

Wohnraumversorgungskonzept für den Schwalm-Eder-Kreis

Endbericht (Stand: 06.08.2025)



empirica

Auftraggeber

Schwalm-Eder-Kreis

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Martin Stenzel, Lukas Weiden

Projektnummer

2023099

Berlin/Bonn, 06.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundsatzpapier	1
2.	Hintergrund, Ziel und Methodik der Untersuchung.....	7
2.1	Hintergrund und Ziel der Untersuchung	7
2.2	Methodik	8
3.	Demografieprofil: Wohnungsnachfrage.....	11
3.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	11
3.1.1	Beschäftigungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur	11
3.1.2	Pendler	14
3.1.3	Arbeitslosigkeit.....	16
3.1.4	Einkommen	18
3.2	Wohnungsnachfrage	20
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	20
3.2.2	Wanderungsanalyse.....	22
3.2.3	Altersstruktur	27
3.2.4	Haushalte	29
3.2.5	Zielgruppen	31
4.	Wohnungsmarktprofil: Wohnungsangebot	39
4.1	Wohnungsbestand	39
4.2	Wohnungsbau	43
4.3	Wohnungsleerstand	50
4.3.1	Unterschiedliche Kategorien von Leerstand	50
4.3.2	Wohnungsleerstand nach dem Zensus 2022	51
4.3.3	Wohnungsleerstand nach Einschätzung der Kommunen	60
4.4	Wohnungspreise und -mieten.....	64
4.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	64
4.4.2	Mietwohnungen.....	65
4.4.3	Eigentumswohnungen	67
5.	Preisgünstiges Wohnen	71
5.1	Nachfrage	71
5.2	Angebot	76
5.3	Unterschiedliche Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum	82
5.3.1	Rechenmodell	82
5.3.2	Ergebnis.....	83

6.	Barrierefreies/-armes Wohnen	84
6.1	Zu den Begriffen der Barrierefreiheit und -armut.....	84
6.2	Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen	85
6.3	Angebot an barrierearmen Wohnungen im Bestand.....	86
7.	Zukünftiger Neubaubedarf.....	90
7.1	Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes.....	90
7.2	Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose	91
7.2.1	Methodik.....	91
7.2.2	Ergebnisse	95
7.3	Räumliche Perspektive der Neubaubedarfe	96
8.	Wohnbaupotenziale	98
8.1	Verschiedene Kategorien von Wohnbaupotenzialen	98
8.2	Flächen mit Baurecht	98
8.2.1	Baulücken	98
8.2.2	Flächen mit Bebauungsplänen	101
8.3	Potenziale im Flächennutzungsplan und im Regionalplan.....	103
8.3.1	Flächennutzungsplan	103
8.3.2	Regionalplan.....	104
8.4	Sonstige Wohnbaupotenziale	105
8.5	Zusammenschau der Wohnbaupotenziale.....	106
9.	Schlussfolgerungen und mögliche Maßnahmen	108
9.1	Wirtschaftlicher Rahmen.....	108
9.2	Neubaubedarf und Wohnbaupotenziale	109
9.3	Preisgünstiger Wohnraumbedarf.....	114
9.4	Bestandsentwicklung	120
9.5	Altersgerechter Wohnraum	124
9.6	Gemeinschaftliche Wohnprojekte	126
ANHANG	128

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	GEMEINDETYPISIERUNG IM SCHWALM-EDER-KREIS	9
ABBILDUNG 2:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2023)	11
ABBILDUNG 3:	BESCHÄFTIGTENBESATZ: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT SCHWALM-EDER-KREIS JE 1.000 EINWOHNER (2022)	12
ABBILDUNG 4:	DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL VON TAGEN, IN DENEN EINE OFFENE STELLE NICHT BESETZT WAR (VAKANZZEIT), IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH, DURCHSCHNITT 2022 UND 2023	13
ABBILDUNG 5:	ERWERBSTÄTIGE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN AM ARBEITSORT SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2022)	14
ABBILDUNG 6:	BERUFSEIN- UND -AUSPENDLER SOWIE PENDLERSALDO AM ARBEITSORT SCHWALM-EDER-KREIS (2011 BIS 2023)	15
ABBILDUNG 7:	EIN- UND AUSPENDLERSTRÖME DER STÄDTE MELSUNGEN, SCHWALM-STADT, HOMBERG (EFZE) UND FRITZLAR (2022)	16
ABBILDUNG 8:	ARBEITSLOSENQUOTE (SGB II UND SGB III) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2023)	17
ABBILDUNG 9:	ANTEIL DER ARBEITSLOSEN AN DEN PERSONEN IM ALTER VON 15 BIS UNTER 65 JAHREN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	18
ABBILDUNG 10:	NETTO-JAHRESEINKOMMEN JE EINWOHNER IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	19
ABBILDUNG 11:	ERWERBSTÄTIGE PERSONEN IM SCHWALM-EDER-KREIS NACH BERUF (HAUPTGRUPPEN ISCO-08), 2022	20
ABBILDUNG 12:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	21
ABBILDUNG 13:	UNTERSCHIEDE IN DEN BEVÖLKERUNGSDATEN NACH DEM HESSISCHEN STATISTISCHEN LANDESAMT UND DEM ZENSUS 2022	22
ABBILDUNG 14:	NATÜRLICHER SALDO UND WANDERUNGSSALDO IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	23
ABBILDUNG 15:	WANDERUNGSSALDEN UND NATÜRLICHER SALDO DES SCHWALM-EDER-KREISES NACH REGIONEN (2012 BIS 2022)	24
ABBILDUNG 16:	DURCHSCHNITTLICHE JÄHRLICHE WANDERUNGSSALDEN JE 1.000 EINWOHNER DES SCHWALM-EDER-KREISES MIT LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN IM UMLAND (2012 BIS 2022)	24

ABBILDUNG 17:	WANDERUNGSMUSTER VON STÄDTEN UND GEMEINDEN IM SCHWALM-EDER-KREIS NACH HERKUNFTSREGION UND LEBENSPHASEN (2018 BIS 2020)	26
ABBILDUNG 18:	WANDERUNGSMUSTER DER KOMMUNEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IN DEN DREI GEMEINDE TypEN (2018 BIS 2020)	27
ABBILDUNG 19:	ALTERSSTRUKTUR IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2022)	28
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (2011 BIS 2022)	28
ABBILDUNG 21:	HAUSHALTSENTWICKLUNG IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	29
ABBILDUNG 22:	HAUSHALTSENTWICKLUNG IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	30
ABBILDUNG 23:	HAUSHALTSSTRUKTUR IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	31
ABBILDUNG 24:	WOHNPRÄFERENZEN VON JÜNGEREN EINZEL- UND PAARHAUSHALTEN (OHNE KINDER) IM SCHWALM-EDER-KREIS	32
ABBILDUNG 25:	WOHNPRÄFERENZEN VON ÄLTEREN EINZEL- UND PAARHAUSHALTEN (OHNE KINDER) IM SCHWALM-EDER-KREIS	33
ABBILDUNG 26:	WOHNPRÄFERENZEN VON JÜNGEREN FAMILIENHAUSHALTEN (MIT KINDERN) IM SCHWALM-EDER-KREIS	34
ABBILDUNG 27:	WOHNPRÄFERENZEN VON ÄLTEREN FAMILIENHAUSHALTEN (MIT KINDERN) IM SCHWALM-EDER-KREIS	36
ABBILDUNG 28:	NACHFRAGERSTRUKTUR IM WOHNUNGSBESTAND UND IM -NEUBAU IM SCHWALM-EDER-KREIS, 2022	37
ABBILDUNG 29:	WOHNUNGSBESTAND IM SCHWALM-EDER-KREIS NACH GEBÄUDE Typ IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	39
ABBILDUNG 30:	WOHNUNGSBESTAND IN GEBÄUDEN NACH BAUALTERSKLASSEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	40
ABBILDUNG 31:	WOHNUNGSBESTAND IN EZFH NACH BAUALTERSKLASSEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	41
ABBILDUNG 32:	WOHNUNGSBESTAND IN MFH NACH BAUALTERSKLASSEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	41
ABBILDUNG 33:	SELBSTNUTZERQUOTE IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2011 UND 2022)	42
ABBILDUNG 34:	EIGENTÜMERSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	43
ABBILDUNG 35:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IM SCHWALM-EDER-KREIS (2011 BIS 2022)	44

ABBILDUNG 36:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (WE JE 1.000 EINWOHNER, 2011 BIS 2022)	45
ABBILDUNG 37:	BAUTÄTIGKEITSANTEILE NACH EZFH UND MFH (2011 BIS 2022) UND BEVÖLKERUNGSANTEILE (2016) IM SCHWALM-EDER-KREIS NACH GEMEINDE TypEN	46
ABBILDUNG 38:	BAUTÄTIGKEITSANTEILE (2011 BIS 2022) UND BEVÖLKERUNGSANTEILE (2016) IM SCHWALM-EDER-KREIS NACH GEMEINDE TypEN	47
ABBILDUNG 39:	ANTEIL DER BAUFERTIGSTELLUNGEN IM BESTAND UND IN NICHTWOHN GEBÄUDEN AN ALLEN BAUFERTIGSTELLUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (2011 BIS 2022)	48
ABBILDUNG 40:	BEISPIELE FÜR MEHRFAMILIENHAUSNEUBAU IM SCHWALM-EDER-KREIS	49
ABBILDUNG 41:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2011 UND 2022)	51
ABBILDUNG 42:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH, NACH BAUTYPEN (ZENSUS 2022)	52
ABBILDUNG 43:	BAUTYPEN-ANTEILE AM WOHNUNGSLEERSTAND IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	53
ABBILDUNG 44:	LEERSTANDSRATE VON EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH, NACH BAUWEISE (ZENSUS 2022)	54
ABBILDUNG 45:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH, NACH BAUALTER (ZENSUS 2022)	55
ABBILDUNG 46:	LEERSTANDSRATE IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH, NACH WOHNFLÄCHE (ZENSUS 2022)	56
ABBILDUNG 47:	ANTEIL DES WOHNUNGSLEERSTANDES IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH, NACH EIGENTÜMERTYP (ZENSUS 2022)	57
ABBILDUNG 48:	ANTEIL DES WOHNUNGSLEERSTANDES IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH, NACH LEERSTANDSDAUER (ZENSUS 2022)	58
ABBILDUNG 49:	GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	59
ABBILDUNG 50:	GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM SCHWALM-EDER-KREIS, NACH BAUWEISE (ZENSUS 2022)	60
ABBILDUNG 51:	WOHNUNGSLEERSTAND IN DEN BEFRAGTEN KOMMUNEN – PROBLEMDRUCK UND ERFASSUNGSMETHODEN (FRÜHJAHR 2024)	61
ABBILDUNG 52:	LAGE DER WOHNUNGSLEERSTÄNDE UND BETROFFENE GEBÄUDE TypEN (FRÜHJAHR 2024)	61
ABBILDUNG 53:	GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND*	62

ABBILDUNG 54:	ZUKÜNFTIG ERWARTETE LEERSTANDSENTWICKLUNG	62
ABBILDUNG 55:	AKTIVITÄTEN DER KOMMUNEN GEGEN DEN LEERSTAND	63
ABBILDUNG 56:	GEWÜNSCHTE UNTERSTÜTZUNG ZUM LEERSTANDSABBAU	63
ABBILDUNG 57:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSKAUFPREISE (BESTAND) FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2012 BIS 2023)	64
ABBILDUNG 58:	SPANNE DER ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (BESTAND) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2021 BIS 2023)	65
ABBILDUNG 59:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSMIETE (NETTOKALT, BESTAND) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2012 BIS 2023)	66
ABBILDUNG 60:	SPANNE DER ANGEBOTSMIETEN (NETTOKALT, BESTAND) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2021 BIS 2023)	66
ABBILDUNG 61:	ANGEBOTSMIETEN UND BESTANDSMIETEN IN DEN KOMMUNEN IM SCHWALM-EDER-KREIS	67
ABBILDUNG 62:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSMIETE (NETTOKALT, NEUBAU) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2012 BIS 2014 UND 2021 BIS 2023)	67
ABBILDUNG 63:	ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSKAUFPREISE (BESTAND) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2012 BIS 2023)	68
ABBILDUNG 64:	ENTWICKLUNG DES MEDIAN-ANGEBOTSKAUFPREISES (BESTAND) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM GEMEINDETYP 3 (2012 BIS 2014 UND 2021 BIS 2023)	69
ABBILDUNG 65:	SPANNE DER ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (BESTAND) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2021 BIS 2023)	69
ABBILDUNG 66:	ENTWICKLUNG DES MEDIAN-ANGEBOTSKAUFPREISES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (NEUBAU) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2012 BIS 2014 UND 2021 BIS 2023)	70
ABBILDUNG 67:	ENTWICKLUNG DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2023)	71
ABBILDUNG 68:	ANTEILE DER GRÖÖE DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH ANZAHL DER PERSONEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (2011 BIS 2023)	72
ABBILDUNG 69:	ANTEILE DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	72
ABBILDUNG 70:	ENTWICKLUNG DER EMPFÄNGER VON SGB XII-LEISTUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	73

ABBILDUNG 71:	ANTEILE HAUSHALTE (SBG XII-BEZUG) AN ALLEN HAUSHALTEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	73
ABBILDUNG 72:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSDAUSHALTE (MIETZUSCHUSS) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	74
ABBILDUNG 73:	ANTEILE WOHNUNGSDAUSHALTE (MIETZUSCHUSS) AN ALLEN HAUSHALTEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	75
ABBILDUNG 74:	ANTEILE BEDARFSGEMEINSCHAFTEN, HAUSHALTE MIT SGB XII-BEZUG UND WOHNUNGSDAUSHALTE (MIETZUSCHUSS) AN ALLEN HAUSHALTEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2011 BIS 2022)	75
ABBILDUNG 75:	ZAHL DER WOHNUNGSSUCHENDEN HAUSHALTE IM SCHWALM-EDER-KREIS (2023)	76
ABBILDUNG 76:	ENTWICKLUNG DES GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBESTANDES IM SCHWALM-EDER-KREIS (2014 BIS 2040)	77
ABBILDUNG 77:	VERSORGUNGSQUOTE: ANTEIL DES SOZIALWOHNUNGSBESTANDES AN ALLEN HAUSHALTEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (2022)	78
ABBILDUNG 78:	ANTEIL VERMIETETER WOHNUNGEN* MIT EINER MONATL. NETTOKALTMIETE VON UNTER 6 EURO/M ² AN ALLEN VERMIETETEN WOHNUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)	79
ABBILDUNG 79:	NETTOKALTMIETEN-KLASSEN VON VERMIETETEN UND ANGEBOTENEN WOHNUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2022)	80
ABBILDUNG 80:	MIETSPEKTRUM (ANGEBOTSMIETEN) VERFÜGBARER WOHNUNGEN (BESTAND UND NEUBAU) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2016)	81
ABBILDUNG 81:	MIETSPEKTRUM (ANGEBOTSMIETEN) VERFÜGBARER WOHNUNGEN (BESTAND UND NEUBAU) IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (2023)	81
ABBILDUNG 82:	INDIKATORENSET	82
ABBILDUNG 83:	BEDARFSNIVEAUS FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM IN DEN KOMMUNEN DES SCHWALM-EDER-KREISES	83
ABBILDUNG 84:	NACHFRAGE VON HAUSHALTEN NACH BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (2021)	86
ABBILDUNG 85:	ANTEIL DER INSERATE BARRIEREFREIER WOHNUNGEN AN ALLEN WOHNUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS IM VERGLEICH (BESTANDSWOHNUNGEN, 2020 BIS 2023)	87
ABBILDUNG 86:	BEWOHNTE WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN NACH MERKMALEN DER BARRIEREREDUKTION IN DER ANPASSUNGSSCHICHT DES SCHWALM-EDER-KREISES (MIKROZENSUS-ZUSATZERHEBUNG 2018)	88

ABBILDUNG 87:	HAUSHALTE MIT PERSONEN ÜBER 65 JAHREN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM (OHNE WOHNHEIME) NACH MERKMALEN DER BARRIEREREDUKTION IN DER ANPASSUNGSSCHICHT DES SCHWALM-EDER-KREISES (MIKROZENSUS 2022)	89
ABBILDUNG 88:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG: IST-ENTWICKLUNG UND PROGNOSE (2005 BIS 2040)	90
ABBILDUNG 89:	PROGNOSE DER HAUSHALTE IM SCHWALM-EDER-KREIS NACH HAUSHALTSGRÖßE	92
ABBILDUNG 90:	MENGENMÄßIGE BEDEUTUNG (KREISGRÖßE) UND TRENDENTWICKLUNG VON ZIELGRUPPEN DES WOHNUNGSMARKTES SCHWALM-EDER-KREIS	92
ABBILDUNG 91:	ENTWICKLUNG VON HAUSHALTEN UND WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (2005 BIS 2022)	94
ABBILDUNG 92:	HAUSHALTS- UND WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE FÜR DEN SCHWALM-EDER-KREIS	95
ABBILDUNG 93:	NEUBAUNACHFRAGE IM SCHWALM-EDER-KREIS (2022 BIS 2040)	95
ABBILDUNG 94:	HAUSHALTS-/BEVÖLKERUNGSANTEILE UND BAUFERTIGSTELLUNGSANTEILE DER GEMEINDE TypEN IM SCHWALM-EDER-KREIS, 2011 BIS 2022	96
ABBILDUNG 95:	NEUBAUBEDARF IM SCHWALM-EDER-KREIS NACH GEMEINDE TypEN, 2022 BIS 2040	97
ABBILDUNG 96:	ANZAHL, GRÖßE UND AKTIVIERBARKEIT VON BAULÜCKEN IN DEN KOMMUNEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	99
ABBILDUNG 97:	WOHNBAUPOTENZIAL IN BAULÜCKEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	100
ABBILDUNG 98:	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE IN GEBIETEN MIT RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNE IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	101
ABBILDUNG 99:	WOHNBAUPOTENZIAL IN BAUGEBIETEN MIT RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLANUNG IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	102
ABBILDUNG 100:	GEBIETE MIT IN BEBAUUNGSPLÄNEN IN AUFSTELLUNG IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	102
ABBILDUNG 101:	WOHNBAUPOTENZIAL IN GEBIETEN MIT BEBAUUNGSPLÄNEN IN AUFSTELLUNG IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	103
ABBILDUNG 102:	WOHNBAURESERVEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	103
ABBILDUNG 103:	WOHNBAUPOTENZIAL IN FNP-RESERVEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	104
ABBILDUNG 104:	WOHNBAURESERVEN IM REGIONALPLAN IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	105

ABBILDUNG 105:	WOHNBAUPOTENZIAL IN REGIONALPLAN-RESERVEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	105
ABBILDUNG 106:	SONSTIGE WOHNBAUPOTENZIALE IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	106
ABBILDUNG 107:	WOHNBAUPOTENZIAL IN SONSTIGEN WOHNBAUPOTENZIALEN IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	106
ABBILDUNG 108:	IN DEN NÄCHSTEN ZEHN JAHREN (2024 BIS 2033) AKTIVIERBARE WOHNBAUPOTENZIALE IM SCHWALM-EDER-KREIS (FRÜHJAHR 2024)	107
ABBILDUNG 109:	BILANZIERUNG VON WOHNBAUBEDARF UND WOHNBAUPOTENZIALEN NACH GEMEINDE TypEN IM SCHWALM-EDER-KREIS, 2024 BIS 2033	111
ABBILDUNG 110:	BEDARF AN GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN IM SCHWALM- EDER-KREIS BIS 2040 IN VARIANTEN	114
ABBILDUNG 111:	AUFTEILUNG DES ZUSÄTZLICHEN GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN (VERSORGUNGSQUOTE 1,5 %) AUF DIE GEMEINDE TypEN IM SCHWALM-EDER-KREIS	117

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

WE	WOHNEINHEITEN
WRVK	WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT
EZFH	EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER
MFH	MEHRFAMILIENHÄUSER
SGB II	ZWEITES SOZIALGESETZBUCH
SGB XII	ZWÖLFTES SOZIALGESETZBUCH
ASYLBLG	ASYLBEWERBERLEISTUNGSGESETZ
P.A.	PRO JAHR
M ²	QUADRATMETER WOHNFLÄCHE
WBS	WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

1. Grundsatzpapier

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Schwalm-Eder-Kreis versteht wirtschaftliche Entwicklung als Grundlage für soziale Stabilität, demografische Balance und eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung. In den letzten Jahren hat sich der Schwalm-Eder-Kreis wirtschaftlich positiv entwickelt. Die Zahl der Arbeitsplätze ist gestiegen, und der Landkreis konnte im hessenweiten Vergleich eine überdurchschnittlich gute Arbeitsmarktsituation aufbauen. Offene Stellen werden im Kreis schneller besetzt als in vielen anderen Regionen Deutschlands, was auf eine hohe Standortattraktivität und funktionierende Arbeitsmarktstrukturen hinweist.

Diese Entwicklung hat dazu beigetragen, dass der Kreis Wanderungsgewinne verzeichnen konnte. Besonders die Nähe zu den Arbeitsmärkten in der Stadt und im Landkreis Kassel sowie große Arbeitgeber wie z. B. B. Braun, Edeka Hessenring stärken die Position des Kreises im regionalen Wettbewerb. Die Zuzüge aus anderen Teilen Hessens und die Aufnahme Geflüchteter, insbesondere im Jahr 2022, haben dazu geführt, dass die Bevölkerungszahl im Kreis stabil geblieben ist. Ohne diese Wanderungsgewinne wäre die Einwohnerzahl leicht rückläufig gewesen, da die Zahl der Sterbefälle die der Geburten übersteigt.

Trotz dieser positiven Entwicklung steht der Schwalm-Eder-Kreis vor neuen Herausforderungen. Der bundesweite und internationale Wettbewerb um Fachkräfte wird sich weiter verschärfen. Es ist nicht selbstverständlich, dass Deutschland in ausreichendem Maße qualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland gewinnen kann. Gleichzeitig zieht es junge Menschen weiterhin in sogenannte Schwarmstädte – also größere, dynamische Städte mit Hochschulen und attraktiven Arbeitsmärkten. Diese Entwicklung stellt ländlich geprägte Regionen wie den Schwalm-Eder-Kreis vor die Aufgabe, ihre Standortvorteile noch gezielter zu kommunizieren und auszubauen.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die aktive Wirtschaftsförderung im Kreis konsequent fortzusetzen. Ziel muss es sein, ansässigen Unternehmen optimale Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und gleichzeitig neue Betriebe für den Standort zu gewinnen. Dabei kommt der Sicherung und dem Ausbau von Arbeitsplätzen eine zentrale Rolle zu – nicht nur für die wirtschaftliche Stabilität, sondern auch für die Entwicklung des Wohnungsmarktes und die langfristige Bindung von Fachkräften an die Region.

Um den Zuzug von Arbeitskräften zu fördern, sollte der Schwalm-Eder-Kreis seine Standortvorteile offensiv kommunizieren. Eine bundesweite Imagekampagne kann dazu beitragen. Dabei sollten Aspekte wie gute Erreichbarkeit, bezahlbarer Wohnraum, hochwertige Kinderbetreuung, ein vielfältiges Schulangebot und ein hoher Freizeitwert betont werden.

Die Potenziale des mobilen Arbeitens sollten genutzt werden. Homeoffice-Möglichkeiten können dazu beitragen, neue Zielgruppen anzusprechen, die nicht zwingend in der Nähe zu ihrem Arbeitsort wohnen müssen. Gleichzeitig sollte der Kreis systematisch untersuchen, welche Faktoren für Zuzügler entscheidend sind. Befragungen von neu zugezogenen Haushalten können wertvolle Erkenntnisse darüber liefern, wie sich Menschen für den Schwalm-Eder-Kreis als Wohn- und Arbeitsort entscheiden – und welche Rahmenbedingungen verbessert werden können.

Neubaubedarf

Der Schwalm-Eder-Kreis steht vor der Aufgabe, seinen Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Auch wenn der Wohnungsmarkt im Kreis insgesamt als wenig angespannt gilt, besteht ein qualitativer Neubaubedarf. Dieser ergibt sich nicht aus einem mengenmäßigen Wachstum der Haushalte, sondern aus dem Alter und der strukturellen Überalterung des Wohnungsbestandes. Viele Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Komfort, Barrierefreiheit oder Energieeffizienz. Gleichzeitig ist der Kreis als Wohnstandort für Zuzügler attraktiv, auch aufgrund vergleichsweise günstiger Mieten und Immobilienpreise.

Zwischen 2021 und 2040 ergibt sich ein prognostizierter Neubaubedarf von rund 5.370 Wohneinheiten. Etwa drei Viertel davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau, ein Viertel auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bedarf verteilt sich unterschiedlich auf die Gemeindetypen: In den Mittelzentren können rund 2.200 Wohneinheiten entstehen, in den Unterzentren etwa 2.000 bis 2.350 und in den Kleinzentren zwischen 770 und 1.130. Diese Verteilung orientiert sich an bisherigen Bautätigkeiten, Bevölkerungsanteilen und der Nachfrageentwicklung.

Der Neubaubedarf ist nicht gleichzusetzen mit einem Flächenengpass. Für den Zeitraum 2024 bis 2033 stehen kreisweit ausreichend Wohnbaupotenziale zur Verfügung, um den Bedarf von rund 2.600 Wohneinheiten zu decken. Auch innerhalb der Gemeindetypen passen Bedarf und Potenziale weitgehend zusammen. Ab dem Jahr 2033 ist jedoch mit einer Angebotslücke zu rechnen. Für den Zeitraum 2034 bis 2040 wird ein zusätzlicher Bedarf von rund 2.300 Wohneinheiten erwartet, dem voraussichtlich nur 1.300 bis 1.400 Wohneinheiten an aktivierbarem Potenzial gegenüberstehen. Daraus ergibt sich eine Angebotslücke von bis zu 1.000 Wohneinheiten, die durch zusätzliche Flächenbereitstellung oder Innenentwicklung geschlossen werden muss.

Der Mehrfamilienhausbau konzentriert sich vor allem auf die Mittel- und Unterzentren, da dort die Nachfrage am höchsten ist. In den Kleinzentren ist der Neubau von Geschosswohnungen hingegen deutlich seltener, da dort geringere Mieten und ein kleineres Nachfragevolumen die Investitionsbereitschaft hemmen.

Trotz steigender Leerstände im Bestand bleibt der Neubau notwendig. Viele leerstehende Wohnungen sind nicht barrierefrei, energetisch veraltet oder entsprechen nicht den heutigen Wohnwünschen. Neubauten bieten die Möglichkeit, moderne Standards zu erfüllen und gezielt auf die Bedürfnisse von Haushalten einzugehen, die im Bestand keine passende Wohnung finden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass der Neubau nicht zu einer weiteren Schwächung der Ortskerne führt.

Um den Neubaubedarf strategisch zu steuern, empfiehlt sich die Einführung eines kreisweiten Siedlungsflächenmanagements. Dieses soll die vorhandenen Wohnbaupotenziale systematisch erfassen, digital darstellen und aktivieren. Ziel ist es, Baulücken zu schließen, Innenentwicklung zu fördern und Eigentümer, Planer und Investoren besser zu vernetzen. Erfolgreiche Beispiele aus anderen Regionen zeigen, dass ein solches Management wesentlich zur Steuerung des Wohnungsbaus beitragen kann.

Der Schwalm-Eder-Kreis sollte eine vorausschauende Wohnraumpolitik verfolgen, die den Neubaubedarf realistisch einschätzt, vorhandene Potenziale nutzt und gleichzeitig die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden sichert. Der Wohnungsneubau bleibt ein zentrales Element, um den Kreis als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Preisgünstiges Wohnen

Der Schwalm-Eder-Kreis verfolgt das Ziel, allen Menschen – unabhängig von Einkommen, Lebenslage oder Herkunft – ein bezahlbares und angemessenes Zuhause zu ermöglichen. Angesichts steigender Baukosten, dem Rückgang geförderter Mietwohnungen und wachsender sozialer Herausforderungen wird die Sicherung und der Ausbau preisgünstigen Wohnraums zu einer zentralen Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Aktuell gibt es rund 970 geförderte Mietwohnungen im Kreis, von denen bis 2040 etwa 350 aus der Bindung fallen. Um nicht nur das heutige Versorgungsniveau zu erhalten, sondern dieses merklich zu erhöhen, sollten bis zu 1.000 zusätzliche geförderte Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis in die Sozialbindung kommen - durch Neubau und durch Modernisierung bestehender Gebäude.

Geförderter Wohnungsbau und die Modernisierung von Bestandsgebäuden mit Hilfe der hessischen Landeswohnraumförderung dienen nicht nur der Wohnraumversorgung. Sie können wichtige Impulse für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis setzen – insbesondere in Zeiten, in denen der Neubau insgesamt stagniert. Gleichzeitig tragen sie zur Verjüngung des überalterten Wohnungsbestands bei.

Geförderter Wohnraum sollte gezielt Haushalten zur Verfügung stehen, die Schwierigkeiten haben, sich am freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Dazu zählen Transferleistungsempfänger, Geflüchtete, Alleinerziehende, größere Familien, ältere Menschen mit niedrigem Einkommen sowie junge Menschen in Ausbildung oder Studium. Die Förderung sollte sich ausschließlich an Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der hessischen Landeswohnraumförderung richten.

Der Bedarf an gefördertem Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis konzentriert sich auf die Mittel- und Unterzentren des Kreises, da dort absolut die meisten Mieterhaushalte leben. Bei der Standortwahl für geförderten Wohnungsbau ist auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu achten, da viele Zielgruppen auf diesen angewiesen sind.

In ländlich geprägten Regionen wie dem Schwalm-Eder-Kreis ist der geförderte Neubau mit besonderen Herausforderungen verbunden. Niedrige Mieten, fehlende Mietspiegel und hohe Baukosten machen Investitionen oft unattraktiv. Das ist unter anderem darin begründet, dass die Miete nach den Wohnraumförderbestimmungen in Hessen 25 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss. Hinzu kommt als hemmender Faktor die im Rahmen der Neubauförderung des Landes Hessen geforderte kommunale Eigenbeteiligung. Im Vergleich zur Neubauförderung ist hier die Modernisierungsförderung der Landeswohnraumförderung attraktiver, weil hier keine kommunale Eigenbeteiligung gefordert ist.

Die Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft ist grundsätzlich als Instrument zur Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums vorstellbar. Hiermit könnten Fördermittel genutzt werden, nicht nur um Haushalte mit niedrigem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen, sondern auch um Leerstände zu aktivieren und Ortskerne zu stärken. Eine Neugründung birgt aber auch Risiken und geht einher mit hohen Investitionskosten, einem nicht zu unterschätzenden organisatorischen Aufwand und wirtschaftliche Risiken, die aus einer unsicheren Entwicklung von Bau- und Finanzierungskosten resultieren. Eine fundierte Machbarkeitsstudie wäre daher Voraussetzung für eine mögliche Entscheidung des Schwalm-Eder-Kreises, eine neue Wohnungsbaugesellschaft zu gründen.

Unabhängig davon sollte der Schwalm-Eder-Kreis gezielt Investoren für den geförderten Wohnungsbau ansprechen, die Möglichkeiten der Bestandsmodernisierung noch stärker

bekannt machen und sich mit anderen Landkreisen austauschen und abstimmen und dann gemeinsam beim Land Hessen für verbesserte Förderbedingungen im ländlichen Raum einsetzen. Ziel sollte es sein, auch künftig bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Schwalm-Eder-Kreis sicherzustellen.

Bestandsentwicklung

Im Schwalm-Eder-Kreis konzentriert sich der Wohnungsleerstand vor allem auf kleinere Wohnungen in Zweifamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern, die überwiegend im Besitz von Privatpersonen sind. Diese Wohnungen stehen häufig über längere Zeit leer und sind nur schwer wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Die demografische Entwicklung wird bis 2040 zu einem weiteren Anstieg der Wohnungsüberhänge führen. Besonders betroffen sind Mittel- und Unterzentren, da dort die meisten Bestände vorhanden sind. Auch wenn die Zahl der Haushalte leicht sinkt, bleibt ein qualitativer Neubaubedarf bestehen, um Abwanderung zu vermeiden und Zuzug zu ermöglichen.

Leerstände entstehen vor allem in randlichen Lagen und bei Objekten mit Sanierungsstau. Private Eigentümer, die oft über begrenzte finanzielle Mittel verfügen, sind besonders betroffen. Ohne gezielte Unterstützung droht eine Zunahme von Verwahrlosung, Wertverlust und negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die kommunale Infrastruktur.

Ein steigender Leerstand kann wirtschaftliche und soziale Folgen haben: Eigentümer verlieren Vermögen, Immobilienwerte sinken, und ganze Quartiere können an Attraktivität verlieren. Dies gefährdet die Stabilität kommunaler Haushalte und die Versorgung vor Ort.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, ist ein strategischer Umgang mit dem Wohnungsbestand erforderlich. Dazu gehört der Aufbau eines kreisweiten Leerstandsmonitorings, das auf bestehenden Daten wie dem Zensus 2022 aufbaut und durch eigene Erhebungen ergänzt wird. Eigentümer sollen gezielt über Sanierungs- und Nutzungsmöglichkeiten informiert und beraten werden.

Das Förderprogramm „Stärkung alter Ortskerne“ des Schwalm-Eder-Kreises sollte weitergeführt und langfristig mit ausreichenden Finanzmitteln ausgestattet werden. Für Kommunen bietet sich die Möglichkeit, eigene kommunale „Jung kauft alt“-Programme aufzulegen, um so auch jungen Familien die Eigentumbildung zu erleichtern. Diese sollten auf zentrale Lagen fokussiert sein. Der Schwalm-Eder-Kreis berät weiterhin aktiv die Möglichkeiten im Rahmen der Handlungsstrategie des Bundes zur Leerstandsaktivierung.

Altersgerechtes Wohnen

Der Schwalm-Eder-Kreis steht angesichts des demografischen Wandels vor der Herausforderung, ausreichend altersgerechten Wohnraum bereitzustellen. Schon heute besteht ein rechnerisches Defizit von 8.500 bis 10.300 barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen. Absolut ist der Bedarf am höchsten in den Mittelzentren, relativ besonders hoch in Kleinzentren, weil dort anteilig viele Ältere wohnen. Altersgerechtes Wohnen ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Der Schwalm-Eder-Kreis sollte diese aktiv gestalten – durch gezielte Förderung, Beratung, bauliche Anpassung und politische Initiative.

Ein Baustein zur Deckung des Bedarfs ist der Neubau barrierefreier Wohnungen, absolut am meisten in den Mittelzentren. Dabei sollten nicht nur neue Gebäude errichtet, sondern auch veraltete Bestände entweder bei entsprechender Wirtschaftlichkeit altersgerecht modernisiert oder aber durch Abriss und Neubau ersetzt werden. Institutionelle Wohnungsunternehmen im Kreis sind hier wichtige Akteure. Aber insbesondere sind die vielen Privateigentümer gefragt.

Zur Unterstützung des altersgerechten Neubaus sollte der Schwalm-Eder-Kreis gemeinsam mit den Kommunen in der Bauberatung darauf hinwirken, dass bei Neubauten mehr als die in der hessischen Bauordnung geforderten 20 % der Wohnungen barrierefrei gestaltet werden. Zudem sollte der Kreis sich auf Landesebene für eine Anpassung der hessischen Bauordnung einsetzen, dass anteilig mehr barrierefreie Wohnungen errichtet werden.

Die meisten älteren Menschen möchten möglichst lange in ihrer bisherigen Wohnung bleiben. Daher hat die Wohnraumanpassung im Bestand eine große mengenmäßige Bedeutung. Diese Aufgabe betrifft den gesamten Kreis, ist jedoch in Regionen mit hohem Seniorenanteil von besonderem Gewicht. Während institutionelle Eigentümer ihre Bestände der Nachfrage entsprechend weiterentwickeln werden, ist das bei Privateigentümern nicht immer der Fall. Daher sollten die Wohnberatung im Pflegestützpunkt sowie das Netzwerk ehrenamtlicher Wohnberaterinnen und -berater im Schwalm-Eder-Kreis ausgebaut werden. Um praktische Lösungen erlebbar zu machen und Überzeugungsarbeit zu leisten, ist es auch vorstellbar, eine altersgerechte Musterwohnung einzurichten.

In den Kleinzentren bietet sich vor allem die Umnutzung leerstehender oder leerfallender Gebäude an. Diese können – auch ohne vollständige DIN-gerechte Barrierefreiheit – schwellenarm umgebaut und für ältere Menschen nutzbar gemacht werden. Hier sind pragmatische Lösungen und innovative Ansätze zu finden. Förderprogramme wie „Stärkung alter Ortskerne“ sollten gezielt für solche Umbauten eingesetzt werden, insbesondere in zentralen Lagen.

Ein kreisweiter Handlungsleitfaden zur altersgerechten Umnutzung von Bestandsgebäuden – in Zusammenarbeit mit Hochschulen – kann Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis bei der Umsetzung konkreter Projekte unterstützen. Darüber hinaus sollte sich der Kreis beim Land Hessen für die Einführung eines Förderprogramms zum behindertengerechten Umbau von Mietwohnungen einsetzen, wie es in anderen Bundesländern bereits existiert.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Im Schwalm-Eder-Kreis wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte erfolgreich umgesetzt – auch generationenübergreifend. Diese Erfahrungen zeigen, dass es im Kreis einen Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen gibt. Die Potenziale liegen sowohl im Neubau als auch in der Umnutzung von Bestandsimmobilien.

Angesichts des demografischen Wandels ist absehbar, dass viele bestehende Wohngebäude langfristig nicht mehr den Anforderungen entsprechen werden. Daraus ergibt sich die Chance, leerstehende oder vom Leerstand bedrohte Immobilien durch gemeinschaftliche Wohnkonzepte einer neuen Nutzung zuzuführen. Solche Projekte können nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch soziale Strukturen stärken und Ortskerne beleben.

Die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist komplex. Neben der Suche nach geeigneten Immobilien stellt vor allem der Abstimmungsprozess unter den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine Herausforderung dar. Deshalb ist es notwendig, unterstützende Strukturen zu schaffen, die Interessierte begleiten und vernetzen.

Der Schwalm-Eder-Kreis sollte eine Informations- und Beratungsstelle einrichten, die als zentrale Anlaufstelle für gemeinschaftliches Wohnen fungiert. Diese Stelle soll nicht nur über bestehende Konzepte informieren, sondern auch aktiv Interessierte zusammenbringen, bei der Projektentwicklung unterstützen und Öffentlichkeitsarbeit leisten. Ziel ist es, den Kreis als attraktiven Standort für gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum bundesweit bekannt zu machen.

Besondere Chancen ergeben sich durch die vergleichsweise günstigen Immobilienpreise und die hohe Lebensqualität im Schwalm-Eder-Kreis. Um Projekte konkret umsetzen zu können, ist es wichtig, auch Eigentümer leerstehender oder verkaufsbereiter Immobilien einzubinden. Die Beratungsstelle kann hier als Vermittlerin zwischen Angebot und Nachfrage wirken.

Gemeinschaftliches Wohnen bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensmodelle. Der Schwalm-Eder-Kreis sollte diese Vielfalt aktiv fördern und als Teil einer zukunftsorientierten Wohnraumentwicklung begreifen.

2. Hintergrund, Ziel und Methodik der Untersuchung

2.1 Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Der Schwalm-Eder-Kreis hat empirica mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis beauftragt. Ziel ist es, mit einem differenzierten und analytischen Blick auf sich verändernde gesellschaftliche Verhältnisse auf die Wohnungsfrage mögliche Antworten zu finden. Im Zuge des Wohnraumversorgungskonzeptes sollen dabei folgende Leitfragen beantwortet werden:

- Wie wird sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich weiterentwickeln?
- Wie viele Personen umfassen die Haushalte künftig durchschnittlich?
- Welcher Wohnraumbedarf ist daraus abzuleiten?
- Welche Wohnformen werden in Zukunft verstärkt nachgefragt?
- Wo ergeben sich welche Handlungserfordernisse?

Die gewonnenen Erkenntnisse sollen als wichtige Planungs- und Orientierungsgrundlage für die mittel- bis langfristige Steuerung der Wohnflächenentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis dienen. Zudem sollen konkrete Handlungsempfehlungen dabei helfen, Fehlentwicklungen in der Region zu vermeiden, ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen sowie die endliche Ressource Fläche bestmöglich zu schonen.

Hiermit wird der Endbericht mit Stand zum 06.01.2025 vorgelegt. Dieser ist folgendermaßen strukturiert:

- In Kapitel 2 wird das Demografieprofil des Schwalm-Eder-Kreises behandelt (u.a. Arbeitsmarkt, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung).
- In Kapitel 3 wird das Wohnungsmarktprofil (Wohnungsbestand und -neubau) des Schwalm-Eder-Kreises dargestellt.
- In Kapitel 4 wird die Perspektive auf das preisgünstige Wohnen im Schwalm-Eder-Kreis gerichtet.
- In Kapitel 5 wird das Themenfeld des barrierefreien Wohnens im Schwalm-Eder-Kreis analysiert.
- In Kapitel 6 wird der zukünftige Neubaubedarf im Schwalm-Eder-Kreis insgesamt und in den Gemeindetypen dargestellt.
- In Kapitel 7 werden die bei den Kommunen abgefragten Wohnbaupotenziale aufgezeigt und ihre mögliche Aktivierung diskutiert.
- In Kapitel 8 werden abschließend die Schlussfolgerungen aus den Analysen des Wohnungsmarktes im Schwalm-Eder-Kreis behandelt und Handlungsansätze aufgezeigt.

2.2 Methodik

Der vorliegende Endbericht basiert methodisch auf:

- Abstimmung mit der Projektgruppe Wohnraumversorgungskonzept im Schwalm-Eder-Kreis (Liste der Teilnehmenden im Anhang)
- einer Typisierung aller 27 kreisangehörigen Kommunen (vgl. nachfolgende Beschreibung),
- statistischen Auswertungen amtlicher und nicht-amtlicher Daten: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und darauf basierenden eigenen Berechnungen,
- einem am 1. Juli 2024 durchgeführten Workshop mit Akteuren des Wohnungsmarktes im Schwalm-Eder-Kreis (vgl. nachfolgende Beschreibung),
- einer schriftlichen Kommunalbefragung aller 27 kreisangehörigen Kommunen zu den Themen Wohnungsleerstand und Wohnbaupotenziale (vgl. nachfolgende Beschreibung),
- Vor-Ort-Begehungen von Neubauprojekten und zugehörige Gespräche mit Bewohnern,
- Literaturlauswertungen

Gemeindetypisierung

Der Schwalm-Eder-Kreis setzt sich aus insgesamt 27 kreisangehörigen Städten und Gemeinden zusammen. Da im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes keine detaillierte Betrachtung jeder einzelnen Kommune erfolgen soll, sondern es vielmehr darum geht, die wesentlichen Grundlinien und Trends zu untersuchen und darzustellen, wurde der Ansatz gewählt, alle Kommunen im Landkreis zu typisieren. Ziel ist es, eine überschaubare Anzahl verschiedener Typen zu haben, die dann hinsichtlich ihrer Wohnungsmarktparameter beschrieben werden können.

Für die Gemeindetypisierung im Schwalm-Eder-Kreis wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Maßgeblich ist die Einstufung der zentralörtlichen Funktion einer Kommune gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020.¹ Dieser weist für den Schwalm-Eder-Kreis neben fünf Mittelzentren auch 22 Grundzentren aus.
- In einem nächsten Schritt wurde eine weitere Differenzierung der Grundzentren in Unter- und Kleinzentren vorgenommen. Da weder der LEP Hessen 2020 noch der Regionalplan Nordhessen 2009² eine weitere Unterteilung der Grundzentren im Schwalm-Eder-Kreis umfasst, wurde eine Abgrenzung nach der Einwohnerzahl gemäß Abschnitt 2.2.3 des LEP Hessen 2020 vorgenommen. Demnach haben Unterzentren in der Regel nicht unter 5.000 Einwohner. Grundzentren, die diese

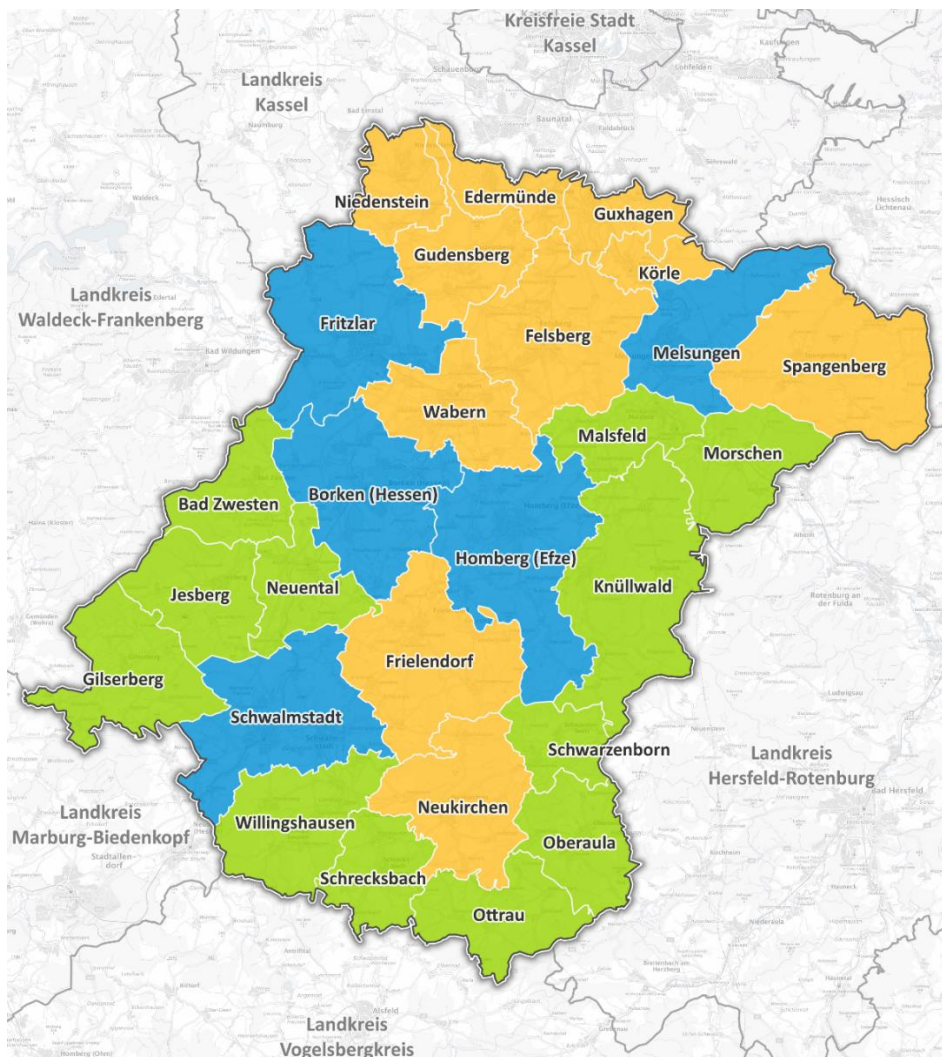
¹ <https://landesplanung.hessen.de/landesplanung/lep-lesefassung>

² <https://rp-kassel.hessen.de/landesentwicklung>

Einwohnerzahl mindestens aufweisen, sind als Unterzentren klassiert, während Kommunen unterhalb dieser Einwohnergrenze als Kleinzentren dargestellt sind. Im Ergebnis bestehen im Schwalm-Eder-Kreis neben den fünf Mittelzentren (Typ 1) auch zehn Unterzentren (Typ 2) und zwölf Kleinzentren (Typ 3). Diese Gemeindetypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt (vgl. Abbildung 1).

Die fünf Mittelzentren liegen verteilt über das Kreisgebiet. Während die Unterzentren im Schwerpunkt im nördlichen Kreisgebiet verortet sind (Ausnahmen: Frielendorf und Neukirchen im Süden), befinden sich die Kleinzentren an den südlichen, östlichen und westlichen Rändern des Schwalm-Eder-Kreises.

Abbildung 1: Gemeindetypisierung im Schwalm-Eder-Kreis



Schwalm-Eder-Kreis Gemeindetypen

■ Typ 1: Mittelzentren
 ■ Typ 2: Unterzentren
 ■ Typ 3: Kleinzentren

Quellen: © GeoBasis-DE / BKG 2022; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

empirica

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Workshop am 1. Juli 2024

Der Workshop zum Wohnraumversorgungskonzept für den Schwalm-Eder-Kreis fand statt am 01. Juli 2024 im Deutschen Haus in Homberg (Efze) von 9 bis 12 Uhr. An der Veranstaltung nahmen Bürgermeister und Bürgermeisterinnen der kreisangehörigen Kommunen, Vertreter des Schwalm-Eder-Kreises sowie weitere Wohnungsmarktakeure teil (vgl. Teilnehmendenliste im Anhang). Bei dem Workshop wurden Analyse- und Prognoseergebnisse vorgestellt und diskutiert. Die Workshop wurde als World Cafe konzipiert, so dass alle Teilnehmenden in den drei Arbeitsgruppen Wohnungsbedarf, Bestandsentwicklung und Flächenverfügbarkeit mitdiskutieren konnten.

Kommunalbefragung

Im Frühjahr 2024 wurden alle 27 kreisangehörigen Kommunen schriftlich zu den Themen Wohnungsleerstand und Wohnbaupotenziale befragt (vgl. Fragebogen im Anhang). Der Rücklauf war mit 25 Kommunen (93 %) sehr gut. Die Ergebnisse der Kommunalbefragung sind im vorliegenden Bericht in den Kapiteln 3.3.3 (Leerstand) und 7 (Wohnbaupotenziale) dargestellt.

3. Demografieprofil: Wohnungsnachfrage

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

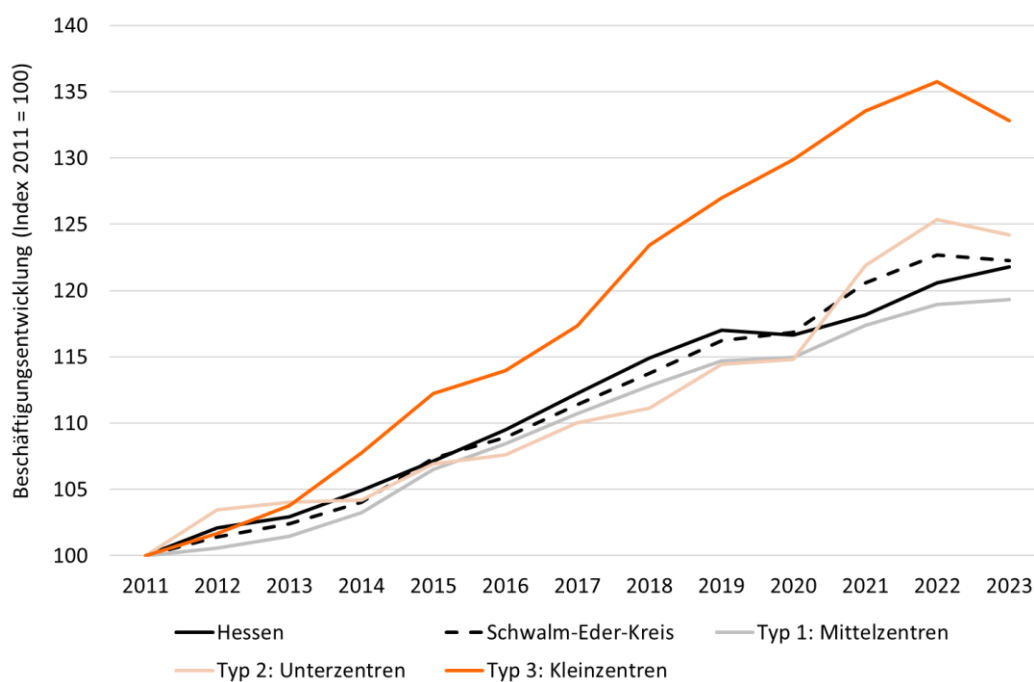
3.1.1 Beschäftigungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur

Arbeitsplatzwachstum im Schwalm-Eder-Kreis im Hessen-Trend

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Schwalm-Eder-Kreis lag im Jahr 2023 bei fast 59.000 Personen. Zwischen 2011 und 2023 nahm die Beschäftigtenzahl im Schwalm-Eder-Kreis dem hessenweiten Positivtrend folgend um rd. +22 % zu (vgl. Abbildung 2).

Die Entwicklungsdynamik in den drei Gemeindetypen im Schwalm-Eder-Kreis³ war in den letzten Jahren unterschiedlich. Überdurchschnittlich (ca. + 33 %) stieg die Zahl der Arbeitsplätze im Typ 3 (Kleinzentren), d.h. im nördlichen Kreisgebiet. Leicht oberhalb des kreisweiten Trends verlief der Beschäftigtenzuwachs im Typ 2 (Unterzentren, ca. + 24 %), wobei dieser Unterschied auf der Entwicklung seit 2020 beruht. Die Mittelzentren (Typ 1) hatten eine etwas unterdurchschnittliche Beschäftigtenzunahme (ca. + 19 %).

Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2023)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

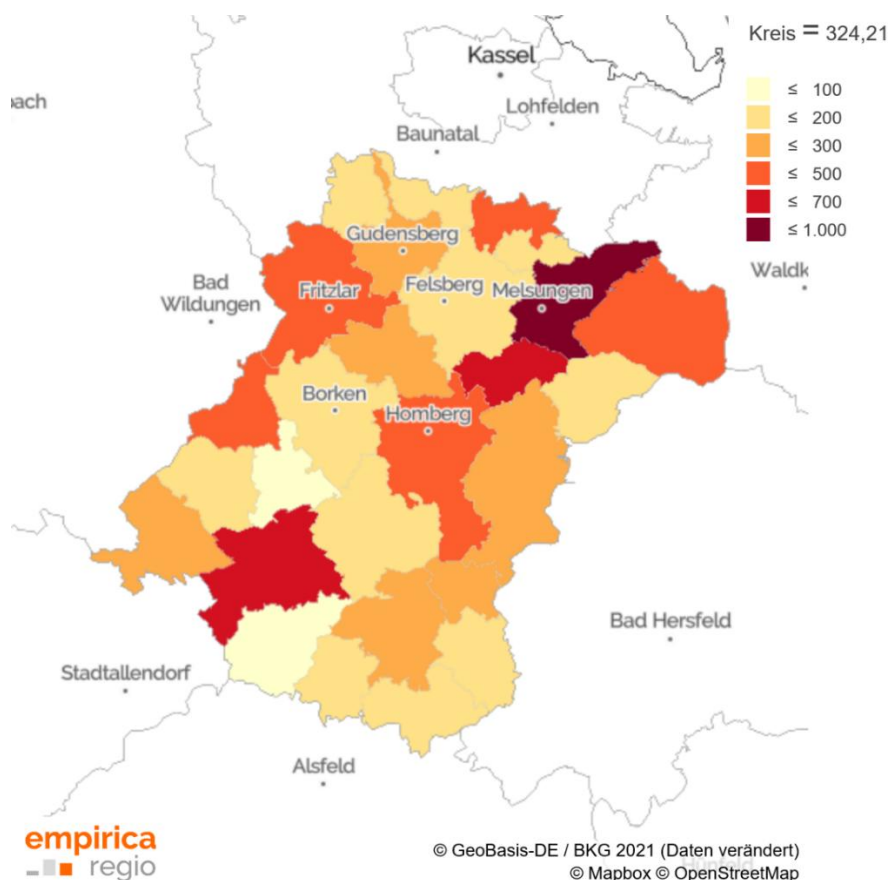
empirica

³ Zu der Herleitung von Gemeindetypen vgl. Kapitel 1.2

Mittelzentren sind die Arbeitsplatzschwerpunkte im Kreis

Der Beschäftigtenbesatz – als Indikator für Arbeitsplatzschwerpunkte – im Schwalm-Eder-Kreis ist mit 483 Beschäftigten je 1.000 Einwohner am höchsten im Gemeindetyp Mittelzentren (Typ 1). Von herausragender Bedeutung ist das Mittelzentrum Melsungen, das mit rd. 13.400 Beschäftigten am Arbeitsort bzw. 970 Beschäftigten je 1.000 Einwohner (2022) den höchsten Beschäftigtenbesatz im Schwalm-Eder-Kreis hat und hessenweit auf Platz 3 liegt (nach den südhessischen Eschborn und Kronberg im Taunus). Zu den großen Betrieben in Melsungen zählen B. Braun SE (Medizintechnik), Faubel & Co. Nachf. GmbH (Etikettenhersteller) und die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH (Lebensmittel). Auch das Mittelzentrum Schwalmstadt hat einen hohen Beschäftigtenbesatz. Viele der rd. 10.000 Beschäftigten dort arbeiten bei der Horn & Bauer Group (Herstellung von Kunststofffolien), der Konvekta AG (Produktion von Klimaanlageanlagen für Fahrzeuge), der Spedition Heidelmann GmbH, der Freudenberg Group (Herstellung von Dichtungen) und dem Asklepios Klinikum. Aber auch Unter- und Kleinzentren (218 bzw. 201 Beschäftigte je 1.000 EW) haben tlw. überdurchschnittliche Beschäftigtenbesätze. So ist das an den Landkreis Kassel angrenzende Unterzentrum Guxhagen ein wichtiger Arbeitsplatzstandort mit der Sartorius Stedim Systems GmbH (Produkte und Dienstleistungen für die Pharmaindustrie) und der Hch. Kördel GmbH (Spedition). Im Kleinzentrum Malsfeld ist die Dr. Schumacher GmbH (Pharmaunternehmen) ein wichtiger Arbeitgeber.

Abbildung 3: Beschäftigtenbesatz: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Schwalm-Eder-Kreis je 1.000 Einwohner (2022)

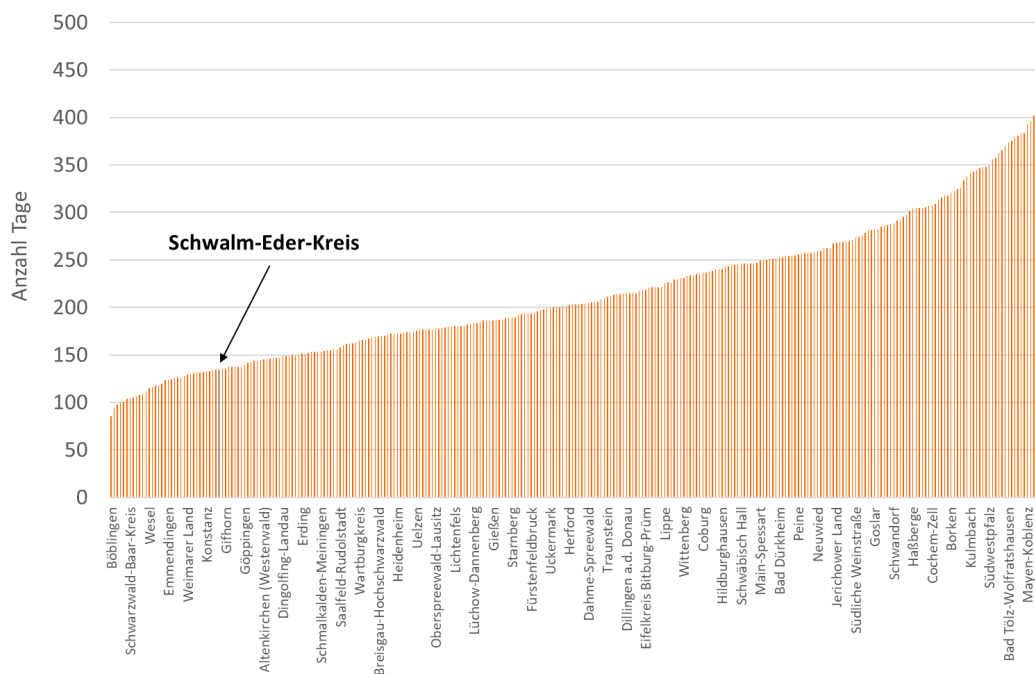


Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Gemessen an der Vakanzzeit ist der Schwalm-Eder-Kreis ein attraktiver Arbeitsort für Arbeitskräfte

Im bundesweiten Vergleich ist der Schwalm-Eder-Kreis ein attraktiver Arbeitsort. Das belegt die Vakanzzeit offener Stellen. Im Schnitt der Jahre 2022 und 2023 war eine sozialversicherungspflichtige Arbeitsstelle im Schwalm-Eder-Kreis 135 Tage nicht besetzt. Unter allen Landkreisen in Deutschland belegt der Schwalm-Eder-Kreis damit Rang 35 (von 294 Landeskreisen bundesweit). Rangplatz 294 belegt der Donnersbergkreis, in dem eine offene Stelle mehr als dreimal so lange unbesetzt bleibt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung ist das ein wichtiger Punkt im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs um Arbeitskräfte.

Abbildung 4: Durchschnittliche Anzahl von Tagen, in denen eine offene Stelle nicht besetzt war (Vakanzzeit), im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich, Durchschnitt 2022 und 2023



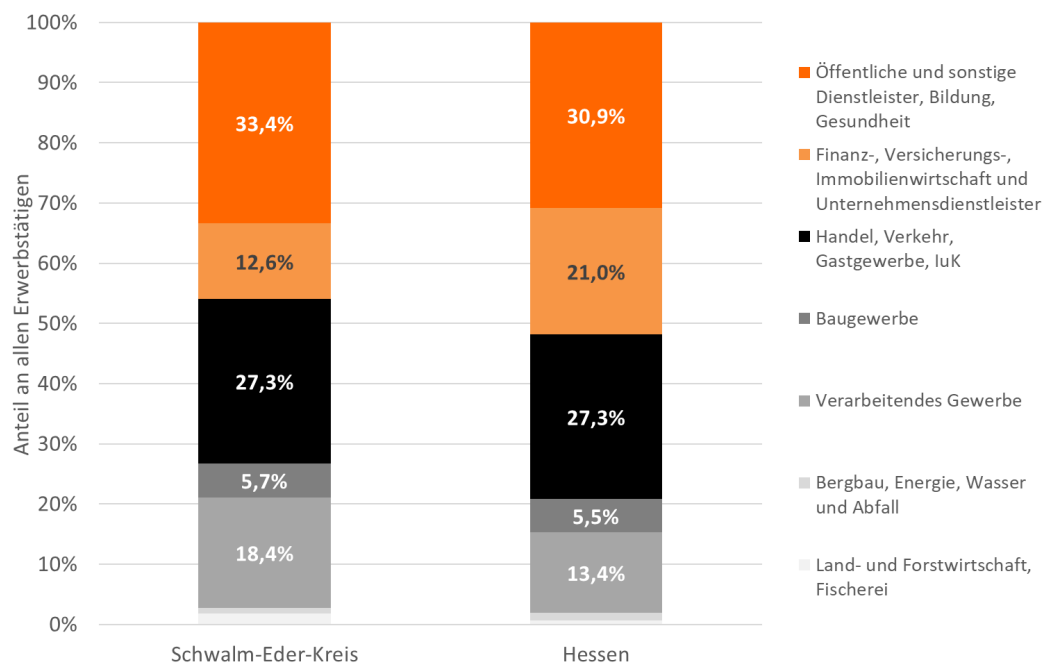
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

Überdurchschnittliche Bedeutung des Verarbeitendes Gewerbes und öffentlicher und sonstiger Dienstleistungen

Jeder dritte Erwerbstätige im Schwalm-Eder-Kreis ist im Bereich öffentliche und sonstige Dienstleistungen beschäftigt. Das ist anteilig mehr als in Hessen insgesamt (vgl. Abbildung 5). Auch das Verarbeitende Gewerbe stellt überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze im Schwalm-Eder-Kreis zur Verfügung. Demgegenüber ist der Bereich Finanz-, Versicherungs- und Immobilienwirtschaft und Unternehmensdienstleister, d.h. die klassischen unternehmerorientierten Dienstleistungen, im Schwalm-Eder-Kreis weniger gewichtig als in Hessen insgesamt. Hier macht sich der Unterschied zu Südhessen bzw. zum Frankfurter Raum deutlich bemerkbar.

Abbildung 5: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2022)



Quelle: empirica regio (Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder")

empirica

Arbeitsplatzaufbau in Dienstleistungen größer als Arbeitsplatzverluste im Verarbeitenden Gewerbe

Dem Hessenweiten Trend sinkender Erwerbstätigenzahlen im Verarbeitenden Gewerbe folgend gingen seit 2011 rund 1.800 Arbeitsplätze im Verarbeitenden Gewerbe im Schwalm-Eder-Kreis verloren. Dieser Verlust wurde aber deutlich überkompensiert durch die Schaffung von rund 6.900 Arbeitsplätzen in den Dienstleistungsbereichen „Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Informations- und Kommunikationstechnik“ und „Finanz-, Versicherungs-, Immobilienwirtschaft und Unternehmensdienstleister“.

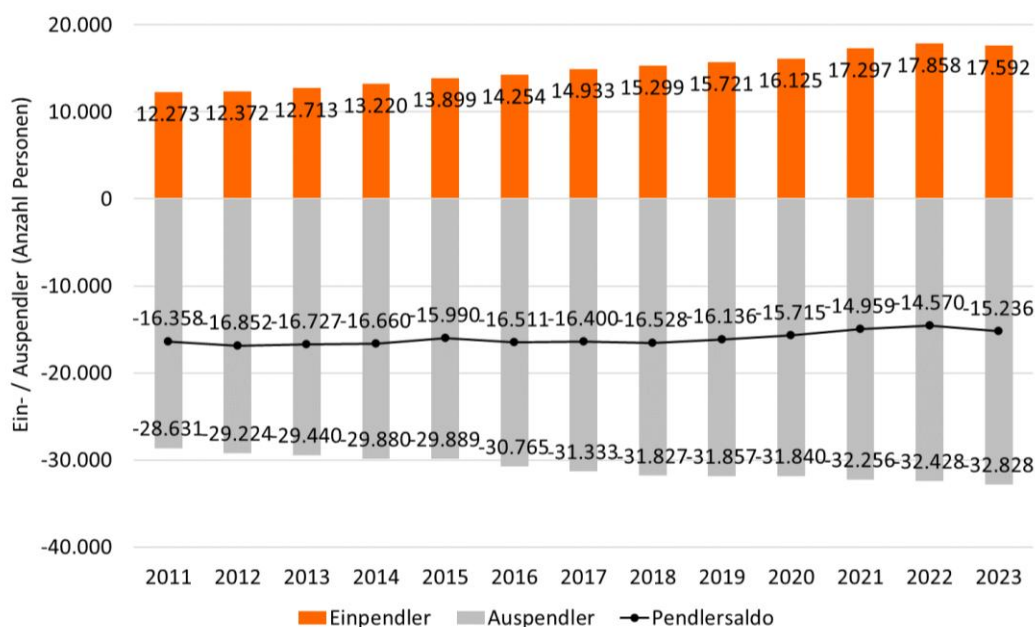
3.1.2 Pendler

Schwalm-Eder-Kreis mit negativem Pendlersaldo und steigenden Pendlerzahlen

Im Jahr 2023 pendelten rd. 32.800 Personen über die Grenzen des Schwalm-Eder-Kreises, um ihren Arbeitsort außerhalb des Landkreises aufzusuchen (vgl. Abbildung 6). Das entspricht einem Anteil von rd. 44 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort. In den Schwalm-Eder-Kreis pendelten wiederum fast 17.600 Personen von außerhalb, was einem Anteil von rd. 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entspricht. In der Summe führt dies zu einem negativen Pendlersaldo von etwa - 15.200 Personen. Insofern stellt der Schwalm-Eder-Kreis primär einen Wohnstandort dar.

Das Pendleraufkommen bzw. -volumen im Schwalm-Eder-Kreis ist seit 2011 um ca. + 23 % gestiegen. Die Zahl der Einpendler nahm stärker zu (+ 43,3 %) als die der Auspendler (+ 14,7 %). Daher sank der negative Pendlersaldo im Zeitablauf leicht.

Abbildung 6: Berufsein- und -auspendler sowie Pendlersaldo am Arbeitsort Schwalm-Eder-Kreis (2011 bis 2023)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

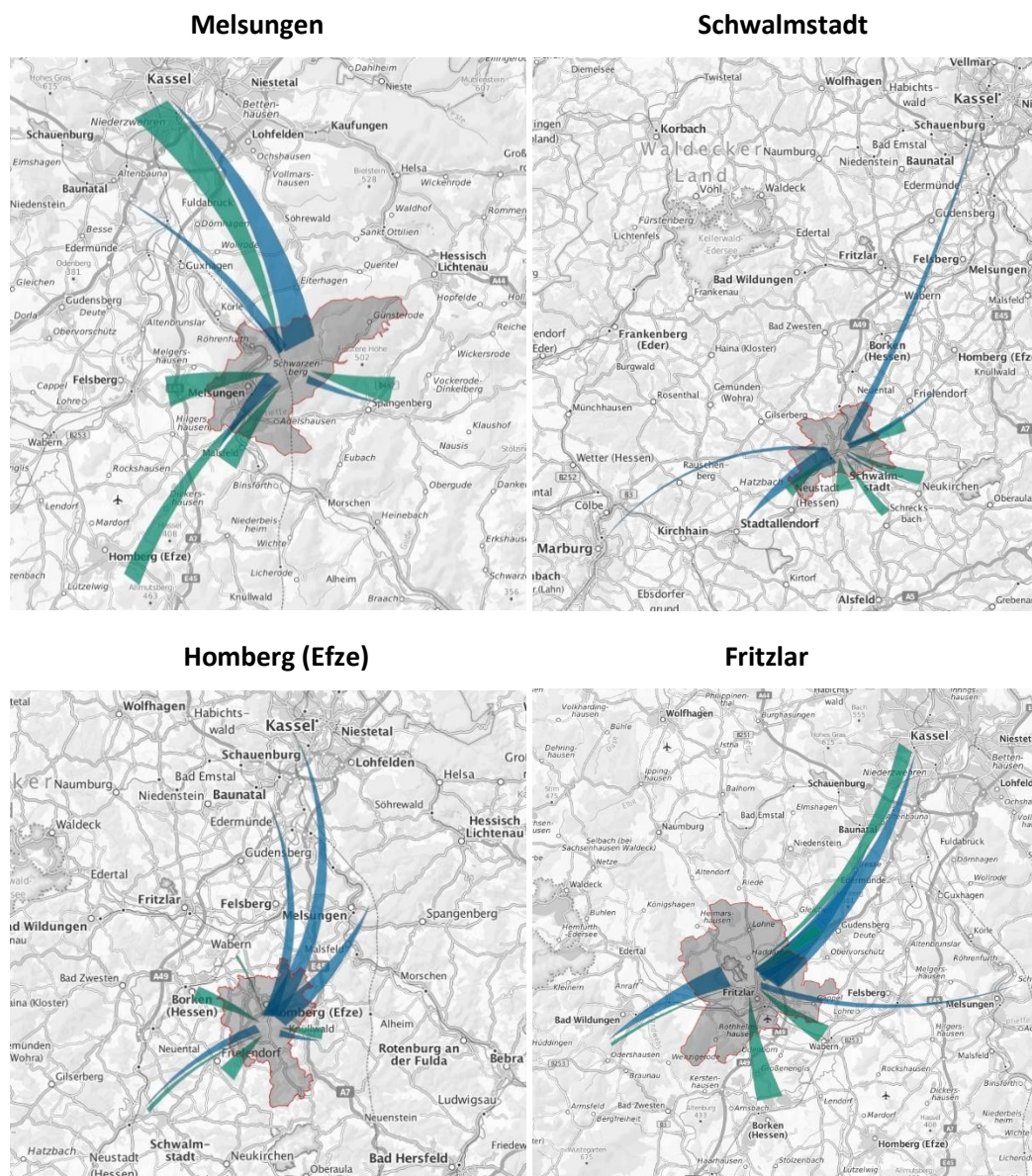
empirica

Der Norden pendelt zur Arbeit in Richtung Kassel und Melsungen – der Süden häufiger nach Schwalmstadt und in südlich angrenzende Kreise – Pendelverflechtungen sind aber sehr kleinräumig

Arbeitskräfte, die in der nördlichen Hälfte des Schwalm-Eder-Kreises wohnen, pendeln vor allem nach Kassel, Baunatal und Melsungen zur Arbeit. Im südlichen Kreisgebiet wohnende Beschäftigte fahren öfter nach Schwalmstadt und in südlich angrenzende Kreise (u.a. Stadtallendorf, Alsfeld). Diese Differenzierung zeigt die Abbildung 7: Für Beschäftigte am Wohnort Melsungen im nördlichen Kreisgebiet ist Kassel als Arbeitsplatz sehr viel bedeutsamer als für Beschäftigte am Wohnort Schwalmstadt im Süden des Kreisgebietes. Für den Wohnungsmarkt Schwalm-Eder-Kreis bedeutet das, dass die Nachfrage nach Wohnraum im nördlichen Kreisgebiet eher von der Arbeitsmarktentwicklung in Kassel, Baunatal und Melsungen beeinflusst wird, während im südlichen Kreisgebiet Schwalmstadt und die Nachbarkreise relevanter sind.

Die Pendelbeziehungen der Kommunen im Kreis untereinander zeigt zudem die kleinräumigen Verflechtungen von Arbeits- und Wohnungsmärkten. In Abbildung 7 sind die mengenmäßig wichtigsten Ein- und Auspendlerströme der vier größten Arbeitsmärkte bzw. Städte für das Jahr 2022 dargestellt (dort befinden sich knapp 60 % der Arbeitsplätze im Kreis). Lässt man die Pendelbeziehungen mit Kassel außen vor, dann überwiegen in der Summe bei den vier Städten die Pendlerströme zu den jeweils umliegenden Städten und Gemeinden.

Abbildung 7: Ein- und Auspendlerströme der Städte Melsungen, Schwalmstadt, Homberg (Efze) und Fritzlar (2022)



Grüne Pfeile: Einpendlerströme; Blaue Pfeile: Auspendlerströme

Quelle: Statistische Ämter der Länder 2024 / GeoBasis-DE/BKG 2024 (<https://pendleratlas.statistikportal.de/>)
empirica

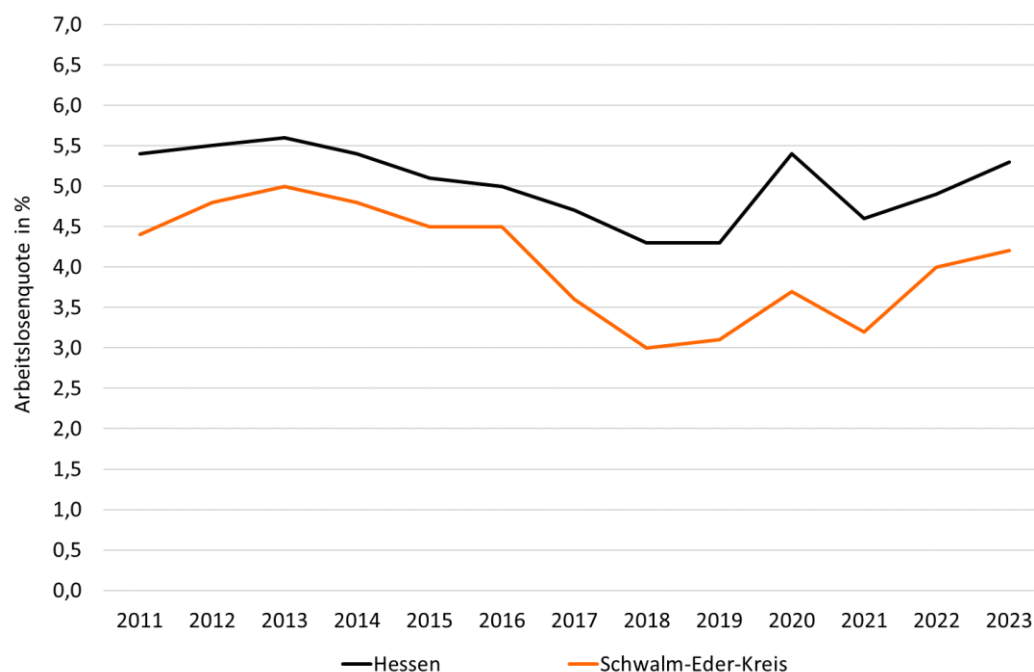
3.1.3 Arbeitslosigkeit

Niedrigere Arbeitslosenquote als in Hessen – seit 2018 wieder steigende Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote im Schwalm-Eder-Kreis lag im Jahr 2023 bei 4,2 % und damit geringer als in Hessen (5,3 %, vgl. Abbildung 8). Aktuell (2023) liegen die Arbeitslosenquoten im Schwalm-Eder-Kreis und in Hessen nur geringfügig niedriger als 2011, da die

Arbeitslosigkeit im Kreis wie auch im gesamten Bundesland seit 2018/2019 im Zuge von Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und wirtschaftlicher Rezession wieder anstieg.

Abbildung 8: Arbeitslosenquote (SGB II und SGB III) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2023)



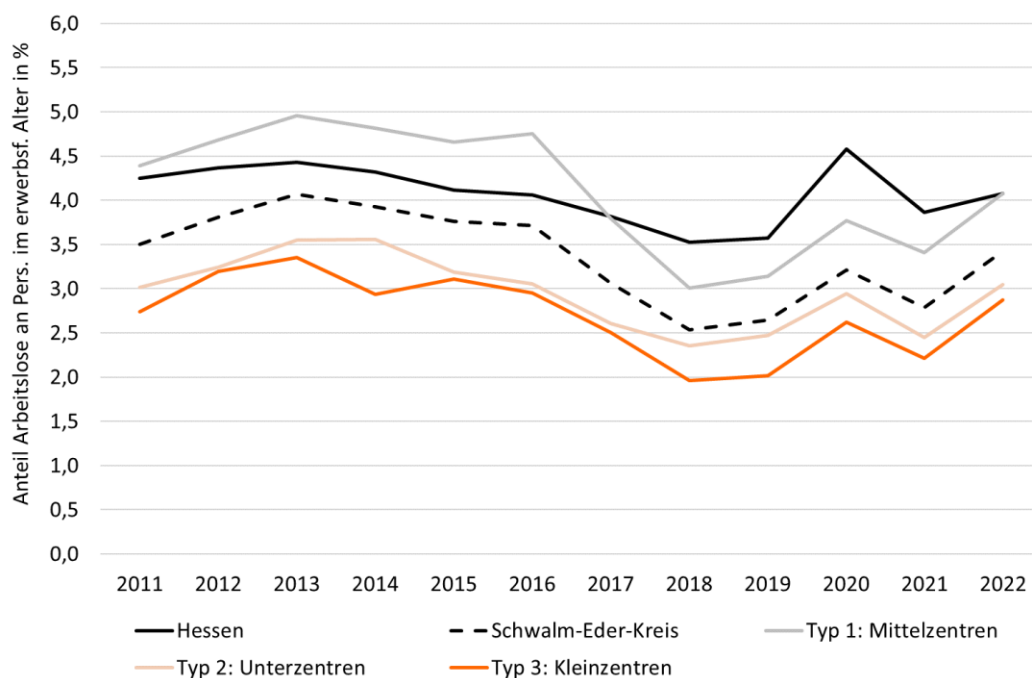
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

empirica

Unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit in den Unter- und Kleinzentren

Für die Betrachtung der Arbeitslosigkeit innerhalb der drei Gemeindetypen wird der Anteil der Arbeitslosen (SGB II und SGB III) an den Personen im erwerbsfähigen Alter (15- bis unter 65-jährige Personen) herangezogen. Die Unter- und Kleinzentren (Gemeindetypen 2 und 3) weisen im Jahr 2022 einen im Vergleich zum Schwalm-Eder-Kreis (3,4 %) unterdurchschnittlichen Arbeitslosenanteil von 3,0 % bzw. 2,9 % auf (vgl. Abbildung 9). Der Typ 1 (Mittelzentren) weist hingegen einen überdurchschnittlichen Arbeitslosenanteil von 4,1 % auf. Im Hinblick auf die Entwicklung ist zu sagen, dass der Typ 1 seit 2011 einen Rückgang des Anteils der Arbeitslosen an den Personen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren von 4,4 % auf 4,1 % verzeichnen konnte. Beim Typ 2 ist im Jahr 2022 im Vergleich zu 2011 keine Veränderung auszumachen, während der Typ 3 einen Anstieg von 0,2 % aufweist.

Abbildung 9: Anteil der Arbeitslosen an den Personen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

3.1.4 Einkommen

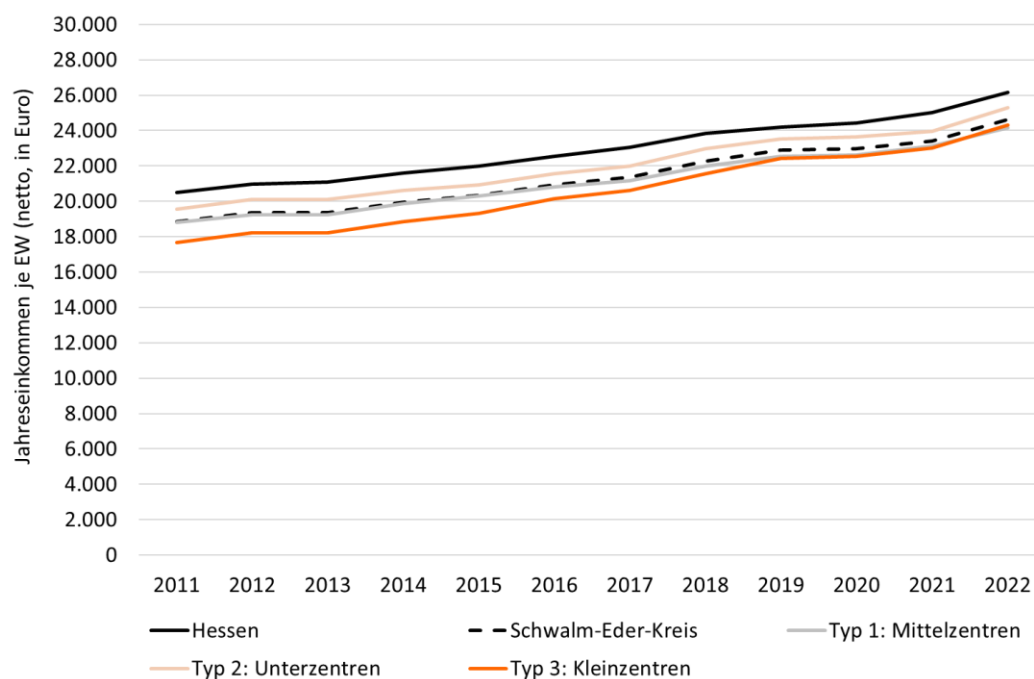
Einkommen im Schwalm-Eder-Kreis unter dem hessischen Durchschnitt

Im Jahr 2022 belief sich das verfügbare Netto-Jahreseinkommen je Einwohner⁴ im Schwalm-Eder-Kreis auf durchschnittlich ca. 24.600 Euro und lag knapp 6 % niedriger als in Hessen insgesamt (ca. 26.100 Euro, vgl. Abbildung 10). Zwischen 2011 und 2022 stieg das Netto-Jahreseinkommen je Einwohner im Landkreis um fast 31 %, was einem etwas stärkeren Wachstum als in Hessen (rd. + 28 %) entspricht.

Hinsichtlich der drei Gemeindetypen im Schwalm-Eder-Kreis lässt sich festhalten, dass der Typ 2 (Unterzentren) über dem Landkreisniveau liegt, während sich die Typen 1 (Mittelzentren) und 3 (Kleinzentren) unterhalb des Durchschnitts im Schwalm-Eder-Kreis bewegen. Die Entwicklung der Netto-Jahreseinkommen zwischen 2011 und 2022 bewegt sich bei den drei Gemeindetypen in einer Größenordnung von rd. +28 % (Typ 1) bis zu 38 % (Typ 3).

⁴ Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können. Die Datengrundlage für die Einkommensdaten ist die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder. Die Berechnung der Gemeindewerte erfolgt durch empirica regio. Die resultierenden Einkommen können von Veröffentlichungen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung abweichen.

Abbildung 10: Netto-Jahreseinkommen je Einwohner im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)

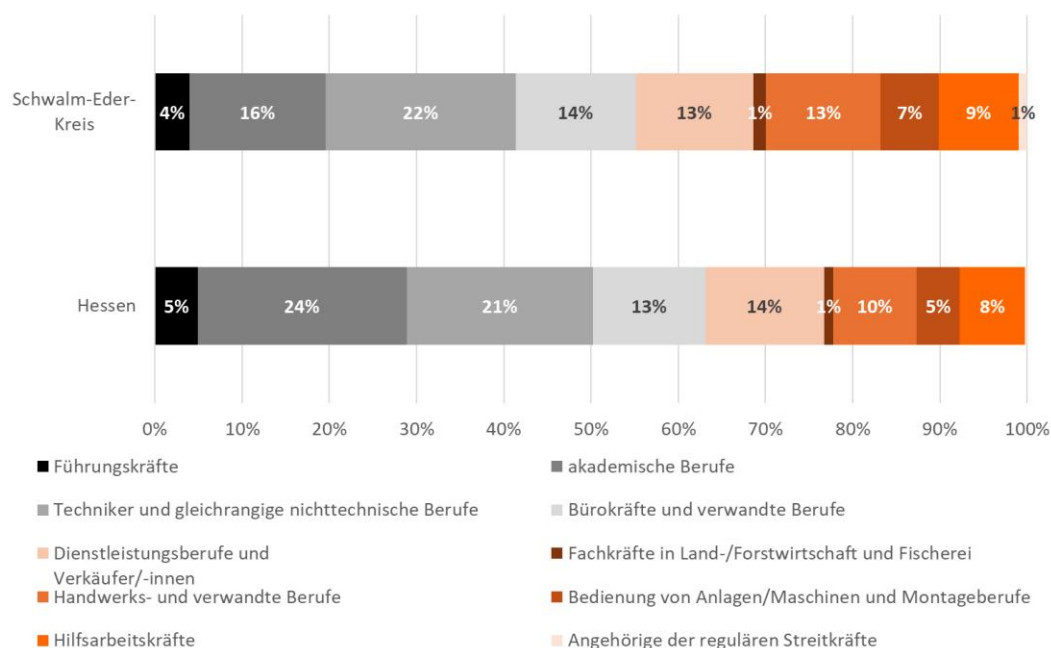


Quelle: empirica regio (Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Einkommensunterschiede auf unterschiedliche Berufsstrukturen zurückzuführen

Maßgeblich sind die Einkommensunterschiede auf unterschiedliche Berufsstrukturen im Schwalm-Eder-Kreis und in Hessen zurückzuführen. Im Schwalm-Eder-Kreis wohnen anteilig mehr Erwerbstätige mit Berufen in niedrigeren Einkommensniveaus. So liegt der Anteil von Erwerbstätigen in den Bereichen Handwerk und verwandte Berufe, Bedienung von Anlagen/Maschinen und Montageberufe und Hilfsarbeitskräfte mit 29 % über dem hessischen Durchschnitt von 23 % (vgl. Abbildung 11). Ausdruck der Einkommensunterschiede ist auch der geringere Anteil von Führungskräften und von akademischen Berufen, der im Schwalm-Eder-Kreis wohnt (20 % gegenüber 29 % in Hessen insgesamt).

Abbildung 11: Erwerbstätige Personen im Schwalm-Eder-Kreis nach Beruf (Hauptgruppen ISCO-08), 2022



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014 und 2024; eigene Berechnung und Darstellung
empirica

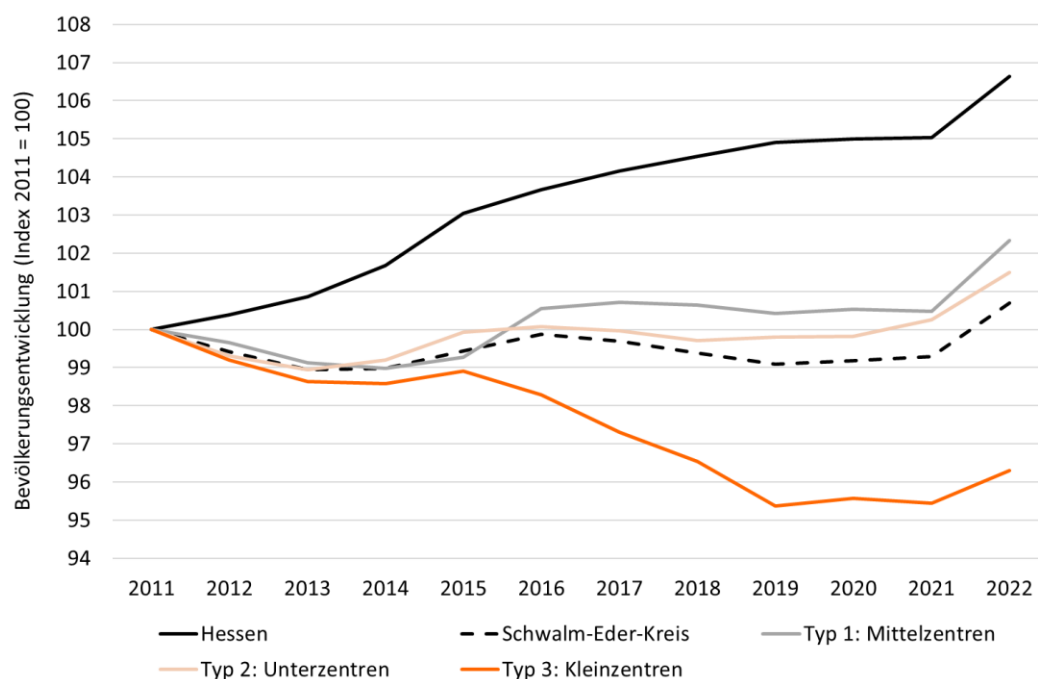
3.2 Wohnungsnachfrage

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Kaum Bevölkerungswachstum im Kreis – Mittel- und Unterzentren mit überdurchschnittlicher Entwicklung

Ende des Jahres 2022 zählte der Schwalm-Eder-Kreis nach Angabe des Hessischen Statistischen Landesamtes ca. 182.600 Einwohner. Im Vergleich mit 2011 hat der Kreis heute kaum mehr Einwohner (2011 bis 2022: + 0,7 %, vgl. Abbildung 12) und auch im Zeitablauf war die demografische Dynamik gering. Allerdings verlief die Bevölkerungsentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis in der Vergangenheit positiver, als es noch Anfang der 2010er Jahre prognostiziert wurde. So ging das Hessische Statistische Landesamt im Jahr 2011 davon aus, dass die Einwohnerzahl im Kreis zwischen 2010 und 2020 um - 6,8 % sinken sollte. Maßgeblich hierfür war der damals nicht zu erwartende Zuzug von Geflüchteten vor allem aus Syrien (vgl. Kapitel 3.2.2). Wie überall in Deutschland nahm die Bevölkerung auch im Schwalm-Eder-Kreis im Jahr 2022 deutlich zu, abermals verursacht durch den Zuzug von Geflüchteten, diesmal aus der Ukraine (vgl. Kapitel 3.2.2).

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

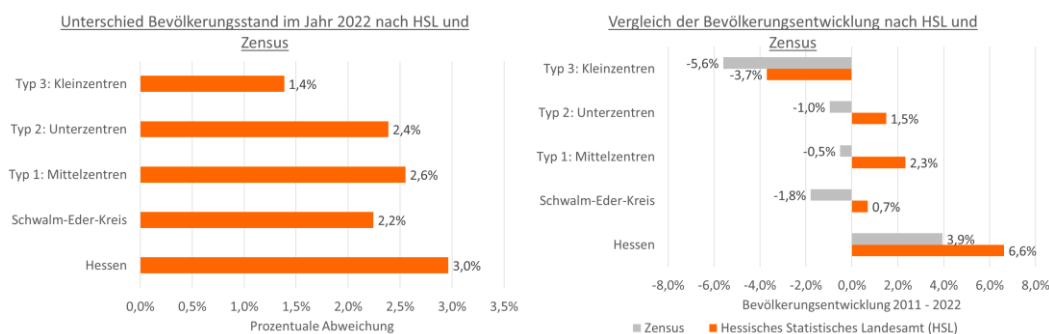
Im Vergleich zu ganz Hessen, dessen Bevölkerung zwischen 2011 und 2022 um 6,6 % gewachsen ist, fällt die Bevölkerungsentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis deutlich unterdurchschnittlich aus. Dabei gibt es deutliche Unterschiede zwischen den drei Gemeindetypen. Überdurchschnittlich gewachsen sind die beiden Gemeindetypen 1 (Mittelzentren) und 2 (Unterzentren). Allerdings blieben deren Zuwächse mit + 2,3 % bzw. 1,5 % noch unter dem hessischen Trend in diesem Zeitraum. Die Entwicklung des Typs 3 (Kleinzentren) stellt sich mit einem Bevölkerungsrückgang von - 3,7 % zwischen 2011 und 2022 hingegen negativ dar. Mit Blick auf die Gemeindetypisierung (Abbildung 1) lässt sich ein gewisses Nord-Süd-Gefälle der Bevölkerungsdynamik im Schwalm-Eder-Kreis erkennen. Während die vorwiegend im nördlichen Kreisgebiet liegenden Kommunen des Gemeindetyps 2 sich überdurchschnittlich entwickelt haben, blieben die im südlichen Kreisgebiet und am Ost- rand des Kreises liegenden Kommunen des Typs 3 unter dem Kreistrend.

Unterschiedliche Einwohnerzahlen im Jahr 2022 nach Landesdaten und nach Zensus aufgrund unterschiedlicher Erfassungszeitpunkte

Nach den Daten des Landes, d.h. dem Hessischen Statistischen Landesamt, liegt die Einwohnerzahl im Schwalm-Eder-Kreis zum 31.12.2022 2,2 % über der im Zensus 2022 zum Mai 2022 erfassten Bevölkerungszahl (vgl. Abbildung 13, linke Abbildung). Ursache für diese Differenz ist, dass zwischen dem Zensusstichtag im Mai 2022 und dem 31.12.2022 der Großteil der Ukraine-Geflüchteten, die in den Schwalm-Eder-Kreis gezogen sind, in diesen sechs Monaten zuzogen. Das führt auch dazu, dass die Einwohnerentwicklung zwischen 2011 und 2022 nach Zensusdaten negativer ausfällt als nach den Landesdaten. Aber

auch nach dem Zensus war die Bevölkerungsentwicklung in den Kleinzentren am negativsten und in den Mittelzentren am positivsten (vgl. Abbildung 13, rechte Abbildung).

Abbildung 13: Unterschiede in den Bevölkerungsdaten nach dem Hessischen Statistischen Landesamt und dem Zensus 2022



Quelle: eigene Berechnung, Hessisches Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

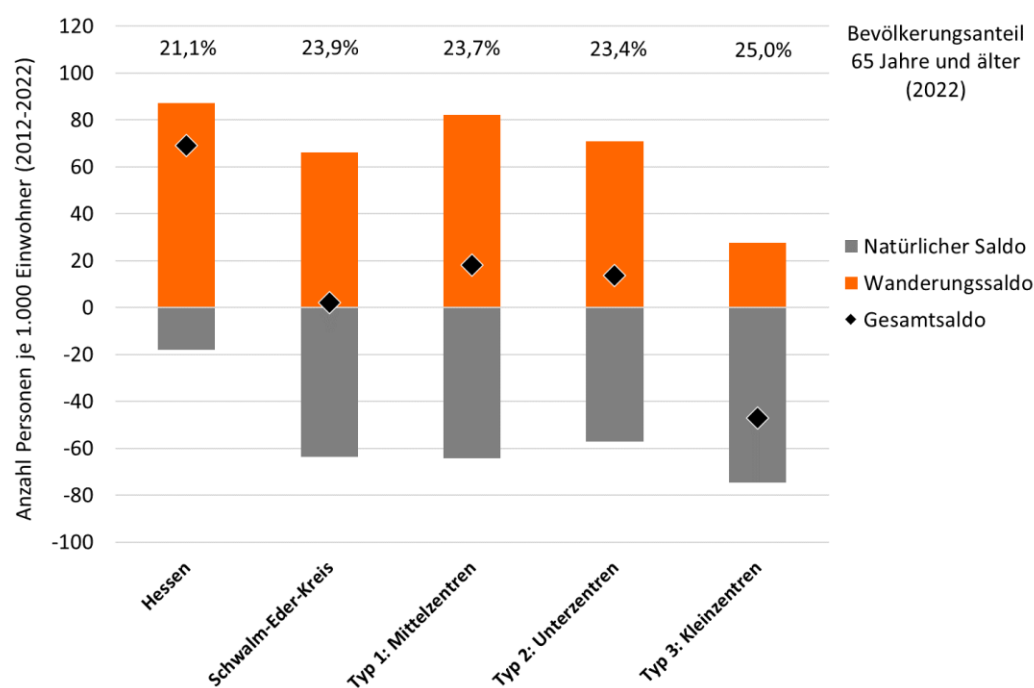
empirica

3.2.2 Wanderungsanalyse

Sterbefallüberschüsse kompensieren Wanderungsgewinne in den Kleinzentren – Mittel- und Unterzentren profitieren von höheren Wanderungsgewinnen

Auffällig ist, dass es trotz der verhaltenen Bevölkerungsentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis insgesamt, wie auch in allen drei Gemeindetypen Wanderungsüberschüsse gibt, d.h. es ziehen mehr Personen in den Schwalm-Eder-Kreis als dieser in umgekehrte Richtung wieder verliert. Dieser grundsätzlich positive Trend wird auf der Kreisebene durch Sterbefallüberschüsse fast ausgeglichen. Dieses demografische Muster unterscheidet sich zwischen den Gemeindetypen. Während in Kleinzentren (Typ 3) die Sterbefallüberschüsse so hoch sind, dass der gesamte Saldo negativ ist, wird in den Mittel- und Unterzentren „in einem geringeren Maß gestorben“, sodass es in den beiden Typen 1 und 2 ausgeprägte Positivsalden gibt. Der Grund für den Umfang der Sterbefallüberschüsse liegt in der Altersstruktur der Bevölkerung. In den Kommunen bzw. Gemeindetypen mit niedrigen Anteilen älterer Bewohner gibt es relativ weniger Sterbefallüberschüsse als in Kommunen bzw. Gemeindetypen mit anteilig mehr älteren Menschen.

Abbildung 14: Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)



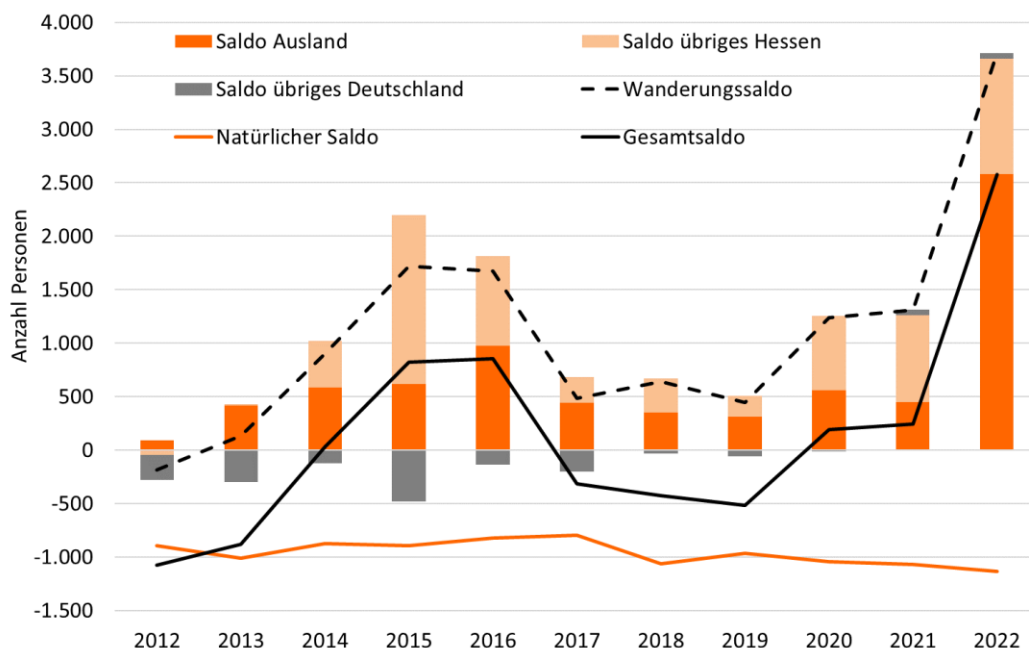
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Steigende Wanderungsgewinne mit dem übrigen Hessen – Sondereffekt durch Zuzug Geflüchteter

Im Zeitraum von 2012 bis 2022 hat sich die Wanderungsbilanz des Schwalm-Eder-Kreises mit dem übrigen Hessen insgesamt verbessert (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16). Dies gilt insbesondere für den Landkreis Marburg-Biedenkopf im Südwesten und den Landkreis Hersfeld-Rotenburg im Osten. Aber auch mit dem übrigen Deutschland ist die Wanderungsbilanz besser geworden. Mögliche Gründe hierfür könnten das höhere Immobilienpreisniveau im übrigen Hessen in Kombination mit dem Trend zum Arbeiten im Homeoffice sein, die eine verstärkte Zuwanderung in den Schwalm-Eder-Kreis begünstigt haben.

Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2022 der Wanderungsgewinn des Landkreises mit dem Ausland (von fast 2.600 Personen), der in erster Linie auf den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist, sehr viel höher war als der Wanderungsgewinn mit dem Ausland im Jahr 2016 (fast 1.000 Personen), als insbesondere Geflüchtete aus Syrien nach Deutschland und Hessen kamen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass 2015/2016 viele Geflüchtete aus Syrien über die hessischen Erstaufnahmeeinrichtungen (u.a. aus Gießen) in den Schwalm-Eder-Kreis kamen, was sich durch hohe Wanderungsüberschüsse mit dem übrigen Hessen in 2015/2016 zeigt.

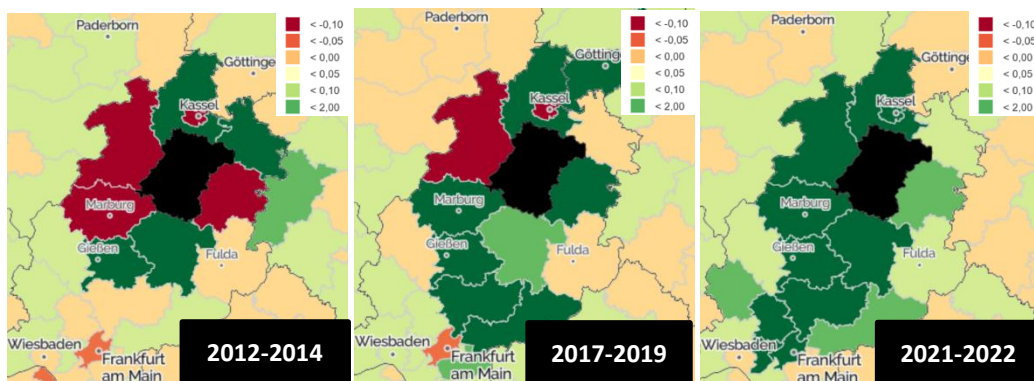
Abbildung 15: Wanderungssalden und natürlicher Saldo des Schwalm-Eder-Kreises nach Regionen (2012 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

In der Zusammenschau der Wanderungen sowie der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) wird deutlich, dass der Schwalm-Eder-Kreis in nahezu allen Jahren (Ausnahme: 2012) Wanderungsüberschüsse verzeichnen konnte. Diese konnten die über den gesamten Zeitraum bestehenden Sterbefallüberschüsse im Landkreis aber nur bedingt kompensieren: So ist die Bevölkerungszahl lediglich in den Jahren 2014 bis 2016 sowie von 2020 bis 2022 gestiegen, während in den übrigen Jahren ein Rückgang der Bevölkerung zu beobachten ist. Über den gesamten Zeitraum betrachtet fällt der Gesamtsaldo jedoch leicht positiv aus (vgl. auch Kap. 3.2.1).

Abbildung 16: Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden je 1.000 Einwohner des Schwalm-Eder-Kreises mit Landkreisen und kreisfreien Städten im Umland (2012 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

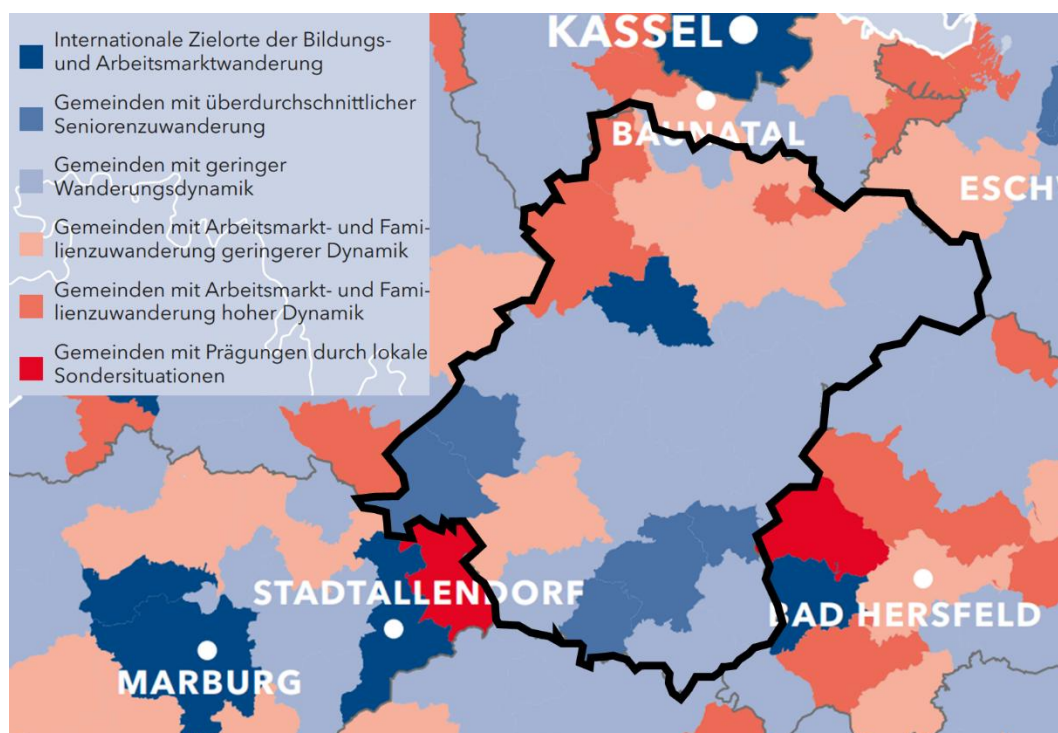
Regionale Bildungs- und Berufseinstiegswanderungszielorte als dominierendes Wanderungsmuster im Schwalm-Eder-Kreis

Einen Blick auf die Wanderungsdynamik der kreisangehörigen Kommunen bzw. der im Rahmen der vorliegenden Studie gebildeten Gemeindetypen erlaubt der Wohnraumförderbericht des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.⁵ In dieser Studie wurden die Kommunen in Hessen bzw. im Schwalm-Eder-Kreis entsprechend ihrer Quelle-Ziel-Wanderungsverflechtungen im Zeitraum 2018 bis 2020 betrachtet. Hessenweit wurden sechs Wandertypen gebildet. Davon gibt es im Schwalm-Eder-Kreis fünf Typen, die wie folgt definiert sind (vgl. Abbildung 17):

- **„Internationale Zielorte der Bildung- und Arbeitsmarktwanderung“: positiver Wanderungssaldo**, der zum Großteil durch die Alterskohorte der 18- bis unter 50-Jährigen gebildet wird und **vornehmlich aus dem Ausland** kommt, zusammen mit einem im Gegensatz zu allen anderen betrachteten Wanderungsprofilen **positiven natürlichen Bevölkerungssaldo**. Diesen Typ gibt es im Schwalm-Eder-Kreis einmal (Wabern).
- **„Gemeinden mit Arbeitsmarkt- und Familienzuwanderung geringerer Dynamik“** (fünf Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis: Guxhagen, Gudensberg, Felsberg, Melsungen, Schwalmstadt) sowie **„Gemeinden mit Arbeitsmarkt- und Familienzuwanderung hoher Dynamik“** (drei Kommunen im Kreis: Niedenstein, Fritzlar, Körle): im Landesvergleich insgesamt **positive Wanderungssalden**, die vor allem durch die **Altersgruppen bis 30 Jahre** erzielt werden.
- **„Gemeinden mit überdurchschnittlicher Senioreneinzugswanderung“**: deutlich über dem Landesmittel liegende **Senioreneinzugswanderung** (was lokal ggf. auch auf Heimunterkünfte mit überörtlichen Einzugsgebieten hindeuten kann). Zu diesem Typ zählen fünf Kommunen im Kreis (Jesberg, Gilserberg, Schwarzenborn (Knüll), Neukirchen (Knüll), Schrecksbach).
- **„Gemeinden mit geringer Wanderungsdynamik“**: insgesamt **ausgeglichene Wanderungsdynamik**. Hierzu zählen 13 Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis (Bad Zwesten, Borken, Edermünde, Frielendorf, Homberg (Efze), Knüllwald, Malsfeld, Morschen, Neumental, Oberaula, Ottrau, Spangenberg und Willingshausen).

⁵ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Wohnraumförderbericht 2023, S. 10ff.

Abbildung 17: Wanderungsmuster von Städten und Gemeinden im Schwalm-Eder-Kreis nach Herkunftsregion und Lebensphasen (2018 bis 2020)

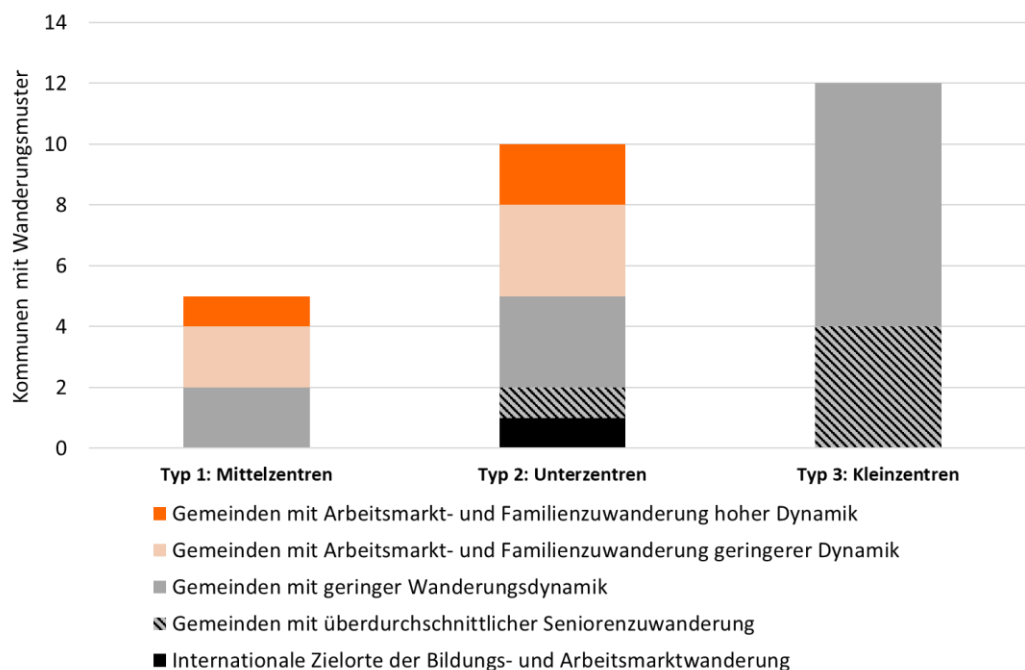


Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, 2023

empirica

Die Verteilung der Kommunen innerhalb der drei Gemeindetypen ist in Abbildung 18 dargestellt. So entfallen bspw. die „Gemeinden mit Arbeitsmarkt- und Familienzuwanderung hoher Dynamik“ auf die Typen 1 (Mittelzentren) und 2 (Unterzentren), während sich die „Gemeinden mit überdurchschnittlicher Seniorenuwanderung“ zum Großteil im Typ 3 (Kleinzentren) befinden. Das häufigste Wanderungsmuster, „Gemeinden mit geringer Wanderungsdynamik“, ist in allen drei Typen vertreten.

Abbildung 18: Wanderungsmuster der Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis in den drei Gemeindetypen (2018 bis 2020)



Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Wohnraumförderbericht 2023 (Seite 13), eigene Darstellung empirica

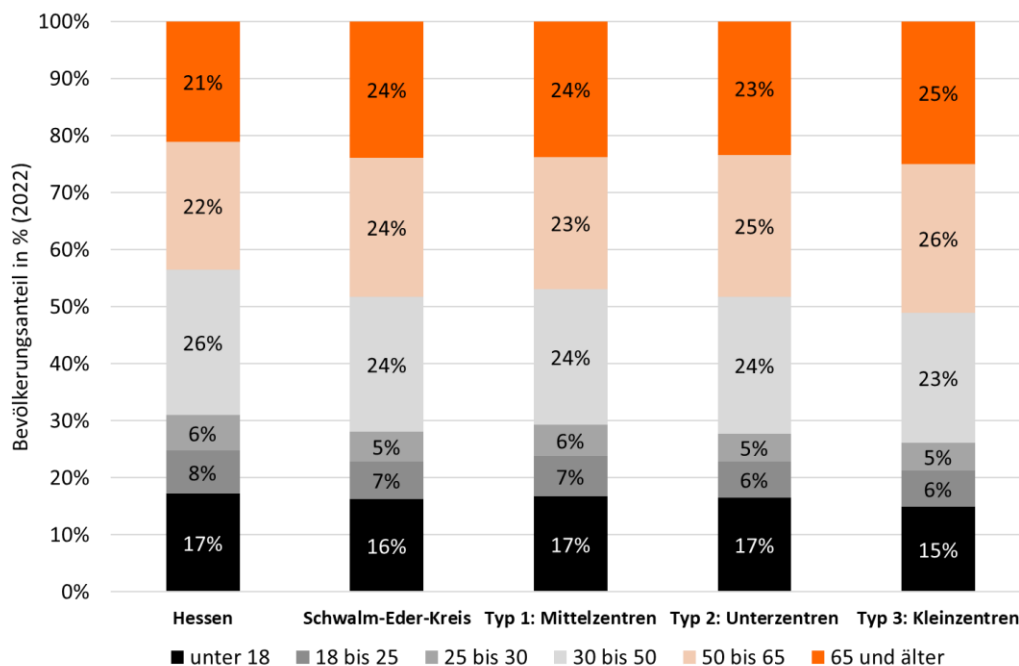
3.2.3 Altersstruktur

Leichte Überalterungstendenzen der Bevölkerung – Kleinzentren mit den höchsten Anteilen von älterer Bevölkerung

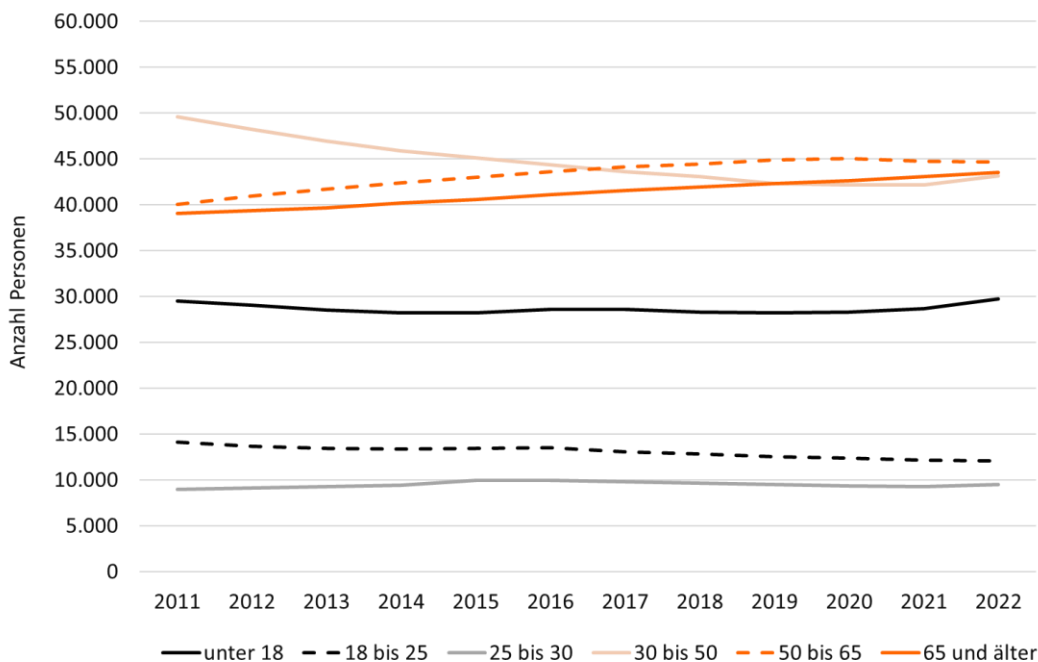
Die Altersstruktur der Bevölkerung im Schwalm-Eder-Kreis ist insgesamt durch leichte Überalterungstendenzen gekennzeichnet: So beträgt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren sowie der 50- bis 65-Jährigen jeweils rd. 24 % und liegt damit über dem landesweiten Durchschnitt (ca. 21 % bzw. 22 %) (vgl. Abbildung 19). Entsprechend sind die Anteile der jüngeren Alterskohorten jeweils kleiner, wobei sich die Unterschiede insgesamt im Bereich von 1 % bis 2 % bewegen.

Im Hinblick auf die Gemeindetypen zeigt sich, dass sich die Unterschiede bei den einzelnen Alterskohorten auf maximal 3 % belaufen. Die Kleinzentren (Typ 3) weisen im Vergleich die größten Anteile der älteren Bevölkerung auf (50-Jährige und Ältere), während die Mittelzentren (Typ 1) die größten Anteile der jüngeren Bevölkerung (unter 25-Jährige und Jüngere) verzeichnen können.

Die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen im Zeitraum von 2011 bis 2022 zeigt die Alterung der Bevölkerung im Landkreis auf (vgl. Abbildung 20). Die beiden Gruppen mit dem größten Wachstum sind die 65-Jährigen und Älteren (+ 11,5 %) und die 50- bis 65-Jährigen (+ 11,4 %). Der größte Rückgang ist bei den 18- bis 25-Jährigen (-14,5 %) und bei den 30- bis 50-Jährigen zu beobachten (- 13,1 %).

Abbildung 19: Altersstruktur im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2022)


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 20: Entwicklung der Altersgruppen im Schwalm-Eder-Kreis (2011 bis 2022)


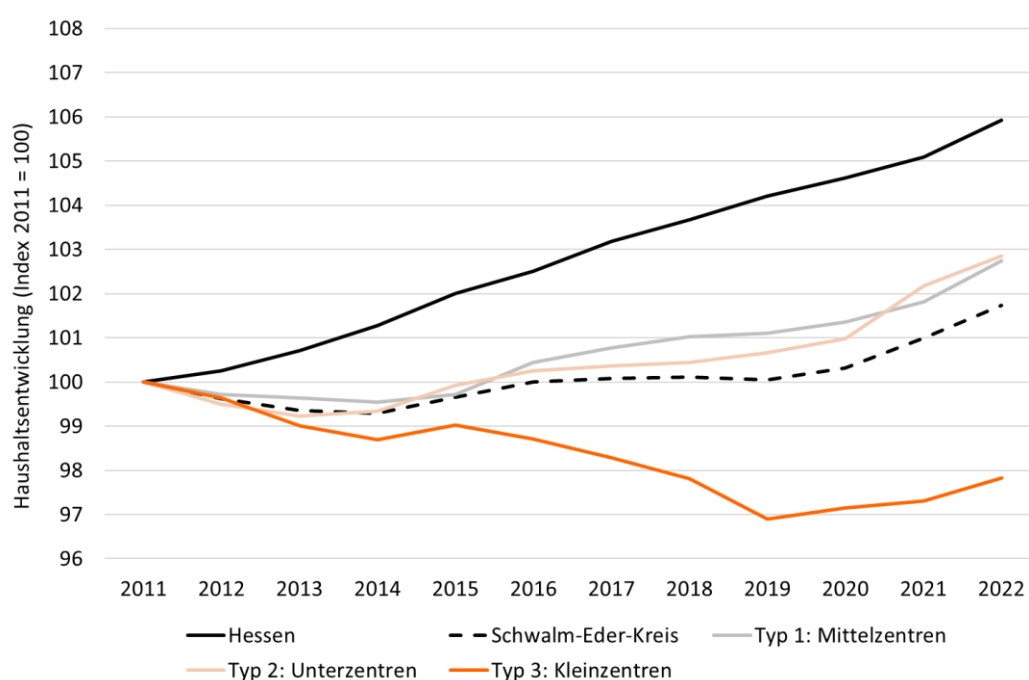
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

3.2.4 Haushalte

Stagnierende Haushaltszahlen bis 2019, danach Wachstum – etwa 63 % kleine Haushalte – gleiche Dynamik wie bei der Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis belief sich im Jahr 2022 auf fast 80.200. Zwischen 2011 und 2019 stagnierte die Haushaltszahl im Kreis. Erst der nachfolgende Anstieg bis 2022 führt dazu, dass es in der Gesamtschau von 2011 bis 2022 einen moderaten Zuwachs der mengenmäßigen Wohnungsnachfrage um + 1,7 % gab. Ebenso wie bei der Bevölkerungsentwicklung liegt der Schwalm-Eder-Kreis damit auf einem niedrigeren Niveau als Hessen (+ 5,9 %) (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Haushaltsentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)



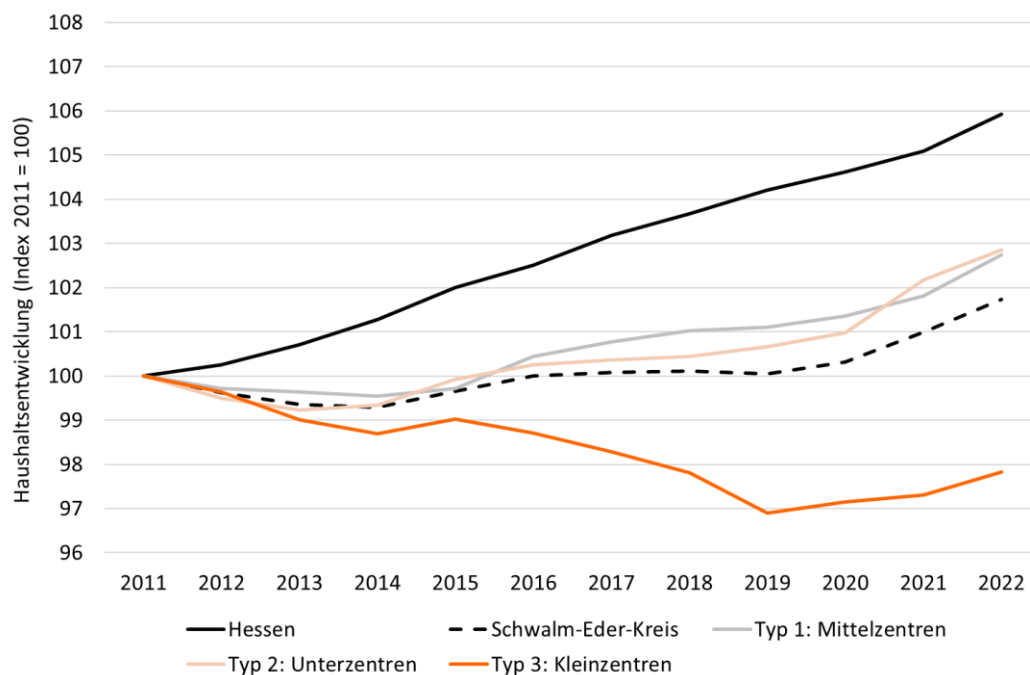
Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung **empirica**

Ebenso wie bei der Bevölkerungsentwicklung bestehen auch bei den Haushalten bei Betrachtung der einzelnen Gemeindetypen z.T. deutliche Unterschiede bei der Entwicklung. Einen überdurchschnittlichen Anstieg der Haushaltszahlen weisen die Mittelzentren (Typ 1) und die Unterzentren (Typ 2) mit einem Plus von 2,7 % bzw. 2,9 % auf. Die Entwicklung der Kleinzentren (Typ 3) liegt mit einem Minus von 2,2 % unterhalb des Landkreisniveaus. Diese Entwicklungen korrespondieren auch mit der Einwohnerentwicklung (vgl. Kap. 3.2.1).

Im Schwalm-Eder-Kreis überwiegt die Zahl der Einpersonenhaushalte, die einen Anteil von rd. 36 % ausmachen, womit dieser geringer ausfällt als in ganz Hessen (rd. 43 %) (vgl. Abbildung 23). Die Anteile der Zwei- und Dreipersonenhaushalte fallen im Schwalm-Eder-Kreis hingegen mit Anteilen von rd. 33 % und rd. 15 % höher aus. In Bezug auf die drei

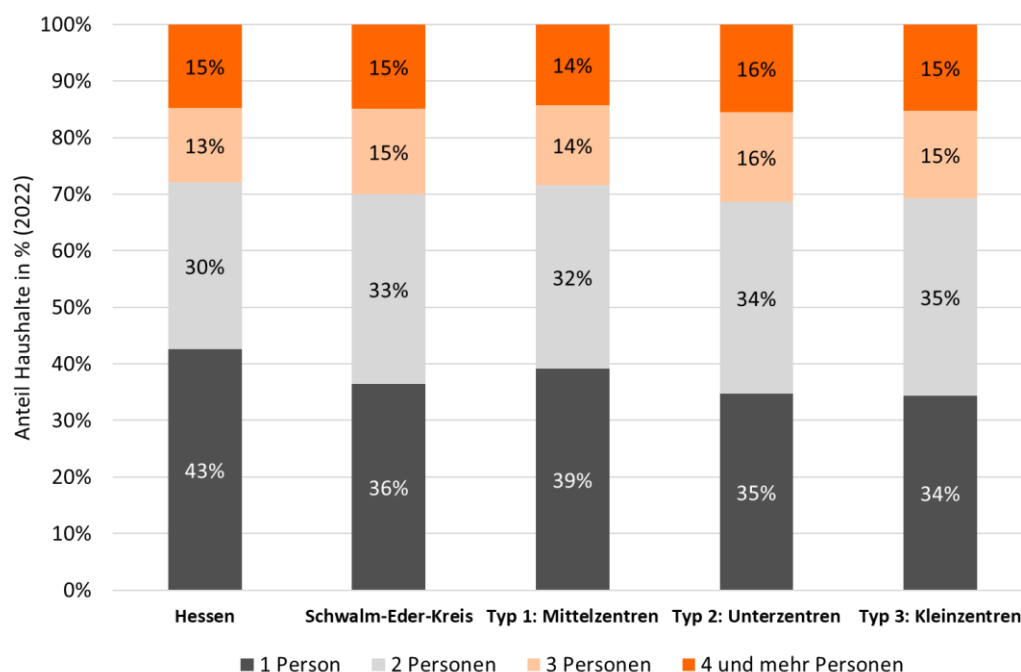
Gemeindetypen ist herauszustellen, dass der Typ 1 (Mittelzentren) mit ca. 39 % den größten Anteil an Einpersonenhaushalten und der Typ 3 (Kleinzentren) mit ca. 34 % den kleinsten Anteil aufweist. Die großen Haushalte mit drei und mehr Personen fallen bei den Mittelzentren dementsprechend am geringsten aus.

Abbildung 22: Haushaltentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 23: Haushaltsstruktur im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

3.2.5 Zielgruppen

Die nachfolgenden Definitionen von Zielgruppen am Wohnungsmarkt im Schwalm-Eder-Kreis sowie die Angaben zu den jeweiligen Wohnpräferenzen dieser Zielgruppen basieren auf empirica-Wissen, das im Rahmen zahlreicher bundesweiter Untersuchungen gewonnen wurde. Die Einteilung umfasst die Haushaltsgröße und sieht eine Einteilung in die beiden Gruppen der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Haushalte mit drei oder mehr Personen vor. Diese werden wiederum in jeweils zwei weitere Gruppen gegliedert: Haushalte mit Personen bis zu 34 Jahren und Haushalte mit 35-Jährigen und älteren Personen.

Im Ergebnis wurden folgende vier Zielgruppen definiert: (1) jüngere Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder), (2) ältere Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder), (3) jüngere Familienhaushalte (mit Kindern) sowie (4) ältere Familienhaushalte (mit Kindern). Hierbei soll darauf hingewiesen werden, dass diese vier Zielgruppen die mengenmäßig bedeutsamsten Gruppen innerhalb der jeweiligen Haushalts- und Altersklassen darstellen. Da keine detaillierte Betrachtung jeder einzelnen bestehenden Teilgruppe erfolgen soll, wird sich im Rahmen dieser Zielgruppenanalyse auf die für die Wohnungsnachfrage im Schwalm-Eder-Kreis relevantesten Nachfragegruppen konzentriert. Ziel ist es, eine überschaubare Anzahl unterschiedlicher Zielgruppen zu haben, für die dann die jeweiligen Wohnpräferenzen detailliert dargestellt werden können. Nachfolgend werden die vier definierten Zielgruppen und ihre jeweiligen Wohnpräferenzen nochmals genauer erläutert.

Jüngere Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder)

Zu den jüngeren Einzel- und Paarhaushalten (ohne Kinder) werden Ein- und Zweipersonenhaushalte im Schwalm-Eder-Kreis zusammengefasst, die von Personen zwischen 15

bis unter 35 Jahren geführt werden und keine Kinder haben (aktuell rd. 8.200 Haushalte). Dies sind bspw. Studierende, Berufseinsteiger/Starter sowie auch jüngere Erwerbstätige.

Abbildung 24: Wohnpräferenzen von jüngeren Einzel- und Paarhaushalten (ohne Kinder) im Schwalm-Eder-Kreis

Altersgruppe	15 bis unter 35 Jahre				
Haushaltstyp	Ein- und Zweipersonenhaushalte				
Anzahl (2022)					
Einzelhaushalte:	5.500 (Anteil an allen Haushalten von ca. 7%)				
Paarhaushalte:	2.700 (Anteil an allen Haushalten von ca. 3%)				
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer)	50-65 m ² (2-3 Zimmer)	65-80 m ² (3-4 Zimmer)	80-100 m ² (3-5 Zimmer)	> 100 m ² (4+ Zimmer)
Einzelhaushalte:	++	+	0	0	-
Paarhaushalte:	-	++	++	+	0

- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Generelle Standort- und Objektpräferenzen von jüngeren Einzel- und Paarhaushalten:

Standort/ Wohnumfeld

- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit von Hochschule, Ausbildungs- bzw. Arbeitsstätte (zu Fuß, mit Fahrrad oder per ÖPNV)
- Lage in gewünschtem Stadtteil / Quartier
- Junges Flair, häufig urbane Quartiere
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie
- Hohe Kompromissbereitschaft bei der Mikrolage

Wohnraum

- Wohnen zur Miete
- Günstige Miete bei vergleichsweise flexiblem Budget
- Oft nur kurze Wohndauer und hohe Fluktuation
- Wohnflächen von unter 40 m² bis unter 60 m²
- Wichtig: Möglichkeit, „alles“ in der Wohnung/im Gebäude unterzubringen
- Hohe Kompromissbereitschaft bei der Ausstattung
- Angemessene Ausstattungsqualität

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Ältere Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder)

Die älteren Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder) umfassen Ein- und Zweipersonenhaushalte, deren Vorstand 35 Jahre oder älter ist und die keine Kinder haben. Zu diesen

zählen z.B. „typische“ mittelalte (30 bis unter 50 Jahre) Erwerbstätigenhaushalte, die sogenannten Best Ager (50 bis unter 70 Jahre) sowie Senioren (70 Jahre und älter). Es handelt sich hierbei um eine insgesamt heterogene Gruppe, die jedoch ähnliche Standort- und Objektpräferenzen aufweist. Diese Zielgruppe zeichnet sich durch ein typischerweise höheres Einkommen bzw. höheres Eigenkapital aus und leben dementsprechend häufiger großzügig und in jüngeren Wohnungen. Für die älteren Altersgruppen ist zudem das Thema der Barrierefreiheit von Bedeutung. Der Schwalm-Eder-Kreis weist gegenwärtig etwa 48.600 ältere Einzel- und Paarhaushalte (ohne Kinder) auf.

Abbildung 25: Wohnpräferenzen von älteren Einzel- und Paarhaushalten (ohne Kinder) im Schwalm-Eder-Kreis

Altersgruppe	35 Jahre und älter				
Haushaltstyp	Ein- und Zweipersonenhaushalte				
Anzahl (2022)					
Einzelhaushalte:	23.900 (Anteil an allen Haushalten von ca. 29 %)				
Paarhaushalte:	24.700 (Anteil an allen Haushalten von ca. 30 %)				
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer)	50-65 m ² (2-3 Zimmer)	65-80 m ² (3-4 Zimmer)	80-100 m ² (3-5 Zimmer)	> 100 m ² (4+ Zimmer)
Einzelhaushalte:	+	++	+	0	-
Paarhaushalte:	-	0	+	++	+

- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Generelle Standort- und Objektpräferenzen von älteren Einzel- und Paarhaushalten:

Standort/ Wohnumfeld

- Lage im Stadtgebiet je nach Präferenz, gewisse Konzentration auf zentrale und gut angebundene Lagen
- Eigenständiges Wohnen in intakten Nachbarschaften
Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft, soziale Netzwerke in der Nähe
Zentrale Lagen mit vielseitiger Infrastruktur (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung
- Möglichkeit der selbstständigen Lebensführung, auch bei steigender Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit, Nähe zu Dienstleistern/potenzieller Unterstützung
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung
- Grüne und ruhige Lage, aber keine Randlage
- Integration in Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften
- Attraktive Umgebung
- Nähe zu bzw. gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Arbeitsplatz
- Barrierearmes Umfeld

Wohnraum

- Wohnungen mit getrennten Wohn-/Schlafbereichen, bevorzugte Größe zwischen 60 und

- 90 m², mindestens zwei Zimmer (1-Personen-Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare
- Gewisses Maß an Individualität (Vermeidung eines Massencharakters des Gebäudes)
 - Erhöhte Zahlungsbereitschaft für gehobene Ausstattung
 - Eigentumbildung vorstellbar
 - Je nach Zahlungsfähigkeit ab 2 Zimmer aufwärts, je geringer die Zahlungsfähigkeit, umso kompakter die Grundrisse (Zimmerzahl)
 - Barrierefrei bzw. -arm, inkl. Aufzug, (Option für) bodengleiche Dusche, ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche (Rollator)
 - Getrennter Wohn-/Schlafbereich
 - Je nach Präferenz und Größe der Wohnung offene oder geschlossene Küchen
 - Abstellmöglichkeiten in der Wohnung
 - (Großzügige) Private Freifläche
 - Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung
 - (Verschließbare) Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (Fahrrad, Rollator etc.)

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Jüngere Familienhaushalte (mit Kindern)

Jüngere Familienhaushalte (mit Kindern) umfassen Haushalte mit drei oder mehr Personen, die einen Vorstand in einem Alter zwischen 15 und unter 35 Jahren und mindestens ein in der Regel junges Kind aufweisen (aktuell ca. 2.700 Haushalte). Insofern fallen unter diese Zielgruppe junge Haushalte, die sich gerade in der Familiengründungsphase befinden und üblicherweise ein eher geringes Einkommen mit gleichzeitig höheren Lebenshaltungskosten aufweisen.

Abbildung 26: Wohnpräferenzen von jüngeren Familienhaushalten (mit Kindern) im Schwalm-Eder-Kreis

Altersgruppe	15 bis unter 35 Jahre				
Haushaltstyp	Haushalte mit drei und mehr Personen, darunter zwei Erwachsene und mindestens ein minderjähriges Kind				
Anzahl (2022)	2.700 (Anteil an allen Haushalten von ca. 3 %)				
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer)	50-65 m ² (2-3 Zimmer)	65-80 m ² (3-4 Zimmer)	80-100 m ² (3-5 Zimmer)	> 100 m ² (4+ Zimmer)
jüngere Familienhaushalte:	-	-	+	++	++

- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung empirica

Generelle Standort- und Objektpräferenzen von Familienhaushalten (mit Kindern):

Standort/ Wohnumfeld

- *Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen*
- *Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung*
- *Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume*
- *Für jüngere Familien: Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten*
- *ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber*
- *Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern*
- *Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung*

Wohnraum

- *Einfamilienhaus (städtisches Umfeld: Doppelhaushälfte/Reihenhaus), Mietwohnungen/Geschosswohnung, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind*
- *Kompakter Grundriss zugunsten einer hohen Zimmeranzahl, mindestens vier, besser fünf und mehr Zimmer (je nach Anzahl Kinder)*
- *Wohn-/ Lebensbereich mit privaten Freiflächen, z.B. Küche oder Wohnzimmer/-küche direkt angrenzend an eigenen Garten/Terrasse (im EG) oder großen kindersicheren Balkon (im OG)*
- *Vermeidung von Nutzungskonflikten im Gebäude (Lärm) mit kinderlosen Haushalten*
- *Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich, z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder*
- *Privatheit am Haus, (z.B. sichtgeschützte Eingangsbereiche, nicht einsehbare Balkone)*
- *Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum*
- *Möglichkeit der PKW-Anfahrt an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz, alternative Mobilitätsangebote (Lastenfahrrad u.Ä.)*

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Ältere Familienhaushalte (mit Kindern)

Zu den älteren Familienhaushalten (mit Kindern) zählen Haushalte mit drei oder mehr Personen, deren Vorstand mindestens 35 Jahre alt ist und in denen mindestens ein in der Regel älteres Kind lebt (aktuell rd. 22.000 Haushalte). Diese Zielgruppe ist in der Familiengründungsphase schon weit fortgeschritten bzw. hat diese bereits abgeschlossen, ist vergleichsweise einkommensstark und ist im Hinblick auf die Objekt- und Standortqualität anspruchsvoller.

Abbildung 27: Wohnpräferenzen von älteren Familienhaushalten (mit Kindern) im Schwalm-Eder-Kreis

Altersgruppe	35 Jahre und älter				
Haushaltstyp	Haushalte mit drei und mehr Personen, darunter zwei Erwachsene und mindestens ein Kind				
Anzahl (2022)	22.000 (Anteil an allen Haushalten von ca. 27 %)				
Nachfrage Wohnungsgröße und Zimmeranzahl (ca.)	< 50 m ² (1-2 Zimmer)	50-65 m ² (2-3 Zimmer)	65-80 m ² (3-4 Zimmer)	80-100 m ² (3-5 Zimmer)	> 100 m ² (4+ Zimmer)
ältere Familienhaushalte:	-	-	+	++	++

- keine Nachfrage; 0 geringe Nachfrage; + Nachfrage; ++ hohe Nachfrage

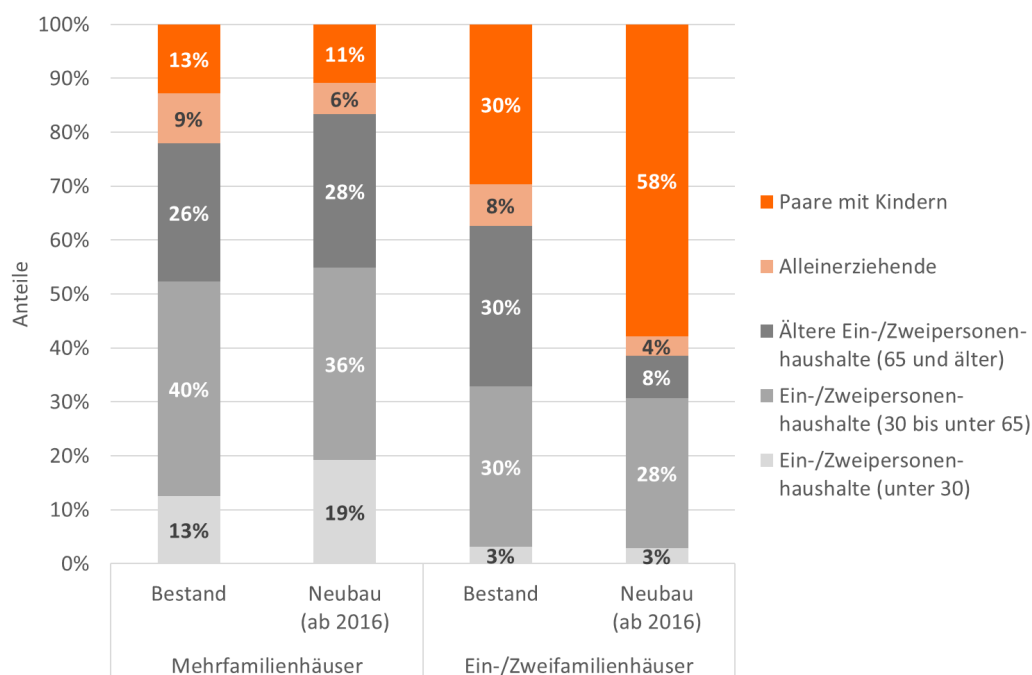
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Nachfragerstruktur im Wohnungsneubau im Schwalm-Eder-Kreis

Eine Sonderauswertung des Zensus 2022 zeigt, in welchem Maß die verschiedenen Nachfragegruppen in den seit 2016 im Schwalm-Eder-Kreis entstandenen Wohnungsneubau gezogen sind (vgl. Abbildung 28).

- Neugebaute Ein-/Zweifamilienhäuser sprechen in sehr viel höherem Maß Haushalte mit Kinder, d.h. vor allem Paare mit Kindern an, als gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser im Bestand. Der Ein-/Zweifamilienhausbestand im Schwalm-Eder-Kreis ist in stärkerem Maß durch Seniorenhaushalte bewohnt. Das sind Haushalte mit mindestens einem Bewohner ab 65 Jahren und ohne Kinder.
- Im Mehrfamilienhausbereich ist der Unterschied in der Nachfragerstruktur nicht so ausgeprägt wie bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Haushalte mit Kindern bzw. genauer gesagt Paare mit Kindern werden durch Mehrfamilienhausneubau in geringerem Maß angesprochen als durch den Mehrfamilienhausbestand.

Abbildung 28: Nachfragerstruktur im Wohnungsbestand und im -neubau im Schwalm-Eder-Kreis, 2022



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Gemeinschaftliche Wohnformen

Bei gemeinschaftlichen Wohnformen kommt dem Aspekt der Gemeinschaft eine besondere Bedeutung zu. Ausdruck findet das baulich in Form von Gemeinschaftsflächen (z.B. Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Gästewohnung, Dachterrasse, Garten). Gemeinschaftliches Wohnen erfordert aber darüber hinaus eine entsprechende Organisation, so dass Gemeinschaft auch institutionalisiert wird. Gemeinschaftliches Wohnen findet in unterschiedlichen Formen ihren Ausdruck. Zum einen gibt es Eigentumsorientierte Baugemeinschaften, auch Baugruppen genannt. Hier schließen sich mehrere private Bauherren zusammen und entwickeln gemeinsam ein Grundstück (üblicherweise als Wohnungseigentümergeinschaft WEG). Meist erfolgt dies mithilfe einer professionellen Steuerung der Gruppe (v.a. durch Architekten). Zum anderen sind Mietorientierte gemeinschaftliche Wohnformen zu nennen. Diese sind unterschiedlich organisiert. Bei Mietgemeinschaften errichtet ein Bestandhalter/Investor (z.B. Wohnungsunternehmen oder Stiftung) ein Objekt mit Mietwohnungen. Entweder hat sich die Gruppe bereits vor Einzug gebildet und ist an der Planung beteiligt oder dies erfolgt im Zuge der Vermietung. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten von neu gegründeten Genossenschaften finanzieren Genossenschaftsmitglieder den Hausbau gemeinsam und erwerben Genossenschaftsanteile. Die Nutzung der Wohnungen ist grundsätzlich lebenslang. Eine Sonderform ist das bundesweit tätige Mietshäuser Syndikat, das mittlerweile mehr als 200 Projekte in Deutschland realisiert hat. Es handelt sich nicht um eine Genossenschaft, sondern im Ergebnis entsteht durch die Beteiligung des bundesweit tätigen Syndikats an einzelnen Haus-GmbHs vor Ort ein Verbund selbstorganisierter Hausprojekte.

Im Schwalm-Eder-Kreis gibt es bislang zwar nicht viele gemeinschaftliche Wohnformen, allerdings zeigen die vier vorhandenen Beispiele, dass es auch in einem ländlich geprägten Raum einen Bedarf gibt für gemeinschaftliches Wohnen.

- **Gemeinsam ins Alter im Ellerhaus (Schwalmstadt):** In dem bislang einzigen gemeinschaftlichen Neubauprojekt im Süden des Kreises wurden im Jahr 2022 insgesamt 12 barrierefreie Wohnungen in ökologischer Bauweise für ältere Haushalte fertiggestellt und bezogen. Hierzu wurden ein Verein und eine Genossenschaft (Gemeinsam ins Alter Schwalmstadt eG) gegründet.⁶ Die Realisierung eines solchen Projektes erfordert einen langen Zeitraum. Nach Bewohneraussagen verging von der ersten Idee bis zum Einzug mehr als zehn Jahre. Die 15 Bewohner und Bewohnerinnen kommen nicht nur aus dem Schwalm-Eder-Kreis, sondern auch aus anderen Bundesländern.
- **Wohnhof65 in Trysa (Schwalmstadt):**⁷ Das Projekt wurde in Bestandsgebäuden in der Altstadt von Trysa realisiert. Der Wohnhof65 ist nach dem Mietschaussyndikat-Modell aus Freiburg organisiert, d.h. es besteht eine langfristige Stabilität der Miete. Es gibt 13 Wohnungen mit insgesamt 2.000 m² Wohnfläche. Im Projekt wohnen mehr als 20 Personen unterschiedlicher Altersgruppen. Das Projekt wird weiterentwickelt. So sollen bislang ungenutzte Scheunen in den nächsten Jahren zu Wohnraum umgebaut werden.
- **Hofgut Lenderscheid (Frielendorf):** In einem alten Gutshof hat eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sechs Wohnungen mit insgesamt 650 m² Wohnfläche realisiert. Ca. 15 Personen unterschiedlichen Alters aus verschiedenen Regionen in Deutschland u.a. aus Berlin und Heidelberg bewohnen das Hofgut. Die Bewohner organisieren sich in Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Themen, treffen sich regelmäßig zu organisatorischen Absprachen und zu gemeinsamen Aktivitäten.
- **Umbau einer Scheune (Neuental):**⁸ im Jahr 2022 wurden drei Wohnungen mit Wohnflächen von 60 bis 100 m² im Obergeschoss einer alten Scheune fertiggestellt. Hinzu kommen drei weitere Wohnungen in Bestandsgebäuden. Im Projekt wohnen 12 Personen. Es gibt einen Gemeinschaftsgarten.

⁶ <https://gemeinsaminsalter-schwalmstadt.de/>

⁷ www.wohnhof-treysa.de

⁸ <https://www.moeglichmachen.info/macherinnen-detail.html>

4. Wohnungsmarktprofil: Wohnungsangebot

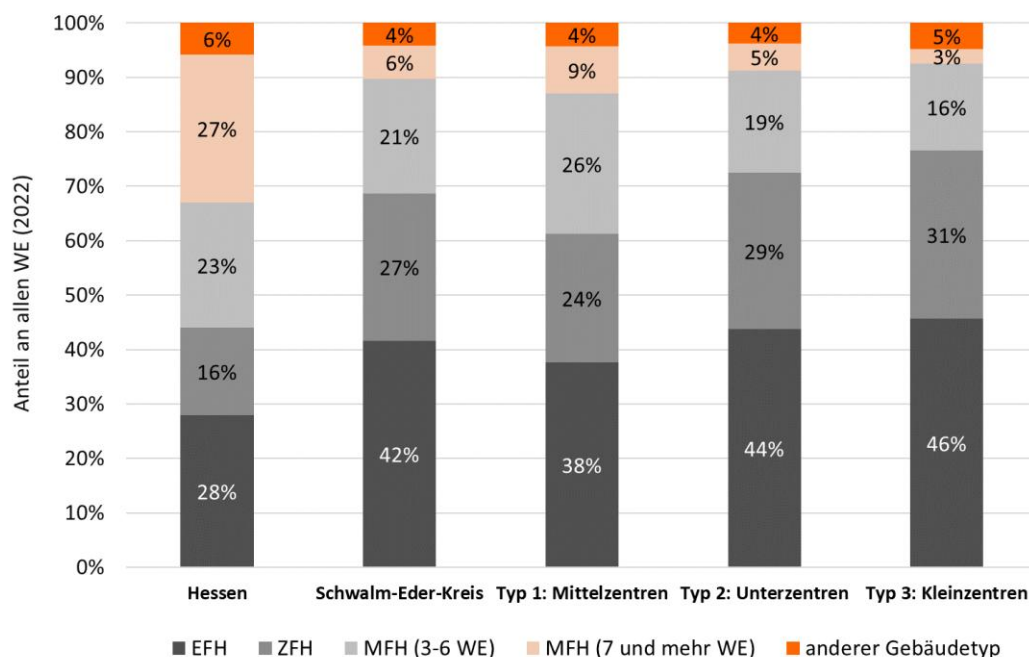
4.1 Wohnungsbestand

Ein- und Zweifamilienhäuser als dominierende Wohnform – stärker ausgeprägt in Unter- und Kleinzentren

Der Wohnungsbestand im Schwalm-Eder-Kreis von etwa 88.800 Wohneinheiten (WE) im Jahr 2022 (Zensus 2022) konzentriert sich mit einem Anteil von rd. 69 % klar auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EFZH) (vgl. Abbildung 29). Damit liegt der Anteil deutlich über dem hessenweiten Durchschnitt von rd. 44 %. Etwa 27 % des Wohnungsbestandes im Schwalm-Eder-Kreis befinden sich in Mehrfamilienhäusern, die übrigen ca. 4 % des Wohnungsbestandes liegen in anderen Gebäudetypen⁹.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Gemeindetypen im Landkreis bestehen ebenfalls Unterschiede: So liegen die Anteile der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern bei den Unter- und Kleinzentren (Typen 2 und 3) mit rd. 73 % bzw. rd. 77 % über dem Kreisdurchschnitt, während bei den Mittelzentren der Anteil mit rd. 62 % unterhalb des Kreisniveaus liegt.

Abbildung 29: Wohnungsbestand im Schwalm-Eder-Kreis nach Gebäudetyp im Vergleich (Zensus 2022)



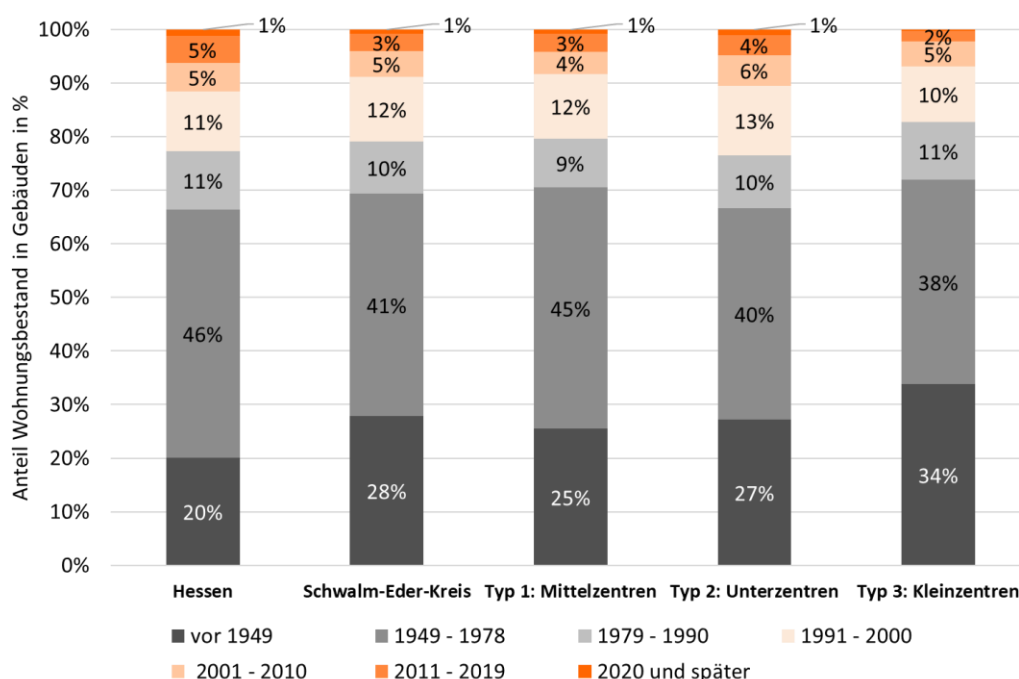
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

⁹ Bei den anderen Gebäudetypen handelt es sich um Nichtwohngebäude, d.h. Gebäude, in denen Wohnraum weniger als 50 % der gesamten Nutzfläche ausmacht.

Wohnungsbestand älter als in Hessen – in Kleinzentren am ältesten

Im Hinblick auf den Wohnungsbestand in Gebäuden nach Baualtersklassen fällt auf, dass im Schwalm-Eder-Kreis insgesamt rd. 28 % des Wohnungsbestandes in Altbauten (fertiggestellt vor 1949) bestehen, was einem deutlich höheren Anteil als in ganz Hessen entspricht (rd. 20 %, vgl. Abbildung 30). Insofern ist es wenig überraschend, dass der Anteil von Wohneinheiten jüngeren Baualters (fertiggestellt nach 2000) im Schwalm-Eder-Kreis mit ca. 21 % etwas niedriger ist als im hessenweiten Durchschnitt (ca. 22 %). Im Hinblick auf die drei Gemeindetypen wird u.a. deutlich, dass die Kleinzentren (Typ 3) einen überdurchschnittlichen Anteil an Altbauwohnungen aufweisen, während in Mittelzentren vergleichsweise wenige Wohnungen älteren Baualters bestehen. Die meisten Wohnungen jüngeren Baualters weisen die Unterzentren (Typ 2) auf, wobei der Anteil mit ca. 24 % sogar höher ausfällt als in ganz Hessen (ca. 22 %).

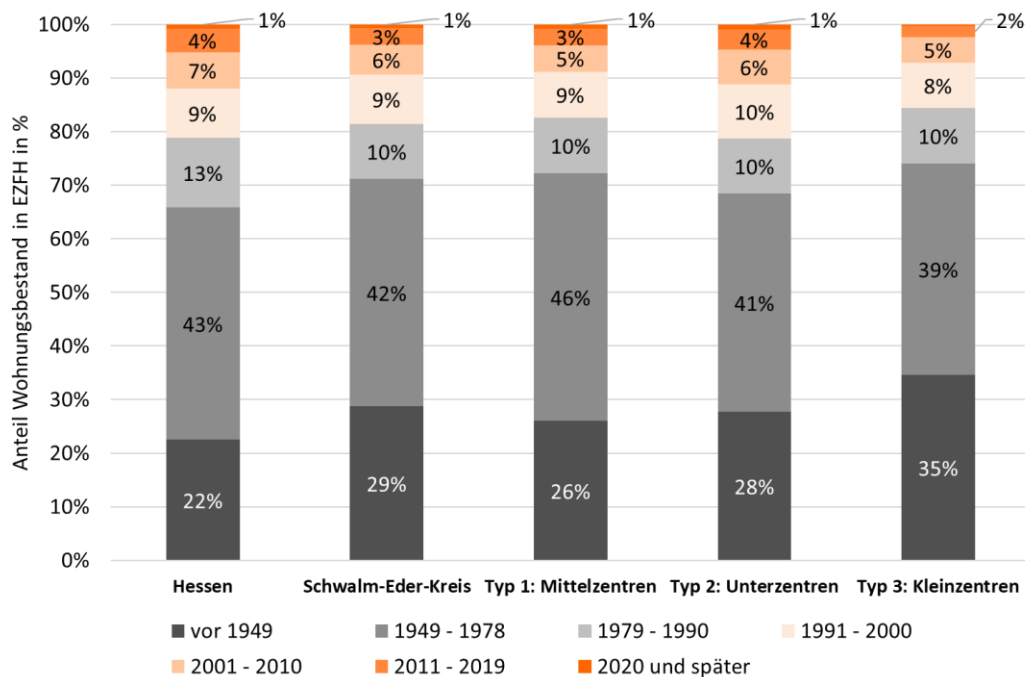
Abbildung 30: Wohnungsbestand in Gebäuden nach Baualtersklassen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

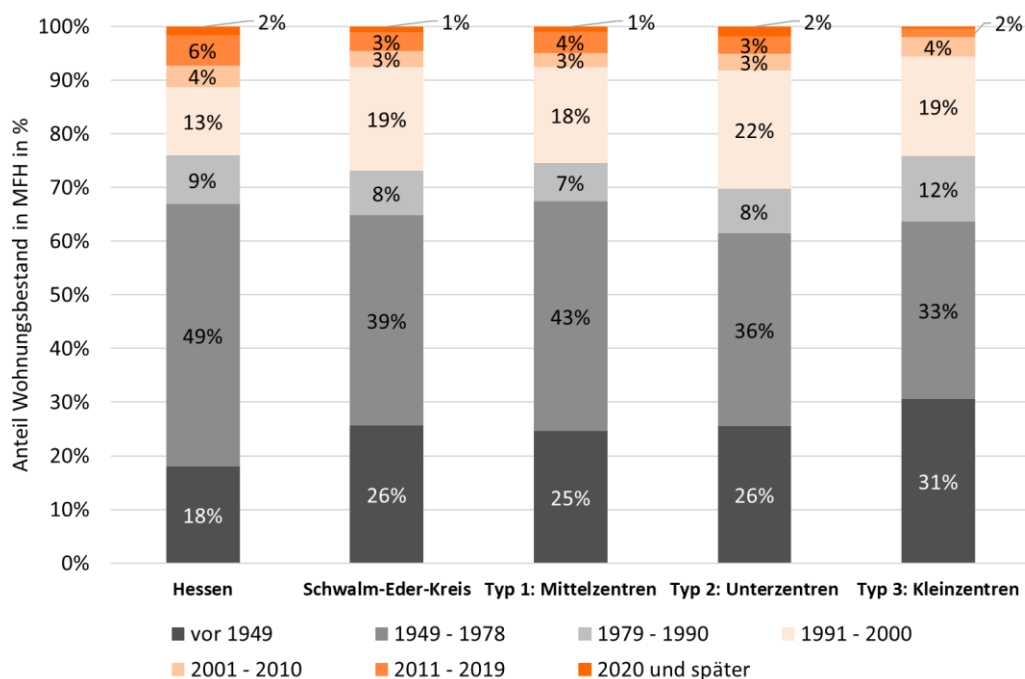
Bei Betrachtung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern wird deutlich, dass sich das Ein- und Zweifamilienhaussegment in allen Vergleichsräumen insgesamt älter darstellt als das Mehrfamilienhaussegment. Die Unterschiede zwischen den drei Gemeindetypen entsprechen in beiden Segmenten denen der Gesamtbetrachtung: Auch hier ist der Wohnungsbestand in Altbauten (fertiggestellt vor 1949) bei den Kleinzentren (Typ 3) in beiden Segmenten am höchsten und bei den Mittelzentren am niedrigsten. Die meisten Wohnungen jüngeren Alters (fertiggestellt nach 2000) bestehen sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Mehrfamilienhäusern in den Kleinzentren (Typ 2). Erwähnenswert ist zudem, dass der Anteil der Wohnungen jüngeren Alters bei den Mehrfamilienhäusern im Landkreis mit rd. 26 % etwas höher ausfällt als im hessenweiten Durchschnitt (rd. 25 %).

Abbildung 31: Wohnungsbestand in EZFH nach Baualterklassen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Abbildung 32: Wohnungsbestand in MFH nach Baualterklassen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)

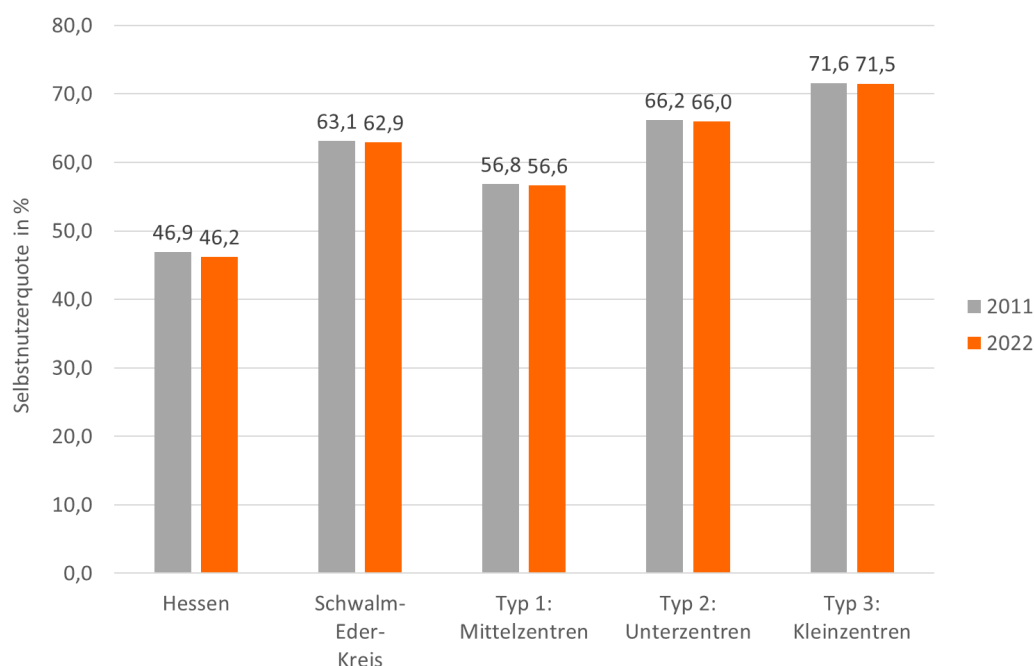


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Überdurchschnittlich viele Selbstnutzer – insbesondere in den Kleinzentren

Die Selbstnutzerquote (Anteil der selbstgenutzten Wohneinheiten, d.h. selbstgenutzte Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) lag im Schwalm-Eder-Kreis im Jahr 2022 bei 62,9 % und damit deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von 46,2 % (vgl. Abbildung 33). Dieser Unterschied ist auf die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen bzw. Bebauungsstrukturen zurückzuführen. Der Selbstnutzeranteil ist dort höher, wo es relativ mehr Ein-/Zweifamilienhäuser gibt, da das der bevorzugte Bautyp von Selbstnutzern ist. In Hessen liegt nur jede zweite Wohneinheit in Ein-/Zweifamilienhäusern und im Schwalm-Eder-Kreis sind es drei von vier Wohneinheiten. Seit 2011 hat sich die Selbstnutzerquote im Landkreis kaum verändert (Hessen: - 0,7 %). Insofern ist es nicht überraschend, dass der Gemeindetyp 3 (Kleinzentren) mit seinem überdurchschnittlichen Anteil an Wohneinheiten in Ein- / Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 24) auch eine überdurchschnittliche Selbstnutzerquote hat (71,5 %), während der stärker durch Geschosswohnungen geprägte Gemeindetyp 1 (Mittelzentren) nur bei 56,6 % liegt.

Abbildung 33: Selbstnutzerquote im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2011 und 2022)



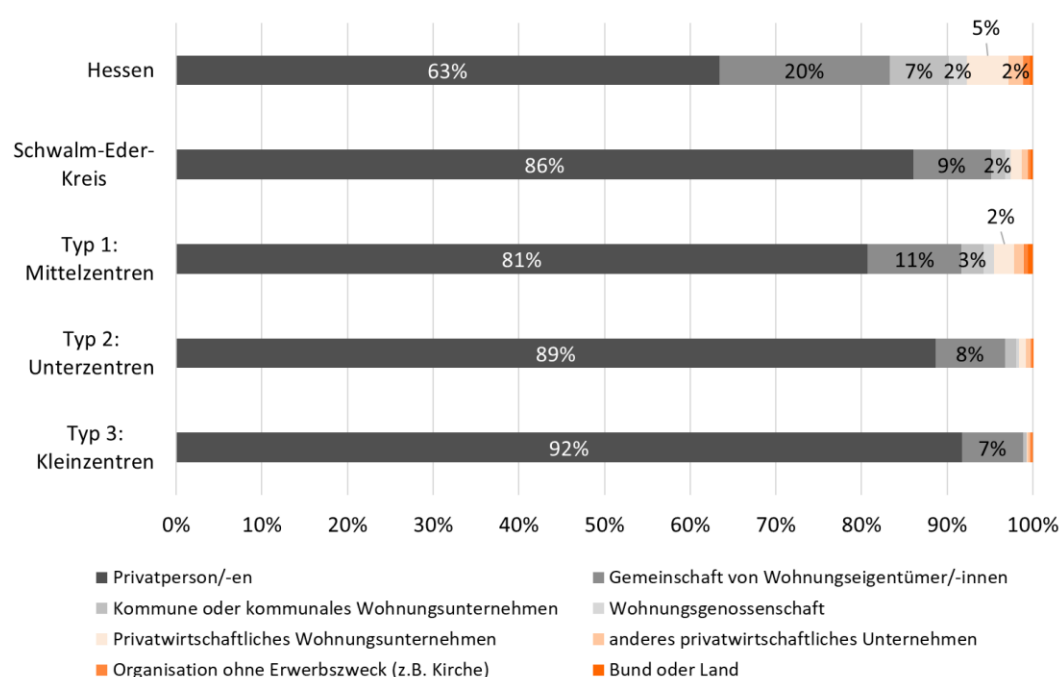
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014), eigene Darstellung **empirica**

Privateigentümer dominieren den Wohnungsbestandes – vor allem in den Kleinzentren

Etwa 86 % des Wohnungsbestandes im Schwalm-Eder-Kreis befinden sich im Eigentum von Privatpersonen (vgl. Abbildung 34). Dies ist angesichts des hohen Anteils von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht überraschend (vgl. Abbildung 24). Den höchsten Anteil an Privatpersonen als Eigentümer wissen die Kleinzentren (Typ 3) auf, die auch anteiligen die meisten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen. Ca. 9 % des Wohnungsbestandes im Landkreis ist im Eigentum von

Wohnungseigentümergeinschaften (mehr als die Hälfte davon sind vermietet und knapp 46 % werden selbstgenutzt). I. d. R. sind das Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Die übrigen ca. 5 % des Wohnungsbestandes im Landkreis (rd. 4.350 WE) sind im Eigentum von institutionellen Eigentümern, d.h. insbesondere Unternehmen. Gemäß dem Zensus 2022 sind etwa 1.450 Wohnungen im Eigentum von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen. Weitere rd. 1.150 Wohneinheiten sind im Besitz von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen und rd. 650 Wohneinheiten von anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen, während ca. 550 Wohneinheiten auf Wohnungsgenossenschaften entfallen. Die übrigen Wohnungen sind im Besitz von Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche) und vom Bund oder Land (jeweils ca. 250 WE).

Abbildung 34: Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)



Hinweis: Aus Darstellungsgründen werden Werte von 1 % oder weniger nicht angezeigt.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

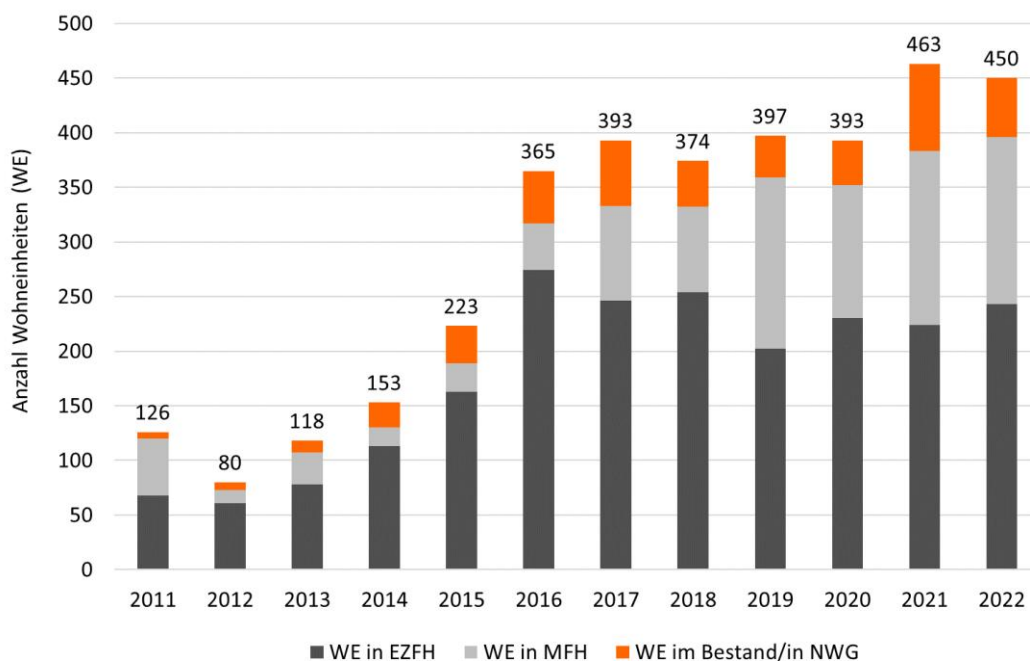
4.2 Wohnungsbau

Steigende Wohnungsbautätigkeit in den letzten Jahren – Schwerpunkt bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Zwischen 2011 und 2022 wurden im Schwalm-Eder-Kreis insgesamt fast 3.540 Wohneinheiten bzw. im Durchschnitt rd. 290 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt, davon etwa 61 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 35) und 39 % in Mehrfamilienhäusern bzw. im Rahmen von Baumaßnahmen im Bestand. Im Zeitablauf wurde mehr gebaut. Waren es in den Jahren 2011 bis 2016 durchschnittlich 180 Wohneinheiten pro Jahr, stieg das Fertigstellungsvolumen im Zeitraum von 2017 bis 2022 um mehr als das Doppelte auf 410 Wohneinheiten jährlich. In allen Segmenten wurde im Schwalm-Eder-Kreis im Zeitablauf seit 2011 mehr gebaut. Der zwischen 2011 und 2016 stark ausgeweitete Ein-

/Zweifamilienhausbau stagniert allerdings seit 2016 auf einem Niveau von rund 250 WE pro Jahr. Beim Mehrfamilienhausbau und bei Baumaßnahmen im Bestand setzte sich das Wachstum aber auch nach 2016 fort.

Abbildung 35: Wohnungsbautätigkeit im Schwalm-Eder-Kreis (2011 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Qualitativer Wohnungsneubau erforderlich, um Haushalte zu halten und anzu- ziehen

Wie in Kapitel 3.2.4 dargestellt, stagnierte die Zahl der Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis in den Jahren von 2011 bis 2019. Das bedeutet, dass aus einer mengenmäßigen (quantitativen) Perspektive kein Wohnungsneubau erforderlich gewesen wäre. Dennoch wurden in den Jahren von 2012 bis 2019 insgesamt mehr als 2.100 Wohneinheiten gebaut (vgl. Abbildung 35). Nach gutachterlichen Erkenntnissen wurden die neu gebauten Wohneinheiten nachgefragt, d.h. es gibt im Neubau der letzten zehn Jahre keinen Wohnungsleerstand. Somit wurden im Schnitt pro Jahr rund 0,3 % des Wohnungsbestandes im Schwalm-Eder-Kreis neu gebaut. Diese Quote repräsentiert das übliche Geschehen am Wohnimmobilienmarkt. Wohngebäude haben eine befristete „Lebenserwartung“ und wenn es nach Ablauf einer üblichen wirtschaftlichen Lebensdauer nicht gelingt, das Gebäude wieder nachfragegerecht zu modernisieren oder zu sanieren, werden solche überalterten Wohnimmobilien nicht mehr nachgefragt. Bei der Wohnungsbautätigkeit im Schwalm-Eder-Kreis in der Phase von 2012 bis 2019 handelte es sich um qualitativen Wohnungsbau, d.h. es entstand neuer Wohnraum, weil der vorhandene Wohnraum im Bestand nicht den Qualitätsanforderungen von Wohnungsnachfragern genügte. Die nachgefragten Qualitäten konnten nur im Neubau realisiert werden. Wäre dieser qualitative Wohnungsneubau nicht entstanden, dann wären die Haushalte, die in den Neubau eingezogen wären, fortgezogen, bzw. erst gar nicht in den Schwalm-Eder-Kreis gekommen.

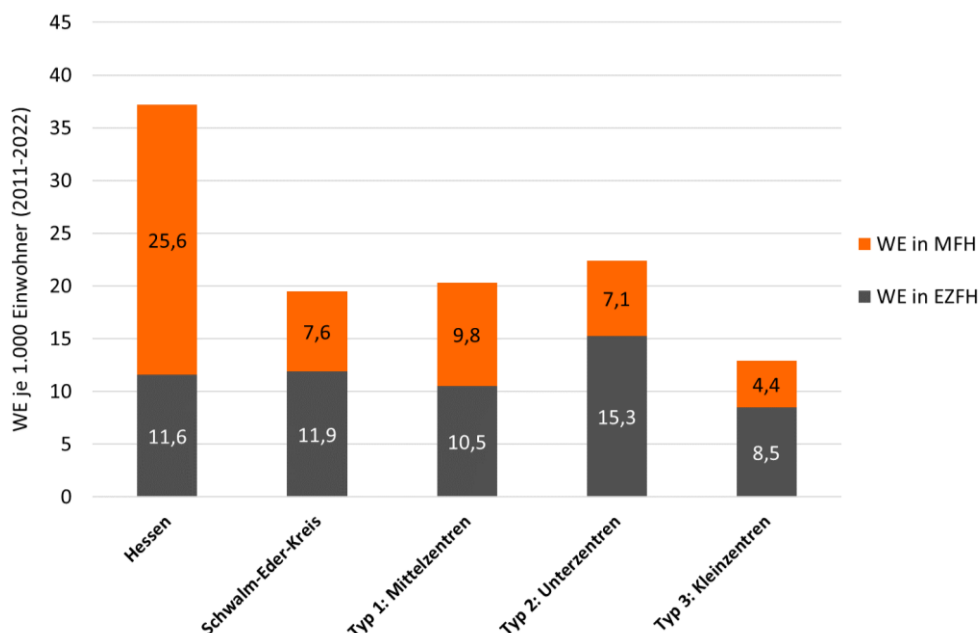
Einbruch der Wohnungsbaugenehmigungen in 2023 und 2024 vor dem Hintergrund von Zinsanstieg und hohen Baupreisen

Angesichts stark gestiegener Bauzinsen und unvermindert hoher Baukosten sank die Zahl der Wohnungsgenehmigungen seit Ende des Jahres 2021 – nicht nur bundesweit, sondern auch im Schwalm-Eder-Kreis. Im Jahr 2022 lag die genehmigte Wohnungszahl im Schwalm-Eder-Kreis bereits 15 % unter dem Schnitt der fünf Jahre vor Einsetzen der Krise (2017-2021), im Jahr 2023 waren es schon mehr als 30 %. Insbesondere betrifft der Rückgang Eigentumsmaßnahmen. Daher ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überdurchschnittlich gesunken, im Jahr 2023 waren es über 40 % weniger als in den Jahren 2017 bis 2021. Die gesunkenen Genehmigungszahlen werden sich bemerkbar machen in niedrigeren Fertigstellungszahlen in den Jahren 2024 und 2025.

Vergleichsweise geringe Wohnungsbauintensität im Schwalm-Eder-Kreis – am höchsten in Unterzentren

Gemessen an der Wohnungsbauintensität (WE je 1.000 Einwohner, 2011 bis 2022) wurde im Schwalm-Eder-Kreis relativ wenig gebaut (vgl. Abbildung 36). Es gibt aber Unterschiede zwischen den Segmenten: Während bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis relativ mehr Wohneinheiten fertiggestellt wurden als in ganz Hessen, war die Wohnungsbauintensität bei Mehrfamilienhäusern deutlich unterdurchschnittlich.

Abbildung 36: Wohnungsbauintensität im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (WE je 1.000 Einwohner, 2011 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Bei der Interpretation der Bauintensität sind die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen. In ländlichen Kreisen mit einem hohen Anteil von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand liegt die Wohnungsbauintensität bei Mehrfamilienhäusern selten so hoch wie im Regionen mit einem relativ hohen Anteil von

Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (wie in Hessen insgesamt, vgl. Abbildung 29). Alle Landkreise in Nordhessen weisen eine im Vergleich mit südhessischen Landkreisen niedrige Bauintensität bei Mehrfamilienhäusern auf. In Südhessen werden in den Landkreisen deswegen relativ viele Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern gebaut, weil die Wohnungsnachfrage aus den südhessischen Großstädten dorthin überschwappt.

Auch innerhalb des Schwalm-Eder-Kreises selbst bestehen zwischen den drei Gemeindetypen z.T. deutliche Unterschiede. Die höchste Wohnungsbauintensität weisen die Unterzentren (Typ 2) auf, gefolgt von den Mittelzentren (Typ 1), während die Kleinzentren (Typ 3) eine unterdurchschnittliche Wohnungsbauintensität aufweisen. Das Bild, dass Wohnungsbau relativ am stärksten in den Gemeindetypen 1 und 2 stattfand, zeigen auch die Anteile der Gemeindetypen an der gesamten Bautätigkeit im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich mit dem jeweiligen Bevölkerungsanteil (vgl. Abbildung 37). Der Wohnungsbau hat sich in stärkerem Maß auf die Mittel- (im MFH) und Unterzentren (im EZFH) konzentriert als es die Bevölkerungsanteile hätten erwarten lassen.

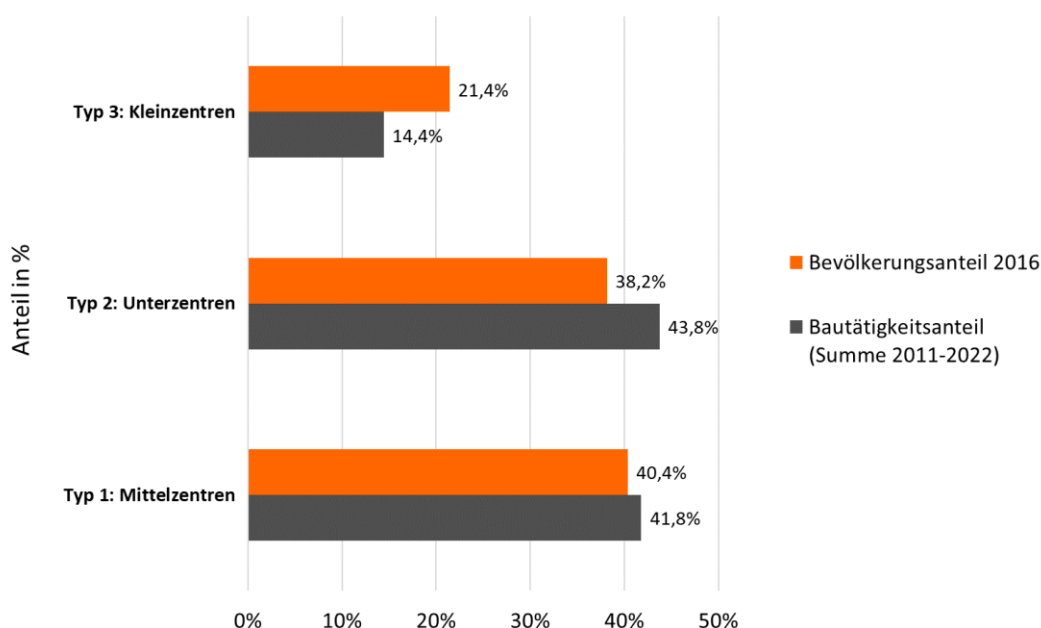
Abbildung 37: Bautätigkeitsanteile nach EZFH und MFH (2011 bis 2022) und Bevölkerungsanteile (2016) im Schwalm-Eder-Kreis nach Gemeindetypen

	Typ 1: Mittelzentren	Typ 2: Unterzentren	Typ 3: Kleinzentren	gesamt
Anteil an fertiggestellten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern				
Schwalm-Eder-Kreis	35,5%	48,9%	15,5%	100%
Anteil an fertiggestellten WE in Mehrfamilienhäusern				
Schwalm-Eder-Kreis	51,6%	35,7%	12,7%	100%
Bevölkerungsanteil (2016)				
Schwalm-Eder-Kreis	40,4%	38,2%	21,4%	100%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Setzt man den gesamten Bautätigkeitsanteil der Jahre 2011 bis 2022 der Gemeindetypen in Relation zum jeweiligen Bevölkerungsanteil (2016), so werden ebenfalls die (leicht) überdurchschnittliche Bautätigkeit bei den Typen 1 und 2 sowie die unterdurchschnittliche Bautätigkeit beim Typ 3 ersichtlich (vgl. Abbildung 38).

Abbildung 38: Bautätigkeitsanteile (2011 bis 2022) und Bevölkerungsanteile (2016) im Schwalm-Eder-Kreis nach Gemeindetypen



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Bauen im Bestand wird wichtiger

Auch Baumaßnahmen im Bestand sind Ausdruck der Wohnungsbautätigkeit. Es gibt eine Reihe verschiedener Formen des Bauens im Bestand. Das reicht vom Dachgeschossausbau über eine Aufstockung und einen Anbau bis hin Umnutzungen ganzer Nichtwohngebäude oder einzelner Gebäudeteile (z.B. nur die oberen Geschosse). Insgesamt entfallen im Schwalm-Eder-Kreis fast 13 % der zwischen 2011 und 2022 errichteten Wohnungen auf Vorhaben im Bestand¹⁰ oder in Nichtwohngebäuden¹¹ (vgl. Abbildung 39). Vergleichsweise höhere Anteile bestehen vor allem beim Typ 3 (Kleinzentren), in dem immerhin jede vierte fertiggestellte Wohnung durch eine Baumaßnahme im Bestand realisiert wurde. Ein Beispiel hierfür ist der Umbau einer Scheune zu sechs Mietwohnungen in Neuental.¹² Leicht überdurchschnittlich ist der Typ 1 (Mittelzentren). Bei den Unterzentren (Typ 2) nehmen Wohnbauprojekte im Bestand und in Nichtwohngebäuden hingegen eine untergeordnete Rolle ein.

¹⁰ Zu den Baumaßnahmen im Bestand gehören z.B. Dachgeschossausbauten und Aufstockungen, Anbauten, Umnutzungen von Nichtwohngebäuden (ganz oder tlw. etwa wenn aus einer Gastronomie im Erdgeschoss eine Wohnung wird).

¹¹ Nichtwohngebäude sind Gebäude, bei denen die Wohnfläche weniger als 50 % der gesamten Wohn- und Nutzfläche beträgt. Das können etwa Wohn- und Geschäftsgebäude sein, bei denen es nur ein Geschoss mit Wohnungen gibt, aber auch Wirtschaftsgebäude mit wenigen Betriebswohnungen.

¹² <https://www.moeglichmachen.info/macherinnen-detail.html>

Abbildung 39: Anteil der Baufertigstellungen im Bestand und in Nichtwohngebäuden an allen Baufertigstellungen im Schwalm-Eder-Kreis (2011 bis 2022)

	Typ 1: Mittelzentren	Typ 2: Unterzentren	Typ 3: Kleinzentren	gesamt
Anteil Baufertigstellungen im Bestand und in Nichtwohngebäuden an allen Baufertigstellungen				
Schwalm-Eder-Kreis	13,1%	8,6%	23,1%	12,6%

Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

Mehrfamilienhausneubau

In der Zusammenschau von Vor-Ort-Begehungen von ausgewählten Mehrfamilienhausneubauprojekten (einschl. von Gesprächen mit Neubaubewohnern) lassen sich folgende Eckpunkte benennen:

- Schwerpunkt des Mehrfamilienhausbaus im Schwalm-Eder-Kreis sind die Mittelzentren und die Unterzentren im nördlichen Kreisgebiet. In den Kleinzentren gibt es nur wenig Mehrfamilienhausneubau. Die realisierten Neubauten sind sowohl selbstgenutzte Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen von privaten und institutionellen Kapitalanlegern.
- Die Nachfrager nach Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Schwalm-Eder-Kreis sind vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte im Alter von ca. 30 bis 60 Jahren. Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (65+) machen die zweitwichtigste Zielgruppe aus und junge Ein-/Zweipersonenhaushalte unter 30 Jahren die dritt wichtigste Zielgruppe. Familien fragen Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Schwalm-Eder-Kreis dagegen eher selten nach, ebenso selten wie alleinerziehende Haushalte.
- Die Neubauten verteilen sich auf zentrale Lagen in der Innenstadt und am Innenstadtrand, auf Neubaugebiete in Mischung mit Ein-/Zweifamilienhäusern sowie auf einzelne Projekte in Bestandsquartieren auf der ganzen Gemeindefläche.
- Es gibt Neubauprojekte in zentraler Lage, in denen Wohnungen gemischt sind mit Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen (z.B. Nahversorgung, Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Banken/Sparkassen, Pflegeangebote). Hier tragen Investitionen in den Wohnungsbau mit zu einer Belebung und Aufwertung der Zentren in den Kommunen bei.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Neubau sind bislang noch die Ausnahme im Schwalm-Eder-Kreis. Eine solche Ausnahme ist das Projekt „Ellerhaus“ in Schwalmstadt, eine Senioren-Wohngemeinschaft bei dem sich 12 ältere Haushalte aus dem gesamten Kreisgebiet und darüber hinaus zusammengeschlossen und dieses Projekt realisiert haben (zum Projekt vgl. auch Kapitel 3.2.5).¹³

¹³ <https://gemeinsaminsalter-schwalmstadt.de/>

- Von gemeinschaftlichen Wohnformen zu unterscheiden sind spezielle Wohnangebote für ältere Menschen. Hier steht nicht das Gemeinschaftliche im Fokus, sondern eine gute Kombination aus altersgerechten Wohn- und Dienstleistungsangeboten. Diese werden als Betreutes Wohnen oder auch Service-Wohnen realisiert, oft auch von Wohnfahrtverbänden. Hier gibt es z.B. Angebote von der AWO im Schwalm-Eder-Kreis.
- Darüber hinaus gibt es vereinzelt spezielle Wohnungsangebote im Bereich sozialer Träger. Ein Beispiel ist ein um- und ausgebautes Gebäude in der Goethestraße in Schwalmstadt. Dort hat die Hephata für Menschen mit Behinderungen zwei Wohngemeinschaften für jeweils vier Bewohner sowie sechs Einzelappartements realisiert.

Abbildung 40: Beispiele für Mehrfamilienhausneubau im Schwalm-Eder-Kreis



Neukirchen, Ludwig-Jahn-Straße



Schwalmstadt, Bahnhofstraße



Schwalmstadt, Gemeinschaftsprojekt Ellerhaus



Homberg, Holzhäuser Feld



Fritzlar, Wohnquartier Gleichmannshof



Guxhagen, Werraweg



Melsungen, Hilgershäuser Weg



Gudensberg, An d. Dechsel



Körle, Nürnberger Straße

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

4.3 Wohnungsleerstand

4.3.1 Unterschiedliche Kategorien von Leerstand

Wohnungen können sowohl in Mehrfamilienhäusern (drei und mehr Wohnungen je Gebäude) als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern und in anderen Gebäudetypen (Wohn- und Geschäftshäuser, Hofstellen, Wohnheime, Betriebsgebäude) leerstehen. Es gibt unterschiedliche Kategorien des Wohnungsleerstandes:

- **Marktaktiver Leerstand:** Leerstehende Wohnungen, die unmittelbar vermietbar sind und auch am Wohnungsmarkt angeboten werden sowie leere Wohnungen, die mittelfristig aktivierbar sind. Der Leerstand dieser Wohnungen ist auf eine mangelnde Nachfrage zurückzuführen.
- **Struktureller Leerstand:** Leerstehende Wohnungen, die nicht kurzfristig aktivierbar sind, weil ihr Modernisierungszustand zu schlecht ist oder weil es Sanierungsstau gibt. Diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen, erfordert i.d.R. eine nennenswerte Investition.
- **Modernisierungs- / sanierungsbedingter Leerstand:** Temporär leerstehende Wohnungen, die nach Abschluss der Modernisierung/Sanierung dem Markt wieder zur Verfügung stehen.
- **Fluktuationsbedingter Leerstand:** Gibt es Wohnungswechsel durch Umzüge, dann können Wohnungen zeitweise leerstehen, weil Auszug und Wiedereinzug zeitlich nicht unmittelbar aufeinander folgen. Nicht jede unbewohnte Wohnung dieses Typs ist allerdings Leerstand, sondern nur dann, wenn es für diesen Zeitraum keinen Miet- oder Kaufvertrag gibt. So wurde es bspw. im Zensus 2022 definiert.
- **Leerstand aus persönlichen Gründen:** Es gibt Privatpersonen, die Wohnungen aus persönlichen Gründen nicht vermieten möchten, obwohl eine Wohnung

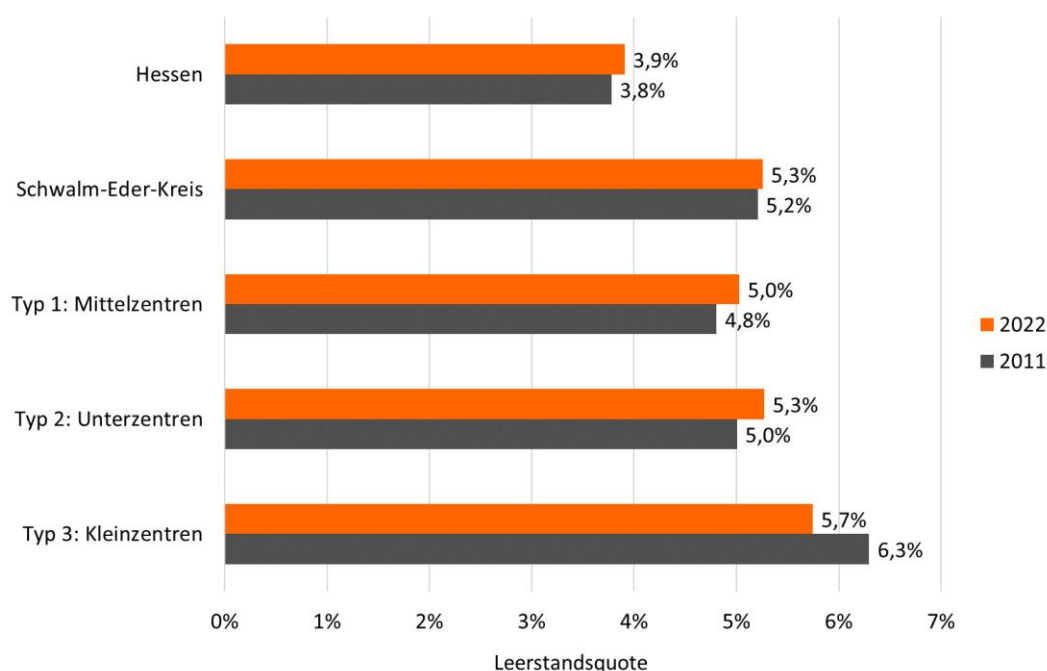
grundsätzlich bewohnbar ist. Das können z.B. Wohnungen in Zweifamilienhäusern sein, die nicht vermietet werden, weil der Eigentümer keine Nachbarn im Haus haben möchte. Es können aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sein, mit denen der Eigentümer mit vorherigen Mietern schlechte Erfahrung gemacht hat, oder für die eine Selbstnutzung vorgesehen ist.

4.3.2 Wohnungsleerstand nach dem Zensus 2022

Zensus 2022: Leerstandsrate von 5,3 % in Gebäuden mit Wohnraum im Landkreis –überdurchschnittlicher, aber sinkender Leerstand in Kleinzentren

Datenquellen, in denen der Wohnungsleerstand in deutschen Kommunen erfasst ist, sind rar. Amtlich erhoben wird der Leerstand lediglich im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung beim Zensus, die alle zehn Jahre durchgeführt wird. Die letzten verfügbaren Daten stammen aus den Erhebungen in den Jahren 2011 und 2022. Dort wurden zu einem Stichtag jeweils im Mai bei den Immobilieneigentümern in Deutschland die Art der Wohnnutzung abgefragt, darunter auch der Zustand „nicht vermietet/leerstehend“. Es wird beim Zensus nicht unterschieden nach der Art des Wohnungsleerstandes, und somit umfassen die Zensus-Angaben alle im vorherigen Kapitel dargestellten Leerstandskategorien.

Abbildung 41: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2011 und 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014 und 2024; eigene Berechnung und Darstellung
empirica

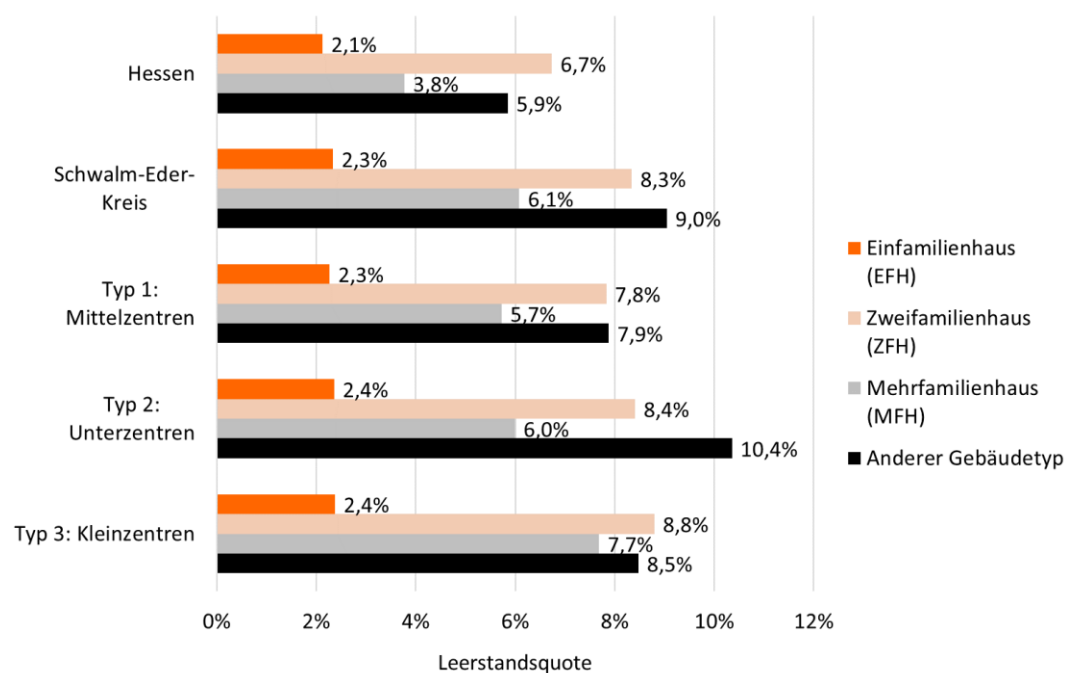
Im Mai 2022 waren 5,3 % aller Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis nicht vermietet (vgl. Abbildung 41). Absolut waren das ca. 4.700 WE. Damit liegt die Leerstandsrate höher als in ganz Hessen (3,9 %). Leicht überdurchschnittlich standen Wohnungen in den Kommunen des Typs 3 „Kleinzentren“ leer. Die geringsten

Leerstandsrate gab es in den Kommunen des Typs 1 „Mittelzentren“ (5,0 %). Im Vergleich mit dem Zensus 2011 ist der Leerstand im Landkreis nur sehr geringfügig gestiegen (von 5,2 % auf 5,3 %) und folgt damit dem hessenweiten Trend. In den beiden Gemeindetypen 1 („Mittelzentren“) und 2 („Unterzentren“) stieg der Leerstand im Zeitraum von 2011 bis 2022 ebenfalls geringfügig, einen Rückgang des Leerstandes um 0,6 % konnte hingegen der Gemeindetyp 3 („Kleinzentren“) verzeichnen.

Höchste Leerstandsquoten bei Zweifamilienhäusern und Nichtwohngebäuden mit Wohnraum – mehr als zwei Drittel aller leeren WE liegen in Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs WE

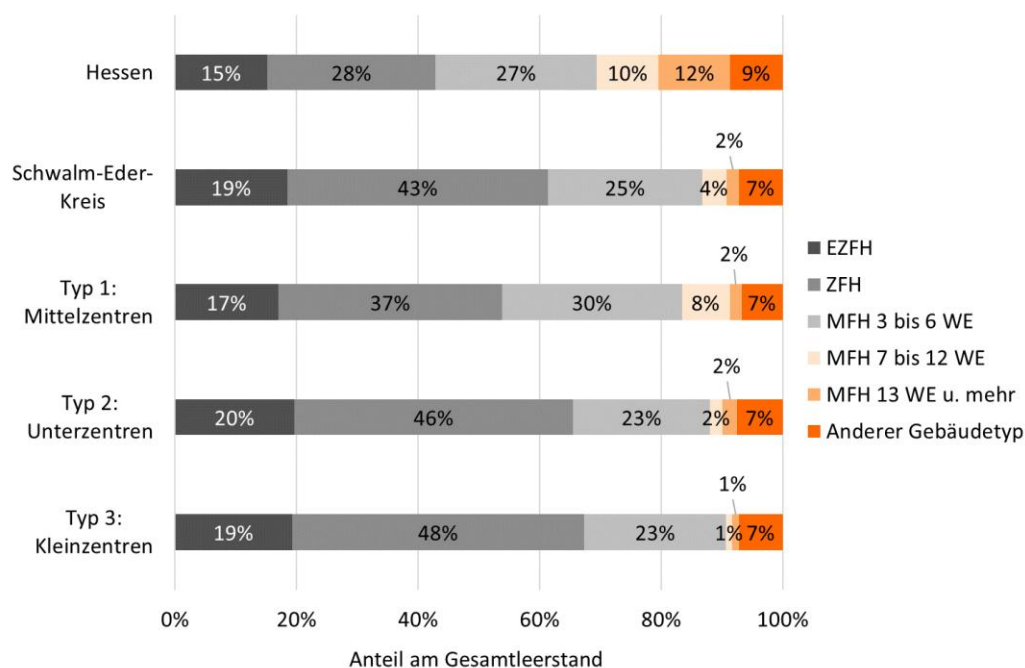
Im Schwalm-Eder-Kreis steht Wohnraum im Vergleich zu ganz Hessen in allen Gebäudetypen überdurchschnittlich oft leer. Die höchsten Leerstandsrate weisen dabei die Nichtwohngebäude (9,0 %) und Zweifamilienhäuser (8,3 %) auf (vgl. Abbildung 42). Bei den Zweifamilienhäusern dürfte es sich auch um Gebäude mit einer Einliegerwohnung handeln. Im Zensus werden andere Gebäudetypen nicht mehr weiter unterschieden. Es ist aber davon auszugehen, dass es sich angesichts der Siedlungsstruktur im Schwalm-Eder-Kreis vor allem um Gebäude der Landwirtschaft (Bauernhöfe) und um kleine Geschäfts- und Wohnhäuser handelt (Gebäude mit Laden-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen sowie mit wenigen Wohnungen).⁹ Die Leerstandsrate im Typ 1 „Mittelzentren“ liegen in allen Bautypen unterhalb der Niveaus in den Typen 2 „Unterzentren“ und 3 „Kleinzentren“. Zweifamilienhäuser machen auch absolut einen hohen Anteil am Gesamtleerstand im Schwalm-Eder-Kreis aus: So liegt mehr als jede dritte leere Wohnung (ca. 43 %) im Landkreis in einem Zweifamilienhaus (vgl. Abbildung 43). Weitere ca. 25 % des Leerstandes entfallen auf kleine Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohneinheiten.

Abbildung 42: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich, nach Bautypen (Zensus 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Abbildung 43: Bautypen-Anteile am Wohnungsleerstand in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)

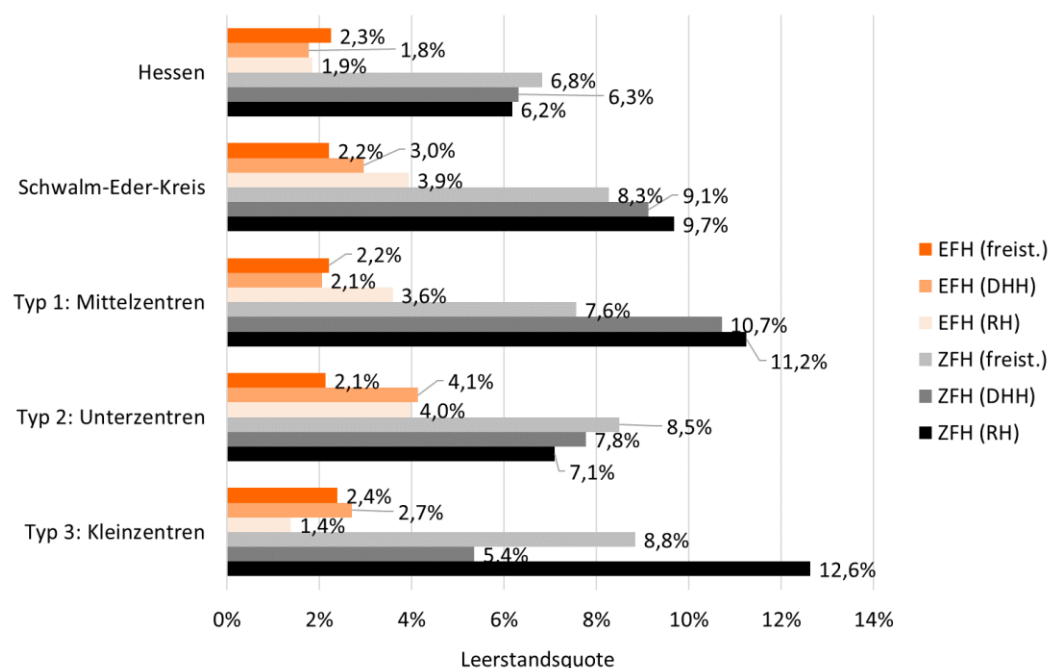


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Reihenhäuser weisen im EZFH die höchsten Leerstandsdaten auf

Eine differenziertere Betrachtung des Segments der Ein- und Zweifamilienhäuser im Schwalm-Eder-Kreis zeigt, dass der Leerstand mit der Bauweise korrespondiert. So weisen Reihenhäuser in beiden Segmenten die höchsten Leerstandsdaten auf, während die niedrigsten Raten bei den freistehenden Häusern bestehen (vgl. Abbildung 44). Im Hinblick auf die drei Gemeindetypen wird deutlich, dass hier jedoch auch Unterschiede bestehen. Bspw. weisen die freistehenden Gebäude bei den Zweifamilienhäusern in den Unterzentren (Gemeindetyp 2) die höchste Leerstandsrate in diesem Segment auf, während die Reihenhäuser im Einfamilienhaussegment in den Kleinzentren (Gemeindetyp 3) die niedrigste Leerstandsrate aufweisen.

Abbildung 44: Leerstandsrate von Ein-/Zweifamilienhäusern im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich, nach Bauweise (Zensus 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Ältere Baujahre und kleine Wohnungen stehen am häufigsten leer – unzureichender Modernisierungszustand und nicht nachgefragte Wohnungsgröße als Hauptgründe

Der Zensus zeigt: Je älter ein Wohngebäude ist und je kleiner die Wohnfläche, desto höher ist die Leerstandsquote im Schwalm-Eder-Kreis (vgl. Abbildung 45 und Abbildung 46). Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden, stehen fast doppelt so oft leer, wie Wohnungen, die in den 1980er-Jahren entstanden sind, und diese wiederum mehr als doppelt so häufig als Wohnungen, die zwischen 2001 und 2019 gebaut wurden. Die Leerstandsbelastung nach Baualter gibt es auch grundsätzlich in allen Gemeindetypen mit nur geringen Abweichungen von der kreisweiten Struktur.

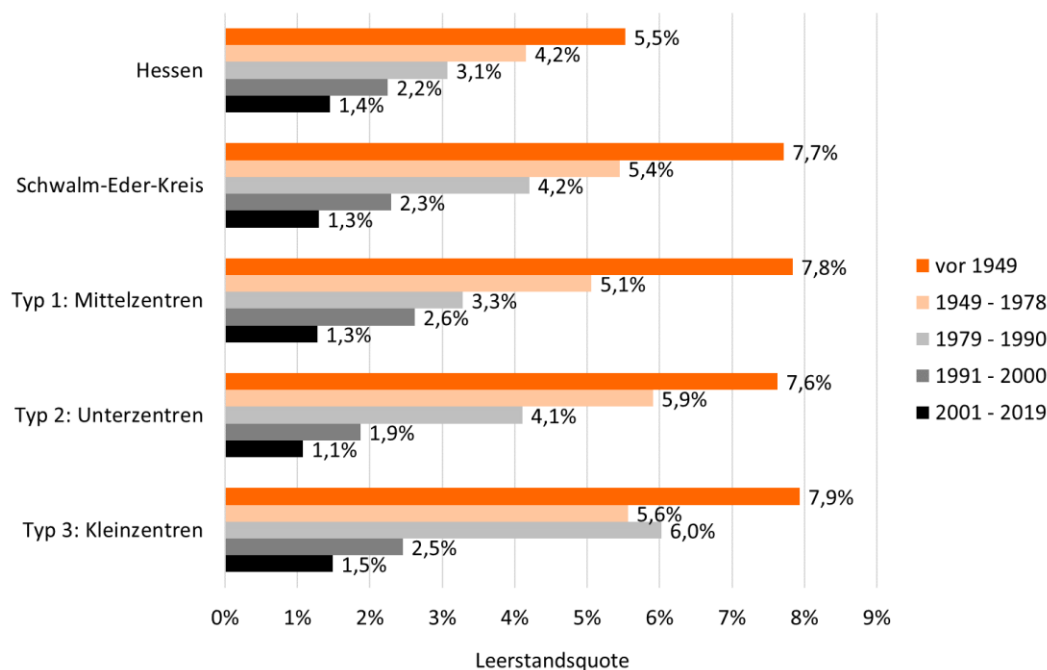
Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche im Schwalm-Eder-Kreis stehen mit 9,2 % mehr als dreimal so oft leer wie Wohnungen mit 120 m² und mehr Wohnfläche, von denen im gesamten Landkreis lediglich 2,6 % leer stehen. Wohnungen mit 120 m² und mehr befinden sich fast ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern, was den niedrigen Leerstand insbesondere in Einfamilienhäusern erklärt. In allen drei Gemeindetypen haben kleinere Wohnungen höhere Leerstandsraten.

Der Grund dafür, warum ältere und kleinere Wohnungen häufiger leer stehen als größere und jüngere Wohnungen ist eine Kombination aus Modernisierungsrückständen in älteren Wohnungen bzw. Wohngebäuden und nur wenigen kleinen Haushalten, die als Nachfrager für kleine Wohnungen relevant sind. Junge Haushalte, die etwa als Nachfrager in Frage kommen, ziehen oft aus dem Schwalm-Eder-Kreis fort zur Ausbildung und zum Studium in größere Städte wie Kassel, Marburg, Göttingen oder auch nach Südhessen (Frankfurt, Darmstadt). Hier ist der Schwalm-Eder-Kreis keine Ausnahme. Dieser Trend ist

bundesweit in ländlich geprägten Region zu beobachten. Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte im Schwalm-Eder-Kreis, die ebenfalls als Nachfrager kleiner Wohnungen relevant sein können, ziehen einerseits aber selten um, was auf eine im Alter übliche geringe Umzugsmobilität zurückzuführen ist. Andererseits wohnt der überwiegende Teil der älteren Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis schon lange im selbstgenutzten Ein-/Zweifamilienhaus auf größeren Wohnflächen. Ein Umzug in eine kleine und in aller Regel nicht altersgerechte, nicht modernisierte Wohnung ist vor dem Hintergrund keine Option. Wenn ältere Haushalte nochmal umziehen, dann wird barrierefreier Neubau nachgefragt. Einer barrierefreien Modernisierung einer Bestandsimmobilie z.B. aus den 1960er Jahren sind Grenzen gesetzt, die aus oftmals nicht geeigneten Bausubstanz resultieren.

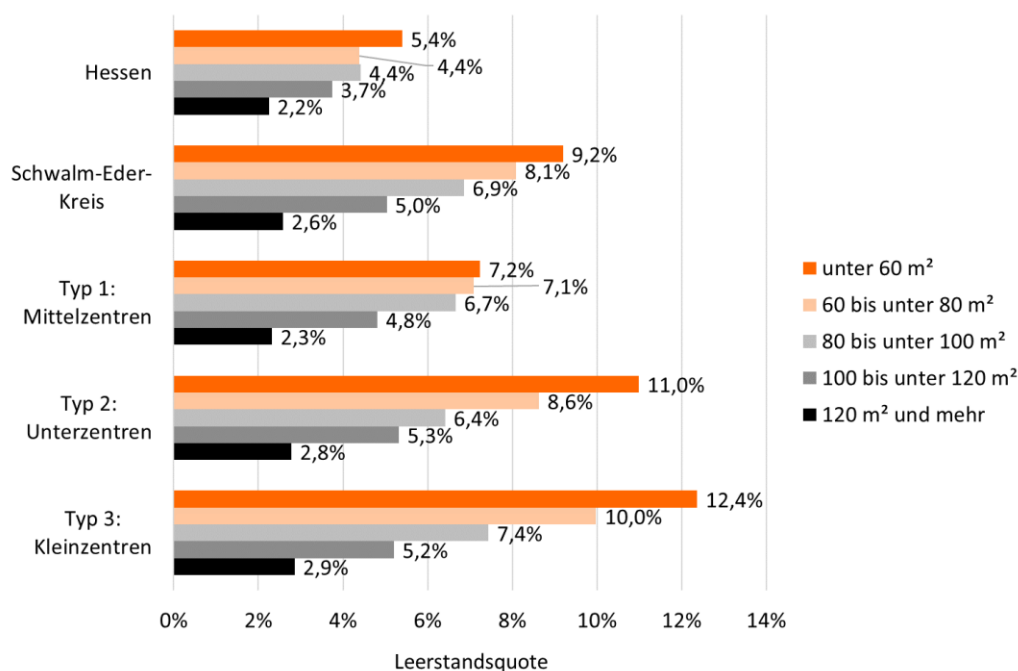
In den Mittelzentren sind die Leerstandsrate kleiner Wohnungen nicht so hoch wie in den Unter- und Kleinzentren. Das bedeutet, dass in den Mittelzentren die Nachfrage nach kleinen Wohnungen relativ höher ist als in den anderen beiden Gemeindetypen und das dort wiederum vor allem große Wohnungen nachgefragt werden.

Abbildung 45: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich, nach Baualter (Zensus 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Abbildung 46: Leerstandsrate in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich, nach Wohnfläche (Zensus 2022)



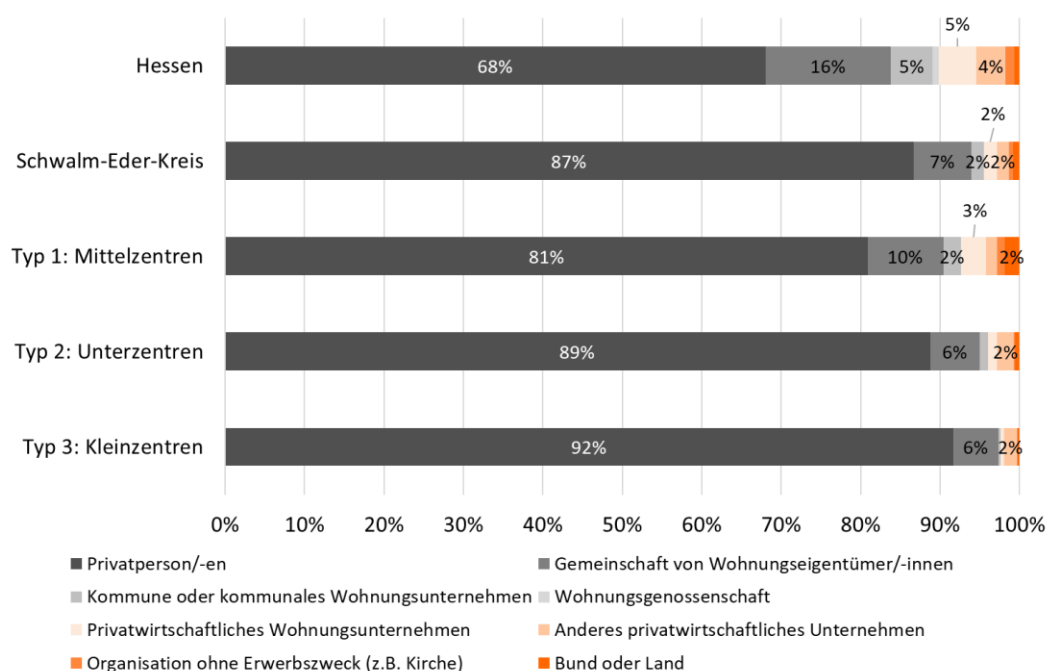
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Der Großteil der leeren Wohnungen steht im Eigentum von Privatpersonen

Der Wohnungsleerstand nach Eigentübertyp korrespondiert mit der Eigentümerstruktur im gesamten Wohnungsbestand im Schwalm-Eder-Kreis mit nur sehr geringen Abweichungen (vgl. Abbildung 34). Das bedeutet, dass die meisten leeren Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen sind (vgl. Abbildung 47). Im gesamten Landkreis sind das rd. 87 %. Weitere rd. 7 % entfallen auf Wohnungseigentümergeinschaften.

Auch bei den drei Gemeindetypen bestehen lediglich Unterschiede von maximal rd. 2 % zwischen den Anteilen des Wohnungsleerstandes nach Eigentübertyp und der Eigentümerstruktur. Dementsprechend ist auch der Anteil der leerstehenden Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen in den Kleinzentren (Typ 3) mit rd. 92 % am höchsten und in den Mittelzentren (Typ 1) mit ca. 81 % am niedrigsten.

Abbildung 47: Anteil des Wohnungsleerstandes in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich, nach Eigentübertyp (Zensus 2022)



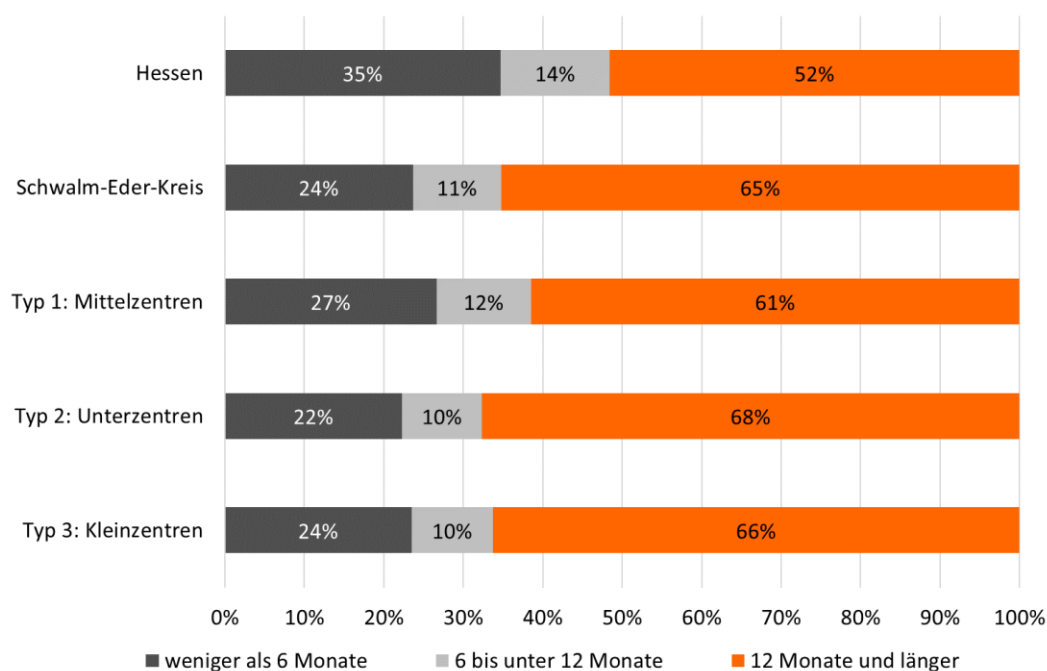
Hinweis: Aus Darstellungsgründen werden Werte von 1 % oder weniger nicht angezeigt.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Langfristiger Leerstand dominiert – es stehen vor allem ältere Wohnungen lange leer

Knapp zwei von drei leerstehenden Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis stehen bereits seit zwölf Monaten und länger leer (vgl. Abbildung 48). Überdurchschnittlich lange stehen die Wohnungen in den Unterzentren (Gemeindetyp 2) leer. Im Vergleich mit ganz Hessen stehen die leeren Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis insgesamt schon länger leer. Beim langfristigen Leerstand von zwölf und mehr Monaten handelt es sich vornehmlich um ältere Wohnungen, die bis 1978 gebaut wurden. Sie machen fast 88 % aller seit mindestens zwölf Monaten leerstehenden Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis aus. Beim jüngeren Leerstand (weniger als sechs Monate) ist der Anteil der Baujahre bis 1978 mit ca. 77 % geringer als beim langfristigen Leerstand, macht aber dennoch die überwiegende Mehrheit aus.

Abbildung 48: Anteil des Wohnungsleerstandes in Gebäuden mit Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich, nach Leerstandsdauer (Zensus 2022)



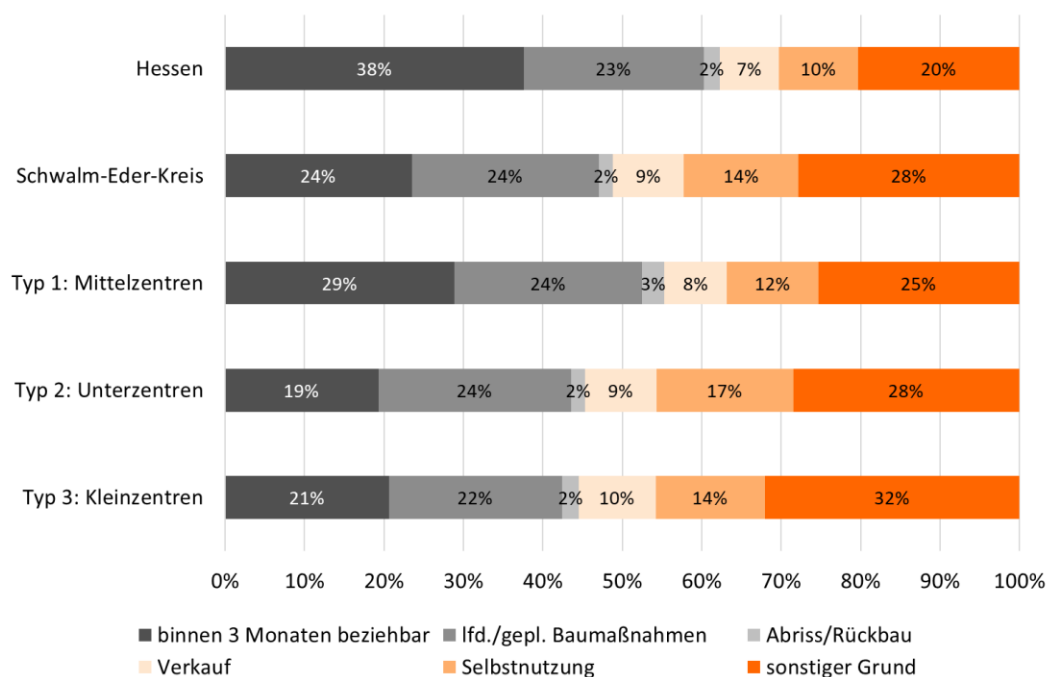
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Mehr als jede vierte leerstehende Wohnung steht aus sonstigen Gründen leer – geringes Wiedernutzungspotenzial bei Zweifamilienhäusern

Nach Angaben der im Zensus 2022 befragten Eigentümer leerstehender Wohnungen steht mehr als jede Vierte (ca. 28 %) davon aus sonstigen Gründen leer. Das ist deutlich mehr als im hessischen Durchschnitt (ca. 20 %). Im Zensus gibt es keine weitergehenden Angaben zu den sonstigen Gründen. Die in Kapitel 4.3.3 dargestellte Kommunalbefragung weist auf mögliche sonstige Gründe hin (Sanierungs-/Modernisierungstau, mangelnde Vermietungs-/Verkaufsbereitschaft, Uneinigkeit mehrerer Eigentümer). Fast jeder vierte Leerstand ist jeweils entweder binnen drei Monaten beziehbar oder liegt in aktuellen oder geplanten Baumaßnahme begründet. Beim ersteren Grund unterscheidet sich der Schwalm-Eder-Kreis deutlich vom hessenweiten Durchschnitt: Im gesamten Bundesland sind rd. 38 % und damit deutlich mehr Wohnungen binnen drei Monaten beziehbar. Im Hinblick auf aktuelle oder geplante Baumaßnahmen besteht hingegen kaum ein Unterschied. Ca. 14 % der leeren Wohnungen sind für die Selbstnutzung vorgesehen und werden daher erstmal nicht am Wohnungsmarkt angeboten. Etwa jede zehnte leer Wohnung soll verkauft oder rückgebaut werden.

Die Unterschiede der Gründe zwischen den Gemeindetypen sind insgesamt betrachtet – mit wenigen Ausnahmen – überschaubar. Unterschiede gibt es vor allem bei den Wohnungen, die binnen drei Monaten beziehbar sind.: Hier weisen die Mittelzentren mit rd. 29 % einen überdurchschnittlichen und die Unterzentren mit rd. 19 % einen unterdurchschnittlichen Anteil auf.

Abbildung 49: Gründe für den Wohnungsleerstand im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)

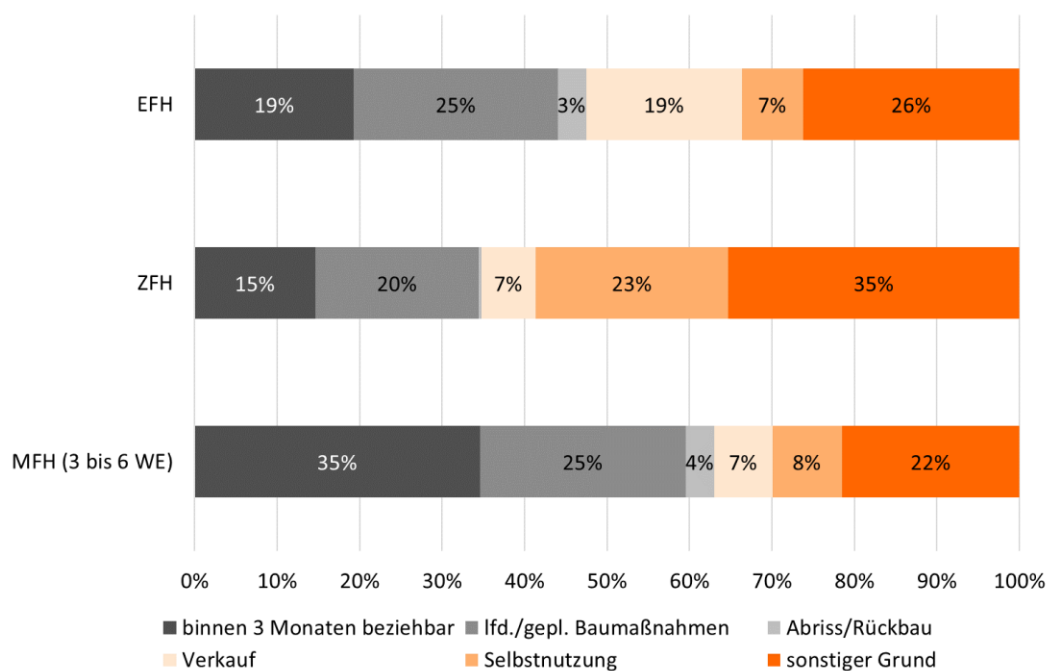


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Mehr als jede vierte leerstehende Wohnung steht aus sonstigen Gründen leer – geringes Wiedernutzungspotenzial bei Zweifamilienhäusern zu vermuten

Etwa 87 % aller leerstehenden Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in kleinen Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohnungen (vgl. Abbildung 43). Im Hinblick auf die Leerstandsgründe bestehen hierbei deutliche Unterschiede (vgl. Abbildung 50). Leere Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern sind in einem höheren Maße für eine Wiedernutzung vorgesehen als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehr als jede dritte Wohnung in Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Wohneinheiten ist binnen drei Monaten bezugsbereit und weitere ca. 25 % werden modernisiert/saniert. Rückbau und Verkauf spielen hingegen eine geringere Rolle als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Für mehr als jede fünfte Wohnung einem kleinen Mehrfamilienhaus werden sonstige Gründe für den Leerstand angegeben. Bei den Zweifamilienhäusern (die etwa 43 % aller leeren Wohnungen im Landkreis ausmachen) sind sonstige Gründe und die Selbstnutzung wichtiger als bei den übrigen beiden Bauweisen, was Indizien dafür sind, dass dieser Leerstand in Zweifamilienhäusern sehr schwer aktivierbar sein dürfte.

Abbildung 50: Gründe für den Wohnungsleerstand im Schwalm-Eder-Kreis, nach Bauweise (Zensus 2022)



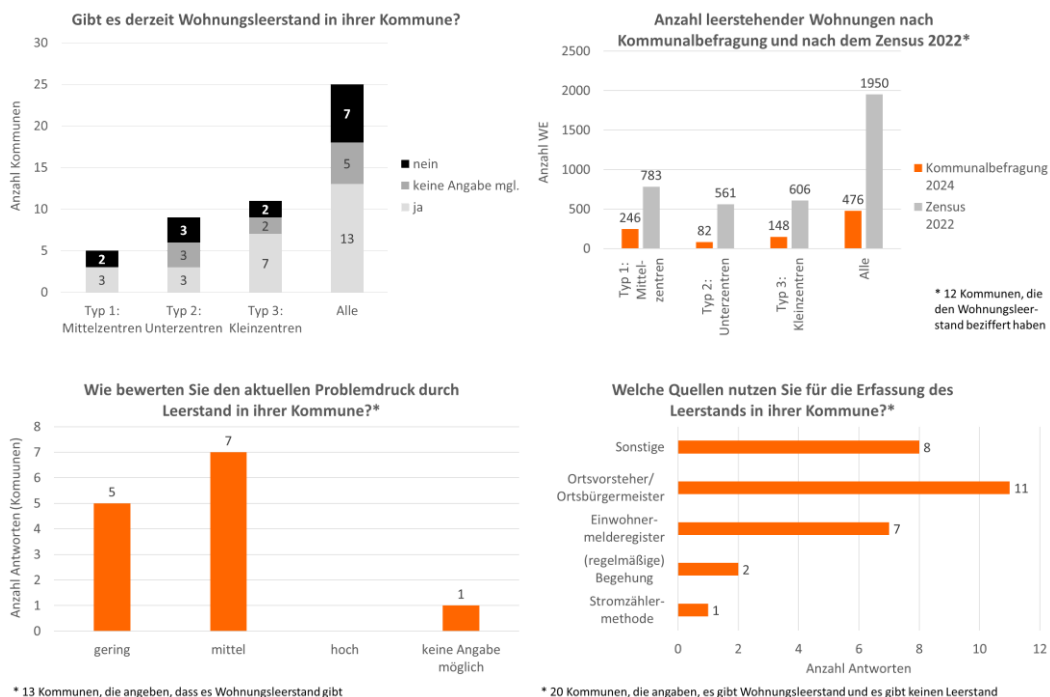
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

4.3.3 Wohnungsleerstand nach Einschätzung der Kommunen

Problemdruck durch Leerstand nicht hoch – Untererfassung des Leerstands durch Kommunen wahrscheinlich

Im Rahmen der Kommunalbefragung wurden die Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis zum Wohnungsleerstand befragt. Von den 25 antwortenden Kommunen verzeichnen 13 Kommunen Leerstand. Die übrigen wissen es nicht oder verneinen die Frage nach vorhandenem Leerstand (vgl. Abbildung 51, oben links). Der Leerstand nach dem Zensus 2022 ist mit rd. 2.000 Wohnungen höher als die Angaben der Kommunen (vgl. Abbildung 51, oben rechts), die in Summe rd. 500 leerstehende Wohnungen zählen. Drei Gründe dürften relevant sein für diese Differenz: Erstens ist davon auszugehen, dass der Leerstand seit Zensusserhebung im Mai 2022 gesunken ist, da im Jahr 2022 viele Geflüchtete aus der Ukraine in den Schwalm-Eder-Kreis gekommen sind. Zweitens nutzen die meisten Kommunen, die die Zahl der leerstehenden Wohnungen beziffert haben (dazu zählen auch die Kommunen, die geantwortet haben, sie haben keinen Wohnungsleerstand), Ortsvorsteher oder Ortsbürgermeister als Quelle für den Wohnungsleerstand (vgl. Abbildung 51, unten rechts). Hier ist jedoch davon auszugehen, dass diese quantitativen Angaben nicht vollständig sind, sondern subjektive Angaben. Anders gesagt, es gibt nur wenige Kommunen mit einem systematischen und flächendeckenden Erfassungsansatz (wie der Nutzung des Melderegisters). Drittens wird durch die kommunale Leerstandsangabe vermutlich nicht jede leere Wohnung beziffert, die aber im Zensus als leerstehend erfasst wird (d.h. auch kurzfristig durch Wohnungswechsel oder Modernisierungen leerstehende Wohnungen). Die befragten Kommunen mit Wohnungsleerstand bewerten den Problemdruck hierdurch als nicht gravierend hoch (vgl. Abbildung 51, unten links).

**Abbildung 51: Wohnungsleerstand in den befragten Kommunen – Problem-
druck und Erfassungsmethoden (Frühjahr 2024)**



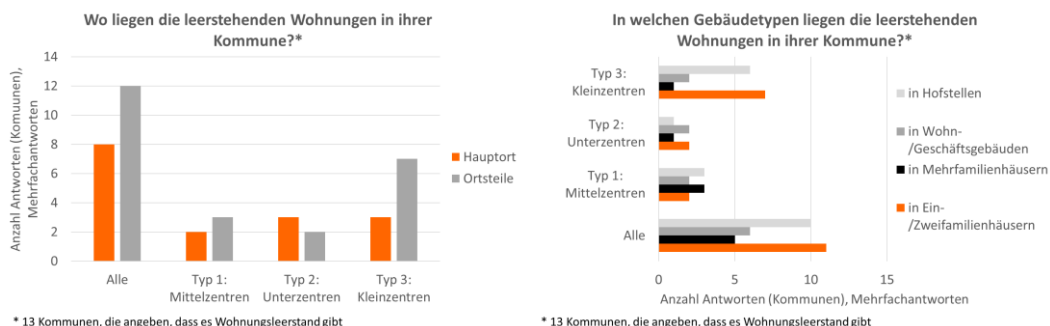
Quelle: Kommunalbefragung 2024, Zensus 2022

empirica

Leerstand in Kleinzentren eher in Ortsteilen, in Hofstellen und Ein-/Zweifamilienhäusern

Der Leerstand nach Lage und Gebäudetyp unterscheidet sich zwischen den Gemeindetypen. Während in Kleinzentren (Typ 3) der Leerstand häufiger in Ortsteilen, in Hofstellen und Ein-/Zweifamilienhäusern liegt, gibt es bei den Typen 1 und 2 kein klares Muster (vgl. Abbildung 52). Wohnungsleerstand ist nach den Angaben der Kommunen zudem nicht mit einer erhöhten Verkehrsbelastung zurückzuführen. Nur in zwei von 11 antwortenden Kommunen liegen leere Wohnungen überwiegend an stärker befahrenen Straßen.

Abbildung 52: Lage der Wohnungsleerstände und betroffene Gebäudetypen (Frühjahr 2024)



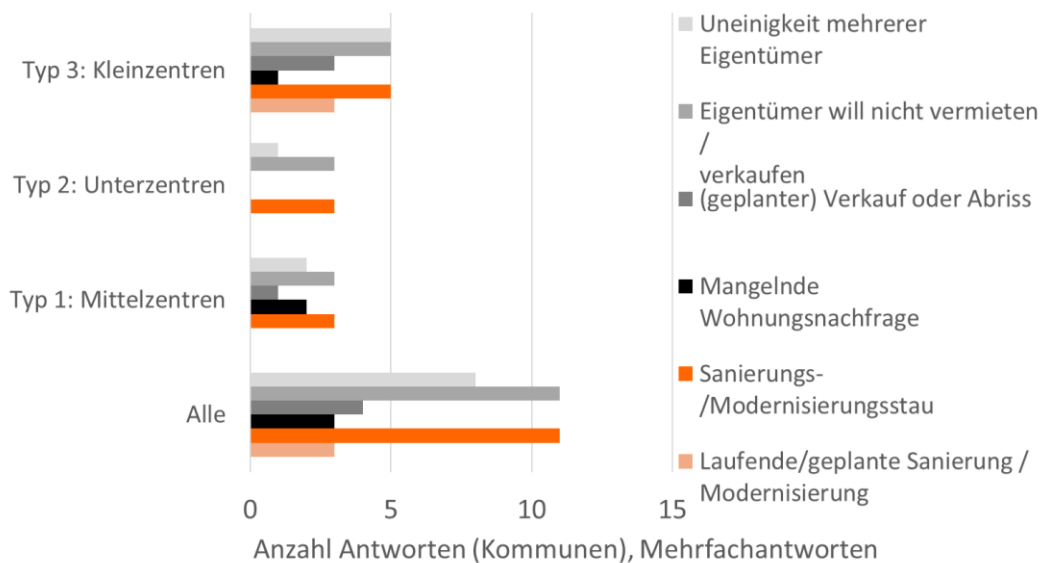
Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Sanierungs-/Modernisierungstau, mangelnde Vermietungs-/Verkaufsbereitschaft und Uneinigkeit mehrerer Eigentümer Hauptgründe für Leerstand – Kommunen erwarten in den nächsten Jahren keine Veränderung beim Leerstand

Sanierungs-/Modernisierungstau, mangelnde Vermietungs- bzw. Verkaufsbereitschaft sowie Uneinigkeit mehrerer Eigentümer sind die am häufigsten genannten Gründe für den Leerstand. Dabei gibt es keine nennenswerten Unterschiede zwischen den Gemeindetypen (vgl. Abbildung 53). Nach Einschätzung der Kommunen wird sich in den nächsten Jahren wenig ändern an der Leerstandssituation (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 53: Gründe für den Wohnungsleerstand*

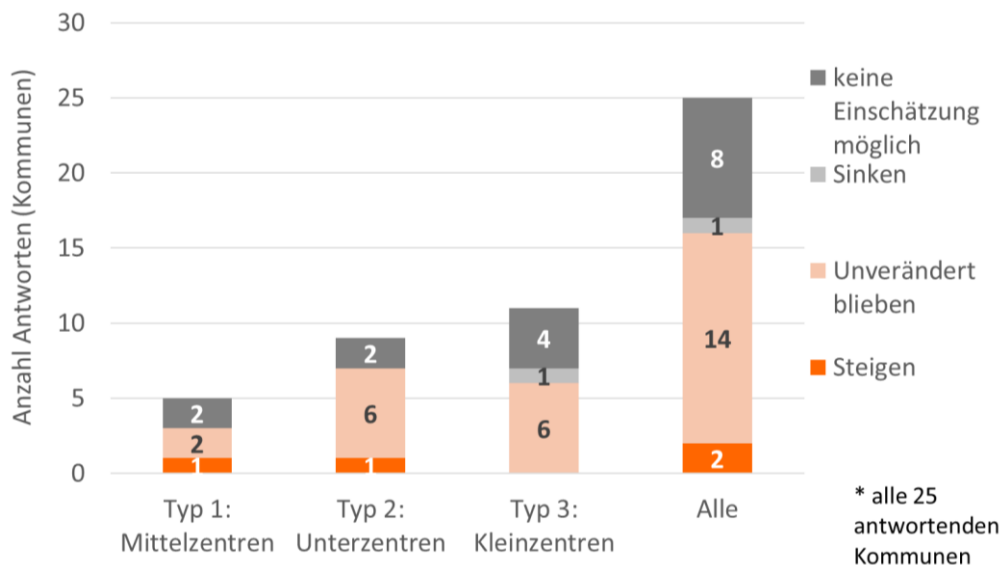


* 13 Kommunen, die angeben, dass es Wohnungsleerstand gibt

Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Abbildung 54: Zukünftig erwartete Leerstandsentwicklung



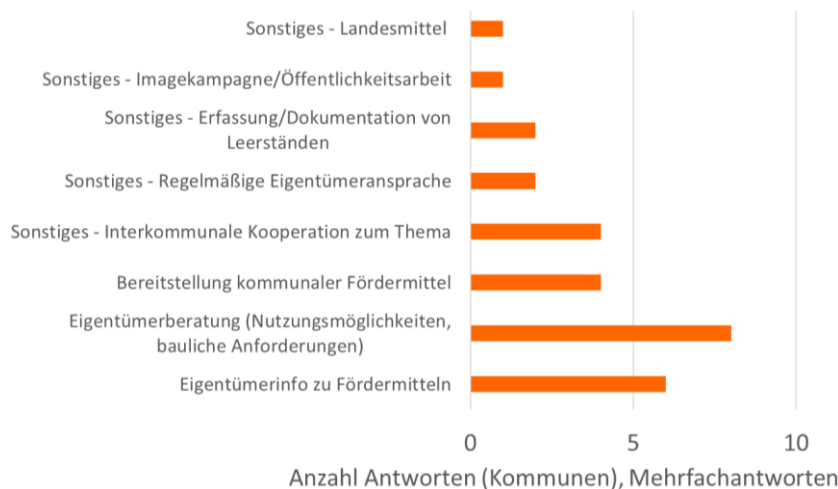
Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Breites Set an Aktivitäten der Kommunen – Wunsch nach nachhaltiger Unterstützung durch Kreis und Land

Die Kommunen, die nach eigenen Angaben Leerstand haben, wenden bereits vielfältige Maßnahmen der Leerstands-beseitigung an (vgl. Abbildung 55), am häufigsten die Eigentümerberatung einschließlich Informationen zu Fördermitteln. Ein Teil der Kommunen kümmert sich bereits in interkommunaler Abstimmung um das Thema. Die nach eigenen Angaben von Leerstand betroffenen Kommunen wünschen sich sowohl eine nachhaltige Unterstützung ihrer Aktivitäten durch den Kreis und das Land Hessen als auch ein stärkeres Agieren des Landes im Hinblick auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen (u.a. um Eigentümer zu überzeugen von Sanierung, Vermietung und Verkauf).

Abbildung 55: Aktivitäten der Kommunen gegen den Leerstand



* 13 Kommunen, die angeben, dass es Wohnungsleerstand gibt

Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Abbildung 56: Gewünschte Unterstützung zum Leerstandsabbau

Unterstützung durch Schwalm-Eder-Kreis	Unterstützung durch Land Hessen
<ul style="list-style-type: none"> • Finanziell, Fördermittel, Förderprogramm Ortskerne aufrechterhalten • Beratung zu Förderprogrammen • Infos an Eigentümer, auch zu Beratungsmöglichkeiten • Datenbanken anlegen • Musteranschreiben mit Hinweisen für Eigentümer • Vernetzung • Regionale digitale „Leerstandsbörse“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung gesetzl. Rahmenbedingungen, um Eigentümer zu Sanierung, Vermietung, Verkauf zu ermutigen • Landesgesellschaft gründen • Förderprogramme ausweiten • Infos an Eigentümer, auch zu Beratungsmöglichkeiten • Mehr Möglichkeiten zum Erwerb von ungenutzten Wohnraum • Vernetzung • Regionale digitale „Leerstandsbörse“ • Gesetzliche Regelungen schaffen gegen spekulativen Wohnungskauf • Einwirkung auf Bundesebene für weniger Anforderungen an den Mietwohnraum (u.a. Brandschutz, Mietpreisbremse, Modernisierungsverpflichtungen)

Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

4.4 Wohnungspreise und -mieten

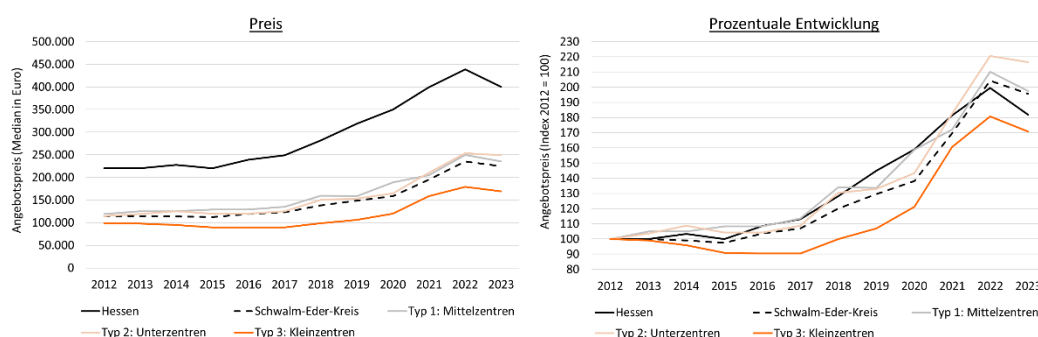
4.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Schwalm-Eder-Kreis im Median für etwa 225.000 Euro angeboten

Der Median-Angebotskaufpreis¹⁴ für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand lag im Schwalm-Eder-Kreis im Jahr 2023 bei ca. 225.000 Euro und damit deutlich unter dem Medianpreis in Hessen (ca. 400.000 Euro) (vgl. Abbildung 57). Zum Vergleich: Nach dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte lässt sich ein mittlerer realisierter Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Schwalm-Eder-Kreis von rd. 215.000 Euro ermitteln. Dieser liegt 2 % niedriger als der Mittelwert des Jahre 2022 und 4 % niedriger als der o.g. Angebotspreis. Im Zeitraum von 2012 bis 2023¹⁵ hat sich der Median-Angebotspreis (Bestand) im Landkreis fast verdoppelt (rd. + 96 %) und ist damit stärker gestiegen als im hessenweiten Durchschnitt (rd. + 82 %).

Bei Betrachtung der drei Gemeindetypen zeigt sich, dass der Typ 1 (Mittelzentren) und der Typ 2 (Unterzentren) ein im Vergleich zum gesamten Landkreis überdurchschnittliches Preisniveau aufweisen. Demgegenüber ist das Preisniveau bei den Kleinzentren (Typ 3) unterdurchschnittlich.

Abbildung 57: Entwicklung der Median-Angebotskaufpreise (Bestand) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2012 bis 2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

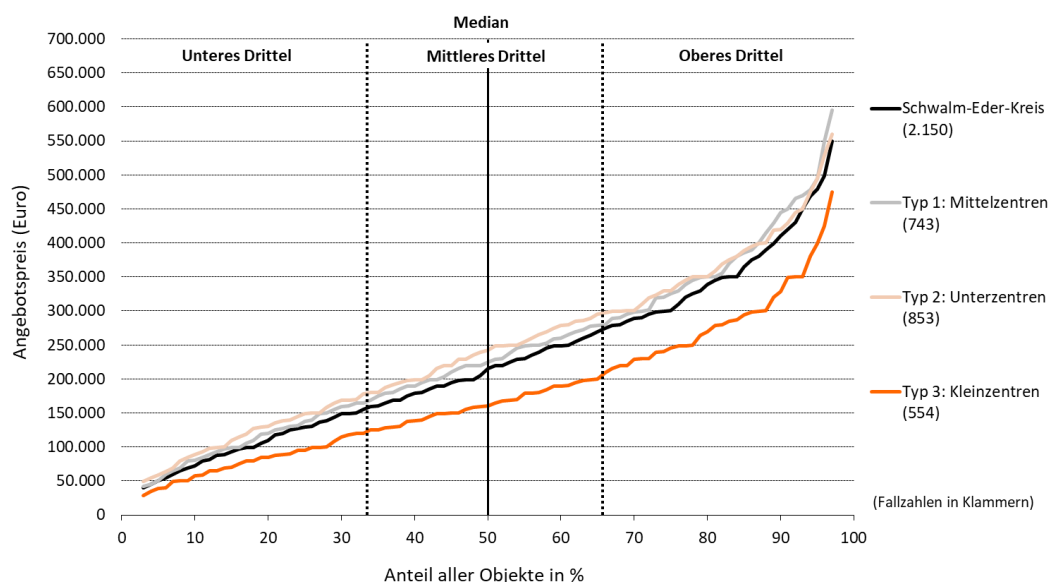
Die Spanne der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis bewegte sich in den Jahren 2021 bis 2023 von ca. 80.000 Euro bis ca. 410.000 Euro – ohne die preiswertesten und teuersten 10 % des Angebotes (vgl. Abbildung 53). In der absoluten Spitze lag der Kaufpreis im Schwalm-Eder-Kreis in diesem Zeitraum für Ein- und Zweifamilienhäuser bei über 550.000 Euro.

¹⁴ Der Median ist das beste Maß, um einen Mittelwert einer Stichprobe zu beschreiben. 50 % des Angebotes sind günstiger als der Median und 50 % sind teurer als der Median.

¹⁵ Aufgrund von z.T. überschaubaren Fallzahlen in den einzelnen Jahren wird für die Darstellung der Preisspannen jeweils der Zeitraum von 2021 bis 2023 betrachtet.

In Bezug auf die Gemeindetypen ist ebenfalls herauszustellen, dass die beiden Typen 1 und 2 oberhalb des Landkreisdurchschnitts liegen, während der Typ 3 ein unterdurchschnittliches Preisniveau aufweist.

Abbildung 58: Spanne der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2021 bis 2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

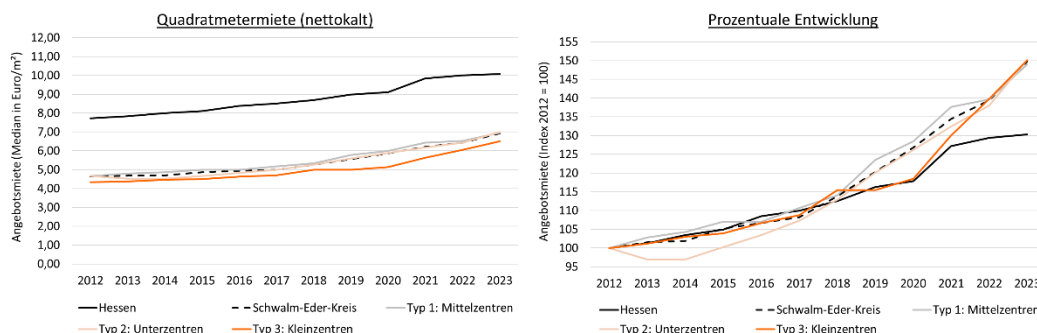
4.4.2 Mietwohnungen

Gebrauchte Mietwohnungen werden im Schwalm-Eder-Kreis im Median für etwa 6,90 Euro/m² angeboten – höchste Mieten in Mittel- und Unterzentren

Eine gebrauchte Mietwohnung im Schwalm-Eder-Kreis wurde im Jahr 2023 für einen monatlichen Median-Mietpreis von ca. 6,90 Euro/m² (nettokalt) angeboten. Damit liegt der Mietpreis deutlich unterhalb des Mittelwerts in ganz Hessen (rd. 10,10 Euro/m²) (vgl. Abbildung 59). Seit 2012 ist der monatliche Median-Angebotsmietpreis für Wohnungen (Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis mit einem Plus von fast 50 % stärker gestiegen als in Hessen (rd. + 30 %).

Im Hinblick auf die Gemeindetypen fällt auf, dass die Spanne zwischen dem teuersten Gemeindetyp (Typ 2: Unterzentren, ca. 7,00 Euro/m²) und dem günstigsten Gemeindetyp (Typ 3: Kleinzentren) etwa 0,50 Euro/m² beträgt. Die Median-Angebotsmieten des Typs 1 (Mittelzentren) sowie des Typs 2 (Unterzentren) liegen mit jeweils ca. 7,00 Euro/m² jedoch nahe am Mittelwert des Landkreises.

Abbildung 59: Entwicklung der Median-Angebotsmiete (nettokalt, Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2012 bis 2023)



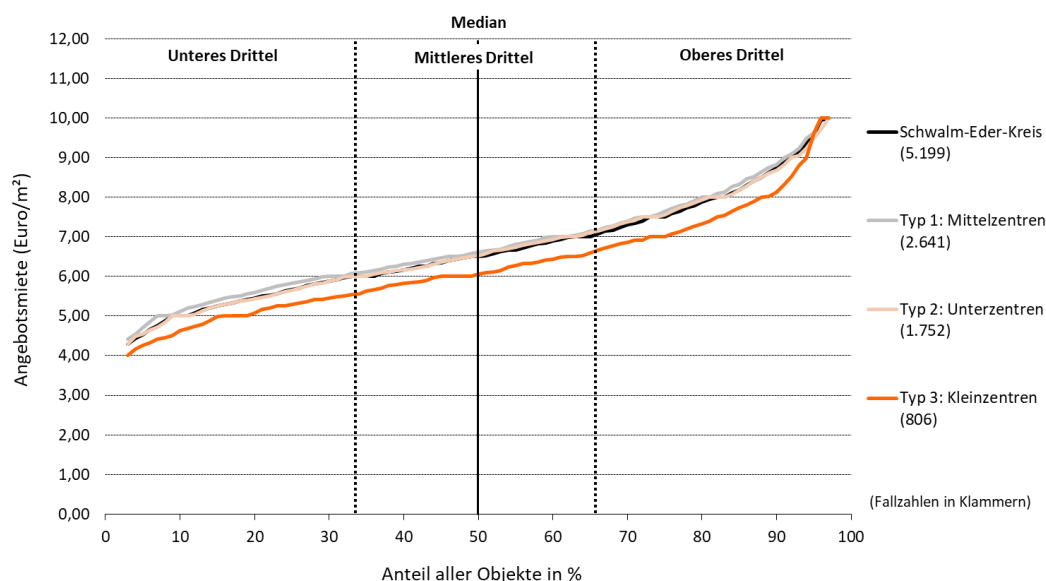
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Die Angebotsmietpreise für Wohnungen (nettokalt, Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis reichten von 2021 bis 2023 von rd. 5,00 Euro/m² bis rd. 8,70 Euro/m² - ohne die preiswertesten und teuersten 10 % des Angebotes (vgl. Abbildung 60). In der absoluten Spitze wurden im Schwalm-Eder-Kreis in diesem Zeitraum Mietwohnungen für über 10,00 Euro/m² angeboten.

Die Preisniveaus der Gemeindetypen Typen 1 (Mittelzentren) und 2 (Unterzentren) liegen nahe am Landkreisdurchschnitt, während der Typ 3 (Kleinzentren) darunter liegt. Die Abbildung 61 zeigt ein genaueres Bild des Mietpreisgefälles im Schwalm-Eder-Kreis. Die Kommunen im nördlichen Kreisgebiet in der Nähe des Landeskreises und der Stadt Kassel haben höhere Angebotsmediane als die Städte und Gemeinden im Süden des Schwalm-Eder-Kreises. Das gilt sowohl für die Angebotsmieten (linke Abbildung) als auch für die im Zensus 2022 erfassten Bestandsmieten (rechte Abbildung).

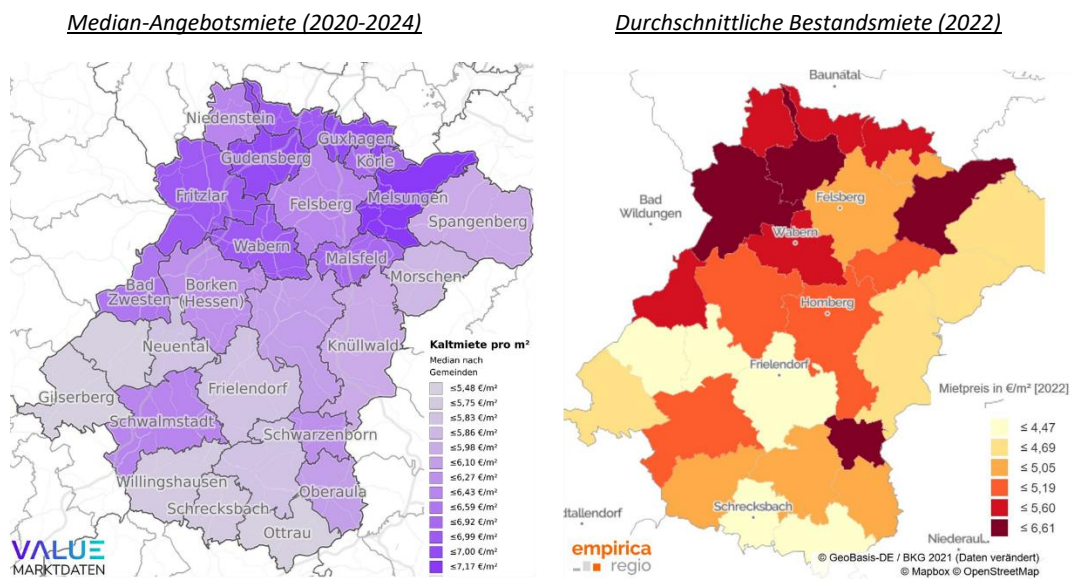
Abbildung 60: Spanne der Angebotsmieten (nettokalt, Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2021 bis 2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 61: Angebotsmieten und Bestandsmieten in den Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis



Quelle: Value AG, empirica regio

empirica

Neubau-Mietwohnungen werden im Schwalm-Eder-Kreis im Median für 9,10 Euro/m² angeboten

Im Neubausegment belief sich die Angebotsmiete im Schwalm-Eder-Kreis in den Jahren 2021 bis 2023 auf etwa 9,10 Euro/m² und lag damit ebenfalls deutlich unterhalb des hessenweiten Medians von rd. 13,20 Euro/m² (vgl. Abbildung 62). Im Vergleich zur Median-Angebotsmiete der Jahre 2012 bis 2014 (ca. 6,80 Euro/m²) konnte der Landkreis einen Anstieg von 33 % verzeichnen (Hessen: + 23,9 %).

Abbildung 62: Entwicklung der Median-Angebotsmiete (nettokalt, Neubau) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2012 bis 2014 und 2021 bis 2023)

Median-Angebotsmiete Neubau (nettokalt, Euro/m ²)	2012-2014	2021-2023	Entwicklung
Hessen	10,65 €	13,20 €	+23,9%
Schwalm-Eder-Kreis	6,82 €	9,07 €	+33,0%
Typ 1: Mittelzentren	7,01 €	9,17 €	+30,8%
Typ 2: Unterzentren	-*	9,00 €	-*
Typ 3: Kleinzentren	-*	-*	-*

*: Fallzahl nicht ausreichend

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

4.4.3 Eigentumswohnungen

Gebrauchte Eigentumswohnungen werden im Schwalm-Eder-Kreis im Median für 1.870 Euro/m² angeboten

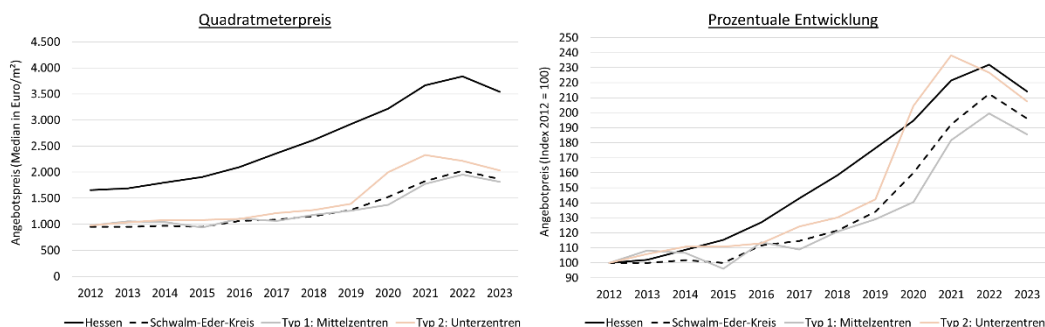
Der Eigentumswohnungsmarkt im Schwalm-Eder-Kreis ist im Vergleich mit dem Markt für Ein-/Zweifamilienhäuser und dem Mietwohnungsmarkt quantitativ weniger bedeutsam.

Der Fokus liegt hier bei den Mittelzentren (Typ 1).¹⁶ Im Jahr 2023 wurde eine Eigentumswohnung im Schwalm-Eder-Kreis im Median für einen Kaufpreis von ca. 1.870 Euro/m² (Bestand) angeboten (in 2023 realisierter mittlerer Kaufpreis gemäß Gutachterausschuss: 1.491 Euro/m²). Der hessenweite Mittelwert liegt im Vergleich mit ca. 3.540 Euro/m² doppelt so hoch (vgl. Abbildung 63). Auch wenn sich der Median-Angebotspreis (Bestand) im Landkreis seit dem Jahr 2012 fast verdoppelt hat (getrieben durch den Rückgang der Zinsen in diesem Zeitraum), war das Wachstum nicht so stark wie in ganz Hessen.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Eigentumswohnungsmarktes im Schwalm-Eder-Kreis (im Vergleich zu Ein-/Zweifamilienhäusern und Mietwohnungen) und dem Fokus auf die Mittelzentren sind die statistischen Preisauswertungen nur begrenzt aussagekräftig. Es ist aber plausibel, dass das statistisch darstellbare Preisniveau in den Unterzentren (Typ 2, rd. 2.030 Euro/m²) höher ist als in den Mittelzentren (Typ 1, rd. 1.810 Euro/m²), weil die Unterzentren vor allem im nördlichen Kreisgebiet liegen, d.h. in der Nähe des Landkreises und der Stadt Kassel. Der Norden des Kreises ist – wie die demografischen Analysen zeigen, als Wohnstandort eben aufgrund der Nähe zu Kassel stärker nachgefragt als das übrige Kreisgebiet.

Aufgrund von zu geringen Fallzahlen für eine statistische Auswertung werden für den Typ 3 (Kleinzentren) die Zeiträume 2012 bis 2014 sowie 2021 bis 2023 betrachtet (vgl. Abbildung 64). Die Kleinzentren (Typ 3) weisen im Zeitraum 2021 bis 2023 einen vergleichsweise niedrigen Median-Angebotsmietpreis von rd. 1.520 Euro/m² auf.

Abbildung 63: Entwicklung der Median-Angebotskaufpreise (Bestand) für Eigentumswohnungen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2012 bis 2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

¹⁶ Lediglich 7 % aller zwischen 2012 und 2024 auf Immobilienplattformen angebotenen Wohnimmobilien im Schwalm-Eder-Kreis waren Eigentumswohnungen (empirica-Preisdatenbank auf Basis von Marktdaten der Value AG). Ein-/Zweifamilienhäuser machten ein Drittel aus und Mietwohnungen rd. 60 %. Dass der Anteil von Mietwohnungen so hoch liegt im Vergleich mit Ein-/Zweifamilienhäusern (die drei Viertel des Wohnungsbestandes im Kreis ausmachen) liegt daran, weil Mietwohnungen eine sehr viel höhere Fluktuation haben als Ein-/Zweifamilienhäuser.

Abbildung 64: Entwicklung des Median-Angebotskaufpreises (Bestand) für Eigentumswohnungen im Gemeindetyp 3 (2012 bis 2014 und 2021 bis 2023)

Median-Angebotspreis Bestand (ETW, Euro/m ²)	2012-2014	2021-2023	Entwicklung
Typ 3: Kleinzentren	831 €	1.518 €	+82,6%

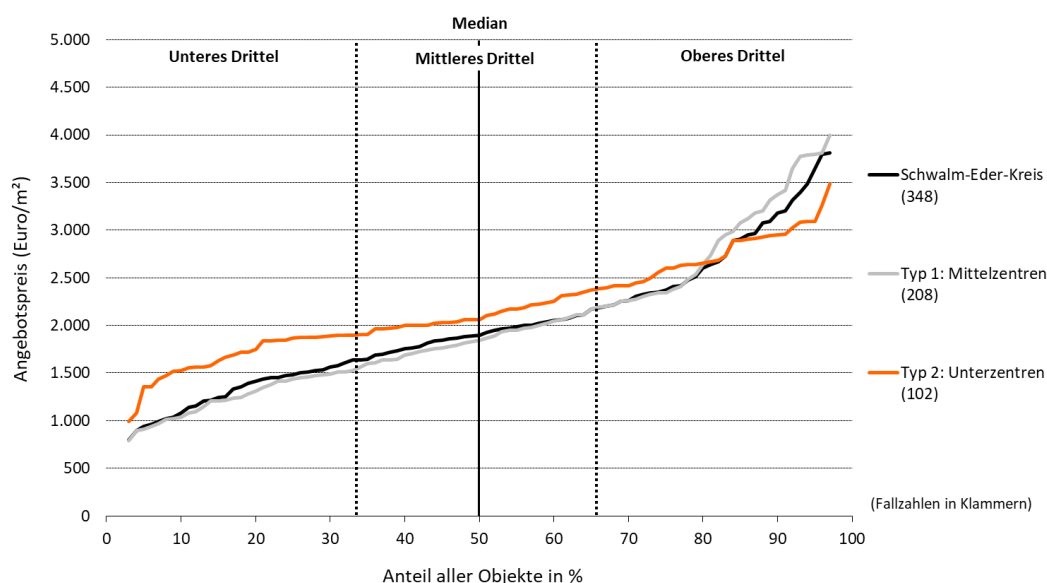
Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Die Spanne der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis reichte im Jahr 2023 von ca. 1.080 Euro/m² bis ca. 3.180 Euro/m² - ohne die preiswertesten und teuersten 10 % des Angebotes (vgl. Abbildung 65). In der absoluten Spitze wurden im Landkreis im Jahr 2023 Eigentumswohnungen für über 3.800 Euro/m² angeboten.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ähnelt die Verteilung der Preise des Gemeindetyps (Preiskurve) 1 der des Kreises. Beim Gemeindetyp 2 liegt die Preiskurve größtenteils über dem Kreisniveau.¹⁷

Abbildung 65: Spanne der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2021 bis 2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Neubau-Eigentumswohnungen werden im Schwalm-Eder-Kreis im Median für etwa 3.300 Euro/m² angeboten

Der Angebotspreis für Neubau-Eigentumswohnungen lag im Schwalm-Eder-Kreis im Zeitraum 2021 bis 2023 bei rd. 3.300 Euro und damit deutlich unterhalb des Median-

¹⁷ Die Kurve für den Typ 3 kann aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht dargestellt werden.

Angebotspreises in Hessen (rd. 5.350 Euro/m²) (vgl. Abbildung 66). Seit den Jahren 2012 bis 2014 (ca. 2.150 Euro/m²) ist der Medianpreis um fast 54 % gestiegen (Hessen: + 82 %).

Abbildung 66: Entwicklung des Median-Angebotskaufpreises für Eigentumswohnungen (Neubau) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2012 bis 2014 und 2021 bis 2023)

Median-Angebotspreis Neubau (ETW, Euro/m ²)	2012-2014	2021-2023	Entwicklung
Hessen	2.940 €	5.350 €	+82,0%
Schwalm-Eder-Kreis	2.150 €	3.302 €	+53,6%
Typ 1: Mittelzentren	2.150 €	3.450 €	+60,5%
Typ 2: Unterzentren	-*	3.063 €	-*
Typ 3: Kleinzentren	-*	-*	-*

*: Fallzahl nicht ausreichend

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte weist für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen realisierten Kaufpreis erstverkaufter Eigentumswohnungen im Schwalm-Eder-Kreis in Höhe von 3.387 Euro/m² aus (24 verkaufte Wohnungen).

5. Preisgünstiges Wohnen

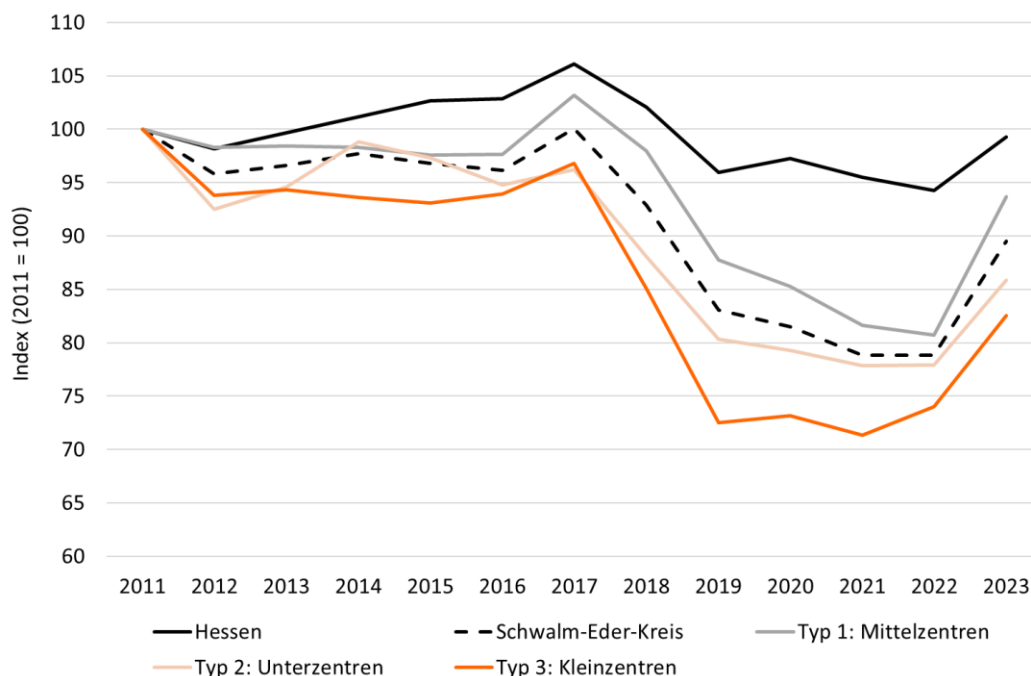
5.1 Nachfrage

Haushalte, die auf preiswerte Wohnungen zur Miete angewiesen sind, sind in erster Linie Haushalte, die Transferleistungen erhalten. Das sind Leistungen nach den Sozialgesetzbüchern II (SGB II, d.h. „Bürgergeld“) und XII (SGB XII) sowie Haushalte, die Wohngeld beziehen. Diese werden nachfolgend dargestellt.

Rückgang der Zahl der Bedarfsgemeinschaften seit 2011 – mehr als zwei Drittel aller Bedarfsgemeinschaften mit einer oder zwei Personen

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Schwalm-Eder-Kreis lag im Durchschnitt des Jahres 2023 bei rd. 4.200, wobei zwischen 2011 und 2023 ein Rückgang von ca. - 10 % zu beobachten war (vgl. Abbildung 67). Damit fällt der Rückgang größer als im hessenweiten Durchschnitt aus (ca. - 1 %). Sämtliche Gemeindetypen haben in diesem Zeitraum ebenfalls einen Rückgang zu verzeichnen, der zwischen rd. - 17 % (Typ 3: Kleinzentren) und rd. - 6 % (Typ 1: Mittelzentren) liegt. Nach dem deutlichen Rückgang der Zahl der Bedarfsgemeinschaften insbesondere zwischen 2017 und 2022 verzeichnete der Landkreis im Jahr 2023 wieder einen deutlichen Anstieg. Da es sich jeweils um Jahresdurchschnittswerte handelt, macht sich der Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2022 (vor allem ab Juni 2022) erst im Jahresdurchschnittswert des Folgejahres 2023 bemerkbar.

Abbildung 67: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2023)



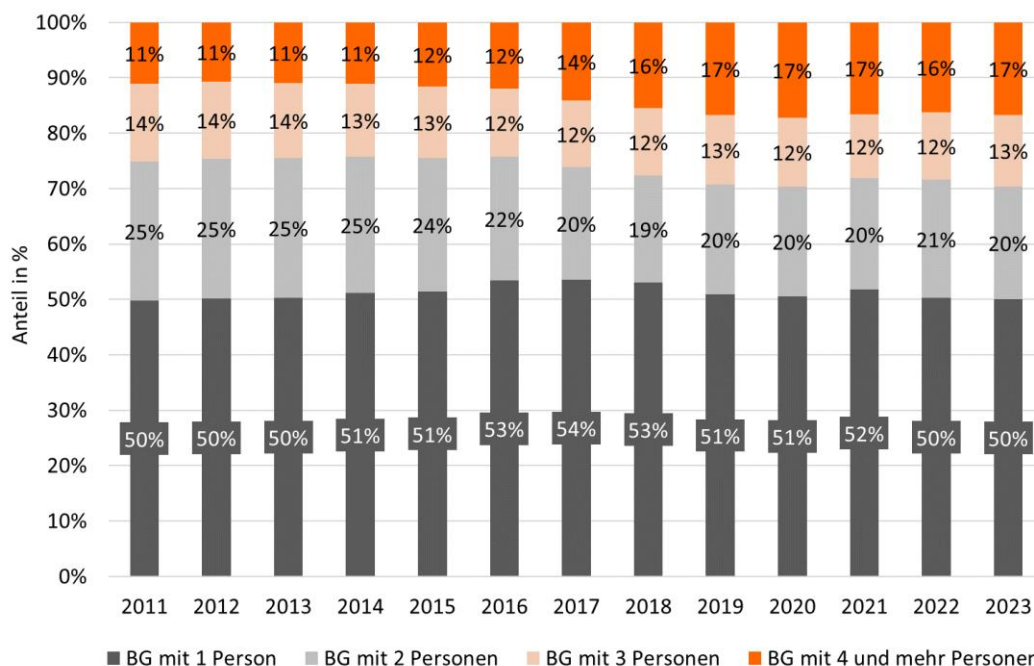
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Im Hinblick auf die Größe der Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen im Schwalm-Eder-Kreis wird deutlich, dass die Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften aus einer Person besteht, während sich jede fünfte aus zwei Personen zusammensetzt (vgl.

Abbildung 68). Weitere rd. 13 % der Bedarfsgemeinschaften weisen drei Personen und ca. 17 % vier oder mehr Personen auf. Seit 2011 ist lediglich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit vier oder mehr Personen von ca. 11 % auf ca. 17 % gestiegen, den größten Rückgang weisen die Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen auf (ca. - 5 %). Die Struktur der Bedarfsgemeinschaften in den drei Gemeindetypen unterscheidet sich mit nur geringen Abweichungen kaum vom landkreisweiten Durchschnitt.

Abbildung 68: Anteile der Größe der Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen im Schwalm-Eder-Kreis (2011 bis 2023)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Schwalm-Eder-Kreis lag im Jahr 2022 mit 4,6 % unterhalb des Durchschnitts in Hessen von 6,7 %. Zwischen 2011 und 2022 ist der Anteil um 1,4 % gesunken (vgl. Abbildung 69). Die höchsten Anteile weisen die Mittelzentren (Typ 1, 6,2 %) und die niedrigsten die Kleinzentren (Typ 3, 3,3 %) auf.

Abbildung 69: Anteile der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)

Anteile Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hessen	7,5%	7,4%	7,4%	7,5%	7,6%	7,5%	7,7%	7,4%	6,9%	7,0%	6,8%	6,7%
Schwalm-Eder-Kreis	6,0%	5,8%	5,8%	5,9%	5,8%	5,8%	6,0%	5,6%	5,0%	4,9%	4,7%	4,6%
Typ 1: Mittelzentren	7,8%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,6%	8,0%	7,6%	6,8%	6,6%	6,3%	6,2%
Typ 2: Unterzentren	4,9%	4,6%	4,7%	4,9%	4,8%	4,6%	4,7%	4,3%	3,9%	3,9%	3,7%	3,7%
Typ 3: Kleinzentren	4,4%	4,1%	4,2%	4,2%	4,1%	4,2%	4,3%	3,8%	3,3%	3,3%	3,2%	3,3%

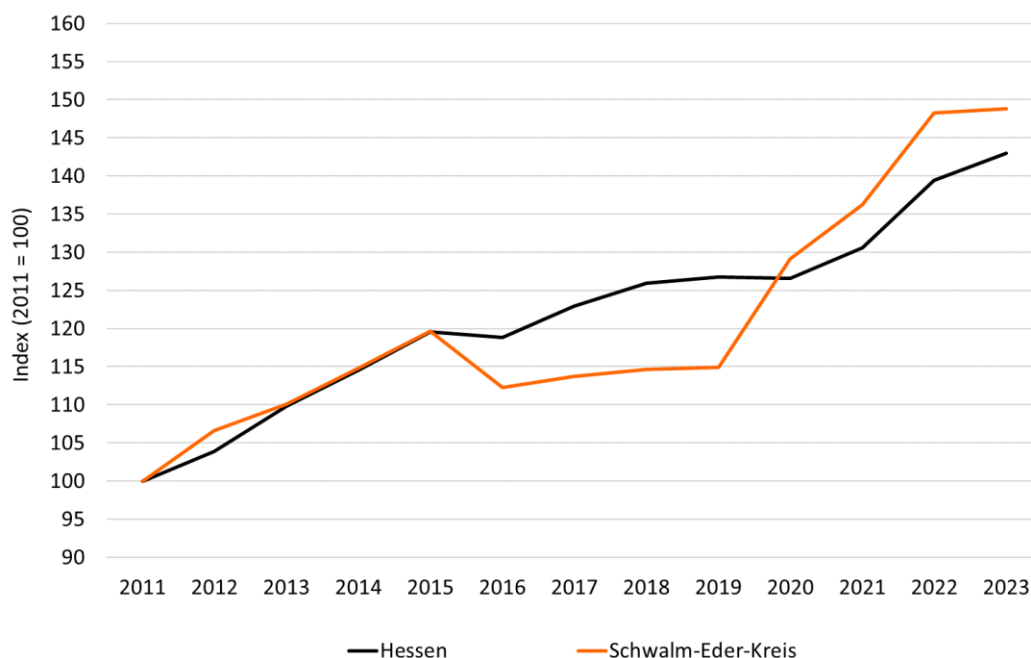
Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Im Trend steigende Zahl von SGB XII Empfängern

Die Zahl der Empfänger von SGB XII-Leistungen ist im Schwalm-Eder-Kreis mit einem Anstieg von ca. 49 % nochmals stärker gestiegen als im hessenweiten Durchschnitt von ca. + 43 % (vgl. Abbildung 70). Ein Rückgang der Empfänger von SGB XII-Leistungen wurde lediglich im Jahr 2016 verzeichnet, in sämtlichen weiteren Jahren des Betrachtungszeitraums ist ein Anstieg zu beobachten.

Abbildung 70: Entwicklung der Empfänger von SGB XII-Leistungen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Der Anteil der Haushalte mit SGB XII-Bezug an allen Haushalten im Landkreis lag im Jahr 2022 bei 3,6 % und entspricht damit dem landesweiten Niveau (vgl. Abbildung 71). Seit 2011 ist der Anteil dabei um 1,1 % gestiegen.

Abbildung 71: Anteile Haushalte (SGB XII-Bezug) an allen Haushalten im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)

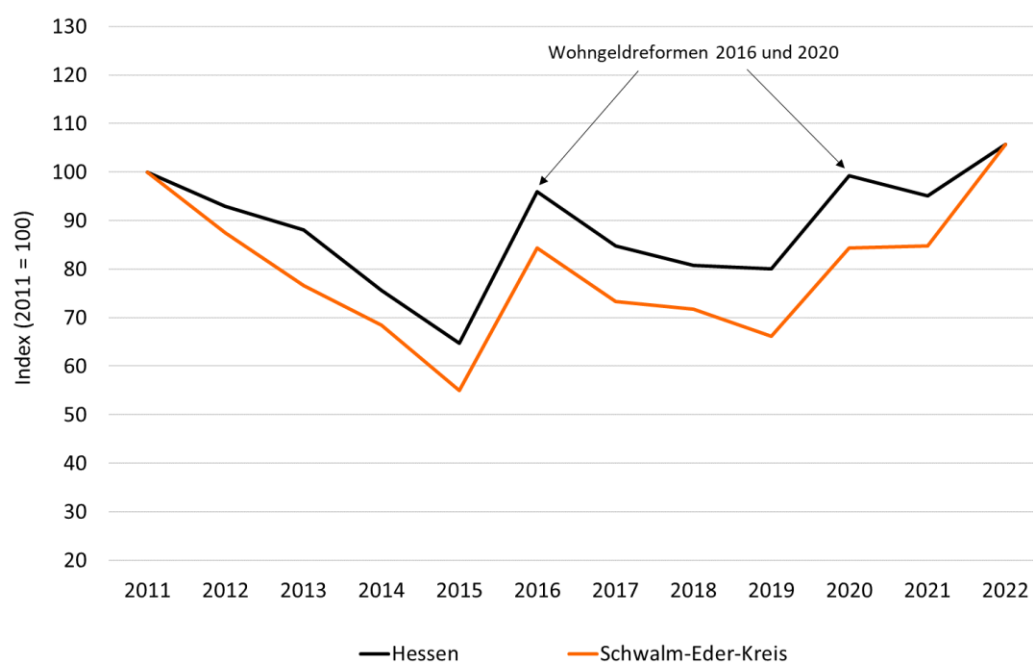
Anteile Haushalte (SGB XII-Bezug) an allen Haushalten												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hessen	2,7%	2,8%	3,0%	3,1%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,4%	3,6%
Schwalm-Eder-Kreis	2,5%	2,7%	2,8%	2,9%	3,0%	2,8%	2,8%	2,9%	2,9%	3,2%	3,4%	3,6%

Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Anteilig wenig Wohngeldempfänger – Deutliche Ausweitung aufgrund der Wohngeldreform 2023

Bei der Entwicklung der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss weist der Schwalm-Eder-Kreis von 2011 bis 2022 einen leichten Anstieg von 5,7 % auf, der damit dem hessenweiten Durchschnitt entspricht (vgl. Abbildung 72). Bedingt durch zwei Wohngeldreformen in den Jahren 2016 und 2020 kam es in diesen beiden Jahren zu einem deutlichen Zuwachs der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss.

Abbildung 72: Entwicklung der Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

Im Jahr 2022 lag der Anteil der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss an allen Haushalten im Landkreis mit 1,5 % auf einem sehr niedrigen Niveau und entspricht damit dem Anteil im Jahr 2011 (vgl. Abbildung 73).

Mit der Wohngeldreform 2023 (Wohngeld Plus) ist dem bundesweiten Trend folgend zu erwarten, dass sich die Zahl der Wohngeldhaushalte im Schwalm-Eder-Kreis im Jahr 2023 wesentlich vergrößert hat. Das hat positive Effekte für die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen im Landkreis, da durch das Wohngeld die Mietbelastung in nennenswertem Umfang reduziert wird. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist durch die Reform das durchschnittliche Wohngeld von 180 auf 370 Euro pro Monat gestiegen.¹⁸

¹⁸ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/entlastung-fuer-deutschland/wohngeldreform-2125018>

Abbildung 73: Anteile Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)

Anteile Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hessen	1,3%	1,3%	1,2%	1,0%	0,9%	1,3%	1,1%	1,1%	1,0%	1,3%	1,2%	1,3%
Schwalm-Eder-Kreis	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,8%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,2%	1,2%	1,5%

Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung

empirica

Fast 10 % der Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis erhalten Transferleistungen – Anteil stagniert seit 2011

Insgesamt belief sich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, der Haushalte mit SGB XII-Bezug sowie der Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss an allen Haushalten im Schwalm-Eder-Kreis im Jahr 2022 auf 9,8 %, wobei sich der Anteil seit 2011 nur mit leichten Schwankungen in etwa auf diesem Niveau bewegt (vgl. Abbildung 74). Damit liegt der Anteil unterhalb des Durchschnitts in ganz Hessen.

Abbildung 74: Anteile Bedarfsgemeinschaften, Haushalte mit SGB XII-Bezug und Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2011 bis 2022)

Anteile Bedarfsgemeinschaften, Haushalte mit SGB XII-Bezug und Wohngeldhaushalte (Mietzuschuss) an allen Haushalten												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hessen	11,6%	11,5%	11,6%	11,6%	11,6%	12,0%	12,1%	11,8%	11,3%	11,6%	11,5%	11,6%
Schwalm-Eder-Kreis	9,9%	9,7%	9,7%	9,8%	9,6%	9,8%	9,9%	9,5%	8,8%	9,3%	9,3%	9,8%

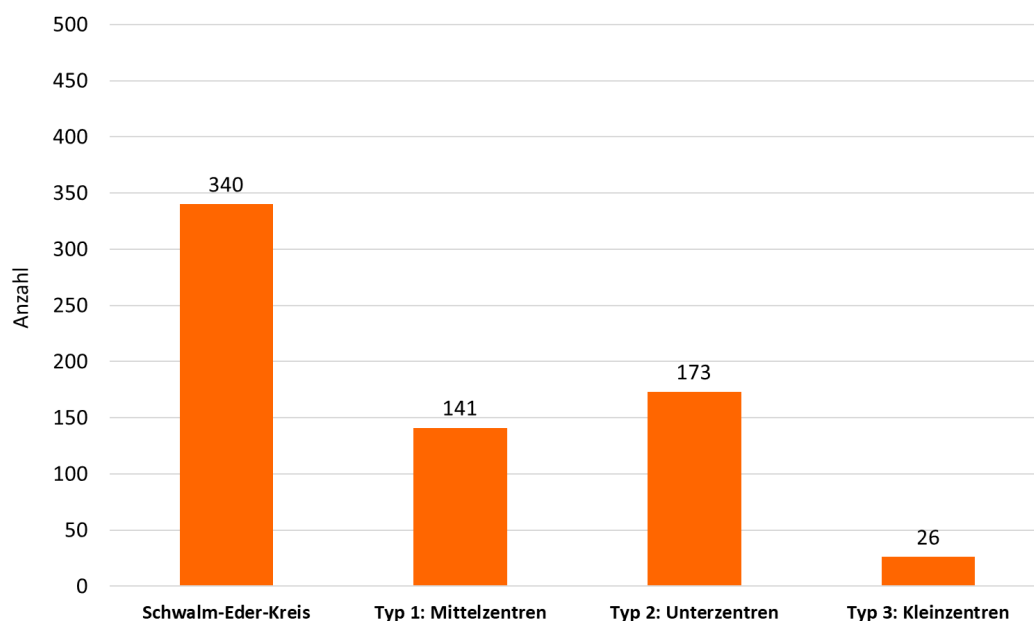
Quelle: empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

Aktuell 340 wohnungssuchende Haushalte im Landkreis

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis belief sich nach Angaben des Landkreises im Jahr 2023 auf 340, von denen etwa die Hälfte (173, rd. 51 %) auf die Unterzentren (Typ 2) entfallen. Weitere 141 wohnungssuchenden Haushalte (rd. 41 %) entfallen auf die Mittelzentren (Typ 1), die übrigen 26 (ca. 8 %) auf die Kleinzentren (Typ 3) (vgl. Abbildung 75).

Abbildung 75: Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis (2023)



Quelle: Schwalm-Eder-Kreis, eigene Darstellung

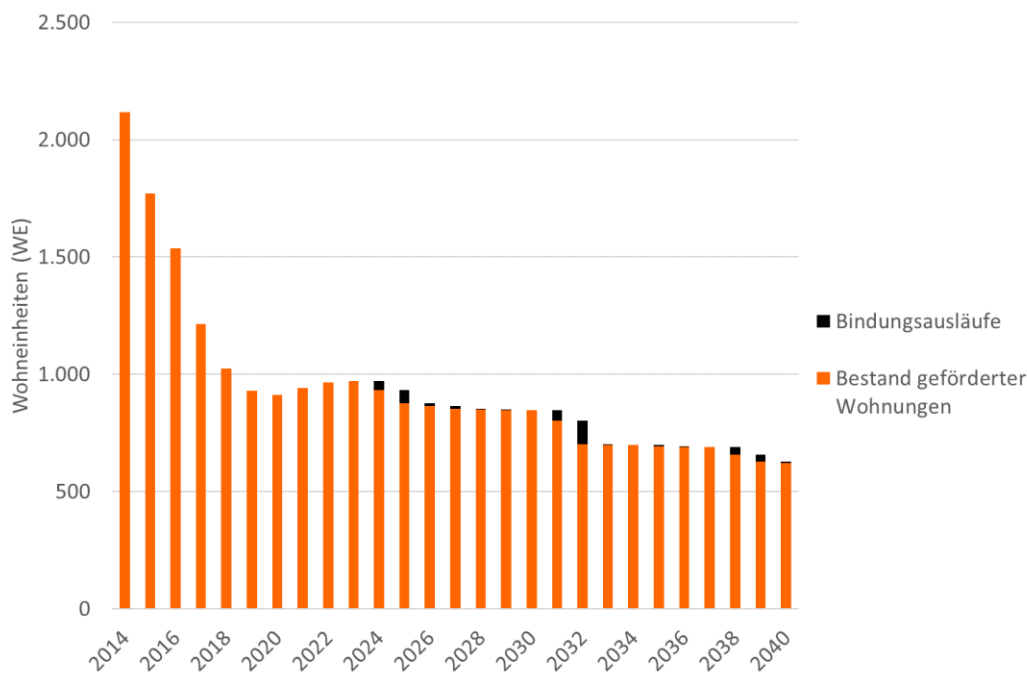
empirica

5.2 Angebot

Geförderter Wohnungsbestand

Aktuell beläuft sich der mietpreisgebundene geförderte Wohnungsbestand im Schwalm-Eder-Kreis auf 970 Wohnungen. Aufgrund der Zeitbindung der Förderdarlehen sind geförderte Wohnungen immer nur einen bestimmten Zeitraum in der Bindung. Daher ist der geförderte Bestand im Schwalm-Eder-Kreis in den letzten Jahren zurückgegangen (vgl. Abbildung 76). Zwischen 2014 und 2023 fielen rd. 1.150 Wohnungen im Kreis aus der Bindung. Nach der aktuellen Projektion der WI-Bank (der Förderbank des Landes Hessen) verläuft der Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes in den kommenden Jahren moderater als in der Vergangenheit. Im Zeitraum von 2024 bis 2040 laufen rd. 350 Wohnungen im Kreis aus der Bindung, so dass der geförderte Bestand unter heutiger Perspektive (d.h. ohne absehbare neu hinzukommende geförderte Wohnungen) im Jahr 2040 bei rd. 620 Wohnungen liegen wird.

Abbildung 76: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Schwalm-Eder-Kreis (2014 bis 2040)



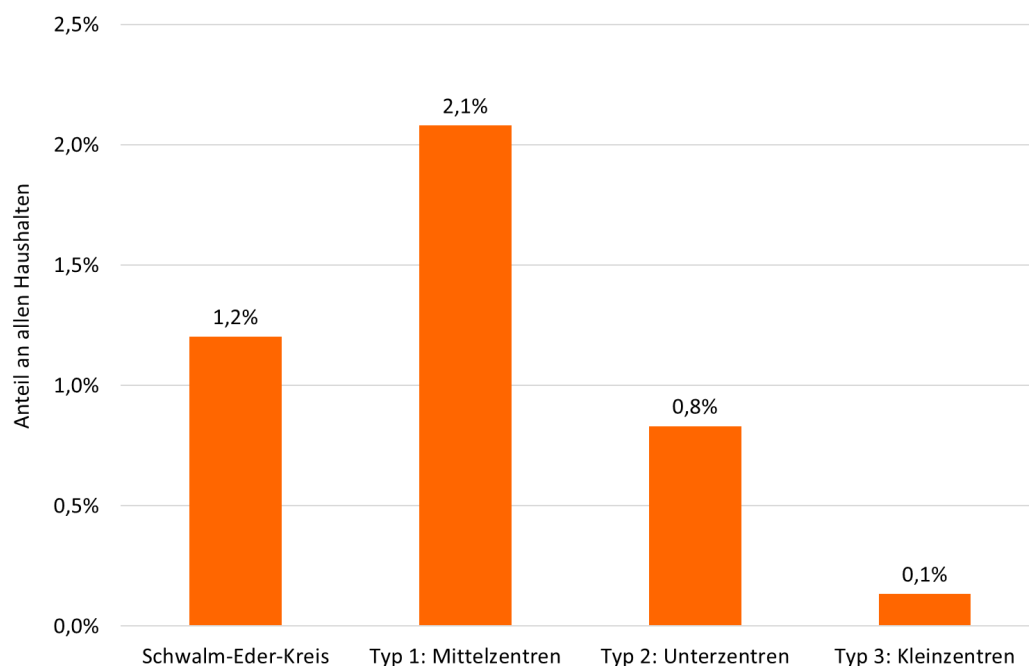
Quelle: WI-Bank Hessen, eigene Darstellung

empirica

Im Jahr 2022 waren 1,2 % der Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis mit mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen versorgt

Der Anteil des Sozialwohnungsbestandes an allen Haushalten lag im Schwalm-Eder-Kreis im Jahr 2022 bei 1,2 % (vgl. Abbildung 77). Bei den drei Gemeindetypen weisen die Mittelzentren (Typ 1) mit 2,1 % dem größten Anteil im Landkreis auf. Die Unterzentren (Typ 2) weisen einen Anteil von 0,8 % auf, während in den Kleinzentren (Typ 3) lediglich 0,1 % der Haushalte mit mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen versorgt waren.

Abbildung 77: Versorgungsquote: Anteil des Sozialwohnungsbestandes an allen Haushalten im Schwalm-Eder-Kreis (2022)

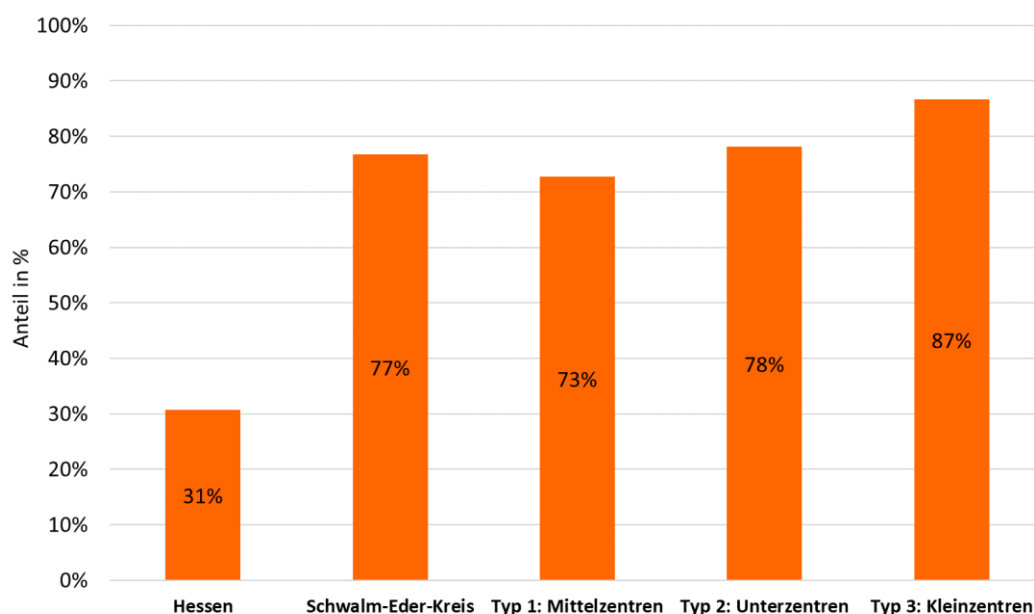


Quelle: WI-Bank Hessen, Daten der Kommunen des Schwalm-Eder-Kreises, empirica regio (Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2014/2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Berechnung, eigene Darstellung **empirica**

Mehr als drei Viertel der vermieteten Wohnungen im Landkreis weisen eine Nettokaltmiete von unter 6 Euro/m² auf

Die Betrachtung der im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Mieten von vermieteten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete) zeigt, dass rd. 77 % der Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis entweder mietfrei überlassen wurden oder eine monatliche Nettokaltmiete von unter 6 Euro/m² aufweisen. Damit liegt der Anteil deutlich über dem hessenweiten Durchschnitt von rd. 31 % (vgl. Abbildung 78). Bei den drei Gemeindetypen weisen die Mittelzentren den geringsten Anteil an mietfreien Wohnungen oder an Wohnungen mit einer monatlichen Nettokaltmiete von unter 6 Euro/m² auf (ca. 73 %), während die Kleinzentren den mit Abstand höchsten Anteil aufweisen (ca. 87 %).

Abbildung 78: Anteil vermieteter Wohnungen* mit einer monatl. Nettokaltmiete von unter 6 Euro/m² an allen vermieteten Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Zensus 2022)



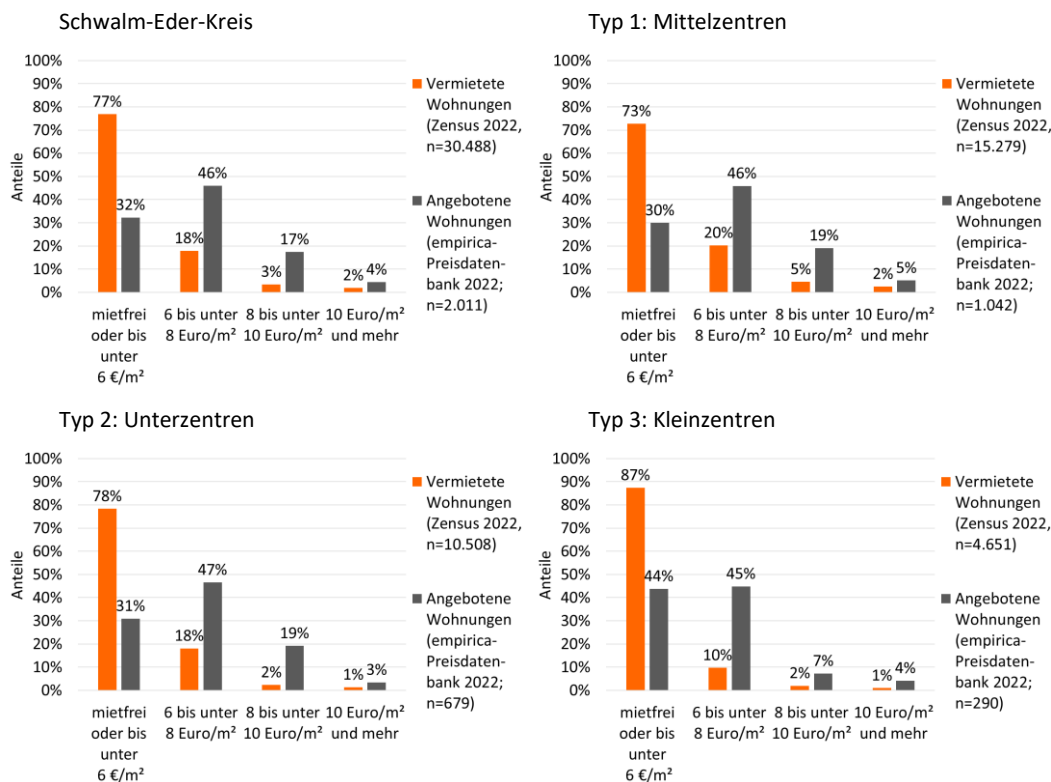
*entgeltlich und unentgeltlich

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Anteil angebotener Wohnungen unter 6 Euro/m² sehr viel geringer als bei bestehenden Mietverträgen

Beim Vergleich der monatlichen Nettokaltmiete von vermieteten Wohnungen (Zensus 2022) und angebotenen Wohnungen (empirica-Preisdatenbank) nach Klassen wird deutlich, dass der Anteil der Wohnungen mit einem Mietpreis von unter 6 Euro/m² bei den angebotenen Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis mit ca. 32 % deutlich geringer ist als bei den vermieteten Wohnungen mit ca. 77 % (vgl. Abbildung 79). Folglich sind die Anteile der angebotenen Wohnungen bei den weiteren Nettokaltmieten-Klassen höher als bei den vermieteten Wohnungen: So liegt bspw. der Anteil der angebotenen Wohnungen in der Spanne von 6 bis unter 8 Euro/m² im Landkreis bei rd. 46 % und bei den vermieteten Wohnungen bei rd. 18 %. Bei den drei Gemeindetypen ist ein ähnliches Bild auszumachen. Unterschiede bestehen lediglich bei den Anteilen der einzelnen Nettokaltmieten-Klassen, wobei die Mittelzentren die geringsten und die Kleinzentren die höchsten Anteile an günstigen Wohnungen aufweisen.

Abbildung 79: Nettokaltmieten-Klassen von vermieteten und angebotenen Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2022)

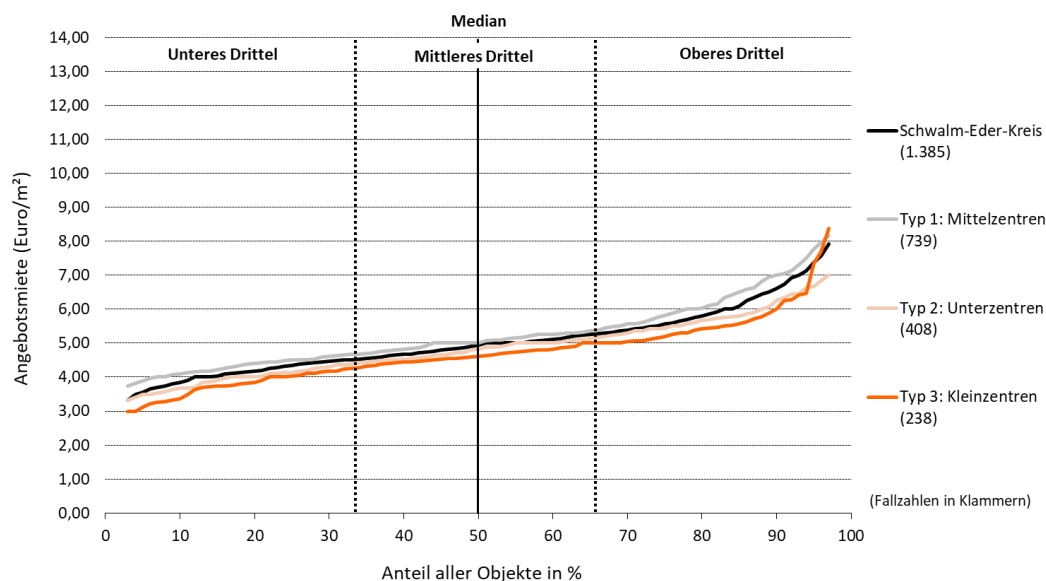


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024, empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Ein Drittel aller Wohnungen im Landkreis für eine Angebotsmiete von 6,40 Euro/m² anmietbar

Eine Auswertung aktueller Angebotsmieten (2023) von öffentlich inserierten Wohnungen (Bestand und Neubau) im Schwalm-Eder-Kreis macht deutlich, dass ein Drittel aller verfügbaren Wohnungen für eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 6,40 Euro/m² anmietbar ist (vgl. Abbildung 81). Im Jahr 2016 konnte ein Drittel der Wohnungen im Landkreis noch für ca. 4,50 Euro/m² angemietet werden (vgl. Abbildung 80).

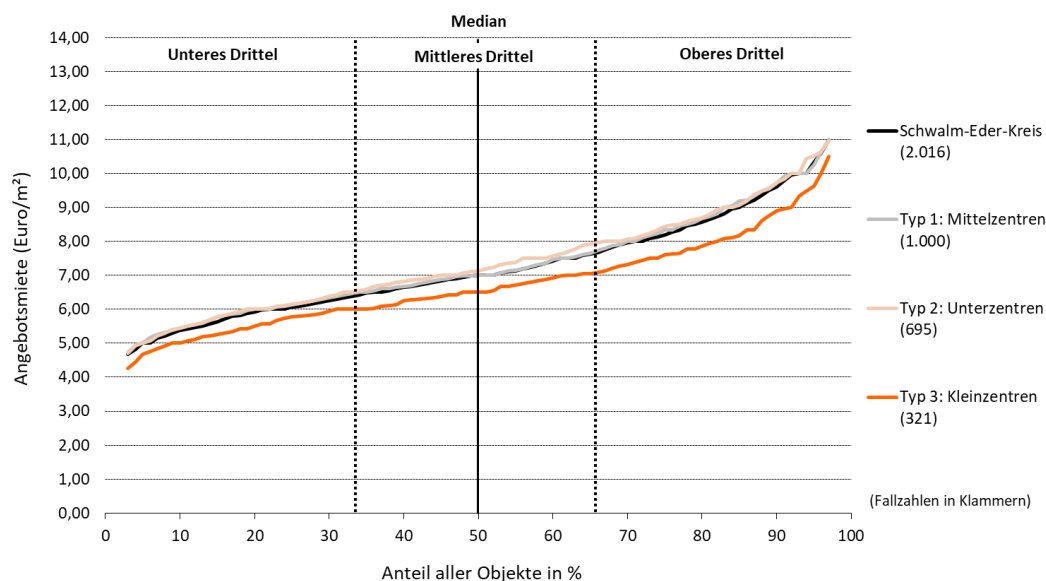
Abbildung 80: Mietspektrum (Angebotsmieten) verfügbarer Wohnungen (Bestand und Neubau) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2016)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 81: Mietspektrum (Angebotsmieten) verfügbarer Wohnungen (Bestand und Neubau) im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

5.3 Unterschiedliche Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum

5.3.1 Rechenmodell

Festlegung von Indikatoren

Zur Annäherung an die Frage, wie der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen in den einzelnen Kommunen des Schwalm-Eder-Kreises ist, wurde eine Modellrechnung anhand verschiedener Indikatoren der Nachfrage- und der Angebotsseite des Wohnungsmarktes durchgeführt. Diese Indikatoren wurden im ersten Schritt definiert. In Abbildung 82 sind die verwendeten Indikatoren definiert, die Quellen dargestellt und die Wirkrichtung des Indikators im Hinblick auf einen hohen oder einen geringen Bedarf beschrieben.

Abbildung 82: Indikatorenset

Indikator	Definition	Quellen	Hoher Bedarf	Geringer Bedarf	Gewicht (%)
Anteil geförderter Wohnungen (WE)	Geförderte WE/ Mietwohnungen (in %)	WI-Bank (gef. Wohnungen); Mietwohnungen (Zensus 2022)	Anteilig wenige geförderte WE	Anteilig viele geförderte WE	10
Veränderung des geförderten Mietwohnungsbestandes	Geförderte WE (2023 bis 2040) (in %)	WI-Bank (gef. Wohnungen)	Anteilig viele Ausläufe	Anteilig wenige Ausläufe	10
Erschwinglichkeit von Mietwohnungen bei Neuanmietungen	Jahresnettokaltmiete je m ² 2022-2024/Jahreseinkommen je Steuerpflichtigem 2019 (in %)	empirica-Preisdatenbank (Value AG); Hessisches Statistisches Landesamt	Geringe Erschwinglichkeit	Hohe Erschwinglichkeit	10
Veränderung der Erschwinglichkeit von Mietwohnungen	Entwicklung der Erschwinglichkeit von 2012-2014 bis 2022-2024 (in %)	empirica-Preisdatenbank (Value AG); Hessisches Statistisches Landesamt	Sinkende Erschwinglichkeit	Steigende Erschwinglichkeit	10
Anteil günstiger Wohnungen in bestehenden Mietverträgen	Anteil WE mit Nettokaltmiete unter 6 Euro/m ² an vermieteten WE 2022 (in %)	Zensus 2022	Niedriger Anteil	Hoher Anteil	25
Anteil Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (BG SGB II) an allen Haushalten	BG SGB II / Haushalte (in %)	Bundesagentur für Arbeit (Bedarfsgemeinschaften); empirica regio (Haushalte)	Anteilig viele BG SGB II	Anteilig wenige BG SGB II	25
Anteil Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) an 15 bis unter 65-Jährigen	HLU-Empfänger/ Einwohner 15 bis unter 65 (in %)	Hessisches Statistisches Landesamt	Anteilig viele Empfänger von HLU	Anteilig wenige Empfänger von HLU	2,5
Anteil Empfänger von Grundsicherung (Grusi) an Einwohnern ab 65	Grusi-Empfänger/ Einwohner ab 65 (in %)	Hessisches Statistisches Landesamt	Anteilig viele Empfänger von Grusi	Anteilig wenige Empfänger von Grusi	2,5
Anteil Wohngeldhaushalte (WG) an allen Haushalten	WG-Haushalte/ Haushalte (in %)	Hessisches Statistisches Landesamt (WG-Haushalte); empirica regio (Haushalte)	Anteilig viele WG-Haushalte	Anteilig wenige WG-Haushalte	2,5
Anteil Wohnungssuchende Haushalte an allen Mieterhaushalten	Wohnungssuchende/ Mieterhaushalte (in %)	Schwalm-Eder-Kreis (Wohnungssuchende); empirica regio (Haushalte)	Anteilig viele Wohnungssuchende	Anteilig wenige Wohnungssuchende	2,5

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Gewichtung der einzelnen Indikatoren und Berechnung

Im zweiten Schritt wurde jedem Indikator ein Gewichtungswert auf einer Skala von 1 bis 100 zugeordnet, entsprechend der gutachterlich eingeschätzten Aussagekraft des einzelnen Indikators im Hinblick auf den preiswerten Wohnungsmarkt. So wird dem Indikator „Anteil günstiger Wohnungen in bestehenden Mietverträgen“ mit 25 ein relativ hohes Gewicht beigemessen, da der Wohnungsmarkt in hohem Maß durch bestehende Mietverträge bestimmt ist. Ist das Mietniveau im vermieteten Wohnungsbestand in hohem Maß niedrig, dann ist auch der Bedarf für zusätzliche preisgünstige Wohnungen insgesamt als niedrig zu bewerten. Die einzelnen Indikatoren wurden entsprechend ihrer Definition anhand der genannten Quellen berechnet. Dann wurde eine z-Standardisierung durchgeführt, um die Daten aus den verschiedenen Datensätzen vergleichbar zu machen. So wurde für jede Kommune ein z-standardisierter Wert berechnet, der einen Wert zwischen -1 und +1 annehmen kann. Je kleiner der Wert ist, desto niedriger ist der Bedarf für preisgünstigen Wohnraum. Abschließend wurden drei jeweils gleichmäßig besetzte Gruppen (mit jeweils neun Kommunen) von Bedarfsniveaus gebildet und jede Kommune entsprechend ihres berechneten z-Wertes zugeordnet.

5.3.2 Ergebnis

Mittelzentren (Typ 1) haben erhöhten Bedarf – Kleinzentren (Typ 3) häufig mit niedrigem Bedarf

In nachfolgender Abbildung sind die Kommunen des Schwalm-Eder-Kreises dargestellt entsprechend ihres Bedarfsniveaus. Alle fünf Mittelzentren (Typ 1) haben einen erhöhten Bedarf. In der Gruppe der Kommunen mit niedrigem Bedarf befinden sich vor allem Kommunen des Typs 3. Kommunen des Typs 2 sind sowohl in der Gruppe der Kommunen mit mittlerem Bedarf als auch unter den Kommunen mit erhöhtem Bedarf.

Abbildung 83: Bedarfsniveaus für preisgünstigen Wohnraum in den Kommunen des Schwalm-Eder-Kreises

Niedriger Bedarf	Mittlerer Bedarf	Erhöhter Bedarf
Ottrau (Typ 3)	Neukirchen (Knüll) (Typ 2)	Wabern (Typ 2)
Willingshausen (Typ 3)	Niedenstein (Typ 2)	Spangenberg (Typ 2)
Schrecksbach (Typ 3)	Oberaula (Typ 3)	Guxhagen (Typ 2)
Knüllwald (Typ 3)	Felsberg (Typ 2)	Gudensberg (Typ 2)
Gilserberg (Typ 3)	Körle (Typ 2)	Borken (Hessen) (Typ 1)
Morschen (Typ 3)	Malsfeld (Typ 3)	Fritzlar (Typ 1)
Frielendorf (Typ 2)	Schwarzenborn (Knüll) (Typ 3)	Homberg (Efze) (Typ 1)
Jesberg (Typ 3)	Bad Zwesten (Typ 3)	Melsungen (Typ 1)
Neuental (Typ 3)	Edermünde (Typ 2)	Schwalmstadt (Typ 1)

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

empirica

6. Barrierefreies/-armes Wohnen

6.1 Zu den Begriffen der Barrierefreiheit und -armut

Hessische Bauordnung und DIN 18040-2 als maßgebliche Normen

Es gibt unterschiedliche Begrifflichkeiten, um zu beschreiben, dass eine Wohnung aus baulichen Gründen für ältere Personen geeignet ist. Die als DIN-Norm definierte Barrierefreiheit für den Zugang zur Wohnung und für die Wohnung selbst in der DIN 18040-2 geregelt. Dabei wird unterschieden in eine barrierefrei nutzbare Wohnung und in eine Wohnung, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Die DIN 18040-2 wurde im Juni 2012 als Technische Baubestimmung in Hessen eingeführt. Zudem enthält die Hessische Bauordnung (HBO) konkrete Vorgaben für das barrierefreie Bauen.

In § 54 „Barrierefreies Bauen“ der Hessischen Bauordnung sind die gesetzlichen Regelungen sowie die notwendigen Ausnahmeregelungen für das barrierefreie Bauen zusammengefasst. Demnach müssen z.B. in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (und damit in Mehrfamilienhäusern) mindestens 20 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein (höchstens jedoch 20 Wohnungen) und in den Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein.¹⁹ Gemäß DIN 18040-2 sind die Räume innerhalb von Wohnungen barrierefrei nutzbar, „[...] wenn sie so dimensioniert und bauseits ausgestattet bzw. vorbereitet sind, dass Menschen mit Behinderungen sie ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend leicht nutzen, einrichten und ausstatten können.“²⁰

Weniger klar definiert ist der Begriff „barrierearm“ oder als Synonym „schwelfrei“. Im Wesentlichen geht es darum, dass der Zugang in das Wohngebäude und zur Wohnung sowie die Wege innerhalb der Wohnung nicht mit erheblichen Schwellen versehen sind. Unter Schwellen sind Stufen und Erhöhungen von i.d.R. mehr als 2 cm zu verstehen. Der Zugang zum Wohngebäude im Bestand kann oft nachträglich schwelfrei hergerichtet werden, indem die Treppen durch eine Rampe ergänzt werden oder durch einen kleinen Außenaufzug zur Hauseingangstüre. Einer schwelfreien Gestaltung des Zugangs innerhalb des Wohngebäudes zur Wohnung sind oft Grenzen gesetzt, da der Einbau oder Anbau eines Aufzugs technisch nicht machbar ist oder die Kosten hierfür die Miete deutlich erhöhen würde. Die Nachrüstung von Treppenliften im Hausflur können im Zielkonflikt mit dem Brandschutz stehen (Verengung der Fluchtwege). Innerhalb der Wohnung gibt es Lösungen, diese schwelfreier zu gestalten (z.B. durch die Vermeidung von Stolperfallen etwa im Übergang von der Wohnung auf den Balkon). Allerdings erlaubt es oft die Bausubstanz nicht, größere Umbauten durchzuführen, was sich oft auf das Bad bezieht (kein Einbau einer bodengleichen Dusche möglich).

¹⁹ Vgl. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018: <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/perma?d=jlr-BauOHE2018pP54>

²⁰ vgl. DIN Deutsches Institut für Normung e. V.: „DIN 18040-2: Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ vom September 2011, S. 24.

6.2 Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen

Fast 12.100 Haushalte kommen als Nachfrager für barrierearme Wohnungen in Frage

Zahlen zur Nachfrage nach barrierefreien oder barrierearmen / schwellenfreien Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis liegen aktuell nicht vor. Aus diesem Grund erfolgt eine grobe Schätzung der Nachfrage. Hierfür ist eine Abgrenzung der für barrierefreie / barrierearme / schwellenfreie Wohnungen in Frage kommenden Haushalte erforderlich. Wir schlagen als wesentliches Merkmal die Mobilitätseinschränkung vor. Hierfür lassen sich aus der amtlichen und nicht-amtlichen Statistik folgende zwei Gruppen bilden:

1. Mobilitätseingeschränkte schwerbehinderte Personen unter 65 Jahren
2. Mobilitätseingeschränkte Personen ab 65 Jahren abzgl. der Pflegebedürftigen, die in Pflegeheimen mit vollstationärer Dauerpflege untergebracht sind.

Wir unterstellen für Personen in der Altersklasse bis 64 Jahre kein erhöhtes Interesse bzw. keine erhöhte Notwendigkeit an einer barrierefreien Wohnung. Dennoch sind in dieser Altersklasse schwerbehinderte Menschen zu berücksichtigen, deren Mobilität eingeschränkt ist. Insgesamt lebten im Jahr 2021 fast 8.200 schwerbehinderte Menschen unter 65 Jahren im Schwalm-Eder-Kreis. Da die Auswertung des Hessischen Statistischen Landesamtes auch nicht mobilitätseingeschränkte schwerbehinderte Menschen (bspw. mit Sprach- oder Sprechstörungen, Störungen der geistigen Entwicklung, Suchtkrankheiten) umfasst, werden diese von der Gesamtzahl abgezogen, wobei sich der Anteil in ganz Hessen auf rd. 20 % beläuft.²¹ Für die mobilitätseingeschränkten schwerbehinderten Menschen im Alter bis 64 Jahren wird davon ausgegangen, dass im Schnitt jeweils ein schwerbehinderter Mensch pro Haushalt lebt. Demensprechend sind das ca. 6.500 Haushalte.

Für die Altersklasse der ab 65-Jährigen wird angenommen, dass in erster Linie mobilitätseingeschränkte Menschen in dieser Altersgruppe für barrierefreie / -arme Wohnungen relevant sind. Insgesamt lebten 2021 rd. 43.000 Senioren (Personen ab 65 Jahren) im Schwalm-Eder-Kreis. Da keine Angaben zum Mobilitätsgrad der ab 65-Jährigen im Schwalm-Eder-Kreis vorliegen, werden die deutschlandweiten altersspezifischen Durchschnittswerte aus dem Ergebnisbericht „Mobilität in Deutschland 2017“²² genutzt. Demnach lebten im Jahr 2021 rd. 10.000 mobilitätseingeschränkte Personen ab 65 Jahren im Schwalm-Eder-Kreis, was in dieser Personengruppe einem Anteil von etwa 23 % entspricht. Von dieser Personengruppe werden dann die Pflegebedürftigen in vollstationärer Dauerpflege subtrahiert, da diese in den Pflegeheimen mit entsprechendem Wohnraum versorgt sind.²³ Im Schwalm-Eder-Kreis beläuft sich die Anzahl auf ca. 2.000 Pflegebedürftige (2021), sodass von insgesamt rd. 8.000 mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren ausgegangen wird. Gemäß dem Zensus 2022²⁴ belief sich die durchschnittliche Haushaltsgröße eines Haushalts mit ausschließlich Senioren im Schwalm-Eder-Kreis auf

²¹ Angaben zu den schwerbehinderten Menschen nach Art der schwersten Behinderung liegen lediglich für das Bundesland Hessen vor, sodass zur Bestimmung des Anteils der hessenweite Durchschnitt herangezogen wurde.

²² infas, DLR, IVT und infas 360 (2018): Mobilität in Deutschland (im Auftrag des BMVI)

²³ Hierbei wird die gesamte Anzahl der Pflegebedürftigen in vollstationärer Dauerpflege abgezogen, da gemäß der Pflegestatistik für Hessen (2021) über 93 % der Pflegebedürftigen in vollstationärer Dauerpflege in Hessen 65 Jahre oder älter war.

²⁴ Statistische Ämter des Bundes und der Länder

1,43 Personen. Zur Bestimmung des Nachfragepotenzials durch mobilitätseingeschränkte Senioren wird diese durchschnittliche Haushaltsgröße herangezogen. Demnach beträgt die Nachfrage bei den mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren im Landkreis insgesamt rd. 5.600 Haushalte.

In der Summe der beiden Bedarfsrechnungen beläuft sich das Nachfragepotenzial für eine barrierefreie / -arme Wohnung auf fast 12.100 Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis (vgl. Abbildung 84). Dies entspricht ca. 15 % der wohnungsnachfragenden Haushalten im Landkreis.

Abbildung 84: Nachfrage von Haushalten nach barrierefreien Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis (2021)

	Anzahl mobilitätseingeschränkter schwerbehinderter Menschen bis unter 65 Jahre (2021)	Anzahl mobilitätseingeschränkter Senioren ab 65 Jahren abzgl. Pflegebedürftige der Pflegeheime mit vollstationärer Dauerpflege (2021)	Nachfrager insgesamt (2021)
	Personen (=Haushalte)	Personen (Haushalte = /1,43)	Haushalte
Schwalm-Eder-Kreis	6.490	7.957	12.055

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Hessisches Statistisches Landesamt, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Mobilität in Deutschland 2017 (infas, DLR, IVT und infas 360), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum steigt bis 2040 leicht

In den nächsten etwa zwei Jahrzehnten steigt die Nachfrage von Haushalten nach barrierefreiem Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis leicht und beläuft sich im Jahr 2040 auf etwa 12.400 Haushalte. Während sich der Bedarf der mobilitätseingeschränkten schwerbehinderten Personen unter 65 Jahren im Laufe der Jahre verkleinern wird, da diese Altersgruppe einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat, weist die Gruppe der mobilitätseingeschränkten Personen ab 65 Jahren im Zuge der Alterung der Bevölkerung eine steigende Nachfrage auf. In der Summe wird demnach trotz des prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgangs im Schwalm-Eder-Kreis bis 2040 aufgrund der Alterung der Bevölkerung von einer leicht steigenden Nachfrage ausgegangen, sodass der Ausbau des Bestandes an barrierefreiem Wohnraum auch unter langfristiger Perspektive für die Deckung des Bedarfs notwendig ist.

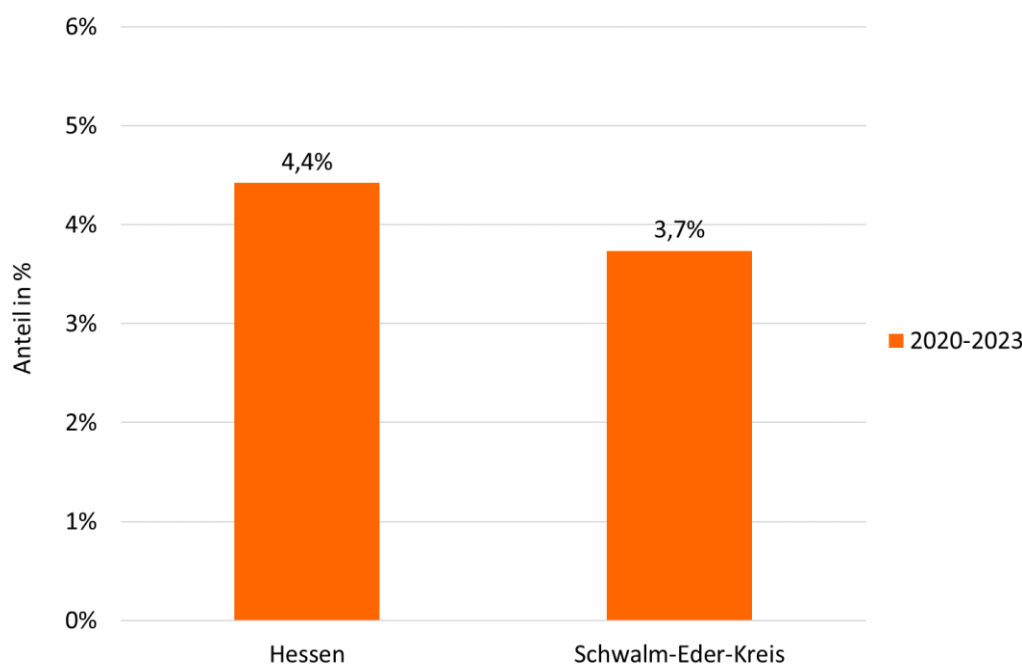
6.3 Angebot an barrierearmen Wohnungen im Bestand

Anteil der angebotenen barrierearmen Wohnungen im Landkreis liegt bei rd. 4 %

Im Hinblick auf die Bestimmung des aktuellen Angebotes an barrierefreien / -armen Wohnungen liegen ebenso wie bei der Nachfrage keine Zahlen für den Schwalm-Eder-Kreis vor. Daher wird an dieser Stelle eine grobe Schätzung vorgenommen. Ein Ansatz ist der Anteil der inserierten barrierefreien Wohnungen an allen öffentlich inserierten Wohnungsangeboten. Hierfür wird die empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) ausgewertet. In dem Zeitraum 2020 bis 2023 wurden 3,7 % der inserierten Wohneinheiten (in

Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern) im Schwalm-Eder-Kreis mit der Angabe „barrierefrei“ angeboten²⁵ (vgl. Abbildung 85). Der Anteil liegt damit unter dem Durchschnitt in ganz Hessen von 4,4 %. In Relation zum Wohnungsbestand im Landkreis im Jahr 2022 (ca. 88.800 WE) entspricht dies etwa 3.300 barrierefreien Wohnungen.

Abbildung 85: Anteil der Inserate barrierefreier Wohnungen an allen Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis im Vergleich (Bestandswohnungen, 2020 bis 2023)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

Barrierereduzierter Wohnungsbestand nach dem Mikrozensus 2018

Bei der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 wurden für die Anpassungsschicht (räumliche Einheit des Mikrozensus), der auch der Schwalm-Eder-Kreis angehört²⁶, Daten für bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Merkmalen der Barrierereduktion des Gebäudes und der Wohnungen erhoben. Es wird nach elf Merkmalen unterschieden, von denen drei auf das Gebäude und acht auf die Wohnung entfallen (vgl. Abbildung 86). Ein Großteil der Gebäude weisen eine ausreichend breite Haustür (ca. 78 %) und ausreichend breite Flure (ca. 71 %) auf. Über einen schwellenlosen Zugang zur Wohnung verfügen aber nur ca. 11 % der Gebäude. Keines der aufgeführten Kriterien wird von rd. 17 % der Gebäude erfüllt, während alle aufgeführten Merkmale etwa 9 % der Gebäude aufweisen.

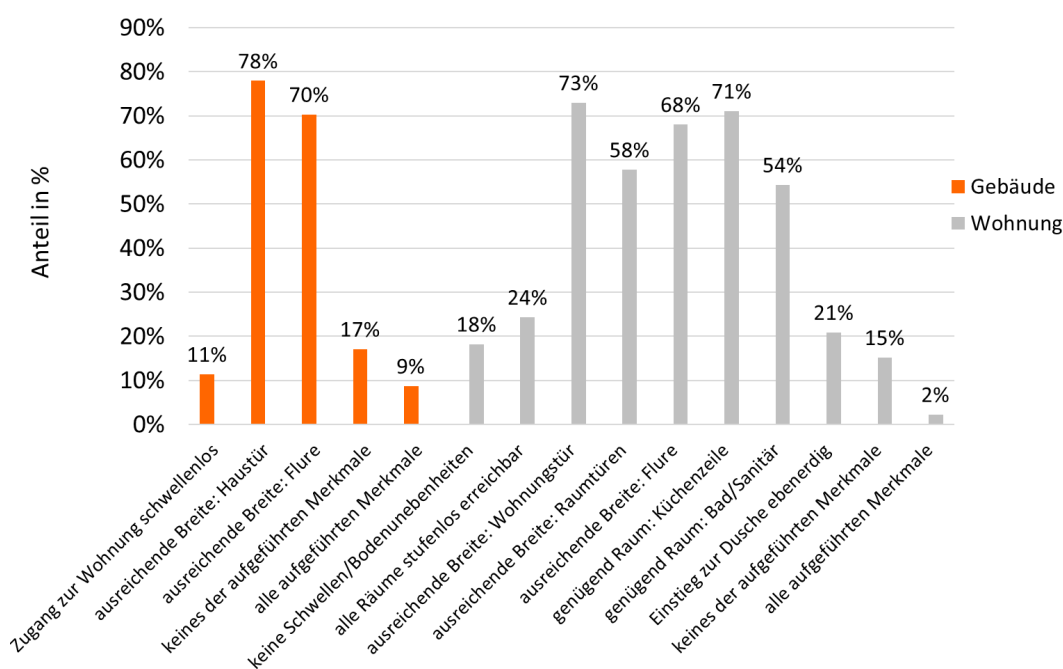
Das Gros der Wohnungen hat eine ausreichend breite Wohnungstür (rd. 73 %), genügend Raum in der Küche (rd. 71 %), ausreichend breite Flure (rd. 68 %), ausreichend breite

²⁵ Hierbei ist zu beachten, dass die Angabe „barrierefrei“ vom Anbieter gemacht wurde und diesbezüglich keine konkreten Vorgaben zu Merkmalen gemacht wurden, die es einzuhalten gilt.

²⁶ Die im Mikrozensus genannte Anpassungsschicht ist die räumliche Einheit, für die die Mikrozensusdaten gelten. Die Anpassungsschicht setzt sich aus dem Landkreis Fulda, dem Landkreis Hersfeld-Rotenburg, dem Schwalm-Eder-Kreis sowie dem Werra-Meißner-Kreis zusammen.

Raumtüren (rd. 58 %) sowie genügend Raum im Bad (rd. 54 %). Am seltensten erfüllt sind stufenlos erreichbare Räume (ca. 24 %), ein ebenerdiger Einstieg zur Dusche (ca. 21 %) sowie keine Schwellen/Bodenebenen in der Wohnung (ca. 18 %). Keines der genannten Merkmale weisen ca. 15 % der Wohnungen auf, alle Kriterien von lediglich ca. 2 %. Bei den Baualtersklassen wird deutlich, dass jüngere Wohnungen anteilig häufiger ein bestimmtes Kriterium der Barrierereduktion erfüllen als ältere Wohnungen. Dies deutet darauf hin, dass bei der Errichtung von Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis zunehmend barrierefreie Kriterien Beachtung finden und umgesetzt werden.

Abbildung 86: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Merkmalen der Barrierereduktion in der Anpassungsschicht des Schwalm-Eder-Kreises (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

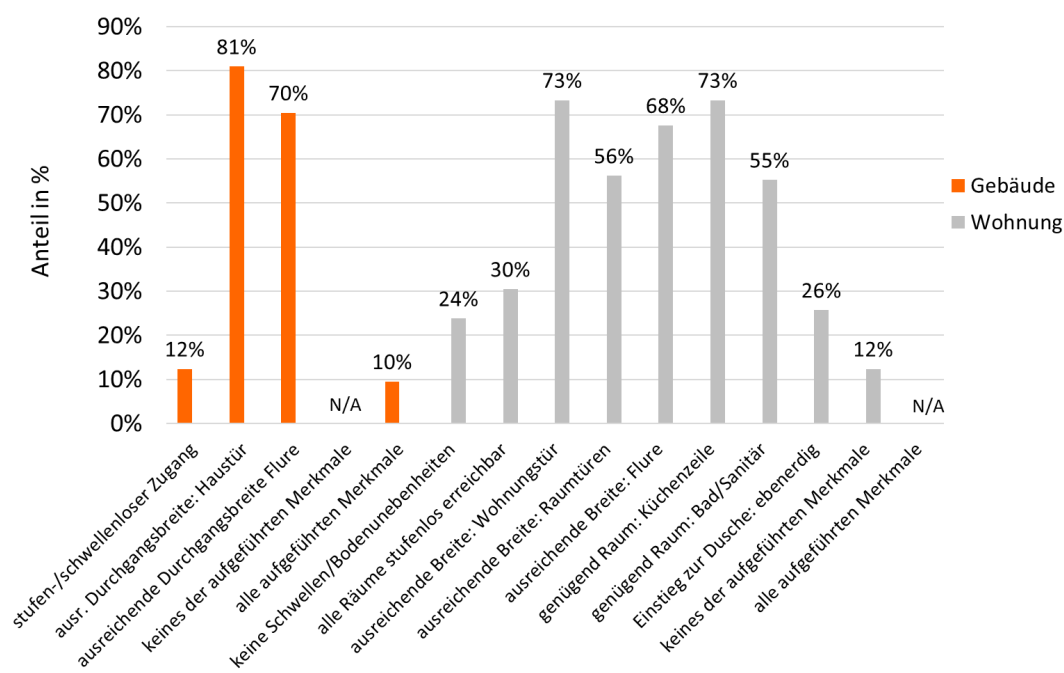
Barrierereduzierter Wohnungsbestand der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren nach dem Mikrozensus 2022

Nach dem Mikrozensus 2022 lassen sich die Merkmale der Barrierereduktion in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Haushalten mit Personen ab 65 Jahren differenzieren. Im Schwalm-Eder-Kreis sind die Ergebnisse ähnlich zu denen Mikrozensus 2018: Es sind zumeist Unterschiede von wenigen Prozentpunkten, wobei die Erhebung von 2022 oftmals höhere Anteile bei der Erfüllung der Kriterien aufweist²⁷ (vgl. Abbildung 87). Etwa 10 % der Haushalte mit Personen über 65 Jahren im Schwalm-Eder-Kreis wohnen in Gebäuden, die alle Kriterien der Barrierereduktion erfüllen. Bei Wohnungen liegt aus Datenschutzgründen kein Wert vor. Dieser dürfte aber ähnlich liegen wie im Mikrozensus 2018, d.h. bei rund 2 %. Bezogen auf die ermittelte Nachfrage (vgl. Kapitel 6.2) von

²⁷ Hierbei ist zu beachten, dass der Mikrozensus 2022 die Werte auf Ebene der Haushalte wiedergibt und die hier betrachteten Ergebnisse zudem lediglich die Haushalte mit Personen ab 65 Jahren umfassen.

ca. 5.600 Haushalten mobilitätseingeschränkter Senioren würde dies bedeuten, dass gegenwärtig lediglich knapp über 100 dieser Haushalte barrierefreien Wohnungen bele-gen.²⁸

Abbildung 87: Haushalte mit Personen über 65 Jahren in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Merkmalen der Barrierereduktion in der Anpassungsschicht des Schwalm-Eder-Kreises (Mikrozensus 2022)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

Aktuell 1.800 bis 3.600 Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis barrierereduziert

Nach den verfügbaren empirischen Daten zum Stand der Barrierefreiheit bzw. -armut im Wohnungsbestand im Schwalm-Eder-Kreis lässt sich eine Bandbreite aufmachen, die von etwa 2 % des Bestandes bis 4 % reicht. In absoluten Zahlen wären das rd. 1.800 bis 3.600 Wohnungen. Vor dem Hintergrund von insgesamt etwa 12.100 Haushalten, die eine barrierefreie Wohnung im Landkreis nachfragen (vgl. Kapitel 6.2), würde dies einem Defizit an barrierefreiem Wohnraum von rd. 8.500 bis 10.300 Wohnungen entsprechen.²⁹

²⁸ Bei dieser Annahme wird zudem davon ausgegangen, dass nur mobilitätseingeschränkte Senioren die barrierefreien Wohnungen nutzen. Tatsächlich dürfte die Zahl von rd. 100 Haushalten geringer ausfallen.

²⁹ Dieser Berechnung legt die Annahme zugrunde, dass alle zur Verfügung stehenden barrierefreien Wohnungen auch von Haushalten belegt sind, die tatsächlich einen Bedarf an barrierefreien Wohnungen aufweisen. Insofern ist das Defizit als eine Untergrenze anzusehen, da davon auszugehen ist, dass barrierefreie Wohnungen auch von Personen belegt sind, die keinen Bedarf entsprechend der hier verwendeten Definition haben. Folglich wäre von einem größeren Defizit an barrierefreiem Wohnraum auszugehen.

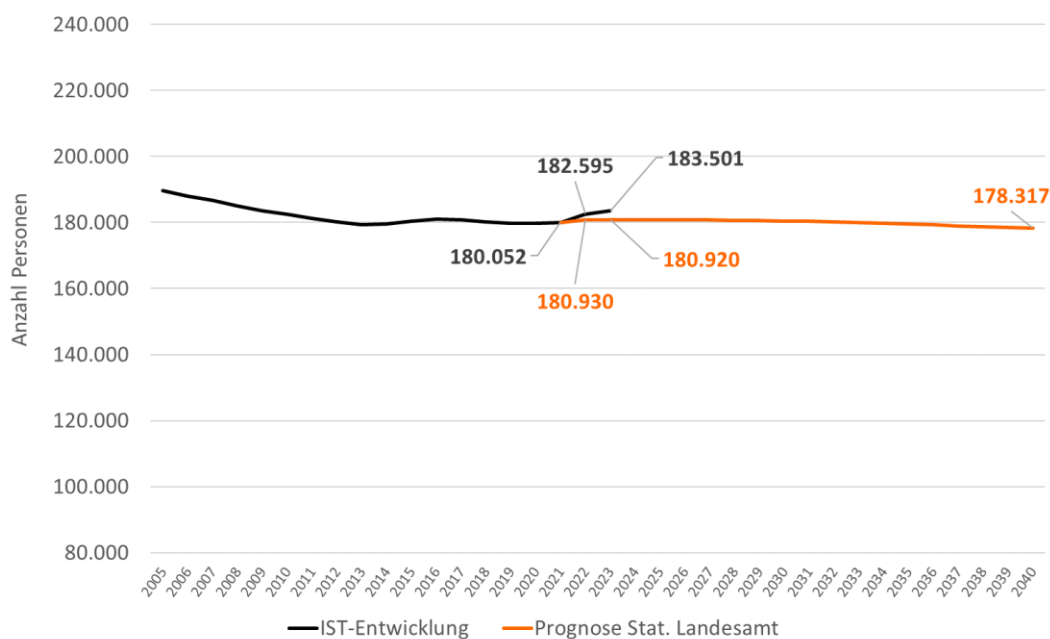
7. Zukünftiger Neubaubedarf

7.1 Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

Das Hessische Statistische Landesamt hat im März 2023 eine Bevölkerungsprognose für den Schwalm-Eder-Kreis mit dem Basisjahr 2021 veröffentlicht (vgl. Abbildung 88). Danach soll die Bevölkerungszahl im Kreis um rd. 1 % zurückgehen (absolut um rd. 1.750 Personen). Der Grund für die zukünftig vom Landesamt erwartete Bevölkerungsabnahme ist, dass die steigenden Sterbefallüberschüsse (weil der Anteil älterer Menschen im Kreis im Zeitablauf steigt) nicht mehr überkompensiert werden durch Wanderungsüberschüsse. Die Wanderungsüberschüsse sinken im Zeitverlauf. Wesentlich hierfür dürfte sein, dass die Zahl der in Deutschland wandernden Menschen in den relevanten Altersgruppen (d.h. vor allem die 20 bis 40-Jährigen) zukünftig abnimmt. Das bedeutet, dass das in hohem Maß wanderungs-affine Bevölkerungspotenzial in Deutschland sinkt und dass auch bei unveränderten Anteilen des Schwalm-Eder-Kreises daran, die absolute Zuwanderung in den Kreis abnehmen wird.

Die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung im Schwalm-Eder-Kreis in den Jahren von 2021 (dem Basisjahr der Prognose) bis 2023 war allerdings positiver als in der Prognose angenommen. Wesentlicher Grund hierfür sind die Wanderungsgewinne im Jahr 2022, die es aufgrund des Zuzugs von Geflüchteten aus der Ukraine in den Schwalm-Eder-Kreis gab. Aber auch zwischen 2022 und 2023 ist die Einwohnerzahl im Kreis nochmals gestiegen. Im Ergebnis liegt die Bevölkerungszahl im Schwalm-Eder-Kreis im Jahr 2023 rd. 2.600 Personen über dem Prognosewert dieses Jahres.

Abbildung 88: Bevölkerungsentwicklung: Ist-Entwicklung und Prognose (2005 bis 2040)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

7.2 Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose

7.2.1 Methodik

Haushaltsprognose

Die zukünftige Haushaltsentwicklung im Schwalm-Eder-Kreis ist von zentraler Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Zusammen mit zuzugswilligen aber (noch) auswärtig wohnenden Haushalten machen die Bestandshaushalte die Nachfrage nach Wohnraum im Kreis aus.

Die zukünftige Haushaltsentwicklung wird in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung determiniert: Neben dem Niveau der Bevölkerung hat vor allem die Altersstruktur einen erheblichen Einfluss auf die Zahl der Haushalte. Junge Menschen im Familienalter leben tendenziell in größeren Haushalten, Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Wenn die Bevölkerungszahl in einem Prognoseraum in Zukunft konstant bleibt, aber die Bevölkerung älter wird, dann steigt üblicherweise auch die Zahl der Haushalte in dem Teilraum, trotz konstanter Bevölkerung. Solche Effekte der sich verändernden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf die Haushaltsentwicklung werden als demografische Kompositionseffekte zusammengefasst. Diese Effekte werden im empirica-Prognosemodell berücksichtigt.

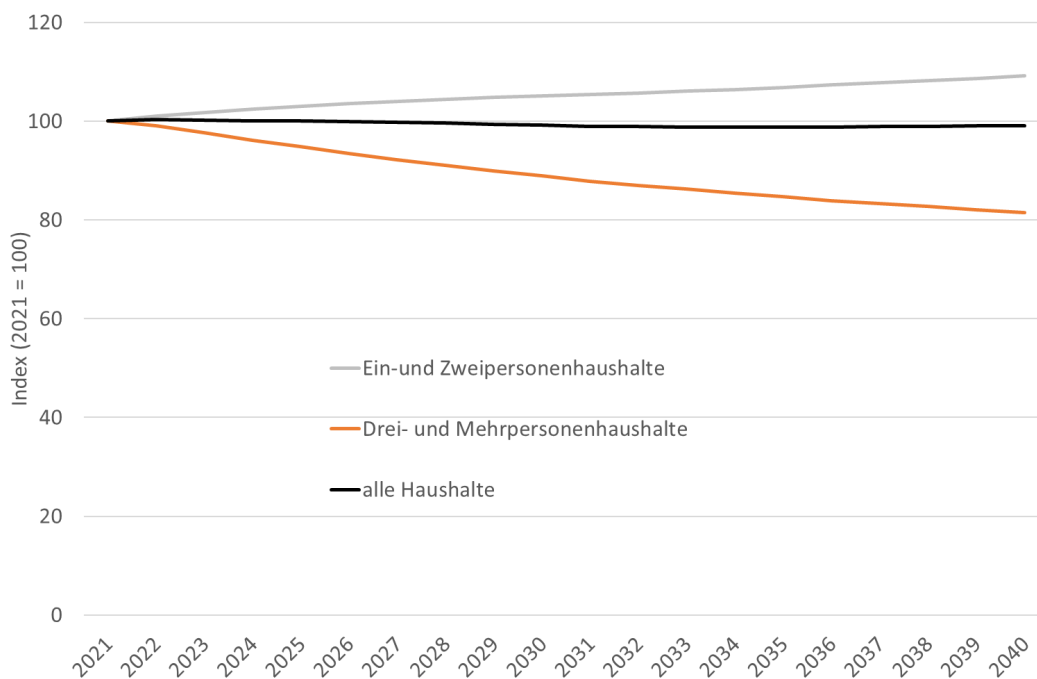
Die Haushaltsprognose wird berechnet, indem die in der Bevölkerungsprognose des Hessischen Statistischen Landesamtes für den Schwalm-Eder-Kreis prognostizierte Personenzahl (vgl. Kapitel 7.1) in jeder Altersgruppe durch die jeweilige Haushaltsvorstandsquote geteilt wurde. Die Haushaltsbezugspersonenquote ist die Zahl der Haushalte pro Einwohner, also der Kehrwert der Haushaltsgröße. Ein Beispiel: im Jahr 2030 leben z.B. in der Altersgruppe der 35 bis unter 40 Jahre in einer Region insgesamt 24.600 Personen. Die Menschen in dieser Altersgruppe stehen insgesamt 15.600 Haushalten vor, die Haushaltsvorstandsquote in dieser Altersgruppe beträgt demnach 63,5 %.

Diese Haushaltsbezugspersonenquote wird auch in Zukunft immer zugrunde gelegt, um zu berechnen, wie viele Haushalte die 35- bis 40-Jährigen bilden. Analog wird für alle anderen Altersgruppen verfahren. Dieses Vorgehen ist wesentlich genauer als die pauschale Setzung einer Haushaltsgröße, weil durch die Verwendung von altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten berücksichtigt wird, dass sich Haushaltsstrukturen an den demografischen Wandel anpassen. Eine Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung fließt so in die Haushaltsprognose ein.

Neben den demografischen Kompositionseffekten wird eine Änderung der Haushaltsstruktur im Kreis auch durch geänderte Präferenzen für das Zusammenleben verursacht. Beispiele für solche Verhaltenseffekte sind der sinkende Anteil von Großfamilien an allen Familien, höhere Scheidungsquoten und die generelle gesellschaftliche Individualisierung. In den letzten Jahren haben diese Entwicklungen zu einer anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße beigetragen. Die Dynamik des Rückgangs hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt, was aber auch vor dem Hintergrund des zunehmend angespannten Wohnungsmarktes zu sehen ist. Dieser hat insbesondere in stark angespannten Wohnungsmärkten dazu geführt, dass Personen, die normalerweise einen eigenständigen Haushalt gründen würden (z.B. jungen Menschen, die bei ihren Eltern ausziehen), aufgrund des knappen und oft kaum erschwinglichen Wohnungsangebotes nicht ausgezogen sind und ihren Wohnwunsch nicht befriedigen konnten (sog. Lock-in-Effekt).

Die Zahl der Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis wird von 2021 bis 2040 marginal sinken (minus 0,9 %). Dabei nimmt die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen ab, während das Volumen von Ein- und Zweipersonenhaushalten steigt (vgl. Abbildung 89 und Abbildung 90). Bei den kleinen Haushalten steigt die Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte prozentual am stärksten. Familien verlieren geringfügig an Bedeutung, bleiben aber langfristig eine wichtige Zielgruppe am Wohnungsmarkt Schwalm-Eder-Kreis.

Abbildung 89: Prognose der Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis nach Haushaltsgröße



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Abbildung 90: Mengenmäßige Bedeutung (Kreisgröße) und Trendentwicklung von Zielgruppen des Wohnungsmarktes Schwalm-Eder-Kreis

	2021	2040	Trend
junge Ein-/Zweipersonenhaushalte	●	●	➔
mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte	●	●	➔
Ältere Ein-/Zweipersonenhaushalte	●	●	➔
Familien mit Kindern	●	●	➔

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Wohnungsnachfrageprognose

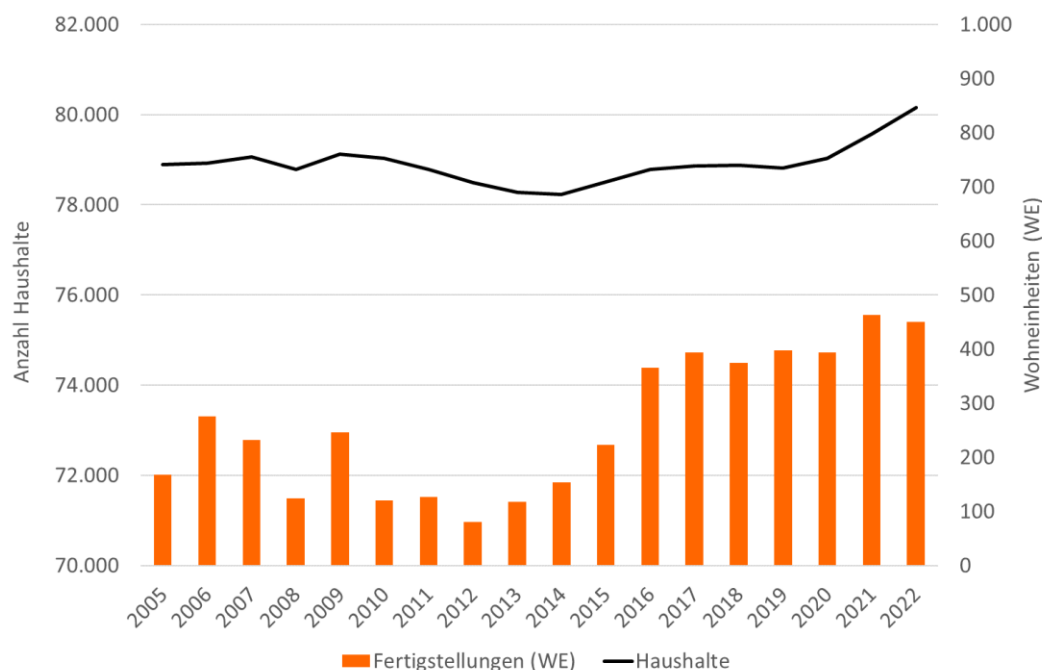
Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen sind entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten zu berücksichtigen. Nach Berücksichtigung dieser ergibt sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Für das Basisjahr 2021 der berechneten Prognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet.³⁰ Eine eventuelle Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohnerinnen und Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein- oder Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

Aus dem Zusammenspiel dieser Faktoren ergibt sich die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in schrumpfenden Regionen (d.h. dort, wo die Zahl der Haushalte sinkt) ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Das war z.B. in den Jahren 2009 bis 2014 im Schwalm-Eder-Kreis der Fall (vgl. Abbildung 91). Diese entsteht einerseits aus technischen Gründen, weil Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben, wobei die wirtschaftliche Nutzungsdauer mit Modernisierungen verlängert werden kann. Findet keine Modernisierung statt, dann wäre das Gebäude nach Ablauf der Nutzungsdauer zu ersetzen.³¹ Andererseits entsteht sie aus qualitativen Gründen, weil Wohnungsnachfrager eine bestimmte Wohnung aus verschiedenen Gründen nicht mehr nachfragen (z.B., weil die Wohnung zu klein und ungünstig geschnitten ist oder nicht altersgerecht ist).

³⁰ Der Wohnungsleerstand wird anhand des CBRE-empirica Leerstandsindex ermittelt (vgl. hierzu methodische Erläuterungen der Leerstandsermittlung (abrufbar unter <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2021-v.pdf>))

³¹ In der Sachwertrichtlinie – SW-RL (als Richtlinie für die Ermittlung des Immobilienwertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)) sind als Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein-/Zweifamilienhäuser je nach Standardstufe 60 Jahre (Standardstufe 1, d.h. niedrigster Standard) bis 80 Jahre (Standardstufe 5, d.h. höchster Standard) und für Mehrfamilienhäuser 70 Jahre angegeben (abrufbar unter <https://www.bundesanzeiger.de/pub/publication/RQVGihAdgfhzFDSogLu/content/RQVGihAdgfhzFDSogLu/BAanz%20AT%2018.10.2012%20B1.pdf?inline>).

Abbildung 91: Entwicklung von Haushalten und Wohnungsbaufertigstellungen im Schwalm-Eder-Kreis (2005 bis 2022)



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>;
Berechnungen durch empirica regio)

empirica

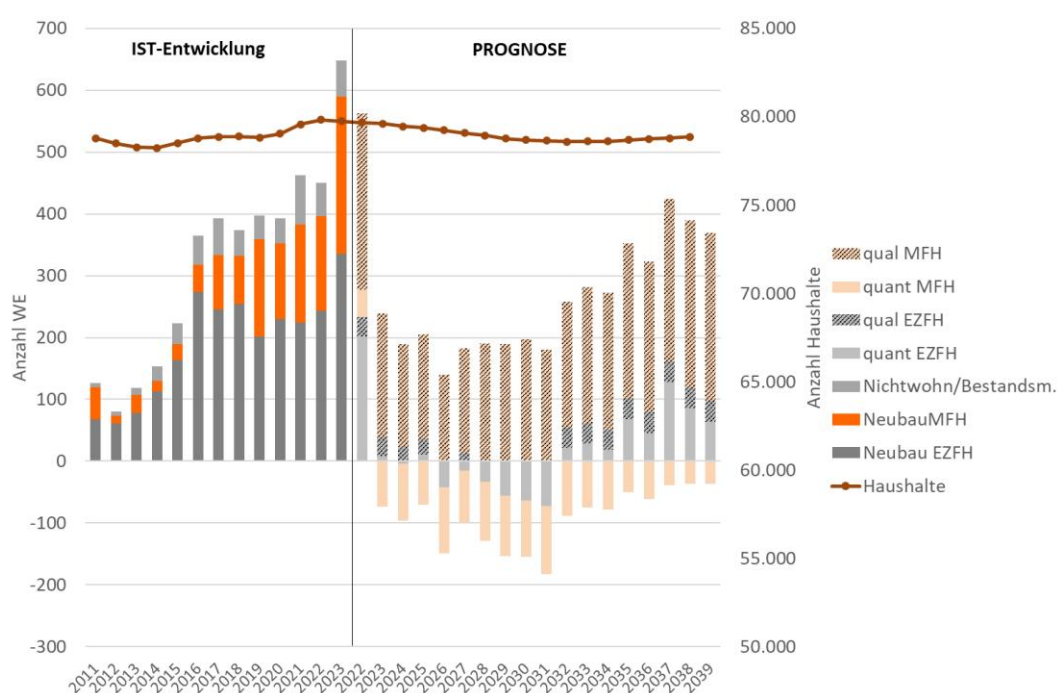
Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfes ist schwierig, weil die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt (z.B. auch von der jeweiligen Marktsituation, in der sich Nutzungsdauer-verlängernde Modernisierungen aufgrund der spezifischen Miethöhe lohnen oder eben nicht). Statt einer normativ gesetzten Ersatzquote (oftmals in Prognosen angewendet: 0,2 bis 0,3 % p. a. des Wohnungsbestandes), ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage bezeichnet empirica als qualitative Zusatznachfrage. Mithilfe eines von empirica entwickelten multivariaten Regressionsmodells³² wird berechnet, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und der Qualität des Gebäudebestandes entwickelt hat. Daraus lässt sich für den Schwalm-Eder-Kreis prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubau- nachfrage.

³² empirica (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubau- nachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030 (abrufbar unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2010113_Bericht_Hauptteil.pdf)

7.2.2 Ergebnisse

Im Zeitraum von 2022 bis 2040 liegt das gesamte Volumen der Neubaunachfrage im Schwalm-Eder-Kreis bei rd. 5.400 Wohneinheiten und verteilt sich gemäß der Berechnung auf die einzelnen Jahre wie in nachfolgender Abbildung dargestellt. Mit abflachenden Zuwächsen der Haushaltszahlen im Schwalm-Eder-Kreis geht auch die Neubaunachfrage sukzessive zurück. Über den gesamten Zeitraum betrachtet spielt die qualitative Neubaunachfrage eine größere Rolle als die quantitative Nachfrage (d.h. die durch das Haushaltswachstum bedingte Neubaunachfrage). Die unterhalb der Null-Linie dargestellten Säulen bedeuten mengenmäßige Wohnungsüberschüsse, da die Zahl der Haushalte mehr und mehr im Zeitablauf sinkt.

Abbildung 92: Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose für den Schwalm-Eder-Kreis



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Berechnung

empirica

In nachfolgender Abbildung sind die in der Prognose nachgefragten Neubauvolumina im Schwalm-Eder-Kreis dargestellt.

Abbildung 93: Neubaunachfrage im Schwalm-Eder-Kreis (2022 bis 2040)

	2022 - 2030	2031 - 2040	2022 - 2040
WE in EZFH	347	860	1.206
WE in MFH	1.750	2.412	4.162
WE gesamt	2.096	3.272	5.368

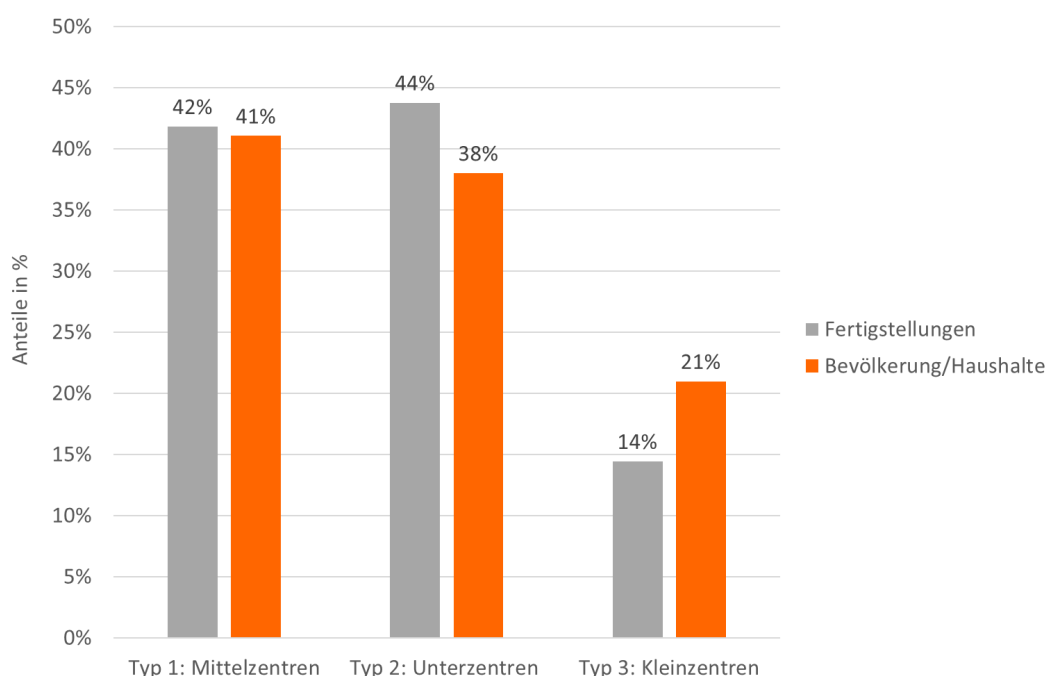
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

7.3 Räumliche Perspektive der Neubaubedarfe

Die räumliche Verteilung des Neubaubedarfs im Schwalm-Eder-Kreis hängt von verschiedenen Faktoren ab. In den letzten zehn Jahren war die räumliche Verteilung des Neubaus vergleichbar mit der demografischen Verteilung, d.h. den Anteilen der Bevölkerung und der Haushalte auf die Gemeindetypen im Kreis (vgl. Abbildung 94). So wurden in den Mittelzentren 42 % aller im Schwalm-Eder-Kreis fertiggestellten WE errichtet. Anteilig vergleichbar viele Personen bzw. Haushalte leben in dem Typ 1, d.h. den fünf Mittelzentren. Abweichungen gibt es in den beiden anderen Gemeindetypen. Während im Typ 2, d.h. den Unterzentren 38 % aller Einwohner und Haushalte leben, erfolgten dort 44 % aller Wohnbaufertigstellungen. In den Kleinzentren des Schwalm-Eder-Kreises hingegen lebt jeder fünfte Einwohner bzw. Haushalt. Demgegenüber wurden dort nur 14 % aller Wohnungen fertiggestellt.

Abbildung 94: Haushalts-/Bevölkerungsanteile und Baufertigstellungsanteile der Gemeindetypen im Schwalm-Eder-Kreis, 2011 bis 2022



Quelle: eigene Darstellung, empirica regio

empirica

Wendet man diese empirisch ermittelten Anteile als Kriterien für die räumliche Verteilung des Neubaubedarfs im Schwalm-Eder-Kreis, dann ergibt sich die in nachfolgender Abbildung dargestellte Mengengerüst der verschiedenen Gemeindetypen. Die Spanne ergibt sich aus den eingangs dargestellten demografischen und Fertigstellungsanteile. Die Spanne ist bei den Kleinzentren am größten und reicht in der Zusammenschau des Neubaubedarfs für den gesamten Zeitraum 2022 bis 2040 von rund 700 WE (wenn der Bedarf bemessen wird an den bisherigen Wohnbaufertigstellungen) bis 1.130 WE (wenn der Neubaubedarf am demografischen Gewicht des Gemeindetyps orientiert ist).

Abbildung 95: Neubaubedarf im Schwalm-Eder-Kreis nach Gemeindetypen, 2022 bis 2040

	WE in EZFH		WE in MFH		WE gesamt		
	von	bis	von	bis	von	bis	Mittelwert
Typ 1: Mittelzentren	500	500	1.710	1.740	2.200	2.240	2.220
Typ 2: Unterzentren	460	530	1.580	1.820	2.040	2.350	2.195
Typ 3: Kleinzentren	170	250	600	870	770	1.130	950
Schwalm-Eder-Kreis	1.130	1.280	4.160	4.430	5.370	5.720	5.365

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

8. Wohnbaupotenziale

8.1 Verschiedene Kategorien von Wohnbaupotenzialen

Zur Erfassung der im Schwalm-Eder-Kreis vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau wurden alle kreisangehörigen Kommunen befragt (vgl. Kapitel 1.2). Dabei wurden verschiedene Kategorien von Flächenpotenzialen abgefragt:

- Baulücken (kleinere Grundstücke im bestehenden Siedlungszusammenhang für die Baurecht nach § 34 bzw. durch einen bestehenden Bebauungsplan besteht (auch in Gebieten mit Bebauungsplänen, die bis 31.12.2019 Rechtskraft erlangt haben).
- Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (Rechtskraft seit 1.1.2020), die in Vermarktung oder Bebauung sind (oder kurz davorstehen).
- Gebiete mit Bebauungsplänen in der Aufstellung
- Wohnbaureserven im Flächennutzungsplan
- Wohnbaureserven im Regionalplan (sofern nicht bereits im FNP enthalten)
- Sonstige Wohnbaupotenziale (z.B. Gewerbliche oder militärische Brachen)

8.2 Flächen mit Baurecht

8.2.1 Baulücken

Angaben von 19 Kommunen: Potenzial von rund 500 WE in rund 200 Baulücken in den nächsten zehn Jahren

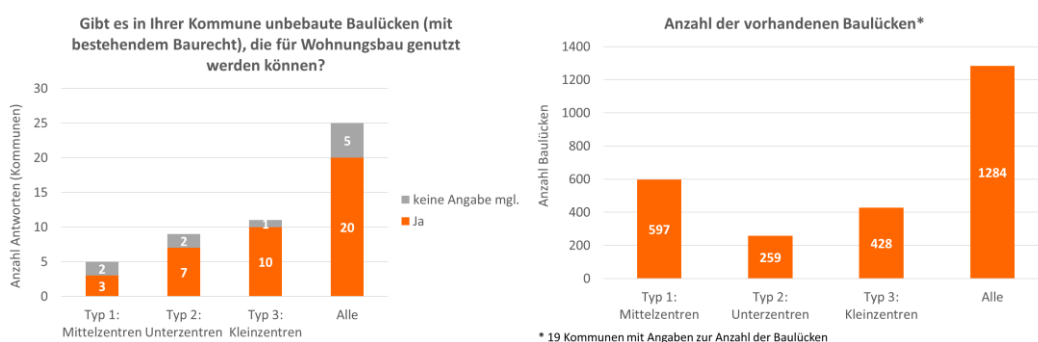
20 der 25 antwortenden Kommunen haben nach eigenen Angaben Baulücken in ihrem Stadt- bzw. Gemeindegebiet, fünf Kommunen können zum Vorhandensein von Baulücken keine Angabe machen (vgl. Abbildung 96, oben links). Von den 20 Kommunen, die über Baulücken verfügen, kann die Mehrzahl (19) die Anzahl der Baulücken benennen: es sind in Summe der 19 Kommunen 1.284 Baulücken (vgl. Abbildung 96, oben rechts). Nur 12 der 19 Kommunen, die die Baulückenzahl quantifizieren können, machen Angaben zur Größe der Baulücken. In Summe sind das 65,1 Hektar (ha) (vgl. Abbildung 96, unten links). Bundesweit machen viele Kommunen die Erfahrung, dass die Aktivierung von Baulücken für den Wohnungsbau nur in geringem Maß gelingt, insbesondere, weil die meisten Baulückengrundstücke sich in Händen von privaten Eigentümern befinden. Aus Tübingen, einer Kommune, die sich sehr um die Aktivierung von Baulücken bemüht, ist bekannt, dass die (privaten) Eigentümer von Baulückengrundstücken eine Bebauung ihrer Grundstücke vor allem aus drei Gründen ablehnen: Das Grundstück soll der Altersvorsorge dienen, es soll für eine Bebauung durch Familienmitglieder freigehalten werden (sog. Enkelgrundstücke), es soll als Grünfläche oder Garten erhalten bleiben.³³ Diese Gründe werden

³³ Stadt Tübingen (2019): Beschlussvorlage 307/2019

immer auch wieder in Befragungen anderer Kommunen bundesweit genannt, was ein BBSR-Forschungsprojekt zu Instrumenten der Innenentwicklung zeigt.³⁴

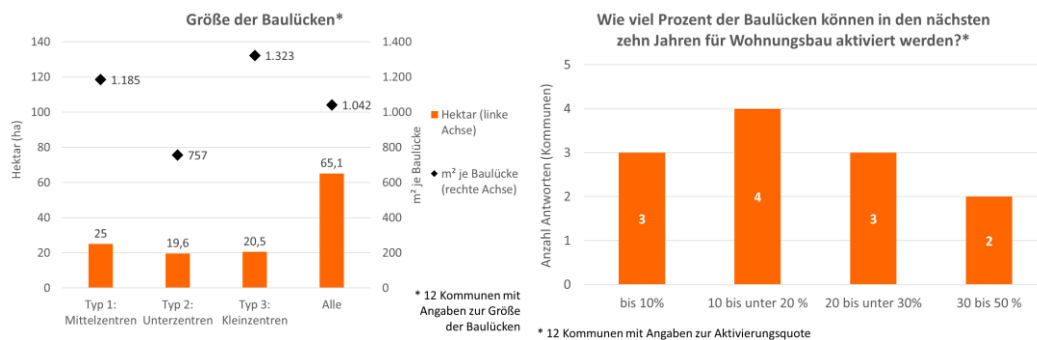
Auch die befragten Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis haben die Erfahrung, dass Baulücken, da sie sich vor allem im Eigentum von Privatpersonen befinden, nur in geringem Maß tatsächlich für Wohnungsbau aktiviert werden können. Das spiegelt sich in dem Befragungsergebnis wider. Im Schnitt der Kommunen, die konkrete Angaben sowohl zur Baulückenanzahl als auch zur erwarteten Aktivierungsquote gemacht haben, liegt die Aktivierungsquote bei durchschnittlich 15 % bzw. 1,5 % pro Jahr. Gemessen an den Erkenntnissen aus dem o.g. BBSR-Forschungsprojekt zu Instrumenten der Innenentwicklung liegt diese Quote im Rahmen der Bandbreite der empirisch beobachtbaren tatsächlichen Aktivierungsquoten aus untersuchten Kommunen. Die Spanne reicht von 1 bis 1,5 % pro Jahr in weniger angespannten Wohnungsmärkten bis 2 bis 3 % pro Jahr in stärker angespannten Wohnungsmärkten.³⁵ Aufgrund der vorliegenden Untersuchung kann der Wohnungsmarkt im Schwalm-Eder-Kreis als weniger angespannter Wohnungsmarkt bewertet werden. Überträgt man die auf Basis der befragten kreisangehörigen Kommunen ermittelte durchschnittliche Aktivierungsquote von 1,5 % pro Jahr auf das ermittelte Baulückenvolumen kreisweit, entspricht das in Summe knapp 150 Baulücken im Schwalm-Eder-Kreis. Die Bandbreite der von den Kommunen für einen Zehnjahreszeitraum genannten Quoten reicht von 2,5 % bis 50 % (vgl. Abbildung 96, unten rechts). Geht man davon aus, dass die o.g. berechnete durchschnittliche Aktivierungsquote von 1,5 % pro Jahr auch in den Kommunen gilt, die zwar ihre Baulücken beziffert haben, allerdings keine Auskunft zu ihrer Aktivierbarkeit nennen, kommen weitere rund 40 Grundstücke in den nächsten zehn Jahren dazu. In Summe sind das rund 200 Grundstücke, auf denen in der kommenden Dekade nach kommunaler Bewertung Wohnungsbau stattfinden könnte. Geht man von einer Bebauungsdichte von 25 WE je Hektar und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 1.050 m² aus, dann bieten die rund 200 Grundstücke ein Potenzial von rund 500 WE.

Abbildung 96: Anzahl, Größe und Aktivierbarkeit von Baulücken in den Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)



³⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): Instrumente der Innenentwicklung für den Wohnungsneubau im Querschnitt - Bedarf an einer Innenentwicklungsmaßnahme? (unveröffentlichter Endbericht)

³⁵ Ebd.



Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Modellrechnung für übrige acht Kommunen: zusätzliches Potenzial von rund 280 WE in zehn Jahren

Für acht Kommunen liegen keine Angaben zur Anzahl der Baulücken vor. Das sind sechs Kommunen, die keine Angaben dazu in der Befragung gemacht haben, sowie zwei Kommunen, die nicht an der Befragung teilgenommen haben. Zur ungefähren Abschätzung, wie viele Baulücken in diesen acht Kommunen vorhanden sind, wird die Bezugsgröße Wohnbaufläche (Kategorie der Flächennutzung) verwendet. Aus der Befragung wird ersichtlich, dass mit steigender Wohnbaufläche auch die Anzahl der Baulücken steigt.³⁶ Im Mittel entfällt auf einen Hektar Wohnbaufläche in den Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis 0,44 Baulücken. Setzt man diesen Durchschnittswert für die acht Kommunen ohne Angaben zur Anzahl der Baulücken an, dann gibt es in diesen acht Kommunen rund 700 Baulücken. Geht man von folgenden Annahmen aus: durchschnittliche Aktivierungsquote von 15 % in zehn Jahren, einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 1.050 m² sowie einer Bebauungsdichte von 25 WE/Hektar aus, dann gibt es ein zusätzliches Potenzial von rund 280 WE.

Abbildung 97: Wohnbaupotenzial in Baulücken im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)

	Berechnung auf Grundlage von Angaben der Kommunen	Modellrechnung für übrige Kommunen
Anzahl Kommunen	19	8
Anzahl Baulücken	1.284	705
Durchschn. Aktivierungsquote (10 Jahre)	15%	15%
Durchschn. Grundstücksfläche	1.042	1.042
Durchschn. Bebauungsdichte (WE/ha)	25	25
Potenzial: Anzahl WE (10 Jahre)	508	279
<i>davon</i>		
Typ 1: Mittelzentren	182	112
Typ 2: Unterzentren	148	143
Typ 3: Kleinzentren	177	24

Quelle: Kommunalbefragung 2024, eigene Berechnungen

empirica

³⁶ Ermittelt für die 19 Kommunen mit Angaben zur Anzahl der Baulücken. Quelle der Wohnbaufläche: Hessisches Statistisches Landesamt, 2024

8.2.2 Flächen mit Bebauungsplänen

Bei Flächen mit Bebauungsplänen ist zu unterscheiden zwischen

- Unbebaute Grundstücke in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen für Wohnen (Rechtskraft seit 1.1.2020), die in Vermarktung, in Bebauung oder kurz davon sind.
- Gebiete mit Bebauungsplänen für Wohnen in Aufstellung

Unbebaute Grundstücke in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Von den 25 antwortenden Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis haben 17 Kommunen unbebaute Grundstücke in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (vgl. Abbildung 98, oben links). Sieben Kommunen haben keine unbebauten Grundstücke. 13 der 17 Kommunen mit unbebauten Grundstücken beziffern die Grundstücksfläche mit zusammen 30,3 ha (vgl. Abbildung 98, oben rechts). 60 % davon befinden sich in Unterzentren (Typ 2). Lediglich einige Unter- und Kleinzentren haben Angaben zur Anzahl möglicher WE auf diesen Grundstücken gemacht. In Summe sind das rund 320 WE, zwei Drittel davon in Ein-/Zweifamilienhäusern und ein Drittel in Mehrfamilienhäusern. Zu den Mittelzentren liegen keine Angaben vor (vgl. Abbildung 98, unten links). Basierend auf den Angaben der 11 Unter- und Kleinzentren liegt die durchschnittliche Bebauungsdichte bei knapp 13 WE/ha. Für das Wohnbaupotenzial auf Grundstücken in Gebieten mit rechtskräftiger Bebauungsplanung kann angenommen werden, dass dieses grundsätzlich zu 100 % in den nächsten zehn Jahren bebaut werden kann. In Abbildung 99 ist das Potenzial für 18 Kommunen (davon 7 Kommunen ohne Potenzial), für die Angaben aus der Befragung vorliegen, dargestellt. Für die übrigen 9 Kommunen liegen keine Angaben vor.

Abbildung 98: Unbebaute Grundstücke in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)



Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Abbildung 99: Wohnbaupotenzial in Baugebieten mit rechtskräftiger Bebauungsplanung im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)

Berechnung auf Grundlage kommunaler Angaben			
	Kommunen mit unbebauten Grundstücken in Bplänen	Kommunen ohne unbebauten Grundstücken in Bplänen	Übrige Kommunen
Anzahl Kommunen	11	7	9
Mögliche WE	318	0	k.A.
Durchschn. Aktivierungsquote (10 Jahre)	100%	100%	100%
Grundstücksfläche in Summe	25	0	k.A.
Durchschn. Bebauungsdichte (WE/ha)	12,7	k.A.	k.A.
Potenzial: Anzahl WE (10 Jahre)	318	0	k.A.
<i>davon</i>			
Typ 1: Mittelzentren		0	k.A.
Typ 2: Unterzentren	194	0	k.A.
Typ 3: Kleinzentren	124	0	k.A.

Quelle: Kommunalbefragung 2024, eigene Berechnungen

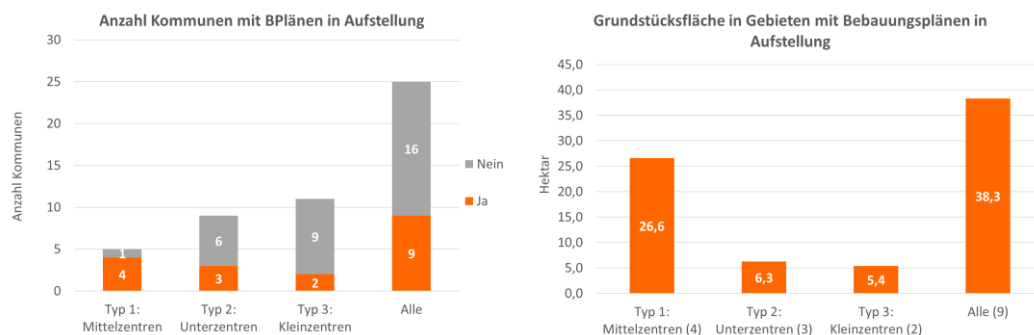
empirica

Gebiete mit Bebauungsplänen für Wohnen in Aufstellung

In neun Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis gibt es Gebiete mit Bebauungsplänen in Aufstellung. In den übrigen 16 Kommunen der 25 antwortenden Kommune gibt es solche Gebiete nicht. In vier der fünf Mittelzentren (Typ 1) Bebauungspläne in Aufstellung sind. In den Typen 2 und 3 (Unter- und Kleinzentren) gibt es nur wenige Kommunen mit Bebauungsplänen in Aufstellung (vgl. Abbildung 100, links). In Summe umfassen die Gebiete in den neun Kommunen rund 38 ha. Der überwiegende Anteil davon (knapp 27 ha) befindet sich in den vier Mittelzentren (Typ 1) (vgl. Abbildung 100, rechts).

Basierend auf Angaben der Kommunen liegt das Wohnbaupotenzial in Gebieten mit Bebauungsplänen für Wohnen in Aufstellung bei knapp 770 WE (vgl. Abbildung 101). Wir gehen davon aus, dass 100 % des Potenzials auch tatsächlich gebaut werden kann. Weiteres Potenzial in den beiden Kommunen, für die keine Angaben vorliegen, dürften aufgrund der geringen Anzahl der Kommunen gering sein.

Abbildung 100: Gebiete mit in Bebauungsplänen in Aufstellung im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)



Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Abbildung 101: Wohnbaupotenzial in Gebieten mit Bebauungsplänen in Aufstellung im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)

	Berechnung auf Grundlage kommunaler Angaben		
	Kommunen mit Bplänen in Aufstellung	Kommunen ohne Bplänen in Aufstellung	Übrige Kommunen
Anzahl Kommunen	9	16	2
Mögliche WE	k.A.	0	k.A.
Durchschn. Aktivierungsquote (10 Jahre)	100%	100%	100%
Grundstücksfläche in Summe (ha)	38,3	0	k.A.
Durchschn. Bebauungsdichte (WE/ha)	20,0	k.A.	k.A.
Potenzial: Anzahl WE (10 Jahre)	766	0	k.A.
davon			
Typ 1: Mittelzentren	532	0	k.A.
Typ 2: Unterzentren	126	0	k.A.
Typ 3: Kleinzentren	108	0	k.A.

Quelle: Kommunalbefragung 2024, eigene Berechnungen

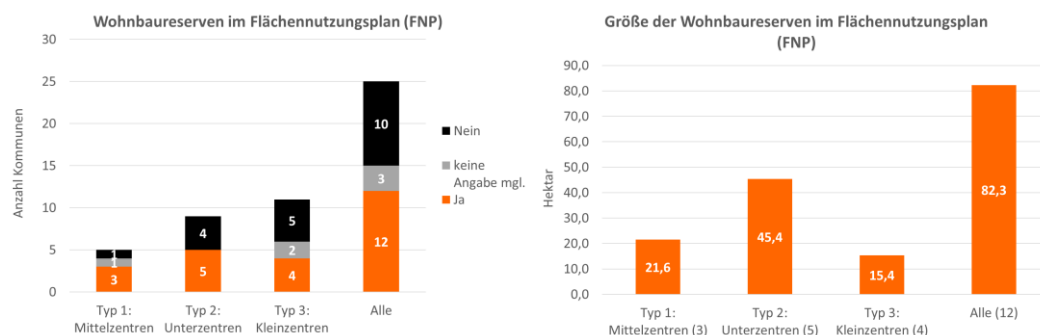
empirica

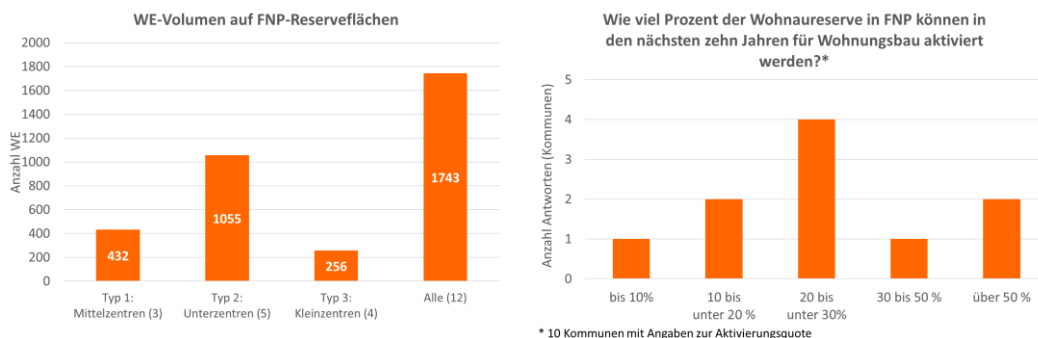
8.3 Potenziale im Flächennutzungsplan und im Regionalplan

8.3.1 Flächennutzungsplan

Von den 25 antwortenden Kommunen haben 12 Kommunen Wohnbaureserven im Flächennutzungsplan (FNP). Zehn Kommunen verzeichnen keine FNP-Reserven und drei Kommunen können nicht angeben, ob sie über FNP-Reserven verfügen (vgl. Abbildung 102, oben links). In Summe haben diese 12 Kommunen eine FNP-Wohnbaureserve von rund 82 ha in wenigstens 38 im FNP festgesetzten Bauflächen. Mehr als die Hälfte des Flächenvolumens entfällt auf die Unterzentren (Typ 2) (vgl. Abbildung 102, oben rechts). Auf den FNP-Reserven in den 12 Kommunen gibt es ein Wohnbaupotenzial von rund 1.750 WE (vgl. Abbildung 102, unten links). Ebenso wie bei Baulücken zeigen die Erfahrungen in Kommunen bundesweit, dass nur ein Teil der FNP-Reserven tatsächlich für Wohnungsbau aktiviert werden kann (die meisten FNP-Reserven sind im privaten Eigentum und stehen damit nicht unter Verfügungsgewalt der Kommunen bzw. der öffentlichen Hand). Im Schnitt geben die zehn Kommunen, die in der Befragung zu einer möglichen Aktivierung von FNP-Reserven für Wohnungsbau Angaben gemacht haben, eine Aktivierungsquote von 27,5 % in den nächsten zehn Jahren an (d.h. durchschnittlich rund 2,8 % pro Jahr) (vgl. Abbildung 102, unten rechts).

Abbildung 102: Wohnbaureserven im Flächennutzungsplan (FNP) im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)





Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Basierend auf den Angaben der Kommunen zur erwarteten Aktivierungsquote in den nächsten zehn Jahren lässt sich das Wohnbaupotenzial in den FNP-Reserven mit knapp 480 WE bemessen (vgl. Abbildung 103). Für fünf Kommunen liegen keine Angaben zum Wohnbaupotenzial in FNP-Reserven vor.

Abbildung 103: Wohnbaupotenzial in FNP-Reserven im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)

	Berechnung auf Grundlage kommunaler Angaben		
	Kommunen <u>mit</u> FNP-Reserven	Kommunen <u>ohne</u> FNP-Reserven	Übrige Kommunen
Anzahl Kommunen	12	10	5
Mögliche WE	1.743	0	k.A.
Durchschn. Aktivierungsquote (10 Jahre)	27,5%	27,5%	27,5%
Grundstücksfläche in Summe (ha)	82,3	0	k.A.
Durchschn. Bebauungsdichte (WE/ha)	21,2	k.A.	k.A.
Potenzial: Anzahl WE (10 Jahre)	479	0	k.A.
<i>davon</i>			
Typ 1: Mittelzentren	119	0	k.A.
Typ 2: Unterzentren	290	0	k.A.
Typ 3: Kleinzentren	70	0	k.A.

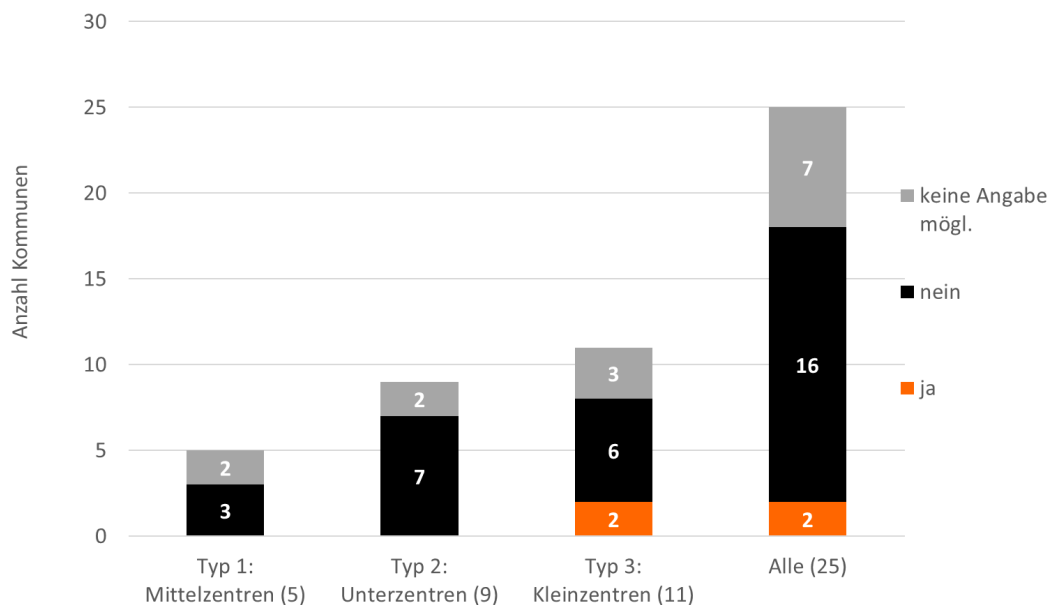
Quelle: Kommunalbefragung 2024, eigene Berechnungen

empirica

8.3.2 Regionalplan

Die meisten der antwortenden Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis (16 Kommunen) verfügen nicht über weitere Potenziale im Regionalplan (d.h. über die FNP-Reserven hinausgehend) (vgl. Abbildung 104). Zwei Kommunen geben an, dass sie über Regionalplan-Potenziale mit einer Flächen von zusammen 14 ha verfügen, ohne allerdings Angaben zur Anzahl möglicher WE zu machen. Wendet man die angenommene Bebauungsdichte der FNP-Reserven an (21,2 WE/ha) sowie die angenommene Aktivierungsquote (27,5 %) an, dann entspricht das rund 80 WE in den nächsten zehn Jahren (beide Kommunen sind Gemeindetyp 3, d.h. Kleinzentren (vgl. Abbildung 105)). Sieben Kommunen können keine Angaben zum Potenzial im Regionalplan machen.

Abbildung 104: Wohnbaureserven im Regionalplan im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)



Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Abbildung 105: Wohnbaupotenzial in Regionalplan-Reserven im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)

	Berechnung auf Grundlage kommunaler		
	Kommunen <u>mit</u> Regionalplan-Reserven	Kommunen <u>ohne</u> Regionalplan-Reserven	Übrige Kommunen
Anzahl Kommunen	2	16	9
Mögliche WE	296	0	k.A.
Durchschn. Aktivierungsquote (10 Jahre)	27,5%	27,5%	27,5%
Grundstücksfläche in Summe (ha)	14,0	0	k.A.
Durchschn. Bebauungsdichte (WE/ha)	21,2	k.A.	k.A.
Potenzial: Anzahl WE (10 Jahre)	81	0	k.A.
<i>davon</i>			
Typ 1: Mittelzentren	0	0	k.A.
Typ 2: Unterzentren	0	0	k.A.
Typ 3: Kleinzentren	81	0	k.A.

Quelle: Kommunalbefragung 2024, eigene Berechnungen

empirica

8.4 Sonstige Wohnbaupotenziale

Als weitere Wohnbaupotenziale wurden von den Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis folgende genannt (vgl. Abbildung 106 und Abbildung 107):

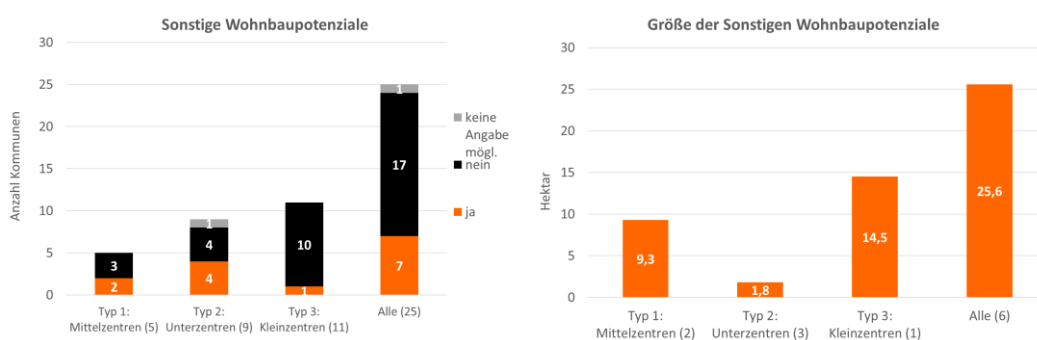
- Sieben Kommunen haben sonstige Potenziale (u.a. Klinik, Militär, Tennisplätze, Landeswohlfahrtshilfe). Sechs Kommunen davon beziffern das Potenzial mit knapp 26 ha. Geht von einer durchschnittlichen Bebauungsdichte wie im Fall der FNP-Reserven aus (21,2 WE/ha), dann entspricht das rechnerisch rund 550 WE.

Analog zu den FNP-Reserven gehen wir von einer Aktivierungsquote von 27,5 % aus, d.h. in den nächsten zehn Jahren könnten auf diesen sonstigen Potenzialen rund 150 WE entstehen.

- 17 Kommunen haben keine sonstigen Flächenpotenziale.
- Eine Kommune kann keine Angabe zu sonstigen Potenzialen machen.

Damit liegen für drei Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis keine Angaben vor. Aufgrund dieser geringen Anzahl von Kommunen dürfte davon auszugehen sein, dass das sonstige Wohnbaupotenzial dort niedrig ausfällt.

Abbildung 106: Sonstige Wohnbaupotenziale im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)



Quelle: Kommunalbefragung 2024

empirica

Abbildung 107: Wohnbaupotenzial in Sonstigen Wohnbaupotenzialen im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)

	Berechnung auf Grundlage kommunaler		
	Kommunen <u>mit</u> sonstigen Wohnbaupotenzialen	Kommunen <u>ohne</u> sonstigen Wohnbaupotenzialen	Übrige Kommunen
Anzahl Kommunen	7	17	3
Mögliche WE	543	0	k.A.
Durchschn. Aktivierungsquote (10 Jahre)	27,5%	27,5%	27,5%
Grundstücksfläche in Summe (ha)	25,6	0	k.A.
Durchschn. Bebauungsdichte (WE/ha)	21,2	k.A.	k.A.
Potenzial: Anzahl WE (10 Jahre)	149	0	k.A.
<i>davon</i>			
Typ 1: Mittelzentren	54	0	k.A.
Typ 2: Unterzentren	10	0	k.A.
Typ 3: Kleinzentren	85	0	k.A.

Quelle: Kommunalbefragung 2024, eigene Berechnungen

empirica

8.5 Zusammenschau der Wohnbaupotenziale

In nachfolgender Abbildung sind die in den vorherigen Kapiteln ermittelten Wohnbaupotenziale im Schwalm-Eder-Kreis dargestellt. In Summe sind das rund 2.600 WE in einer Zehn-Jahres-Perspektive.

Abbildung 108: In den nächsten zehn Jahren (2024 bis 2033) aktivierbare Wohnbaupotenziale im Schwalm-Eder-Kreis (Frühjahr 2024)

	Wohnbaupotenziale auf Basis kommunaler Angaben				Mengenmäßige Relevanz weiterer Wohnbaupotenziale in den übrigen Kommunen
	Typ 1: Mittelzentren	Typ 2: Unterkentren	Typ 3: Kleinentren	Summe	
Baulücken	294	291	201	786	keine
Unbebaute Grundstücke in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	0	194	124	318	Gewisse Relevanz, da für 9 Kommunen keine Angaben vorliegen
Gebiete mit Bebauungsplänen für Wohnen in Aufstellung	532	126	108	1.104	Geringe Relevanz, da nur für 2 Kommunen keine Angaben vorliegen
Flächennutzungsplan (FNP)	119	290	70	479	Gewisse Relevanz, da für 5 Kommunen keine Angaben vorliegen
Regionalplan	0	0	81	81	Gewisse Relevanz, da für 9 Kommunen keine Angaben vorliegen
Sonstige Wohnbaupotenziale	54	10	85	561	Geringe Relevanz, da nur für 3 Kommunen keine Angaben vorliegen
SUMME (Perspektive bis ca. 2033)	999	912	670	2.580	

Quelle: Kommunalbefragung 2024, eigene Berechnungen

empirica

9. Schlussfolgerungen und mögliche Maßnahmen

9.1 Wirtschaftlicher Rahmen

Positive Arbeitsmarktentwicklung - Wanderungsgewinne können Sterbefallüberschüsse aber nur kompensieren

Im Schwalm-Eder-Kreis und auch in der Region (Landkreis und Stadt Kassel) sind Wirtschaft und die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten zehn Jahren im landesweiten Hessentrend gewachsen. Die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes hat viele Arbeitskräfte in den Landkreis gezogen. Ein Indikator hierfür: Offene Arbeitsstellen im Kreis bleiben nur kurz unbesetzt und in den meisten Landkreisen bundesweit dauert es länger, eine offene Arbeitsstelle zu besetzen als im Schwalm-Eder-Kreis. Ein anderer Indikator: Das Pendleraufkommen ist im Zuge des Arbeitsplatzwachstums gestiegen. Hier kann der Schwalm-Eder-Kreis die Nähe zu bedeutenden Arbeitsplatzschwerpunkten in Pendeldistanz in Wert setzen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Wanderungsbilanz des Landkreises verbessert. Insbesondere mit dem übrigen Hessen ist der Nettozuzug gestiegen. Hinzu kommt die Sondersituation im Jahr 2022, in der viele Geflüchtete aus der Ukraine in den Schwalm-Eder-Kreis zogen. In Summe reichten die Wanderungsüberschüsse des Schwalm-Eder-Kreises aber gerade aus, um die Sterbefallüberschüsse auszugleichen. Im Ergebnis blieb die Bevölkerungszahl im Kreis zwischen 2011 und 2022 weitgehend stabil und ohne die Wanderungsgewinne im Jahr 2022 hätte es einen leichten Rückgang der Einwohnerzahlen gegeben.

Schwalm-Eder-Kreis ist gut positioniert und zieht Arbeitskräfte – aber der Wettbewerb um Arbeitskräfte wird wachsen

Auch wenn die Anstrengungen auf Bundesebene groß sind, zukünftig mehr Fachkräfte nach Deutschland zu holen, kann im internationalen Wettbewerb um Arbeitskräfte nicht automatisch davon ausgegangen werden, dass dies auch nachhaltig und in dem erforderlichen Maß gelingen wird. Mit Blick auf den Schwalm-Eder-Kreis stellt sich die Frage, wie sich der Wettbewerb von Städten und Regionen um Arbeitskräfte innerhalb von Deutschland entwickeln wird. Wie eingangs dargestellt, steht der Schwalm-Eder-Kreis im bundesweiten Landkreisvergleich gut da. Dabei kann sich der Kreis nicht nur aufgrund der im Kreis ansässigen Unternehmen gut positionieren, sondern auch die Lage in der Nähe der großen Arbeitsmärkte in der Stadt und im Landkreis Kassel in Wert setzen. Ein wichtiger Arbeitgeber in der Region ist Volkswagen. Daher wird die zukünftige Entwicklung der Automobilindustrie auch den Schwalm-Eder-Kreis betreffen. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass es zukünftig schwieriger werden wird, Arbeitskräfte in ausreichendem Maß anzulocken. Der Trend, das junge Menschen vor allem in attraktive Schwarmstädte ziehen³⁷ (sehr attraktive große und mittelgroße Städte, mit Hochschulen und einem dynamischen und auf wissensintensive Tätigkeiten konzentrierten Arbeitsmarkt), gilt trotz Abschwächung in den letzten Jahren immer noch.

³⁷ https://www.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/2015001_GdW_Schwarmstaedte_Ergebnisse_endg.pdf; In Bayern sind das z.B. München, Regensburg, Nürnberg.

Aktive Wirtschaftsförderung fortsetzen

Der Arbeitsmarkt im Schwalm-Eder-Kreis ist von hoher Bedeutung für den Wohnungsmarkt. Daher muss die aktive und erfolgreiche Wirtschaftsförderung fortgesetzt werden. Die Schaffung optimaler Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen und die Anziehung weiterer Unternehmen stehen im Fokus. Das ist gerade aktuell von besonderer Bedeutung, da vielerorts in Deutschland über das Thema bzw. die Risiken einer Deindustrialisierung angesichts hoher Energiepreise gesprochen wird.

Mögliche Maßnahmen

Daher sollten verstärkte Aktivitäten stattfinden, um einen Zuzug von Arbeitskräften von außerhalb in den Landkreis zu mobilisieren und auch Home-office-Potenziale auszuschöpfen. Mögliche Maßnahmen sind:

- Bundesweite Imagekampagne für den Schwalm-Eder-Kreis als Arbeits- und Wohnort (auch unter Betonung guter Standortfaktoren wie Kinderbetreuung, Schule, hoher Freizeitwert)
- Befragung von Zuzüglern in den Landkreis, um deren Motive, Abwägungsprozesse und Zukunftsaussichten mit Blick auf den Wohnungsmarkt zu verstehen

9.2 Neubaubedarf und Wohnbaupotenziale

Preisgünstiger Wohnungsmarkt auch attraktiv für Zuzügler – Wohnungsmarkt insgesamt wenig angespannt bei Unterschieden zwischen den Gemeindetypen

Der Wohnungsmarkt im Schwalm-Eder-Kreis ist im hessenweiten Vergleich preisgünstig, was mit dazu beigetragen hat, Arbeitskräfte von außerhalb in den Landkreis zu ziehen. Insgesamt ist der Schwalm-Eder-Kreis als wenig angespannter Wohnungsmarkt zu bewerten. In den letzten zehn Jahren war der Markt am angespanntesten im Einfamilienhaussegment, was angesichts der ländlichen Struktur mit einem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand und vielen Familien vorwiegend als Hauskäufer und „Häuslebauer“ auf der Nachfrageseite nachvollziehbar ist. Angesichts des Zinsrückgangs im Zeitraum von 2012 bis 2021 war die Nachfrage nach Bauland und Eigenheimen hoch und die Preise für gebrauchte Häuser stiegen stark an. Dennoch sind Ein-/Zweifamilienhäuser im Schwalm-Eder-Kreis nach wie vor günstig und kosten im Vergleich mit Hessen nur etwas mehr als die Hälfte. Die Wohnungsmieten bestehender Mietverträge sind in hohem Maß günstig: Nach dem Zensus 2022 kosten drei von vier vermieteten Wohnungen monatlich nicht mehr als 6 Euro/m² nettokalt (Hessen: 31 %). Im Umzugsfall gibt es aber deutlich weniger anmietbare Wohnungen unter 6 Euro/m². Der Median bei Neuvermietungen beträgt 7 Euro/m². Aber auch bei den Neuvermietungen ist der Schwalm-Eder-Kreis günstiger als das Bundesland Hessen. Eine neuvermietete Wohnung ist im Kreis 30 % günstiger als im hessischen Schnitt. Der Eigentumswohnungsmarkt im Landkreis ist ein kleines Segment des Wohnungsmarktes. Die Preise und Mieten sind in den Mittelzentren und den Unterzentren überdurchschnittlich, während sie in den Kleinzentren unterdurchschnittlich sind. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt im Schwalm-Eder-Kreis ähnelt der wie in ganz Deutschland. Der Kaufmarkt ist weitgehend zurückgefahren, die Kaufzurückhaltung gerade von Eigennutzern ist hoch. Aktuell, d.h. im ersten Quartal 2025 beginnt sich die Kaufzurückhaltung bundesweit aber langsam zu

lösen. Das dürfte sich auch im Schwalm-Eder-Kreis in den kommenden Monaten bemerkbar machen und zu einer Marktbelebung beitragen.

Neubaubedarf aufgrund von nicht vorhandenen Qualitäten im Wohnungsbestand – unterschiedlicher Bedarf in den Gemeindetypen

Legt man die Bevölkerungsprognose des Hessischen Statistischen Landesamtes für den Zeitraum von 2021 bis 2040 zugrunde für eine Prognose des Neubaubedarfs, dann können in diesen Jahren insgesamt rd. 5.370 Wohneinheiten (WE) im Schwalm-Eder-Kreis gebaut werden. Im Schnitt sind das rd. 280 WE pro Jahr. Legt man die Nachfragestrukturen der letzten Jahre zugrunde, dann entfallen etwa drei Viertel des Neubaubedarfs auf Mehrfamilienhäuser (rd. 4.160 WE) und ein Viertel auf Ein-/Zweifamilienhäuser (rd. 1.200 WE). Treiber des Neubaubedarfs ist die qualitative Neubaunachfrage, die aus einer erforderlichen Erneuerung des Wohnungsbestandes resultiert. Treiber des Neubaubedarfs ist nicht ein mengenmäßiges Wachstum der Wohnungsnachfrage, vielmehr stagniert die Zahl der Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis langfristig. Der Wohnungsbestand im Schwalm-Eder-Kreis ist schon heute überaltert und wird in den kommenden Jahren weiter altern. Schon heute sind viele Wohnungen nicht mehr nachgefragt und stehen leer. Damit wohnungsuchende Haushalte nicht gezwungen sind, aus dem Kreis fortzuziehen und ihre Nachfrage in den Nachbarkreisen zu befriedigen, ist Neubau erforderlich. Ebenso trägt Neubau dazu bei, zuzugswillige Haushalte, die ihre neue Arbeitsstelle in der Region antreten, mit qualitativ ansprechendem Wohnraum zu versorgen. Hier ist der Wohnungsmarkt quasi „Zulieferer“ für die regionale Wirtschaft.

Die Aufteilung des kreisweiten Neubaubedarfs auf die Kommunen bzw. die Gemeindetypen kann sich an verschiedenen Kriterien orientieren. Aus einer Nachfrageperspektive zeigen die Anteile von Bevölkerung bzw. auch Haushalten sowie der Wohnungsbaufertigstellungen der letzten Jahre, dass in den Mittelzentren (Gemeindotyp 1) zwischen 2.200 und 2.240 WE entstehen können, in den Unterzentren (Gemeindotyp 2) zwischen 2.040 und 2.350 WE und in den Kleinzentren (Gemeindotyp 3) zwischen 770 und 1.130 WE. Die im Vergleich der drei Gemeindetypen relativ große Spanne bei den Kleinzentren resultiert daraus, dass in diesem Gemeindotyp 3 in den letzten Jahren anteilig weniger neue Wohnungen gebaut wurden, als es dem Bevölkerungs- bzw. Haushaltsanteil des Typs 3 entspricht.

Angebotsorientierter Blick auf die Wohnbaupotenziale – kreisweit kein Flächenengpass an Wohnbaupotenzialen bis 2033 zu erwarten – auch in den Gemeindetypen passen Bedarfe und Potenziale zusammen

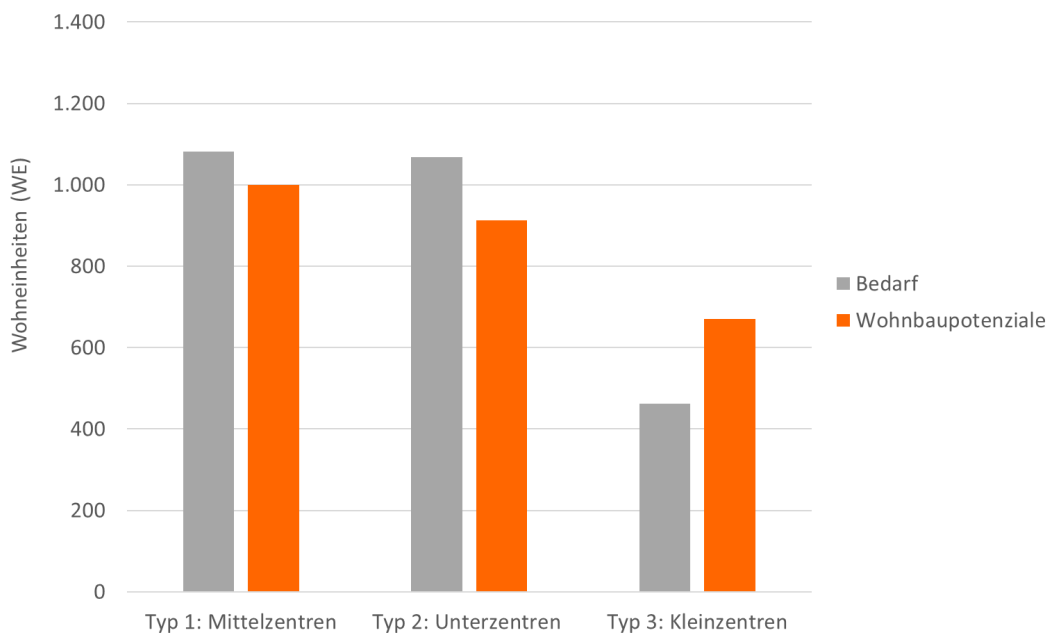
Der nachfrageorientierten Perspektive ist das in den Kommunen bzw. Gemeindetypen vorhandene Wohnbaupotenzial gegenüberzustellen. Denn es ist davon auszugehen, dass dort, wo keine oder nur sehr geringe Potenziale bestehen, kaum neuer Wohnraum entstehen kann. Dieser Ansatz erfordert eine Betrachtung in zwei Richtungen:

- Zum einen auf den gesamten Neubaubedarf im Schwalm-Eder-Kreis. Die Ermittlungen im Kapitel 8 zeigen für einen Zehn-Jahres-Horizont (2024 bis 2033) kreisweit ein Mindestangebotspotenzial von rund 2.600 WE auf. Für diesen Zeitraum

besteht ein nachfrageorientierter Bedarf von ebenfalls rund 2.600 WE.³⁸ Das mögliche Wohnbaupotenzial dürfte mit hoher Wahrscheinlichkeit noch höher ausfallen, wenn man berücksichtigt, dass in der o.g. Ermittlung einige Kommunen nicht berücksichtigt werden konnten (da sie entweder nicht geantwortet haben oder keine Information zu Wohnbaupotenzialen haben). Aus dieser Bilanzierung wird deutlich, dass es beim Blick auf den gesamten Schwalm-Eder-Kreis keinen Engpass an Wohnbauflächen in einer Zehn-Jahres-Perspektive gibt.

- Zum anderen auf die Neubaubedarfe in den verschiedenen Gemeindetypen (vgl. Abbildung 109). Im Großen und Ganzen passen Bedarfe und Angebotspotenziale gut zusammen. Es gibt marginale Unterschiede, d.h. in den Mittelzentren und den Unterzentren deckt das Potenzial den Bedarf nicht ganz ab und in den Kleinzentren liegt der Bedarf unter dem möglichen Wohnbaupotenzial.

Abbildung 109: Bilanzierung von Wohnbaubedarf und Wohnbaupotenzialen nach Gemeindetypen im Schwalm-Eder-Kreis, 2024 bis 2033



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Nach 2033 sind vermutlich zusätzliche Wohnbaupotenziale erforderlich

Die vorherige Betrachtung bezieht sich auf den Zeitraum 2024 bis 2033, d.h. für die nächsten zehn Jahre. Nach 2033 lässt sich aufgrund der Analyse der Wohnbaupotenziale aus heutiger Sicht folgern, dass zur Bedienung des Bedarfs in den 2030er Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit zusätzliche Wohnbaupotenziale erforderlich sein werden.

³⁸ Anteilig gerechnet für den Zeitraum von 2024 bis 2033 entsprechend den in Abbildung 95 dargestellten Volumina.

- Der Neubaubedarf liegt nach der Nachfrageprognose in den Jahren ab 2033 bei durchschnittlich rund 330 WE pro Jahr. Das bedeutet für den Zeitraum von 2034 bis 2040 ein Bedarfsvolumen von rund 2.300 WE insgesamt.
- Im Zeitraum von 2034 bis 2040 ist unter unveränderten Annahmen (d.h. Annahmen wie für den Zeitraum 2024 bis 2033) zu erwarten, dass das Wohnbaupotenzial auf einem Niveau von 1.300 bis 1.400 WE liegt.³⁹
- Das würde bedeuten, dass im Zeitraum von 2034 bis 2040 eine Angebotslücke im Umfang von 900 bis 1.000 WE dann zusätzliches Wohnbaupotenzial erfordern würde.

Die Gegenüberstellung des Bedarfs und der Wohnbaupotenziale für den Zeitraum 2034 bis 2040 ist aus heutiger Sicht lediglich eine Modellrechnung basierend auf einer Reihe von Annahmen, für heute plausibel sind (d.h. plausibel für den Betrachtungszeitraum 2024 bis 2030). Es ist nicht sicher, dass diese Annahmen auch nach 2033 noch realistisch sind. Im Ergebnis bedeutet das, dass die Modellrechnung zwar aus heutiger Sicht einen ersten Hinweis darauf geben kann, dass sich ab 2033 ein Angebotsengpass abzeichnen könnte, dass aber zu Beginn der 2030er Jahre eine analoge Betrachtung auf einer dann gültigen empirischen Basis (d.h. eine Kommunalbefragung) erfolgen sollte.

Mehrfamilienhausbau vor allem in den Mittelzentren und den Unterzentren

Die Wohnungsbautätigkeit in den letzten Jahren hat gezeigt, dass es teileräumliche Unterschiede in den Aktivitäten bzgl. des Mehrfamilienhausbaus im Schwalm-Eder-Kreis gibt. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern konzentrierte sich auf die Mittelzentren, weil sich dort aufgrund der Größe und der Nachfragerstruktur die Nachfrage konzentrierte. Aber auch in den Unterzentren im Norden des Kreises wurden Geschosswohnungen gebaut. Die in den letzten Jahren neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Schwalm-Eder-Kreis wurden in erster Linie vermietet, u.a. die von privaten Kapitalanlegern erworbenen Eigentumswohnungen. Eine deutlich niedrigere Bauintensität im Mehrfamilienhausbau im Schwalm-Eder-Kreis gab es in den an den Kreisrändern im Südwesten, Süden und Südosten liegenden Unterzentren. Insgesamt fragen dort weniger Haushalte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach als in den beiden anderen Gemeindetypen. Aus Investorensicht ist die erforderliche Wirtschaftlichkeit dort oft nicht ausreichend, resultierend auf niedrigen Erträgen (Kaufpreise, Mieten) in Kombination mit einem mengenmäßig begrenzten Nachfragevolumen. Wir gehen davon aus, dass sich dieses räumliche Muster der Bautätigkeit auch zukünftig fortsetzen wird und den Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment bestimmen wird. Das bedeutet, dass das Gros, d.h. ca. 80 % des Geschosswohnungsneubaubedarfs, in den Mittel- und Unterzentren (Typen 1 und 2) zu realisieren ist.

³⁹ Hierzu zählen die bis 2033 noch nicht bebauten Grundstücke in Baulücken, im Flächennutzungsplan, im Regionalplan sowie in sonstigen Wohnbaupotenzialen. Den Annahmen in Kapitel 8 folgend wird für die Baulücken mit einer jährlichen Aktivierungsquote von 1,5 % und für die Grundstücke in FNP, im Regionalplan und in sonstigen Wohnbaupotenzialen von 2,75 % pro Jahr ausgegangen. Unberücksichtigt bleiben die Wohnbaupotenzial-Kategorien „Unbebaute Grundstücke in Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen“ und „Gebiete mit Bebauungsplänen für Wohnen in Aufstellung“, da davon ausgegangen wird, dass das Wohnbaupotenzial in diesen beiden Kategorien bis 2033 vollständig für den Wohnungsbau aktiviert werden kann.

Wohnungsüberhänge ersetzen nicht den Neubaubedarf

Aufgrund der Bevölkerungsprognose des Hessischen Statistischen Landesamtes und der daraus abgeleiteten Haushaltsentwicklung und zukünftigen Wohnungsnachfrage (mit den oben dargestellten Neubauzahlen) ist zu erwarten, dass die Wohnungsüberhänge im Schwalm-Eder-Kreis bzw. in den kreisangehörigen Kommunen im Prognosezeitraum (d.h. bis zum Jahr 2040) steigen werden. Hieraus ist aber nicht zu folgern, dass kein Neubaubedarf im Landkreis besteht. Das wäre ein Trugschluss. Wie schon in der Vergangenheit, in der die Haushaltszahl im Landkreis bereits sank und auch neuer Wohnraum entstanden ist, so ist Neubau auch zukünftig erforderlich. Das liegt daran, weil es auch zukünftig Wohnungsnachfrager im Schwalm-Eder-Kreis geben wird, die gezielt Neubau(qualitäten) suchen und diese nicht im (zukünftig leerstehenden) Bestand finden werden. Barrierefreier bzw. -reduzierter Wohnraum z.B. ist häufig nur mit sehr großem Aufwand bzw. gar nicht im Bestand herzustellen. Gleichzeitig machen steigende Anforderungen an die energetische Konfiguration von Wohnraum (im Hinblick auf die Art der Energieerzeugung sowie die Energieeffizienz) auf Bundes- und EU-Ebene energetische Sanierungen im Bestand unwirtschaftlicher, so dass Neubauten relativ lohnender sind. Vielfach wird es kaum möglich sein, die Nachfrage eines Haushaltes nach dem höchsten energetischen Standard im Rahmen einer Modernisierung eines Bestandsobjektes zu erreichen. Diese Nachfrage wird sich gezielt auf Neubauten richten und sie sollte durch entsprechende Neubauaktivitäten im Schwalm-Eder-Kreis auch ermöglicht werden. Es wird immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob sich eine Sanierung/Modernisierung einer Bestandsimmobilie rentiert. Auf Wohnungsneubau im Schwalm-Eder-Kreis kann zukünftig nicht verzichtet werden. Ansonsten besteht das Risiko, dass wohnungssuchende Haushalte aus dem Landkreis fortziehen oder erst gar nicht zuziehen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass der Neubau nicht dazu beiträgt, dass die Ortskerne durch dort wachsende Wohnungsüberhänge an Attraktivität verlieren (Vermeidung des so genannten Donut-Effektes).

Mögliche Maßnahme

Im Rahmen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes wurde zum einen der Neubaubedarf im Schwalm-Eder-Kreis insgesamt und in den Gemeindetypen ermittelt. Zum anderen wurden die grundsätzlich vorhandenen Wohnbaupotenziale in den Gemeinden und damit auch den Gemeindetypen erhoben. Die Erhebung hat gezeigt, dass nicht alle Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis über vollständige Informationen zu Wohnbaupotenzialen auf ihrem Stadt- und Gemeindegebiet verfügen. Daher wurden auch zur Gegenüberstellung mit dem berechneten Neubaubedarf Wohnbaupotenziale dort hochgerechnet, wo keine Informationen vorliegen. Aus der Analyse der Wohnbaupotenziale resultieren Handlungsbedarfe in zwei Richtungen: zum einen eine Verbesserung der Informationsslage zu Wohnbaupotenzialen, zum anderen eine Aktivierung von Wohnbaupotenzialen, damit diese auch für den Wohnungsbau genutzt werden können.

Es wird die kreisweite Etablierung eines Siedlungsflächenmanagements empfohlen. Erfolgreiche Beispiele wie in Regensburg oder Trier oder auch das Siedlungsflächenmanagement in den sechs Kommunen in der Schwalm-Aue (LEADER-Projekt) zeigen, dass gezielte Koordination zwischen Eigentümern, Planern und Investoren entscheidend ist. Dieses hat folgende Aufgaben:

- Erfassung und Darstellung (digital) der im Schwalm-Eder-Kreis vorhandenen Wohnbaupotenziale. Mit dem hier vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept wurden die Potenziale bei den Kommunen abgefragt.

- Entwicklung von Aktivierungsstrategien in der Innenentwicklung (Innenentwicklungsmanager): das betrifft sowohl Baulücken als auch die Bestandsentwicklung (vgl. Kap. 9.4). Das kann z.B. eine Baurechtliche Beratung für die Baulückeneigentümer sein, die Sicherheit darüber haben möchten, was sie auf ihrem Grundstück bauen können.

9.3 Preisgünstiger Wohnraumbedarf

Maximal 1.000 zusätzliche geförderte Wohnungen bis zum Jahr 2040 – durch Neubau und Modernisierungsförderung

Derzeit gibt es noch 970 geförderte Mietwohnungen im Schwalm-Eder-Kreis. Bis zum Jahr 2040 laufen rund 350 Wohnungen davon aus der Bindung. Heute versorgen die vorhandenen 970 geförderten Wohnungen ca. 1,2 % aller Haushalte im Schwalm-Eder-Kreis. Die Aufrechterhaltung dieses Versorgungsniveaus würde unter Berücksichtigung der Haushaltsprognose (vgl. Kapitel 7.2) bedeuten, dass bis zum Jahr 2040 rund 340 neue geförderte Wohnung in die Sozial- und Mietpreisbindung kommen müssten (vgl. Abbildung 110). Das muss nicht ausschließlich im Neubau sein, sondern kann auch im Bestand erfolgen. Hierfür ist die Modernisierungsförderung zu nutzen.

Abbildung 110: Bedarf an geförderten Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis bis 2040 in Varianten

ZIEL: Versorgungsniveau wie am 1.1.2024 (1,2 %*)	
SOLL-Bestand geförderte Wohnungen (WE)	962
Geförderter Bestand in 2040 mit Ausläufen (WE)	621
Zu schaffende geförderte Wohnungen (WE)	341
Anteil am Neubaubedarf in MFH 2024 - 2040	9%
ZIEL: Versorgungsniveau wie am 1.1.2017 (1,5 %*)	
SOLL-Bestand geförderte Wohnungen (WE)	1.183
Geförderter Bestand in 2040 mit Ausläufen (WE)	621
Zu schaffende geförderte Wohnungen (WE)	562
Anteil am Neubaubedarf in MFH 2024 - 2040	15%
ZIEL: Versorgungsniveau wie am 1.1.2016 (2 %*)	
SOLL-Bestand geförderte Wohnungen (WE)	1.577
Geförderter Bestand in 2040 mit Ausläufen (WE)	621
Zu schaffende geförderte Wohnungen (WE)	956
Anteil am Neubaubedarf in MFH 2024 - 2040	25%

* Anteil geförderter Wohnungen an allen Haushalten

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Für den geförderten Neubau sind die o.g. rund 340 Wohnungen anhand des gesamten Neubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern im Schwalm-Eder-Kreis zu plausibilisieren. Dieser beträgt nach der Wohnungsbedarfsprognose (vgl. Kapitel 7.2) rund 3.770 WE im Zeitraum von 2024 bis 2040. Daran gemessen würden die rund 340 neu zu bauenden geförderten

Wohnungen rund 9 % ausmachen. Vereinfacht formuliert: etwa jede zehnte neu gebaute Wohnung im Mehrfamilienhaus sollte eine geförderte Mietwohnung sein. Dieser Anteil ist aus gutachterlicher Sicht marktverträglich und lässt für die übrigen Segmente (freifinanzierten Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungsbau) bzw. die damit verbundenen Zielgruppen einen deutlich ausreichenden Handlungsspielraum.

Die Betrachtung von zwei weiteren Varianten zeigt, dass ein höheres angestrebtes Versorgungsniveau einher geht mit einem wachsenden Anteil zu bauender geförderter Wohnungen am gesamten Neubaubedarf in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 110). Zielt man auf eine Versorgungsquote wie im Jahr 2017 (in dem es im Schwalm-Eder-Kreis noch rund 1.200 geförderte Wohnungen gab) läge der Bedarf an zusätzlichen Mietpreisbindungen bei rund 560 WE, die wiederum einem Anteil am Mehrfamilienhausneubaubedarf von 15 % entsprechen. Auch diesen Anteil halten wir noch für marktverträglich in dem Sinne, dass ausreichend Handlungsspielraum für die übrigen Segmente des Geschosswohnungsmarktes besteht. Legt man eine 2 %ige Versorgungsquote an, dann müsste schon jede vierte Neubauwohnung in Mehrfamilienhäusern zukünftig eine geförderte Mietwohnung sein. Ein solcher Anteil an der Neubautätigkeit läge aus gutachterlicher Perspektive gerade noch an einer Verträglichkeit, sollte allerdings nicht höher sein.

Geförderter Wohnungsbau und Bestandsmodernisierung als Impulsgeber für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und zur Nutzung von Potenzialen

Es gibt keine Prognosen dazu, wie lange die derzeitige Krise auf dem Immobilienmarkt noch anhalten wird. Es erscheint aber nicht unplausibel, dass der Wohnungsbau noch in den nächsten zwei bis drei Jahren auf dem aktuell niedrigen Niveau verbleibt. Gerade in der aktuellen Phase, in denen Neubau im Mehrfamilienhaussegment im Schwalm-Eder-Kreis gebremst stattfindet, können sowohl der Neubau geförderter Mietwohnungen als auch die Modernisierung des Bestandes mit dem Ziel, neue Wohnungen in die Sozial- und Mietpreisbindung zu bekommen wichtige Impulsgeber für die Immobilienwirtschaft und die Stadt- und Gemeindeentwicklung im Landkreis sein. Das ist auch erforderlich, um den überalterten Wohnungsbestand im Landkreis zu verjüngen (vgl. zur Baualtersstruktur Kapitel 4.1.).

Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen - Geförderter Neubau nur für Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen

Geförderter und mietpreisgebundener Wohnraum sollte aus Gerechtigkeitsgründen ausschließlich für Haushalte bereitstehen, die Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Das sind in erster Linie Mieterhaushalte und keine Haushalte, die aktuell in selbstgenutztem Eigentum wohnen (diese können sich bei einem Verkauf eine freifinanzierte Mietwohnung oder einen weiteren Immobilienkauf leisten). Zu adressieren sind

- Haushalte mit Transferleistungen, die Kosten der Unterkunft erhalten. Hier ist das schlüssige Konzept zu berücksichtigen, dass erwarten lässt, dass auch Transferleistungshaushalte öffentlich geförderte Wohnungen beziehen können.
- Zu den Transferleistungsempfängern werden auch bislang noch in Unterkünften im Schwalm-Eder-Kreis untergebrachte Geflüchtete zählen. Diese ziehen erfahrungsgemäß oftmals nicht aus den Unterkünften aus, weil sie keinen geeigneten Wohnraum im Landkreis finden.

- Da es Ziel des Schwalm-Eder-Kreises sein sollte, aus Wirtschaftsförderungsgründen das Arbeitskräftepotenzial langfristig zu sichern, sollten mit geförderten Neubauwohnungen auch potenzielle zukünftige Beschäftigte angesprochen werden.
- Alleinerziehende mit einem und zwei Kindern sind eine relevante Zielgruppe für geförderten Mietwohnungsneubau. Sie haben regelmäßig die höchsten Mietbelastungen und dürften größtenteils in die Einkommensgrenzen fallen.
- Größere Familien mit zwei und mehr Kindern finden oft keinen geeigneten großen und preisgünstigen Wohnraum, da es kaum große Mietwohnungen im Wohnungsbestand gibt. Zudem sind geeignete Mietwohnungen aufgrund der Größe absolut relativ teuer.
- Ältere Haushalte (insbesondere Einpersonenhaushalte) haben oft eine überdurchschnittliche Mietbelastung und fallen gleichzeitig häufig in die Einkommensgrenzen. Viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Schwalm-Eder-Kreis sind nicht altersgerecht bzw. barrierearm oder gar -frei. Das kann v.a. im Neubau hergestellt werden.
- Junge Haushalte in Ausbildung und im Studium (vgl. auch nachfolgenden Abschnitt zu den speziellen Förderbedingungen für diese Zielgruppe). Während Wohnraum für Studierende in erster Linie in den nördlichen Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis in der Nähe des Hochschulstandortes Kassel und im Süden in der Nähe des Hochschulstandortes Marburg relevant sein dürfte, ist Wohnraum für Auszubildende im gesamten Kreis relevant. Es wohnen rund 3.000 Auszubildende im Schwalm-Eder-Kreis.

Mit den geförderten Neubauten im Schwalm-Eder-Kreis sollten keine Haushalte versorgt werden, die oberhalb der Einkommensgrenzen der hessischen Landeswohnraumförderung liegen. Dies würde der Zielsetzung der Landeswohnraumförderung widersprechen. Andernfalls wären bei Haushalten, die die Einkommensgrenzen überschreiten, Fehlbelegungsabgaben durch diese zu zahlen.

Soziale Wohnraumförderung für Auszubildende und Studierende

Das Land Hessen fördert den Neubau von Mietwohnungen für Haushalte, in denen mindestens ein Mitglied an einer hessischen Hochschule immatrikuliert ist oder eine anerkannte Berufsausbildung in Hessen absolviert. Die Förderung richtet sich an einkommensschwache Haushalte, deren Jahreseinkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreitet.

Die Förderung erfolgt in Form eines zinsgünstigen Darlehens mit wahlweise 20 % oder 40 % Finanzierungszuschuss – abhängig von der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung (20 oder 40 Jahre). Die zulässige Miete muss mindestens 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und soll 11,10 Euro/m² nicht überschreiten (zzgl. max. 2,40 Euro/m² für Möblierung und Schönheitsreparaturen).

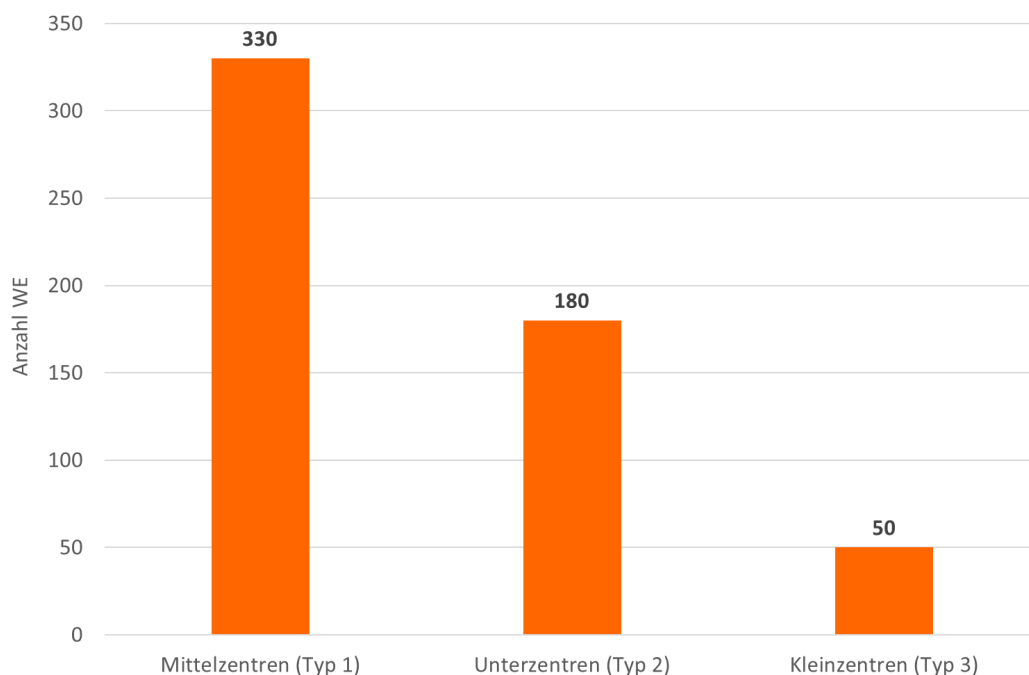
Gefördert werden Wohnplätze mit bis zu 25 m² Wohnfläche, auch in Wohngemeinschaften. Eine kommunale Finanzierungsbeteiligung ist nicht erforderlich. Die Ausstattung muss studierenden- und ausbildungsgeeignet sein (z. B. Internetzugang, Küche, Bad, Waschmaschine).

Bedarf für zusätzliche geförderte Wohnungen vor allem in Mittel- und Unterzentren

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum bzw. an geförderten mietpreisgebundenen Wohnungen unterscheidet sich zwischen den Kommunen bzw. Gemeindetypen im Schwalm-Eder-Kreis, wie in Kapitel 5.3 dargestellt wurde. Basierend auf dem dort vorgestellten Indikatorenmodell und der Verteilung der Mieterhaushalte nach Gemeindetypen entfällt das Gros des geförderten Neubaubedarfs auf die Mittel- und Unterzentren. Bei einer zu erzielenden Versorgungsquote von 1,5 % (vgl. Abbildung 110) entfallen vom Neubaubedarf von rund 560 WE knapp 60 % auf die Mittelzentren, 32 % auf die Unterzentren und 9% auf die Kleinzentren (vgl. Abbildung 111). Diese räumliche Verteilung ist insofern nicht überraschend, als das in den Mittelzentren absolut auch die meisten Mieterhaushalte wohnen. Der räumlichen Lage der Gemeindetypen folgend (vgl. Abbildung 1) ist somit der Bedarf an zusätzlich geförderten Wohnungen höher im nördlichen als im südlichen Kreisgebiet.

Bei der Beplanung von Standorten für geförderten Mietwohnungsbau ist sicherzustellen, dass diese entsprechend verkehrlich angebunden sind. Das betrifft insbesondere den Ausbau und die Verzahnung mit dem ÖPNV, da erfahrungsgemäß Haushalte mit niedrigen Einkommen in höherem Maß auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind als Haushalte mit durchschnittlichen und höheren Einkommen. Das kann insbesondere Kommunen vor Herausforderungen stellen, in denen aufgrund geringer Siedlungs- und Bevölkerungsdichten eine ÖPNV-Versorgung schwierig ist.

Abbildung 111: Aufteilung des zusätzlichen geförderten Wohnungen (Versorgungsquote 1,5 %) auf die Gemeindetypen im Schwalm-Eder-Kreis



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Hemmnisse für den Mietwohnungsneubau im Rahmen Landesprogramm „Soziale Mietwohnraumförderung“ – alternative Lösungen in den Kleinzentren finden

Der Neubau mietpreisgebundener geförderter Wohnungen ist im Schwalm-Eder-Kreis wie in den meisten ländlich geprägten Kreisen in Hessen mit Hemmnissen verbunden. Grund hierfür sind einerseits ein insgesamt niedriges Preisniveau bzw. ein im Vergleich mit Hessen insgesamt weniger angespannter Wohnungsmarkt und relativ wenige Mieterhaushalte.⁴⁰ Andererseits sind die Förderkonditionen aus Sicht potenzieller Investoren gerade in ländlich geprägten Kreisen in Hessen wirtschaftlich wenig attraktiv sein. Das liegt auch darin begründet, dass die Fördermiete nach den Wohnraumförderbestimmungen von Hessen 25% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen muss. Da es in vielen ländlich geprägten Kreisen aber keinen Mietspiegel gibt, ist die anerkannte Fördermiete i.d.R. zu gering, um Investoren dazu zu motivieren, in den öffentlich geförderten Neubau zu investieren. So liegt sie in einem geförderten Neubauprojekt in Gudensberg bei 6,20 Euro/m² nettokalt. Gemessen an den heutigen Herstellungskosten für einen Mehrfamilienhausneubau dürfte auch im Schwalm-Eder-Kreis davon auszugehen sein, dass eine freifinanzierte Neubaumiete, die für den Investor wirtschaftlich tragfähig ist, bei wenigstens 15 – 17 Euro/m² liegen müsste. Nach der Vorschrift, dass die geförderte Miete 25 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (für einen Neubau) liegen müsste, entspräche das einer Fördermiete von 11 bis 13 Euro/m² nettokalt. Das ist ein hohes Preisniveau, bei dem man davon ausgehen muss, dass Nachfrager mit niedrigen Einkommen im Rahmen der Einkommensgrenzen der hessischen Landeswohnraumförderung eine solche Miete kaum bezahlen können. Zudem kann auch die vom Land geforderte kommunale Beteiligung hemmend für Investitionen in geförderten Neubau sein. So ist nach der Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung eine kommunale Finanzierungsbeitragung von mindestens 10 % der förderfähigen Kosten vorgesehen.⁴¹ Neben Bayern ist Hessen damit das einzige Bundesland mit einer solchen Vorschrift in der Mietwohnraumförderung. Die kommunale Beteiligung kann in verschiedenen Formen erfolgen: Zuschüsse, zinslose/zinsverbilligte Darlehen, Vergünstigungen bei der Grundstücksvergabe, Übernahme von Erschließungskosten. In begründeten Einzelfällen kann von der kommunalen Beteiligung abgewichen werden, etwa wenn der Wohnraum von Genossenschaften ausschließlich für deren Mitglieder errichtet wird oder wenn besondere städtebauliche oder soziale Gründe vorliegen. Auch wenn es im Rahmen von Darlehensvergaben üblich ist, dass ein gewisser Anteil an Eigenmitteln vom Investor aufgebracht werden muss, kann der im Rahmen der Sozialen Mietwohnraumförderung geforderte Eigenmittelanteil von mindestens 15 % der Gesamtkosten des Bauvorhabens ein weiterer Faktor sein, in geförderten Mietwohnungsbau zu investieren. Eigenmittel in Höhe von 10 bis 15 % werden in allen Bundesländern bei der Mietwohnraumförderung gefordert. Auch bei den Eigenmitteln gibt es verschiedene Alternative, wie die Eigenmittel auch erbracht werden können: durch Eigenleistungen, nicht rückzahlbare Zuschüsse Dritter oder Grundstückswerte (bei Eigengrundstücken). Zudem kann in begründeten Fällen die Eigenkapitalanforderung reduziert werden,

⁴⁰ Die Medianangebotsmiete im Schwalm-Eder-Kreis liegt rund 30 % unter dem hessischen Median. Bei bestehenden Mietverträgen ist die Durchschnittsmiete im Schwalm-Eder-Kreis 36 % niedriger als in Hessen insgesamt (I. Zensus 2022). Gleichzeitig liegt das Einkommen nur 4 % unterhalb des hessischen Durchschnitts. Im Ergebnis ist die Mietbelastung im Schwalm-Eder-Kreis auch deutlich niedriger als in Hessen insgesamt (Mikrozensus 2022). Während 55 % der Haushalte in Hessen Mieterhaushalte sind, sind es im Schwalm-Eder-Kreis nur 37 %.

⁴¹ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung

insbesondere bei gemeinnützigen Trägern oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.⁴²

Während es in den Mittel- und den Unterzentren noch plausibel erscheint, gefördert zu bauen, ist zu erwarten, dass in den Kleinzentren kaum klassische Wohnungsbauinvestoren zu finden sein werden. Um in den Kleinzentren dennoch preisgünstige Mietwohnungen zu realisieren, sollte auch angesichts zukünftig steigender Wohnungsüberhänge Objekte im Bestand modernisiert/saniert werden. Diese müssen nicht mit Mitteln der hessischen Landeswohnraumförderung hergestellt werden. Auch wenn es mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund der defizitären Haushaltslage der Kommunen im Kreis kaum möglich sein wird, dass Kommunen leerstehende Immobilien kaufen und zu Mietwohnungen herrichten, sollte eine solche Option grundsätzlich mitgedacht werden, sofern die kommunalen Haushaltslagen dies erlauben würden.

Für und Wider einer neuen Kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft

Insbesondere um den Neubaubedarf an geförderten bzw. preisgünstigen Wohnungen zu bedienen, wurden in den letzten Jahren bundesweit in verschiedenen Landkreisen Wohnungsbaugesellschaften gegründet bzw. deren Gründung diskutiert. In Hessen wurde zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums z.B. im Landkreis Gießen die Wohnbau Gießen GmbH reaktiviert. Im südlich an den Schwalm-Eder-Kreis angrenzenden Landkreis Marburg-Biedenkopf ist die Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft seit 2022 in der Diskussion. Diese soll den Bau sozialen Wohnraums im ländlichen Raum ermöglichen. In Niedersachsen wurde im Jahr 2017 die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Landkreis Harburg im Hamburger Speckgürtel gegründet. Neben dem Landkreis sind dort neun Städte und Gemeinden Gesellschafter.

Zu den Chancen einer solchen neuen Gesellschaften zählen eine langfristig orientierte Wohnraumversorgung, ein Einfluss auf Mietpreise, eine Steuerung der sozialen Mischung durch eine aktive Belegungsstrategie, einen Einfluss auf die städtebauliche Qualität, die gezielte Nutzung von Fördermitteln der Landeswohnraumförderung, eine Aktivierung von Leerständen und eine Stärkung von Ortskernen durch den Kauf von Bestandsgebäuden und auch eine Stärkung der lokalen bzw. regionalen Bauwirtschaft und des Handwerks.

Es gibt aber auch eine Reihe von Risiken, die mit einer neugegründeten Wohnungsbaugesellschaft einhergehen. Gründung, Grundstückskäufe und Bauprojekte erfordern erhebliche Investitionen. In aller Regel werden 500 Wohnungen als Untergrenze einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei der Gründung einer neuen Gesellschaft benannt. Gemessen an dem im vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept ermittelten Bedarf an zusätzlichen mietpreisgebundenen Wohnungen von maximal 1.000 Wohnungen (s.o.) wäre dies vorstellbar. Wie das Beispiel der KWG aus dem Landkreis Harburg zeigt, ist das sukzessive Aufwachsen auf ein als wirtschaftlich angesehenes Mindestvolumen allerdings eine Herausforderung. Ziel der KWG war es, fünf Jahre nach Gründung im Jahr 2017 einen Bestand von 1.000 Wohnungen zu haben. Aktuell hat die KWG jedoch gerade einmal knapp 200 Wohneinheiten im Bestand. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Aufbau von Personal, Know-how und Strukturen komplex und zeitintensiv ist und einen hohen Verwaltungsaufwand bedeutet. Auch eine neu gegründete Gesellschaft im Schwalm-Eder-Kreis unterliegt den wirtschaftlichen Realitäten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass

⁴² Ebd.

Wohnraum nicht kostendeckend von einer neuen Gesellschaft errichtet werden könnte (trotz der Inanspruchnahme von Fördermitteln). Daher wäre es wahrscheinlich, dass die zu erwartenden Defizite einer solchen neuen Gesellschaft vom Landkreis und den Kommunen ausgeglichen werden müssten. Grundsätzlich nicht wegdiskutiert werden kann das Risiko einer politischen Einflussnahme auf eine solche neue Gesellschaft, mit der Gefahr kurzfristiger Entscheidungen ohne wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Eine neue Gesellschaft würde auch in Konkurrenz mit der regionalen Wohnungswirtschaft führen.

Im vorliegenden Gutachten kann lediglich eine grundsätzliche Darstellung von Für und Wider einer neuen Wohnungsbaugesellschaft im Schwalm-Eder-Kreis gegeben werden. Dies ersetzt keine detaillierte Prüfung durch entsprechende Experten. Hier müsste der Schwalm-Eder-Kreis ein eigenes Machbarkeitsgutachten beauftragen, in dem nicht nur die wirtschaftlichen Aspekte in verschiedenen Szenarien untersucht werden, sondern auch die möglichen rechtlichen Organisationsformen.

Mögliche Maßnahmen

Als mögliche Maßnahmen im Segment des geförderten Wohnraums sind zu nennen:

- Ansprache von Investoren für den Neubau geförderter Wohnungen
- Bekanntmachen der Möglichkeiten zur Bestandsmodernisierung im Rahmen der hessischen Mietwohnraumförderung, die attraktive Konditionen bietet (zinsloses Darlehen, keine kommunale Beteiligung, Miete nur 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete)
- Kommunikation mit dem Land Hessen zu Verbesserungsmöglichkeiten der bestehenden Vorschriften der hessischen Mietwohnraumförderung im ländlichen Raum, ggf. in Abstimmung mit weiteren betroffenen Landkreisen in Hessen
- Prüfung der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft. Der Fokus hierbei sollte weniger auf dem Neubau von geförderten Wohnungen liegen als vielmehr einer Nutzung der Fördermittel zur Bestandsmodernisierung im Rahmen der hessischen Mietwohnraumförderung.

9.4 Bestandsentwicklung

Leerstand vor allem bei kleinen Wohnungen, Wohnungen in Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern im Eigentum von Privatpersonen

Nach Angaben der Kommunen in der Kommunalbefragung gibt es Leerstand in den vielen Kommunen im Schwalm-Eder-Kreis. Nach dem Zensus 2022 stehen 5,3 % der Wohnungen im Landkreis leer. Absolut sind das 4.700 WE, die sich auf ältere kleine Wohnungen in Zweifamilienhäusern (vermutlich oft Einliegerwohnungen) und in kleinen Mehrfamilienhäusern konzentrieren. Fast jede zweite leerstehende Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus. Die leerstehenden Wohnungen gehören vor allem Privatpersonen und stehen größtenteils 12 Monate und länger leer. Es handelt sich also um verfestigten Leerstand, der mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Umfang für Wohnen aktiviert werden kann. Die im Zensus 2022 befragten Eigentümer leerer Wohnungen geben an, dass lediglich jede vierte leerstehende Wohnung innerhalb von drei Monaten grundsätzlich beziehbare sei. Der Leerstand ist räumlich im Landkreis verteilt, es gibt keine schädlichen räumlichen

Konzentrationen und die meisten Kommunen bewerten den aktuellen Leerstand nicht als problematisch für die Kommunalentwicklung. Die leeren Wohnungen, die nach Angaben der im Zensus 2022 befragten Eigentümer nicht innerhalb von drei Monaten beziehbar sind, stehen vor allem deswegen leer, weil Baumaßnahmen durchgeführt werden bzw. geplant sind, weil eine Selbstnutzung vorgesehen ist sowie aus sonstigen Gründen. Letztere sind im Zensus nicht näher spezifiziert, aber hier weist die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Kommunalbefragung im Schwalm-Eder-Kreis auf mögliche Leerstandsgründe hin: Sanierungsstaus, nicht vermietungswillige Eigentümer sowie eine fehlende Nachfrage.

Wohnungsüberhänge werden bis 2040 steigen – absolut am meisten in den Mittel- und Unterzentren

Wohnungsüberhänge bzw. Leerstände im Schwalm-Eder-Kreis werden bei der angenommenen demografischen Entwicklung zukünftig steigen. Zum einen resultiert das daraus, weil die Zahl der Haushalte abnehmen wird (mengenmäßig bedingte Überhänge, die Haushaltszahl geht zwischen 2021 und 2040 um 0,9 % zurück). Zum anderen wird es auch zukünftig Neubaubedarf im Landkreis geben, der zwar mengenmäßig nicht erforderlich wäre (da die Zahl der Haushalte sinkt), der aber aus qualitativen Gründen realisiert werden sollte, da ansonsten das Risiko besteht, dass Haushalte aus dem Landkreis fortziehen oder erst gar nicht zuziehen. Es ist zu erwarten, dass die Leerstände in allen Gemeindetypen zunehmen, dass es aber in den Mittel- und Unterzentren absolut am meisten sein werden. Der Leerstand wird mengenmäßig vor allem in Mehrfamilienhäusern zunehmen. Das dürfte auch zu erwarten sein, weil potenziell leerfallende Ein-/Zweifamilienhäuser auch von Haushalten aus Mehrfamilienhäusern nachgefragt sein werden, vor allem von Familien. Es ist zu betonen, dass sich die Wohnungsüberhänge nach und nach über den Betrachtungszeitraum aufbauen.

Wohnungsüberhänge eher in randlichen Lagen und bei Objekten mit Sanierungsstau zu erwarten

Die Wohnungsüberhänge werden an Standorten entstehen bzw. zunehmen, die zukünftig nicht mehr nachgefragt sein werden. Welche das genau sein werden, lässt sich nicht prognostizieren. Zum einen spielt die Lage eine Rolle und hier ist davon auszugehen, dass in einem sich zunehmend entspannenden Wohnungsmarkt im Schwalm-Eder-Kreis randliche Lagen immer weniger nachgefragt sein werden. Aber auch in den Mittelzentren werden vermutlich die randlichen Lagen zukünftig immer weniger nachgefragt werden.

Umgang mit Wohnungsüberhängen abhängig vom jeweiligen Eigentümer

Neben der Lage spielen objektbezogene Kriterien eine Rolle. Letztlich werden die Eigentümer nicht mehr vermarktbarer Immobilien über die Verwendung von Wohnungsüberhängen entscheiden: Einige werden nach Renditegesichtspunkten kalkulieren, ob es sich lohnt die Immobilie zu sanieren und aufzuwerten, sie vom Markt zu nehmen (Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) oder sie dauerhaft leer stehen zu lassen. Dieses Verhalten lässt sich nicht vorhersagen. Es würde eine Vielzahl von Verhaltensannahmen erfordern, die zudem von den Kosten und individuellen Präferenzen des Eigentümers sowie vom Ausmaß der Überhänge abhängig sein dürften: je mehr regionale Überhänge vorhanden sind, desto schwieriger lassen sich diese durch Sanierung wiederbeleben oder umnutzen

bzw. umso eher rückt als ultima ratio auch das längere Stehenlassen von dauerhaft leerstehenden Immobilien in den Blickpunkt.

Unter heutiger Perspektive ist zu erwarten, dass Wohnungsüberhänge vor allem bei Privateigentümern entstehen werden, da dieser Eigentümergruppe die absolut meisten Wohnungen gehören. Angesichts begrenzter Mieterträge (bzw. Mietzahlungsbereitschaften der Haushalte) in Verbindung mit knappen oder gar fehlenden Mitteln für Modernisierungsinvestitionen (Privateigentümer sind häufig ältere Haushalte, die auch keine Kredite mehr erhalten) werden zunehmend Modernisierungsstaus bei Beständen im Privateigentum entstehen. Das bedeutet auch, dass die Unter- und Kleinzentren im Vergleich mit den Mittelzentren überdurchschnittlich von Wohnungsüberhängen betroffen sein werden, weil dort der Anteil der Privateigentümer höher ist als in den Mittelzentren. Institutionelle Eigentümer werden ihre Bestände im Rahmen der strategischen Bewirtschaftung in einem vernünftigen Zustand erhalten und auch investieren. Das kann auch bedeuten: Abriss und Neubau, weil sich eine Modernisierung eines Objektes nicht mehr lohnt. Das ist auch qualitativer Neubau. Es ist aber auch möglich, dass Objekte lediglich abgerissen werden und kein ersetzender Neubau errichtet wird, weil an dem Standort keine Nachfrage vorhanden ist. Eine weitere Option ist der Verkauf von Beständen.

Negative wirtschaftliche Effekte durch steigenden Wohnungsleerstand sind möglich

Ein zunehmender Wohnungsleerstand im Schwalm-Eder-Kreis kann erhebliche wirtschaftliche und soziale Folgen haben. Eigentümer leerstehender Immobilien verlieren Vermögen. Das mindert ihre Investitionsbereitschaft und schwächt ihre Kreditwürdigkeit. Sinkende Immobilienwerte führen zu geringeren Einnahmen aus der Grundsteuer. Leerstehende Gebäude werden oft nicht mehr gepflegt. Es drohen Verwahrlosung, Vandalismus und Bauschäden. Ganze Straßenzüge oder Quartiere können dadurch unattraktiv werden. Besonders kritisch ist das bei räumlich konzentriertem Leerstand. Ein unattraktives Wohnumfeld kann Menschen zum Wegzug bewegen. Bleiben sie im Kreis, ist das aus Sicht des Landkreises unproblematisch. Ziehen sie jedoch ganz aus dem Schwalm-Eder-Kreis weg, verschärft das den Fachkräftemangel. Ein Rückgang der Bevölkerung kann Schulschließungen nach sich ziehen. Auch die Nahversorgung leidet. Gleichzeitig sinkt die Attraktivität für private Investoren. Regionen mit hohem Leerstand werden gemieden. Öffentliche Investitionen lassen sich schwerer rechtfertigen. Die Folge: Kommunale Haushalte geraten unter Druck. Einerseits durch direkte Kosten – etwa für Sicherung oder Abriss leerstehender Gebäude. Andererseits durch sinkende Einnahmen aus Grundsteuer, Einkommensteueranteilen und Gebühren. Wenn Unternehmen abwandern, drohen auch Verluste bei der Gewerbesteuer. Das wäre besonders gravierend, da diese Steuer eine zentrale Einnahmequelle der Kommunen ist.

Mögliche Maßnahmen

Angesichts langfristig geringfügig sinkender Haushaltzahlen und einer nach wie vor vorhandenen Neubaunachfrage wird das Thema Wohnungsüberhänge bzw. Wohnungsleerstände im Schwalm-Eder-Kreis zukünftig wichtiger werden. Grundsätzlich betrifft das alle Gemeindetypen, allerdings in unterschiedlicher Intensität. Absolut die meisten Wohnungsüberhänge wird es in den Mittel- und Unterezentren geben, da sich dort die meisten Wohnungen im Bestand befinden. Die Kleinzentren werden dagegen absolut die geringeren Überhänge haben, da es in diesem Gemeindetyp absolut weniger Wohnraum gibt.

Allerdings werden die Kleinzentren relativ stärker betroffen sein, weil dieser Gemeindetyp schon heute höhere Anteile älterer Menschen umfasst und daher die Sterbefallüberschüsse ausgeprägter sein werden als Kommunen bzw. Gemeindetypen mit einer jüngeren Bevölkerung.

Für eine Aktivierung von (potenziell) leerstehendem Wohnraum im Schwalm-Eder-Kreis kommen keine hoheitlichen Instrumente in Frage, sondern weiche Maßnahmen.

- In den kommenden Jahren wird es wichtiger werden, die Entwicklung der Wohnungsüberhänge bzw. der Leerstände zu beobachten. Die Kommunalbefragung zeigt, dass eine systematische Leerstandsbeobachtung im Schwalm-Eder-Kreis eher die Ausnahme ist. Diese sollte im Hinblick auf den steigenden Wohnungsüberhang installiert werden. Ein erster Anknüpfungspunkt ist die Leerstandserfassung im Rahmen des Zensus 2022, dessen Ergebnisse im vorliegenden Bericht dargestellt sind. Der Zensusatlas bietet eine weitere Informationsquelle für den Leerstand unterhalb der kommunalen Ebene. Dort können Lagen mit höheren Leerständen identifiziert werden. Der nächste Zensus, bei dem vermutlich abermals der Leerstand erfasst werden wird, dürfte im Jahr 2032 zu erwarten sein. Es ist zu empfehlen, bis dahin ein kreisweites eigenes Erfassungssystem zu installieren. Dies kann einerseits über eine Begehung der Mehrfamilienhausbestände in den kreisangehörigen Kommunen erfolgen. Hierzu müssen die Mehrfamilienhausbestände im ersten Schritt lokalisiert werden (Luftbilddauswertung in Kombination mit Daten des Alkis) und dann begangen und erfasst werden (über leere Klingelschilder, Aufnahme in eine Datenbank). Im dritten Schritt ist der Leerstand in Einfamilienhäusern über die Melderegisterdaten der Kommunen zu ermitteln. Überall dort, wo keine Personen an einer Anschrift eines Einfamilienhauses gemeldet ist, ist Leerstand.
- Information und Beratung von Eigentümern über den Umgang mit leerstehendem Wohnraum (Nutzungsmöglichkeiten, bauliche Anforderungen, Rückbauberatung, Fördermöglichkeiten). Ein solcher Beratungsansatz kann im Rahmen des in Kap. 9.2 vorgeschlagenen kreisweiten Siedlungsmanagements realisiert werden. Auch hier sind die Erfahrungen aus dem Siedlungsmanagement der LEADER-Region Schwalm-Aue zu nutzen.⁴³
- Es können finanzielle Mittel für Eigentümer angeboten werden, leerstehenden Wohnraum so herzurichten, dass dieser am Wohnungsmarkt nachgefragt wird. Ein Beispiel ist das Förderprogramm des Landkreises Schwalm-Eder „Stärkung alter Ortskerne“ mit dem etwa die Schaffung von Mietwohnraum in einer ehemaligen Schule in Willingshausen unterstützt wurde. Dieses Programm weitergeführt werden und langfristig mit ausreichenden finanziellen Mitteln ausgestattet sein.
- Kommunen können ein Programm „Jung kauft alt“ einrichten. Das machen einige Kommunen in Deutschland.⁴⁴ Hierbei stellt die Kommune für den Erwerb und die Herrichtung leerstehender oder von Leerstand bedrohter Einfamilienhäuser jungen Familien anteilig Fördermittel zur Verfügung. Diese Mittel sollten auf das Ortszentrum von Kommunen fokussiert werden, da es zukünftig wichtiger werden

⁴³ <https://www.schwalm-aue.de/index.php?id=315#c3877>

⁴⁴ https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/2020160_Jungkaufalt_final_DL.pdf

wird, gerade die Zentren funktionsfähig zu halten. Seit kurzem hat auch der Bund ein Förderprogramm „Jung kauft alt“ installiert, das genutzt werden kann.⁴⁵

- Mit der Handlungsstrategie des Bundes zur Leerstandsaktivierung steht ein Set an verschiedenen Maßnahmen und Fördermöglichkeiten zur Verfügung (u.a. das o.g. Programm „Jung kauft alt“), die im Rahmen der hier vorgeschlagenen Maßnahmen zur Leerstandserfassung und Information und Beratung von Eigentümern von Leerständen genutzt werden können.⁴⁶ Es ist geplant, die Städtebauförderung auf hohem Niveau fortzuführen, damit im Rahmen der Städtebauförderprogramme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ auch Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung insbesondere im ländlichen Raum realisiert werden können. In diesem Zusammenhang plant der der Bund, von den Ländern nicht verausgabte Städtebauförderungsmittel des Bundes anderen Ländern im Rahmen der Städtebauförderung vorrangig zur Leerstandsaktivierung zur Verfügung zu stellen.

9.5 Altersgerechter Wohnraum

Bedarf an barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum wird zunehmen

Eine im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Modellrechnung zeigt einen rechnerischen Defizit von derzeit 8.500 bis 10.300 barrierefreien/-reduzierten Wohnungen im Schwalm-Eder-Kreis auf (vgl. Kapitel 6). Dieser ist umso höher, je höher der Anteil älterer Menschen ist, d.h. in den Kleinzentren mit ihren überdurchschnittlichen Anteilen älterer Menschen (ab 65 Jahre) ist der relative Bedarf höher als in den Mittel- und Untertzentren. Angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels mit einer überdurchschnittlich steigenden Anzahl älterer Menschen im Schwalm-Eder-Kreis wird der Bedarf in den kommenden Jahren kreisweit wachsen.

Neubau von barrierefreiem/-reduziertem Wohnraum – Schwerpunkt in den Mittelzentren

Das Niveau der genannten Bedarfswahlen unterstreicht die Notwendigkeit, barrierefreie/-arme neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bauen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das, sofern sich der Trend bzw. das Verhalten der Wohnungsbauinvestoren der letzten Jahre fortsetzt, vor allem in den Mittel- und Untertzentren im Schwalm-Eder-Kreis sein, da dort das Nachfragepotenzial hoch ist. Dazu zählt auch der Abriss veralteter Wohnungsbestände und der Neubau altersgerechter Objekte. Hier ist zu erwarten, dass das bei den institutionellen Wohnungsunternehmen im Landkreis (u.a. Genossenschaft) in Zukunft durchgeführt werden wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern i.d.R. von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt werden und ältere Haushalte nur eine davon sind.

⁴⁵ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohnungentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-\(308\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohnungentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/)

⁴⁶ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung

Altersgerechter Umbau von Leerständen – Option auch für Kleinzentren

In den Kleinzentren ist es erfahrungsgemäß schwieriger möglich, Investoren für den Neubau von Mehrfamilienhäusern (auch für die Zielgruppe ältere Haushalte) zu finden. Hier bieten die in den kommenden Jahren leerfallenden (oder heute schon leerstehenden) Objekte (nicht nur Wohngebäude, sondern auch bis dato anderweitig genutzte Immobilien wie z.B. Gastwirtschaften oder Hofstellen) die Chance, diese so umzubauen, dass sie geeignet sind für ältere Haushalte. Es ist weniger wichtig, eine durchgängige Barrierefreiheit nach der DIN herzustellen (was im Bestand schwierig ist), als vielmehr die Sicherstellung, dass das Gebäude und die Wohnungen möglichst schwellenarm hergerichtet werden (Eingang zum Gebäude, Weg zu den Wohnungen, Wohnungen selbst). Hier sollten die Kommunen unterstützt werden mit entsprechenden Fördermitteln durch Land und den Schwalm-Eder-Kreis. Das Kreisprogramm „Stärkung alter Ortskerne“ sollte auch für einen altersgerechten Umbau genutzt werden können. Es ist angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels und wachsender Wohnungsüberhänge zu erwarten, dass der Bedarf für Fördermittel zukünftig zunimmt. Fokussiert werden sollte auf Objekte in zentraler Lage, d.h. im Ortskern. Es ist wichtig, dass sich die Kommunen engagieren. Dabei kann es auch darum gehen, altersgerechten Wohnraum in Gebäuden zu mischen mit anderen kleinteiligen Nutzungen (z.B. für Daseinsvorsorgeangebote, Büroräume).

Kreisweite Wohnraumanpassungen im Bestand

Die meisten älteren Menschen möchten so lange wie möglich und selbstbestimmt dort wohnen bleiben, wo sie derzeit wohnen. Das zeigen regelmäßig bundesweite Untersuchungen. Auch im Schwalm-Eder-Kreis ist das der Fall. Das bedeutet, dass der Schwerpunkt der Schaffung altersgerechten Wohnraums im Schwalm-Eder-Kreis die Wohnraumanpassung im Bestand ist. Das ist grundsätzlich eine kreisweite Aufgabe, aber dort besonders hoch, wo schon heute überdurchschnittlich viele ältere Menschen wohnen. Bei den institutionellen Wohnungsunternehmen (u.a. Genossenschaften) ist davon auszugehen, dass diese ihre Bestände auch zukünftig im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen weiterentwickeln werden.

Mögliche Maßnahmen

- Nach der hessischen Bauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein. Das bedeutet, dass der überwiegende Teil nicht barrierefrei ist. Im Hinblick auf eine möglichst vollständige Barrierefreiheit bei neu gebauten Geschosswohnungen sollten der Landkreis und die Kommunen in den Bauberatungen darauf hinwirken, dass mehr als in geforderten 20 % barrierefrei ausgeführt werden. Zudem sollte der Landkreis zusammen mit den Kommunen und ggf. weiteren hessischen Landkreisen Gespräche mit dem Land Hessen zu führen, um eine entsprechende Anpassung der hessischen Bauordnung zu erreichen.
- Mit der Wohnberatung im Pflegestützpunkt des Schwalm-Eder-Kreises fand in den letzten Jahren eine kreisweite Beratung auch zum altersgerechten Wohnen

statt.⁴⁷ Zudem gibt es durch den Schwalm-Eder-Kreis qualifizierte ehrenamtlicher Wohnberaterinnen und -berater, die mit dem Pflegestützpunkt zusammenarbeiten.⁴⁸ Dieses Angebot sollte nicht nur aufrechterhalten, sondern mit wachsendem Bedarf auch ausgebaut werden. Dieses Angebot richtet sich vor allem an Privatpersonen.

- Entwicklung eines Handlungsleitfadens für alle Kommunen zur Umsetzung altersgerechter Wohnkonzepte im Bestand. Der Fokus liegt auf Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude. Ein solches Projekt wurde vom Landkreis Schweinfurt initiiert.⁴⁹ Im Rahmen dieser Maßnahme wurde anhand konkreter Beispiele in ausgewählten Kommunen untersucht, wie bestehende Ein-/Zweifamilienhäuser altersgerecht modernisiert werden können. Dabei wurde zusammengearbeitet mit einem Planungsbüro und Hochschulen. Der Schwalm-Eder-Kreis könnte hier Hochschulen aus dem nahen Kassel in ein solches Projekt einbinden.
- Insbesondere ältere Haushalte von der Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit von Anpassungsmaßnahmen im bestehenden Wohnraum zu überzeugen, kann ausschließlich mit Beratung und Informationen mühsam sein. Daher ist es grundsätzlich vorstellbar, eine altersgerechte Musterwohnung an einem zentralen Standort im Landkreis einzurichten. Das hat z.B. der Landkreis Tirschenreuth in Bayern gemacht.⁵⁰
- Für selbstgenutztes Wohneigentum, das von Menschen mit Behinderung in Hessen bewohnt wird, gibt es für erforderliche bauliche Anpassungen das Landesprogramm „Behindertengerechter Umbau von Wohneigentum“. Für einen behindertengerechten Umbau von Mietwohnungen fehlt in Hessen ein entsprechendes Förderprogramm. In anderen Bundesländern (z.B. in Brandenburg, Hamburg und Sachsen)⁵¹ gibt es Unterstützung durch das jeweilige Land. Hier wäre es sinnvoll, dass sich der Schwalm-Eder-Kreis beim Land Hessen dafür einsetzt, einen behindertengerechten Umbau von vermieteten Bestandswohnungen mit in das bestehende Landesprogramm aufzunehmen.

9.6 Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Im Schwalm-Eder-Kreis wurden in den letzten Jahren einige gemeinschaftliche Wohnprojekte auch generationenübergreifend realisiert. Diese Projekte belegen, dass es auch im Schwalm-Eder-Kreis Bedarf für gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt. Die Chancen liegen dabei sowohl im Neubau, wie im Projekt „Gemeinsam ins Alter“ in Schwalmstadt, als auch im Bestand. Angesichts der absehbaren langfristigen demografischen Entwicklung im Schwalm-Eder-Kreis ist abzusehen, dass der Bestand vielfach obsolet wird. Das wird kreisweit relevant sein. An dieser Schnittstelle besteht Handlungsbedarf, um einerseits den Bedarf nach gemeinschaftlichem Wohnen zu decken, andererseits, um bereits leere oder

⁴⁷ <https://www.gesunder-sek-plus.de/themenwoche-barrierefreies-wohnen-mit-pflegestuuetzpunkt-schwalm-eder-und-gemeindepflege/>

⁴⁸ <https://www.schwalm-eder-kreis.de/Presse-und-Oeffentlichkeitsarbeit/Pressemeldungen.htm/Pressemitteilung/Wohnberaterinnen-udn-Wohnberater-ausgebildet.html?keyword=5363>

⁴⁹ www.landkreis-schweinfurt.de

⁵⁰ Auf dem Portal <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/wohnen/altersgerechte-musterwohnungen.html> sind bundesweite Beispiele für Musterwohnen dargestellt.

⁵¹ In Brandenburg ist in der Wohnraumanpassungs-Richtlinie geregelt, dass auch Mieter und Mieterinnen einen Zuschuss von bis zu 22.000 Euro erhalten können. Auch in Hamburg und in Sachsen handelt es sich um Zuschüsse.

durch Leerstand bedrohte Bestandsgebäude langfristig mit attraktiven Konzepten weiternutzen zu können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeigen immer wieder, dass es lange dauern kann, bis ein solches Vorhaben realisiert ist. Die Herausforderungen bestehen nicht nur darin, ein geeignetes Grundstück oder eine geeignete Immobilie zu finden, sondern gerade auch der Kommunikations- und Abstimmungsprozess der Nutzer untereinander kann aufwändig sein. Auch wenn es nicht möglich ist, einen abstrakten bzw. quantitativen Bedarf für gemeinschaftliches Wohnen im Schwalm-Eder-Kreis zu bestimmen, sollte der Schwalm-Eder-Kreis weitere gemeinschaftliche Projekt auf den Weg bringen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind von ihrer Zielrichtung, von den Nutzern und von der Organisation her sehr vielfältig.⁵²

Mögliche Maßnahme

- Einrichten einer Informations- und Beratungsstelle, mit der Aufgabe, nicht nur über gemeinschaftliches Wohnen zu informieren (hier gibt es ausreichende Infos etwa über den FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung), sondern auch gezielt Interessenten im Schwalm-Eder-Kreis und darüber hinaus zu finden und diese bei der Ideenkonkretisierung und Umsetzung zu begleiten.
- Eine Aufgabe dieser Stelle kann die gezielte Öffentlichkeitsarbeit sein, um den Schwalm-Eder-Kreis als Standort für gemeinschaftliches Wohnen auf dem Land bekannt zu machen. Damit können Haushalte unterschiedlicher Altersgruppen erreicht werden, die eine hohe Affinität für gemeinschaftliches Wohnen haben. Die Besonderheit des Schwalm-Eder-Kreises ist die Preisgunst von Bestandsimmobilien in Verbindung mit einer hohen Wohnqualität im Grünen.
- Neben der Nachfrageseite muss auch die Angebotsseite berücksichtigt werden. Gerade zu Beginn einer solchen Maßnahme ist es wichtig, ein gewisses Set an möglichen Bestandsimmobilien anbieten zu können. Daher müssen auch verkaufswillige Eigentümer mit ins Boot geholt werden. Auch hier kann die Informations- und Beratungsstelle Unterstützung leisten.

⁵² https://win.fgw-ev.de/media/1_andrea_beerli_keynote.pdf

ANHANG

Teilnehmende der Projektgruppe Wohnraumversorgungskonzept im Schwalm-Eder-Kreis

1. Becker, Winfried / Landrat
2. Schneider, Susanne /Bürgermeisterin Guxhagen
3. Dr. Ritz, Nico / Bürgermeister Homberg Efze
4. Kreuter, Tobias Bürgermeister Schwalmstadt
5. Manz, Heiko / Bürgermeister Jesberg
6. Kühnemund, Kirsten / Büroleitung
7. Grau-Becker, Tatjana / Fachbereichsleiterin Wirtschaftsförderung
8. Werner, Lars / Fachbereichsleiter Sozialverwaltung
9. Brehm, Dirk / Fachbereich Bauen und Umwelt
10. Rohloff, Stefanie / Fachbereich Grundstücks- und Gebäudewirtschaft
11. Richter, Renate / Fachbereich Wirtschaftsförderung
12. Blumenstein, Dirk / Fachbereich Wirtschaftsförderung

Teilnehmende des Workshops am 1.Juli 2024

13. Abraham, Thomas (empirica)
14. Allendorf, Henrik (Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze))
15. Bechtel, Rainer (Sparkassen-Immobilien Agentur Schwalm-Eder)
16. Becker, Winfried (Schwalm-Eder-Kreis)
17. Fritsch, Luca (Gemeinde Willingshausen)
18. Grau-Becker, Tatjana (Schwalm-Eder-Kreis)
19. Grunewald, Frank (Stadt Niedenstein)
20. Helwig, Daniel (Gemeinde Schrecksbach)
21. Hoffmann, Milena (Gemeinde Frielendorf)
22. Inden, Alexander (Konfirmationsstadt Schwalmstadt)
23. Koch, Andreas (Gemeinde Knüllwald)
24. Kühnemund, Kirsten (Schwalm-Eder-Kreis)
25. Liebermann, Jürgen (Stadt Schwarzenborn)
26. Massow, Sina (Stadt Gudensberg)

-
27. Rehm, Andreas (Liebenbachstadt Spangenberg)
 28. Richter, Renate (Schwalm-Eder-Kreis)
 29. Ritz, Dr. Nico (Kreisstadt Homberg (Efze))
 30. Rohloff, Stefanie (Schwalm-Eder-Kreis)
 31. Rottwilm, Dr. Philipp (Gemeinde Neuental)
 32. Schneider, Susanne (Gemeinde Guxhagen)
 33. Steinmetz, Claus (Gemeinde Wabern)
 34. Stenzel, Martin (empirica)
 35. Unrath, Emil (empirica)
 36. Werner, Lars (Schwalm-Eder-Kreis)
 37. Zobel, Roland (Gemeinde Morschen)

Fragebogen der Kommunalbefragung im Frühjahr 2024

Wohnraumversorgungskonzept für den Schwalm-Eder-Kreis

1

WOHNUNGSLEERSTAND

1. Gibt es derzeit in Ihrer Kommune leerstehenden Wohnraum?

- Ja, und zwar ca. ____ **Wohnungen** (Anzahl)
 Nein Hierzu liegen keine Angaben vor

2. Wie bewerten Sie den aktuellen Problemdruck durch leerstehenden Wohnraum für die Entwicklung Ihrer Kommune?

- Gering Mittel Hoch
 Das kann ich nicht einschätzen

3. Welche Quellen nutzen Sie für die Erfassung des Wohnungsleerstandes in Ihrer Kommune?

- Stromzählermethode (regelmäßige) Begehung
 Einwohnermelderegister Ortsvorsteher/Ortsbürgermeister
 Sonstige, und zwar: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
 Wir erfassen den Wohnungsleerstand nicht

4. Wo liegen die ggf. vorhandenen leerstehenden Wohnungen in Ihrer Kommune? (Mehrfachantworten möglich)?

- Im Hauptort In den Ortsteilen
 Hierzu liegen keine Angaben vor Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben

5. Falls es leerstehende Wohnungen in ihrer Kommune gibt, in welchen Gebäudetypen liegen diese? (Mehrfachantworten möglich)

- In Ein-/Zweifamilienhäusern In Mehrfamilienhäusern
 In Wohn- und Geschäftshäusern In Hofstellen
 Hierzu liegen keine Angaben vor Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben

6. Falls es leerstehende Wohnungen in ihrer Kommune gibt, liegen diese überwiegend an stärker befahrenen Straßen?

- Ja Nein
 Hierzu liegen keine Angaben vor Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben

empirica

7. Was sind die Gründe für den ggf. vorhandenen Wohnungsleerstand in Ihrer Kommune?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Laufende/geplante Sanierung / Modernisierung | <input type="checkbox"/> Sanierungs-/Modernisierungstau |
| <input type="checkbox"/> Mangelnde Wohnungsnachfrage | <input type="checkbox"/> (geplanter) Verkauf oder Abriss |
| <input type="checkbox"/> Eigentümer will nicht vermieten/verkaufen | <input type="checkbox"/> Uneinigkeit mehrerer Eigentümer (z.B. Erbengemeinschaft) |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: Klicken oder tippen Sie hier , um Text einzugeben. | |
| <input type="checkbox"/> Hierzu liegen keine Angaben vor | |
| <input type="checkbox"/> Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben | |

8. Wie wird sich der Wohnungsleerstand in Ihrer Kommune voraussichtlich zukünftig entwickeln?

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Steigen | <input type="checkbox"/> Unverändert bleiben | <input type="checkbox"/> Sinken |
| <input type="checkbox"/> Das kann ich nicht einschätzen | | |

9. Was unternehmen Sie (aktuell oder konkret geplant), um leerstehenden Wohnraum in Ihrer Kommune zu beseitigen? (Mehrfachantworten möglich)

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Information für Eigentümer leerstehender Wohnungen über Fördermittel vom Bund und dem Land Hessen |
| <input type="checkbox"/> Beratung für Eigentümer leerstehender Wohnungen zu Nutzungsmöglichkeiten und baulichen Anforderungen |
| <input type="checkbox"/> Bereitstellung kommunaler Fördermittel (z.B. Kommunales Programm Jung kauft Alt) |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: Klicken oder tippen Sie hier , um Text einzugeben. |
| <input type="checkbox"/> Nicht relevant, weil wir keinen leerstehenden Wohnraum haben |

10. Wie kann der Schwalm-Eder-Kreis oder das Land Hessen Ihre Kommune dabei unterstützen? (Mehrfachantworten möglich)

- | | |
|--|--|
| Schwalm-Eder-Kreis: | Klicken oder tippen Sie hier , um Text einzugeben. |
| Land Hessen: | Klicken oder tippen Sie hier , um Text einzugeben. |
| <input type="checkbox"/> Eine Unterstützung ist nicht erforderlich | |

WOHNBAUPOTENZIALE

Unter Wohnbaupotenzialen werden **unterschiedliche Kategorien bebaubarer Grundstücke** verstanden, die für den Wohnungsbau grundsätzlich genutzt werden können. Die nachfolgenden Frage beziehen sich auf

- **Baulücken** (kleinere Grundstücke im bestehenden Siedlungszusammenhang für die Baurecht nach § 34 bzw. durch einen bestehenden Bebauungsplan besteht (auch in Gebieten mit Bebauungsplänen, die bis 31.12.2019 Rechtskraft erlangt haben).
- **Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (Rechtskraft seit 1.1.2020)**, die in Vermarktung oder Bebauung sind (oder kurz davor stehen).
- Gebiete mit **Bebauungsplänen in der Aufstellung**
- Wohnbaureserven im **Flächennutzungsplan**
- Wohnbaureserven im **Regionalplan** (sofern nicht bereits im FNP enthalten)
- **Sonstige** Wohnbaupotenziale (z.B. Gewerbliche oder militärische Brachen)

11. Gibt es derzeit in Ihrer Kommune unbebaute **Baulücken** (mit bestehendem Baurecht), die für Wohnungsbau genutzt werden könnten?

- Ja, und zwar Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **Baulücken** (Anzahl) mit insgesamt Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Hektar **Fläche**
- Nein, wir haben **keine Baulücken** Hierzu liegen **keine Angaben** vor
- Wie viel Prozent der Baulücken können in den **nächsten zehn Jahren** für Wohnbau realistisch betrachtet **aktiviert** werden? Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

12. Gibt es noch **unbebaute Grundstücke** in Ihrer Kommune in **Gebieten mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen für Wohnen (Rechtskraft seit 1.1.2020)**, die in Vermarktung, in Bebauung oder kurz davor sind?

- Ja, und zwar Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **Gebiete** (Anzahl) mit insgesamt Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Hektar **Fläche** mit Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **noch unbebauten Grundstücken für Ein-/Zweifamilienhäuser** mit Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **noch unbebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser**
- Nein, wir haben **keine Gebiete** mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, die seit dem 1.1.2020 Rechtskraft erlangten.

13. Gibt es derzeit in Ihrer Kommune Gebiete mit Bebauungsplänen für Wohnen in Aufstellung?

- Ja, und zwar Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **Gebiete** (Anzahl) mit insgesamt Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Hektar **Fläche** mit Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **zu bebauenden Grundstücken für Ein-/Zweifamilienhäuser** mit Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **zu bebauenden Grundstücken für Mehrfamilienhäuser**
- Nein, wir haben **keine Gebiete mit Bebauungsplänen in Aufstellung.**

14. Gibt es derzeit in Ihrer Kommune Wohnbaureserven im Flächennutzungsplan?

- Ja, und zwar Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **Gebiete** (Anzahl) mit insgesamt Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Hektar **Fläche** für ca. Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **mögliche entstehende Wohneinheiten** (Anzahl WE)
- Nein, wir haben **keine Wohnbaureserven** im Flächennutzungsplan.
- Wie viel Prozent der Wohnbaureservefläche im FNP** kann in den nächsten zehn Jahren für Wohnbau realistisch betrachtet **aktiviert** werden? Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

15. Gibt es derzeit in Ihrer Kommune zusätzliche Wohnbaureserven im Regionalplan (die nicht schon im Flächennutzungsplan enthalten sind)?

- Ja, und zwar Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **Gebiete** (Anzahl) mit insgesamt Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Hektar **Fläche** für ca. Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **mögliche entstehende Wohneinheiten** (Anzahl WE)
- Nein, wir haben **keine Wohnbaureserven im Regionalplan.**
- Wie viel Prozent der Wohnbaureservefläche im Regionalplan** kann für Wohnbau realistisch betrachtet **aktiviert** werden? Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

16. Gibt es derzeit in Ihrer Kommune Sonstige Wohnbaupotenziale (z.B. Gewerbliche oder militärische Branchen)?

- Ja, und zwar Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. **Gebiete** (Anzahl) mit insgesamt Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben. Hektar **Fläche**
- Vorherige Nutzung** der Fläche(n) (z.B. Gewerbe, Militär) Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Nein, wir haben keine sonstigen Wohnbaupotenziale in unserer Kommune.