

Wohnraumbedarfsanalyse für bezahlbaren Wohnraum im Wetteraukreis

Ergebnisbericht



Auftraggeber



Wetteraukreis
Europaplatz
61169 Friedberg (Hessen)

Kontakt:

Marion Götz
Christian Sperling
Martin Langlitz
Konrad Laurin Wolf

Auftragnehmer



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Drehbahn 7
20354 Hamburg

www.gewos.de

Bearbeitung:

Lena Brune
Nico Oltersdorf

Bildnachweis : Frank – stock.adobe.com

Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Hintergrund und Ausgangslage	4
2.	Datengrundlagen	7
2.1	Demografische Entwicklung	7
2.2	Sozioökonomische Situation	15
2.3	Wohnungsbestand	22
2.4	Bautätigkeit.....	29
2.5	Mietpreise und Nachfrage nach Wohnungsangeboten	32
2.6	Versorgungssituation/Wohnungsengpässe: Fokus barrierefreier Wohnraum	42
2.7	Versorgungssituation/Wohnungsengpässe: Fokus soziale Wohnraumversorgung	49
2.8	Wohnkostenbelastung	55
2.9	Flächenverbräuche und Potentialflächenanalyse	59
3.	Bevölkerungsprognose	61
4.	Haushaltsprognose	66
5.	Wohnungsmarktprognose.....	79
6.	Soziale Wohnraumversorgung	86
7.	Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes	91
8.	Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge	92
9.	Fördermöglichkeiten	111
	Quellen	115
	Abbildungsverzeichnis.....	117
	Tabellenverzeichnis	120

1. Hintergrund und Ausgangslage

Im gesamten Bundesgebiet sind die Kosten für Wohnen in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. Darüber hinaus fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Für Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen wird es daher zunehmend schwieriger, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um dem entgegenzuwirken, wurde im Wetteraukreis die „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ gegründet und eine Förderrichtlinie für bezahlbaren Mietwohnraum erlassen. Gegenstand der Gesellschaft ist die Schaffung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum im Wetteraukreis. Sie stellt insbesondere ein Beratungs- und Unterstützungsangebot dar, das ihre Gesellschafter – den Kreis und 22 kreisangehörige Kommunen – in vielfältiger Weise bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums fördert und begleitet.

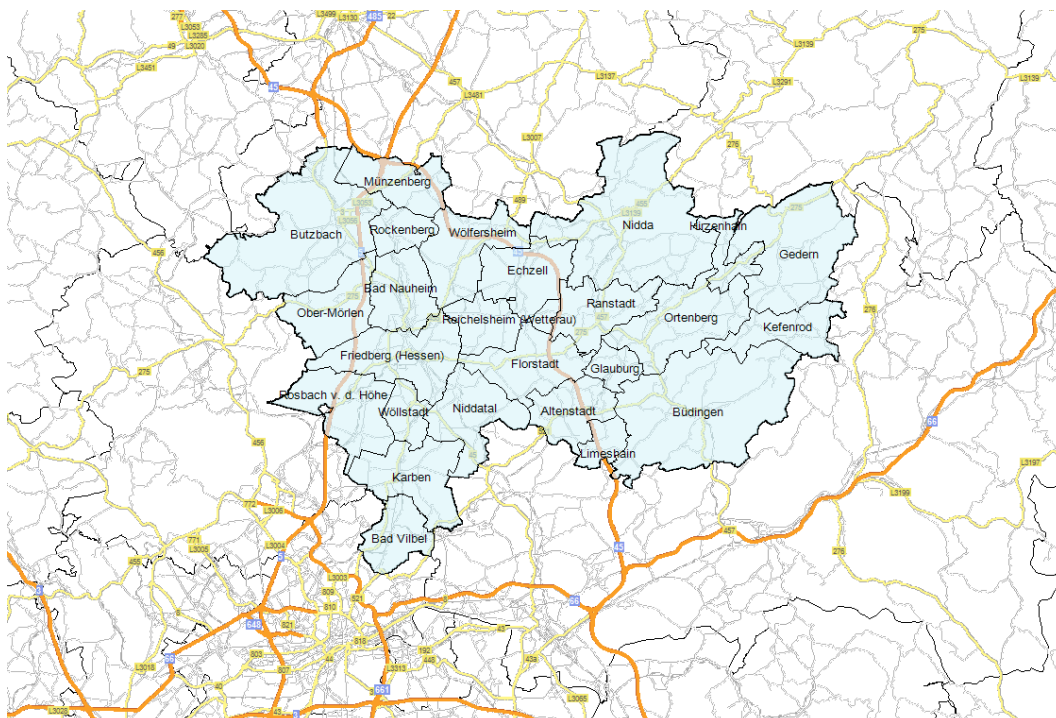
*Wohnraumbedarfs-
analyse als Handlungs-
grundlage*

Da sich die Situationen in den Kommunen unterschiedlich gestalten, hat der Wetteraukreis die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Diese soll die zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen der GmbH sowie den gezielten Einsatz von Fördermitteln unterstützen.

Der Wetteraukreis ist im südlichen Hessen gelegen und grenzt an die Landkreise Gießen, Vogelsbergkreis, Main-Kinzig-Kreis, Hochtaunuskreis, Lahn-Dill-Kreis sowie im Süden an die Stadt Frankfurt am Main. Gegliedert ist der Kreis in 25 Städte und Gemeinden. Verwaltungssitz des Kreises ist die Stadt Friedberg (Hessen). Infrastrukturell eingebunden ist der Wetteraukreis insbesondere über die Bundesautobahn 5, über die in kurzer Zeit Frankfurt (Main) zu erreichen ist, sowie die Bundesautobahn 45 mit der Teilstrecke Gießen – Hanau. Über Bahnstrecken bestehen u.a. ebenfalls Verbindungen nach Frankfurt (Main) sowie über Gießen nach Kassel (Main-Weser-Bahn). Zudem verbinden verschiedene Regionalzuglinien die Kommunen des Wetteraukreises mit der Region.

*Lage des
Wetteraukreises*

Abbildung 1: Lage des Wetteraukreises



Quelle: GEWOS

Ziel dieser Wohnraumbedarfsanalyse ist es, einen Überblick über die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt zu vermitteln sowie die auf Basis aktueller Daten erwartbare zukünftige Entwicklung darzustellen. Hierfür wurden Bevölkerungsprognosen auf kommunaler Ebene berechnet und darauf aufbauend Haushalts- und Wohnungsmarktprognosen erstellt, aus denen sich eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2040 auf dem Wohnungsmarkt im Wetteraukreis ergibt.

*Aktuelle Situation und
künftige Entwicklung*

Da vor allem das bezahlbare Wohnen im Fokus steht, wurden ergänzend mittels einer Modellrechnung das Angebot und die Nachfrage im bezahlbaren Segment erfasst und bilanziert. Auf diese Weise können mögliche Versorgungsengpässe identifiziert und daraus potentielle Handlungsoptionen entwickelt werden.

Bezahlbares Wohnen

Grundlage für die weitere Entwicklung stellen verschiedene Planwerke dar:

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020 ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung und die verbindliche Vorgabe für die Regionalplanung. Er enthält die Festlegungen der Raumordnung für eine großräumige Ordnung und Entwicklung des Landes und seiner Regionen sowie die überregional bedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Zudem werden die verschiedenen Raumkategorien, wie ländliche Räume, Mittelzentren oder Oberzentren, festgelegt.

*Wichtigstes Steuerungsinstrument:
Landesentwicklungsplan*

Eigenständige Oberzentren werden im Wetteraukreis keine ausgewiesen. Als Mittelzentren werden sechs Kommunen betrachtet: Büdingen und Nidda sind Mittelzentren im ländlichen Raum, Bad Nauheim und Friedberg (Hessen) sind Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in Kooperation im Verdichtungsraum und Bad Vilbel sowie Butzbach sind polyzentrale Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main.

Sechs Kommunen als Mittelzentren

Der Regionalplan Südhessen stellt gemeinsam mit dem Regionalen Flächennutzungsplan das Bindeglied zwischen dem hessenweit gültigen Landesentwicklungsplan und den kommunalen Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden dar. In ihm werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt und damit die aus dem LEP abgeleiteten Vorgaben für die Planungsregion umgesetzt. Derzeit befindet sich der „Regionalplan Südhessen und Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ im Verfahren der Neuaufstellung. Bis er rechtskräftig wird, behält der aktuell geltende Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 seine Gültigkeit.

Regionalplan als Verbindungsglied

Um eine einfachere und schnellere Realisierung von Wohnraum zu ermöglichen, wurden auf Bundes- und Landesebene zuletzt verschiedene Instrumente realisiert:

Einfachere Realisierung von Wohnraum

Im Oktober 2025 wurden auf Bundesebene unter der Bezeichnung „Bauturbo“¹ verschiedene Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus auf den Weg gebracht. Dabei handelt es sich um ein Bündel gesetzgeberischer und administrativer Ansätze mit dem Ziel, Planungs- und Genehmigungsprozesse strukturell zu beschleunigen. Dies soll insbesondere durch die priorisierte Behandlung von Projekten, vereinfachte Verfahrensschritte sowie eine verbesserte Koordination zwischen Verwaltung, Politik und Vorhabenträgern erreicht werden, um die Schaffung von Wohnraum insgesamt schneller voranzubringen.

Bauturbo

Ebenfalls im Oktober 2025 hat der Hessische Landtag eine Novelle der Hessischen Bauordnung beschlossen. Mit deren Hilfe soll es ebenfalls ermöglicht werden, schneller, einfacher und günstiger Bauvorhaben zu realisieren. Vorgaben werden gelockert (z.B. Stellplatzpflichten oder die Pflicht zur Einrichtung eines Spielplatzes) oder angepasst. Auf diese Weise soll dem Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in Hessen entgegengewirkt werden.

Novelle Hessische Bauordnung

¹ Die Bundesregierung (2026): Der „Bau-Turbo“ ist der neue Paragraph 246e im Baugesetzbuch. Die Sonderregelung ist zusammen mit weiteren flankierenden Regelungen am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

2. Datengrundlagen

Um die bisherige und aktuelle Situation des Wohnungsmarktes im Wetteraukreis darzustellen und entsprechende zukünftige Anpassungen zu ermöglichen, erfolgt zunächst eine Untersuchung der demografischen und sozioökonomischen Lage in den Kommunen des Wetteraukreises. Außerdem werden u.a. das vorhandene Wohnraumangebot, die Bautätigkeit, die Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen und die Versorgungssituation mit barrierearmem Wohnraum analysiert.

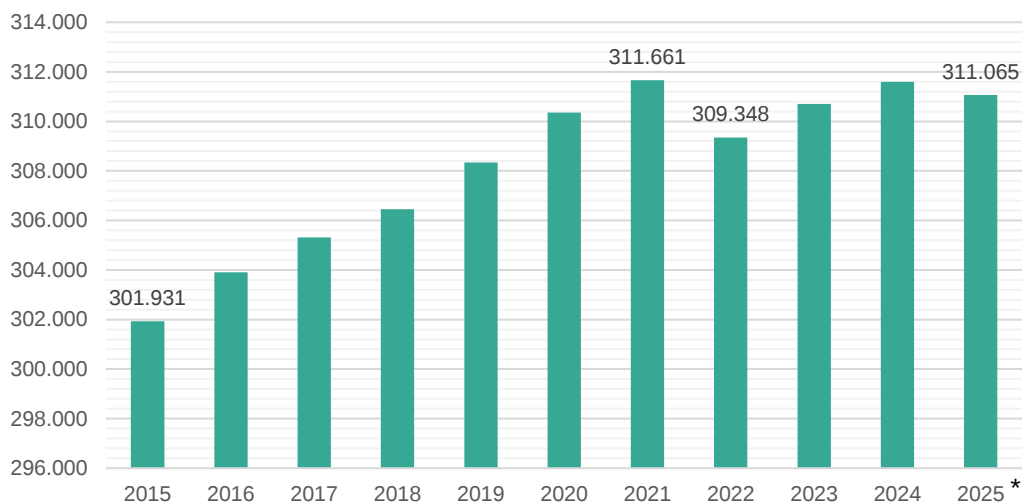
*Situation im
Wetteraukreis*

2.1 Demografische Entwicklung

Innerhalb der vergangenen zehneinhalb Jahre, im Zeitraum von 2015 bis in das erste Halbjahr 2025, ist die Bevölkerungszahl gemäß amtlicher Statistik im Wetteraukreis von ca. 301.930 auf rund 311.070 angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs um ca. 9.130 Personen bzw. +3,0 %. Insgesamt verläuft das Bevölkerungswachstum recht gleichmäßig. Ein deutlicher Rückgang der Bevölkerungszahl ist jedoch von 2021 zu 2022 sowie ein weiterer Rückgang im 1. Halbjahr 2025 zu beobachten. Der deutliche Rückgang von 2021 auf 2022 lässt sich auf die Zensuserhebung zurückführen, in deren Ergebnis die Einwohnerzahl vielerorts nach unten korrigiert wurde. Im Wetteraukreis hat sich die Bevölkerungszahl um rund 2.310 Personen verringert. Grundsätzlich erfolgte ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl.

Bevölkerungszuwachs

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025



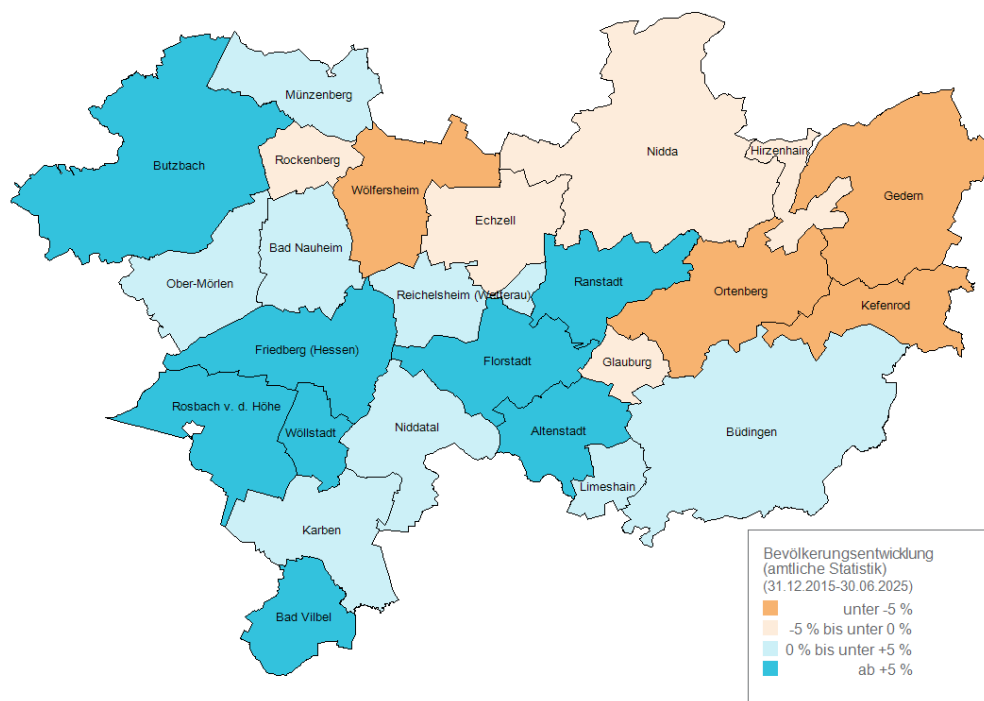
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Hessisches Statistisches Landesamt

*Stand 30.06.2025

Der kleinräumigen Betrachtung in Abbildung 3 kann die Entwicklung der Bevölkerung von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025 auf kommunaler Ebene auf Basis der amtlichen Statistik entnommen werden. Bevölkerungsgewinne fanden demnach vor allem im südlichen und westlichen Bereich des Wetteraukreises statt. Die prozentual deutlichsten Anstiege zeigten sich in Bad Vilbel mit einem Zuwachs um 8,9 % sowie in Friedberg (Hessen), mit einem Zuwachs um 8,2 %. In den nordöstlich gelegenen Kommunen zeigt sich hingegen ein Rückgang der Bevölkerungszahl. Der größte prozentuale Rückgang erfolgte in Gedern (-10,4 %).

*Zuwachs im
Südwesten, Rückgang
im Nordosten*

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025 in % auf Basis der amtlichen Statistik des Hessischen Statistischen Landesamts

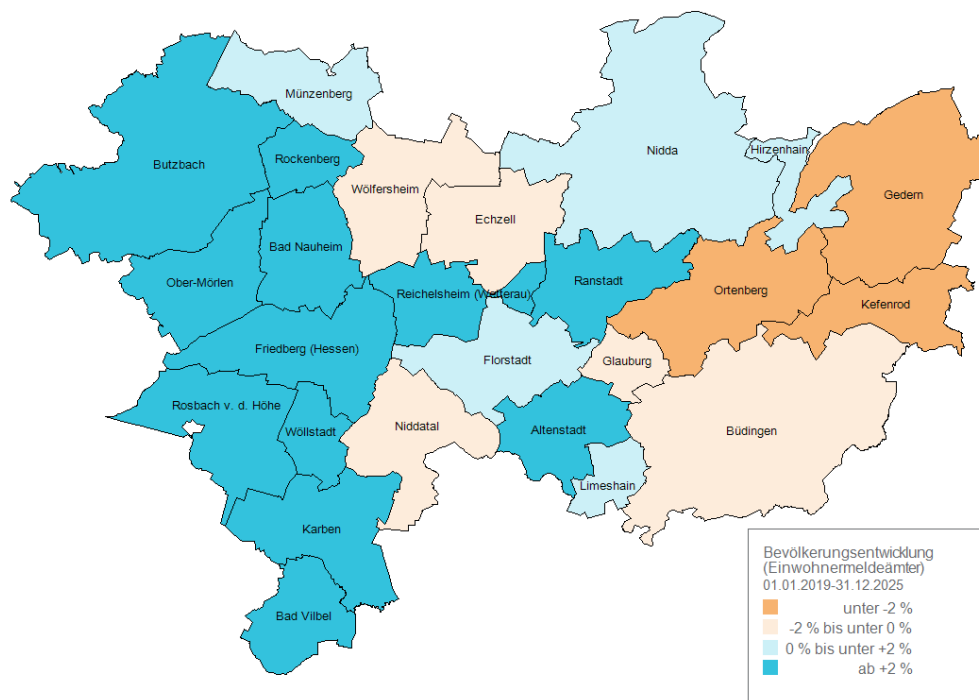


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Hessisches Statistisches Landesamt, Darstellung GEWOS

Auf Basis der Daten der Einwohnermeldeämter ergibt sich von 01.01.2019 bis 31.12.2025 ein Bevölkerungsanstieg um 3 % bzw. rund 9.330 Personen. Ein starkes Wachstum der Bevölkerungszahl ist demnach in Bad Vilbel (+5,5 %), Butzbach (+5,1 %) und Friedberg (Hessen) (+8,0 %) zu beobachten. Auch bei Betrachtung der Zahlen der Einwohnermeldeämter ist tendenziell in den östlich gelegenen Kommunen ein Rückgang der Bevölkerungszahl zu beobachten, den stärksten zeigt Kefenrod mit -3,7 %.

*Einwohnerentwicklung
laut Einwohnermelde-
ämter*

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Wetteraukreises von 2019 bis 2025 in % auf Basis der amtlichen Statistik der Einwohnermeldeämter



Quelle: Wetteraukreis, Darstellung GEWOS

Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist auf zwei Komponenten zurückzuführen: den natürlichen Bevölkerungssaldo – die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – sowie die Wanderungsbewegungen. Im Folgenden wird zunächst die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Fokus genommen. Deutschlandweit sind die Geburtenraten seit den 1960er und 1970er Jahren deutlich zurückgegangen, was in Kombination mit einer Alterung der Gesellschaft in einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung resultiert, so auch im Wetteraukreis. Insgesamt ist der Saldo für den Betrachtungszeitraum 2015 bis 2024 deutlich negativ. Im Jahresmittel liegt er über diesen Zeitraum bei rund -860. Im ersten Halbjahr 2025 liegt er zudem bei rund -820. Das bedeutet, es sind im Wetteraukreis zwischen 2015 und 2024 jährlich rund 860 Personen mehr gestorben, als geboren wurden. Zwar ist die Zahl der Geburten insgesamt angestiegen, jedoch nicht in solch einem starken Maße, wie die Sterbefälle. Ein Ausgleich des Saldos ist so mittelfristig nicht realistisch, zumal der demografische Wandel zu einem Anstieg des durchschnittlichen Bevölkerungsalters und damit zu höheren Sterbewahrscheinlichkeiten führt.

Negativer natürlicher Saldo

Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025



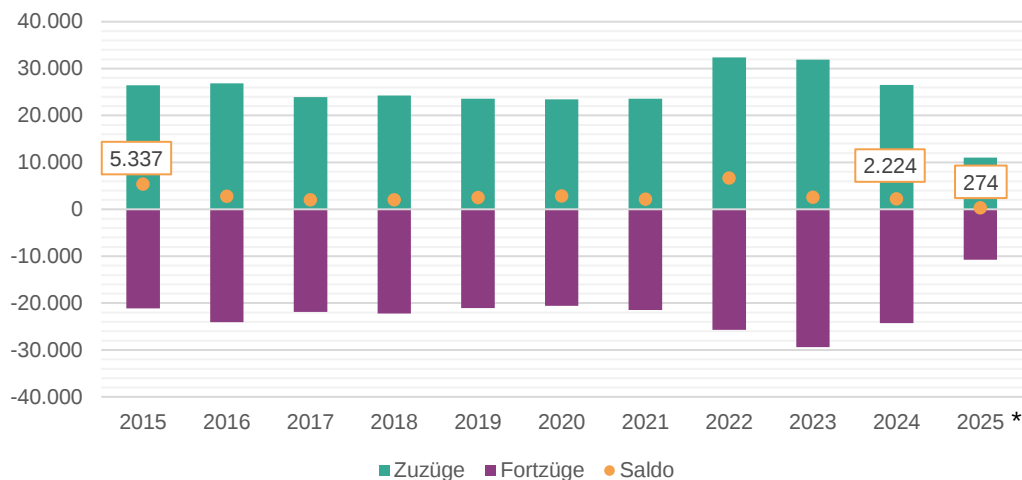
Quelle: Wetteraukreis, Hessisches Statistisches Landesamt

*Stand 30.06.2025

Neben der natürlichen Entwicklung sind die Wanderungen ein wesentlicher Faktor der Bevölkerungsentwicklung. Da sich im Wetteraukreis insgesamt ein Anstieg der Bevölkerungszahl vollzieht, jedoch ein negativer natürlicher Saldo vorliegt, bedeutet dies, dass das Defizit durch Wanderungsgewinne ausgeglichen und überkompensiert wird. Besonders hohe Wanderungsgewinne sind in den Jahren 2015 sowie 2016 und 2022 sowie 2023 ersichtlich. Diese könnten auf Fluchtbewegungen beruhen. Insgesamt liegt der Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2024 bei rund +2.860. Im ersten Halbjahr 2025 liegt der Wanderungssaldo bei rund +270. Zwischen 2015 und 2024 stehen Zuzügen von jährlich durchschnittlich rund 26.260 Personen Fortzüge in Höhe von jährlich durchschnittlich 23.400 Menschen gegenüber. Eine Gegenüberstellung mit dem negativen natürlichen Saldo von durchschnittlich rund -860 pro Jahr, zeigt, dass sich die Bevölkerungszahl im Wetteraukreis zwischen 2015 und 2024 im Mittel pro Jahr um rund 2.000 erhöhte.

*Wanderungsgewinne
kompensieren
Geburtendefizit*

Abbildung 6: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Wetteraukreis von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025



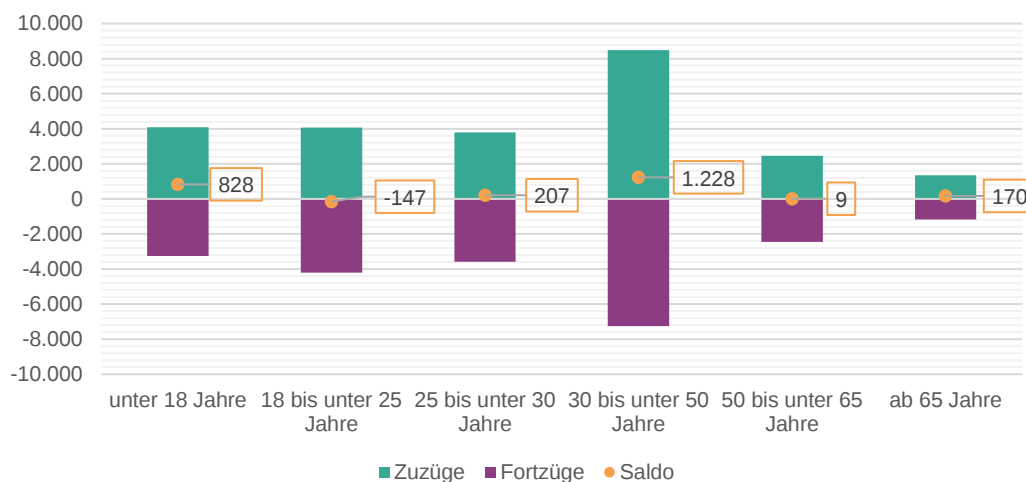
Quelle: Wetteraukreis, Hessisches Statistisches Landesamt

*Stand 30.06.2025

Die nachfolgende Abbildung 7 stellt die Mittelwerte der Jahre 2017 bis 2024 (2022 und 2023 ausgenommen) der Wanderungsentwicklungen klassifiziert nach Altersgruppen dar. Die höchsten Wanderungsgewinne treten in den Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der unter 18-Jährigen auf. Bei diesen Altersklassen handelt es sich in der Regel um Familienhaushalte, die gemeinsam an einen neuen Wohnort ziehen. Wanderungsverluste sind ausschließlich in der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen zu beobachten. Junge Erwachsene verlassen oftmals für eine Ausbildung oder ein Studium den Wetteraukreis.

Wanderungsgewinne durch Familien

Abbildung 7: Wanderungen nach Altersgruppen (Mittelwert 2017-2024, ohne 2022 und 2023) im Wetteraukreis

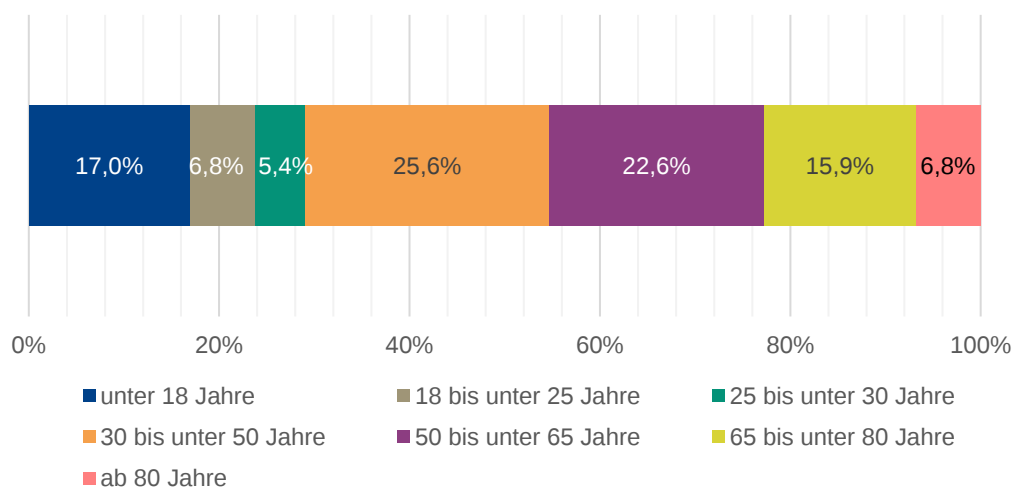


Quelle: Wetteraukreis, Hessisches Statistisches Landesamt

Neben Veränderungen der Bevölkerungszahl nimmt auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Die nachfolgende Abbildung 8 stellt die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Wetteraukreis dar. Die Altersstruktur des Wetteraukreises entspricht dabei nahezu der des Bundeslandes Hessen. Fast die Hälfte der Bevölkerung sind Personen im Alter von 30 bis 64 Jahren (48,2 %) und bei mehr als jedem fünften Einwohner des Wetteraukreises (22,7 %) handelt es sich um einen Menschen im Seniorenalter (ab 65 Jahren). Im Kinder- und Jugendalter hingegen (unter 18 Jahren) sind weniger als ein Fünftel der Einwohner (17,0 %).

Altersstruktur im Kreis nahezu wie im Bundesland

Abbildung 8: Altersstruktur im Wetteraukreis am 31.12.2025



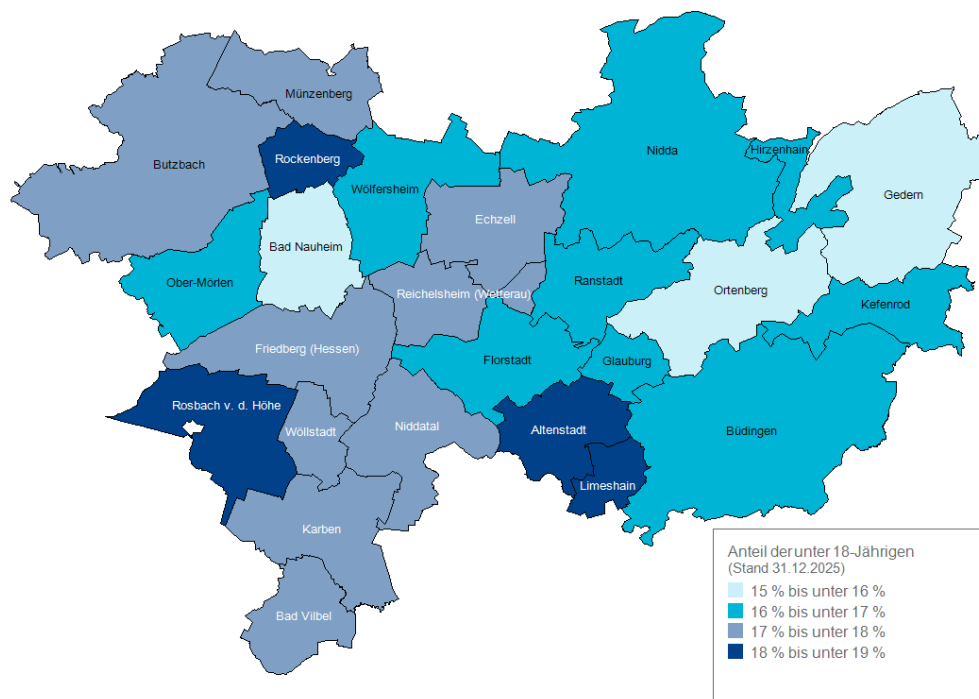
Quelle: Wetteraukreis, Hessisches Statistisches Landesamt

Folgende Abbildungen stellen die Anteile der jüngsten Altersgruppe, der unter 18-Jährigen, stellvertretend für Familien sowie die der ältesten, der Senioren, in den Kommunen des Wetteraukreises dar.

Die Anteile der Kinder und Jugendlichen liegen in den verschiedenen Kommunen recht nah beieinander und befinden sich im Wertespektrum von 15,4 % bis 18,7 %. Die Differenz zwischen Minimal- und Maximalwert beträgt dementsprechend 3,3 Prozentpunkte. Es zeigt sich eine tendenzielle Abschwächung von Süd-Westen nach Nord-Osten. Der höchste Anteil ist in Rosbach v. d. Höhe vorzufinden, der niedrigste Anteil liegt in Gedern vor.

Höchste Anteile unter 18-Jähriger v.a. im Südwesten

Abbildung 9: Anteile der unter 18-Jährigen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2025

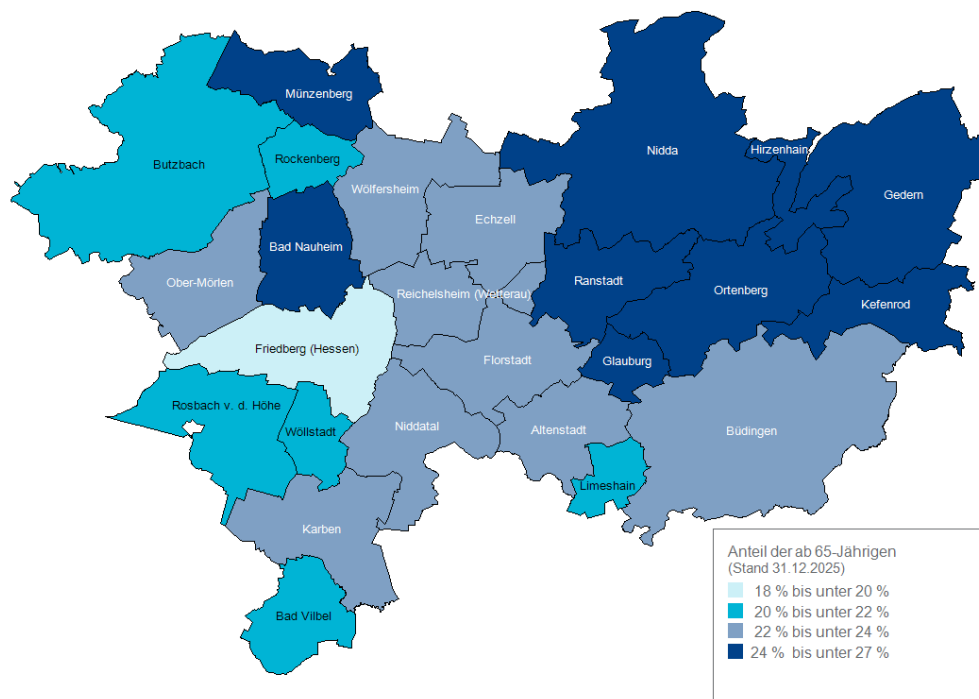


Quelle: Wetteraukreis, Hessisches Statistisches Landesamt, Darstellung GEWOS

Bei der Verteilung der Anteile der Menschen ab 65 Jahren an der jeweiligen Gesamtbevölkerung zeigt sich eine größere Differenz zwischen Minimal- und Maximalwert. Mit einem Höchstwert von 26,3 % in Gedern sowie einem Minimum von 18,8 % in Friedberg (Hessen) ergibt sich ein Unterschied von 7,5 Prozentpunkten. Entgegengesetzt zu den unter 18-Jährigen finden sich hier die höchsten Anteile vor allem im Nordosten.

Höchste Anteile ab 65-Jähriger im Nordosten

Abbildung 10: Anteile der ab 65-Jährigen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2025

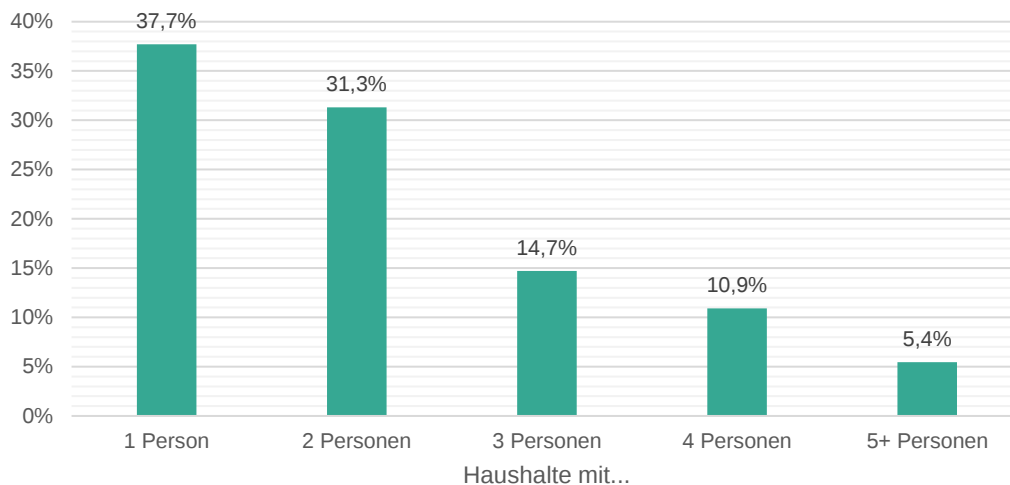


Quelle: Wetteraukreis, Hessisches Statistisches Landesamt, Darstellung GEWOS

Die Haushaltsstruktur im Wetteraukreis ist vor allem durch kleine Haushaltsgrößen geprägt. So haben Ein- und Zweipersonenhaushalte einen Anteil von 69 % an der gesamten Haushaltszahl im Wetteraukreis. Das bedeutet es leben in über zwei Dritteln der Haushalte ein oder zwei Personen. Große Haushalte mit fünf und mehr Personen haben lediglich einen Anteil von 5,4 %. Im Bundesland Hessen ist der Anteil von Einpersonenhaushalten fast um fünf Prozentpunkte höher als im Wetteraukreis. Der Anteil aller anderen Haushaltsgrößen ist auf Landesebene niedriger als im Wetteraukreis. Der geringste Unterschied besteht bei den Haushalten mit fünf oder mehr Personen, er beträgt 0,4 Prozentpunkte.

Fast 70 % Ein- und Zweipersonenhaushalte

Abbildung 11: Anteil der Haushaltsgrößen im Wetteraukreis gemäß Zensus 2022



Quelle: Zensus 2022

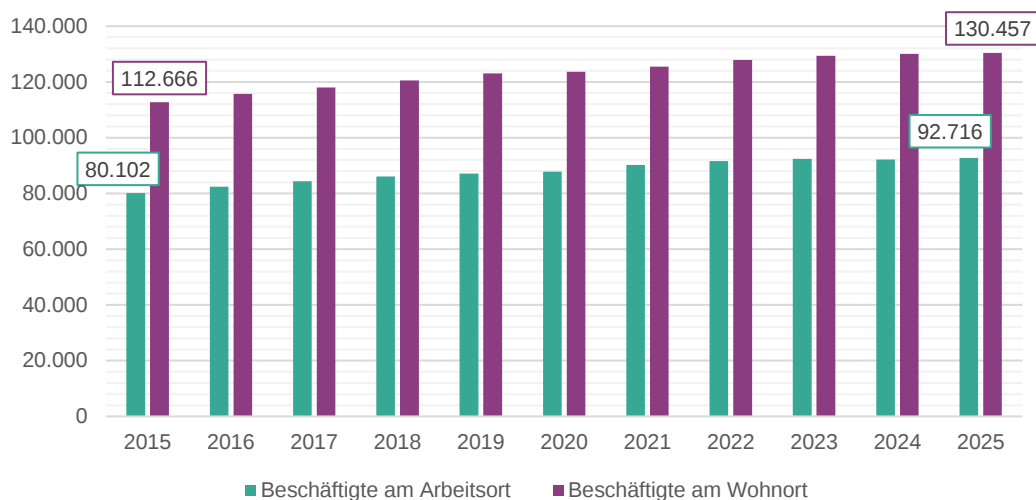
2.2 Sozioökonomische Situation

Die sozioökonomische Situation ist eine zentrale Determinante für die Wohnungsnachfrage. Sie lässt sich anhand verschiedener, teils voneinander abhängiger Indikatoren bestimmen, so etwa der Beschäftigungsentwicklung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeits- und Wohnort im Wetteraukreis stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Unterschieden wird bei der Betrachtung von Beschäftigungszahlen in SVB am Arbeitsort und am Wohnort. Beamte, Soldaten und Selbstständige sind nicht sozialversicherungspflichtig und werden hierbei nicht berücksichtigt. Die Zahl der SVB am Arbeitsort gibt an, wie viele sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse in der betrachteten Kommune bestehen. Die Zahl der SVB am Wohnort hingegen beschreibt, wie viele SVB in einer Kommune oder einem Kreis ihren Wohnsitz haben. Wie aus der nachfolgenden Abbildung 12 hervorgeht, liegen im Wetteraukreis die Zahlen der Beschäftigten am Wohnort beständig über denen der Beschäftigten am Arbeitsort. Das bedeutet, dass viele andernorts arbeiten und zur Arbeit pendeln.

*Anstieg der
Beschäftigtenzahlen*

Die Beschäftigungsentwicklung verlief im Wetteraukreis in den letzten Jahren, wie in den meisten Regionen Deutschlands, positiv. So stieg die Zahl der SVB am Arbeitsort seit 2015 um 15,7 % von rund 80.100 auf rund 92.720. Die Zahl der SVB am Wohnort kann mit 15,8 % einen minimal stärkeren Anstieg aufweisen von rund 112.670 im Jahr 2015 auf rund 130.460 im Jahr 2025.

Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort im Wetteraukreis von 2015 bis 2025



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesagentur für Arbeit

Ein Vergleich der Entwicklung in den einzelnen Kommunen zeigt mitunter verschiedene Dynamiken. Ein prozentual besonders starker Anstieg der SVB am Arbeitsort seit 2015 erfolgte in Florstadt. Die Zahl stieg von 1.220 auf rund 1.870 (+ 53,1 %). Ein Rückgang der Anzahl der SVB am Arbeitsort fand hingegen mit -7,5 % in Hirzenhain (2015: 570; 2025: 530) und mit -3,1 % in Ortenberg (2015: 1.540; 2025: 1.490) statt.

*In allen Kommunen
Anstieg der Beschäftigten
am Wohnort*

Bei der Zahl der SVB am Wohnort zeigte sich in allen kreisangehörigen Kommunen ein Anstieg. Der höchste prozentuale Anstieg erfolgte mit +24,2 % in Bad Nauheim. Der geringste Anstieg vollzog sich mit +2,9 % in Kefenrod.

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis 2025

Kommune	Beschäftigte am Arbeitsort		Beschäftigte am Wohnort	
	2025	2015-2025	2025	2015-2025
Altenstadt	3.381	+9,1%	5.131	+14,5%
Bad Nauheim	12.219	+11,9%	13.228	+24,2%
Bad Vilbel	12.185	+23,9%	15.645	+23,6%
Büdingen	6.511	+2,1%	8.839	+11,5%
Butzbach	8.071	+31,6%	11.359	+21,6%
Echzell	1.162	+22,4%	2.341	+10,3%
Florstadt	1.868	+53,1%	3.779	+11,6%

Kommune	Beschäftigte am Arbeitsort		Beschäftigte am Wohnort	
	2025	2015-2025	2025	2015-2025
Friedberg (Hessen)	13.772	+18,2%	13.036	+22,9%
Gedern	1.635	+6,7%	2.929	+5,9%
Glauburg	595	+20,4%	1.189	+7,9%
Hirzenhain	529	-7,5%	1.163	+12,8%
Karben	7.430	+2,6%	9.774	+14,3%
Kefenrod	526	+11,0%	1.082	+2,9%
Limeshain	989	+33,1%	2.399	+15,3%
Münzenberg	917	+32,5%	2.409	+12,9%
Nidda	5.631	+2,3%	6.974	+10,7%
Niddatal	933	+23,7%	4.092	+13,4%
Ober-Mörlen	1.472	+13,4%	2.418	+13,6%
Ortenberg	1.488	-3,1%	3.499	+8,4%
Ranstadt	1.108	+15,8%	2.078	+9,7%
Reichelsheim (Wetterau)	1.162	+34,5%	2.823	+7,1%
Rockenberg	692	+11,3%	1.806	+5,3%
Rosbach v. d. Höhe	4.838	+27,1%	5.548	+11,8%
Wölfersheim	2.962	+33,8%	3.985	+4,6%
Wöllstadt	640	+5,3%	2.931	+17,5%
Wetteraukreis	92.716	+15,7%	130.457	+15,8%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesagentur für Arbeit

Insgesamt hat sich die Zahl der Arbeitslosen im Wetteraukreis seit 2015 um +1,8 % auf 8.019 im Jahr 2025 erhöht. Das entspricht einem Anstieg um 145 Personen. Die Entwicklungen in den einzelnen Kommunen sind jedoch sehr unterschiedlich: 14 Kommunen zeigen einen Anstieg der Arbeitslosenzahl und 11 Kommunen einen Rückgang. In Wöllstadt war die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2025 auf dem gleichen Stand wie im Jahr 2015. Den absolut höchsten Anstieg zeigt Bad Vilbel mit 85 Personen (+13,5 %). Den absolut höchsten Rückgang weist Büdingen mit 83 Personen (-11,2 %) auf.

*Anstieg der
Arbeitslosenzahlen*

Tabelle 2: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis 2025

Kommune	Arbeitslose		Entwicklung 2015 bis 2024	
	2015	2025	absolut	in %
Altenstadt	339	346	7	+2,1%
Bad Nauheim	884	937	53	+6,0%
Bad Vilbel	630	715	85	+13,5%
Büdingen	738	655	-83	-11,2%
Butzbach	750	751	1	+0,1%
Echzell	151	161	10	+6,6%
Florstadt	208	207	-1	-0,5%
Friedberg (Hessen)	1.092	1.150	58	+5,3%
Gedern	172	160	-12	-7,0%
Glauburg	86	70	-16	-18,6%
Hirzenhain	91	73	-18	-19,8%
Karben	430	529	99	+23,0%
Kefenrod	66	83	17	+25,8%
Limeshain	131	119	-12	-9,2%
Münzenberg	81	91	10	+12,3%
Nidda	518	489	-29	-5,6%
Niddatal	194	184	-10	-5,2%
Ober-Mörlen	113	112	-1	-0,9%
Ortenberg	237	166	-71	-30,0%
Ranstadt	110	122	12	+10,9%
Reichelsheim (Wetterau)	164	171	7	+4,3%
Rockenberg	67	76	9	+13,4%
Rosbach v. d. Höhe	238	267	29	+12,2%
Wölfersheim	248	246	-2	-0,8%
Wöllstadt	139	139	0	0,0%
Wetteraukreis	7.874	8.019	145	+1,8%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Wetteraukreis

Wie bereits die höhere Zahl der SVB am Wohnort gegenüber der am Arbeitsort zeigt, ist der Saldo der Pendlerbewegungen negativ. Zudem hat sich der negative Saldo in den vergangenen Jahren weiter erhöht. Die Zahl der Auspendler steigt deutlich stärker als die Zahl der Einpendler. So hat sich der negative Saldo von 2015 bis 2025 um rund 5.180 Personen erhöht (+ 15,9 %).

Negativer Pendlersaldo

Abbildung 13: Entwicklung der Pendlerbewegungen im Wetteraukreis von 2015 bis 2025

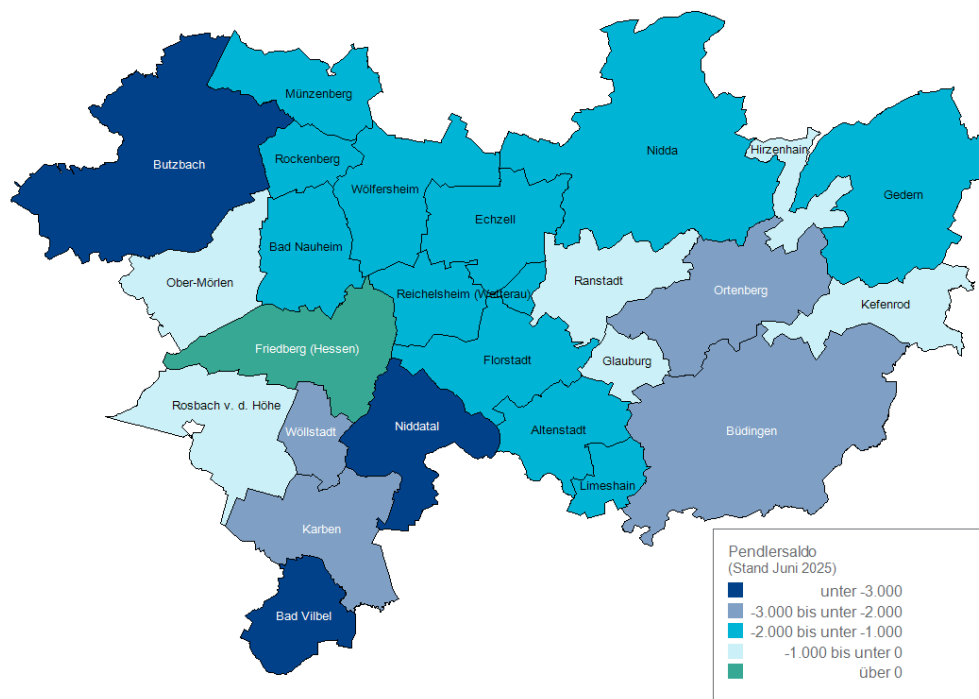


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Betrachtung der Pendler- und Beschäftigtenzahlen zeigt eine Konzentration von Arbeitsplätzen vor allem in der Kreisstadt Friedberg (Hessen), siehe Abbildung 14, Seite 20. Dementsprechend kann Friedberg (Hessen) als einzige Kommune im Wetteraukreis einen positiven Pendlersaldo von rund 730 aufweisen. Alle anderen Kommunen verzeichnen mehr Aus- als Einpendler. Besonders hohe negative Pendlersalden gibt es mit rund -3.470 und -3.290 in Bad Vilbel sowie in Butzbach.

Friedberg (Hessen) als einzige Kommune mit positivem Pendlersaldo

Abbildung 14: Pendlersalden in den Kommunen des Wetteraukreises am 30.06.2025

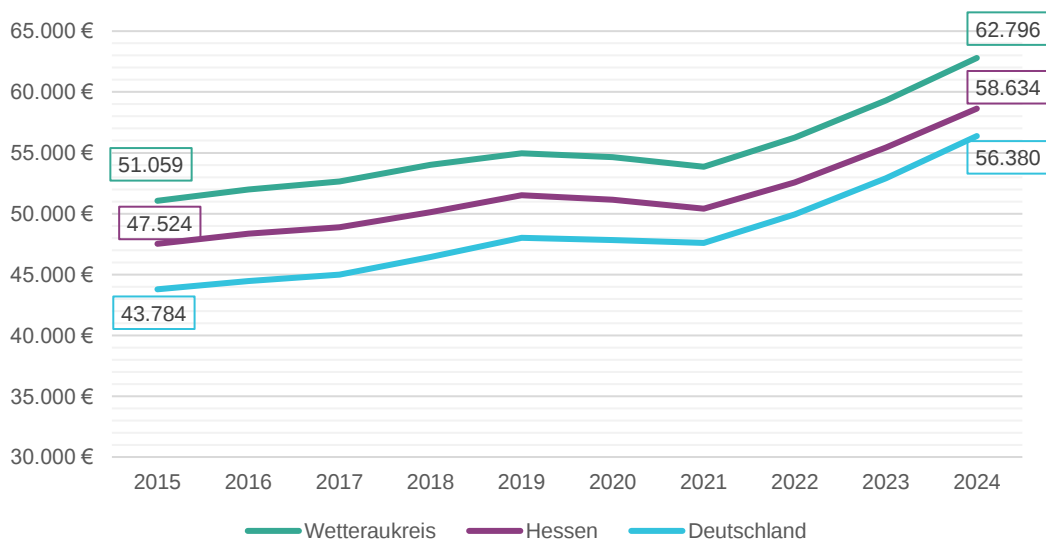


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Darstellung GEWOS

Einen wichtigen Indikator für die wirtschaftliche Situation und die Leistbarkeit des Wohnens stellt die Kaufkraft der Haushalte dar. Die Entwicklung verlief im Wetteraukreis ähnlich positiv wie auf Bundesebene und im Land Hessen (vgl. Abbildung 15). Seit 2015 erhöhte sich die Kaufkraft der Haushalte im Kreis um 23 % und entspricht damit dem Anstieg auf Landesniveau. Die Kaufkraft pro Haushalt im Wetteraukreis liegt dabei beständig über dem Niveau von Land und Bund. Der höchste Anstieg fand in Kefenrod sowie in Nidda statt. Hier erhöhte sich die Kaufkraft der Haushalte um etwa ein Drittel.

Überdurchschnittliche Kaufkraft

Abbildung 15: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Wetteraukreis, Hessen und Deutschland von 2015 bis 2024

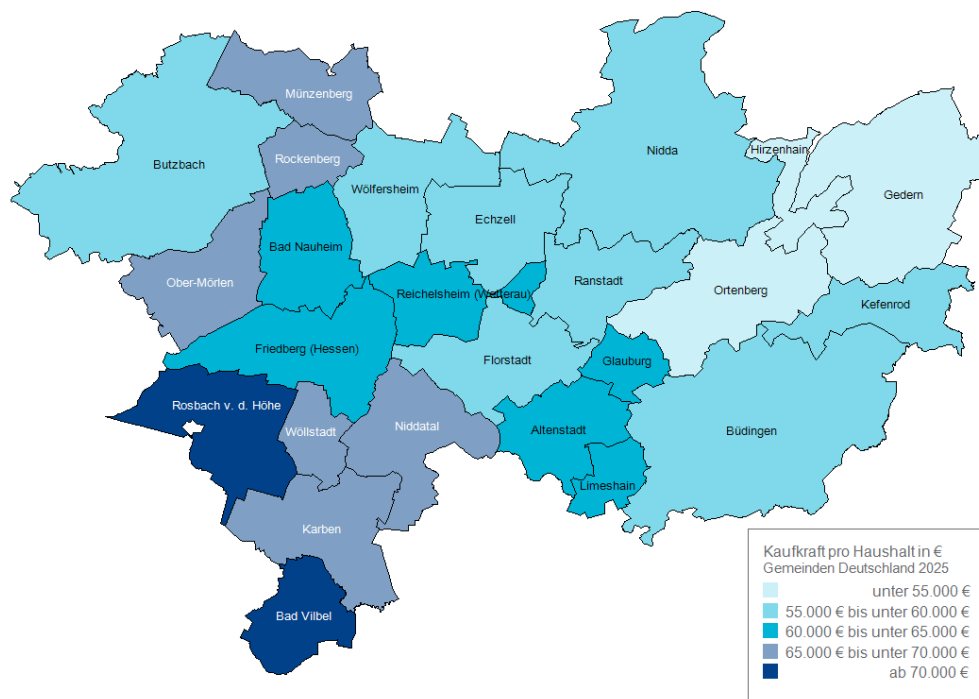


Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

Auf Ebene der Kommunen ist abermals ein leichtes Südwest-Nordost-Gefälle erkennbar. Bei den zwei Kommunen mit der höchsten Kaufkraft im Jahr 2024 handelt es sich um die südwestlich gelegenen Kommunen Rosbach v. d. Höhe mit einer Kaufkraft von rund 77.260 € pro Haushalt sowie Bad Vilbel mit einer Kaufkraft von rund 71.660 € pro Haushalt. Im Nordosten gelegen befinden sich hingegen die Kommunen mit der geringsten Kaufkraft pro Haushalt im Kreis. Dabei handelt es sich um Hirzenhain mit rund 52.090 € pro Haushalt sowie Ortenberg mit rund 53.040 € pro Haushalt.

Höchste Kaufkraft im Südwesten

Abbildung 16: Kaufkraft pro Haushalt in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2024



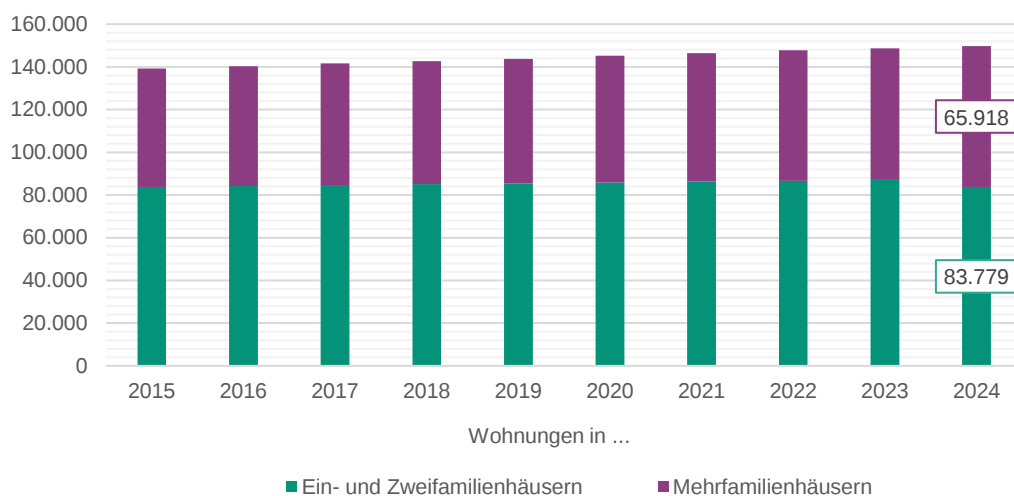
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung, Darstellung GEWOS

2.3 Wohnungsbestand

Seit dem Jahr 2015 hat sich der Bestand der Wohneinheiten im Wetteraukreis insgesamt um rund 10.490 Wohneinheiten bzw. 7,5 % erhöht. In Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) gab es im Jahr 2024 etwa 83.780 Wohneinheiten, in Mehrfamilienhäusern (MFH) rund 65.920 Wohnungen. Damit befinden sich 56 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

*Wohnungsbestand
geprägt von Ein- und
Zweifamilienhäusern*

Abbildung 17: Bestandsentwicklung der Wohneinheiten nach Segmenten im Wetteraukreis von 2015 bis 2024

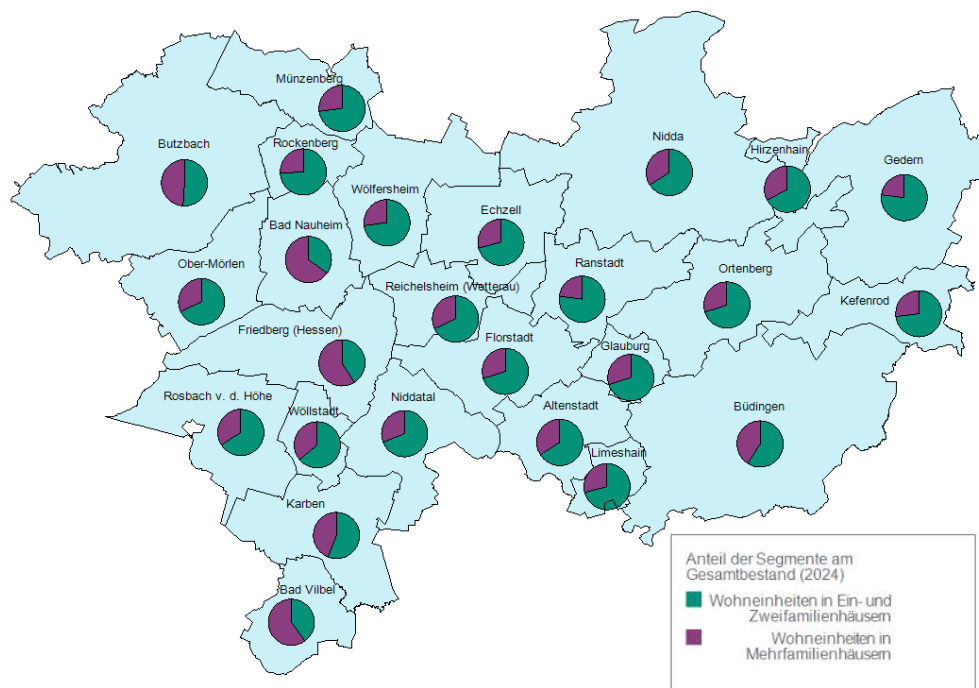


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Hessisches Statistisches Landesamt

Bei Betrachtung der Segment-Verteilung auf kommunaler Ebene wird abermals die hohe Bedeutung von EZFH im Kreis sichtbar. In der überwiegenden Mehrheit der Kommunen befindet sich der Großteil des Bestandes der Wohneinheiten in diesem Segment. Am höchsten ist der Anteil mit 77 % in Ranstadt und Gedern. Lediglich in Bad Nauheim (65 %), Bad Vilbel (60 %) und Friedberg (Hessen) (59 %) befindet sich die Mehrheit der Wohneinheiten in MFH.

In Bad Nauheim, Bad Vilbel und Friedberg (Hessen) höhere Bedeutung von Mehrfamilienhäusern

Abbildung 18: Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in den Kommunen des Wetteraukreises in 2024

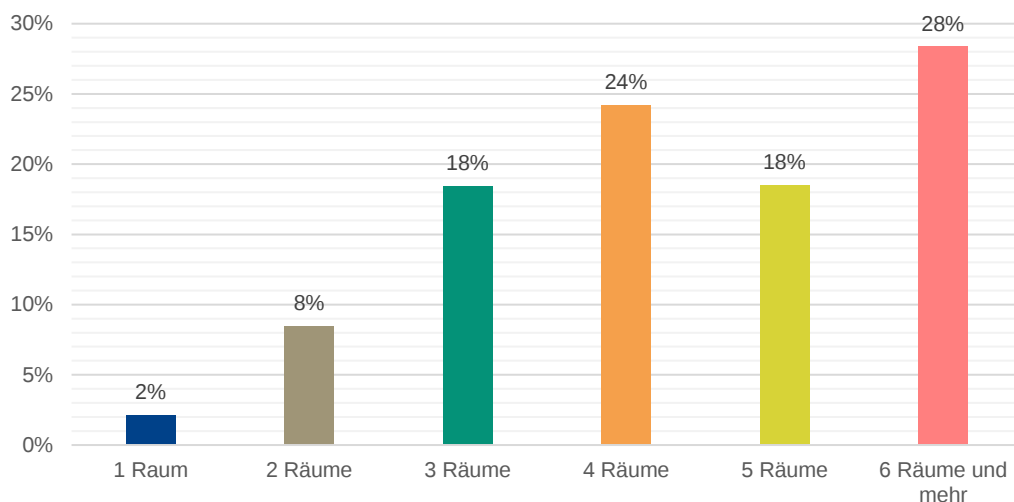


Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Darstellung GEWOS

Entsprechend des hohen Anteils an EZFH ist die Wohnungsgrößenstruktur im Wetteraukreis hauptsächlich geprägt von größeren Wohneinheiten (vgl. Abbildung 19): Die mittelgroßen und größeren Wohneinheiten mit drei bis fünf Räumen bilden gemeinsam einen Anteil von 61 % am gesamten Bestand. Die großen Wohneinheiten mit sechs und mehr Räumen besitzen einen Anteil von 28 %. Hierbei handelt es sich in der Regel ausschließlich um Wohneinheiten in EZFH. In Kefenrod (43 %), Gedern, Münzenberg und Rockenberg (jeweils 40 %) ist der Anteil dieser Wohneinheiten am höchsten. Deutlich geringer ist im Wetteraukreis der Anteil kleinerer Wohneinheiten mit ein oder zwei Räumen. Zusammen bilden diese Größenklassen einen Anteil von 10 % am gesamten Bestand. Den höchsten Anteil an kleineren Wohneinheiten weisen Bad Vilbel (16 %) und Bad Nauheim (15 %) auf (vgl. Abbildung 20).

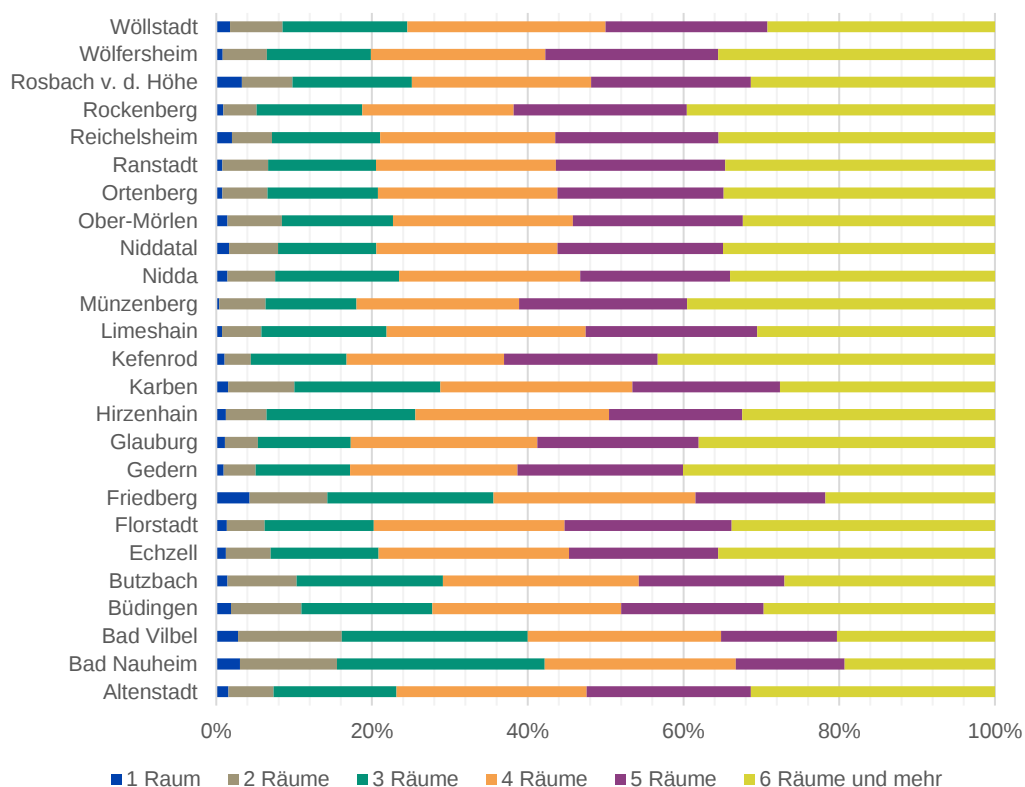
Wenig kleine Wohneinheiten

Abbildung 19: Wohnungsgrößenstruktur im Wetteraukreis im Jahr 2024



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Abbildung 20: Wohnungsgrößenstruktur in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2024



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

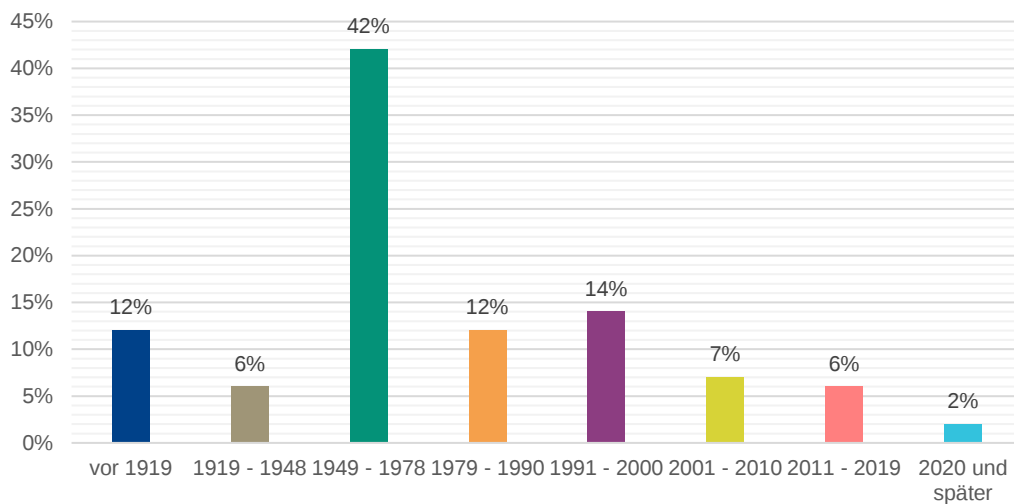
Ein bedeutender Teil des Bestandes der Wohneinheiten im Wetteraukreis ist im Zeitraum von 1949 bis in die 1970er Jahre entstanden. 29 % der Wohneinheiten wurden nach 1990 gebaut. Den höchsten Anteil an neueren Wohneinheiten ab 1990 gibt es in Bad Vilbel (37 %), darauf folgt Rosbach v. d. Höhe mit einem Anteil von 33 %. Diese höheren Anteile zeigen eine verstärkte Bautätigkeit in den letzten drei Jahrzehnten. Den verhältnismäßig größten Anteil an Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden, weist Echzell mit 26 % auf, gefolgt von Friedberg (Hessen) mit 25 % (vgl. Abbildung 22).

*Am meisten neuer
Wohnungsbestand in
Bad Vilbel*

Verglichen mit der Baualtersstruktur des Landes Hessen weist der Bestand des Wetteraukreises einen höheren Anteil neuerer Wohneinheiten auf. Der Anteil von Wohneinheiten, die nach 1990 errichtet wurden, beträgt in Hessen lediglich 23 % und liegt damit sechs Prozentpunkte unter dem Wert des Wetteraukreises.

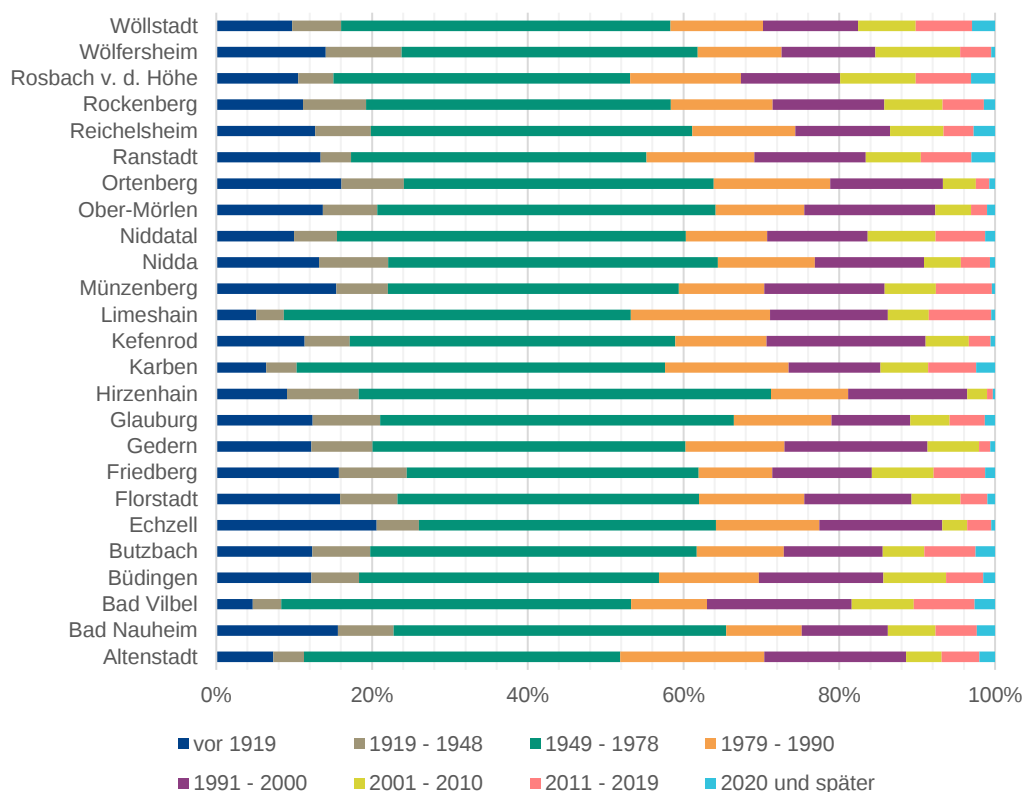
*Höherer Anteil neuerer
Wohneinheiten als im
Land*

Abbildung 21: Baualtersstruktur im Wetteraukreis gemäß Zensus 2022



Quelle: Zensus 2022

Abbildung 22: Baualtersstruktur in den Kommunen des Wetteraukreises gemäß Zensus 2022



Quelle: Zensus 2022

Die Eigentumsquote im Wetteraukreis beträgt laut Zensus 2022 56,5 %. Damit liegt sie etwa zehn Prozentpunkte höher als im Bundesland Hessen (46,6 %) und mehr als zwölf Prozentpunkte höher als auf Bundesebene (44,3 %). Die höchsten Werte sind in Kefenrod und Münzenberg mit 70,6 % und 70,2 % zu verzeichnen. Die Leerstandsquote², also der Anteil leerstehender Wohnungen, liegt im Wetteraukreis laut Zensus bei 3,5 %. Somit liegt sie leicht unter dem hessischen Wert von 3,8 %, befindet sich aber auf einem ähnlichen Niveau. Die höchste Leerstandsquote weisen Ortenberg (4,8 %) und Gedern (4,6 %) auf. Auf Bundesebene liegt sie bei 4,3 %.

*Höhere Eigentums-
quote als in Hessen*

² Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2026): „Die Leerstandsquote stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind: Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen.“

Tabelle 3: Eigentums- und Leerstandsquote in den Kommunen des Wetteraukreises gemäß Zensus 2022

Kommune	Eigentumsquote	Leerstandsquote
Altenstadt	63,0%	2,6%
Bad Nauheim	41,4%	2,7%
Bad Vilbel	47,0%	3,4%
Büdingen	59,0%	3,7%
Butzbach	57,0%	4,0%
Echzell	64,1%	3,3%
Florstadt	66,3%	3,5%
Friedberg (Hessen)	42,7%	3,6%
Gedern	69,3%	4,6%
Glauburg	66,7%	3,7%
Hirzenhain	64,8%	4,4%
Karben	59,4%	3,1%
Kefenrod	70,6%	4,4%
Limeshain	64,9%	3,5%
Münzenberg	70,2%	3,7%
Nidda	62,1%	4,1%
Niddatal	69,8%	3,6%
Ober-Mörlen	65,6%	4,4%
Ortenberg	64,5%	4,8%
Ranstadt	69,6%	3,7%
Reichelsheim (Wetterau)	65,2%	2,8%
Rockenberg	66,7%	3,9%
Rosbach v. d. Höhe	62,0%	3,1%
Wölfersheim	65,9%	2,7%
Wöllstadt	55,9%	4,0%
Wetteraukreis	56,5%	3,5%

Quelle: Zensus 2022

2.4 Bautätigkeit

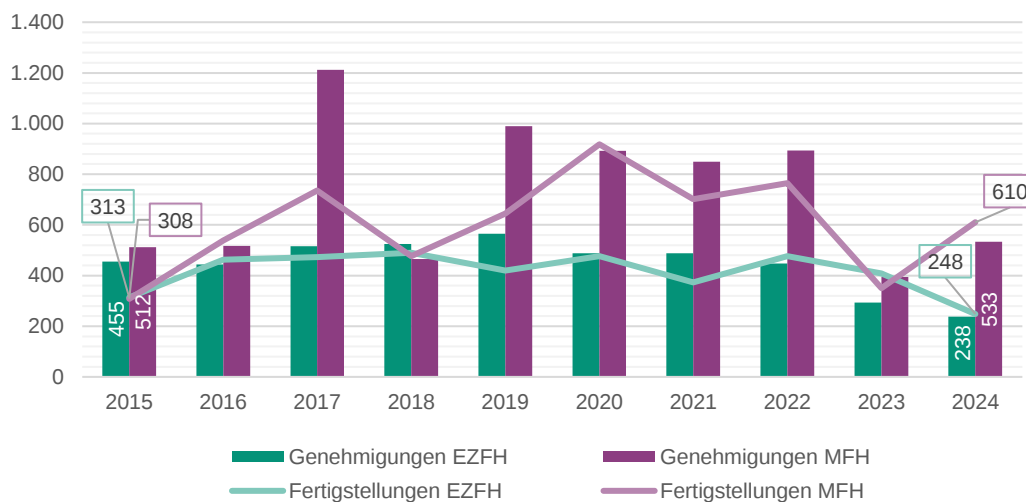
Ein ebenfalls bedeutsamer Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen niederschlägt. Die Entwicklung über den Zeitraum 2015 bis 2024 stellt nachfolgende Abbildung 23, differenziert nach Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie nach Wohnungen in EZFH und MFH, dar.

Bautätigkeit als Indikator für Wohnungsmarktentwicklung

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Daten zu Genehmigungen und Fertigstellungen vom Kreis in einer anderen Tiefenschärfe erfasst werden als in der hier verwendeten amtlichen Statistik. So werden im Kreis mitunter z.B. eine Erdaufschüttung oder mehrere beieinander entstehende Gebäude auch als jeweils eine Genehmigung/Fertigstellung erfasst. In der amtlichen Statistik werden alle genehmigungspflichtigen oder ihnen gleich gestellte Baumaßnahmen mittels Statistikbogen bei Antragsstellung erfasst. Baufertigstellungen werden ebenfalls auf Basis von Erhebungsvordrucken gemeldet.

Unterschiedliche Tiefenschärfen

Abbildung 23: Entwicklung der Bautätigkeit im Wetteraukreis nach Anzahl der Wohneinheiten im Wetteraukreis von 2015 bis 2024



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024³ wurden im Wetteraukreis rund 1.170 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt und rund 1.020 Wohneinheiten errichtet. In nahezu allen Jahren werden mehr Wohneinheiten in MFH genehmigt als in EZFH. Lediglich im Jahr 2018 ist dieses Verhältnis umgekehrt. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der Fertigstellungen wider. Die meiste Zeit wurden mehr Wohneinheiten in MFH fertiggestellt als in EZFH. Lediglich in

Höhere Bedeutung von Mehrfamilienhäusern

³ Zum Zeitpunkt der Berichtslegung waren die Daten des Jahres 2024 die Daten mit dem aktuellsten Stand.

den Jahren 2015, 2018 und 2023 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt. Den größten Anteil an der Bautätigkeit haben Bad Vilbel, Bad Nauheim und Butzbach.

Tabelle 4: Bautätigkeit in Summe in den Kommunen des Wetteraukreises 2015 bis 2024 (Wohneinheiten)

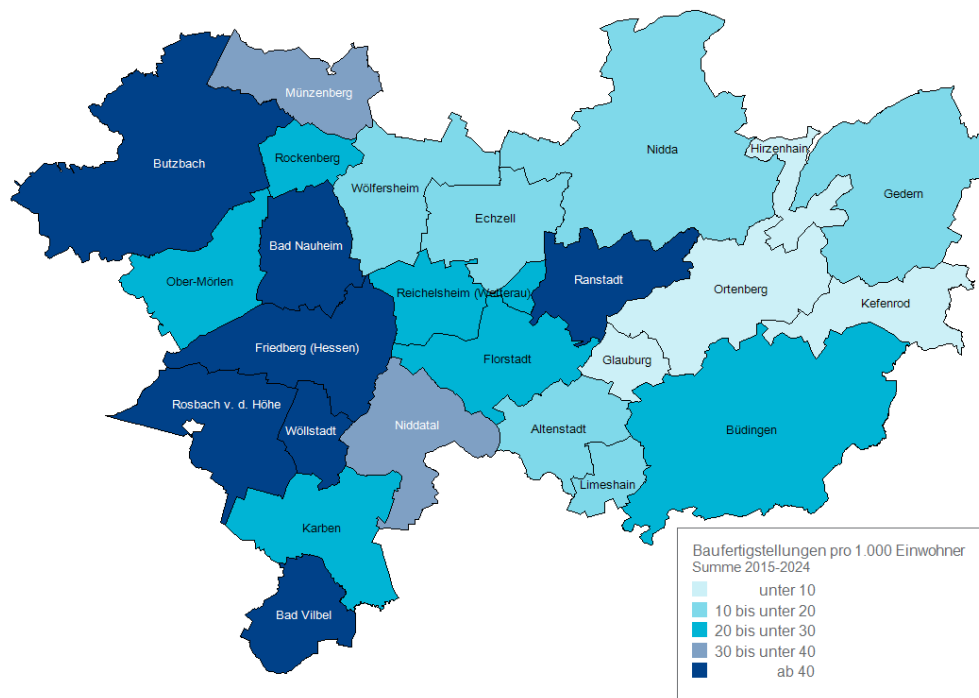
Kommune	Baugenehmigungen 2015-2024		Baufertigstellungen 2015-2024	
	EZFH	MFH	EZFH	MFH
Altenstadt	176	61	168	35
Bad Nauheim	522	1017	529	907
Bad Vilbel	414	1882	386	1314
Büdingen	200	298	183	307
Butzbach	515	1049	446	1010
Echzell	53	30	63	33
Florstadt	183	102	153	71
Friedberg (Hessen)	280	968	278	921
Gedern	62	101	65	0
Glauburg	19	10	16	0
Hirzenhain	13	14	10	14
Karben	289	395	287	356
Kefenrod	26	0	18	0
Limeshain	102	0	99	0
Münzenberg	138	79	141	64
Nidda	146	89	129	80
Niddatal	231	163	201	124
Ober-Mörlen	145	77	89	32
Ortenberg	69	27	47	6
Ranstadt	138	100	114	100
Reichelsheim (Wetterau)	104	105	105	44
Rockenberg	72	10	75	10
Rosbach v. d. Höhe	230	428	215	410
Wölfersheim	112	33	115	17
Wöllstadt	220	219	209	193
Wetteraukreis	4.459	7.257	4.141	6.048

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Der nachfolgenden Abbildung 24 ist eine kleinräumige Betrachtung der Bautätigkeit zu entnehmen. Sie stellt die Summe der Baufertigstellungen insgesamt von Wohneinheiten in EZFH sowie MFH pro 1.000 Einwohner im Zeitraum von 2015 bis 2024⁴ dar. Im gesamten Wetteraukreis wurden über diesen Zeitraum rund 33,1 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner fertiggestellt. Davon entfielen 13,5 auf EZFH und 19,6 auf MFH. Die höchste Anzahl an Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner zeigt sich in Wöllstadt. Hier wurden rund 62,1 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner von 2015 bis 2024 fertiggestellt, davon 32,3 in EZFH und 29,8 in MFH. Die geringste Bautätigkeit pro 1.000 Einwohner fand in Glauburg statt, nur rund 5,3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner wurden dort fertiggestellt, ausschließlich in EZFH.

Höchste Bautätigkeit in Wöllstadt

Abbildung 24: Baufertigstellungen von Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis 2024



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Hessisches Statistisches Landesamt, Darstellung GEWOS

⁴ Zum Zeitpunkt der Berichtslegung waren die Daten des Jahres 2024 die Daten mit dem aktuellsten Stand.

2.5 Mietpreise und Nachfrage nach Wohnungsangeboten

Ein ebenfalls aussagekräftiger Indikator für die Situation und Bezahlbarkeit auf dem Wohnungsmarkt ist das Niveau der Miet- und Kaufpreise. Daher hat GEWOS im Rahmen dieser Untersuchung eine Auswertung der Angebotsdaten der Value AG⁵ vorgenommen. Zu beachten ist, dass es sich hier um Angebotspreise handelt. Sie spiegeln also nicht alle derzeit gezahlten Mietpreise wider, sondern die Preise, die ein Haushalt aktuell bei einem Wohnungswechsel zahlen muss. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, unterliegen den gesetzlichen Mietpreisrestriktionen. Sie liegen in der Regel niedriger und passen sich erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

Indikator Miet- und Kaufpreise

Bei der nachfolgenden Abbildung handelt es sich um eine Indexdarstellung. Der Preis von 2015 ist dabei jeweils der Ausgangswert (=100). Ein Index von z.B. 141 bei ‚Miete Bestandswohnungen‘ bedeutet, dass die Preise von Mietwohnungen aus dem Bestand im Jahr 2024 41 % höher liegen als im Ausgangsjahr 2015 (=Preisanstieg um +41 %).

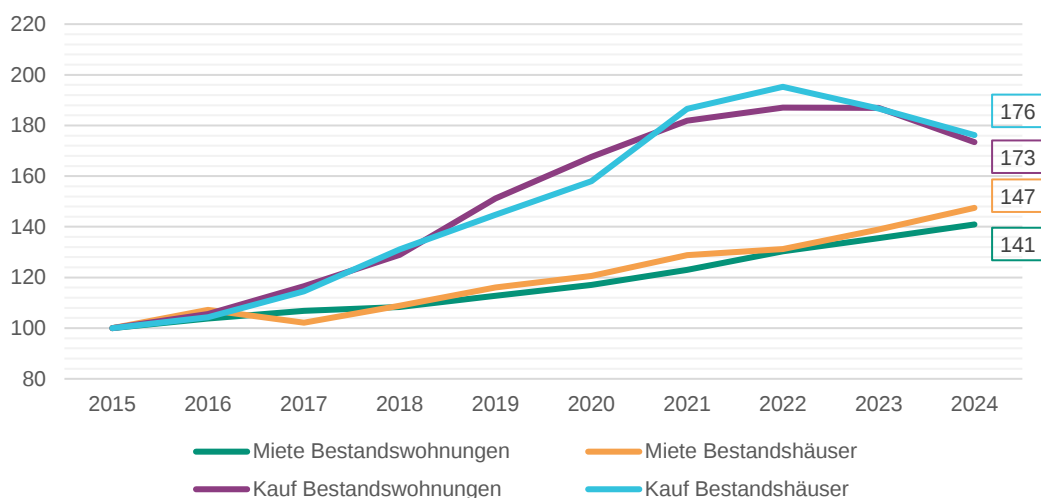
Indexdarstellung

Die Analyse der Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise für Bestandsobjekte, also Objekte, die älter als drei Jahre sind, zeigt, dass insgesamt erhebliche Preissteigerungen stattgefunden haben. Besonders stark sind die Kaufpreise angestiegen und befanden sich 2022 auf ihrem Maximalwert. In den darauffolgenden zwei Jahren sind die Kaufpreise wieder leicht zurückgegangen. Mit einem Anstieg der Kaufpreise um 73 % bzw. 76 % (2024) im Vergleich zum Jahr 2015 fand insgesamt dennoch ein erheblicher Preisanstieg für Bestandswohnungen bzw. -häuser statt. Die Mietpreise sind nicht derart stark gestiegen, zeigen aber ebenfalls deutliche Preissteigerungen (+41 % bzw. +47 %).

Deutliche Preissteigerungen

⁵ In der VALUE-Datenbank sind Wohnungsangebote aus mehr als 100 Quellen erfasst, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Kleinanzeigenportale sowie Zeitungsannoncen

Abbildung 25: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise im Wetteraukreis pro m² im Bestand (Wohnungen und Häuser) von 2015 bis 2024



Quelle: Value AG

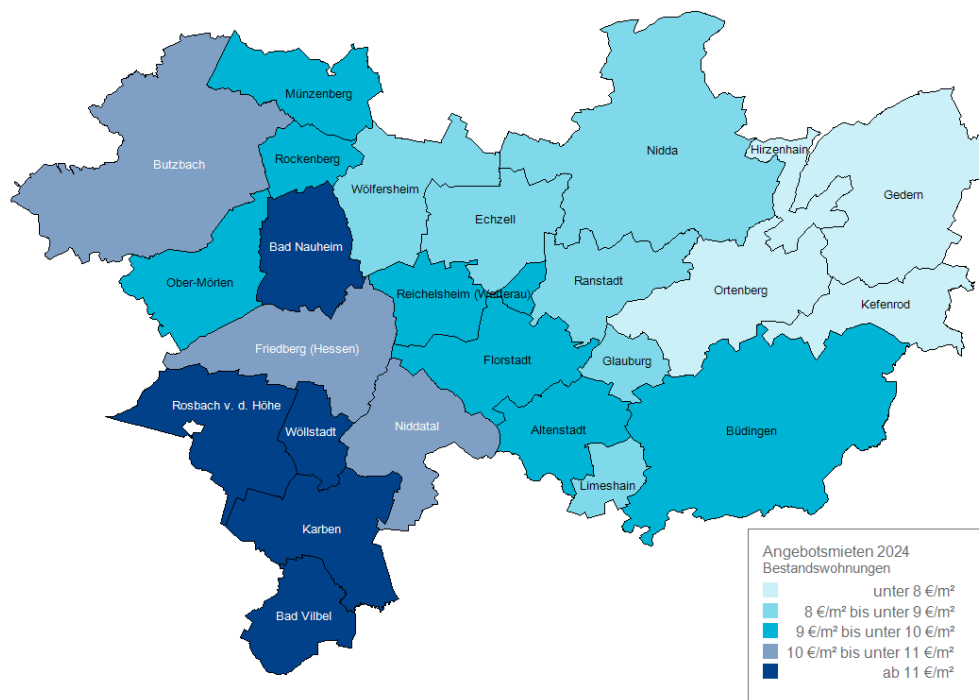
Der Median für die angebotenen Netto-Kalt-Mieten von Bestandswohnungen betrug im Wetteraukreis im Jahr 2024 rund 10,40 €/m². Damit liegt er etwas unter dem Niveau des Landes Hessen (10,60 €/m²). Im Vergleich mit der Bundesebene (9,40 €/m²) liegt der Median etwa einen Euro höher. Für Neubauwohnungen betrug der Median für die Kaltmiete im Jahr 2024 im Wetteraukreis rund 13,60 €/m². Damit liegt er deutlich unter dem Niveau auf Landesebene (14,60 €/m²), aber nur leicht über dem Bundesniveau (13,50 €/m²). Hier ist jedoch zu erwähnen, dass es in vielen Kommunen des Wetteraukreises nur eine geringe Anzahl an Neubauangeboten oder keine entsprechenden Angebote gab.

*Günstiger als Land,
teurer als Bund*

Die höchsten Angebotsmieten für Bestandswohnungen sind in Bad Vilbel zu zahlen. Der Median der Kaltmiete für Bestandswohnungen liegt hier bei 13,00 €/m², gefolgt von Rosbach v. d. Höhe mit einem Median von rund 11,70 €/m². Die niedrigsten Angebotsmietpreise sind in Kefenrod zu zahlen mit einem Median von rund 6,60 €/m². Auch bei den Neubauwohnungen weist Bad Vilbel mit einem Median von rund 17,40 €/m² die höchste Miete auf.

*Höchste Mieten in
Bad Vilbel und
Rosbach v. d. Höhe*

Abbildung 26: Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Wetteraukreis im Median (€/m²) im Jahr 2024

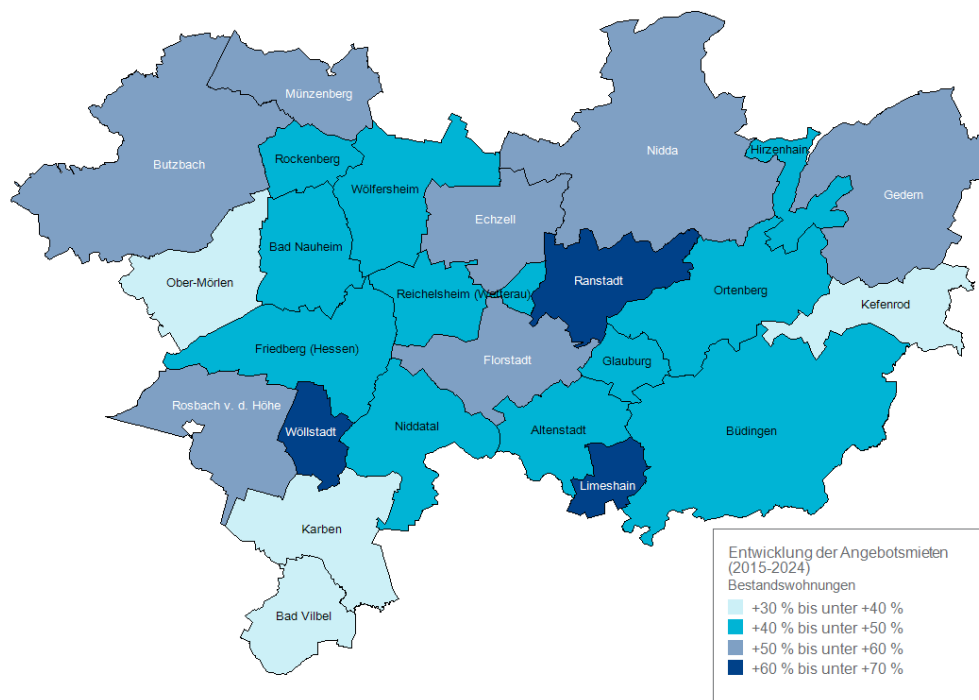


Quelle: Value AG, Darstellung GEWOS

Die stärksten Anstiege der Angebotsmieten für Bestandswohnungen seit 2015 sind in Ranstadt und Wöllstadt zu beobachten mit einem Anstieg um 67 % bzw. 64 %. Die geringsten Anstiege fanden in Kefenrod (31 %) und Bad Vilbel (35 %) statt.

Stärkster Anstieg der Mieten in Ranstadt und Wöllstadt

Abbildung 27: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Wetteraukreis von 2015 bis 2024



Quelle: Value AG, Darstellung GEWOS

Die höchsten Preise zum Kauf von Wohnungen, sowohl bei Bestandsobjekten als auch im Neubau, sind in Bad Nauheim und Bad Vilbel zu zahlen. Für Bestandswohnungen liegt der Median des Kaufpreises pro Quadratmeter im Jahr 2024 in Bad Vilbel bei rund 4.560 Euro, in Bad Nauheim bei rund 3.600 Euro. Für Neubauwohnungen beträgt er rund 6.490 Euro pro Quadratmeter bzw. 5.800 Euro. Über den gesamten Wetteraukreis liegt der Median für Bestandswohnungen deutlich niedriger, bei rund 3.230 Euro pro Quadratmeter, für Neubauwohnungen bei rund 5.150 Euro pro Quadratmeter.

Teuerste Eigentumswohnungen in Bad Nauheim und Bad Vilbel

Auch beim Verkauf von Bestandshäusern werden die höchsten Quadratmeterpreise in Bad Vilbel aufgerufen. Der Median betrug dort 2024 rund 4.690 Euro pro Quadratmeter. Die Kommune mit den zweithöchsten Preisen für den Kauf eines Hauses aus dem Bestand ist Karben. Der Quadratmeterpreis lag dort bei rund 3.840 Euro. Der Median von Bestandshäusern für den gesamten Wetteraukreis beträgt rund 2.660 Euro pro Quadratmeter, bei Neubauhäusern liegt er bei rund 4.060 Euro pro Quadratmeter.

Höchste Preise für Häuser in Bad Vilbel und Karben

Für eine umfangreiche Einordnung der Wohnungsnachfrage im Wetteraukreis wurde von GEWOS eine vertiefende Analyse von Daten des Immobilienportals ImmoScout24 durchgeführt. Diese Daten enthalten Informationen zu Angeboten, u.a. bezüglich der Resonanz, die im Zeitraum Januar 2023 bis Juli 2025 bei ImmoScout24 online waren. Zur Auswertung der Wohnungsnachfrage wurden die Angebote in Relation zur Anzahl der Kontaktforderungen, also der Angebotsaufrufe mit Wunsch zur Kontaktaufnahme, gesetzt. So ergibt sich die

Untersuchung der Nachfrage

Kontaktintensität, die durchschnittliche Zahl der Kontaktanfragen pro Angebot, die in den nachfolgenden Diagrammen gelb dargestellt ist. Werden viele Wohnungen eines Segments (z.B. Größenklasse) inseriert, steigt tendenziell auch die Zahl der Anfragen für die jeweiligen Wohnungen. Zu beachten ist, dass vereinzelte Angebote mitunter eine hohe Zahl an Kontaktanfragen erhalten, während andere Angebote mitunter kein Interesse auslösen. Gerade bei einer geringen Anzahl an Angeboten kann dies zu einer durchschnittlich recht hohen Kontaktintensität führen.

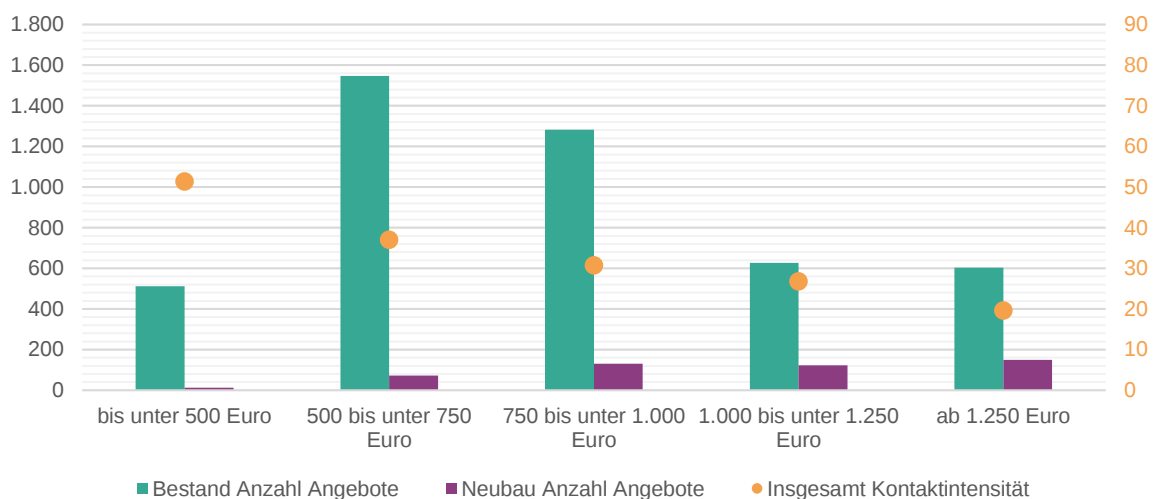
Die Balken stellen dabei jeweils die Anzahl der Angebote dar, die innerhalb des Untersuchungszeitraums (Januar 2023 bis Juli 2025) in der jeweiligen Kategorie bei ImmoScout24 online gelistet waren. Der Punkt stellt dar, wie viele Kontaktanfragen ein Angebot aus der jeweiligen Kategorie durchschnittlich erhalten hat.

Darstellungserklärung

Die nachfolgende Abbildung 28 bildet die Anzahl der Angebote und die jeweilige Kontaktintensität für Mietwohnungen nach Höhe der Miete (netto/kalt) ab. Es wird ersichtlich, dass das höchste Interesse an Wohnungen im Preisbereich unter 500 Euro besteht. In diese Preiskategorie entfielen auf 524 Angebote und 26.903 Kontaktanfragen, was durchschnittlich rund 51 Kontaktanfragen je Angebot entspricht. Mit steigender Miete sinkt die Kontaktintensität und somit das Interesse. Auf die 752 Angebote, die eine Miete von über 1.250 Euro aufweisen, entfielen nur noch durchschnittlich 20 Kontaktanfragen pro Angebot. Die Abbildung 28 zeigt, dass die Kategorie, auf die das größte Interesse entfällt, die Kategorie mit dem geringsten Angebot ist. Die meisten Angebote befanden sich im Preisbereich von 500 Euro bis unter 750 Euro mit 1.619 Angeboten.

Höchste Nachfrage bei günstigen Wohnungen...

Abbildung 28: Kontaktintensität von Mietwohnungen nach Miethöhe (netto/kalt) im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

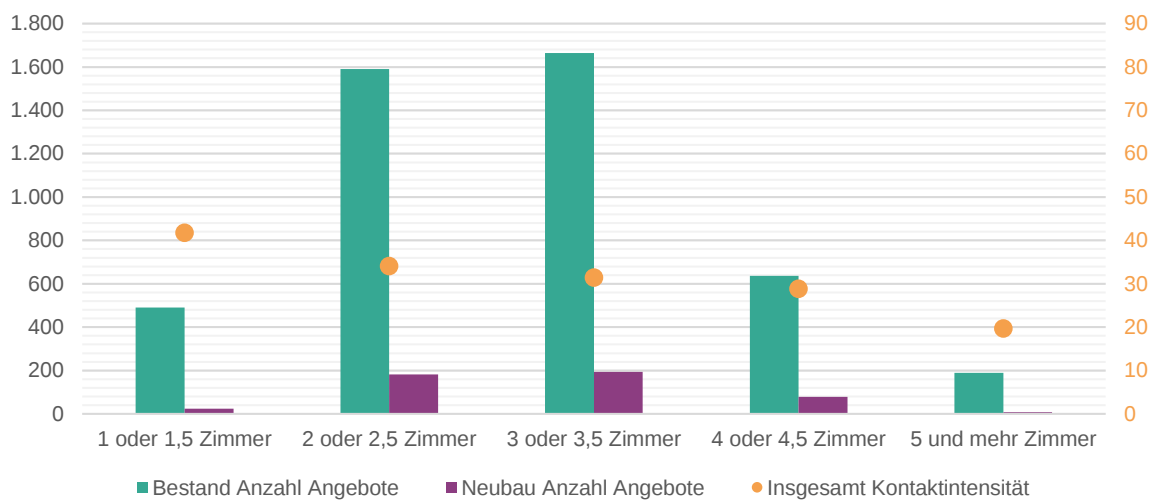


Quelle: ImmobilienScout24

Bei Betrachtung der Kontaktintensität nach Wohnungsgröße zeigt sich eine ähnliche Tendenz. Mit zunehmender Größe, und damit auch zunehmender Miete, sinkt die Kontaktintensität ab. Hier betrifft die höchste Kontaktintensität Wohneinheiten mit einem oder einhalb Zimmern. 515 Angebote erhielten hier 21.531 Kontaktanfragen, wodurch sich eine durchschnittliche Kontaktintensität von rund 42 Kontaktanfragen pro Angebot ergibt (vgl. Abbildung 29). Auch hier ist die Kategorie mit dem höchsten Interesse nicht die Kategorie mit dem höchsten Angebot.

... und kleinen Wohnungen

Abbildung 29: Kontaktintensität von Mietwohnungen nach Wohnungsgröße im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

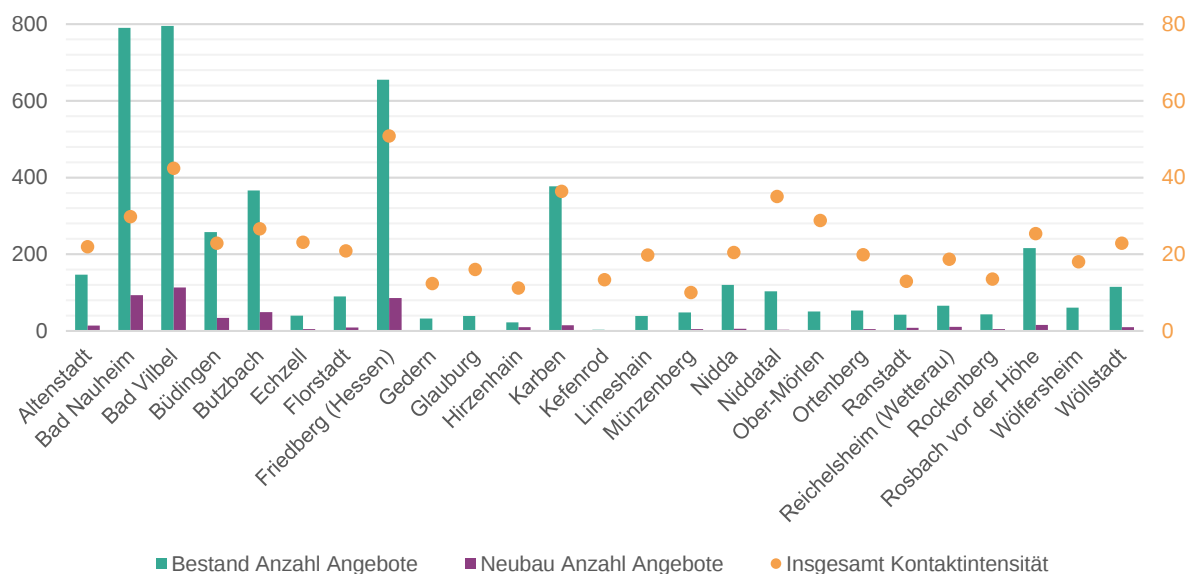


Quelle: ImmobilienScout24

Auf kommunaler Ebene zeigt Friedberg (Hessen) die höchste Kontaktintensität bezüglich Mietwohnungen. Auf insgesamt 741 Angebote entfielen 37.668 Kontaktanfragen. Dies entspricht rund 51 Kontaktanfragen pro Angebot. Die höchste Angebotszahl kann in Bad Vilbel beobachtet werden mit insgesamt 908 Angeboten. Hier erhielt jedes Inserat durchschnittlich rund 42 Kontaktanfragen. Die wenigsten Kontaktanfragen pro Angebot gab es in Münsingen mit durchschnittlich zehn Anfragen.

Größtes Interesse in Friedberg (Hessen)

Abbildung 30: Kontaktintensität von Mietwohnungen nach Kommunen im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

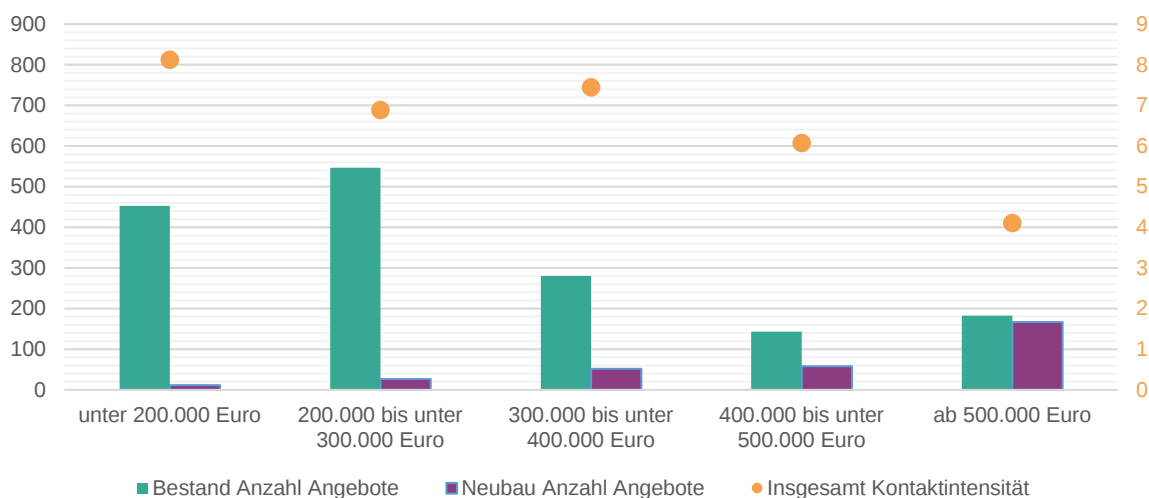


Quelle: ImmobilienScout24

Analog zu den Mietwohnungen erhielten auch die Inserate von Eigentumswohnungen, die im unteren preislichen Bereich (unter 200.000 Euro) liegen, die meisten Kontakthanfragen. Insgesamt bewegt sich die Anzahl der Kontakthanfragen allerdings in einem deutlich niedrigeren Bereich, als es bei Mietwohnungen der Fall ist. Dementsprechend sind auch die Unterschiede in der Anzahl der Kontakthanfragen nicht derart groß, wie bei den Mietwohnungen. Auf insgesamt 465 Angebote entfielen durchschnittlich acht Anfragen pro Angebot. Auch hier sinkt mit steigenden Preisen die Kontaktintensität. Bei der Preiskategorie 300.000 bis unter 400.000 Euro ist jedoch wieder ein leichter Anstieg auf durchschnittlich sieben Anfragen pro Angebot zu beobachten.

Größtes Interesse an Eigentumswohnungen im unteren Preisbereich

Abbildung 31: Kontaktintensität zum Kauf von Wohnungen nach Kaufpreis im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

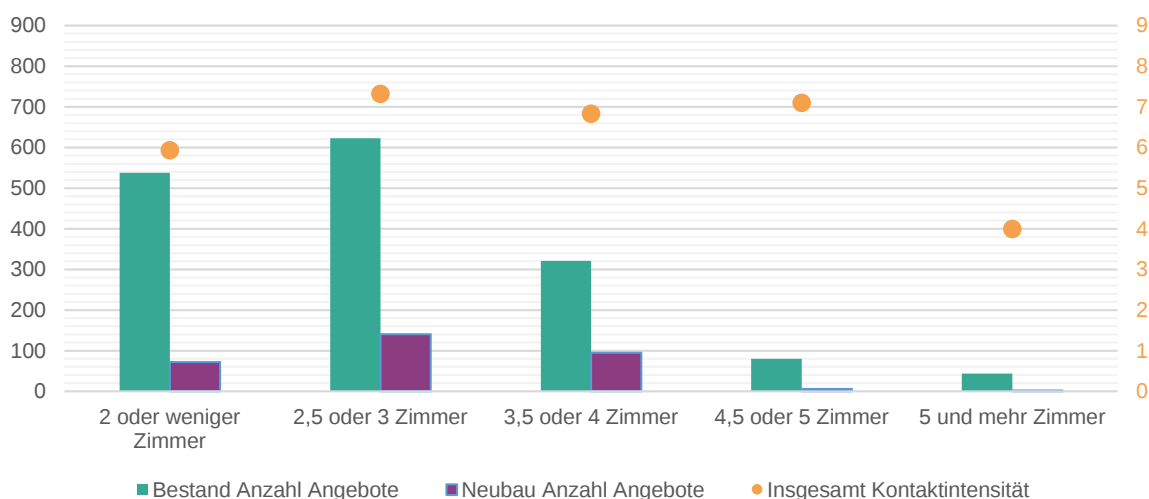


Quelle: ImmobilienScout24

Von Interesse scheinen vor allem Wohnungen mit einer Größe von zweieinhalb bis fünf Zimmern zu sein. Rund sieben Kontakthanfragen erhielt jedes Inserat dieser Größenkategorien durchschnittlich. Bemerkenswert ist, dass, obwohl die Angebotsanzahl von Wohnungen mit viereinhalb oder fünf Zimmern deutlich unter der von zweieinhalb bis vier Zimmern liegt, die Kontaktintensität und damit das Interesse auf dem gleichen Niveau ist.

Wohnungen von 2 bis 5 Zimmer etwa gleich interessant

Abbildung 32: Kontaktintensität zum Kauf von Wohnungen nach Anzahl der Zimmer im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

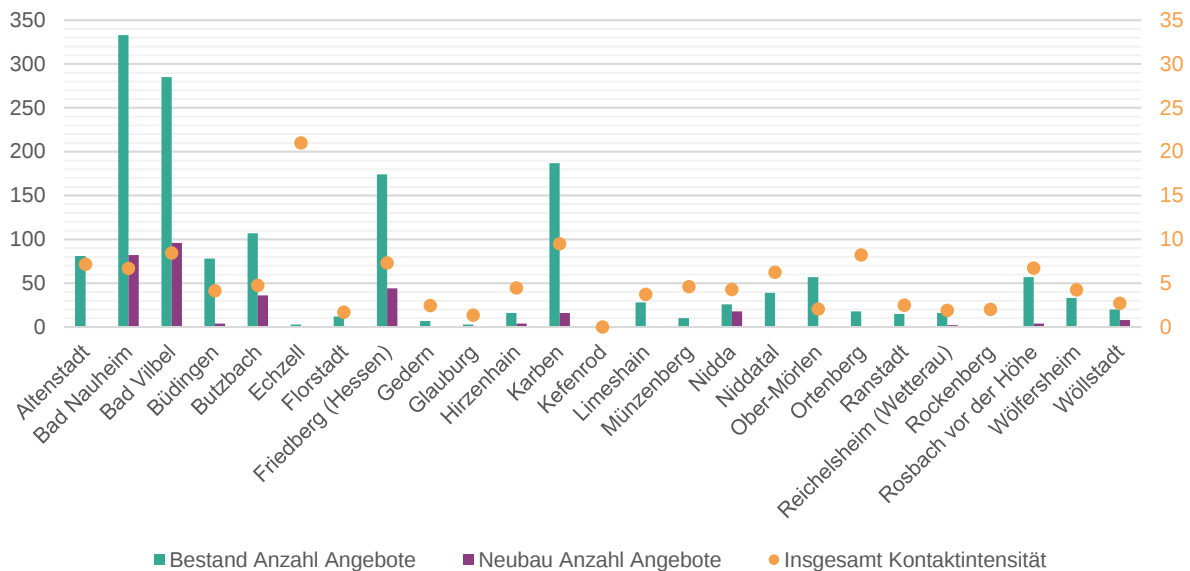


Quelle: ImmobilienScout24

Kommunal betrachtet sticht vor allem Echzell deutlich heraus. Zwar gab es dort nur vier Angebote, diese erhielten insgesamt aber 84 Kontaktanfragen. Dies entspricht durchschnittlich 21 Anfragen pro Angebot.

Höchste Kontaktintensität in Echzell

Abbildung 33: Kontaktintensität zum Kauf von Wohnungen nach Kommunen im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

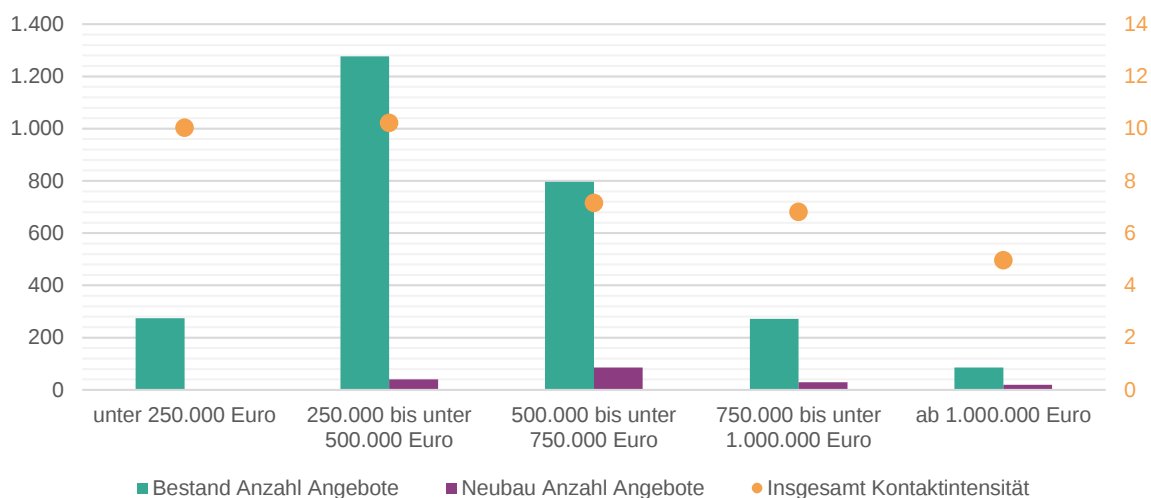


Quelle: ImmobilienScout24

Das Interesse am Kauf von Häusern scheint etwas höher zu sein als das Interesse am Kauf von Wohnungen. So erhielten die Angebote in den Preisklassen mit der höchsten Kontaktintensität jeweils durchschnittlich rund zehn Anfragen pro Angebot. Das sind zwei mehr als beim Kauf von Eigentumswohnungen.

Höheres Interesse am Kauf von Häusern als von Wohnungen

Abbildung 34: Kontaktintensität zum Kauf von Häusern nach Kaufpreis im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

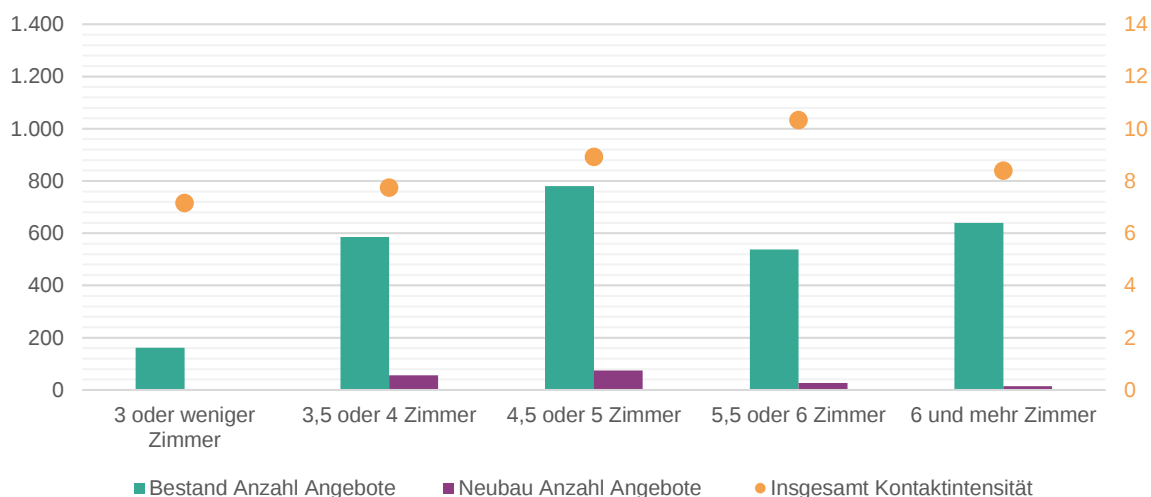


Quelle: ImmobilienScout24

Mit steigender Größe des Hauses steigt auch die durchschnittliche Kontaktintensität. Ihr Maximum erreicht sie bei Häusern mit fünfeinhalb oder sechs Zimmern mit durchschnittlich rund zehn Anfragen pro Angebot. Bei Häusern mit mehr als sechs Zimmern sinkt die Kontaktintensität jedoch wieder ab.

Häuser mit 5,5 oder 6 Zimmern von größtem Interesse

Abbildung 35: Kontaktintensität zum Kauf von Häusern nach Anzahl der Zimmer im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025

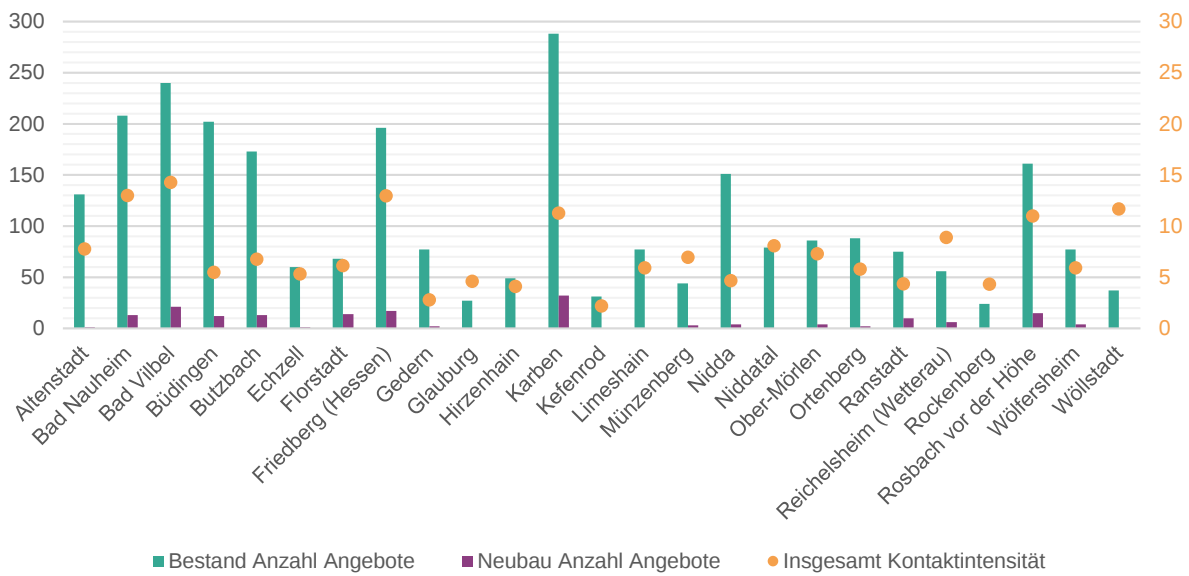


Quelle: ImmobilienScout24

Im kommunalen Vergleich zeigt Bad Vilbel abermals die höchste Kontaktintensität. Auf 261 Inserate kamen 3.731 Kontaktanfragen, was einer durchschnittlichen Kontaktintensität von rund 14 pro Angebot entspricht. Die höchste Zahl an Angeboten gab es hingegen in Karben mit 320 Inseraten.

Höchste Kontaktintensität in Bad Vilbel

Abbildung 36: Kontaktintensität zum Kauf von Häusern nach Kommunen im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025



Quelle: ImmobilienScout24

2.6 Versorgungssituation/Wohnungsengpässe: Fokus barrierefreier Wohnraum

Neben den Anteilen der Segmente (Quantitäten) sowie den Preisstrukturen auf den Wohnungsmärkten spielen auch weitere qualitative Merkmale eine gewichtige Rolle. Ein wesentliches Merkmal ist dabei die Barrierefreiheit bzw. -armut der Bestände. Zu beachten ist, dass solche Wohnungen nicht ausschließlich von Menschen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind oder bereits eine Gehhilfe benötigen, nachgefragt werden. Vielmehr rückt dieses Thema auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des selbstbestimmten Lebens im gewohnten Umfeld zunehmend in den Vordergrund. Da es jedoch keine Daten zur Barrierefreiheit/-armut auf lokaler Ebene gibt, wurde der Bestand im Wetteraukreis anhand der Strukturdaten des Mikrozensus-Zusatzprogramms Wohnen in

Ableitung des Angebots

Deutschland 2022 ermittelt. Innerhalb dessen existiert das Merkmal der barrierereduzierten Wohnungen⁶, auf dessen Basis eine Ableitung der entsprechenden Wohnungsangebote für den Wetteraukreis erfolgen kann.

Hierbei zeigt sich, dass Wohnungen, die seit 2020 errichtet wurden zu fast einem Drittel barrierereduziert sind, während der Anteil barrierereduzierter Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, mit rund 2 % am geringsten ist. Den höchsten Anteil barrierereduzierter Wohnungen im Wetteraukreis weisen Bad Vilbel und Rosbach v. d. Höhe mit etwa 7 % auf, in Gedern, Hirzenhain und Ortenberg hingegen liegt der Anteil barrierereduzierter Wohnungen bei lediglich etwa 4 %.

Neuere Baujahre häufiger barrierereduziert

Da es ebenfalls keine umfassenden Statistiken zu den Nachfragern nach barrierearmen Wohnungen gibt, wird die Größe der Nachfrager im Folgenden auf Basis einer Modellrechnung erfasst. Hinweise darauf, wie hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt dabei die Studie „Mobilität in Deutschland 2023“⁷ sowie das dazugehörige Tabellierungstool „Mobilität in Tabellen“⁸. Aus dieser bundesweiten Befragung von Haushalten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr (BMV) lässt sich ablesen, wie hoch der Anteil mobilitätseingeschränkter Personen in verschiedenen Altersgruppen ist. Sie zeigt, dass die Prävalenzrate⁹ nach dem 50. Lebensjahr mit zunehmendem Alter deutlich ansteigt (vgl. Abbildung 37). Gesundheitliche Einschränkungen setzen sich dabei aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen.

Ableitung der Nachfrage

Diese Anteile, differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht, werden zunächst auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in den Kommunen im Wetteraukreis übertragen und anschließend zur Bildung der nachfragenden Haushalte mit den altersspezifischen Haushaltsgrößen gemäß Haushaltsgenerierung (vgl. Kapitel 4) verschnitten. Auf diese Weise werden die mobilitätseingeschränkten Haushalte im Wetteraukreis näherungsweise bestimmt.

Umrechnung in Haushalte

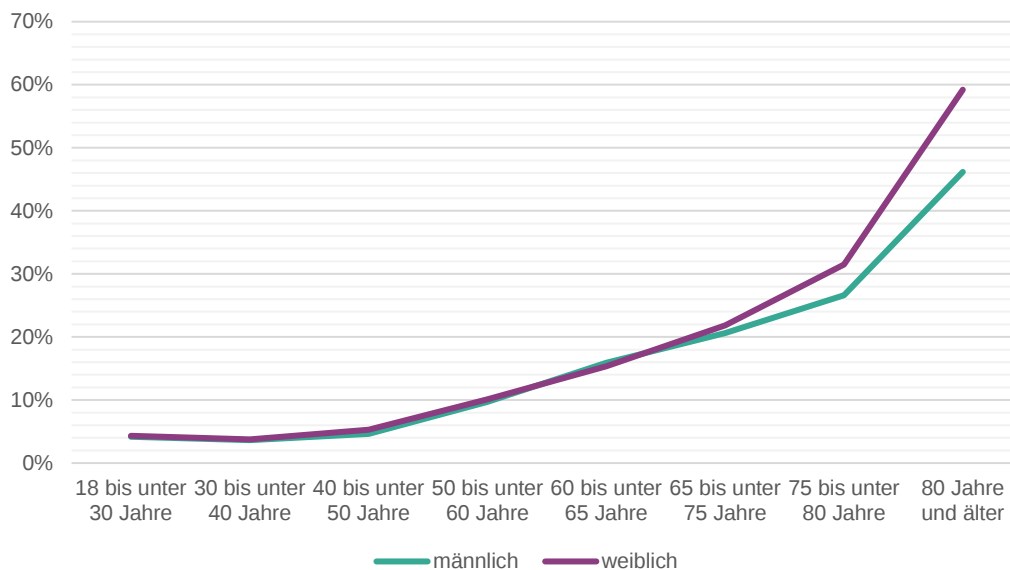
⁶ Für ‚Barrierereduktion‘ gibt es, anders als für ‚Barrierefreiheit‘, keine feste Definition. Als Merkmale der ‚Barrierereduktion‘ werden im Mikrozensus 2022 Zusatzprogramm Wohnen in Deutschland gelistet: keine Schwellen/Bodenunebenheiten, alle Räume stufenlos erreichbar, ausreichende Breite: Wohnungstür, ausreichende Breite: Raamtüren, ausreichende Breite: Flure, genügend Raum: Küchenzeile, genügend Raum: Bad/Sanitär, Einstieg zur Dusche ebenerdig

⁷ Infas, DLR, IVT und infas 360 (2025)

⁸ Infas (2025)

⁹ Die Prävalenz beschreibt die Häufigkeit einer Krankheit oder eines Merkmals in einer bestimmten Population zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen bestimmten Zeitraum.

Abbildung 37: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht

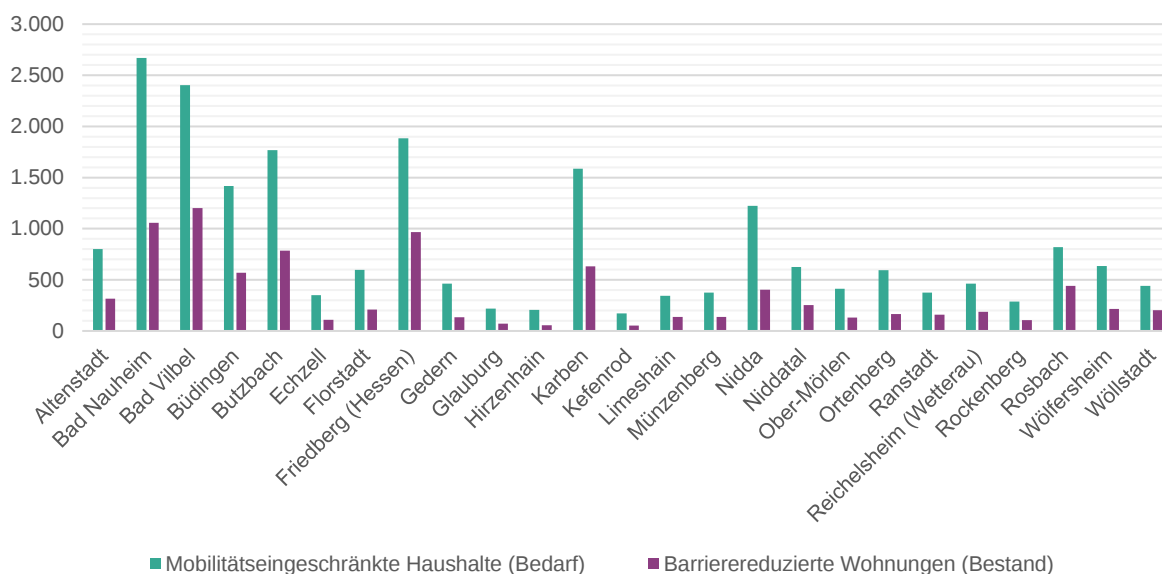


Quelle: „Mobilität in Deutschland 2023“, Darstellung GEWOS

Auf Basis der Ableitungen ergibt sich im Wetteraukreis im Jahr 2025 eine Nachfrage von Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen in Höhe von rund 21.120. Diesem Bedarf steht laut Berechnung auf Basis des Mikrozensus ein Bestand an rund 8.700 barriere-reduzierten Wohnungen gegenüber. Somit liegt im Ausgangsjahr 2025 insgesamt eine Versorgungslücke von etwa 12.420 barriere-reduzierten Wohnungen vor. Dieses Defizit verteilt sich über alle Kommunen des Wetteraukreises. Zu beachten ist weiterhin, dass barrierearme Wohnungen auch von Haushalten ohne Mobilitätseinschränkungen und damit von Haushalten, die diesen Standard nicht zwingend benötigen, bewohnt werden. Diese „falsch belegten“ Wohnungen verringern das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot für Nachfragende mit Mobilitätseinschränkungen.

Defizite an barriere-reduzierten Wohnungen in allen Kommunen

Abbildung 38: Bedarf und Bestand an barrierereduzierten Wohnungen in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2025

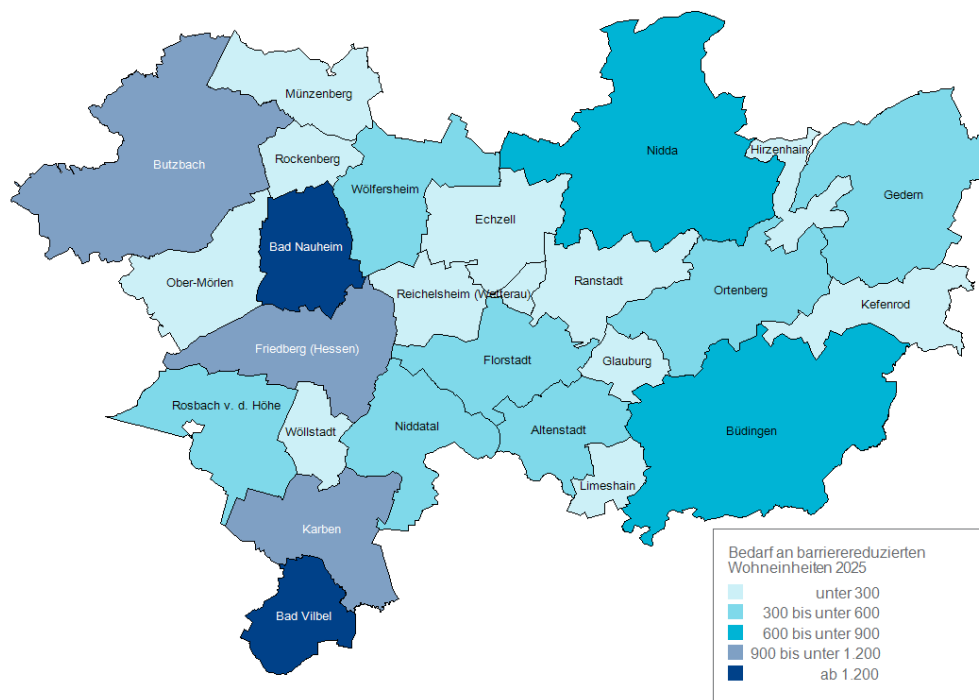


Quelle: Studie „Mobilität in Deutschland“; GEWOS

Es lässt sich festhalten, dass in allen Kommunen der ermittelte Bedarf den Bestand an barrierereduzierten Wohnungen übersteigt. Am höchsten ist demnach der Bedarf in Bad Nauheim (1.610) und Bad Vilbel (1.200). Es besteht bereits im Ausgangsjahr eine deutliche Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Diese Versorgungslücke wird nicht allein durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden. Insbesondere ältere Menschen möchten auch bei einsetzender Bewegungseinschränkung und zunehmender Pflegebedürftigkeit in ihrer bisherigen Wohnung bleiben.

Schaffung von barrierearmem Wohnraum auch durch Anpassungen im Bestand

Abbildung 39: Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2025

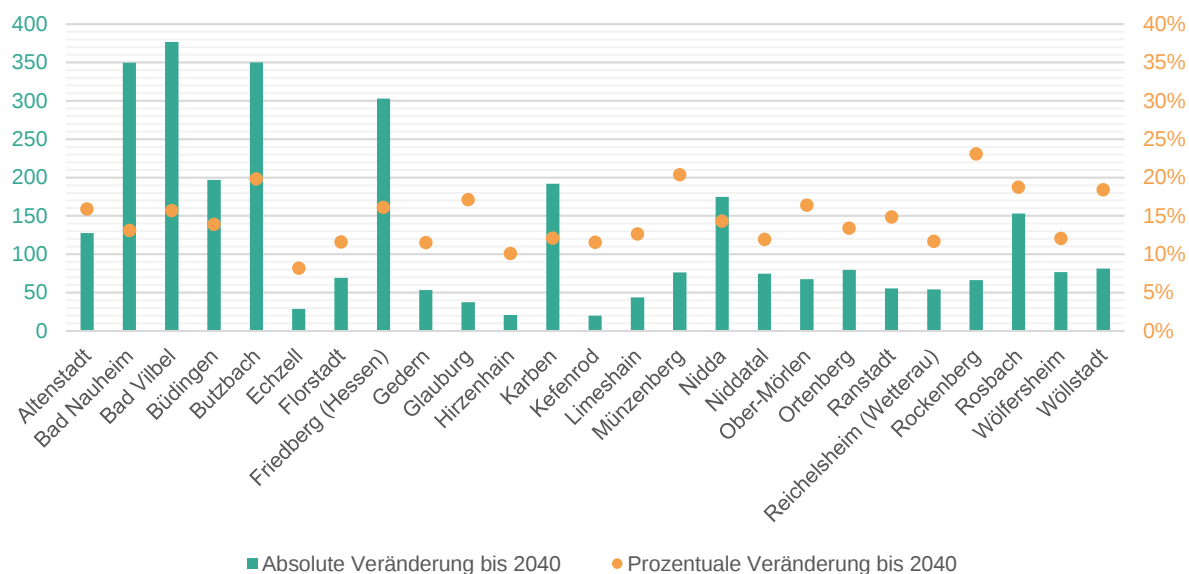


Quelle: GEWOS

Zusätzlich zum bereits bestehenden Defizit wird sich die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen durch den demografischen Wandel und die Alterungsprozesse weiter erhöhen. So ist im Wetteraukreis mit einem Anstieg der mobilitätseingeschränkten Haushalte um rund 15 % zu rechnen, was ca. 3.130 Haushalten entspricht. Der absolut stärkste Anstieg der Zahl der mobilitätseingeschränkten Haushalte wird sich demnach in Bad Vilbel vollziehen. Dort ist mit einem Zuwachs um rund 380 entsprechende Haushalte zu rechnen. Prozentual betrachtet ist der deutlichste Zuwachs in Rockenberg zu erwarten mit einem Anstieg um ca. 23 %.

Sich verstärkende Nachfrage bis 2040

Abbildung 40: Veränderung des Bedarfs an barriere reduzierten Wohnungen in den Kommunen des Wetteraukreises bis zum Jahr 2040



Quelle: GEWOS

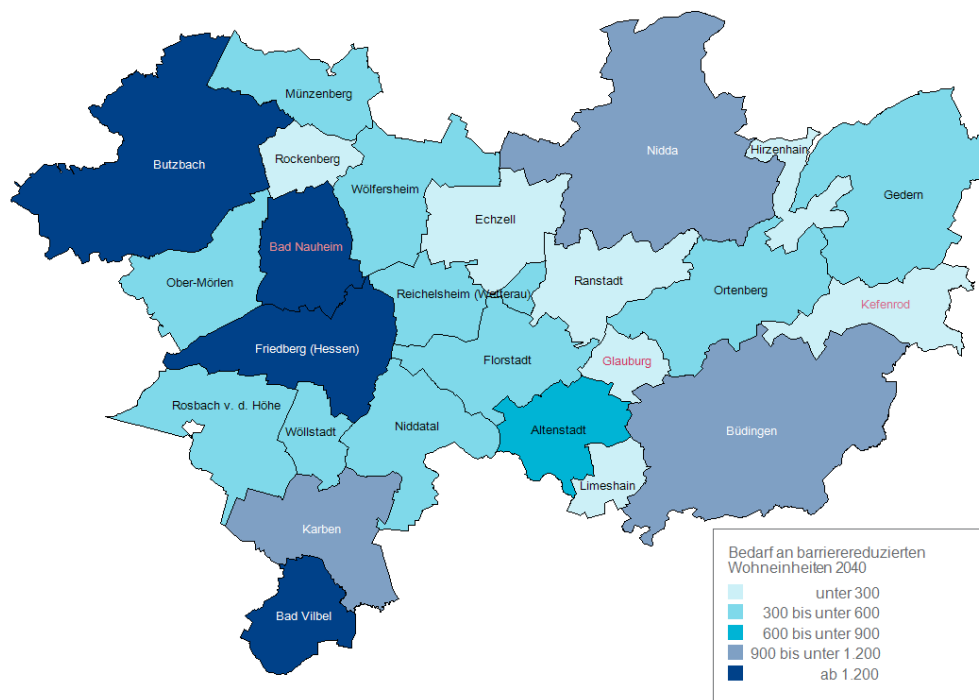
Die höchsten Bedarfe sind 2040 nach wie vor in Bad Nauheim (1.960) und Bad Vilbel (1.580) zu erwarten. Ebenfalls hohe Bedarfe wird es nach dieser Berechnung in Butzbach (1.330) und Friedberg (Hessen) (1.220) geben.

Höchste Bedarfe in Bad Nauheim und Bad Vilbel

Der prognostizierte Bedarf basiert auf der von GEWOS erstellten Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 3). Mit den drei rot markierten Kommunen auf folgender Karte, wie auch in weiteren Karten dieser Wohnraumbedarfsanalyse, wurden keine Interviews geführt. Es liegen daher keine Einschätzungen seitens dieser Kommunen zur jeweils berechneten Prognose vor.

Keine Mitglieder der Gesellschaft

Abbildung 41: Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises in 2040



Quelle: GEWOS

In rot: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Wie hoch die tatsächliche Nachfrage, also die Zahl der Wohnungssuchenden ist, die auf eine barrierereduzierte Wohnung angewiesen sind, lässt sich jedoch nur schwer abschätzen. Ein wichtiger Aspekt bei der Nachfrage nach und dem Angebot an barrierearmen Wohnungen ist, dass diese auch bezahlbar sein sollten. Bei einer Behinderung und auch im Rentenalter kann zu den Mobilitätseinschränkungen, die zum Bedarf einer barrierearmen Wohnung führen, eine begrenzte Zahlungsfähigkeit hinzukommen, die zum Bedarf einer preisgünstigen Wohnung führt.

*Bezahlbarkeit
berücksichtigen*

Insgesamt ist die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in zwei Gruppen zu unterscheiden. Im ersten Fall ist Eigentum vorhanden, das barrierearm umzugestaltet ist. Im zweiten Fall werden barrierearme Wohnungen, und dabei auch preisgünstige Mietwohnungen, gesucht. Für die zweite Gruppe gilt es, Wohnraum zu schaffen und für die Gruppe der Eigentümer müssen die bereits vorhandenen Fördermöglichkeiten kommuniziert werden. Zu beachten sind hierbei zusätzlich die eventuell vorhandenen Denkmalschutzauflagen, die einen Umbau verhindern oder sehr kostspielig machen können.

*Bestandsanpassungen
und Neubau*

2.7 Versorgungssituation/Wohnungsengpässe: Fokus soziale Wohnraumversorgung

Die nachfolgende Tabelle 5 stellt die Entwicklung der Anzahl der Personen in den Kommunen des Wetteraukreises dar, die Transferleistungen (SGB II und SGB XII) erhalten und aufgrund ihrer geringen Einkommen einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum aufweisen. Über den gesamten Wetteraukreis betrachtet, ging die Zahl dieser Transferleistungsempfänger von rund 18.160 im Jahr 2015 auf rund 17.920 im Jahr 2025 um ca. 250 Personen bzw. -1,3 % zurück. Insgesamt konnte in zehn Kommunen ein Rückgang beobachtet werden. Prozentual ging die Zahl in Hirzenhain am stärksten zurück (-20,0 % bzw. -49 Personen), absolut war der Rückgang in Büdingen am höchsten (-331 Personen bzw. -18,4 %). Allerdings zeigen auch fünfzehn Kommunen einen Anstieg der Zahl der SGB II- und SGB XII-Leistungsempfänger. Der stärkste Anstieg (prozentual und absolut) erfolgte in Niddatal (+ 42,6 % bzw. +130 Personen).

*Weitestgehend Anstieg
der Transferleistungs-
empfänger*

Tabelle 5: Zahl der Transferleistungsempfänger und Entwicklung (SGB II & SGB XII) in den Kommunen des Wetteraukreises 2015 und 2025

Kommune	Transferleistungsempfänger		Entwicklung 2015 bis 2025	
	2015	2025*	absolut	in %
Altenstadt	801	742	-59	-7,4%
Bad Nauheim	2.459	2.237	-222	-9,0%
Bad Vilbel	1.282	1.181	-101	-7,9%
Büdingen	1.798	1.467	-331	-18,4%
Butzbach	1.720	1.827	107	6,2%
Echzell	380	407	27	7,1%
Florstadt	416	435	19	4,6%
Friedberg (Hessen)	2.772	2.764	-8	-0,3%
Gedern	356	345	-11	-3,1%
Glauburg	184	176	-8	-4,3%
Hirzenhain	245	196	-49	-20,0%
Karben	866	976	110	12,7%
Kefenrod	138	128	-10	-7,2%
Limeshain	264	274	10	3,8%
Münzenberg	175	196	21	12,0%
Nidda	1.300	1.328	28	2,2%
Niddatal	305	435	130	42,6%
Ober-Mörlen	220	244	24	10,9%

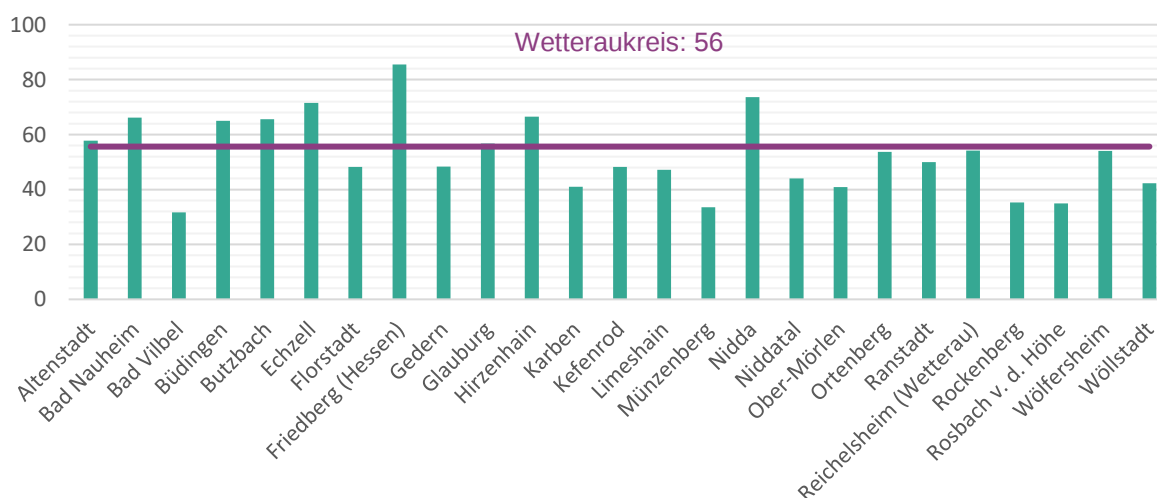
Kommune	Transferleistungsempfänger		Entwicklung 2015 bis 2025	
	2015	2025*	absolut	in %
Ortenberg	576	465	-111	-19,3%
Ranstadt	243	269	26	10,7%
Reichelsheim (Wetterau)	360	381	21	5,8%
Rockenberg	129	158	29	22,5%
Rosbach v. d. Höhe	401	472	71	17,7%
Wölfersheim	490	524	34	6,9%
Wöllstadt	281	289	8	2,8%
Wetteraukreis	18.161	17.916	-245	-1,3%

Quelle: Wetteraukreis
* November 2025

Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Kommunen zu ermöglichen, kann der nachfolgenden Abbildung 42 die Zahl der SGB II- und SGB XII-Leistungsempfänger pro 1.000 Einwohner im Jahr 2025 entnommen werden. Im Durchschnitt des Wetteraukreises liegt dieser Wert bei 56. Deutlich darüber liegt der Wert der Stadt Friedberg (Hessen). Dort empfangen 85 Personen von 1.000 Einwohnern diese Transferleistungen. Ebenfalls deutlich über dem Niveau des Landkreises liegt Nidda mit 74 SGB II- und SGB XII-Leistungsempfängern pro 1.000 Einwohner. Die wenigsten Transferleistungsempfänger pro 1.000 Einwohnern gibt es in Bad Vilbel mit 32 und Münzenberg mit 34.

Höchster Anteil an Transferleistungsempfängern in Friedberg (Hessen)

Abbildung 42: Empfänger von Transferleistungen (SGB II und SGB XII) in den Kommunen des Wetteraukreises pro 1.000 Einwohner in 2025

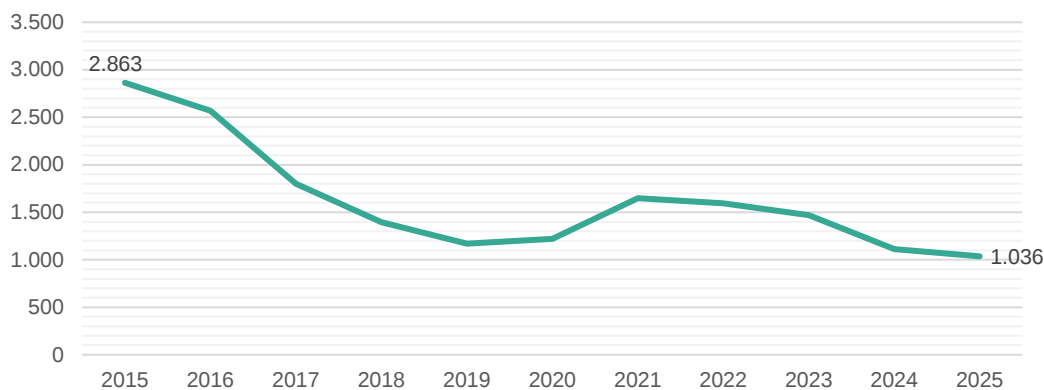


Quelle: Wetteraukreis, Darstellung GEWOS

Geprägt durch die Flüchtlingsbewegungen aus Syrien war das Jahr 2015 im Untersuchungszeitraum das Jahr mit der höchsten Zahl der Leistungsbezieher nach AsylbLG: 2.863 Menschen bezogen in diesem Jahr entsprechende Leistungen. Seitdem ist ein deutlicher Rückgang zu beobachten, auch wenn 2021 nochmals ein Anstieg stattfand. Im Jahr 2025 bezogen nur noch 1.036 Menschen Leistungen nach AsylbLG, dies entspricht dem Minimum im Betrachtungszeitraum und einem Rückgang um 64 % im Vergleich zu 2015.

Rückgang der Leistungsbezieher nach AsylbLG insgesamt...

Abbildung 43: Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger nach AsylbLG im Wetteraukreis von 2015 bis 2025



Quelle: Wetteraukreis

Auch in nahezu allen Kommunen ist die Anzahl der Menschen, die Leistungen nach AsylbLG beziehen, zurückgegangen. Ausnahme bildet die Kreisstadt Friedberg (Hessen). Dort stieg die Zahl der Leistungsbezieher nach AsylbLG um 35 %.

...aber Anstieg in Friedberg (Hessen)

Tabelle 6: Zahl der Leistungsempfänger und Entwicklung nach AsylbLG in den Kommunen des Wetteraukreises 2015 und 2025

Kommune	Leistungsbezieher nach AsylbLG 2015	Leistungsbezieher nach AsylbLG 2025	Entwicklung 2015 bis 2025
Altenstadt	110	31	-72%
Bad Nauheim	300	94	-69%
Bad Vilbel	247	74	-70%
Büdingen	219	98	-55%
Butzbach	331	119	-64%
Echzell	51	19	-63%
Florstadt	71	10	-86%
Friedberg (Hessen)	193	260	35%
Gedern	96	32	-67%

Kommune	Leistungsbezieher nach AsylbLG 2015	Leistungsbezieher nach AsylbLG 2025	Entwicklung 2015 bis 2025
Glauburg	33	1	-97%
Hirzenhain	73	2	-97%
Karben	199	25	-87%
Kefenrod	12	1	-92%
Limeshain	60	18	-70%
Münzenberg	41	14	-66%
Nidda	171	54	-68%
Niddatal	74	24	-68%
Ober-Mörlen	57	6	-89%
Ortenberg	93	36	-61%
Ranstadt	46	6	-87%
Reichelsheim (Wetterau)	83	38	-54%
Rockenberg	37	9	-76%
Rosbach v. d. Höhe	110	32	-71%
Wölfersheim	91	12	-87%
Wöllstadt	65	21	-68%
Wetteraukreis	2.863	1.036	-64%

Quelle: Wetteraukreis

Wie der nachfolgenden Tabelle 7 entnommen werden kann, ist die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte in den Kommunen und im Wetteraukreis insgesamt seit 2015 – ausgehend von einem geringen Niveau – enorm angestiegen. Dieser Anstieg ist zu einem großen Teil durch die Ausweitung des Kreises der Begünstigten zu erklären (Wohngeld-Plus ab 2023). So gab es im Jahr 2015 im Wetteraukreis 302 Haushalte, die Wohngeld empfangen haben, im Jahr 2025 waren es 4.001.

Durch Reformen deutlicher Anstieg der Wohngeldempfängerhaushalte

Die Hälfte der rund 4.000 Haushalte im Wohngeldbezug sind Einpersonenhaushalte. Der Anteil von Zweipersonenhaushalten ist mit 12 % deutlich geringer. Entsprechend sind auch über ein Drittel (38 %) der Wohngeldempfängerhaushalte Haushalte mit mindestens drei Personen. Während Gedern und Münzenberg mit 66 % bzw. 61 % die höchsten Anteile an Einpersonenhaushalten unter den Wohngeldempfängerhaushalten aufweisen, sind die Anteile der Haushalte mit mindestens 3 Personen in Kefenrod und Wöllstadt mit 61 % bzw. 56 % am höchsten.

50 % Einpersonenhaushalte

Tabelle 7: Wohngeld empfangende Haushalte im Wetteraukreis 2015 und 2025

Kommune	Wohngeld empfangende Haushalte 2015	Wohngeld empfangende Haushalte 2025
Altenstadt	10	163
Bad Nauheim	57	598
Bad Vilbel	23	348
Büdingen	20	342
Butzbach	29	417
Echzell	2	78
Florstadt	7	90
Friedberg (Hessen)	42	519
Gedern	7	100
Glauburg	5	28
Hirzenhain	2	44
Karben	16	187
Kefenrod	4	18
Limeshain	7	58
Münzenberg	1	57
Nidda	18	279
Niddatal	6	66
Ober-Mörlen	3	54
Ortenberg	19	154
Ranstadt	4	53
Reichelsheim (Wetterau)	4	67
Rockenberg	2	32
Rosbach v. d. Höhe	4	109
Wölfersheim	8	88
Wöllstadt	2	52
Wetteraukreis	302	4.001

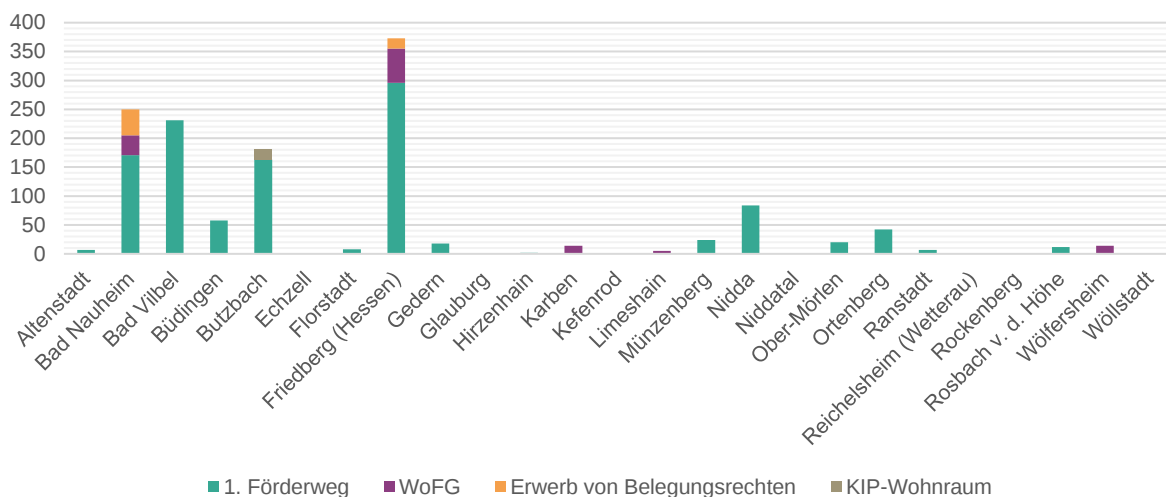
Quelle: Wetteraukreis

Im Jahr 2025 gibt es im Wetteraukreis 1.350 geförderte Wohnungen. Ein Großteil der Wohnungen (1.143) wurde mit dem 1. Förderweg realisiert. Wohnungen, die im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogramms gefördert wurden, sind ausschließlich in Butzbach vorzufinden (18). Die höchste Zahl geförderter Wohnungen¹⁰ weist Friedberg (Hessen) auf. Dort existieren 373 geförderte Wohnungen. Darauf folgt Bad Nauheim mit 250 geförderten Wohnungen. In Echzell, Glauburg, Kefenrod, Niddatal, Reichelsheim (Wetterau), Rockenberg und Wöllstadt hingegen gibt es keine geförderten Wohnungen.

Höchste Zahl geförderter Wohnungen in Friedberg (Hessen)

Neben dem Bau von geförderten Wohnungen ist auch der Erwerb von Belegungsrechten eine Variante, um kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. 63 Wohnungen, davon 45 in Bad Nauheim und 18 in Friedberg (Hessen) erhielten so eine Mietpreisbindung.

Abbildung 44: Geförderte Wohnungen in den Kommunen des Wetteraukreises nach Art der Förderung in 2025



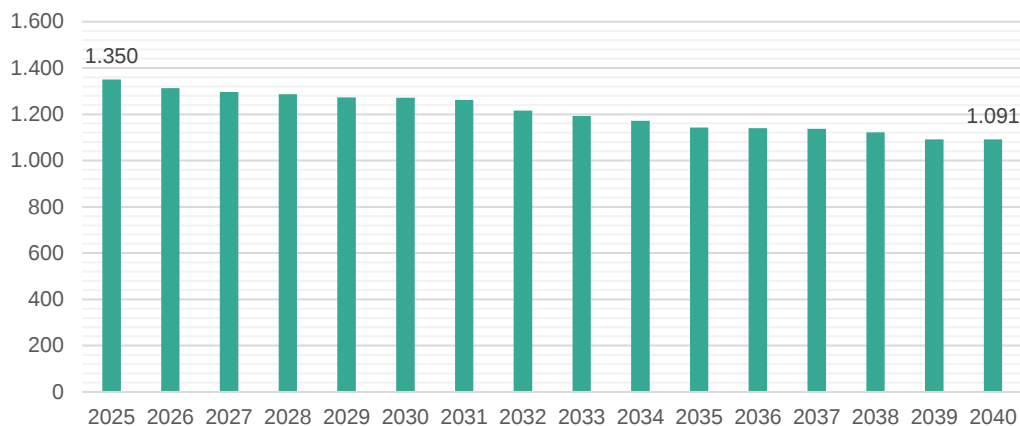
Quelle: Wetteraukreis

Entsteht in den kommenden 15 Jahren kein zusätzlicher geförderter Wohnraum, wird sich die Zahl der geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2040 um rund 260 Einheiten auf 1.091 verringern, da bis dahin deren Bindung ausläuft. Die aus jetziger Betrachtung spätesten Bindungsausläufe würden im Jahr 2104 stattfinden.

Zukünftige Bindungsausläufe

¹⁰ Öffentlich geförderte Wohnungen, die Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Dazu zählen neu geschaffene Sozialwohnungen und Wohnungen, die durch den Erwerb von Belegungsrechten in den Bestand aufgenommen wurden.

Abbildung 45: Zukünftige Entwicklung* der geförderten Wohnungen im Wetteraukreis von 2025 bis 2040



Quelle: WIBank

* Der Bestand geförderter Wohnungen reduziert sich durch das zeitliche Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen, infolgedessen scheiden Wohnungen aus dem geförderten Segment aus und werden dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zugeführt. Etwaige Zuflüsse durch Neubauvorhaben oder den Erwerb von Mietpreis- und Belegungsrechten im geförderten Segment bleiben in obenstehender Grafik unberücksichtigt, da sie nicht vorhersehbar sind.

Allerdings gab es im Oktober 2025 bereits Förderungszusagen vom Land Hessen für insgesamt 165 Neubauwohnungen in 6 Vorhaben in Bad Vilbel, Nidda, Büdingen und Friedberg (Hessen). Weitere 11 Vorhaben mit insgesamt 173 Wohnungen in Niddatal, Friedberg (Hessen), Karben, Wölfersheim, Butzbach und Bad Nauheim waren zur Förderung angemeldet. Somit ist es möglich, dass die aus der Bindung laufenden Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen ersetzt werden können.

Geplante und angemeldete Vorhaben

2.8 Wohnkostenbelastung

Zur Einschätzung der Bezahlbarkeit von Mietwohnungen im Wetteraukreis wurde eine Berechnung der Wohnkostenbelastung durchgeführt. Das bedeutet, dass die durchschnittlichen Wohnkosten dem verfügbaren Einkommen, getrennt nach Haushalts- bzw. Wohnungsgrößen, gegenübergestellt wurde.

Zur Analyse der Bezahlbarkeit von Wohnraum betrachtet die nachfolgende Modellrechnung auf der Nachfragerseite die Einkommenssituation in Form der Haushaltsnettoeinkommen von Mieterhaushalten differenziert nach Haushaltsgrößen. Auf der Seite des Woh-

Haushaltsnettoeinkommen und Bruttokaltmieten

nungsangebots wurden Angebotsmieten aus der Immobiliendatenbank der Value AG verwendet. Dabei wurden die Mieten, hier als Bruttokaltmieten¹¹, nach Wohnungsgrößen differenziert. Die Bruttokaltmiete beinhaltet jedoch nicht die warmen Nebenkosten wie Heizung oder Warmwasser.

Zu beachten ist, dass es sich bei der Ermittlung der Wohnkostenbelastung um eine Modellrechnung auf Basis statistischer Daten handelt, somit können die hier vorgestellten Ergebnisse nur näherungsweise die tatsächliche Situation wiedergeben. Es zeigen sich jedoch wichtige Hinweise darauf, für welche Haushaltsgrößen eine erschwingliche Wohnung schwieriger zu finden ist.

*Modellrechnung zur
Mietkostenbelastung*

Die Auswertung wurde auf zwei Wegen durchgeführt, die in Tabelle 8 und Tabelle 9 dargestellt sind. Zum einen wurde dem durchschnittlichen Einkommen eines Haushalts die durchschnittliche Bruttokaltmiete einer Wohnung mit einer für die Haushaltsgröße angemessenen Wohnungsgröße gegenübergestellt. Zum anderen wurde ermittelt, wie viele Haushalte der jeweiligen Größe eine rechnerische Wohnkostenbelastung von mehr als einem Drittel zu tragen hätten. Hintergrund dieser zweiten Berechnung ist, dass eine höhere Wohnkostenbelastung als herausfordernd für die finanzielle Situation von Haushalten gilt.

*Gegenüberstellung von
Einkommen und Miete*

Im Ergebnis zeigt sich eine relativ hohe Wohnkostenbelastung insbesondere für Einpersonenhaushalte. Über den gesamten Wetteraukreis liegt sie bei etwa 32 %. Ein Einperson(en)m(ieter-)haushalt mit einem durchschnittlichen Einkommen muss also im Durchschnitt fast ein Drittel seines Einkommens zur Finanzierung der durchschnittlichen Bruttokaltmiete für eine Wohnung unter 50 m² aufwenden. Am höchsten ist diese Belastung in Bad Nauheim, Bad Vilbel, Butzbach, Friedberg (Hessen), Limeshain und Ober-Mörlen.

*Hohe Belastung für Ein-
personenhaushalte*

Haushalte mit zwei Personen, bei denen es sich oftmals um Paar- und somit häufig Doppelverdienerhaushalte handelt, verfügen in der Regel über ein deutlich höheres Durchschnittseinkommen. Die Wohnkostenbelastung bei für diese Haushalte als angemessen erachteter Wohnungsgröße ist entsprechend geringer. Dieser Umstand führt häufig dazu, dass gutverdienende Paarhaushalte deutlich größere Wohnungen anmieten und mit Familienhaushalten um Wohnraum konkurrieren. Insgesamt liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung dieser Haushaltsgröße im Wetteraukreis bei 21 %. Am höchsten ist sie abermals in Bad Nauheim, Bad Vilbel sowie in Butzbach. Zweipersonenhaushalte mit hoher Belastung können auch Alleinerziehende sein. Diese Gruppe konnte im Rahmen dieser Modellrechnung nicht eigens erfasst werden. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Einkommen und des eventuell höheren Flächenbedarfs dieser Haushalte haben sie meist eine sehr hohe Wohnkostenbelastung zu tragen.

*Geringste Belastung für
Zweipersonenhaushalte*

¹¹ Bruttokaltmieten inkludieren zusätzlich zur Grundmiete die kalten Nebenkosten (z.B. Kalt- und Abwasser Versorgung, Müllentsorgung, Strom für Gemeinschaftsflächen, Gartenpflege)

Da Wohnungen mit großen Wohnflächen im Vergleich zu kleinen Wohnungen geringere Quadratmeterpreise aufweisen und oftmals zwei Einkommen zur Verfügung stehen, ist die Wohnkostenbelastung bei Haushalten mit mindestens drei Personen ebenfalls geringer als bei Einpersonenhaushalten. Allerdings müssen auch größere Haushalte ab drei Personen etwa ein Viertel ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben. Bei besonders großen Haushalten mit mindestens fünf Personen steigt die Wohnkostenbelastung wieder an. Es werden größere Objekte mit oftmals geringerem Angebot benötigt. Wie bereits bei den Zweipersonenhaushalten sind auch hier die Alleinerziehenden als Haushaltstyp mit oftmals höherer Wohnkostenbelastung hervorzuheben. Bei diesen Haushalten entfällt die Doppelverdienerfunktion. Hohen Wohnkosten in größeren Wohnungen stehen häufig geringe Einkommen gegenüber.

Wohnkostenbelastung bei Haushalten ab drei Personen bei etwa einem Viertel des Einkommens

Tabelle 8: Durchschnittliche Wohnkostenbelastung in den Kommunen des Wetteraukreises (Bruttokaltmiete) in 2025

Kommune	1 Person (unter 50 m²)	2 Personen (50 bis unter 60 m²)	3 Personen (60 bis unter 75 m²)	4 Personen (75 bis unter 87 m²)	5 Personen (87 bis unter 99 m²)
Altenstadt	33%	22%	23%	24%	27%
Bad Nauheim	37%	26%	28%	29%	33%
Bad Vilbel	36%	26%	28%	31%	36%
Büdingen	32%	22%	25%	24%	26%
Butzbach	36%	25%	27%	27%	31%
Echzell	27%	19%	22%	23%	25%
Florstadt	31%	21%	23%	22%	28%
Friedberg (Hessen)	36%	24%	28%	27%	30%
Gedern	31%	21%	24%	19%	23%
Glauburg	26%	18%	23%	24%	25%
Hirzenhain	31%	18%	21%	20%	25%
Karben	30%	22%	25%	28%	31%
Kefenrod	29%	18%	30%	18%	21%
Limeshain	36%	20%	22%	23%	25%
Münzenberg	33%	20%	24%	23%	26%
Nidda	31%	21%	22%	23%	29%
Niddatal	30%	21%	23%	24%	28%
Ober-Mörlen	36%	22%	24%	25%	26%
Ortenberg	31%	19%	24%	21%	24%
Ranstadt	30%	21%	24%	21%	25%

Kommune	1 Person (unter 50 m²)	2 Personen (50 bis unter 60 m²)	3 Personen (60 bis unter 75 m²)	4 Personen (75 bis unter 87 m²)	5 Personen (87 bis unter 99 m²)
Reichelsheim (Wetterau)	30%	22%	25%	22%	26%
Rockenberg	30%	19%	23%	24%	27%
Rosbach v. d. Höhe	35%	22%	27%	28%	30%
Wölfersheim	30%	22%	23%	22%	25%
Wöllstadt	32%	23%	25%	26%	30%
Wetteraukreis	32%	21%	25%	24%	27%

Quelle: GEWOS

Eine detaillierte Betrachtung zeigt, dass bei über der Hälfte der Einpersonenhaushalte (55 %) die Wohnkostenbelastung bei über einem Drittel und somit in einem für die finanzielle Situation der Haushalte kritischen Bereich liegt. Bei Zweipersonenhaushalten betrifft dies 28 % der Haushalte und 38 % der Haushalte mit drei Personen sowie fünf und mehr Personen befinden sich im Wetteraukreis in diesem kritischen Bereich. Bei Haushalten mit einer Größe von vier Personen ist der Anteil mit 30 % wieder geringer. Die Kommunen mit den höchsten Anteilen mit einer Wohnkostenbelastung im kritischen Bereich entsprechen mit Bad Nauheim, Bad Vilbel, Butzbach und Friedberg (Hessen) größtenteils denen, die auch insgesamt eine hohe Wohnkostenbelastung aufweisen.

*Wohnkostenbelastung
über einem Drittel*

Tabelle 9: Anteil der Haushalte mit Wohnkostenbelastung über 33 % in den Kommunen des Wetteraukreises 2025

Kommune	1 Person (unter 50 m²)	2 Personen (50 bis unter 60 m²)	3 Personen (60 bis unter 75 m²)	4 Personen (75 bis unter 87 m²)	5 Personen (87 bis unter 99 m²)
Altenstadt	58%	31%	34%	29%	35%
Bad Nauheim	67%	40%	46%	43%	52%
Bad Vilbel	64%	36%	42%	44%	60%
Büdingen	56%	33%	42%	34%	37%
Butzbach	65%	41%	47%	40%	50%
Echzell	43%	22%	34%	30%	34%
Florstadt	52%	25%	33%	25%	40%
Friedberg (Hessen)	65%	38%	46%	38%	45%
Gedern	53%	28%	40%	22%	28%
Glauburg	42%	20%	35%	30%	34%

Hirzenhain	53%	19%	30%	20%	33%
Karben	47%	25%	34%	37%	45%
Kefenrod	49%	19%	48%	17%	19%
Limeshain	65%	24%	32%	25%	30%
Münzenberg	58%	23%	36%	25%	33%
Nidda	52%	28%	35%	30%	44%
Niddatal	51%	24%	32%	26%	39%
Ober-Mörlen	63%	28%	36%	30%	36%
Ortenberg	53%	24%	40%	26%	35%
Ranstadt	52%	28%	37%	25%	36%
Reichelsheim (Wetterau)	51%	30%	38%	25%	33%
Rockenberg	51%	22%	38%	30%	39%
Rosbach v. d. Höhe	60%	26%	39%	37%	45%
Wölfersheim	51%	31%	35%	28%	34%
Wöllstadt	55%	30%	36%	30%	43%
Wetteraukreis	55%	28%	38%	30%	38%

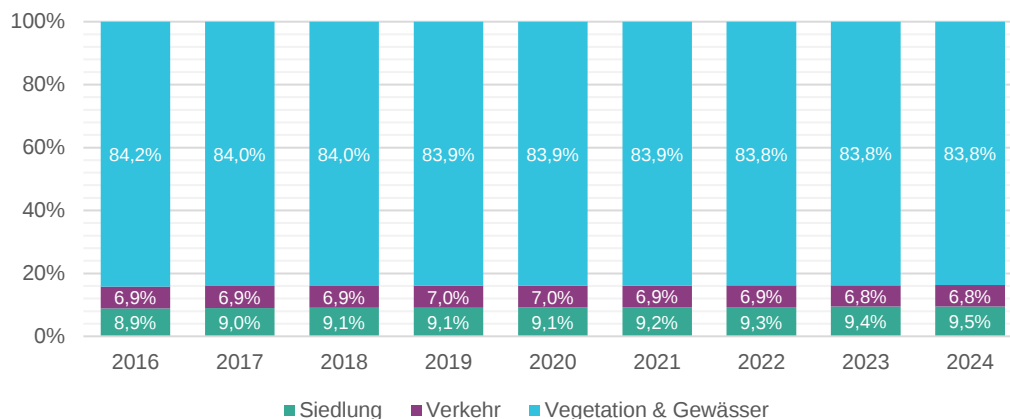
Quelle: GEWOS

2.9 Flächenverbräuche und Potentialflächenanalyse

Den größten Anteil der Kreisfläche machen mit rund 84 % Vegetation und Gewässer aus. Siedlungsflächen besitzen einen Anteil von rund 10 %. Die geringste Fläche mit rund 7 % wird durch Verkehrsflächen belegt. Von 2016 bis 2024 hat sich der Anteil der Siedlungsfläche kontinuierlich leicht erhöht – von 8,9 % auf 9,5 %. Bei den Verkehrsflächen fand ebenfalls bis 2019/2020 ein Anteilsgewinn statt, im Anschluss ging der Anteil jedoch wieder zurück und fiel mit 6,8 % auf einen niedrigeren Wert als im Ausgangsjahr 2016. Ein durchgängiger Anteilsverlust vollzieht sich bei den Vegetations- und Wasserflächen. Von 84,2 % im Jahr 2016 sinken diese auf 83,8 % im Jahr 2024.

*Anteilanstieg der
Siedlungsfläche*

Abbildung 46: Entwicklung der Flächennutzung im Wetteraukreis von 2016 bis 2024



Quelle: Wetteraukreis, Hessisches Statistisches Landesamt

Die Siedlungsentwicklung und der Wohnungsneubau in den einzelnen Kommunen sind dabei auch von der Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen abhängig.

Im Vorfeld der Neuaufstellung des Regionalplans wurde vom Regierungspräsidium ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die informelle Studie „Regionales Entwicklungskonzept Südhessen“ zeigt Potenzialflächen auf. Die damit vorliegende Flächenkulisse bietet eine Grundlage für die Auseinandersetzung mit der Frage, wo und in welchem Maße die Region wachsen könnte. Eine erste Abwägung über die Flächen, ob und wie stark im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans in andere Funktionen, wie beispielsweise die Landwirtschaft oder den Forst eingegriffen werden soll, erfolgt dann im Zuge des Planungsprozesses der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan.

*Neuaufstellung
Regionalplan*

Bei der Bewertung dieser Potenziale muss methodisch zwischen der regionalplanerischen und der kommunalen Ebene unterschieden werden. Während der Regionalplan über die Ausweisung von Vorranggebieten Siedlung lediglich den übergeordneten Rahmen vorgibt, wird die tatsächliche Nutzung für das Wohnen erst auf der Ebene der Flächennutzungsplanung konkretisiert.

*Bestehende Flächen-
nutzungspläne und
RegFNP*

3. Bevölkerungsprognose

Methodik

Bevölkerungsprognosen dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten. Unter Verwendung verschiedener Annahmen schreiben sie eine beobachtete Entwicklung aus der Vergangenheit in die Zukunft fort.

Prognose als Wenn-Dann-Betrachtung

Das Basisjahr der Prognose ist das Jahr 2025. Die Zahl der Hauptwohnsitze, unterteilt nach Einzelalter und Geschlecht, wurde vom Wetteraukreis zur Verfügung gestellt. Aufbauend auf dieser Datenbasis wurde die Bevölkerungsentwicklung durch GEWOS mit der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben.

Basisjahr 2025

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen zu treffen. Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten („Geburtenverhalten“) abgeschätzt werden. Bei allen Varianten wird von einer konstanten altersspezifischen Geburtenziffer für Frauen vom 15. bis zum 49. Lebensjahr ausgegangen, die für die einzelnen Kommunen im Wetteraukreis auf Grundlage der Geburten und der Altersstruktur berechnet wurde.

Konstante Geburtenziffer

Für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle ist neben der Anzahl älterer Menschen die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich. Die Sterberate basiert auf der aktuellen Kohortensterbetafel des Statistischen Bundesamtes. Mit Verwendung dieser Sterbetafel werden auch Veränderungen der Lebenserwartung in die Ermittlung der Prognose einbezogen.

Aktuelle Sterbetafel

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung sind zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidender Faktor für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Dieser umfasst den Zeitraum der Jahre 2011 bis 2024. Die Jahre 2015 und 2016 werden im Zuge der Flüchtlingsbewegungen aufgrund des Krieges in Syrien nicht mitberücksichtigt.

Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens

Für die Ermittlung der Bevölkerungsprognose wurde die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung verwendet. Das bedeutet, dass die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen. Hierzu zählen neben den Einwohnern mit alleinigem bzw. Hauptwohnsitz auch solche mit Nebenwohnsitz in den Kommunen des Wetteraukreises. Zugleich werden Bewohner von Heimen nicht zur wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung gezählt.

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Auf Grundlage dieser Methodik ergibt sich für den Wetteraukreis eine Bevölkerungszahl von rund 342.370 wohnungsmarktrelevanten Personen im Jahr 2040. Im Vergleich zur Bevölkerungszahl im Ausgangsjahr 2025 entspricht dies einem Zuwachs um 4,4 % bzw. rund 14.460 Personen.

Bevölkerungsanstieg um 4,4 %

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sowohl das Hessische Statistische Landesamt als auch die Hessen Agentur eigene Bevölkerungsvorausberechnungen veröffentlichen. So prognostiziert die Hessen Agentur für den Wetteraukreis ein Bevölkerungswachstum von rund 6,2 % zwischen 2024 und 2040¹². Weitere Prognosen liegen beispielsweise vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie von der Bertelsmann Stiftung vor. Das BBSR prognostizierte für den Wetteraukreis zwischen 2022 und 2045¹³ einen Bevölkerungsanstieg um 5,3 % und letztere geht für den Zeitraum 2020 bis 2040 von einem Wachstum der Bevölkerungszahl um etwa 5,1 % aus¹⁴.

Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen...

Die Unterschiede zwischen den Prognosen sind unter anderem auf abweichende Ausgangsjahre sowie unterschiedliche Daten- und methodische Grundlagen zurückzuführen. Während die hier vorliegende Prognose auf Basis von Einwohnermeldedaten erstellt wurde und auch Nebenwohnsitze berücksichtigt sowie zur Ableitung der Wohnungsnachfrage Heimbewohner herausrechnet, basieren die genannten Vergleichsprognosen auf den amtlichen Bevölkerungsdaten des Hessischen Statistischen Landesamtes bzw. des Zensus 2022. Zudem erfolgte die Erstellung der vorliegenden Prognose in Abstimmung mit dem Großteil der Kommunen des Wetteraukreises.

...mit verschiedenen Ausgangsjahren und Bevölkerungszahlen

Die Entwicklung in den Kommunen fällt in der vorliegenden Prognose unterschiedlich aus. In fünf der untersuchten Kommunen ist von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen auszugehen, in den anderen 20 Kommunen wird mit einem Zuwachs gerechnet.

Bevölkerungsanstieg in fast allen Kommunen

Tabelle 10: Bevölkerungsprognose (wohnungsmarktrelevant) in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040

Kommune	2025	2040	Veränderung 2025-2040	
			Absolut	%
Altenstadt	13.310	13.770	+460	+3,5 %
Bad Nauheim	33.210	35.450	+2.240	+6,7 %
Bad Vilbel	38.070	40.450	+2.380	+6,3 %
Büdingen	22.790	23.140	+350	+1,5 %
Butzbach	28.490	30.280	+1.790	+6,3 %

¹² HA Hessen Agentur GmbH (2026a)

¹³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024)

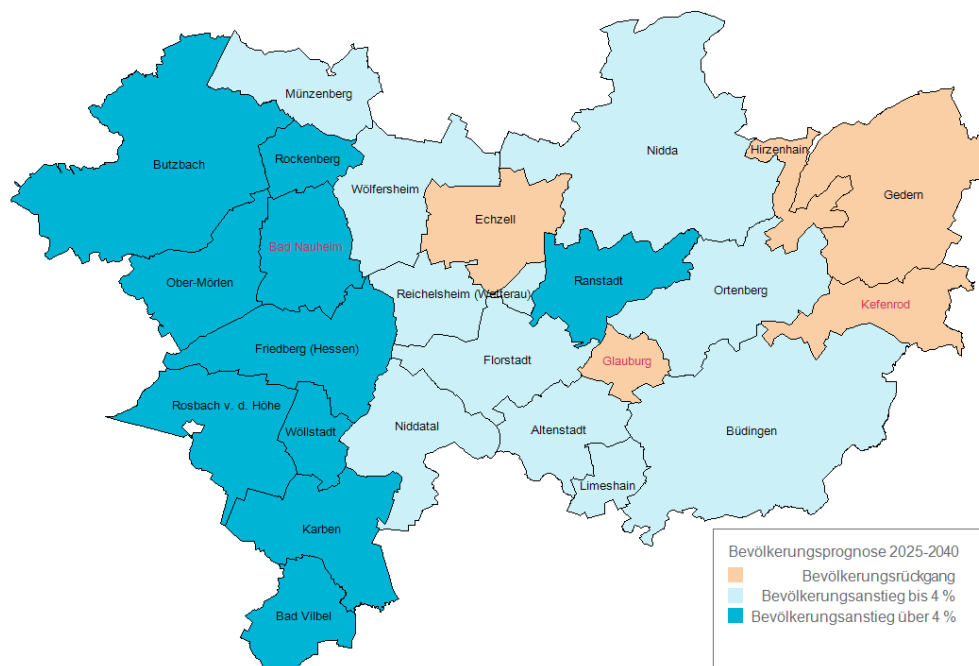
¹⁴ Bertelsmann Stiftung (2026)

Kommune	2025	2040	Veränderung 2025-2040	
			Absolut	%
Echzell	6.030	6.020	-10	-0,2 %
Florstadt	9.040	9.130	+90	+1,0 %
Friedberg (Hessen)	32.810	35.050	+2.240	+6,8 %
Gedern	7.360	7.250	-110	-1,5 %
Glauburg	3.270	3.220	-50	-1,5 %
Hirzenhain	3.130	3.120	-10	-0,3 %
Karben	23.830	25.080	+1.250	+5,2 %
Kefenrod	2.780	2.730	-50	-1,8 %
Limeshain	6.050	6.270	+220	+3,6 %
Münzenberg	5.930	6.170	+240	+4,0 %
Nidda	18.120	18.740	+620	+3,4 %
Niddatal	10.250	10.420	+170	+1,7 %
Ober-Mörlen	6.260	6.700	+440	+7,0 %
Ortenberg	8.930	9.000	+70	+0,8 %
Ranstadt	5.580	5.850	+270	+4,8 %
Reichelsheim (Wetterau)	7.370	7.570	+200	+2,7 %
Rockenberg	4.650	4.990	+340	+7,3 %
Rosbach v. d. Höhe	13.900	14.780	+880	+6,3 %
Wölfersheim	9.790	9.900	+110	+1,1 %
Wöllstadt	6.960	7.290	+330	+4,7 %
Wetteraukreis	327.910	342.370	+14.460	+4,4 %

Quelle: GEWOS

In *kursiv*: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Abbildung 47: Bevölkerungsprognose (wohnungsmarktrelevant) der Kommunen im Wetteraukreis von 2025 bis 2040



Quelle: GEWOS

In rot: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Entwicklung der Altersstruktur

Die nachfolgende Tabelle 11 stellt die Entwicklung der Altersgruppen von 2025 bis 2040 dar. Die Bevölkerungsentwicklung verhält sich dabei in den verschiedenen Altersgruppen unterschiedlich. So wachsen vor allem die Zahlen der ab 65-Jährigen, also der Senioren, besonders stark an. Rückgänge sind in den Altersgruppen der 25- bis unter 30-Jährigen sowie der 50- bis unter 65-Jährigen zu erwarten – zu einem Großteil, weil sie in die jeweils darüber liegende Altersgruppe wechseln.

Zuwachs vor allem bei Senioren

Tabelle 11: Bevölkerungsprognose (wohnungsmarktrelevant) nach Altersgruppen im Wetteraukreis 2025 bis 2040

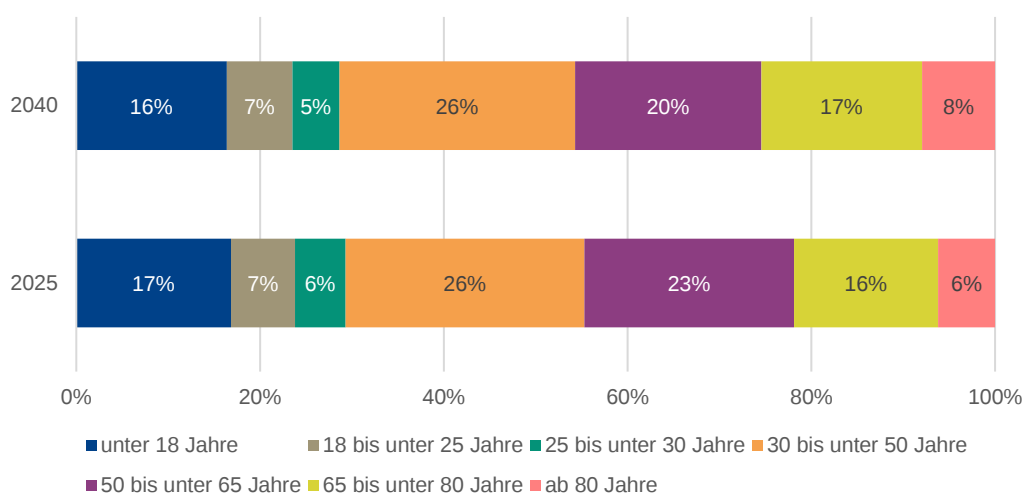
Alter	2025	2040	Veränderung 2025-2040	
			Absolut	%
unter 18	55.230	56.120	+890	+1,6 %
18 bis unter 25	22.810	24.410	+1.600	+7,0 %
25 bis unter 30	18.090	17.540	-550	-3,0 %
30 bis unter 50	85.240	87.850	+2.610	+3,1 %
50 bis unter 65	74.780	69.390	-5.390	-7,2 %
65 bis unter 80	51.440	59.890	+8.450	+16,4 %
ab 80	20.330	27.170	+6.850	+33,7 %

Quelle: GEWOS

Die Veränderungen in den Altersgruppen wirken sich auf die Altersstruktur im Wetteraukreis aus. Die Anteile der 18- bis unter 25-Jährigen sowie der 30- bis unter 50-Jährigen bleiben jeweils unverändert. In den anderen Altersgruppen ergeben sich jedoch Änderungen. So verlieren die Kinder und Jugendlichen sowie die 25- bis unter 30-Jährigen einen Prozentpunkt. Mit einem Verlust von drei Prozentpunkten verzeichnet die Altersklasse der 50- bis unter 65-Jährigen den größten Anteilsverlust im Wetteraukreis. Zu einem großen Teil rührt dies wie bereits beschrieben daher, dass die Angehörigen dieser Altersklasse in die nächst höhere Altersklasse übergehen. So finden bei den Senioren wiederum Anteils Gewinne von einem (65 bis unter 80 Jahre) bzw. zwei Prozentpunkten (ab 80 Jahre) statt.

Deutlichster Anteilsgewinn bei Senioren

Abbildung 48: Altersstruktur im Wetteraukreis in 2025 und 2040



Quelle: GEWOS

Da der Anteil der älteren Bevölkerung weiter zunehmen wird, ist es von hoher Bedeutung, entsprechenden Wohnraum für diese Personengruppen zur Verfügung zu stellen. Idealerweise wird dabei der Fokus auf barrierearme Wohneinheiten in zentraler Lage mit einer guten Ausstattung der Infrastruktur gelegt. Doch auch besonders für die Familienhaushalte muss entsprechender Wohnraum vorhanden sein. Familienhaushalte werden weiterhin eine zentrale Nachfragegruppe im Wetteraukreis sein.

Wohnraum für Senioren und Familien

4. Haushaltsprognose

Methodik

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden in einem nächsten Schritt die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet. Für die Erstellung der Wohnungsmarktbilanz ist dieser Schritt notwendig, da nicht nur einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern Personengruppen.

Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

Die Bildung der Haushalte erfolgt dabei mithilfe von sogenannten Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es wird eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten vorgenommen. Diese beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts Vorstand eines Haushalts einer bestimmten Haushaltsgröße und Zusammensetzung ist. Der Vorstand eines Haushalts ist dabei definiert als Haupteinkommensbezieher. Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahrens eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur gebildet wird.

Verfahren: Haushaltsvorstandsmethode

Entwicklung der Haushaltszahl

Für den Wetteraukreis ergibt sich bis 2040 ein deutlicher Anstieg der Zahl der Haushalte auf dann rund 151.460. Dies entspricht einem Zuwachs im Vergleich zu 2025 um etwa 7.800 Haushalte bzw. 5,4 %. Mit Ausnahme von drei Kommunen werden gemäß Prognose alle Städte und Gemeinden im Landkreis einen Anstieg der Haushaltszahl verzeichnen. Lediglich für Gedern und Kefenrod wird ein marginaler Rückgang der Haushaltszahl prognostiziert. In Echzell entspricht die Bevölkerungszahl in 2040 in etwa der von 2025.

Anstieg der Haushaltszahl

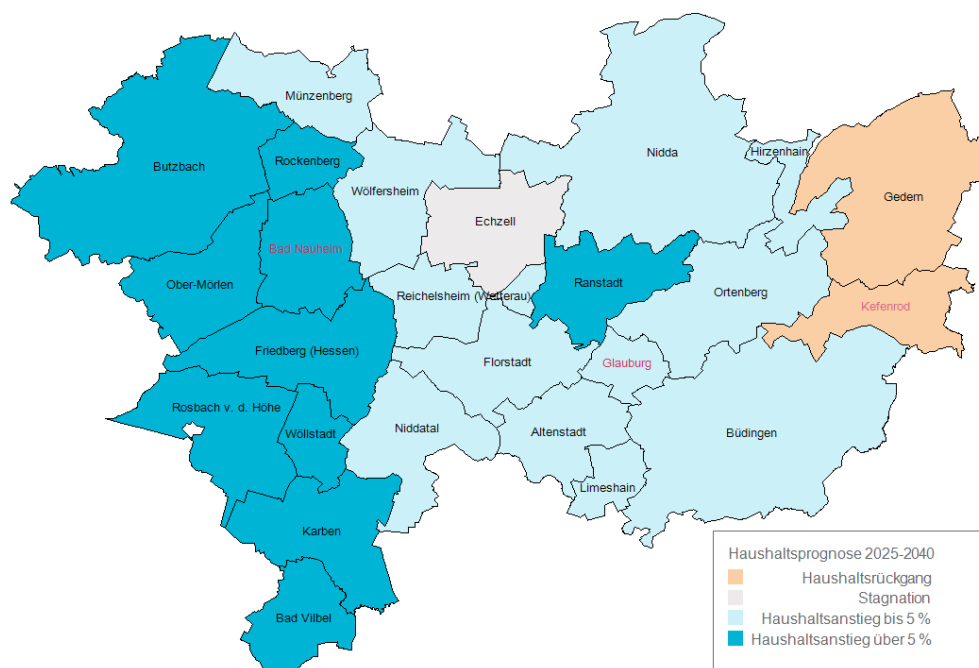
Tabelle 12: Prognose der Haushaltszahl in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040

Kommune	2025	2040	Veränderung 2025-2040	
			Absolut	%
Altenstadt	5.540	5.780	+240	+4,3 %
<i>Bad Nauheim</i>	<i>16.330</i>	<i>17.560</i>	<i>+1.230</i>	<i>+7,5 %</i>
Bad Vilbel	16.660	17.970	+1.310	+7,9 %
Büdingen	10.000	10.240	+240	+2,4 %
Butzbach	12.500	13.470	+970	+7,8 %
Echzell	2.420	2.420	0	0,0 %
Florstadt	4.090	4.130	+40	+1,0 %
Friedberg (Hessen)	13.870	15.120	+1.250	+9,0 %
Gedern	3.060	3.050	-10	-0,3 %
<i>Glauburg</i>	<i>1.450</i>	<i>1.460</i>	<i>+10</i>	<i>+0,7 %</i>
Hirzenhain	1.300	1.320	+20	+1,5 %
Karben	10.510	11.080	+570	+5,4 %
<i>Kefenrod</i>	<i>1.140</i>	<i>1.130</i>	<i>-10</i>	<i>-0,9 %</i>
Limeshain	2.460	2.530	+70	+2,8 %
Münzenberg	2.590	2.710	+120	+4,6 %
Nidda	7.940	8.270	+330	+4,2 %
Niddatal	4.310	4.400	+90	+2,1 %
Ober-Mörlen	2.720	2.920	+200	+7,4 %
Ortenberg	3.920	3.950	+30	+0,8 %
Ranstadt	2.460	2.600	+140	+5,7 %
Reichelsheim (Wetterau)	3.160	3.270	+110	+3,5 %
Rockenberg	1.920	2.080	+160	+8,3 %
Rosbach v. d. Höhe	5.910	6.360	+450	+7,6 %
Wölfersheim	4.330	4.400	+70	+1,6 %
Wöllstadt	3.070	3.240	+170	+5,5 %
Wetteraukreis	143.660	151.460	+7.800	+5,4 %

Quelle: GEWOS

In *kursiv*: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Abbildung 49: Prognose der Haushaltszahlen in den Kommunen des Wetteraukreises von 2025 bis 2040



Quelle: GEWOS

In rot: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Differenziert nach Haushaltsgrößen fallen die Entwicklungen im Wetteraukreis unterschiedlich aus. Besonders deutlich erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte, um 8,3 % bzw. 4.520 Haushalte. Der geringste Zuwachs ist mit +1,2 % bei den Dreipersonenhaushalten zu erwarten.

Deutlichster Anstieg bei Einpersonenhaushalten

Tabelle 13: Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen im Wetteraukreis 2025 bis 2040

Haushaltsgröße	2025	2040	Veränderung 2025-2040	
			Absolut	%
1 Person	54.200	58.720	+4.520	+8,3%
2 Personen	44.910	47.320	+2.410	+5,4%
3 Personen	21.140	21.390	+250	+1,2%
4 Personen	15.580	16.000	+420	+2,7%
5+ Personen	7.830	8.030	+200	+2,6%

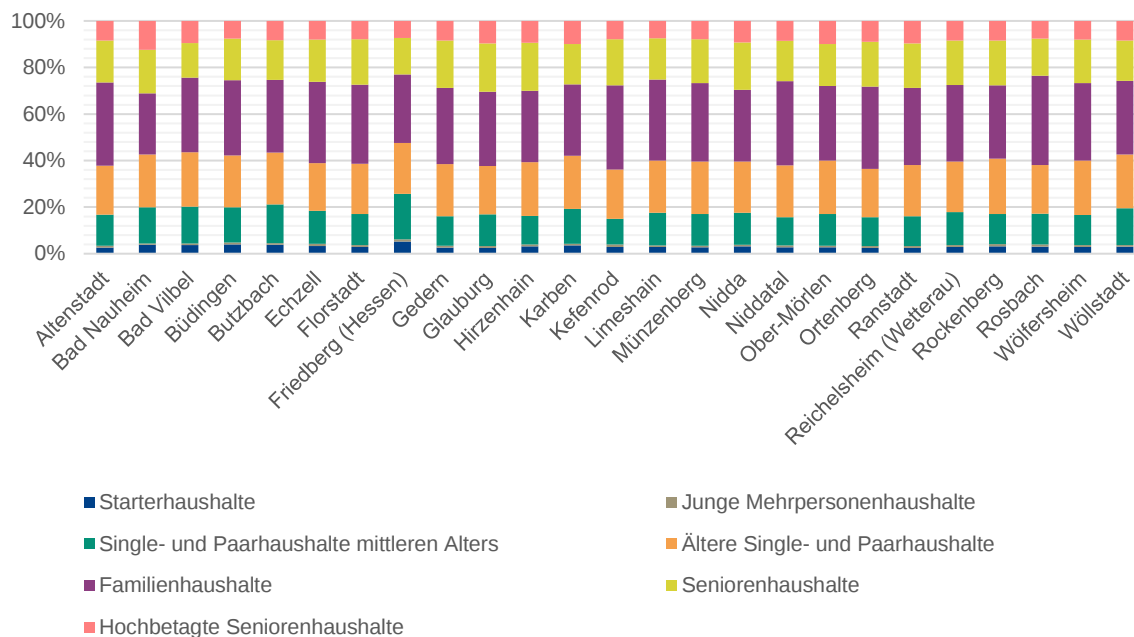
Quelle: GEWOS

Entwicklung relevanter Zielgruppen

Zur Ableitung der benötigten Qualitäten ist eine Untersuchung der Entwicklung verschiedener Zielgruppen sinnvoll. Die Ermittlung dieser Zielgruppen erfolgt auf Basis der Haushalts- und Altersstrukturen in der Haushaltsprognose.

Betrachtung der Zielgruppen für qualitative Bedarfe

Abbildung 50: Anteile der Zielgruppen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2025



Quelle: GEWOS

Bis 2040 zeigen die Seniorenhaushalte und hochbetagten Seniorenhaushalte die deutlichsten Zuwächse – sowohl prozentual als auch absolut. Als einzige Zielgruppe hat die Gruppe der älteren Single- und Paarhaushalte einen Rückgang zu verzeichnen.

Deutlichste Zuwächse bei Senioren und hochbetagten Senioren

Tabelle 14: Entwicklung der Zielgruppen im Wetteraukreis 2025 bis 2040

Zielgruppe	2025	2040	Veränderung 2025-2040	
			Absolut	%
Starterhaushalte	5.030	5.360	+330	+6,6 %
Junge Mehrpersonenhaushalte	1.100	1.180	+80	+7,3 %
Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	21.560	21.620	+60	+0,3 %
Ältere Single- und Paarhaushalte	32.050	30.280	-1.770	-5,5 %
Familienhaushalte	45.700	46.190	+490	+1,1 %
Seniorenhaushalte	25.360	29.790	+4.430	+17,5 %
Hochbetagte Seniorenhaushalte	12.870	17.040	+4.170	+32,4 %

Quelle: GEWOS

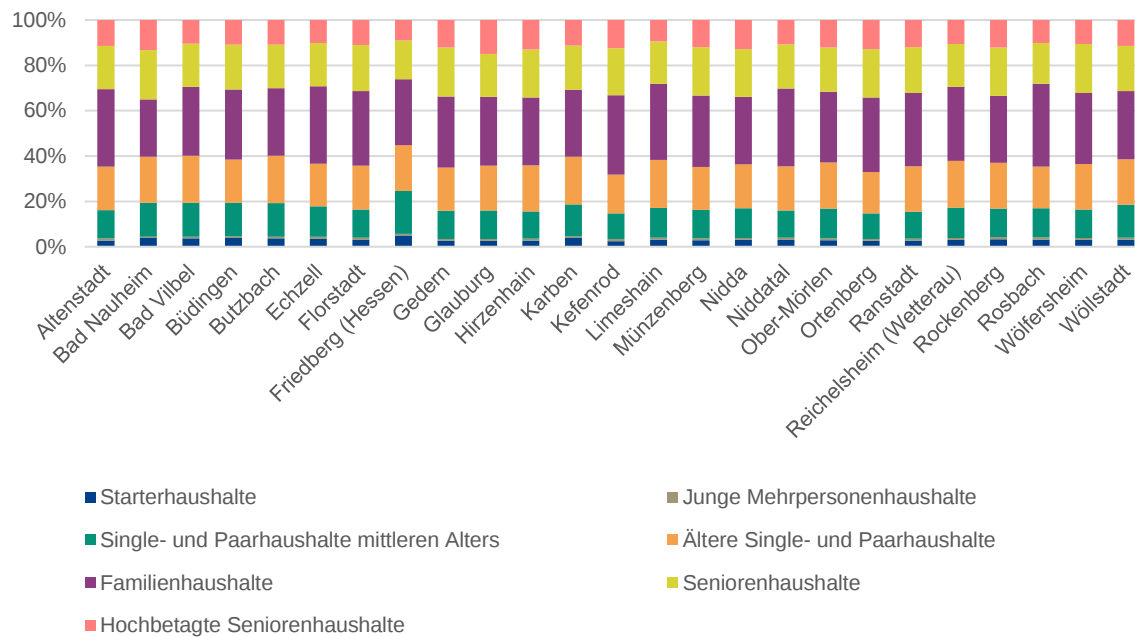
Sowohl in 2025 als auch in 2040 sind fast ein Drittel der Haushalte Familienhaushalte. Nach deutlichen Anstiegen zwischen 2025 und 2040 werden zudem die Haushalte mit Senioren ab 65 Jahren in 2040 ebenfalls fast ein Drittel (31 %) der Haushalte im Wetteraukreis ausmachen. Ein weiteres Drittel (34 %) entfällt im Jahr 2040 auf die Single- und Paarhaushalte zwischen 25- und 65 Jahren. Die Starterhaushalte und jungen Mehrpersonenhaushalte sind nur mit geringen Anteilen vertreten.

Familien, Senioren- sowie Single- und Paarhaushalte

Die Anteile der jüngeren Haushalte bis 25 Jahre fallen aktuell und in 2040 mit 6 % in Friedberg (Hessen) überdurchschnittlich aus. Der Anteil an Familienhaushalten ist in Rosbach v. d. Höhe mit derzeit 38 % und in 2040 37 % am höchsten, in Bad Nauheim hingegen mit derzeit 26 % und in 2040 25 % am geringsten. Hinsichtlich der Seniorenhaushalte zeigt sich derzeit der höchste Anteil in Bad Nauheim (31 %), Glauburg (30 %), Hirzenhain (30 %) und Nidda (30 %). In 2040 werden die Anteile der Haushalte mit Senioren in Bad Nauheim am höchsten sein (35 %), gefolgt von Gedern, Glauburg, Hirzenhain, Nidda und Ortenberg (jeweils 34 %).

Heterogene Strukturen

Abbildung 51: Anteile der Zielgruppen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2040



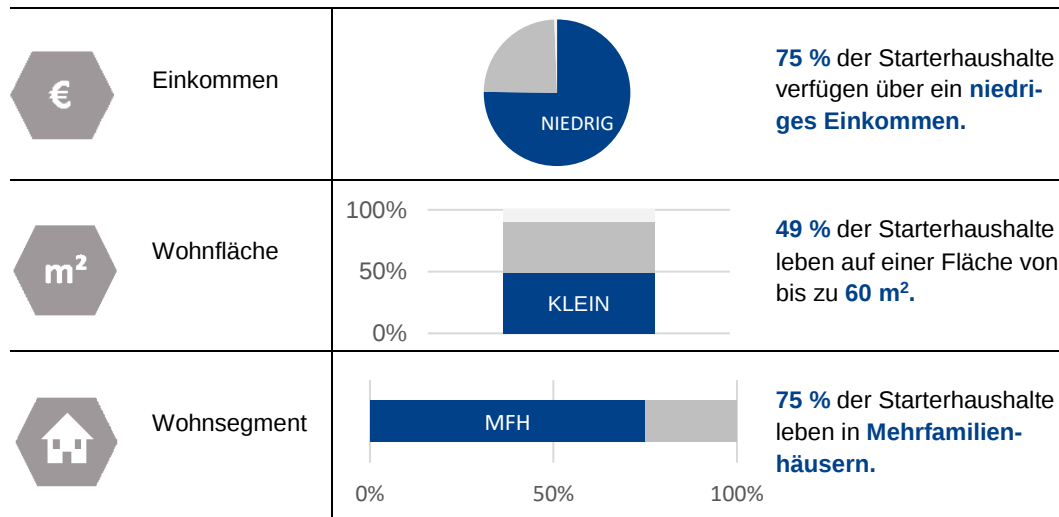
Quelle: GEWOS

Im Folgenden wird Bezug auf die Wohnbedarfe der unterschiedlichen Haushaltstypen genommen.

Starterhaushalte

Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person unter 25 Jahre alt ist.

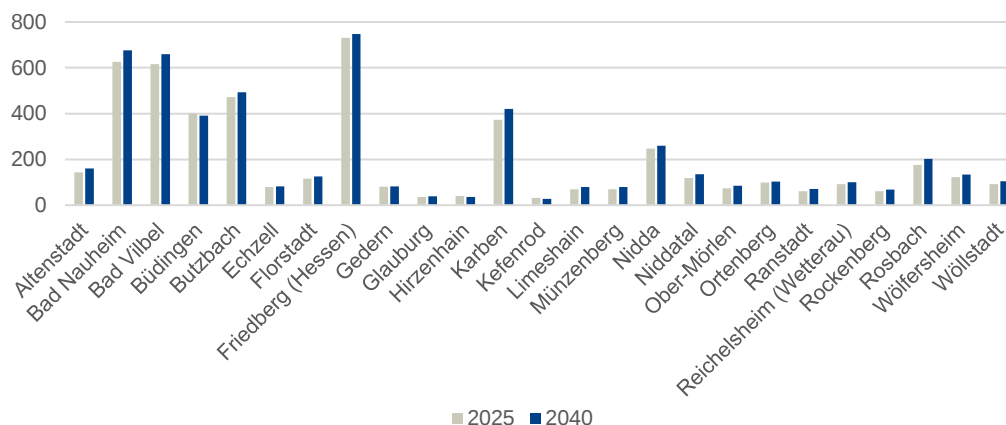
Für Starterhaushalte sind vor allem kleine und preisgünstige Wohnungen von Interesse. Viele Personen in dieser Lebensphase leben in Single- oder Paarhaushalten und befinden sich in Ausbildung, Studium oder im Berufseinstieg. Dementsprechend verfügen sie eher über geringe monetäre Mittel. Idealerweise befinden sich die Wohnungen in einer zentralen Lage, so dass die Nähe oder gute Erreichbarkeit sowohl zu den Ausbildungs- und Arbeitsstätten als auch zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen gegeben ist.



Quelle: Mikrozensus 2022 (Gemeindegrößenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner), Darstellung GEWOS

Gemäß der Haushaltsprognose für den Wetteraukreis wächst die Zahl der Starterhaushalte von rund 5.030 im Jahr 2025 auf rund 5.360 im Jahr 2040 an. Der stärkste absolute Zuwachs ist in Bad Nauheim und Karben zu erwarten. Es gibt jedoch auch Kommunen, in denen die Entwicklung rückläufig ist. Dies betrifft Büdingen, Hirzenhain und Kefenrod.

Abbildung 52: Starterhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040

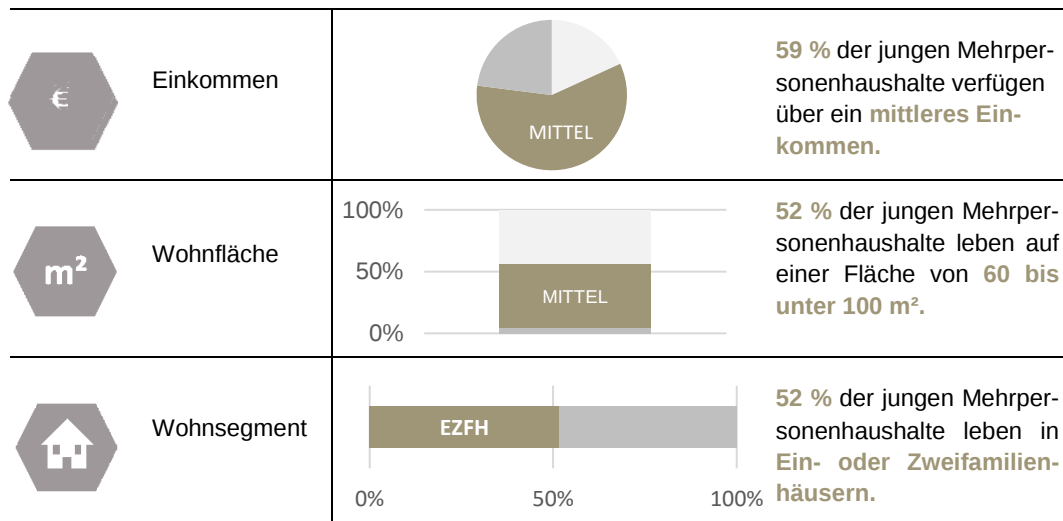


Quelle: GEWOS

Junge Mehrpersonenhaushalte

Haushalte mit mindestens 3 Personen, in denen die haupteinkommensbeziehende Person unter 25 Jahre alt ist.

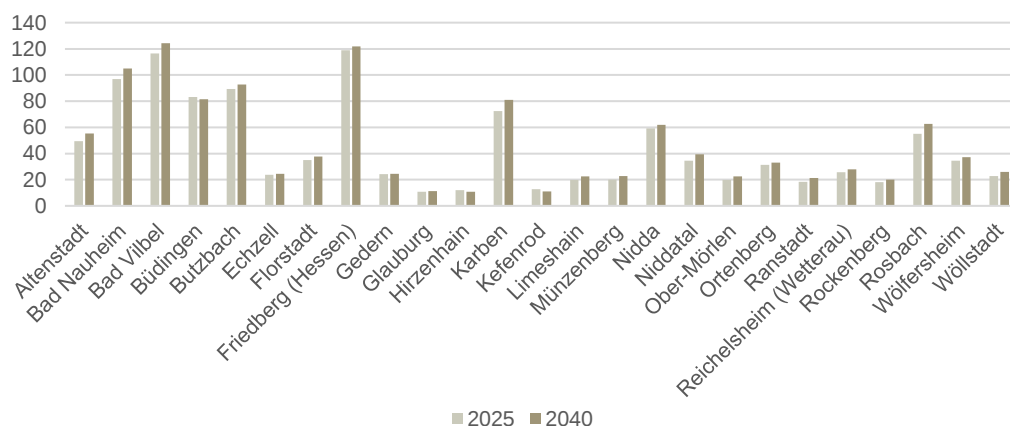
Für junge Mehrpersonenhaushalte sind preisgünstige und mittlere bis große Wohnungen von Interesse. Viele von ihnen sind Wohngemeinschaften, bestehend aus Auszubildenden oder Berufseinsteigern. Gemeinsam sind sie in der Lage sich die Kosten einer größeren Wohnung zu teilen. Ähnlich wie bei den Starterhaushalten werden Wohnungen in einer zentralen Lage mit einer guten Erreichbarkeit zu Ausbildungs- und Arbeitsstätten sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen bevorzugt.



Quelle: Mikrozensus 2022 (Gemeindegrößenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner), Darstellung GEWOS

Die Entwicklung der jungen Mehrpersonenhaushalte ähnelt etwas der der Starterhaushalte. Im Großteil der Kommunen ist mit einem leichten Zuwachs zu rechnen, vereinzelt sind Rückgänge zu erwarten. Die kommunalen Änderungen bewegen sich jeweils im einstelligen Bereich. Insgesamt wächst die Zahl dieser Haushalte um rund 80, von ca. 1.100 auf ca. 1.180, an.

Abbildung 53: Junge Mehrpersonenhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040

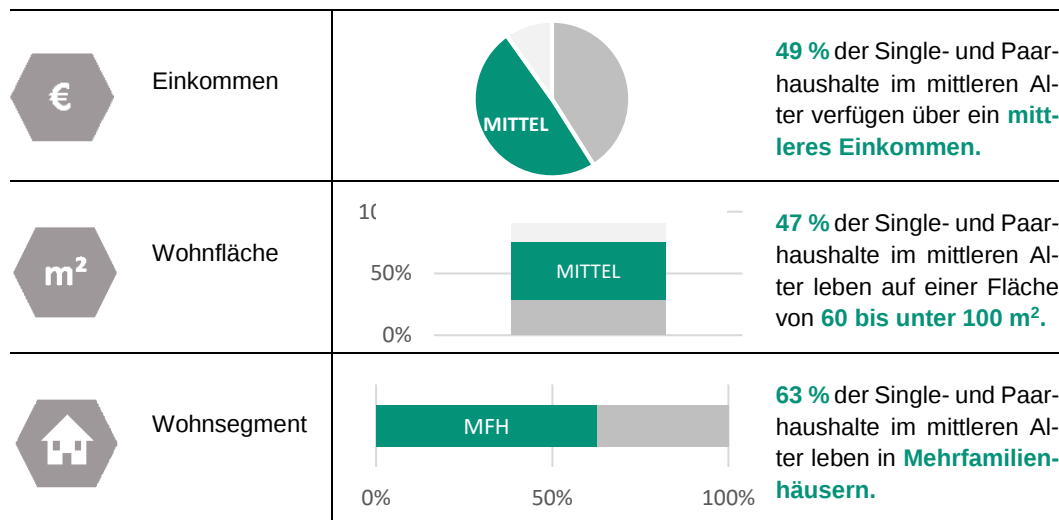


Quelle: GEWOS

Single- und Paarhaushalte im mittleren Alter

Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 25 und 45 Jahre alt ist.

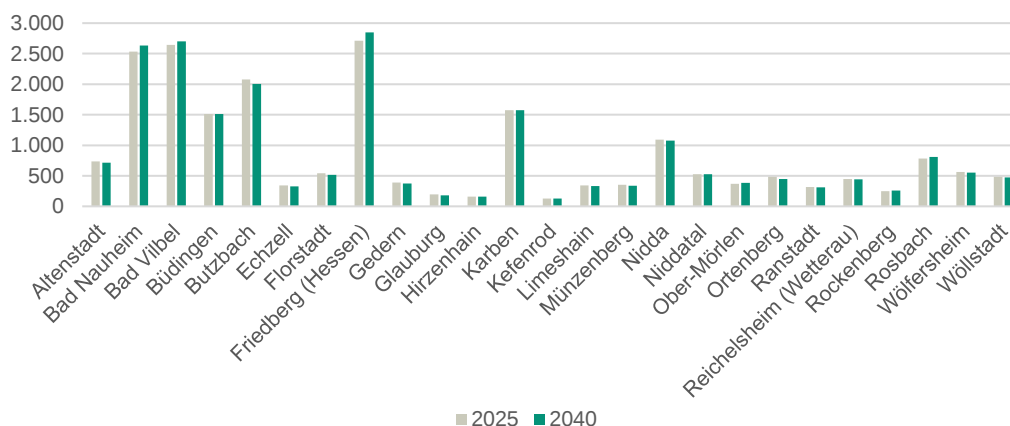
Die für Single- und Paarhaushalte im mittleren Alter interessanten Wohnungen sind vorrangig mittelgroß. Singlehaushalte mittleren Alters verfügen in der Regel über größere finanzielle Sicherheit als Starterhaushalte. Von Bedeutung sind meist eine gute Verkehrsanbindung zu den Arbeitsstätten und gute Freizeit-, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten im Wohnumfeld.



Quelle: Mikrozensus 2022 (Gemeindegrößenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner), Darstellung GEWOS

Die Zahl der Single- und Paarhaushalte mittleren Alters im Wetteraukreis steigt um rund 60 Haushalte an, von 21.560 auf 21.620. Dabei kommt es zu Verlagerungsprozessen. In Bad Nauheim, Bad Vilbel und Friedberg (Hessen) nimmt die Zahl deutlich zu, im Großteil der anderen Kommunen geht sie zurück.

Abbildung 54: Single- und Paarhaushalte mittleren Alters in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040

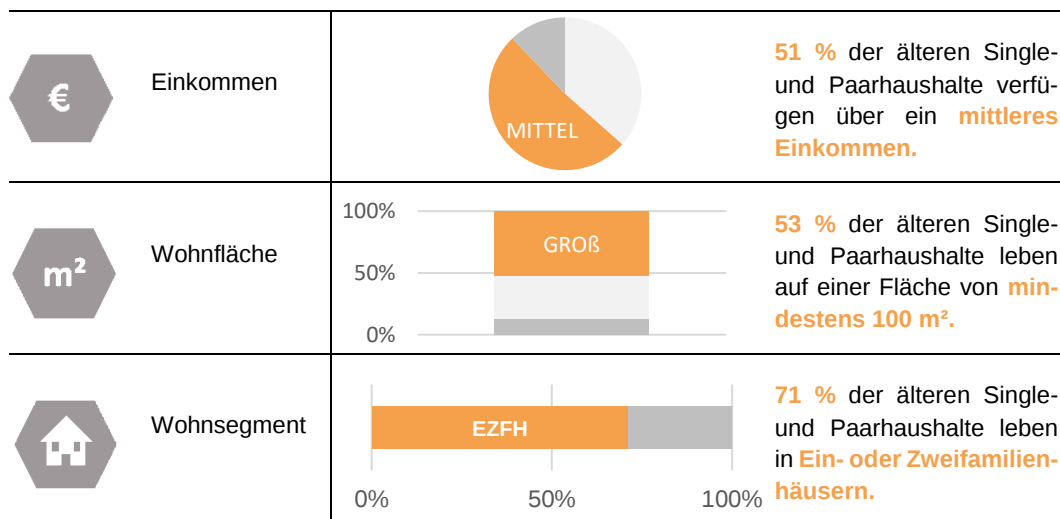


Quelle: GEWOS

Ältere Single- und Paarhaushalte

Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 45 und 65 Jahre alt ist.

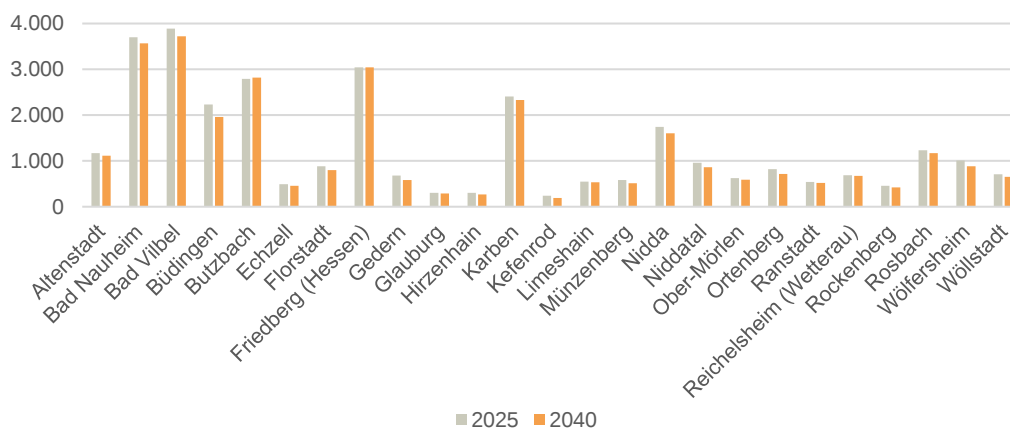
Die Wohnungen in denen ältere Single- und Paarhaushalte leben sind oftmals groß. Der Personenkreis weist in der Regel ein mittleres Budget auf, höher wenn beide Personen und über längere Zeit berufstätig sind. Dies zeigt sich auch am großen Anteil dieser Haushalte, die in Ein- und Zweifamilienhäusern leben. Diese wurden häufig gemeinsam mit Kind(ern) bewohnt. Auch für diese Gruppe ist ein Wohnumfeld mit guten Freizeit-, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten Anbindung an die Arbeitsstätten ideal.



Quelle: Mikrozensus 2022 (Gemeindegrößenklasse bis 10.000 Einwohner), Darstellung GEWOS

Die älteren Single- und Paarhaushalte sind der einzige Haushaltstyp im Wetteraukreis, bei dem ein Rückgang der Haushaltszahlen zu erwarten ist. Ihre Zahl geht von rund 32.050 Haushalten auf rund 30.280 Haushalte zurück. Der negative Trend zeigt sich dabei in allen Kommunen. Eine Ausnahme bildet Butzbach, hier ist ein leichter Anstieg zu erwarten.

Abbildung 55: Ältere Single- und Paarhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040

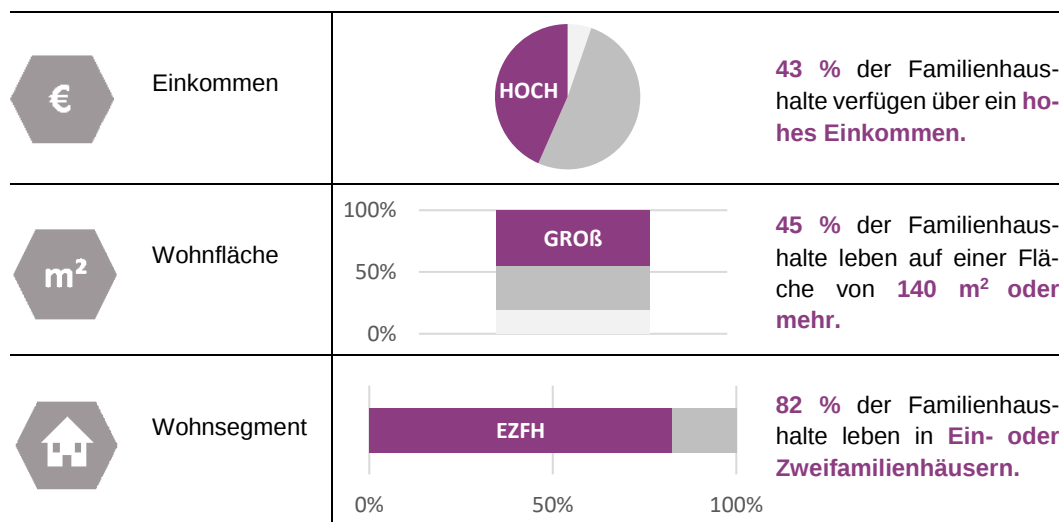


Quelle: GEWOS

Familienhaushalte

Haushalte mit mindestens 3 Personen, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 25 und 65 Jahren alt ist.

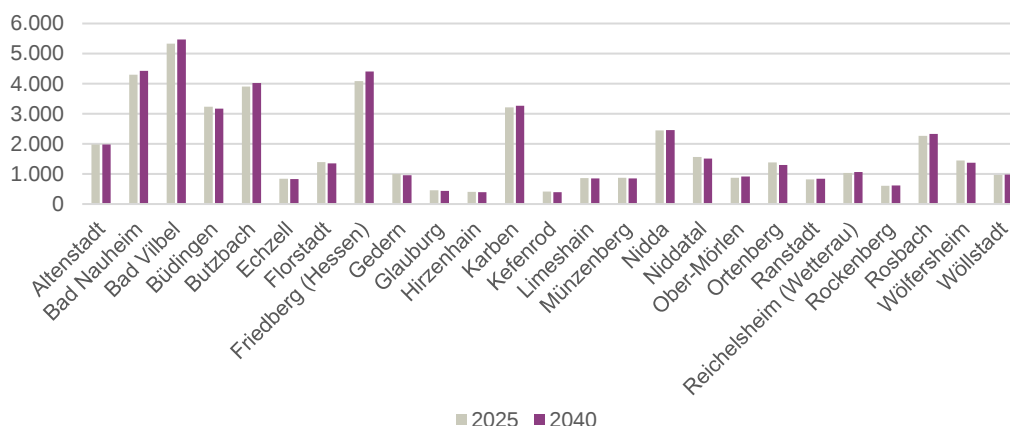
Für Familienhaushalte sind große Wohnungen von Interesse. Sie verfügen häufig über ein mittleres bis höheres Budget, weisen jedoch auch geringe Einkommen auf. Sie fragen sowohl urbane als auch ruhigere Wohngebiete nach. Für Familien spielt die Familienfreundlichkeit des Wohnumfelds eine große Rolle, bspw. die gute Erreichbarkeit von Schulen, Kitas und Parks oder Spielplätzen. Alleinerziehende bilden eine Untergruppe der Familienhaushalte. Die finanziellen Spielräume sind in der Regel geringer, die Wohnbedarfe unterscheiden sich jedoch nur geringfügig von denen der Familienhaushalte.



Quelle: Mikrozensus 2022 (Gemeindegrößenklasse bis 10.000 Einwohner), Darstellung GEWOS

Die Zahl der Familienhaushalte steigt im Wetteraukreis bis zum Jahr 2040 um etwa 490 an. Die stärksten Anstiege sind dabei in Friedberg (Hessen), Bad Nauheim, Bad Vilbel und Butzbach zu erwarten.

Abbildung 56: Familienhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040

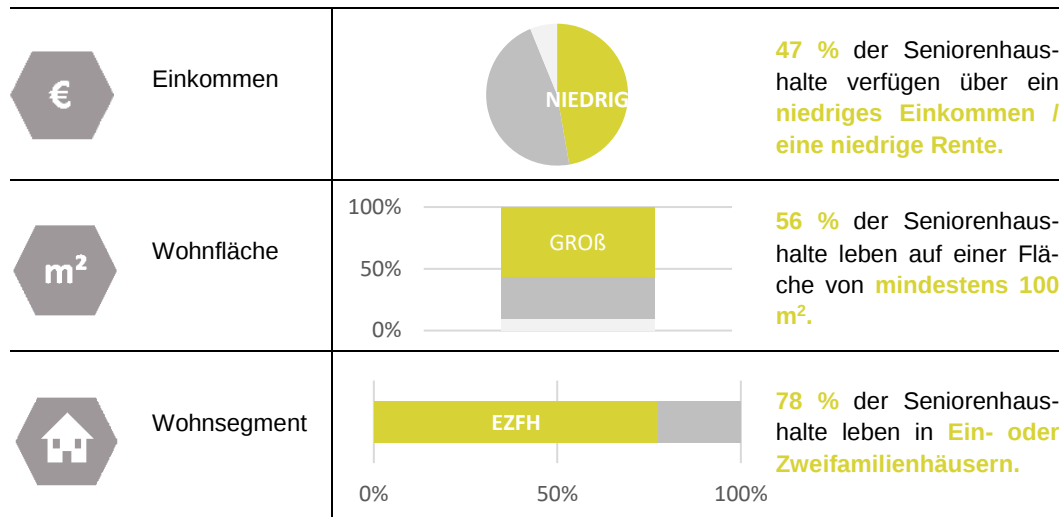


Quelle: GEWOS

Seniorenhaushalte

Haushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 65 und 85 Jahre alt ist.

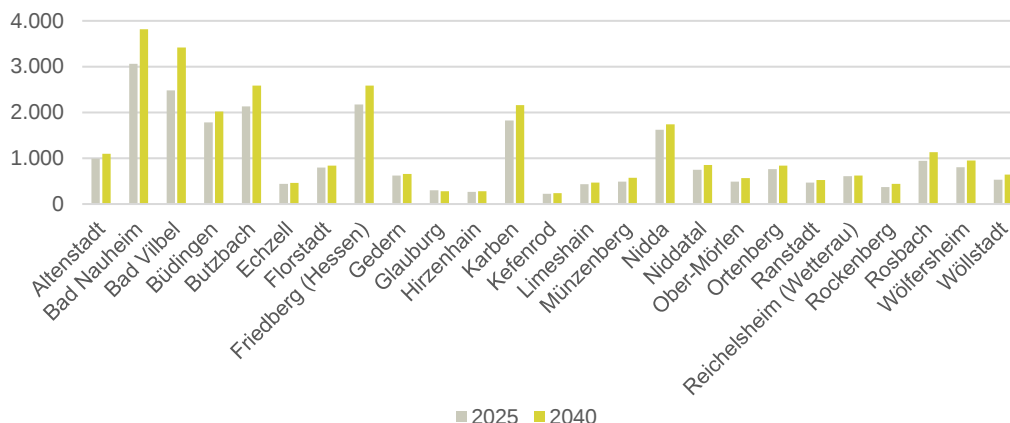
Die für Seniorenhaushalte interessanten Wohnungen sind mittelgroß und die Lage sollte zentral oder ruhig mit einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und anderen Daseinsvorsorgeeinrichtungen sein. Seniorenhaushalte bewohnen häufig mittlere bis größere Wohnungen, die in früheren Jahren bezogen wurden. Mit dem Alter gewinnt in dieser Zielgruppe das Thema des barrierearmen Wohnens zunehmend an Bedeutung. Ihr Budget ist aufgrund des Ausscheidens aus der Erwerbstätigkeit oftmals geringer, so dass auch preisgünstige Wohnungen stärker nachgefragt werden.



Quelle: Mikrozensus 2022 (Gemeindegrößenklasse bis 10.000 Einwohner), Darstellung GEWOS

Durch die demografischen Alterungsprozesse wächst die Gruppe der Seniorenhaushalte stark an. Bis 2040 nimmt ihre Gesamtzahl im Wetteraukreis mit einem Zuwachs um rund 4.430 deutlich zu. Das stärkste absolute Wachstum ist dabei in Bad Vilbel und Bad Nauheim zu erwarten. Nur in Glauburg ist von einem leichten Rückgang auszugehen.

Abbildung 57: Seniorenhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040

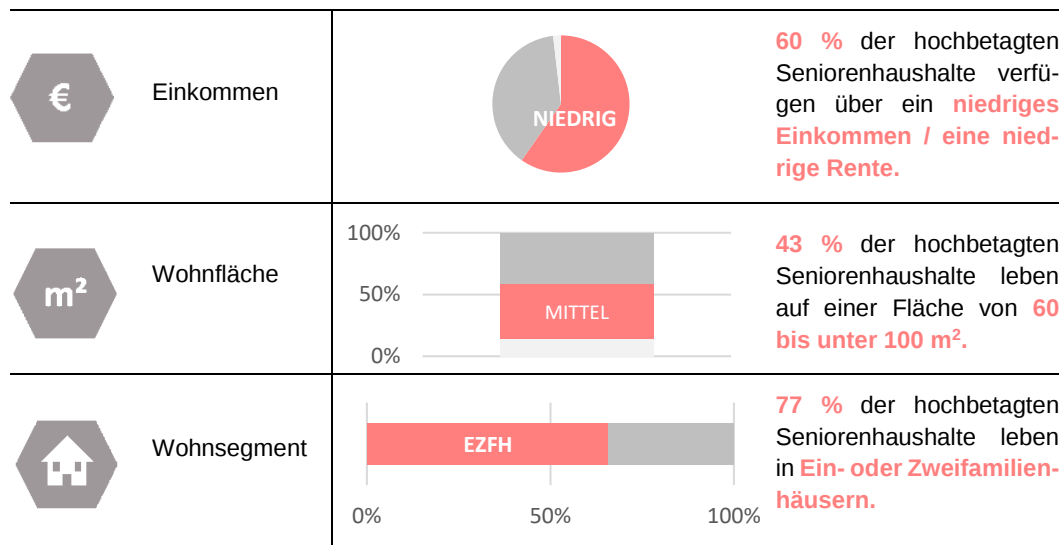


Quelle: GEWOS

Hochbetagte Seniorenhaushalte

Haushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person mindestens 85 Jahre alt ist.

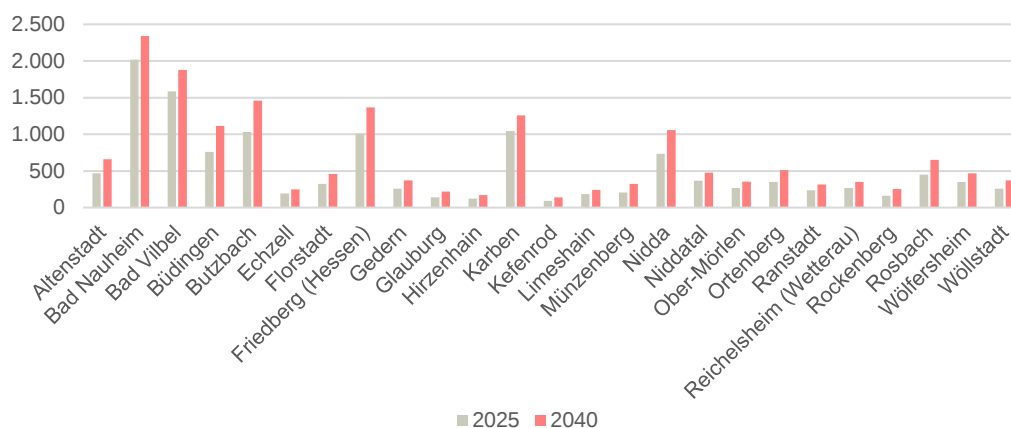
Die Gruppe der hochbetagten Seniorenhaushalte weist ähnliche Wohnpräferenzen wie die der Seniorenhaushalte auf und fragt ebenfalls eher ruhige Lagen mit einer guten Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen nach. Da mit höherem Alter die Wahrscheinlichkeit der Mobilitätseinschränkung steigt, spielt bei ihnen Barrierearmut eine gewichtigere Rolle, um weiter selbstbestimmt zu leben. Für diese Gruppe gewinnt zudem das Wohnumfeld mit Angeboten des sozialen Austauschs an Bedeutung, da durch das Versterben des Partners die Gefahr von Altersvereinsamung wächst.



Quelle: Mikrozensus 2022 (Gemeindegrößenklasse bis 10.000 Einwohner), Darstellung GEWOS

Der demografische Wandel zeigt sich bei den hochbetagten Seniorenhaushalten ebenfalls sehr deutlich. Es ist die Gruppe mit dem stärksten prozentualen Anstieg im Wetteraukreis. Bis 2040 ist mit einem Zuwachs um 32,4 %, bzw. rund 4.170 Haushalte zu rechnen. Ein Zuwachs zeigt sich dabei in allen Kommunen.

Abbildung 58: Hochbetagte Seniorenhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040



Quelle: GEWOS

5. Wohnungsmarktprognose

Methodik

Für die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2040 wird der Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den beiden Werten ergibt den zukünftigen Neubaubedarf.

Neubaubedarf

Um die Neubaubedarfe herauszuarbeiten, wird auf der Seite des Wohnungsangebots keine Neubautätigkeit berücksichtigt. Zudem werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Aus diesem Grund kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Diese Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung oder die Zusammenlegung von Wohnungen und werden statistisch nicht vollumfänglich erfasst, so dass man auf Erfahrungswerte angewiesen ist. Als gängige Abgangsquote wird im Prognosezeitraum konstant 0,2 % angenommen¹⁵.

Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve notwendig. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem Wohnungsleerstand gleichzusetzen. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, um einen Umzug realisieren zu können oder um die neue bzw. die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. In der Bilanzierung wird aus diesem Grund rechnerisch eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % berücksichtigt¹⁶.

Fluktuationsreserve in Höhe von 2 %

Durch die Bilanzierung von Nachfrage (Haushaltszahl und Fluktuationsreserve) mit dem Wohnungsangebot wird der Neubaubedarf ermittelt. Dabei werden drei Bedarfstypen unterschieden:

Unterscheidung von drei Bedarfstypen

- Nachholbedarf: Dieser ergibt sich aus der Differenz des Angebots an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten (inkl. Fluktuationsreserve) im Basisjahr der Prognose. Da dieser Bedarf bereits zu Beginn der Prognose besteht, sollte er möglichst früh im Prognosezeitraum gedeckt werden. Fällt dieser Bedarf negativ aus, so ist von einem Angebotsüberhang die Rede.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf beschreibt rechnerisch die Zahl der zukünftigen Wohnungsabgänge und ist damit direkt abhängig von der jährlichen Abgangsquote im Wohnungsbestand. Ein gewisser Anteil des Ersatzbedarfs kann häufig durch Ersatzneubau an gleicher Stelle gedeckt werden, so dass nicht in

¹⁵ Hierbei handelt es sich um eine klassische Abgangsquote in Wohnungsmarktprognosen, die so bspw. auch vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025) genutzt wird. Beim BBSR liegen diese für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und im Segment der Mehrfamilienhäuser bei 0,3 %.

¹⁶ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Leerstandsquoten in Höhe von zwei bis drei Prozent werden in der Wohnungsmarktforschung in der Regel als Fluktuationsreserve angesetzt.

vollem Umfang neue Wohnbauflächen für diesen Bedarf genutzt werden müssen.

- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus der zukünftigen Entwicklung der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.

Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

In der nachfolgenden Tabelle 15 ist die Wohnungsmarktbilanz der Kommunen im Wetteraukreis dargestellt. Im Ausgangsjahr der Prognose 2025 liegt in allen Kommunen des Wetteraukreises rein quantitativ ein Angebotsüberhang vor. Besonders hoch ist dieser in Butzbach mit rund 220 Wohneinheiten. Über den gesamten Wetteraukreis ist im Jahr 2025 von einem Angebotsüberhang von rund 1.720 Wohneinheiten¹⁷ auszugehen.

*Angebotsüberhang
2025: 1.720 Wohneinheiten*

Durch die Berücksichtigung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2040 ein Abgang von etwa 4.360 Wohneinheiten ergeben. Diese Zahl an Wohneinheiten muss bis 2040 im Wetteraukreis errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten.

Zukünftiger Ersatzbedarf: 4.360 Wohneinheiten

Der Zusatzbedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht entsprechend der Ergebnisse der Haushaltsprognose über den Prognosezeitraum. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 7.970 Wohneinheiten im Wetteraukreis bis zum Jahr 2040.

Zukünftiger Zusatzbedarf: 7.970 Wohneinheiten

Bis 2040 besteht in allen kreisangehörigen Kommunen ein Neubaubedarf. Im Verhältnis zur Zahl der Einwohner ist dieser besonders hoch in Bad Nauheim (51/1.000 Einwohner), Bad Vilbel (44/1.000 Einwohner) und Friedberg (Hessen) (46/1.000 Einwohner). Auch in absoluten Zahlen sind dies die Kommunen mit den höchsten Neubaubedarfen bis 2040.

Höchste Bedarfe in Bad Nauheim, Bad Vilbel und Friedberg (Hessen)

Tabelle 15: Neubaubedarfe in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040

Kommune	Neubaubedarf bis 2040			Davon Nachholbedarf	Davon Ersatzbedarf	Davon Zusatzbedarf
	Pro 1.000 Einwohner	Absolut	Jährlich			
Altenstadt	30	400	27	-10	170	240
Bad Nauheim	51	1.690	113	-60	490	1.260
Bad Vilbel	44	1.670	111	-180	510	1.340
Büdingen	18	410	27	-140	310	240
Butzbach	41	1.160	77	-220	380	1.000

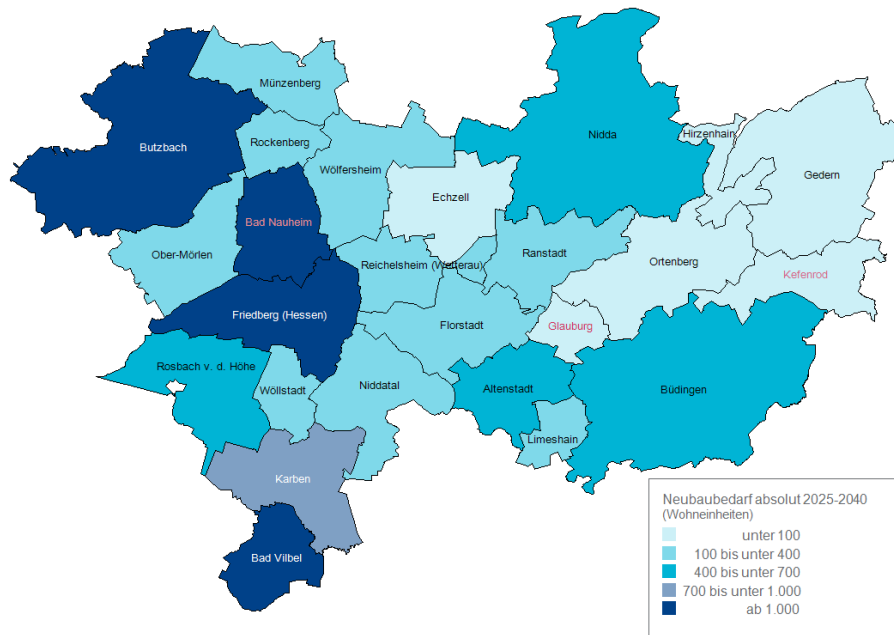
¹⁷ Der Angebotsüberhang wurde für jede Kommune einzeln auf Basis des Zensus 2022 und der Interviews mit den Kommunen abgeleitet.

Kommune	Neubaubedarf bis 2040			Davon Nachhol- bedarf	Davon Ersatz- bedarf	Davon Zusatz- bedarf
	Pro 1.000 Einwohner	Absolut	Jährlich			
Echzell	8	50	3	-20	70	0
Florstadt	12	110	7	-50	120	40
Friedberg (Hessen)	46	1.500	100	-190	420	1.270
<i>Gedern</i>	1	10	1	-70	90	-10
Glauburg	9	30	2	-20	40	10
Hirzenhain	10	30	2	-30	40	20
Karben	35	840	56	-70	320	590
<i>Kefenrod</i>	0	0	0	-30	40	-10
Limeshain	20	120	8	-30	70	80
Münzenberg	27	160	11	-40	80	120
Nidda	24	430	29	-150	240	330
Niddatal	16	160	11	-60	130	90
Ober-Mörlen	37	230	15	-60	80	210
Ortenberg	4	40	3	-110	120	30
Ranstadt	34	190	13	-30	80	140
Reichelsheim (Wetterau)	27	200	13	-10	100	110
Rockenberg	41	190	13	-30	60	160
Rosbach v. d. Höhe	42	590	39	-50	180	460
Wölfersheim	18	180	12	-20	130	70
Wöllstadt	32	220	15	-50	90	180
Wetteraukreis	627	10.610	707	-1.720	4.360	7.970

Quelle: GEWOS

In *kursiv*: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

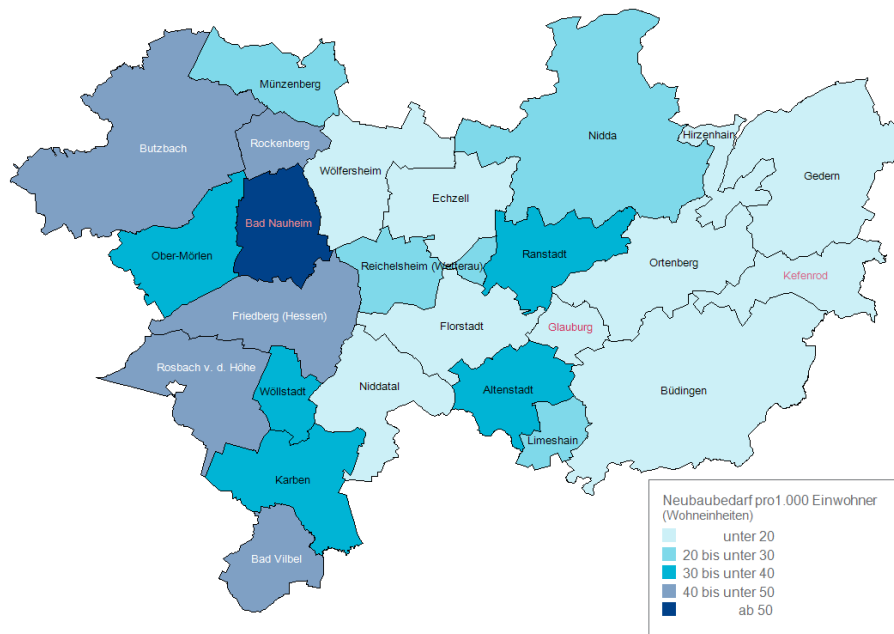
Abbildung 59: Neubaubedarf in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040



Quelle: GEWOS

In rot: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Abbildung 60: Neubaubedarf pro 1.000 Einwohner in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040



Quelle: GEWOS

In rot: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Hinsichtlich der Segmente ergibt sich im Wetteraukreis ein höherer quantitativer Neubaubedarf von Wohneinheiten in MFH als in EZFH. Das Verhältnis liegt ungefähr bei 55 % zu 45 %. Der anteilig höchste Bedarf von Wohneinheiten in MFH ergibt sich in Bad Nauheim mit 73 %. Mit einem Bedarf von 1.230 Wohneinheiten in MFH weist Bad Nauheim auch absolut gesehen den höchsten Bedarf in MFH auf.

*Höherer Bedarf in MFH
als in EZFH*

Tabelle 16: Neubaubedarf nach Segmenten in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040
(Wohneinheiten)

Kommune	EZFH	MFH
Altenstadt	240	160
<i>Bad Nauheim</i>	460	1230
Bad Vilbel	570	1100
Büdingen	200	210
Butzbach	570	590
Echzell	30	20
Florstadt	40	70
Friedberg (Hessen)	600	900
Gedern	0	10
<i>Glauburg</i>	20	10
Hirzenhain	20	10
Karben	410	430
<i>Kefenrod</i>	10	-10
Limeshain	100	20
Münzenberg	80	80
Nidda	250	180
Niddatal	70	90
Ober-Mörlen	150	80
Ortenberg	0	40
Ranstadt	150	40
Reichelsheim (Wetterau)	130	70
Rockenberg	130	60
Rosbach v. d. Höhe	350	240
Wölfersheim	80	100
Wöllstadt	100	120
Wetteraukreis	4.760	5.850

Quelle: GEWOS

In *kursiv*: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Der höchste Bedarf besteht für Wohneinheiten mit einer Größe von 60 bis unter 80 m², 80 bis unter 100 m² sowie ab 140 m². Ein nur geringer Bedarf ergibt sich bei Wohnungsgrößen unter 40 m², hauptsächlich in Bad Nauheim, Bad Vilbel und Friedberg (Hessen). Diese Ableitung basiert auf der Veränderung der Größe der Zielgruppen sowie den zielgruppentypischen Wohnpräferenzen gemäß Mikrozensus (vgl. Kapitel 4). Es wird dabei ergänzend unterstellt, dass etwa ein Viertel der Seniorenhaushalte in Eigentumsobjekten insbesondere in kleinere Wohnungen bis 80 m² umziehen möchte¹⁸.

Mittlere und große
Wohnungen

Tabelle 17: Wohnbedarf nach Fläche der Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040

Kommune	unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 bis unter 100 m ²	100 bis unter 120 m ²	120 bis unter 140 m ²	ab 140 m ²
Altenstadt	0	20	70	70	60	70	110
Bad Nauheim	100	310	460	300	160	110	250
Bad Vilbel	50	240	430	330	170	170	280
Büdingen	10	20	70	80	40	70	120
Butzbach	0	110	240	230	150	150	280
Echzell	0	0	10	10	10	10	10
Florstadt	0	20	10	20	10	20	30
Friedberg (Hessen)	50	240	360	240	150	180	280
Gedern	0	0	0	10	0	0	0
Glauburg	0	0	0	10	10	0	10
Hirzenhain	0	0	0	10	0	10	10
Karben	10	80	190	150	110	120	180
Kefenrod	0	0	0	0	0	0	0
Limeshain	0	0	10	20	20	30	40
Münzenberg	0	10	30	30	20	20	50
Nidda	0	30	80	90	40	70	120
Niddatal	0	10	30	30	30	20	40
Ober-Mörlen	0	20	30	50	30	30	70
Ortenberg	0	0	10	20	0	10	0
Ranstadt	0	0	30	30	30	40	60
Reichelsheim (Wetterau)	0	10	30	40	30	30	60

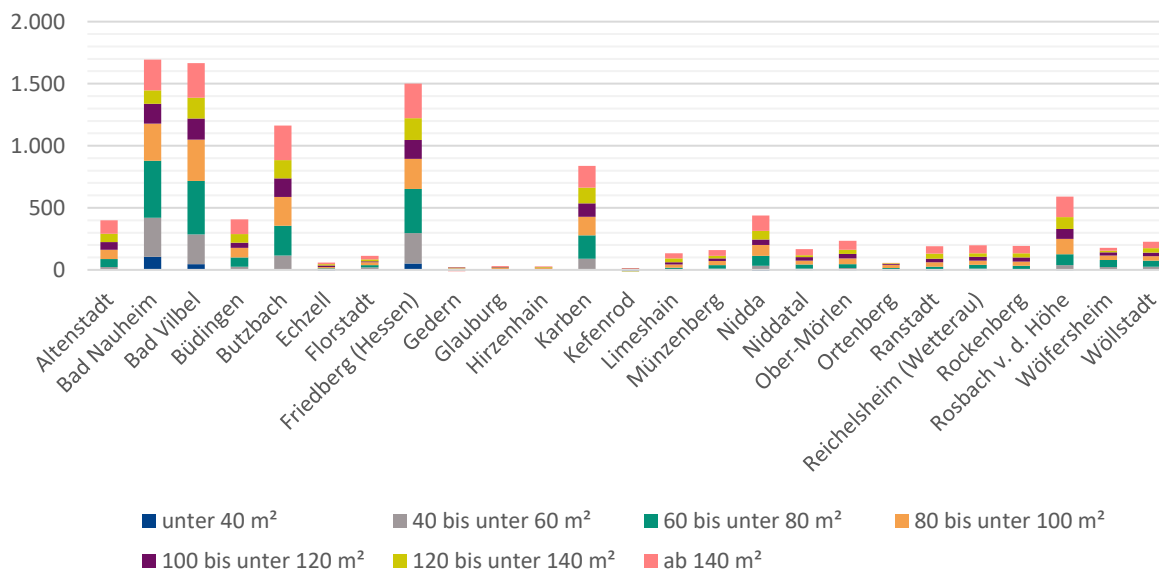
¹⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2023 und Verband für Wohneigentum (2024)

Rockenberg	0	10	30	30	30	30	60
Rosbach v. d. Höhe	0	40	90	120	80	100	160
Wölfersheim	0	20	60	40	30	10	20
Wöllstadt	0	20	50	40	30	30	50
Wetteraukreis	220	1.210	2.320	2.000	1.240	1.330	2.290

Quelle: GEWOS

In *kursiv*: Kommunen ohne Interviews bzw. eigene Einschätzungen.

Abbildung 61: Neubaubedarf nach Fläche der Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises bis 2040



Quelle: GEWOS

Der Neubaubedarf über den gesamten Prognosezeitraum liegt im Mittel bei etwa 710 Fertigstellungen pro Jahr. Im Zeitraum von 2015 bis 2024 lag die Zahl der Fertigstellungen im Wetteraukreis bei etwa 1.020 Wohneinheiten pro Jahr.

Jährlicher Neubaubedarf geringer als Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre

6. Soziale Wohnraumversorgung

Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt stellt deutschlandweit Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vor Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für preissensible Zielgruppen eine wichtige Komponente bei der Gestaltung ausgewogener Wohnungsmärkte. Daher erfolgt nachfolgend eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum.

Herausforderungen bei preisgünstigem Wohnraum

Ziel dieser Untersuchung ist es, das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Wetteraukreis zu ermitteln und dabei nicht nur bestimmte Gruppen von Transferleistungsbeziehern (vgl. Kapitel 2.7), sondern alle preissensiblen Haushalte auf der Nachfrageseite zu erfassen. Auf der Angebotsseite wiederum werden nicht nur die geförderten Wohnungsbestände, sondern alle für Haushalte mit niedrigen Einkommen leistbare Wohnungen erfasst. So werden in der Bilanz Angebotsdefizite in diesem Segment rechnerisch identifiziert. Auf diese Weise wird eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung erstellt.

Umfassende Einbeziehung

Die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf den Mietwohnraum, der für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte besonders relevant ist. Da die Wohneigentumsbildung für diese Zielgruppe eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse nicht betrachtet.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Die ermittelte Nachfrage wird dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus, die nachfolgend vorgestellt werden.

Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Begriffe „preissensibel“ oder „preisgünstig“ sind ebenso wenig definiert, wie die häufig in diesem Kontext verwendeten Begriffe „bezahlbar“ oder „leistbar“. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohngeldes herangezogen. Mit dieser Vorgehensweise kann die Zugehörigkeit zur Gruppe der preissensiblen Haushalte auch für Haushalte definiert werden, die z. B. nicht als Transferleistungsbezieher statistisch erfasst sind, sondern aus anderen Gründen über geringe Einkommen verfügen.

Definition Nachfrage

Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse werden die neusten Ergebnisse des Mikrozensus für Hessen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und an die Situation vor Ort angepasst. Diese Einkommensstruktur wird dann zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, auf die Haushaltsgrößenstruktur angewendet.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die als angemessen anzusehenden Wohnflächen des Wetteraukreises genutzt. Diese definieren die maximal mögliche Wohnfläche, die für Bedarfsgemeinschaften, je nach Haushaltsgrößen, relevant ist. Die Mietobergrenzen orientieren sich an der im Wohngeldgesetz (WoGG) festgelegten Miethöhen.¹⁹ Diese sind je nach Mietstufe der Kommunen und Zahl der Haushaltsmitglieder unterschiedlich hoch. Der Großteil der Kommunen im Wetteraukreis weist die Mietstufe II auf. Ausnahmen bilden Bad Nauheim (V), Bad Vilbel (VI), Butzbach (III), Friedberg (Hessen) (IV), Karben (IV) und Rosbach v. d. Höhe (IV).

Definition Angebot

Tabelle 18: Einkommens- und Mietobergrenzen

Haushaltsgröße	Wohnungsgrößen	Einkommensgrenze	Mietobergrenze
1 PHH	Bis 50 m²		
Mietenstufe II		17.724 €	408 €
Mietenstufe III		18.108 €	456 €
Mietenstufe IV		18.492 €	511 €
Mietenstufe V		18.816 €	562 €
Mietenstufe VI		19.116 €	615 €
2 PHH	Bis 60 m²		
Mietenstufe II		23.964 €	493 €
Mietenstufe III		24.444 €	551 €
Mietenstufe IV		24.960 €	619 €
Mietenstufe V		25.368 €	680 €
Mietenstufe VI		25.764 €	745 €

¹⁹ Da die hier dargestellten Mietobergrenzen auf dem Wohngeldgesetz (WoGG) basieren, sind sie nicht mit den Mietobergrenzen im Wetteraukreis vergleichbar, auch entspricht die Einteilung der Mietstufen nicht der Aufgliederung der Mietvergleichsräume. Grundsätzlich sind die auf Basis des WoGG angegebenen Mieten höher als die Mietobergrenzen. Für einen Einpersonenhaushalt werden in der höchsten Mietstufe VI des Wetteraukreises 615 € als Mietobergrenze festgelegt. Als angemessene Nettokaltmiete im Vergleichsraum 6 hingegen werden für einen Einpersonenhaushalt 550 € veranschlagt.

Haushaltsgröße	Wohnungs- größen	Einkommensgrenze	Mietobergrenze
3 PHH	Bis 75 m²		
Mietenstufe II		30.048 €	587 €
Mietenstufe III		30.264 €	657 €
Mietenstufe IV		31.212 €	737 €
Mietenstufe V		31.680 €	809 €
Mietenstufe VI		32.136 €	887 €
4+ PHH	Über 75 m²		
Mietenstufe II		43.356 €	734 €
Mietenstufe III		44.106 €	821 €
Mietenstufe IV		44.880 €	920 €
Mietenstufe V		45.522 €	1.013 €
Mietenstufe VI		46.128 €	1.109 €

Quelle: Wetteraukreis, Wohngeldgesetz

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im Ergebnis ergibt sich für den Wetteraukreis über alle Haushaltsgrößen hinweg eine jährliche Nachfrage nach rund 1.590 preisgünstigen Mietwohnungen. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich hingegen auf lediglich ca. 1.000 Wohnungen.

Wesentlich bei der Betrachtung des preisgünstigen Segments ist die Unterscheidung nach Haushalts- und Wohnungsgrößen, da ein etwaiges Überangebot an preisgünstigen Wohnungen ab 75 m² nicht unbedingt auch für Einpersonenhaushalte als preisgünstig gilt. Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen ein differenziertes Bild. Erfahrungsgemäß fällt das Angebotsdefizit für kleine Haushalte besonders deutlich aus, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während es meist nur wenig kleine Wohnungen gibt und diese oft eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen.

*Differenziertes Bild
nach Haushaltsgrößen*

Insgesamt fehlen im Wetteraukreis innerhalb eines Jahres 610 preisgünstige Wohneinheiten für Einpersonenhaushalte. Bis auf Kefenrod weisen alle Kommunen ein Angebotsdefizit bei preisgünstigen Wohnungen für diese Größenklasse auf. Besonders deutlich fällt dieses in Bad Nauheim mit 100 fehlenden Wohneinheiten aus. Auch für Zweipersonenhaushalte liegt mit 230 fehlenden bezahlbaren Wohnungen ein deutliches Angebotsdefizit vor. In einem Teil der Kommunen ist diesbezüglich jedoch eine ausgeglichene Situation vorhanden.

*Deutlicher Mangel an
kleinen preisgünstigen
Wohnungen*

Bei Haushalten für drei und vier Personen existiert jedoch jeweils ein Angebotsüberhang. Eine Ausnahme bildet Altenstadt, hier gibt es bei Wohneinheiten für Dreipersonenhaushalte ein Defizit. Im Großteil der Kommunen ist in dieser Größenklasse für drei Personen eine ausgeglichene Situation zu beobachten.

Rechnerisch ausreichend große preisgünstige Wohnungen

Tabelle 19: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums in den Kommunen des Wetteraukreises 2025

Kommune	1 PHH (bis 50 m²)	2 PHH (bis 60 m²)	3 PHH (bis 75 m²)	4+ PHH (über 75 m²)
Altenstadt	-20	-10	-10	0
Bad Nauheim	-100	-10	30	40
Bad Vilbel	-50	0	40	20
Büdingen	-50	-30	0	0
Butzbach	-60	-30	0	20
Echzell	-10	0	0	10
Florstadt	-20	-10	0	0
Friedberg (Hessen)	-60	-30	20	10
Gedern	-10	-10	0	20
Glauburg	-10	0	0	0
Hirzenhain	-10	0	0	10
Karben	-30	-10	0	0
Kefenrod	0	0	0	10
Limeshain	-10	0	0	0
Münzenberg	-10	0	0	0
Nidda	-30	-20	0	10
Niddatal	-10	-10	0	0
Ober-Mörlen	-20	-10	0	0
Ortenberg	-20	-10	0	10
Ranstadt	-10	0	0	10
Reichelsheim (Wetterau)	-10	-10	0	10
Rockenberg	-10	0	0	0
Rosbach v. d. Höhe	-10	-10	0	0
Wölfersheim	-20	-10	0	0
Wöllstadt	-20	-10	0	0
Wetteraukreis	-610	-230	80	180

Quelle: GEWOS

Für viele preissensible Haushalte ergeben sich somit große Herausforderungen, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden. Diese Situation kann dazu führen, dass sie für ihre finanziellen Möglichkeiten zu teure oder für ihre Bedarfe zu kleine Wohnungen anmieten. Zudem werden Umzüge teilweise gar nicht vollzogen, um von günstigeren Bestandsmieten zu profitieren oder als Fortzüge in Kommunen mit niedrigeren Mieten realisiert.

Große Herausforderungen für preissensible Haushalte

Die in diesem Kapitel dargestellte Bilanz beruht auf einer Modellrechnung. In der Realität können zusätzliche Effekte zu weiteren Herausforderungen für preissensible Haushalte führen. Das kann sich daraus ergeben, dass etwa preissensible Seniorenhaushalte auf preisgünstige barriere reduzierte Wohnungen angewiesen sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch durch die gestiegenen Energiekosten können sich für preissensible Haushalte finanzielle Herausforderungen ergeben, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnung leben.

Qualitative Effekte

Auch Haushalte mit einem höheren Einkommen können auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall.

Konkurrenzsituationen

Grundsätzlich lassen sich die Ergebnisse im vorliegenden Kapitel (Soziale Wohnraumversorgung) nicht direkt mit den Wohn- und Neubaubedarfen in Kapitel 5 abgleichen. Allerdings können Querverbindungen gezogen werden.

Vergleich der Defizite an bezahlbarem Wohnraum und der Wohnbedarfe insgesamt

In zumindest sechs Kommunen (Bad Nauheim, Bad Vilbel, Butzbach, Friedberg (Hessen), Karben und Rosbach v. d. Höhe) sollte die Schaffung von preisgünstigen Wohnangeboten in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen ein wesentlicher Teil der Neubautätigkeit sein. In Bad Nauheim beispielsweise gibt es ein Defizit an 110 preisgünstigen Wohnungen unter 60 m² und insgesamt liegt der Wohnbedarf bei diesen Wohnungsgrößen bei 410 Einheiten. Somit sollte geprüft werden, ob etwa jede zu schaffende Wohnung in dieser Größenklasse gefördert und damit preisgünstig werden kann.

In den übrigen Kommunen – mit Ausnahme von Kefenrod (kein Defizit im preisgünstigen Segment) – entspricht oder überschreitet das Defizit an bezahlbaren Wohnungen den Wohnbedarf insgesamt für Wohnungen bis 60 m². In Wöllstadt beispielsweise liegt das Defizit im preisgünstigen Segment unter 60 m² bei 30 Wohneinheiten. Der Wohnbedarf in diesen Größenklassen ist mit 20 Wohnungen etwas geringer. Bei der Schaffung kleiner Wohnungen sollte daher ein Fokus auf die Bezahlbarkeit gelegt werden. Bei diesen Wohnungsgrößen muss zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum aber möglichst auch im Bestand realisiert werden, um die bestehenden Bedarfe zu decken. Dies betrifft insbesondere auch Gedern, da hier das Defizit im preisgünstigen Segment höher ist als der Neubaubedarf insgesamt.

7. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf den Wohnungsmärkten der Kommunen im Wetteraukreis in einer zusammenfassenden Betrachtung dargestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Wetteraukreis abgeleitet.

Zusammenfassende Betrachtung

Die Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis weist in den letzten Jahren eine deutliche Wachstumstendenz auf. Mit einem Einschnitt im Jahr 2022 aufgrund der Zensuserhebung vollzieht sich von 2015 bis in das erste Halbjahr 2025 ein Bevölkerungszuwachs um 3,0 %. Dabei ist vor allem in den westlich gelegenen Kommunen ein deutlicher Bevölkerungsgewinn zu beobachten. In den nordöstlich gelegenen Kommunen hingegen fand ein Rückgang der Bevölkerungszahl statt.

Deutlicher Bevölkerungszuwachs

Seit 2015 wurden im Wetteraukreis pro Jahr durchschnittlich rund 1.020 neue Wohneinheiten errichtet. Beim Großteil davon handelt es sich um Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Hohe Bautätigkeit

Diese Bautätigkeit führte jedoch nicht zu einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation. So sind die Angebotsmieten für Bestandsobjekte bei Wohnungen seit 2015 um 41 %, bei Häusern um 47 % und die Kaufpreise für Bestandsobjekte bei Wohnungen um 73 % und bei Häusern um 76 % angestiegen.

Deutlicher Anstieg der Miet- und Kaufpreise

Für Transferleistungsbezieher und Haushalte mit geringen Einkommen gestaltet sich die Situation auf den Wohnungsmärkten im Wetteraukreis besonders schwierig. So liegt vor allem für kleine Haushalte ein deutliches Defizit an bezahlbarem Wohnraum vor.

Wenig Wohnungsangebote für (kleine) Haushalte mit geringen Einkommen

Bis zum Jahr 2040 ist gemäß Prognose für den Wetteraukreis ein Bevölkerungszuwachs um 4,4 % auf rund 342.370 Einwohner zu erwarten. Dieser Bevölkerungszuwachs fällt vor allem in den westlich gelegenen Kommunen deutlich aus, nach Osten hin schwächt sich das Wachstum ab und teilweise ist in einigen Kommunen auch ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl zu erwarten.

Bevölkerungswachstum bis 2040

Die Zahl der Haushalte wird um ca. 5,4 % ansteigen. Geprägt wird diese Entwicklung vor allem von einer deutlichen Zunahme der Einpersonenhaushalte.

Anstieg der Einpersonenhaushalte

Die Struktur der Bevölkerung wird sich durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten älterer Menschen verschieben. Zugleich werden die Haushalte aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen kleiner werden. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung bestimmter Nachfragegruppen, insbesondere die der kleinen Seniorenhaushalte zu. Barrierefreiheit spielt in diesem Zuge ebenfalls eine zunehmende Rolle. Bereits heute gibt es ein deutliches Defizit in diesem Segment.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Im Wetteraukreis besteht bis zum Jahr 2040 ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen in Höhe von etwa 4.360 Wohneinheiten. Der Angebotsüberhang im Jahr 2025 beträgt rund 1.720 Wohneinheiten. Der Zusatzbedarf aufgrund der zukünftig zu erwartenden wachsenden Zahl der Haushalte liegt bei rund 7.970 Wohneinheiten. Insgesamt ergibt sich so bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf von etwa 10.610 Wohneinheiten. Die Mehrheit dieses Neubaubedarfes sollte im Mehrfamilienhaussegment realisiert werden, um der wachsenden Nachfrage kleiner Haushaltsgrößen gerecht zu werden.

Neubaubedarf von
10.610 Wohneinheiten

8. Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge

Neben den in den vorigen Kapiteln dargestellten Analysen und Prognosen basierte die Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens auf den Ergebnissen von Befragungen und Workshops. Es wurden Interviews mit den 22 kreisangehörigen Kommunen, die Mitglied der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ sind²⁰, sowie mit sechs im Kreis tätigen Wohnungsunternehmen geführt²¹. Ergänzend fanden Gespräche mit einem Makler, einem Investor, der Wohnraumförderstelle und den Sozialen Hilfen des Wetteraukreises statt.

Gemeinsamer
Erarbeitungsprozess

Im ersten Workshop im November 2025 wurden die Zwischenergebnisse aus Analysen, Prognosen und Interviews vorgestellt und diskutiert. Der zweite Workshop im Februar 2026 widmete sich der Entwicklung des Leitbildes und der dazugehörigen Maßnahmen. Auf dieser Grundlage entstand das nachfolgende Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes im Wetteraukreis.

Leitbild

Ziel ist die Schaffung eines Wohnungsmarktes, der jedem Menschen – unabhängig von Einkommen, Herkunft oder sozialer Stellung – Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ermöglicht.

Durch Bestandsentwicklung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den einzelnen Kommunen des Wetteraukreises schaffen wir einen funktionierenden Wohnungsmarkt in der Region.

Bei der Neuerrichtung von bezahlbarem Wohnraum wird Innen- vor Außenentwicklung favorisiert.

²⁰ Altenstadt, Bad Vilbel, Büdingen, Butzbach, Echzell, Florstadt, Friedberg (Hessen), Gedern, Hirzenhain, Karben, Limeshain, Münzenberg, Nidda, Niddatal, Ober-Mörlen, Ortenberg, Ranstadt, Reichelsheim (Wetterau), Roschenberg, Rosbach v. d. Höhe, Wölfersheim und Wöllstadt

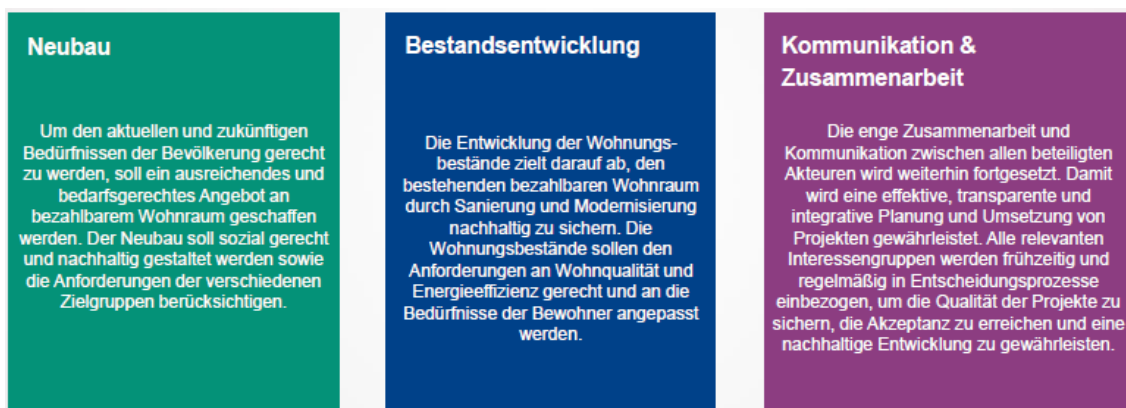
²¹ Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Immobiliengruppe Butzbach, Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Büdingen eG Wohnungsbaugenossenschaft, Wohnungsbau GmbH Nidda, Wohnungsbaugesellschaft Karben mbH, Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

Zur Umsetzung dieses Leitbildes sind die drei Handlungsfelder Neubau, Bestandsentwicklung sowie Kommunikation und Zusammenarbeit vorgesehen (vgl. Abbildung 62). Sie wurden im Rahmen der Workshops von GEWOS gemeinsam mit den Kommunen des Wetteraukreises entwickelt. Innerhalb dieser Handlungsfelder gibt es verschiedene Maßnahmen zur zukunftsfähigen Entwicklung des Wohnungsmarktes, die im zweiten Workshop mit den Kommunen, den Wohnungsunternehmen und dem Wetteraukreis diskutiert wurden.

*Drei Handlungsfelder
mit 26 Maßnahmen*

Die Bedeutung der einzelnen Maßnahmen variiert zwischen den Kommunen und einige Maßnahmen werden bereits umgesetzt. Die Erkenntnisse aus Analysen, Prognosen, Interviews sowie dem ersten Workshop dienten GEWOS zur ersten Priorisierung, die anschließend im zweiten Workshop mit den Kommunen abgestimmt wurde. Die nachfolgenden Übersichten (Abbildung 63, Abbildung 64 und Abbildung 65), zeigen die wichtigsten Maßnahmen der einzelnen Kommunen und markieren diejenigen, die – laut den Kommunen – bereits umgesetzt werden. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen folgt im Anschluss.

Abbildung 62: Handlungsfelder für die künftige Wohnungsmarktentwicklung



Quelle: GEWOS

Abbildung 63: Maßnahmen inklusive Priorisierung zur Zielerreichung im Handlungsfeld Neubau

	Altenstadt	Bad Nauheim	Bad Vilbel	Büdingen	Butzbach	Echzell	Florstadt	Friedberg (Hessen)	Gedern	Glauburg	Hirzenhain	Karben	Kefenrod	Limeshain	Münzenberg	Nidda	Niddatal	Ober-Mörlen	Ortenberg	Ranstadt	Reichelsheim (Wetterau)	Rockenberg	Rosbach v. d. Höhe	Wölfersheim	Wöllstadt
Priorität 1																									
Priorität 2																									
Keine Priorität																									
1. Nutzung kommunaler Einflussmöglichkeiten (städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben)									*										*						
2. Kommunale Bodenbevorratung									*										*						
3. Identifizierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum																									
4. Neubau bezahlbaren Wohnraums für Familien									*																
5. Neubau von bezahlbarem Wohnraum für kleine Haushalte (Starter-/Seniorenhaushalte)																									
6. Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und eines barrierearmen Wohnumfeldes									*																
7. Konzentration auf die Schaffung von Mehrfamilienhäusern																									
8. Flexibler Bauen – Nutzung flexibler Grundrisse									*																
9. Verdichtete Bauweisen als Alternative zum Eigenheim (Doppelhaushälften, (gestapelte) Reihenhäuser, Townhouses)																									
10. Schaffung von Best-Practice-Beispielen, Modellprojekte initiieren (z.B. Konversion, gemischte Quartiere, serielle gemeinschaftliche Wohnformen)																									
11. Unterstützung von Neubauvorhaben durch geeignete Finanzierungsinstrumente																									

* nach Angabe der Kommune bereits in Bearbeitung

Quelle: GEWOS

Abbildung 64: Maßnahmen inklusive Priorisierung zur Zielerreichung im Handlungsfeld Bestand

	Altenstadt	Bad Nauheim	Bad Vilbel	Büdingen	Butzbach	Echzell	Florstadt	Friedberg (Hessen)	Gedern	Glauburg	Hirzenhain	Karben	Kefenrod	Limeshain	Münzenberg	Nidda	Niddatal	Ober-Mörlen	Ortenberg	Ranstadt	Reichelsheim (Wetterau)	Rockenberg	Rosbach v. d. Höhe	Wölfersheim	Wöllstadt
Priorität 1																									
Priorität 2																									
Keine Priorität																									
1. Beratungsangebote für Eigentümer (Informationsveranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit) bspw. zu Sanierungen und Modernisierungen oder auch Vermietungen									*										*						
2. Leerstandsmanagement/-offensive (inkl. Leerstandskataster)									*										*				*		
3. Identifizierung von Freisetzungspotenzialen									*										*						*
4. Generationenwechsel durch Beratung und Begleitung unterstützen									*										*						
5. Umbau/Umnutzung forcieren (Gewerbe, Scheunen)																									
6. Veränderungen von Grundrissen (aus großen leerstehenden Wohnungen mehrere kleine machen)																									
7. Modellprojekte schaffen und zugänglich machen (bspw. Tag des Denkmalschutzes)																									
8. Förderung der Bestandsentwicklung durch Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme																									

* nach Angabe der Kommune bereits in Bearbeitung

Quelle: GEWOS

Abbildung 65: Maßnahmen inklusive Priorisierung zur Zielerreichung im Handlungsfeld Kommunikation und Zusammenarbeit

	Altenstadt	Bad Nauheim	Bad Vilbel	Büdingen	Butzbach	Echzell	Florstadt	Friedberg (Hessen)	Gedern	Glauburg	Hirzenhain	Karben	Kefenrod	Limeshain	Münzenberg	Nidda	Niddatal	Ober-Mörlen	Ortenberg	Ranstadt	Reichelsheim (Wetterau)	Rockenberg	Rosbach v. d. Höhe	Wölfersheim	Wöllstadt
Priorität 1																									
Priorität 2																									
Keine Priorität																									
1. Fortsetzung des regelmäßigen Austausches zwischen Akteuren des Wohnungsmarktes																									
2. Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung																									
3. Gemeinsames Verständnis/Zielformulierungen der Akteure in den Kommunen vor Ort																									
4. Qualifizierte Beratung der Kommunen (z.B. Projektentwicklung, Fördermittelakquise)									*																
5. Nutzung vorhandener Fördermöglichkeiten/Information über Fördermöglichkeiten (insb. private Eigentümer)									*																
6. Fortführung der Förderprogramme									*																
7. Interaktion und Kommunikation auf kommunaler Ebene mit der Bevölkerung (z.B. Meldung von Leerstand, Information über anstehende Wohnungsbauprojekte, Information zu Fördermöglichkeiten)									*																

* nach Angabe der Kommune bereits in Bearbeitung

Quelle: GEWOS

Maßnahme		1.1 Nutzung kommunaler Einflussmöglichkeiten (Städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben)
Hintergrund und Inhalte		Ziel der Wohnungsmarktsteuerung ist es, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Die Städte und Gemeinden sollten ihre Möglichkeiten ausschöpfen, um eine aktive Steuerung des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Dies kann bei eigenen Grundstücken durch Konzeptvergaben und im Fall einer notwendigen Bauleitplanung für Investoren über Städtebauliche Verträge und Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnraum gelingen. Eine gute Möglichkeit der aktiven Steuerung bietet zudem der Zwischenerwerb von Flächen in den Städten und Gemeinden sowie die eigene Bodenbevorratung (vgl. Maßnahme 1.2).
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		personelle Kapazitäten zur Einbindung in bestehende Abläufe, personelle Kapazitäten für Konzeptausgestaltungen, Verträge und planungsrechtliche Festsetzungen
Maßnahme		1.2 Kommunale Bodenbevorratung
Hintergrund und Inhalte		Ziel der kommunalen Bodenbevorratung ist es, den Städten und Gemeinden die Möglichkeit zu bieten, Grundstücke gezielt und koordiniert zu entwickeln. Vor dem Hintergrund knapper Haushaltskassen ist der revolvierende Grundstücksfonds* (Interkommunaler Entwicklungsfonds) eine gute Option, da sich dieser aus den eigenen Erlösen, beim Wiederverkauf von Grundstücken, finanziert. <i>* Der revolvierende Grundstücksfonds stellt finanzielle Mittel zum Flächenerwerb bereit und ist ein zweckgebundenes, kommunales Fondsvermögen, das – nach einer Anfangsinvestition – aus sich selbst heraus wiederholt Flächenankäufe ermöglicht (revolvierend), ohne dass zusätzliche Haushaltsmittel eingesetzt werden müssen. Weitere Ankäufe werden durch Erlöse aus Vermietung, Verpachtung oder Verkauf ermöglicht.</i>
Zeithorizont		ab sofort, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		monetäre Mittel zum Kauf erster Flächen, personelle Kapazitäten für Flächenmanagement

Maßnahme		1.3 Identifizierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum
Hintergrund und Inhalte		Im Rahmen dieser Maßnahme werden die für den bezahlbaren Wohnraum potenziell geeigneten Standorte systematisch sondiert, geprüft und bewertet. Ziel ist es, ausreichend verfügbare Flächen zu erfassen, um den Bedarf an Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen nachhaltig decken zu können. Hierzu erfolgt eine Analyse bestehender Flächenpotenziale unter Berücksichtigung städtebaulicher, sozialer, infrastruktureller und ökologischer Kriterien. Die identifizierten Flächen werden priorisiert und dokumentiert, um sie gezielt für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum nutzbar zu machen. Die Maßnahme schafft damit eine wichtige Grundlage für eine vorausschauende Wohnraumentwicklung.
Zeithorizont		ab sofort, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		personelle Kapazitäten für Flächenanalyse, Bewertung und Planungsgrundlagen sowie ggf. monetäre Mittel für externe Gutachten
Maßnahme		1.4 Neubau bezahlbaren Wohnraums für Familien
Hintergrund und Inhalte		Ziel ist es, bedarfsgerechte und langfristig bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit Kindern zu schaffen, um dem Mangel an familiengerechten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern, vereinzelt aber auch ab fünf Zimmern, zu sozialverträglichen Mieten zu begegnen. Dabei stehen sowohl geförderte und bezahlbare Mietwohnungen als auch der bezahlbare Eigentumserwerb im Fokus. Für Familien sind Wohnlagen mit guter Infrastruktur (Lebensmittel, Freizeit, Dienstleistungen), einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Erreichbarkeit von Kindertagesstätten und Schulen von Bedeutung.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen, Investoren, Projektentwickler), Ausweisung entsprechender Baugrundstücke, ggfs. Konzeptvergaben, Fördermittel, personelle Kapazitäten zur Projektsteuerung und Infrastrukturabstimmung

Maßnahme		1.5 Neubau von bezahlbarem Wohnraum für kleine Haushalte (Starter-/Seniorenhaushalte)
Hintergrund und Inhalte		Ziel ist es, bedarfsgerechte, gut nutzbare und dauerhaft bezahlbare Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte zu schaffen. Im Fokus stehen kompakte Wohnformen mit barrierearmer beziehungsweise barrierefreier Ausstattung. Aufzüge sowie schwellenlose Zugänge ermöglichen eine langfristige Nutzung, insbesondere für ältere Menschen. Gleichzeitig bieten kleine Grundrisse auch ein attraktives Wohnangebot für junge Erwachsene, Auszubildende und Berufseinsteiger. Bezahlbare Wohnangebote für kleine Haushalte bieten sich insbesondere in den zentralen und gut angebundenen Lagen der Städte und Kommunen an. Die Nähe zu Infrastrukturen (bspw. Nahversorgung, Ärzte) sowie zum öffentlichen Personennahverkehr sind für diese Haushalte in der Regel von besonderer Relevanz.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen, Investoren, Projektentwickler), Ausweisung entsprechender Baugrundstücke, ggfs. Konzeptvergaben, Fördermittel, personelle Kapazitäten zur Projektsteuerung und Infrastrukturabstimmung
Maßnahme		1.6 Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und eines barrierearmen Wohnumfeldes
Hintergrund und Inhalte		Aufgrund des demografischen Wandels und des Anstiegs der Personen mit Mobilitätseinschränkungen ist die barrierearme Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld essenziell für ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben. Neben barrierefreien Wohnungen mit schwellenlosen Zugängen sowie ausreichend dimensionierten Bewegungsflächen steht auch die barrierearme Gestaltung des Wohnumfeldes im Blickpunkt. Wichtig sind beispielsweise gut beleuchtete und stufenlose Wege sowie sichere und barrierefreie Quermöglichkeiten. Relevant ist zudem die wohnortnahe Infrastrukturversorgung.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen, Investoren, Projektentwickler), Ausweisung entsprechender Baugrundstücke, ggfs. Konzeptvergaben, Fördermittel, personelle Kapazitäten zur Projektsteuerung und Infrastrukturabstimmung

Maßnahme		1.7 Konzentration auf die Schaffung von Mehrfamilienhäusern
Hintergrund und Inhalte		Aufgrund der Prämisse des flächensparenden Bauens und des Drucks auf den Wohnungsmarkt sollte sich auf die Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern konzentriert werden. Der Großteil des Wohnungsbestandes befindet sich derzeit in Einfamilienhäusern. In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Baufertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau zwar bereits erhöht, eine weitere Fokussierung würde jedoch nicht nur mehr Wohnraum schaffen, sondern auch zur Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes beitragen. Insbesondere auch für die Haushalte, die bereits heute nicht ausreichend Wohnraum finden (kleine Haushalte, Haushalte mit geringen Einkommen) ist dies von Bedeutung. Die Schaffung von barrierefreien Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment kann zudem zum Generationenwechsel (vgl. Maßnahme 2.4) beitragen.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Ausweisung entsprechender Baugrundstücke, Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen, Investoren), personelle Kapazitäten zur Projektsteuerung, ggfs. Konzeptvergaben
Maßnahme		1.8 Flexibler Bauen – Nutzung flexibler Grundrisse
Hintergrund und Inhalte		Diese Maßnahme zielt darauf ab, Wohngebäude so zu planen und umzusetzen, dass sie flexibel an sich verändernde Lebenssituationen, Haushaltsgrößen und Nutzungsbedarfe angepasst werden können. Dadurch wird eine langfristige Nutzbarkeit von Wohnraum ermöglicht und der Bedarf an Um- oder Neubauten reduziert. Flexible Grundrisse leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung, da sie eine effiziente Flächennutzung fördern, die Lebensdauer von Gebäuden verlängern und Leerstand entgegenwirken.
Zeithorizont		ab sofort, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen, Investoren), personelle Kapazitäten zur Projektsteuerung, Ausweisung entsprechender Baugrundstücke

Maßnahme		1.9 Verdichtete Bauweisen als Alternative zum Eigenheim (Doppelhaushälften, (gestapelte) Reihenhäuser, Townhouses)
Hintergrund und Inhalte		Durch eine verdichtete Bauweise werden flächensparende und zugleich attraktive Wohnformen gefördert, welche die Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit dem Wunsch nach Eigentum, als Alternative zum klassischen Einfamilienhaus, verbinden. Die Maßnahme trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei und unterstützt eine kompakte, ressourcenschonende Siedlungsstruktur. Gleichzeitig ermöglicht sie wirtschaftlichere Bau- und Erschließungskosten, die sich positiv auf die Bezahlbarkeit auswirken.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Kooperationspartner (Investoren, Projektentwickler), personelle Kapazitäten zur Projektsteuerung, Ausweisung entsprechender Baugrundstücke
Maßnahme		1.10 Schaffung von Best-Practice-Beispielen, Modellprojekte initiieren (z.B. Konversion, gemischte Quartiere, serielle gemeinschaftliche Wohnformen)
Hintergrund und Inhalte		Durch Best-Practice-Beispiele kann die Wirksamkeit von innovativen und zukunftsweisenden Ansätzen im Wohnungsbau erprobt und sichtbar gemacht werden. Zudem sollen sie als Orientierung und Impuls für weitere Projekte dienen. Im Fokus stehen Modellprojekte auf Konversions- bzw. ehemals gewerblich oder infrastrukturell genutzten Flächen. Ziel ist die Entwicklung sozial durchmischter Quartiere, bspw. mittels seriellen Wohnungsbaus oder unter Einbeziehung gemeinschaftlicher Wohnformen.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Identifizierung geeigneter Flächen, Prüfung geeigneter Fördermittel, Kooperationspartner (Projektentwickler, Investoren, Wohnungsunternehmen), personelle Kapazitäten zur Projektsteuerung

Maßnahme		1.11 Unterstützung von Neubauvorhaben durch geeignete Finanzierungsinstrumente
Hintergrund und Inhalte		Dem quantitativen und qualitativen Wohnraummangel im Wetteraukreis kann insbesondere auch durch Neubau begegnet werden. Allerdings hat sich dieser aufgrund steigender Baukosten und Grundstückspreise sowie energetischer Anforderungen verteuert. Neubauprojekte sind daher finanziell anspruchsvoll und ohne geeignete Finanzierungsinstrumente oft schwer realisierbar. Förderbanken wie die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder auch die hessische WIBank unterstützen Bauherren und Investoren durch zinsgünstige Kredite und Förderprogramme. Sollten diese nicht ausreichen, um den Wohnungsbau in der Region anzukurbeln, kann zudem über eigene Anreize nachgedacht werden, bspw. wie bei der Richtlinie zur Förderung von bezahlbarem Mietwohnraum im Wetteraukreis.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		Prüfung geeigneter Fördermittel, Kooperationspartner (Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Investoren), personelle Kapazitäten zur Beratung, ggfs. Auflegen ergänzender Förderprogramme

Maßnahme



2.1 Beratungsangebote für Eigentümer (Informationsveranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit) bspw. zu Sanierungen und Modernisierungen oder auch Vermietungen

Hintergrund und Inhalte



Der Großteil des Wohnraums im Wetteraukreis ist in privater Hand und insbesondere von Selbstnutzern bewohnt. Zur langfristigen Sicherung des adäquaten Wohnungsangebotes sind Beratungen bspw. hinsichtlich barrierearmen Umbauten oder Sanierungen sinnvoll. Auf diese Weise können fundierte Investitionsentscheidungen unterstützt sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Um zudem den Mietwohnungsmarkt zu stärken, gilt es, private Eigentümer über Möglichkeiten und Regularien zu informieren. Auf diese Weise kann zur Aktivierung von Wohnraum und somit zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsmarktes beigetragen werden.

Zeithorizont



teilweise bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



personelle Kapazitäten zur Strukturierung und Begleitung des Informations- und Beratungsangebotes, Kooperationspartner (Architekten, Fördermittelgeber, ...)

Maßnahme



2.2 Leerstandsmanagement/-offensive (inkl. Leerstandskataster)

Hintergrund und Inhalte



Die Zahl der Leerstände im Wetteraukreis ist vergleichsweise gering, allerdings bietet jeder Leerstand wertvolles Potenzial für die Wohnungsmarktentwicklung. In der Regel resultieren die Wohnungsleerstände im Wetteraukreis nicht aus baustrukturellen Problemen oder Lageproblemen, vielmehr handelt es sich oftmals um Eigentümer, die weder Verkauf noch Vermietung anvisieren. Politik und Verwaltung sind die Eigentümer und Beweggründe teilweise bekannt, in anderen Fällen hat man jedoch auch keine Kenntnis. Zur strukturierten Begegnung des Leerstands, einer Verhinderung von Trading-Down-Prozessen und einer Rückführung auf den laufenden Wohnungsmarkt ist eine systematische Erfassung (gepaart mit einer Ansprache der Eigentümer) sinnvoll.

Zeithorizont



teilweise bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



personelle Kapazitäten, ggfs. monetäre Mittel für gutachterliche Unterstützung

Maßnahme



2.3 Identifizierung von Freisetzungspotenzialen

Hintergrund und Inhalte



Der demografische Wandel bedingt vor allem in Einfamilienhausquartieren des vergangenen Jahrhunderts eine Alterung in der Einwohnerstruktur. Durch altersbedingte Veränderungen oder den Umzug der Bewohner werden diese Wohnungen perspektivisch frei und können durch junge Familien bezogen werden. Damit einher gehen sich verändernde Infrastrukturbedarfe. Für eine strategische und langfristige Planungssicherheit ist es für Kommunen eminent, solche Quartiere zu erfassen und Kenntnis über Freisetzungspotenziale zu haben.

Zeithorizont



teilweise bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



eigene Analysen durch qualifiziertes Personal oder monetäre Mittel zur Gutachtenerstellung

Maßnahme



2.4 Generationenwechsel durch Beratung und Begleitung unterstützen

Hintergrund und Inhalte



Viele Eigenheime, die ursprünglich von Familien bewohnt wurden, werden nach dem Auszug der Kinder nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Dabei gibt es immer auch Eigenheimbesitzer, die sich eine Veräußerung der Immobilie sowie einen Umzug vorstellen könnten. Hier schließt diese Maßnahme an. Die Eigenheimbesitzer sollen nicht allein vor den Herausforderungen stehen, sondern hinsichtlich Verkauf, Umzug und Wohnalternative unterstützt werden. Zudem bedarf es attraktiver (barrierearmer) Wohnalternativen für die Eigenheimbesitzer. Für Kaufinteressenten sind Informationen und Anreize zum Kauf des Bestandsobjektes wichtig.

Der Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten trägt auch zu einer effizienteren Nutzung des bestehenden Wohnraums bei und ermöglicht eine langfristige Stabilisierung der Siedlungs- und Infrastrukturen.

Zeithorizont



teilweise bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



Personal zur Vermittlung und ggfs. zum Aufbau eines Beratungsnetzwerks, ggfs. Kooperationspartner (Architekten, Wohnungsunternehmen, ...), finanzielle Anreize

Maßnahme



2.5 Umbau/Umnutzung forcieren (Gewerbe, Scheunen)

Hintergrund und Inhalte



Durch den demografischen Wandel und strukturelle Veränderungen sind gerade in ländlichen Kommunen viele Gewerberäume und/oder Scheunen von Leerstand geprägt. Ziel dieser Maßnahme ist es, diese einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen und zugleich neue Wege für die Schaffung von Wohnraum anzustoßen. Viele Kommunen berichten bereits von konkreten Umnutzungsprojekten oder entsprechenden Anträgen zur Umwandlung von Scheunen in Wohnraum. Gleichzeitig gibt es in einigen Kommunen leerstehende Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen. Beide Bereiche bieten Potenziale zur Wohnraumschaffung ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Diese Potenziale gilt es zu nutzen.

Zeithorizont



teilweise bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



Personal zur Vermittlung zwischen Eigentümern, Kommunen und potenziellen Projektentwicklern, ggfs. Prüfung von Fördermöglichkeiten

Maßnahme



2.6 Veränderungen von Grundrissen (aus großen leer stehenden Wohnungen mehrere kleine machen)

Hintergrund und Inhalte



Durch die sich verändernde Wohnraumnachfrage werden Bestandswohnungen aufgrund ihrer Grundrisse und Größen nicht immer angenommen. Für die Aufwertung und Attraktivierung entsprechender Wohnungen sollte daher bei Modernisierungen auf eine nachfrageorientierte Änderung geachtet werden. Gerade durch die Umgestaltung großer Wohnungen in mehrere kleinere Einheiten wird benötigter Wohnraum geschaffen, die Attraktivität der Objekte erhöht und eine nachhaltige Nutzung bestehender Bausubstanz ermöglicht.

Neben den Wohnungsunternehmen rücken hierbei auch private Eigentümer (Selbstnutzer) in den Fokus, die in Eigenheimen eine zweite Wohnung realisieren könnten.

Zeithorizont



ab sofort, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen, Eigentümerverbände), personelle Kapazitäten zur Ansprache und Kommunikation

Maßnahme



2.7 Modellprojekte schaffen und zugänglich machen (bspw. Tag des offenen Denkmals)

Hintergrund und Inhalte



Im Wetteraukreis gibt es eine Vielzahl an denkmalgeschützten – auch für Wohnraum attraktiven – Gebäuden. Wenige potenzielle Eigentümer trauen sich (umfangreiche) Umbaumaßnahmen zu, dabei kann das Wohnen in älteren sanierten Objekten interessant sein.

Um erfolgreich umgesetzte Modellprojekte einer breiten Öffentlichkeit sichtbar zu machen und Nachahmer anzuregen, bietet es sich an, diese etwa am Tag des offenen Denkmals zu präsentieren. So kann eine breite Akzeptanz der Modellprojekte gestärkt und eine Bewusstseinsschaffung bzw. Orientierungshilfe für Eigentümer und Investoren ermöglicht werden.

Zeithorizont



ab sofort, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



Kooperationspartner (Eigentümer, Architekten, ...), personelle Kapazitäten zur Netzwerk- und Informationsbildung

Maßnahme



2.8 Förderung der Bestandsentwicklung durch Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme

Hintergrund und Inhalte



Neben dem Neubau spielt zur Schaffung und Qualifizierung von Wohnraum im Wetteraukreis die Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestands eine zentrale Rolle. Da Bauland knapp und teuer ist, gewinnt die Modernisierung, Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude zunehmend an Bedeutung.

Förderinstrumente auf Bundes-, Landes- und EU-Ebene unterstützen die Bestandsentwicklung. Neben Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) spielen insbesondere europäische (bspw. LEADER) und landespolitische Förderansätze (bspw. Dorfentwicklung) eine wichtige Rolle. Zudem können z.B. auch Zuschüsse über Pflegekassen von Relevanz sein. Ziel ist es, vorhandenen Wohnraum zu sichern, aufzuwerten und dauerhaft nutzbar zu machen. Bei Bedarf kann auch das Auflegen eigener Förderprogramme wie bspw. die Richtlinie zur Förderung von bezahlbarem Mietwohnraum im Wetteraukreis sinnvoll sein.

Zeithorizont



teilweise bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



Prüfung geeigneter Fördermittel, personelle Kapazitäten zur Beratung, ggfs. Auflegen ergänzender Förderprogramme

Maßnahme		3.1 Fortsetzung des regelmäßigen Austausches zwischen Akteuren des Wohnungsmarktes
Hintergrund und Inhalte		Da eine erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen nur mit Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakeuren gemeinsam gelingen kann, ist Kommunikation unabdingbar. Ziel ist es, neue Entwicklungen sowie Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt und die Umsetzung der Maßnahmenvorschläge regelmäßig (halbjährlich) zu diskutieren. Weiterhin ist es sinnvoll, Sitzungen mit (auch externen) Vortragenden zu initiieren, in deren Rahmen bspw. Förderungen oder Best Practice Projekte vorgestellt werden können.
Zeithorizont		bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		personelle Kapazitäten, Räumlichkeiten für Sitzungen

Maßnahme		3.2 Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung
Hintergrund und Inhalte		Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt verändern sich kontinuierlich. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, jährlich aktuelle Zahlen, Daten und Fakten zu Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt des Wetteraukreises, beispielsweise im Rahmen eines Monitorings, zu analysieren. Die Wohnungsmarktbeobachtung kann damit eine wichtige Frühwarnfunktion für alle Wohnungsmarktakeure haben.
Zeithorizont		ab Q2 2026, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		personelle Kapazitäten, ggfs. monetäre Kapazitäten zur Datenbeschaffung

Maßnahme



3.3 Gemeinsames Verständnis/Zielformulierungen der Akteure in den Kommunen vor Ort

Hintergrund und Inhalte



Die Ausrichtung der Wohnungsmarktentwicklung sollte zwischen dem Wetteraukreis sowie den Städten und Gemeinden abgestimmt sein. Welche Zielgruppen sollen bedient werden und welche Wohnformen sind erforderlich? Dies sind zwei der zentralen Fragen, die beantwortet werden müssen. Möglich ist dies einerseits mit einem Strategiepapier und der Definition von Entwicklungszielen, andererseits erhalten die Entwicklungsziele durch einen politischen Beschluss, bspw. als Bau-landbeschluss, ein anderes Gewicht und eine größere Verbindlichkeit.

Zeithorizont



ab sofort, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



personelle Kapazitäten, ggfs. monetäre Mittel für externen Dienstleister zur Vorbereitung des Beschlusses

Maßnahme



3.4 Qualifizierte Beratung der Kommunen (z.B. Projektentwicklung, Fördermittelakquise)

Hintergrund und Inhalte



Ziel dieser Maßnahme ist es, Kommunen durch eine qualifizierte und bedarfsgerechte Beratung bei der Entwicklung, Planung und Umsetzung von Projekten zu unterstützen. Hierzu leisten der Wetteraukreis und die interkommunale Gesellschaft „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ einen wichtigen Beitrag. Ziel ist es, Kommunen bei der Entwicklung und Umsetzung von Wohnungsbauprojekten fachlich zu unterstützen und vorhandene Kompetenzen zu bündeln.

Bereits bestehende Angebote bilden hierfür eine wichtige Grundlage, darunter:

- Vernetzungsangebote für Bauämter im Wetteraukreis
- Die Online-Reihe „Innenentwicklung: InnPulse zum Mittag“
- Erstbauberatung in der LEADER-Region
- Informationsveranstaltungen der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ (z.B. Termine mit Förderbank und Projektentwicklern)

Zeithorizont



bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



personelle Kapazitäten für Beratung, Räumlichkeiten für Schulungs- und Workshoptermine

Maßnahme



3.5 Nutzung vorhandener Fördermöglichkeiten/Information über Fördermöglichkeiten (insb. private Eigentümer)

Hintergrund und Inhalte



Ziel dieser Maßnahme ist es, private Eigentümer aktiv über bestehende Förderprogramme für Modernisierung, Sanierung und Umnutzung von Wohn- und Gewerbeimmobilien zu informieren. Durch die gezielte Nutzung verfügbarer Fördermittel können Investitionshemmnisse abgebaut, Sanierungsmaßnahmen beschleunigt und die langfristige Werterhaltung von Wohngebäuden gesichert werden.

Zeithorizont



teilweise bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



personelle Kapazitäten für Beratungsangebote, finanzielle Mittel für Informationsmaterialien

Maßnahme



3.6 Fortführung der Förderprogramme

Hintergrund und Inhalte



Die Richtlinie zur Förderung von bezahlbarem Mietwohnraum im Wetteraukreis setzt wichtige (monetäre) Impulse für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für preissensible Haushalte. Durch die kontinuierliche Fortführung der Förderrichtlinie sollen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen für bezahlbaren Wohnraum verlässlich unterstützt und Investitionssicherheit für Kommunen, Wohnungsunternehmen und private Eigentümer geschaffen werden. Weiterhin sollte auf bestehende Förderprogramme, wie bspw. der WIBank, zurückgegriffen werden. Gleichzeitig können erfolgreiche kommunale Instrumente verstetigt werden, etwa Einheimischenmodelle oder „Jung kauft Alt“. Ziel ist eine langfristige Planungssicherheit für Kommunen, Wohnungsunternehmen und private Eigentümer.

Zeithorizont



bereits laufend, dauerhaft

Benötigte Ressourcen



monetäre Mittel zur Finanzierung von Förderprogrammen, personelle Kapazitäten zur Beratung

Maßnahme		3.7 Interaktion und Kommunikation auf kommunaler Ebene mit der Bevölkerung (z.B. Meldung von Leerstand, Information über anstehende Wohnungsbauprojekte, Information zu Fördermöglichkeiten)
Hintergrund und Inhalte		Während die Maßnahme 3.1 auf die Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktteuren abzielt, liegt der Fokus dieser Maßnahme auf der Bevölkerung. Mit dieser gilt es ebenfalls in Austausch zu treten, um einerseits Informationen zu erheben (bspw. Leerstandsmelder) und andererseits die Bevölkerung über anstehende Wohnungsbauprojekte und Fördermöglichkeiten zu informieren.
Zeithorizont		teilweise bereits laufend, dauerhaft
Benötigte Ressourcen		personelle Kapazitäten

9. Fördermöglichkeiten

Das folgende Kapitel soll einen Überblick über die Förderkulisse im Bereich Bauen und Wohnen im Wetteraukreis geben. Dabei ist die Förderlandschaft mehrstufig aufgebaut, vom Kreisprogramm über das Landesprogramm und bundesweite Förderungen bis hin zu EU-Mitteln. Das Land Hessen unterstützt die Schaffung, Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnraum durch eine Vielzahl aufeinander abgestimmter Förderinstrumente, die überwiegend über die WIBank umgesetzt werden. Gefördert werden im gesamten Land der Neubau und die Modernisierung von Mietwohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sowie Maßnahmen zur Bestandssicherung, etwa durch den Erwerb von Belegungsrechten. Ergänzend richten sich Programme wie die Dorfentwicklung an Kommunen, insbesondere im ländlichen Raum, während regionale Initiativen wie der „Große Frankfurter Bogen“ gezielt Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten im Rhein-Main-Ballungsraum unterstützen. Die Förderangebote wenden sich je nach Programm an Kommunen, Wohnungsunternehmen, private Eigentümer sowie weitere öffentliche und private Träger.

*Vielfältige
Fördermöglichkeiten*

Förderkulisse des Wetteraukreises

Um die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, hat der Wetteraukreis die Richtlinie zur Förderung von bezahlbarem Mietwohnraum im Wetteraukreis erlassen. Zielgruppe sind Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Gefördert werden der Neubau von Wohnungen sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum dienen. Die Förderung erfolgt als nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 400 €/m² bei Wohnungen für geringe Einkommen und in Höhe von 250 €/m² bei Wohnungen für mittlere Einkommen, maximal jedoch 200.000 € pro Projekt. Bei Projekten im denkmalgeschützten Bereich und für die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum gibt es Zuschläge. Die Wohnungen unterliegen einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung, wobei die Miete bei Erstvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % nicht überschreiten darf. Bei Reduzierung der Bindungsdauer auf 20 oder 15 Jahre reduziert sich die Fördersumme um 25 % bzw. 50 %.

*Richtlinie zur Förderung
von bezahlbarem
Mietwohnraum im
Wetteraukreis*

Förderkulisse des Landes Hessen

Ein zentrales Instrument der Förderbank des Landes Hessen, der WIBank, ist die soziale Wohnraumförderung. Sie unterstützt den Neubau von Mietwohnungen für geringe und mittlere Einkommen, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Bau von Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Zudem ist sie an Mietpreis- und Belegungsbindungen für einkommensberechtigte Haushalte gebunden. Die Wohnungen unterliegen je nach Förderung einer 15-, 20- oder 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung und sind ausschließlich an berechtigte Haushalte zu vermieten. Voraussetzung ist in der Regel eine angemessene finanzielle Beteiligung der Kommune, beispielsweise durch Zuschüsse, verbilligtes Bauland, Erbbaurechte oder Bürgschaften.

*Soziale
Wohnraumförderung*

Bei Modernisierungsmaßnahmen von bestehendem Mietwohnraum werden Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität, unter anderem durch energetische Sanierung, barrierearme Anpassungen, größere Wohnungszuschnitte oder die Aufwertung des Wohnumfelds, durch die WIBank gefördert. Hierbei sind Maßnahmen an Gebäuden, die seit mindestens 20 Jahren bezugsfertig sind, sofern mindestens vier Wohnungen modernisiert werden und diese anschließend an wohnberechtigte Haushalte vermietet werden, förderfähig.

Modernisierungen im Bestand

Ein weiteres Instrument ist der Erwerb von Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen, der zur Sicherung von Wohnraum für einkommensberechtigte Haushalte erfolgt. Hierdurch können Kommunen oder das Land Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte sichern, ohne Neubau zu realisieren. Gefördert wird der Erwerb von Belegungsrechten an bislang ungebundenen Wohnungen oder nach Auslaufen bestehender Bindungen. Die Wohnungen unterliegen für zehn Jahre einer Mietpreis- und Belegungsbindung und dürfen nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Die Miethöhe ist begrenzt und orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehungsweise an der bisherigen Sozialmiete.

Erwerb von Belegungsrechten

Im Rahmen der hessischen Dorfentwicklung wird die Stärkung der Innenentwicklung und der historischen Ortskerne gefördert. Ziel ist es, die Wohn- und Lebensqualität in Dörfern zu verbessern, die dörfliche Baukultur zu erhalten, Leerstände zu reduzieren und die Grundversorgung zu sichern. Förderfähig sind unter anderem Konzepte, infrastrukturelle Maßnahmen, Umnutzung, Sanierung und Neubau von Gebäuden sowie Maßnahmen zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements. Voraussetzung ist die Aufnahme der Kommune in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen auf Grundlage eines kommunalen Entwicklungskonzeptes. Die Förderung richtet sich an Kommunen bis 10.000 Einwohner sowie an öffentliche, private und kirchliche Träger.

Dorfentwicklung

Neben klassischen Bau- und Modernisierungsförderungen gibt es Landesprogramme zur Entwicklung nachhaltiger Wohnquartiere und attraktiver Wohnumfelder. Diese Programme sind insbesondere dort relevant, wo Wohnraumversorgung als Teil integrierter Strategien verstanden wird, etwa im Zusammenhang mit Aufwertung und Stabilisierung von Quartieren, Anpassung an den Klimawandel, Verbesserung der wohnungsnahen Infrastruktur oder Stärkung sozialer und funktionaler Mischung. In der Praxis erfolgt die Förderung häufig über kommunale Gesamtmaßnahmen und definierte Fördergebiete, in denen Freiraum- und Infrastrukturbauwerke sowie konzeptionelle und prozessuale Bestandteile miteinander verknüpft werden. Für den Wetteraukreis ist diese Fördermöglichkeit vor allem dort bedeutsam, wo Ortskerne oder Quartiere strukturelle Herausforderungen aufweisen und kommunale Entwicklungsziele eine gebietsbezogene Förderung nahelegen.

Quartiersentwicklung

Ergänzend zur sozialen Wohnraumförderung und zur Bundesförderung im Energiebereich bestehen in Hessen Programme, welche die energetische Qualität von Mietwohngebäuden gezielt verbessern sollen. Das hessische Programm zur Energieeffizienz im Mietwohnungsbau setzt dabei an der Finanzierung an und unterstützt energetische Modernisierungen. Die Förderung ist so ausgestaltet, dass sie in geeigneten Fällen mit Bundesinstrumenten kombiniert werden kann und damit die Gesamtwirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen verbessert.

Hessisches Programm zur Energieeffizienz

Das Hessengeld entlastet erstmalige Immobilienerwerbende in Hessen durch einen nicht rückzahlbaren Zuschuss im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer, sofern die Immobilie selbst genutzt wird. Das Instrument ist Teil der Eigentumsförderung des Landes und zielt darauf ab, den Zugang zu selbstgenutztem Wohneigentum zu erleichtern und damit auch die Nachfrage nach Bestandsobjekten sowie die private Wohnraumversorgung zu unterstützen.

Hessengeld

Das Hessen-Darlehen Neubau fördert den erstmaligen Bau eines neuen Ein- oder Zweifamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung. Ergänzend unterstützt das Hessen-Darlehen Bestandserwerb den erstmaligen Kauf einer Immobilie zur Selbstnutzung. Beide Instrumente wirken als zinsgünstige Finanzierungsbausteine und können dazu beitragen, Haushalten den Erwerb oder die Realisierung selbstgenutzten Wohnraums zu ermöglichen.

Hessen-Darlehen

Die Hessen Agentur GmbH ist die zentrale Dienstleistungs- und Beratungsgesellschaft des Landes Hessen, die Strategien zur Landesentwicklung, Wirtschafts- und Raumplanung sowie zur Wohnraumversorgung unterstützt. Sie fungiert als Schnittstelle zwischen dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum, der WIBank, Kommunen und weiteren Akteuren und begleitet landesweite Programme inhaltlich und organisatorisch. Im Bereich der Wohnraumentwicklung in Hessen unterstützt die Hessen Agentur vor allem beratend und koordinierend. Im Auftrag des Landes begleitet sie Kommunen, Wohnungsunternehmen und weitere Akteure bei wohnungspolitischen Fragestellungen, insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, zur Innenentwicklung und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Über Angebote wie die Servicestelle Wohnen²² übernimmt die Agentur eine Lotsenfunktion durch die Förderlandschaft, fördert den Wissenstransfer, vernetzt relevante Akteure und unterstützt die Entwicklung von Strategien und Konzepten. Damit trägt die Hessen Agentur dazu bei, dass landesweite Wohnraumförderprogramme umgesetzt werden.

Hessen Agentur GmbH

Bundesweite Förderungen

Bundesweite Förderinstrumente ergänzen die Landesförderung, wobei im Mittelpunkt Förderungen für die energetische Sanierung und die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand sowie Programme für klimafreundlichen Neubau stehen.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), umgesetzt über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), unterstützt die energetische Sanierung von Wohngebäuden mit dem Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu senken. Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen, wie etwa der Austausch von Heizungsanlagen, Dämmmaßnahmen oder der Einbau effizienter Fenster, als auch umfassende Sanierungen zu einem Effizienzhausstan-

Bundesförderung für effiziente Gebäude

²² HA Hessen Agentur GmbH (2026)

dard. Die Förderung richtet sich an private Eigentümer, Vermieter, Wohnungsunternehmen, Kommunen und weitere Träger und erfolgt in Form von Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten mit Tilgungszuschüssen.

Mit den Programmen KfW 297 und 298 fördert der Bund den Neubau von klimafreundlichen Wohngebäuden mit besonders hohen energetischen Standards und geringen Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus. Voraussetzung ist unter anderem die Einhaltung festgelegter Effizienz- und Nachhaltigkeitskriterien sowie der Verzicht auf fossile Heizsysteme. Die Förderung erfolgt in Form zinsvergünstigter Kredite und richtet sich an private Bauherrschaften, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Investoren, die neuen, zukunftsfähigen Wohnraum schaffen.

*Klimafreundlicher
Neubau*

Die Programme KfW 300 und KfW 308 unterstützen gezielt private Haushalte beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. KfW 300 richtet sich an Familien mit Kindern und fördert den Neubau oder Erstkauf besonders energieeffizienter Wohngebäude. Das Programm KfW 308 „Jung kauft Alt“ unterstützt junge Haushalte beim Erwerb von bestehenden Wohngebäuden, die anschließend energetisch saniert werden. Ziel ist es, Familien beim Eigentumserwerb zu unterstützen und ältere Bestände zu qualifizieren bzw. Leerstände, insbesondere in Ortszentren, zu aktivieren. Zusätzlich werden in diesem Schritt die Immobilien energetisch optimiert. Das Förderprogramm vergibt Darlehen mit unterschiedlichen Staffellungen an Familien mit geringen bis mittleren Einkommen.

*Wohneigentum für
Familien*

Fördermöglichkeiten aus EU-Mitteln

EU-Mittel ergänzen die nationale und landesbezogene Förderlandschaft insbesondere im Bereich der ländlichen Entwicklung. Die LEADER-Förderung ist hierbei ein zentraler Ansatz. LEADER ist eine EU-Förderstrategie für die Entwicklung ländlicher Räume, bei der Projekte regional über Lokale Aktionsgruppen und Entwicklungsstrategien priorisiert werden. Im Wetteraukreis existiert die LEADER-Region Wetterau/Oberhessen, die 19 Kommunen umfasst²³. Innerhalb dieser Kulisse können Projekte der ländlichen Entwicklung gefördert werden, wobei die Förderung typischerweise projekt- und strategiegebunden ist und weniger als allgemeine Einzelförderung für Wohneigentum wirkt, sondern vor allem dort ansetzt, wo Wohnen mit Ortsentwicklung, Umnutzung, Daseinsvorsorge oder Infrastruktur- und Gemeinschaftsfunktionen verbunden wird.

LEADER

Der Europäische Landwirtschaftsfonds (ELER) bildet den finanzpolitischen Rahmen, um ländliche Räume als Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsräume zu fördern und zu erhalten²⁴. In Hessen entfaltet ELER seine Wirkung insbesondere über Programme und Maßnahmen der ländlichen Entwicklung, zu denen je nach Förderperiode und landesspezifischer Ausgestaltung unter anderem LEADER und die Dorfentwicklung zählen.

ELER

²³ Wetteraukreis (2026)

²⁴ Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (2026)

Quellen

Altenstadt (2026): Flächennutzungsplan. URL: <https://www.altenstadt.de/leben-in-altenstadt/bauen-in-altenstadt/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>

Bertelsmann Stiftung (2026). URL: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+berlin+2016-2023+tabelle>

Büdingen (2026): Flächennutzungsplan. URL: <https://www.stadt-buedingen.de/Wirtschaft-Stadtplanung/Stadtentwicklung-Bauen/FI%C3%A4chennutzungsplan/>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2023): Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt.. URL: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-39-2024-dl.pdf;jsessionid=D07BFA8B8AE2D09AE493051E6F27E34B.live21303?_blob=publicationFile&v=3

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): Die Bevölkerungsprognose des BBSR. URL: <https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Titel?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025): BBSR-Wohnungsbedarfsprognose URL: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-16-2025-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=2

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung. URL: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/stadtentwicklung/handlungsstrategie-leerstandsaktivierung.pdf?_blob=publicationFile&v=3

Die Bundesregierung (2026): Schneller Wohnungen bauen dank „Bau-Turbo“. URL: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbau-turbo-2354894>

HA Hessen Agentur GmbH (2026a): Hessisches Gemeindelexikon. URL: <https://www.hessen-agentur.de/projekte/demografie-und-regionalentwicklung/>

HA Hessen Agentur GmbH (2026b): Servicestelle Wohnen. URL: <https://www.hessen-agentur.de/projekte/servicestelle-wohnen/>

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (2026): ELER-Förderung. Europäischer Landwirtschaftsfonds. URL: <https://landwirtschaft.hessen.de/laendliche-raeume/eler-foerderung>

Infas, DLR, IVT und infas 360 (2025): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Verkehr (FE-Nr. VB600001). Bonn, Berlin. URL: <https://www.mobilitaet-in-deutschland.de/>

Infas (2025): Mobilität in Tabellen. URL <https://mobilitaet-in-tabellen-2023.bast.de/>

Kefenrod (2026): Bauleitplanung. URL: <https://www.gemeinde-kefenrod.de/texte/seite.php?id=387818>

Nidda (2026): Flächennutzungsplan der Stadt Nidda. URL: <https://www.nidda.de/leben/bauen-wohnen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan/>

Region FrankfurtRheinMain (2026): Open Data für Karten und Geodaten. URL: <https://region-frankfurt.de/opendata>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2026): Zensus Datenbank. URL: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/?locale=de>

Verband für Wohneigentum (2024): Teilen, Umbauen, Vermieten? Ergebnisse der Befragung zum Thema untergenutzter Wohnraum. URL: <https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on243640>

Wetteraukreis (2026): Open Data für Karten und Geodaten. URL: <https://wetteraukreis.de/service/bauen-wohnen/dorf-und-regionalentwicklung-leader>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Wetteraukreises	5
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025	7
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025 in % auf Basis der amtlichen Statistik des Hessischen Statistischen Landesamts	8
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Wetteraukreises von 2019 bis 2025 in % auf Basis der amtlichen Statistik der Einwohnermeldeämter	9
Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025	10
Abbildung 6: Entwicklung der Zu- und Fortzüge im Wetteraukreis von 2015 bis zum ersten Halbjahr 2025	11
Abbildung 7: Wanderungen nach Altersgruppen (Mittelwert 2017-2024, ohne 2022 und 2023) im Wetteraukreis	11
Abbildung 8: Altersstruktur im Wetteraukreis am 31.12.2025	12
Abbildung 9: Anteile der unter 18-Jährigen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2025	13
Abbildung 10: Anteile der ab 65-Jährigen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2025	14
Abbildung 11: Anteil der Haushaltsgrößen im Wetteraukreis gemäß Zensus 2022	15
Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort im Wetteraukreis von 2015 bis 2025	16
Abbildung 13: Entwicklung der Pendlerbewegungen im Wetteraukreis von 2015 bis 2025	19
Abbildung 14: Pendlersalden in den Kommunen des Wetteraukreises am 30.06.2025	20
Abbildung 15: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Wetteraukreis, Hessen und Deutschland von 2015 bis 2024	21
Abbildung 16: Kaufkraft pro Haushalt in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2024	22
Abbildung 17: Bestandsentwicklung der Wohneinheiten nach Segmenten im Wetteraukreis von 2015 bis 2024	23
Abbildung 18: Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in den Kommunen des Wetteraukreises in 2024	24
Abbildung 19: Wohnungsgrößenstruktur im Wetteraukreis im Jahr 2024	25
Abbildung 20: Wohnungsgrößenstruktur in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2024	25
Abbildung 21: Baualtersstruktur im Wetteraukreis gemäß Zensus 2022	26
Abbildung 22: Baualtersstruktur in den Kommunen des Wetteraukreises gemäß Zensus 2022	27
Abbildung 23: Entwicklung der Bautätigkeit im Wetteraukreis nach Anzahl der Wohneinheiten im Wetteraukreis von 2015 bis 2024	29

Abbildung 24: Baufertigstellungen von Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis 2024	31
Abbildung 25: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise im Wetteraukreis pro m ² im Bestand (Wohnungen und Häuser) von 2015 bis 2024	33
Abbildung 26: Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Wetteraukreis im Median (€/m ²) im Jahr 2024	34
Abbildung 27: Entwicklung der Angebotsmieten für Bestandswohnungen im Wetteraukreis von 2015 bis 2024	35
Abbildung 28: Kontaktintensität von Mietwohnungen nach Miethöhe (netto/kalt) im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	36
Abbildung 29: Kontaktintensität von Mietwohnungen nach Wohnungsgröße im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	37
Abbildung 30: Kontaktintensität von Mietwohnungen nach Kommunen im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	38
Abbildung 31: Kontaktintensität zum Kauf von Wohnungen nach Kaufpreis im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	39
Abbildung 32: Kontaktintensität zum Kauf von Wohnungen nach Anzahl der Zimmer im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	39
Abbildung 33: Kontaktintensität zum Kauf von Wohnungen nach Kommunen im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	40
Abbildung 34: Kontaktintensität zum Kauf von Häusern nach Kaufpreis im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	41
Abbildung 35: Kontaktintensität zum Kauf von Häusern nach Anzahl der Zimmer im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	41
Abbildung 36: Kontaktintensität zum Kauf von Häusern nach Kommunen im Wetteraukreis von Januar 2023 bis Juli 2025	42
Abbildung 37: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht	44
Abbildung 38: Bedarf und Bestand an barrierereduzierten Wohnungen in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2025	45
Abbildung 39: Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises im Jahr 2025	46
Abbildung 40: Veränderung des Bedarfs an barrierereduzierten Wohnungen in den Kommunen des Wetteraukreises bis zum Jahr 2040	47
Abbildung 41: Bedarf an barrierereduzierten Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises in 2040	48
Abbildung 42: Empfänger von Transferleistungen (SGB II und SGB XII) in den Kommunen des Wetteraukreis pro 1.000 Einwohner in 2025	50
Abbildung 43: Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger nach AsylbLG im Wetteraukreis von 2015 bis 2025	51

Abbildung 44: Geförderte Wohnungen in den Kommunen des Wetteraukreises nach Art der Förderung in 2025	54
Abbildung 45: Zukünftige Entwicklung* der geförderten Wohnungen im Wetteraukreis von 2025 bis 2040	55
Abbildung 46: Entwicklung der Flächennutzung im Wetteraukreis von 2016 bis 2024	60
Abbildung 47: Bevölkerungsprognose (wohnungsmarktrelevant) der Kommunen im Wetteraukreis von 2025 bis 2040	64
Abbildung 48: Altersstruktur im Wetteraukreis in 2025 und 2040	65
Abbildung 49: Prognose der Haushaltszahlen in den Kommunen des Wetteraukreises von 2025 bis 2040	68
Abbildung 50: Anteile der Zielgruppen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2025	69
Abbildung 51: Anteile der Zielgruppen in den Kommunen des Wetteraukreises in 2040	71
Abbildung 52: Starterhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040	72
Abbildung 53: Junge Mehrpersonenhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040	73
Abbildung 54: Single- und Paarhaushalte mittleren Alters in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040.....	74
Abbildung 55: Ältere Single- und Paarhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040	75
Abbildung 56: Familienhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040	76
Abbildung 57: Seniorenhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040	77
Abbildung 58: Hochbetagte Seniorenhaushalte in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 und 2040	78
Abbildung 59: Neubaubedarf in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040	82
Abbildung 60: Neubaubedarf pro 1.000 Einwohner in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040	82
Abbildung 61: Neubaubedarf nach Fläche der Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises bis 2040	85
Abbildung 62: Handlungsfelder für die künftige Wohnungsmarktentwicklung	93
Abbildung 63: Maßnahmen inklusive Priorisierung zur Zielerreichung im Handlungsfeld Neubau	94
Abbildung 64: Maßnahmen inklusive Priorisierung zur Zielerreichung im Handlungsfeld Bestand.....	95
Abbildung 65: Maßnahmen inklusive Priorisierung zur Zielerreichung im Handlungsfeld Kommunikation und Zusammenarbeit	96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis 2025	16
Tabelle 2: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen in den Kommunen des Wetteraukreises von 2015 bis 2025	18
Tabelle 3: Eigentums- und Leerstandsquote in den Kommunen des Wetteraukreises gemäß Zensus 2022	28
Tabelle 4: Bautätigkeit in Summe in den Kommunen des Wetteraukreises 2015 bis 2024 (Wohneinheiten)	30
Tabelle 5: Zahl der Transferleistungsempfänger und Entwicklung (SGB II & SGB XII) in den Kommunen des Wetteraukreises 2015 und 2025	49
Tabelle 6: Zahl der Leistungsempfänger und Entwicklung nach AsylbLG in den Kommunen des Wetteraukreises 2015 und 2025	51
Tabelle 7: Wohngeld empfangende Haushalte im Wetteraukreis 2015 und 2025	53
Tabelle 8: Durchschnittliche Wohnkostenbelastung in den Kommunen des Wetteraukreises (Bruttokaltmiete) in 2025	57
Tabelle 9: Anteil der Haushalte mit Wohnkostenbelastung über 33 % in den Kommunen des Wetteraukreises 2025	58
Tabelle 10: Bevölkerungsprognose (wohnungsmarktrelevant) in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040	62
Tabelle 11: Bevölkerungsprognose (wohnungsmarktrelevant) nach Altersgruppen im Wetteraukreis 2025 bis 2040	65
Tabelle 12: Prognose der Haushaltszahl in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040	67
Tabelle 13: Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen im Wetteraukreis 2025 bis 2040	68
Tabelle 14: Entwicklung der Zielgruppen im Wetteraukreis 2025 bis 2040	70
Tabelle 15: Neubaubedarfe in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040	80
Tabelle 16: Neubaubedarf nach Segmenten in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040 (Wohneinheiten)	83
Tabelle 17: Wohnbedarf nach Fläche der Wohneinheiten in den Kommunen des Wetteraukreises 2025 bis 2040	84
Tabelle 18: Einkommens- und Mietobergrenzen	87
Tabelle 19: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums in den Kommunen des Wetteraukreises 2025	89



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Büro Berlin
Dircksenstraße 50
10178 Berlin

www.gewos.de

