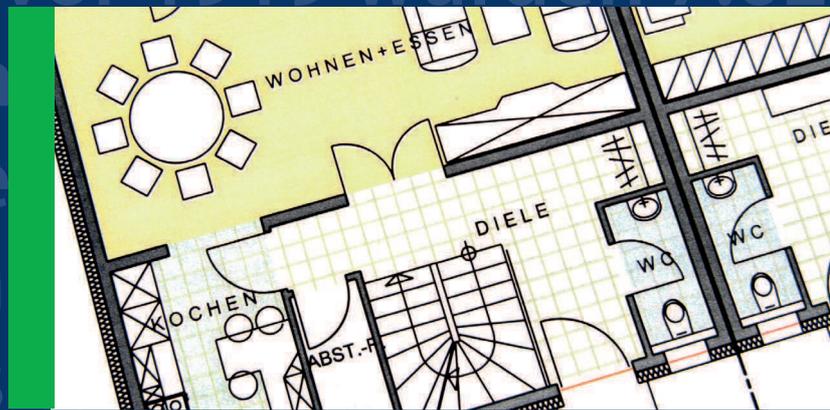


Landkreis lag im Jahr 2011 bei 52 Jahren
den Jahren 1949 bis 1978 errichtet, dies sind
Jahr 2011. Die zweitgrößte Gruppe sind die
user (17,2%). Schon vor 1919 wurden 7.62
ies entspricht einem
se ältesten Gebäude
r letzten Volkszählun
en es noch 10.000 bis

WOHNEN



Impressum

Herausgeber

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
Fachbereich Konzernsteuerung

Verfasserin

Dr. Tamara Eschler
Fachbereich Konzernsteuerung

Druck/Bildnachweis

betz-druck GmbH, Darmstadt
Diese Broschüre ist auf Recyclingpapier gedruckt.
Umschlaggestaltung: www.nitsch-grafikdesign.de
© RRF, www.fotolia.de

Bestelladresse

Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg
Fachbereich Konzernsteuerung,
Fachgebiet Kreisentwicklung, Statistik
Telefon 06151 / 881-1017
Kreisstatistik@ladadi.de

Darmstadt, im November 2015

Darmstadt-Dieburg Statistik konkret

Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung

Wohnen



Vorwort

Die Wohnsituation der Menschen hat einen großen Anteil daran, wie wohl sie sich im Landkreis Darmstadt-Dieburg fühlen. Wie alt sind die Häuser, wie groß sind die Wohnungen, wie viele Menschen leben zusammen und wo gibt es besonders viele Paare mit Kindern? Diesen und weiteren Fragen geht Band 4 der Schriftenreihe nach.

Die Wohnbedingungen der Bevölkerung im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind sehr vielfältig. Vom ehemaligen Bauernhof bis zum Hochhaus ist alles mit dabei. Durch diese Fülle können die Menschen hier ihre verschiedensten Wohnvorstellungen verwirklichen.

Das Thema Wohnen bietet sehr viele Herausforderungen. Hierzu gehören alternde Einfamilienhausgebiete, sanierungsbedürftige Häuser, die älter werdende Bevölkerung, eine steigende Zahl von Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund und immer mehr Einpersonenhaushalte.

Eine mittel- bis langfristige Denkweise ist erforderlich, um allen im Landkreis lebenden Menschen ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Zuhause zu bieten und gleichzeitig den eigenen Charakter unserer Städte und Gemeinden zu bewahren.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Klaus Peter Schellhaas'.

Klaus Peter Schellhaas
Landrat

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Methodik	7
2.	Herausforderungen der Wohnbebauung	8
	2.1 Wohnbauphasen und ihre Besonderheiten	8
	2.2 Ältere Wohnbebauung	17
	2.3 Sozialer Wohnungsbau	19
	2.4 Segregation	20
3.	Wohngebäudebestand und Wohnsituation im Landkreis Darmstadt-Dieburg	24
	Methodik und Vorbemerkungen	24
	Landkreis Darmstadt-Dieburg	25
	Alsbach-Hähnlein	35
	Babenhäusen	39
	Bickenbach	45
	Dieburg	49
	Eppertshausen	54
	Erzhausen	59
	Fischbachtal	64
	Griesheim	69
	Groß-Bieberau	74
	Groß-Umstadt	79
	Groß-Zimmern	85
	Messel	90
	Modautal	94
	Mühltal	99
	Münster	105
	Ober-Ramstadt	110
	Otzberg	115
	Pfungstadt	120
	Reinheim	126
	Roßdorf	131

	Schaafheim	136
	Seeheim-Jugenheim	142
	Weiterstadt	148
4.	Herausforderungen durch die demografische Entwicklung	154
	4.1 Veränderungen von Haushaltsstrukturen und Lebensverhältnissen	154
	4.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	156
	4.3 Herausforderungen für die Kommune als Wohnstandort	160
	4.4 Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund	165
5.	Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld an eine älter werdende Gesellschaft	169
	5.1 Wohnbedürfnisse im Alter	169
	5.2 Barrierefreies Wohnen	172
	5.3 Verschiedene Wohnformen im Alter	179
6.	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	185
7.	Zusammenfassung und Ausblick	194
	Tabellenverzeichnis	197
	Abbildungsverzeichnis	199
	Literaturverzeichnis	202

1. Einleitung



Der vierte Band der Schriftenreihe „Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung“ befasst sich mit dem Thema Wohnen. Die Wohnbedingungen der Bevölkerung sind ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität der Menschen im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Wohnbedingungen im Landkreis bieten ein weites Spektrum von Jahrhunderte alten Fachwerkhäusern

und ehemaligen oder aktuellen landwirtschaftlichen Ensembles, über die kleinen Häuser der Nachkriegszeit, die größeren Einfamilienhäuser der Suburbanisierungsphase und der jüngeren Zeit, über alte und neue Villen, Reihenhäuser und Doppelhäuser bis hin zu großen Mehrfamilienwohnblöcken und Hochhäusern. Das Wohngefühl in den 23 Städten und Gemeinden spannt sich **vom sehr urbanen Leben in der zwölften Etage eines Hochhauses bis zur ländlichen Idylle**, in der man sich mancherorts noch sehr gut vorstellen kann, wie es dort vor 50 Jahren ausgesehen hat.



Ziel dieser Veröffentlichung ist es, die Wohnsituation der Bevölkerung im Landkreis Darmstadt-Dieburg zu analysieren. Die Ergebnisse werden dabei eingebunden in die allgemeinen Entwicklungen des Wohnens in Deutschland. Besondere Bedeutung hat die **Verbindung des Themas Wohnen mit den Herausforderungen der demografischen Entwicklung**. Durch die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung, eine steigende Zahl von Menschen mit Migrationshintergrund und die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten steht auch die Wohnungswirtschaft vor tiefgreifenden Veränderungen der Nachfrage. In Kommunen mit sinkenden Einwohnerzahlen kommen verstärkt Herausforderungen wie Preisverfall, Leerstände sowie untergenutzte große Wohnflächen hinzu. Wie schon in den drei bislang erschienenen Bänden dieser Schriftenreihe spielen die Herausforderungen und die sich ergebenden Handlungsmöglichkeiten auf Grundlage der analysierten Umstände eine wichtige Rolle.



Kapitel 2 stellt die speziellen Wohnbedingungen in Gebieten aus unterschiedlichen Wohnbauphasen dar. Jede Zeit hat eigene gesellschaftliche Hintergründe und damit verbunden eigene Maßgaben, die den entstandenen Wohnraum aus der heutigen Sicht nicht mehr ideal erscheinen lassen. Es ist daher wichtig, wenn man sich mit der aktuellen Wohnsituation der Bevölkerung beschäftigt, zu wissen, welcher Art die in den einzelnen Bauphasen ent-

standenen Wohnungen sind. Daraus ergeben sich spezielle Anforderungen für die künftige Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken. Durch die Verschiedenartigkeit von Wohngebieten kommt es zu Umzugsabsichten und in deren Folge auch zur Segregation aufgrund von

sozialer Lage, Ethnie oder anderen Merkmalen. Auch dieser Themenkomplex ist Bestandteil des folgenden Kapitels.



Das dritte Kapitel analysiert den Wohnungsbestand und die Wohnsituation der Bevölkerung im Landkreis Darmstadt-Dieburg sowie in den einzelnen Städten und Gemeinden. Beim Wohnungsbestand geht es um die baulichen Fakten wie beispielsweise Lage, Alter und Größe von Gebäuden und Wohnungen. Zur Wohnsituation gehören soziale Komponenten wie die Personenzahl im Haushalt oder Anteile der Seniorenhaushalte. Zu Beginn dieses Kapitels werden die

verwendeten Methoden und Datensätze erläutert.

Kapitel 4 zeigt die speziellen Herausforderungen für das Thema Wohnen in Bezug auf den demografischen Wandel auf. Durch den gesellschaftlichen Wandel verändern sich die Rahmenbedingungen für das Wohnen. Daher werden Herausforderungen zum Beispiel durch alternde monostrukturelle Baugebiete dargestellt. Als Teilaspekt des demografischen Wandels greift Kapitel 5 die Anpassung von Wohnungen und Wohngebieten an eine älter werdende Gesellschaft auf. Barrierearmes Bauen und verschiedene Wohnformen im Alter werden dort unter anderem behandelt. Kapitel 6 befasst sich mit der Herausforderung der Innenentwicklung von Orten, der im Zuge der gesellschaftlichen Entwicklungen vor dem Zubau an den Ortsrändern Vorrang gegeben werden sollte. Die Innenentwicklung schützt den Ortskern vor dem Verfall, die Landschaft vor der Zersiedelung und erhöht die Einwohnerzahl in sich ausdünnenden Bereichen wieder. Abschließend fasst Kapitel 7 kurz die wichtigsten Ergebnisse zusammen und gibt einen Ausblick auf mögliche Entwicklungen.

2. Herausforderungen der Wohnbebauung

2.1 Wohnbauphasen und ihre Besonderheiten

In jeder Zeit gelten andere Regeln. Dies trifft auf das Leben allgemein zu, aber auch auf das Bauen, das sich an die allgemeinen Bedingungen anpasst. Gesellschaftliche Veränderungen, ökonomische Situation, ökologische Aspekte und Mode spiegeln sich in der Wohnbebauung der Jahrzehnte wider. Die ursprünglichen Ortskerne der meisten Städte und Gemeinden waren relativ klein und oft von landwirtschaftlichem Erwerbsleben geprägt. Die Bebauung in den Ortskernen war dicht, vorwiegend mit Nebengebäuden wie Scheunen und Ställen versehen und durch enge Straßen geprägt. Mit zunehmender Ausweitung der Siedlungsflächen entstanden immer wieder neue Haustypen, die Grundstücksgrößen verkleinerten sich und Verkehrsflächen haben an Bedeutung gewonnen.

Das vormoderne Wohnen war von Arbeit bestimmt und fand unter einem Dach mit entfernten Verwandten und allen Bediensteten statt. Eine **Trennung zwischen Öffentlichkeit und Privatheit gab es nicht**. Im „Ganzen Haus“ lebte eine Produktions- und Selbstversorgungsgemeinschaft von miteinander arbeitenden Menschen zusammen. Die Raumnutzung war nicht festgelegt, in Allzweckräumen wurden verschiedenste Tätigkeiten ausgeübt. Der Hausherr war für die zum Tausch dienende gewerbliche Produktion verantwortlich, während die

Hausherrin für die Nahrungsproduktion und für die Herstellung der eigenen benötigten Güter sorgte. Durch die industrielle Urbanisierung wurde diese Einheit von Wohnung und Arbeitsstätte aufgelöst. Die Produktion wurde ausgelagert und in Betrieben konzentriert. Zurück im Wohnhaus blieb die Hausarbeit, die sich zunehmend auf Sauberkeit und ein gemütliches Heim konzentrierte. Die Hausfrau im heutigen Sinn entwickelte sich erst im 18. Jahrhundert. **Das Wohnumfeld wurde immer stärker zu einem Ort, der der Freizeit vorbehalten blieb.** Auch die nachbarschaftliche Verbundenheit wurde reduziert, da Nachbarn nicht mehr auf Produktionsgemeinschaften angewiesen waren. Knechte, Mägde und Gehilfen waren früher feste Haushaltsbestandteile. Erst durch ihren Auszug wurde die Wohnung zum intimen privaten Bereich, in dem nur die Kernfamilie zurückblieb. Die Wohnungen wurden nun auch baulich zum Außenbereich hin abgeschlossen (vgl. Flade 1990; Siebel 2009; Siebel 2011). Diese Entwicklungen hatten weitreichende Auswirkungen auf die benötigte Wohnungsgröße und die benötigten Räume. Außerdem war die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten die Grundlage für die später stattfindende Suburbanisierung.

Nach dem Ersten Weltkrieg etablierte sich im Zuge der Heimstättenbewegung der Bau von kleinen Eigenheimen mit Garten. Die von 1918 bis 1933 erbauten Wohnsiedlungen hat den schon Ende des 19. Jahrhunderts einsetzenden Trend zur Trennung von Wohnen und Arbeitsplatz verstärkt. Die freistehenden Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 70 m² Wohnfläche waren in einfachster Bauweise errichtet. In diesen Häusern wurde ein abgeschlossenes Familienwohnen ermöglicht. Neben einem beheizbaren multifunktionalen Raum gab es ein oder mehrere kleine Schlafzimmer. Private Bautätigkeiten setzten ab den 1920er Jahren zunächst verstärkt ein, gingen aber bereits Anfang der 1930er Jahre aufgrund der Wirtschaftskrise wieder stark zurück. Der Selbstversorgergedanke wurde wieder wichtiger (vgl. Simon 2001).

In der Zeit des Nationalsozialismus fand eine Idealisierung des Landlebens und des Wohnens im Eigenheim statt. Klein- und Mittelstädte sollten gestärkt werden. Es entstanden traditionelle schlichte Wohngebäude und repräsentative Gemeinschaftsbauten. Eine starke Normierung brachte monotone Wohnsiedlungen hervor. Ab 1935 gewann der Geschosswohnungsbau an Bedeutung, es entstanden günstige und einfache Mietwohnungen (vgl. Simon 2001).

Nach dem Zweiten Weltkrieg **fehlten durch die große Zerstörung viele Wohnungen.** Man war zu einem raschen und kostengünstigen Bau einer Vielzahl von Wohnungen gezwungen. Klares Ziel der Wohnungspolitik, aber auch von Kirchen und Wohlfahrtsverbänden war die Schaffung von „Familienheimen“. Der Wiederaufbau sowie der Aus- und Umbau von Gebäuden zu Wohnzwecken hatte oberste Priorität (vgl. Simon 2001).

Die starke Kriegszerstörung in Darmstadt und die hohe Zahl der anzusiedelnden Vertriebenen haben in den Nachkriegsjahren die Siedlungsstrukturen der Städte und Gemeinden in den Landkreisen Darmstadt und Dieburg mitbestimmt. In den meisten Kommunen des heutigen Landkreises Darmstadt-Dieburg hatte es nur wenig Zerstörungen und Todesopfer durch Luftangriffe gegeben. Die Zerstörung der Wohngebäude war insgesamt recht gering, weil auch die Besetzung durch die amerikanischen Truppen kampflos verlief. Griesheim war jedoch durch Bomben schwer getroffen und überwiegend zerstört. Und auch Babenhausen

war während seiner strategischen Bedeutung mehrfach das Ziel von Bombenangriffen (vgl. Horn und Rothermel 1993).

In der Stadt Darmstadt hingegen waren bei Kriegsende von ehemals knapp 35.000 Wohnungen 10.350 völlig zerstört. Zusätzlich waren über 5.700 Wohnungen stark zerstört und 6.000 Wohnungen reparaturbedürftig. Die Einwohnerzahl Darmstadts hatte sich auf weniger als die Hälfte reduziert. Die Brandnacht am 11.9.1944 forderte alleine 12.000 Menschenleben, viele Darmstädterinnen und Darmstädter flohen in der Folge in die unzerstörten Kommunen der benachbarten Landkreise (vgl. Horn und Rothermel 1993).

Für viele Kommunen spielte in den Nachkriegsjahren, zusätzlich zu den Kriegszerstörungen, der Zuzug von Heimatvertriebenen eine große Rolle. Als Heimatvertriebene werden Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit oder deutscher Volkszugehörigkeit bezeichnet, die ihre Heimat in den ehemaligen deutschen Ostgebieten oder dem ehemaligen Österreich-Ungarn aufgrund der nach dem Krieg veränderten Territorialgrenzen verlassen mussten. Alle Deutschen jenseits von Oder und Neiße mussten auf das verbliebene deutsche Gebiet übersiedeln. **In den Regierungsbezirk Darmstadt kamen bis zum Jahr 1950 fast 220.000 Heimatvertriebene.** Knapp ein Drittel der nach Hessen gelangten Vertriebenen stammte aus den ehemaligen Ostgebieten, gut zwei Drittel der Menschen kam aus den ostmittel- und südeuropäischen Ländern, vor allem aus der Tschechoslowakei (vgl. www.lagis.online.uni-marburg.de).



In den Kreisen Darmstadt und Dieburg lebten fast 12.000 Evakuierte aus zerstörten Großstädten, die zwischen 1943 und 1945 auf die Gemeinden verteilt wurden. Hinzu kamen die aus den ehemaligen Ostgebieten vertriebenen Menschen, die aufgrund der starken Zerstörung der Großstädte ausschließlich auf die Landkreise verteilt wurden. Das Land Hessen nahm 600.000 Heimatvertriebene auf. Bis Ende 1947 kamen hierdurch mehr als 12.000 weitere Menschen in den Landkreis

Darmstadt. Die einheimische Bevölkerung bestand zu dieser Zeit aus ca. 59.000 Menschen. Der Anteil an Flüchtlingen und Evakuierten, deren Aufnahme in den Orten bewältigt werden musste, war enorm hoch (vgl. Horn und Rothermel 1993). In vielen Städten und Gemeinden entstanden regelrechte Vertriebenenensiedlungen mit kleinen Wohnhäusern. Diese waren oft als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit einem größeren Grundstück und Nebengebäuden angelegt.

Die durch den großen Zustrom entstandene Wohnungsnot wurde durch zusätzliche Rahmenbedingungen erschwert. Zum einen waren in den Landkreisen Darmstadt und Dieburg seit 1936 nur noch wenige Neubauten errichtet worden. Zum anderen beschlagnahmten die amerikanischen Streitkräfte neben öffentlichen Gebäuden auch viele Wohnungen und Massenquartiere vor allem in Griesheim, Pfungstadt, Ober-Ramstadt, Babenhausen und Groß-Umstadt (vgl. Horn und Rothermel 1993).

Der Wiederaufbau in Westdeutschland verlief in der Nachkriegszeit sehr zügig. Die provisorischen Barackensiedlungen konnten bald geräumt werden. Schon bis 1950 waren über 1,8 Millionen neue Wohnungen fertiggestellt (vgl. von Beyme 1999). Dennoch wurde 1950 der Wohnungsfehlbestand für die Westzonen ohne Berlin und Saarland noch auf über 4,8 Millionen Wohnungen geschätzt. Bedarf bestand nach dem Krieg durch über 2,3 Millionen zerstörte Wohnungen, die rund 9 Millionen Flüchtlinge mit einem Bedarf an weiteren etwa 2,3 Millionen Wohnungen und die seit 1946 erfolgten neuen Haushaltsgründungen, die zusätzlich etwa 1,2 Millionen Wohnungen benötigten (vgl. Harlander 1999).

Zwischen 1945 und den frühen 1960er Jahren entstand in Deutschland über ein Drittel der heutigen Wohnbebauung. Durch den schnellen Aufbau **war die Qualität der Gebäude überwiegend einfach, erste Priorität hatte die rasche Wohnraumversorgung** der Bevölkerung. Problematisch für die heutige Nutzung von Wohnungen aus dieser Zeit sind vor allem die kleinen Wohnungsgrößen. 95% des Bestandes aus diesen Baujahren waren Wohnungen mit maximal drei Zimmern auf maximal 65 m² (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002). Die kleinen Wohnungen der Nachkriegszeit wurden trotz der beengten Verhältnisse von der damaligen Bevölkerung als Fortschritt empfunden. Die eigene Wohnung ermöglichte wieder ein privates Leben. Die verschließbare Wohnungstür mit der Möglichkeit zum Alleine sein, wurde zu einem wichtigen Symbol für die Trennung zwischen der Öffentlichkeit und dem privaten Bereich (vgl. Tränkle 1999).

Die intakte Familie wurde durch die schlimmen Erfahrungen aus den Kriegsjahren zu einem der wichtigsten sozialen Leitbilder in der Nachkriegszeit. Die Familie mit Kindern stand für Geborgenheit für eine neue Zukunft. Familie wurde hier nur noch als Kernfamilie aus Eltern und ihren Kindern verstanden, da während und direkt nach dem Krieg eine konfliktreiche Zeit in großen notgedrungen zusammengekommenen Haushalten hinter vielen Menschen lag. Der Wohnungsbau orientierte sich in der ersten Hälfte der 1950er Jahre sehr stark an familiengerechtem Wohnen. Die erbauten **Standardwohnungen hatten eine festgelegte Nutzung der Räume**, die auf betriebswirtschaftlich günstige Funktionalität ausgelegt waren (vgl. Zapf 1999).

In Deutschland entstanden unzählige dieser uniformen Wohnungen mit einem 14 bis 16 m² großen Elternschlafzimmer, einem Wohnzimmer von 20 bis 25 m², zwei ca. 8 m² kleinen Kinderzimmern sowie mit einem kleinen Bad und einer kleinen Arbeitsküche. Standardwohnungen wurden in dieser Form nicht aufgrund konkreter Nachfrage nach solchen Raumaufteilungen gebaut, sondern mussten so von den Wohnungssuchenden akzeptiert werden. Zuvor hatte die bis dahin übliche große Wohnküche häufig die Funktion als zentraler Wohnraum übernommen. In den 1960er Jahren wurden die Zimmergrößen der Standardwohnungen etwas großzügiger. In den 1980er Jahren wurde dann aufgrund der sinkenden Kinderzahl überwiegend die Variante mit 3,5 Zimmern und einem 9 m² Kinderzimmer gebaut. In jüngerer Zeit löst sich das gemeinsame Familienleben vermehrt auf. Die Familienmitglieder nutzen moderne Medien häufig getrennt voneinander in verschiedenen Räumen. Es werden daher Wohnungen mit größer geschnittenen Räumen für die einzelnen Mitglieder der Haushalte benötigt (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002).

Die Gebäude der 1950er Jahre haben überwiegend nur dünne Mauern mit einer geringen Lärm- und Wärmedämmung. Zudem waren die ursprünglichen Dächer nicht isoliert, die Fenster einfach verglast. Die Gebäude aus dieser Zeit sind meist einfach, kompakt, mit kleinen Räumen und niedrigen Geschosshöhen ausgestattet. Üblicherweise lässt sich das Gebäude in zwei separate Wohneinheiten horizontal teilen. In den Mehrfamilienhäusern dieser Zeit sind die Wohnungen zu klein für heutige Ansprüche, Balkone gibt es nur selten. Eine längerfristige weitere Nutzung dieser Gebäude ist aus heutiger Sicht ohne eine gründliche Modernisierung nicht möglich. In vielen Fällen stellt sich die Frage, ob eine aufwändige Sanierung oder eher der Abriss die richtige Lösung ist (vgl. www.engiwo.de/wissen; Wüstenrot Stiftung 2012).

Durch die Fortsetzung des Industrialisierungsprozesses hatten die Großstädte in den 1950er Jahren große Wanderungsgewinne. Darmstadt gehörte zu den Städten mit einer besonders hohen Zuwachsrate. In der zweiten Hälfte der 1950er Jahre **drängten diese Zuwächse als erste Anzeichen der aufkommenden Suburbanisierung bereits in das Umland** der Großstädte. Mit steigendem Wohlstand waren auch die Wohnansprüche gestiegen. Das Eigenheim erfüllte den Wunsch nach einem Rückzug ins Private und wurde zum Symbol des erreichten sozialen Aufstieges. Die mit dem Boom der Einfamilienhäuser einhergehende Zersiedelung der Landschaft wurde dabei vernachlässigt (vgl. Harlander 1999).

Suburbanisierung wird die Stadt-Umland-Wanderung von Menschen genannt. Sie war nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges der dominierende Prozess der Siedlungsentwicklung in Deutschland.

Suburbanisierung tritt dann ein, wenn durch Sicherheit und Infrastruktur ein gesellschaftlicher Stand erreicht ist, der eine Präsenz im Stadtzentrum nicht mehr erfordert. Die Suburbanisierung läuft in verschiedenen Phasen ab. Zuerst ziehen



einkommensstarke Personen in die reinen Wohngebiete der Vororte, die meist kaum Infrastruktur bieten. Für die Besorgungen, zur Arbeit und zur Nutzung kultureller Angebote wird in die Kernstadt gependelt. In der zweiten Phase folgt der Einzelhandel der Bevölkerung an die verkehrsgünstig gelegenen suburbanen Standorte. In den weiteren Phasen entstehen soziale Infrastrukturen, Gewerbeansiedlungen, Bürostandorte und kulturelle Infrastruktur im suburbanen Raum. Die **Umlandgemeinden bieten Familien mit Kindern meist günstigere Miet- und Kaufpreise** für Immobilien als die Kernstädte. Die Priorität für viele Menschen ist beim Wohnen das Einfamilienhaus. Generell ist das Streben nach einer qualitativ hochwertigen Wohnung in einem attraktiven Wohnumfeld groß. Diese Wohnwünsche waren in den Jahren der starken Suburbanisierung in den Umlandgemeinden leichter zu erfüllen als in den Kernstädten (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002; Pedlow 2011).

Die Voraussetzungen der Suburbanisierung waren der ausreichende Wohlstand der mittleren sozialen Gruppe, der gewachsene Bestand an privaten Autos, der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und die Ausweisung von Bauland in den Kommunen im Umland der Städte. Die Massenmotorisierung ermöglichte die Erreichbarkeit des entfernteren Umlandes. Grund für die Stadt-Land-Wanderungen war vor allem das Leben in einem angenehmen Wohnumfeld

mit viel Platz. Die Wanderungen in das Umland der Städte gingen überwiegend von Familienhaushalten mit mittleren Einkommen aus. Familien mit Kindern haben einen größeren Platzbedarf als kinderlose Paare, verfügen aber gleichzeitig über eine geringere für das Wohnen einsetzbare finanzielle Ausstattung. Das günstigere Umland bot sich daher für diese preissensible Gruppe besonders an. Ein wichtiger Beweggrund für die Abwanderung der Bevölkerung aus den Städten waren die günstigeren Mieten im Umland und die Möglichkeit, preiswerter eine Immobilie zu kaufen. Aus ehemals ländlichen Dörfern im Umland der Städte wurden zunehmend städtisch geprägte Wohnvororte (vgl. Zapf, 1999; Pedlow 2011; Simon 2001).

Der PKW-Bestand in Deutschland hat sich von einer halben Million Fahrzeuge im Jahr 1950 auf über vier Millionen Fahrzeuge im Jahr 1960 rasant erhöht. Durch die zunehmende Motorisierung der Bevölkerung veränderte sich zum einen der Straßenraum der Städte, zum anderen wurde die Suburbanisierung erst ermöglicht. Steigende Pendlerverkehre wurden zur Begleiterscheinung der Suburbanisierung. Von 1950 bis 1961 stieg die Zahl der Berufspendelnden von 3,36 Millionen auf 6,13 Millionen Personen an. Durch die hohe Mobilität der motorisierten Bevölkerung verbreiteten sich Ein- und Zweifamilienhäuser auch in weiterer Entfernung zu den Arbeitsplätzen. Da Fahrtkosten steuerlich abgesetzt werden konnten, wurde das Pendeln durch den Staat finanziell belohnt (vgl. Harlander 1999; Simon 2001).



In den 1960er Jahren wuchs das Umland der Städte durch Suburbanisierung weiterhin an. In einigen Städten zeigte sich ein negativer Wanderungssaldo trotz Wachstum der Agglomeration. Mit der Verbesserung der Verkehrsanbindungen **wurde das weitere Umland der Städte immer interessanter für die Suburbanisierung**, insbesondere in Verbindung mit den deutlich günstigeren Bodenpreisen. In den Großstädten wurde zugleich durch die Kommerzialisierung der Innenstädte (Warenhäuser, Parkhäuser, Banken etc.) ein Verdrängungsprozess ausgelöst (vgl. Harlander 1999).

Die steigenden Grundstückspreise in den Städten verstärkten die Abwanderung Bauwilliger an die Stadtränder. Von 1960 bis 1969 vervierfachten sich die Baulandpreise. Die steigenden Einkommen führten parallel zu steigenden Wohnflächen. Ackerflächen im Umland der Städte wurden zu Bauland umgewandelt. Die **Siedlungsfläche wuchs durch den gestiegenen Wohnflächenkonsum** zwischen 1961 und 1970 besonders stark an (vgl. Simon 2001).

In den 1950er und 1960er Jahren war die Eigentumsförderung auf die direkte Förderung von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgerichtet. Ab 1965 begann die Ergänzung der direkten Förderungen durch Wohnungsbauprämien und Steuervorteile, welche in Zukunft immer mehr in den Schwerpunkt der Förderung traten. Zielgruppe waren Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen. Mitte der 1970er bis Anfang der 1980er Jahre kam es zu verstärkter Eigentumsbildung. Diese Entwicklung wurde auch durch die steigenden Mietpreise vorangetrieben (vgl. BMVBS 2010).

Freistehende Einfamilienhäuser haben einen besonders hohen Flächenverbrauch. In den 1950er Jahren waren die Einfamilienhäuser durch vergleichsweise große Grundstücke gekennzeichnet, da sie auch für die Produktion von eigenen Nahrungsmitteln Verwendung fanden. In den 1960er Jahren waren ihre Grundstücke noch zwischen 600 und 1.000 m² groß. Die Häuser der 1960er Jahre waren durch den wirtschaftlichen Aufschwung mit größeren Wohnungen ausgestattet. Es wurden außer freistehenden Einzel- und Doppelhäusern oft auch Flachdachbungalows, Reihenhäuser und Gartenhofhäuser gebaut. **Durch die steigenden Grundstückspreise fand eine bessere räumliche Ausnutzung der Grundstücke statt** als noch in den 1950er Jahren. Nach der Ölkrise 1973 wurde kosten- und flächensparendes Bauen vielerorts wichtiger. Durch steigende Preise für Bauland sanken die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bis auf etwa 350 m² in den 1990er Jahren (vgl. Simon 2001 und; Wüstenrot Stiftung 2012).

In den Städten kamen ab den 1960er Jahren Großwohnsiedlungen auf, die der aufgelockerten Bebauung der 1950er Jahre entgegenstanden und sich auf die traditionell verdichtete städtische Lebensform bezogen. In den 1970er Jahren wurden diese Großwohnsiedlungen allerdings mehr und mehr Auffangstation für Menschen, die aus preisgünstigen Wohnungen in den Stadtmitten verdrängt wurden (vgl. Flagge 1999). Die Wohnform des **Mehrfamilienhauses drängte ab den 1960er Jahren auch in das Umland der Städte**. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg entstanden vor allem mehrgeschossige Wohnblöcke mit meist höchstens sechs Etagen. Es bestehen aber auch einige Hochhäuser mit mehr als sechs Geschossen. In manchen Gebieten ist eine hohe räumliche Konzentration von Wohnblöcken vorhanden. Dies kann eine soziale und ethnische Segregation fördern.



Reihenhäuser wurden ebenfalls ab den 1960er Jahren viel gebaut und waren aufgrund ihres vergleichsweise günstigen Kaufpreises beliebt. Sie wurden in ein- und zweigeschossiger Bauweise und mit unterschiedlichen Hausbreiten errichtet. Das Wohnzimmer wurde im Vergleich mit den anderen Zimmern größer und hatte in den 1960er Jahren fast immer Zugang zum Garten. Die Reihenhäuser der 1960er Jahre hatten mehr Wohnfläche als die Wohngebäude der 1950er Jahre. Auch die Bausubstanz war insgesamt besser, die Wärmedämmung reichte dennoch aus heutiger Sicht nicht aus. Diese Gebäude bieten sich allerdings gut für eine Modernisierung auf heutigen Standard an (vgl. Weresch 2005; www.engiwo.de/wissen).



Der Wohnungsbestand Deutschlands wuchs in den 1960er Jahren schneller als die Einwohnerzahl und die Zahl der Haushalte. Jährlich wurden rund 600.000 Wohnungen fertiggestellt. Bei der Gründung der Bundesrepublik gab es etwa 9 Millionen Wohnungen. Bereits 1961

war die Zahl der Wohnungen auf 17 Millionen angestiegen und im Jahr 1990 waren es 26 Millionen Wohnungen (vgl. Kühne-Brüning, Plumpe und Hesse 1999).

Gleichzeitig mit der Suburbanisierung ergaben sich in den Dörfern auch **durch den Strukturwandel der Landwirtschaft große Veränderungen**. Die Mechanisierung der Landwirtschaft, neue Düngemethoden und Vergrößerung der Viehbetriebe ließen die Zahl der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte und der Höfe rapide sinken. 1949 gab es in Deutschland 4,7 Millionen Beschäftigten auf 1,65 Millionen Höfen. 1984 waren es noch 1,37 Millionen Beschäftigte auf 670.000 Höfen. Aus ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dörfern wurden Wohnstandorte für Pendlerinnen und Pendler. Als Zwischenstadium waren zunächst noch Nebenerwerbsbetriebe in den Ortsmitten vertreten. Landwirtschaftliche Betriebe wurden aus dem Ortskern ausgesiedelt. Durch den Strukturwandel wurden die Nebengebäude der alten Häuser wie Scheunen, Schuppen und Ställe nutzlos und standen oft leer oder wurden wahllos abgerissen. In den 1960er Jahren wurden viele alte Häuser kaputt saniert, da das Geld knapp war und der Denkmalschutz noch keine große Rolle spielte. Ergebnis waren in ganz Deutschland ähnlich uniforme Gemeinden, in denen die historischen Unterschiede stark überprägt waren. Erst die ab Mitte der 1970er Jahre aufkommende neue romantisierende Wertschätzung des Landlebens führte zu Maßnahmen der Dorferneuerung und einer planvollen Ortssanierung. Erst in den 1970er Jahren **gelangte die durch die Zersiedelung geschehene Zerstörung gewachsener Dorfstrukturen ins Bewusstsein**. Die historische Identität der Dörfer ging in vielen Fällen verloren. Die Ortsdurchfahrten nahmen meist keine Rücksicht auf die historisch gewachsenen Ortskerne. Viele alte Häuser wurden bis zur Unkenntlichkeit modernisiert. Durch die Suburbanisierung hatte sich zudem die Sozialstruktur der Dörfer verändert. Die Gebietsreformen Ende der 1970er Jahre führten zu weiterem Identitätsverlust der Dörfer (vgl. Harlander 1999; Flagge 1999).

Die Wohnung wurde ab Anfang der 1970er Jahre zunehmend in die Raumbereiche für den Aufenthalt am Tag und in der Nacht getrennt. Ein Schlaflur trennte die Schlafräume und das Bad vom Wohnbereich ab. Diese Abtrennung betraf auch die Kinderzimmer, obwohl sich Kinder üblicherweise auch tagsüber in ihren Zimmern aufhalten (vgl. Weresch 2005). In den 1970er Jahren fand aber auch der flexible Wohnungsgrundriss große Aufmerksamkeit. Die neutrale Nutzungsmöglichkeit der einzelnen Räume lässt eine Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse zu. Dies geschieht durch flexible Bausysteme, die das Verändern der Wände vereinfacht. Allerdings wurden die Umbaumöglichkeiten durch die Bewohnerinnen und Bewohner solcher Wohnungen nur wenig genutzt. Alternativ gab es fließende Grundrisse, die die einzelnen Zimmer gegeneinander offen hielten. Sie wurden häufig in Form offener Flure, Küchen oder Essplätze angewendet (vgl. Zapf 1999).

Aufgrund steuerlicher Vorteile wurden ab Mitte der 1970er Jahre vermehrt Zweifamilienhäuser anstatt Einfamilienhäuser gebaut, zum Teil auch nur mit kleiner Einliegerwohnung. Die Häuser der 1970er Jahre haben meist große Wohnzimmer und relativ kleine Individualräume. Durch steigende Preise für Bauland sanken die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bis auf etwa 350 m² in den 1990er Jahren (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012). Energiesparmaßnahmen im Bereich Wohnen wurden ab der Ölkrise 1973 wichtiger. Auf Wärmedämmung wurde nun größerer Wert als bisher gelegt. Doppelverglasung wurde zum Standard. 1977 kam die erste Wärmeschutzverordnung. Die vorhandenen Dämmungen

genügen jedoch nicht den heutigen Ansprüchen. Schwierigkeiten kann es bei Bauten aus den 1970er Jahren zum Beispiel mit schlecht isolierten und undichten Flachdächern geben, die langfristig zu Bauschäden führen (vgl. www.engiwo.de/wissen).

Zu Beginn der 1970er Jahre hatte der Wohnungsbau eine weitere Hochphase. Sie

wurde durch verstärkte Kapitalanlagen im Immobilienmarkt und umfangreich zur Verfügung stehende Fördermittel angefacht. 1973 wurden in Gebiet der alten Bundesländer rund 700.000 Wohnungen fertiggestellt. Der Wiederaufbau nach dem Krieg galt als abgeschlossen. Es gab durch den starken Zubau ein **kurzfristiges Überangebot an Eigentumswohnungen und an frei finanzierten Mietwohnungen.**



Hierdurch wurden die Mieten nach unten angepasst. Zudem wurden Mieter gesetzlich durch die Einführung von Kündigungsschutz und Mietpreisgrenzen geschützt. Durch die Konjunkturkrise brach ab 1974 das Wirtschaftssegment des Wohnungsbaus stark ein. Infolge der Konjunkturkrise stiegen die Zinsen und die Baukosten. Die Vorteile des Wohnungsbaus als Kapitalanlage verringerten sich. Dadurch kam es rasch zu einem Rückgang der Baufertigstellungen im frei finanzierten Wohnungsbau. Dieser Rückgang betraf insbesondere den Geschosswohnungsbau. Bis 1984 blieb das Niveau gleichmäßig tief bei rund 400.000 jährlich fertiggestellten Wohnungen. Der Tiefpunkt erfolgte 1988 mit nur etwa 200.000 fertiggestellten Wohnungen. Rund 30% aller Wohnungen in Deutschland wurden zwischen 1970 und 1989 gebaut (vgl. Kühne-Brüning, Plumpe und Hesse 1999; BMVBS 2010).



Durch die Sättigung des Wohnungsmarktes wurden in den Folgejahren bis Anfang der 1980er Jahre spürbar weniger frei finanzierte Wohnungen und auch weniger öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. **In den 1980er Jahren kam es aber wieder zu Wohnungsmangel.** In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre ergab sich vor allem durch die starke Zunahme von Einpersonenhaushalten mit hohem Flächenkonsum eine gesteigerte Nachfrage am

Wohnungsmarkt. Es folgten staatliche Hilfen durch verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für Mietwohnungen, die Förderung von Eigentumsbildung und die Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus (vgl. Kühne-Brüning, Plumpe und Hesse 1999; BMVBS 2010).

Die starke Zuwanderung in den Jahren 1985 bis 1994 führte vor allem zu Wanderungsgewinnen in den Verdichtungsräumen in Westdeutschland. Während die aus dem Ausland zugewanderten Personen sich überwiegend in den Kernstädten niederließen, wanderten deutsche Personen und einkommensstärkere Haushalte weiterhin in das Umland der Städte ab. Die anhaltende Suburbanisierung führte nach und nach auch zum Entstehen von neuen

Versorgungs- und Freizeitzentren in der Peripherie und damit verbunden auch zu einer Fluktuation von Arbeitsplätzen (vgl. Harlander 1999).

2.2 Ältere Wohnbebauung

Jedes dritte Wohngebäude der alten Bundesländer ist ein zwischen 1949 und 1978 gebautes Ein- oder Zweifamilienhaus. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt dieser Anteil mit 44,8% der Wohnhäuser noch deutlich höher. Da diese Häuser einen so großen Anteil der Wohnbebauung ausmachen, müssen sie bei der künftigen Ortsentwicklung berücksichtigt werden.



Diese Gebäude sind alle mindestens 37 Jahre alt. Ein großer Teil dieser Häuser ist noch im Besitz der Erstbewohnenden, **die entsprechenden Gebiete weisen einen hohen Altersdurchschnitt auf**. Die Phase der teils problematischen Suche nach einer Nachnutzung verzögert sich durch den Wunsch der Menschen, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu verbleiben. Die Wohngebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren sollten durch die

Kommunen eine Anpassung an ihre älter werdende Wohnbevölkerung erfahren. Zugleich muss aber die Infrastruktur für Familien soweit möglich erhalten bleiben, um die Nachnutzung der Wohngebäude nicht zusätzlich zu erschweren (vgl. ILS 2012).

Schon bald werden auch die großen Wohngebiete mit Einfamilienhäusern aus den 1980er Jahren in den Fokus dieser Entwicklungen rücken. Von 1979 bis 1990 wurden 17,2% des Wohngebäudebestandes im Landkreis errichtet. Diese Häuser sind heute auch schon zwischen 25 und 36 Jahre alt und das Alter der oft noch dort lebenden Erstbesitzer dürfte spätestens in einigen Jahren im Rentenalter liegen.

Da es sich bei den Einfamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre vorwiegend um selbstgenutztes Wohneigentum handelt, erschließen sich für viele Kommunen nicht direkt die Handlungsnotwendigkeit und die vorhandenen Handlungsmöglichkeiten. Lange Zeit war der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre eine Selbstverständlichkeit, der keine gesteigerte Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich dies durch veränderte Rahmenbedingungen in Zukunft ändert. Es ist in einigen Regionen bereits eine rückläufige Wertentwicklung für Häuser aus dieser Zeit festzustellen. **Durch den Generationenwechsel gelangen mehr Bestandsimmobilien auf den Markt**, während gleichzeitig durch die demografische Entwicklung weniger Familien als Hauptkäufergruppe bestehen. Angebotsüberhänge sind dabei auch in prosperierenden Regionen zu erwarten. Faktoren wie Infrastrukturversorgung, Erreichbarkeit, Lage und Gebäudezustand bilden den Rahmen für die Verkaufsaussichten solcher Einfamilienhäuser. Da sich bei einer steigenden Zahl von Leerständen eine Abwärtsspirale im Immobilienmarkt in Gang setzt, die auch die Infrastrukturversorgung gefährden kann, ist ein frühzeitiges Gegensteuern notwendig (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Um gefährdete Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu unterstützen, ist es sinnvoll, dass die Kommunen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Gebiete gemeinsam Ideen entwickeln. Hierfür ist eine Analyse des Wohngebiets und der regionalen und kommunalen Rahmenbedingungen erforderlich. Je nach gewählter Entwicklungsstrategie können darauf aufbauend geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung, Qualifizierung oder Umstrukturierung ergriffen werden. Kommunen können durch Bauleitplanung und Ortsentwicklungskonzepte planend und regulierend auf die Bestandsgebiete einwirken. Durch ein regelmäßiges Monitoring der Einfamilienhausgebiete mit Hilfe einer guten Datengrundlage können Einschätzungen der Entwicklung und eine mögliche Beratung realitätsnah erfolgen. Kommunen können besonders gut als Initiator fungieren, der ein Problembewusstsein bei den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern anregt (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Zu den möglichen kommunalen Handlungsfeldern zählt die **strategische Ortsentwicklungsplanung**, die die Entwicklung der Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der Kommune betrachtet. Die Erfassung, Beobachtung und Analyse des Wohnbestandes bildet hierfür das Fundament. Hierdurch können Problemlagen schon frühzeitig erkannt werden. Für die Erfassung sollte neben den demografischen Daten und den Gebäudedaten auch eine Kombination dieser Merkmale untereinander möglich sein. Dadurch wird erkennbar, welche Gebiete aufgrund ihrer Altersstruktur von Leerständen bedroht sind. Hilfreich kann auch eine Befragung der Bevölkerung in den Einfamilienhausgebieten sein. Durch die bessere Kenntnis von Wohnwünschen und Zukunftsplänen der Bewohnerinnen und Bewohner ist eine passgenaue Planung möglich. Durch die Kommunikation mit Akteuren der Immobilienwirtschaft (z.B. in einem Arbeitskreis) kann die Marktlage der älteren Einfamilienhausgebiete besser eingeschätzt werden (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Die Wohngebiete der 1960er und 1970er Jahre waren auf Familien ausgelegt. Durch die überwiegende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern verläuft in diesen Gebieten der Generationenwechsel nur langsam, da die älter werdenden Bewohnerinnen und Bewohner häufig am Standort wohnen bleiben. Die Infrastruktur für Kinder wird daraufhin meist nach unten angepasst, wodurch der Anreiz für Familien zum Zuzug sinkt. Zudem ist die Versorgungsinfrastruktur in diesen homogenen Wohngebieten meist unterdurchschnittlich. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung dieser Gebiete ist meist durch ihre geringe Siedlungsdichte unwirtschaftlich (vgl. BBSR 2009).

Das BBSR sieht für die Wohngebiete der 1960er und 1970er Jahre mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern im Umland der Städte vorerst keine strukturellen Leerstände, weist aber auf mögliche Preisreduzierungen hin. Für überalterte Wohnsiedlungen aus dieser Zeit wird eine Steuerung der defizitären Infrastruktur durch die Kommunen als notwendig befunden. Für den Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern aus dieser Zeit werden allerdings Marktschwierigkeiten prognostiziert. Durch die geringere Bindung von Mieterinnen und Mietern an das Wohngebiet verändert sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft insbesondere bei einem entspannten Wohnungsmarkt schnell. Durch sinkende Preise in weniger nachgefragten Einfamilienhausgebieten kommt es zudem zu einer Umschichtung von Personen mit geringerem Einkommen aus Mehrfamilienhäusern in günstig zu mietende oder zu erwerbende Einfamilienhäuser (vgl. BBSR 2009).

Eine Steuerung von Wohnangeboten für Familien in der Nachbarschaft von Wohngebieten der 1960er und 1970er Jahre durch die Kommunen ist laut BBSR sinnvoll. Insbesondere sind **familiengerechte Nachverdichtungen durch Anbau oder Zubau in zweiter Reihe** von Interesse, für sie sollten die baurechtlichen Beschränkungen gering gehalten werden. Für den altengerechten Umbau von Ein- und Zweifamilienhäusern sollten Anreize geschaffen werden und die baurechtlichen Beschränkungen möglichst gering sein. Die Alltagsversorgung und die Mobilität der Bevölkerung sollten sichergestellt werden. Der Geschosswohnungsbau kann durch eine zielgruppengerechte Umstrukturierung des Bestandes sowie durch Maßnahmen zur Integration und zum Aufbau von Selbsthilfestrukturen aufgewertet werden (vgl. BBSR 2009).

2.3 Sozialer Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau hatte großen Anteil am Wiederaufbau in den Nachkriegsjahren. 1950 wurde das erste Wohnungsbaugesetz (WoBauG) verabschiedet, das Regelungen für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau enthielt. Im Jahr 1951 hatte der soziale Wohnungsbau einen Anteil von fast 70% an allen fertiggestellten Wohnungen. Dieser Anteil sank allmählich bis auf etwa 25% in den 1970er Jahren (vgl. von Beyme 1999). **Die meisten Sozialwohnungen wurden in den 1950er und 1960er Jahren gebaut.** Damals wurden vorwiegend kleine Wohnungen errichtet. Die Standards glichen sich aber auch im sozialen Wohnungsbau an die allgemeinen Standards an. Anfang der 1970er Jahre wurden die Förderbedingungen auf höhere Wohnqualitäten durch zeitgemäßen technischen Standard, größere Wohnungen und unterschiedliche Nachfragergruppen ausgerichtet (vgl. BMVBS 2010).

Mietpreisbindung und Belegungsbindung regeln die Begrenzung der Mieten auf ein sozialverträgliches Niveau und die Belegung der Wohnungen durch Haushalte, die eine festgelegte Einkommensgrenze nicht übersteigen. Durch die weitgefaste Definition der Wohnberechtigung waren diese Sozialwohnungen zu Beginn für den Großteil der Haushalte zugänglich. Etwa zwei Drittel der Erwerbstätigen hatten einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Durch die große Zahl der Sozialwohnungen gelang es, Flüchtlinge und die erste Generation der Gastarbeiterfamilien in diesen Wohngebieten zu integrieren. In den 1950er Jahren waren diese Einkommensgrenzen noch sehr weit gefasst und lagen deutlich über dem mittleren Bruttoeinkommen. Damit hatte ein Großteil der Bevölkerung Anrecht auf Sozialwohnungen. Durch die Steigerung der Einkommen und die nur selten vorgenommene Anpassung der Einkommensgrenzen sank mit der Zeit die Zahl der berechtigten Haushalte stark. Sozialwohnungen waren damit im Laufe der Zeit nur noch einkommensschwachen Gruppen zugänglich. Da jedoch keine ständige Kontrolle der Einkommen der Bestandsmieter erfolgte, lebten viele Haushalte mit eigentlich zu hohen Einkünften in geförderten Wohnungen. Es ergaben sich im Lauf der Jahre bis zu 30% Fehlbelegungen von Sozialwohnungen. Wohnungen für tatsächlich bedürftige Menschen waren somit besetzt, diese mussten daher mit höheren Zuschüssen in teureren Wohnungen untergebracht werden. Die Förderpraxis wurde daraufhin Anfang der 1970er Jahre verändert. Zielgruppe für die neu gebauten Sozialwohnungen sollte nicht mehr die breite Bevölkerung sein, sondern sie wurden überwiegend für einkommensschwache Gruppen errichtet (vgl. von Beyme 1999; IWU 2005; IWU 2008).

1981 wurde ein Gesetz zum Abbau von Fehlbelegungen erlassen. Dadurch sanken die Subventionsausgaben, da Mieter, die mittlerweile die Einkommensgrenze für ihre Sozialwohnung überschritten hatten, eine Fehlbelegungsabgabe zahlen mussten. Haushalte mit höherem Einkommen haben hierdurch die Sozialwohnungen vermutlich häufiger verlassen, was die soziale Segregation verstärkt hat (vgl. BMVBS 2010).

In den 1990er Jahren verstärkte sich die Segregation im sozialen Wohnungsbau weiterhin. Die Zuwanderungen nach der Wiedervereinigung und die damit verbundenen Grenzöffnungen zu Osteuropa sowie kriegerische und soziale Unruhen brachten sehr viele Menschen nach Deutschland, die auf günstigen Wohnraum angewiesen waren. In der Folge wurden viele subventionierte Mietwohnungen, meist dicht beieinander, errichtet. Insgesamt sank aber die Zahl der Sozialwohnungen durch ausgelaufene Bindungen. Dies führte zu einer räumlichen Konzentration der einkommensschwachen und noch nicht integrierten Zugewanderten (vgl. IWU 2008).

Zwischen 1950 und 2003 wurden etwa 5,2 Millionen Sozialmietwohnungen gefördert. Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen nur für die Dauer der Finanzierung der Belegungs- und Mietpreisbindung. Nach Tilgung des Baudarlehens werden die Sozialwohnungen zu frei belegbaren Mietwohnungen. **In Deutschland bestehen immer weniger Sozialwohnungen.** 1987 gab es im früheren Bundesgebiet noch rund 4 Millionen Sozialmietwohnungen, im Jahr 2003 waren ihre Zahl bereits auf 2,1 Millionen gesunken. Zwischen 2002 und 2009 sank die Zahl der Sozialwohnungen um ein Viertel. Dies liegt zum einen daran, dass immer weniger Sozialwohnungen gebaut werden. Zum anderen hat sich durch die auslaufenden Bindungen der älteren Sozialwohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren der Bestand stark verringert (vgl. IWU 2005; Hunziker 2012).

Mit dem Abbau der staatlichen Förderungen im sozialen Wohnungsbau ging der Bau von Wohnungen in den günstigeren Preissegmenten stark zurück. Durch die Modernisierung bislang günstiger Wohnungen, Abriss von Gebäuden mit niedrigem Wohnstandard und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verringerte sich zugleich das zuvor vorhandene Angebot an günstigen Wohnungen. Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte steigt hingegen. Preisgünstiger Wohnraum sollte daher in den Kommunen gesichert werden (vgl. Rohr-Zänker 2014).

2.4 Segregation

Als Segregation wird die ungleiche Verteilung der Wohnstandorte verschiedener sozialer Gruppen bezeichnet. Dies betrifft die Verteilung der Wohnbevölkerung nach soziostrukturellen Eigenschaften wie Einkommen oder Bildungsstatus, nach demografischen Merkmalen wie Alter und Nationalität sowie nach kulturellen Aspekten wie Lebensstil und Religion. Die Segregation ist besonders stark, wenn sich sozioökonomische Unterschiede mit ethnischen Unterschieden überlagern. Segregation kommt durch die Schaffung verschiedener Wohnqualitäten mit unterschiedlichen Ausstattungsniveaus und verschiedenen Preiskategorien an verschiedenen Wohnstandorten zustande. Hinzu kommen die symbolische Differenzierung durch die unterschiedliche Wertigkeit bei der architektonischen Gestaltung

und bei der infrastrukturellen Ausstattung sowie die soziale Differenzierung durch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Durch die räumlich strukturierten Wohnungsangebote und die auf Nachfragerseite unterschiedlichen vorhandenen Ressourcen ergibt sich die **Verteilung der sozialen Gruppen auf die Wohngebiete**. Ausländische Haushalte können am Wohnungsmarkt benachteiligt sein, wenn sie eine geringe finanzielle Ausstattung, geringe deutsche Sprachkenntnisse oder ein größtenteils auf eigene Landsleute beschränktes soziales Netzwerk haben. Hinzu kommt die Schwierigkeit der möglichen Diskriminierung von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungsvergabe (vgl. Häußermann und Siebel 2001).

Es gibt verschiedene Arten der Segregation. Die häufig zuerst mit dem Begriff verbundene Form ist die Segregation ethnischer Minderheiten. Es gibt aber auch die Segregation nach der sozialen Lage, die sozial schwache Haushalte räumlich konzentriert. Segregation erfolgt weiterhin aufgrund von Haushaltstypen und damit verbunden nach Alter (vgl. Eichener, Schauer und Klein 2002).

Der innerörtliche Wohnungsmarkt ist die wichtigste Größe der Segregation. Solange Wohnungen den Stellenwert einer gehandelten Ware haben, ist Segregation nicht zu vermeiden. Wenn Wohnungen eher knapp sind, finden weniger Umzüge statt. Liegt hingegen ein Wohnungsüberangebot vor, wird die Fluktuation erleichtert. Dadurch ergibt sich eine stärkere soziale Differenzierung, da beim Umzug mehr Wahlmöglichkeiten bestehen. Dies trifft vor allem bei einer schrumpfenden Einwohnerzahl und einer alternden Bevölkerung zu. **Benachteiligte Personengruppen bleiben in den ungünstigen Wohngebieten zurück**, weil sie es sich finanziell nicht leisten können aus diesen Gebieten fortzuziehen. Die Realisierbarkeit der persönlichen Wohnwünsche hängt vom vorhandenen Wohnungsangebot, den finanziellen Mitteln und auch von sozialer Diskriminierung ab. Segregation wird zudem forciert durch den Wunsch in der Nähe von Menschen mit ähnlichen Lebensstilen und Interessen zu leben und zugleich Abstand zu sozial und kulturell Andersartigen zu wahren. Deutsche ziehen teils aus Wohngebieten fort, weil ihnen dort der Ausländeranteil zu hoch erscheint. Im Gegenzug suchen aber ausländische Haushalte auch die Nähe zu Menschen ihrer eigenen Herkunft (vgl. Häußermann und Siebel, 2001; Bertelsmann-Stiftung 2008).

Für die Wohnungswirtschaft kann Segregation zum Thema werden, wenn einzelne Wohngebiete zur sichtbaren Barriere von Kultur, Sprache, Bildung und Einkommen werden. Segregation betrifft alle Schichten, sie wird jedoch nicht überall als Problem gesehen. Die abgegrenzte lebende deutsche Oberschicht segregiert sich freiwillig in den bevorzugt liegenden, teuren Wohngebieten. Die Segregation der Haushalte am anderen ökonomischen Ende wird hingegen oftmals durch die vorgefundenen Umstände erzwungen (vgl. Häußermann und Siebel 2001).

In der Diskussion stehen verschiedene Theorien über das Für und Wider der Segregation. Auf der einen Seite werden verschiedene positive Aspekte der Segregation in den Vordergrund gestellt. Für Segregation in ethnisch und sozial einheitlichen Gebieten spricht demnach unter anderem das verringerte Aufkommen von Konflikten durch Trennung von Menschen mit unterschiedlichen Verhaltenstraditionen. Die Segregation dient als Basis für den **Aufbau eigenständiger sozialer Systeme und eigener Hilfsnetzwerke** und ist nur eine

vorübergehende Erscheinung, die durch die Integration der Eingewanderten nach einiger Zeit wieder verschwindet. Die sozialen Netzwerke sind für neu Zugewanderte und für finanzschwache Personen besonders wichtig. Freiwillig gewählte Segregation sollte dieser theoretischen Ansicht nach respektiert werden, da kulturelle Gruppen eigenständige Identitäten und Lebensstile beibehalten dürfen. Nur durch eine stabile eigene Identität ist eine Öffnung für Neues und somit eine Integration möglich (vgl. Siebel 2001; Eichener, Schauerte und Klein 2002).

Auf der anderen Seite wird integriertes Wohnen als Lösung gesehen und der Segregation die Rolle eines Integrationsverhinderers gegeben. Durch ein Leben in einer ethnischen Subkultur bestehen weniger Kontakte zur Mehrheitskultur, woraus sich Nachteile für die Integration ergeben. Die interethnischen Kontakte haben eine besonders hohe Bedeutung für die Integration. Zugewanderte gleichen sich demnach durch gemischtes Wohnen der Aufnahmegesellschaft in ihrem Verhaltensmuster an (Assimilation), oder es erfolgt eine Annäherung beider Gruppen (Integration). Durch die Kontakte mit verschiedenen Bevölkerungsgruppen können alle Menschen voneinander lernen und somit Konfliktpotenzial abbauen. Vorurteile werden durch direkten freundlichen Kontakt zu ausländischer Nachbarschaft auf Seite der Mehrheitsbevölkerung abgebaut. Die **Segregation von Minderheiten erhöht ihre Sichtbarkeit und damit die Stigmatisierung**, der Anteil einer Minderheit wird fast immer überschätzt. In segregierten Gebieten verhindert das Werte- und Normensystem im „Sog des Milieus“ die Integration in die Aufnahmegesellschaft und verfestigt so die Benachteiligung. Negative Images des Wohngebietes können auf die Bewohnerinnen und Bewohner übergehen und ihnen ein negatives Selbstbild vermitteln. Die Schulen sind in Gebieten mit besonders hohem Ausländeranteil überfordert durch die Sprachenvielfalt (vgl. Siebel 2001; Eichener, Schauerte und Klein 2002; Häußermann 2007).

Eine Mischung dieser beiden theoretischen Ansätze erscheint am sinnvollsten. Im Zentrum steht die Frage, ob eine Segregation freiwillig erfolgt oder ob sie durch die örtlichen Gegebenheiten erzwungen wird. So können Gebiete, in denen eine Segregation stattfindet, durchaus nur Übergangsstationen für Menschen sein. Während das Wohngebiet über eine längere Zeit segregiert bleibt, durchwandern verschiedene Menschen diese Station in ihrem Leben. Indem man freiwillige Segregation nicht behindert aber gleichzeitig den Übergang aus der „Kolonie“ in die Mehrheitsgesellschaft fördert, kann eine strukturelle Ausgrenzung von Individuen verringert werden (vgl. Häußermann und Siebel 2001).

„Das eigentliche Problem der Segregation tritt auf, wenn benachteiligte Quartiere entstehen, wenn schlechte bauliche Standards mit mangelnden Infrastrukturen, negativen Umwelteinflüssen, ökonomischer Benachteiligung und auch ethnischer Andersartigkeit geballt auftreten. Andersartigkeit wird immer dann zum Problem, wenn sie mit Benachteiligung und Konzentration von Missständen einher geht.(...) Typischerweise liegt die Wohnqualität unter den Standards, häufig – aber nicht immer – weist das Wohnumfeld Defizite auf; und die Folge ist, dass die Haushalte, die den mittleren und höheren sozialen Schichten angehören, die Gebiete verlassen und sich stattdessen soziale Randgruppen und Minderheiten in den Quartieren konzentrieren.“ (Eichener, Schauerte und Klein 2002, S. 106).

Konflikte durch Segregation treten vor allem dort auf, wo unterschiedliche Lebensweisen zusammenkommen und die Menschen gleichzeitig zum Kontakt gezwungen sind, weil sie sich einen sozialen Raum und die vorhandenen Ressourcen wie z.B. Schulen und Jugendeinrichtungen teilen müssen. Die Konflikte sind dort am stärksten, wo kulturell unterschiedliche Bevölkerungsgruppen aufeinandertreffen, die sozial und ökonomisch am Rande der Gesellschaft stehen (vgl. Häußermann und Siebel 2001).

Bei einem steigenden Anteil einer ethnischen Gruppe in einem Wohngebiet sinken die Kontaktchancen zu anderen Bevölkerungsgruppen. Es kann hierdurch ein subkulturelles Milieu entstehen, das eine eigene Infrastruktur hervorbringt (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002). Durch die hohe Mobilität der Menschen haben jedoch eigene Netzwerke eine größere Bedeutung als die direkte Nachbarschaft. Eine tatsächliche Erhöhung interethnischer Kontakte durch gemischte Wohnlagen konnte nicht nachgewiesen werden. Räumliche Nähe kann allerdings bei gleichem sozioökonomischem Status und ähnlichem Lebensstil zu einer leichteren Kontaktaufnahme führen. Das Erlernen der Sprache des Aufnahmelandes ist in gemischten Wohnlagen leichter, als in ethnischen Kolonien. **Interethnische Kontakte bieten Lernmöglichkeiten und fördern das gegenseitige Verständnis** für Verhaltensmuster. Vor allem für Kinder spielen die Kontakte in der direkten Nachbarschaft für die Sozialisation eine große Rolle, da ihr Aktionsraum stark begrenzt ist (vgl. Häußermann 2007).

Bei den zugewanderten Haushalten steigt mit der Aufenthaltsdauer deren sozioökonomische Differenzierung. Die in die Mittelschicht aufgestiegenen ausländischen Haushalte zeigen die Tendenz, die weniger attraktiven Gebiete mit viel ausländischer Bevölkerung zu verlassen (vgl. Häußermann und Siebel 2001).

Soziale Mischung in Wohngebieten muss richtig geplant werden, damit sie langfristig funktioniert. Zur Mischung von Mietbestand und Eigentum ist es hilfreich beides gleichzeitig zu errichten. Sind erst Eigentümer vorhanden und werden erst später Mietwohnungen errichtet, werden die Mieter eventuell als Eindringlinge empfunden und abgelehnt. Die bestehenden sozialen Unterschiede dürfen sich nicht in städtebaulichen Elementen wie Fassadengestaltung oder das Platzieren der Mietwohnungen am Rand der Eigentumsbebauung widerspiegeln. Miete und Eigentum sollten besser kleinräumig gemischt werden (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002).

Sozial bereits erodierte Gebiete können stabilisiert werden durch ein Bündel verschiedener Maßnahmen, denen ein von vielen Akteuren getragenes Entwicklungskonzept zugrunde liegt. Ein solches Konzept definiert unter anderem die künftigen Zielgruppen. Eine **sozialverträgliche Modernisierung von Wohnungen** passt sich an die finanziellen Mittel ihrer Bewohnerinnen und Bewohner an, um hohe Mietsteigerungen zu verhindern. Grundrisse müssen an die vorgesehenen Zielgruppen angepasst werden. Fassaden und Zugangsbereiche sollten attraktiv gestaltet und das Wohnumfeld insgesamt verbessert werden. Dazu können auch Bewohneraktionen und Angebote für bestimmte Zielgruppen beitragen. Die Belegungspolitik sollte sensibel und am Einzelfall orientiert sein. Das negative Image des Wohngebietes kann durch Marketingmaßnahmen und eine koordinierte Öffentlichkeitsarbeit verbessert werden (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002).

3. Wohngebäudebestand und Wohnsituation im Landkreis Darmstadt-Dieburg

Methodik und Vorbemerkungen

Für die Erstellung der folgenden Analyse des Wohngebäudebestandes und der Wohnsituation in den einzelnen Kommunen des Landkreises fanden verschiedene Datensätze Verwendung. Die Verteilung der Bauphasen und Gebäudearten auf das Gebiet der Kommunen wurde mit Hilfe des geografischen Informationssystems des Landkreises untersucht. Es fanden hierfür eine siedlungsgeografische Betrachtung von Luftbildern und eine Auswertung der vorhandenen Bebauungspläne statt.

Die Zeitreihen zum Wohngebäudebestand wurden aus Daten der hessischen Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes von 1989 bis 2013 zusammengeführt. Hierbei fällt auf, dass für fast alle Städte und Gemeinden die Zahl der Gebäude und Wohnungen im Jahr 2012 sprunghaft nach oben anstieg, um dann im Jahr 2013 wieder etwas unter diesen Stand abzusinken. Vor 2012 bezog sich die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes auf die Ergebnisse der Volkszählung von 1987. **Das sprunghafte Ansteigen für das Jahr 2012 kommt durch die aufgrund des Zensus 2011 nach oben korrigierten Zahlen zustande.** Es werden nun Wohngebäude, die als Wohnheim genutzt werden und alle darin enthaltenen Wohneinheiten in die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes einbezogen. Die Vergleichbarkeit der Daten mit früheren Jahren ist dadurch etwas beeinflusst. Den Ergebnissen für das Jahr 2013 liegen die endgültigen Daten dieser Gebäude- und Wohnungszählung zugrunde. Sie weichen von den für das Jahr 2012 verwendeten Berechnungen ab, die auf ersten Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 basierten (vgl. Hessisches Statistisches Landesamt 2014d).

Zur Feststellung des Preisgefüges erfolgte eine Kombination verschiedener Daten, die in den entsprechenden Tabellen für die einzelnen Kommunen dargestellt sind. Hierzu gehören die generalisierten Bodenwerte zum 1.1.2014 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen (www.hvbg.hessen.de). Außerdem wurde das Internetportal www.wohnpreis.de für die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise der in den letzten 24 Monaten (Mai 2013 bis Mai 2015) auf verschiedenen Internetportalen angebotenen Immobilien verwendet. Ergänzend ist die durchschnittliche Wohnungsmiete im Jahr 1987 in DM aus den Ergebnissen des Hessischen Statistischen Landesamtes zur Volkszählung dargestellt.

Durch die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 stehen nun seit längerer Zeit wieder umfangreiche Daten zum Wohnungsbestand, aber auch zur Struktur der Haushalte für den Landkreis zur Verfügung. Es fanden dazu mehrere Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes Eingang in die folgende Darstellung. Da die darin veröffentlichten Zahlen nicht immer exakt übereinstimmen, sind stellenweise stärker gerundete Werte dargestellt. Dies betrifft vor allem die Wohnungsnutzung. Verwendet wurden die für jede einzelne Kommune erschienene Datenzusammenstellungen „Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011“, die Veröffentlichung „Ausgewählte Daten über Bevölkerung und Haushalte am 9. Mai 2011 in den hessischen Gemeinden und

Gemeindeteilen“ und das Heft „Ausgewählte Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011 in den hessischen Gemeinden und Gemeindeteilen“. Ergänzt wurden sie mit eigenen Auswertungen aus der Datenlieferung des Statistischen Landesamtes an abgeschottete Statistikstellen. Die Daten zum Zensus 2011 sind die Basis für den Großteil der folgenden Beschreibungen und für die Erstellung der Tabellen zum Gebäudebestand, der Raumanzahl je Wohnung, der Haushaltstypen sowie der Diagramme zum Gebäudealter, der Haushaltsgrößen und der Wohnflächen verwendet. Stichtag für diese Daten ist immer der 9.5.2011. Für Vergleiche mit den Daten der Volkszählung 1987 dienen die damaligen Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes zu ausgewählten Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen sowie zu ausgewählten Strukturdaten über die Bevölkerung am 25. Mai 1987 in den hessischen Gemeinden und Gemeindeteilen.

Zu den Räumen im Sinne des Zensus 2011 zählen alle Wohn-, Ess-, Schlaf- und sonstige separate bewohnbare Räume von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen. Nicht mitgezählt werden hingegen Bäder, Flure und Wirtschaftsräume. Bei den Haustypen wird unterschieden in freistehende Häuser, Doppelhäuser, gereifte Häuser und andere Gebäudetypen. Freistehende Häuser können Ein- oder Mehrfamilienhäuser sein. Doppelhäuser sind genau zwei aneinander gebaute Häuser (Ein- oder Mehrfamilienhäuser). Zu den gereiften Häusern zählen mindestens drei aneinander gebaute Häuser, unabhängig davon ob dies Ein- oder Mehrfamilienhäuser sind. Andere Gebäudetypen sind alle Gebäude, die nicht freistehendes Haus, Doppel- oder Reihenhaus sind sowie alle Arten von bewohnten Unterkünften.

Die Angaben der Baujahre sind in verschieden große Zeitintervalle eingeteilt. Bei den älteren Baujahren sind die Intervalle größer und bei den jüngeren Gebäuden bestehen sie aus weniger zusammengefassten Jahren. Dies führt dazu, dass in allen Kommunen der Bestand aus den Jahren 1949 bis 1978 besonders groß ist. Die Suburbanisierung hat daran zwar sehr große Anteile, allerdings trifft sie auch für den folgenden kleineren Zeitabschnitt von 1979 bis 1990 noch zu. Diese unterschiedlich großen Bauphasen sind durch die Veröffentlichungen des hessischen Statistischen Landesamtes vorgegeben und wurden daher für diese Veröffentlichung übernommen.

Landkreis Darmstadt-Dieburg

Der Bestand der Wohngebäude im Landkreis Darmstadt-Dieburg hat sich seit 1989 von 58.559 auf 73.081 Wohnhäuser im Jahr 2013 gesteigert. Dies entspricht einem Wachstum von 24,8%. Die Zahl der Wohnungen stieg währenddessen von 100.956 auf 130.973, was ein Wachstum von 29,7% ist. Die **Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner des Landkreises steigerte sich durch die Suburbanisierung enorm**, wie aus der nachstehenden Tabelle zu erkennen ist. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen schwankt jährlich. Besonders viele gab es im Zeitraum seit 1989 um die Jahrtausendwende herum mit dem Höhepunkt von 835 Genehmigungen im Jahr 1999. Ende der 2000er Jahre machte sich die Wirtschaftskrise im Wohnungsbau bemerkbar. Von 2008 bis 2010 gab es besonders wenige Baugenehmigungen mit dem Tiefpunkt von 210 Genehmigungen im Jahr 2010. Die Wirtschaftskrise ist auch bei den einzelnen Städten und Gemeinden meist deutlich am Baugehen zu erkennen.

Besonders groß war das Wachstum in den 1960er und 1970er Jahren. Der Rückgang zwischen 2001 und 2011 ergibt sich auch aufgrund der Korrekturen durch den Zensus 2011. Die durch Fortschreibungen bis 2011 ermittelten Zahlen lagen mit zuvor 290.032 Einwohnenden leicht über dem Ergebnis von 2001. Die Kommunen mit dem höchsten Bevölkerungszuwachs zwischen 1951 und 2011 sind Weiterstadt (+182%), Griesheim (+163%), Erzhausen (+139%), Eppertshausen (+128%) und Messel (+119%). Besonders gering war die Zunahme der Einwohnerzahlen in diesem Zeitraum in Otzberg (+16%), Modautal (+34%) und Groß-Bieberau (+37%).

1951	1961	1970 (Volkszählung)	1981	1991	2001	2011 (Zensus)
154.705	173.311	214.212	249.662	265.569	288.463	282.601

Tab. 1: Einwohnerzahlen im Landkreis Darmstadt-Dieburg von 1951 bis 2011

Das Durchschnittsalter der Wohngebäude im Landkreis lag im Jahr 2011 bei 52 Jahren. 32.580 Wohngebäude im Landkreis wurden in den Jahren 1949 bis 1978 errichtet, dies sind 44,8% des Bestandes zum Zensusstichtag im Jahr 2011. Die zweitgrößte Gruppe sind die 12.477 zwischen 1979 und 1990 gebauten Häuser (17,2%). Schon vor 1919 wurden 7.620 Gebäude des heutigen Bestandes errichtet, dies entspricht einem Anteil von 10,5%. Der Durchschnittswert des Landes Hessen für diese ältesten Gebäude liegt mit 13% etwas höher. Der Bestand der alten Häuser nahm seit der letzten Volkszählung im Landkreis Darmstadt-Dieburg stark ab, damals waren es noch 10.803 bis 1918 errichtete Wohngebäude, die 19% des Bestandes ausmachten. Diese ältesten Häuser dürften zu großen Teilen Sanierungsbedarf haben, bzw. nicht an die heutigen Lebensbedürfnisse angepasst sein. Dies gilt auch für die 5.265 von 1919 bis 1948 erbauten Häuser, die 7,3% der Wohngebäude im Kreis ausmachen. Auch unter den zahlreichen Häusern, die von 1949 bis 1978 gebaut wurden, sind höchstwahrscheinlich viele Objekte mit Sanierungs- oder Anpassungsbedarf.

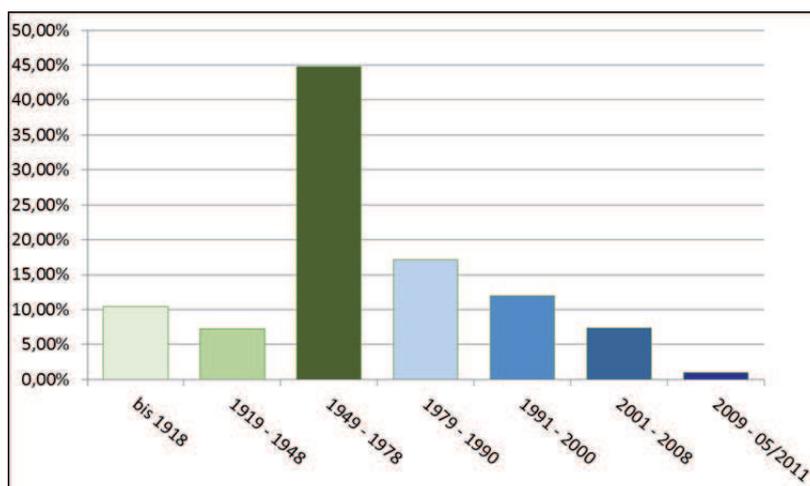


Abb. 1: Anteil der Gebäude nach Baujahr im Landkreis Darmstadt-Dieburg am 7.5.2011

Im Landkreis sind die Anteile an vor 1919 gebauten Häusern von sehr unterschiedlicher Höhe. In Eppertshausen, Erzhausen und Griesheim, machen diese ältesten Häuser nur bis zu 6% des gesamten Bestandes aus. Diese Kommunen sind durch die Suburbanisierung sehr stark gewachsen, wodurch der jüngere Bestand ein wesentlich höheres Gewicht erhält. Die höchsten Bestandsanteile der vor 1919 errichteten Wohngebäude liegen in Otzberg mit

19,6% und in Modautal mit 15,7% vor. Das Wachstum war zwischen 1949 und 1978 in Eppertshausen mit 55,6% der Wohngebäude, in Reinheim mit 51,3% und in Seeheim-Jugenheim mit 50% besonders groß. In diesen, aber auch in vielen anderen Kommunen, **be- finden sich große monostrukturelle Baugebiete, in denen die Bevölkerung gemeinsam altert**, sofern der Generationswechsel in diesen heute oft nicht mehr zeitgemäßen Häusern nicht vollzogen wird. Besonders viele Häuser aus den Jahren 1979 bis 1990 sind in Alsbach-Hähnlein (24,3% des Wohngebäudebestandes), Messel (22,6%) und Weiterstadt (29,1%) zu finden.

71,4% aller Häuser im Landkreis sind freistehende Häuser. Es gibt ähnlich viele gereichte Häuser (12,9%) wie Doppelhaushälften (12,4%). Auf andere Gebäudetypen entfallen 3,3% des Bestandes. 63,8% aller Häuser sind Einfamilienhäuser, also Häuser mit nur einer Wohnung. In 22,9% der Häuser befinden sich zwei Wohnungen. Im gesamten Landkreis gibt es 261 Häuser mit mindestens 13 Wohnungen, dies entspricht nur 0,6% des Bestandes. Im Schnitt kommen auf ein Haus im Landkreis 1,7 Wohnungen. Die höchste Zahl von 2,1 Wohnungen je Gebäude hat Griesheim, während der Schnitt in Otzberg mit 1,4 Wohnungen pro Gebäude am niedrigsten ist. Jede vierte Wohnung im Landkreis verfügt über vier Räume. Ein Fünftel der Wohnungen hat außerdem fünf Zimmer. Wohnungen mit einem Raum (1,6%) und mit zwei Räumen (6,1%) sind eher selten vorhanden. Wohnungen mit mindestens sieben Räumen sind hingegen relativ häufig, sie machen 17% des Bestandes aus. Durchschnittlich verfügt jede Wohnung im Landkreis über 4,7 Räume, ebenso viele sind es im Land Hessen.

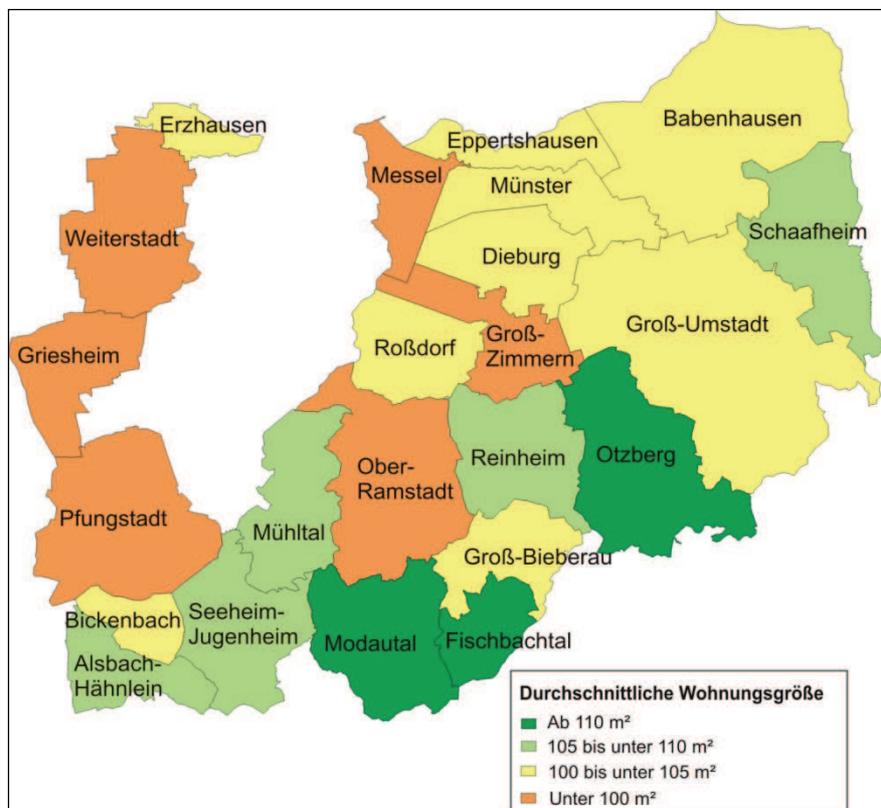


Abb. 2: Durchschnittliche Wohnungsgröße im Landkreis am 7.5.2011

Im Schnitt **haben Wohnungen im Landkreis eine Wohnfläche von 101 m²**. Sie ist damit etwas höher als in Hessen insgesamt mit 98,9 m². Dieser Wert ist in den einzelnen Städten

und Gemeinden sehr unterschiedlich. In den drei Städten westlich von Darmstadt liegen die Wohnflächen besonders niedrig zwischen 91,7 m² in Pfungstadt und 94,7 m² in Weiterstadt. In den eher ländlich geprägten Gemeinden sind die Wohnungen wesentlich größer. In Otzberg wird mit 115,2 m² die höchste durchschnittliche Wohnfläche erreicht, in einigen Ortsteilen verschiedener Kommunen liegt der Schnitt sogar noch höher.

Je Einwohnerin und Einwohner stehen im Landkreis 2,17 Räume und 46,6 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die größten Wohnflächen je Person bestehen in Otzberg (52,5 m²), Seeheim-Jugenheim (51,7 m²), Mühlthal (50,1 m²) und Modautal (49,8 m²). Die wenigsten Quadratmeter pro Person sind hingegen in Weiterstadt (44,5 m²), Griesheim (44,1 m²), Pfungstadt und Groß-Zimmern (je 43,6 m²) vorhanden. Bei der Volkszählung 1987 lag die Wohnfläche noch bei 37,2 m² und die Raumanzahl je Person bei 1,85. Die Pro-Kopf-Wohnflächen lagen dabei zwischen 35,1 m² in Pfungstadt und 39,8 m² in Bickenbach. Die starke Steigerung der Flächen je Person bis heute hängt teilweise mit großen, seitdem hinzugebauten Wohnungen, zusammen. Vorwiegend dürfte hierfür aber die sinkende Haushaltsgröße verantwortlich sein. 1987 gab es anteilig noch mehr Haushalte mit drei und mehr Personen als heute. Nach dem Auszug der damaligen Kindergeneration aus dem elterlichen Einfamilienhaus sind diese großen Flächen heute überwiegend nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt.

Am häufigsten gibt es im Landkreis Wohnungen mit einer Größe zwischen 80 und 99 m². Diese 23.178 Wohneinheiten machen 19% des Bestandes aus. Fast gleichauf liegen mit 18,5% die 22.650 etwas kleineren Wohnungen mit 60 bis 79 m² Wohnfläche. Nur 2.773 bzw. 2,3% aller Wohnungen haben weniger als 40 m² Wohnfläche. Öfter kommen Wohnungen ab 200 m² vor. 5.159 dieser besonders großen Wohnungen sind im Landkreis vorhanden, was 4,2% entspricht. **Besonders hohe Anteile an großen Wohnungen sind in den eher ländlichen Kommunen mit geringeren Baulandpreisen zu finden.** Mehr als 6% machen Wohnungen ab 200 m² Fläche in Fischbachtal (7,6%), Groß-Bieberau (6,3%), Modautal (7,4%) und Otzberg (7,9%) aus. In diesen Kommunen sind zugleich die Anteile an großen Wohnungen mit 160 bis 179 m² und 180 bis 199 m² überdurchschnittlich hoch. Auffällige Abweichungen vom Durchschnitt zeigen außerdem die drei westlich von Darmstadt gelegenen Städte Griesheim, Pfungstadt und Weiterstadt. Dort ist eine Verschiebung hin zu kleineren Wohneinheiten festzustellen. Dies weist auf die eher städtische Lebensweise in diesen Kommunen hin. Im Landkreis insgesamt bilden die kleineren Wohnungen bis zu 79 m² Fläche 30% des Bestandes. In Weiterstadt liegt ihr Anteil bei 36%, in Griesheim und Pfungstadt sind es je 40%. In Fischbachtal, Modautal und Otzberg hingegen liegt der Anteil der Wohnungen unter 80 m² bei jeweils nur etwa 20%.

Die generalisierten Bodenpreise für Wohnbauflächen sind in den Städten und Gemeinden des Landkreises sehr unterschiedlich. Die **höchsten Preise für gute Lagen sind südlich und westlich von Darmstadt** in Seeheim-Jugenheim, Mühlthal, Alsbach-Hähnlein und Griesheim zu finden. Der höchste Wert wird in Seeheim-Jugenheim mit 460 € je Quadratmeter erreicht. Etwas niedrigere Preise zwischen 300 und unter 400 €/m² bestehen in den übrigen Kommunen westlich von Darmstadt und im nordöstlichen Bereich des Kreises. Im Südosten und in Babenhausen liegen die Werte für gute Wohnbaulagen noch zwischen 200 und 299 €/m². Unterhalb von 200€ befinden sich diese Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen in Fischbachtal, Groß-Bieberau und Schaafheim. Der niedrigste Wert von 160 €/m² liegt in

Fischbachtal vor. Die Bodenpreise für mäßige Lagen bewegen sich zwischen 340 €/m² in Bickenbach und 90 €/m² in Otzberg.

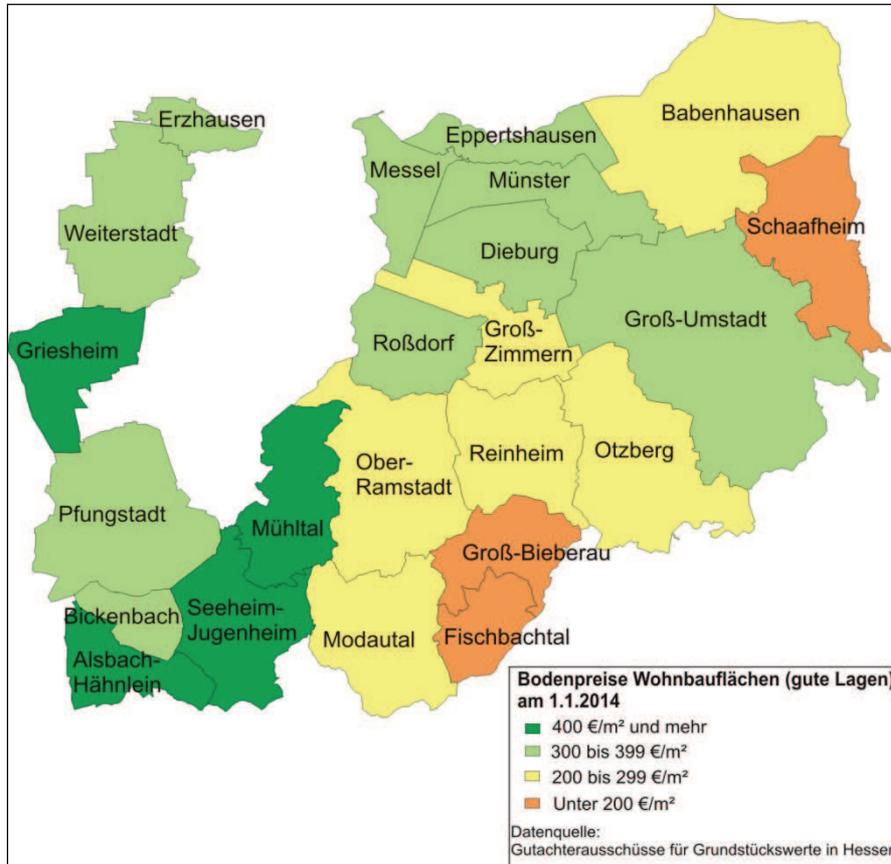


Abb. 3: Generalisierte Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen im Landkreis am 1.1.2014

Die unterschiedlichen Preise hängen neben der Nähe zum Oberzentrum Darmstadt auch von der Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage ab. Für das Rhein-Main-Gebiet werden in einer Prognos-Studie gute bis sehr gute Zukunftschancen für die Wertsteigerung von Immobilien bis zum Jahr 2025 gesehen. Die Stadt Darmstadt wird dort als Topregion im Rhein-Main-Gebiet für die Werthaltigkeit von Immobilien eingeschätzt. Bundesweit rangiert Darmstadt in dieser Studie an Platz 11 von insgesamt 402 Städten und Kreisen. Ländlicheren Gebieten wie dem Odenwaldkreis, wird dagegen nur wenig Hoffnung auf Wertzuwächse gemacht (vgl. Darmstädter Echo 27.8.2014).

In Darmstadt besteht eine starke Nachfrage nach Wohnungen, was zu steigenden Kaufpreisen durch das knappe vorhandene Angebot führt. Derzeit liegen die Kaufpreise auf Rekordhöhe. Innerhalb von zwei Jahren ist der Quadratmeterpreis für eine Kaufwohnung in Darmstadt um elf Prozent angestiegen. In Hessen sank 2012 die Zahl der Kaufverträge für Immobilien um 18% ab, in Darmstadt stieg sie hingegen weiter an. Dies führte zu einem nahezu ausverkauften Markt. Ein Preisanstieg wird auch trotz der Konversion der Lincoln-Siedlung in ein Wohngebiet für bis zu 3.000 Menschen weiterhin erwartet (vgl. Darmstädter Echo 18.8.2014).

Außer den Konversionsflächen und der Möglichkeit der punktuellen Nachverdichtung ist der Raum für Neubauten in der Stadt Darmstadt sehr begrenzt. In diesem Spannungsfeld zwischen dem stark nachgefragten städtischen Leben in Darmstadt und dem schwächer nachgefragten ländlichen Raum liegen die Kommunen des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Im Odenwald sinkt die Einwohnerzahl seit Jahren, während sie in der Stadt Darmstadt weiter ansteigt. Für die Städte und Gemeinden in direkter Nachbarschaft zu Darmstadt bietet sich die **Chance vom wachsenden Druck auf den dortigen Immobilienmarkt zu profitieren**. Ob die kaufwilligen Personen aber das weitere Umland als alternativen Wohnstandort annehmen ist auch von einer verkehrsgünstigen Lage und einer guten Infrastruktur abhängig. In den kleineren eher ländlich geprägten Ortsteilen werden diese positiven Effekte kaum zu spüren sein, da sich in den letzten Jahren die Wanderungstrends in Richtung der Großstädte und des damit verbundenen urbanen Lebensstils verschoben haben.

Die Bodenpreisverhältnisse spiegeln sich auch in den Verhältnissen der Mietpreise für Wohnungen wider. Hier werden die höchsten durchschnittlichen Mietpreise ebenfalls südlich und westlich von Darmstadt verlangt. Der höchste durchschnittliche Preis von 8,43 € je Quadratmeter Wohnung wird in Griesheim erreicht. In Fischbachtal ist der Mietpreis mit nur 5,68 €/m² am niedrigsten und um 2,75 €/m² günstiger als in Griesheim.

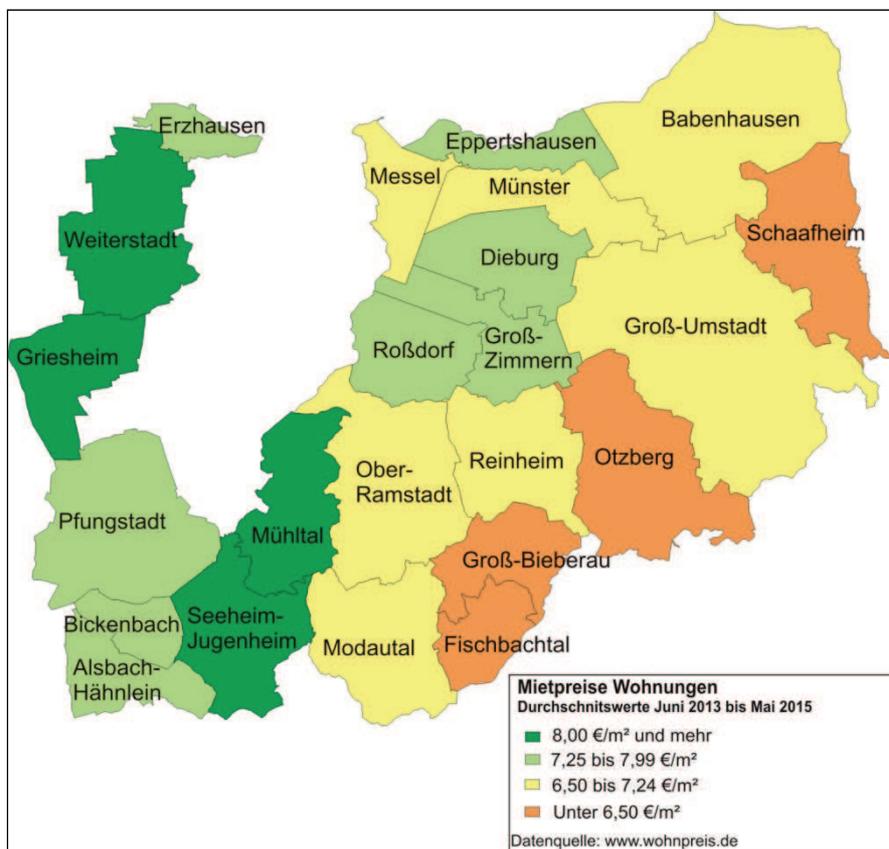


Abb. 4: Durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen im Landkreis von Mai 2013 bis Mai 2015

Bei der Volkszählung 1987 lagen die Mietpreise für Wohnungen im Kreis insgesamt noch bei 7,18 DM. Auch damals war ein deutlicher Preisunterschied zwischen den Kommunen im Süden und Westen zu den eher ländlichen Gemeinden festzustellen, er fiel aber etwas geringer aus als der heutige Unterschied. Knapp über 8 DM/m² kostete eine Mietwohnung in Weiterstadt und Seeheim-Jugenheim, während die Preise in Otzberg (5,61 DM/m²) und Schaafheim (5,82 DM/m²) besonders gering waren.

In den drei Städten westlich von Darmstadt liegen die Anteile der von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Wohnungen jeweils unter 55%. **Im Osten werden hingegen Anteile von teils weit über 60% Selbstnutzung erreicht.** Die meisten von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen gibt es in Otzberg mit einem Anteil von 68%. Für den Landkreis insgesamt liegt die Eigentumsquote bei 56%. Zum Vergleich: In Hessen liegt die Quote bei 54% und in der Stadt Darmstadt nur bei einem Drittel der Wohnungen. Die Eigentumsquote ist interessant, da die Umzugswahrscheinlichkeit geringer ist, wenn Menschen ihr Wohneigentum bewohnen, statt in einer Mietwohnung zu leben. Gerade auch bei älteren Paaren oder alleinstehenden Menschen, denen das Einfamilienhaus eigentlich zu groß geworden ist, besteht eine höhere Wahrscheinlichkeit im Wohneigentum zu bleiben. Dadurch ist in Kommunen mit hohen Eigentumsquoten damit zu rechnen, dass über kurz oder lang viele Personen in für sie überdimensionierten Wohneinheiten leben. Hierdurch ergibt sich auch eine Reduzierung der Einwohnerzahl von innen heraus. **Ohne Leerstände zu generieren wird die Besiedelung dünner, da die Kindergenerationen ausziehen und Partnerinnen und Partner versterben.** Zudem ergibt sich in manchen Fällen eine Überforderung mit der Pflege und Instandhaltung der großen Wohn- und Freiflächen.

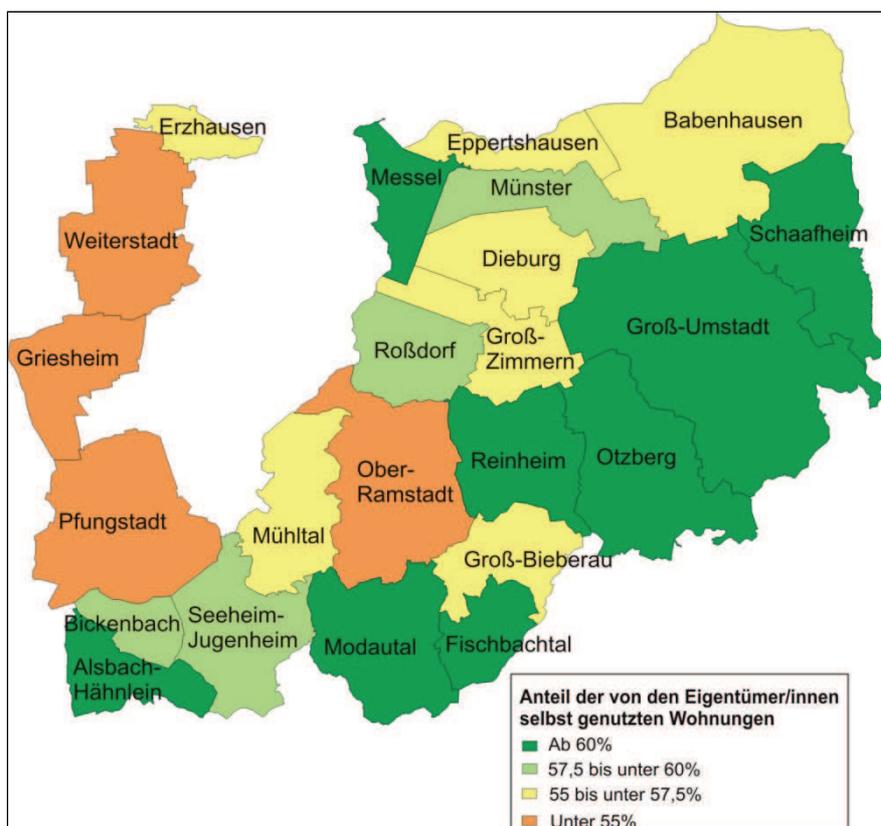


Abb. 5: Anteile des selbstgenutzten Wohneigentums im Landkreis am 7.5.2011

Im Landkreis Darmstadt-Dieburg stehen 3,5% aller Wohnungen leer. Dies sind etwa 4.500 Wohnungen. In ganz Hessen sind 4% aller Wohnungen ohne Nutzung. Die geringsten Leerstandsquoten im Kreis erreichen Bickenbach (2,6%), Griesheim (2,7%) und Groß-Zimmern (2,8%). Die höchsten Anteile von Leerständen sind in Messel (4,8%), Otzberg (4,7%) und Ober-Ramstadt (4,5%) zu finden. In einigen kleinen Ortsteilen sind die Leerstandsquoten aber noch höher.

In jeder Wohnung leben im Mittel 2,2 Personen. Die Werte im Landkreis variieren dabei von je 2,1 Personen in Bickenbach und Seeheim-Jugenheim bis zu 2,5 Personen je Wohnung in Groß-Bieberau. Die häufigste Haushaltsgröße im Landkreis sind Zweipersonenhaushalte. Sie machen mit 34% ein gutes Drittel aller Haushalte aus. An zweiter Stelle folgen Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 30,3%. Auf Rang drei folgen die Haushalte mit drei Mitgliedern (16,9%). Besonders viele Einpersonenhaushalte mit Anteilen von rund 33% gibt es in Griesheim, Mühlthal, Pfungstadt und Seeheim-Jugenheim. Vergleichsweise gering fallen ihre Anteile hingegen in Fischbachtal und Schaafheim aus, wo jeweils in etwas weniger als einem Viertel der Haushalte nur eine Person lebt.

Bei der Volkszählung im Jahr 1987 lagen die Anteile der Ein- und Zweipersonenhaushalte noch um 4,4% bzw. 4,9% niedriger als heute. Die Anteile der Dreipersonenhaushalte und der Haushalte mit mindestens vier Personen sanken hingegen seit 1987 um 4,4% bzw. 4,9%. Der Trend von größeren Familien hin zum Ein- und Zweipersonenhaushalt ist also alleine in diesem relativ kurzen Zeitraum im Landkreis deutlich zu erkennen.

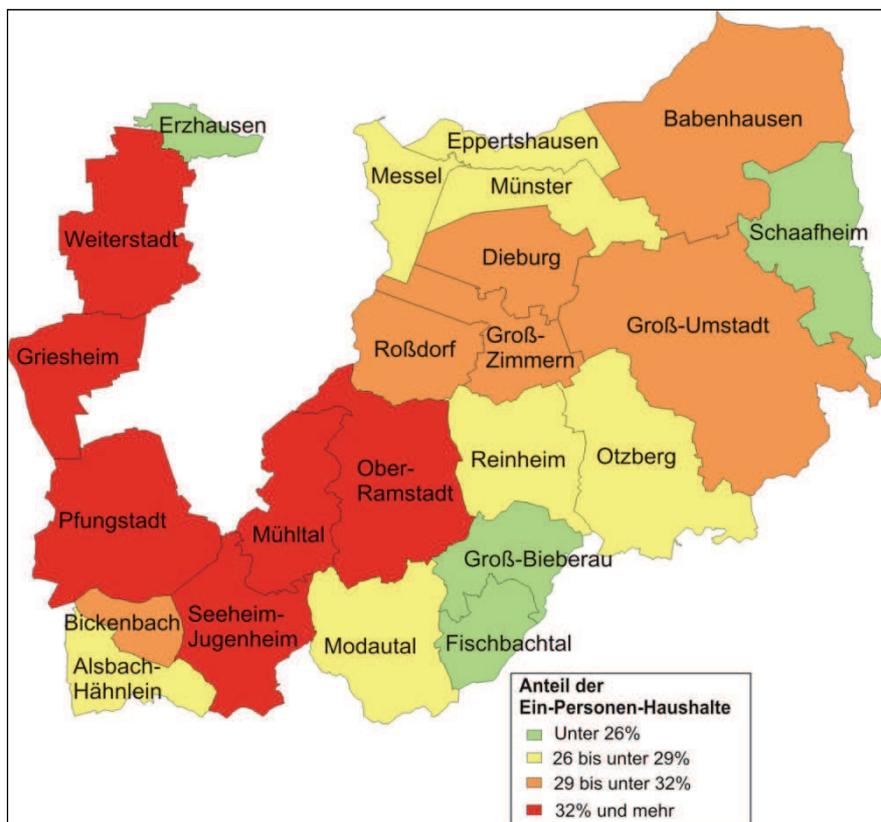


Abb. 6: Anteile der Einpersonenhaushalte im Landkreis am 7.5.2011

In 19,7% der Haushalte und damit **in fast jeder fünften Wohnung im Landkreis leben ausschließlich Menschen, die 65 Jahre oder älter sind**. Dies sind 24.099 reine Seniorenhaushalte. Hinzu kommen solche Haushalte, in denen ab 65-Jährige mit Personen unter 65 Jahren zusammen leben. In den meisten Fällen dürfte es sich dabei um die in der Regel nur wenige Jahre jüngeren Lebenspartner oder Lebenspartnerinnen handeln. Diese gemischten Haushalte werden also aller Voraussicht nach in wenigen Jahren ebenfalls zum Großteil zu den reinen Seniorenhaushalten zählen. Diese 13.539 gemeinsamen Haushalte von ab 65-Jährigen und Jüngeren machen weitere 11,1% aller Haushalte aus. Zusammen genommen leben also in fast 31% aller Haushalte Darmstadt-Dieburgs Menschen ab 65 Jahren. Unter

ihnen sind Singlehaushalte, Paare und Mehrpersonenhaushalte, gesunde und aktive, aber auch immobile und hilfebedürftige Menschen. Nur ein sehr geringer Teil der Wohnungen, in denen ältere Menschen leben, wird in einem seniorenrechtlichen, barrierearmen Zustand sein. Die hohe Zahl der Seniorenhaushalte wird spätestens mit Beginn körperlicher Einschränkungen zur Herausforderung in den Kommunen. **Hinzu kommt die für ältere Menschen oft ungünstige Hanglage der Wohngebiete aus den 1960er und 1970er Jahren** im Landkreis. Gerade in diesen Wohngebieten sind viele ältere Personen zu erwarten, da sie beim Bau ihrer Häuser bis zu 55 Jahre jünger waren als im Jahr 2015.

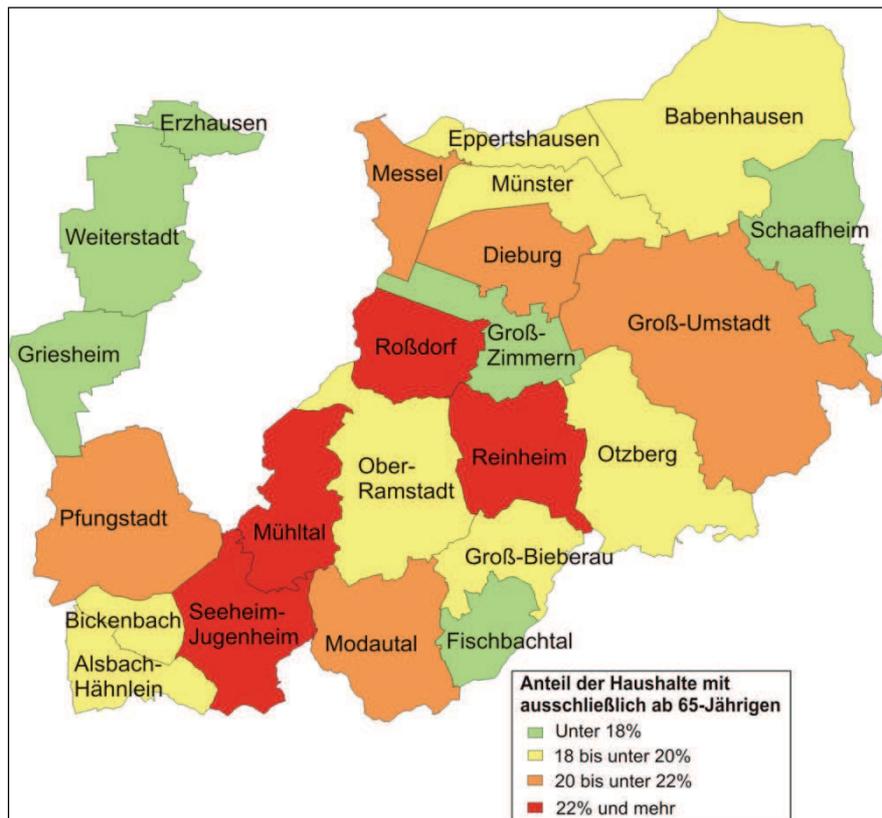


Abb. 7: Anteile der reinen Seniorenhaushalte im Landkreis am 7.5.2011

Besonders viele Haushalte mit Menschen ab 65 Jahren sind es in Seeheim-Jugenheim (zusammen 37,9%), Messel (zusammen 35,2%) und Reinheim (zusammen 34,6%). In einzelnen Ortsteilen sind diese Anteile noch höher, zum Beispiel in Fischbachtal-Billings, Modautal-Herchenrode und -Lützelbach, Reinheim-Zeilhard und Seeheim-Jugenheim Ortsteil Seeheim mit jeweils mindestens 40% der Haushalte. Es fallen allerdings auch einige Kommunen mit relativ geringen Anteilen an Haushalten von Menschen ab 65 Jahren auf. Der Anteil an reinen Seniorenhaushalten ist in Weiterstadt mit 16,3% am niedrigsten. Zusammengekommen mit den Haushalten, in denen ab 65-Jährige mit jüngeren Personen gemeinsam wohnen, liegt der Anteil in Weiterstadt bei nur 26%. Dennoch leben damit selbst in Weiterstadt in mehr als jeder vierten Wohnung Personen die 65 Jahre oder älter sind.

Viele ältere Menschen leben wahrscheinlich in ihren eigenen Einfamilienhäusern. Sie sind nach dem Auszug der Kinder für die Eltern alleine eigentlich zu groß geworden. **Die Eigentumsquoten sind bei Haushalten mit ab 65-Jährigen erheblich höher als bei Haushalten mit ausschließlich jüngeren Personen.** Die Mehrheit der reinen Seniorenhaushalte

dürften Ein- und Zweipersonenhaushalte sein. Am häufigsten sind diese Haushalte mit ausschließlich Menschen ab 65 Jahren in Wohnungen mit 80 bis 99 m² (21,3%), 60 bis 79 m² (19,7%) und 100 bis 119 m² (17,1%) zu finden. Nur sehr selten leben reine Seniorenhaushalte in kleinsten Wohnungen unter 40 m² Fläche (1,4%). Rund 750 Haushalte von ab 65-Jährigen, und damit doppelt so viele, leben in Wohnungen mit mindestens 200 m² Wohnfläche (3,1%).

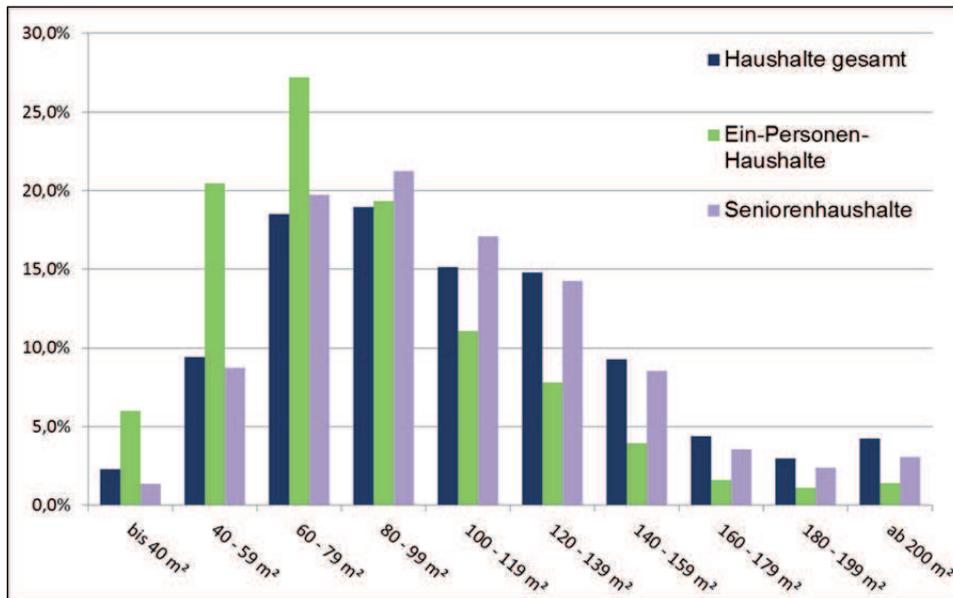


Abb. 8: Verteilung ausgewählter Haushalte auf Wohnungsgrößen im Landkreis am 7.5.2011

Alleinlebende bewohnen anteilig häufiger kleinere Wohnungen als alle Haushalte insgesamt. Dies trifft auf alle Kategorien der Wohnflächen bis 99 m² zu. In allen größeren Wohnungen sind Einpersonenhaushalte prozentual weniger oft zu finden als die Haushalte insgesamt. Trotz dieser logischen Tendenz der kleinen Haushalte zu kleineren Wohnungen, sind auch viele Singlehaushalte in für sie flächenmäßig eigentlich zu großen Wohneinheiten anzutreffen. Ein **nicht unerheblicher Teil der Singlehaushalte in großen Wohnungen dürften verwitwete oder geschiedene ältere Personen sein**, die im eigenen Einfamilienhaus alleine leben. Für jüngere Singles sind Flächen über 100 m² ein in der Regel eher ungewöhnlicher Wohnungstyp. Im Landkreis insgesamt wohnen 529 alleine lebende Menschen in Wohnungen mit mindestens 200 m². Ähnlich viele Singlehaushalte nutzen jeweils Wohnungen mit 160 bis 179 m² und mit 180 bis 199 m². In Wohnungen mit 140 bis 159 m² leben sogar 1.459 Personen alleine, dies sind 3,9% der Singlehaushalte.

Unter den verschiedenen möglichen privaten Haushaltstypen **kommen Singlehaushalte mit einem Anteil von 30,3% besonders oft vor**. Paare mit Kindern sind im Landkreis mit einem Anteil von 29,9% der zweithäufigste Haushaltstyp. Dicht dahinter rangieren mit einem Anteil von 29,1% Paare ohne Kinder. 8,3% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Eltern teilen geführt. 2,5% aller Haushalte sind Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie wie z.B. Wohngemeinschaften.

Paare mit Kindern stellen aber in vielen Kommunen auch den häufigsten Haushaltstyp dar. Dies ist in Alsbach-Hähnlein, Babenhausen, Bickenbach, Eppertshausen, Erzhausen, Fischbachtal, Groß-Bieberau, Groß-Umstadt, Groß-Zimmern, Messel, Münster, Otzberg und

Schaafheim der Fall. Den größten Anteil von 38,1% an Paaren mit Kindern hat Fischbachtal. Am geringsten ist dieser Haushaltstyp in Seeheim-Jugenheim mit einem Anteil von nur 26,6%. Alleinerziehende Elternteile kommen in Groß-Bieberau mit 10% besonders oft vor.

Alsbach-Hähnlein



1977 erfolgte der Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Alsbach und Hähnlein. Der Ortsbereich Sandwiese entstand nach dem Zweiten Weltkrieg zwischen Alsbach und Hähnlein (vgl. www.alsbach-haehnlein.de). In Alsbach befindet sich der eng bebaute alte Ortskern im Umfeld von Hauptstraße, Bickenbacher Straße und Kirchstraße. Große Teile der weiteren Wohngebiete Alsbachs wurden in den 1970er und 1980er Jahren



im Zuge der Suburbanisierung erschlossen. Die Bebauung ist dabei überwiegend von Einzelhäusern geprägt, die sich vor allem im Südosten auf großen Grundstücken verteilen. Vereinzelt kommen vor allem am westlichen Ortsrand Reihenhäuser hinzu. Im Südwesten ist ein Bereich vorhanden, in dem sich viele Mehrfamilienhäuser befinden. Die Ortslage Sandwiese besteht aus einem nördlichen durch Gewerbe geprägten Bereich und einem südlichen Wohnbereich. Die Wohnhäuser aus den 1950er Jahren stehen dort relativ dicht, haben aber recht große Gärten. In Sandwiese sind überwiegend

Einzelhäuser vorhanden. In Hähnlein stehen die älteren Gebäude dicht beieinander im Gebiet um Marktstraße, Rodauer Straße und nördlich der Gernsheimer Straße im östlichen

Bereich des Ortsteils. In den jüngeren Baugebieten von Hähnlein befinden sich hauptsächlich Einzelhäuser. Eine große Erweiterung im Westen, nördlich der Ortsdurchfahrt, begann in den 1960er Jahren. Später bebaute Gebiete befinden sich südlich und auch nördlich der Gernsheimer Straße.

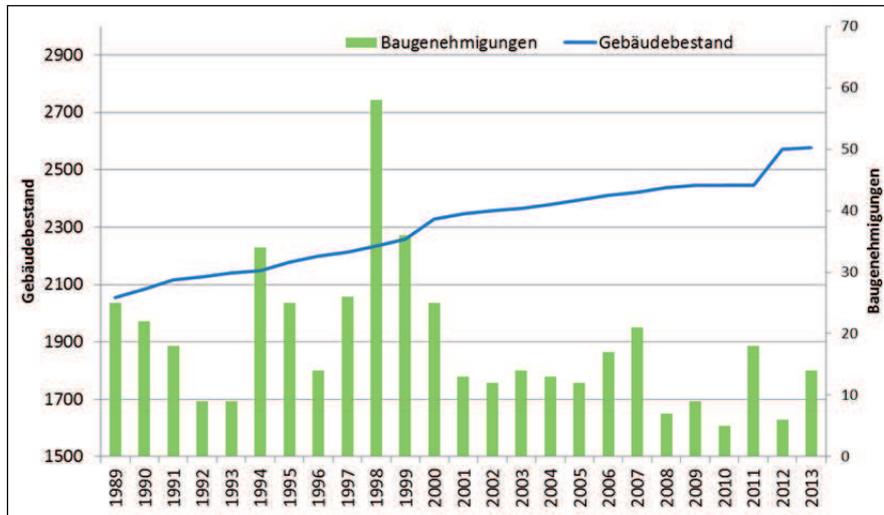


Abb.10: Gebäudebestand in Alsbach-Hähnlein

Der Gebäudebestand in Alsbach-Hähnlein ist von 2.055 im Jahr 1989 auf 2.578 im Jahr 2013 angewachsen. Dies entspricht einer Steigerung des Bestands an Wohngebäuden um 25,5%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1998 und 1999, sehr wenige hingegen 2010 und 2012. Der Bestand an Wohnungen stieg von 3.211 im Jahr 1989 auf 4.355 im Jahr 2013 an, was einem Anstieg um 35,6% entspricht.

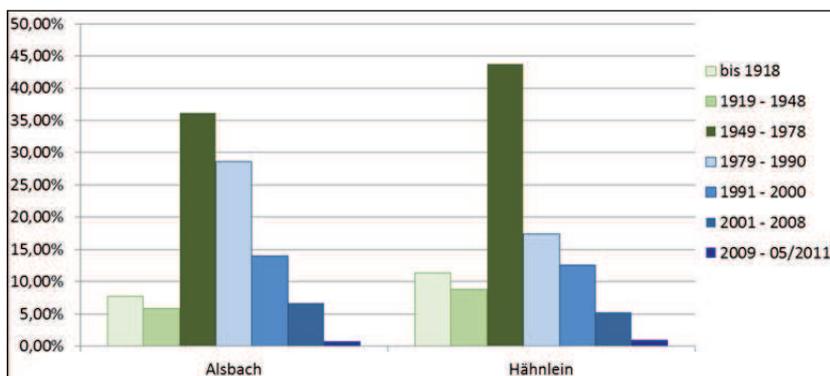


Abb.11: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011

Der größte Anteil von 39,1% der Wohnhäuser in Alsbach-Hähnlein stammt aus den Jahren 1949 bis 1978. In Hähnlein stehen aus diesem Zeitabschnitt mit 43,7% prozentual noch mehr Gebäude als in Alsbach (36,2%). Von 1979 bis 1990 entstand ein knappes Viertel (24,3%) der Wohnbebauung in der Gemeinde. In dieser Zeit wurde in Alsbach (28,6%) intensiver zugebaut als in Hähnlein (17,4%). Der Bestand an älteren Gebäuden, die vor 1918 gebaut wurden, liegt insgesamt bei 234 Gebäuden (9,1%). Ihr Anteil ist in Hähnlein mit 11,3% etwas höher als im Ortsteil Alsbach mit 7,8%. In der Gemeinde insgesamt ist prozentual im Vergleich mit der Entwicklung im Landkreis gesamt ein stärkerer Anteil an Zubauten in den Jahren 1979 bis 1990 zu erkennen, wohingegen in der Phase von 1949 bis 1978 im Landkreis gesamt ein noch größerer Anteil der Gebäude entstand. Die Suburbanisierung hat in Alsbach-Hähnlein etwas später eingesetzt und sich auch in den 1980er Jahren noch

bedeutend ausgewirkt. Dies ist besonders auf die Entwicklungen im größeren Ortsteil Alsbach zurückzuführen.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
2.565	4.119	89,8%	8,7%	1,5%	20.556	454.878 m ²

Tab. 2: Gebäudebestand in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011

Der Großteil der Gebäude in Alsbach-Hähnlein besteht aus Häusern mit nur einer Wohnung. Dies trifft für beide Ortsteile zusammen auf 68,8% der Häuser zu. Der Anteil der Gebäude mit nur einer Wohnung liegt dabei in Alsbach (70,1%) geringfügig höher als in Hähnlein (66,7%). In nur sechs Gebäuden, die sich alle im Ortsteil Alsbach befinden, sind 13 oder mehr Wohnungen vorhanden. Im Durchschnitt sind es in Alsbach 1,7 und in Hähnlein 1,5 Wohnungen je Gebäude. Fast drei Viertel (73,4%) aller Wohngebäude in Alsbach-Hähnlein sind freistehende Häuser. Auf Doppelhäuser entfallen 15,4%, auf gereichte Häuser 8,8% und auf andere Gebäudetypen 2,4%.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,2%	6,6%	14,0%	21,6%	22,4%	15,8%	18,3%	4,9

Tab. 3: Raumanzahl der Wohnungen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011

1- bis 3-Raumwohnungen haben gemeinsam nur einen Anteil von 21,8% an den Wohnungen in der Gemeinde. Am häufigsten gibt es in Alsbach-Hähnlein Wohnungen mit vier und fünf Räumen, die je über 20% des Bestandes ausmachen. Auch Wohnungen mit sechs oder mit sieben Räumen und mehr sind jeweils häufiger vertreten als Wohnungen mit drei Räumen.

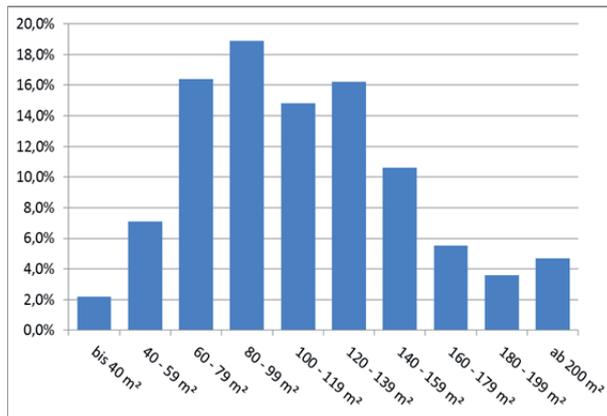


Abb. 12: Fläche der Wohnungen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011

Die Wohnungen in Alsbach-Hähnlein haben im Schnitt 4,9 Räume. Die gemittelte Wohnfläche je Wohnung beträgt 107,8 m². Sie liegt damit über dem Durchschnitt des Landkreises von 101 m². In Hähnlein ist der Mittelwert mit 110 m² sogar noch etwas größer. Besonders häufig sind Wohnungen zwischen 80 und 99 m². Sehr selten sind Wohnungen mit einer Fläche von unter 40m² (2,2%). Fast 5% der Wohnungen verfügen hingegen über mindestens 200 m². Die Wohnfläche je Person beträgt in Alsbach-Hähnlein hohe 50,1 m². Bei der Volkszählung 1987 lag dieser Wert mit nur 39,7 m² noch deutlich darunter. Pro Person stehen 2,2 Räume zur Verfügung. 1987 gab es je Person im Durchschnitt 1,9 Zimmer.

1987 lag dieser Wert mit nur 39,7 m² noch deutlich darunter. Pro Person stehen 2,2 Räume zur Verfügung. 1987 gab es je Person im Durchschnitt 1,9 Zimmer.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
440 €/m ²	360 €/m ²	250 €/m ²	7,58 €/m ²	7,60 €/m ²	1.818 €/m ²	2.318 €/m ²	7,90 DM/m ²

Tab. 4: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Alsbach-Hähnlein

Die Bodenwerte für Wohnbauflächen gehören in den guten Lagen mit 440 € pro m² zu den höchsten im Landkreis. Die Mietpreise liegen in Alsbach-Hähnlein im Vergleich mit den anderen Kommunen des Kreises im Mittelfeld. Der Durchschnitt von 7,58 €/m² bei Mietwohnungen setzte sich zusammen aus Mietpreisen zwischen 6,15 und 9,41 €/m². Der Kaufpreis für Häuser von im Durchschnitt 2.318 € pro m² war der dritthöchste kreisweit. Die Preisspanne reichte hierbei von 1.541 bis 3.377 €/m².

Die Eigentumsquote, also der Anteil der Personen, die in selbstgenutztem Wohnraum leben, liegt in Alsbach-Hähnlein bei etwa 60% und damit über dem Kreisdurchschnitt von 56%. Rund 36% der Wohnungen in der Gemeinde sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist mit 3,2% etwas geringer als im Landkreis (3,5%). In Hähnlein stehen dabei prozentual etwas mehr Wohnungen leer (3,7%) als in Alsbach (3,0%). Am häufigsten werden die jüngsten Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, bei den ab 2006 gebauten sind es 74%. Unter 50% Eigennutzung liegen in Alsbach-Hähnlein nur die Wohnungen aus den Jahren 1990 bis 1999 (48%). Der Bestand aus diesen Jahren wird hingegen zu ebenfalls 48% und damit besonders oft vermietet. Leerstände kommen verstärkt bei den älteren Wohnungen vor. Am häufigsten sind sie bei den Wohnungen der Jahre 1950 bis 1959, von ihnen stehen 5,7% leer. Die Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² werden in Alsbach-Hähnlein überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Auf Wohnungen mit bis zu 40 m² trifft dies zu 87% zu, auf solche mit 40 bis 59 m² immerhin noch zu 80%. Kleinere Wohnungen stehen zudem häufiger leer als größere Wohnungen. 6,9% der 40 bis 59 m² großen Wohnungen sind Leerstände, bei den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind es 5,5%.

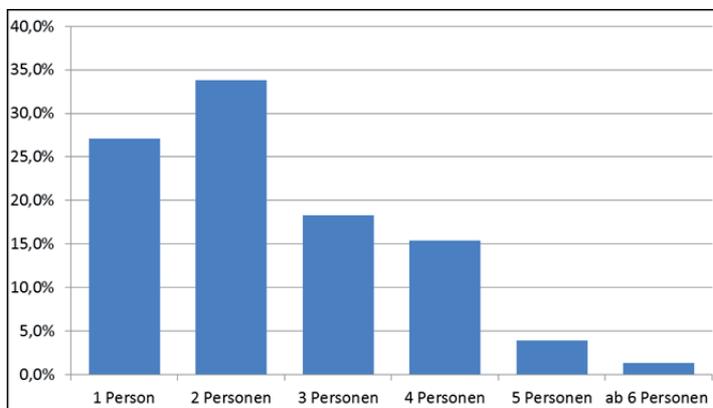


Abb. 13: Haushaltsgrößen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011

Insgesamt gibt es in Alsbach-Hähnlein 3.948 Haushalte. Über ein Drittel (33,8%) davon besteht aus zwei Personen. An zweiter Stelle folgen Haushalte mit einer Person (27,1%). Haushalte mit sechs Personen und mehr sind selten, auf sie entfallen nur 1,4%. Im Durchschnitt leben in Alsbach-Hähnlein 2,2 Personen in jeder Wohnung. Ein Drittel (33,4%) aller Haushalte besteht aus Paaren mit Kindern. An zweiter Stelle kommen Paare ohne Kinder,

an dritter Stelle folgen Singlehaushalte. Rund 9% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. Der Anteil der Paare mit Kindern liegt in Hähnlein (35,4%) etwas höher als in Alsbach (32,2%). In Hähnlein ist hingegen der Anteil der Singlehaushalte mit nur 22,8% recht gering.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
27,1%	28,4%	33,4%	9,1%	1,9%	18,1%

Tab. 5: Haushaltstypen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011

In 714 Haushalten (18,1%) in Alsbach-Hähnlein leben ausschließlich Personen ab 65 Jahren. In weiteren 12,8% der Haushalte leben ab 65-Jährige mit Jüngeren zusammen. Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren leben zu 68% selbst in ihrem Wohneigentum. Bei den Haushalten, in denen jüngere Personen und solche ab 65 Jahren zusammenleben, wohnen 87% in der eigenen Wohnung. Ein Viertel der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen lebt in Wohnungen mit fünf Zimmern. 17,6% der reinen Seniorenhaushalte leben sogar in Wohnungen mit sieben oder mehr Räumen. Paare mit Kindern leben zu 21,4% am häufigsten in Wohnungen mit einer Fläche zwischen 120 und 139 m². Von 20,8% der alleinerziehenden Elternteile werden zwar ebenfalls Wohnungen in dieser Größe bewohnt, noch häufiger sind bei diesem Haushaltstyp jedoch Wohnungen zwischen 60 und 79 m² zu finden (23,9%). Paare ohne Kinder leben zu 22,6% auf Wohnflächen zwischen 80 und 99 m². Bei den Singlehaushalten sind die häufigsten Wohnungsgrößen mit 28,9% jene, mit einer Fläche von 60 bis 79 m².

In Alsbach-Hähnlein hat die Suburbanisierung etwas später in großem Umfang eingesetzt als in den meisten anderen Kommunen. Die Herausforderung der großen monostrukturellen alternden Wohngebiete wird daher zumindest im Ortsteil Alsbach etwas später greifen als andernorts. Da ein Viertel der Wohnhäuser erst von 1979 bis 1990 entstanden ist und der Anteil an vor 1919 errichteten Häusern unterdurchschnittlich ist, kann durch den jüngeren Gebäudebestand von einem etwas geringeren Sanierungsbedarf als in den meisten anderen Kommunen ausgegangen werden. Die Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner und die Eigentumsquote sind in der Gemeinde durch die vielen großen Einfamilienhäuser sehr hoch. Bereits in 31% der Haushalte leben Menschen ab 65 Jahren. Die reinen Seniorenhaushalte leben in Alsbach-Hähnlein zu großen Teilen in sehr großen Wohnungen, die überwiegend ihr Eigentum sein dürften. Es ist künftig eine steigende Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten von ab 65-Jährigen Menschen in sehr großen Wohnhäusern zu erwarten. Vorhandener Wohnraum wird dadurch nicht gut ausgenutzt und die Instandhaltung der großen Häuser und Grundstücke wird für Ältere mühsam. Für die ältere Bevölkerung wirken in Alsbach Wohngebiete in Hanglagen erschwerend.

Babenhausen



Harpertshausen, Harreshausen und Langstadt gehören seit 1971 zu Babenhausen, Hergershausen seit 1972 und Sickenhofen seit 1977. Im Zweiten Weltkrieg erfolgten 1944 mehrere Bombenangriffe auf Babenhausen. Nach Kriegsende wurde die bestehende Kaserne zum Standort der amerikanischen Streitkräfte, der erst 2007 aufgegeben wurde (vgl. www.babenhausen.de). Wegen der günstigen Verkehrslage wurde die Stadt nach dem Krieg auch zu einem bevorzugten Ort für die Unterbringung von Heimatvertriebenen. Für sie

entstanden in den 1950er Jahren zwei Nebenerwerbssiedlungen am Westrand der Stadt. 1961 lag der Anteil der Vertriebenen an der Gesamtbevölkerung Babenhausens bei 17%. Stärker als die Kernstadt waren die kleineren Ortsteile durch die Aufnahme Vertriebener gefordert. Zeitweise machte etwa in Harpertshausen die Zahl der Vertriebenen ein Drittel der Gesamtbevölkerung aus. Bis Anfang der 1960er Jahre ging ihr Anteil in den kleinen Ortsteilen durch Abwanderung in die größeren Städte wieder zurück (vgl. Horn und Rothermel 1993).



In der Kernstadt Babenhausen ist auf Luftbildern der große ovale mittelalterliche Stadtkern noch gut zu erkennen. In diesem Bereich innerhalb der teils noch erhaltenen Ummauerung stehen die Häuser und Hofreiten eng beieinander, viel älterer Gebäudebestand ist erhalten geblieben. Im Norden schließt sich ein älteres Erweiterungsgebiet mit eng stehenden Einzelhäusern an. Nördlich der Waldstraße ist die Bebauung dann weniger verdichtet, freistehende Einzelhäuser überwiegen. In einigen Wohngebieten finden sich eingestreut Reihenhäuser. Ein größeres, ab den 1960er Jahren bebautes, Gebiet mit Mehrfamilienhäusern besteht am westlichen Ortsrand im Bereich „Im Erloch“. Dort ist neben zahlreichen großen Wohnblöcken auch ein Hochhaus vorhanden. Östlich der Bouxviller Straße liegen weitere ausgedehnte Wohnbereiche aus der Suburbanisierungsphase, die in den 1970er und 80er Jahren hauptsächlich mit freistehenden Einzelhäusern bebaut wurden. In den kleineren Stadtteilen besteht überall ein recht kleiner alter Siedlungskern mit meist durch Hofreiten und Fachwerk charakterisierter Bebauung. Langstadt und Hergershausen haben die größten alten Ortskerne, dort ist die Struktur des mittelalterlichen Straßennetzes noch im Luftbild erkennbar. Die Suburbanisierung hat in allen kleinen Babenhäuser Ortsteilen zu großen Zuwächsen in

den 1960er bis 80er Jahren geführt. Große jüngere Baugebiete sind in Hergershausen und Sickenhofen zu finden. Die kleinen Ortsteile sind von Einzelhausbebauung geprägt, nur vereinzelt sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Mit der zukünftigen Konversion des Kasernenareals bietet sich für Babenhausen eine große städtebauliche Chance. Auf dem 60ha großen Gelände sollen Bereiche für Wohnen, Gewerbe, ein Kreativquartier und Grünflächen entstehen. (vgl. IHK 2012). Die bisherigen Planungen wurden allerdings durch die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen überholt und müssen angepasst werden. In einem Teil der bestehenden Kasernengebäude soll eine Erstaufnahmeeinrichtung für bis zu 1.500 Flüchtlinge eingerichtet werden. (vgl. Darmstädter Echo 29.09.2015)

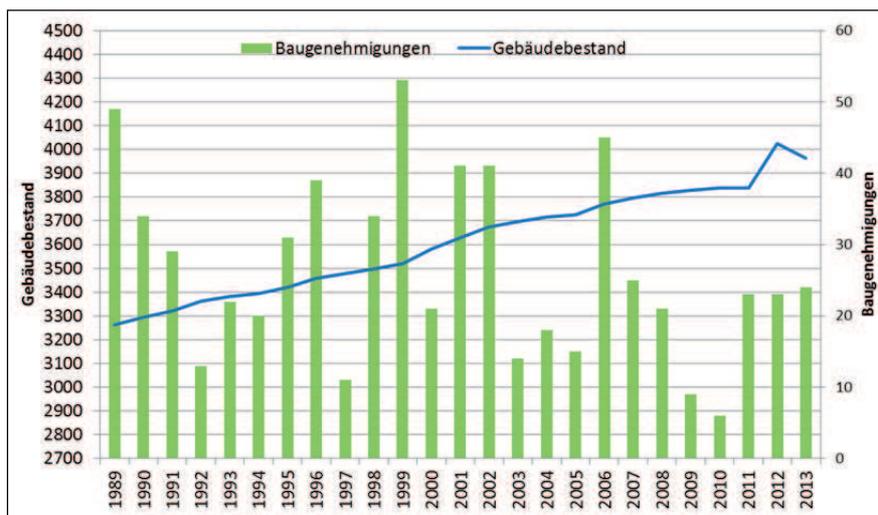


Abb. 15:
Gebäudebestand in
Babenhausen

1989 lag die Zahl der Wohngebäude in Babenhausen bei 3.264, im Jahr 2013 waren es 3.962. Dies entspricht einer Steigerung des Wohngebäudebestands um 21,4%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1989, 1999 und 2006. Die zahlreichen Baugenehmigungen von 1989 dürften überwiegend mit der Erschließung des großen Wohngebietes Babenhausen Ost und jene aus dem Jahr 2006 mit der Erschließung des Wohngebietes „In der alten Mühle“ in Hergershausen zusammenhängen. Nur wenige Baugenehmigungen gab es hingegen 2009 und 2010. Seit 2011 sind sie wieder auf einem gleichbleibenden mittleren Niveau. Der Bestand an Wohnungen stieg von 5.568 im Jahr 1989 auf 7.150 im Jahr 2013 an und wuchs damit um 28,4%.

In allen Ortsteilen wurden mehr als 10% der Wohngebäude bis zum Jahr 1918 erbaut. Am höchsten ist dieser Anteil in Harreshausen, wo 17,9% des Bestandes zu dieser ältesten Gebäudekategorie zählen. In den Ortsteilen Harreshausen, Hergershausen und Langstadt ist der Anteil der vor 1919 gebauten Häuser jeweils höher als die Anteile der einzelnen Bauphasen ab 1979. Der Anteil der 525 alten Gebäude von 13,2% in Babenhausen insgesamt ist höher als der Durchschnittswert im Landkreis von 10,5%. Die Bauphase von 1949 bis 1978 ist überall in Babenhausen stark ausgeprägt, sie kommt insgesamt in der Stadt auf einen Anteil von 45,9% aller Gebäude. In Langstadt kam in diesem Zeitraum mit 53,6% mehr als die Hälfte des heutigen Wohngebäudebestandes hinzu. In Harpertshausen stammen aus diesem Zeitraum hingegen nur 37,1%



der Wohnhäuser. In mehreren Bauphasen zeigen sich größere Bauaktivitäten in einzelnen Ortsteilen. In Babenhausen-Kernstadt ging der starke Zubau der Suburbanisierung noch bis weit in die 1980er Jahre hinein: 24,3% aller Wohngebäude wurden dort zwischen 1979 und 1990 errichtet. In Harpertshausen sind hingegen Gebäude aus den Jahren 1991 bis 2000 häufiger als in den anderen Ortsteilen, sie machen dort 22,9% des Bestandes aus. In Sickenhofen gibt es besonders viele Wohngebäude aus den Jahren 2001 bis 2008, es sind 23,2% des dortigen Bestandes.

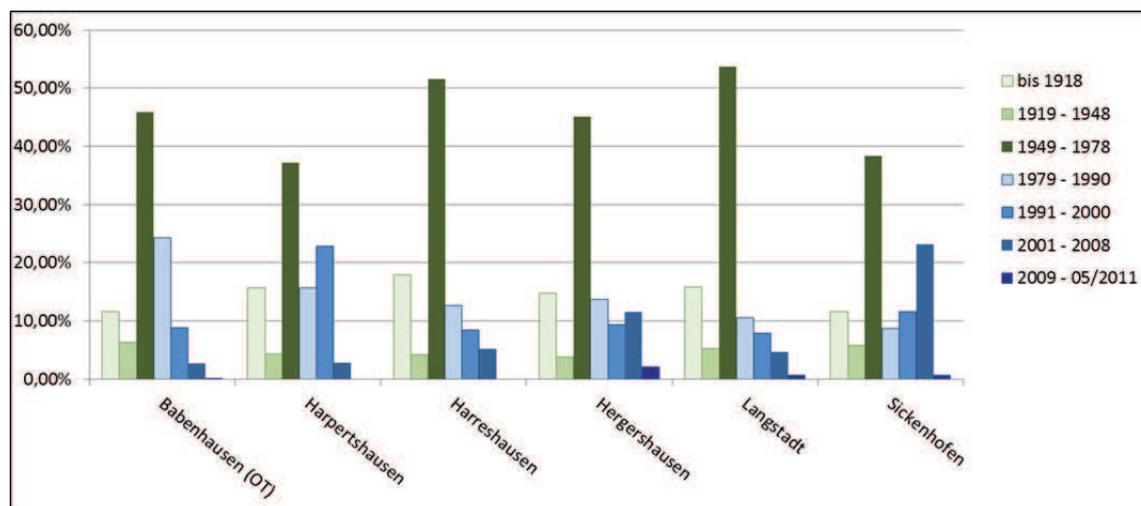


Abb. 16: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Babenhausen am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
3.942	6.807	87,1%	10,8%	2,1%	33.768	723.768 m ²

Tab. 6: Gebäudebestand in Babenhausen am 7.5.2011

In Babenhausen insgesamt haben 63,6% der Häuser nur eine Wohnung. Der höchste Anteil an Einfamilienhäusern ist mit 71,4% in Harpertshausen zu finden, der geringste Anteil von 61,1% besteht im Ortsteil Babenhausen. In sechs Gebäuden gibt es 13 oder mehr Wohnungen, sie befinden sich alle in der Kernstadt. Auch die Häuser mit sieben bis zwölf Wohnungen liegen überwiegend im Ortsteil Babenhausen, dort machen sie 3,2% des Gebäudebestandes aus. Sie dürften hauptsächlich im Gebiet „Im Erloch“ liegen. Im Durchschnitt bestehen in der Stadt Babenhausen 1,7 Wohnungen je Gebäude, in der Kernstadt liegt der Durchschnitt bei 2,0 Wohnungen je Haus. 72,7% aller Wohnhäuser in Babenhausen sind freistehende Häuser. 12,6% der Gebäude sind Doppelhäuser, 11,0% gereifte Häuser und 3,7% andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,4%	5,2%	15,3%	25,8%	20,2%	14,4%	17,6%	4,7

Tab. 7: Raumanzahl der Wohnungen in Babenhausen am 7.5.2011

Am häufigsten findet man in Babenhausen Wohnungen mit vier Räumen, sie machen ein Viertel des Bestandes aus. Ein Fünftel der Wohnungen verfügt über fünf Zimmer. An dritter Stelle folgen Wohnungen mit sieben Räumen (17,6%). Im Durchschnitt haben die Wohnungen in Babenhausen 4,7 Räume. Den höchsten Durchschnitt von 5,4 Räumen haben die Wohnungen in Harpertshausen, während er in der Kernstadt nur bei 4,4 Räumen liegt. Die gemittelte Wohnfläche je Wohnung beträgt 101,6 m². Sie ist damit so groß wie der Durchschnittswert des Landkreises. In Harpertshausen ist der Schnitt mit 120,1 m² erheblich größer. Die geringste durchschnittliche Wohnfläche liegt in der Kernstadt mit 94,7 m² vor. Besonders häufig sind Wohnungen in der Größenkategorie von 60 bis 79 m² und von 80 bis 99 m² mit jeweils rund 19% des Wohnungsbestandes. Mit nur 2,5% sind Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m² selten. 4,4% der Wohnungen gehören hingegen zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche. Pro Einwohnerin und Einwohner stehen in Babenhausen 46,4 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 war dieser Wert mit nur 36,6 m² noch etwa 10m² niedriger. Je Person stehen im Durchschnitt derzeit 2,2 Räume zur Verfügung, 1987 waren es 1,8 Räume.

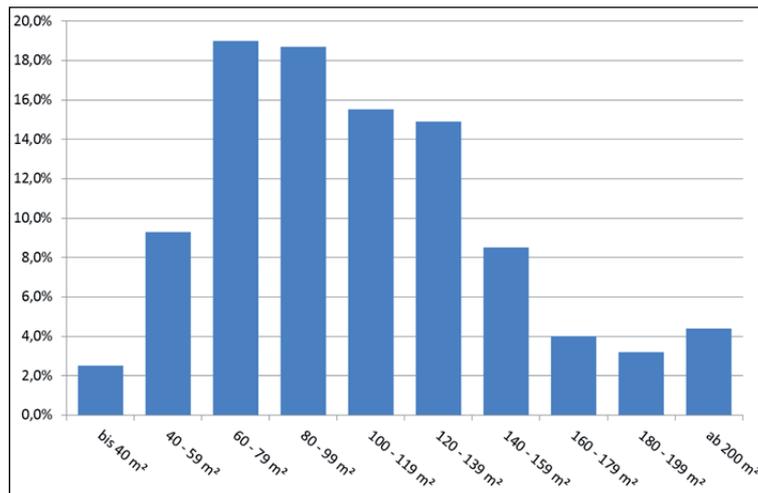


Abb. 17: Fläche der Wohnungen in Babenhausen am 7.5.2011

einer Fläche von unter 40 m² selten. 4,4% der Wohnungen gehören hingegen zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche. Pro Einwohnerin und Einwohner stehen in Babenhausen 46,4 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 war dieser Wert mit nur 36,6 m² noch etwa 10m² niedriger. Je Person stehen im Durchschnitt derzeit 2,2 Räume zur Verfügung, 1987 waren es 1,8 Räume.

In Babenhausen sind die Bodenwerte für Wohnbauflächen von 270 €/m² in guten Lagen vergleichsweise niedrig. Auch die Miet- und Kaufpreise für Immobilien liegen im unteren Mittelfeld des Landkreises. Der Kaufpreis für Wohnungen ist sogar der zweitniedrigste kreisweit. Hinter dem Schnitt von 6,78 €/m² für Mietwohnungen stehen Mietpreisen zwischen 5,21 und 8,51 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser von 1.789 €/m² setzt sich aus einer Preisspanne von 1.106 bis 2.481 €/m² zusammen.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
270 €/m ²	230 €/m ²	190 €/m ²	6,78 €/m ²	6,92 €/m ²	1.306 €/m ²	1.789 €/m ²	6,52 DM/m ²

Tab. 8: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Babenhausen

Rund 56% der Wohnungen in Babenhausen werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Wesentlich mehr selbstgenutzten Wohnraum gibt es in Harpertshausen und in Langstadt mit Eigentumsquoten von rund 72%. In der Kernstadt werden hingegen nur 49% der Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt. Etwa 40% der Wohnungen in Babenhausen insgesamt sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist mit 3,7% geringfügig höher als im Landkreis (3,5%). Prozentual stehen die meisten Wohnungen im Ortsteil Harpertshausen leer (6,0%), in Harreshausen sind es hingegen nur 2,8%. Die jüngsten Wohnungen werden am häufigsten von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, bei den ab 2006 gebauten sind es 74%. Unter 50% Eigennutzung

liegen die Wohnungen aus den Jahren 1960 bis 1969 (42%) und von 1990 bis 1999 (44%). Der Bestand aus diesen Jahren wird hingegen zu jeweils knapp über 50% vermietet. Leerstände kommen besonders häufig bei den bis 1918 gebauten Wohnungen vor, von ihnen sind 7,1% unbewohnt. Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Wohnungen mit 40 bis 59 m² sind mit 78% besonders häufig von Mietern genutzt. Kleine Wohnungen stehen öfter leer als größere. Von den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind 14,3% ohne Nutzung, bei Wohnflächen zwischen 40 und 59 m² sind es 8,0%.

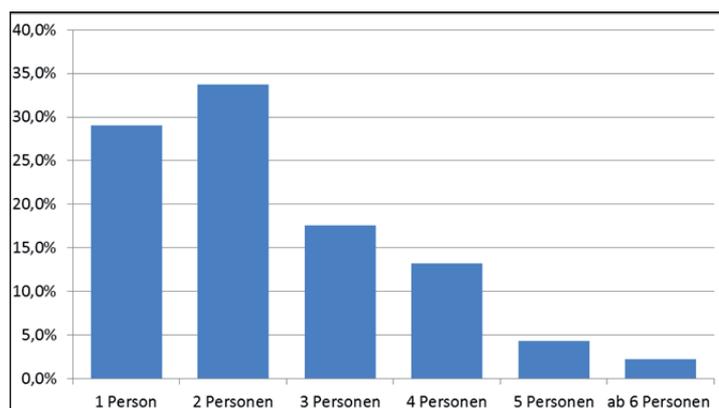


Abb. 18: Haushaltsgrößen in Babenhausen am 7.5.2011

In Babenhausen gibt es insgesamt 6.567 Haushalte. Rund ein Drittel davon (33,7%) besteht aus zwei Personen. Am zweithäufigsten sind Einpersonenhaushalte (29,0%). In Harpertshausen ist der Anteil der Zweipersonenhaushalte von 40,4% besonders hoch. In Sickenhofen kommen große Haushalte mit fünf Personen (5,6%) und mit sechs Personen (4,1%) öfter vor als in den anderen Ortsteilen. Im Durchschnitt leben in Babenhausen 2,3 Personen in einer Wohnung. Die Anteile von Singlehaushalten, Paaren ohne Kindern und Paaren mit Kindern sind mit je ca. 30% ähnlich groß. Rund 9% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. Der Anteil der Paare mit Kindern ist im Ortsteil Sickenhofen mit 35,7% am höchsten.

schnitt leben in Babenhausen 2,3 Personen in einer Wohnung. Die Anteile von Singlehaushalten, Paaren ohne Kindern und Paaren mit Kindern sind mit je ca. 30% ähnlich groß. Rund 9% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. Der Anteil der Paare mit Kindern ist im Ortsteil Sickenhofen mit 35,7% am höchsten.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
29,0%	29,6%	30,5%	8,9%	2,0%	19,5%

Tab. 9: Haushaltstypen in Babenhausen am 7.5.2011

In 1.278 Haushalten (19,5%) wohnen ausschließlich Personen die 65 Jahre und älter sind. 11,4% sind zudem gemischte Haushalte mit Seniorinnen und Senioren und jüngere Personen unter 65 Jahren. In Langstadt ist der Anteil von 23,0% an Haushalten mit ausschließlich älteren Menschen besonders hoch. Reine Seniorenhaushalte leben in Babenhausen zu 66% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren, leben 79% in der eigenen Wohnung. Ein Viertel der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen lebt in 4-Zimmer-Wohnungen. Die am häufigsten vorkommende Wohnungsgröße der reinen Seniorenhaushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (21,7%). In Babenhausen leben Paaren mit Kindern besonders oft in Wohnungen mit 120 bis 139 m² (19,8%). 29,9% der Paare mit Kindern stehen sieben Räume oder mehr zur Verfügung. Die meisten alleinerziehenden Elternteile leben in kleineren Wohnungen zwischen 60 und 79 m² (23,3%). Der größte Anteil von 19,8% der Paare ohne Kinder lebt auf Wohnflächen zwischen 80 und 99 m². Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 25,8% die häufigste Wohnungsgröße.

In Babenhausen gibt es in allen Ortsteilen einen recht großen Altbestand an Gebäuden. In den alten Ortskernen bestehen damit einhergehend Herausforderungen durch möglichen Sanierungsbedarf und die große Dichte der Bebauung. Im Ortsteil Babenhausen befinden sich sehr große Suburbanisierungsgebiete im Osten. Da diese Bereiche überwiegend erst in den 1980er Jahren entstanden sind, wird dort die kollektive Alterung erst in den nächsten Jahren eine bedeutendere Rolle spielen. Die Wohnumstände in Babenhausen sind zwischen Kernstadt und Stadtteilen sehr unterschiedlich. In den kleinen Ortsteilen sind die Eigentumsanteile und die Wohnflächen erheblich größer als in der Kernstadt. Durch die zahlreichen Eigentümshäuser dürften in den kleinen Ortsteilen viele ältere Menschen in großen Häusern teils alleine leben. Schon in etwa 31% der Haushalte leben Menschen ab 65 Jahren. Es ist künftig insbesondere in den kleinen Ortsteilen und im Osten der Kernstadt von einer steigenden Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten von ab 65-Jährigen Menschen in großen Wohnhäusern zu erwarten. In den kleinen Ortsteilen sind die Einkaufsmöglichkeiten teilweise nicht zureichend, daher wird dort das Leben bei eingeschränkter Mobilität erschwert. Die Ansammlung von vielen älteren Mehrfamilienblöcken und einem Hochhaus im Bereich „Im Erloch“ begünstigt Segregationsprozesse nach sozialen und ethnischen Gesichtspunkten.

Bickenbach



Im Luftbild von Bickenbach ist der ursprüngliche alte Dorfbereich entlang der Darmstädter Straße und nördlich davon in den kleinen Gasen, begrenzt vom Hintergraben, gut zu erkennen. Die Bebauung ist vorwiegend durch Hofreiten gekennzeichnet. Südlich der Darmstädter Straße setzt sich der ältere Gebäudebestand in den eng stehenden Häusern im Bereich von Hülstraße und Sandstraße fort.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kamen besonders viele Evakuierte und Vertriebene in das bis dahin nur rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner große Bickenbach. 1949 machten Vertriebene fast 15% der Bevölkerung aus. Hinzu kamen rund 200 Evakuierte (vgl. Horn und Rothermel 1993). Nördlich und südlich des alten Ortskerns sind große Gebiete vorhanden, die ab

den 1960er Jahren, jedoch überwiegend in den 1970er und 80er Jahren, bebaut wurden. Vorherrschend sind freistehende Einzelhäuser, es sind aber auch an einigen Stellen Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser zu finden. In einem großen jüngeren Baugebiet im Nord-

westen dominieren Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Westlich hiervon zur Bahnlinie hin entsteht durch Konversion eines ehemaligen Firmengeländes aktuell ein weiteres kleines Wohngebiet.



In Bickenbach stieg die Zahl der Wohngebäude von 1.107 im Jahr 1989 bis auf 1.458 im Jahr 2013 an. Dies ist ein vergleichsweise hoher Anstieg des Bestandes um 31,7%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es im Jahr 1999. Auch in der Mitte der 1990er Jahre und in der Mitte der 2000er Jahre wurden recht viele Genehmigungen erteilt, 2011 gab es hingegen nur eine Baugenehmigung. Der Wohnungsbestand stieg von 1.841 im Jahr 1989 auf 2.602 im Jahr 2013 an, was einem sehr großen Zuwachs von 41,3% entspricht.

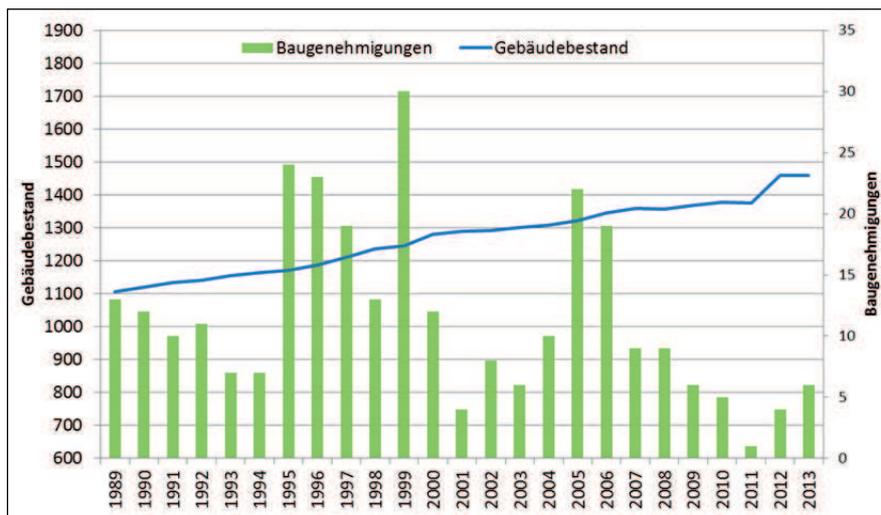


Abb. 20: Gebäudebestand in Bickenbach

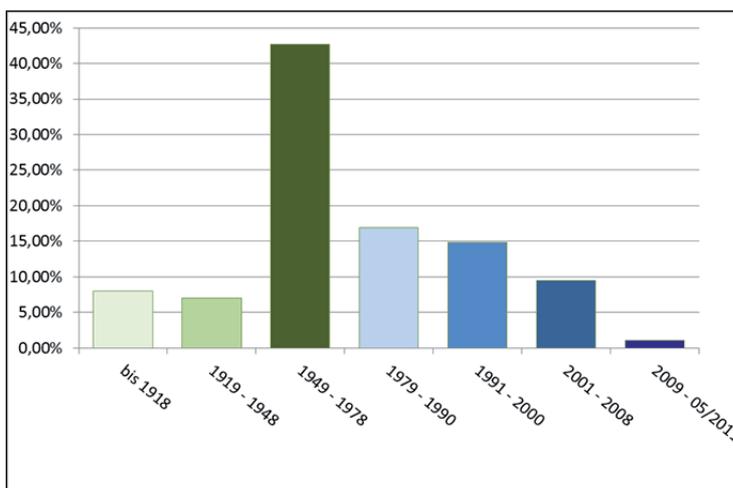


Abb. 21: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Bickenbach am 7.5.2011

42,7% der Wohngebäude Bickenbachs wurden in der Bauphase von 1949 bis 1978 errichtet. Gebäude aus den Jahren ab 1979 bis 1990 sind die zweithäufigste Gruppe, es folgen Häuser aus den Baujahren zwischen 1991 und 2000 sowie aus den Jahren 2001 bis 2008. Der Anteil der insgesamt 117 vor 1919 gebauten Wohnhäuser ist in Bickenbach mit nur 8,0% vergleichsweise niedrig, für den gesamten Landkreis liegt der Schnitt bei 10,5%.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
1.455	2.532	87,8%	9,9%	1,9%	12.081	263.418 m ²

Tab. 10: Gebäudebestand in Bickenbach am 7.5.2011

66,4% der Häuser in Bickenbach verfügen über nur eine Wohnung. Am zweithäufigsten sind Gebäude mit zwei Wohneinheiten (21,4%). In sechs Gebäuden befinden sich 13 oder mehr Wohnungen, 27 weitere Häuser haben sieben bis zwölf Wohnungen. Im Durchschnitt sind es in Bickenbach 1,7 Wohnungen je Gebäude. Freistehende Häuser machen 73,2% aller Wohnhäuser in Bickenbach aus. 11,6% der Gebäude sind Doppelhäuser, 12,7% gereihte Häuser und 2,5% andere Gebäudetypen. In Bickenbach bilden Wohnungen mit vier Räumen mit 28,4% mehr als ein Viertel des Wohnungsbestandes. Am zweithäufigsten sind Wohnungen mit fünf Räumen (18,4%) und an dritter Stelle folgen solche mit drei Räumen (15,9%). Im Durchschnitt haben Wohnungen in Bickenbach 4,6 Räume.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,0%	6,4%	15,9%	28,4%	18,4%	14,0%	15,8%	4,6

Tab. 11: Raumanzahl der Wohnungen in Bickenbach am 7.5.2011

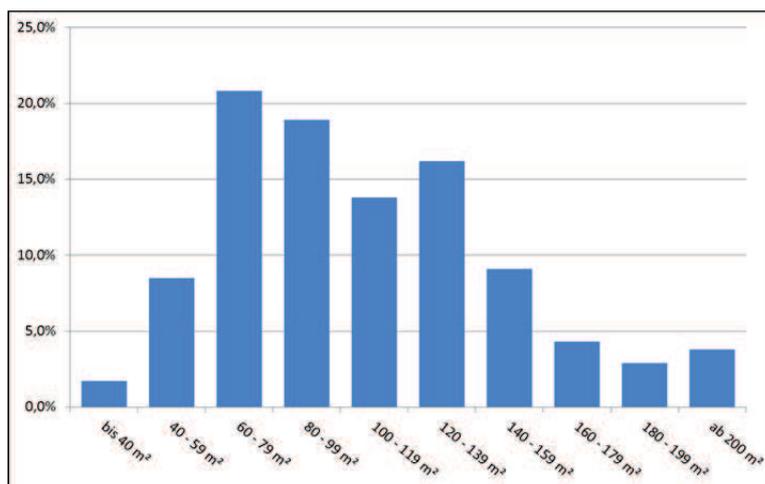


Abb. 22: Fläche der Wohnungen in Bickenbach am 7.5.2011

Jede Wohnung hat im Durchschnitt eine Wohnfläche von 101,3 m². Dieser Wert entspricht dem Durchschnitt des Landkreises. Am höchsten ist der Anteil von 20,8% in der Größenkategorie von 60 bis 79 m² Wohnfläche. 18,9% des Wohnungsbestandes haben Flächen von 80 bis 99 m². Nur 1,7% aller Wohnungen haben eine geringe Fläche von unter 40 m². 3,8% der Wohnungen verfügen hingegen über eine

Wohnfläche von mindestens 200 m². Je Einwohnerin und Einwohner stehen im Durchschnitt 48,8 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 lag dieser Wert noch bei 39,8 m². Durchschnittlich entfallen auf jede Person 2,2 Räume, bei der Volkszählung 1987 waren es pro Person 1,9 Zimmer.

Die Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen liegen bei 390 €/m². Auch in den mäßigen Lagen ist der Preis noch bei 340 €/m². Damit gehört Bickenbach innerhalb des Landkreises zu den Kommunen mit etwas höheren Bodenpreisen. Die Unterschiede zwischen guten, mittleren und mäßigen Lagen sind in Bickenbach besonders gering. Der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen liegt im oberen Mittelfeld. Der Schnitt von 7,99 €/m² für Mietwohnungen errechnet sich aus Mietpreisen zwischen 6,25 und 9,29 €/m². Auch der gemittel-

te Kaufpreis für Häuser bewegt sich im oberen Mittelfeld. Die Preisspanne für den Hauskauf reicht von 1.569 bis 3.137 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
390 €/m ²	360 €/m ²	340 €/m ²	7,99 €/m ²	7,83 €/m ²	1.725 €/m ²	2.201 €/m ²	7,86 DM/m ²

Tab. 12: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Bickenbach

Etwa 58% der Wohnungen in Bickenbach werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Rund 39% aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist auf Ebene der Städte und Gemeinden mit 2,6% die niedrigste im gesamten Landkreis, der Kreisdurchschnitt liegt bei 3,5%. Die jüngsten Wohnungen ab Baujahr 2006 werden zu 78%, und damit am häufigsten, von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Es befinden sich hingegen nur 42% der zwischen 1990 und 1999 gebauten Wohnungen in Eigennutzung. Der Bestand aus dieser Zeit wird dagegen sehr oft vermietet (55%). Leerstände sind bei den bis 1918 und bei den ab 2006 gebauten Wohnungen prozentual am häufigsten, jeweils 7,8% von ihnen stehen leer. Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² werden in Bickenbach überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Je größer die Wohnfläche desto höher der Anteil der Eigennutzung, von den Wohnungen ab 200 m² Fläche werden 95% selbst genutzt. Wohnungen mit unter 40 m² sind hingegen zu 85% vermietet, 10,6% von ihnen stehen leer. Wohnungen zwischen 40 und 59 m² stehen zu 6,5% leer und sind damit ebenfalls öfter unbewohnt als größere Wohnungen.

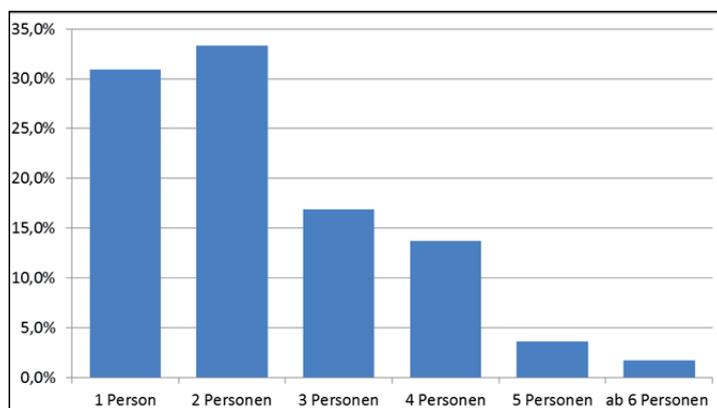


Abb. 23: Haushaltsgrößen in Bickenbach am 7.5.2011

Insgesamt bestehen in Bickenbach 2.433 Haushalte. In einem Drittel der Haushalte (33,3%) wohnen zwei Personen. Ähnlich hoch ist der Anteil der Einpersonenhaushalte von 30,9%. In nur 1,7% der Haushalte leben mindestens sechs Personen. Ein Haushalt besteht in Bickenbach im Durchschnitt aus 2,1 Personen. Dies ist die geringste Haushaltsgröße auf Ebene der Städte und Gemeinden im Landkreis.

Die Anteile von Singlehaushalten (30,9%) und von Paaren mit Kindern (31,3%) sind in Bickenbach fast gleich groß. Nur knapp dahinter liegt der Anteil von 28,2% der Paare ohne Kinder. 7,5% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
30,9%	28,2%	31,3%	7,5%	2,1%	18,4%

Tab. 13: Haushaltstypen in Bickenbach am 7.5.2011

In 447 Haushalten (18,4%) wohnen ausschließlich Menschen ab 65 Jahren. In weiteren 10,2% der Haushalte leben Ältere ab 65 Jahren mit jüngeren Personen zusammen. Reine Seniorenhaushalte leben zu 67% in ihrem Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und jüngeren Personen wohnen 75% in ihrem Eigentum. Die meisten Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen befinden sich in Wohnungen mit vier Räumen (31,7%). 17% der reinen Seniorenhaushalte wohnen aber auch in Wohneinheiten mit mindestens sieben Zimmern. Am häufigsten leben sie in einer Wohnungsgröße zwischen 80 und 99 m² (23,4%). Paare mit Kindern wohnen besonders oft (22,6%) in Wohnungen mit 120 bis 139 m². Haushalten mit alleinerziehenden Elternteilen stehen in Bickenbach zum größten Anteil (24,9%) Wohnungen zwischen 80 und 99 m² zur Verfügung. Paare ohne Kinder leben zu jeweils 19,1% in Wohnungen mit Flächen zwischen 60 und 79 m² und zwischen 80 und 99 m². Singlehaushalte sind besonders oft in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² zu finden (35,4%).

Bickenbach kommt durch seine kompakte Form den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern entgegen. Einige der Wohngebiete befinden sich in leichten Hanglagen, was für Ältere erschwerend bei den täglichen Wegen sein kann. Die Randlage der Seniorenwohnanlagen separiert die dort lebenden älteren Menschen am Ortsrand und erschwert ihre Teilhabe am örtlichen Leben. In rund 29% der Haushalte leben bereits heute Menschen ab 65 Jahren, ihr Anteil wird in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen. Die Menschen in reinen Seniorenhaushalten wohnen in Bickenbach in sehr großen Wohnungen mit vielen Zimmern. Bickenbach hat die geringste Haushaltsgröße im gesamten Landkreis. Da es nur wenige kleine Wohnungen gibt, ist davon auszugehen, dass große Wohnflächen nur wenig ausgenutzt werden. Dies führt zu einer strukturellen Verringerung der Einwohnerdichte in den älteren Bestandsgebieten. Ein besonders großer Teil des Gebäudebestandes kam erst in den letzten 25 Jahren hinzu. In Bickenbach dürfte daher der Sanierungsbedarf geringer sein als in vielen anderen Kommunen. Passend dazu ist die Leerstandsquote die geringste kreisweit.

Dieburg



Dieburg war mit einem Ausmaß von 800 auf 700 Metern die größte zivile Römersiedlung Südhessens. Die spätere mittelalterliche Siedlung ist noch heute gut im Straßengrundriss rund um Zuckerstraße, Markt und Steinstraße erkennbar (vgl. Verlag für Architektur GmbH 1984). Als die Stadt zwischen 1850 und 1900 um fast ein Drittel der Bevölkerung wuchs, beschränkte sich das Siedlungsgebiet überwiegend auf die ehemals ummauerte mittelalterliche Stadt und die drei Vorstädte. Bis zum Ersten Weltkrieg ergab sich eine nahezu geschlossene Bebauung zwischen Seestraße, Ringstraße und Marienstraße. Anschließend orientierte sich die Bebauung an den Ausfallstraßen. Die Kriegszerstörung blieb in Dieburg

recht gering (vgl. Braasch-Schwersmann 2005). In Dieburg lebten zwischen 1947 und 1954 knapp 1.000 Heimatvertriebene. Bis weit in die 1950er Jahre wanderten etwa ebenso viele Evakuierte zu. Der Anteil der Neubürgerinnen und Neubürger erreichte zeitweise 25% (vgl. Horn und Rothermel 1993). Ab den 1960er Jahren wurde die Expansion der Wohnbebauung im Westen Dieburgs vorangetrieben (vgl. Braasch-Schwersmann 2005). Der alte Stadtkern Dieburgs ist sehr dicht bebaut, viele teilweise sehr alte Häuser sind dort und in den älteren Erweiterungsgebieten erhalten geblieben. Am Westrand sind in den 1990er Jahren viele Reihen- und Doppelhäuser entstanden. Auch in einem Baugebiet aus den 1980er Jahren am südöstlichen Ortsrand stehen viele Reihenhäuser. Dort ist eine Mischung mit Mehrfamilienhäusern vorhanden. Auch im übrigen Stadtgebiet gibt es an verschiedenen Stellen größere Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser aus verschiedenen Bauphasen.

Das jüngste größere Baugebiet ist ab 2011 in lockerer Einzelhausbebauung am Campus der Hochschule im Osten der Stadt entstanden. Möglich wurde dies durch den Abriss von Studentenwohnheim-Hochhäusern aus den 1960er Jahren (vgl. Darmstädter Echo 10.12.2014).



Die Zahl der Wohngebäude in Dieburg hat sich von 3.281 im Jahr 1989 auf 3.882 im Jahr 2012 gesteigert. Dies entspricht einem eher mäßigen Zuwachs von 18,3%. Auffällig ist der starke Anstieg des Bestandes in den Jahren 1999 bis 2000. Die meisten Baugenehmigungen innerhalb der dargestellten Zeitreihe gab es in den Jahren 1998 und 1999. Auch 1994 und 2000 wurden recht viele Baugenehmigungen erteilt. Ab 2007 bis 2011 ging die Zahl der Baugenehmigungen zurück. Mit Erschließung des neuen Baugebietes am Campus stieg ihre Zahl ab 2012 und besonders im Jahr 2013 wieder an. Der Wohnungsbestand wuchs von 5.187 im Jahr 1989 auf 6.583 im Jahr 2013 an (+26,9%).

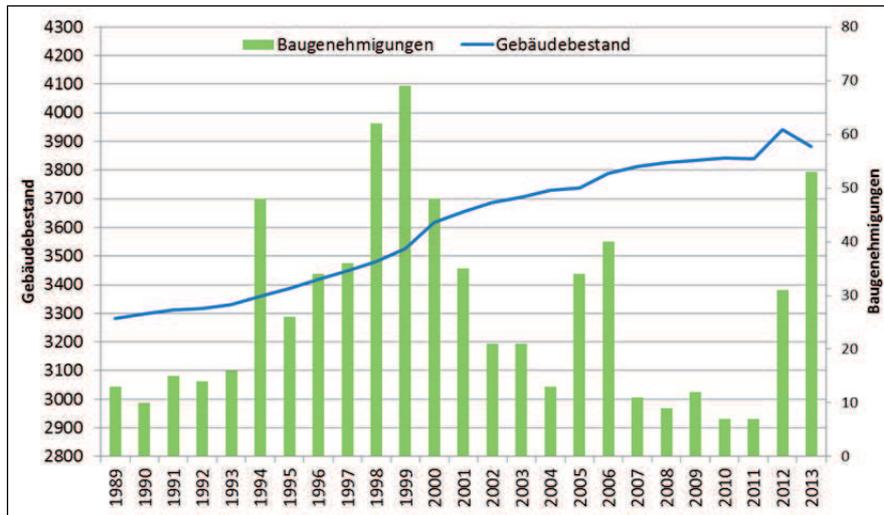


Abb. 25:
Gebäudebestand in
Dieburg

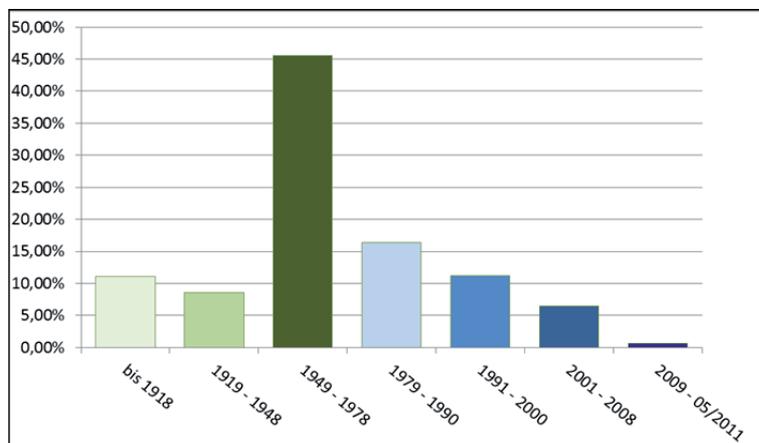


Abb. 26: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Dieburg
am 7.5.2011

In Dieburg sind die meisten Häuser (45,6%) zwischen 1949 und 1978 entstanden. Gebäude aus den Jahren ab 1979 bis 1990 sind mit größerem Abstand die zweithäufigste Gruppe. Fast gleich hoch sind die Anteile der bis 1918 und von 1991 bis 2000 errichteten Wohngebäude mit je etwa 11,2%. Der Anteil der insgesamt 432 vor dem Jahr 1919 gebauten Wohnhäuser liegt somit geringfügig über dem Kreisdurchschnitt von 10,5%.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
3.876	6.246	89,3%	8,4%	2,2%	31.131	657.339 m ²

Tab. 14: Gebäudebestand in Dieburg am 7.5.2011

71,5% der Wohngebäude haben nur eine Wohnung. Dieburg ist damit die Kommune im Landkreis mit dem höchsten Anteil an Einfamilienhäusern. Der kreisweite Durchschnitt liegt bei 63,8%. In 17,8% der Häuser Dieburgs befinden sich zwei Wohneinheiten. 13 oder mehr Wohnungen gibt es in 15 Gebäuden. Jeweils sieben bis zwölf Wohnungen bestehen in insgesamt 69 Gebäuden. Durchschnittlich kommen in Dieburg auf ein Haus 1,6 Wohnungen. Nur 52,9% der Wohnhäuser in Dieburg sind freistehende Einzelhäuser. Der Durchschnittswert für den Landkreis liegt bei 71,4%. 19,8% der Gebäude Dieburgs sind Doppelhäuser, 24,1% gereichte Häuser und 3,2% andere Gebäudetypen. Für Doppelhäuser und gereichte Häuser sind die Anteile in der Stadt erheblich höher als im Landkreis gesamt. Der Anteil der Reihenhäuser macht in Dieburg fast ein Viertel der Wohnbebauung aus, im gesamten Landkreis sind es nur 12,1%. Der Anteil der Doppelhäuser erreicht in Dieburg fast ein Fünftel und liegt damit über 7% höher als im Landkreis insgesamt.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
2,8%	4,9%	16,4%	21,0%	20,0%	16,1%	18,8%	4,8

Tab. 15: Raumanzahl der Wohnungen in Dieburg am 7.5.2011

Wohnungen mit vier und mit fünf Räumen sind in Dieburg ähnlich häufig und machen jeweils rund ein Fünftel des Wohnungsbestandes aus. An dritter Stelle folgen Wohnungen mit mindestens sieben Räumen (18,8%). Die durchschnittliche Raumanzahl je Wohnung liegt bei 4,8. Im Schnitt entfallen auf jede Person 2,1 Zimmer, bei der Volkszählung 1987 waren es je Person 1,9 Zimmer.

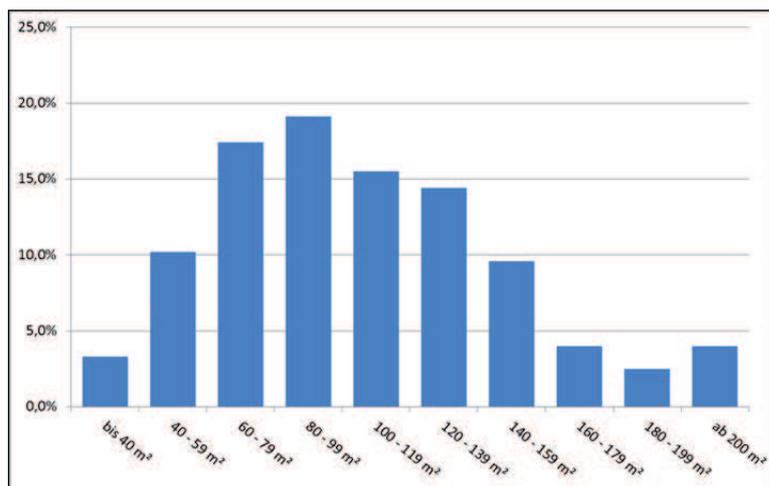


Abb. 27: Fläche der Wohnungen in Dieburg am 7.5.2011

Die Wohnungen in Dieburg verfügen im Durchschnitt über eine Wohnfläche von 100,4 m². Dieser Wert entspricht in etwa dem Durchschnitt des Landkreises. Am häufigsten kommen mit einem Anteil von 19,1% Wohnungen mit 80 bis 99 m² vor. An zweiter Stelle liegen kleinere Wohnungen mit 60 bis 79 m² (17,4%). 3,3% aller Wohnungen haben eine geringe Fläche von unter 40 m². Hier ist der Anteil in Dieburg etwas höher als der

durchschnittliche Anteil dieser kleinsten Wohnungen im Landkreis von 2,6%. Wohnungen ab 200 m² machen 4% des Wohnungsbestandes in Dieburg aus. Je Person bestehen 45,2 m² Wohnfläche, bei der Volkszählung 1987 waren es noch 38,2 m² pro Kopf.

In Dieburg liegen die Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen bei 340 €/m². Auch in den mäßigen Lagen ist der Preis noch bei 300 €/m². Die Bodenwerte liegen damit im Mittelfeld im Vergleich mit den anderen Kommunen des Landkreises. Es bestehen nur sehr geringe Unterschiede in den Preisen der guten, mittleren und mäßigen Lagen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen ist in Dieburg der dritthöchste kreisweit. Bei den Preisen für einen Hauskauf sowie für die Miete von Wohnungen oder Häusern liegt Dieburg jeweils im oberen Mittelfeld. Der Durchschnitt von 7,89 €/m² für Mietwohnungen setzt sich aus Mietpreisen zwischen 6,40 und 9,39 €/m² zusammen. Der Kaufpreis für Häuser von im Schnitt 2.175 €/m² berechnet sich aus einer Preisspanne von 1.577 bis 2.617 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
340 €/m ²	330 €/m ²	300 €/m ²	7,89 €/m ²	7,95 €/m ²	2.062 €/m ²	2.175 €/m ²	7,16 DM/m ²

Tab. 16: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Dieburg

Von den Eigentümerinnen und Eigentümern werden rund 56% der Wohnungen in Dieburg bewohnt. Etwa 41% aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. 2,9% der Wohnungen stehen leer. Das sind weniger als im Durchschnitt des Landkreises, der bei 3,5% Leerständen liegt. Besonders häufig werden Wohnungen aus den Jahren 2000 bis 2005 von

ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt (68%). Unter 50% Eigennutzung liegen Wohnungen die zwischen 1990 und 1999 gebaut wurden (41%) und solche ab dem Baujahr 2006 (48%). Die einzige Bauphase aus der Wohnungen überwiegend zur Vermietung kommen sind Wohnungen aus den Jahren 1990 bis 1999, sie werden zu 55% von Mieterinnen und Mietern bewohnt. 5,3% der ab 2006 gebauten Wohnungen stehen leer, sie sind damit prozentual am häufigsten ungenutzt. An zweiter Stelle folgen Wohnungen aus den Jahren vor 1919, die zu 4,2% Leerstände sind. In Dieburg werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² vorwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Bei Wohnungen ab 140 m² liegt die Eigennutzung der Besitzerinnen und Besitzer bei über 85%. Wohnungen mit unter 40 m² sind hingegen mit 85% besonders oft vermietet. In der Kategorie der kleinsten Wohnungen unter 40 m² kommen mit 7,2% die meisten Leerstände vor. Von den Wohnungen zwischen 40 und 59 m² stehen 6,1% leer, sie sind damit ebenfalls öfter unbewohnt als größere Wohnungen.

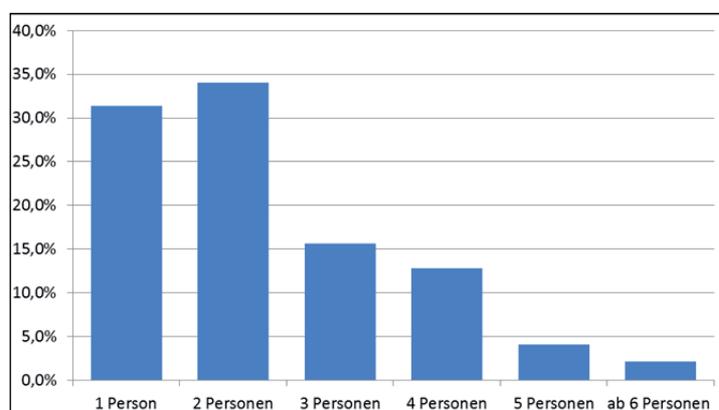


Abb. 28: Haushaltsgrößen in Dieburg am 7.5.2011

6.213 Haushalte gibt es in Dieburg. Am häufigsten sind unter ihnen Zweipersonenhaushalte mit 34%. Mit 31,3% folgen an zweiter Stelle die Einpersonenhaushalte. In nur 2,1% der Haushalte leben sechs Personen und mehr. Im Durchschnitt besteht ein Haushalt in Dieburg aus 2,3 Personen. Der Anteil der Singlehaushalte von 31,3% ist etwas höher als die Anteile von Paaren mit Kindern (29,4%) oder

von Paaren ohne Kinder (27,8%). Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen kommen in Dieburg zu 8,6% vor.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
31,3%	27,8%	29,4%	8,6%	2,9%	21,1%

Tab. 17: Haushaltstypen in Dieburg am 7.5.2011

In 1.311 Wohnungen und damit in mehr als jedem fünften Haushalt (21,1%) leben ausschließlich Personen, die 65 Jahre und älter sind. Dieser Anteil der Seniorenhaushalte liegt über dem Kreisdurchschnitt von 19,7%. In weiteren 10% aller Haushalte leben ab 65-Jährige gemeinsam mit jüngeren Personen. Reine Seniorenhaushalte wohnen zu 69% in ihrem Wohneigentum. Von den Haushalten mit gemeinsam lebenden Personen über und unter 65 Jahren nutzen 78% ihr Wohneigentum. Zu mehr als einem Viertel (26,1%) leben die reinen Seniorenhaushalte in Wohnungen mit fünf Räumen. Doch auch auf Wohnungen mit mindestens sieben Räumen kommen 20,8%. Am häufigsten leben Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen in einer Wohnungsgröße zwischen 80 und 99 m² (22,2%). Paare mit Kindern leben besonders oft in Wohnungen mit 120 bis 139 m² (20,7%). Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen nutzen zum größten Teil (23,5%) Wohnungen zwischen 60 und 79 m². Die häufigste Wohnungsgröße bei den Paaren ohne Kinder sind 80 und 99 m² (21,9%).

Singlehaushalte kommen am ehesten in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² vor (24,0%).

In Dieburg sind die Gebäudetypen etwas anders verteilt als in den meisten anderen Kommunen. Einfamilienhäuser sind dort häufiger vertreten als in allen anderen Kommunen. Allerdings ist der Anteil der freistehenden Einzelhäuser geringer, da gereihte Häuser und Doppelhäuser dort zusammen 44% des Bestandes ausmachen. Aufgrund der vielen Einfamilienhäuser ist davon auszugehen, dass es sich überwiegend um übliche Reihen- und Doppelhäuser mit nur einer Wohneinheit handelt. Diese treten einerseits in monostrukturellen Gebieten im Westen auf, aber auch in Mischgebieten mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dadurch bietet sich ein Gebäudebestand für unterschiedlichste soziale Gruppen und führt vermutlich insgesamt auch zu einer stärkeren Durchmischung. Im Südosten ist allerdings eine größere Ansammlung von Mehrfamilienblöcken vorhanden, die eine soziale und ethnische Segregation begünstigen kann.

Die Vielzahl der Reihen- und Doppelhäuser könnte im Hinblick auf die alternde Bevölkerung aufgrund der vielen Etagen und damit verbundenen Treppen schwierig werden. Da Stufen mit körperlichen Beeinträchtigungen im Alter zum Hindernis werden, wird hier je nach Gebäudealter und damit meist verbundenem Alter der Besitzerinnen und Besitzer ein großer Bedarf an Umzügen in geeigneteren Wohnraum bestehen. Dieburg hat außerdem mehrere größere monostrukturell errichtete Einfamilienhausgebiete aus der Suburbanisierungszeit, die sich bereits in der Altersphase mit einer reduzierten Einwohnerzahl befinden dürften oder in den nächsten Jahren in sie übergehen. Das neue große Baugebiet auf dem Campus ist wieder als monosstrukturelles Einfamilienhausgebiet angelegt.

In 31% aller Haushalte leben Menschen ab 65 Jahren. Die reinen Seniorenhaushalte darunter wohnen zu großen Teilen in Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern, die überwiegend ihr Eigentum sein dürften. Da ein großer Teil des Gebäudebestandes vor 1919 und zwischen 1949 und 1978 entstanden ist, ist davon auszugehen, dass es an vielen Gebäuden einen Bedarf zur Sanierung oder Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse gibt.

Eppertshausen



Der alte Ortskern Eppertshausens ist in einem Bereich zwischen Friedhofstraße, Feldstraße und Schulstraße recht eng bebaut und im Luftbild gut zu erkennen. Im Norden dieses ältesten Bereichs befinden sich die älteren Erweiterungen, von denen ein großer Teil erst nach dem Zweiten Weltkrieg erbaut wurde. Östlich schließen sich große Baugebiete aus den 1960er und 1970er Jahren an. Der Ort ist überwiegend von freistehenden Einzelhäusern geprägt.



In Eppertshausen haben sich im Zweiten Weltkrieg keine Kriegsschäden an Gebäuden ereignet. Dies erleichterte die Unterbringung von Vertriebenen und Evakuierten in Privatunterkünften. Ende 1950 lag der Anteil der Neubürgerinnen und Neubürger in Eppertshausen bei etwa 18%. Da durch den Zuzug der vorhandene Wohnraum knapp

geworden war, entstanden in den folgenden Jahren viele neue Baugebiete. Bis 1970 entstanden 615 neue Wohngebäude, mehr als ein Drittel davon errichteten Heimatvertriebene. Außerdem wurden Ende der 1950er Jahre 40 Nebenerwerbslandwirtschaften für Vertriebene errichtet (vgl. Horn und Rothermel 1993). Die beiden jüngsten Wohnbaugebiete „Auf der Bayerwiese“ und „Im Eichstumpf“ wurden ab 2002 bzw. ab 2008 erschlossen. Durch diese beiden Baugebiete wird die Lücke zwischen der bebauten zentralen Ortslage und dem älteren östlich gelegenen Wohngebiet „Im Failisch“ geschlossen. Das jüngste Baugebiet wurde mit dem Wunsch des Zuzugs junger Familien vermarktet. Hierzu wurden für Familien Ermäßigungen von 12% bis 36%, je nach Anzahl der Kinder, auf die Baugrundstücke gewährt (vgl. www.eppertshausen.de; Darmstädter Echo 3.12.2010).

Von 1.308 Wohngebäuden im Jahr 1989 hat sich die Zahl auf 1.518 Gebäude im Jahr 2013 gesteigert. Der Zuwachs in diesem Zeitraum beträgt nur 16,1% und damit weniger als in allen anderen Kommunen im Landkreis. Besonders viele Baugenehmigungen wurden innerhalb der dargestellten Zeitreihe im Jahr 1996 erteilt. Zwischen 1997 und 2001 gab es hingegen besonders wenige Baugenehmigungen. Durch die Erschließung des Baugebietes „Im Eichstumpf“ stieg ab 2009 die Zahl der Baugenehmigungen. Der Bestand an Wohnungen steigerte sich von 1.982 im Jahr 1989 auf 2.676 im Jahr 2013. Dies entspricht einem Zuwachs von 35%. Im Vergleich mit dem eher geringen Zuwachs an Gebäuden ist davon auszugehen, dass in den letzten 25 Jahren vermehrt Gebäude mit mehr als einer Wohnung entstanden sind.

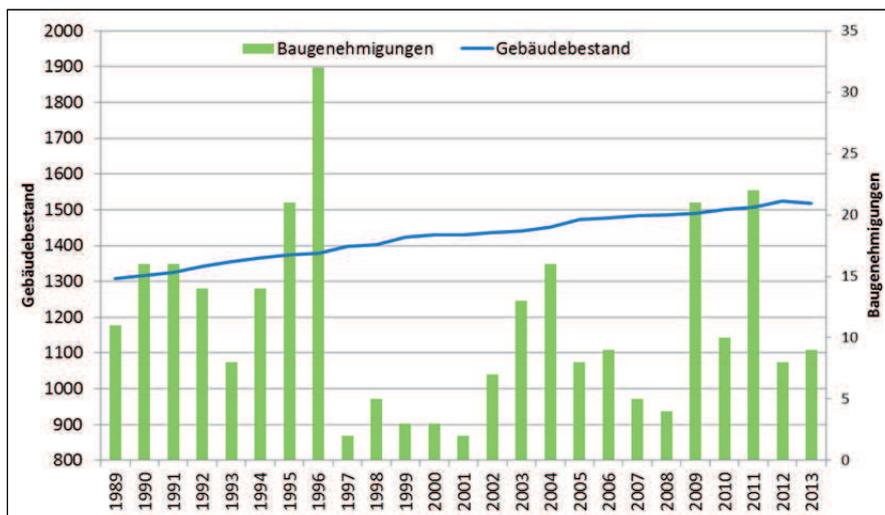


Abb. 30:
Gebäudebestand in
Eppertshausen

In Eppertshausen besteht ein enorm großer Anteil von 56,6% der Wohngebäude aus den Jahren 1949 bis 1978. Dies ist der kreisweit höchste Anteil unter den Städten und Gemeinden, er liegt fast 12% über dem Durchschnittswert. Da schon mehr als die Hälfte der Gebäude aus dieser Zeit stammen, entfallen auf die übrigen Bauphasen entsprechend geringere

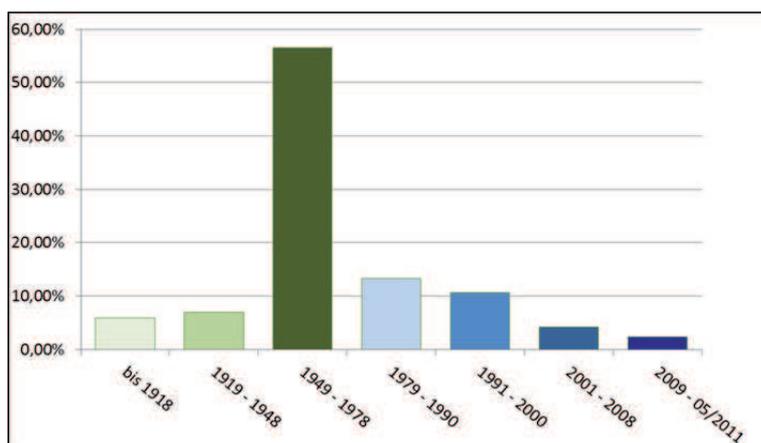


Abb. 31: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Eppertshausen am 7.5.2011

Anteile als in vielen anderen Kommunen. Am zweithäufigsten ist mit 13,3% des Bestandes die anschließende Bauphase von 1979 bis 1990 vertreten. Der jüngste Bestand ab 2009 bis Mai 2011 macht bereits 2,4% aller Wohngebäude aus, dies ist ein höherer Anteil als in den meisten anderen Städten und Gemeinden. Sehr gering ist hingegen der Anteil von 6% der 90 ältesten Gebäude, die bis 1918 erbaut wurden.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
1.512	2.574	86,9%	11,1%	2,0%	12.489	270.987 m ²

Tab. 18: Gebäudebestand in Eppertshausen am 7.5.2011

60,3% der Wohngebäude in Eppertshausen sind Einfamilienhäuser. Zwei Wohnungen bestehen in gut einem Viertel (26,6%) aller Gebäude. In Sechs Häusern befinden sich je mehr als 13 Wohnungen, zwischen sieben und zwölf Wohnungen sind es in weiteren 24 Häusern. Im Durchschnitt bestehen in Eppertshausen 1,7 Wohnungen je Gebäude. Die vorhandenen Häuser sind zu 75,5% freistehende Einzelhäuser der Durchschnittswert für den Landkreis liegt 4% niedriger. Zusätzlich bestehen 14,2% Doppelhäuser, 8% gereimte Häuser und 2,3% andere Gebäudetypen. Am häufigsten sind in Eppertshausen Wohnungen mit fünf Räumen, sie machen ein Viertel des Bestandes aus. Ein gutes Fünftel besteht zudem aus Wohnungen

mit fünf Zimmern. Im Durchschnitt hat jede Wohnung 4,7 Räume. Auf eine Person kommen dabei 2,1 Zimmer, bei der Volkszählung 1987 waren es je Person 1,9 Zimmer.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
0,9%	5,8%	17,2%	25,3%	21,9%	12,9%	16,1%	4,7

Tab. 19: Raumanzahl der Wohnungen in Eppertshausen am 7.5.2011

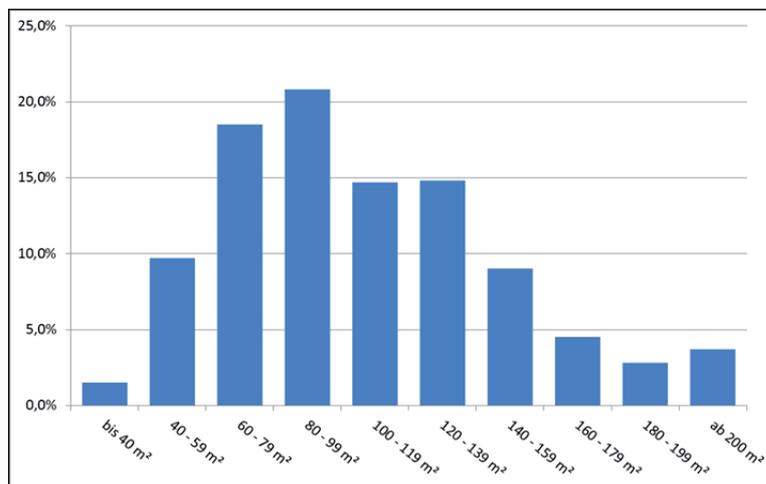


Abb. 32: Fläche der Wohnungen in Eppertshausen am 7.5.2011

Im Mittel haben die Wohnungen in Eppertshausen eine Wohnfläche von 101,5 m² und entsprechen damit dem kreisweiten Durchschnitt. Jede fünfte Wohnung (20,8%) verfügt über 80 bis 99 m² Wohnfläche. Am zweithäufigsten kommen Wohnungen in einer Größe von 60 bis 79 m² vor (18,5%). Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m² sind nur zu 1,5% vertreten. Ihr Anteil ist um 1,1% geringer als im Landkreis insgesamt. Die großen

Wohnungen ab 200 m² machen hingegen 3,7% des Bestandes aus. Auf jede Einwohnerin und jeden Einwohner kommen in Eppertshausen 45,5 m² Wohnfläche. Bei der Volkszählung 1987 lag der Durchschnitt noch bei 37,3 m².

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen liegen in Eppertshausen mit 300 €/m² im Vergleich mit dem übrigen Landkreis im Mittelfeld. Die preislichen Unterschiede zwischen guten und mäßigen Lagen sind nur sehr gering. Auch bei der Wohnungsmiete und beim Hauskauf liegt das Preisgefüge im mittleren Bereich. Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 7,25 € und kommt für einzelne Objekte auf 6,25 bis 8,82 €/m². Der Kaufpreis von im Schnitt 2.103 €/m² für Häuser setzt sich zusammen aus Preisen zwischen 1.376 und 2.800 €/m². Die Preise für die Miete von Häusern und für den Kauf von Wohnungen liegen etwas niedriger als in den meisten anderen Städten und Gemeinden.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
300 €/m ²	290 €/m ²	265 €/m ²	7,25 €/m ²	6,51 €/m ²	1.557 €/m ²	2.103 €/m ²	6,55 DM/m ²

Tab. 20: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Eppertshausen

Etwa 56% aller Wohnungen in Eppertshausen werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Zu rund 40% sind die Wohnungen vermietet. 3,2% der Wohnungen in Eppertshausen stehen leer. Die Wohnungen aus fast allen Bauphasen werden zu mehr als 50% von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt. Besonders hoch ist der Anteil bei den ab 2006 errichteten Wohnungen mit 86% Eigennutzung. Einzige Ausnahme sind Woh-

nungen, die zwischen 1990 und 1999 erbaut wurden. Von ihnen werden nur 38% selbst genutzt, dafür ist ihre Vermietungsrate von 57% besonders hoch. Ungenutzte Wohnungen sind mit 6,7% am häufigsten in vor 1919 entstandenen Gebäuden zu finden. In den ab 2006 erbauten Häusern sind keine Leerstände vorhanden. Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Besonders hoch ist dieser Anteil bei den Wohnungen bis 40 m², die zu 82% durch Mietende genutzt werden. Über 80% der Wohnungen werden in den Größenkategorien ab 120 m² von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Bei Wohnungen mit 160 bis 179 m² wird der Spitzenwert von 96% Eigennutzung erreicht. Die prozentual meisten Leerstände gibt es bei Wohnungen zwischen 40 und 59 m², von ihnen stehen in Eppertshausen 9,1% leer.

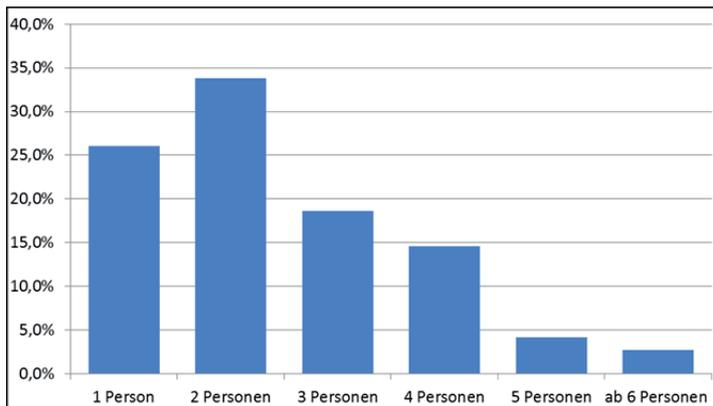


Abb. 33: Haushaltsgrößen in Eppertshausen am

In einem Drittel der insgesamt 2.511 Haushalte in Eppertshausen leben zwei Personen (33,8%). Der Anteil der Singlehaushalte liegt bei 26,0%. Damit liegt Eppertshausen bei den Singlehaushalten jedoch noch unter dem Mittelwert des Landkreises von 30,3%. Mindestens sechs Personen wohnen in 2,7% der Haushalte zusammen. Ein durchschnittlicher Haushalt in Eppertshausen besteht aus 2,3 Personen.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
26,0%	28,8%	33,8%	8,7%	2,5%	19,0%

Tab. 21: Haushaltstypen in Eppertshausen am 7.5.2011

Am häufigsten sind in Eppertshausen Haushalte, in denen Paare mit Kindern leben, sie bilden ein Drittel aller Haushalte. Damit gehört die Gemeinde zu jenen Kommunen mit einem etwas höheren Anteil an Paaren mit Kindern, der Kreisdurchschnitt liegt bei 29,9%. Der Anteil der Singlehaushalte ist hingegen mit 26% relativ gering. In 8,7% der Haushalte leben alleinerziehende Elternteile mit ihren Kindern. In 477 Haushalten (19%) wohnen ausschließlich Menschen ab 65 Jahren. In 13,7% der Haushalte leben Personen unter 65 Jahre und Ältere zusammen. Haushalte, in denen ausschließlich ab 65-Jährige leben, wohnen zu 65% in ihrem Eigentum. Die Haushalte mit zusammen lebenden über und unter 65-Jährigen wohnen zu 81% in ihrer selbstgenutzten Wohnung. Die häufigste Wohnungsgröße der reinen Seniorenhaushalte liegt zwischen 80 und 99 m². Besonders oft werden von den Älteren Wohnungen mit vier Räumen genutzt (28,9% der Seniorenhaushalte). Paaren mit Kindern stehen zu knapp einem Fünftel (19,1%) Wohnungen mit 120 bis 139 m² zur Verfügung. Bei den Paaren ohne Kinder ist die am häufigsten genutzte Wohnungsgröße mit 80 bis 99 m² (Anteil 23,5%) etwas geringer. Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen leben zum größten Teil (21,3%) in kleineren Wohnungen zwischen 60 und 79 m². Der größte Teil der Singlehaushalte von 28,7% lebt ebenfalls in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m².

Der Wohngebäudebestand in Eppertshausen ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern, die drei Viertel des Bestandes ausmachen. Auffallend ist der enorm große Anteil von über der Hälfte aller Gebäude, die zwischen 1949 und 1978 entstanden sind. Diese Gebäude sind heute zwischen 37 und 66 Jahre alt und dürften somit zu großen Teilen Sanierungsbedarf haben. Im Fall eines anstehenden Generationswechsels in diesen Wohngebieten ist zudem wahrscheinlich, dass viele dieser Gebäude nicht mehr den heutigen Ansprüchen an die Ausstattung und Wohnraumaufteilung genügen. Dies erschwert den Übergang zu jüngeren Bewohnerinnen und Bewohnern. In den letzten 25 Jahren wurde in Eppertshausen nur ein vergleichsweise geringer Teil der Häuser hinzu gebaut. Die Baugebiete aus der Suburbanisierungszeit sind sehr ausgedehnt und dürften von vielen älteren Menschen bewohnt sein. Aus diesen und den meisten anderen Wohngebieten ist der Weg zu den außerhalb gelegenen Einkaufsmöglichkeiten sehr weit. Der Anteil der Haushalte, in denen ab 65-Jährige leben, liegt bereits bei 33% und wird voraussichtlich weiter ansteigen. Dennoch gibt es in Eppertshausen noch vergleichsweise viele Haushalte von Paaren mit Kindern und relativ wenige Singlehaushalte. Bei den Neubaugebieten fällt weiterhin eine monostrukturelle Bebauung mit Einfamilienhäusern auf, die eine stärkere Durchmischung verhindert. Vorausschauende Barrierefreiheit spielt bei den Neubauten offenbar keine Rolle, auffallend viele sind nur über Eingangstrepfen mit mehreren Stufen erreichbar.

Erzhausen



Der alte Ortskern von Erzhausen ist im Luftbild durch seine sehr enge Bebauung gut zu erkennen. Er erstreckt sich im Bereich von Rheinstraße, Weiherstraße, Bahnstraße und Ludwigstraße im westlichen Teil der Gemeinde. Die Ausdehnung nach Osten zur Bahnlinie hin erfolgte erst später entlang der langgezogenen Bahnstraße als Verbindungsachse.

In Erzhausen kam es im Zweiten Weltkrieg nicht zu Schäden am Gebäudebestand. Dennoch war die Unterbringung der Vertriebenen zunächst schwierig, da die amerikanischen Besatzer viele Wohnungen für den eigenen Bedarf beschlagnahmt hatten. 1946 und 1947 lebten zwischen 400 und 500 Vertriebene und etwa 160 Evakuierte in Erzhausen. Massenquartiere mussten hierfür eingerichtet werden. Durch eine positive wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung in Erzhausen wurde die Gemeinde für Vertriebene zu einem interessanten Wohnort. Die Gesamtbevölkerung wuchs von 1950 bis 1961 um rund ein Drittel, der Vertriebenenanteil wuchs währenddessen aber um rund zwei Drittel. In der Goethestraße entstand eine Nebenerwerbssiedlung mit rund 20 Stellen (vgl. Horn und Rothermel 1993).

Abb. 34: Siedlungsstruktur von Erzhausen im Luftbild



Nördlich und südlich der Bahnstraße schließen sich die Baugebiete der Suburbanisierungsphase an. Am nördlichen und südlichen Ortsrand liegen große Baugebiete aus den 1970er Jahren. Sie sind vorwiegend mit Einzelhäusern bebaut, im Süden bestehen auch einige Reihenhäuser. Im Südosten liegt an der Bahnlinie ein jüngeres relativ großes Baugebiet, das etwa ab dem Jahr 2000 bebaut wurde. Dort stehen Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Im Nordwesten befindet sich das jüngste Baugebiet Erzhausens, in dem Einzelhäuser stehen bzw. im Bau sind.

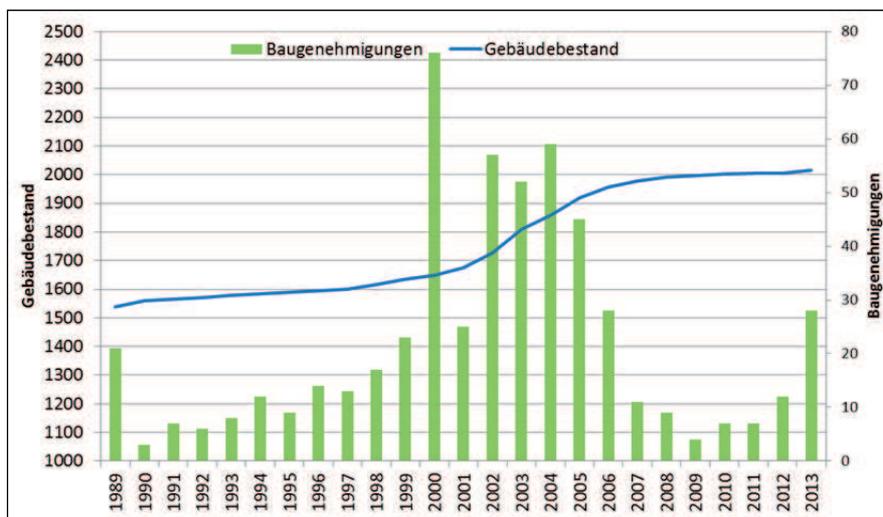
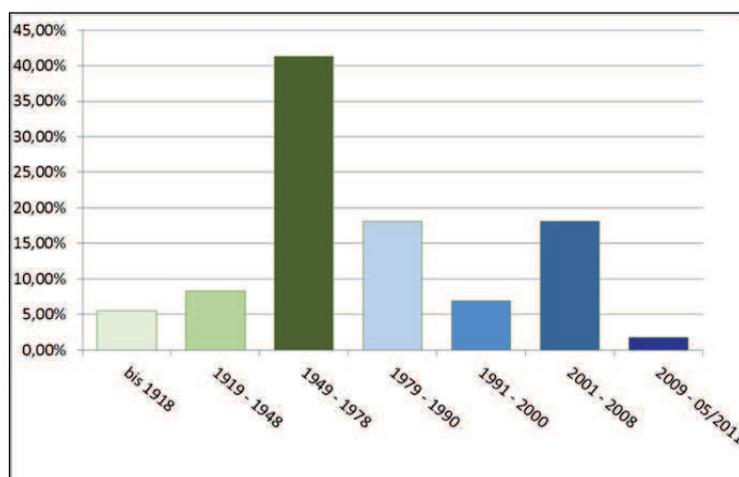


Abb. 35: Gebäudebestand in Erzhausen

1989 gab es in Erzhausen 1.538 Wohngebäude. Bis zum Jahr 2013 steigerte sich die Anzahl auf 2.016 Häuser. Dies ist ein sehr hoher Zuwachs von 31,1%. Es ist eine sehr deutlich ausgeprägte Kurve für den Gebäudebestand zu erkennen, die einen starken Anstieg ab dem Jahr 2000 zeigt. In den meisten anderen Kommunen stieg die Zahl der Gebäude gleichmäßiger an. Im Jahr 2000 gab es besonders viele Baugenehmigungen, sie dürften im Zusammenhang mit dem Baugebiet am südöstlichen Ortsrand stehen. Auch in den Jahren von 2002 bis 2006 gab es recht viele Baugenehmigungen. Auffällig niedrig ist die Zahl der Genehmigungen

gen während der 1990er Jahre, die in vielen anderen Kommunen wesentlich stärker ins Gewicht fielen. Ende der 2000er Jahre zeigt sich ein Rückgang der Baugenehmigungen, erst 2013 wurden wieder mehr Wohngebäude genehmigt. Der Wohnungsbestand lag im Jahr 1989 bei 2.604 und stieg bis 2013 um 32,9% auf 3.460 Wohnungen an.

41,3% aller Wohngebäude in Erzhausen wurden zwischen 1949 und 1978 erbaut. In der folgenden Bauphase von 1979 bis 1990 entstanden weitere 18,1% der Häuser. Auffällig ist



der sehr hohe Anteil von 18,1% der von 2001 bis 2008 erbauten Wohngebäude. Dies ist im gesamten Landkreis der mit Abstand höchste Wert, der Durchschnitt liegt bei 7,4% des Bestandes. Von 2001 bis 2008 wurden in Erzhausen 360 Wohnhäuser errichtet. Der Anteil der 111 vor 1919 gebauten Häuser ist hingegen mit nur 5,6% sehr niedrig (Durchschnitt im Landkreis 10,5%).

Abb. 36: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Erzhausen am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
1.992	3.246	88,6%	10,2%	1,4%	15.846	343.395 m ²

Tab. 22: Gebäudebestand in Erzhausen am 7.5.2011

62,2% aller Wohnhäuser in Erzhausen verfügen über nur eine Wohnung. Am zweithäufigsten sind Häuser mit zwei Wohnungen. Sie machen mit 26,4% ein gutes Viertel des Bestandes aus. In nur drei Gebäuden gibt es jeweils mindestens 13 Wohneinheiten. Über je sieben bis zwölf Wohnungen verfügen weitere 24 Wohngebäude. Durchschnittlich hat jedes Haus in Erzhausen 1,7 Wohnungen. Der Großteil der Wohngebäude sind freistehende Häuser, dies trifft auf 68,9% des Bestandes zu. 11,8% der Wohngebäude sind Doppelhäuser, zu 16% handelt es sich um Reihenhäuser und zu 2,3% um sonstige Gebäudetypen. Ein Viertel der Wohnungen in Erzhausen verfügt über vier Räume. Fast jede fünfte Wohnung (19,3%) hat fünf Zimmer. Durchschnittlich hat jede Wohnung in der Gemeinde 4,6 Räume. Auf jede Person kommen im Schnitt 2,1 Zimmer, bei der Volkszählung 1987 waren es pro Person 1,8 Räume.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,9%	5,0%	16,5%	25,5%	19,3%	16,1%	15,6%	4,6

Tab. 23: Raumanzahl der Wohnungen in Erzhausen am 7.5.2011

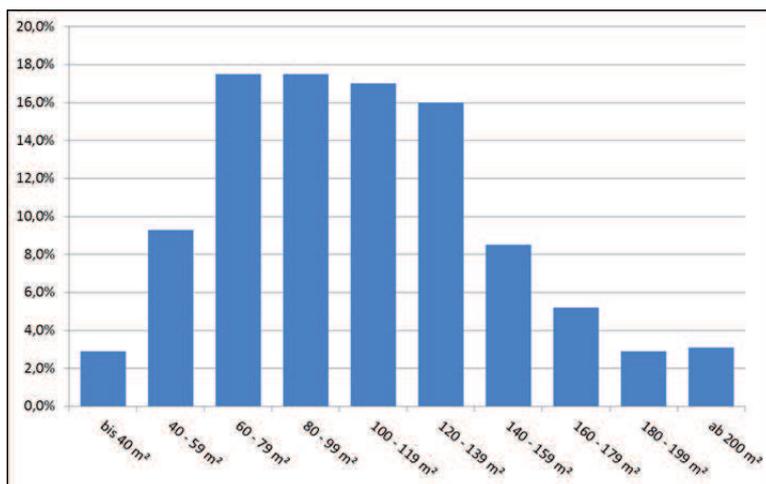


Abb. 37: Fläche der Wohnungen in Erzhausen am 7.5.2011

Die Anteile der verschiedenen Wohnflächenkategorien am gesamten Wohnungsbestand sind in Erzhausen ungewöhnlich verteilt. In den meisten anderen Kommunen sticht eine Größenklasse aus der Verteilung hervor. In Erzhausen haben allerdings Wohnungen mit 60 bis 79 m² und mit 80 bis 99 m² jeweils einen Anteil von 17,5%, ganz dicht darauf folgen Wohnungen mit 100 bis 119 m² mit 17,0%

und mit 120 bis 139 m² (16,0%). Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 100,1 m² und damit leicht unter dem Durchschnitt des Landkreises. 2,9% der Wohnungen haben weniger als 40 m². Kaum häufiger gibt es großen Wohnungen ab 200 m² (3,1%). Je Einwohnerin und Einwohner gibt es in Erzhausen 45,9 m² Wohnfläche. 1987 war dieser Durchschnitt mit 36,5 m² noch fast 10 m² niedriger.

In Erzhausen liegen die generalisierten Bodenwerte für gute und mäßige Lagen eng beieinander. In guten Lagen ist der Wert mit 370 €/m² im oberen Mittelfeld unter den Städten und Gemeinden des Landkreises angesiedelt. Bei den Preisen für Mietwohnungen liegt Erzhausen ebenfalls im oberen Mittelfeld. Die Miete für eine Wohnung von 7,79 € je Quadratmeter setzt sich aus Preisen zwischen 6,44 und 9,26 €/m² zusammen. Die durchschnittliche Miete für Häuser ist die zweithöchste kreisweit. Auch bei den Kaufpreisen für Wohnungen und Häuser gehört Erzhausen zu den Kommunen mit den höchsten Quadratmeterpreisen. Die Kaufpreise für Häuser liegen zwischen 1.330 und 3.018 €/m², der Durchschnitt liegt bei 2.282 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
370 €/m ²	350 €/m ²	340 €/m ²	7,79 €/m ²	8,73 €/m ²	2.064 €/m ²	2.282 €/m ²	7,60 DM/m ²

Tab. 24: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Erzhausen

Der Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihr Wohneigentum selbst nutzen, liegt in Erzhausen bei etwa 55%. Rund 41% der Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. 3,7% der Wohnungen werden nicht genutzt. Die Leerstandsquote liegt somit knapp über dem kreisweiten Anteil von 3,5%. Die Gebäude aus den meisten Bauphasen werden zu mindestens 50% von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Die von 2000 bis 2005 erbauten Häuser werden zu gut drei Vierteln (76%) und damit am häufigsten selbst genutzt. Ausnahmen bei der überwiegenden Eigennutzung bilden Wohnungen, die zwischen 1960 und 1969 (43%) und zwischen 1990 und 1999 (35%) erbaut wurden. Sie gehören zu den Bauphasen mit besonders hohen Vermietungsraten von mehr als 50%. Die prozentual meisten Leerstände von 6,0% gibt es bei den zwischen 1950 und 1959 erbauten Wohnungen. Nur in den ab 2006 erbauten Häusern sind keine Leerstände vorhanden. Wohnungen

mit einer Fläche von unter 100 m² sind überwiegend vermietet. Am höchsten ist die Vermietungsrate bei Wohnungen unter 40 m² mit 84%. Alle Kategorien der Wohnungsgrößen ab 120 m² werden zu mehr als 80% von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Leerstände sind anteilig am häufigsten in Wohnungen zu finden, die weniger als 40 m² Wohnfläche haben (Leerstandsquote 8,0%).

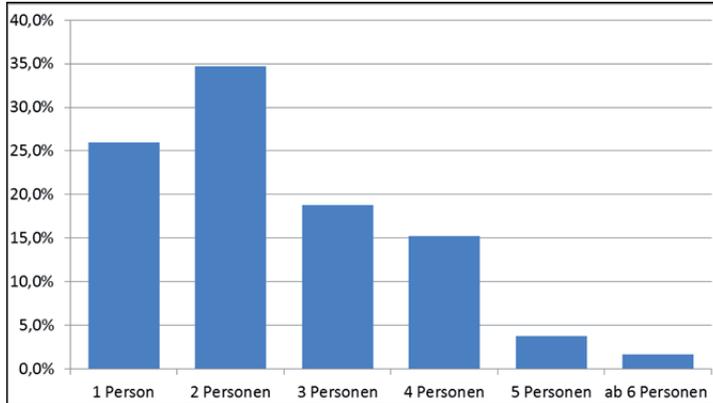


Abb. 38: Haushaltsgrößen in Erzhausen am 7.5.2011

Insgesamt bestehen in Erzhausen 3.204 Haushalte. Etwas mehr als jeder dritte Haushalt (34,6%) besteht aus zwei Personen. Ein Viertel der Haushalte (25,9%) sind Singlehaushalte. Ihr Anteil ist in Erzhausen niedriger als im Landkreis (30,3% Singlehaushalte). Nur 1,7% der Haushalte bestehen aus sechs oder mehr Mitgliedern. Im Durchschnitt leben in Erzhausen in jedem Haushalt 2,3 Menschen.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
25,9%	30,8%	33,6%	7,0%	2,7%	16,9%

Tab. 25: Haushaltstypen in Erzhausen am 7.5.2011

Ein Drittel (33,6%) der Haushalte in Erzhausen besteht aus Paaren mit Kindern. Im Landkreis insgesamt liegt dieser Anteil mit 29,9% etwas niedriger. Der Anteil der Singlehaushalte ist hingegen mit 25,9% relativ gering. Nur 7% der Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. Im Landkreis liegt der Anteil der Alleinerziehenden bei 8,3% der Haushalte. In 543 Haushalten leben ausschließlich Personen ab 65 Jahren. Ihr Anteil ist mit nur 16,9% vergleichsweise gering, der Durchschnitt des Landkreises liegt um fast 3% höher. 12,7% der Haushalte werden außerdem von unter 65-Jährigen und Älteren gemeinsam bewohnt. Die reinen Seniorenhaushalte nutzen zu 62% ihr Wohneigentum. Bei den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren liegt der Anteil der Eigentumsnutzung bei 76%. Die Seniorenhaushalte befinden sich am häufigsten (22,5%) in Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis 99 m² und in Wohnungen mit vier Räumen (28,0%). In Erzhausen bewohnen Paare mit Kindern zu etwa einem Viertel (24,8%) Wohnungen mit 120 bis 139 m² Wohnfläche. Die am häufigsten (19,0%) genutzte Wohnungsgröße von Paaren ohne Kinder liegt mit 100 bis 119 m² knapp darunter. Bei den Haushalten mit alleinerziehenden Elternteilen steht dem größten Anteil von 25,1% hingegen eine etwas geringere Wohnungsgröße von 80 bis 99 m² zur Verfügung. Der größte Teil der Singlehaushalte von 26,1% wohnt auf Wohnflächen zwischen 60 bis 79 m².

Erzhausen ist durch einen starken Gebäudezuwachs ab dem Jahr 2000 geprägt. Jedes sechste Haus wurde zwischen 2001 und 2008 errichtet. Dies ist ein sehr hoher Anteil jüngerer Gebäude. Die ältesten vor 1919 errichteten Gebäude machen hingegen einen sehr geringen Anteil aus. Der Sanierungsbedarf dürfte damit in Erzhausen einen geringeren Teil der

Wohngebäude betreffen als in den meisten anderen Städten und Gemeinden im Landkreis. Durch die kompakte Ortsform ohne Hanglagen und mit innerörtlichen Versorgungsangeboten ist in Erzhausen das Leben im Alter leichter möglich als in einigen anderen Kommunen. Insgesamt leben schon in 30% der Haushalte Personen ab 65 Jahren, allerdings sind die reinen Seniorenhaushalte mit 16,9% darunter noch vergleichsweise wenige. Der hohe Anteil an Paaren mit Kindern unter den Haushalten dürfte aufgrund der vielen jungen Häuser noch einige Jahre Bestand haben. In den großen Suburbanisierungsgebieten aus den 1970er Jahren wohnen vermutlich viele ältere Menschen alleine oder zu zweit in ihren großen Einfamilienhäusern. Dies verursacht in diesen Bereichen eine strukturelle Verringerung der Einwohnerzahl ohne frei werdenden Wohnraum.

Fischbachtal



Auch in Fischbachtal wurden nach dem Zweiten Weltkrieg Heimatvertriebene aufgenommen. Die meisten von ihnen zogen aber spätestens Anfang der 1950er Jahre nach Darmstadt oder in andere größere Kommunen, weil dort eher Arbeitsplätze verfügbar waren (vgl. Horn und Rothermel 1993).

1971 wurde Fischbachtal durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Steinau, Billings (mit Meßbach und Nonrod), Lichtenberg (mit Obernhäusen, Hütte Kernbach und Hof Hottenbach) und Niedernhausen gebildet (vgl. www.fischbachtal.de). Im größten Ortsteil Niedernhausen ist der alte eng bebaute Ortskern im Bereich Lichtenberger Straße, freier Platz und Hindenburgstraße gut zu erkennen. Auf dem heutigen Gebiet des Ortsteils dürften

früher zudem noch einige separate Hofstellen gelegen haben, die noch im Ortsbild zu sehen sind. Darum herum befinden sich jüngere Baugebiete aus verschiedenen Phasen, die überwiegend mit Beginn der Suburbanisierung ab den 1960er Jahren bis heute bebaut wurden. Niedernhausen ist von Einzelhäusern geprägt, nur vereinzelt gibt es Reihenhäuser. Aktuell wird am Nordrand das jüngste Wohnbaugebiet „Am Amtsacker“ für weitere Einzel- und Doppelhäuser erschlossen. In den übrigen Ortsteilen Fischbachtals fielen die Ortserweiterungen wesentlich geringer aus. Am südlichen Rand des alten kleinen Ortskerns von Lichtenberg wurde in den 1970er Jahren ein im Vergleich zum alten Bestand großes Baugebiet mit Einzelhäusern erschlossen. Nonrod, Meßbach und Steinau sind geprägt von alten Hofstellen mit eingesprengt liegender jüngerer Einzelhausbebauung. Dabei erstrecken sich diese drei Ortsteile vorwiegend entlang einer einzigen Ortsstraße in Hanglage. Billings hat eine eher rundliche Form mit alten Hofstellen und dazwischen liegenden Einzelhäusern aus verschiedenen Bauphasen. Insgesamt blieb in allen Ortsteilen der dörfliche Charakter bewahrt.

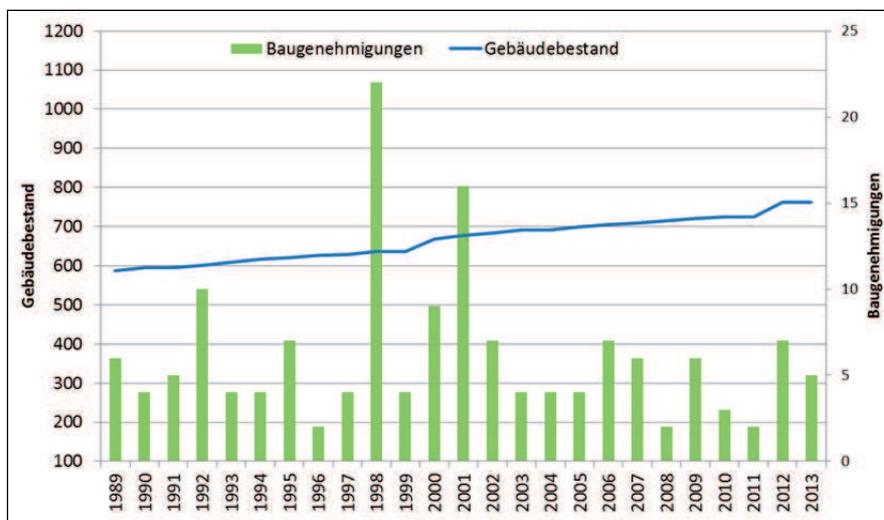


Abb. 40:
Gebäudebestand in
Fischbachtal

1989 lag die Zahl der Wohngebäude in Fischbachtal bei 587 im Jahr 2013 sind es 866 Häuser. Dies entspricht einer Steigerung des Bestands an Wohngebäuden um 47%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1998 und 2001. In den übrigen Jahren sind immer wieder Schwankungen festzustellen. Der Bestand an Wohnungen stieg von 866 im Jahr 1989 auf 1.173 im Jahr 2013 an und wuchs damit um 35,5%.



Insgesamt stehen in Fischbachtal 93 Wohngebäude aus der Zeit vor 1919 (12,2%). Der Anteil dieser ältesten Gebäude ist in Niedernhausen mit 8,0% am niedrigsten. In Meßbach wurde jedes dritte Wohnhaus (33,3%) bis 1918 errichtet, dort ist es das am häufigsten vorkommende Gebäudealter. Ein Fünftel der Wohngebäude stammen in Nonrod und Steinau aus der Zeit bis 1918. Meßbach ist der einzige Ortsteil, in dem bei der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 keine Häuser mit Baujahren von 1919 bis 1948 gezählt wurden. Die Bauphase von 1949 bis 1978 ist überall in Fischbachtal recht stark ausgeprägt und macht, außer in Meßbach, in allen Ortsteilen den größten Anteil aus. Insgesamt kommen Gebäude von 1949 bis 1978 auf einen Anteil von 39,8% aller Gebäude. In Lichtenberg stammen mit 51,1% mehr als die Hälfte aller Wohnhäuser aus diesem Zeitraum, in Nonrod

ist es genau jedes zweite Haus. Besonders gering ist der Anteil der zwischen 1949 und 1978 erbauten Häuser in Meßbach, dort sind nur 25% der Wohnhäuser aus dieser Zeit. In allen Ortsteilen kamen auch zwischen 1979 und 1990 Wohngebäude hinzu, in Meßbach liegt ihr besonders hoher Anteil bei einem Viertel des Bestandes. Auch von 1991 bis 2000 entstanden in allen sechs Ortsteilen neue Wohngebäude. Die jüngeren Bauphasen wirkten sich allerdings nur in wenigen Ortsteilen aus. Von 2001 bis 2008 kamen Häuser in Billings, Niedernhausen und Nonrod hinzu. In Niedernhausen machen sie 17,6% des gesamten Bestandes aus und bilden dort den zweithöchsten Anteil unter den aufgeführten Bauphasen. Ab 2009 wurden nur in Niedernhausen Wohngebäude hinzugebaut. Trotz des kurzen Zeitraumes erreichen sie am Zensus-Stichtag im Mai 2011 bereits einen Anteil von 6,4% des Wohngebäudebestandes in diesem Ortsteil.

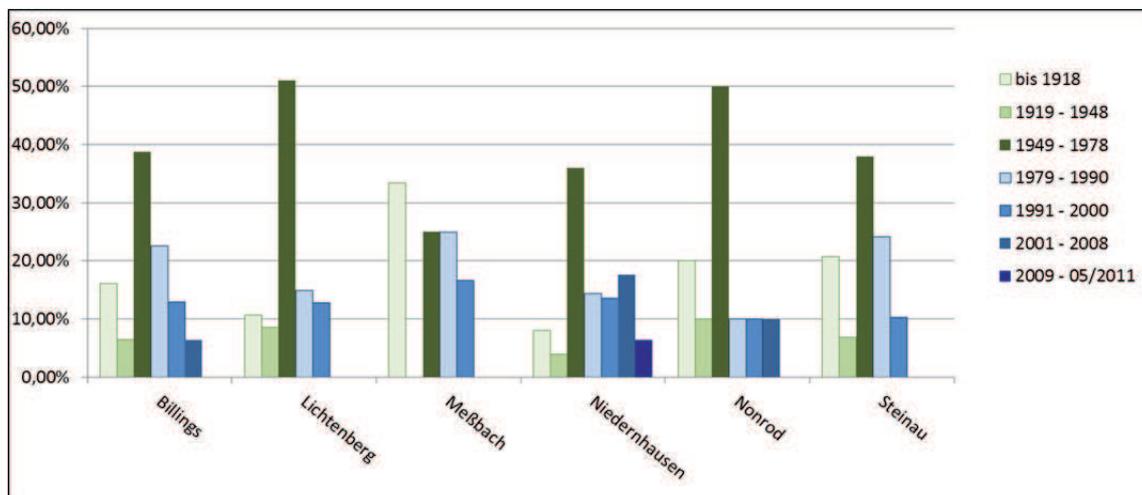


Abb. 41: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Fischbachtal am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
762	1.104	91,3%	8,7%	0,4%	5.913	129.597 m ²

Tab. 26: Gebäudebestand in Fischbachtal am 7.5.2011

In Fischbachtal insgesamt haben 67,7% der Häuser nur eine Wohnung. Der höchste Anteil an Häusern mit einer Wohnung ist mit 72,0% in Niedernhausen zu finden, der geringste Anteil von 58,3% besteht in im Ortsteil Meßbach. In Fischbachtal gibt es keine Gebäude mit 13 oder mehr Wohnungen, nur drei Gebäude in Niedernhausen fallen in die Kategorie der Gebäude mit sieben bis zwölf Wohneinheiten. Im Mittel bestehen in Fischbachtal nur 1,5 Wohnungen je Gebäude. Dies ist der zweitniedrigste Durchschnitt im Landkreis. 87,2% aller Wohnhäuser in der Gemeinde sind freistehende Häuser. 5,9% der Gebäude sind Doppelhäuser, 4,4% gereichte Häuser und 2,5% entfallen auf andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
0,5%	4,2%	12,0%	22,1%	21,7%	16,8%	22,7%	5,0

Tab. 27: Raumanzahl der Wohnungen in Fischbachtal am 7.5.2011

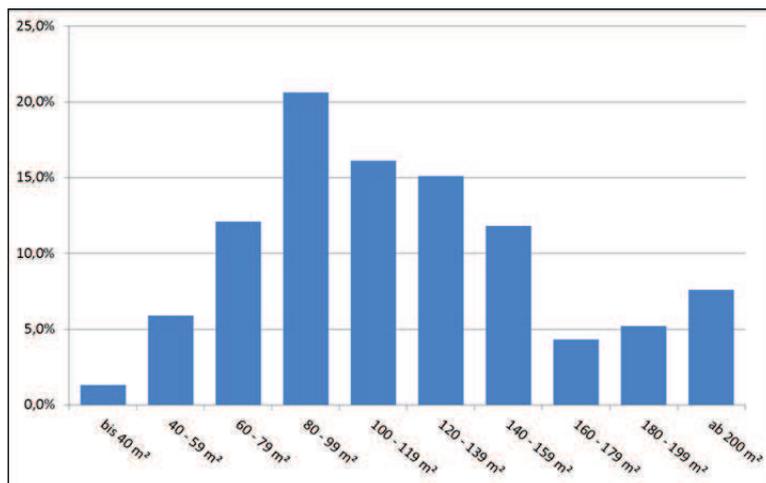


Abb. 42: Fläche der Wohnungen in Fischbachtal am 7.5.2011

In Fischbachtal machen Wohnungen mit mindestens sieben Zimmern den größten Anteil von 22,7% aus. Dementsprechend ist die durchschnittliche Raumanzahl je Wohnung in der Gemeinde mit 5,0 Räumen besonders hoch. Kreisweit ist dies der dritthöchste Wert unter den Städten und Gemeinden. Jeweils ebenfalls mehr als ein Fünftel des Bestandes machen Wohnungen mit vier und mit fünf Zimmern aus. Den höchsten Durchschnitt von 5,6 Räu-

men haben die Wohnungen in Billings, während er in Nonrod nur bei 4,0 Räumen liegt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 110,7 m². Sie liegt deutlich über dem Schnitt des Landkreises von 101 m² und ist der dritthöchste Wert kreisweit. Besonders groß sind dabei die Wohnungen in Billings mit einem Schnitt von 124 m². Nur 88,3 m² Wohnfläche entfallen hingegen auf die Wohnungen in Nonrod. Am häufigsten sind in Fischbachtal Wohnungen in der Größenkategorie von 80 bis 99 m² mit 20,6% des Wohnungsbestandes. Sehr selten sind Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m² mit nur 1,3%. Ein hoher Anteil von 7,6% der Wohnungen gehört hingegen zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche. Je Einwohnerin und Einwohner stehen in Fischbachtal 48,9 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 lag dieser Wert bei 39,5 m² und damit fast 10 m² niedriger. Jeder Person stehen im Durchschnitt 2,2 Räume zur Verfügung, 1987 waren es pro Person 1,9 Zimmer.

Die Bodenwerte für Wohnbauflächen sind in Fischbachtal die niedrigsten im gesamten Landkreis. In guten Lagen beträgt der generalisierte Bodenwert nur 160 € je Quadratmeter, in mäßigen Lagen liegt er sogar nur bei 95 €. Auch die Mietpreise für Immobilien sind in Fischbachtal niedriger als in allen anderen Städten und Gemeinden des Kreises. Der Schnitt von 5,68 €/m² für Mietwohnungen setzt sich aus Mietpreisen zwischen 4,80 und 6,33 €/m² zusammen. Der Kaufpreis für Wohnungen liegt im kreisweiten Vergleich im Mittelfeld, der Kaufpreis für Häuser im unteren Mittelfeld. Im Durchschnitt liegt der Wert für einen Hauskauf bei 1.754 €/m², die Preisspanne reicht hierbei von 1.333 bis 2.277 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
160 €/m ²	140 €/m ²	95 €/m ²	5,68 €/m ²	5,70 €/m ²	1.723 €/m ²	1.754 €/m ²	6,02 DM/m ²

Tab. 28: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Fischbachtal

Rund 62% der Wohnungen in Fischbachtal werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Etwas mehr selbstgenutzter Wohnraum besteht in Steinau mit einer Eigentumsquote von 68%. Etwa 34% aller Wohnungen in der Gemeinde sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist mit 3,8% geringfügig höher als im Landkreis

(3,5%). Prozentual stehen die meisten Wohnungen in den Ortsteilen Meßbach (9,4%) und Lichtenberg (5,8%) leer. In Nonrod gibt es hingegen nur 2,1% ungenutzte Wohnungen. Bis auf die zwischen 1950 und 1959 gebauten Wohnungen werden alle Kategorien von Baujahren überwiegend von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Die Wohnungen aus dem vorgenannten Zeitraum sind zu 47% selbstgenutzt. Am häufigsten in Eigennutzung befinden sich Wohnungen aus den Baujahren 2000 bis 2005 für die dies zu gut drei Vierteln zutrifft. Leerstände kommen besonders häufig bei den bis 1918 gebauten Wohnungen vor, von ihnen sind 5,9% unbewohnt. Die Wohnungen aus den Jahren 1970 bis 1979 stehen außerdem zu 5,2% leer. In Fischbachtal werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Wohnungen mit 40 bis 59 m² werden mit 70% am häufigsten von Mietern genutzt. Kleine Wohnungen stehen öfter leer als größere. Von den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind 14,3% ohne Nutzung, bei Wohnflächen zwischen 60 und 79 m² sind es 10,5%.

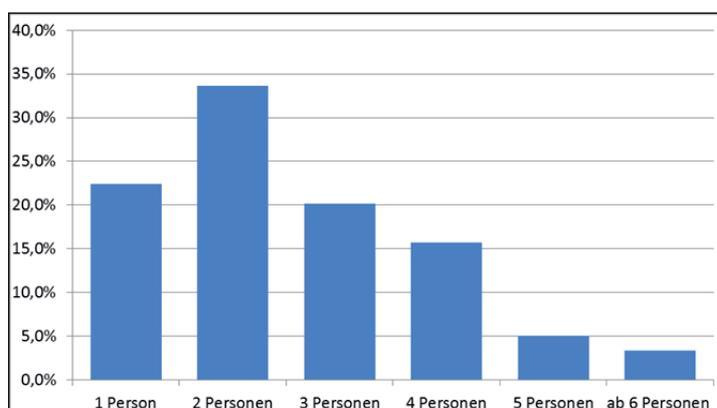


Abb. 43: Haushaltsgrößen in Fischbachtal am 7.5.2011

In Fischbachtal besteht rund ein Drittel (33,6%) der insgesamt 1.071 Haushalte aus zwei Personen. Am zweithäufigsten sind Einpersonenhaushalte (22,4%). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist in Meßbach mit 40,0% besonders hoch. Einpersonenhaushalte machen in Nonrod einen besonders großen Anteil von 33,3% aus, in Billings haben sie hingegen nur einen Anteil von 16,7%. Haushalte mit mindestens sechs Personen haben in Billings einen besonders hohen Anteil von 7,1%. Im Durchschnitt leben in Fischbachtal 2,4 Personen in einer Wohnung. Dies ist der zweithöchste Wert im Landkreis. In der Gemeinde ist der Anteil von Paaren mit Kindern mit 38,1% der höchste im gesamten Landkreis. Noch höher ist dieser Anteil in den Ortsteilen Billings (42,9%), Meßbach (40,0%) und Lichtenberg (39,7%). Der zweithäufigste Haushaltstyp sind Paare ohne Kinder (28,3%), an dritter Stelle folgen die Singlehaushalte. 9,2% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt.

Im Durchschnitt leben in Fischbachtal 2,4 Personen in einer Wohnung. Dies ist der zweithöchste Wert im Landkreis. In der Gemeinde ist der Anteil von Paaren mit Kindern mit 38,1% der höchste im gesamten Landkreis. Noch höher ist dieser Anteil in den Ortsteilen Billings (42,9%), Meßbach (40,0%) und Lichtenberg (39,7%). Der zweithäufigste Haushaltstyp sind Paare ohne Kinder (28,3%), an dritter Stelle folgen die Singlehaushalte. 9,2% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
22,4%	28,3%	38,1%	9,2%	2,0%	17,4%

Tab. 29: Haushaltstypen in Fischbachtal am 7.5.2011

In 186 Haushalten (17,4%) leben ausschließlich Personen, die 65 Jahre und älter sind. 16,2% sind zudem gemischte Haushalte mit Personen unter und ab 65 Jahren. Besonders hoch ist der Anteil von 27,8% an Haushalten mit ausschließlich älteren Menschen in Nonrod. In Billings und Meßbach leben in je gut einem Viertel der Haushalte Personen ab 65 Jahre und Jüngere miteinander. In den meisten Fällen dürfte es sich dabei um die meist nur wenige Jahre jüngeren Partnerinnen und Partner handeln. Reine Seniorenhaushalte leben in

Fischbachtal zu 55% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren, leben 81% in der selbstgenutzten Wohnung. Jeweils 22,6% der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen leben in Wohnungen mit drei oder vier Räumen. Die am häufigsten vorkommende Wohnungsgröße der Seniorenhaushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (27,4%). Der größte Teil von 38,2% der Paare mit Kindern lebt in Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Besonders oft werden von ihnen auch Wohnungen mit 120 bis 139 m² (20,7%) bewohnt. Die meisten alleinerziehenden Elternteile leben in Wohnungen zwischen 80 und 99 m² (27,4%). Der größte Anteil von 25,6% der Paare ohne Kinder lebt ebenfalls auf Wohnflächen zwischen 80 und 99 m². Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 22,6% die häufigste Wohnungsgröße.

Die Wohnsituation in Fischbachtal ist durch viele kleine Ortsteile in ländlicher Lage mit teils hohem Bestand an älteren Hofstellen geprägt. Große Teile des Bestandes kamen außerdem zwischen 1949 und 1978 hinzu, diese Häuser sind damit jetzt auch bereits 66 bis 37 Jahre alt. Es ist in Fischbachtal daher von einem relativ hohen Sanierungsbedarf auszugehen, der in den einzelnen Ortsteilen unterschiedlich stark sein wird. Zudem dürften viele kaum genutzte ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden sein. Die Wohnungen sind in Fischbachtal überdurchschnittlich groß. Die großen Flächen und die günstigen Boden- und Mietpreise in Fischbachtal wirken offenbar anziehend auf Paare mit Kindern, die hier einen sehr hohen Anteil an den Haushalten haben. Dennoch leben in Fischbachtal bereits in 34% der Haushalte Menschen ab 65 Jahren. Dabei ist der Anteil der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen aber noch etwas geringer als in vielen anderen Kommunen. Die Ortsteile haben verschieden starke Hanglagen, die erschwerend für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner sein können. Steinau windet sich beispielsweise in Serpentina als lang gezogenes Straßendorf den Berg hinauf. Da außerdem in allen Ortsteilen die Grundversorgung schwach oder teils gar nicht vorhanden ist, sind die Einwohnenden auf ein Auto angewiesen.

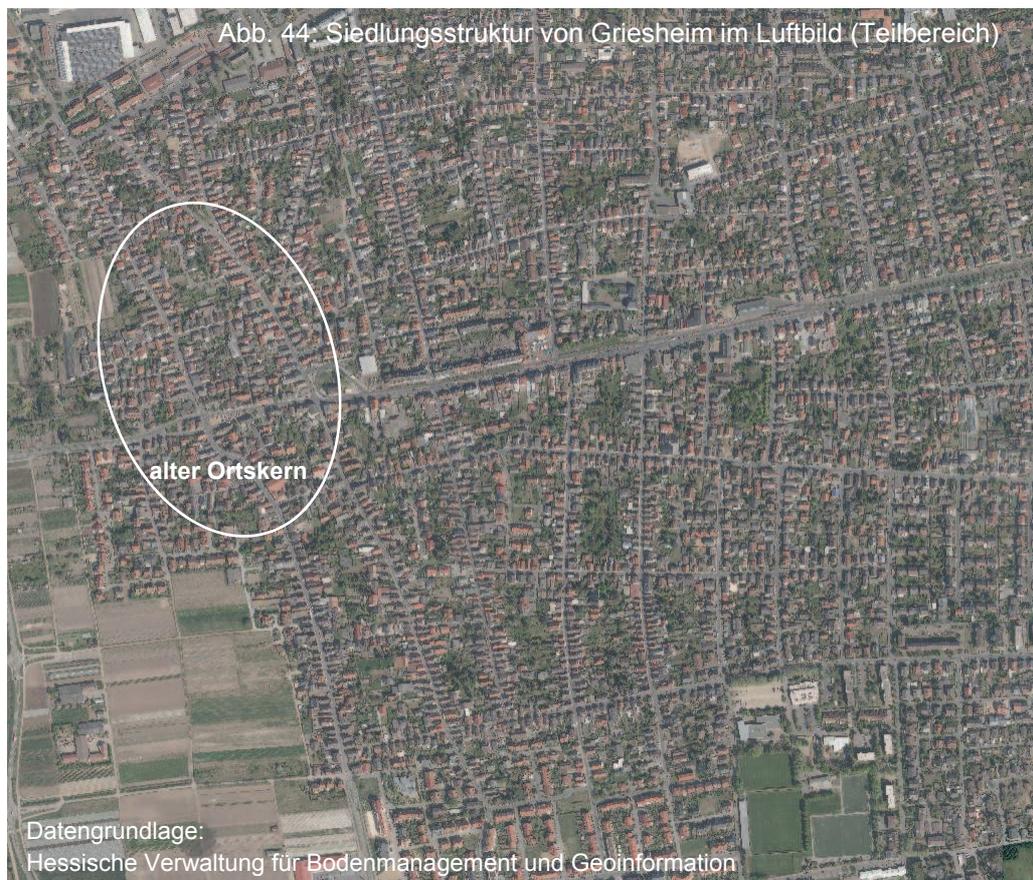
Griesheim



Der älteste Ortskern Griesheims ist im mittleren Bereich des Westrandes zu erkennen. Dort befindet sich ein größeres Gebiet mit sehr eng bebauten Grundstücken, einem Angerplatz und verwinkeltem Straßennetz. Von dort aus ist die Stadt in östliche Richtung enorm gewachsen. Die älteren Erweiterungen erfolgten zunächst nach Norden, Süden und ein Stück nach Osten. Stark erweitert wurde die Bebauung nach dem Krieg und durch die Suburbanisierung in den 1950er bis 1980er Jahren.

Griesheim wurde im Zweiten Weltkrieg durch Luftangriffe zu über 60% zerstört. Dennoch wurden nach dem Krieg fast 4.000 Heimatvertriebene und Flüchtlinge aufgenommen. Ab 1950 entstanden in der Siedlung St. Stephan und der Siedlung am Sand viele kleine Einzel-

und Doppelhäuser für Vertriebene. Nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße kam ab 1962 die Guttenbrunnensiedlung hinzu (vgl. Horn und Rothermel 1993; www.griesheim.de). Aus den 1970er Jahren stammen mehrere große Wohnhochhäuser am östlichen Ortseingang. Ab den 1990er Jahren wurden größere Gebiete nahe des Südrings und des Nordrings vorwiegend mit Reihenhäusern bebaut. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt befinden sich an vielen Stellen einige Reihenhäuser und größere Mehrfamilienhäuser. Das jüngste Baugebiet entsteht seit 2014 im Südwesten Griesheims. Auf einer Fläche von 21 Hektar sollen in mehreren Bauabschnitten Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser und auch einige Mehrfamilienhäuser entstehen. Die rund 700 Wohneinheiten werden Platz für etwa 2.000 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Der Baubeginn für die letzten beiden Bauabschnitte ist für das Jahr 2018 vorgesehen (vgl. Darmstädter Echo 15.3.2014).



Die Zahl der Wohngebäude in Griesheim hat sich von 3.910 im Jahr 1989 auf 5.637 im Jahr 2013 gesteigert. Dies ist mit 44,2% der kreisweit höchste Zuwachs. Der Verlauf der blauen Kurve in der folgenden Abbildung zeigt, dass fast kontinuierlich stark hinzu gebaut wurde. Die meisten Baugenehmigungen innerhalb der dargestellten Zeitreihe gab es im Jahr 1997. Auch in den Folgejahren bis 2006 wurden sehr viele Wohngebäude genehmigt. Dies dürfte mit der Erschließung der Baugebiete am Südring und nahe dem Nordring zusammenhängen. Besonders wenige Baugenehmigungen gab es 2008 und 2010. Der Wohnungsbestand wuchs von 8.873 im Jahr 1989 auf 12.203 im Jahr 2013 an. Dies bedeutet einen Zuwachs von 37,5%.

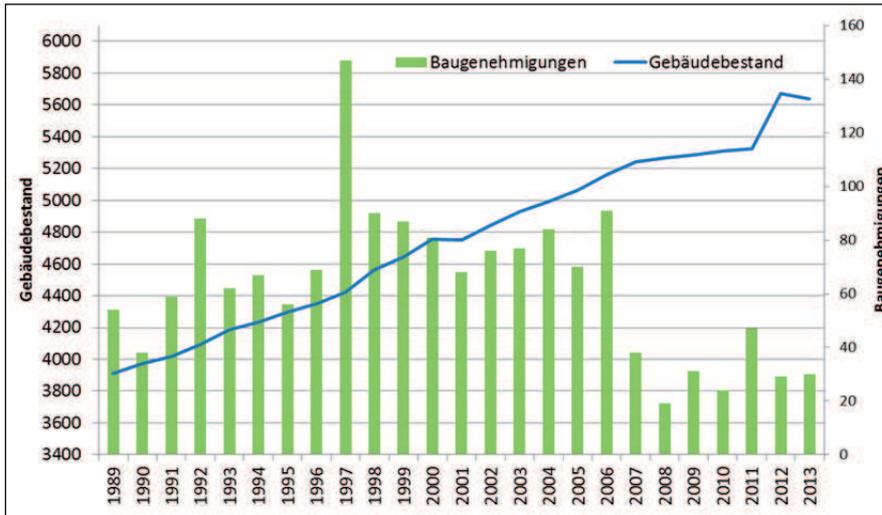


Abb. 45:
Gebäudebestand in
Griesheim

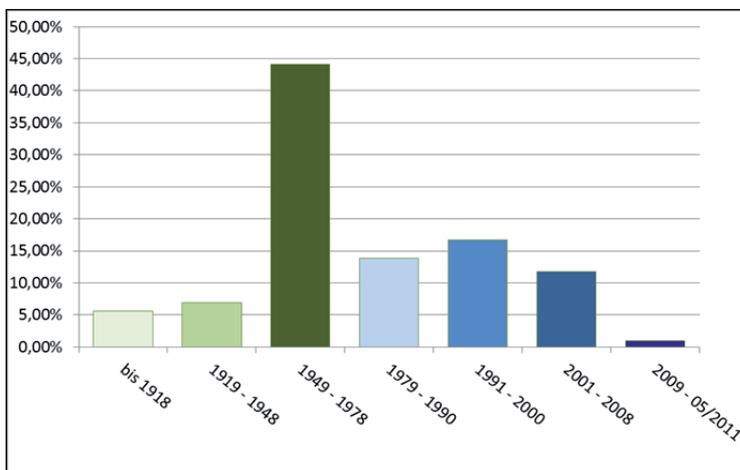


Abb. 46: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Griesheim
am 7.5.2011

In Griesheim wurden 44,1% der Wohnhäuser zwischen 1949 und 1978 errichtet. Gebäude aus den Jahren ab 1991 bis 2000 sind mit 16,8% am zweithäufigsten. An dritter Stelle folgen Gebäude aus den Jahren 1979 bis 1990 mit einem Anteil von 13,9%. Der Anteil der von 2001 bis 2008 erbauten Häuser liegt mit 11,7% deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises von 7,4%. Sehr gering ist hingegen der Anteil der 315 vor 1919 erbauten Häuser (5,6%).

56,5% der Wohngebäude verfügen über nur eine Wohnung. Die Stadt hat damit einen der niedrigsten Anteile an Einfamilienhäusern im Landkreis, der kreisweite Durchschnitt liegt bei 63,8%. In 20,8% der Häuser Griesheims befinden sich zwei Wohneinheiten. 13 oder mehr Wohnungen bestehen in 42 Gebäuden. Jeweils sieben bis zwölf Wohnungen sind in weiteren 153 Gebäuden vorhanden. Durchschnittlich kommen in Griesheim auf ein Haus 2,1 Wohnungen. Dies ist der höchste Wert im gesamten Landkreis, insgesamt liegt der Schnitt bei 1,7 Wohnungen je Haus. 65,7% der Wohnhäuser in Griesheim sind freistehende Einzelhäuser. 15,3% der Gebäude sind Doppelhäuser, 16% entfallen auf gereichte Häuser und 3% auf andere Gebäudetypen.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
5.583	11.805	77,3%	19,2%	3,5%	52.167	1.123.737 m ²

Tab. 30: Gebäudebestand in Griesheim am 7.5.2011

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
2,2%	8,2%	20,9%	29,2%	17,1%	11,3%	11,2%	4,3

Tab. 31: Raumanzahl der Wohnungen in Griesheim am 7.5.2011

Wohnungen mit vier Räumen sind in Griesheim mit 29,2% des Bestandes am häufigsten. An zweiter Stelle folgt ein gutes Fünftel der Wohnungen mit drei Zimmern. In Griesheim haben die Wohnungen mit ein bis vier Räumen höhere Anteile als im Landkreis gesamt. Die Anteile der Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr sind hingegen jeweils geringer als im Landkreis insgesamt. Die durchschnittliche Raumanzahl je Wohnung liegt bei 4,3 Zimmern, dies ist der geringste Wert kreisweit. Im Schnitt entfallen in Griesheim auf jede Person 2,0 Räume, bei der Volkszählung 1987 waren es je Person 1,8 Zimmer.

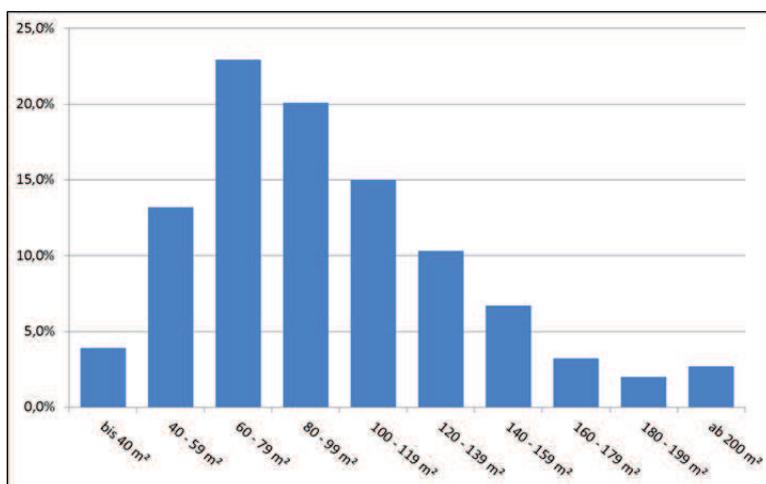


Abb. 47: Fläche der Wohnungen in Griesheim am 7.5.2011

Die Wohnungen in Griesheim verfügen im Durchschnitt über eine Wohnfläche von 92,9 m². Dieser Wert ist im Landkreis der zweitniedrigste, bei einem Durchschnitt von 101 m². Am häufigsten kommen mit einem Anteil von 22,9% Wohnungen mit 60 bis 79 m² vor. An zweiter Stelle liegen Wohnungen mit 80 bis 99 m² (20,1%). 3,9% aller Wohnungen haben eine geringe Fläche von unter 40 m². Der Anteil dieser kleinsten Wohnungen

im Landkreis insgesamt ist mit 2,6% etwas geringer. Wohnungen ab 200 m² machen nur 2,7% des Wohnungsbestandes in Griesheim aus. Pro Einwohnerin und Einwohner bestehen 44,0 m² Wohnfläche. Dieser Wert lag bei der Volkszählung 1987 bei 36,2 m².

In Griesheim liegt der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen in guten Lagen bei 410 €. Dies ist einer der höchsten Preise im Landkreis. Die durchschnittlichen Mieten für Häuser und Wohnungen sind in Griesheim kreisweit am höchsten. Der Schnitt von 8,43 €/m² für Mietwohnungen setzt sich aus Mietpreisen zwischen 6,88 und 10 €/m² zusammen. Bei Häusern liegt der maximal geforderte Mietpreis sogar bei 11,03 €/m². Der durchschnittliche Mietpreis von 9,12 €/m² für Häuser erreicht in Griesheim schon fast das Niveau der Preise in der Stadt Darmstadt (9,59 €/m²). Bei den Kaufimmobilien befindet sich Griesheim ebenfalls unter den Kommunen mit den höchsten Preisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser von 2.239 €/m² wird durch eine Preisspanne von 1.591 bis 2.767 €/m² gebildet.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
410 €/m ²	380 €/m ²	290 €/m ²	8,43 €/m ²	9,12 €/m ²	2.056 €/m ²	2.239 €/m ²	7,82 DM/m ²

Tab. 32: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Griesheim

Von den Eigentümerinnen und Eigentümern werden rund 46% der Wohnungen in Griesheim bewohnt, dies ist die geringste Eigentumsquote im Landkreis (Durchschnitt 56%). Etwa 51% aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. 2,7% der Wohnungen sind ungenutzt. Das sind weniger Leerstände als im Durchschnitt des Landkreises, der bei 3,5% liegt. Jeweils zu knapp über 50% werden Wohnungen aus den Jahren vor 1919 und ab 2000 von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Alle anderen Baujahresgruppen werden zu weniger als der Hälfte selbst genutzt. Den höchsten Vermietungsanteil von 59% haben Wohnungen, die zwischen 1990 und 1999 gebaut wurden. Vor 1919 erbauten Wohnungen stehen zu 6,6% leer, sie sind damit prozentual am häufigsten ungenutzt. An zweiter Stelle folgen Wohnungen aus den Jahren 1919 bis 1949 mit Leerstand von 5,6%. Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² werden vorwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Bei Wohnungen ab 140 m² liegt die Eigennutzung der Besitzerinnen und Besitzer bei über 85%. Den Spitzenwert von 91% Eigennutzung erreichen Wohnungen mit einer Fläche ab 200 m². Wohnungen mit unter 40 m² sind hingegen zu 88%, und damit besonders oft, vermietet. In der Kategorie der kleinsten Wohnungen unter 40 m² gibt es die meisten Leerstände (4,8%).

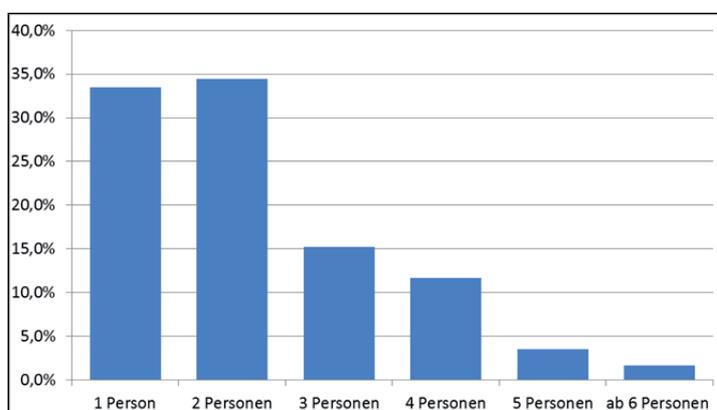


Abb. 48: Haushaltsgrößen in Griesheim am 7.5.2011

Insgesamt gibt es in Griesheim 11.553 Haushalte. Am häufigsten sind Zweipersonenhaushalte (34,7%) und Einpersonenhaushalte (33,5%), die zusammen über zwei Drittel aller Haushalte ausmachen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist höher als in allen anderen Städten und Gemeinden im Kreis. In lediglich 1,7% der Haushalte leben sechs Personen und mehr. Im Durchschnitt besteht ein Haushalt in

Griesheim aus 2,2 Personen. Der Anteil an Singlehaushalte von einem Drittel (33,5%) ist in Griesheim höher als die Anteile von Paaren ohne Kinder (29,3%) und von Paaren mit Kindern (27,0%). Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen kommen in Griesheim auf einen Anteil von 7,1%.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
33,5%	29,3%	27,0%	7,1%	3,1%	17,1%

Tab. 33: Haushaltstypen in Griesheim am 7.5.2011

In 1.974 Haushalten (17,1%) leben ausschließlich Personen, die 65 Jahre und älter sind. Dieser Anteil liegt etwas unter dem Kreisdurchschnitt von 19,7%. In 9,3% aller Haushalte leben zudem ab 65-Jährige gemeinsam mit jüngeren Personen. Von den Haushalten mit gemeinsam lebenden Personen über und unter 65 Jahren nutzen 67% ihr Wohneigentum. Bei den Haushalten mit ausschließlich ab 65-Jährigen liegt die Eigentumsquote bei 58%. Mit einem Anteil von 29,8% leben die reinen Seniorenhaushalte am häufigsten in Wohnungen mit vier Räumen, 15,8% verfügen aber auch über mindestens sieben Räume. Besonders oft

nutzen sie eine Wohnungsgröße zwischen 60 und 79 m² (24,8%). Paare mit Kindern wohnen in Griesheim am häufigsten in vergleichsweise kleinen Wohnungen mit 80 bis 99 m² (19,6%). Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen nutzen zum größten Teil (27,1%) Wohnungen zwischen 60 und 79 m². Die häufigste Wohnungsgröße bei den Paaren ohne Kinder sind 80 bis 99 m² (22,7%). Singlehaushalte kommen am ehesten in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² vor (29,3%).

Griesheim als einwohnerreichste Stadt des Landkreises fällt durch ihr ausgedehntes Wachstum auf. Seit der Nachkriegszeit bis heute hat sich die Stadt enorm vergrößert. Auffallend ist der hohe Bestand an jüngeren Häusern ab dem Jahr 2000. Dennoch werden durch die vielen Häuser aus der Nachkriegszeit und den 1960er und 1970er Jahren zahlreiche sanierungsbedürftige Objekte bestehen. Die Hochhaussiedlung am östlichen Ortseingang begünstigt eine Segregation nach sozialen und ethnischen Gesichtspunkten. Die Wohnungsgrößen fallen in Griesheim vergleichsweise gering in Quadratmeterfläche und Raumanzahl aus. Auch Paare mit Kindern leben in Griesheim häufiger auf kleineren Flächen als in den meisten anderen Städten und Gemeinden. Dies wird auch durch die hohen Bodenpreise sowie Miet- und Kaufpreise für Immobilien bedingt sein. In Griesheim besteht außerdem eine sehr geringe Eigentumsquote. Dadurch ist mit einer höheren Umzugsbereitschaft auch im Alter zu rechnen. Dies erleichtert es, in Griesheim alt zu werden, da eine Anpassung an eine geeignete Wohnungsgröße leichter möglich ist als in Kommunen mit überwiegend großen Wohnungen und wenig auf dem Markt verfügbaren Angeboten. Viele Wohngebiete aus den einzelnen Bauphasen sind recht groß, sodass dort von einer kollektiven Alterung der Bevölkerung auszugehen ist. Der Anteil der Haushalte mit ab 65-Jährigen liegt aber mit 26% noch vergleichsweise niedrig.

Groß-Bieberau



Groß-Bieberau war schon vor der Flüchtlingswelle nach dem Zweiten Weltkrieg ein Zuwanderungsort. Im Jahr 1939 wurden nach Kriegsausbruch zahlreiche Menschen aus dem grenznahen Sperrgebiet im Saarland in der Stadt angesiedelt. Hinzu kamen während und nach dem Krieg etwa 580 Evakuierte und noch mehr Heimatvertriebene. In der Friedrich-Ebert-Straße wurde eine Nebenerwerbssiedlung für Vertriebene eingerichtet, die Mitte der 1950er Jahre etwa 60 Hofstellen hatte (vgl. Horn und Rothermel 1993). Seit 1972 sind Groß-Bieberau und Rodau miteinander vereint. Zu Groß-Bieberau gehört außerdem der sehr kleine Weiler Hippelsbach. Er wurde bei der Gebietsreform 1972 auf die Gemeinden Groß-Bieberau und Brensbach aufgeteilt (vgl. www.gross-bieberau.de).



Auf dem Luftbild ist in Groß-Bieberau der alte Ortskern zu erkennen. Dieser befindet sich überwiegend mit Hofreiten eng bebaut im Bereich Lichtenberger Straße, Marktstraße und Jahnstraße sowie in den angrenzenden kleinen Straßen. Im Südosten der älteren Bebauung schließt sich ein größerer Bereich aus den 1960er Jahren mit Einzelhäusern an. Im Westen Groß-Bieberaus befinden sich weitere große Suburbanisierungsgebiete, die überwiegend in den 1970er und 1980er Jahren erschlossen wurden. Im Südwesten kamen ab Ende der 1990er Jahre bis heute die jüngsten Baugebiete hinzu. In diesem

Bereich sind neben Einzelhäusern auch Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser zu finden. Im kleinen Ortsteil Rodau ist der alte Ortskern von Hofreiten und einer engen Bebauung geprägt. Am nordöstlichen Ortsausgang kamen in den 1960er Jahren verhältnismäßig viele Einzelhäuser hinzu. In den 1980er Jahren folgte eine kleine Erweiterung im Westen nördlich der Hauptstraße. Mitte der 2000er Jahre kamen entlang des Südrandes weitere Einzelhäuser hinzu.

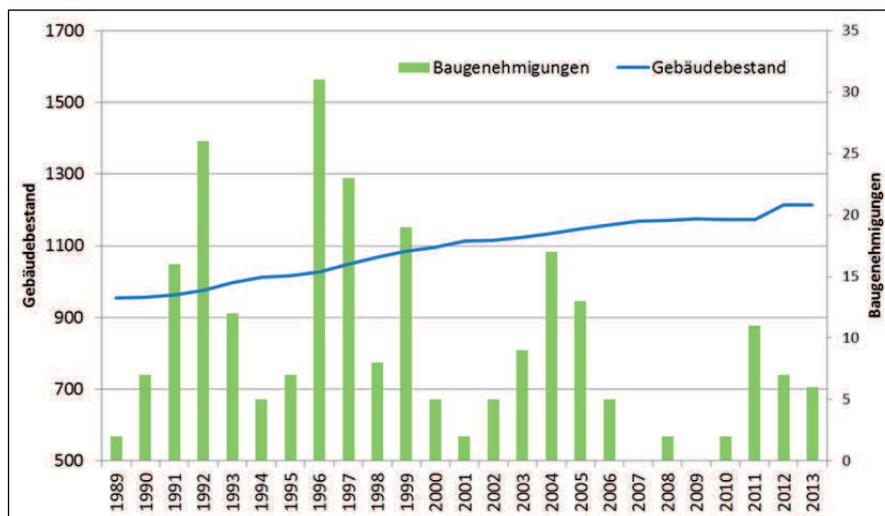


Abb. 50:
Gebäudebestand in
Groß-Bieberau

Der Wohngebäudebestand in Groß-Bieberau lag 1989 bei 955, bis 2013 stieg er auf 1.213 Gebäude an. Dies entspricht einer Steigerung um 27%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1992, 1996 und 1997. Besonders wenige waren es von 2007 bis 2010, in den Jahren 2007 und 2009 wurden gar keine Baugenehmigungen erteilt. Der Bestand an

Wohnungen stieg von 1.436 im Jahr 1989 auf 2.006 im Jahr 2013 an, was einem Anstieg um 39,7% entspricht.

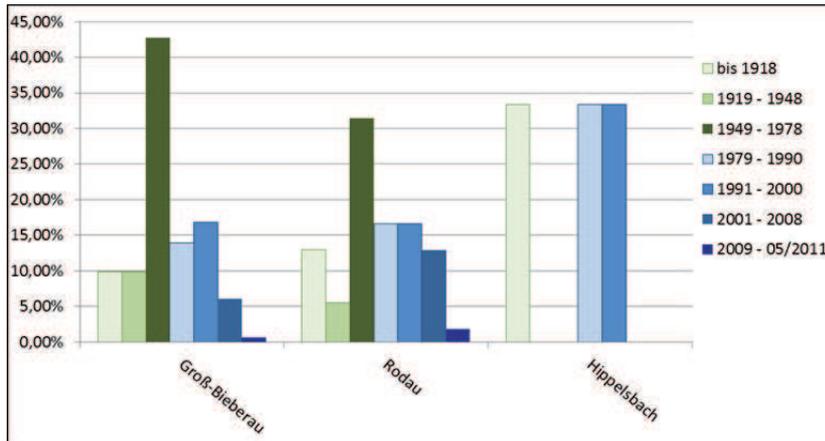


Abb. 51: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Groß-Bieberau am 7.5.2011

Der größte Anteil von 40,9% des Gebäudebestandes stammt in Groß-Bieberau aus den Jahren 1949 bis 1978. Im Ortsteil Groß-Bieberau ist der Anteil aus diesem Zeitabschnitt mit 42,7% dabei höher als in Rodau (31,5%). Der zweitgrößte Anteil der Häuser entstand von 1991 bis 2000 mit 16,7% der Wohnbebauung. In dieser Zeit wurde in Groß-Bieberau und in Rodau prozentual fast gleich viel zugebaut. Der Bestand an älteren Gebäuden, die bis 1918 gebaut wurden, ist in Rodau mit 13,0% etwas höher als im Ortsteil Groß-Bieberau (9,9%). Insgesamt liegt die Gemeinde mit 126 dieser ältesten Gebäude bei einem Anteil von 10,5% und damit genau im Durchschnitt des Landkreises. Der Weiler Hippelsbach besteht aus nur neun Wohngebäuden, die prozentuale Aufteilung ist daher dort weniger aussagekräftig.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
1.203	1.998	87,5%	9,7%	0,8%	9.831	209.580 m ²

Tab. 34: Gebäudebestand in Groß-Bieberau am 7.5.2011

Der Großteil der Gebäude in Groß-Bieberau besteht aus Häusern mit nur einer Wohnung. Dies trifft für alle Ortsteile zusammen auf 61,3% der Häuser zu. Zwei Wohnungen befinden sich in 28,2% der Wohngebäude. Dies ist kreisweit einer der höchsten Anteile. In nur neun Gebäuden sind je sieben bis zwölf Wohnungen vorhanden. Im Durchschnitt bestehen in Groß-Bieberau in jedem Gebäude 1,6 Wohnungen. Hohe 81,2% aller Wohngebäude sind freistehende Häuser. Dieser Anteil ist in Groß-Bieberau um fast 10% höher als im Landkreis insgesamt. Auf Doppelhäuser entfallen 7,5%, auf gereifte Häuser 5,2% und auf andere Gebäudetypen 6,1%.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,4%	5,3%	14,3%	20,7%	20,8%	14,9%	22,6%	4,9

Tab. 35: Raumanzahl der Wohnungen in Groß-Bieberau am 7.5.2011

Die meisten Wohnungen haben eine hohe Anzahl von Räumen. Die 1- bis 3-Raum-Wohnungen haben gemeinsam nur einen Anteil von 21% an den Wohnungen in der Gemeinde. Am häufigsten sind in Groß-Bieberau mit einem Anteil von 22,6% Wohnungen mit sieben und

mehr Räumen. Ihnen folgen Wohnungen mit vier und fünf Räumen, die jeweils etwas mehr als ein Fünftel des Bestandes ausmachen. Diese Wohnungsstruktur mit hoher Raumanzahl ist auf den hohen Anteil von Einfamilienhäusern zurückzuführen. Im Durchschnitt haben die Wohnungen in Groß-Bieberau 4,9 Räume. Dieser Schnitt ist in Rodau mit 5,1 Räumen etwas höher. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 104,9 m². Sie liegt damit über dem Durchschnitt des Landkreises von 101 m². Im Weiler Hippelsbach ist der Durchschnitt mit 122,8 m² noch größer. Dies trifft auch auf Rodau zu, dort liegt der Durchschnitt bei 118,1 m² je Wohnung. Ähnlich oft kommen in Groß-Bieberau insgesamt Wohnungen mit Flächen zwischen 80 und 99 m² (17,2%), zwischen 60 und 79 m² (16,2%), zwischen 120 und 139 m² (16,0%) und zwischen 100 und 119 m² (15,0%) vor. Diese Aufgliederung ist eher untypisch, da in den meisten anderen Kommunen einzelne Größenklassen deutlich höhere Anteile aufweisen als andere. Selten sind Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m², die 2,0% des Bestandes bilden. 6,3% der Wohnungen verfügen hingegen über mindestens 200 m². Die Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner beträgt in Groß-Bieberau 45,4 m². Bei der Volkszählung 1987 lag dieser Wert bei 37,8 m². Pro Person stehen 2,1 Räume zur Verfügung. 1987 gab es je Person im Durchschnitt 1,8 Zimmer.

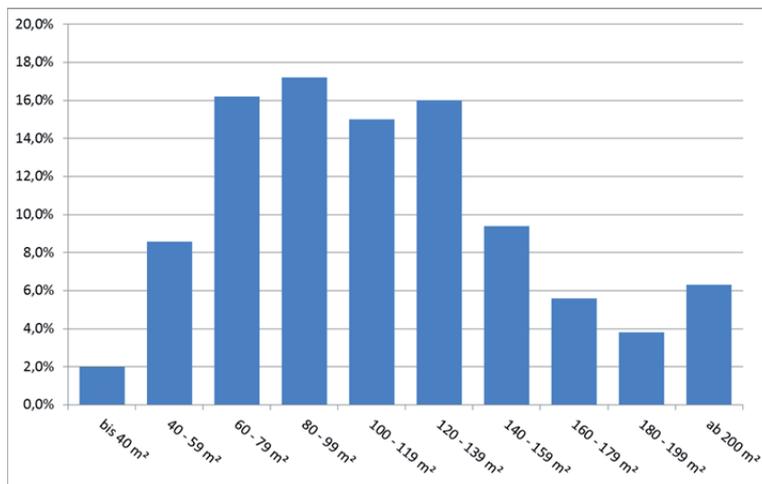


Abb. 52: Fläche der Wohnungen in Groß-Bieberau am 7.5.2011

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen gehören in den guten Lagen mit 190 € pro m² zu den geringsten im Landkreis. Nur in Fischbachtal ist der Wert noch niedriger. Die Mietpreise für Wohnungen und Häuser sind in Groß-Bieberau im Vergleich mit den anderen Kommunen des Kreises unter den niedrigsten Werten. Der Durchschnitt von 6,44 €/m² für Mietwohnungen setzt sich zusammen aus Mietpreisen zwischen 5,00 und 8,02 €/m². Der Kaufpreis für Häuser von im Durchschnitt 1.633 € pro m² ist der zweitniedrigste kreisweit nach Schaafheim. Die Preisspanne reicht hierbei von 992 bis 2.328 €/m². Der Kaufpreis für Wohnungen liegt hingegen im Mittelfeld.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
190 €/m ²	165 €/m ²	140 €/m ²	6,44 €/m ²	6,10 €/m ²	1.723 €/m ²	1.633 €/m ²	5,71 DM/m ²

Tab. 36: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Groß-Bieberau

Der Anteil der Wohnungen, die von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden, liegt in Groß-Bieberau bei rund 57%. Etwa 39% der Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist mit 3,7% geringfügig höher als im Landkreis (3,5%). In Rodau stehen dabei prozentual etwas mehr Wohnungen leer (4,0%). Am häufigsten werden die jüngsten Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, bei den ab 2000 erbauten sind es 68%. Unter 50% Eigennutzung liegen die vor 1919 gebauten Woh-

nungen (48% Eigentumsquote) und die Wohnungen aus den Jahren 1990 bis 1999 (37%). Der Bestand aus den Jahren 1990 bis 1999 wird hingegen zu 59% und damit besonders oft vermietet. Leerstände kommen verstärkt bei den älteren Wohnungen vor. Am häufigsten sind sie bei den Wohnungen der Jahre 1950 bis 1959, von ihnen sind 6,1% ungenutzt. Die Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Auf Wohnungen mit 40 bis 59 m² trifft dies zu 81% zu. Wohnungen ab 140 m² Wohnfläche werden hingegen zu mehr als 80% von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Kleinere Wohnungen sind außerdem häufiger ungenutzt als größere Wohnungen. 10,9% der unter 40 m² großen Wohnungen stehen leer.

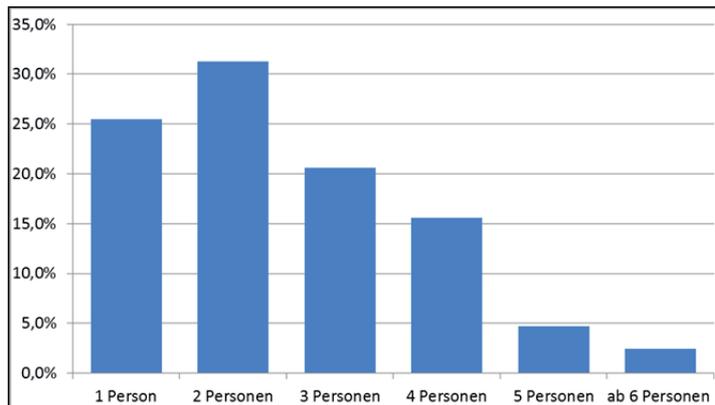


Abb. 53: Haushaltsgrößen in Groß-Bieberau am 7.5.2011

In Groß-Bieberau bestehen insgesamt 1.851 Haushalte. Am häufigsten sind solche mit zwei Personen (31,3%). In einem Viertel aller Haushalte wohnt nur eine Person (25,4%). Auf Haushalte mit sechs Personen und mehr entfallen in Groß-Bieberau 2,4%. Im Durchschnitt leben in der Gemeinde 2,5 Personen in jeder Wohnung. Dies ist kreisweit der höchste Wert, der Mittelwert liegt bei 2,2 Personen. In Groß-Bieberau bestehen 36,3%

aller Haushalte aus Paaren mit Kindern. Dies ist einer der höchsten Anteile im gesamten Landkreis. An zweiter Stelle folgen Paare ohne Kinder und an dritter Stelle Singlehaushalte mit je gut einem Viertel der Haushalte. 10% der Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. Damit hat Groß-Bieberau den höchsten Anteil alleinerziehender Eltern im Landkreis. Im Ortsteil Groß-Bieberau ist er mit 10,3% etwas höher als in Rodau (9,2%).

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
25,4%	26,4%	36,3%	10,0%	1,8%	18,3%

Tab. 37: Haushaltstypen in Groß-Bieberau am 7.5.2011

In 339 Haushalten (18,3%) leben ausschließlich Personen ab 65 Jahren. In weiteren 13,0% der Haushalte leben ab 65-Jährige mit jüngeren Personen zusammen. Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren leben zu 68% im selbstgenutzten Wohneigentum. Die gemischten Haushalte von jüngeren Personen und ab 65-Jährigen wohnen zu 85% in ihrem Eigentum. Die reinen Seniorenhaushalte nutzen am häufigsten Wohnungen mit 4 Zimmern (22,7%), 19,5% von ihnen bewohnen aber auch sieben und mehr Zimmer. Paare mit Kindern leben am häufigsten in Wohnungen mit einer Fläche zwischen 120 und 139 m² (21,1%). Mehr als ein Drittel der Paare mit Kindern (34,7%) lebt in Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Auch Paare ohne Kinder bewohnen mit 20,7% besonders oft Wohnungen mit 120 bis 139 m². Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen leben dagegen am häufigsten in kleineren Wohnungen zwischen 60 und 79 m² (22,8%). Bei den Singlehaushalten ist die häufigste Wohnungsgröße mit 27,9% ebenfalls eine Fläche von 60 bis 79 m².

In Groß-Bieberau ziehen sich die seit der Nachkriegszeit entstandenen Wohngebiete an den Hängen hinauf, während der alte Ortskern sich in Tallage befindet. Die Steigungen sind teils stark, in vielen Wohnlagen werden daher Hauseingänge mit Treppen zum Höhenausgleich benötigt. Für das Leben im Alter sind diese Hanglagen für die täglichen Wege und auch für das Bewegen auf dem eigenen Grundstück beschwerlich. In 31% der Haushalte leben Menschen ab 65 Jahren. Die reinen Seniorenhaushalte leben oft in großen Wohnungen. Es dürfte sich dabei überwiegend um ihr Wohneigentum handeln. Vorhandener Wohnraum wird dadurch nicht gut ausgenutzt und die Bevölkerungsdichte verringert sich. Haushalte von Hochbetagten sind dabei vor allem in den starken Hanglagen der ab 1960 bebauten Bereiche zu erwarten. In Groß-Bieberau gibt es zugleich überdurchschnittlich viele Haushalte von Paaren mit Kindern und von Alleinerziehenden. Dies wird vermutlich auch mit den geringen Bodenpreisen sowie den günstigen Kauf- und Mietpreisen für Immobilien zusammenhängen. Der Sanierungsbedarf an Wohngebäuden dürfte etwas geringer sein als in vielen anderen Kommunen, da es einen sehr großen Bestand aus den Jahren 1991 bis 2000 gibt und der Anteil der von 1949 bis 1978 errichteten Häuser unter dem Durchschnitt des Landkreises liegt.



Groß-Umstadt



Im Stadtteil Groß-Umstadt ist der sehr große alte Stadtkern mit mittelalterlichem Bereich, Renaissancegebäuden und älteren Erweiterungsgebieten gut erhalten geblieben. Im Süden und Nordwesten schließen sich Wohnbereiche aus den 1960er Jahren mit Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern an. Im Osten fand in den 1970er Jahren ein ausgedehnter Zuwachs überwiegend mit Einzelhäusern statt, der sich zu großen Teilen in Hanglage befindet.

Die Zerstörungen während des Zweiten Weltkrieges waren in Groß-Umstadt gering, daher fanden viele Vertriebene schnell eine Privatunterkunft. Ab 1947 entstand die Gustav-Hacker-Siedlung. Sie war die größte landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung der Region. Es wurden dort 125 Nebenerwerbsstätten errichtet. Im Juni 1948 lebten in Groß-Umstadt knapp 1.500 Evakuierte und Heimatvertriebene (vgl. Horn und Rothermel 1993). In allen kleineren Ortsteilen wurden im Zuge der Suburbanisierung ab den 1960er Jahren, vor allem aber in den 1970er Jahren, überwiegend Einzelhäuser hinzu gebaut. In allen Ortsteilen sind alte Ortskerne erhalten, die durch eine enge Bebauung und Hofreiten zu erkennen sind. Klee- stadt hat einen sehr großen noch sehr gut erkennbaren alten Ortskern mit typisch mittel- alterlicher Straßenstruktur auf einem ovalen Grundriss. Der Ortsteil Richen ist durch die an

ihn angrenzende Gustav-Hacker-Siedlung mit dem Stadtteil Groß-Umstadt zusammen gewachsen.

Durch die Gemeindegebietsreform wurden 1977 die Stadtteile Dorndiel, Heubach, Kleestadt,



Klein-Umstadt, Raibach, Richen, Semd, Wiebelsbach an die Stadt Groß-Umstadt angeschlossen (vgl. www.gross-umstadt.de).

Ende 2014 begann die Erschließung des jüngsten Baugebietes „Am Umstädter Bruch“. Es soll die Gustav-Hacker-Siedlung westlich auf 4,3 ha Fläche erweitern und schließt an die Bebauung von Richen südlich an. Der Bebauungsplan sieht Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Geplant ist außerdem eine Wohnbebauung im kleineren Baugebiet „Steinborn“ zwischen Kreiskrankenhaus und Altstadt (vgl. Darmstädter Echo 10.1.2014 und 5.12.2014).

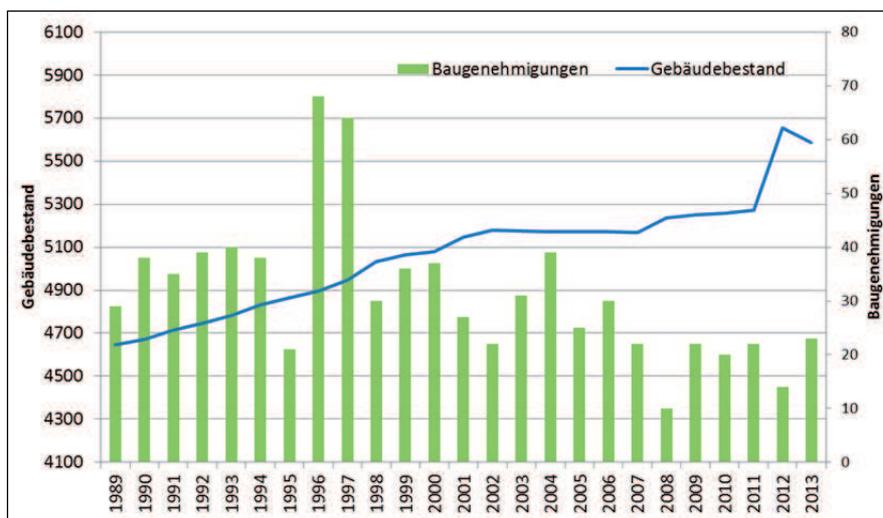


Abb. 55:
Gebäudebestand in
Groß-Umstadt

Der Gebäudebestand in Groß-Umstadt stieg in den letzten 25 Jahren insgesamt an. In den Jahren 2002 bis 2007 gab es allerdings einen leichten Rückgang der Gebäudeanzahl. 1989 lag die Zahl der Wohngebäude bei 4.645 im Jahr 2013 lag ihre Zahl bei 5.86 Häusern. Dies entspricht einer Steigerung des Bestands an Wohngebäuden um 20,3%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1996 und 1997, besonders wenige waren es im

Jahr 2008. Der Bestand an Wohnungen stieg von 7.085 im Jahr 1989 auf 9.261 im Jahr 2013 an und wuchs damit um 30,7%.

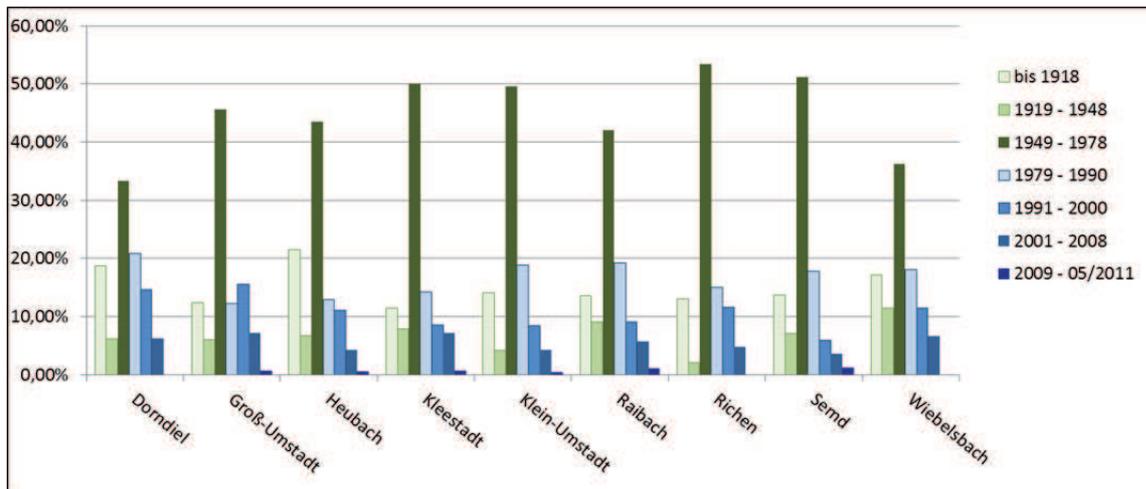


Abb. 56: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Groß-Umstadt am 7.5.2011

In allen Stadtteilen stammt der größte Teil der Wohngebäude aus den Baujahren zwischen 1949 und 1978. Insgesamt beläuft sich der Anteil dieser Zeit auf 46,4%. In Richen (53,4%), Semd (51,2%) und Kleestadt (50,0%) wurde mindestens die Hälfte aller Häuser in dieser Bauphase errichtet. Der kleinste Anteil liegt hingegen in Dorndiel vor, wo nur ein Drittel des Bestandes zwischen 1949 und 1978 gebaut wurde. Die anschließenden Jahre von 1979 bis 1990 bilden in allen Ortsteilen, außer der Kernstadt Groß-Umstadt und Heubach, die zweitgrößte Gebäudegruppe. Insgesamt erreichen die Jahre 1979 bis 1990 einen Anteil von 14,8% aller Wohngebäude. Im Stadtteil Groß-Umstadt wurden von 1991 bis 2000 ziemlich viel hinzu gebaut, der Anteil beläuft sich dort auf 15,6%. In der jüngsten Bauphase von 2009 bis zum Zensus-Stichtag im Mai 2011 wurden nur in Dorndiel, Richen und Wiebelsbach keine neuen Wohngebäude errichtet. Der Anteil der 774 ältesten Wohngebäude, die bis 1918 gebaut wurden, liegt insgesamt bei 13,9% und damit über dem Kreisdurchschnitt von 10,5%. Den größten Anteil dieser älteren Gebäude gibt es in Heubach, sie machen dort mit 21,5% ein gutes Fünftel der Häuser aus.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
5.565	9.213	89,4%	9,4%	1,2%	45.318	953.706 m ²

Tab. 38: Gebäudebestand in Groß-Umstadt am 7.5.2011

In Groß-Umstadt insgesamt haben 65,4% der Häuser nur eine Wohnung. Der höchste Anteil an Einfamilienhäusern ist mit 77,1% in Dorndiel vorhanden, der geringste Anteil von 61,2% besteht im Stadtteil Groß-Umstadt. In fast einem Viertel (24%) aller Häuser befinden sich zwei Wohnungen. In Groß-Umstadt gibt es nur drei Gebäude mit 13 oder mehr Wohnungen, sie befinden sich alle in der Kernstadt. Über jeweils sieben bis zwölf Wohneinheiten verfügen weitere 60 Häuser, auch sie liegen zum Großteil im Stadtteil Groß-Umstadt. Im Durchschnitt bestehen in Groß-Umstadt 1,6 Wohnungen je Gebäude. 71,4% aller Wohnhäuser sind

freistehende Häuser. 11,7% der Gebäude sind Doppelhäuser, 12,1% entfallen auf gereihte Häuser und 4,8% auf andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,1%	5,4%	14,5%	24,4%	18,0%	16,1%	20,5%	4,9

Tab. 39: Raumanzahl der Wohnungen in Groß-Umstadt am 7.5.2011

In Groß-Umstadt machen Wohnungen mit vier Zimmern den größten Anteil von 24,4% und damit fast ein Viertel des Bestandes aus. Jede fünfte Wohnung verfügt über sieben und mehr Räume. Im Mittel hat jede Wohnung 4,9 Zimmer. Den höchsten Durchschnitt von 5,9 Räumen haben die Wohnungen in Dorndiel, in der Kernstadt liegt er hingegen nur bei 4,5 Räumen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 103,5 m². Sie liegt etwas über dem Durchschnitt des Landkreises von 101 m². Besonders groß sind dabei die Wohn-

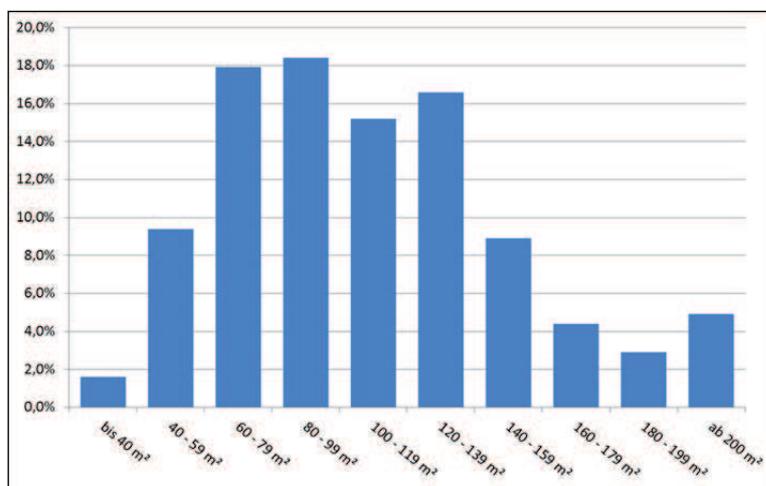


Abb. 57: Fläche der Wohnungen in Groß-Umstadt am 7.5.2011

nungen in Dorndiel mit 123,2 m² sowie in Raibach und Klein-Umstadt mit je 114 m². Nur 94,7 m² Wohnfläche entfallen hingegen auf die Wohnungen in der Kernstadt. Am häufigsten kommen in Groß-Umstadt mit einem Anteil je rund 18% Wohnungen in den Größenkategorien von 60 bis 79 m² und von 80 bis 99 m² vor. Mit nur 1,6% sind Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m² sehr selten. 4,9% der Wohnungen gehören zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche.

Je Einwohnerin und Einwohner stehen in Groß-Umstadt 46,1 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 waren es noch 37,2 m² pro Kopf. Jeder Person stehen im Durchschnitt derzeit 2,2 Zimmer zur Verfügung, 1987 waren es 1,9 Räume.

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen liegen in Groß-Umstadt im Vergleich mit den anderen Kommunen im Mittelfeld. Dies trifft zumindest in guten Lagen zu, wo der Bodenwert 320 € je Quadratmeter beträgt. In mäßigen Lagen liegt er allerdings nur bei 105 € und wird lediglich in zwei Gemeinden noch unterschritten. In Groß-Umstadt ist damit die Preisspanne zwischen guten und mäßigen Lagen sehr groß. Die Mietpreise für Häuser liegen in Groß-Umstadt im oberen und für Wohnungen im unteren Mittelfeld. Der Schnitt von 7,00 €/m² für Mietwohnungen setzt sich aus Mietpreisen zwischen 5,43 und 8,72 €/m² zusammen. Bei den Kaufimmobilien befindet sich der ermittelte Wert für Wohnungen im oberen Mittelfeld und bei den Häusern im unteren Mittelfeld. Im Durchschnitt liegt der Wert für einen Hauskauf bei 1.735 €/m², die Preisspanne reicht hierbei von 1.083 bis 2.393 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
320 €/m ²	220 €/m ²	105 €/m ²	7,00 €/m ²	8,06 €/m ²	1.766 €/m ²	1.735 €/m ²	6,14 DM/m ²

Tab. 40: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Groß-Umstadt

Rund 60% der Wohnungen in Groß-Umstadt werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Prozentual am meisten selbstgenutzter Wohnraum besteht in Dorndiel mit einer Eigentumsquote von 80%, in der Kernstadt ist sie hingegen mit nur 53% wesentlich niedriger. Etwa 37% aller Wohnungen sind vermietet. Die Leerstandsquote liegt bei 3,3%. Anteilig stehen die meisten Wohnungen im Ortsteil Dorndiel leer, dort sind 4,5% der Wohnungen ungenutzt. Fast alle Kategorien von Baujahren werden zu mehr als der Hälfte von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Ausnahme sind die zwischen 1990 und 1999 gebauten Wohnungen. Sie sind zu 44% eigengenutzt und zu 53% vermietet. Am häufigsten in Eigennutzung befinden sich Wohnungen aus den Baujahren 2000 bis 2005, für die dies zu 68% zutrifft. Die anteilig meisten Leerstände kommen bei den zwischen 1950 und 1959 gebauten Wohnungen vor, von ihnen sind 5,8% unbewohnt. Die Wohnungen aus den Jahren vor 1919 stehen außerdem zu 5,2% leer.

In Groß-Umstadt werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² vorwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Dabei werden Wohnungen mit bis zu 40 m² mit 83% am häufigsten von Mietern genutzt. Die höchste Eigennutzung liegt bei Wohnflächen zwischen 180 und 199 m² mit einem Anteil von 93% vor. Kleine Wohnungen stehen öfter leer als größere. Von den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind 10,3% ohne Nutzung.

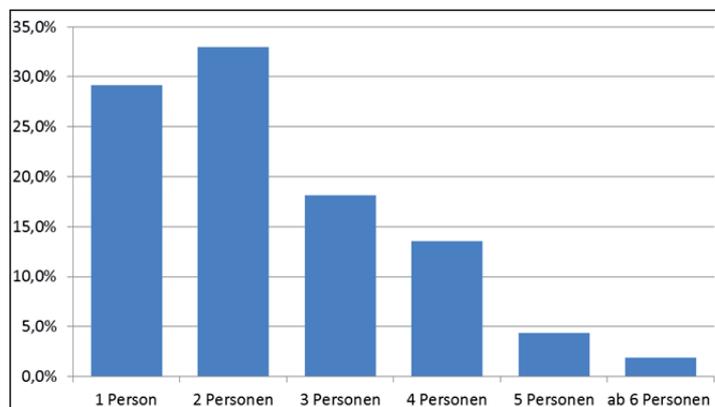


Abb. 58: Haushaltsgrößen in Groß-Umstadt am 7.5.2011

In Groß-Umstadt besteht knapp ein Drittel (32,9%) der insgesamt 8.709 Haushalte aus zwei Personen. Am zweithäufigsten sind Einpersonenhaushalte (29,2%). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist in Richen mit 38,5% besonders hoch. Einpersonenhaushalte machen in Raibach (31,6%) und in Wiebelsbach (28,6%) jeweils etwas größere Anteile als die dortigen Zweipersonenhaushalte aus. Der Anteil an Haushalten mit mindestens sechs

Personen ist in Dorndiel mit 3,5% etwas höher als in den anderen Ortsteilen. Im Durchschnitt leben in Groß-Umstadt 2,3 Personen in einer Wohnung. Bei den Haushaltstypen liegen die Paare mit Kindern mit 31,2% etwas vor den Singlehaushalten (29,2%) und den Paaren ohne Kinder (28,8%). Der höchste Anteil von Paaren mit Kindern liegt in Dorndiel mit 38,6% vor. 8,7% aller Haushalte in Groß-Umstadt werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
29,2%	28,8%	31,2%	8,7%	2,1%	20,6%

Tab. 41: Haushaltstypen in Groß-Umstadt am 7.5.2011

In 1.794 Wohnungen bzw. in gut jedem fünften Haushalt in Groß-Umstadt (20,6%) leben ausschließlich Personen die 65 Jahre und älter sind. 11,7% sind zudem gemischte Haushalte mit Personen unter und ab 65 Jahren. Die Anteile an Haushalten mit ausschließlich älteren Menschen sind in allen neun Ortsteilen ähnlich hoch, den höchsten Wert erreicht Raibach mit 22,8%. Reine Seniorenhaushalte leben in Groß-Umstadt zu 68% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren, leben 80% in der selbstgenutzten Wohnung. Mit einem Anteil von 26,9% leben die meisten Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen in 4-Raum-Wohnungen. 20,3% der reinen Seniorenhaushalte stehen aber auch Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern zur Verfügung. Die am häufigsten vorkommende Wohnungsgröße dieser Haushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (21,4%). In Groß-Umstadt lebt der größte Teil von 31,5% der Paare mit Kindern in Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Besonders oft werden von ihnen außerdem Wohnungen mit 120 bis 139 m² (22,9%) bewohnt. Der größte Anteil von 19,1% der Paare ohne Kinder lebt ebenfalls auf großen Wohnflächen zwischen 120 und 139 m². Die meisten alleinerziehenden Elternteile leben hingegen in wesentlich kleineren Wohnungen zwischen 60 und 79 m² (19,6%). Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 28,9% gleichfalls die häufigste Wohnungsgröße.

Die Wohnbedingungen in Groß-Umstadt unterscheiden sich je nach Lage der neun Ortsteile stark voneinander. In allen Ortsteilen sind alte Ortskerne vorhanden. Dort ist das Straßennetz teils sehr eng. Der Bestand aus den Baujahren bis 1918 ist relativ groß, es ist somit von einer vergleichsweise hohen Zahl sanierungsbedürftiger Objekte auszugehen. Dies ist auch durch den großen Anteil von Gebäuden aus den Jahren 1949 bis 1978 mit bedingt, in Richen, Semd und Kleestadt ist mehr als jedes zweite Haus zwischen 66 und 37 Jahre alt. Im Ortsteil Groß-Umstadt bietet sich die Ansammlung von Mehrfamilienhaus-Blöcken im Adenauerring für eine räumliche Segregation nach sozialen und ethnischen Gesichtspunkten an. In den kleineren Ortsteilen sind die Wohnflächen teilweise sehr groß. In Kombination mit dem steigenden Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner kann dies durch eine Unterbelegung der großen Wohnungen zu einer passiven Schrumpfung der Einwohnerzahl führen. Der Anteil der Haushalte, in denen Menschen ab 65 Jahre leben, liegt in Groß-Umstadt insgesamt bei rund 32%. Jeder fünfte Haushalt, in dem ausschließlich Senioren wohnen, verfügt über eine große Wohnung mit mindestens sieben Räumen. In einigen Ortsteilen ist die Grundversorgung mit täglichem Bedarf nicht vollständig möglich, die Bevölkerung dort ist daher auf das Auto angewiesen. In mehreren Ortsteilen und in der Kernstadt Groß-Umstadt befinden sich einige Wohngebiete aus der Suburbanisierungszeit in teils steilen Hanglagen. Diese dürften aufgrund ihrer Baujahre bereits überwiegend von Menschen über 65 Jahren bewohnt werden. Die alltäglichen Wege Älterer werden durch diese Lagebedingungen erschwert. Eine große Herausforderung dürften ältere Haushalte in den kleinen Ortsteilen werden.

Groß-Zimmern



Im Ortsteil Groß-Zimmern ist der alte im Osten gelegene Ortskern recht groß. Innerhalb der engen Bebauung sind noch einige Hofreiten vorhanden. Westlich des alten Ortskerns schließen sich die älteren Erweiterungsgebiete an. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs machten Evakuierte rund 12% der damaligen Wohnbevölkerung Groß-Zimmerns aus. Zusätzlich wurden ab 1946 etwa 700 Heimatvertriebene aufgenommen. Die Erschließung neuer Baugebiete, beispielsweise am Odenwaldring, minderte die Wohnungsnot dieser Zeit (vgl. Horn und Rothermel 1993). Im Norden befinden sich große Wohngebiete aus den 1970er Jahren mit überwiegend Einzelhäusern. In einem Teilbereich stehen viele Mehrfamilienblöcke. In den 1980er Jahren wurde vorwiegend im Süden hinzu gebaut, in den 1990er Jahren gab es eine Erweiterung am nordöstlichen Rand.



Der alte Ortskern von Groß-Zimmern wurde in den 1980er Jahren grundlegend verändert. 21% der Gebäude im alten Ortskern galten als unbewohnbar, landwirtschaftliche Nebengebäude verringerten die Nutzbarkeit. Ziel war es, durch die Sanierung die Wohnverhältnisse zu verbessern und eine dichtere Wohnbebauung zu schaffen (vgl. Verlag für Architektur

GmbH 1984). Im Westen von Groß-Zimmern ist auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei ab 2011 ein Wohngebiet mit rund 60 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden. Derzeit wird das jüngste Baugebiet „Hinter dem Schlädchen“ erschlossen, das die Lücke zwischen dem Bereich „Alte Ziegelei“ und dem sonstigen Gebäudebestand schließt (vgl. www.gross-zimmern.de).

In Klein-Zimmern befindet sich ein kleiner dicht bebauter alter Ortskern entlang der südlichen Markstraße und am Kirchplatz. Nördlich davon erfolgte die ältere Ortserweiterung. Im Osten sind große Wohngebiete aus den 1970er Jahren mit Einzelhäusern vorhanden. Im Westen sind in den 1970er und 1980er Jahren weitere Einzelhäuser hinzugekommen. Ein jüngeres kleines Baugebiet wurde zu Beginn der 2000er Jahre in unmittelbarer Nähe zum ursprünglichen Dorfkern mit Reihenhäusern bebaut. Im Westen kamen ab Ende der 2000er Jahre einige Einzelhäuser hinzu.

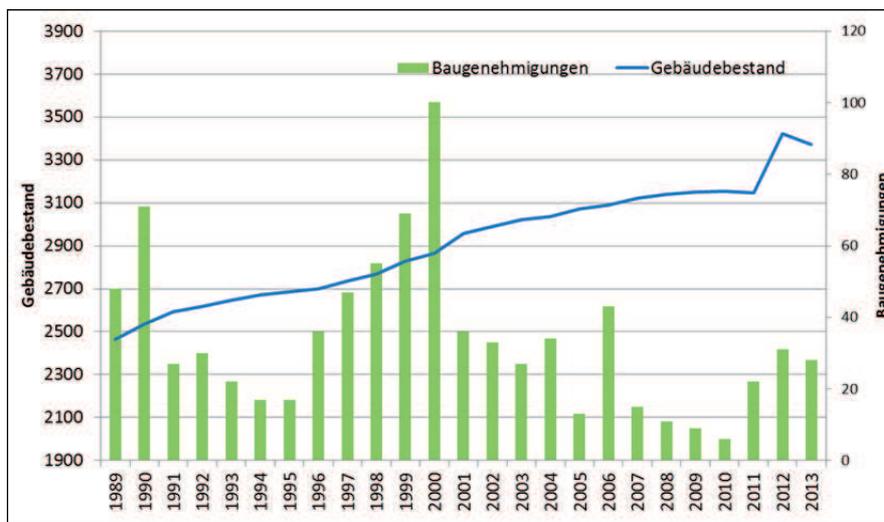


Abb. 60:
Gebäudebestand in
Groß-Zimmern

Von 2.463 Wohngebäuden im Jahr 1989 hat sich die Zahl auf 3.372 Gebäude im Jahr 2013 gesteigert. Dies ist ein sehr hoher Zuwachs von 36,9%. Besonders viele Baugenehmigungen wurden innerhalb der dargestellten Zeitreihe im Jahr 2000 erteilt. Von 2007 bis 2010 gab es hingegen besonders wenige Baugenehmigungen. Seit 2011 sind es wieder mehr Genehmigungen, was auf die neueren Gebiete im Westen der Gemeinde zurückzuführen ist. Der Bestand an Wohnungen stieg von 3.986 im Jahr 1989 auf 5.930 im Jahr 2013 an. Mit 48,8% ist dies der größte Zuwachs an Wohnungen kreisweit.

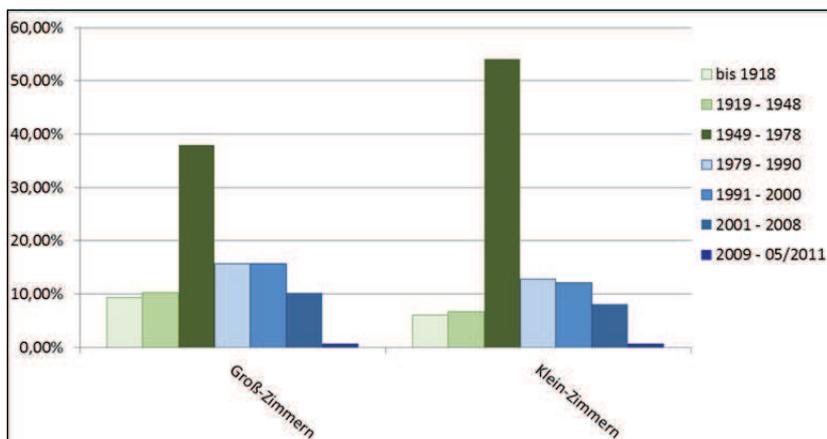


Abb. 61: Anteil der Gebäude
nach Baujahr in Groß-
Zimmern am 7.5.2011

In beiden Ortsteilen stammt der größte Anteil der Häuser aus den Jahren 1949 bis 1978. Dieser Anteil liegt allerdings im Ortsteil Groß-Zimmern mit 38% wesentlich niedriger als in Klein-Zimmern. Dort wurden mit 54,1% mehr als die Hälfte aller Wohnhäuser zwischen 1949 und 1978 gebaut. Entsprechend niedrig sind in Klein-Zimmern die Bestände aus den anderen Bauphasen. Mit jeweils rund 12% folgen an zweiter und dritter Stelle Häuser aus den Jahren 1979 bis 1990 und 1991 bis 2000. Im Ortsteil Groß-Zimmern sind ebenfalls Wohngebäude aus den Jahren 1979 bis 1990 und 1991 bis 2000 mit je 15,6% recht häufig vertreten. Der Anteil der 300 ältesten bis 1918 erbauten Gebäude ist in der Gemeinde mit 8,9% geringer als im Landkreis insgesamt (10,5%). In Klein-Zimmern machen sie nur 6,1% des Bestandes aus.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
3.357	5.898	88,1%	9,7%	2,2%	27.993	589.062 m ²

Tab. 42: Gebäudebestand in Groß-Zimmern am 7.5.2011

66,9% der Wohngebäude in Groß-Zimmern haben nur eine Wohnung. Zwei Wohnungen bestehen in 21,2% aller Gebäude. In 18 Häusern befinden sich je mehr als 13 Wohnungen, sie stehen alle im Ortsteil Groß-Zimmern. Weitere 54 Häuser, alle ebenfalls im Ortsteil Groß-Zimmern, verfügen je über sieben bis zwölf Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind es in der Gemeinde 1,7 Wohnungen je Gebäude. Die vorhandenen Häuser sind zu 68% freistehende Einzelhäuser. Zusätzlich bestehen 15,3% Doppelhäuser, 14,3% gereimte Häuser und 2,4% andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,1%	7,1%	15,9%	23,7%	18,1%	15,1%	18,9%	4,7

Tab. 43: Raumanzahl der Wohnungen in Groß-Zimmern am 7.5.2011

Am häufigsten sind in Groß-Zimmern Wohnungen mit vier Räumen, sie machen 23,7% des Bestandes aus. In der Häufigkeit folgen dann fast gleich auf Wohnungen mit sieben und mehr Räumen (18,9%) sowie 5-Zimmer-Wohnungen (18,1%). Im Durchschnitt hat jede Wohnung 4,7 Räume. Auf eine Person kommen dabei 2,1 Zimmer, bei der Volkszählung 1987 waren es je Person 1,8 Zimmer. Im Mittel haben die Wohnungen in Groß-Zimmern eine Wohnfläche von 99,9 m², sie sind damit etwas kleiner als der kreisweite Durchschnitt von 101 m². Dabei sind die Wohnungen im Ortsteil Groß-Zimmern mit 98,4 m² wesentlich kleiner als jene in Klein-Zimmern mit durchschnittlich 111,9 m². Die meisten Wohnun-

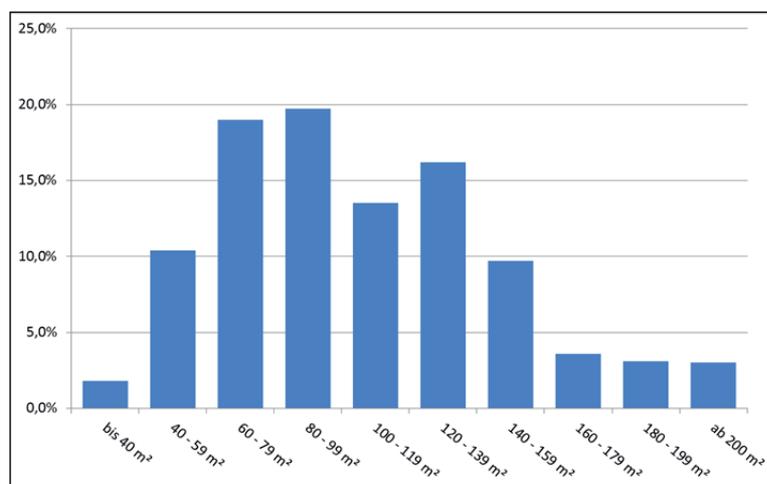


Abb. 62: Fläche der Wohnungen in Groß-Zimmern am 7.5.2011

gen im Ortsteil Groß-Zimmern mit 98,4 m² wesentlich kleiner als jene in Klein-Zimmern mit durchschnittlich 111,9 m². Die meisten Wohnun-

gen verfügen über eine Wohnfläche von 80 bis 99 m² (19,7%) oder 60 bis 79 m² (19,0%). Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m² sind nur zu 1,8% vertreten. Große Wohnungen ab 200 m² machen 3,0% des Bestandes aus. Auf jede Einwohnerin und jeden Einwohner kommen in der Gemeinde nur 43,6 m² Wohnfläche, dies ist der niedrigste Wert kreisweit. Bei der Volkszählung 1987 lag der Durchschnitt noch bei 36,4 m².

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen liegen in Groß-Zimmern mit 290 €/m² im Vergleich mit dem übrigen Landkreis im Mittelfeld. Auch bei Mietobjekten oder beim Kauf von Häusern liegt das Preisgefüge in einem mittleren Bereich. Bei den Kaufwohnungen reiht sich der Durchschnittspreis in Groß-Zimmern allerdings im unteren Mittelfeld ein. Die gemittelte Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 7,46 € und setzt sich zusammen aus Preisen zwischen 5,65 und 9,00 €/m². Der Kaufpreis von im Schnitt 2.002 €/m² für Häuser setzt sich zusammen aus Preisen zwischen 1.328 und 2.600 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
290 €/m ²	260 €/m ²	220 €/m ²	7,46 €/m ²	7,36 €/m ²	1.570 €/m ²	2.002 €/m ²	6,74 DM/m ²

Tab. 44: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Groß-Zimmern

Etwa 57% aller Wohnungen in Groß-Zimmern werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Zu rund 40% sind die Wohnungen vermietet. 2,8% der Wohnungen stehen leer. Die Eigentumsquote ist in Klein-Zimmern mit 70% deutlich höher als in der Gemeinde insgesamt. In der Gemeinde werden die Wohnungen aus fast allen Bauphasen zu mehr als 50% von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt. Am höchsten ist der Anteil bei den von 1919 bis 1948 gebauten Häusern mit 68%. Einzige Ausnahme sind Wohnungen, die zwischen 1990 und 1999 erbaut wurden. Von ihnen werden nur 46% selbst genutzt, dafür ist jede zweite Wohnung aus dieser Zeit zu Wohnzwecken vermietet. Ungenutzte Gebäude sind am häufigsten in der Gruppe der vor 1919 entstandenen Häuser, 5,2% dieser Wohnungen stehen leer. Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Besonders hoch ist dieser Anteil bei den Wohnungen bis 40 m², die zu 78% von Mietenden genutzt sind. In allen Größenkategorien ab 120 m² werden mindestens 80% Eigennutzung erreicht, den Spitzenwert von 94% haben Wohnungen mit 180 bis 199 m². Der höchste Anteil von 9,1% Leerständen besteht bei Wohnungen unter 40 m².

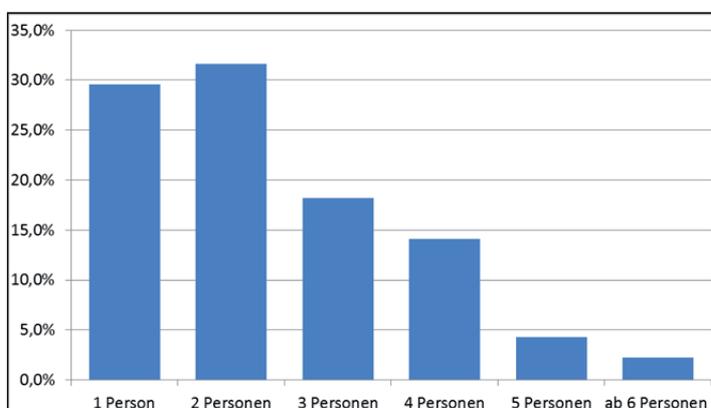


Abb. 63: Haushaltsgrößen in Groß-Zimmern am 7.5.2011

In Groß-Zimmern gibt es insgesamt 5.610 Haushalte. Am häufigsten sind solche mit zwei Personen mit einem Anteil von 31,6%. Ihr Anteil ist in Klein-Zimmern mit 38,1% allerdings noch wesentlich höher. Die Zahl der Singlehaushalte liegt mit 29,6% in der Gemeinde nur knapp hinter dem Anteil der Zweipersonenhaushalte. Sie machen in Klein-Zimmern aber etwas weniger als ein Viertel der Haushalte

(24,3%) aus. Die prozentuale Häufigkeit der größeren Haushalte ab drei Personen ist in Groß-Zimmern jeweils etwas höher als die Durchschnittswerte des Landkreises. Dennoch leben nur in 2,2% der Haushalte der Gemeinde sechs Personen oder mehr zusammen. Ein durchschnittlicher Haushalt in Groß-Zimmern besteht aus 2,4 Personen. Dies ist der zweithöchste Wert im Landkreis.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
29,6%	26,4%	32,4%	9,1%	2,6%	16,8%

Tab. 45: Haushaltstypen in Groß-Zimmern am 7.5.2011

Am häufigsten kommen in Groß-Zimmern Haushalte vor, in denen Paare mit Kindern leben. Dies sind mit 32,4% fast ein Drittel aller Haushalte, der Kreisdurchschnitt liegt bei nur 29,9%. Der Anteil der Singlehaushalte ist mit 29,6% etwas niedriger als der Anteil der Paare mit Kindern. An dritter Stelle folgen Paare ohne Kinder, sie machen ein gutes Viertel der Haushalte aus. In 9,1% der Haushalte leben alleinerziehende Elternteile mit ihren Kindern. In Klein-Zimmern ist im Gegensatz zur Gemeinde insgesamt der Anteil der Paare ohne Kinder mit 31,7% höher als der Anteil der Singlehaushalte (24,3%).

In 945 Haushalten (16,8%) wohnen ausschließlich Menschen ab 65 Jahren. Dies ist einer der geringsten Anteile im gesamten Landkreis. Er ist allerdings in Klein-Zimmern mit 20,3% etwas höher. In 10,1% der Haushalte in der Gemeinde leben außerdem Personen unter 65 Jahre und Ältere zusammen. Haushalte, in denen ausschließlich ab 65-Jährige leben, wohnen zu 67% in ihrem Eigentum. Die Haushalte mit gemeinsam lebenden Personen über und unter 65 Jahren wohnen zu 81% in ihrer selbstgenutzten Wohnung. Die mit 27,4% häufigste Wohnungsgröße der reinen Seniorenhaushalte liegt zwischen 80 und 99 m². Ein gutes Viertel der Haushalte von ab 65-Jährigen nutzt Wohnungen mit vier Räumen, zu 20,8% leben sie allerdings auch Wohnungen mit mindestens sieben Zimmern. Paaren mit Kindern stehen zu 22,9% Wohnungen mit 120 bis 139 m² zur Verfügung. Der größte Anteil von 28,6% der Paare mit Kindern lebt in Wohnungen mit mindestens sieben Zimmern. Bei den Paaren ohne Kinder ist die mit 21,1% am häufigsten genutzte Wohnungsgröße von 80 bis 99 m² etwas kleiner. Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen leben zum größten Teil (21,6%) ebenfalls in Wohnungen zwischen 80 und 99 m². Ein Viertel der Singlehaushalte wohnt in kleineren Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m².

Der Gebäudebestand in Groß-Zimmern ist vergleichsweise jung. Sehr viele Häuser kamen erst nach 1989 hinzu, etwa ein Drittel der Wohnungen ist jünger als 26 Jahre. Auch der Anteil der vor 1919 errichteten Gebäude ist geringer als im Kreisdurchschnitt. In Groß-Zimmern ist daher mit einem etwas geringeren sanierungsbedürftigen Bestand zu rechnen als in vielen anderen Kommunen. In Klein-Zimmern stammen allerdings über die Hälfte der Häuser aus den Jahren 1949 bis 1978 und sind damit bereits mindestens 37 Jahre alt. Im Nordwesten des Ortsteils Groß-Zimmern bietet die räumliche Konzentration mehrerer Mehrfamilienblöcke Potenzial für eine soziale und ethnische Segregation. Die mittlere Preislage für Grundstücke, Mieten und Kaufimmobilien bei guter Verkehrsanbindung und der starke Zubau in jüngerer Zeit sind vermutlich die Ursachen für einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Paaren mit Kindern. Auch die Zahl der Haushaltsmitglieder ist in Groß-Zimmern durch den

hohen Familienanteil ziemlich hoch. Der Anteil reiner Seniorenhaushalte ist mit 16,8% hingegen noch ziemlich gering, dennoch leben auch in Groß-Zimmern in bereits 27% aller Haushalte bereits Menschen ab 65 Jahren. Jeder fünfte reine Seniorenhaushalt bewohnt eine große Wohnung mit mindestens sieben Räumen. Die überwiegend monostrukturell angelegten Einfamilienhausgebiete lassen in einigen Bereichen eine kollektive Alterung erwarten. Auch das jüngste Baugebiet wurde ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut.

Messel



Im Luftbild von Messel ist der ursprüngliche alte Ortskern im Norden durch die dichte Bebauung gut zu erkennen. Die älteren Erweiterungsgebiete liegen südlich davon. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden für die zugewanderten Heimatvertriebenen 18 Nebenerwerbsstellen in der Germannstraße, der Bahnhofstraße und der Adolf-Spiegel-Straße errichtet (vgl. Horn und Rothermel 1993). Im Süden und Osten Messels wurden in den 1970er und 1980er Jahren mehrere große Wohngebiete vorwiegend mit Einzelhäusern bebaut. Im Bereich der Berliner Straße sind auch größere Mehrfamilienhäuser zu finden. Im Süden wurde Anfang der 2000er Jahre eines der jüngeren Neubaugebiete mit Einzel- und Reihenhäusern errichtet. Seit 2013 entsteht im Südosten von Messel das 4,3 ha große Baugebiet „Auf dem Wentzenrod“. Dort können Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf insgesamt 74

Bauplätzen errichtet werden. Für Familien mit Kindern gibt es Preisnachlässe auf die Grundstückspreise (vgl. Darmstädter Echo 26.2.2013).

Die Ortslage Grube Messel liegt etwas abseits von der übrigen Bebauung. Dort ist Gewerbebebauung vorherrschend. Es sind aber auch hier einige Wohnhäuser vorhanden. Ein kleines Gebiet mit Einzelhäusern liegt direkt nördlich der Bahnlinie. Etwas südlich der Bahnlinie befindet sich ein Wohngebiet, das in den 1970er Jahren mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut wurde. Westlich davon liegt ein weiterer kleiner Bereich mit einigen Einzelhäusern.

In Messel stieg die Zahl der Wohngebäude von 765 im Jahr 1989 auf 2.932 Häuser im Jahr 2013 an. Dies ist ein Anstieg des Bestandes um 21,8%. Die mit großem Abstand meisten Baugenehmigungen gab es im Jahr 2002. Dies dürfte in Verbindung stehen mit der Erschließung des Wohngebiets im Süden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden keine Baugenehmigungen erteilt. 2013 gab es wieder recht viele Genehmigungen, was den Baubeginn auf dem Wentzenrod anzeigt. Der Wohnungsbestand stieg von 1.490 im Jahr 1989 auf 1.842 im Jahr 2013 an, was einem Zuwachs von 23,6% entspricht.

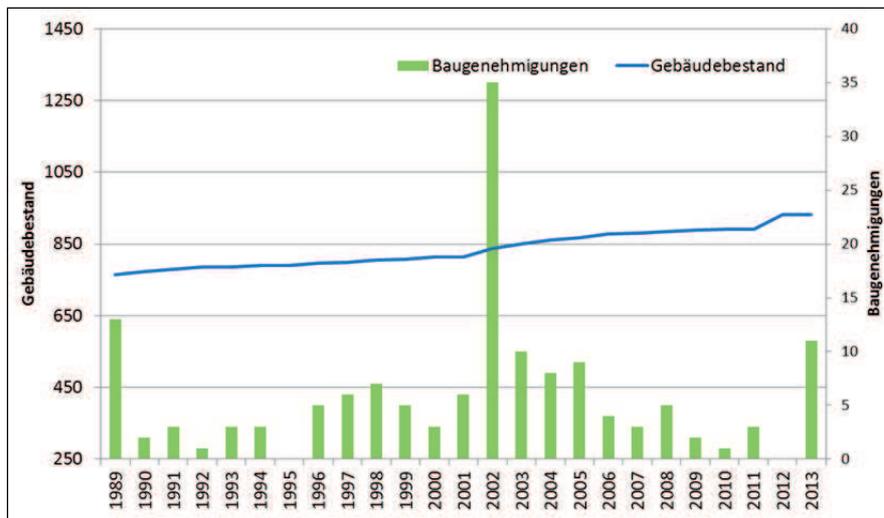


Abb. 65:
Gebäudebestand in
Messel

Die meisten Wohngebäude in Messel wurden von 1949 bis 1978 errichtet, ihr Anteil liegt bei 41%. Gebäude aus den Jahren ab 1979 bis 1990 sind mit 22,6% die zweithäufigste Gruppe. Sie sind damit in Messel prozentual stärker vertreten als im Landkreis insgesamt (17,2%).

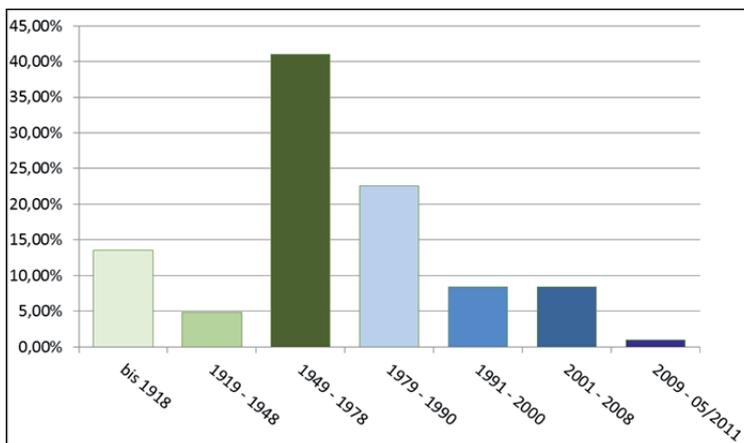


Abb. 66: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Messel
am 7.5.2011

Der Anteil der 126 vor 1919 gebauten Wohnhäuser ist mit 13,6% vergleichsweise hoch, für den gesamten Landkreis liegt der Schnitt bei 10,5%.

58,4% der Häuser verfügen über nur eine Wohnung. Messel hat damit im Landkreis einen der niedrigsten Anteile an Einfamilienhäusern. Der Anteil an Zweifamilienhäusern von 27,9% ist hingegen sehr hoch. In sechs Gebäuden befinden sich 13 oder

mehr Wohnungen, drei weitere Häuser haben außerdem je sieben bis zwölf Wohnungen. Im Durchschnitt sind es 1,9 Wohnungen je Gebäude. Freistehende Häuser machen 77,8% aller Wohnhäuser aus. 11,4% der Gebäude sind Doppelhäuser, 7% gereimte Häuser und 3,8% andere Gebäudetypen.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
930	1.821	86,3%	12,8%	0,9%	8280	177.900 m ²

Tab. 46: Gebäudebestand in Messel am 7.5.2011

In Messel sind Wohnungen mit vier und mit fünf Räumen mit einem Anteil von je 23,6% am häufigsten vertreten. Im Durchschnitt haben Wohnungen in Messel 4,5 Räume. Vergleichsweise hoch ist der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen von 3,1%. Im Landkreis insgesamt liegt dieser Wert bei nur 1,6%.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
3,1%	4,7%	15,8%	23,6%	23,6%	12,9%	16,3%	4,5

Tab. 47: Raumanzahl der Wohnungen in Messel am 7.5.2011

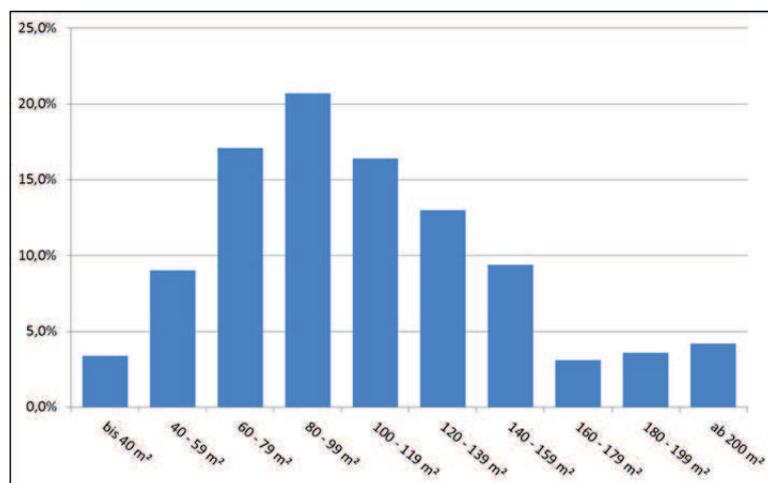


Abb. 67: Fläche der Wohnungen in Messel am 7.5.2011

Jede Wohnung in Messel hat im Durchschnitt eine Wohnfläche von 97,7 m². Dieser Wert liegt unter der Durchschnittsgröße im Landkreis. Am höchsten ist der Anteil der Wohnungen in der Größenkategorie 80 bis 99 m² mit 20,7%. Eine geringe Fläche von unter 40 m² liegt bei 3,4% des Bestandes vor. Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 200 m² sind jedoch mit einem Anteil von 4,2% noch häufiger vorhanden. Je Einwohnerin und Einwohner stehen im Durchschnitt 47,4 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 war dieser Wert mit 37,3 m² noch um 10 m² niedriger. Durchschnittlich entfallen auf jede Person 2,2 Räume, bei der Volkszählung 1987 waren es pro Person 1,8 Zimmer.

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen liegen in Messel bei 340 €/m² und befinden sich damit im Landkreis im mittleren Bereich. Die durchschnittlichen Mieten für Immobilien und die Kaufpreise für Wohnungen liegen im unteren Mittelfeld. Der Durchschnitt von 6,93 €/m² für Mietwohnungen errechnet sich aus Mietpreisen zwischen 5,41 und 8,60 €/m². Der gemittelte Kaufpreis für Häuser von 2.169 €/m² setzt sich aus einer Preisspanne von 1.440 bis 2.889 €/m² zusammen. Er ist kreisweit im oberen Mittelfeld angesiedelt.

Die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen liegen in Messel bei 340 €/m² und befinden sich damit im Landkreis im mittleren Bereich. Die durchschnittlichen Mieten für Immobilien und die Kaufpreise für Wohnungen liegen im unteren Mittelfeld. Der Durchschnitt von 6,93 €/m² für Mietwohnungen errechnet sich aus Mietpreisen zwischen 5,41 und 8,60 €/m². Der gemittelte Kaufpreis für Häuser von 2.169 €/m² setzt sich aus einer Preisspanne von 1.440 bis 2.889 €/m² zusammen. Er ist kreisweit im oberen Mittelfeld angesiedelt.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
340 €/m ²	300 €/m ²	250 €/m ²	6,93 €/m ²	7,24 €/m ²	1.669 €/m ²	2.169 €/m ²	7,17 DM/m ²

Tab. 48: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Messel

60% der Wohnungen in Messel werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Rund 35% aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist auf Ebene der Städte und Gemeinden mit 4,8% die höchste im gesamten Landkreis, der Kreisdurchschnitt liegt bei 3,5%. Leerstände sind bei den zwischen 1919 und 1949 errichteten Häusern am häufigsten, 11,5% dieser Wohnungen sind ungenutzt. Unter den Wohnungen mit Baujahren von 1950 bis 1959 sind mit 8,3% ebenfalls recht viele Leerstände. Die Wohnungen aus fast allen Bauphasen werden zu mindestens der Hälfte von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Ausnahme sind Wohnungen aus den Jahren 1950 bis 1959, die nur zu 41% eigengenutzt sind, aber mit 48% die höchste Vermietungsquote aufweisen. Die Nutzung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer ist bei den jüngsten Wohnungen ab Baujahr 2000 mit einem Anteil von über 86% am stärksten ausgeprägt. Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² werden in Messel überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Ab 140 m² Fläche liegen die Anteile der Eigennutzung über 80%. Den Spitzenwert weisen Wohnungen mit mindestens 200 m² auf, sie werden zu 96% von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Wohnungen mit bis zu 59 m² sind hingegen zu über 70% vermietet. Wohnungen zwischen 40 und 59 m² stehen zu 8,6% leer, bei den Wohnungen mit 60 bis 79 m² Fläche sind es 8,2%.

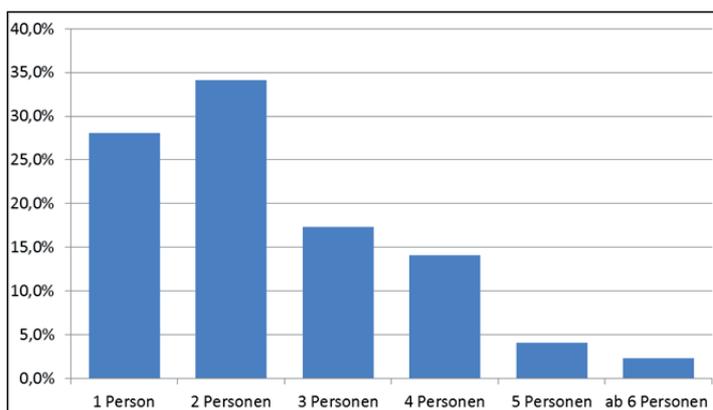


Abb. 68: Haushaltsgrößen in Messel am 7.5.2011

In einem guten Drittel (34,1%) der insgesamt 1.680 Haushalte von Messel leben zwei Personen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt mit 28% etwas darunter an zweiter Stelle. In 2,3% der Haushalte leben mindestens sechs Personen. Ein Haushalt besteht in Messel im Durchschnitt aus 2,2 Personen. Knapp ein Drittel der Haushalte (32,7%) wird von Paaren mit Kindern gebildet. Paare ohne

Kinder machen 29,8% der Haushalte aus, knapp dahinter liegen Singlehaushalte mit einem Anteil von 28%. Alleinerziehende Elternteile führen 7,0% aller Haushalte. Dies ist der geringste Anteil von Haushalten Alleinerziehender im Landkreis.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
28,0%	29,8%	32,7%	7,0%	2,5%	20,2%

Tab. 49: Haushaltstypen in Messel am 7.5.2011

Mit einer Zahl von 339 Haushalten (20,2%) besteht jeder fünfte Haushalt in Messel ausschließlich aus Menschen ab 65 Jahren. In weiteren 15% der Haushalte leben Ältere ab 65 Jahren mit jüngeren Personen zusammen. Reine Seniorenhaushalte leben zu 60% in ihrem selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und jüngeren Personen wohnen 88% in ihrem Eigentum. Die meisten Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen befinden sich in Wohnungen mit vier Räumen (30,9%). Am häufigsten

leben sie in einer Wohnungsgröße zwischen 60 und 79 m² (25,9%). Etwa ein Viertel der Paare mit Kindern (24,3%) lebt in Wohnungen mit 100 bis 119 m². Ein knappes Drittel (32,2%) der Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen wohnt in Wohnungen mit 80 bis 99 m². Paare ohne Kinder leben mit 24,8% ebenfalls am häufigsten in Wohnungen mit Flächen zwischen 80 und 99 m². Singlehaushalte sind besonders oft in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² zu finden (28,3%).

In Messel gab es in den letzten 25 Jahren einen vergleichsweise geringen Zuwachs, große Teile des Bestandes kamen hingegen von 1979 bis 1990 hinzu. Auch in Messel dürfte es durch den alten Bestand und die vielen Häuser aus den 1960er bis 1980er Jahren einigen Sanierungsbedarf geben. Die durchschnittliche Wohnfläche ist in Messel geringer als im Landkreis insgesamt. Dies hängt vermutlich mit der vergleichsweise großen Zahl von Zweifamilienhäusern zusammen, deren Wohnungen in der Regel eher etwas kleiner sind als in Einfamilienhäusern. Die kleineren Wohnungen und viele Sanierungsobjekte könnten auch die hohe Zahl der Leerstände erklären. In Messel sind die einzelnen Baugebiete kleiner als in vielen anderen Kommunen und bieten somit ein geringeres Risiko einer ausgedehnten kollektiven Alterung. In 35% aller Haushalte in Messel leben bereits Menschen ab 65 Jahren, darunter 20% reine Seniorenhaushalte. Ihnen kommen die geografische Lage ohne Steigungen und eine vor Ort gegebene Grundversorgung entgegen. Die isolierte Lage der Wohngebäude in der Ortslage Grube Messel ist allerdings ungünstig. Durch die Lage außerhalb kann die Nahversorgung nicht zu Fuß erfolgen. Zudem gruppieren sich dort mehrere größere Mehrfamilienhäuser, was eine soziale und ethnische Segregation in diesem etwas abgelegenen Bereich anregt.

Modautal



In den kleinen Ortsteilen Modautals sind die alten Ortskerne noch gut erkennbar. Sie sind hier weniger dicht bebaut als in vielen anderen Kommunen und bestehen in den meisten Fällen nur aus wenigen Häusern. Die Ortskerne sind von Hofstellen geprägt, die teils recht locker über das Ortsgebiet verteilt sind. Den größten alten Ortskern besitzt Brandau. Für die kleinen ländlich geprägten Ortsteile Modautals waren die Nachkriegsjahre eine große Herausforderung. Die Einwohnerzahl Brandaus stieg alleine durch die Zuweisung der Vertriebenen um ein Drittel, hinzu kamen noch Evakuierte (vgl. Horn und Rothermel 1993). 1971 schlossen sich Allertshofen und Hoxhohl zu Modautal zusammen, Lützelbach und Neunkirchen wurden Brandau zugeordnet und Herchenrode nach Ernsthofen eingemeindet. Bei der hessischen Gebietsreform 1977 wurden die vorgenannten Dörfer mit Asbach, Kleinbieberau (mit Webern) und Neutsch zur Gemeinde Modautal (vgl. www.modautal.de).



Im Zuge der Suburbanisierung kamen in den 1960er und 1970er Jahren in den meisten Ortsteilen Wohnhäuser hinzu. Größere Erweiterungen aus dieser Zeit sind im Norden von Asbach, im Süden von Ernsthofen, im Westen von Klein-Bieberau und im Südwesten von Brandau vorhanden. Auch danach wurden immer wieder einzelne

Häuser hinzugebaut oder kleine Wohngebiete neu erschlossen. Die dörfliche Struktur der Ortsteile blieb trotz der Erweiterungen erhalten. Die Bebauung besteht, neben den zahlreichen Hofreiten, fast ausschließlich aus Einzelhäusern.

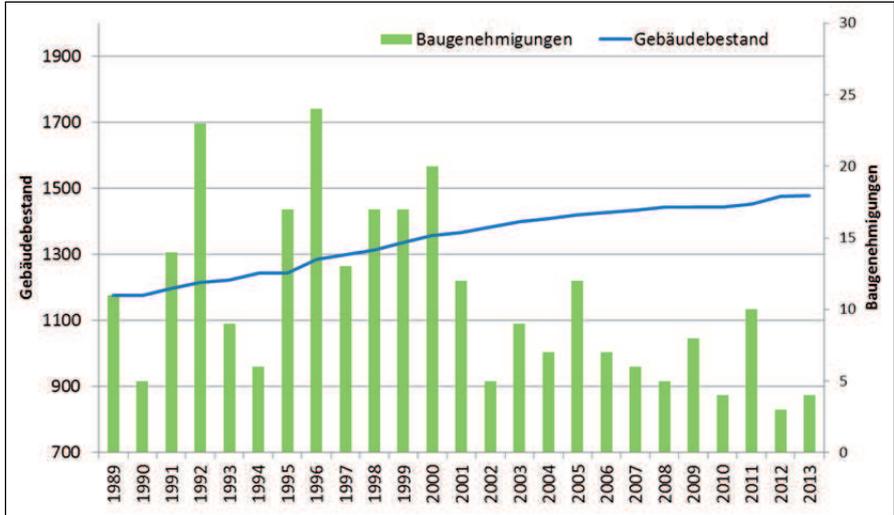


Abb. 70:
Gebäudebestand in
Modautal

1989 gab es in Modautal 1.176 Wohnhäuser, im Jahr 2013 lag ihre Zahl bei 1.477. Dies entspricht einer Steigerung des Bestands an Wohngebäuden um 25,6%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1992 und 1996. Der Bestand an Wohnungen stieg von 1.584 im Jahr 1989 auf 2.191 im Jahr 2013 an und wuchs damit um 38,3%.

In allen Ortsteilen außer Herchenrode stammt der größte Teil der Wohngebäude aus den Baujahren zwischen 1949 und 1978. Insgesamt beläuft sich der Anteil dieser Gebäude auf 41,1%. Die höchsten Anteile liegen in Asbach (47,1%) und Hoxhohl (47,8%) vor. Der kleinste Anteil ist in Herchenrode vorhanden, wo nur ein Viertel des geringen Häuserbestandes zwischen 1949 und 1978 gebaut wurde. Die anschließenden Jahre von 1979 bis 1990 bilden in Allertshofen, Asbach, Ernsthofen, Hoxhohl und Webern die zweitgrößte Gebäudegruppe. Insgesamt erreichen die Jahre 1979 bis 1990 in der Gemeinde einen Anteil von 14,9% aller Wohngebäude. Besonders hoch ist der Anteil in Webern, dort stammt mit 21,1% jedes fünfte Haus aus dieser Zeit, ebenfalls 21,1% entfallen dort auf Gebäude aus den Baujahren 1991 bis 2000. Die Bauphase von 1991 bis 2000 erreicht in Modautal insgesamt einen Anteil von

14,3%. In den Ortsteilen Brandau, Lützelbach und Webern bildet sie jeweils den zweithöchsten Anteil am Bestand. Ebenso in Neutsch, dort ist ihr Anteil allerdings genauso hoch wie bei den Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden. Mit insgesamt 15,7% ist der Anteil der 231 vor 1919 gebauten Häuser in Modautal der zweithöchste im Landkreis (Durchschnitt 10,5%). Besonders hoch ist der Anteil dieser ältesten Gebäude im kleinsten Ortsteil Herchenrode, wo sie 75% des Bestandes ausmachen. In Klein-Bieberau wurde jedes fünfte Haus (21,1%) vor 1919 errichtet. Den geringsten Bestand von alten Gebäuden hat Lützelbach mit 11,1%.

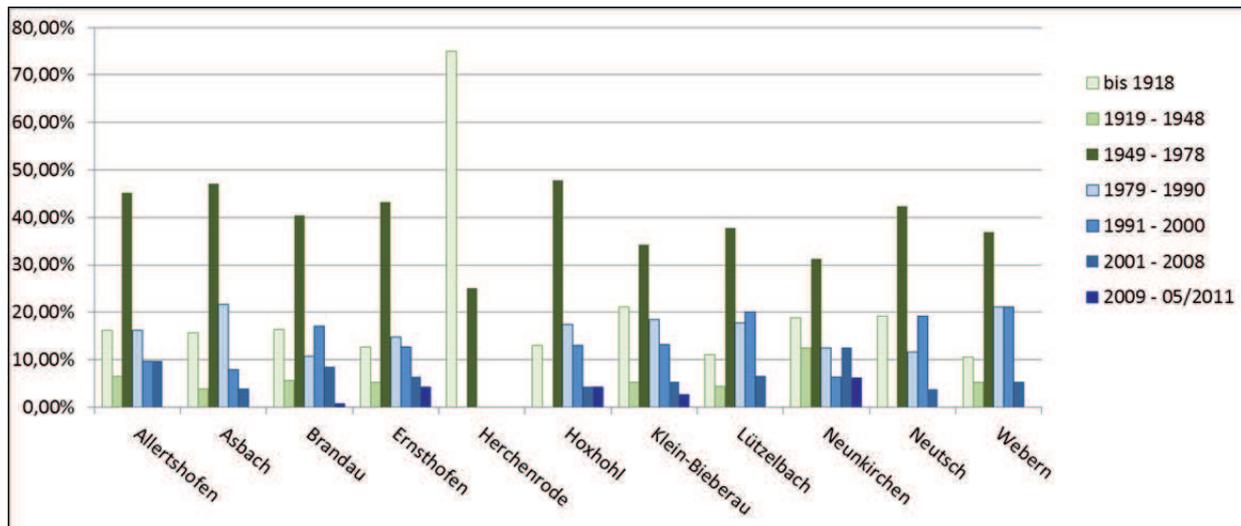


Abb. 71: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Modautal am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
1.473	2.181	91,9%	7,9%	0,2%	11.412	249.240 m ²

Tab. 50: Gebäudebestand in Modautal am 7.5.2011

In Modautal verfügen 67,2% der Häuser nur über eine Wohnung. Über 70% liegen die Anteile in Allertshofen, Herchenrode, Klein-Bieberau, Neutsch und Webern. Der geringste Anteil von 60,9% besteht in Hoxhohl. In fast einem Viertel (24,6%) aller Häuser befinden sich zwei Wohnungen. Gebäude mit 13 oder mehr Wohnungen sind in Modautal nicht vorhanden. Im Durchschnitt bestehen in Modautal 1,5 Wohnungen je Gebäude. Dies ist der zweitniedrigste Wert im gesamten Landkreis. Mit 83,7% aller Wohnhäuser sind freistehende Häuser in Modautal besonders häufig, der Durchschnittswert im Landkreis liegt bei 71,4%. Die übrigen Wohngebäude gliedern sich in Modautal in 8,2% Doppelhäuser, 2,6% gereifte Häuser und 5,5% andere Gebäudetypen auf.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
0,4%	4,8%	11,6%	21,9%	19,6%	18,1%	23,7%	5,2

Tab. 51: Raumanzahl der Wohnungen in Modautal am 7.5.2011

In Modautal machen Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern den größten Anteil von 23,7% aus. Der Mittelwert von 5,2 Räumen je Wohnung ist kreisweit der zweithöchste unter den Städten und Gemeinden. Den höchsten Durchschnitt von 5,6 Räumen haben die Wohnungen in Lützelbach. In Hoxhohl liegt der Schnitt hingegen mit 4,9 Räumen etwas darunter. Die gemittelte Wohnfläche je Wohnung beträgt 114,2 m² und ist die zweithöchste Darmstadt-

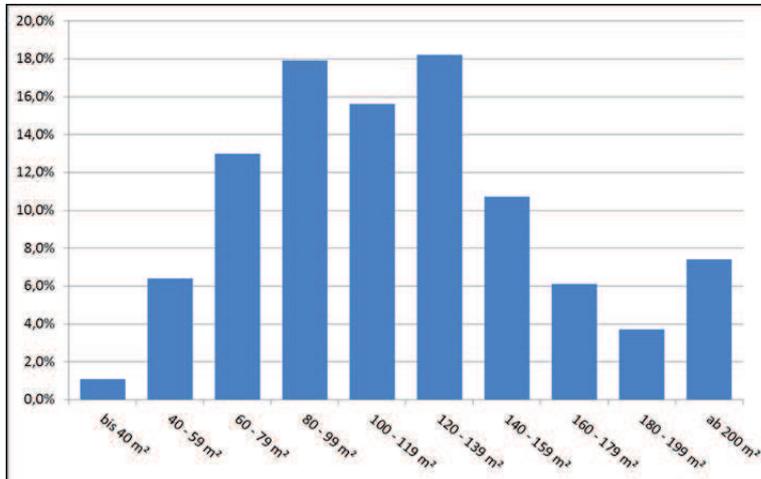


Abb. 72: Fläche der Wohnungen in Modautal am 7.5.2011

Dieburgs. Der Durchschnitt des Landkreises liegt mit 101 m² wesentlich niedriger. Besonders groß sind dabei die Wohnungen in Neutsch (126,7 m²), Webern (125,2 m²) und Herchenrode (122,3 m²).

Am häufigsten kommen in Modautal Wohnungen in den Größenkategorien von 80 bis 99 m² und von 120 bis 139 m² mit je rund 18% vor. Nur 1,1% sind Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m². Hohe

7,4% der Wohnungen gehören hingegen zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche. Je Einwohnerin und Einwohner steht in Modautal eine vergleichsweise große Wohnfläche von 49,8 m² zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 war dieser Wert mit nur 38,5 m² noch über 11 m² niedriger. Auf jede Person kommen im Durchschnitt derzeit 2,3 Zimmer, 1987 waren es pro Person 1,9 Räume.

Die Bodenwerte für Wohnbauflächen sind in Modautal mit 200 €/m² in guten Lagen unter den niedrigsten im Landkreis. Die Mietpreise für Wohnungen befinden sich mit 6,64 €/m² im unteren Mittelfeld. Der Durchschnittswert für Wohnungsmieten setzt sich aus Preisen zwischen 5,00 und 8,49 €/m² zusammen. Bei den Miethäusern und den zum Kauf angebotenen Wohnungen befindet sich der ermittelte Wert im mittleren Preisniveau. Im Schnitt liegt der Wert für einen Hauskauf bei 1.797 €/m² und damit im unteren Mittelfeld. Die Preisspanne reicht hierbei von 1.154 bis 2.600 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
200 €/m ²	160 €/m ²	130 €/m ²	6,64 €/m ²	7,60 €/m ²	1.751 €/m ²	1.797 €/m ²	6,02 DM/m ²

Tab. 52: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Modautal

Rund 66% der Wohnungen in Modautal werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Prozentual am meisten selbstgenutzter Wohnraum besteht in Lützelbach mit einer Eigentumsquote von 78%. Etwa 29% aller Wohnungen in der Gemeinde sind vermietet. Die Leerstandsquote liegt bei 4%. Anteilig stehen die meisten Wohnungen im Ortsteil Neunkirchen leer, dort sind 7% der Wohnungen ungenutzt. In Brandau und Ernhofen stehen jeweils 4,6% der Wohnungen leer. Die Wohnungen aus allen Bauphasen werden zu mehr als der Hälfte von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Am häufigsten in Eigen-

nutzung befinden sich dabei Wohnungen aus den Baujahren 1970 bis 1979, für die dies zu 76% zutrifft. Leerstände kommen am häufigsten bei den vor 1919 gebauten Wohnungen vor, von ihnen sind 9,2% unbewohnt. In Modautal werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² vorwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Dabei werden Wohnungen mit 40 bis 59 m² mit 69,5% am häufigsten von Mieterinnen und Mietern genutzt. Die höchste Eigennutzung liegt bei Wohnflächen zwischen 160 und 179 m² mit einem Anteil von 93% vor. Kleine Wohnungen stehen außerdem öfter leer als größere. Von den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind 9,7% ohne Nutzung, bei den 40 bis 59 m² großen Wohnungen sind es 10,9%.

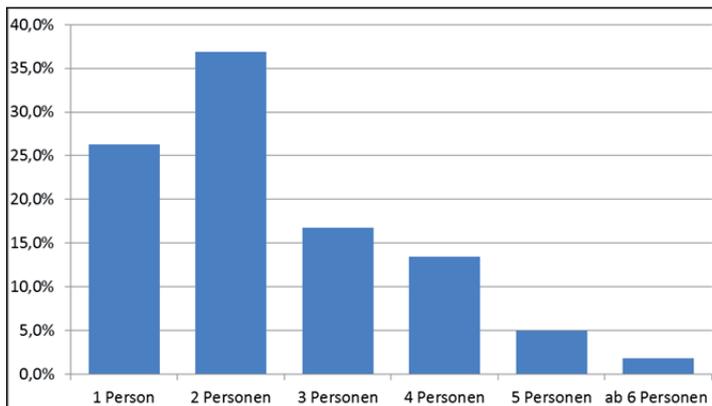


Abb. 73: Haushaltsgrößen in Modautal am 7.5.2011

In Modautal gibt es insgesamt 1.986 Haushalte. Mit einem Anteil von 36,9% besteht mehr als ein Drittel davon aus zwei Personen. Dies ist kreisweit der höchste Anteil an Haushalten mit zwei Mitgliedern. Am zweithäufigsten sind Einpersonenhaushalte (26,3%). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist in Allertshofen (40%) und in Herchenrode (42,9%) besonders hoch. Einpersonenhaushalte sind dagegen in

Asbach mit einem Anteil von 30% besonders oft vorhanden. In Neunkirchen ist der Anteil der Haushalte mit drei Personen von 28,6% außergewöhnlich hoch. Der Anteil an Haushalten mit mindestens sechs Personen ist in Klein-Bieberau und in Webern mit je gut 4% etwas höher als in den anderen Ortsteilen. Im Durchschnitt leben in Modautal 2,3 Personen in einer Wohnung. Bei den Haushaltstypen machen Paare ohne Kinder mit 33,2% ein Drittel aller Haushalte aus. Nur knapp dahinter liegen Paaren mit Kindern (31,1%). Ein gutes Viertel sind Singlehaushalte (26,3%). Der höchste Anteil von Paaren ohne Kinder liegt in Asbach mit 37,7% vor. Die höchsten Anteile von Paaren mit Kindern von je 42,9% gibt es in Herchenrode und in Neunkirchen. 7,3% aller Haushalte in Modautal werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
26,3%	33,2%	31,1%	7,3%	2,3%	21,1%

Tab. 53: Haushaltstypen in Modautal am 7.5.2011

In 420 Wohnungen, und damit in gut jedem fünften Haushalt (21,1%), leben ausschließlich Personen die 65 Jahre und älter sind. 11,6% sind zudem gemischte Haushalte mit Personen unter und ab 65 Jahren. Der höchste Anteil an Haushalten mit ausschließlich älteren Menschen liegt in Lützelbach mit 27,1% vor, den geringsten Anteil von 13% hat Webern. Reine Seniorenhaushalte leben in Modautal zu hohen 78% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren leben 85% in der selbstgenutzten Wohnung. Über ein Viertel (26,3%) der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen lebt in Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Dies ist ein besonders hoher Anteil von

reinen Seniorenhaushalten in ursprünglich auf mehr Personen ausgelegten Wohnungen. Die am häufigsten vorkommende Wohnungsgröße der Seniorenhaushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (18,6%). Von den Paaren ohne Kinder lebt ebenfalls jedes Vierte in einer Wohnung mit mindestens sieben Räumen (25,6%). Paare mit Kindern leben sogar zu 38,3% in Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Besonders oft werden von ihnen außerdem Wohnungen mit 120 bis 139 m² (22,6%) bewohnt. Der größte Anteil von 20,8% der Paare ohne Kinder lebt ebenfalls auf Wohnflächen zwischen 120 und 139 m². Die meisten alleinerziehenden Elternteile wohnen hingegen in etwas kleineren Wohnungen zwischen 80 und 99 m² (27%). Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 22,6% die häufigste Wohnungsgröße.

Modautal ist durch die trotz der Suburbanisierung erhalten gebliebene dörfliche Struktur geprägt. Die Ortsteile unterscheiden sich dabei stark in ihrem Wohngebäudebestand. Dies hängt vor allem vom jeweiligen Umfang der Bebauung ab, die ab den 1960er Jahren hinzu gekommen ist. In einigen Ortslagen liegen Wohngebiete an den Hängen und erschweren so die täglichen Wege für ältere Menschen. Die Grundversorgung ist aber ohnehin nicht in allen Ortsteilen gewährleistet, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner überwiegend auf ein Auto angewiesen sind. Die günstigen Boden- und Mietpreise sind vermutlich mit Ursache für die überdurchschnittlich großen Wohnungen und den hohen Anteil von Paaren mit Kindern. In 33% der Modautaler Haushalte wohnen Menschen ab 65 Jahren. Ein großer Anteil von 21,1% sind reine Seniorenhaushalte, die in einzelnen Ortsteilen schon mehr als jeden vierten Haushalt ausmachen. Die Seniorenhaushalte in Modautal leben überdurchschnittlich häufig in ihrem Wohneigentum, was einen Umzug im Alter unwahrscheinlicher macht. Es ist daher davon auszugehen, dass künftig noch mehr Ältere und Hochbetagte alleine oder zu zweit auf sehr großen Wohnflächen leben. Die Unterbelegung großer Wohnflächen führt zu einer passiven Verringerung der Bevölkerung ohne frei werdenden Wohnraum. Der Gebäudebestand aus der Zeit vor 1919 ist besonders hoch. Es ist daher von einem relativ hohen sanierungsbedürftigen Bestand und aufgrund der dörflichen Struktur von zahlreichen ungenutzten Nebengebäuden auszugehen.

Mühltal



Zu Beginn des 20. Jahrhunderts gab es in Mühltal eine gesellschaftliche Bewegung zur Gründung einer Gartenstadt mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Villenform. Sie sollten nach künstlerischen Grundsätzen und unter Berücksichtigung des Charakters der Landschaft geplant werden. Bis in die 1920er Jahren gelang es, mehrere Bereiche, darunter ein großer Teil Trautheims, in aufgelockerter Bauweise mit Villencharakter zu besiedeln (vgl. www.muehltal-odenwald.de).

In Nieder-Ramstadt wurden bereits während des Zweiten Weltkriegs viele Evakuierte aufgenommen. Die Zahl der zugewiesenen Heimatvertriebenen war daher dort geringer als in den anderen Ortsteilen Mühltais. In Traisa waren zeitweise etwa 40% der Bevölkerung Evakuierte und Heimatvertriebene. Aufgrund der besseren Arbeitsbedingungen zogen in den 1950er und 60er Jahren viele Vertriebene aus Frankenhausen, Waschenbach und Nieder-Beerbach nach Traisa und Nieder-Ramstadt sowie in andere Städte und Gemeinden um (vgl. Horn und Rothermel 1993).



Im Jahr 1972 schloss sich Waschenbach an Nieder-Ramstadt an und die ehemaligen Wohnplätze Burgwald, Waldhof und Ziegelei wurden zum Ortsteil In der Mordach zusammengefasst. 1977 wurden die Gemeinden Frankenhausen, Nieder-Beerbach, Traisa und Nieder-Ramstadt (mit In der Mordach, Trautheim und Waschenbach) zur Gemeinde Mühlthal zusammengeschlossen (vgl. www.muehlthal.de; www.muehlthal-odenwald.de). Die kleineren Ortsteile Frankenhausen, Nieder-Beerbach und Waschenbach haben alte dicht bebaute Ortskerne mit Hofreiten. An diese schließen sich größere Wohngebiete aus den 1970er und

1980er Jahren an, die überwiegend mit Einzelhäusern bebaut wurden. In Trautheim ist aufgrund seiner Entstehungsgeschichte kein alter Ortskern vorhanden. Am Südrand wurde ab den 1970er Jahren eine größere zusammenhängende Fläche vor allem mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Im restlichen Trautheim wurden in verschiedenen Phasen Lücken zwischen dem lockeren älteren Bestand geschlossen.

Der alte dicht bebaute Ortskern von Traisa liegt im Bereich Ludwigstraße, Röderstraße und Nieder-Ramstädter-Straße. Daran schließen sich nördlich und westlich die älteren Erweiterungsgebiete und die Suburbanisierungsgebiete der 1960er bis 1980er Jahre an. Die Bebauung ist überwiegend aufgelockert mit Einzelhäusern auf großen Grundstücken. Die jüngeren Baugebiete, ab Ende der 1990er Jahre in der Nähe des Bürgerhauses und ab 2013 auf dem Areal Waldeck, fallen durch eine wesentlich höhere Bebauungsdichte mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf. In Nieder-Ramstadt ist die dichte Bebauung des alten Ortskernes entlang der Kirchstraße und im vorderen Bereich der Bahnhofstraße zu erkennen. Ältere Erweiterungen sind zunächst nach Norden hin in Richtung der Bahnstrecke und auf dem Lohberg erfolgt. Ein sehr großes Wohngebiet erstreckt sich über fast ein Drittel der bebauten Fläche von Nieder-Ramstadt. Dieses Baugebiet „Im Hag“ wurde ab Ende der 1960er Jahre südlich der Dornwegshöhstraße und westlich der Kirchstraße erschlossen. Es kamen dort im mittleren Bereich Einzelhäuser hinzu, die umschlossen sind von vielen Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Daran anschließend wurden im Westen in den 2000er Jahren weitere

Reihenhäuser errichtet. Auf dem Lohberg kamen ab Ende der 1970er Jahre weitere Einzelhäuser und Reihenhäuser hinzu.

Das jüngste Baugebiet kommt derzeit auf dem zentral gelegenen Gelände der Nieder-Ramstädter Diakonie hinzu. Auf einer Fläche von zwölf Hektar sollen Menschen jedes Alters sowie Menschen mit und ohne Behinderung zusammenleben (vgl. Darmstädter Echo 21.4.2015).

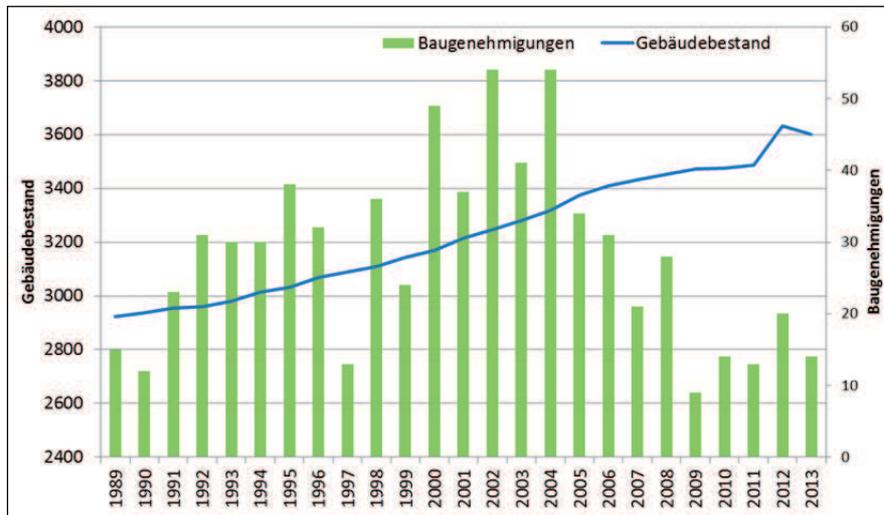


Abb. 75:
Gebäudebestand in
Mühlthal

1989 lag die Zahl der Wohngebäude in Mühlthal bei 2.923 im Jahr 2013 waren es 3.601. Dies entspricht einer Steigerung des Wohngebäudebestandes um 23,2%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 2000, 2002 und 2004, sehr wenige waren es 2009. Der Bestand an Wohnungen stieg von 5.162 im Jahr 1989 auf 6.355 im Jahr 2013 an und wuchs damit vergleichsweise wenig um nur 23,1%.

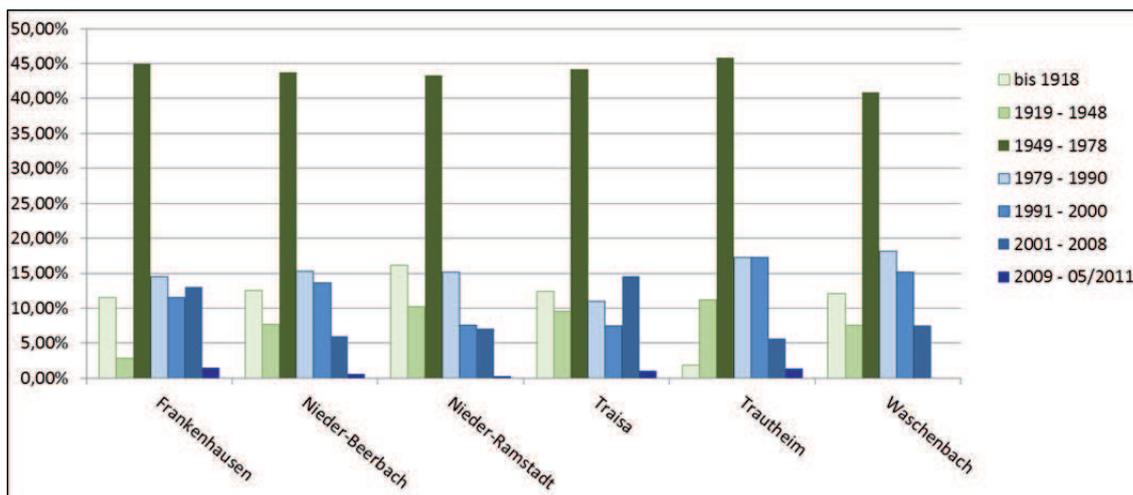


Abb. 76: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Mühlthal am 7.5.2011

In allen sechs Ortsteilen macht der Bestand von 1949 bis 1978 den größten Anteil von mehr als 40% aus. Für Mühlthal insgesamt liegt dieser Anteil bei 43,9%. Aus der Zeit bis 1918 stammen in allen Ortsteilen außer Trautheim mehr als 10% der Wohngebäude. In Mühlthal insgesamt stehen 423 bis 1918 errichtete Häuser, was 11,8% entspricht. Von allen Ortsteilen hat Nieder-Ramstadt mit 16,2% den höchsten Anteil an diesen alten Wohngebäude. Die

Zeit vor 1919 ist dort auch die zweithäufigste Bauphase. In den Ortsteilen Frankenhausen, Nieder-Beerbach und Waschenbach ist der Anteil der von 1979 bis 1990 erbauten Häuser jeweils der zweithöchste. In Trautheim teilt sich diese Bauphase mit der folgenden von 1991 bis 2000 den zweiten Rang. In Traisa wurde von 2001 bis 2008 besonders stark hinzu gebaut, dieser Anteil liegt dort bei 14,6%. Waschenbach ist der einzige Ortsteil, in dem von 2009 bis zum Zensusstichtag 2011 keine Häuser neu gebaut wurden.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
3.588	6.327	87,0%	11,1%	1,8%	30.423	671.877 m ²

Tab. 54: Gebäudebestand in Mühlthal am 7.5.2011

In Mühlthal insgesamt haben 63,1% der Häuser nur eine Wohnung. Der höchste Anteil an Häusern mit einer Wohnung ist mit 74,3% in Trautheim zu finden, der geringste Anteil von 60,1% besteht in im Nieder-Ramstadt. In 21 Gebäuden gibt es 13 oder mehr Wohnungen, davon befinden sich 18 in Nieder-Ramstadt und drei in Trautheim. Außerdem gibt es 42 Häuser mit sieben bis zwölf Wohnungen. Auch sie sind vor allem in Nieder-Ramstadt zu finden, wo 3,9% des Gebäudebestandes aus Häusern mit mindestens sieben Wohnungen bestehen. Im Durchschnitt sind in Mühlthal 1,7 Wohnungen je Gebäude vorhanden. In Nieder-Ramstadt liegt der Durchschnitt bei 2,1 und in Frankenhausen nur bei 1,3 Wohnungen je Haus. 71,7% aller Wohnhäuser in Mühlthal sind freistehende Häuser, 12,3% Doppelhäuser, 13,1% gereichte Häuser und 2,8% entfallen auf andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
2,2%	6,8%	14,2%	23,9%	19,2%	14,5%	19,3%	4,8

Tab. 55: Raumanzahl der Wohnungen in Mühlthal am 7.5.2011

Am häufigsten sind in Mühlthal Wohnungen mit vier Räumen, sie machen mit 23,9% fast ein Viertel des Bestandes aus. Je ein knappes Fünftel der Wohnungen verfügen über fünf und mindestens sieben Zimmer. Im Durchschnitt haben die Wohnungen 4,8 Räume. Den höchsten Schnitt von 5,4 Räumen haben die Wohnungen in Frankenhausen, während er in

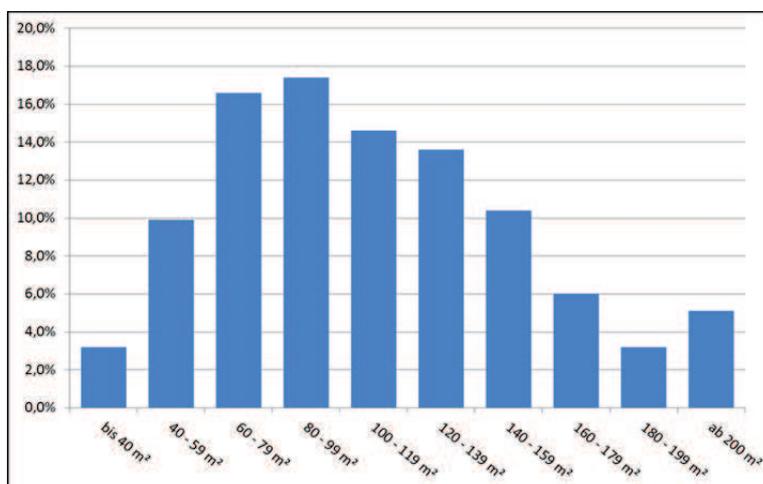


Abb. 77: Fläche der Wohnungen in Mühlthal am 7.5.2011

Nieder-Ramstadt nur bei 4,5 Räumen liegt. Die mittlere Wohnfläche je Wohnung beträgt 106,2 m². In Frankenhausen ist sie mit 127,4 m² erheblich größer. Die geringste durchschnittliche Wohnfläche liegt in Nieder-Ramstadt mit 94,8 m² vor. Am häufigsten gibt es Wohnungen in der Größenkategorie von 60 bis 79 m² und von 80 bis 99 m² mit jeweils rund 17% des Wohnungsbestandes. 3,2% der Wohnungen haben eine geringe

Fläche von unter 40 m². 5,1% der Wohnungen gehören zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche. Pro Einwohnerin und Einwohner stehen in Mühlthal 50,1 m² Wohnfläche zur Verfügung. Dies ist ein im Vergleich mit den anderen Kommunen sehr hoher Wert. Bei der Volkszählung 1987 war der Durchschnitt mit nur 38,6 m² noch um mehr als 11 m² niedriger. Jeder Person stehen im Mittel 2,3 Räume zur Verfügung, 1987 waren es pro Person 1,9 Zimmer.

In Mühlthal ist der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen von 440 €/m² in guten Lagen der zweithöchste im gesamten Landkreis. Die Preisspanne der Bodenwerte ist allerdings sehr groß, für mäßige Lagen wird der Wert mit nur 210 €/m² angegeben. Auch die Mietpreise und die Kaufpreise für Immobilien sind unter den höchsten kreisweit. Bei den zum Kauf angebotenen Wohnungen handelt es sich um den höchsten Durchschnittswert im Landkreis. Hinter dem Schnitt von 8,16 €/m² für Mietwohnungen stehen Mietpreise zwischen 6,38 und 10,00 €/m². Der Kaufpreis für Häuser von gemittelt 2.342 €/m² errechnet sich aus Preisen zwischen 1.384 und 3.255 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage €/m ²	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage €/m ²	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
440 €/m ²	340 €/m ²	210 €/m ²	8,16 €/m ²	8,49 €/m ²	2.129 €/m ²	2.342 €/m ²	7,58 DM/m ²

Tab. 56: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Mühlthal

Knapp 57% der Wohnungen in Mühlthal werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Wesentlich mehr selbstgenutzten Wohnraum gibt es in Frankenhausen (Eigentumsquote 69%) während die Quote in Nieder-Ramstadt mit nur 50% am niedrigsten ist. Fast 40% der Wohnungen in Mühlthal sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote beträgt 3,5%. Prozentual stehen die meisten Wohnungen im Ortsteil Trautheim leer (4,1%), in Waschenbach sind es hingegen nur 1,8%. Die jüngsten Wohnungen werden besonders oft von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, bei den ab 2006 gebauten sind es 71%. Die Wohnungen aus allen Bauphasen werden in Mühlthal zum überwiegenden Teil von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Die höchste Vermietungsquote von 47% besteht bei Wohnungen, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden. Leerstände kommen mit 7,1% am häufigsten bei den von 1919 bis 1949 gebauten Wohnungen vor. In Mühlthal werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 80m² überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Wohnungen mit unter 40 m² werden mit 80% besonders häufig von Mietern genutzt. Kleine Wohnungen stehen außerdem öfter leer als größere. Von den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind 6,8% ohne Nutzung, bei Wohnflächen zwischen 40 und 59 m² sind es 8,4%.

In Mühlthal besteht ein gutes Drittel (34,5%) der insgesamt 5.976 Haushalte aus zwei Personen. Am zweithäufigsten sind Einpersonenhaushalte mit 33,2%. In Frankenhausen ist der Anteil der Zweipersonenhaushalte von 41,4% besonders hoch. Haushalte mit nur einer Person haben in Nieder-Ramstadt einen sehr hohen Anteil, der mit 37,2% höher ist als der dortige Anteil der Zweipersonenhaushalte von 33,5%. Im Durchschnitt leben in Mühlthal 2,2 Personen in einer Wohnung. Bei den unterschiedlichen Haushaltstypen entfällt der größte Anteil von einem Drittel auf Singlehaushalte. Am zweithäufigsten sind Paare ohne Kinder, erst an dritter Stelle folgen Paare mit Kindern. Der Anteil der Paare mit Kindern ist im Ortsteil

Waschenbach mit 30,1% am höchsten. 7,7% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt.

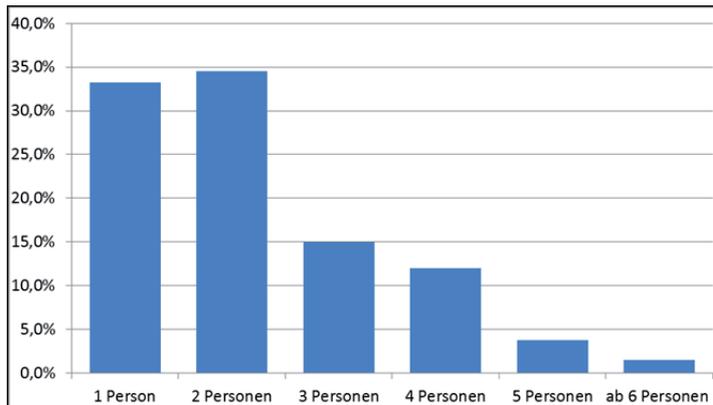


Abb. 78: Haushaltsgrößen in Mühlthal am 7.5.2011

In 1.371 Haushalten (22,9%) wohnen ausschließlich Personen, die 65 Jahre und älter sind. 10,8% sind zudem gemischte Haushalte mit ab 65-Jährigen und jüngeren Personen. In Traisa ist der Anteil der Haushalte mit ausschließlich älteren Menschen besonders hoch, dort ist es fast jeder vierte Haushalt (24,5%). In Nieder-Beerbach liegt dieser Anteil hingegen mit 18,7% niedriger. Reine Seniorenhaushalte

wohnen in Mühlthal zu 68% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren, leben 80% in der selbstgenutzten Wohnung. 27,1% der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen leben in 4-Zimmer-Wohnungen, 19,9% von ihnen nutzen aber auch Wohnungen mit mindestens sieben Zimmern. Die am häufigsten vorkommende Wohnungsgröße dieser Haushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (18,6%). Paare mit Kindern leben besonders oft in Wohnungen mit 120 bis 139 m² (21,7%). Fast einem Drittel (32,5%) der Paare mit Kindern stehen sieben Räume oder mehr zur Verfügung. Die meisten alleinerziehenden Elternteile leben in Wohnungen zwischen 80 und 99 m² (19,8%). Der größte Anteil von 18,7% der Paare ohne Kinder lebt ebenfalls auf Wohnflächen zwischen 80 und 99 m². Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 25,3% die häufigste Wohnungsgröße.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
33,2%	30,2%	26,7%	7,7%	2,2%	22,9%

Tab. 57: Haushaltstypen in Mühlthal am 7.5.2011

In Mühlthal sind die Wohnbedingungen je nach Ortsteil und Lage unterschiedlich. Unterschiedlich stark sind beispielsweise die Hanglagen, besonders ausgeprägt ist sie in Nieder-Ramstadt am Lohberg. Gerade für die ältere Bevölkerung sind die Fußwege dort nicht leicht zu bewältigen. In 34% der Haushalte in Mühlthal wohnen bereits Personen ab 65 Jahren, hohe 22,9% sind reine Seniorenhaushalte. Jeder fünfte reine Seniorenhaushalt lebt in einer Wohnung mit mindestens sieben Zimmern. Insgesamt ist die Wohnfläche pro Person auffallend hoch. Dies liegt zum einen an den teils sehr großen Wohnungsgrößen, zum anderen bestehen in Mühlthal ein Drittel aller Haushalte nur aus einer Person. Da dies auch viele größere Wohnungen betreffen dürfte, steigt die Pro-Kopf-Fläche. Der Anteil an Paaren mit Kindern ist vergleichsweise gering, was auch an den überdurchschnittlich hohen Preisen für Grundstücke, Miet- und Kaufimmobilien liegen dürfte. Aufgrund der vielen bis 1978 errichteten Häuser dürfte auch in Mühlthal Bedarf an Sanierungen und Anpassungen des Gebäudebestandes an die heutigen Wohnbedürfnisse vorhanden sein. Durch den hohen und künftig voraussichtlich weiter steigenden Anteil an Seniorenhaushalten ist eine passive Senkung der

Einwohnerzahl aus dem Bestand heraus wahrscheinlich, ohne dass Wohnraum auf dem Markt verfügbar wird. Vorhandener Wohnraum wird dadurch nicht gut ausgenutzt und die Instandhaltung der großen Häuser und Grundstücke wird für Ältere mühsam. Die Gruppierung mehrerer großer Mehrfamilienblöcke im Bereich der Eberstädter Straße begünstigt dort eine soziale und ethnische Segregation.

Münster



Münster war stärker als andere Kommunen des Landkreises von der Kriegszerstörung betroffen, da die Munitionsfabrik Ziel der Alliierten war. Auch im Wohngebiet gab es erhebliche Gebäudeschäden. Von 1946 bis 1949 kamen 450 Vertriebene nach Münster. Über das Ortsgebiet verteilt wurden etwa 20 Nebenerwerbsstellen errichtet. Da der Erwerb von Bauland in Münster vergleichsweise günstig war, bauten viele Vertriebene ab 1949 eigene Häuser und verteilten sich gleichmäßig auf die Gemeinde. (vgl. Horn und Rothermel 1993).



Im Ortsteil Münster ist der große alte Ortskern mit ovalem mittelalterlichem Grundriss, engem rippenförmigen Straßennetz und dichter Bebauung im Norden des Gemeindegebietes gut erkennbar. Die älteren Erweiterungsgebiete schließen sich östlich und südlich an. Sehr große Wohngebiete aus der Suburbanisierungsphase befinden sich im Südosten des Ortsteils Münster. Den östlichen Ortsrand bildet ein großes Baugebiet aus den 2000er Jahren. Dort sind Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. In den restlichen Wohngebieten stehen überwiegend Einzelhäuser, es treten aber dazwischen immer wieder Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser auf. Zwischen Goethestraße und Birkenweg befinden sich einige höhere Wohnblöcke. Nördlich der Alheimer Straße entsteht das jüngste Baugebiet Münsters auf etwa acht Hektar, davon sind drei Hektar für Wohnbebauung auf etwa 50 Bauplätzen vorgesehen (vgl. Darmstädter Echo 17.1.2014).

Im Zuge der Gebietsreform schloss sich Alheim 1971 freiwillig an Münster an (vgl. www.muenster-hessen.de). Der kleinere Ortsteil Alheim hat ebenfalls einen relativ großen alten Ortskern. Er erstreckt sich lang gezogen und eng bebaut in Hauptstraße, Raiffeisenstraße und Kirchstraße. Südöstlich davon schließen sich Baugebiete der 1960er und 1970er Jahre an. Sie sind vor allem mit Einzelhäusern bebaut, es sind aber auch einige Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Nordosten besteht ein Wohngebiet mit Einzelhäusern, das Anfang der 2000er Jahre bebaut wurde. Der dritte Ortsteil Breitefeld hat nur eine sehr geringe Einwohnerzahl und wurde erst 1997 zum Ortsteil erklärt. 1939 wurde dort im Gemeindefeld ein Munitionslager errichtet, das die US-Army 1945 beschlagnahmte und erst 1995 aufgab. Der 20ha große Kasernenbereich mit seinen Gebäuden wird heute als Misch- und Gewerbegebiet genutzt. (vgl. www.muenster-hessen.de).

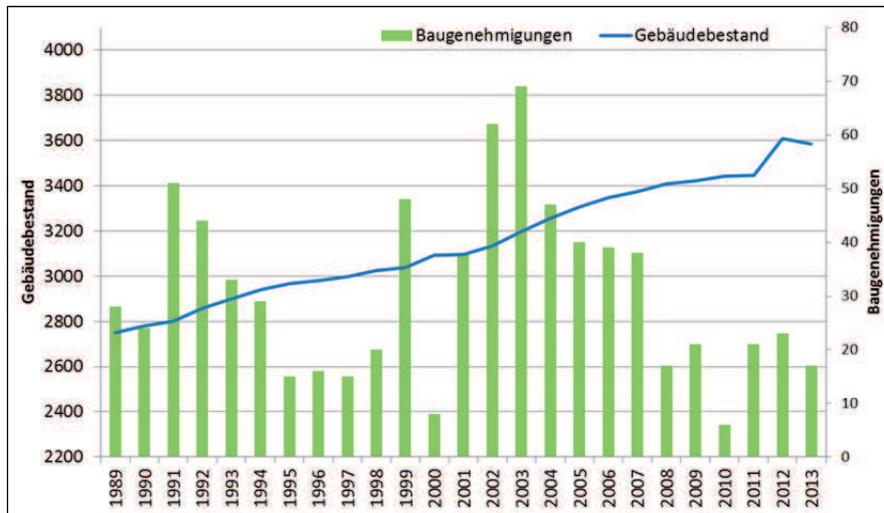


Abb. 80:
Gebäudebestand in
Münster

Der Wohngebäudebestand in Münster lag 1989 bei 2.751 und stieg bis zum Jahr 2013 auf 3.593 an. Er steigerte sich somit um hohe 30,6%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 2002 und 2003. Hierin zeigt sich der Baubeginn des großen Wohngebietes „Auf der Hardt“. Besonders gering war die Zahl der Baugenehmigungen in den Jahren 2000 und 2010. Der Bestand an Wohnungen stieg von 4.522 im Jahr 1989 auf 6.150 im Jahr 2013 an, was einem Anstieg um 36% entspricht.

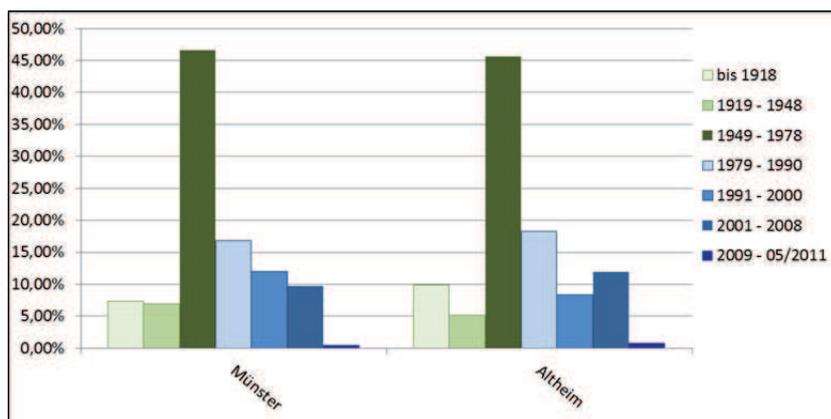


Abb. 81: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Münster am 7.5.2011

Für Münster liegen aus dem Zensus zum Gebäudebestand nur plausible Ergebnisse aus den Ortsteilen Münster und Altheim vor. Da der Bestand in Breitefeld aber nur sehr gering ist, sind die Ergebnisse für Münster gesamt dennoch zutreffend. Der größte Anteil von 46,4% der Gebäude stammt in der Gemeinde Münster aus den Jahren 1949 bis 1978. Ihr Anteil ist in den Ortsteilen Münster und Altheim fast gleich hoch. Der zweitgrößte Anteil der Häuser entstand von 1979 bis 1990 mit 17,1% der Wohnbebauung. In dieser Zeit wurde in Altheim (18,3%) prozentual etwas mehr hinzugebaut als im Ortsteil Münster (16,8%). Der dritthöchste Anteil besteht im Ortsteil Münster aus Gebäuden von 1991 bis 2000. In Altheim wurden hingegen von 2001 bis 2008 mehr Gebäude errichtet als im vorhergehenden Zeitraum. Der Bestand der 285 bis 1918 gebauten Häuser ist in Münster insgesamt mit 8% relativ gering (Kreisdurchschnitt 10,5%). In Altheim ist der Anteil dabei mit 9,2% etwas höher als im Ortsteil Münster mit 7,4%.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
3.567	6.132	88,2%	9,9%	1,9%	14.071	626.751 m ²

Tab. 58: Gebäudebestand in Münster am 7.5.2011

64,1% der Gebäude haben nur eine Wohnung. Dieser Anteil ist in Altheim mit 69,4% etwas höher als in Münster (62,6%). 24,1% der Wohngebäude beinhalten je zwei Wohneinheiten. Im Ortsteil Münster bestehen sechs Häuser mit 13 oder mehr Wohnungen, in weiteren 57 Häusern sind je zwischen sieben und zwölf Wohneinheiten untergebracht. In Altheim sind es nur sechs Gebäude mit je sieben bis zwölf Wohnungen. Im Durchschnitt bestehen in Münster in jedem Gebäude 1,7 Wohnungen. Mit 76,8% sind mehr als drei Viertel aller Wohngebäude in der Gemeinde freistehende Häuser. Auf Doppelhäuser entfallen 14,3%, auf gereihte Häuser 6,5% und auf andere Gebäudetypen 2,4%.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
0,9%	5,1%	17,0%	23,8%	20,2%	15,7%	17,3%	4,8

Tab. 59: Raumanzahl der Wohnungen in Münster am 7.5.2011

Am häufigsten gibt es in Münster mit einem Anteil von 23,8% Wohnungen mit vier Räumen. Wohnungen mit fünf Zimmern bilden außerdem ein Fünftel des Bestandes. Im Durchschnitt

haben die Wohnungen in der Gemeinde 4,8 Räume. Dieser Schnitt ist in Altheim mit 5,1 Räumen etwas höher.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 102,2 m². In Altheim ist der Durchschnitt mit 111,9 m² etwas größer. Ähnlich oft kommen in Münster Wohnungen mit Flächen zwischen 60 und 79 m² (18,8%) und zwischen 80 und 99 m² (17,9%) vor. Mit je knapp 16% folgen Wohnungen von 100 bis 119 m² und von 120 bis 139 m². Diese Aufgliederung ist eher untypisch, da in den meisten anderen Kommunen einzelne Größenklassen deutlich höhere

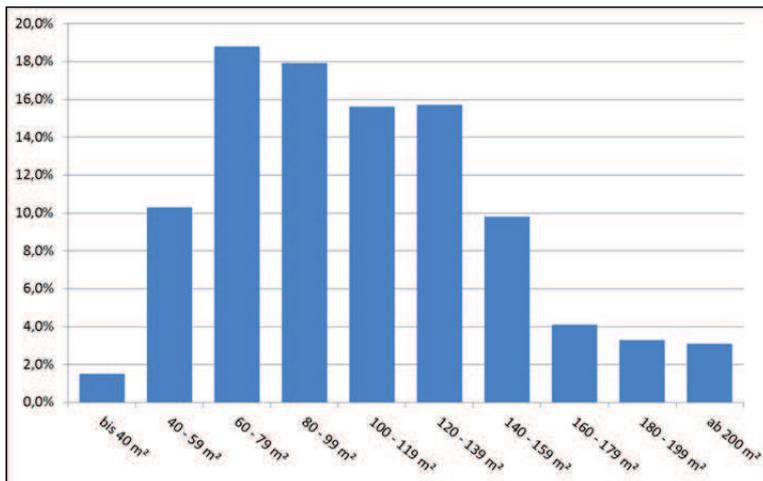


Abb. 82: Fläche der Wohnungen in Münster am 7.5.2011

Anteile aufweisen als andere. Sehr selten sind Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m², dies trifft auf nur 1,5% zu. Etwa doppelt so viele Wohnungen (3,1%) verfügen über mindestens 200 m². Die Wohnfläche je Einwohnerin und Einwohner beträgt 44,5 m². Bei der Volkszählung 1987 lag der Wert noch bei 37 m². Pro Person stehen 2,1 Räume zur Verfügung, 1987 waren es je Person 1,9 Zimmer.

Mit 300 €/m² liegen die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen im Mittelfeld unter den Kommunen des Landkreises. Auch die Miet- und Kaufpreise für Häuser und der Mietpreis für Wohnungen befinden sich in Münster in einem mittleren Bereich. Kaufwohnungen haben einen Durchschnittspreis im unteren Mittelfeld. Der Schnitt von 7,15 €/m² für Mietwohnungen setzt sich zusammen aus Mietpreisen zwischen 5,62 und 8,44 €/m². Beim Kaufpreis für Häuser von im Durchschnitt 1.933 €/m² reicht die Preisspanne von 1.183 bis 2.734 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
300 €/m ²	280 €/m ²	210 €/m ²	7,15 €/m ²	7,42 €/m ²	1.621 €/m ²	1.933 €/m ²	6,92 DM/m ²

Tab. 60: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Münster

Der Anteil der Wohnungen, die von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden, liegt in Münster bei rund 58%. Knapp 39% der Wohnungen in der Gemeinde sind zu Wohnzwecken vermietet. 3,4% der Wohnungen stehen sowohl in Altheim als auch im Ortsteil Münster leer. Am häufigsten werden die jüngsten Wohnungen von den Besitzenden selbst bewohnt, bei den ab 2006 erbauten sind es 69%. Unter 50% Eigennutzung liegen in der Gemeinde nur die von 1990 bis 1999 gebauten Wohnungen (46% Eigentumsquote). Der Bestand aus diesem Zeitraum wird hingegen zu 53% und damit besonders oft vermietet. Leerstände kommen bei den älteren Wohnungen eher vor. Am häufigsten sind sie bei den vor 1919 errichteten Wohnungen mit 5,7%. Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Auf Wohnungen mit 40 bis 59 m² trifft dies

zu 84% zu. Wohnungen ab 120 m² Fläche werden hingegen zu mehr als 80% von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Der höchste Wert von 92% Eigennutzung liegt bei Wohnflächen ab 200 m² vor. Kleinere Wohnungen sind häufiger ungenutzt als größere Wohnungen. 15,4% der unter 40 m² großen Wohnungen stehen leer. Von den Wohnungen zwischen 40 und 50 m² und zwischen 60 und 79 m² sind mehr als 5% Leerstände.

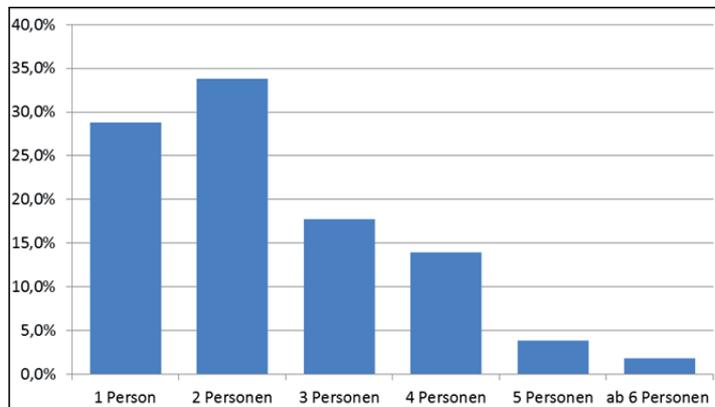


Abb. 83: Haushaltsgrößen in Münster am 7.5.2011

In Münster gibt es 5.811 Haushalte. Ein Drittel (33,8%) davon besteht aus zwei Personen. In 28,8% aller Haushalte lebt nur eine Person. Auf Haushalte mit sechs Personen und mehr entfallen in Münster 1,9%. Im Durchschnitt leben in der Gemeinde 2,4 Personen in jeder Wohnung. In Münster insgesamt besteht mit 31,8% der größte Teil der Haushalte aus Paaren mit Kindern. An zweiter Stelle folgen Singlehaushalte

(28,8%) und an dritter Stelle, fast gleich auf, Paare ohne Kinder (28,7%). 8,2% aller Haushalte in Münster werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. In Altheim ist der Anteil der Paare ohne Kinder allerdings um 4% höher als der Anteil der Singlehaushalte.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
28,8%	28,7%	31,8%	8,2%	2,6%	18,9%

Tab. 61: Haushaltstypen in Münster am 7.5.2011

In 1.101 Haushalten (18,9%) leben ausschließlich Personen ab 65 Jahren. In weiteren 10,7% der Haushalte leben ab 65-Jährige mit jüngeren Personen zusammen. Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen und Senioren leben zu 66% im selbstgenutzten Wohneigentum. Die gemischten Haushalte von jüngeren Personen und ab 65-Jährigen wohnen zu 82% in der eigengenutzten Wohnung. Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen leben zu mehr als einem Viertel in Wohnungen mit vier Räumen (27,9%), 188 Seniorenhaushalte (17%) leben aber auch in Wohnungen mit mindestens sieben Räumen. Am häufigsten nutzen die älteren Haushalte Wohnungen mit 80 bis 99 m² (23,1%). Paare mit Kindern leben am häufigsten in Wohnungen mit einer Fläche zwischen 120 und 139 m² (21,1%). Der größte Anteil der Paare mit Kindern (27,1%) wohnt in sieben und mehr Zimmern. Paare ohne Kinder bewohnen zu je rund 19% Wohnungen zwischen 80 und 99 m², zwischen 100 und 119 m² und von 120 bis 139 m². Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen sind hingegen am häufigsten in kleineren Wohnungen zwischen 60 und 79 m² zu finden (23,4%). Bei den Singlehaushalten sind die häufigsten Wohnungsgrößen mit 26,9% ebenfalls solche mit einer Fläche von 60 bis 79 m².

In Münster besteht ein großer Anteil der Gebäude aus den Jahren ab 1989. Zusammen mit dem nur geringen Bestand der Häuser, die bis 1918 errichtet wurden, ist in Münster von einem etwas geringeren Sanierungsbedarf auszugehen. Dennoch bestehen viele Gebäude

aus den 1960er und 1970er Jahren, die meist auch nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Die großen Suburbanisierungsgebiete in Münster haben den Vorteil, dass sie im Gegensatz zu den meisten anderen Kommunen nicht in Monostruktur mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Durch die Kombination mit Mehrfamilienhäusern dürfte hier eine stärkere Durchmischung der Altersstruktur und der sozialen Schichtung vorhanden sein. Die hohen Wohnblöcke in der Goethestraße begünstigen durch ihre räumliche Konzentration eine soziale und ethnische Segregation. Auffällig ist die relativ gleichmäßige Aufteilung des Wohnungsbestandes auf die mittleren bis etwas größeren Wohnflächen. Hierdurch steht in Münster für verschiedenste Bedürfnisse Wohnraum zur Verfügung. Der Effekt der kollektiven Alterung in Wohngebieten sollte daher in Münster nicht so stark ausgeprägt sein. In 30% der Haushalte wohnen Menschen ab 65 Jahren, darunter sind 18,9% reine Seniorenhaushalte. Letztere leben zu 17% in Wohnungen mit mindestens sieben Räumen. Es ist von einem steigenden Anteil von alleine oder zu zweit lebenden älteren Menschen auf größeren Wohnflächen auszugehen. In Münster sind aber noch relativ viele Familien mit Kindern vorhanden. Dies dürfte an der stark durchmischten Wohnungsstruktur und an den größeren Wohngebieten aus den 2000er Jahren liegen.

Ober-Ramstadt



Im Südosten des Stadtteils Ober-Ramstadt ist der ovale mittelalterliche Grundriss der Stadt im Bereich zwischen Schafgrabengasse, Hammergasse und Grabengasse zu erkennen. Die älteren Erweiterungsgebiete schließen sich westlich und nördlich an.

Nach Ober-Ramstadt zogen während des Zweiten Weltkrieges wegen der guten Wirtschaftsstruktur und der günstigen Verkehrslage viele Evakuierte zu. Im Jahr 1946 lebten rund 500 Evakuierte in der Stadt, viele von Ihnen blieben. 1946 kamen etwa 800 Heimatvertriebene hinzu. (vgl. Horn und Rothermel 1993).

In der Suburbanisierungsphase der 1960er bis 1980er Jahre entstanden neue Wohngebiete in Hanglagen im Westen und Norden der Stadt mit teils recht großen Grundstücken. Im Norden wurde dadurch die Lücke zum Gebiet „Eiche“ geschlossen. Das jüngste Baugebiet „Im Ochsenbruch“ befindet sich in integrierter Lage auf dem MIAG-Gelände. Seit 2009 wird dieses 9,5ha große Gelände, auf dem früher eine Munitionsfabrik stand und anschließend Automobile hergestellt wurden, zu einem Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Etwa 500 Einwohnerinnen und Einwohner finden dort Platz (vgl. Darmstädter Echo 11.3.2013).



In Ober-Ramstadt überwiegen Einzelhäuser. In einigen Bereichen kommen auch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser vor. Das Baugebiet Eiche-Ost wurde ab Ende der 1980er Jahre fast ausschließlich mit Reihenhäusern sehr dicht bebaut. Größere Ansammlungen von Mehrfamilienhäusern liegen entlang der Berliner Straße, sowie am westlichen und südlichen Ortsrand. Im Stadtteil Modau ist der alte Ortskern der ehemaligen Straßendörfer Ober-Modau und Nieder-Modau entlang der Odenwaldstraße durch die enge Bebauung mit Hofreiten erkennbar. In den 1960er bis 1980er Jahren kamen dort an den Rändern neue Wohngebiete mit Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern hinzu. Rohrbach, Wembach und Hahn teilen ihre Geschichte als Waldenserorte. Alle drei Ortsteile haben kleine alte Ortskerne mit Hofreiten.

In den 1970er und 1980er Jahren fanden große Erweiterungen mit Einzelhäusern teilweise in Hanglage statt. In Wembach entstand ab Mitte der 2000er Jahre am nordwestlichen Ortsrand ein neues Gebiet mit Einzelhäusern.

1971 erfolgte der Zusammenschluss der Gemeinden Nieder-Modau und Ober-Modau zur Gemeinde Modau. Rohrbach schloss sich 1972 auf freiwilliger Basis der Stadt Ober-Ramstadt an. Wembach-Hahn und Modau kamen 1977 im Rahmen der Gebietsreform hinzu Ober-Ramstadt (vgl. www.ober-ramstadt.de).

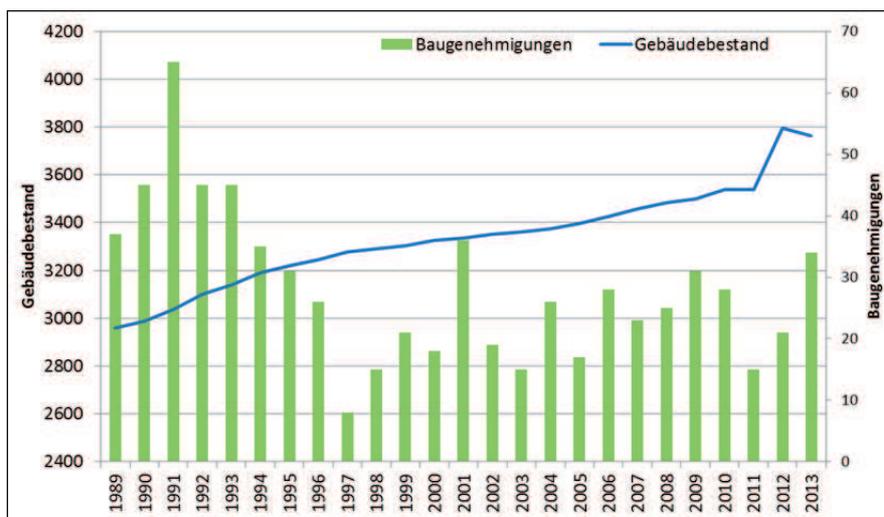


Abb. 85: Gebäudebestand in Ober-Ramstadt

1989 lag die Zahl der Wohngebäude in Ober-Ramstadt bei 2.958, bis zum Jahr 2013 stieg sie auf 3.763 Häuser an. Dies entspricht einer Steigerung von 27,2%. Besonders viele Bau-

genehmigungen gab es in den Jahren 1990 bis 1993. Die wenigsten Baugenehmigungen wurden 1997 erteilt. Die Zahl der Wohnungen stieg von 5.388 im Jahr 1989 auf 6.912 im Jahr 2013 an und wuchs damit um 28,3%.

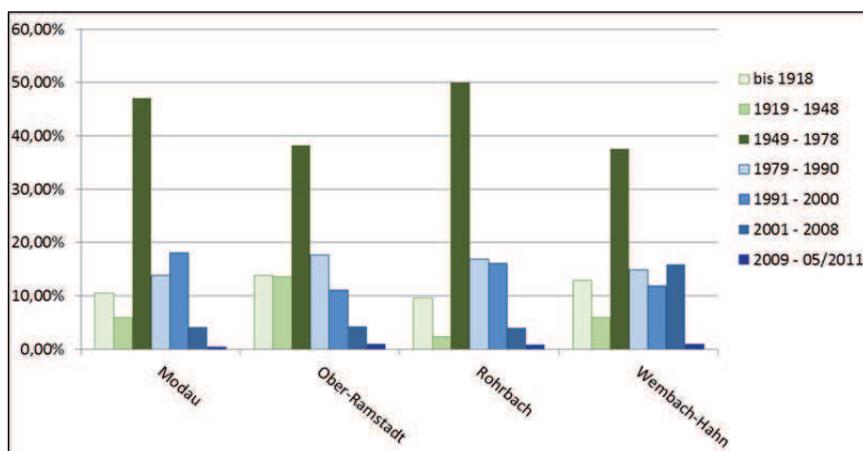


Abb. 86: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Ober-Ramstadt am 7.5.2011

Die mit 41% meisten Gebäude in der Stadt Ober-Ramstadt stammen aus den Jahren 1949 bis 1978. Der Anteil dieser Bauphase ist in der Kernstadt mit 38,2% am geringsten, während in Rohrbach jedes zweite Haus in dieser Zeit errichtet wurde. Der zweithöchste Anteil der Gebäude entfällt in den Stadtteilen Ober-Ramstadt und Rohrbach mit je etwa 17% auf Wohngebäude aus den Jahren 1979 bis 1990. In Modau sind Gebäude aus den Jahren 1991 bis 2000 häufiger (18,1%). In Wembach-Hahn sind Häuser von 2001 bis 2008 mit 15,8% die zweithäufigste Gruppe. In den anderen Stadtteilen erreicht diese Bauphase nur vier bis fünf Prozent des Bestandes. Der Anteil der 477 vor 1919 erbauten Häuser liegt in der Stadt insgesamt bei 12,7% und damit etwas über dem Kreisdurchschnitt von 10,5%. Der höchste Wert von 13,9% wird in der Kernstadt erreicht, während er in Rohrbach nur bei 9,7% liegt. Häuser mit einem Baujahr von 1919 bis 1949 sind im Stadtteil Ober-Ramstadt mit 13,6% wesentlich häufiger vertreten als in den übrigen Stadtteilen, wo die Anteile unter 6% liegen.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
3.744	6.894	85,0%	12,8%	2,2%	31.725	677.865 m ²²

Tab. 62: Gebäudebestand in Ober-Ramstadt am 7.5.2011

In Ober-Ramstadt insgesamt haben 63,4% der Häuser nur eine Wohnung. Die Anteile dieser Einfamilienhäuser sind in den Ortsteilen recht ähnlich, nur in Rohrbach liegt der Wert mit 58,9% etwas niedriger. In Ober-Ramstadt gibt es zwölf Gebäude mit 13 oder mehr Wohnungen, die sich alle in der Kernstadt befinden. Weitere 69 Häuser fallen in die Kategorie der Gebäude mit sieben bis zwölf Wohneinheiten, auch sie stehen überwiegend im Stadtteil Ober-Ramstadt. Im Durchschnitt hat jedes Gebäude 1,8 Wohnungen. 69,8% aller Wohnhäuser sind freistehende Häuser, 10,2% sind Doppelhäuser, 15,3% gereimte Häuser und 4,7% entfallen auf andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
2,1%	7,1%	17,3%	24,4%	19,2%	13,0%	16,7%	4,6

Tab. 63: Raumanzahl der Wohnungen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011

In Ober-Ramstadt machen Wohnungen mit vier Zimmern fast ein Viertel aller Wohneinheiten aus. Knapp ein Fünftel der Wohnungen hat fünf Räume. Insgesamt liegt die durchschnittliche Raumanzahl je Wohnung bei 4,6. Den höchsten Durchschnitt von 5,3 Räumen haben die

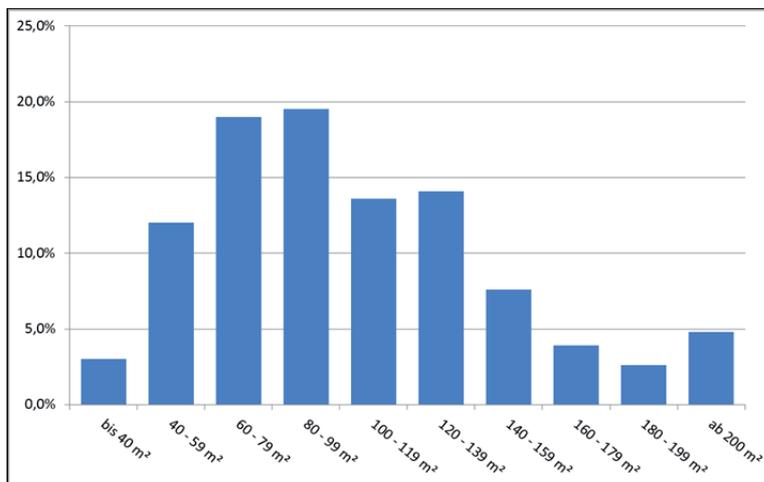


Abb. 87: Fläche der Wohnungen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011

Wohnungen in Wembach-Hahn, während er in der Kernstadt nur bei 4,4 Räumen liegt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt in Ober-Ramstadt insgesamt 98,3 m². Sie liegt damit unter dem Durchschnitt des Landkreises von 101 m². Am größten sind die Wohnungen in Wembach-Hahn mit einem Schnitt von 118,4 m². Auf die Wohnungen in der Kernstadt entfallen hingegen nur 91,9 m² Wohnfläche.

Am häufigsten sind Wohnungen in den Größenkategorien von 60 bis 79 m² und von 80 bis 88 m² mit je rund 19% des Bestandes. Auf die kleinsten Wohnungen mit einer Fläche von unter 40 m² entfallen 3,0%. Zur größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche gehören 4,8%. Je Einwohnerin und Einwohner stehen 46,6 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 war dieser Wert mit nur 35,5 m² noch über 10 m² niedriger. Jeder Person stehen im Durchschnitt derzeit 2,2 Räume zur Verfügung, 1987 waren es pro Person 1,8 Zimmer.

Die Bodenwerte für Wohnbauflächen liegen in Ober-Ramstadt im Vergleich mit dem restlichen Landkreis im unteren Mittelfeld. In guten Lagen beträgt der generalisierte Bodenwert 270 € je Quadratmeter. Die Mietpreise für Immobilien bewegen sich in Ober-Ramstadt in einem mittleren Bereich. Der Schnitt von 7,06 €/m² für Mietwohnungen setzt sich aus Mietpreisen zwischen 5,79 und 8,61 €/m² zusammen. Der gemittelte Kaufpreis für Wohnungen liegt kreisweit im unteren Mittelfeld, bei Häusern gehört er sogar zu den niedrigsten Werten. Im Durchschnitt liegt der Preis für einen Hauskauf bei 1.734 €/m², die Spanne reicht hierbei von 1.010 bis 2.383 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
270 €/m²	240 €/m²	200 €/m²	7,06 €/m²	7,42 €/m²	1.581 €/m²	1.734 €/m²	6,77 DM/m²

Tab. 64: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Ober-Ramstadt

Rund 53% der Wohnungen werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Etwas mehr selbstgenutzter Wohnraum besteht in Wembach-Hahn mit einer Eigentumsquote von 66%. Nur jede zweite Wohnung wird hingegen in der Kernstadt von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Etwa 42% aller Wohnungen in Ober-Ramstadt sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist mit 4,5% die dritthöchste im Landkreis, der kreisweite Durchschnittswert liegt bei 3,5%. Prozentual stehen mit 5,9% die

meisten Wohnungen im Ortsteil Rohrbach leer. Die Wohnungen aus den meisten Bauphasen werden überwiegend von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt. Die Ausnahme sind zwischen 1990 bis 1999 gebaute Wohnungen, die überwiegend vermietet werden (Vermietungsquote 55%). Am häufigsten in Eigennutzung befinden sich Wohnungen aus den Baujahren ab 2006 mit einem Anteil von 69%. Leerstände kommen besonders häufig bei den bis 1918 gebauten Wohnungen vor, von ihnen sind 7,4% unbewohnt. Die Wohnungen aus den Jahren 1960 bis 1969 stehen zu 6,0% leer. In Ober-Ramstadt werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Zu einem besonders großen Anteil von 80% sind die kleinsten Wohnungen mit bis zu 40 m² von Mietenden genutzt. Kleine Wohnungen stehen außerdem öfter leer als größere. Von den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind 9,3% ohne Nutzung.

In Ober-Ramstadt gibt es insgesamt 6.417 Haushalte. Jeweils etwas weniger als ein Drittel von ihnen besteht aus zwei Personen (32,9%) und aus nur einer Person (32,1%). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist in Rohrbach mit 36% am höchsten, den geringsten Anteil hat Wembach-Hahn mit 26,8%. Im Durchschnitt leben in Ober-Ramstadt 2,2 Personen in einer Wohnung.

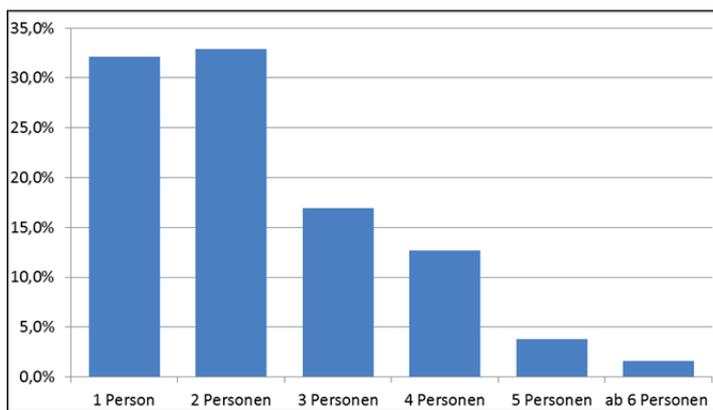


Abb. 88: Haushaltsgrößen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011

Unter den Haushaltstypen sind in Ober-Ramstadt am häufigsten Singlehaushalte vertreten, die fast ein Drittel aller Haushalte bilden. Fast gleichauf mit je etwa 28% folgen in der Häufigkeit Paare mit und ohne Kinder. 9% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. In Wembach-Hahn sind Paare mit Kindern die häufigste Haushaltsform, sie machen dort 33,8% aus. In Modau und Rohrbach kommen hingegen

Paare ohne Kinder am häufigsten vor (je ca. 31%). Ausschlaggebend für die Anteile der Haushaltstypen insgesamt ist der größte Stadtteil Ober-Ramstadt, in dem mit 33,8% ein wesentlich höherer Anteil an Singlehaushalten vorhanden ist als in den kleineren Stadtteilen.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
32,1%	28,1%	28,4%	9,0%	2,4%	19,6%

Tab. 65: Haushaltstypen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011

In 1.257 Haushalten (19,6%) leben ausschließlich Personen die 65 Jahre und älter sind. 9,8% sind zudem gemischte Haushalte mit Personen unter und ab 65 Jahren. Am höchsten ist der Anteil von 21,4% an Haushalten mit ausschließlich älteren Menschen in Modau. In Wembach-Hahn beträgt ihr Anteil hingegen nur 16,9%. Reine Seniorenhaushalte leben in Ober-Ramstadt zu 68% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten

mit ab 65-Jährigen und Jüngeren leben 75% in der selbstgenutzten Wohnung. Jeweils rund ein Fünftel der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen lebt in Wohnungen zwischen 60 und 79 m² und zwischen 80 und 99 m². Ein Viertel der reinen Seniorenhaushalte wohnt in Wohnungen mit vier Räumen. In Ober-Ramstadt lebt der größte Teil von 28,5% der Paare mit Kindern in Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Besonders oft werden von ihnen Wohnungen mit 120 bis 139 m² (19,3%) bewohnt. Die meisten alleinerziehenden Elternteile leben in Wohnungen zwischen 80 und 99 m² (22,4%). Der größte Anteil von 20,8% der Paare ohne Kinder lebt ebenfalls auf Wohnflächen zwischen 80 und 99 m². Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 26,5% die häufigste Wohnungsgröße.

In der Kernstadt Ober-Ramstadt ziehen sich die Wohngebiete an den Hängen hinauf, während der alte Ortskern sich in Tallage befindet. Auch in den übrigen Ortsteilen sind die Wohngebiete teils in Hanglage. Für das Leben im Alter sind diese Hanglagen für die täglichen Wege beschwerlich. In 29% der Haushalte von Ober-Ramstadt leben Menschen ab 65 Jahren. Unter den vielen Singlehaushalten in der Kernstadt sind vermutlich auch zahlreiche ältere Menschen. Viele der während der Suburbanisierungsphase bebauten Gebiete wurden in Monostruktur mit Einfamilienhäusern errichtet. In diesen Bereichen sind die Bewohnerinnen und Bewohner vermutlich kollektiv gealtert und dürften zu großen Teilen im Seniorenalter sein. In den kleineren Ortsteilen sind die Wohnflächen größer als in der Kernstadt, dort ist daher verstärkt mit alleine oder zu zweit lebenden älteren Menschen in großen Wohnungen zu rechnen. Durch einen relativ hohen Anteil älterer Häuser bestehen in Ober-Ramstadt vermutlich relativ viele sanierungsbedürftige Wohngebäude. Im Ortsteil Ober-Ramstadt ist die Häufung von Mehrfamilienhaus-Blöcken in der Berliner Straße anfällig für eine soziale und ethnische räumliche Segregation. Für das Neubaugebiet auf dem MIAG-Gelände ist die integrierte Lage zwischen älteren Baugebieten ein großer Vorteil und trägt zur Durchmischung der Altersstruktur bei.

Otzberg



Die Gemeinde Otzberg wurde 1972 als freiwilliger Zusammenschluss der sechs Gemeinden Lengfeld (mit Zipfen), Habitzheim, Hering, Ober-Klingen, Ober-Nauses / Schloß-Nauses und Nieder-Klingen, gegründet (vgl. www.otzberg.de). Im Jahr 1950 lebten in Otzberg über 1.000 Heimatvertriebene und Evakuierte bei einer Gesamtbevölkerung von rund 5.500 Menschen. Aufgrund der für die Heimatvertriebenen eher schlechten Arbeitsbedingungen in der ländlichen Gemeinde nahm ihre Zahl bis in die 1960er Jahre wieder etwas ab (vgl. Horn und Rothermel 1993).



Lengfeld, Nieder-Klingen und Habitzheim haben sehr große und dicht bebaute alte Ortskerne. Der alte Ortskern von Ober-Klingen ist weniger kompakt. Der alte Bestand mit vielen Hofreiten verteilt sich dort über mehrere Straßen und bestimmt das Ortsbild weitgehend. Der Ortsteil Ober-Nauses/Schloß-Nauses ist sehr klein und wurde ursprünglich offenbar nur von wenigen Hofreiten gebildet. In Hering liegt der alte, dicht bebaute Ortskern mit seinen engen Gassen zu Füßen der Veste Otzberg. Überall sind zahlreiche alte Fachwerkhäuser und Hofreiten erhalten, die den ursprünglichen dörflichen Charakter bewahren. In allen Ortsteilen sind

ab den 1960er, vorwiegend aber in den 1970er und 1980er Jahren, neue teils große Wohngebiete vorwiegend mit Einzelhäusern entstanden. In Habitzheim wurden am Westrand und südlich des alten Ortskerns Ende der 2000er Jahre Einzel- und Doppelhäuser hinzu gebaut.

1989 gab es in Otzberg 1.579 Wohngebäude. Bis zum Jahr 2013 steigerte sich die Anzahl auf 1.962 Häuser, dies entspricht einem Zuwachs von 24,3%. In den Jahren 1992, 2003 und 2004 gab es besonders viele Baugenehmigungen, sehr wenige waren es hingegen in den Jahren 2008 und 2010. Der Wohnungsbestand lag im Jahr 1989 bei 2.194 und stieg bis 2013 um 31,4% auf 2.884 Wohnungen an.

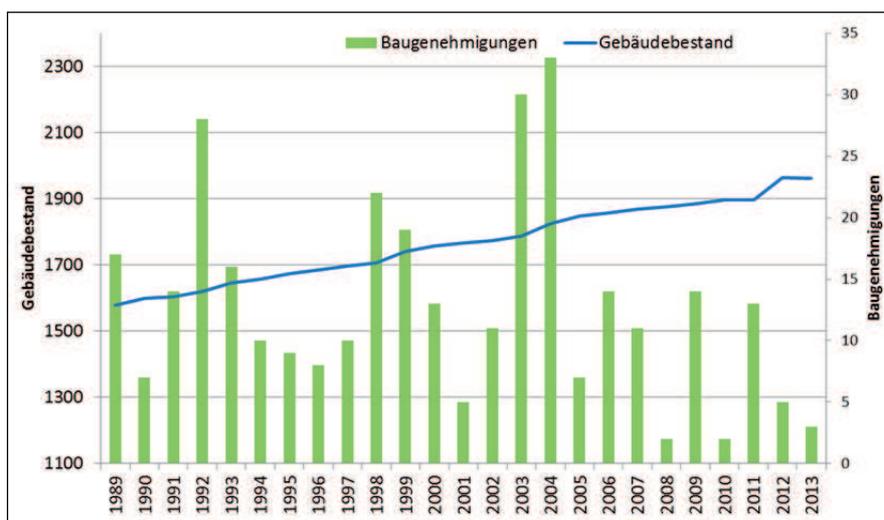


Abb.90: Gebäudebestand in Otzberg

38,3% aller Wohngebäude in Otzberg wurden zwischen 1949 und 1978 erbaut. Dies ist zwar deutlich mehr als ein Drittel der Gebäude, im kreisweiten Vergleich ist dieser Anteil aber eher gering. Der Anteil dieser Bauphase für den Landkreis insgesamt liegt bei 44,8%. Der höchste Anteil der Gebäude von 1949 bis 1978 liegt in Hering mit 49% vor, am niedrigsten ist er in Nieder-Klingen mit nur 32,5%. Der Anteil der 384 vor 1919 errichteten Wohngebäude ist in Otzberg mit 19,6% wesentlich höher als Landkreis insgesamt (10,5%). Mehr als ein Fünftel

der Häuser wurde in Lengfeld (23,4%), Nieder-Klingen (20,8%) und Ober-Klingen (21,5%) bis 1918 gebaut. In Lengfeld und Nieder-Klingen sind Häuser aus dieser Zeit die zweithäufigste Gebäudegruppe. In den übrigen Ortsteilen stammt der zweitgrößte Anteil an Gebäude aus den Jahren 1979 bis 1990. Besonders hoch ist ihr Anteil in Ober-Klingen und Ober-Nauses, wo sie je knapp ein Viertel des Bestandes ausmachen.

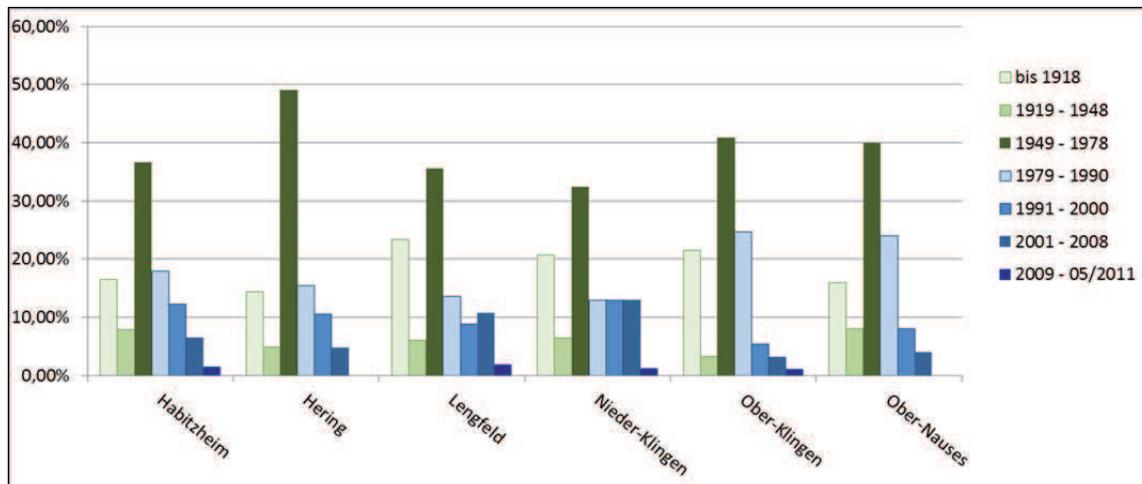


Abb. 91: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Oetzberg am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
1.956	2.877	93,7%	6,0%	0,3%	15.207	331.419 m ²

Tab. 66: Gebäudebestand in Oetzberg am 7.5.2011

69,3% aller Wohnhäuser in Oetzberg verfügen über nur eine Wohnung. Häuser mit zwei Wohnungen machen mit 24,2% knapp ein Viertel des Bestandes aus. Wohngebäude mit 13 Wohnungen oder mehr sind in Oetzberg nicht vorhanden. Durchschnittlich hat jedes Haus in Oetzberg 1,4 Wohnungen. Dies ist der geringste Wert im gesamten Landkreis, der Mittelwert liegt bei 1,7 Wohnungen je Haus. Der Großteil von 84% der Wohngebäude sind freistehende Häuser, 5% sind Doppelhäuser, zu 3,4% handelt es sich um Reihenhäuser und zu 7,6% um sonstige Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
0,7%	4,3%	10,7%	20,8%	19,5%	16,9%	27,1%	5,3

Tab. 67: Raumanzahl der Wohnungen in Oetzberg am 7.5.2011

Mehr als ein Viertel der Wohnungen in Oetzberg verfügt über sieben oder mehr Räume. Je etwa ein Fünftel der Wohnungen haben außerdem vier oder fünf Zimmer. Durchschnittlich hat jede Wohnung in der Gemeinde 5,3 Räume. Die Raumanzahl pro Wohnung ist damit in Oetzberg die höchste im gesamten Landkreis, der Durchschnitt liegt bei 4,7 Zimmern. Auf jede Person kommen im Schnitt 2,4 Zimmer, bei der Volkszählung 1987 waren es pro Person noch 1,9 Räume.

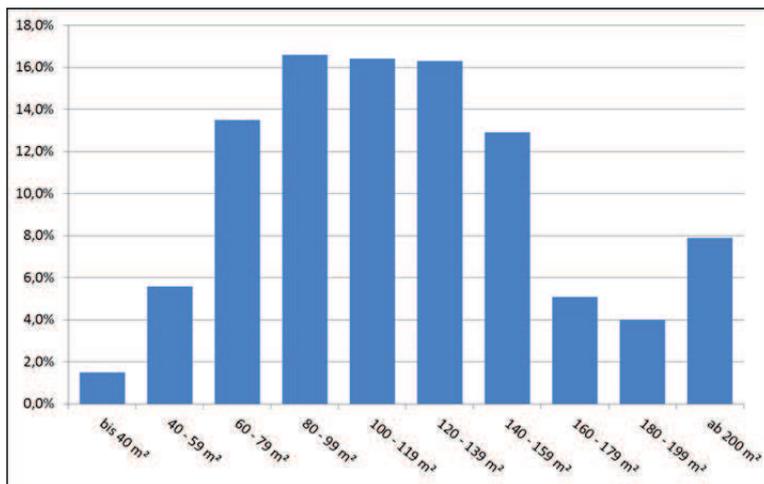


Abb. 92: Fläche der Wohnungen in Otzberg am 7.5.2011

Die Anteile der Wohnungsgrößenklassen am gesamten Wohnungsbestand sind in Otzberg ungewöhnlich verteilt. In den meisten anderen Kommunen sticht eine Größenklasse aus der Verteilung hervor. In Otzberg haben allerdings die Wohnungen mit 80 bis 99 m², mit 100 bis 119 m² und mit 120 bis 139 m² jeweils einen Anteil von etwa 16,5%. Wohnungen bis zu einer Größe von 99 m² machen in Otzberg geringere Anteile aus

als im Landkreis insgesamt, dafür sind die Anteile aller Wohnungsgrößen ab 100 m² in der Gemeinde höher als im Kreisdurchschnitt. Die gemittelte Wohnungsgröße liegt bei 115,2 m² und ist damit die größte im Landkreis (Durchschnitt 101 m²). In keinem Ortsteil liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße unter 110 m². Nur 1,5% der Wohnungen haben weniger als 40 m². Wesentlich häufiger sind große Wohnungen ab 200 m² (7,9%). Je Einwohnerin und Einwohner bestehen in Otzberg sehr große 52,5 m² Wohnfläche. 1987 war dieser Durchschnitt mit 38,9 m² noch über 13 m² niedriger.

In Otzberg liegen die generalisierten Bodenwerte für gute Lagen bei 220 €/m² und gehören damit zu den günstigsten unter den Städten und Gemeinden des Landkreises. In mäßigen Lagen wird der Wert nur noch mit 90 €/m² angegeben, günstiger als in allen anderen Kommunen. Bei Miet- und Kaufimmobilien gehört Otzberg ebenfalls zu den Kommunen mit den niedrigsten Preisen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen ist nirgendwo im Landkreis günstiger. Die Miete für eine Wohnung von 6,04 € je Quadratmeter ist die zweitniedrigste kreisweit und setzt sich aus Preisen zwischen 4,62 und 7,74 €/m² zusammen. Der gemittelte Kaufpreis für Häuser von 1.677 €/m² ergibt sich aus einer Preisspanne zwischen 1.015 und 2.690 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
220 €/m ²	180 €/m ²	90 €/m ²	6,04 €/m ²	6,24 €/m ²	1.209 €/m ²	1.677 €/m ²	5,61 DM/m ²

Tab. 68: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Otzberg

Der Anteil der Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen, liegt in Otzberg bei etwa 68%. Dies ist die höchste Eigentumsquote im gesamten Landkreis, der Durchschnitt liegt bei 56%. Diese Quote ist in Ober-Klingen besonders hoch, dort werden drei Viertel des Wohnungsbestandes von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Rund 27% der Wohnungen in Otzberg sind zu Wohnzwecken vermietet. 4,7% aller Wohnungen werden nicht genutzt. Die Leerstandsquote ist die zweithöchste im Landkreis. Die prozentual meisten Leerstände von 14,3% gibt es im Ortsteil Ober-Nauses. In Hering stehen 6,4% der Wohnungen leer. Die wenigsten Leerstände von 2,9% des Gebäudebestandes sind in Habitzheim vorhanden.

Die Gebäude aus allen Bauphasen werden zu mehr als der Hälfte von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Die ab 2006 erbauten Häuser werden zu 84% und damit am häufigsten selbst genutzt. Die höchste Vermietungsquote erreichen Wohnungen aus den Jahren 1990 bis 1999 (32%). Die prozentual meisten Leerstände von 11% gibt es bei den von 1919 bis 1949 erbauten Wohnungen. Die vor 1919 errichteten Wohnungen sind zu 7,9% ungenutzt. Nur bei den ab 2006 erbauten Wohnungen gibt es keine Leerstände. Wohnungen mit einer Fläche von unter 80 m² werden überwiegend vermietet. Am höchsten ist die Vermietungsrate von 68% bei Wohnungen unter 40 m². Alle Kategorien der Wohnungsgrößen ab 120 m² werden zu mehr als 80% von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt.

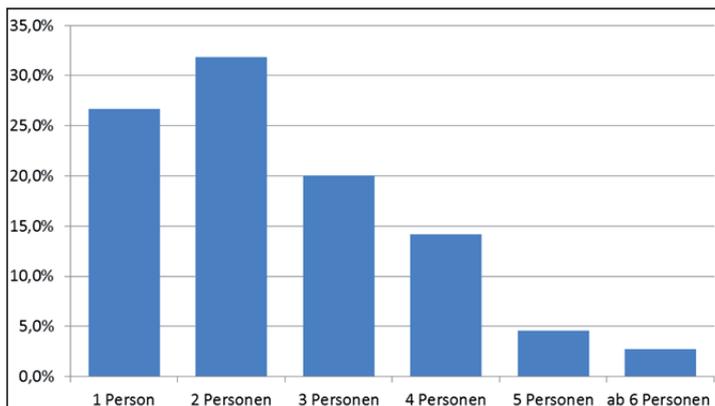


Abb. 93: Haushaltsgrößen in Otzberg am 7.5.2011

Den Spitzenwert von 94% Eigenutzung erreichen Wohnflächen ab 200 m². Leerstände sind anteilig am häufigsten in Wohnungen zwischen 40 und 59 m² (10,8%) und bei Wohneinheiten von unter 40 m² Wohnfläche (7,9%) zu finden.

Die meisten der 2.622 Haushalte in Otzberg bestehen mit 31,8% aus zwei Personen. In etwas mehr als einem Viertel der Wohnungen (26,7%) leben Einpersonenhaushalte.

Besonders hohe Anteile an Ein- und Zweipersonenhaushalten hat der kleine Ortsteil Ober-Nauses mit jeweils 36,7%. Die Anteile der Haushalte ab drei Personen sind in der Gemeinde jeweils etwas höher als im Landkreis insgesamt. Im Durchschnitt leben in Otzberg in jedem Haushalt 2,3 Menschen.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
26,7%	27,8%	34,9%	8,6%	1,9%	18,3%

Tab. 69: Haushaltstypen in Otzberg am 7.5.2011

Mehr als ein Drittel (34,9%) der Haushalte besteht aus Paaren mit Kindern. Im Landkreis insgesamt liegt dieser Anteil mit 29,9% deutlich niedriger. Am zweithäufigsten sind Paare ohne Kinder, gefolgt von Singlehaushalten, die jeweils etwas mehr als ein Viertel der Haushalte ausmachen. 8,6% der Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. 480 Haushalte (18,3%) werden ausschließlich von Personen ab 65 Jahren gebildet. 14,2% der Haushalte werden außerdem von unter 65-Jährigen und Älteren gemeinsam bewohnt. Die Anteile der reinen Seniorenhaushalte liegen zwischen 13,3% in Ober-Nauses und 20,7% in Hering. Die Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen leben zu 73% in ihrem Wohneigentum. Bei den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren liegt der Anteil der Eigentumsnutzung noch höher bei 90%. Die Seniorenhaushalte befinden sich am häufigsten (19,9%) in Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis 99 m² und in Wohnungen mit vier Räumen (27,8%). 23,7% der Seniorenhaushalten stehen allerdings in Otzberg auch mindestens sieben Räume zur Verfügung.

In Otzberg bewohnen Paare mit Kindern zu 40,6% Wohnungen mit sieben oder mehr Räumen. Dieser Anteil ist im Vergleich mit den anderen Kommunen besonders hoch. Zu 20,1% nutzen Paare mit Kindern Wohnflächen zwischen 120 und 139 m². Paare ohne Kinder nutzen zu jeweils rund 19% am häufigsten Wohnungen mit 80 bis 99 m² und mit 120 bis 139 m². Den Haushalten mit alleinerziehenden Elternteilen stehen in Otzberg größere Wohnungen zur Verfügung als in den meisten anderen Kommunen. Dies dürfte an der hohen Eigentumsquote liegen, weshalb bei einer Trennung der Eltern das eigene Haus mit den Kindern weiter genutzt wird. Der größte Teil von 28,9% der Haushalte von Alleinerziehenden lebt in Wohnungen mit sieben oder mehr Räumen. Die meisten alleinerziehenden Elternteile nutzen Wohnungen mit 100 bis 119 m² (25,3%). Der größte Teil der Singlehaushalte von 24,1% wohnt auf Wohnflächen zwischen 60 und 79 m².

Die Wohnsituation in Otzberg ist von sehr großen Wohnflächen geprägt. Trotzdem sind Wohnungen in den mittleren und etwas größeren Größenklassen recht gleichmäßig verteilt, sodass Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse besteht. Otzberg gehört zu den Kommunen in denen mehr als ein Drittel der Haushalte von Paaren mit Kindern gebildet wird. Dies dürfte auch an den günstigen Grundstücks-, Miet- und Immobilienpreisen liegen. Otzberg verfügt im Landkreis dazu passend auch über die höchste Eigentumsquote, die allerdings im Alter die Umzugswahrscheinlichkeit reduziert. In jedem Dritten Haushalt leben bereits Menschen ab 65 Jahren, bei ihnen ist die Eigentumsquote besonders hoch. Es ist somit davon auszugehen, dass in Otzberg sehr viele sehr große Wohnungen von ein bis zwei älteren Personen bewohnt werden. Dies führt zu innerem Leerstand durch ein Ausdünnen der Bevölkerung in den eigentlich für mehr Menschen angelegten Wohngebieten. Otzberg hat im Landkreis den höchsten Bestand an Wohnhäusern die bis 1918 errichtet wurden. Da fast jedes fünfte Haus aus dieser Zeit stammt und der weitere Wohngebäudebestand größtenteils bis Ende der 1970er Jahren hinzu gekommen ist, ist in Otzberg vermutlich ein relativ hoher Sanierungsbedarf vorhanden. Durch die vielen erhaltenen alten Gebäude bestehen außerdem wahrscheinlich viele nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Nebengebäude.

Pfungstadt



Der große alte Ortskern Pfungstadts mit sehr eng bebauten Grundstücken und eher unregelmäßigem Straßenverlauf liegt im Bereich zwischen Niedergasse und Pfarrgasse. Die ovale Form des mittelalterlichen Stadtkerns lässt sich im heutigen Straßenverlauf noch erahnen. Von dort aus ist Pfungstadt in alle Richtungen stark gewachsen. Die älteren Erweiterungen erfolgten zunächst vor allem nach Norden.

Obwohl Pfungstadt bereits zu Beginn des Zweiten Weltkriegs eine wirtschaftsstarke Stadt war, blieben größere Kriegszerstörungen aus. Der Anteil der Evakuierten und Vertriebenen lag 1950 bei über 18% der Gesamtbevölkerung. Bis 1961 steigerte sich alleine der Anteil der Heimatvertriebenen auf 20%. In der Goethestraße, Guttenbrunnstraße und Egerländerstraße entstanden 100 Nebenerwerbsstellen (vgl. Horn und Rothermel 1993). In den 60er Jahren mussten viele der alten Gebäude in der Innenstadt modernen Gebäuden weichen. 1972 gliederte sich die bis dahin selbständige Gemeinde Hahn in die Stadt Pfungstadt ein, 1977 wurde Eschollbrücken mit seinem seit 1972 zugehörigen Ortsteil Eich zu einem weiteren Stadtteil (vgl. www.pfungstadt.de).



Das bebaute Gebiet Pfungstadts wurde in den 1950er bis 1980er Jahren in alle Richtungen stark ausgedehnt. Dabei wurden Einzel-, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Vor allem im Norden kamen viele Mehrfamilienblöcke hinzu. Am Nordwestrand entsteht seit 2010 ein größeres Baugebiet mit Einzelhausbebauung. Das jüngste Baugebiet im Stadtteil Pfungstadt entsteht derzeit südlich davon an der Eschollbrücker Straße. Dort sind auf einem ehemaligen Firmengelände 73 Bauplätze für Einzel-

und Doppelhäuser geplant, die Platz für bis zu 250 Menschen bieten sollen (vgl. Darmstädter Echo 1.8.2014).

Im Ortsteil Hahn liegt der alte Ortskern mit zahlreichen Hofreiten lang gestreckt entlang der Gernsheimer Straße. Im Norden des Ortsteils wurden Ende der 1990er Jahre in einem größeren Bereich vorwiegend Reihenhäuser errichtet. Eingerahmt wird dieses Gebiet von den beiden jüngsten Baugebieten, in denen vor allem Einzelhäuser entstehen. Der Stadtteil Eschollbrücken hat einen kleinen erkennbaren alten Ortskern mit dichtem Gebäudebestand in Nebengasse und Freitagsgasse, eine weitere verdichtete Zone mit Hofreiten liegt nördlich davon. Große Teile von Eschollbrücken entstanden in den 1960er und 1970er Jahren, als im Norden und Osten vorwiegend Einzelhäuser und einige Mehrfamilienhäuser hinzugebaut wurden. Der zu Eschollbrücken gehörende Ortsteil Eich hat einen sehr kleinen alten Ortskern mit nur wenigen Häusern an der Eicher Hauptstraße. Südlich davon befindet sich die jüngere Einzelhausbebauung, die zum Großteil in den 1970er und 1980er Jahren entstand.

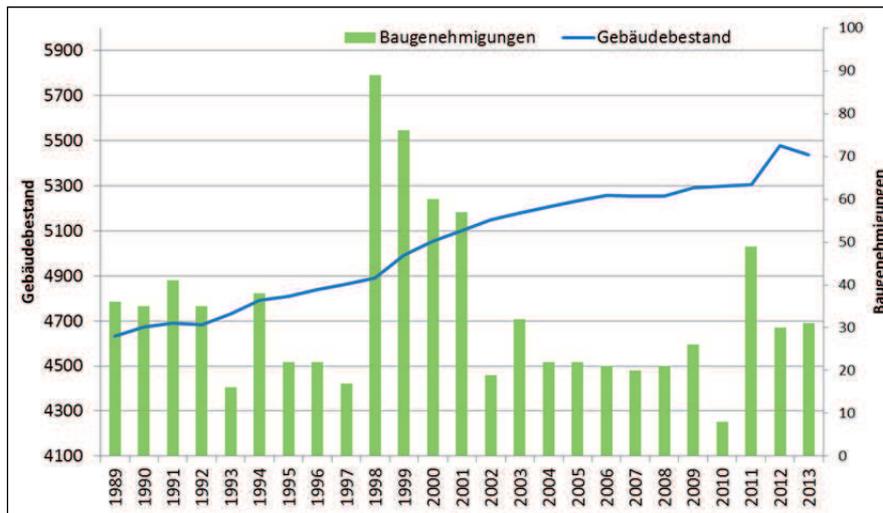


Abb. 95:
Gebäudebestand in
Pfungstadt

Die Zahl der Wohngebäude in Pfungstadt hat sich von 4.634 im Jahr 1989 auf 5.438 im Jahr 2013 gesteigert. Dies entspricht einem vergleichsweise geringen Zuwachs von 17,4%. Die meisten Baugenehmigungen innerhalb der dargestellten Zeitreihe gab es in den Jahren 1998 bis 2001. Besonders wenige Baugenehmigungen gab es im Jahr 2010. Der Wohnungsbestand wuchs von 9.443 im Jahr 1989 auf 11.417 im Jahr 2013 an. Dies bedeutet einen ebenfalls im Vergleich mit den anderen Kommunen nur geringen Zuwachs von 23,1%.

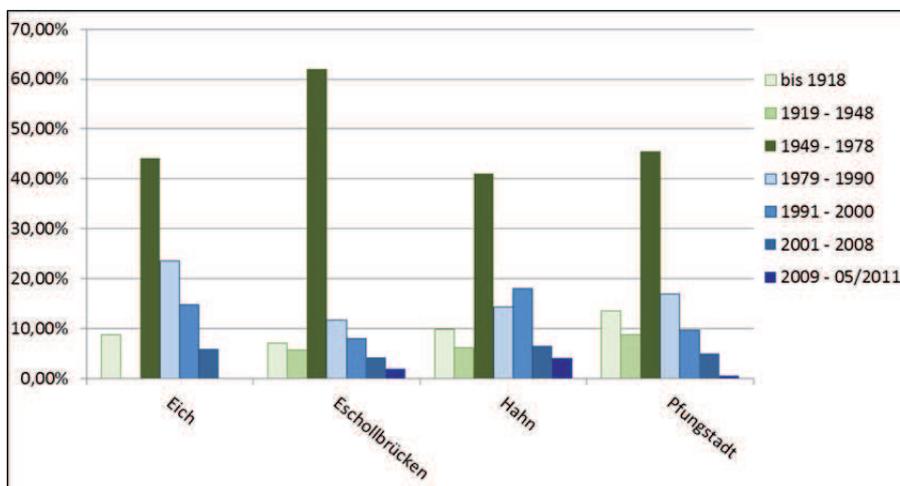


Abb. 96: Anteil der
Gebäude nach Baujahr
in Pfungstadt
am 7.5.2011

In Pfungstadt insgesamt wurden 46,8% der Wohngebäude zwischen 1949 und 1978 errichtet. Besonders hoch ist ihr Anteil von 62% im Stadtteil Eschollbrücken, am niedrigsten ist er mit 41% in Hahn. Gebäude aus den Jahren ab 1979 bis 1990 sind in der Stadt mit 16,1% die zweithäufigste Gruppe. In Eich haben die Häuser mit Baujahren von 1979 bis 1990 mit 23,5% einen deutlich höheren Anteil als in den anderen Stadtteilen. Hahn ist der einzige Stadtteil, in dem der Anteil der Gebäude aus dieser Bauphase (14,3%) geringer ist als der Anteil der von 1991 bis 2000 errichteten Wohngebäude (18%). Die 654 Häuser aus den Jahren vor 1919 haben den dritthöchsten Anteil von 12,2% am Gebäudebestand Pfungstadts. Am höchsten ist er im Stadtteil Pfungstadt mit 13,6%, am niedrigsten in Eschollbrücken mit nur 7%.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
5.382	11.319	80,0%	16,3%	3,7%	49.419	1.038.249 m ²

Tab. 70: Gebäudebestand in Pfungstadt am 7.5.2011

In Pfungstadt verfügen 56,3% der Wohngebäude über nur eine Wohnung. Die Stadt hat damit einen der niedrigsten Anteile an Einfamilienhäusern im Landkreis, der kreisweite Durchschnitt liegt bei 63,8%. Höher ist dieser Anteil mit 64,7% in Hahn, in allen anderen Stadtteilen liegt der Wert unter 60%. In 23,7% der Häuser Pfungstadts befinden sich zwei Wohneinheiten. 13 oder mehr Wohnungen bestehen in 18 Gebäuden, sie alle stehen im Stadtteil Pfungstadt. Jeweils sieben bis zwölf Wohnungen sind in weiteren 183 Gebäuden vorhanden, die sich ebenfalls überwiegend in der Kernstadt befinden. Im Mittel kommen in Pfungstadt auf ein Haus 2,0 Wohnungen. Dies ist der zweithöchste Wert im gesamten Landkreis (Durchschnitt 1,7 Wohnungen). 70,5% der Wohnhäuser in der Stadt sind freistehende Einzelhäuser. 12,8% der Gebäude sind Doppelhäuser, 13% entfallen auf gereihte Häuser und 3,7% auf andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,1%	6,5%	18,7%	30,6%	19,4%	11,6%	12,1%	4,4

Tab. 71: Raumanzahl der Wohnungen in Pfungstadt am 7.5.2011

Wohnungen mit vier Räumen sind in Pfungstadt mit 30,6% des Bestandes am häufigsten. In der Häufigkeit folgen mit größerem Abstand und je etwa 19% Wohnungen mit fünf Zimmern und mit drei Zimmern. Die durchschnittliche Raumanzahl je Wohnung liegt bei 4,4 Zimmern,

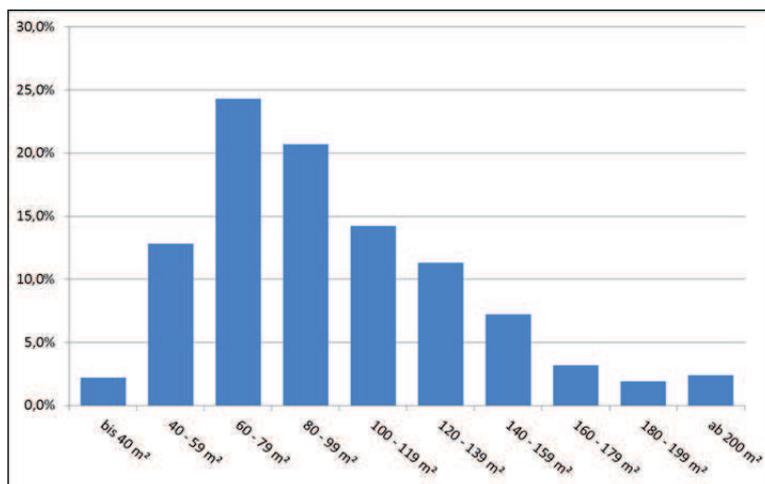


Abb. 97: Fläche der Wohnungen in Pfungstadt am 7.5.2011

dies ist der zweitniedrigste Wert im Landkreis. Im Schnitt entfallen in Pfungstadt auf jede Person 2,1 Räume, bei der Volkszählung 1987 waren es je Person 1,8 Zimmer. Die Wohnungen in Pfungstadt verfügen im Durchschnitt über eine Wohnfläche von 91,7 m². Dies ist der niedrigste Wert im gesamten Landkreis, der Mittelwert liegt bei 101 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist allerdings in Hahn mit 111,8 m² sehr viel größer, am kleinsten ist sie in der Kernstadt mit nur 88,3 m². Am häufigsten kommen mit einem Anteil von 24,3% Wohnungen mit 60 bis 79 m² vor. An zweiter Stelle liegen Wohnungen mit 80 bis 99 m² (20,7%). 2,2% aller Wohnungen haben eine geringe Fläche von unter 40 m². Wohnungen ab 200 m² machen nur 2,4% des Wohnungsbestandes aus, in vielen anderen Kommunen ist ihr Anteil höher. Pro Einwohnerin und Einwohner bestehen 43,6 m² Wohnfläche, dies ist der niedrigste Wert kreisweit. Bei der Volkszählung 1987 lag er bei 35,1 m² pro Kopf.

In Pfungstadt liegt der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen in guten Lagen bei 340 € und damit kreisweit im Mittelfeld. Die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise für Immobilien liegen ebenfalls in einem mittleren Bereich. Der Schnitt von 7,67 €/m² für Mietwohnungen befindet sich im oberen Mittelfeld und setzt sich aus Mietpreisen zwischen 5,82 und 9,17 €/m² zusammen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser von 1.956 €/m² wird durch eine Preisspanne von 1.296 bis 2.596 €/m² gebildet.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
340 €/m ²	300 €/m ²	245 €/m ²	7,67 €/m ²	7,45 €/m ²	1.676 €/m ²	1.956 €/m ²	6,99 DM/m ²

Tab. 72: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Pfungstadt

Von den Eigentümerinnen und Eigentümern werden rund 47% der Wohnungen in Pfungstadt bewohnt, dies ist die zweitniedrigste Eigentumsquote im Landkreis. Etwa 49% aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. 3,5% der Wohnungen stehen leer. Wohnungen mit Baujahren von 2000 bis 2005 haben mit 68% die höchste Eigentumsquote in Pfungstadt. Den größten Vermietungsanteil von 57% haben Wohnungen, die zwischen 1990 und 1999 gebaut wurden. Die prozentual meisten Leerstände sind unter den Wohnungen mit Baujahr vor 1919 (5,5%) und von 1919 bis 1949 (5,8%) zu finden. In Pfungstadt werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 100 m² vorwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Bei Wohnungen ab 140 m² liegt die Eigennutzung der Besitzerinnen und Besitzer bei über 80%. Den Spitzenwert von 89% Eigennutzung haben Wohnungen mit einer Fläche ab 200 m². Wohnungen mit unter 40 m² sind hingegen zu 84%, und damit besonders oft, vermietet. In der Kategorie der kleinsten Wohnungen unter 40 m² kommen mit 9,7% auch die meisten Leerstände vor. Von den Wohnungen mit Flächen zwischen 40 und 59 m² sind 6% ohne Nutzung.

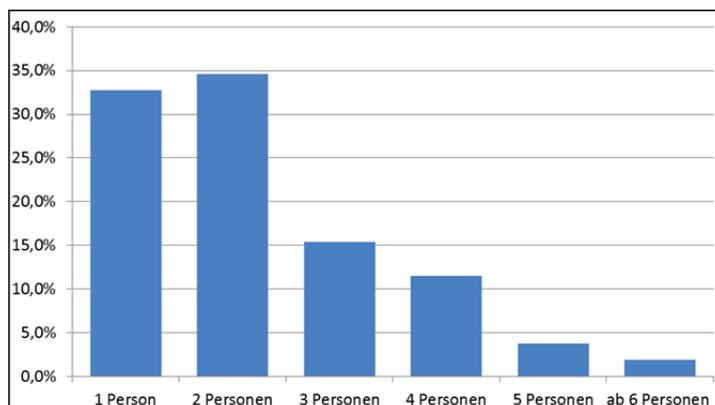


Abb. 98: Haushaltsgrößen in Pfungstadt am 7.5.2011

In Pfungstadt bestehen 10.623 Haushalte. Am häufigsten sind Zweipersonenhaushalte (34,6%) und Einpersonenhaushalte (32,7%), die zusammen über zwei Drittel aller Haushalte ausmachen. Der Anteil der Einpersonenhaushalt ist der dritthöchste im Kreis. In nur 1,9% der Haushalte leben sechs Personen und mehr. Im Durchschnitt besteht ein Haushalt in Pfungstadt aus 2,2 Personen. In

Hahn sind die Haushalte mit im Schnitt 2,5 Personen etwas größer. Der Anteil der Singlehaushalte von knapp einem Drittel (32,7%) ist in Pfungstadt höher als die Anteile von Paaren ohne Kinder (28,4%) oder von Paaren mit Kindern (27,4%). Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen kommen in Pfungstadt auf einen Anteil von 8,3%. In Hahn ist der Anteil der Singlehaushalte von 24% wesentlich niedriger als in allen anderen Stadtteilen, wo sie jeweils mit etwa einem Drittel der Haushalte den größten Anteil bilden. Der Anteil der Paare mit Kindern von 36% ist hingegen in Hahn besonders hoch.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
32,7%	28,4%	27,4%	8,3	3,2%	20,9%

Tab. 73: Haushaltstypen in Pfungstadt am 7.5.2011

In 2.223 Haushalten (20,9%) und damit in mehr als jeder fünften Wohnung leben ausschließlich Personen, die 65 Jahre und älter sind. Am höchsten ist ihr Anteil in Eich mit 23,2% der Haushalte, in Hahn liegt er mit 17,5% am niedrigsten. In 10,4% aller Haushalte der Stadt leben außerdem ab 65-Jährige gemeinsam mit jüngeren Personen. Von den Haushalten mit gemeinsam lebenden Personen über und unter 65 Jahren nutzen 71% ihr Wohneigentum. Bei den Haushalten mit ausschließlich ab 65-Jährigen liegt die Eigentumsquote bei 56%. Mit einem Anteil von 31,1% leben die reinen Seniorenhaushalte am häufigsten in Wohnungen mit vier Räumen. Besonders oft nutzen sie eine vergleichsweise kleine Wohnungsgröße zwischen 60 und 79 m² (26,9%). Paare mit Kindern wohnen in Pfungstadt am häufigsten in Wohnungen mit 80 bis 99 m² (20,4%) und zu etwas mehr als einem Viertel in Wohnungen mit vier Räumen. Die häufigste Wohnungsgröße bei den Paaren ohne Kinder liegt ebenfalls zwischen 80 und 99 m² (23,2%). Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen nutzen zum größten Teil (32%) kleinere Wohnungen zwischen 60 und 79 m². Singlehaushalte kommen ebenfalls am ehesten in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² vor (28,9%).

Pfungstadt hat sich seit der Nachkriegszeit bis heute stark vergrößert. Durch den hohen Bestand von Häusern aus Baujahren bis 1918, die vielen Häuser aus der Nachkriegszeit und aus den 1960er und 1970er Jahren werden vermutlich zahlreiche sanierungs- und anpassungsbedürftige Objekte bestehen. Die Konzentration von vielen Mehrfamilienblöcken im Norden begünstigt eine Segregation nach sozialen und ethnischen Gesichtspunkten. Die Wohnungsgrößen fallen in Pfungstadt im Vergleich sehr gering in Quadratmeterfläche und Raumanzahl aus, was vor allem auf die Struktur in der Kernstadt zurückzuführen ist. Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist die niedrigste im Landkreis. Auch Paare mit Kindern leben häufiger auf kleineren Flächen als in den meisten anderen Städten und Gemeinden. In Pfungstadt besteht außerdem eine sehr geringe Eigentumsquote. Dadurch ist mit einer höheren Umzugsbereitschaft auch im Alter zu rechnen. Dies erleichtert das Älterwerden in Pfungstadt, da eine Anpassung an eine geeignete Wohnungsgröße leichter möglich ist als in Kommunen mit überwiegend großen Wohnungen und wenig auf dem Markt verfügbaren Angeboten. Die Wohngebiete aus den meisten Bauphasen haben gemischte Haustypen meist mit eingestreuten Mehrfamilienhäusern, die für eine stärkere Durchmischung im Quartier sorgen. Die kollektive Alterung der Bevölkerung dürfte daher nicht alle Gebiete aus der Suburbanisierungsphase betreffen. Der Anteil der Haushalte mit ab 65-Jährigen liegt bei 31%, schon 20,9% sind reine Seniorenhaushalte. Der sehr hohe Anteil an Einpersonenhaushalten wird vermutlich auch viele allein lebende ältere Menschen beinhalten. Der Ortsteil Hahn fällt allerdings durch seinen hohen Anteil an Paaren mit Kindern auf.

Reinheim



1972 haben sich Ueberau, Spachbrücken und Zeilhard an die Stadt Reinheim angeschlossen. 1977 kam durch die Gebietsreform auch Georgenhausen hinzu. Von 1970 bis 1980 stieg die Einwohnerzahl Reinheims enorm an. Damit verbunden war eine starke Siedlungstätigkeit mit zahlreichen Neubaugebieten in allen Stadtteilen und in besonders starkem Maß in Zeilhard (vgl. www.reinheim.de).



Der alte Ortskern des Stadtteils Reinheim liegt mit seiner engen Bebauung im Bereich von Ludwigstraße, Pöllnitzstraße und der Kirchstraße mit ihren Seitengassen. Die älteren Erweiterungen wurden nördlich und östlich davon, bis zur heutigen Bahnlinie vorgenommen. Reinheim hatte im Zweiten Weltkrieg nur geringe Kriegsschädigungen. Die Wohnsituation wurde aber durch eine Vielzahl von Evakuierten und Vertriebenen sowie durch die Beschlagnahme zahlreicher Wohnungen schnell an ihre Grenzen gebracht. 1946 lebten neben 2.600 Ortsansässigen auch 1.000 Evakuierte aus Großstädten und rund 300

Vertriebene in Reinheim (vgl. Horn und Rothermel 1993). Im Südwesten, westlich der Ludwigstraße, begann die Bebauung in der Nachkriegszeit. An die dort entstandene Siedlung schlossen sich ab Ende der 1960er Jahre, vor allem aber in den 1970er und 1980er Jahren mehrere neue Baugebiete vorwiegend mit Einzelhausbebauung an. Nördlich der Bahngleise wurde der Großteil des Gebäudebestandes in den 1970er und 1980er Jahren hinzu gebaut. Es überwiegen Einzelhäuser, in einigen Bereichen im Westen kommen auch Reihenhäuser vor und östlich der Darmstädter Straße sind einige größere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Am nördlichen Ortseingang entstand ab 1995 ein großes Wohngebiet mit Doppelhäusern und Einzelhäusern.

Die Ortsteile Zeilhard und Georgenhausen sind im Laufe der Zeit zusammengewachsen. Ihre kleinen eng bebauten alten Ortskerne stellten noch zwei deutlich voneinander getrennte Dör-

fer dar. In den 1970er und 1980er Jahren wurde in Zeilhard westlich und nördlich des alten Ortskerns enorm hinzu gebaut. An den Hängen wurden vor allem Einzelhäuser errichtet. Auch Georgenhausen wuchs ab den 1960er Jahren, vor allem aber in den 1970er und 1980er Jahren sehr stark. Die Erweiterungen erfolgten dort zunächst nördlich des alten Ortskerns und setzten sich dann ab den 1970er Jahren nach Osten und im Westen bis an die Ortsgrenze zu Zeilhard fort. Es entstanden vor allem Einzelhäuser, aber auch Reihen- und Doppelhäuser.

Spachbrückens alter Ortskern ist rund um Mühlstraße, Erbacher Straße und Pestalozzistraße, sowie in der Habitzheim Straße durch die enge Bebauung gut erkennbar. In den 1960er und 1970er Jahren kamen im Westen und Osten große Wohngebiete mit vorwiegend Einzelhäusern hinzu. Das jüngste Baugebiet Reinheims liegt im Nordosten Spachbrückens. Es wird seit 2011 mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Der große alte Ortskern des ehemaligen Straßendorfes Ueberau liegt mit seinen Hofreiten in dichter Bebauung vorwiegend an der Wilhelm-Leuschner-Straße und in den angrenzenden Straßenabschnitten. Die jüngere Bebauung fand in der Nachkriegszeit zunächst nördlich des Ortskerns statt. In den 1960er und 1970er Jahren wurde südlich und östlich hinzu gebaut. Anschließend kamen bis in die 1990er Jahre die übrigen Baugebiete am Nordostrand hinzu.

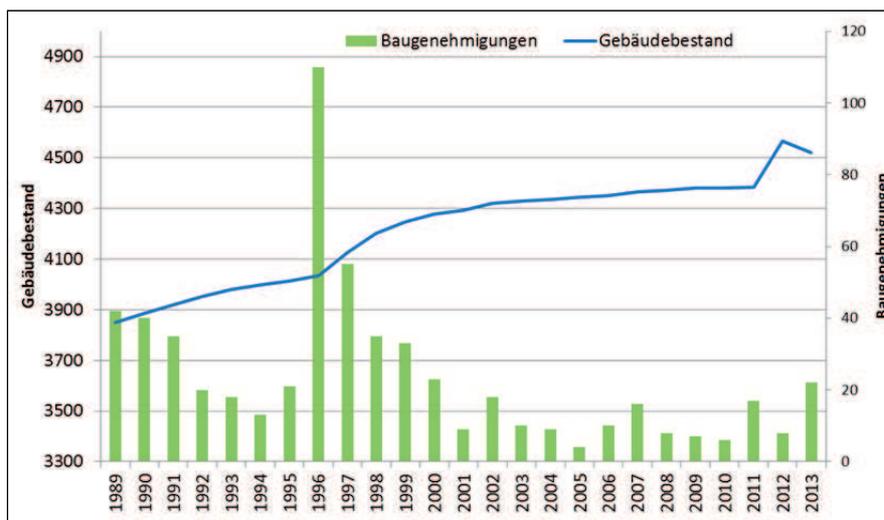


Abb. 100:
Gebäudebestand in
Reinheim

1989 lag die Zahl der Wohngebäude bei 3.849, im Jahr 2013 waren es 4.522. Dies entspricht einer vergleichsweise geringen Steigerung von 17,5%. Der Gebäudebestand in Reinheim zeigt Ende der 1990er Jahre einen besonders starken Anstieg der Kurve. Besonders viele Baugenehmigungen gab es im Jahr 1996. Dies fällt zeitlich zusammen mit der Erschließung des großen Baugebietes im Nordwesten des Ortsteils Reinheims. Schon seit dem Jahr 2001 ist die jährliche Zahl der Baugenehmigungen geringer als in den Jahren zuvor, da keine größeren Baugebiete ausgewiesen wurden. Der Bestand an Wohnungen stieg von 6.020 im Jahr 1989 auf 7.551 im Jahr 2012 an und wuchs damit um 25,4%.

Im Zeitraum von 1949 bis 1978 wurden in Reinheim mit 51,3% mehr als die Hälfte des Wohngebäudebestandes gebaut. Dies ist der zweithöchste Anteil kreisweit, der Durchschnitt liegt bei 44,8%. Die Anteile dieser Bauphase in den einzelnen Stadtteilen bewegen sich zwischen 47,7% in Georgenhausen und 58,1% in Zeilhard. In allen Stadtteilen außer Spachbrücken ist der Anteil der von 1979 bis 1990 erbauten Häuser der zweithöchste. Für

Reinheim insgesamt liegt ihr Anteil bei 17,1%. In Georgenhausen machen Gebäude aus diesem Zeitabschnitt ein Viertel des Bestandes aus (24,6%), in Spachbrücken hingegen nur 10,7%. Insgesamt wurden 426 bzw. 9,4% der heutigen Wohngebäude in Reinheim bis zum Jahr 1918 erbaut. Der Durchschnittswert des Landkreises liegt mit 10,5% etwas höher. Am höchsten ist dieser Anteil der ältesten Gebäude in Spachbrücken mit 14,7%, dies ist dort die zweithäufigste Bauphase. In Georgenhausen wurden nur 3% der Häuser vor 1919 errichtet, in Zeilhard sind es 6%. Der Anteil an Gebäuden aus den Jahren 2001 bis 2008 von nur 2,7% ist in Reinheim besonders gering. Im Landkreis ist dies der geringste prozentuale Anteil aus dieser Zeit, der Durchschnittswert liegt bei 7,4%. In den Stadtteilen Georgenhausen, Reinheim und Ueberau wurden von 2009 bis zum Zensusstichtag im Mai 2011 keine Häuser neu gebaut.

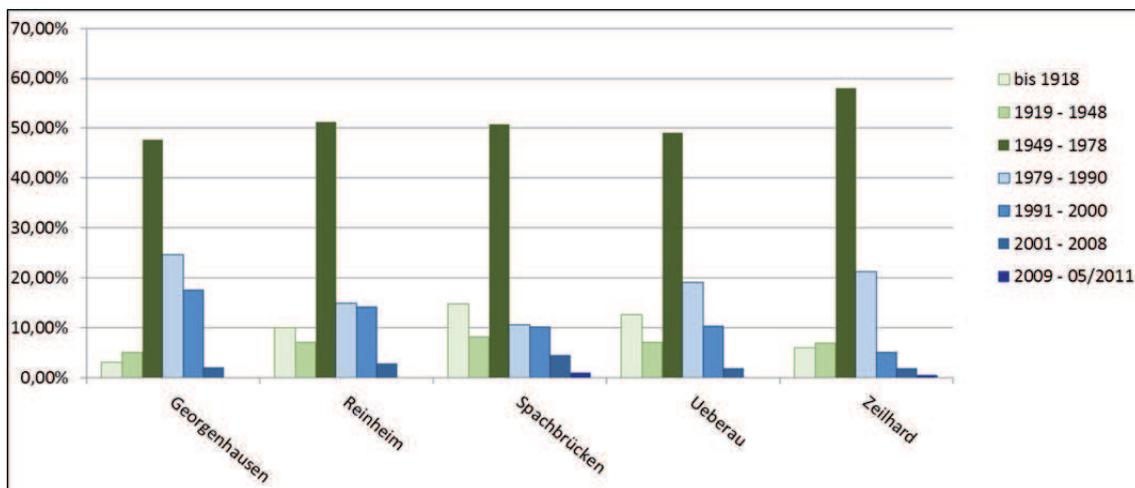


Abb. 101: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Reinheim am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
4.515	7.533	89,6%	8,8%	1,6%	36.984	792.861 m ²

Tab. 74: Gebäudebestand in Reinheim am 7.5.2011

In Reinheim insgesamt haben 63,5% der Häuser nur eine Wohnung. Die einzelnen Stadtteile weichen nur geringfügig von diesem Anteil der Einfamilienhäuser ab. 26,2% der Gebäude verfügen über zwei Wohnungen. In 15 Gebäuden gibt es 13 oder mehr Wohnungen, davon befinden sich zwölf in der Kernstadt. Außerdem gibt es 54 Häuser mit sieben bis zwölf Wohnungen, die ebenfalls vor allem im Stadtteil Reinheim stehen. Im Durchschnitt hat jedes Wohngebäude in Reinheim 1,6 Wohnungen. In der Kernstadt ist der Wert von 1,8 Wohnungen je Haus etwas höher. 77,7% aller Wohnhäuser in Reinheim sind freistehende Häuser, 9,7% Doppelhäuser, 9,4% gereichte Häuser und 3,1% andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,0%	5,0%	15,5%	25,0%	19,5%	14,9%	19,3%	4,9

Tab. 75: Raumanzahl der Wohnungen in Reinheim am 7.5.2011

Am häufigsten sind in Reinheim Wohnungen mit vier Räumen, sie machen ein Viertel des Bestandes aus. Je etwas weniger als ein Fünftel der Wohnungen verfügen über fünf und mindestens sieben Zimmer. Im Durchschnitt haben die Wohnungen 4,9 Räume. Über den höchsten Durchschnitt von 5,2 Räumen verfügen Wohnungen in Ueberau und Zeilhard. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 105,2 m². In Zeilhard ist die mittlere Wohnfläche mit 113 m² am größten, in der Kernstadt ist sie mit 101,2 m² am kleinsten. Am häufigsten gibt es Wohnungen in der Größenkategorie von 80 bis 99 m² mit 19,4% des Wohnungsbestandes. Mit einem Anteil von nur 1,5 % sind Wohnungen unter 40 m² sehr selten. 5,1% der Wohnungen gehören hingegen zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche. Pro Einwohnerin und Einwohner stehen in Reinheim 48,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 war der Durchschnitt mit nur 37,1 m² noch um fast 12 m² niedriger. Jeder Person stehen im Mittel 2,3 Räume zur Verfügung, 1987 waren es pro Person noch 1,8 Zimmer.

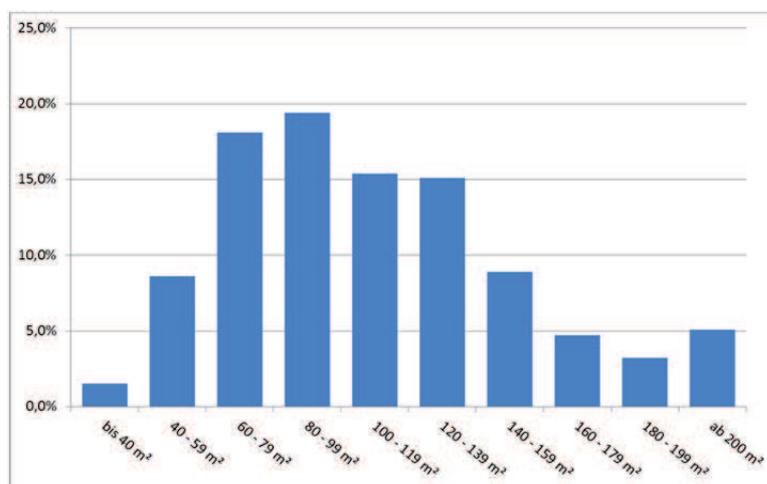


Abb. 102: Fläche der Wohnungen in Reinheim am 7.5.2011

Der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen in guten Lagen liegt in Reinheim bei 260 €/m² und ist damit unter den niedrigsten Werten im Landkreis. Die Mietpreise für Wohnungen und Häuser sowie die Kaufpreise für Häuser liegen im unteren Mittelfeld. Die Kaufpreise für Wohnungen haben sogar den drittniedrigsten Wert im gesamten Landkreis. Hinter dem Schnitt von 6,88 €/m² für Mietwohnungen stehen Mietpreise zwischen 5,77

und 8,00 €/m². Der Kaufpreis für Häuser von im Durchschnitt 1.811 €/m² errechnet sich aus Preisen zwischen 1.064 und 2.687 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
260 €/m ²	220 €/m ²	150 €/m ²	6,88 €/m ²	7,20 €/m ²	1.445 €/m ²	1.811 €/m ²	6,87 DM/m ²

Tab. 76: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Reinheim

Etwa 61% der Wohnungen in Reinheim werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Am meisten selbstgenutzten Wohnraum gibt es in Ueberau mit 71%, während die Quote in der Kernstadt mit 57% am niedrigsten ist. 35% der Wohnungen in Reinheim sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote liegt bei 3,7%. Den höchsten Leerstandsanteil von 4,4% hat Zeilhard. Die Wohnungen aus fast allen Bauphasen werden in Reinheim zum überwiegenden Teil von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Die Eigentumsquoten der einzelnen Bauphasen liegen dabei zwischen 59 und 70%. Ausnahme sind die Wohnungen, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden mit einer Selbstnutzung von 47% und der höchsten Vermietungsquote von 48%. Leerstände kommen am häufigsten bei den von 1919 bis 1949 gebauten Wohnungen vor, sie sind zu 5,3% unbe-

wohnt. In Reinheim werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Wohnungen mit 40 bis 59 m² werden zu 78% und damit besonders häufig von Mieterinnen und Mietern genutzt. Kleine Wohnungen stehen öfter leer als größere. Von den kleinsten Wohnungen bis 40 m² sind 16,4% ohne Nutzung.

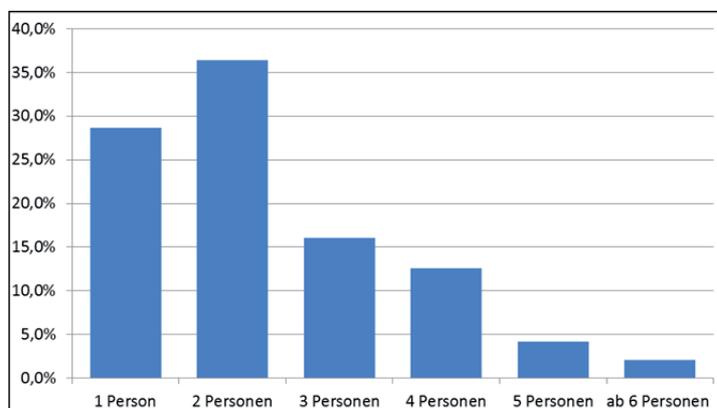


Abb. 103: Haushaltsgrößen in Reinheim am 7.5.2011

In Reinheim haben 36,4%, und damit mehr als ein Drittel der insgesamt 7.020 Haushalte, zwei Mitglieder. Am zweithäufigsten sind Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 28,7 %. In Zeilhard ist der Anteil der Zweipersonenhaushalte mit 42,3% besonders hoch. Haushalte mit nur einer Person haben in der Kernstadt mit 30,4% einen etwas höheren Anteil als in den anderen Ortsteilen. Im Durchschnitt leben in

Reinheim 2,2 Personen in einer Wohnung. Bei den unterschiedlichen Haushaltstypen entfällt der größte Anteil von 32,1% auf Paare ohne Kinder. An zweiter und dritter Stelle zweithäufigsten folgen Paare mit Kindern und Singlehaushalte mit je knapp 29%. Von alleinerziehenden Elternteilen werden 8,4% aller Haushalte geführt. In Georgenhausen, Ueberau und Zeilhard sind Paare ohne Kinder der häufigste Haushaltstyp. Der Anteil der Paare ohne Kinder ist in Zeilhard mit 38,9% am höchsten. Spachbrücken ist der einzige Stadtteil, in dem es etwas mehr Paare mit Kindern (30,8%) als Paare ohne Kinder (29,5%) gibt. In der Kernstadt bilden Singlehaushalte mit 30,4% den größten Teil der Haushalte.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
28,7%	32,1%	28,9%	8,4%	1,9%	22,7%

Tab. 77: Haushaltstypen in Reinheim am 7.5.2011

In 1.593 Haushalten (22,7%), und damit in mehr als jeder fünften Wohnung, leben ausschließlich Personen ab 65 Jahren. 11,9% sind zudem gemischte Haushalte mit Seniorinnen und Senioren und jüngere Personen unter 65 Jahren. In Zeilhard ist der Anteil der Haushalte mit ausschließlich älteren Menschen besonders hoch, dort ist es fast jeder vierte Haushalt (24,5%). Hinzu kommt in Zeilhard noch ein Anteil von 15,8% an Haushalten, die von ab 65-Jährigen und Jüngeren gemeinsam bewohnt werden. In diesen Fällen wird es sich überwiegend um die nur wenige Jahre jüngeren Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner handeln. Insgesamt leben also in 40% der Haushalte von Zeilhard Menschen ab 65 Jahren, dies ist ein im Vergleich sehr hoher Wert. Reine Seniorenhaushalte wohnen in Reinheim zu 72% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren, leben 82% in der selbstgenutzten Wohnung. Am häufigsten kommen Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen in 4-Zimmer-Wohnungen vor (26%), zu 18,3% sind sie aber auch in Wohnungen mit sieben Zimmern und mehr zu finden. Die häufigste Wohnungsgröße dieser Haushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (19,9%). Paare mit Kindern leben be-

sonders oft in Wohnungen mit 120 bis 139 m² (19,5%). Einem Drittel (33,2%) der Paare mit Kindern stehen sieben Räume oder mehr zur Verfügung. Die meisten alleinerziehenden Elternteile leben hingegen in Wohnungen zwischen 80 und 99 m² (26,1%). Paare ohne Kinder sind in Reinheim mit 19,8% am häufigsten auf Wohnflächen zwischen 80 und 99 m² zu finden. Etwas größere Wohnungen von 100 bis 119 m² und von 120 bis 139 m² haben aber bei diesem Haushaltstyp ähnlich hohe Anteile mit jeweils knapp 19%. Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 25,9% die häufigste Wohnungsgröße.

Reinheim ist durch einen extrem hohen Bestand an Wohngebäuden aus den Jahren 1949 bis 1978 und einen sehr hohen Anteil von Einzelhäusern geprägt. Diese Gebäude sind auch schon mindestens 37 Jahre alt sind und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Daher ist trotz eher weniger vor 1919 gebauter Häuser in vielen Häusern mit Sanierungs- oder Anpassungsbedarf zu rechnen. In Reinheim variieren die Wohnbedingungen je nach Ortsteil und Lage, unterschiedlich stark sind z.B. die in allen fünf Ortsteilen vorkommenden Hanglagen. Für die ältere Bevölkerung können die am Hang gelegenen Wohngebiete mit weiterer Entfernung zu Geschäften für die täglichen Wege zum Nachteil werden. In 35% der Haushalte von Reinheim wohnen schon Personen ab 65 Jahren. Hohe 22,7% sind reine Seniorenhaushalte, in Zeilhard erreichen sie sogar 24,5%. Viele von ihnen leben in großen Wohnungen. In Reinheim sind die Eigentumsquoten bei den Haushalten mit ab 65-Jährigen besonders hoch. Dies verringert die Wahrscheinlichkeit eines frühzeitigen Umzugs im Alter und generiert strukturellen Leerstand in den betroffenen Wohngebieten. In den großen Wohngebieten aus der Suburbanisierungsphase ist eine starke Homogenität der Bebauung gegeben. Dadurch tritt eine kollektive Alterung der Bewohnerinnen und Bewohner ein. Es ergibt sich dadurch eine passive Senkung der Einwohnerzahl aus dem Bestand heraus, ohne dass Wohnraum auf dem Markt verfügbar wird. Vorhandene Wohnflächen werden dadurch nicht gut ausgenutzt und die Instandhaltung der großen Häuser und Grundstücke wird für Ältere mühsam.

Roßdorf



Nach 1945 hat sich das Ortsbild der Gemeinde Roßdorf stark verändert. In Roßdorf kamen nach dem Krieg viele Evakuierte aus Darmstadt und Frankfurt unter. 1946 lag die Einwohnerzahl Roßdorfs bei rund 5.000 Menschen. Unter ihnen waren rund 920 Evakuierte und 530 Heimatvertriebene. Diese Neubürgerinnen und Neubürger machten somit fast 30% der Bevölkerung aus. Gundershausen nahm in den Jahren 1946 bis 1955 mehr als 400 Heimatvertriebene und Evakuierte auf, viele von ihnen blieben dauerhaft. In der Alten Dieburger Straße und im Röderbergweg wurden etwa 20 Nebenerwerbsstellen errichtet. 1977 wurde

das seit 1821 selbständige Gundershausen wieder mit Roßdorf zusammengeführt (vgl. Horn und Rothermel 1993; www.rossdorf.de).

Im Ortsteil Roßdorf ist der alte dicht bebaute Ortskern relativ groß. Er liegt vorwiegend südlich der Kreuzung von Wilhelm-Leuschner-Straße und Erbacher Straße. Die älteren Erweiterungen gingen zunächst nach Westen und Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts vor allem nach Norden und zur Bahnstrecke hin. Große Teile der Wohngebiete kamen durch die Suburbanisierung in den 1950er bis 1980er Jahre hinzu. Hierzu gehört die Bebauung im



Westen mit teils großen Einfamilienhäusern an den Hängen des Rehbergs und mit vielen Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern am westlichen Ortseingang. Im Süden und im Norden kamen ebenfalls in den 1970er und 1980er Jahren größere Wohngebiete mit Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern hinzu. In den 1990er Jahren wurde am südöstlichen und

südwestlichen Ortsrand hinzugebaut. Anschließend kamen im Norden die Baugebiete „Am Hühnerbusch“ und am Messeler Weg mit Einzel- und Reihenhäusern hinzu. Aktuell wird ein neues Wohngebiet im Südwesten auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei erschlossen. In diesem Baugebiet „Erlehe“ sollen in parkartiger Umgebung auf 34 bis zu 1.200 m² großen Grundstücken vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen (vgl. Darmstädter Echo 20.7.2015).

In Gundershausen liegt der alte Ortskern im Bereich Hauptstraße und Nordhäuser Straße. Die größte Erweiterung durch die Suburbanisierung erfolgte etwas südlich des ursprünglichen Dorfes auf dem Stetteritz-Hügel. Dort sind fast nur Einzelhäuser auf teils recht großen Grundstücken zu finden. In den 1980er Jahren fanden auch am nördlichen Ortsrand und südlich des Ortskerns Erweiterungen statt. Das jüngste Wohngebiet Gundershausens liegt am westlichen Ortseingang. Es wird seit einigen Jahren mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

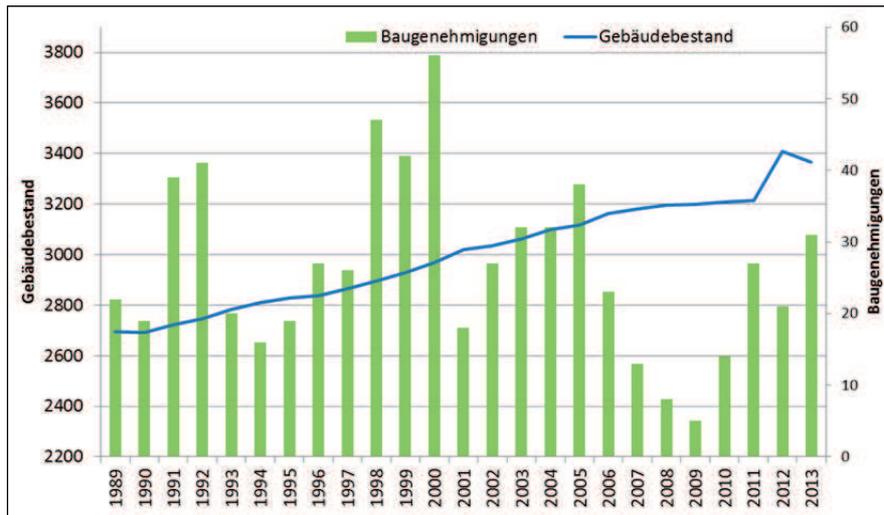


Abb. 105:
Gebäudebestand in
Roßdorf

1989 gab es in Roßdorf 2.694 Wohngebäude, bis 2013 stieg die Zahl auf 3.365 Häuser. Dies ist ein Anstieg um 24,9%. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1998 bis 2000. Auch 1991 und 1992 wurden recht viele Genehmigungen erteilt, 2008 und 2009 waren es hingegen besonders wenige. Der Wohnungsbestand stieg von 4.252 im Jahr 1989 auf 5.596 im Jahr 2013 an. Das entspricht einem Zuwachs von 31,6%.

46,7% der Wohngebäude in der Gemeinde Roßdorf wurden von 1949 bis 1978 errichtet. Im Ortsteil Roßdorf sind Gebäude aus den Jahren ab 1979 bis 1990 die zweithäufigste Gruppe mit 13%, es folgen Häuser aus den Baujahren zwischen 1991 und 2000 mit 12,7%. In Gundernhausen sind Wohngebäude aus den Jahren 1991 bis 2000 mit 15,1% die zweithäufigste Bauphase, gefolgt von den bis 1918 entstandenen Häusern. Der Anteil der 396 vor 1919 gebauten Wohnhäuser beträgt in Roßdorf insgesamt 11,9%.

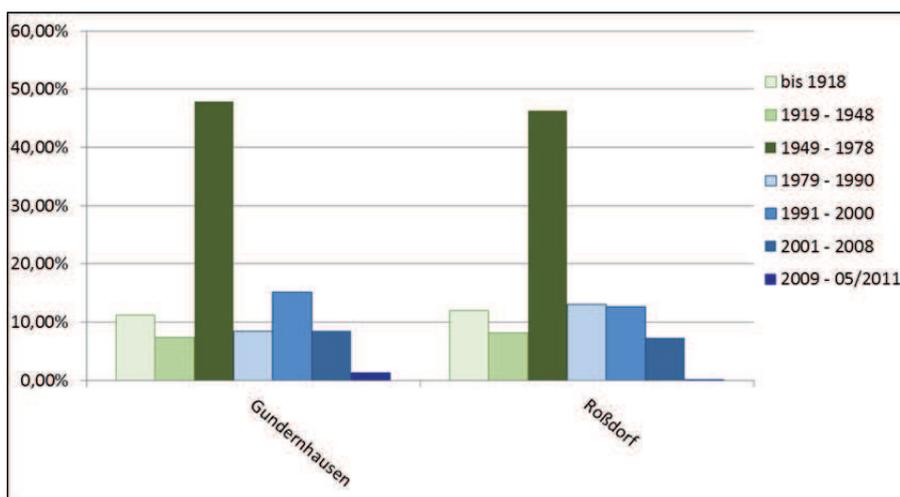


Abb. 106: Anteil der
Gebäude nach Baujahr
in Roßdorf am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
3.342	5.556	89,2%	9,1%	1,7%	26.928	574.959 m ²

Tab. 78: Gebäudebestand in Roßdorf am 7.5.2011

67,2% der Häuser in Roßdorf verfügen über nur eine Wohnung. An zweithäufigsten sind Gebäude mit zwei Wohneinheiten (22%). In neun Gebäuden befinden sich 13 oder mehr Wohnungen, 48 Häuser haben sieben bis zwölf Wohnungen. Diese größeren Mehrfamilienhäuser verteilen sich auf beide Ortsteile. Im Durchschnitt sind es 1,6 Wohnungen je Gebäude. Freistehende Häuser machen 67,2% aller Wohnhäuser aus. 12,1% der Gebäude sind Doppelhäuser, 18,4% gereichte Häuser und 2,3% andere Gebäudetypen. Der Anteil der gereichten Häuser ist in Roßdorf etwas höher als der Durchschnitt des Landkreises von 12,9%.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,4%	6,9 %	13,3%	24,6%	18,5%	16,2%	19,1%	4,8

Tab. 79: Raumanzahl der Wohnungen in Roßdorf am 7.5.2011

In Roßdorf machen Wohnungen mit vier Räumen mit 24,6% etwa ein Viertel des Wohnungsbestandes aus. Am zweithäufigsten sind Wohnungen mit sieben und mehr Räumen (19,1%). Im Durchschnitt haben Wohnungen in der Gemeinde 4,8 Zimmer, wobei er in Gundernhausen mit 5,0 Zimmern je Wohnung etwas höher liegt.

Jede Wohnung hat im Mittel eine Wohnfläche von 103,5 m². Der Wert liegt dabei in Gundernhausen mit 107,1 m² etwas höher als in Roßdorf mit 102,2 m². Am höchsten ist der Anteil der Wohnungen in der Größenkategorie 60 bis 79 m² von 18,3%. 17,2% des Wohnungsbestandes haben Flächen von 80 bis 99 m². Eine geringe Fläche von unter 40 m² haben 2,6% aller Wohnungen. 3,9% der Wohnungen verfügen hingegen über eine Wohnfläche von mindestens 200 m². Je Einwohnerin und Einwohner stehen im Schnitt 48,3 m² Wohnfläche zur Verfügung.

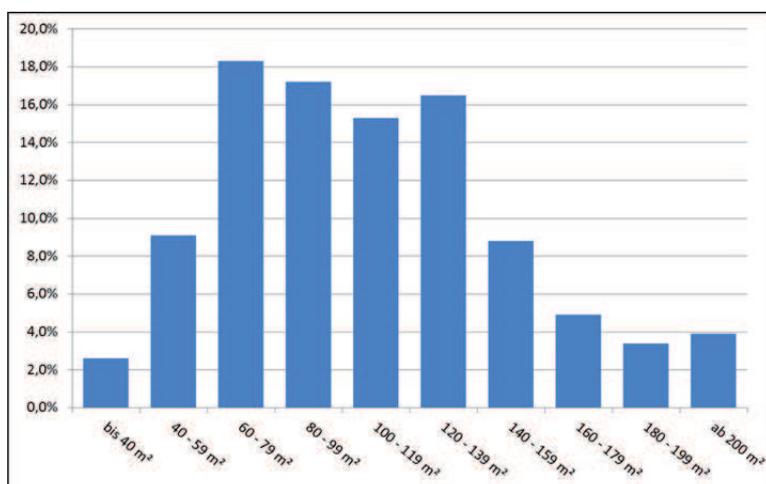


Abb. 107: Fläche der Wohnungen in Roßdorf am 7.5.2011

Bei der Volkszählung 1987 lag dieser Wert mit 38,1 m² noch um 10 m² niedriger. Durchschnittlich entfallen auf jede Person 2,3 Räume, 1987 waren es pro Person noch 1,9 Zimmer.

Der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen in guten Lagen liegt bei 375 €/m². Auch in den mäßigen Lagen ist der Preis noch bei 280 €/m². Damit liegen die Bodenpreise im Vergleich mit dem übrigen Landkreis

in Roßdorf im oberen Mittelfeld. Die durchschnittlichen Mietpreise für Immobilien und die Kaufpreise für Wohnungen liegen ebenfalls im oberen Mittelfeld. Der Durchschnitt von 7,67 €/m² für Mietwohnungen errechnet sich aus Mietpreisen zwischen 6,09 und 9,33 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt in Roßdorf mit 2.031 €/m² im mittleren Bereich. Die Preisspanne für den Hauskauf reicht von 1.170 bis 2.926 €/m².

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
375 €/m ²	330 €/m ²	280 €/m ²	7,67 €/m ²	8,30 €/m ²	1.879 €/m ²	2.031 €/m ²	7,06 DM/m ²

Tab. 80: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Roßdorf

Etwa 58% der Wohnungen in Roßdorf werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Rund 38% aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote liegt in der Gemeinde bei 3,6%. Wohnungen mit Baujahren von 2000 bis 2005 werden zu 74%, und damit besonders häufig, von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Die zwischen 1990 und 1999 gebauten Wohnungen werden hingegen nur zu 46% selbst genutzt. Der Bestand aus dieser Zeit wird dagegen sehr oft vermietet (50%). Leerstände sind bei den bis 1959 gebauten Wohnungen prozentual am häufigsten, von ihnen sind 5,7% ungenutzt. Den Spitzenwert von 91% Eigennutzung haben Wohnungen mit 180 bis 199 m² Fläche. Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet, 80% sind es bei den Wohnungen mit unter 40 m². 9,2% dieser kleinsten Wohnungen stehen leer. Wohnungen zwischen 40 und 59 m² stehen zu 8,4% leer und sind damit ebenfalls öfter unbewohnt als größere Wohnungen.

In Roßdorf bestehen insgesamt 5.220 Haushalte. In 34,8% von ihnen wohnen zwei Personen, dies ist einer der höchsten Anteile kreisweit. In Gundershausen liegt der Anteil der Haushalte mit zwei Mitgliedern mit 36,8% noch höher als im Ortsteil Roßdorf mit 34,1%. Am zweithäufigsten sind Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 30,7%. In nur 1,5% der

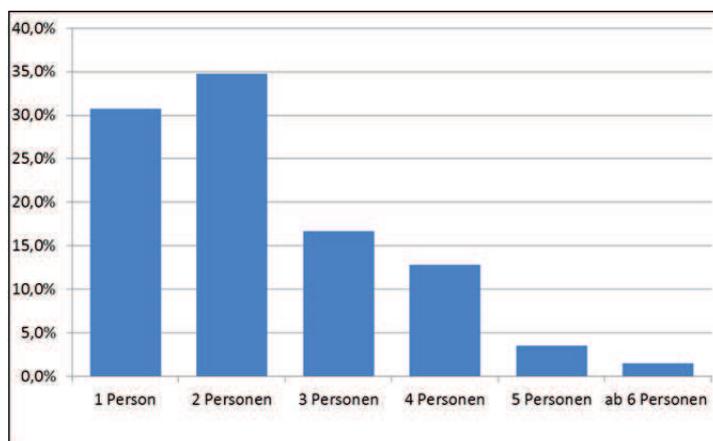


Abb. 108: Haushaltsgrößen in Roßdorf am 7.5.2011

Haushalte leben mindestens sechs Personen. Ein Haushalt besteht in Roßdorf im Durchschnitt aus 2,2 Personen.

Unter den verschiedenen Haushaltstypen haben Singlehaushalte mit 30,7% den größten Anteil. Fast ebenso hoch ist der Anteil der Paare ohne Kinder von 30,2%. Paare mit Kindern kommen auf einen Anteil von 28,6%, alleinerziehende Elternteile führen 7,6% aller Haushalte. Im Ortsteil Gundershausen ist die Häufigkeit etwas

anders verteilt als in der Gemeinde insgesamt. Dort ist der Anteil der Paare ohne Kinder mit 31,9% am höchsten, gefolgt von Paaren mit Kindern (29,3%) und Singlehaushalten (29,1%).

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
30,7%	30,2%	28,6%	7,6%	2,8%	22,4%

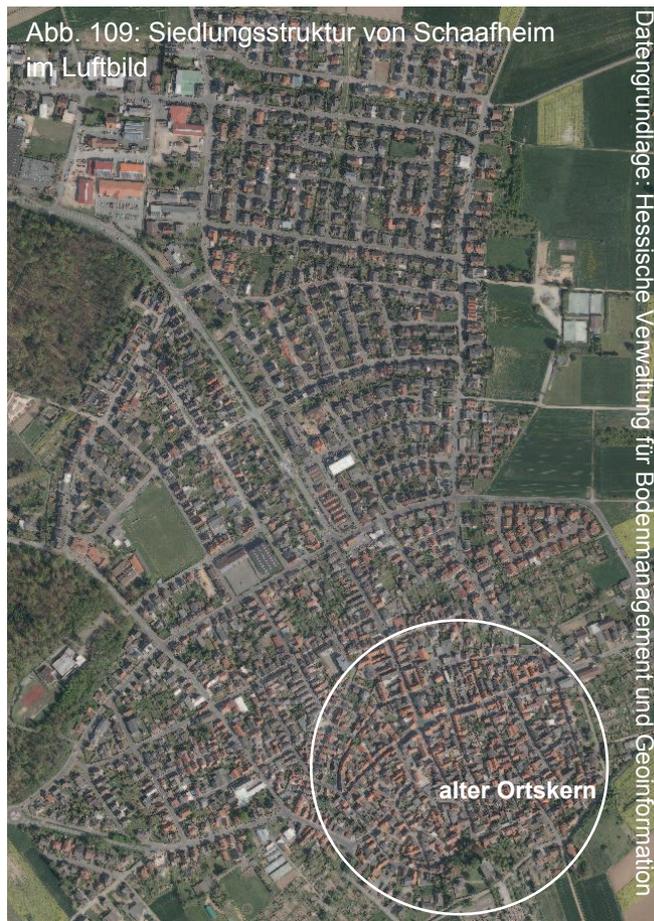
Tab. 81: Haushaltstypen in Roßdorf am 7.5.2011

1.167 Haushalte (22,4%) in der Gemeinde bestehen ausschließlich aus Menschen ab 65 Jahren. Dies ist einer der höchsten Wert im Landkreis. In weiteren 10,2% der Haushalte leben Ältere ab 65 Jahren mit jüngeren Personen zusammen. In Roßdorf ist der Anteil der Seniorenhaushalte von 23% etwas höher als in Gundernhausen mit 20,6%, er liegt aber in beiden Ortsteilen über dem Kreisdurchschnitt von 19,7%. Die Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen leben zu 69% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und jüngeren Personen wohnen 80% in ihrem Eigentum. Die meisten reinen Seniorenhaushalte befinden sich in Wohnungen mit vier Räumen (22,2%), 20,3% von ihnen nutzen aber auch Wohnungen mit mindestens sieben Zimmern. Die von ihnen am häufigsten genutzten Wohnungsgrößen liegen mit je rund 18% zwischen 80 und 99 m², 100 und 119 m² und 120 bis 139 m² und sind damit verhältnismäßig groß. Paare mit Kindern wohnen besonders oft (21,7%) in Wohnungen mit 120 bis 139 m², 30,1% bewohnen sieben oder mehr Räume. Haushalten mit alleinerziehenden Elternteilen stehen in Roßdorf zum größten Anteil von 25,9% hingegen nur Wohnungen zwischen 60 und 79 m² zur Verfügung. Paare ohne Kinder leben zu jeweils rund 19% in Wohnungen mit Flächen zwischen 80 und 99 m² und zwischen 120 und 139 m². Singlehaushalte sind besonders oft in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² zu finden (24%).

Für die ältere Bevölkerung wirken Wohngebiete in Hanglagen erschwerend, dies trifft auf die Suburbanisierungsgebiete am Rehberg in Roßdorf und auf dem Stetteritz in Gundernhausen zu. Gerade in diesen Gebieten befinden sich besonders große Einfamilienhäuser in Monostruktur, sodass dort von einer kollektiven Alterung und damit verbunden passiv sinkenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden muss. In der Folge leben ältere Personen alleine oder zu zweit auf sehr großen Wohnflächen und müssen große Grundstücke instand halten. Schon in mehr als 33% der Haushalte leben Menschen ab 65 Jahren, hohe 22,4% sind reine Seniorenhaushalte. Es ist künftig eine steigende Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten von ab 65-jährigen Menschen in sehr großen Wohnhäusern zu erwarten. In einigen anderen Wohngebieten ist eine bessere strukturelle Durchmischung verschiedener Haustypen gelungen, sodass dort von einer stärkeren sozialen und demografischen Vielfalt ausgegangen werden kann. Auffallend hoch ist der Anteil der Reihenhäusern. Die Vielzahl der Reihenhäuser könnte im Hinblick auf die alternde Bevölkerung aufgrund der vielen Etagen und damit verbundenen Treppen schwierig werden. Es könnte aus diesen Bereichen ein größerer Bedarf an Umzügen in geeigneteren Wohnraum bestehen. Die vielen vor 1919 und von 1949 bis 1978 errichteten Häuser lassen zahlreiche anpassungs- und sanierungsbedürftige Wohngebäude erwarten.

Schaafheim





Im Süden des Ortsteils Schaafheim ist der sehr große alte Ortskern mit dichter Bebauung und ovalem Grundriss noch gut in der heutigen Straßenstruktur zu erkennen. Die älteren Erweiterungen schlossen sich zunächst ringförmig an diesen Ortskern an und setzten sich dann nach Norden und Westen weiter fort.

Nach Schaafheim kamen 1946 und 1947 mehrere Hundert Vertriebene und Evakuierte aus verschiedenen deutschen Großstädten. Die Gemeinde stellte 1949 ein Gelände zur Verfügung, auf dem die Heimatvertriebenen in Selbsthilfe eine kleine eigene Siedlung bauen konnten (vgl. Horn und Rothermel 1993).

Große Erweiterungen kamen vor allem in den 1970er Jahren hinzu, als im Norden zwei große Wohngebiete vorwiegend mit Einzelhäusern erschlossen wurden. Das jüngste Baugebiet wurde

ab 2005 am nördlichen Ortsrand mit Einzelhäusern bebaut.

Schlierbach schloss sich 1972 freiwillig an Schaafheim an. Mosbach und Radheim kamen mit der Gemeindegebietsreform 1977 hinzu (vgl. www.schaafheim.de). Der alte Ortskern von Schlierbach liegt in der östlichen Orthälfte entlang von Schaafheimer Straße und Breuberger Straße und ist durch eine dichte Bebauung mit Hofreiten gekennzeichnet. Im Westen liegt eine Ortserweiterung aus den 1970er Jahren mit Einzelhäusern. Nordöstlich schließt ein Wohngebiet mit Einzelhäusern an, das Ende der 1990er Jahre erschlossen wurde. Die beiden Ortsteile Mosbach und Radheim sind im Lauf der Zeit zusammen gewachsen. Ihre alten Ortskerne liegen noch deutlich voneinander getrennt. In Radheim befindet sich der kleine Ortskern mit einigen Hofreiten zwischen Geisbergstraße und Ringstraße. In Mosbach ist ein etwas größerer alter Ortskern zwischen Hofgasse, Obergasse, Untergasse und Am Mühlberg zu erkennen. In Radheim erfolgte ab Ende der 1970er Jahre eine größere Erweiterung in nördliche Richtung mit Einzelhäusern. An der Ortsgrenze zu Mosbach wurde ab 2009 ein neues Wohngebiet erschlossen. Wesentlich stärker wuchs der Ortsteil Mosbach. In westlicher Richtung erfolgte der Lückenschluss zur Ortsgrenze von Radheim ab Ende der 1960er Jahre. In den 1970er Jahren wurden östlich des Ortskernes weitere größere Wohngebiete errichtet. Das jüngste Wohngebiet von Mosbach schließt sich seit Ende der 1990er Jahre am südlichen Ortsrand an der Grenze zu Radheim an.

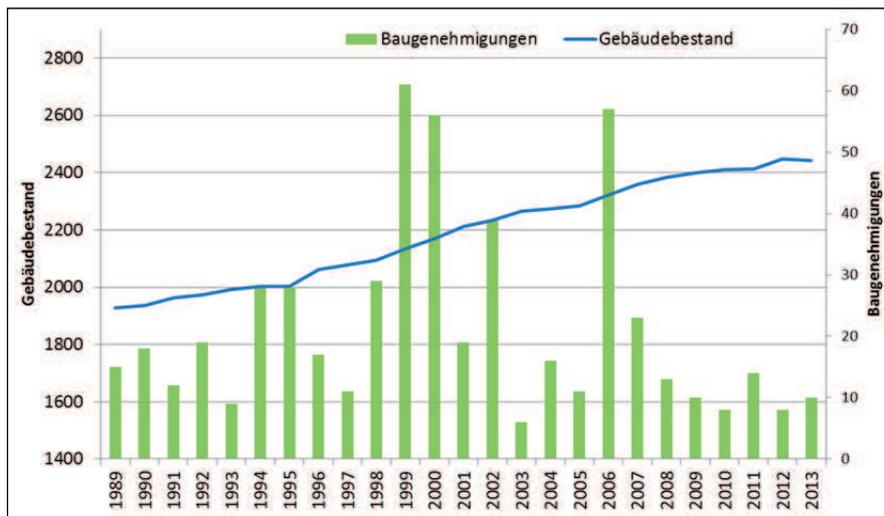


Abb. 110:
Gebäudebestand in
Schaaflheim

In Schaaflheim insgesamt hat sich die Zahl der Wohngebäude von 1.928 im Jahr 1989 auf 2.442 Gebäude im Jahr 2013 gesteigert. Der Zuwachs in diesem Zeitraum beträgt 26,7%. Besonders viele Baugenehmigungen wurden innerhalb der dargestellten Zeitreihe in den Jahren 1999 und 2000 sowie 2006 erteilt. 2003, 2010 und 2012 gab es hingegen besonders wenige Baugenehmigungen. Der Bestand an Wohnungen stieg von 2.828 im Jahr 1989 auf 3.990 im Jahr 2013 an. Dies entspricht einem sehr großen Zuwachs von 41,1%.

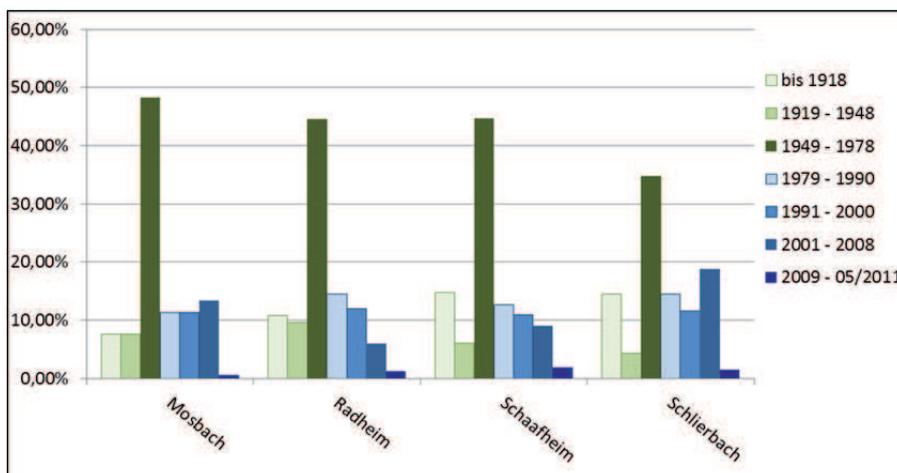


Abb. 111: Anteil der
Gebäude nach Baujahr
in Schaaflheim am
7.5.2011

In Schaaflheim liegt der Anteil der Wohngebäude aus den Jahren 1949 bis 1978 bei insgesamt 44,7%. In den einzelnen Ortsteilen ist dieser Anteil aber sehr unterschiedlich. In Mosbach machen Häuser aus dieser Bauzeit 48,2% des Bestandes aus, in Schlierbach sind es mit 34,8% nur etwas mehr als ein Drittel der Wohngebäude. Am zweithäufigsten ist in der Gemeinde insgesamt mit 12,8% des Bestandes die anschließende Bauphase von 1979 bis 1990 vertreten. Fast ebenso hoch ist der Anteil der 309 ältesten Gebäude mit einem Baujahr vor 1919 von 12,7%. Der Anteil der bis 1918 errichteten Häuser liegt in Mosbach mit nur 7,7% am niedrigsten und im Ortsteil Schaaflheim mit 14,8% am höchsten. In Schlierbach ist der zweithöchste Anteil von 18,8% der Wohngebäude in den Jahren 2001 bis 2008 entstanden und auch in Mosbach ist diese Phase mit 13,3% die zweithäufigste.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
2.436	3.981	89,4%	10,0%	0,6%	20.064	430.011 m ²

Tab. 82: Gebäudebestand in Schaafheim am 7.5.2011

58,7% der Wohngebäude in Schaafheim haben nur eine Wohnung. Damit gehört Schaafheim zu den Kommunen des Kreises mit einem etwas geringeren Einfamilienhausbestand, der Durchschnitt liegt bei 63,8%. Zwei Wohnungen bestehen in 30,7% aller Gebäude. Dies ist kreisweit der höchste Wert, der Durchschnitt liegt bei 22,9%. In 15 Gebäuden befinden sich zwischen sieben und zwölf Wohnungen, sie stehen überwiegend im Ortsteil Schaafheim. Häuser mit mindestens 13 Wohnungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Im Durchschnitt bestehen 1,6 Wohnungen je Gebäude. In Schlierbach sind die Wohnungen etwas anders auf die Gebäude verteilt als in den anderen Ortsteilen. Schlierbach hat einen wesentlich höheren Anteil von 71% Einfamilienhäusern, nur ein knappes Viertel sind Zweifamilienhäuser. Auf ein Haus kommen in Schlierbach im Schnitt nur 1,3 Wohnungen. Die in Schaafheim insgesamt vorhandenen Häuser sind zu hohen 84,8% freistehende Einzelhäuser, der Durchschnittswert für den Landkreis liegt 13% niedriger. Zusätzlich bestehen 6,1% Doppelhäuser, 4,8% gereichte Häuser und 4,3% andere Gebäudetypen.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
1,3%	3,7%	14,0%	21,8%	22,7%	16,3%	20,2%	5,0

Tab. 83: Raumanzahl der Wohnungen in Schaafheim am 7.5.2011

Am häufigsten sind in Schaafheim Wohnungen mit fünf, vier und mindestens sieben Räumen. Sie machen jeweils ein gutes Fünftel des Bestandes aus. Im Durchschnitt hat jede Wohnung 5,0 Räume, dies ist der dritthöchste Wert kreisweit. Am niedrigsten ist dabei die Raumanzahl je Wohnung mit 4,9 im Ortsteil Schaafheim, während sie in Schlierbach mit 5,5 Zimmern am höchsten ist. Auf eine Person kommen in der Gemeinde insgesamt 2,2 Zimmer, bei der Volkszählung 1987 waren es je Person 1,9 Zimmer.

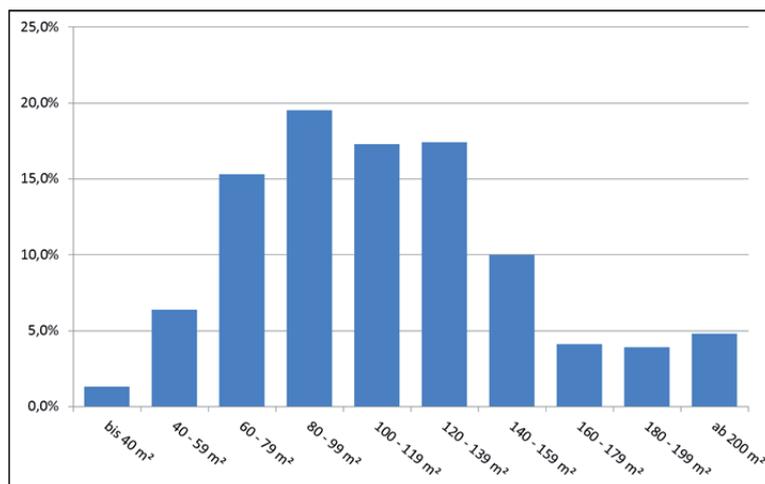


Abb. 112: Fläche der Wohnungen in Schaafheim am 7.5.2011

Im Durchschnitt haben die Wohnungen in Schaafheim eine Wohnfläche von 108 m², sie liegen damit deutlich über dem kreisweiten Durchschnitt von 101 m². Etwa jede fünfte Wohnung (19,5%) verfügt über 80 bis 99 m² Wohnfläche. Je etwa 17% des Bestandes haben eine

Größe von 100 bis 119 m² und von 120 bis 139 m². Kleine Wohnungen mit höchstens 40 m² stellen nur 1,3% des Bestands dar, große Wohnungen ab 200 m² machen hingegen 4,8% aus. Auf jede Einwohnerin und jeden Einwohner kommen in Schaafheim 47,6 m² Wohnfläche. Bei der Volkszählung 1987 lag der Durchschnitt von 37,7 m² noch um 10 m² niedriger.

In Schaafheim ist der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen in guten Lagen mit nur 190 €/m² im Vergleich mit dem übrigen Landkreis der zweitniedrigste. Auch bei den Mietpreisen für Immobilien liegt Schaafheim unter den niedrigsten Werten. Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 6,23 € und kommt für einzelne Objekte auf 5,12 bis 7,53 €/m². Der Kaufpreis von im Schnitt 1.615 €/m² für Häuser setzt sich zusammen aus Preisen zwischen 906 und 2.355 €/m². Dieser durchschnittliche Angebotspreis für Häuser war der niedrigste kreisweit. Der gemittelte Preis für Kaufwohnungen liegt im unteren Mittelfeld.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
190 €/m ²	160 €/m ²	140 €/m ²	6,23 €/m ²	6,20 €/m ²	1.655 €/m ²	1.615 €/m ²	5,82 DM/m ²

Tab. 84: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Schaafheim

Etwa 63% aller Wohnungen in Schaafheim werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Zu rund 33% sind die Wohnungen vermietet. 3,7% der Wohnungen in der Gemeinde stehen leer. Die höchste Eigentumsquote von 76% hat Schlierbach, während sie im Ortsteil Schaafheim nur bei 60% liegt. Die Wohnungen aus fast allen Bauphasen werden zu mehr als 50% von den Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt. Einzige Ausnahme sind Wohnungen, die zwischen 1990 und 1999 erbaut wurden. Von ihnen werden 49% selbst genutzt und 46% sind zu Wohnzwecken vermietet. Am höchsten ist die Selbstnutzung mit 68% bei Wohnungen mit Baujahren von 2000 bis 2005. Ungenutzte Gebäude sind am häufigsten in der Gruppe der vor 1919 entstandenen Wohnungen zu finden, von ihnen stehen 6,4% leer. Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Den höchsten Vermietungsanteil von 72% haben Wohnungen bis 40 m². In allen Größenkategorien ab 120 m² werden über drei Viertel der Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Wohnungen mit 180 bis 199 m² erreichen den Spitzenwert von 91% Eigennutzung. Die prozentual meisten Leerstände gibt es bei Wohnungen unter 40 m² mit 14% und bei den 40 bis 59 m² großen Wohnungen mit 8%.

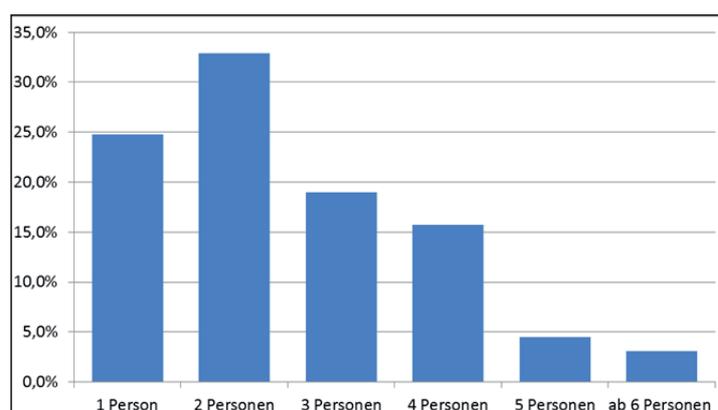


Abb. 113: Haushaltsgrößen in Schaafheim am 7.5.2011

In fast einem Drittel der 3.678 Haushalte von Schaafheim (32,9%) leben zwei Personen. Die Zahl der Singlehaushalte macht mit 24,8% ein Viertel der Haushalte aus. Damit liegt Schaafheim bei den Singlehaushalten unter dem Durchschnitt des Landkreises von 30,3%. Mindestens sechs Personen wohnen nur in 3,1% der Haushalte zusammen. Dennoch ist dies kreisweit der zweithöchste Anteil, bei einem

Durchschnittswert von 1,9% der Haushalte. Ein durchschnittlicher Haushalt in Schaafheim besteht aus 2,3 Personen. Die Verteilung der Haushaltsgrößen ist in allen Ortsteilen relativ ähnlich.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
24,8%	27,7%	36,3%	9,3%	2,0%	16,4%

Tab. 85: Haushaltstypen in Schaafeheim am 7.5.2011

Am häufigsten sind in Schaafeheim mit 36,3% Haushalte, in denen Paare mit Kindern leben. Damit hat die Gemeinde den zweithöchsten Anteil an Paaren mit Kindern im Landkreis, der Durchschnitt liegt bei 29,9%. Der Anteil der Singlehaushalte von 24,8% ist hingegen der zweitniedrigste kreisweit. In 9,3% der Haushalte leben alleinerziehende Elternteile mit ihren Kindern. In 603 Haushalten (16,4%) wohnen ausschließlich Menschen ab 65 Jahren, einen noch niedrigeren Anteil gibt es nur in Weiterstadt. In weiteren 13,8% der Haushalte Schaafeheims leben Personen unter 65 Jahre und Ältere zusammen. Haushalte, in denen ausschließlich ab 65-Jährigen leben, wohnen zu 68% in ihrem Eigentum. Die Haushalte mit zusammen lebenden über und unter 65-Jährigen wohnen zu 80% in ihrer selbstgenutzten Wohnung. Die häufigste Wohnungsgröße der reinen Seniorenhaushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (22,4%). Besonders oft werden von den älteren Menschen Wohnungen mit vier Räumen genutzt (30,4%). Paaren mit Kindern stehen zu 22,5% Wohnungen mit 120 bis 139 m² zur Verfügung. Die von Paaren ohne Kinder am häufigsten genutzten Wohnungsgrößen sind etwas kleiner. Sie bewohnen zu je 22% Wohnungen mit 80 bis 99 m² und mit 100 bis 119 m². Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen leben zum größten Teil (20,5%) in Wohnungen zwischen 100 und 119 m² und damit auf größeren Flächen als in vielen anderen Kommunen. Je knapp ein Viertel der Singlehaushalte lebt in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² und von 80 bis 99 m².

In Schaafeheim fällt der sehr große alte Ortskern auf. Zur Herausforderung werden dort die engen, verwinkelten Straßen und die dichte Bebauung, in der vermutlich auch viele ungenutzte Nebengebäude stehen. Auffällig hoch ist aber auch die Zahl der seit 1989 errichteten Wohnungen. Es ist dennoch mit Sanierungsbedarf zu rechnen, der auch durch die vielen Gebäude aus der Suburbanisierungsphase bis Ende der 1970er Jahre zustande kommt. Der Anteil der Paare mit Kindern ist sehr hoch und vermutlich auch durch die sehr niedrigen Bodenpreise sowie Miet- und Kaufpreise für Immobilien bedingt. In Schaafeheim kommen auch häufiger größere Haushalte vor als in den meisten anderen Städten und Gemeinden. Die Wohnflächen sind überdurchschnittlich hoch und die Wohnungen haben vergleichsweise viele Zimmer. Außerdem sind sehr viele freistehende Einzelhäuser vorhanden. Diese sind sehr häufig als Zweifamilienhaus angelegt. In 30% aller Haushalte leben Menschen ab 65 Jahren. Der Anteil der reinen Seniorenhaushalte ist dabei mit 16,4% noch ziemlich gering. In den großen Suburbanisierungsgebieten aus den 1970er Jahren wohnen vermutlich aber schon heute viele ältere Menschen alleine oder zu zweit in ihren großen Einfamilienhäusern.

Seeheim-Jugenheim



Der alte Ortskern von Seeheim liegt im Südosten entlang von Darmstädter Straße, Schloßstraße und Kirchstraße. Die älteren Erweiterungen erfolgten zunächst nördlich davon.

Bis Ende 1950 kamen über 1.000 Heimatvertriebene nach Seeheim-Jugenheim (vgl. Horn und Rothermel 1993). Im Nordwesten Seeheims besteht ein großer Bereich aus den 1950er Jahren, dessen Straßennamen auf die Ursprungsgebiete der Vertriebenen hinweisen. Mit der Suburbanisierung wurden ab den 1960er Jahren im Süden, in den 1970er und

1980er Jahren im Westen und in den 1980er Jahren im Nordosten große Wohngebiete erschlossen. Es wurden viele Einzelhäuser errichtet, insbesondere im Westen aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäusern, darunter einige Hochhäuser.

1972 schlossen sich Malchen und Ober-Beerbach freiwillig der Gemeinde Seeheim an. Balkhausen wurde 1972 in die Gemeinde Jugenheim eingegliedert. 1977 erfolgte dann der Zusammenschluss von Seeheim und Jugenheim (vgl. www.seeheim-jugenheim.de und www.wikipedia.de).

In Jugenheim lag der alte Ortskern im Bereich von Balkhäuser Tal und Hauptstraße. Die älteren Erweiterungsgebiete gliedern sich westlich davon in Richtung der Bahnstrecke an. Besonders große Zuwächse gab es in den 1970er und 1980er Jahren im Süden und Westen von Jugenheim. Dort sind überwiegend Einzelhäuser zu finden. In Ober-Beerbach zieht sich der alte Ortskern des Straßendorfes mit seinen Hofreiten entlang von Erbacher Straße und Ernsthöfer Straße. Später setzte sich die Straßenrandbebauung nach Nordosten hin weiter

fort. In den 1960er bis 1980er Jahren wurden einige kleine Wohngebiete mit Einzelhäusern errichtet. In den kleinen Ortslagen Stettbach und Steigerts kamen zu einigen alten Hofreiten zu verschiedenen Zeiten einzelne Häuser hinzu. Balkhausen war früher vermutlich eine lockere Reihung von Hofstellen im südlichen Bereich des heutigen Ortsteils. Dieser Bereich wurde mit einigen jüngeren Häusern verdichtet. Der nördliche Teil Balkhausens wurde in mehreren Phasen ab den 1960er Jahren bebaut. Der jüngste Bereich aus den 2000er Jahren liegt am nordöstlichen Ortsrand. Malchens alter Ortskern liegt mit einigen Hofreiten in der Frankensteiner Straße. Südlich hiervon wurden ab den 1960er Jahren neue Wohngebiete erschlossen. Im Norden kamen Ende der 1970er bis Mitte der 1980er Jahre vor allem Einzelhäuser hinzu.

Der Gebäudebestand in Seeheim-Jugenheim stieg von 3.752 im Jahr 1989 auf 4.370 Häuser im Jahr 2013. Dies entspricht einer Steigerung des Bestands an Wohngebäuden um nur 16,5%, in fast allen anderen Kommunen gab es ein stärkeres Wachstum. Besonders viele Baugenehmigungen gab es in den Jahren 1989 und 1990, 1997 und 1998, 2001 und 2013. Die wenigsten Baugenehmigungen wurden 2003 und 2010 erteilt. Der Bestand an Wohnungen stieg von 6.756 im Jahr 1989 auf 7.578 im Jahr 2013 an und wuchs damit nur um 12,2%. Dies war ein geringerer Zuwachs des Wohnungsbestandes als in allen anderen Städten und Gemeinden des Kreises.

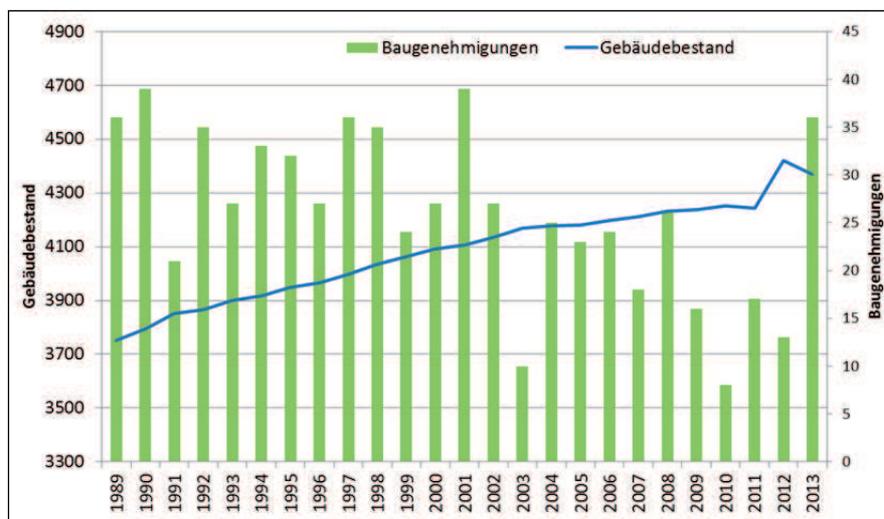


Abb. 115:
Gebäudebestand in
Seeheim-Jugenheim

Insgesamt stammt in Seeheim-Jugenheim genau die Hälfte aller Wohngebäude aus der Zeit zwischen 1949 und 1978. Dies ist kreisweit der zweithöchste Wert. Unter den Ortsteilen variiert dieser Anteil zwischen 28,6% in Stettbach und 59,3% in Seeheim. Dennoch bildet diese Bauphase in allen Ortsteilen den größten Anteil. Den zweitgrößten Anteil am Gebäudebestand haben in Jugenheim, Malchen, Ober-Beerbach, Seeheim und Stettbach Häuser, die von 1979 bis 1990 erbaut wurden. Der Anteil dieser Baujahre liegt in der Gemeinde insgesamt bei 18,2%. In Jugenheim und Malchen sind die Anteile mit je rund einem Viertel der Gebäude am höchsten. In Seeheim und Steigerts sind diese Anteile mit je nur etwa 14% etwas niedriger. Das zweithäufigste Gebäudealter in Balkhausen sind Häuser der Jahre 1991 bis 2000, sie machen dort ein Viertel des Bestandes aus. Insgesamt stammen 435 bzw. 9,9% der Häuser aus der Zeit bis 1918. Die höchsten Anteile dieser ältesten Häuser

erreichen mit je etwas mehr als 14% Jugenheim, Steigerts und Stettbach. In Malchen wurden nur 6,8% der Häuser vor 1919 errichtet.

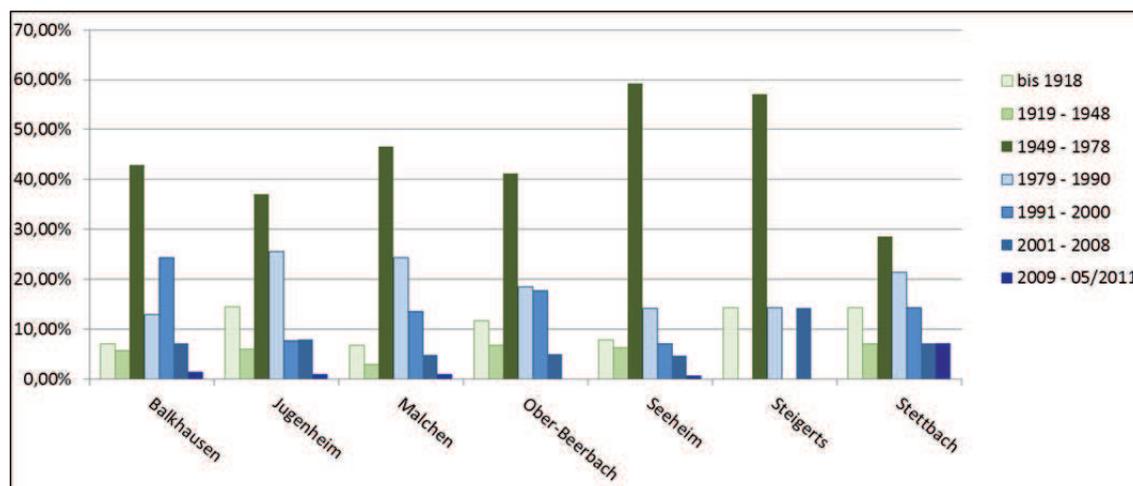


Abb. 116: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
4.380	7.590	87,5%	10,1%	2,4%	36.534	815.475 m ²

Tab. 86: Gebäudebestand in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011

In Seeheim-Jugenheim haben 69% der Häuser nur eine Wohnung. Der höchste Anteil an solchen Einfamilienhäusern ist mit 75,7% in Balkhausen zu finden, der geringste Anteil von 61,3% besteht in Ober-Beerbach. 18,5% der Häuser in der Gemeinde haben zwei Wohnungen, besonders große Anteile von über einem Viertel machen sie in Stettbach (28,6%) und in Ober-Beerbach (26%) aus. In Seeheim-Jugenheim gibt es 18 Gebäude mit 13 oder mehr Wohnungen, sie stehen alle in Seeheim. In 87 weiteren Gebäuden sind zwischen sieben und zwölf Wohnungen vorhanden, auch sie befinden sich vorwiegend im Ortsteil Seeheim. Im Durchschnitt bestehen in Seeheim-Jugenheim 1,7 Wohnungen je Gebäude. In Balkhausen und Stettbach sind es nur 1,4 Wohnungen je Haus. 72,2% aller Wohnhäuser in der Gemeinde sind freistehende Häuser, 12,9% Doppelhäuser, 12,5% gereihte Häuser und 2,4% andere Gebäudetypen. Diese Aufteilung auf die Gebäudetypen ist der des Landkreises insgesamt sehr ähnlich.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
2,3%	5,8%	16,0%	22,1%	20,1%	14,9%	18,9%	4,8

Tab. 87: Raumanzahl der Wohnungen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011

Wohnungen mit vier Zimmern machen den größten Anteil von 22,1% aus. Ein Fünftel des Bestandes sind Wohnungen mit fünf Zimmern und an dritter Stelle folgen Wohnungen mit mindestens sieben Räumen. Im Mittel hat jede Wohnung 4,8 Zimmer, in Balkhausen sind es im Schnitt 5,5 Räume. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt in Seeheim-Jugenheim 107,4 m². Sie liegt damit über dem Durchschnitt des Landkreises von 101 m². Besonders groß sind dabei die Wohnungen in Balkhausen und Malchen mit einem Schnitt

von je rund 125 m². Nur 102,6 m² Wohnfläche entfallen hingegen im Mittel auf die Wohnungen in Seeheim.

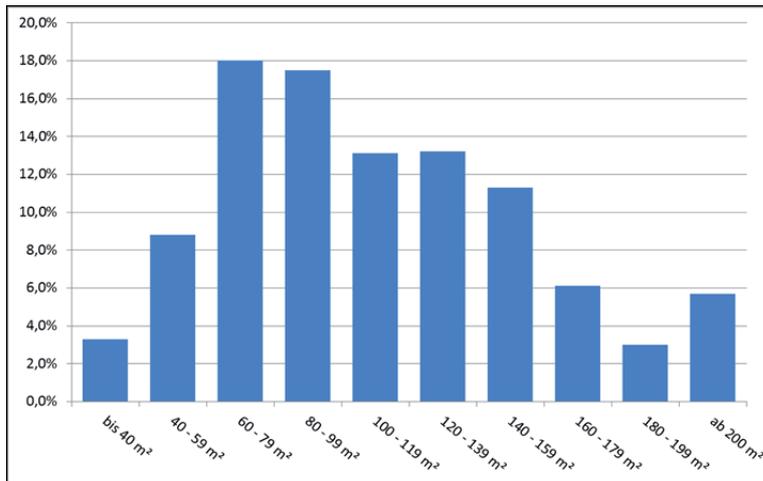


Abb. 117: Fläche der Wohnungen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011

Besonders häufig sind in Seeheim-Jugenheim Wohnungen in den Größenkategorien von 60 bis 79 m² (18%) und von 80 bis 99 m² (17,5%). 3,3% der Wohnungen haben eine geringe Fläche von unter 40 m². 5,7% der Wohnungen gehören hingegen zu der größten Kategorie von mindestens 200 m² Wohnfläche. Je Einwohnerin und Einwohner stehen in der Gemeinde große 51,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Bei der Volkszählung 1987 war dieser Wert mit

39,7 m² noch über 10 m² niedriger. Jeder Person stehen im Durchschnitt 2,3 Räume zur Verfügung, 1987 waren es pro Person 1,9 Zimmer.

Der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen in guten Lagen ist in Seeheim-Jugenheim mit 460 €/m² der höchste im gesamten Landkreis. Auch die Mietpreise für Immobilien sind in Seeheim-Jugenheim unter den höchsten kreisweit. Der Schnitt von 8,16 €/m² für Mietwohnungen setzt sich aus Mietpreisen zwischen 6,51 und 9,80 €/m² zusammen. Der Kaufpreis für Wohnungen liegt im kreisweiten Vergleich im oberen Mittelfeld, der Kaufpreis für Häuser ist der höchste im Landkreis. Im Durchschnitt liegt der Wert bei 2.497 €/m² für einen Hauskauf, die Preisspanne reicht hierbei von 1.385 bis 3.890 €/m². Das Preisniveau ist damit noch höher als in der Stadt Darmstadt, wo der mittlere Kaufpreis für Häuser bei 2.390 €/m² liegt und die Höchstpreise bis zu 3.526 €/m² gehen.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
460 €/m ²	350 €/m ²	240 €/m ²	8,16 €/m ²	8,47 €/m ²	1.880 €/m ²	2.497 €/m ²	8,11 DM/m ²

Tab. 88: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Seeheim-Jugenheim

Rund 58% der Wohnungen in Seeheim-Jugenheim werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Prozentual deutlich mehr selbstgenutzter Wohnraum besteht in Balkhäusern mit einer Eigentumsquote von 72%. Etwa 38% aller Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. Die Leerstandsquote ist mit 3,9% geringfügig höher als im Landkreis (3,5%). Prozentual stehen die meisten Wohnungen in den Ortsteilen Malchen (5,9%) und Ober-Beerbach (5,7%) leer. In Steigerts gibt es hingegen keine ungenutzten Wohnungen. Alle Kategorien von Baujahren werden in Seeheim-Jugenheim überwiegend von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Mit 74% befinden sich Wohnungen aus den Baujahren 2000 bis 2005 am häufigsten in Eigennutzung. Den höchsten Vermietungsanteil haben Wohnungen aus den Baujahren 1990 bis 1999 mit 46%. Leerstände kommen am häufigsten bei den zwischen 1950 und 1959 gebauten Wohnungen vor, von ihnen sind 6,7%

unbewohnt. In Seeheim-Jugenheim werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² überwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Wohnungen mit unter 40 m² werden mit 78% am häufigsten von Mietern genutzt. Kleinere Wohnungen stehen zudem öfter leer als große. Von den Wohnungen zwischen 40 und 59 m² Wohnfläche sind 8,7% ohne Nutzung, bei Wohnflächen unter 40 m² und zwischen 60 und 79 m² sind es jeweils 5,4%.

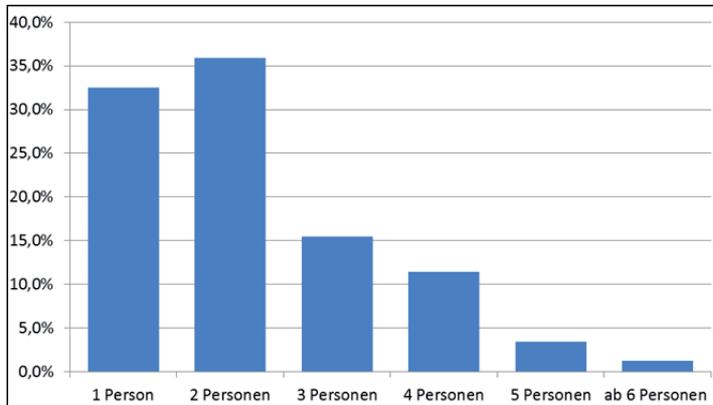


Abb. 118: Haushaltsgrößen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011

In Seeheim-Jugenheim bestehen 7.128 Haushalte. Mit 35,9% leben in mehr als ein Drittel davon zwei Personen. Der zweithöchste Anteil von 32,5% entfällt auf Einpersonenhaushalte. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist in Malchen mit 41,3% besonders hoch. Einpersonenhaushalte machen in Stettbach mit 36,8% und in Seeheim mit 35% einen besonders großen Anteil aus. In Stettbach ist dies auch der am häufigsten vorkommende Haushaltstyp.

In Balkhausen haben Singlehaushalte hingegen nur einen Anteil von 23,3%. Im Durchschnitt leben in Seeheim-Jugenheim 2,1 Personen in einer Wohnung. Dies ist die geringste Personenzahl je Wohnung im Landkreis, der Durchschnitt liegt bei 2,2 Personen. In Steigerts (2,5 Personen) und in Stettbach (2,4 Personen) liegen die durchschnittlichen Einwohnerzahlen je Wohnung etwas höher, in Seeheim ist sie mit 2,0 Personen hingegen besonders gering.

In Seeheim-Jugenheim ist der Anteil von Paaren mit Kindern mit nur 26,6% der niedrigste im gesamten Landkreis. Noch geringer ist dieser Anteil in den Ortsteilen Malchen (24,5%) und Seeheim (24,3%). Der häufigste Haushaltstyp sind Singlehaushalte, die mit 32,5% fast ein Drittel aller Haushalte ausmachen. An zweiter Stelle folgen Paare ohne Kinder mit einem Anteil von 31,1% der Haushalte. Ihr Anteil ist in Malchen mit 35,7% besonders groß und in Stettbach mit 26,3% am geringsten. 7,6% aller Haushalte werden von alleinerziehenden Elternteilen geführt. Unter den einzelnen Ortsteilen variiert die Aufteilung der Haushaltstypen erheblich. In Seeheim ist die Aufteilung wie in Seeheim-Jugenheim insgesamt mit Singlehaushalten an erster, Paaren ohne Kinder an zweiter und Paaren mit Kindern an dritter Stelle. In Balkhausen Jugenheim und Malchen entfällt der größte Anteil der Haushalte auf Paare ohne Kinder. In Ober-Beerbach und Steigerts teilen sich jeweils Paare mit und ohne Kinder den ersten Rang.

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
32,5%	31,1%	26,6%	7,6%	2,2%	25,9%

Tab. 89: Haushaltstypen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011

In 1.848 Haushalten (25,9%), und damit gut einem Viertel aller Haushalte, leben ausschließlich ab 65-Jährige, dies ist der höchste Anteil kreisweit. 12% sind zudem gemischte Haushalte mit Personen unter und ab 65 Jahren. In den meisten Fällen dürfte es sich dabei um die nur wenige Jahre jüngeren Partnerinnen und Partner handeln. Zusammen genommen leben in 38% aller Haushalte in Seeheim-Jugenheim Menschen ab 65 Jahren. Besonders hoch ist der Anteil von 29,1% an Haushalten mit ausschließlich älteren Menschen in Seeheim. Am geringsten ist ihr Anteil von 16,7% in Steigerts. Reine Seniorenhaushalte leben in Seeheim-Jugenheim zu 69% im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den gemischten Haushalten mit ab 65-Jährigen und Jüngeren leben 79% in der selbstgenutzten Wohnung. 22,6% der Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen leben in 4-Raum-Wohnungen, 19,2% bewohnen aber auch Wohnungen mit mindestens sieben Räumen. Die am häufigsten vorkommende Wohnungsgröße dieser Haushalte liegt zwischen 80 und 99 m² (19%). Der größte Teil von 31,9% der Paare mit Kindern lebt in Wohnungen mit sieben und mehr Zimmern. Am häufigsten werden von ihnen Wohnungen mit 120 bis 139 m² (16,9%) bewohnt. Die meisten alleinerziehenden Elternteile leben in etwas kleineren Wohnungen, je 20% von ihnen nutzen Wohnungen zwischen 60 und 79 sowie zwischen 80 und 99 m². Paare ohne Kinder leben zu ähnlich hohen Anteilen von je etwa 17% auf Flächen von 80 bis 99 m², von 100 bis 119 m² und von 120 bis 139 m². Bei den Singlehaushalten sind Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² mit 27,6% die häufigste Wohnungsgröße.

Die Wohnsituation in Seeheim-Jugenheim wird durch den besonders hohen Anteil von Haushalten mit ab 65-Jährigen geprägt. Schon in über ein Viertel aller Haushalte leben ausschließlich Senioren, insgesamt leben in 38% der Haushalte Menschen ab 65 Jahre. Die reinen Seniorenhaushalte bewohnen dabei zu 19,2% große Wohnungen mit mindestens sieben Räumen. Da die Häuser zu großen Teilen in ihrem Besitz sind, ist es wahrscheinlich, dass viele Ältere so lange wie möglich in ihrem Haus verbleiben wollen. Die wenigsten Gebäude dürften allerdings in einem altengerechten Zustand sein. Zudem wird die Pflege der großen Wohn- und Grundstücksflächen im Alter beschwerlich. Der Anteil der Paare mit Kindern ist dagegen der niedrigste im Landkreis. Die Alterskonstellation in Seeheim-Jugenheim wird vermutlich auch von den sehr hohen Bodenpreisen sowie Miet- und Kaufpreisen für Immobilien abhängen, die für junge Familien oft zu hoch sind. Der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten ist dementsprechend sehr groß. Es ist davon auszugehen, dass viele ältere Menschen alleine oder zu zweit auf sehr großen Wohnflächen in ihren Einfamilienhäusern leben. Dies führt zu einer passiven Reduzierung der Einwohnerzahl durch Unterbelegung der großen Wohnflächen. Die Wohnungen in Seeheim-Jugenheim sind vor allem in den kleineren Ortsteilen überdurchschnittlich groß, was aber auch am hohen Anteil kleiner Haushalte liegt. Der Gebäudebestand aus den Jahren vor 1919 ist zwar eher gering, durch den hohen Anteil der von 1949 bis 1978 errichteten Häuser ist dennoch mit einigem Sanierungs- und Anpassungsbedarf zu rechnen. In Seeheim begünstigt die Ansammlung von mehreren Wohnblocks und Hochhäusern am Grundweg eine räumliche Segregation nach sozialen und ethnischen Aspekten.

Weiterstadt



Nach Weiterstadt zogen ab 1946 viele Heimatvertriebene zu. In Gräfenhausen stieg die Einwohnerzahl von 1.800 im Jahr 1939 auf knapp 2.500 im Jahr 1946. Dort entstand eine Siedlung mit rund 20 Nebenerwerbsstellen und auch in Riedbahn errichteten sich viele Heimatvertriebene Wohnhäuser mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. 1973 schloss sich Braunshardt der Gemeinde Weiterstadt an und 1977 wurden Gräfenhausen und Schneppenhausen durch die Gebietsreform eingegliedert (vgl. Horn und Rothermel 1993; www.weiterstadt.de).



Der alte Ortskern im Stadtteil Weiterstadt ist sehr klein und befindet sich im westlichen Bereich in Griesheimer Straße und Im Wingertsberg. Die älteren Erweiterungen sind allerdings ziemlich groß und erstrecken sich von dort aus überwiegend in nördliche und östliche Richtung. Im Südwesten kamen in den 1960er und 1970er Jahren viele Häuser hinzu. Unter ihnen waren auch zahlreiche Reihenhäuser und mehrere Hochhäuser. Ein sehr großer Teil von fast einem Drittel des gesamten Ortsgebietes wurde östlich der Darmstädter Straße in den 1980er Jahren erschlossen. In diesem Gebiet ist eine Mischung von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorhanden. Riedbahn wurde zunächst entlang von Riedbahnstraße und Sandstraße bebaut. An die Wohnbebauung grenzt ein sehr großes Industrie- und Gewerbegebiet, das den Charakter von Riedbahn bestimmt. Südlich schließt sich ein weiteres Wohngebiet mit Häusern aus der Nachkriegszeit und jüngeren Häusern aus verschiedenen Bauphasen an.

In Braunschardt ist ein kleiner alter Ortskern mit dichter Bebauung hinter dem Schloss in der Georgenstraße vorhanden. Der größte Teil der Häuser entstand erst mit der Suburbanisierung ab den 1960er Jahren. Im Osten befinden sich etwas größere Wohngebiete aus den 1970er und 1980er Jahren mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. In den 1980er Jahren wurde auch das Gebiet östlich der Landesstraße vorwiegend mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut. An diesen Bereich schließt sich das Wohngebiet „Apfelbaumgarten“ an, das in den letzten Jahren überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern relativ dicht bebaut wurde.



In Planung ist derzeit das Baugebiet „Apfelbaumgarten II“, das nördlich und östlich an das vorherige Baugebiet anschließen und über eine Fläche von 30 ha verfügen soll (vgl. Darmstädter Echo 12.6.2014).

Schneppenhausen hat einen kleinen alten Ortskern bei Brückenstraße, Schulstraße und Albrecht-Dürer-Straße/Gräfenhäuser Straße. Südlich schließen sich vorwiegend Einzelhäuser an, die ab den 1960er Jahren errichtet wurden. Im Südwesten stehen mehrere große Mehrfamilienblöcke, die für einen Ortsteil dieser geringen Größe ungewöhnlich sind. Im Nordosten kamen ab den 1980er Jahren Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser hinzu. Einen relativ großen alten Ortskern hat Gräfenhausen. Er erstreckt sich mit seiner dichten Bebauung über Frankfurter Straße, Hauptstraße, Steinstraße, Darmstädter Landstraße und die dazwischen liegenden kleinen Gassen. Die älteren Erweiterungen fanden zunächst nach Osten und entlang der Ausfallstraßen statt. Die Bebauung des Westrandes erfolgte in den 1960er bis 1980er Jahren von Nord nach Süd mit Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Am südlichen Ortsrand liegt ein großes Wohngebiet aus den 1990er Jahren, in dem sich viele Reihen- und Mehrfamilienhäuser befinden.

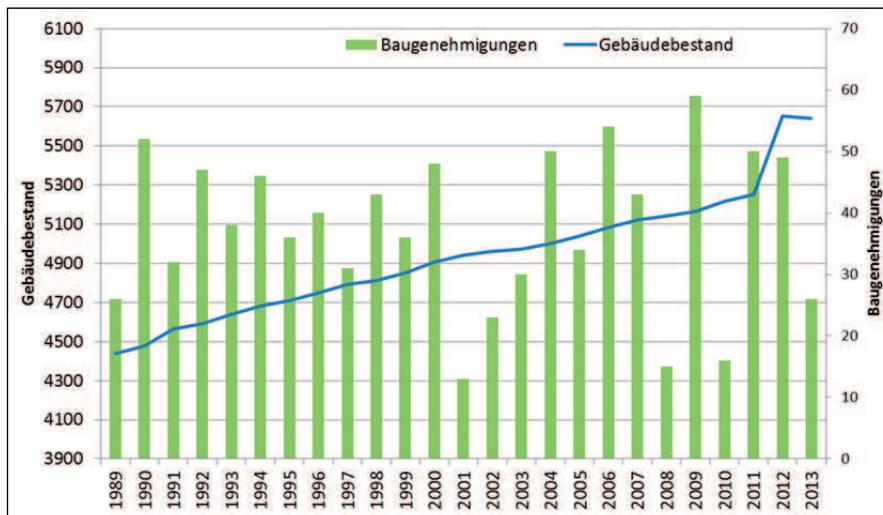


Abb. 120:
Gebäudebestand in
Weiterstadt

Die Zahl der Wohngebäude in Weiterstadt hat sich von 4.437 im Jahr 1989 auf 5.641 im Jahr 2013 gesteigert. Dies entspricht einem Zuwachs von 27,1%. Die meisten Baugenehmigungen innerhalb der dargestellten Zeitreihe gab es in den Jahren 1990, 2006 und 2009. Besonders wenige Baugenehmigungen waren es 2001, 2008 und 2010. Dazwischen liegt das Jahr 2009 mit der höchsten Zahl von erteilten Baugenehmigungen in den vergangenen 25 Jahren

durch das Baugebiet „Apfelbaumgarten“. Der Wohnungsbestand wuchs von 8.678 im Jahr 1989 auf 11.208 im Jahr 2013 an, was einem Zuwachs von 29,2% entspricht.

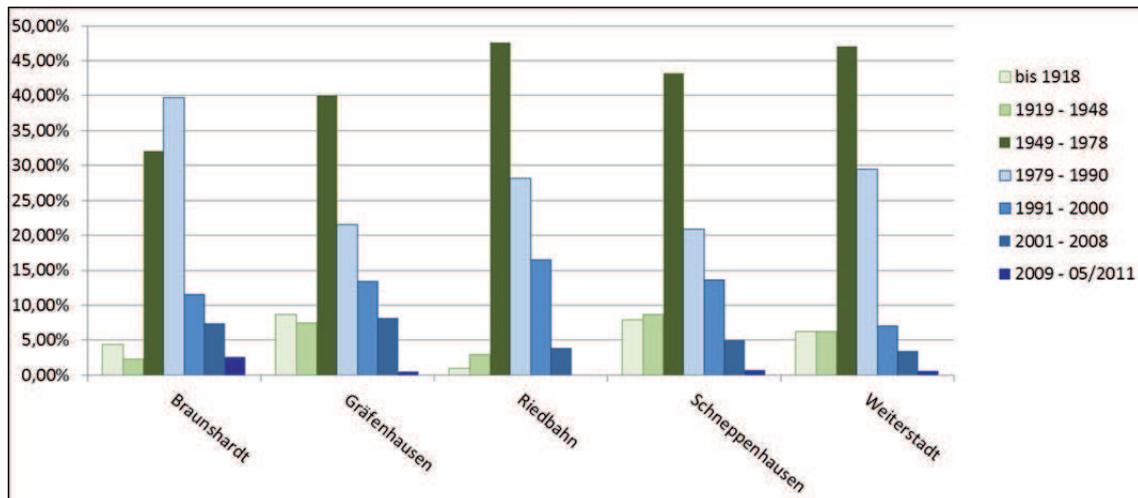


Abb. 121: Anteil der Gebäude nach Baujahr in Weiterstadt am 7.5.2011

In Weiterstadt insgesamt wurden 41,9% der Wohngebäude zwischen 1949 und 1978 errichtet. Am höchsten sind ihre Anteile von 47,6% im Stadtteil Riedbahn und von 47% im Stadtteil Weiterstadt. Die prozentual wenigsten Gebäude von 1949 bis 1978 gibt es mit weniger als einem Drittel der Bebauung (32,1%) in Braunshardt. Gebäude aus den Jahren ab 1979 bis 1990 sind in der Stadt mit 29,1% die zweithäufigste Gruppe. Der Anteil dieser Bauphase ist in Weiterstadt höher als in allen anderen Städten und Gemeinden des Landkreises, der Mittelwert liegt mit 17,2% wesentlich niedriger. In Braunshardt haben die Häuser mit Baujahren von 1979 bis 1990 mit 39,7% einen erheblich größeren Anteil als in den anderen Stadtteilen. Dies ist in Braunshardt auch die Bauphase, die den Großteil des Bestandes ausmacht. Wohngebäude aus den Jahren 1991 bis 2000 haben in der Stadt insgesamt den dritthöchsten Anteil von 10,5% des Gebäudebestandes. Erst an vierter Stelle stehen Häuser, die vor 1919 errichtet wurden. Der Anteil dieser 348 Häuser liegt bei nur 6,3% und gehört damit zu den niedrigsten Werten im Landkreis, bei einem Durchschnitt von 10,5%. Am höchsten ist der Anteil der ältesten Gebäude im Stadtteil Gräfenhausen mit 8,6%, am niedrigsten in Riedbahn mit nur 1%.

Wohngebäude (ohne Wohnheime)	Wohnungen (ohne Wohnheime)	Gebäude mit 1-2 Wohnungen	Gebäude mit 3-6 Wohnungen	Gebäude ab 7 Wohnungen	Räume insgesamt	Wohnfläche in m ² insgesamt
5.565	11.115	83,7%	13,3%	3,0%	49.434	1.052.598 m ²

Tab. 90: Gebäudebestand in Weiterstadt am 7.5.2011

In Weiterstadt haben 61,4% der Wohngebäude nur eine Wohnung. Am höchsten ist dieser Anteil der Einfamilienhäuser mit 66,4% in Braunshardt, in Schneppenhausen liegt der Wert nur bei 54%. Zwei Wohnungen befinden sich in insgesamt 22,4% der Häuser. 13 oder mehr Wohnungen bestehen in 48 Gebäuden, sie stehen überwiegend im Stadtteil Weiterstadt, kommen aber auch in allen anderen Stadtteilen vor. Jeweils sieben bis zwölf Wohnungen sind in weiteren 120 Gebäuden vorhanden, die sich vor allem auf die Stadtteile Weiterstadt, Gräfenhausen und Braunshardt verteilen. Durchschnittlich kommen in Weiterstadt insgesamt

auf ein Haus 1,9 Wohnungen. Dies ist der dritthöchste Wert im gesamten Landkreis, der Schnitt liegt bei 1,7 Wohnungen. Im Ortsteil Riedbahn kommen sogar 2,3 Wohnungen auf ein Gebäude. 65,5% der Wohnhäuser in der Stadt sind freistehende Einzelhäuser. 11,7% der Gebäude sind Doppelhäuser, 20,7% entfallen auf gereihete Häuser und 2,1% auf andere Gebäudetypen. Der Anteil der Reihenhäuser liegt damit weit über dem Durchschnitt des Landkreises von 12,9%.

1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	ab 7 Räume	Durchschnitt
2,4%	7,1%	16,9%	27,2%	20,8%	13,7%	11,8%	4,4

Tab. 91: Raumanzahl der Wohnungen in Weiterstadt am 7.5.2011

In Weiterstadt sind 4-Raum-Wohnungen mit 27,2% des Bestandes am häufigsten. Mit einem Anteil von 20,8% folgen Wohnungen mit fünf Zimmern. Die durchschnittliche Raumanzahl je Wohnung liegt bei 4,4 Zimmern, dies ist gemeinsam mit Pfungstadt der zweitniedrigste Wert im Landkreis. Im Schnitt stehen in Weiterstadt für jede Person 2,1 Räume zur Verfügung, bei der Volkszählung 1987 waren es je Person 1,8 Zimmer.

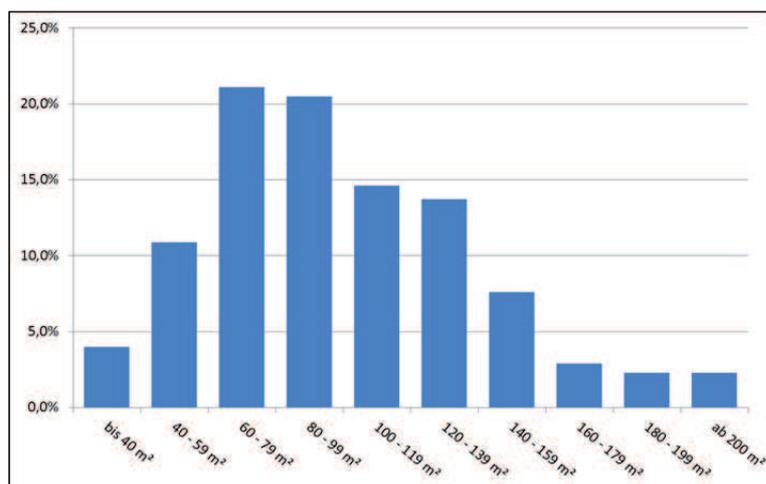


Abb. 122: Fläche der Wohnungen in Weiterstadt am 7.5.2011

mit 60 bis 79 m² vor. An zweiter Stelle folgen Wohnungen mit 80 bis 99 m² (20,5%). 4,0% aller Wohnungen haben eine geringe Fläche von unter 40 m², dies ist kreisweit der höchste Anteil. Wohnungen ab 200 m² machen hingegen nur 2,3% des Wohnungsbestandes aus, in allen anderen Kommunen ist ihr Anteil höher. Je Einwohnerin und Einwohner gibt es in Weiterstadt 44,5 m² Wohnfläche. Bei der Volkszählung 1987 lag der Schnitt bei 36,5 m² pro Person.

Im Durchschnitt verfügen Wohnungen in Weiterstadt über eine Wohnfläche von 94,7 m². Dies ist der drittniedrigste Wert im Landkreis, der Mittelwert liegt bei 101 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße übertrifft in keinem der Ortsteile die Marke von 100 m². Noch am größten ist sie mit 99,1 m² in Gräfenhausen, die geringste Wohnfläche je Wohnung von 76,9 m² liegt in Riedbahn vor. Am häufigsten kommen mit einem Anteil von 21,1% Wohnungen

Der generalisierte Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen liegt in Weiterstadt bei 330 € und damit kreisweit im Mittelfeld. Der gemittelten Mietpreise für Wohnungen liegt mit 8,08 €/m² unter den höchsten Preisen kreisweit. Die Preisspanne liegt hierbei zwischen 6,58 und 9,69 €/m². Der Mietpreis für Häuser sowie die Kaufpreise für Immobilien bewegen sich im Vergleich mit den anderen Kommunen im oberen Mittelfeld. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser von 2.127 €/m² setzt sich aus Preisen von 1.421 bis 2.482 €/m² zusammen.

Bodenwert Wohnbau gute Lage	Bodenwert Wohnbau mittlere Lage	Bodenwert Wohnbau mäßige Lage	Wohnung Miete	Haus Miete	Wohnung Kauf	Haus Kauf	Wohnung Miete 1987
330 €/m ²	310 €/m ²	250 €/m ²	8,08 €/m ²	8,27 €/m ²	1.907 €/m ²	2.127 €/m ²	8,04 DM/m ²

Tab. 92: Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Weiterstadt

Rund 50% der Wohnungen werden von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, dies ist die drittniedrigste Eigentumsquote im Landkreis. Besonders wenige Wohnungen werden in Riedbahn selbst genutzt, der Anteil liegt dort bei nur 40%. Etwa 47% aller Wohnungen in der Stadt Weiterstadt sind zu Wohnzwecken vermietet. 3,2% der Wohnungen sind Leerstände. Wohnungen mit Baujahren ab 2006 werden zu 71% von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, dies ist der höchste Wert in Weiterstadt. Den größten Vermietungsanteil von 57% haben Wohnungen, die zwischen 1990 und 1999 gebaut wurden. Zu ebenfalls mehr als der Hälfte vermietet sind Wohnungen aus der Zeit von 1960 bis 1979. Die anteilig meisten Leerstände liegen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1919 (5,8%) und von 1919 bis 1949 (5,5%) vor. In Weiterstadt werden Wohnungen mit Flächen von weniger als 80 m² vorwiegend zu Wohnzwecken vermietet. Bei Wohnungen ab 120 m² liegt die Eigenutzung der Besitzerinnen und Besitzer bei über 75%, den Spitzenwert von 90% haben Wohnungen ab 200 m². Wohnungen mit unter 40 m² sind hingegen zu 90% vermietet.

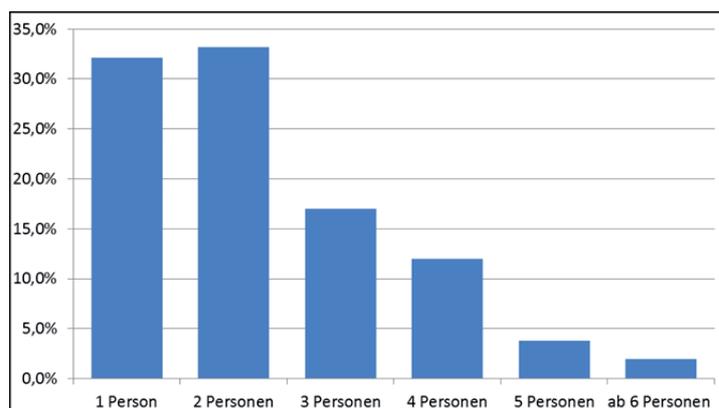


Abb. 123: Haushaltsgrößen in Weiterstadt am 7.5.2011

In Weiterstadt gibt es 10.362 Haushalte. Zweipersonenhaushalte (33,2%) und Einpersonenhaushalte (32,1%) sind darunter am häufigsten. Sechs Personen und mehr leben nur in 1,9% aller Wohnungen. In Riedbahn ist der Anteil der Einpersonenhaushalte von 42,6% besonders hoch, in den anderen Stadtteilen liegt er zwischen 30% und 33,1%. Im Durchschnitt besteht ein Haushalt in Weiterstadt aus 2,2

Personen. Der Anteil der Singlehaushalte von 32,1% ist höher als die Anteile von Paaren mit Kindern (28,8%) oder von Paaren ohne Kinder (28,2%). Alleinerziehende Elternteile machen einen Anteil von 8,5% aus. Abweichend vom Ergebnis der Stadt insgesamt liegen in Braunschardt und Gräfenhausen die Anteile der Paare mit Kindern geringfügig höher als der Anteil der Singlehaushalte. In Riedbahn sind nur knapp ein Viertel der Haushalte Paare mit Kindern.

In 1.689 Haushalten leben ausschließlich Personen, die 65 Jahre und älter sind. Der Anteil der Seniorenhaushalte von nur 16,3% ist der geringste im gesamten Landkreis, der Durchschnitt liegt bei 19,7%. Noch am höchsten ist dieser Anteil im Stadtteil Weiterstadt mit 18,9% der Haushalte, in Braunschardt liegt er mit nur 12,3% am niedrigsten. In 9,7% aller Haushalte der Stadt leben außerdem ab 65-Jährige gemeinsam mit jüngeren Personen. Zusammen genommen wohnen somit in Weiterstadt nur in etwas mehr als jedem vierten Haushalt Menschen ab 65 Jahren. Von den Haushalten mit gemeinsam lebenden Personen über und unter 65 Jahren nutzen 77% ihr Wohneigentum. Bei den Haushalten mit ausschließlich ab

65-Jährigen liegt die Eigentumsquote bei 66%. Mit einem Anteil von 27,9% leben die Haushalte mit ausschließlich ab 65-Jährigen am häufigsten in Wohnungen mit vier Räumen. Jeweils ein Fünftel der reinen Seniorenhaushalte nutzt Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² (20,9%) oder mit 80 bis 99 m² (20,6%). Paare mit Kindern wohnen in Weiterstadt zu 31,4% in Wohnungen mit 120 bis 139 m². Jedes vierte Paar mit Kindern lebt in 5-Zimmer-Wohnungen. Die häufigste Wohnungsgröße bei den Paaren ohne Kinder liegt zwischen 80 und 99 m² (22,0%). Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen nutzen zu Anteilen von jeweils rund 24% kleinere Wohnungen zwischen 60 und 79 m² und von 80 bis 99 m². Die meisten Singlehaushalte leben in Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 79 m² vor (28,7%).

Singlehaushalte	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen
32,1%	28,2%	28,8%	8,5	2,3%	16,3%

Tab. 93: Haushaltstypen in Weiterstadt am 7.5.2011

Der Wohngebäudebestand in Weiterstadt ist durch die starke Ausweitung seit der Suburbanisierung gekennzeichnet. Der Zuwachs war von 1979 bis 1990 besonders groß, der Bestand aus den Jahren bis 1918 macht hingegen nur einen sehr kleinen Anteil aus. In Weiterstadt ist daher von einem etwas geringeren Sanierungsbedarf durch viele jüngere Gebäude auszugehen. Die Konzentration von großen Mehrfamilienblöcken im Süden der Ortsteile Weiterstadt und Schneppenhausen begünstigt eine Segregation nach sozialen und ethnischen Gesichtspunkten. Der große Anteil an Reihenhäusern könnte im Hinblick auf die alternde Bevölkerung wegen der vielen Treppen künftig zu einem erhöhten Bedarf an Umzügen von älteren Menschen in geeigneteren Wohnraum führen. Die Wohnungsgrößen und Pro-Kopf-Flächen fallen in allen Ortsteilen Weiterstadts im Vergleich gering aus. Es besteht außerdem eine sehr niedrige Eigentumsquote von nur 50%. Eine Anpassung an eine geeignete Wohnungsgröße ist somit für ältere Menschen in Weiterstadt etwas leichter möglich als in Kommunen mit überwiegend großen Wohnungen, die von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden. In 27% der Haushalte leben Menschen ab 65 Jahren, nur 16,3% sind reine Seniorenhaushalte, weniger als in allen anderen Kommunen. Es ist künftig auch in Weiterstadt von einer steigenden Anzahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten von ab 65-Jährigen zu erwarten. Vor allem in den vorhandenen größeren monostrukturell errichteten Einfamilienhausgebieten aus der späteren Suburbanisierungszeit ist mit einer kollektiven Alterung zu rechnen.

4. Herausforderungen durch die demografische Entwicklung

4.1 Veränderungen von Haushaltsstrukturen und Lebensverhältnissen

In Deutschland verändert sich durch die demografische Entwicklung die Bevölkerungszusammensetzung bereits seit vielen Jahren. Dieser Prozess wird durch mehrere Faktoren ausgelöst und ist geprägt von niedrigen Geburtenzahlen und einer alternden Gesellschaft mit hoher Lebenserwartung. In einigen Regionen kommt ein Bevölkerungsrückgang hinzu. Die aktuelle Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland wird schon durch die geburtenschwachen Jahrgänge während des zweiten Weltkriegs mitbestimmt. Im sich von den Kriegsjahren erholenden Deutschland wurde ab 1955 der „Baby-Boom“ ausgelöst. Er brachte bis 1965 besonders geburtenstarke Jahrgänge hervor. Ab 1965 machte sich der so genannte „Pillenknick“ bemerkbar, entgegen früheren Annahmen hat die Erfindung der Anti-Baby-Pille allerdings vermutlich nur einen recht kleinen Anteil an diesem Rückgang. Die Entwicklung der Anti-Baby-Pille konnte erst durch den mittlerweile stattgefundenen Wandel der Moral überhaupt zum Einsatz kommen. Durch die gesunkene Kindersterblichkeit und die allgemein höhere Lebenserwartung entwickelte sich das Familienideal weg von der kinderreichen Großfamilie. Zudem waren die geburtenschwachen Jahrgänge der Kriegsjahre nun in dem Alter potenzieller Eltern. Ab 1972 zeigte sich die Folge dieser Entwicklungen: die Geburtenziffern begannen die Sterbeziffer dauerhaft zu unterschreiten. Ein Schrumpfen der Bevölkerungszahl kann seither nur durch Zuwanderung verhindert werden (vgl. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 2010).

Diese in ganz Deutschland sichtbare Entwicklung wirkt sich auch auf die Altersstruktur im Landkreis Darmstadt-Dieburg aus. Im Landkreis ist allgemein derzeit allerdings noch nicht von einer sinkenden Einwohnerzahl auszugehen. **Auf Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden ist die Bevölkerungsentwicklung aber sehr unterschiedlich**, sodass es trotzdem zu langsam schrumpfenden Einwohnerzahlen in den Ortsteilen kommen kann. Auch die Altersstruktur variiert innerhalb des Landkreises stark, dies wird besonders deutlich bei der Betrachtung der einzelnen Ortsteile, wie in Band 1 dieser Schriftenreihe dargestellt wurde. Generell kann aber die Aussage getroffen werden, dass die ältere Bevölkerung im Landkreis stark zunimmt, während der Anteil der Kinder zurückgeht, wie aus der untenstehenden Tabelle zu entnehmen ist. Die demografische Entwicklung und der gesellschaftliche Wandel haben große Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte und auf die Kommunen als Wohnstandorte, wie in den folgenden Kapiteln 4.2 und 4.3 genauer beschrieben wird.

	31.12.1983	31.12.1993	31.12.2003	31.12.2013
0 bis unter 6-Jährige	15.697 6,3%	18.839 6,9%	16.941 5,8%	14.555 5,1%
Ab 65-Jährige	30.451 12,2%	35.840 13,1%	45.834 15,8%	56.163 19,7%

Tab. 94: Entwicklung der unter 6- und ab 65-Jährigen im Landkreis Darmstadt-Dieburg (Daten: Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Kreiszahlen)

In den letzten Jahrzehnten **hat sich eine rasante Veränderung der Lebensstile ergeben**. Nach dem zweiten Weltkrieg gab es noch drei verschiedene Lebensabschnitte die üblicherweise durchlebt wurden. Nach der ersten Phase als Kind und im Jugendalter im elterlichen Haushalt kam die Erwachsenenzeit mit einem in Vollzeit tätigen Haushaltsvorstand und

schließlich folgte die Seniorenphase. In den 1950er und 1960er Jahren gab es fast nur Familienhaushalte. In den 1960er Jahren kamen erste Wohngemeinschaften auf, die eine Alternative zur Kleinfamilie und zum alleine Leben darstellte. Für die meisten Menschen, die in einer Wohngemeinschaft leben, ist diese während der Phase der Ausbildung ein Übergangsstadium bis zur darauf folgenden Einpersonenzwohnung oder der Gründung eines Paar- oder Familienhaushaltes. Ab den 1970er Jahren griff der gesellschaftliche Wandel immer stärker auf die Wohnungswirtschaft über. Der Markt veränderte sich vom Anbieter- zum Nachfragermarkt, Massenprodukte wurden immer weniger gewünscht. Es kamen neue Haushaltstypen hinzu, die immer weiter an Bedeutung hinzugewonnen haben. Zu ihnen gehören junge Alleinstehende, kinderlose Doppelverdiener, Wohngemeinschaften, Allein-erziehende und ältere Alleinstehende. Heute werden Lebensläufe durch eine Vielzahl von Umbrüchen im beruflichen und privaten Bereich bestimmt. Als Ergebnis haben sich verschiedenste Haushaltsformen etabliert (vgl. ILS 2010; Eichener, Schauerte und Klein 2002; Zapf 1999).

Viele verschiedene Faktoren wie Zusammenzug, Geburt der Kinder, Auszug oder Tod von Haushaltsmitgliedern verändern die Zusammensetzung eines Haushaltes. Auf solche Veränderungen reagieren sie meist mit einem Wohnungswechsel. Ältere Personen verbleiben bei Veränderungen eher in der bisherigen Wohnung als Jüngere (vgl. BBR 2006).

Eine Folge der durch die demografische Entwicklung veränderten Bevölkerungszusammensetzung ist die **fortwährende Zunahme von Einpersonenhaushalten**. Durch die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung ergibt sich zwangsläufig eine veränderte Haushaltsstruktur, weil mit dem Älterwerden die Kinder aus dem Familienhaushalt ausziehen und auch weil Partnerinnen und Partner versterben. Da viele Haushalte heute kinderlos bleiben, wachsen immer weniger größere Haushalte nach. Die Singularisierung nimmt zugleich in allen Altersgruppen zu. In den Einpersonenhaushalten leben junge Singles, Alleinstehende - nicht selten nach einer Scheidung - und eine steigende Zahl verwitweter ältere Menschen. Auch auf Dauer ausgerichtete Paarbeziehungen finden sich heute nicht immer in gemeinsamen Wohnungen zusammen (vgl. Rohr-Zänker 2014; Eichener, Schauerte und Klein 2002; Vater und Zachraj 2008).

Der Einpersonenhaushalt ist eine vergleichsweise teure Lebensform. Viele Einpersonenhaushalte suchen nicht nach 1-Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage nach solchen Kleinstwohnungen ist viel geringer als nach Wohnungen mit getrenntem Wohn- und Schlafzimmer. Auch Zweipersonenhaushalte sind eher auf der Suche nach 3-Zimmer-Wohnungen als nach solchen mit zwei Räumen. Mit der wachsenden Zahl der Einpersonenhaushalte steigt auch das Armutsrisiko. Bei unzeitigem oder geringem Einkommen muss die alleine lebende Person mit ihrem Geld auskommen, bei größeren Versorgungsgemeinschaften können Engpässe hingegen gemeinsam aufgefangen werden (vgl. Zapf 1999; Dangschat 2007).

Junge Erwachsene bleiben heute länger in der elterlichen Wohnung als früher und bleiben auch länger ledig. Hinzu kommt eine hohe Mobilität. Alleine hierdurch nahm die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu Lasten der Drei- und Vierpersonenhaushalte zu. Ziel der jüngeren Einpersonenhaushalte sind überwiegend größere Städte, Familien siedeln sich eher in kleineren Städten und Gemeinden des Stadtumlandes an (vgl. Zapf 1999).

In Zukunft wird in Deutschland die Zahl der Haushalte mit mindestens drei Personen weiter abnehmen. Vor allem die Haushalte mit einem Haushaltsvorstand in einem Alter von unter

45 Jahren und Kindern werden seltener. Durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre nehmen ältere Haushalte ab 60 Jahren zu. Im Jahr 2010 machten sie 35% der Haushalte aus, für 2025 werden ihnen 42% prognostiziert (vgl. BBSR 2010).

4.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind nicht nur regional sehr unterschiedlich ausgeprägt, es bestehen auch innerhalb von Regionen oder sogar innerhalb von Städten starke Gegensätze zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Diese Kontraste schlagen sich in Mietpreisen und Immobilienpreisen nieder (vgl. BBSR 2013).

Der demografische Wandel wird auf den Wohnungsmärkten zu einer Verschiebung der Zielgruppen führen. **Ältere Haushalte werden zur quantitativ stärksten Nachfragergruppe** während es weniger junge Familien geben wird. Zudem vergrößert sich die Vielfalt der Lebensstile, was zu veränderten Wohnungsnachfragen und Standortpräferenzen führt. Durch die veränderte Altersstruktur werden sich die Bedürfnisse der Bevölkerung im Hinblick auf Wohnen, Wohnumfeld und Infrastruktureinrichtungen verändern. Entsprechend sind Anpassungen der Wohnungsangebote und des Wohnumfeldes notwendig. Das langewährende



und immer gleiche Leitbild des Wohnungsbaus für familiengerechtes Wohnen tritt künftig in den Hintergrund. Am stärksten wachsen die Nachfragergruppen der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Trennungen erzeugen eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen insbesondere bei Personen ab 40 Jahren. Die Zahl der Haushalte wird laut einer Prognose des BBSR bis zum Jahr 2030 in den alten Bundesländern noch um etwa 1,8% zunehmen. Durch die Zunahme der kleinen Haushalte steigt zunächst die Nachfrage nach Wohnungen auch in Gemeinden mit stagnierender oder leicht zurückgehender Einwohnerzahl. Die Nachfragedynamik wird allerdings vermindert, da sich die jüngeren Altersgruppen mit der höchsten Aktivität auf dem Wohnungsmarkt verringern. Mittelfristig ist allerdings von einem Rückgang der Haushaltszahlen auszugehen und damit auch von einem verringerten Bedarf an Wohnraum (vgl. BBSR 2014b und 2015b; Rohr-Zänker 2014; Eichener, Schauerte und Klein 2002; Vater und Zachraj 2008).

Die gleichzeitig durchlaufenen Lebensphasen der verschiedenen großen Geburtsjahrgänge beeinflussen die Gesamtnachfrage nach Wohnungen auf verschiedene Weise. Mit Übergängen von einer Lebensphase in eine andere sind häufig auch Wechsel der Wohnungen oder auch Umbaumaßnahmen verbunden. Jede Lebensphase beinhaltet ihre Wertvorstellungen und damit auch spezielle Wünsche an die Wohnsituation. Da sich die Ansprüche von Menschen an ihre Wohnung je nach Einkommen und Lebenssituation ändern, entsteht ein „Lebenszykluseffekt“. Haushaltsvergrößerungen führen in vielen Fällen zu einem Umzug. Dies ist umgekehrt bei Haushaltsverkleinerungen wesentlich seltener der Fall. Als „Remanenzeffekt“ wird der Umstand beschrieben, dass ältere Menschen in ihren langjährigen Wohnungen oder Häusern wohnen bleiben, obwohl sie ihren aktuellen Bedürfnissen

nicht mehr entsprechen. Diese ehemaligen Familienhaushalte, in denen nur noch die Eltern oder ein Elternteil leben, werden auch als „**Empty Nest**“-Haushalte bezeichnet. Meist stehen die emotionale Bindung oder der hohe Kostenaufwand einem Umzug entgegen. Auch die über viele Jahre aufgebauten sozialen Kontakte in der Nachbarschaft spielen häufig eine Rolle bei der Entscheidung gegen einen Wohnortwechsel. Verstärkt wird dies, vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen, auch durch das Mietrecht, welches starke Mieterhöhungen bei Bestandsmietern verhindert. Der Umzug in eine kleinere Wohnung kann dadurch eine höhere Miete bedeuten als in der schon lange bewohnten größeren Wohnung. Der Remanenzeffekt wirkt dem Lebenszykluseffekt entgegen. Wertewandel, wachsender Wohlstand und neue Lebensformen führen zu veränderten Wohnansprüchen der Gesellschaft. Personen unterschiedlicher Generationen haben dadurch im gleichen Lebensalter andere Wohnbedürfnisse (vgl. Kröhnert 2012; Schnur 2010; Huber 2008).

Die **Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird durch die Lebensphase, den Lebensstil und durch die Einkommenssituation bestimmt**, welche die Möglichkeiten zur Verwirklichung der Wohnwünsche festlegt (vgl. Schnur 2010; Huber 2008):

- Unter 18-Jährige: spielen keine eigenständige Rolle auf dem Wohnungsmarkt, da sie überwiegend im Haushalt ihrer Eltern leben.
- Zwischen 18 und 29 Jahren: Haushaltsgründung junger Erwachsener während Studium, Ausbildung und dem Einstieg in das Berufsleben. Das Verlassen des Elternhauses wird teilweise lange aufgeschoben. Verschiedene Wohnformen und Partnerschaften werden ausprobiert. Nachfragestarke Altersgruppe auf dem Wohnungsmarkt vor allem für kleine und günstige Wohnungen, bevorzugt in zentralen städtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und einfachem Zugang zum kulturellen Angebot.
- Zwischen 30 und 44 Jahren: junge Familien im mittleren Erwachsenenalter verursachen eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Sie wünschen sich größeren Wohnraum, familienfreundliche Wohnumgebung, gute Infrastruktur und neigen zur Eigentumsbildung. Aufgrund der hohen Preise für geeignete größere Wohnungen in den Städten, ziehen viele Familien an die Stadtränder oder in das Umland.
- Von 45 bis 59 Jahren: die berufliche Konsolidierung tritt ein, diese Lebensphase ist sehr stabil, und es gibt nur selten Wohnungswechsel. Wenn die Kinder aus dem Haushalt ausgezogen sind, verfügen die verbleibenden Paare über eine sehr große Wohnfläche. In der nachelterlichen Lebensphase fallen aber auch Entscheidungen zu beruflicher Neuorientierung oder für Ehescheidungen.
- Im Alter von 60 bis 74 Jahren: Einsetzen geringer Ruhestandsmobilität, bei der ein Alterswohnsitz gesucht wird. Gefragt sind kleinere und komfortablere Wohneinheiten in der Nähe von Stadtzentren und in räumlicher Nähe zu Verwandten. Die Mehrheit der Älteren verbleibt allerdings in ihren bisherigen Wohnungen.
- Im Alter ab 75 Jahren: Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum und anderen Formen des Zusammenlebens steigt. Körperliche Beeinträchtigungen erschweren das eigenständige Führen des Haushaltes. Durch Umzüge in Einrichtungen oder in den Haushalt der Kinder gelangen viele größere Wohnungen wieder auf den Markt.

Zahl und Größe der Haushalte haben einen großen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum. **Die durchschnittlichen Wohnflächen pro Kopf nehmen generell zu**, und es leben tendenziell weniger Personen in einem Haushalt. Nach dem Auszug aus der elterlichen Wohnung werden mit zunehmendem Alter größere Wohnungen bewohnt, deren Pro-Kopf-Fläche nach dem Auszug der eigenen Kinder nochmal ansteigt. Durch diese Entwicklungen wird teilweise der Bevölkerungsrückgang in Bezug auf die Wohnraumnachfrage aufgefangen. Auch in Gebieten mit konstanten Einwohnerzahlen wird sich durch die veränderte Haushaltszusammensetzung eine Nachfrageverschiebung auf dem Wohnungsmarkt ergeben. Das Wohnungsangebot wird durch Preis und Qualität des Bestandes sowie durch die Baumöglichkeiten und Baukosten für Neubauten beeinflusst (vgl. Kröhnert 2012).

Seit 1990 bis 2012 ist in Deutschland die Zahl der Haushalte um 12% gewachsen, während das Bevölkerungswachstum lediglich bei etwa 1% lag. Die Raumordnungsprognose 2035 des BBSR sieht für Südhessen von 2012 bis 2035 einen Anstieg der Haushalte mit ein oder zwei Personen um 12 bis 18% und für die Haushalte mit drei und mehr Personen einen leichten Rückgang bis -5% (vgl. BBSR 2015a).

	1990 absolut	1990 %	2012 absolut	2012 %	2035 absolut	2015 %
1 Person	9.431.000	34,5%	12.676.000	40,0%	13.945.000	42,1%
2-Personen	8.336.000	30,5%	10.805.000	34,1%	12.313.000	36,9%
3 Personen	4.521.000	16,6%	3.837.000	12,1%	3.327.000	10,0%
4 Personen	3.541.000	13,0%	3.229.000	10,2%	2.704.000	8,2%
Ab 5 Personen	1.487.000	5,4%	1.137.000	3,6%	945.000	2,9%
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,26		2,05		1,94	

Tab. 95: BBSR Haushaltsprognose 2012 bis 2035 in den alten Bundesländern (eigene Darstellung nach BBSR 2015a, S. 16)

Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist bei Einpersonenhaushalten besonders groß. In Deutschland liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person insgesamt bei 43 m², bei Eigentümerhaushalten sind es 47 m² und bei Mietwohnungen 37 m². Die Wohnfläche von Singlehaushalten in Mietwohnungen liegt bei durchschnittlich 59 m², Singlehaushalte in Wohneigentum leben im Mittel sogar auf 97 m². Gerade die älteren Einpersonenhaushalte leben durch eine passive Verkleinerung ihrer Haushalte auf großen Wohnflächen. Bis 2030 soll laut der BBSR Prognose die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland weiter bis auf 47 m² steigen. Bei den Eigentümerhaushalten soll sich die Wohnfläche in den alten Bundesländern um 5 m² auf 54 m² und bei Mietwohnungen um 4 m² auf 43 m² erhöhen. In der Summe wird sich nach der Wohnungsmarktprognose die Nachfrage nach Wohnflächen in Deutschland bis 2030 um rund 7% vergrößern. Dies ist durch die positive Nachfrage durch Eigentums Haushalte (+16,2%) bedingt, bei Miethaushalten wird eine leicht rückläufige Wohnflächennachfrage prognostiziert (-4,9%). Für den Landkreis Darmstadt-Dieburg wird die Entwicklung der Wohnflächennachfrage von 2015 bis 2030 auf mindestens 10% geschätzt (vgl. BBSR 2015b).

Im Zeitraum von 2010 bis 2025 wird mit einem Anstieg der Eigentümerquote um etwa 4% auf 47% (in den alten Bundesländern) gerechnet. Für den vermieteten Geschosswohnungsbau wird durch die sich verändernde Nachfrage von einem erhöhten Leerstandsrisiko ausgegangen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird eine zunehmende Bedeutung der verdichteten

Umlandkreise gesehen, bei zugleich abnehmender Neubautätigkeit in ländlichen Kreisen (vgl. BBSR 2010).

Die Zunahme kleiner Haushalte führt zu einer Stärkung der Nachfrage in zentralen Wohnstandorten mit wohnungsnahen Versorgungsangeboten. **Durch die sinkende Zahl junger Familien ist zugleich von einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnstandorten im Umland der Städte auszugehen.** Zugleich ist für viele Menschen die berufliche Zukunft heute weniger planbar als früher. Räumliche Mobilität hat in vielen Branchen an Bedeutung für die Karriere gewonnen. Hinzu kommt die Unsicherheit über die Stabilität des Einkommens. Von diesen Faktoren ist insbesondere die Mittelschicht betroffen, die über lange Zeit die Suburbanisierung getragen hat (vgl. Pohl 2012; Rohr-Zänker 2014).

Suburbane Wohngebiete in ruhiger peripherer Lage wurden zu ihrer Bezugszeit zum Großteil wegen genau dieses Standortes ausgewählt. Die Infrastrukturen dieser Siedlungen sind aber meist auf die Nutzung von Autos ausgelegt. Der ÖPNV und die Nahversorgung sind entsprechend weniger gut ausgebaut. **Die Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit stehen meist auf großen Grundstücken,** entsprechen aber in ihrer Größe und in ihrem Raumzuschnitt nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Zudem sind sie technisch nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Der meist hohe Sanierungsaufwand ist oft ein Hindernis für den Verkauf dieser Immobilien. Die Möglichkeiten zur Vermarktung solcher Objekte werden mit Fortschreiten des demografischen Wandels schlechter. Durch die vielen Einzeleigentümer ist es in solchen Einfamilienhausgebieten schwierig, eine gemeinsame Strategie zu verfolgen (vgl. Schnur 2010; Nierhoff 2008).



Neben der Bevölkerungsstruktur nach Alter und Lebensstilen wirkt sich auch die Verteilung der finanziellen Mittel auf den Wohnungsmarkt aus. Die Einkommen driften schon seit längerem auseinander. Diese Tendenz zu wachsendem Wohlstand des oberen Drittels der Gesellschaft steht in immer höherem Ausmaß die Armut im unteren Drittel der Gesellschaft gegenüber. Damit verbunden **wird sich der Wohnungsmarkt stärker nach Preis und Qualität differenzieren.** Im oberen und unteren Preissegment ist eine stärkere Nachfrage zu erwarten, während die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment hingegen abnimmt. Die einkommensstarken Haushalte erwarten ein ihren Anforderungen angemessenes Wohnraumangebot. Sie setzen sich mit ihrer hohen Kaufkraft durch. Einkommensschwache Haushalte haben hingegen kaum Möglichkeiten der Wohnraumwahl. Sie sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen und können daher nicht so einfach ihre Wohnsituation durch Umzug verändern. Da geförderter Wohnraum immer seltener wird, kommt es in diesen

Beständen zunehmend zu einer Konzentration armer Menschen (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002).

Bei einem Nachlassen der demografischen Dynamik sind am Wohnungsmarkt eine rückläufige Nachfrage nach Grundstücken, rückläufige Baufertigstellungsniveaus und sinkende Preise für Gebrauchtimmobilien festzustellen. Diese Veränderungen werden von der Immobilienbranche frühzeitig wahrgenommen, während die politischen Akteure häufig noch versuchen die Wachstumspolitik der früheren Jahre weiterzuführen. Oft wird noch an eine mögliche Trendumkehr geglaubt und kommunale Maßnahmen umgesetzt, wie zum Beispiel die finanzielle Förderung des Eigenheimbaus von Familien mit Kindern (vgl. Jochimsen und Krajewski 2014).

Für die vielen verschiedenen Lebensstile ist eine **Loslösung der Wohnungswirtschaft von den Standardgrundrissen** notwendig. Hilfreich für die variable Nutzung von Wohnungen durch verschiedene Haushaltstypen sind Grundrisse mit annähernd gleich großen Räumen. Grundrisse sollten außerdem durch herausnehmbare Wände oder das optionale Einsetzen von Wänden leicht anpassbar sein. Aufgrund der inzwischen stark differenzierten Angebote auf dem Wohnungsmarkt ist heute der Wohnungsbaubedarf nur schwer abzuschätzen. Der Wohnungsmarkt hat sich in verschiedenste Preissegmente und Wohnungstypen aufgegliedert. Die Wohnungsmärkte werden sich künftig voraussichtlich noch stärker als bisher nach Zielgruppen und anderen Kriterien segmentieren. Zugleich wird die Zahl der Leerstände zunehmen. Die Zahl der Haushalte und die Zahl der Wohnungen können aufgrund der unterschiedlichen Angebote und Nachfragen nicht direkt miteinander in Bezug gebracht werden (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002).

4.3 Herausforderungen für die Kommune als Wohnstandort

Alternde monostrukturelle Baugebiete

Innerhalb der meisten Kommunen haben verschiedene Wohngebiete eine typische Altersstruktur der Bevölkerung. Die Alterung der Bevölkerung geht mit der Alterung ihrer Häuser in den Baugebieten einher. Im Zuge des demografischen Wandels rücken zunehmend die Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre in den Fokus. Sie gehören zu den Bereichen, die derzeit verstärkt von einem Alterungsprozess betroffen sind. In solchen Gebieten findet häufig eine **Alterssegregation durch Wegzug der jüngeren Generation** statt. Die älter werdende Elterngeneration verbleibt in den Häusern, ein Bevölkerungsaustausch durch zuziehende Familien findet nur in geringem Umfang statt. Bewohnt werden diese Gebiete nach dem Fortzug der Kinder überwiegend von älteren Menschen, die diese Häuser erbaut haben. Viele Gebäude aus dieser Zeit wurden nie saniert und haben aufgrund der Wohnungsknappheit in der Entstehungszeit bauliche Mängel. Die Ausstattungen entsprechen meist weder den Bedürfnissen der alten Bewohnerinnen und Bewohner, noch entsprechen sie heutigen Wohnvorstellungen. Bei diesen Eigenheimsiedlungen kommt erschwerend hinzu, dass sie sich oft in Rand- oder Hanglage befinden und monostrukturell angelegt sind. Da viele suburbane Wohngebiete im Zuge der Massenmotorisierung erbaut wurden, ist dort ein **Auto häufig Voraussetzung für die Versorgung und für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben**. Es ergeben sich teils weitere Wege zu Geschäften,

und die Infrastruktur in diesen Wohngebieten ist meist nur dünn (vgl. Vater und Zachraj 2008; Pohl 2012).

In solchen Wohnbereichen besteht für die Versorgung älterer und weniger mobiler Menschen künftig noch wachsender Handlungsbedarf. Diese Wohngebiete waren lange Zeit Bereiche, in denen die Mittelschicht lebte. Künftig wird diesen suburbanen Wohngebieten eine soziale Diversifizierung vorausgesagt, die nicht selten mit einem Downgrading der Gebiete verbunden ist. Den leerfallenden Häusern steht in den meisten Orten die Konkurrenz neuer Baugebiete entgegen (vgl. Pohl 2012).

In den älteren Einfamilienhausgebieten leben überwiegend Eigentümerinnen und Eigentümer in den Häusern, Mietwohnungen

sind seltener. Die dort lebenden Menschen sind sich im Alter und in ihrem sozialen Status sehr ähnlich. Die durchschnittlichen Wohnflächen und die dazugehörigen Grundstücke sind in diesen Gebieten relativ groß. Um den demografischen Wandel in diesen älteren Wohngebieten zu begleiten, sollte eine Auseinandersetzung mit den Herausforderungen



und Handlungsansätzen frühzeitig erfolgen. Die Wohngebiete altern in doppelter Hinsicht, zum einen werden die Häuser älter und zum anderen die Bevölkerung. Ein Generationenwechsel steht für diese Gebiete in den nächsten Jahren an. Bei einem hohen Durchschnittsalter in einem größeren Wohngebiet kommt es zu größeren Angebotswellen auf dem Immobilienmarkt. Für einige Einfamilienhausgebiete können sich durch den demografischen Wandel und die hohe Zahl gleichzeitig zur Verfügung stehender Immobilien Schwierigkeiten in der Nachnutzung durch nachfolgende Generationen ergeben. Der Markt reguliert dies durch Wertverlust der Immobilien, in dessen Folge dann niedrigere soziale Schichten nachrücken (vgl. Nierhoff 2008).

Infrastruktur

Die Wohngebiete machen mit ihrer Bevölkerung gemeinsam den Wandel in den Lebensphasen durch. Beim Bau des Gebiets ziehen vorwiegend junge Familien ein. Anschließend wächst die Bevölkerung durch Geburten, die Infrastruktur wird ausgebaut. Nach dieser Phase des Wachstums und der Erweiterung folgen Alterung und Stagnation im Wohngebiet. Die Gebäude geraten aufgrund der Alterung ihrer Besitzer in Modernisierungsrückstand, die Infrastruktur beginnt abzunehmen. In der letzten Phase eines Wohngebietes kommt es zu Abnutzung und Ausdünnung. Die baulichen Mängel verstärken sich, es gibt viele ältere Haushalte die in zu großen Wohnungen übrig geblieben sind. In die leerstehenden Wohnungen ziehen neue einkommensschwächere Mietparteien ein, die umliegende Infrastruktur verschlechtert sich weiterhin. Ziel der lokalen Akteure und der Wohnungswirtschaft sollte es sein, diese letzte Phase im Wohnzyklus zu verhindern (vgl. Schnur 2010).

In locker besiedelten Einfamilienhausgebieten muss gerade bei der dort immer älter werdenden Bevölkerung eine nachfragegerechte Versorgung sichergestellt werden. Hierzu gehören



neben der technischen und sozialen Infrastruktur auch die **Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf**. Diese Ausstattung der Wohngebiete ermöglicht den Menschen gesellschaftliche Teilhabe und bietet eine gute Lebensqualität (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Die soziale Infrastruktur bringt Kommunen immer wieder zwischen die Generationen. Die wohnungsnahe Infrastruktur und der

vorhandene Bedarf passen selten direkt zueinander da die Infrastruktureinrichtung und ihre Finanzierung auf längere Zeit angelegt sind als die einzelnen Lebensphasen der sie umgebenden Bevölkerung andauern. Zu Beginn müssen viele Kindergartenplätze und Spielplätze zur Verfügung gestellt werden. Danach sind genügende Grundschulkapazitäten und Jugendangebote nötig. Wenn keine ausreichende Anzahl neuer Familienhaushalten nachrückt, wird diese Infrastruktur nach dem Herauswachsen der ersten Kindergeneration nicht mehr benötigt. In der Folge werden soziale Infrastruktureinrichtungen umgenutzt oder rückgebaut. In großen monostrukturellen Baugebieten zeigen sich die Nachteile ihrer homogenen Altersstruktur besonders deutlich. Es ergibt sich dort der Effekt, dass langfristige Wellen entstehen von einem Wechsel der Wohnfolgeinfrastruktur zwischen Kinderfreundlichkeit und Altengerechtigkeit. In der Zeit in der ein Generationenwechsel in dem Baugebiet eintritt, sind allerdings die sozialen Infrastruktureinrichtungen für Ältere und für Familien mit Kindern nötig. Mit den einzelnen im Wohngebiet durchlebten Lebensphasen muss die soziale Infrastruktur angepasst werden. Durch den gemeinsamen Lebenszyklus einer altershomogenen Bevölkerung entstehenden wiederkehrenden Bedarfsspitzen altersbezogener Infrastruktur. Dies sollte bei einer Anpassung der Infrastruktur berücksichtigt werden (vgl. BBSR 2009, S.18; Schnur 2010; Wüstenrot Stiftung 2012).

Lösungen hierfür können in der **Bündelung sozialer Infrastrukturen für verschiedene Gruppen** oder auch in der baulichen Flexibilität von Einrichtungen liegen. Ideal ist eine Kombination von Einrichtungen für Kinder und für ältere Menschen. Multifunktionale Gebäude und Konzepte erleichtern die Anpassung an sich verändernde Bedarfe der sozialen Infrastruktur. Möglich sind auch Mehrfachbelegungen von Räumen, die Funktionen für alle vorhandenen Altersgruppen abdecken. Denkbar wäre es, in einem multifunktionalen Raum an jedem Tag eine andere Nutzung vorzuhalten wie z.B. Beratungszeiten von Institutionen, Gesundheitsdienste, Bildungskurse etc. Für die ursprüngliche Nutzung zu groß gewordene Gebäude können geteilt und mit zusätzlichen Funktionen belegt werden. Leerstehende Einfamilienhäuser bieten sich für die Umnutzung zu soziale Einrichtungen an. Durch solche Maßnahmen kann die Lebensqualität in Wohngebieten gesteigert werden. In Bereichen in denen die Schließung von Infrastruktureinrichtungen durch zu geringe Auslastung unumgänglich ist, sollten Mobilitätskonzepte das Erreichen der nächstgelegenen Einrichtung erleichtern (vgl. BBSR 2009; Schnur 2010; Wüstenrot Stiftung 2012).



Die Alterung in Wohngebieten bedingt auch eine sinkende Kaufkraft und eine geringere Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs. Dies kommt durch die gegenüber dem Einkommen im Erwerbsalter niedrigeren Renten und durch die sinkende Personenzahl der Haushalte zustande. Der bestenfalls im Wohngebiet bestehende Einzelhandel wird hierdurch bedroht. Aufgrund ihrer geringen Siedlungsdichte hatten viele Einfamilienhausgebiete ohnehin schon immer keine oder eine nur schwach

ausgeprägte Grundversorgung, die Bevölkerung war auf ihre Mobilität angewiesen. Hier **verstärkt die sinkende Mobilität im Alter die Defizite in der Versorgung mit täglichem Bedarf** (vgl. BBSR 2009).

Bei schrumpfenden Einwohnerzahlen verteilt sich die Last der Infrastrukturkosten wie z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung auf immer weniger Personen. In der Folge steigen die Pro-Kopf-Kosten in kleinen Gemeinden mit negativer Bevölkerungsentwicklung erheblich. In Gemeinden in weiterer Entfernung zu den städtischen Kernen besteht die Gefahr, dass diese steigenden Nebenkosten die Attraktivität als Wohnstandort beeinträchtigen (vgl. ILS 2010).

Wohnraumangebot

Die angespannte Haushaltslage vieler Kommunen verkleinert den Handlungsspielraum für die Stadtentwicklung. Aufgrund des sich ausdifferenzierenden Wohnungsmarktes benötigen Kommunen aber darauf angepasste Handlungsstrategien. Mittel- bis langfristige Planungen sind erforderlich, um eine zukunftsfähige Wohnbebauung zu erreichen, viele Kommunen planen jedoch in kürzeren Intervallen. Eine Abkehr von der reinen Wachstumsstrategie ist daher nur selten zu finden. Die qualitative Entwicklung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen und die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sollten an Bedeutung zunehmen (vgl. Borchard und Höbel 2014).

Da es nur eine begrenzte Menge von Menschen in der Region gibt, sind auch der Umverteilung von Einwohnerinnen und Einwohnern durch Umzüge Grenzen gesetzt. **Wanderungsgewinne einer Kommune bedeuten meist Wanderungsverluste für die direkten Nachbarkommunen.** Der überwiegende Teil der Umzüge erfolgt im unmittelbaren Umkreis oder innerhalb der bisherigen Wohnkommune. Dies haben die Ergebnisse der Wanderungsanalyse für Darmstadt-Dieburg ergeben (vgl. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 2012).

Auch bei rückläufigen Einwohnerzahlen werden vielerorts weiterhin neue Wohnbaugebiete ausgewiesen. Das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung spielt hierbei eine wichtige Rolle. In manchen Kommunen oder Ortsteilen herrscht Wohnraumbedarf, doch lässt sich dieser nicht einfach durch Zubau auf andere Kommunen oder Ortsteile umlenken. Durch die demografische Entwicklung ist in Zukunft nicht unbedingt davon auszugehen, dass in jedem Baugebiet alle vorgesehenen Bauplätze tatsächlich bebaut werden. Die neuen Baugebiete sind meist mit der Erwartung steigender Steuereinnahmen und der Sicherung der

bereits bestehenden Infrastrukturen verbunden. Die erhofften Einnahmen durch die Neubaugebiete werden nicht selten durch Folgekosten überkompensiert, die durch eine Überkapazität an Wohnraum und Infrastruktur entstehen. Durch die zusätzliche Grundsteuer und Einkommensteuer sowie höhere Schlüsselzuweisungen aufgrund der neu gewonnenen Bevölkerung erhöhen sich zwar die kommunalen Einnahmen. Dies gilt allerdings nur, wenn tatsächlich neue Einwohnerinnen und Einwohner von außerhalb hinzugewonnen werden. **Viele Neubauten werden jedoch von der bereits im Ort ansässigen Bevölkerung gekauft**, wodurch dann weniger attraktive Wohnungen frei werden. Die Dichte der Bebauung ist eine Schlüsselgröße für die Höhe der Erschließungs- und Folgekosten. Schon bei einer Durchmischung von Einfamilienhäusern mit Geschosswohnungsbau lässt sich eine positive Auswirkung feststellen. Zudem sind integrierte Standorte für den Anschluss an die bestehende Infrastruktur günstiger als am Ortsrand gelegene Bereiche (vgl. ILS 2010).

Die direkten Entscheidungen zur weiteren Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes treffen meist Investoren und Wohnungseigentümer. Eine unmittelbare Möglichkeit zum agieren haben Kommunen daher nur, sofern sie eigene Wohnungsbestände besitzen. Auch wenn die Versorgung mit Wohnraum nicht direkt in der Macht der Kommunen liegt, können sie mit einigen Ansätzen versuchen, den Wohnungsbau zu steuern und seine Rahmenbedingungen zu verändern. Hierzu können zum Beispiel die Bereitstellung öffentlicher Flächen, Investition in bedarfsgerechte technische und soziale Infrastruktureinrichtungen oder auch die finanzielle Förderung dienen (vgl. Rohr-Zänker 2014; Schnur 2010).

Um als Kommune mehr Informationen über den örtlichen Wohnungsmarkt zu erhalten, sind Expertenarbeitskreise eine mögliche Methode. Strategien verschiedener Bereiche können besprochen und aufeinander abgestimmt werden. In solchen Arbeitskreisen sind neben der Kommunalpolitik und der Kommunalverwaltung auch Wohnungsgesellschaften, Immobilienmakler, Kreditinstitute, Mieterverein, Haus- und Grundeigentümerversammlung und andere örtliche Akteure des Wohnungsmarktes vertreten (vgl. Körbel 2014).

Die Qualität der angebotenen Wohnungen wird bei in Zukunft eher stagnierenden Einwohnerzahlen immer wichtiger. Dabei sollte die **Orientierung an den Wohnbedürfnissen der Zielgruppen** verstärkt werden. Die verschiedenen Zielgruppen sprechen auf unterschiedliche Standorte und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen an. Immobilien sollten daher für klar definierte Zielgruppen erbaut oder modernisiert werden, um auf eine entsprechende Nachfrage zu stoßen. Eine zu starke Spezialisierung kann allerdings auch zum Problem werden, da Lebensstile auch Modeerscheinungen unterliegen und sich schnell ändern. Die Grundrisse sollten daher nicht zu starr sein und Anpassungen an neue Zielgruppen ermöglichen. In den Kommunen sollte ein breites und differenziertes Angebot an Wohnungen vorhanden sein. Dabei sind Wohnungen für kleine Haushalte besonders zu beachten (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002; Rohr-Zänker 2014).

Das Vorhandensein von barrierefreiem und zugleich bezahlbarem Wohnraum ist wichtig, um die Inklusion von Menschen mit körperlichen Handicaps zu erreichen. Die Selbstbestimmung und die Möglichkeit zur eigenen Lebensplanung ist ein bedeutender Faktor für die Lebensqualität. Nur wenn überall genügend barrierefreier Wohnraum angeboten wird, können

Menschen mit Beeinträchtigungen ihren Wohnort frei wählen. (vgl. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 2014)

Struktureller Neubaubedarf entsteht, wenn trotz auf dem Markt verfügbarer Wohnungen das Angebot an stärker nachgefragte Bauarten oder Standorten knapp ist. Weil die bestehende Qualität nicht zur Nachfrage passt, wird dann mehr Wohnraum gebaut als in der Quantität benötigt wird. Wenn zahlungskräftige Nachfrager im vorhandenen Bestand in den Kommunen keine passenden Angebote finden, sind viele Städte und Gemeinden zur Ausweisung neuer Wohngebiete bereit. Die Folge ist ein Überangebot, da mehr Wohnungen gebaut werden als Haushalte dazu kommen. Bei der Verfügbarkeit modernerer Wohnungen ziehen Personen aus den Altbeständen der gleichen Gemeinde in die attraktiveren Neubaugebiete um. Hierdurch wächst die **Gefahr, Leerstände in den Altbeständen zu forcieren** (vgl. BBR 2004; Rohr-Zänker 2014).



Leerstände wird es vor allem in weniger attraktiven Beständen geben. Der notwendige Generationenwechsel in solchen Siedlungsbereichen bleibt aus, wenn die Ausstattung nicht zu den veränderten Ansprüchen der Nachfragenden passt. Hierzu gehören die Wohnungsgrundrisse, energetische Standards aber auch Infrastruktureinrichtungen. Treten Leerstände im Altbereich einzeln auf ist dies noch nicht problematisch. Häufen sich die Leerstände in einem Gebiet aber, tritt ein „Downgrading“ ein bei dem der

Bereich zunehmend stigmatisiert wird. Die Attraktivität sinkt, die Nachfrage wird dadurch noch geringer. Die Zukunft betroffener Wohngebiete hängt stark von der Reaktion der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Kommune ab. Durch frühzeitige Kooperation von Eigentümern und Kommune kann der Prozess noch gestoppt werden, dazu muss aber zunächst die Notwendigkeit zur Kooperation und zum Eingreifen erkannt werden (vgl. Schnur 2010; ILS 2010).

4.4 Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund

Zuwanderung und Wohnbedürfnisse

Haushalte mit Migrationshintergrund sind eine große und in Zukunft weiter wachsende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt. Ein künftig steigender Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund ergäbe sich schon aus der vorhandenen Bevölkerungsstruktur ohne weitere Zuwanderung. Innerhalb der Gruppe der Menschen mit Migrationshintergrund sind verschiedene Integrationsstadien anzutreffen. **Die kulturelle und ethnische Vielfalt führt zu vielfältigeren Wohnbedürfnissen.** Hierdurch ist das Nachfrageverhalten bestimmter Altersgruppen oder Haushaltstypen nicht mehr zu verallgemeinern (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002; Rohr-Zänker 2014).

Großen Anteil an der Zusammensetzung der Bevölkerung mit ausländischen Wurzeln hat die frühere Gastarbeiterpolitik der Bundesrepublik Deutschland. Das Wirtschaftswachstum der 1950er Jahre führte in vielen Bereichen zu einem erhöhten Bedarf an wenig qualifizierten und günstigen Arbeitskräften. Daher wurden Regierungsvereinbarungen über die Anwerbung ausländischer Arbeitnehmer mit mehreren Ländern geschlossen.

1955 war Italien das erste Land, aus dem angeworbene Gastarbeiter zuwanderten. 1960 kamen Spanien und Griechenland hinzu, 1961 die Türkei, 1963 Marokko, 1964 Tunesien und im Jahr 1968 Jugoslawien. Zunächst war eine ständige Rotation von Arbeitskräften vorgesehen, die durch befristete Arbeitsverträge angeregt werden sollte. Für die Betriebe war die fortwährende Einarbeitung neuer Mitarbeitender allerdings eine Belastung, sodass 1964 diese Rotationspraxis abgeschafft wurde. Die Anwerbepraxis Deutschlands hatte 1973 im Zuge der Ölkrise ihr Ende.

Die Zahl der ausländischen Arbeitskräfte sollte begrenzt werden, eine Rückkehr in den deutschen Arbeitsmarkt war nach einem Aufenthalt in der ausländischen Heimat nicht mehr so einfach wie zuvor. Für viele Gastarbeiter stellte sich damit die Frage, ob sie sich auf einen längeren Aufenthalt in Deutschland einrichten oder wieder in die Heimat zurückkehren wollten. Hierdurch nahm der Familiennachzug nach Deutschland stark zu (vgl. Günes 2007).

Zu Beginn der Anwerbephase kamen überwiegend junge Männer aus dem Ausland nach Deutschland. Ihre Wohnbedürfnisse befanden sich auf sehr geringem Niveau und wurden meist durch Gemeinschaftsunterkünfte des Arbeitgebers zufriedengestellt. Dieses Zusammenziehen der einzelnen Nationalitäten erschwerte den Kontakt zu Einheimischen und behinderte die Integration dieser ersten Gastarbeitergeneration. Nach einiger Zeit in den Gemeinschaftsunterkünften suchten viele Arbeiter privat nach günstigen Wohnungen. Die Bestrebungen nach einer eigenen Wohnung wurden durch Familiennachzüge verstärkt. Ende der 1960er Jahre wurden dadurch, insbesondere in den Ballungsgebieten, der Wohnraum und die zugehörigen Infrastruktureinrichtungen knapp. Es kam teilweise zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, woraufhin ausländische Familien dazu gezwungen waren, höhere Mieten zu zahlen und ihre Raum- und Qualitätsansprüche zu minimieren (vgl. Günes 2007).

Im Laufe der Zeit haben sich die Zuwanderungsgründe und die zuwandernden Bevölkerungsgruppen geändert. War es in den 1960er Jahren vorwiegend die Arbeitsmigration, so setzen sich die Zuwanderungen aus dem Ausland später vorwiegend aus Familiennachzügen, Zuzügen von Aussiedlern, Flüchtlingen, Asylbewerbern und ausländischen Studierenden zusammen (vgl. Reimann 2008).

Die gegenüber dem Durchschnitt der Bevölkerung bescheideneren Wohnansprüche von Personen mit Migrationshintergrund haben weniger kulturelle als strukturelle Ursachen. Die **Ansprüche der Migrantinnen und Migranten an die Wohnung und die Wohnumgebung hängen unter anderem von der Bleibeabsicht ab**. Wer nur übergangsweise in Deutschland bleiben möchte, stellt geringere Ansprüche als Menschen, die dauerhaft hier leben wollen. Bei kurzem Aufenthalt handelt es sich meist um junge alleinstehende Personen, die sehr mobil sind und ein geringes Einkommen haben, dementsprechend ist der Stellenwert der Wohnung noch nicht besonders hoch. Auch die Unklarheit über ein dauerhaftes Aufent-

haltsrecht führt zu einer geringen Bedeutung der Wohnsituation (vgl. Häußermann und Siebel, 2001; BAMF 2008).

Gerade bei den Migrantinnen und Migranten der ersten Generation orientierten sich die Wohnmuster noch stark an den Bedingungen in der Heimat. Für türkische Haushalte bedeutet dies, dass für sie das Wohnen in einem Mehrzweckzimmer und den gleichwertigen Aufenthalt im Haus und in seinem Außenbereich prägend war. Die Räume des Hauses waren gleichwertig und wurden nur als Schlafräume genutzt, während das Leben aller Generationen gemeinsam im zentralen Wohnbereich stattfand. Dieses Wohnverhalten wurde auch beim Familiennachzug weiterverfolgt. 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen dienten als Familienwohnung und wurden als ausreichend empfunden, da es noch kein großes Verlangen nach Rückzugsmöglichkeiten gab. Durch Umzüge veränderte sich jedoch mit der Zeit die Wohnsituation. Mit den Jahren und vor allem mit der nachkommenden Generationen der Migrantinnen und Migranten glichen sich die Wohnmuster der deutschen Lebensweise mehr und mehr an (vgl. Günes 2007).

Die zweite Generation der Zugewanderten lebt mit den deutschen Standards und vergleicht die Wohnqualität mit der deutschen Bevölkerung und nicht mehr mit dem Heimatland ihrer Eltern. Im Jahr 1980 wollte nur ein Viertel der Zugewanderten für eine längere Zeit in Deutschland bleiben, 1997 hatte bereits die Hälfte der Migrantinnen und Migranten den Wunsch, dauerhaft in Deutschland zu leben (vgl. Häußermann und Siebel 2001).

Von Familienhaushalten mit Migrationshintergrund werden aufgrund ihrer größeren Personenzahl gegenüber deutschen Familien günstige große Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern häufig nachgefragt. Die durchschnittlich niedrigeren Einkommen ausländischer Haushalte müssen für eine größere Zahl von Personen ausreichen, dadurch bleibt kein besonders großer Spielraum für die Miete. Eine große zentrale Küche und ein großes Wohnzimmer sind von Vorteil für das Zusammenleben in einem personenreichen Haushalt. Flexible Grundrisse ohne Funktionsfestlegung der Räume kommen allen Familien entgegen. Für Menschen, die den muslimischen Glaubensregeln folgen, sind kleine abtrennbare Zimmer für den getrenntgeschlechtigen Empfang von Besuchern von Vorteil. Sie achten außerdem darauf, dass die Toilette nicht nach Mekka ausgerichtet ist und dass Toilette und Waschbereich eine optische Trennung haben. Toiletten sollten möglichst auch nicht Wand an Wand mit der Küche liegen, da solche als unrein angesehenen Orte weiter von der Küche entfernt liegen müssen. In Deutschland werden Küche und Bad aus bautechnischen Gründen allerdings häufig nebeneinander angelegt (vgl. Häußermann und Siebel 2001; Berding 2008).

Ältere Personen mit Migrationshintergrund leben ebenso wie deutsche Ältere nicht mehr besonders häufig in Großfamilien. Dennoch hat das Zusammenleben mehrerer Generationen für viele Menschen mit Migrationshintergrund im Alter einen höheren Stellenwert als für Deutsche. Da viele von ihnen in jungen Jahren schon stark belastende Arbeiten ausgeführt haben, sind sie in einem jüngeren Alter schon pflegebedürftig. Viele ältere Migrantinnen und Migranten verfügen nur über geringe Renteneinkommen. Teilweise haben sie Schwierigkeiten damit, die Angebote der Altenhilfe in Anspruch zu nehmen. Daher wird von älteren Migrantinnen und Migranten häufig die Wohnnähe zu ihren Verwandten gesucht, wenngleich

dies nicht unbedingt das Leben im selben Haushalt zur Folge haben muss (vgl. Schnur 2010; Berding 2008).

Wohnverhältnisse

Bei ökonomisch schwachen Gruppen haben die informellen Informationskanäle über freiwerdende Wohnungen eine große Bedeutung. Makler und Inserate werden weniger genutzt als persönliche Kontakte. Dies gilt auch für Menschen mit Migrationshintergrund, die verstärkt informelle Kanäle und ihr Netzwerk nutzen, um eine freie Wohnung zu finden. Dadurch haben sie aber zu einigen Segmenten des Wohnungsmarktes keinen Zugang. Hierbei spielt teilweise auch der Wunsch eine Rolle in der Nähe zu eigenen Landsleuten und zu den von ihnen aufgebauten Geschäften, Dienstleistungen etc. zu leben (vgl. Häußermann und Siebel 2001; BAMF 2008).

Die Wohnverhältnisse nichtdeutscher Haushalte unterscheiden sich stark von der Wohnsituation der deutschen Bevölkerung. Den deutschen Haushalten stand 1997 mit durchschnittlich 94 m² erheblich mehr Wohnfläche zur Verfügung als den nichtdeutschen Haushalten mit durchschnittlich 76 m² großen Wohnungen. Der Wohnraumunterschied bei der Betrachtung pro Kopf fällt noch größer aus. 1997 kamen auf eine nichtdeutsche Person im Durchschnitt 1,1 Räume und 24,7 m² Wohnfläche. Deutschen standen zur gleichen Zeit 1,9 Räume und 37,6 m² zur Verfügung. Dies hängt jedoch auch mit der durchschnittlich größeren Personenzahl in ausländischen Haushalten zusammen. Deutsche waren 1997 zu 42% Wohnungseigentümer, bei den Nichtdeutschen lag die Quote bei nur 12,2%. Dies liegt auch an den vorhandenen Einkommensunterschieden zwischen Deutschen und Nichtdeutschen. Die Wohnungen von ausländischen Haushalten hatten oft eine schlechtere qualitative Ausstattung mit Heizungen und sanitären Anlagen (vgl. Häußermann und Siebel 2001; Eichener, Schauerte und Klein 2002).

	Ohne Migrationshintergrund	Mit Migrationshintergrund
Einpersonenhaushalte	39,4%	22,7%
Paare ohne Kinder	30,4%	24,9%
Alleinerziehende	5,4%	6,1%
Paare mit Kindern	23,5%	41,5%
Mehr-Generationen-Haushalt	0,5%	2,6%
Sonstige Kombinationen	0,8%	2,2%

Tab. 96: Haushaltszusammensetzung nach Migrationshintergrund des Haushaltsvorstandes, Daten des SOEP 2006 (BAMF 2008, S.27)

Im Jahr 2006 ergab sich im Sozio-Ökonomischen Panel (SOEP) eine durchschnittliche Personenzahl von 2,0 für Haushalte ohne Migrationshintergrund und von 2,7 für Haushalte mit Migrationshintergrund. Doch auch **zwischen den verschiedenen Migrantengruppen gab es deutliche Unterschiede der Personenzahl pro Haushalt.** Den höchsten Durchschnitt wiesen bei einer Betrachtung ausgewählter Gruppen türkeistämmige Haushalte mit 3,5 Personen auf. Besonders viele Einpersonenhaushalte treten hingegen bei polnischen Staatsangehörigen auf. Diese Unterschiede sind in der Zuwanderungsgeschichte begründet. Bei den türkeistämmigen Haushalten handelt es sich überwiegend um Familien ehemaliger Gastarbeiter, während die polnischen Personen vor allem zu den neueren Arbeitsmigranten gehören, die meist für einen befristeten Zeitraum ohne Familie zuwandern. Unter der Bevöl-

kerung mit Migrationshintergrund sind im Vergleich mit der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund mehr Paare mit Kindern zu finden und weniger Einpersonenhaushalte oder Paare ohne Kinder (vgl. BAMF 2008).

Die ethnische Herkunft ist nicht alleine für die Wohnverhältnisse und eine gelingende Integration maßgeblich. Es bestehen verschiedene Migranten-Milieus, die ähnliche Werte und Lebensstile haben. Diese Milieus werden von Personen verschiedener Nationalitäten gebildet. Die Lebensbedingungen sind innerhalb dieser Milieus meist ähnlicher als innerhalb einer Nationalität.

In einer bundesweiten repräsentativen vhw-Befragung zur Lebenssituation von Migrantinnen und Migranten im Jahr 2007 wurden unter anderem deren Wohnsituation und Wohnzufriedenheit erfragt. Das Wohnen hat demnach für Migrantinnen und Migranten einen geringeren Stellenwert als für einheimische Deutsche. Dies zeigt sich auch durch eine **höhere Umzugsbereitschaft und eine geringere Bindung an den derzeitigen Wohnort**. Auch im Jahr 2007 lag die Pro-Kopf-Wohnfläche der Migrantinnen und Migranten von 31 m² noch unter jener der einheimischen deutschen Bevölkerung von 46 m². Bei türkischen Haushalten waren es sogar nur 27 m² pro Person. Je nach Orientierung der Haushalte schwankten die Pro-Kopf-Wohnflächen aber stark. Bei Haushalten, die dem religiös-verwurzelten Milieu zugeordnet wurden, waren es nur 24,6 m² je Person, bei Haushalten aus dem intellektuell-kosmopolitischen Milieu waren es 39 m² pro Person. Die zuletzt genannte Gruppe lebte überwiegend in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Deutschen standen pro Person 1,8 Räume zur Verfügung, bei Migrantinnen und Migranten insgesamt waren es 1,3 Räume und bei den türkischen Haushalten nur 1,1 Räume je Person. Die Wohnrealität der Migrantinnen und Migranten lag überwiegend weit von der Wunschvorstellung entfernt. Insbesondere einkommensstärkere Haushalte mit Migrationshintergrund waren mit Wohnungen qualitativ unterversorgt. Die Mietkosten pro Quadratmeter lagen jedoch bei den Migrantenhaushalten, trotz der durchschnittlich geringeren Einkommen, 7% höher als bei einheimischen deutschen Haushalten. Laut dieser Studie verfügten rund 30% der Befragten über Wohneigentum, darunter befanden sich jedoch ein Drittel dieser Immobilien im Ausland (vgl. Hallenberg 2008; Berding 2008).

5. Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld an eine älter werdende Gesellschaft

5.1 Wohnbedürfnisse im Alter

Da die Anteile älterer Menschen ab 65 Jahren und insbesondere hochbetagter Menschen ab 80 Jahren Menschen durch die demografische Entwicklung steigen, ist eine vorausschauende Planung für diese Bevölkerungsgruppen besonders wichtig. Es stellt sich die Frage, wie sich die Wohnbedürfnisse im Alter verändern und welche Wohnrealitäten älterer Personen vorhanden sind.

Die Wohnung gewinnt im Alter als Lebensmittelpunkt immer mehr an Bedeutung. Durch das Wegfallen der beruflichen Abwesenheit und durch körperliche Einschränkungen verbringen

die meisten älteren Menschen den Großteil der Zeit innerhalb ihrer Wohnung. **Etwa 80% der Aktivitäten finden in der eigenen Wohnung statt.** Die Wohnung erfährt damit eine Aufwertung in der Nutzung und in der Wahrnehmung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnumstände haben damit einen erheblichen Einfluss auf die Lebensqualität älterer Menschen. Außer der Wohnung wird auch die Qualität des sie umgebenden Wohnumfelds für ältere Menschen immer wichtiger. Durch ihren eingeschränkten Aktionsradius verbringen sie dort die meiste Zeit (vgl. BBSR 2009; Vater und Zachraj 2008).

Die neuen Generationen der Älteren haben andere Vorstellungen von ihrer Lebens- und Wohnsituation als dies bei vorherigen Generationen älterer Menschen der Fall war. Grund hierfür sind die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen während der Jugend und im Erwachsenenalter der künftigen Älteren im Vergleich mit deren Elterngenerationen. Dementsprechend lassen sich aufgrund des Verhaltens der bisherigen älteren Menschen kaum Aussagen über das wahrscheinliche Verhalten künftiger älterer Menschen treffen. Seit den 1980er Jahren gestalten Ältere ihr Leben aktiver. Die Menschen schätzen sich selbst später als alt ein und werden auch von anderen später als alt bezeichnet. Da die zweite Lebenshälfte von einer starken Dynamik gekennzeichnet ist, verstärken sich auch die Unterschiede zwischen älteren Menschen. Daraus resultiert eine **starke Varianz der Wohnbedürfnisse dieser für den Immobilienmarkt wichtigen und wachsenden Zielgruppe** (vgl. Höpflinger 2008).

Die Lebenserwartung steigt immer weiter, das Leben im Alter wird dadurch länger. Für den Wohnungsmarkt entstehen daraus die Konsequenzen, dass es viele aktive ältere Menschen gibt, aber auch viele hochbetagte Menschen mit stark eingeschränkter Lebensführung. Die Pluralisierung der Lebensstile und Lebenslagen betrifft auch ältere Menschen. Die Zielgruppe der Älteren variiert stark. Es gibt aktive und sehr mobile Ruheständler, die sich Träume erfüllen und bereit sind, viel Geld in die altengerechte Modernisierung ihrer Immobilie zu investieren oder passende Immobilien zu erwerben. Als gegensätzliches Extrem gibt es Miethaushalte mit geringem Einkommen, deren Bewohnerinnen und Bewohner einen Umzug im Alter scheuen, obwohl die langjährig bewohnte Wohnung nicht altengerecht ist (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002).

Die Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse sind bei älteren Menschen ebenso vielfältig wie bei jüngeren Menschen. Besonders groß ist der **Wunsch nach dem Verbleib in der bisherigen Wohnung.** Bevor die gewohnte Umgebung verlassen wird, nehmen viele Ältere Unannehmlichkeiten hin, wenn die Wohnumgebung nicht auf ihre veränderten körperlichen Möglichkeiten angepasst ist. Immer mehr Personen sind allerdings auch auf der Suche nach neuen Wohnformen für das Alter, wodurch insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen vermehrt Zuspruch finden. Wenn der Grad der benötigten Hilfe- und Pflegeleistungen immer höher wird, bleibt oft nur der Umzug in eine betreute Wohnform (vgl. BMFSFJ 2009).

Auch bei den Wohnwünschen älterer Personen mit Migrationshintergrund steht das selbständige Leben in vertrauter Umgebung ganz oben. Weil die Kinder in Deutschland leben, kehren viele Migrantinnen und Migranten entgegen ihren ursprünglichen Planungen nicht in die alte Heimat zurück. Da aber auch im Heimatland noch Familienmitglieder leben und teilweise dort auch Wohneigentum besteht, pendeln viele Ältere mit Migrationshintergrund und leben teils monatelang außerhalb von Deutschland. Personen mit Migrationshintergrund haben oft

nur sehr niedrige Renten. Daher bieten sich ihnen nur wenige Auswahlmöglichkeiten für ihr Leben im Alter (vgl. Karhoff 2010).

Auf die Wohnsituation Älterer wirken sich mehrere Aspekte stark aus. Dies sind der Gesundheitszustand, die finanzielle Lage, das Bestehen eines sozialen Netzwerkes, die eigenen Kommunikationsbedürfnisse und die Infrastruktur vor Ort. Die zweite Lebenshälfte hat sich außerdem durch die gestiegene Lebenserwartung in verschiedene Abschnitte ausdifferenziert. Ab 50 Jahren kann von einem höheren Erwachsenenalter gesprochen werden. Diese Altersgruppe hat in der Regel ein hohes verfügbares Einkommen und tritt häufig bei Immobilienerwerb in Aktion. Das „gesunde Rentenalter“ ist durch die Freiheit von Arbeit und eine gute körperliche Konstitution gekennzeichnet. Diese Lebensphase ist erst in jüngerer Zeit durch die gestiegene Lebenserwartung und die verbesserten medizinischen Möglichkeiten hinzugekommen. Im hohen fragilen Alter treten dann verstärkt körperliche Defizite auf. Die **Barrierefreiheit der eigenen Wohnung und der Umgebung** sowie Betreuungsangebote gewinnen in dieser Altersphase an Bedeutung. Für einen Teil der Älteren liegt außerdem vor dem Lebensende eine Phase der Pflegebedürftigkeit (vgl. Obermüller und Helfert 2011; Höpflinger 2008)

Ältere Menschen leben häufiger alleine. Teilweise können Ältere auf ein Familiennetzwerk zurückgreifen, es gibt aber auch viele alleinstehende ältere Personen, die entweder keine Kinder oder andere Verwandte haben oder aber in räumlich zu weiter Entfernung von ihnen leben, um ihre Hilfe in Anspruch nehmen zu können. Die Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter müssen sich an diese veränderten Voraussetzungen und an den Wunsch zum Verbleib in der eigenen Wohnung anpassen. Auch die gestiegene Lebensdauer verändert die Anforderungen an die Wohnung. Körperliche Einschränkungen nehmen im höheren Alter trotz der medizinischen Fortschritte zu und beeinflussen den Wohnalltag. Das Leben im Alter in einem eigenen Haushalt erfordert einen guten Gesundheitszustand, der es ermöglicht, die eigene Versorgung und Körperpflege weitgehend selbständig zu erledigen. Der Vorteil des selbständigen Lebens in der eigenen Wohnung liegt in einer weiterhin individuellen Alltagsgestaltung, es kann allerdings auch zu sozialer Isolation führen (vgl. Obermüller und Helfert 2011; BMFSFJ 2014).

Die meisten älteren Personen haben eine sehr hohe Verbundenheit mit ihrem Wohngebiet. Durch die oft schon jahrzehntelange Wohndauer bestehen viele soziale Kontakte, mit der vertrauten Umgebung werden zahlreiche Erinnerungen im Lebenslauf verknüpft. Im Alter **verringert sich der Radius der täglichen Aktivitäten auf den Nahbereich** von etwa 500 Metern um die Wohnung herum. Bei einem notwendigen Umzug besteht durch die enge Bindung sehr häufig der Wunsch innerhalb des gewohnten Umfeldes zu bleiben. Doch auch mit der lange Jahre bewohnten Wohnung sind Erinnerungen und Emotionen eng verbunden, was die Entscheidung zu einem Umzug erschweren kann. Wenn bereits in der Planungsphase neuer Gebäude an ihre im Laufe der Jahre älter werdende Bewohnerschaft gedacht wird, können durch barrierefreie Gestaltung die Auszüge Älterer verringert werden (vgl. Vater und Zachraj 2008).

Die Wohnmobilität älterer Menschen ab 55 Jahre wird allerdings oft unterschätzt. Sie ist zwar mit 2,5% der Haushalte pro Jahr geringer als bei jüngeren Haushalten (7% der Haushalte

pro Jahr), aber dennoch vorhanden. Die zukünftigen Älteren werden mobiler sein als die Generationen vor ihnen. Es ist daher auch von einer höheren Umzugsbereitschaft auszugehen. Dennoch wird sich auch in Zukunft nur ein geringer Anteil älterer Menschen aktiv für eine Ruhestandswanderung entscheiden. Die Umzugswahrscheinlichkeit der Einpersonenhaushalte sinkt mit dem Alter zunächst, steigt dann aber ab dem 75. Lebensjahr vor allem durch Umzüge in Pflegeheime wieder an. Die Wahrscheinlichkeit für eine in einem Ein- oder Zweipersonenhaushalt lebende 55-jährige Person für mindestens einen Umzug bis zum Alter von 75 Jahren liegt bei über 50%. Für klassische Altenwohnheime wird ein Rückgang der Nachfrage erwartet. Steigende Nachfrage wird hingegen für Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten gesehen (vgl. Eicherner 2001; Eichener, Schauerte und Klein 2002; Rohr-Zänker 2014).

Den Umzug aus einer zu groß gewordenen Wohnung könnte das Angebot eines Umzugsmanagements z.B. durch Wohnungsbaugesellschaften oder durch Wohnungsämter erleichtern. Die im Lauf der Jahre zu groß gewordene Wohnung könnte mit einer Familie getauscht werden, der ihre Wohnung zu klein geworden ist. Prämienzahlungen für einen Wohnungstausch sind dabei wesentlich weniger geeignet als das Angebot einer umfassenden Umzugshilfe für Ältere. Diese sollte den gesamten Umzug von der Planung über das Einpacken, transportieren und Auspacken bis hin zu technischen und handwerklichen Hilfen beinhalten. Durch den bedarfsgerechten Wohnungstausch könnten Investitionen und Flächenverbrauch für Neubauten minimiert werden. Für die Wohnungsbauunternehmen entsteht die Möglichkeit, auf ihre Wohnungsbelegung steuernd Einfluss zu nehmen. Für die älteren Menschen ist aber die Aufforderung zum Verzicht auf Wohnraum nicht erfolgversprechend. Nur der Anreiz einer besseren Wohnsituation (z.B. barrierefrei, günstigere Miete, modernisierte Wohnung) mobilisiert die meisten Älteren zum Umzug (vgl. Eichener 2001; Robischon 2001).

5.2 Barrierefreies Wohnen

Notwendigkeit von Barrierefreiheit

Barrierefreier Wohnraum ist für alle Menschen mit Handicaps wichtig, um in einem eigenen Haushalt selbstbestimmt leben zu können. Dies betrifft alle Personen mit körperlichen Ein-



schränkungen in jedem Lebensabschnitt. Für viele ältere Menschen kommen körperliche Beeinträchtigungen schleichend hinzu, sodass die langjährige Wohnung nach und nach zum Hindernis wird.

Die Bedeutung der eigenen Wohnung als Rückzugsraum verstärkt sich im Alter. Das Leben findet verstärkt innerhalb der Wohnung statt. **Durch körperliche Beeinträchtigungen entsprechen viele Wohnungen im Lauf der Zeit nicht mehr den sich verändernden Anforderungen** ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Im gesunden Zustand fehlt den meisten Menschen die Vorstellungskraft dafür, welche baulichen Umstände ihnen im Alter Schwierigkeiten bereiten können (vgl. Huber, Hugentobler und Walther-Galli 2008).

93% der ab 65-jährigen Menschen leben in „normalen“ Wohnungen. Ältere Menschen leben dabei vor allem in älteren Wohnungen, in denen sie oft schon lange wohnen. Meist wurden im alten Wohnbestand keine Anpassungen in Richtung eines barrierefreien Wohnens vorgenommen. Die von Älteren bewohnten Wohneinheiten sind üblicherweise nicht für das Alter und für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen geeignet (vgl. Au und Sowarka 2013).

Eine repräsentative Befragung des Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) ergab, dass sich über drei Viertel der von älteren Menschen bewohnten Wohnungen in Gebäuden mit mindestens zwei Stockwerken befinden. Nur ein Viertel der dort lebenden Älteren verfügt dabei über eine Wohnung im Erdgeschoss. Sehr viele Ältere müssen eine größere Zahl von Stufen überwinden, um in ihre Wohnungen zu gelangen, in den meisten Fällen gibt es keine Alternative wie Aufzug, Treppenlift oder Rampe. Mehr als ein Viertel der von älteren Personen bewohnten Wohnungen haben außerdem Treppen innerhalb des Wohnbereichs. Als weitgehend altersgerecht werden vom KDA „barrierearme Wohnungen“ eingestuft, wenn sie weniger als drei Stufen im Zugangsbereich und keine Treppen innerhalb der Wohnung haben, zudem müssen ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Bad mit bodengleicher Dusche vorhanden sein. Nur 7,7% der Seniorenhaushalte mit Pflegebedürftigen lebt in barrierearmen altersgerechten Wohnungen nach dieser Definition des KDA (vgl. BBSR 2014a).

Unabhängig von Erkrankungen unterliegen alle älteren Menschen mehr oder weniger stark körperlichen Veränderungen, die teilweise bereits im mittleren Erwachsenenalter beginnen. Hierzu gehören beispielsweise die abnehmende Leistungsfähigkeit der Sinne, die sinkende Reaktionsfähigkeit und die nachlassende Kraft. In höherem Alter beeinflussen diese Beeinträchtigungen den Alltag in der eigenen Wohnung, in den Wohnungen von Freunden und Bekannten, in Geschäften, öffentlichen Gebäuden und im Straßenraum. **Bauliche Fehlplanungen können von gesunden Menschen ausgeglichen werden.** Mit steigender körperlicher Beeinträchtigung werden diese Mängel aber immer mehr zu Hindernis (vgl. Bohn 2008).

Barrierefreiheit kommt nicht nur Älteren oder Menschen mit Behinderung zugute, sie erhöht allgemein den Komfort und hilft dabei Verletzungen durch Stürze zu verhindern. Schon beim Transport von Umzugskisten, mit dem Kinderwagen oder bei vorübergehenden körperlichen Beeinträchtigungen sind auch jüngere Menschen dankbar für eine hindernisarme Umgebung mit breiten Durchgängen, ohne Stufen und mit einer guten Ausleuchtung. Soziale Kontakte Älterer können in einer barrierefrei erreichbaren und ausgestalteten Wohnung besser gepflegt werden, da diese auch für Besucherinnen und Besucher verschiedener Altersgruppen komfortabel ist (vgl. Bohn 2008; BMFSFJ 2014).

Mit der steigenden Zahl älterer Menschen wird künftig auch die Zahl der Pflegebedürftigen weiter wachsen. Ein großer Teil von ihnen wird weiterhin zuhause gepflegt werden. Dies hat auch Auswirkungen auf die Nutzung der Wohnungen. Durch einen altersgerechten Umbau von Wohnungen ließe sich für etwa 15% der Pflegebedürftigen der Umzug in ein Pflegeheim verhindern. Dies würde öffentliche und private Haushalte durch geringere Unterbringungskosten entlasten (vgl. BBSR 2014a).

Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich aus dem steigenden Anteil älterer Menschen die Herausforderung, dass der **Bestand an die Bedürfnisse älterer Bewohnerinnen und Bewohner angepasst und Neubauten möglichst barrierefrei gebaut** werden sollten. Die alten Bestände der 1950er und 1960er Jahre befinden sich oft in integrierter Lage und entsprechen damit den Wünschen vieler Älterer, ebenso wie ihre kleinen Wohnungsgrundrisse. Für diese für heutige Familienansprüche zu klein gewordenen Wohnungen könnten nach Modernisierung ältere Menschen eine neue Zielgruppe sein. Für den altengerechten Umbau von älteren Geschosswohnungen bestehen allerdings Grenzen der Wirtschaftlichkeit, weil die Kosten oft nicht durch die von älteren Haushalten bezahlbaren Mieten aufgefangen werden können. Wenn aber kein altengerechter Umbau erfolgt, ist die Fluktuation dort meist hoch und es drohen Leerstände. Da ältere Menschen häufig ihre vertraute Wohnumgebung ungerne verlassen wollen, wäre es außerdem sinnvoll, Neubauten für ältere Menschen nach Möglichkeit dort zu erstellen, wo diese Personen bereits leben, z.B. als Nachverdichtung in älteren Einfamilienhausgebieten. Eine gute Chance auf einen langen Verbleib der Mieter in ihren Wohnungen bietet die Entwicklung von Dienstleistungsangeboten. Solche Dienstleistungen können zum Beispiel technische Hilfe, Einkaufsdienste, Haushaltshilfe etc. sein (vgl. Eichener, Schauerte und Klein 2002; BBSR 2009).

Ausführung der Barrierefreiheit

Die wichtigsten Grundanforderungen für barrierefreies Bauen können zusammengefasst werden als **Vermeidung vertikaler, horizontaler und räumlicher Barrieren**. Dies bedeutet, dass Niveauunterschiede z.B. durch Treppen vermieden werden sollten und auf ausreichende Durchgangsbreiten sowie genügend große Bewegungsflächen geachtet werden sollte. Auch der Zugang der Wohnung muss ohne Stufen oder Schwellen gewährleistet sein, um alleine bewältigt werden zu können. In der DIN-Norm 18040 sind Bestimmungen für die Ausgestaltungen einzelner baulicher Elemente im Sinne barrierefreien Planens und Bauens festgelegt, die Verbindlichkeiten für Neubauten werden auf Länderebene geregelt. Die Bestimmungen betreffen alle Bereiche von Wohnungen, öffentliche Gebäude sowie öffentliche Verkehrs- und Freiräume (vgl. König 2005; BMFSFJ 2014; Loeschke und Pourat 1995; BMFSFJ 2009).

Barrierefreiheit ist besonders leicht bei Neubauten zu erreichen. Neubauten sollten, ungeachtet der angestrebten Bewohnerinnen und Bewohner, möglichst immer barrierefrei geplant werden. Dies ist vor allem bei größeren Gebäuden nur mit einem geringen finanziellen Mehraufwand verbunden. Bei der Planung von Gebäuden sollte darauf geachtet werden, dass die Tragstrukturen und die Lage der Leitungsschächte die **Flexibilität der Nutzbarkeit für die gesamte Lebensdauer des Gebäudes** bestimmen. Die Leitungsschächte bestimmen die Lage der Sanitärräume. Oft ist sogar die Lage der einzelnen Objekte im Bad durch die Position der Leitungsschächte nachträglich kaum zu verändern. Auch das Treppenhaus gehört zu diesen kaum veränderbaren Baustrukturen. Gerade die Erreichbarkeit der Wohnung und die Selbständigkeit bei der Körperpflege entscheiden meist darüber, ob ältere Menschen mit körperlichen Einschränkungen in ihrer Wohnung verbleiben können. In vielen Wohnungen werden Räume in Größe und Lage so geplant, dass sie nicht für eine beliebige Nutzung verwendet werden können. Durchgangszimmer, der Zugang zum Badezimmer aus nur einem Raum, sehr kleine oder schmale Zimmer verringern die Flexibilität der Bewohnerinnen und Bewohner. Flexibel verwendbare Räume sollten mindestens 14 m² groß und ab 3 m breit

sein. Altengerecht gebaute Wohnungen bieten Planungssicherheit, da sie durch ihre flexible Nutzbarkeit von allen Altersgruppen bewohnbar sind (vgl. Bohn 2008).

Flexible Anpassungen der Wohnung an die Wohnbedürfnisse können neben gesundheitlichen Veränderungen beispielsweise auch nötig werden durch eine wechselnde Personenzahl im Haushalt, durch berufliche Veränderungen (Schichtarbeit, Heimarbeit) oder durch sich ändernde Interessen und Gewohnheiten in Abhängigkeit vom Alter der einzelnen Haushaltsmitglieder. Nutzungsflexible Wohnungen ermöglichen hier den Umzug innerhalb der Wohnung. Kurzfristige Anpassungen sind auch durch flexible Raumverbindungen mittels Schiebetüren oder Schiebewänden möglich. Bei gegebener konstruktiver Flexibilität können nichttragende Wände entfernt oder versetzt werden, um längerfristigen Wohnbedürfnissen zu entsprechen (vgl. König 2005).

Bei der barrierefreien Gestaltung von Bestandswohnungen wird unterschieden in **Wohnungsanpassung und Wohnungsumbau**. Bei Wohnungsanpassungen werden Wohnungen an die veränderten Bedürfnisse Älterer durch einfache Maßnahmen angepasst. Üblicherweise sind diese Maßnahmen wieder rückbaubar. Begrenzt wird die Wirksamkeit solcher Maßnahmen durch bauliche Nachteile. Beim Wohnungsumbau werden hingegen bauliche Maßnahmen wie Türverbreiterungen, Grundrißänderungen und das Beseitigen von Schwellen durchgeführt (vgl. Robischon 2001).

Es gibt auch diverse Anpassungs- und Umbaumöglichkeiten für bereits bestehende Immobilien, die das Leben älterer Menschen erleichtern und den Verbleib in der angestammten Wohnung erlauben. Bei Gebäudesanierungen sollten die Aspekte der Barrierefreiheit mit einbezogen werden und vorhandene Hindernisse, wie zum Beispiel Türschwellen oder eine ungünstige Raumaufteilung im Badezimmer, minimiert werden. **Nicht tragende Wände können bei der Sanierung älterer Gebäude verändert werden**, um kleine Wohnungen zusammenzulegen oder um den nachträglichen Einbau eines Aufzugs zu ermöglichen. Auch im



nicht zu sanierenden Bestand kann ohne größeren Aufwand durch Nachbesserungen die Wohnqualität für ältere Menschen verbessert werden. Hierzu zählen zum Beispiel rutschsichere Bodenbeläge, gute Beleuchtung im Hausflur und die Ausstattung von Treppen mit zwei Handläufen (vgl. Bohn 2008).

Eine besonders wichtige Rolle im barrierefreien Wohnungsbau kommt der stufenlosen Erschließung, niveaugleichen Türschwellen und barrierefreien Badezimmern zu. **Der stufenlose Zugang zum Wohngebäude und den einzelnen Wohnungen** stellt die Erreichbarkeit für alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie für deren Besuch sicher. Bauliche Lösungen (wie z.B. eine Rampe) sind, sofern es die Platzverhältnisse ermöglichen, technischen Hilfsmitteln (wie z.B. einem Plattformlift) vorzuziehen. Treppen sollten mit geschlossenen Winkelstufen gestaltet werden, um ein Hängenbleiben zu vermeiden. Durch farbliche Markierungen sind Stufenkanten besser erkennbar. Übergänge zwischen Zimmern und auch

zwischen der Wohnung und der Terrasse oder dem Balkon sollten ohne Schwellen und Stufen ausgestaltet sein. Abdichtung und Isolierung stellen heute beim stufenlosen Übergang ins Freie kein Problem mehr dar. Die Verfügbarkeit eines Balkons oder einer Terrasse ist für Menschen mit eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten ein wichtiger Bestandteil der Wohnung und mit einer höheren Lebensqualität verbunden. Diese Freisitze sind oft die einzige Möglichkeit, alleine draußen zu sein (vgl. König 2005; Loeschke und Pourat 1995)

Flach geneigte (maximal 6% Neigung) **Rampen können Stufen ersetzen**, benötigen aber einen weitaus größeren Platzbedarf als Treppen. Bei mehr als 8% Neigung besteht für Rollstühle Kippgefahr. Zudem steigt der benötigte Kraftaufwand für das Befahren der Rampe mit ihrer Neigung. Längere Rampen müssen durch Zwischenpodeste unterbrochen sein. Sinnvoll sind gerade angelegte Rampen, Wendungen und Quergefälle sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Wichtig sind außerdem beidseitig begrenzende Handläufe. Wo der Bau einer Rampe nicht möglich ist, können unter Verwendung der bestehenden topographischen Situation eventuell zwischengeschaltete Podeste die Treppen wenigstens für Menschen mit eingeschränktem Gehvermögen leichter überwindbar machen (vgl. König 2005). Bei vielen bestehenden Gebäuden ist das Nachrüsten einer Rampe aufgrund der Platzverhältnisse nicht oder nur mit eingeschränkter Funktionalität möglich.

Aufzüge sind zwar in Mehrfamilienhäusern teils vorhanden, aber nur dann barrierefrei nutzbar, wenn sie bei einer Kabinengröße ab 1,20 m x 1,40 m eine ausreichende Türbreite von mindestens 90cm haben, die Bedienelemente auch in sitzender Position gut erreichbar sind und die Bewegungsfläche vor dem Aufzug groß genug für das Rangieren mit einem Rollstuhl ist. Akustische und optische Informationen bei der Aufzugfahrt sind für Sehbehinderte bzw. für Hörbehinderte von großem Vorteil (vgl. König 2005).

Die üblichen Erschließungsflure innerhalb der Wohnung sind für ein barrierefreies Wohnen weniger geeignet als eine größere Diele, die als multifunktionaler Durchgangsraum genutzt werden kann. Ein langer Erschließungsflur verbraucht sehr viel Platz, wenn er die nötigen Bewegungsflächen vor allen Türen mit berücksichtigt (vgl. Loeschke und Pourat 1995).

Ein Badezimmer sollte im Idealfall so groß sein, dass es über Platz für Dusche, Wanne, WC sowie Waschtisch verfügt und die nötigen Bewegungsräume vor den jeweiligen Elementen einhalten kann. Ein bodengleicher Duschbereich sollte mindestens 120 cm x 120 cm groß sein, für die Benutzung mit dem Rollstuhl sind sogar 150 cm x 150 cm erforderlich. **Barrierefreie Bäder sind auch für Menschen ohne Einschränkungen funktional und erhöhen den Komfort.** Bei der Neuplanung fällt für ein barrierefreies Bad lediglich ein Mehrbedarf von 0,5 bis 1,0 m² Fläche an. Hierfür müssen die Sanitärobjekte aber günstig angeordnet sein. Für die Nutzbarkeit mit einem Rollstuhl sollte der Waschtisch außerdem unterfahrbar sein und seitlich neben Toilette und Badewanne ein ausreichend großer Freiraum für das Heranfahen bestehen. Die Abgrenzung besonders kleiner Badezimmer mit nicht tragenden Wänden kann im Bedarfsfall eine Erweiterung des Bades in einen benachbarten Raum ermöglichen (vgl. Loeschke und Pourat 1995; König 2005).

Gut geplante Küchen können beispielsweise durch die Anordnung der Elemente Herd bzw. Kochfeld, zentrale Arbeitsfläche und Spüle nebeneinander sowie durch herausziehbare Arbeitsplatten von weniger beweglichen Personen besser genutzt werden. Für eine machbare Nutzung der Küche mit dem Rollstuhl müssen Spüle, Herd/Kochfeld und Arbeitsplatte jedoch unterfahrbar sein (vgl. Loeschke und Pourat 1995).

Auch ohne größere Umbauten ist bereits eine Verbesserung der Wohnsituation für körperlich eingeschränkte Menschen erreichbar. **Viele Anpassungen lassen sich selbst vornehmen.** Durch die Trennung von nicht mehr unbedingt benötigtem Mobiliar und die durchdachte Umstellung der Möbel können Bewegungsflächen gewonnen werden. Die Möbel sollten außerdem auf ihre Standsicherheit geprüft werden. Um das Aufstehen von Sitzmöbeln und Betten zu erleichtern, können unter diese Möbel Holzklötze zur Erhöhung montiert werden. Im Bad können eine Toilettensitzerhöhung und fest verankerte Haltegriffe an der Toilette und in der Dusche die Bewegungsabläufe erleichtern. Eine stabile Sitzgelegenheit in der Dusche ist außerdem von Vorteil. Die Böden in der Wohnung sollten rutschfest sein und keine Stolperfallen durch lose Teppiche oder frei liegende Kabel haben. Eine Vielzahl kleiner Alltagshelfer ist außerdem im Handel zu bekommen (vgl. BMFSFJ 2009).

Der altersgerechte Umbau von Wohnungen ist mit Kosten verbunden, die je nach Ausgangszustand der Wohnung und angestrebtem Grad der Barrierefreiheit variieren. Verschiedene Förderprogramme können hier unterstützend wirken. Die KfW fördert das altersgerechte Umbauen objektbezogen durch zinsgünstige Kredite oder alternativ durch einen Investitionszuschuss. Die entsprechenden Förderbereiche beinhalten unter anderem den Umbau von Eingangsbereichen, den Einbau von Aufzügen, Anpassungen der Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitärräumen, altersgerechte Assistenzsysteme und intelligente Gebäudesystemtechnik. Pflegebedürftigen steht laut SGB XI eine Förderung der Pflegekasse für technische und bauliche Veränderungen des Wohnumfelds zu (vgl. BBSR 2014a; www.kfw.de).

Städte und Gemeinden können den Bau von barrierefreien Wohnungen unterstützen, indem sie den Bedarf und die passenden Baufenster ermitteln. Baulücken und sonstige ungenutzte Flächen (z.B. nicht mehr benötigte Spielplätze) können aufgelistet und dort Baurecht für barrierefreie Wohnungen oder betreutes Wohnen geschaffen werden. Ein Überblick über den künftigen Bedarf kann durch eine Befragung der Bevölkerung im Wohngebiet erleichtert werden. Wenn altersgerechter Wohnraum in den Wohngebieten entsteht, wird der Generationenwechsel durch dann freiwerdende große Wohneinheiten für Familien angestoßen (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012).

Kommunen können Impulse für die altersgerechte Sanierung geben und dadurch versuchen, einige Hausbesitzer zum Umdenken zu bewegen. Viele Häuser gerade der 1950er bis 1970er Jahre haben einen hohen Modernisierungsstau, da die Menschen schon lange in ihren Häusern leben und im Alter die Investitionsbereitschaft in das Gebäude nicht mehr so hoch ist. Durch Information und Hilfestellung bei der Planung einer Sanierung können einige Hemmnisse beseitigt werden. Im Zuge der allgemeinen und energetischen Sanierung kann gleichzeitig eine bauliche Anpassung an die Bedürfnisse der älteren Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012).

Bei der Gestaltung von neuen Wohngebieten ist eine **generationenübergreifende Planung nötig**. Hierdurch können eine Monostruktur des Baugebiets und die damit verbundenen Nachteile verhindert werden. Unterschiedliche Altersgruppen mit verschiedenem sozialem Status in einem Wohngebiet bieten die nötige Durchmischung für langfristige Stabilität. Das Wohnumfeld sollte dabei an alle dort lebenden Gruppen angepasst sein. Die Anpassungen für ältere Menschen sind dabei in den meisten Fällen auch für die anderen Generationen von Vorteil (vgl. Vater und Zachraj 2008).

Die im Jahr 2013 erschienene Veröffentlichung „Älter werden im Landkreis Darmstadt-Dieburg“ beschreibt diverse Beratungsangebote für ältere Menschen im Landkreis. Die Broschüre steht auch im Internet unter www.ladadi.de/älter-werden zum Download zur Verfügung. (vgl. Mediaprint Infoverlag GmbH 2013)

Barrierearmes Wohnumfeld

Die Alltagsorganisation im Alter wird erheblich erschwert, wenn das Wohnumfeld nicht barrierearm gestaltet ist. Wenn ein ungünstig beschaffenes Wohnumfeld die Aktivitäten außerhalb der Wohnung einschränkt, stellt dies eine Belastung für die älteren Menschen dar. Soziale Kontakte können dadurch behindert und die Vereinsamung forciert werden. Auch für andere Bevölkerungsgruppen bietet Barrierefreiheit eine Erleichterung im Alltag. Ziel der



Städte und Gemeinden sollte es daher sein, Barrieren in Wohngebieten zu reduzieren. Die großen älteren Einfamilienhausgebiete wurden für Familien geplant und sind in ihrer Gestaltung für die heute älteren Bewohnerinnen und Bewohner oft nicht mehr ideal. Um eine lange eigenständige Lebensführung zu ermöglichen, sollten daher Hindernisse beseitigt und häufig genutzte Wege um Sitzgelegenheiten erweitert werden. Barrierefreiheit auf Gehwegen kann zum Beispiel durch abgesenkte Bordsteine an Querungen

oder durch niveaugleiche farblich abgesetzte Gehwege auf Höhe der Fahrbahn erreicht werden. Zusätzlich ist eine ausreichende Gehwegbreite erforderlich. Diese **sollte den**

Begegnungsverkehr von zwei Rollatoren oder Rollstühlen ermöglichen. Wo möglich können Treppen durch Rampen mit nicht zu großem Gefälle ersetzt oder ergänzt werden (vgl. Vater und Zachraj 2008; Wüstenrot-Stiftung 2012).



Das Wohnumfeld älterer Menschen sollte in fußläufiger Entfernung über Versorgungsangebote und über ÖPNV-Haltestellen verfügen, die ohne Hindernisse erreicht werden können. Dies ermöglicht eine längere Phase des selbständigen Lebens im Alter. **Die Lage der Wohnung entscheidet mit darüber, wie beschwerlich das Leben im Alter wird**. Hanglagen und Lagen fernab von Geschäften erschweren die Grundversorgung. Gleiches gilt für eine fehlende Gesundheitsversorgung vor Ort. Diese schlechten Rahmenbedingungen kommen besonders dann

zum Tragen, wenn aus gesundheitlichen Gründen das Autofahren nicht mehr möglich ist (vgl. BMFSFJ 2009).

Besonders wichtige Anforderungen an eine altenfreundliche Wohnumgebung sind:

- ebene und rutschfeste Bodenbeläge
- geringe Steigungen
- gute Ausleuchtung der Wege
- eine Wegbreite, die groß genug ist, um sich dort mit einem Rollator zu bewegen und Begegnungsverkehre zu ermöglichen
- Bänke und andere Sitzelemente zum Ausruhen und als Treffpunkt

Dem Wohnumfeld kommt außerdem eine große Bedeutung für soziale Kontakte zu. Neben Sitzgelegenheiten sind vorhandene Gastronomiebetriebe und Geschäfte wertvoll für die Begegnung mit anderen Menschen (vgl. BMFSFJ 2009).

Bei einer anstehenden Neugestaltung des Straßenraumes ist es wichtig, dass Barrierefreiheit von Beginn an mitgedacht wird. Dies trifft auf neu angelegte Straßenzüge in Neubaugebieten ebenso zu, wie auf Straßen im Bestand. Sobald Baumaßnahmen z.B. durch Kanalarbeiten an einer bestehenden Straße erforderlich werden, bietet sich die Chance mit nur geringen Mehrkosten barrierefreie Übergänge und ausreichende Gehwegbreiten herzustellen. Diese Maßnahmen haben einen großen Effekt auf die Mobilität im Alter. Mit dem Rollator oder Rollstuhl wird schon ein normaler Bordstein zu einem erheblichen Hindernis.



5.3 Verschiedene Wohnformen im Alter

Gemeinschaftliche Wohnformen

Gemeinschaftlich organisierte Wohnformen versuchen die Defizite der individuellen Wohnformen zu vermindern und Synergie-Effekte durch gegenseitige Hilfe und Unterstützung zu nutzen. Gemeinschaftliches Wohnen wird oftmals in Form großer selbstorganisierter Hausgemeinschaften realisiert. Soziale Kontakte und gegenseitige Hilfe in der Hausgemeinschaft sind die Grundlagen des Zusammenlebens. Die Gemeinschaft beginnt schon vor dem Einzug, die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind meist in die Planung involviert bzw. haben das Projekt mit initiiert. Die in der Gemeinschaft lebenden Haushalte verfügen hierbei über eigene abgeschlossene Wohneinheiten, die um Gemeinschaftsflächen ergänzt werden. Die Wohnungstypen und -größen variieren dabei innerhalb eines Projektes. Menschen aller Altersgruppen leben hierbei in einem Gebäude zusammen. Ziel ist meist ein generationenübergreifendes und sozial gemischtes Wohnen. Durch das **Konzept der gegenseitigen Hilfe** kann beispielsweise ein Einkaufsservice organisiert werden. Eine mögliche Gegen-

leistung Älterer könnte z.B. Kinderbetreuung sein. Für das Leben Älterer in einem solchen Wohnprojekt ist allerdings ein relativ guter Gesundheitszustand erforderlich, damit eigene Aktivitäten in die Gemeinschaft eingebracht werden können. Ältere können durch das Zusammenleben mehrere Generationen am Familienleben mit Kindern teilhaben, während Jüngere auf den Erfahrungsschatz und die vorhandene freie Zeit der älteren Menschen zurückgreifen können. Dies ist auch für die jungen Familien besonders wertvoll, da die eigenen Eltern und Großeltern heute oft in größerer räumlicher Entfernung leben (vgl. Zapf 1999; Obermüller und Helfert 2011; Görnert-Struckmann 2010).

Eine kleinere Form des gemeinschaftlichen Wohnens sind selbstverwaltete Alten-WGs. Dort leben ältere Menschen in einem gemeinsamen Haushalt zusammen, in dem alle Bewohnerinnen und Bewohner über eigene Zimmer verfügen. Küche, Bad und Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt und Arbeiten je nach den körperlichen Möglichkeiten gleichmäßig untereinander aufgeteilt. Durch gegenseitige Unterstützung können die verbliebenen Fähigkeiten der Einzelnen eingesetzt und die Folgen des Alterns abgeschwächt werden. Die Form der Wohngemeinschaft verhindert die soziale Isolation im Alter und ermöglicht durch gegenseitige Hilfe ein längeres eigenständiges Wohnen. Ein Vorteil sind auch die geteilten Mietkosten. In manchen Alten-WGs werden untereinander Patenschaften für den Fall vorübergehender Erkrankungen geschlossen. Im Krankheitsfall werden dann füreinander Lebensmittel und Medikamente besorgt und sich generell um den Patienten oder die Patientin gekümmert (vgl. Obermüller und Helfert 2011; Görnert-Struckmann 2010).

Den gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist der **Wunsch nach Geselligkeit, Vertrautheit, Austausch** und gegenseitiger Hilfe gemeinsam. Selbstbestimmung im Alter ist dabei besonders wichtig. Die Gründe für die Teilnahme sind vielseitig und haben ihre Ursache in verschiedenen demografischen und sozialen Entwicklungen. Durch das steigende Lebensalter wird eine Versorgung durch die eigenen Kinder immer schwieriger, da die Kinder Hochbetagter meist selbst schon alt sind. Viele Kinder wohnen außerdem nicht mehr in der Nähe ihrer Eltern und können daher keine Pflegetätigkeiten übernehmen. Die meisten Eltern möchten zudem ihren Kindern im Alter nicht zur Last werden. Gleichzeitig ist die Angst vor dem Leben in einem Pflegeheim, aber auch die Angst vor der Einsamkeit im Alter groß. Die eigenen Ansprüche an Konsum und Selbstverwirklichung im Alter sind gestiegen, Unabhängigkeit, materielle Sicherheit und Gesundheit stehen im Vordergrund. Auch der Wunsch nach der Verantwortung für andere kann in einer gemeinschaftlichen Wohnform befriedigt werden (vgl. Greiffenhagen 2011).

Hilfen zur selbständigen Haushaltsführung im Alter

Betreutes Wohnen macht eine selbständige Haushaltsführung älterer Menschen möglich, soweit es die Kräfte der Bewohnerinnen und Bewohner zulassen. Je nach Bedarf erfolgen professionelle Unterstützungsleistungen von außen z.B. durch Versorgung mit Essen, Gesundheitsdienste und Unterstützung im Haushalt. Alle Hilfen werden in der eigenen Wohnung durchgeführt, ein weitgehend selbstbestimmtes Leben ist dadurch möglich. Ein Umzug aus dem gewohnten Umfeld heraus ist daher nicht erforderlich. Es können entweder einzelne anfallende Aufgaben, wie Teilbereiche der Körperpflege, Wohnungsreinigung und Essenzubereitung, an mehrere externe Dienstleister vergeben werden oder es erfolgt ein Auftrag an einen umfassenden Betreuungsdienstleister. Die umfassenden Betreuungsdienst-

leister bieten meist einen festen Ansprechpartner, regelmäßige Besuchstermine und ein Hausnotrufsystem (vgl. Zapf 1999; Obermüller und Helfert 2011; BMFSFJ 2014).

Für alleinlebende Ältere gibt es einfache Möglichkeiten **nachbarschaftliche Netzwerke zu ihrer Absicherung zu nutzen**. So gibt es in einigen Kommunen Telefonketten, in denen mehrere Personen organisiert sind. Nach einer festgelegten Reihenfolge rufen sich diese Personen täglich an. Wird die Reihe unterbrochen, wird nachgeforscht ob es dieser Person gut geht oder ob sie vielleicht Hilfe benötigt (vgl. BMFSFJ 2009).

„Die Solidarität zwischen den Generationen wird künftig noch wichtiger werden, weil die Betreuung einer alternden Gesellschaft nicht mehr nur von professionellen Dienstleistungsunternehmen zu erbringen ist. Funktionale Nachbarschaften wiederzubeleben ist daher eine wichtige Aufgabe, um die demografischen Herausforderungen zu bewältigen.“ (Görnert-Struckmann 2010, S. 129).

Ehrenamtliches Engagement der Bevölkerung vor Ort kann das Leben im Alter in der eigenen Wohnung erleichtern. Durch eine organisierte Nachbarschaftshilfe für ältere Menschen und für pflegende Angehörige können ältere und pflegebedürftige Einwohnerinnen und Einwohner länger Teil der Dorfgemeinschaft bleiben und eine hohe Lebensqualität erhalten. Diese Angebote sollten in enger Zusammenarbeit mit Sozialstationen und privaten Pflegediensten erstellt werden, damit deren Angebote sinnvoll ergänzt werden können. Die Zentrale der Nachbarschaftshilfe koordiniert Hilfsbedürftige und Helfer. Schwerpunkte sind hauswirtschaftliche Tätigkeiten und Fahrdienste, aber auch Spaziergänge, Gespräche und Betreuungsangebote zur Entlastung pflegender Angehöriger sind Bestandteil solcher Nachbarschaftshilfen. Bei einem professionellen Aufbau solcher Hilfsangebote ist die finanzielle Ausstattung für eine längerfristige Funktion sicherzustellen (vgl. Zepf 2009; www.mikado-nachbarschaftshilfe.de).

Das **Wohnen-für-Hilfe-Konzept** kombiniert die großen zur Verfügung stehenden Wohnflächen älterer oft alleinstehender Personen mit der Wohnungsknappheit für Studierende. Die Pflege und Instandhaltung des Hauses wird mit abnehmender körperlicher Leistungsfähigkeit für ältere Menschen zur Belastung. Daher werden Teile der Wohnung für eine geringe Miete an Studierende vermietet. Bestandteil des Mietvertrages sind zudem eine festgelegte Anzahl von Arbeitsstunden, welche die mietende Person im Haushalt zu leisten hat. Dies können zum Beispiel Gartenpflege, Fensterputzen, Begleitung bei Spaziergängen oder Einkaufsdienste sein. Ausgenommen sind explizit pflegerische Leistungen. Für ältere Personen ist hierdurch ein Leben im eigenen Haushalt weiterhin möglich. Außerdem wird der Vereinsamung vorgebeugt. In vielen deutschen Städten und auch beim Studentenwerk Darmstadt gibt es solche Initiativen. Das Studentenwerk Darmstadt bringt Wohnangebote mit den zu den Gegebenheiten und Wünschen passenden Studierenden zusammen. Hierfür werden die umfangreichen Fragebögen zu Gewohnheiten und möglichen Hilfeleistungen von Anbietenden und Suchenden verglichen. Nach einem begleiteten ersten Kennenlernen und beidseitigem Interesse an einer Wohnpartnerschaft werden in einem Vertrag alle Bedingungen festgeschrieben. Üblicherweise wird je Quadratmeter Wohnraum eine Stunde Hilfe im Monat veranschlagt. Diese Wohnpartnerschaften stehen nicht nur Älteren zur Verfügung, auch andere Altersgruppen, die Wohnraum gegen studentische Hilfe anbieten möchten,

können diesen dort melden (vgl. Obermüller und Helfert 2011; Görnert-Struckmann 2010; www.studentenwerkdarmstadt.de).

Der Verbleib Älterer in der eigenen Wohnung kann durch altengerechte Assistenzsysteme erleichtert werden. Hierfür gibt es eine Reihe einfacher oder hoch technisierter Lösungen. Zu den einfacheren Alltagshilfsmitteln, die die Selbstständigkeit länger erhalten, gehören beispielsweise einfache Hilfsmittel wie Greifhilfen, Mobilitätshilfen, Lese- und Schreibhilfen, leichter bedienbare Dosenöffner, Strumpfanzieher, Großastentelefone oder Fenstergriffverlängerungen. Bei der Nutzung mehrerer Etagen in der Wohnung können mittlerweile für fast alle Treppenformen individuelle Lösungen für Sitzlifte und in vielen Fällen auch für mit dem Rollstuhl nutzbare Plattformlifte gefunden werden. Türen, die sich von selbst öffnen erleichtern die Bewegung mit Rollstuhl oder Rollator. Haus- und Wohnungstüren sowie Türen innerhalb der Wohnung können mit automatischen Antrieben nachgerüstet werden. Die Türen können per Schalter oder Fernbedienung gesteuert und die Zeit bis zum Schließen der Tür individuell eingestellt werden. **Durch technische Hilfsmittel wird der Verbleib in der eigenen Wohnung künftig länger umzusetzen sein.** Das Wohnen älterer Menschen wird in Zukunft voraussichtlich durch die Verbreitung von technischen Neuerungen stark beeinflusst. Die intelligente Umgebung innerhalb eines informationstechnisch modernisierten Hauses schafft Unterstützung für ältere Menschen. Dies betrifft unter anderem die Weiterentwicklung der Haustechnik mit automatischer Licht-, Heizungs- und Lüftungssteuerung. Alltagsgegenstände können mit intelligenter Mikroelektronik ausgestattet werden. Beispielsweise werden mit einer automatischen Herdüberwachung Laufzeit und Temperatur von Elektro-Kochfeldern kontrolliert und bei Bedarf abgeschaltet. Das Überhitzen oder ein Vergessen des eingeschalteten Herdes wird damit ausgeschlossen (vgl. www.serviceportal-zuhause-im-alter.de; Schnur 2010; Manzeschke 2014).

Für die Organisation der Versorgung können Systeme mit Erinnerungsfunktion eingesetzt werden, die an eine pünktliche Einnahme von Medikamenten, die Nahrungsaufnahme, Bewegungseinheiten und Termine erinnern. **Systeme zur Erfassung der täglichen Aktivitäten** dienen der Früherkennung von Unregelmäßigkeiten aus der Ferne z.B. durch Angehörige. Sie erstellen mit Hilfe von funkablesbaren Gas-, Strom- und Wasserzählern Aktivitätsmuster im Tagesablauf der älteren Bewohnerinnen und Bewohner. Bewegungsmelder erfassen die Aktivität innerhalb der Wohnung und durch Sensoren am Kühlschrank kann die Regelmäßigkeit der Nahrungsaufnahme überprüft werden. Eine bedarfsgerechte Reaktion kann bei auftretenden Abweichungen von der Norm erfolgen (vgl. Weiß 2014).

Sehr viele technische Produkte für die Erleichterung des Alltags und ein sichereres Leben im Alter werden auf www.wegweiseralterundtechnik.de vorgestellt. Darunter sind zum Beispiel sprachgesteuerte Lichtschalter, Notizgeräte, Ortungsgeräte oder Türüberwachungen, die das Verlassen der Wohnung z.B. durch eine demente Person bemerken. Hilfreich bei sturzgefährdeten Personen sind Sensorböden, die an einen festgelegten Empfänger übermitteln, welche der Sensoren aktuell belastet werden. Dadurch kann erkannt werden, wo und wie lange eine Person steht oder liegt. Automatische Notrufe können so im Fall eines Sturzes oder bei anderen voreingestellten Ereignissen ausgelöst werden. Der Markt bietet enorm viele Möglichkeiten bis hin zum **komplett elektronisch gesteuerten intelligenten Haus**. Mit einer solchen Komplettlösung können je nach Bedarf zum Beispiel Heizung, Licht, Rollläden,

Belüftung, Haushaltsgeräte und Sicherheitstechnik automatisch gesteuert werden. Die Bedienung erfolgt über ein Touch-Panel oder durch Schalter, und auch aus der Distanz lassen sich per Smartphone oder PC die einzelnen Komponenten regulieren. Möglich ist eine automatische zeit- und situationsgesteuerte Aktivierung von Komponenten durch Zeitschaltuhren und Sensoren. Die auf die Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner angepasste Programmierung kann immer wieder an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Bei einem organisierten Hausnotruf trägt die Bewohnerin oder der Bewohner einen Notrufsender als Armband oder als Anhänger an einer Kette. Dieser verbindet die hilfebedürftige Person bei Betätigung des Nottasters automatisch über die am Telefon installierte Basisstation mit der zuständigen Hausnotrufzentrale oder einer angegebenen Kontaktperson. In der Notrufzentrale liegen alle wichtigen Informationen zur Person vor, Kontaktdaten von im Notfall zu informierenden Personen sind hinterlegt. Über eine Freisprecheinrichtung des Notrufsenders kann mit der Notrufzentrale direkt gesprochen werden. Falls nötig wird der Rettungsdienst oder die angegebenen Kontaktpersonen benachrichtigt. Die Basisstation sendet außerdem automatisch einen Notruf, wenn ihre eingebaute Sicherheitsuhr nicht innerhalb eines festgelegten Zeitraumes zurückgestellt wird. Dies kann auch automatisiert erfolgen, wenn die Basisstation mit Bewegungsmeldern in der Wohnung gekoppelt ist. Das Auslösen eines Notrufs kann zusätzlich über am Körper getragene Falldetektoren erfolgen, die auf Erschütterung reagieren. Auch die in der Wohnung installierten Rauchmelder können an den Hausnotruf angebunden werden (vgl. BMFSFJ 2014; Au und Sowarka 2013; Universität Siegen und IISI 2012).

Die Technisierung kann so weit gehen, dass Ältere über in der Wohnung verteilte Einheiten mit Bildschirm mit Kamera bei Bedarf mit ihrem Dienstleister in Kontakt treten. Der Dienstleister kann dann entscheiden, ob ein Einsatz vor Ort nötig ist, oder ob die Betreuung Online erfolgen kann. Ein kleines Einsatzteam steht für solche Einsätze zur Verfügung. Kontrollanrufe stellen z.B. die regelmäßige Medikamenteneinnahme sicher. Zusätzliche Dienstleistungen wie regelmäßige Hilfen im Haushalt können dazu gebucht werden. So entsteht eine Art virtuelles Altenheim, bei dem der Verbleib in der eigenen Wohnung möglich wird (vgl. Obermüller und Helfert 2011).

Auch die Überwachung der Vitalparameter bei Patientinnen und Patienten mit dauerhaft kritischem Gesundheitszustand ist bereits heute durch neue Techniken von Zuhause aus möglich. Über Chips in am Körper getragene Gegenständen können die Vitaldaten an den Arzt übermittelt werden, **der Besuch in der Praxis wird durch eine digitale Visite ersetzt**. Die Medikation kann auch aus der Ferne vom Arzt angepasst werden, und auf Veränderungen kann schneller reagiert werden. Die Forschung beschäftigt sich mit diversen Projekten zur telemedizinischen Behandlung (vgl. Schnur 2010; Universität Siegen und IISI 2012).

Um die diversen Assistenzsysteme und technischen Innovationen für ältere Menschen interessant zu machen, sollten sie möglichst einfach und intuitiv zu bedienen sein. Die Nutzerinnen und Nutzer dieser haben üblicherweise körperliche Einschränkungen, weshalb eine vollautomatische Funktion von Vorteil ist (vgl. Weiß 2014; Manzeschke 2014).

Institutionalisierte Wohnformen

Neben den genannten Möglichkeiten, in einem selbstorganisierten Haushalt zu leben, gibt es verschiedene institutionalisierte Wohnformen. Diese werden **überwiegend von Personen bewohnt, die aus körperlichen oder psychischen Gründen keinen eigenen Haushalt mehr führen** oder ihren Lebensalltag nicht mehr eigenständig planen können. Zu den institutionalisierten Wohnformen gehören betreute Wohngruppen (wie z.B. Demenzgruppen) mit persönlichen Wohnbereichen. Diese Wohngruppen werden von Service- und Pflegekräften betreut, die sich um die Versorgung mit Lebensmitteln, Körperpflege, Wohnungsreinigung und soziale Aktivitäten kümmern. (vgl. Obermüller und Helfert 2011).



Erst wenn eine intensive Betreuung notwendig ist, kommt für die meisten Menschen das Wohnen in einem Pflegeheim in Frage. In Altenpflegeheimen leben Menschen mit einem Gesundheitszustand zusammen, der eine regelmäßige Unterstützung notwendig macht. Pflege, Versorgung mit Lebensmitteln, hygienische Versorgung und ein Angebot von Freizeitmöglichkeiten werden durch den Dienstleister übernommen. Die Menschen wohnen in eigenen Zimmern oder kleinen Wohnungen, haben aber wesentliche Versorgungskompetenzen an den Dienstleister abgegeben. Außer dem eigenen Zimmer sind üblicherweise auch Gemeinschaftsräume für soziale Kontakte vorhanden. Es findet eine umfassende Betreuung durch Fachkräfte statt (vgl. Obermüller und Helfert 2011).

Es bestehen außer dem selbstbestimmten Wohnen und dem institutionalisierten Wohnen diverse Mischformen dieser beiden Wohnarten. In speziellen Gebäudekomplexen werden zusätzlich zu den angepassten oder barrierefreien Miets- und Eigentumswohnungen umfangreiche Servicepakete angeboten, die je nach Bedarf hinzugebucht werden können. Dies erfordert meist ein größeres Privatvermögen. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind in ihrer Alltagsgestaltung vollständig selbstbestimmt und entscheiden selbst über die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (vgl. Obermüller und Helfert 2011).

Eine große Herausforderung ist es, für die älter werdende Bevölkerung ein **bedarfsgerechtes Angebot** vorzuhalten. Bei der Altenhilfeplanung sollte die besondere Situation in den Einfamilienhausgebieten vermehrt berücksichtigt werden. In den altershomogenen älteren Baugebieten steigt der Bedarf, da die älteren Bewohnerinnen und Bewohner meist lange in ihren sehr oft nicht barrierefreien Häusern verbleiben wollen. Durch die veränderten Familienstrukturen sind immer seltener Angehörige vor Ort, die bei der Pflege mitwirken können. Die älteren Personen sind daher auf externe Angebote angewiesen. Ein Ausbau niedrigschwelliger Angebote wie Hausdienste oder Essensservice kann das selbständige Leben älterer Menschen in ihren Häusern erleichtern. Mögliche Ressourcen in vorhandenen Pflegeeinrichtungen können zur Unterstützung selbständig lebender Älterer verwendet wer-

den. Räume könnten z.B. tagsüber als Treffpunkt dienen oder von der Küche ein Lieferdienst angeboten werden.

Für die Pflege erscheinen zunehmend kleinere Lösungen dezentraler Pflege- und Altenwohnungen in den Wohnquartieren sinnvoll. Da der Verbleib im gewohnten Umfeld vielen Menschen im Alter wichtig ist, können wohnortnahe Lösungen angeboten werden. Dadurch wird es ermöglicht, dass die bisherigen sozialen Netzwerke der Bewohnerinnen und Bewohner erhalten bleiben. Die Trägergesellschaften kaufen dafür ungenutzte Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit großen, unterteilbaren Wohnflächen in bestehenden Wohngebieten und bauen diese zu barrierefreien Wohneinheiten für ältere Menschen um. Die privaten Zimmer werden durch einen Gemeinschaftsraum, eine Küche und das Badezimmer ergänzt. Zudem werden die erforderlichen Fachkräfte für Pflege und Haushalt zur Verfügung gestellt. Kommunen können zur Erhaltung der Lebensqualität im Alter alternative Pflegemodelle und alternative Wohnformen anregen und unterstützen. Außerdem können sie auf die Schaffung eines leistungsfähigen Netzwerkes von Pflegediensten und ehrenamtlichen Angeboten achten (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012; Obermüller und Helfert 2011).

Viele Seniorenwohnanlagen entstanden schon in den 1960er und 1970er Jahren. Diese Gebäude haben daher mittlerweile einen großen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Eine Anpassung der Angebote an die von der älteren Bevölkerung bevorzugten Wohnmodelle wäre im Zuge dessen nötig. Es besteht eine große Nachfrage an betreutem Wohnen, die nicht abgedeckt wird. Zugleich sind stationäre Pflegeheime oft nicht ausgelastet. Das Umdenken in diesem Bereich erfolgt nur langsam, wird aber angesichts der steigenden Zahl älterer Menschen immer wichtiger.

Die im Jahr 2013 erschienene Veröffentlichung „Älter werden im Landkreis Darmstadt-Dieburg“ beschreibt diverse Beratungsangebote für ältere Menschen im Landkreis und bietet Informationen zu den Themen Wohnen im Alter, Hilfe und Pflege. Die Broschüre steht auch im Internet unter www.ladadi.de/aelter-werden zum Download zur Verfügung. (vgl. Mediaprint Infoverlag GmbH 2013)

6. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Notwendigkeit von Innenentwicklung

Aufgrund der demografischen Entwicklung sollte die Schaffung von Neubaugebieten gut durchdacht werden. Mit der Besiedelung neuer Wohnflächen kann es zu einer Ausdünnung der Bevölkerung im älteren Bestand kommen. Die Ortsmitten werden dadurch geschwächt. Eine Ausrichtung der Baubestrebungen auf den innerörtlichen Bereich kommt hingegen der vorhandenen Wohnungsnachfrage entgegen, die sich überwiegend auf Lagen mit guter Versorgung und ÖPNV-Anbindung bezieht (vgl. Rohr-Zänker 2014).

In den Ortskernen und in den Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre leben immer weniger Menschen. Dies kommt durch die demografische Entwicklung und die gestiegenen Wohnansprüche in Verbindung mit dem Zubau neuer Baugebiete zustande. In den älteren Baugebieten entstehen durch die abnehmende Einwohnerdichte Auslastungsdefizite der Infrastruktur. Gebühren und Beträge steigen somit für einzelne Nutzer. Den Einzelhan-

delsgeschäften und Dienstleistern fehlt in diesen schrumpfenden Bereichen das nötige Kundenpotenzial, was Schließungen nach sich zieht. Insbesondere im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung und die eingeschränkte Mobilität im Alter sind diese Entwicklungen kritisch zu betrachten (vgl. Öko-Institut 2008).

Als „Bauparadoxon“ wird das Phänomen bezeichnet, bei dem trotz eines Überangebotes auf dem Immobilienmarkt weiterhin neues Bauland ausgewiesen wird. Dies geschieht aus der Annahme heraus, dass Angebot und Nachfrage nicht miteinander in Einklang zu bringen sind. Bestandsimmobilien und Baulücken im Ortskern werden als nicht adäquat und die Verkäuflichkeit von Baulandpotenzialen oft als schwer mobilisierbar eingeschätzt. Hinzu kommt die Sorge, dass bei einem Verzicht auf eigene Baulandangebote bauwillige Menschen von den Nachbarkommunen angezogen werden könnten. Um die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern, werden immer wieder Neubaugebiete erschlossen. Durch den demografisch bedingten mittelfristigen Rückgang der Haushalte wird es zu rückläufigen Haushaltszahlen und einer geringeren Neubaunachfrage kommen. Dies führt zu einer durchschnittlichen Alterung des Wohnungsbestandes. Durch geringere Neubautätigkeiten passen die Wohnangebote aber immer weniger zu den modernen zukünftigen Wohnbedürfnissen. Daher wird aufgrund der mangelnden Qualität sogar in schrumpfenden Kommunen eine Nachfrage nach Neubauten bestehen. **Durch das Bauparadoxon wird ein Überangebot generiert.** Zusätzlich zu den demografisch bedingten Leerständen entstehen weitere qualitativ bedingte Wohnungsleerstände. Es besteht die Gefahr von Funktionsverlusten im Bestandsgebiet. Durch einen Zubau bei künftig rückläufiger Nachfrage kommt es zur Wertminderung von Immobilien und Baugrundstücken sowie zum Brachfallen nicht mehr nachfragegerechter Immobilien. Die Ausweitung durch randliche Baugebiete führt außerdem zu einer dauerhaften zusätzlichen Belastung der kommunalen Finanzen durch die Unterhaltung der benötigten Infrastruktur (vgl. BBSR 2014b; Wüstenrot Stiftung 2012; Öko-Institut 2008).

Die Zahl der Wohnungsüberhänge, also die Menge der Wohnungen, die die Zahl der Haushalte übersteigt, lag 2011 in Deutschland insgesamt bei etwa 1,7 Millionen bzw. 4,4% Überhangquote. Bis zum Jahr 2030 soll der Überhang schon ohne Neubauten auf 2,5 Millionen Wohnungen bei einer Quote von 6,2% ansteigen. Zwischenzeitlich würde im Jahr 2025 die Überhangquote durch die zunächst noch steigende Haushaltszahl auf 3,6% sinken. In weiteren Szenarios mit einberechneten demografisch bedingten bzw. zusätzlich mit qualitätsbedingten Neubauten prognostiziert das BBSR für 2030 einen Überhang von 3,3 bis 4,6 Millionen Wohnungen und einer Überhangquote von 8,0% bis 10,7% (vgl. BBSR 2014b).

In den weniger nachgefragten Bereichen eines Ortes **kommt es in der Folge zu strukturellen Leerständen.** Je mehr Wohnungsüberhänge in der Umgebung bestehen, umso schwieriger gestaltet sich die Wiederbelebung durch Sanierung oder Umnutzung. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit von längerfristigem Leerstand der Immobilie und ihrem allmäh-



lichen Verfall. Leerstandsimmobilien, die bereits vom baulichen Verfall geprägt sind, führen in ihrer Nachbarschaft zur Entwertung intakter Gebäude. Dies wird verstärkt, wenn sich in einem Gebiet Leerstände häufen. **Längere Zeit bestehender baulicher Verfall hat eine große Auswirkung auf das Lebensgefühl der Nachbarschaft.** Um das eigene Lebensgefühl zu verbessern ziehen Menschen teilweise aus solchen Bereichen fort und generieren dort damit zusätzlichen Leerstand. Investoren lassen sich von der Nachbarschaft solcher Verfallsimmobilien abschrecken, Wohnungen sind schwerer vermietbar. Soziale Segregation ist oft die Folge. Dies trifft insbesondere in Kommunen zu, die demografisch schrumpfen



oder in denen ein Überangebot an Immobilien besteht (vgl. Bennert, 2010; BBSR 2014b). Überall im Landkreis sind alte leerstehende Wohnhäuser zu finden, die augenscheinlich dem Verfall hingegeben wurden. Dies betrifft überwiegend alte Gebäude in den Ortskernen, unter ihnen viele Fachwerkhäuser. Auch verfallende ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sind in den meisten Ortskernen vorhanden. Sie blockieren wertvollen Raum, der für innerörtliches Wohnen genutzt werden könnte.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer verwaarloster Gebäude beteiligen sich aus verschiedenen Gründen nicht an der städtebaulichen Erneuerung. Es gibt zwar einige rechtliche Regelungen, die zur Beseitigung von verfallenen Gebäuden beitragen können, allerdings stehen dem oft die finanziellen Bedingungen der Besitzerinnen und Besitzer entgegen (vgl. Krautzberger 2010).

Das **Bauen in den Bestandsgebieten bietet vielfältige Vorteile** gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Kommunen erfahren dadurch eine bessere Auslastung der Infrastruktur, die Ortsmitte wird belebt, und am Siedlungsrand bleiben die Erholungsqualitäten erhalten. Durch die Konzentration der Kundenschaft werden Einzelhandel und Dienstleistungen in den Quartieren unterstützt. Der Zuzug von jüngeren Altersgruppen in die älteren Bestandsviertel führt zu einer wertvollen Durchmischung der Altersstruktur. Bei der Nutzung von Brachflächen können zudem ungeordnete Flächen im Ortsbild beseitigt werden. Für die in den Bestand zuziehenden Personen gibt es die Vorzüge, dass die Infrastruktur und andere Standortqualitäten bereits vorhanden sind und dass beim Bau Erschließungskosten eingespart werden können (vgl. Öko-Institut 2008).



Umsetzung der Innenentwicklung

Um die Potenziale im Bestand zu aktivieren, ist ein kommunalpolitisches Bekenntnis (z.B. durch einen Grundsatzbeschluss) zum Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wichtig. Die Innenentwicklung muss zur Chefsache ernannt werden. Der Erfolg der

Maßnahmen hängt dabei von der Ausweisung neuer Baugebiete der eigenen Kommune aber auch der benachbarten Städte und Gemeinden ab. Interkommunal abgestimmte Baulandstrategien zur Aktivierung der innerörtlichen Potenziale sind hier hilfreich. Im Bau- und Planungsrecht müssen für eine erfolgreiche Umsetzung die Spielräume genau definiert werden. In den Bestandsgebieten müssen die Bebauungspläne daraufhin überprüft werden, ob dort moderne Wohnwünsche überhaupt realisiert werden können (vgl. Öko-Institut 2008; Wüstenrot-Stiftung 2012).



Wichtige Bausteine für die Innenentwicklung sind: Recherchen und die **Aktivierung von Baulücken**, die konkrete Ansprache von Eigentümern, die Unterstützung von Käufern einer Bestandsimmobilie, die planerische Begleitung von Nachverdichtungen, die Unterstützung von Wohnprojekten im Bestand und die Wohnraumberatung. Außerdem können örtliche Wohninitiativen unterstützt werden (vgl. Körbel 2014).

In älteren Wohngebieten besteht ein großes Potenzial für den Generationenwechsel durch die Nutzung von Baulücken. Diese Baulücken können außer für den Zubau von Einfamilienhäusern auch für die Errichtung von altengerechten Wohnformen in integrierter Lage genutzt werden. Die Summe der Baulücken stellt in vielen Kommunen ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial dar (Wüstenrot Stiftung 2012).

Unbebaute Grundstücke, die sich nicht auf dem Markt befinden, liegen meist in Einfamilienhausgebieten, die sukzessive in offener Bauweise errichtet wurden. Es gibt hierfür vielfältige Gründe. Teilweise wurden beim Bau des Eigenheimes zwei Grundstücke gekauft, um später Platz für ein Haus der Kinder zu haben. Wenn die Nutzung der Baulücke durch die Kinder nicht eintritt, können sich einige Eigentümer nur schwer davon trennen. Trotz fehlender Nutzungsabsichten werden Verkäufe von Baulücken oft nicht in Erwägung gezogen, weil der Baugrund als Wertanlage gesehen wird und die Eigentümer finanziell nicht auf einen Verkauf angewiesen sind. Eigentlich verkaufswillige Eigentümer von größeren Baulücken haben manchmal Bedenken wegen der Kosten der Parzellierung und wegen des Aufwands der Geschäftsabwicklung. Teilweise wurden beim Bau des Eigenheims mehrere Grundstücke erworben, um den Garten zu vergrößern. Es gibt allerdings auch Baugrundstücke, die zwar angeboten werden, aber durch ungünstige Größe, Zuschnitt oder Lageeigenschaften keine Käufer finden. Doch auch bei guter Lage und günstigem Preis ist manchmal das Interesse nur gering, da die Bauinteressenten eher auf Neubaugebiete fokussiert sind (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Durch Informationen der Kommune für Eigentümer innerörtlicher Potenzialflächen kann eine positive Entscheidung für den Verkauf begünstigt werden. Diese Informationen sollten Aussagen zu den erforderlichen Schritten, zu Ansprechpartnern und zu allgemeinen speziellen Regelungen des Grundstücksverkaufs (z.B. Parzellierung, Erbbaurecht) beinhalten. Als Alternative zum Verkauf können bei nicht verkaufswilligen Eigentümern eventuell auch eine

Vergabe von Erbbaurechten oder der Tausch gegen geeignete gemeindeeigene Flächen in Frage kommen (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Auch der Information von Bauwilligen kommt eine große Bedeutung zu. Mit speziellen Werbekampagnen kann das Interesse gezielt auf die innerörtlichen Potenzialflächen gelenkt werden (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012). Bei der Entscheidungsfindung für bzw. gegen einen Immobilienkauf können Infrastrukturdefizite eine Rolle spielen. In vielen Wohngebieten haben inzwischen die kleinen Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs geschlossen. Neben der Problematik der ungeklärten Nachfolge sind die Ursachen hierfür vor allem im Konzentrationsprozess des Einzelhandels zu suchen. Wenige Handelsunternehmen dominieren den Markt und siedeln sich mit ihren großen Verkaufsflächen an verkehrsgünstig gelegenen Stellen an. Die Folge ist, dass die fußläufige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in vielen Orten nicht mehr überall gewährleistet ist. **Für die Wohngebiete bedeutet die Schließung ihrer kleinen Läden einen Verlust an Wohnqualität.** Die Auswirkungen dieser Entwicklungen allgemein und speziell auf den Landkreis werden in „Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung“ Band 3 „Die Entwicklung des Einzelhandels“ im Detail analysiert. Dort sind auch Ansätze für alternative Nahversorgungsmodelle beschrieben (vgl. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 2013).

Für die Nutzung des innerörtlichen Wohnbaupotenzials ist ein Baulandkataster sinnvoll. Erhoben werden hierfür Baulücken, geringfügig genutzte Flächen, Brachflächen und Althofstellen. Diese Flächen sollten flurstückscharf erfasst werden. Hierdurch wird eine detaillierte Kenntnis der räumlichen Situation für die Akteure vor Ort möglich. Vor allem in ländlich geprägten Gemeinden kommt den Althofstellen durch die Umnutzung der Gebäude eine große Bedeutung zu. Es können sicherlich nicht alle Potenzialflächen einer Kommune aktiviert werden. Durch die vielen kleinen Einzelflächen, die in den Kommunen verfügbar sind, ist dennoch eine beachtenswerte Flächenreserve vorhanden, die häufig bei der Planung nur wenig beachtet wird. Nach einer Prioritätensetzung für die Aktivierung der Flächen können von Kommunen passende Aktivierungsstrategien gewählt werden. Hierzu gehören Information und Kommunikation, kommunale Beratung und Förderung, das Bau- und Planungsrecht und die Kommunalpolitik. Durch Information über die Vorteile der flächensparsamen Ortsentwicklung kann auf einen Bewusstseinswandel hingewirkt werden. Hierzu gehört neben Pressearbeit und Informationsveranstaltungen auch die Ansprache der Eigentümer von Potenzialflächen. Bauinteressierte können durch gezielte Beratung für passende Baulücken in den Bestandsgebieten begeistert werden (vgl. Öko-Institut 2008).

Beim **Betrieb eines Baulückenkatasters** ist es wichtig, fortwährend Aktualisierungen vorzunehmen, damit der Datenbestand nicht veraltet. Bei der Eigentümeransprache nimmt die Kommune direkten Kontakt zu den Eigentümerinnen und Eigentümern der Flächen auf und klärt ihre Verkaufsbereitschaft oder ggf. die vorliegenden Hemmnisse hierfür. Die so ermittelten marktverfügbaren Baulücken bilden den Basisbestand der in einer Baulandbörde angeboten werden kann. Die meisten Kommunen veröffentlichen die Potenzialflächen auf ihren Internetseiten. Zusätzlich zur Erfassung von Baulücken, z.B. mit Hilfe von Luftbildern, kann ein solches Flächenkataster durch eine Auswertung der Melderegisterdaten aufge-

wertet werden. Unbewohnte Häuser können in Einfamilienhausgebieten lokalisiert werden (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012; Regionalverband FrankfurtRheinMain 2012).

In Hessen wird durch das Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement“ die Reduzierung des Flächenverbrauchs unterstützt. Flächen sollen ökonomisch und ökologisch optimal genutzt und dabei der demografische Wandel berücksichtigt werden. Das Land Hessen bietet allen hessischen Kommunen eine Flächenmanagement-Datenbank (Access-Datenbank) lizenzkostenfrei zur Nutzung an. Hiermit können innerörtliche Potenzialflächen erfasst, verwaltet und bilanziert werden. Bei der Vermarktung der Grundstücke hilft eine webbasierte Baulücken- und Leerstands Börse (vgl. www.flaechenmanagement.hessen-nachhaltig.de; HMWVL 2012). Kommunen können die Vermarktung der Baulücken durch einen Zwischenerwerb der Flächen selbst übernehmen. Durch einen Verzicht auf Neubaugebiete und den Fokus auf eine bestandsorientierte Innenentwicklung werden Baulücken für den Erwerb interessanter (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Nicht nur die Schließung von Baulücken kann zur Innenentwicklung beitragen. Auf vielen großen Grundstücken **in aufgelockert bebauten Einfamilienhausgebieten gibt es das Potenzial zu Nachverdichtungen**. Insbesondere wenn die Häuser am vorderen Grundstückrand gebaut wurden und ein großes Gartengrundstück anschließt, bietet sich eine Bebauung in zweiter Reihe an. Schwierigkeiten kann es hierbei allerdings bei der Umlegung der Erschließungskosten für die Zuwege des hinteren Grundstücks auf die Eigentümer geben. Weitere Nachverdichtungen im Bestand können durch Aufstockung von Gebäuden oder Anbauten an bestehende Gebäude erreicht werden. Die Akzeptanz der Nachverdichtung in der Nachbarschaft ist in der Regel bei Anbau oder Aufstockung bestehender Gebäude größer als bei Neubauten oder Ersatzbauten (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Um ältere Gebäude und Baulücken in den Ortsmitten attraktiv für den Verkauf zu machen, ist eine positive Besetzung dieser Bereiche in der Öffentlichkeit notwendig. Die Vorteile der innerörtlichen Lagen, wie beispielsweise die vorhandene Infrastruktur, sollten dabei in den Vordergrund rücken. Solche Imagekampagnen können aber nur wirksam werden, wenn die Kommune gleichzeitig auf die Ausweisung neuer Baugebiete verzichtet und sich **bewusst auf eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung ausrichtet**. Finanzielle Anreize können den Bestand für den Immobilienerwerb interessanter machen. Denkbar sind reduzierte Preise für kommunale Baugrundstücke in den Bestandsgebieten oder Förderprogramme, die Zuschüsse geben, wenn Baulücken oder sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien gekauft werden (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012).

Durch eine kommunale Förderung des Kaufs von Altimmobilien kann dem Flächenverbrauch, dem Verfall der Immobilienwerte und dem Leerlaufen der Infrastruktur entgegengewirkt werden. Unter dem Motto „Jung kauft Alt“ hat beispielsweise die Gemeinde Hiddenhausen im Kreis Ostwestfalen-Lippe eine Förderung aufgelegt. Durch einen hohen Anteil älterer Menschen in eigenen Wohnungen oder Häusern wird davon ausgegangen, dass in Zukunft viele ältere Häuser zum Verkauf stehen werden. Die jungen Menschen sollen weg vom Neubau hin zum Altbau gesteuert werden. Im Sinne dieses Förderprogramms gelten Häuser als Altbauten, wenn sie mindestens 25 Jahre alt sind. Als großes Hindernis für den Erwerb eines alten Hauses wurde die schwierige Einschätzbarkeit des Sanierungsaufwan-

des definiert. Die Gemeinde fördert daher die Erstellung eines Sachverständigengutachtens mit Modernisierungsempfehlungen und Kostenschätzungen. Zusätzlich gibt es eine sechs Jahre laufende Förderung, die auch für den Abbruch eines alten Hauses und Neubau an gleicher Stelle ausbezahlt wird. Vom Programmstart 2007 bis Ende 2010 wurde bereits der Erwerb von 133 alten Häusern gefördert (vgl. Homburg 2011 und www.hiddenhausen.de).

Für den **Umbau in die Jahre gekommener Einfamilienhausgebiete** gibt es eine Reihe von Ideen. Ein Fokus sollte auf der barrierefreien Umgestaltung von Wohnungen und Straßenraum liegen. Zu groß gewordene Einfamilienhäuser können in zwei altersgerechte Wohnungen geteilt werden. Eine Nachverdichtung mit altengerechten Wohnformen oder Mehrgenerationenprojekten kann in den meist großzügig angelegten Grundstückszuschnitten durch Neubau, Anbau oder Umbau erfolgen. Für das Wohnumfeld wäre eine Möglichkeit zur Nah-



versorgung wertvoll, ebenso wie die Anbindung an den ÖPNV und wohnbegleitende Dienstleistungen. Seitens der Kommunen können die nötigen Umbauten durch eine Anpassung der Bebauungspläne an die sich ändernden Anforderungen gefördert und auf die sich bietenden Potenziale aufmerksam gemacht werden. Monostrukturelle Wohngebiete sollten künftig vermieden und Gebiete mit einer durchmischten Altersstruktur und sozialer Vielfalt vorgezogen werden. Durch gezielten Abriss, Modernisierung, Umbau und Nachverdichtung kann eine bestehende bauliche Monostruktur aufgelockert werden, um eine besser durchmischte Bevölkerung zu erreichen (vgl. Schnur 2010).

Um die **mehr als 40 Jahre alten Grundrisslösungen der Gebäude, die bis in die 1970er Jahre erbaut wurden** an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen, kommen vielfältige Maßnahmen in Frage. Hierzu zählen zum Beispiel Anbauten, Aufstockungen und Dachausbauten, das Nachrüsten mit Balkonen oder die Vergrößerung von Badezimmern. Durch die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen können neue für die veränderten Lebensbedürfnisse passende Wohnungsgrößen geschaffen werden. In vielen Einfamilienhausgebieten entsteht sogenannter „innerer Leerstand“ dadurch, dass nur ein oder zwei Personen in einem großen Haus leben. Da diese Häuser nicht barrierefrei sind, wird häufig nur noch das Erdgeschoss genutzt, die anderen Etagen stehen leer. Sinnvoll wäre es, in der eigenen Wohnung bereits vorbeugend eine altersgerechte Anpassung vorzunehmen, bevor Probleme entstehen. Information und Beratung durch die Kommune zu den kommenden Herausforderungen und ihren Lösungsmöglichkeiten können ein erster Schritt für eine solche Entscheidung sein. Auch als Initiator für ein Handwerker-Netzwerk zum altersgerechten Umbau können Städte und Gemeinden aktiv werden. Ein solches Netzwerk erleichtert und beschleunigt die Durchführung eines altengerechten Umbaus da Absprachen zwischen den einzelnen Gewerken vereinfacht werden. In der Zusammenarbeit mit Planern kann den Sanierungswilligen ein einzelner Ansprechpartner des Handwerks-Netzwerks für alle Arbeiten zur Verfügung stehen (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012).

Baurecht und Innenentwicklung

Bei älteren Einfamilienhausgebieten kommen oft mehrere Faktoren zusammen, die Innenentwicklung, Sanierung und Modernisierung, Nachverdichtung, Ersatzneubau oder Rückbau zu wichtigen Themen machen. Es bestehen häufig Baulücken, die Grundstücke sind nur selten mit der rechtlich möglichen Bebauung ausgenutzt, die infrastrukturelle Ausstattung ist teils unzureichend für die aktuelle Bevölkerungszusammensetzung, der bauliche und energetische Zustand der Gebäude ist oft schlecht, wodurch ihre Nutzung und das Straßenbild beeinträchtigt werden, (Wüstenrot-Stiftung 2012, S. 269)

Wichtig für die Zukunftschancen der zahlreichen Häuser, die bis Ende der 1970er Jahre erbaut wurden, sind die **Möglichkeiten zum Anbau, Umbau oder sogar zur Aufstockung**, um damit eine Anpassung an moderne Ansprüche zu ermöglichen. Maßgeblich hierfür sind die Bauleitplanung der Kommunen und die vorhandenen Grundstücksgegebenheiten. Durch Anpassungen der Bebauungspläne, die Anbauten und Umbauten rechtlich ermöglichen, können Kommunen den Fortbestand ihrer Einfamilienhausgebiete unterstützen. Viele Einfamilienhäuser bieten großes Potenzial für einen Umbau bei gleichzeitig vergleichsweise günstigen Kaufpreisen (vgl. Nierhoff 2008).



Durch den Abbau von bauplanungsrechtlichen Beschränkungen können Wohngebiete intensiver und vielfältiger genutzt werden. In unbeplanten Innenbereichen gibt es vergleichsweise größere Entwicklungsspielräume für An- oder Umbauten. Dies betrifft vorwiegend Gebäude, die bis in die 1950er Jahre gebaut wurden. Nach §34 BauGB müssen sich dort An- oder Umbauten nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch neue gesetzliche Vorschriften wurden ab den 1960er Jahren Bebauungspläne aufgestellt, die sehr großen Wert auf die Einheitlichkeit des Baugebietes legen und daher viele Regelungen zur Gestaltung der Häuser beinhalten. Bei Gebäuden, die mit einem größeren Nutzgarten angelegt wurden, ist dieser Gartenbereich, der Platz für ein zweites Haus bieten würde, oft als Bauverbotszone festgesetzt. In den 1960er und 1970er Jahren wurden viele sehr strenge Regelungen festgeschrieben, die der heutigen Modernisierung entgegenstehen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Ausnahmen von den Festsetzungen in Bebauungsplänen zulässig, wenn Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Diese Ausnahmen dürfen allerdings nicht zu umfassenden Veränderungen des Baugebiets führen und sind demnach nur in Einzelfällen möglich. Bei vermehrten Umbauvorhaben oder wenn Befreiungen von wesentlichen Festsetzungen nötig sind, werden Änderungen am Bebauungsplan erforderlich. Durch gelockerte Bauvorschriften im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens öffnen sich die Bestandsgebiete für die Anpassung an zeitgemäße Wohnvorstellungen (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012).

Wenn Bebauungspläne geändert werden, ist es sinnvoll zu untersuchen, wie stark das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden kann, damit die **Bebauung sozial, städtebaulich und stadökologisch verträglich** ist. Teilweise gehen mit diesen Änderungen auch Umwidmun-

gen einher, wie z.B. die eines reinen Wohngebiets oder eines Kleinsiedlungsgebietes in ein allgemeines Wohngebiet, das auch kleine Läden für den täglichen Bedarf dieses Gebietes zulässt (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012).

Das Baugesetzbuch bietet die Nutzung städtebaulicher Gebote für die Durchsetzung von Planungen und die Beseitigung von Mängeln an. Die Durchsetzung der städtebaulichen Gebote ist jedoch zeit- und kostenintensiv. Im BauGB sind das Baugebot (§176), das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§177) und das Rückbaugebot (§179) verankert (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012; Krautzberger 2010).

Baugebote können im Geltungsbereich eines Bebauungsplans angeordnet werden. Die Kommune kann die Eigentümer per Bescheid verpflichten, ein Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß anzupassen. Baulücken können dadurch geschlossen oder nur spärlich bebaute Grundstücke besser ausgenutzt werden. Zur Anwendung des Baugebotes müssen allerdings wichtige städtebauliche Gründe vorliegen, es reicht nicht aus, dass eine Baulücke vorhanden ist. Die Gemeinde hat von diesem Baugebot abzusehen, wenn die Umsetzung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist. Die Eigentümer können in diesem Fall von der Kommune die Übernahme des Grundstücks verlangen. Nach §85 BauGB kann sogar enteignet werden, um Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn einem ausgesprochenen Baugebot nicht nachgekommen wird. In der Praxis wird das Baugebot nur selten angewendet. Neben den finanziellen Belastungen für die Kommune durch eventuelle Entschädigungen haben Zwangsmaßnahmen der Kommune eine negative Außenwirkung. Der Hinweis auf die Möglichkeit des Baugebotes führt in einigen Fällen allerdings bereits zu einem Umdenken der Eigentümer (vgl. Wüstenrot Stiftung 2012; Krautzberger 2010). In der Realität wird von Baugeboten offenbar nur selten Gebrauch gemacht. Im April 2015 fand ein Antrag im Bauausschuss der Gemeinde Seeheim-Jugenheim keine Mehrheit. Er hatte die Prüfung von Baugeboten für Baulücken zum Inhalt. Grund für die ablehnende Haltung war eine Stellungnahme des Hessischen Städte- und Gemeindebundes laut der solche Baugebote eine Ausnahme bleiben sollen (vgl. Darmstädter Echo 23.4.2015).

Für die Instandhaltung, Anpassung und Modernisierung älterer Einfamilienhäuser sind zwar die Eigentümerinnen und Eigentümer zuständig, wenn notwendige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen allerdings nicht ausgeführt werden, kann die Kommune zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln verpflichtet.

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot kann in beplanten und unbeplanten Gebieten bei erheblichen baulichen Mängeln und Missständen eingesetzt werden. In älteren Einfamilienhausgebieten entstehen Mängel häufig durch Abnutzung und Alterung der Gebäude. Wenn die Bewohnbarkeit eingeschränkt ist oder das Straßenbild erheblich beeinträchtigt wird, kann ein Instandhaltungsgebot ausgesprochen werden. Das Modernisierungsgebot kann eingesetzt werden, um ein Haus wieder den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse anzugleichen. Dies betrifft z.B. die Siedlungshäuser aus der Nachkriegszeit mit kleinen Räumen, kaum Fenstern und ohne Badezimmer (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012).

Wenn Modernisierung und Instandsetzung aufgrund besonders starker Mängel nicht mehr wirtschaftlich sind, kommt auch ein Rückbaugebot in Frage. Dieses kann nur im beplanten

Bereich ausgesprochen werden. Der Rückbau muss dabei nicht von den Eigentümern veranlasst werden, sie müssen den Rückbau nur dulden. Ein Rückbaugesuch belastet daher immer die Finanzen der Kommune. Zu tragen sind die Abbruchkosten und zusätzlich die Entschädigung der Eigentümer sofern Vermögensnachteile durch den Abriss entstanden sind (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2012).

7. Zusammenfassung und Ausblick

Die Wohnbedingungen der Bevölkerung im Landkreis Darmstadt-Dieburg variieren stark. Es ist eine breite Palette an unterschiedlichen Haustypen zwischen kleinem sanierungsbedürftigem Fachwerkhaus, großem Mehrfamilien-Wohnblock und neu errichteter Villa im Bauhausstil vorhanden. Während manche Ortsteile den Charme vergangener Zeiten bewahren, steht man andernorts inmitten von topmodernen Luxushäusern. **Mit dieser Vielfalt wird der Landkreis Darmstadt-Dieburg einer Vielzahl von Lebensmustern gerecht.** So unterschiedlich wie die vorhandenen Wohnungstypen sind auch die Preise für Bauland, Mieten oder Kaufimmobilien. Die höchsten Preise werden westlich und südlich von Darmstadt erreicht. In den eher ländlichen Kommunen im östlichen Landkreis sind hingegen die Preise günstiger. Schon wenige Kilometer vom Oberzentrum entfernt ist der Traum vom Einfamilienhaus mit großzügigem Garten kostengünstiger zu verwirklichen. Da der Wohnungsdruck in der Stadt Darmstadt anhaltend hoch ist, wird in den nächsten Jahren voraussichtlich auch weiterhin eine Bewegung von dort aus in Richtung der Umlandgemeinden erfolgen.

Die starke Suburbanisierung hat in den 1960er bis 1980er Jahren die Ortsstruktur im gesamten Landkreis verändert. Die Entwicklungen sind allerdings in der Nähe zu Darmstadt und in den etwas weiter entfernt liegenden ländlicheren Kommunen unterschiedlich. In einigen kleinen Ortsteilen in den Randgebieten des Odenwaldes kamen in der Nachkriegszeit kaum Häuser hinzu. In fast allen größeren Ortsteilen wurden aber durch die Suburbanisierung sehr ausgedehnte Wohngebiete errichtet. Sie weisen oft eine monostrukturelle Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf, in manchen Kommunen kamen auch große Wohnblöcke mit dazu. Besonders ausgedehnt sind die Suburbanisierungsgebiete in den Kommunen rund um die Stadt Darmstadt. Während der Suburbanisierung richtete sich das Leben komplett auf das Auto als Anbindung an die Versorgung aus. An das spätere Leben im Alter wurde damals in der Regel nicht gedacht.

Ein sehr großer Teil des Wohngebäudebestandes im Landkreis Darmstadt-Dieburg wurde bereits vor 1979 erbaut. Damit sind rund 63% der Häuser mindestens 37 Jahre alt. Etwa jedes zehnte Haus stand sogar bereits im Jahr 1919. Das durchschnittliche Hausalter von 52 Jahren lässt erahnen, dass es im Landkreis eine Vielzahl von Objekten mit Sanierungsbedarf gibt. Es bestehen nicht mehr zeitgemäße Wohnungen mit zu kleiner Fläche oder ungünstigem Wohnungszuschnitt, kleine Häuser auf großen Grundstücken, Häuser mit maroden Leitungssystemen, leerstehende Häuser und abrisssreife Ruinen. Beispiele für die vorgenannten Fälle sind in allen Städten und Gemeinden des Landkreises zu finden.



In vielen dieser Häuser leben ältere Menschen. Sie wohnen oft schon seit dem Bau ihres Hauses dort. Dies betrifft zunehmend die großen Baugebiete aus der Phase der Suburbanisierung in den 1960er bis 1980er Jahren. Wer 1965er im Alter von 30 Jahren war und sich ein Haus für die Familie errichtete, ist heute 80 Jahre alt. **In zahlreichen Kommunen des Landkreises liegen diese Gebiete in Hanglagen.** Mit zuneh-

menden körperlichen Schwierigkeiten werden dadurch die Wege zu den meist in Tallage vorhandenen Versorgungseinrichtungen beschwerlich. Die Gebäude in Hanglage haben meist schon eine erschwerte Zugänglichkeit durch nicht barrierefreie Hauseingänge. Oft sind steile Treppen bis zur Haustür zu überwinden. Die meisten dieser Zugangstreppen sind für einen barrierefreien Umbau ungeeignet. Bei entsprechender körperlicher Einschränkung bleibt nur ein Umzug, oder die älteren Menschen sind „gefangen“ in ihrem eigenen Haus. Auch die Gestaltung der Fußwege ist in solchen Gebieten oft von Barrieren geprägt. Bestehende direkte Verbindungen in die Tallage gehen meist sehr steil hinab und sind zudem noch von Treppenstufen unterbrochen. Da während der Suburbanisierung viele Baugebiete monostrukturell angelegt wurden, also z.B. nur große Einfamilienhäuser, altern die Bewohnerinnen und Bewohner dort gemeinsam. Nicht immer gelingt der Generationswechsel. Bei einem großen gleichzeitigen Verkaufsangebot gleichaltriger Häuser droht zudem der Preisverfall in solchen Gebieten.

Durch verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen kommen Veränderungen auf die Wohnungswirtschaft zu. Die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung ist eine besonders große Herausforderung, da der Großteil der heute oder in den nächsten Jahren zu den Älteren zählenden Menschen nicht in an das Alter angepassten Wohnungen lebt. **Schon jetzt liegt der Anteil der reinen Seniorenhaushalte im Landkreis bei 19,7% aller Haushalte.** Die Tendenz ist steigend, in einigen Kommunen leben bereits heute in deutlich mehr als jeder fünften Wohnung ausschließlich Menschen ab 65 Jahren. Auch die Zahl der Single-Haushalte steigt durch die veränderten Lebensstile an. Hierzu gehören neben jüngeren Single-Haushalten auch Einpersonenhaushalte von älteren Menschen.

Viele ältere Menschen im Landkreis leben vermutlich auf für sie viel zu großen Wohnflächen. Die Pflege und Instandhaltung dieser Flächen werden mit zunehmendem Alter beschwerlicher. Außerdem sind viele Räume ungenutzt. Es kommt somit zu einem Einwohnerschwund von innen heraus. Es tritt manchmal die Frage auf, wo denn bei sinkender Einwohnerzahl der frei gewordene Wohnraum sei. Die einfache Antwort ist, dass es ihn nicht gibt. Durch die Ausdünnung wegen Fortzugs der Kinder und Versterben von Partnerin oder Partner leben in den z.B. in den 1960er und 1970er Jahren errichteten Häusern heute nicht mehr überwiegend Familien mit zwei Kindern, sondern ein bis zwei ältere Personen. In diesen Baugebieten hat sich die Einwohnerzahl somit strukturell stark verringert.

Neu gedacht werden müssen die Wohnkonzepte für ältere Menschen. Es gibt vielfältige Ansätze zum Wohnen im Alter, die nicht zwangsläufig im Bau einer großen Seniorenwohnanlage enden müssen. Kleinteilige Lösungen in bestehenden Baugebieten ermöglichen die Teilhabe am vertrauten Leben in den Wohnquartieren. Wenn alleinlebende ältere Menschen

technisch und zwischenmenschlich unterstützt werden, kann sich ihr Verbleib in der eigenen Wohnung verlängern.

Die Zahl der Haushalte wird sich auch im Landkreis Darmstadt-Dieburg in den nächsten Jahren durch eine Verringerung der Personenanzahl je Wohnung noch leicht erhöhen. Dementsprechend steigt zunächst der Bedarf an Wohnraum leicht an. Mittelfristig wird allerdings der demografische Wandel zu einer reduzierten Nachfrage führen, die schon bei heutigen Planungen bedacht werden sollte.

In vielen Kommunen des Landkreises sind aktuell Neubaugebiete in der Entstehung oder in Planung. Die Bauplätze sind meist schnell vergeben. Bei der Befriedigung der Nachfrage nach Neubauten sollte nicht vergessen werden, dass diese eine Gefahr struktureller Leerstände in den älteren Wohngebieten der eigenen Kommune oder der Nachbargemeinden birgt. **Besser als randliche Neubaugebiete sind Lücken-**



schlüsse, Nachverdichtungen oder Sanierungen in den Altbeständen. Die älteren Wohngebiete können so aufgewertet werden. Dies geschieht bereits in einigen Städten und Gemeinden des Landkreises. In letzter Zeit wurde dieses Thema der innerörtlichen Entwicklung öfter in der örtlichen Diskussion aufgegriffen oder bereits umgesetzt. Es sind immer wieder einzelne oder mehrere Neubauten in bereits bestehenden Baugebieten zu finden. Allerdings sind auch noch viele Baulücken im Landkreis ungenutzt, deren Mobilisierung sich für eine gut durchmischte Ortsstruktur lohnen würde.

Auffällig ist bei den meisten neu gebauten Einfamilienhäusern, dass **Barrierefreiheit offenbar trotz geringer Mehrkosten nicht mitgedacht** wird. Die Zukunftsfähigkeit der neuen Baugebiete könnte durch entsprechende Vorgaben erhöht werden. In vielen Fällen ist der



Hauseingang bereits eine unüberwindbare Barriere für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Große Portale mit Treppen werden angelegt, ohne an eine Nutzung durch Bewohnende oder Besuchende mit Rollator oder Rollstuhl zu denken.

Bei allen Wohnbauplanungen ist eine mittel- bis langfristige Denkweise sinnvoll. So sollten heute trotz des guten Abverkaufs von Grundstücken für Einfamilienhäuser nicht die gleichen Fehler wie in den 1960er bis 1980er Jahren gemacht und größere monostrukturelle

Wohngebiete erschaffen werden. Eine Durchmischung verschiedener Wohnungstypen und -größen, von Miet- und Eigentumsobjekten und multifunktional verwendbaren Räumlichkeiten für die soziale Infrastruktur halten ein Wohngebiet langfristig lebendig. Dort mischen sich Generationen, Lebensstile und sozialer Status und verhindern somit eine Segregation nach Alter, ethnischen oder sozialen Gesichtspunkten.

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohnerzahlen im Landkreis Darmstadt-Dieburg von 1951 bis 2011	26
Tab. 2	Gebäudebestand in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011	37
Tab. 3	Raumanzahl der Wohnungen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011	37
Tab. 4	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Alsbach-Hähnlein	37
Tab. 5	Haushaltstypen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011	38
Tab. 6	Gebäudebestand in Babenhausen am 7.5.2011	42
Tab. 7	Raumanzahl der Wohnungen in Babenhausen am 7.5.2011	42
Tab. 8	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Babenhausen	43
Tab. 9	Haushaltstypen in Babenhausen am 7.5.2011	44
Tab. 10	Gebäudebestand in Bickenbach am 7.5.2011	47
Tab. 11	Raumanzahl der Wohnungen in Bickenbach am 7.5.2011	47
Tab. 12	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Bickenbach	48
Tab. 13	Haushaltstypen in Bickenbach am 7.5.2011	48
Tab. 14	Gebäudebestand in Dieburg am 7.5.2011	51
Tab. 15	Raumanzahl der Wohnungen in Dieburg am 7.5.2011	52
Tab. 16	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Dieburg	52
Tab. 17	Haushaltstypen in Dieburg am 7.5.2011	53
Tab. 18	Gebäudebestand in Eppertshausen am 7.5.2011	56
Tab. 19	Raumanzahl der Wohnungen in Eppertshausen am 7.5.2011	57
Tab. 20	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Eppertshausen	57
Tab. 21	Haushaltstypen in Eppertshausen am 7.5.2011	58
Tab. 22	Gebäudebestand in Erzhausen am 7.5.2011	61
Tab. 23	Raumanzahl der Wohnungen in Erzhausen am 7.5.2011	61
Tab. 24	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Erzhausen	62
Tab. 25	Haushaltstypen in Erzhausen am 7.5.2011	63
Tab. 26	Gebäudebestand in Fischbachtal am 7.5.2011	66
Tab. 27	Raumanzahl der Wohnungen in Fischbachtal am 7.5.2011	66
Tab. 28	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Fischbachtal	67
Tab. 29	Haushaltstypen in Fischbachtal am 7.5.2011	68
Tab. 30	Gebäudebestand in Griesheim am 7.5.2011	71
Tab. 31	Raumanzahl der Wohnungen in Griesheim am 7.5.2011	72
Tab. 32	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Griesheim	72
Tab. 33	Haushaltstypen in Griesheim am 7.5.2011	73
Tab. 34	Gebäudebestand in Groß-Bieberau am 7.5.2011	76
Tab. 35	Raumanzahl der Wohnungen in Groß-Bieberau am 7.5.2011	76
Tab. 36	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Groß-Bieberau	77
Tab. 37	Haushaltstypen in Groß-Bieberau am 7.5.2011	78
Tab. 38	Gebäudebestand in Groß-Umstadt am 7.5.2011	81
Tab. 39	Raumanzahl der Wohnungen in Groß-Umstadt am 7.5.2011	82
Tab. 40	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Groß-Umstadt	83
Tab. 41	Haushaltstypen in Groß-Umstadt am 7.5.2011	84
Tab. 42	Gebäudebestand in Groß-Zimmern am 7.5.2011	87
Tab. 43	Raumanzahl der Wohnungen in Groß-Zimmern am 7.5.2011	87
Tab. 44	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Groß-Zimmern	88
Tab. 45	Haushaltstypen in Groß-Zimmern am 7.5.2011	89
Tab. 46	Gebäudebestand in Messel am 7.5.2011	92
Tab. 47	Raumanzahl der Wohnungen in Messel am 7.5.2011	92

Tab. 48	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Messel	92
Tab. 49	Haushaltstypen in Messel am 7.5.2011	83
Tab. 50	Gebäudebestand in Modautal am 7.5.2011	96
Tab. 51	Raumanzahl der Wohnungen in Modautal am 7.5.2011	96
Tab. 52	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Modautal	97
Tab. 53	Haushaltstypen in Modautal am 7.5.2011	98
Tab. 54	Gebäudebestand in Mühlthal am 7.5.2011	102
Tab. 55	Raumanzahl der Wohnungen in Mühlthal am 7.5.2011	102
Tab. 56	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Mühlthal	103
Tab. 57	Haushaltstypen in Mühlthal am 7.5.2011	104
Tab. 58	Gebäudebestand in Münster am 7.5.2011	107
Tab. 59	Raumanzahl der Wohnungen in Münster am 7.5.2011	107
Tab. 60	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Münster	108
Tab. 61	Haushaltstypen in Münster am 7.5.2011	109
Tab. 62	Gebäudebestand in Ober-Ramstadt am 7.5.2011	112
Tab. 63	Raumanzahl der Wohnungen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011	112
Tab. 64	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Ober-Ramstadt	113
Tab. 65	Haushaltstypen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011	114
Tab. 66	Gebäudebestand in Otzberg am 7.5.2011	117
Tab. 67	Raumanzahl der Wohnungen in Otzberg am 7.5.2011	117
Tab. 68	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Otzberg	118
Tab. 69	Haushaltstypen in Otzberg am 7.5.2011	119
Tab. 70	Gebäudebestand in Pfungstadt am 7.5.2011	123
Tab. 71	Raumanzahl der Wohnungen in Pfungstadt am 7.5.2011	123
Tab. 72	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Pfungstadt	124
Tab. 73	Haushaltstypen in Pfungstadt am 7.5.2011	125
Tab. 74	Gebäudebestand in Reinheim am 7.5.2011	128
Tab. 75	Raumanzahl der Wohnungen in Reinheim am 7.5.2011	128
Tab. 76	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Reinheim	129
Tab. 77	Haushaltstypen in Reinheim am 7.5.2011	130
Tab. 78	Gebäudebestand in Roßdorf am 7.5.2011	133
Tab. 79	Raumanzahl der Wohnungen in Roßdorf am 7.5.2011	134
Tab. 80	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Roßdorf	135
Tab. 81	Haushaltstypen in Roßdorf am 7.5.2011	135
Tab. 82	Gebäudebestand in Schaaheim am 7.5.2011	139
Tab. 83	Raumanzahl der Wohnungen in Schaaheim am 7.5.2011	139
Tab. 84	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Schaaheim	140
Tab. 85	Haushaltstypen in Schaaheim am 7.5.2011	141
Tab. 86	Gebäudebestand in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011	144
Tab. 87	Raumanzahl der Wohnungen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011	144
Tab. 88	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Seeheim-Jugenheim	145
Tab. 89	Haushaltstypen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011	146
Tab. 90	Gebäudebestand in Weiterstadt am 7.5.2011	150
Tab. 91	Raumanzahl der Wohnungen in Weiterstadt am 7.5.2011	151
Tab. 92	Durchschnittliche Bodenwerte und Wohnungspreise in Weiterstadt	152
Tab. 93	Haushaltstypen in Weiterstadt am 7.5.2011	153
Tab. 94	Entwicklung der unter 6- und ab 65-Jährigen im Landkreis Darmstadt-Dieburg	154
Tab. 95	BBSR Haushaltsprognose 2012 bis 2035 in den alten Bundesländern	158

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Anteil der Gebäude nach Baujahr im Landkreis Darmstadt-Dieburg am 7.5.2011	26
Abb. 2	Durchschnittliche Wohnungsgröße im Landkreis am 7.5.2011	27
Abb. 3	Generalisierte Bodenwerte für Wohnbauflächen in guten Lagen im Landkreis am 1.1.2014	29
Abb. 4	Durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen im Landkreis von Mai 2013 bis Mai 2015	30
Abb. 5	Anteile des selbstgenutzten Wohneigentums im Landkreis am 7.5.2011	31
Abb. 6	Anteile der Einpersonenhaushalte im Landkreis am 7.5.2011	32
Abb. 7	Anteile der reinen Seniorenhaushalte im Landkreis am 7.5.2011	33
Abb. 8	Verteilung ausgewählter Haushalte auf Wohnungsgrößen im Landkreis am 7.5.2011	34
Abb. 9	Siedlungsstruktur von Alsbach-Hähnlein im Luftbild (Alsbach)	35
Abb. 10	Gebäudebestand in Alsbach-Hähnlein	36
Abb. 11	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011	36
Abb. 12	Fläche der Wohnungen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011	37
Abb. 13	Haushaltsgrößen in Alsbach-Hähnlein am 7.5.2011	38
Abb. 14	Siedlungsstruktur von Babenhausen im Luftbild (Teilbereich)	40
Abb. 15	Gebäudebestand in Babenhausen	41
Abb. 16	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Babenhausen am 7.5.2011	42
Abb. 17	Fläche der Wohnungen in Babenhausen am 7.5.2011	43
Abb. 18	Haushaltsgrößen in Babenhausen am 7.5.2011	44
Abb. 19	Siedlungsstruktur von Bickenbach im Luftbild	45
Abb. 20	Gebäudebestand in Bickenbach	46
Abb. 21	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Bickenbach am 7.5.2011	46
Abb. 22	Fläche der Wohnungen in Bickenbach am 7.5.2011	47
Abb. 23	Haushaltsgrößen in Bickenbach am 7.5.2011	48
Abb. 24	Siedlungsstruktur von Dieburg im Luftbild (Teilbereich)	50
Abb. 25	Gebäudebestand in Dieburg	51
Abb. 26	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Dieburg am 7.5.2011	51
Abb. 27	Fläche der Wohnungen in Dieburg am 7.5.2011	52
Abb. 28	Haushaltsgrößen in Dieburg am 7.5.2011	53
Abb. 29	Siedlungsstruktur von Eppertshausen im Luftbild	55
Abb. 30	Gebäudebestand in Eppertshausen	56
Abb. 31	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Eppertshausen am 7.5.2011	56
Abb. 32	Fläche der Wohnungen in Eppertshausen am 7.5.2011	57
Abb. 33	Haushaltsgrößen in Eppertshausen am 7.5.2011	58
Abb. 34	Siedlungsstruktur von Erzhausen im Luftbild	60
Abb. 35	Gebäudebestand in Erzhausen	60
Abb. 36	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Erzhausen am 7.5.2011	61
Abb. 37	Fläche der Wohnungen in Erzhausen am 7.5.2011	62
Abb. 38	Haushaltsgrößen in Erzhausen am 7.5.2011	63
Abb. 39	Siedlungsstruktur von Fischbachtal im Luftbild (Lichtenberg und Niedernhausen)	64
Abb. 40	Gebäudebestand in Fischbachtal	65

Abb. 41	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Fischbachtal am 7.5.2011	66
Abb. 42	Fläche der Wohnungen in Fischbachtal am 7.5.2011	67
Abb. 43	Haushaltsgrößen in Fischbachtal am 7.5.2011	68
Abb. 44	Siedlungsstruktur von Griesheim im Luftbild (Teilbereich)	70
Abb. 45	Gebäudebestand in Griesheim	71
Abb. 46	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Griesheim am 7.5.2011	71
Abb. 47	Fläche der Wohnungen in Griesheim am 7.5.2011	72
Abb. 48	Haushaltsgrößen in Griesheim am 7.5.2011	73
Abb. 49	Siedlungsstruktur von Groß-Bieberau im Luftbild	75
Abb. 50	Gebäudebestand in Groß-Bieberau	75
Abb. 51	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Groß-Bieberau am 7.5.2011	76
Abb. 52	Fläche der Wohnungen in Groß-Bieberau am 7.5.2011	77
Abb. 53	Haushaltsgrößen in Groß-Bieberau am 7.5.2011	78
Abb. 54	Siedlungsstruktur von Groß-Umstadt im Luftbild (Teilbereich)	80
Abb. 55	Gebäudebestand in Groß-Umstadt	80
Abb. 56	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Groß-Umstadt am 7.5.2011	81
Abb. 57	Fläche der Wohnungen in Groß-Umstadt am 7.5.2011	82
Abb. 58	Haushaltsgrößen in Groß-Umstadt am 7.5.2011	83
Abb. 59	Siedlungsstruktur von Groß-Zimmern im Luftbild (Teilbereich)	85
Abb. 60	Gebäudebestand in Groß-Zimmern	86
Abb. 61	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Groß-Zimmern am 7.5.2011	86
Abb. 62	Fläche der Wohnungen in Groß-Zimmern am 7.5.2011	87
Abb. 63	Haushaltsgrößen in Groß-Zimmern am 7.5.2011	88
Abb. 64	Siedlungsstruktur von Messel im Luftbild	90
Abb. 65	Gebäudebestand in Messel	91
Abb. 66	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Messel am 7.5.2011	91
Abb. 67	Fläche der Wohnungen in Messel am 7.5.2011	92
Abb. 68	Haushaltsgrößen in Messel am 7.5.2011	93
Abb. 69	Siedlungsstruktur von Modautal im Luftbild (Brandau)	95
Abb. 70	Gebäudebestand in Modautal	95
Abb. 71	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Modautal am 7.5.2011	96
Abb. 72	Fläche der Wohnungen in Modautal am 7.5.2011	97
Abb. 73	Haushaltsgrößen in Modautal am 7.5.2011	98
Abb. 74	Siedlungsstruktur von Mühlthal im Luftbild (Nieder-Ramstadt)	100
Abb. 75	Gebäudebestand in Mühlthal	101
Abb. 76	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Mühlthal am 7.5.2011	101
Abb. 77	Fläche der Wohnungen in Mühlthal am 7.5.2011	102
Abb. 78	Haushaltsgrößen in Mühlthal am 7.5.2011	104
Abb. 79	Siedlungsstruktur von Münster im Luftbild	105
Abb. 80	Gebäudebestand in Münster	106
Abb. 81	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Münster am 7.5.2011	107
Abb. 82	Fläche der Wohnungen in Münster am 7.5.2011	108
Abb. 83	Haushaltsgrößen in Münster am 7.5.2011	109
Abb. 84	Siedlungsstruktur von Ober-Ramstadt im Luftbild (Teilbereich)	111
Abb. 85	Gebäudebestand in Ober-Ramstadt	111
Abb. 86	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Ober-Ramstadt am 7.5.2011	112
Abb. 87	Fläche der Wohnungen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011	113
Abb. 88	Haushaltsgrößen in Ober-Ramstadt am 7.5.2011	114

Abb. 89	Siedlungsstruktur von Otzberg im Luftbild (Lengfeld)	116
Abb. 90	Gebäudebestand in Otzberg	116
Abb. 91	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Otzberg am 7.5.2011	117
Abb. 92	Fläche der Wohnungen in Otzberg am 7.5.2011	118
Abb. 93	Haushaltsgrößen in Otzberg am 7.5.2011	119
Abb. 94	Siedlungsstruktur von Pfungstadt im Luftbild (Teilbereich)	121
Abb. 95	Gebäudebestand in Pfungstadt	122
Abb. 96	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Pfungstadt am 7.5.2011	122
Abb. 97	Fläche der Wohnungen in Pfungstadt am 7.5.2011	123
Abb. 98	Haushaltsgrößen in Pfungstadt am 7.5.2011	124
Abb. 99	Siedlungsstruktur von Reinheim im Luftbild (Teilbereich)	126
Abb. 100	Gebäudebestand in Reinheim	127
Abb. 101	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Reinheim am 7.5.2011	128
Abb. 102	Fläche der Wohnungen in Reinheim am 7.5.2011	129
Abb. 103	Haushaltsgrößen in Reinheim am 7.5.2011	130
Abb. 104	Siedlungsstruktur von Roßdorf im Luftbild	132
Abb. 105	Gebäudebestand in Roßdorf	133
Abb. 106	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Roßdorf am 7.5.2011	133
Abb. 107	Fläche der Wohnungen in Roßdorf am 7.5.2011	134
Abb. 108	Haushaltsgrößen in Roßdorf am 7.5.2011	135
Abb. 109	Siedlungsstruktur von Schaafheim im Luftbild	137
Abb. 110	Gebäudebestand in Schaafheim	138
Abb. 111	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Schaafheim am 7.5.2011	138
Abb. 112	Fläche der Wohnungen in Schaafheim am 7.5.2011	139
Abb. 113	Haushaltsgrößen in Schaafheim am 7.5.2011	140
Abb. 114	Siedlungsstruktur von Seeheim-Jugenheim im Luftbild (Seeheim)	142
Abb. 115	Gebäudebestand in Seeheim-Jugenheim	143
Abb. 116	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011	144
Abb. 117	Fläche der Wohnungen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011	145
Abb. 118	Haushaltsgrößen in Seeheim-Jugenheim am 7.5.2011	146
Abb. 119	Siedlungsstruktur von Weiterstadt im Luftbild	148
Abb. 120	Gebäudebestand in Weiterstadt	149
Abb. 121	Anteil der Gebäude nach Baujahr in Weiterstadt am 7.5.2011	150
Abb. 122	Fläche der Wohnungen in Weiterstadt am 7.5.2011	151
Abb. 123	Haushaltsgrößen in Weiterstadt am 7.5.2011	152

Bildnachweis: Alle Fotografien in diesem Band wurden vom Landkreis Darmstadt-Dieburg erstellt. Auch alle Bilder in den allgemeinen Theoriekapiteln zeigen Beispiele aus den Städten und Gemeinden des Landkreises.

Literaturverzeichnis

Au, Cornelia und Sowarka, Doris (2013): Wohnraum- und Wohnumfeldgestaltung im demografischen Wandel

In: Deutsches Zentrum für Altersfragen (2013): Informationsdienst Altersfragen Heft 5/2013, Berlin, S. 3-5

BAMF (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge) (2008): Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland, Nürnberg

Battenberg, Friedrich (2014): Gemeinde mit bewegter Geschichte,

In: 750 Jahre Erzhausen – Gemeinde mitten im Grünen, Erzhausen, S. 4-10

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2009): Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden

Ist: BBSR-Online-Publikation Nr. 38/2009, Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2010): Wohnungseingpässe und Mietensteigerungen

Ist: BBSR-Berichte kompakt, Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2013): Wohnungsmärkte im Wandel

Ist: BBSR-Analysen kompakt 07/2013, Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2014a): Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung, Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2014b): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands, Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2015a): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus

Ist: BBSR-Analysen kompakt 05/2015, Bonn

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2015b): Wohnungsmarktprognose 2030

Ist: BBSR-Analysen kompakt 07/2015, Bonn

BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2004): Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung

Ist: BBR Forschungen Band 117, Bonn

BBR (2006): LebensRäume – Wohn- und Lebensbedingungen aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner

Ist: Berichte Band 24, Bonn

Bennert, Wulf (2010): Die Immobilie im demografischen Wandel

In: Stiftung Schloss Ettersburg (2010): Tagungsband Forum „Schrottimmobilien“, Ettersburg, S. 13-29

Berding, Ulrich (2008): Wohnwünsche von Migranten

In: vhw (2008): vhw FW 6/Dezember 2008, S. 309-312

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2008): Demographie konkret – Soziale Segregation in deutschen Großstädten, Gütersloh

BMFSFJ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend) (2009): Leben und Wohnen für alle Lebensalter, Berlin

BMFSFJ (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend) (2014): Länger Zuhause Leben – Ein Wegweiser für das Wohnen im Alter, Berlin

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2010): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre
Ist: BMVBS (2010): Werkstatt: Praxis, Heft 68, Berlin

Bohn, Felix (2008): Lebensgerechtes Bauen
In: Huber, Andreas (Hrsg.) (2008): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Basel, S.173-185

Borchard, Sonja und Höbel, Regina (2014): Kommunalberatung live – Wohnungsmärkte im Wandel
In: Szypulski, Anja (2014): Wandel der Wohnungsmärkte – Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen, Dortmund, S. 30-32

Braasch-Schwersmann, Ursula (2005): Hessischer Städteatlas Lieferung I, 4 Dieburg, Marburg (Hrsg. Hessisches Landesamt für geschichtliche Landeskunde)

Dangschat, Jens S. (2007): Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation
In: Dangschat, Jens und Hamedinger, Alexander (2007): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen, S. 21-50
Ist: Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL Band 230, Hannover

Eichener, Volker (2001): Mobil bleiben!
In: Schader-Stiftung (Hrsg.) (2001): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt. S. 174-185

Eichener, Volker, Schauerte, Martin und Klein, Kerstin (2002): Zukunft des Wohnens – Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen, Bochum

Flade, Antje (1990): Die Bedeutung der Wohnung und des Hauses für Frau und Mann
In: Bergauer, Karlhans und Hohlneicher, Johann (Hrsg.) (1990): Forum Bauen und Leben – Das Haus im Lebenslauf des Menschen, Band 5, Bonn, S. 26-43

Flagge, Ingeborg (1999): Zwischen Leitbild und Wirklichkeit – Über Architekturideen und Wohnträume, über Zumutungen und Banalitäten im Wohnungsbau nach 1945
In: Wüstenrotstiftung (1999) (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: 1945 bis heute, Stuttgart, S. 807-948

Görnert-Struckmann, Sylvia (2010): Wohnen im Alter planen und organisieren, München
Greiffenhagen, Sylvia (2011): Die Gemeinschaft kehrt zurück
In: Pawlitschko, Roland und Sandeck, Karin (2011): Wohnen – Neue Architektur für den demografischen Wandel - Wohnmodelle Bayern. München, S.28-31

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen (2014): Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Stichtag 1.1.2014, (www.hvbg.hessen.de)

Hallenberg, Bernd (2008): Wohnsituation und Wohnwünsche von Migranten
In: vhw (2008): vhw FW 6/Dezember 2008, S. 294-299

Harlander, Tilmann (1999): Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik
In: Wüstenrotstiftung (1999) (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: 1945 bis heute, Stuttgart, S. 807-948

Häußermann, Hartmut und Siebel, Walter (2001): Soziale Integration und ethnische Schichtung, Berlin/Oldenburger

Häußermann, Hartmut (2007): Effekte der Segregation
In: vhw FW 5/Okt.-Nov 2007, S. 234-240

HMWVL (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung) (2012): Platz da., Wiesbaden

Hessisches Statistisches Landesamt (1989): Ausgewählte Strukturdaten über die Bevölkerung am 25. Mai 1987 nach Gemeinden und Gemeindeteilen, Heft 3: Landkreis Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau und Offenbach, Wiesbaden

Hessisches Statistisches Landesamt (1991): Ausgewählte Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen am 25. Mai 1987 in den hessischen Gemeinden und Gemeindeteilen, Heft 1: Regierungsbezirk Darmstadt, Wiesbaden

Hessisches Statistisches Landesamt (1991 bis 2014): Hessische Gemeindestatistik, Wiesbaden 1990 bis 2013, Wiesbaden

Hessisches Statistisches Landesamt (2014a): Ausgewählte Daten über Bevölkerung und Haushalte am 9. Mai 2011 in den hessischen Gemeinden und Gemeindeteilen, Ergebnisse des Zensus 2011, Heft 1: Regierungsbezirk Darmstadt, Wiesbaden

Hessisches Statistisches Landesamt (2014b): Ausgewählte Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen am 9. Mai 2011 in den hessischen Gemeinden und Gemeindeteilen. Endgültige Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Heft 1: Regierungsbezirk Darmstadt, Wiesbaden

Hessisches Statistisches Landesamt (2014c): Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte am 9. Mai 2011, Wiesbaden (für Städte und Gemeinden im Landkreis Darmstadt-Dieburg)

Hessisches Statistisches Landesamt (2014d): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Hessen; Fortschreibungsergebnisse zum Stand 31. Dezember 2013, Wiesbaden

Homburg, Andreas (2011): Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser
In: vhw FWS 3/Mai-Juni 2011, S. 139-140

Höpflinger, François (2008): Die zweite Lebenshälfte – Lebensperiode im Wandel
In: Huber, Andreas (Hrsg.) (2008): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Basel, S. 31-42

Horn, Michael und Rothermel, Peter (1993): Heimat in der Fremde, Darmstadt

Huber, Andreas (2008): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Basel

Huber, Andreas; Hugentobler, Margrit und Walther-Galli, Regina (2008): Neue Wohnmodelle in der Praxis

In: Huber, Andreas (Hrsg.) (2008): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Basel, S. 77-169

Hunziker, Christian (2012): Soziale Wohnraumförderung – Für breite Bevölkerungsschichten:

Mischung statt Stigmatisierung

In: Die Wohnungswirtschaft Heft 4/2012, S. 8-9

IHK Darmstadt (2012): IHK-Report 09-2012, Darmstadt

ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung) (2010): Demographischer Wandel, Siedlungsentwicklung und kommunale Finanzen

Ist: ISL-Trends 2/2010, Dortmund

ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung) (2012): Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit

Ist: ISL-Trends 3/2012, Dortmund

IWU (Institut Wohnen und Umwelt GmbH) (2005): Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte, Darmstadt

IWU (Institut Wohnen und Umwelt GmbH) (2008): Neue soziale Fragen des Wohnens, Darmstadt

Jochimsen, Kerstin und Krajewski, Christian (2014): Wohnungsmärkte im Wandel – Ergebnisse eines Studien- und Lehrforschungsprojektes
In: Szypulski, Anja (2014): Wandel der Wohnungsmärkte – Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen, Dortmund, S. 7-28

Karhoff, Brigitte (2010): Modellhaftes Wohn- und Versorgungsmodell für ältere Migranten
In: vhw (Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.) (2010) Forum Wohnen und Stadtentwicklung Heft 3/Mai-Juni 2010, S. 156-158

König, Roland (2005): Leitfaden barrierefreier Wohnungsbau, Stuttgart

Körbel, Alfred (2014): Kommunalberatung live – Wohnungsmärkte im Wandel
In: Szypulski, Anja (2014): Wandel der Wohnungsmärkte – Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen, Dortmund, S. 33-36

Krautberger, Michael (2010): Verwaarloste Immobilien – welchen Beitrag kann das öffentliche Baurecht leisten?
In: Stiftung Schloss Ettersburg (2010): Tagungsband Forum „Schrottimobilien“, Ettersburg, S. 31-36

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg(Hrsg.) (2010): Die Entwicklung der Altersstruktur
Ist: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung Band 1, Darmstadt

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg(Hrsg.) (2012): Wanderungsbewegungen
Ist: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung Band 2, Darmstadt

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg(Hrsg.) (2013): Die Entwicklung des Einzelhandels
Ist: Darmstadt-Dieburg Statistik konkret – Herausforderungen für eine nachhaltige Kreisentwicklung Band 3, Darmstadt

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg(Hrsg.) (2014): Inklusionsbericht 2014, Darmstadt

Kröhnert, Steffen (2012): Wohnen im demografischen Wandel, Berlin

Kühne-Büning, Lidwina; Plumpe, Werner und Hesse, Jan-Otmar (1999): Zwischen Angebot und Nachfrage, zwischen Regulierung und Konjunktur – die Entwicklung der Wohnungsmärkte in der Bundesrepublik 1949-1989/1990-1998
In: Wüstenrotstiftung (1999) (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: 1945 bis heute, Stuttgart, S. 153-232

Loeschke, Gerhard und Pourat, Daniela (1995): Wohnungsbau für alte und behinderte Menschen, Stuttgart

Manzeschke, Arne (2014): Altersgerechte Assistenzsysteme: Ethische Herausforderungen technologischen Wandels
In: Deutsches Zentrum für Altersfragen (2014): Informationsdienst Altersfragen 41, S. 10-18

Mediaprint Infoverlag GmbH (Hrsg. in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Darmstadt-Dieburg) (2013): Älter werden im Landkreis Darmstadt-Dieburg, Mering

Nierhoff, Sara (2008): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienhausgebieten
In: Schnur, Olaf (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung – zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden, S. 337-350

Obermüller, Martin und Helfert, Marlene (2011): Neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens im Alter, Saarbrücken

Öko-Institut e.V. (2008): Die Zukunft liegt im Bestand, Freiburg

- Pedlow, Stephanie (2011): Die neue Attraktivität der Stadt, Darmstadt
- Pohl, Thomas (2012): Alterssegregation in der Metropolregion Hamburg
In: May, Michael und Alisch, Monika (Hrsg.) (2012): Formen sozialräumlicher Segregation, S. 51-72
Ist: Beiträge zur Sozialraumforschung Band 7, Opladen
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (2012): „Innen vor Außen“, Frankfurt
- Reimann, Bettina (2008): Integration von Zuwanderern im Quartier: Ausgangslage, Herausforderungen, Perspektiven
In: Schnur, Olaf (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung – zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden, S. 193-208
- Robischon, Tobias (2001): Flexible Erneuerung von Wohngebieten mit älter werdenden Bewohnern
In: Schader-Stiftung (Hrsg.) (2001): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt. S. 205-215
- Rohr-Zänker, Ruth (2014): Wohnungsmärkte im Wandel, Hannover
- Schnur, Olaf (2010): Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren – Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen, Berlin
- Siebel, Walter (2001): Segregation und Integration
In: Schader-Stiftung (Hrsg.) (2001): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt, S. 228-242
- Siebel, Walter (2009): Ist Nachbarschaft heute noch möglich?
In: Deutsche Reihenhaus AG (2009): Nachbarschaft, München, S. 7ff
- Siebel, Walter (2011): Die neue Vielfalt des Wohnens
In: Pawlitschko, Roland und Sandeck, Karin (2011): Wohnen – Neue Architektur für den demografischen Wandel - Wohnmodelle Bayern. München, S.14-18
- Simon, Christina (2001): Suburbane Wohngebiete – Konzepte zur städtebaulichen Qualifizierung des Ein- und Zweifamilienhauses in der Bundesrepublik Deutschland 1949-1999
Ist: Schriftenreihe des Städtebau-Instituts der Universität Stuttgart Nr. 18, Stuttgart
- Tränkle, Margret (1999): Neue Wohnhorizonte – Wohnalltag und Haushalte seit 1945 in der Bundesrepublik
In: Wüstenrotstiftung (1999) (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: 1945 bis heute, Stuttgart, S. 687-806
- Universität Siegen (Lehrstuhl Wirtschaftsinformatik und Neue Medien) und IISI (Internationales Institut für Sozio-Informatik Bonn) (Hrsg.) (2012): Neue Medien und technische Hilfen im Alltag, Siegen
- Vater, Daniela und Zachraj, Eva (2008): Wohnquartiere im Kontext demographischer und baulicher Alterung
In: Schnur, Olaf (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung – zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden, S. 319-335
- Verlag für Architektur GmbH (1984): Stadt Darmstadt – Landkreis Darmstadt-Dieburg und ihre bauliche Entwicklung
Ist: Architektur-Journal Heft 12/1984, Wiesbaden
- von Beyme, Klaus (1999): Wohnen und Politik
In: Wüstenrotstiftung (1999) (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: 1945 bis heute, Stuttgart, S. 81-152
- Weiß, Christine (2014): Technik für ein selbständiges Leben im Alter: Stand von Forschung und Innovation
In: Deutsches Zentrum für Altersfragen (2014): Informationsdienst Altersfragen 41, S. 3-9

Weresch, Katharina (2005): Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse, Hamburg

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung, Ludwigsburg

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2013): Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre – Perspektiven und Handlungsoptionen für Wohnquartiere, Ludwigsburg

Zapf, Katrin (1999): Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse
In: Wüstenrotstiftung (1999) (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: 1945 bis heute, Stuttgart, S. 563-614

Zepf, Christine (2009): Nachbarschaftshilfe MiKaDo
In: Wüstenrot Stiftung (2009): Wohnen im ländlichen Raum, Stuttgart, S. 17-24

Presseartikel

Darmstädter Echo 3.12.2010: Eppertshausen wächst kinderfreundlich
Darmstädter Echo 2.7.2012: Die alte Post braucht dringend Nachwuchskräfte
Darmstädter Echo 26.2.2013: Ein Maisfeld wird Wohngebiet
Darmstädter Echo 11.3.2013: Miag-Gelände: Wohnen im früheren Verwaltungsbau
Darmstädter Echo 10.1.2014: „Ein Tropfen auf den heißen Stein“
Darmstädter Echo 17.1.2014: Platz für Wohnen und Gewerbe
Darmstädter Echo 15.3.2014: Griesheim wächst um 2000 Einwohner
Darmstädter Echo 12.6.2014: „Visionen“ für den Apfelbaumgarten
Darmstädter Echo 1.8.2014: In Pfungstadt entsteht ein neuer Stadtteil
Darmstädter Echo 18.8.2014: Wohnungspreise erreichen in Darmstadt Rekordhöhe
Darmstädter Echo 27.8.2014: Darmstadt ist „Topregion“ bei Immobilien
Darmstädter Echo 5.12.2014: Spatenstich für junges Wohnen
Darmstädter Echo 10.12.2014: Bauboom im Dieburger Osten: 117 Häuser entstehen
Darmstädter Echo 21.4.2015: Nieder-Ramstädter Diakonie soll Wohnquartier werden
Darmstädter Echo 23.4.2015: Baugebote fallen durch
Darmstädter Echo 20.7.2015: Erster Eindruck vom „Wohnen im Park“
Darmstädter Echo 29.9.2015: 1500 Flüchtlinge fürs neue Stadtviertel in Babenhausen

Internetquellen

www.alsbach-haehnlein.de (8.5.2015)
www.babenhausen.de (8.5.2015)
www.bickenbach-bergstrasse.de (8.5.2015)
www.dieburg.de (8.5.2015)
www.engiwo.de/wissen (20.2.2014)
www.eppertshausen.de (11.5.2015)
<https://ergebnisse.zensus2011.de/>
www.erzhausen.de (11.5.2015)
www.fischbachtal.de (11.5.2015)
www.flaechenmanagement.hessen-nachhaltig.de (17.11.2014)
www.griesheim.de (11.5.2015)
www.gross-bieberau.de (11.5.2015)
www.gross-umstadt.de (11.5.2015)
www.gross-zimmern.de (12.5.2015)
www.hiddenhausen.de (26.8.2014)
www.hvbg.hessen.de (9.6.2015)
www.kfw.de (6.10.2014)
www.lagis.online.uni-marburg.de (3.3.2014)
www.messel.de (12.5.2015)
www.mikado-nachbarschaftshilfe.de (5.11.2014)

www.modautal.de (12.5.2015)
www.muehltal.de (12.5.2015)
www.muehltal-odenwald.de/ (12.5.2015)
www.muenster-hessen.de (12.5.2015)
www.ober-ramstadt.de (12.5.2015)
www.otzberg.de (13.5.2015)
www.pfungstadt.de (13.5.2015)
www.reinheim.de (13.5.2015)
www.rossdorf.de (13.5.2015)
www.schaafheim.de (15.5.2015)
www.seeheim-jugendheim.de (15.5.2015)
www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/ (9.12.2014)
www.studentenwerkdarmstadt.de/index.php/de/beratung/wohnen-fuer-hilfe (2.10.2014)
www.waldensergemeinde.de (26.03.2014)
www.wegweiseralterundtechnik.de/ (9.12.2014)
www.weiterstadt.de (15.5.2015)
www.wikipedia.de (27.7.2015) (Geschichte Ortsteile Seeheim-Jugendheim)
www.wohnpreis.de (13.5.2015):

Bisher erschienen

Band 01
Die Entwicklung der Altersstruktur

Band 02
Wanderungsbewegungen

Band 03
Die Entwicklung des Einzelhandels

Das Durchschnittsalter der Wohngebäude
2.580 Wohngebäude im Landkreis wurden
4,8% des Bestandes zum Zensusstichtag i
2.477 zwischen 1979 und 1990 gebauten
Gebäude des heutigen Bestandes errichtet
Durchschnittswert des Landes Hessen für d
höher. Der Bestand der alten Häuser hat seit
Stadt-Dieburg stark abgenommen, damals w