

Optionen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Hüttenberg

Untersuchung

im Auftrag der
Gemeinde Hüttenberg

durchgeführt vom
Pestel Institut für Systemforschung e. V.

Hüttenberg, im Januar 2004

Auftraggeber:

Gemeinde Hüttenberg

Im Saales 2

35625 Hüttenberg

Telefon: 0 64 41 / 70 06 - 0

Telefax: 0 64 41 / 70 08 - 10

verantwortlich für den Inhalt:

Matthias Günther

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.

Königstr. 50 A

30175 Hannover

Telefon: 0511/990 94-0

Telefax: 0511/990 94-30

e-mail: info@pestel-institut.de

	<u>Seite</u>
INHALTSVERZEICHNIS	iii
TABELLENVERZEICHNIS	iv
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	v
1	1
Vorwort	
2	2
Die Region Hüttenberg	
3	4
Die Entwicklunh der für Hüttenberg relevanten Region	
3.1	4
Bevölkerungsentwicklung bis 2002	
3.2	8
Beschäftigungsentwicklung bis 2002	
3.3	11
Künftige Beschäftigungsentwicklung	
3.4	18
Weitere bevölkerungsentwicklung in der Region Hüttenberg	
4	22
Die Entwicklung der Gemeinde Hüttenberg bis 2002	
4.1	22
Bevölkerungsentwicklung bis 2002	
4.2	29
Beschäftigungsentwicklung	
4.3	31
Bautätigkeit und Wohnungsbestand	
4.4	34
Erwachsene Bevölkerung und Haushalte	
4.5	37
Entwicklung des Wohnungsleerstandes	
4.6	40
Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot bis zum Jahr 2002	
5	45
Mögliche Pfade der weiteren Entwicklung der Gemeinde Hüttenberg	
5.1	45
Erhöhung der Attraktivität Hüttenbergs als Voraussetzung für überdurchschnittliche Zuwanderungen	
5.2	49
Szenarien zur weiteren Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hüttenberg	
5.2.1	49
Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung	
5.2.2	51
Drei Szenarien zur künftigen Bevölkerungsentwicklung	
5.3	52
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	
5.4	60
Haushaltsentwicklung bis 2030	
5.5	62
Wohnungsbedarf bis 2030	
5.6	65
Wohnungsnachfrage	
6	69
Optionen im Bereich der Arbeitsplatzentwicklung	
7	71
Zusammenfassung der Ergebnisse	

TABELLENVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>	
Tab 1	Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2002 in der Region Hüttenberg	4
Tab 2	Beschäftigte am Arbeits- und am Wohnort sowie Ein- und Auspendler in den Kommunen der Kreise Gießen und Lahn-Dill am 30.6.2002	12
Tab 3	Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 2002 bis 2030 in der Region Hüttenberg	19
Tab 4	Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg	22
Tab 5	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Hüttenberg, Ein- und Auspendler, Pendlersaldo und Beschäftigte am Wohnort 1994 bis 2002	30
Tab 6	Bautätigkeit 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg	32
Tab 7	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in der Gemeinde Hüttenberg von 1987 bis 2002 in v.H.	34
Tab 8	Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung (23 Jahre und älter) von 1987 bis 2002 nach dem Status Wanderer/Einheimische in der Gemeinde Hüttenberg	35
Tab 9	Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg	36
Tab 10	Leerwohnungsreserve von 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg	38
Tab 11	Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2002 im Land Hessen nach Gemeindegrößenklassen	46
Tab 12	Bevölkerungsentwicklung von 2002 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg	53
Tab 13	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2002 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg	57
Tab 14	Entwicklung der Erwerbsfähigen von 2002 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg	58
Tab 15	Erwachsenenzahl, durchschnittliche Haushaltsgröße und Haushaltszahl in der Gemeinde Hüttenberg 2002 bis 2030	61
Tab 16	Wohnungsabgangsraten nach Baualtersklassen	63
Tab 17	Wohnungsbedarf von 2003 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg	64
Tab 18	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2003 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg	67
Tab 19	Abdeckung der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2003 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg	67
Tab 20	Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2003 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg	68

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>	
Abb. 1	Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Hüttenberg am 30.6.2002	2
Abb. 2	Wanderungsvolumen der Gemeinde Hüttenberg mit verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1988 bis 2002)	3
Abb. 3	Wanderungsvolumen der Region Hüttenberg mit verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1988 bis 2002)	5
Abb. 4	Die jeweils 10 Kommunen mit den stärksten Wanderungsgewinnen und -verlusten durch die Wanderungsbewegungen innerhalb der Region (Summe der Jahre 1988 bis 2002)	7
Abb 5	Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2002 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987	8
Abb 6	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Region Hüttenberg, im Land Hessen und in Westdeutschland von 1987 bis 2002	10
Abb 7	Rückgang des Anteils der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe in verschiedenen Industrie- und Schwellenländern an der Gesamtbeschäftigung von 1970 bis 2000	13
Abb 8	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner im Jahr 2002 in der Region Hüttenberg, im Land Hessen und in Westdeutschland	15
Abb 9	Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002	20
Abb 10	Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002	21
Abb 11	Bevölkerungsentwicklung in der Region Hüttenberg von 1987 bis 2002	24
Abb 12	Wanderungssalden der Gemeinde Hüttenberg von 1988 bis 2002 gegenüber verschiedenen Regionen	25
Abb 13	Wanderungsvolumen der Gemeinde Hüttenberg mit verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1988 bis 2002)	27
Abb 14	Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Hüttenberg 2002 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987	28
Abb 15	Bauintensität 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg im Vergleich zu den Kreisen Gießen und Lahn-Dill sowie zum Landesdurchschnitt	33
Abb 16	Aufbau und Abbau des Wohnungsdefizits in der Gemeinde Hüttenberg	39
Abb 17	Die Entwicklung des Marktes für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Gemeinde Hüttenberg seit 1979	43
Abb 18	Die Entwicklung des Marktes für Geschosswohnungen in der Gemeinde Hüttenberg seit 1979	44
Abb 19	Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Hüttenberg 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 (Basis-Szenario)	54
Abb 20	Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Hüttenberg 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 (Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo)	55
Abb 21	Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Hüttenberg 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 (Szenario hohe Zuwanderungen)	56

1. Vorwort

Die demografische Entwicklung in Deutschland wird gegenwärtig stark diskutiert. Nach der stürmischen Bevölkerungszunahme durch Zuwanderungen in den 90er Jahren rückt der wieder zunehmende Sterbeüberschuss in den Vordergrund. Schon heute verlieren Städte im Ruhrgebiet oder auch in Ostdeutschland Einwohner. Wird künftig auch die Gemeinde Hüttenberg von dieser Entwicklung erfasst oder kann die Gemeinde aufgrund ihrer Lage **und** durch kommunalpolitisches Handeln einen vom allgemeinen Trend abweichenden Entwicklungspfad einschlagen?

Nun ist Gemeindeentwicklung sicher wesentlich mehr als das Schaffen von Wohnmöglichkeiten, die Wohnung stellt aber für die privaten Haushalte den Lebensmittelpunkt dar und vor allem die kleinräumigen Wanderungsbewegungen sind in hohem Maße von den in den einzelnen Kommunen vorhandenen Wohnungs- und Baulandangeboten abhängig. Die Wohnungs- und Baulandpolitik der Gemeinde Hüttenberg stellt deshalb einen wesentlichen Eckpfeiler der künftigen Bevölkerungsentwicklung dar.

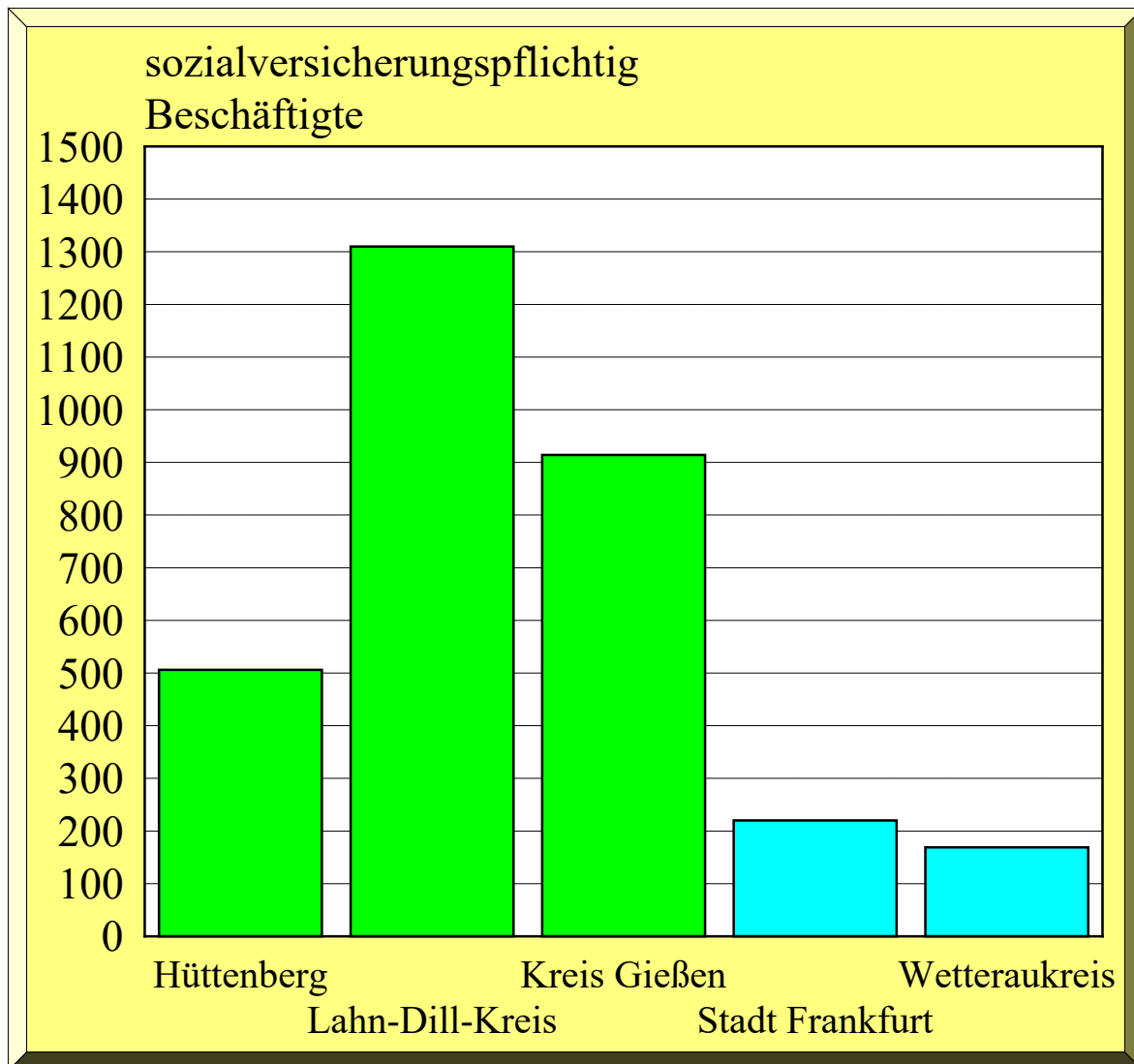
Das grundlegende Ziel dieser Untersuchung ist es, die verschiedenen Entwicklungsoptionen der Gemeinde Hüttenberg zu beleuchten und die sich jeweils ergebenden Anforderungen an die Infrastruktur abzuleiten. Wenngleich die Unsicherheiten auch hinsichtlich der Geburtenhäufigkeit und der Sterblichkeit naturgemäß mit wachsender Entfernung vom aktuellen Stand zunehmen, so werden die Modellrechnungen doch bis zum Jahr 2030 durchgeführt. Denn gerade die langfristigen kommunalen Investitionen in die Infrastruktur haben langfristigen Charakter

PESTEL INSTITUT
Die Geschäftsführung

2 Definition der Region Hüttenberg

Die Einbindung einer Kommune in eine Region lässt sich über die Berufspendlerverflechtungen und die Wanderungsbeziehungen feststellen. Wie **Abbildung 1** zeigt, konzentrieren sich die Arbeitsorte der in Hüttenberg wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde Hüttenberg, dem übrigen Lahn-Dill-Kreis und dem Kreis Gießen.

Abbildung 1: Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Hüttenberg am 30.6.2002

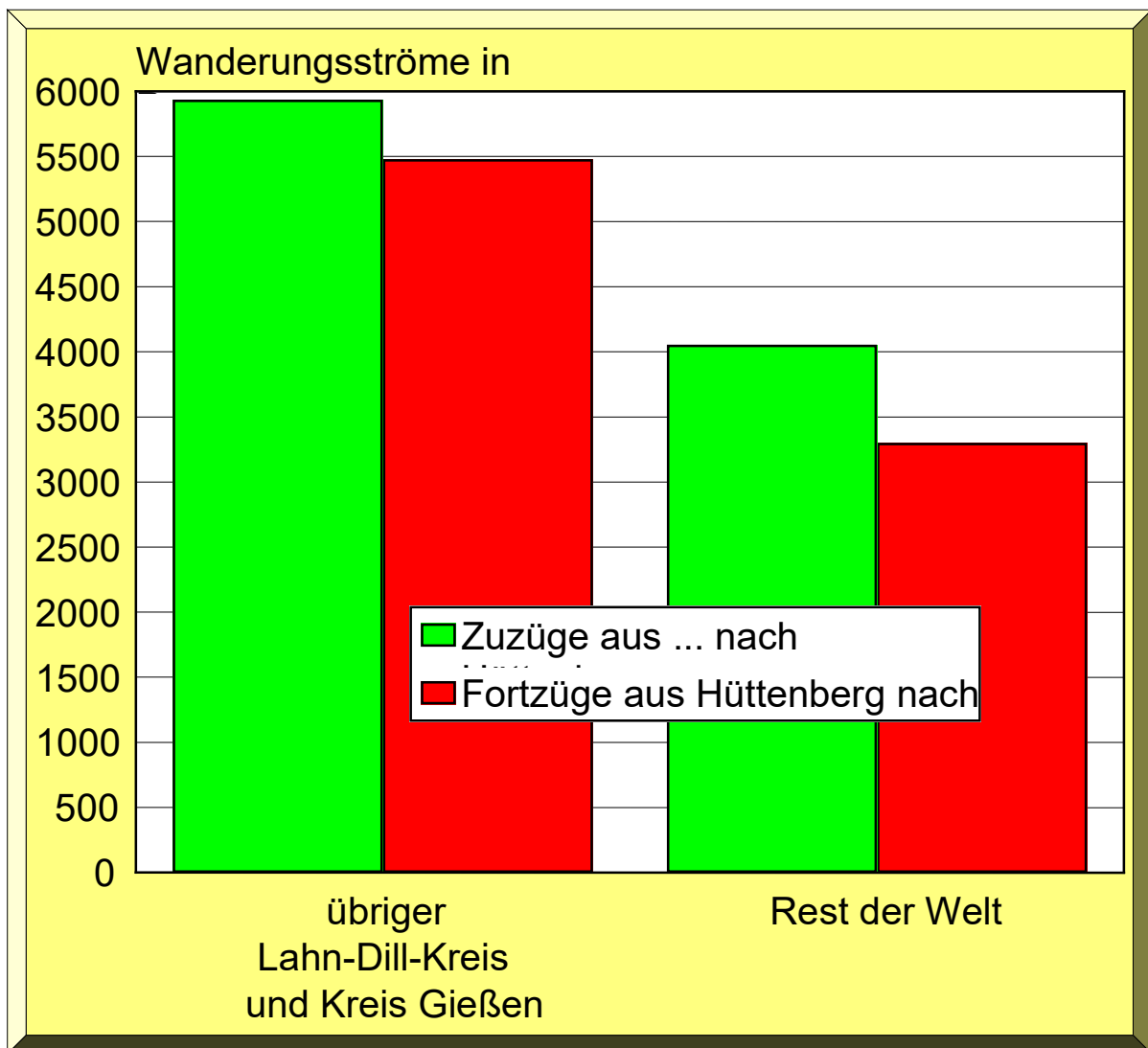


Nur knapp 15 % der in Hüttenberg wohnenden Beschäftigten haben ihren Arbeitsplatz auch in der Gemeinde. Die wichtigsten Auspendlerorte sind die Städte Wetzlar (rd. 1.000 Auspendler) und Gießen (gut 500 Auspendler). Insgesamt arbeiten knapp 80 % der in Hüttenberg wohnenden Beschäftigten in den Kreisen Lahn-Dill und Gießen. Im

südlich angrenzenden Wetteraukreis arbeiten nur 5 % und auch in die Stadt Frankfurt pendeln nur 6 % der Beschäftigten.

Die Wanderungsbeziehungen zeigt **Abbildung 2**. Auch hier ist die Dominanz der Kreise Lahn-Dill und Gießen eindeutig. Überraschend ist sowohl bei den Pendlerverflechtungen als auch bei den Wanderungsbeziehungen die geringe Bedeutung des Wetteraukreises. Aus diesem Kreis zogen in dem gesamten Zeitraum von 1987 bis 2002 nur 302 Personen nach Hüttenberg und nur 290 Fortzügler aus Hüttenberg siedelten im Wetteraukreis.

Abbildung 2: Wanderungsvolumen der Gemeinde Hüttenberg mit verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1988 bis 2002)



Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Kreise Lahn-Dill und Gießen die für Hüttenberg relevante Region darstellen. Die weitere Entwicklung in diesen beiden Kreisen und dabei insbesondere in den Städten Wetzlar und Gießen gibt den Rahmen vor, in-

nerhalb dem sich die Gemeinde Hüttenberg selbst fortentwickeln kann. Deshalb wird im Folgenden nach der Vergangenheitsanalyse eine Prognose für die aus den beiden o.g. Kreisen bestehende Region erstellt.

3 Die Entwicklung der für Hüttenberg relevanten Region

3.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2002

Geburten, Sterbefälle und Wanderungen

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter seit 1987 zeigt **Tabelle 1**. Die Region hatte bis 1997 einen **positiven natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen. Seit 1998 ist aber ein deutlich anwachsender Sterbeüberschuss festzustellen und in der Summe war die natürliche Bevölkerungsbewegung nahezu ausgeglichen.

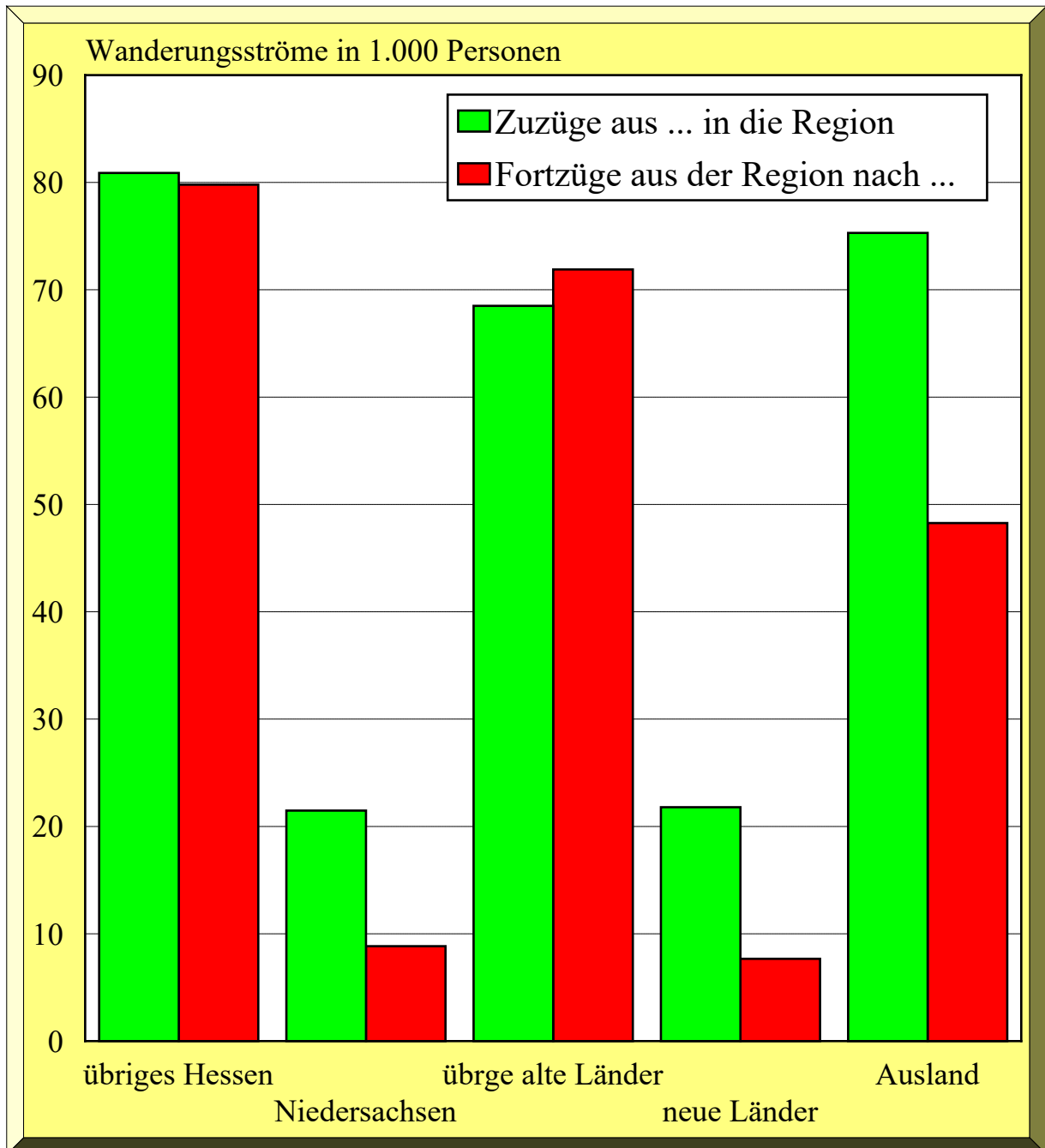
Tabelle 1: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2002 in der Region Hüttenberg

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1987	465.087	-	-	-	-
1988	469.017	5.144	5.183	-39	3.969
1989	477.271	5.502	5.224	278	7.976
1990	488.556	5.575	5.261	314	10.971
1991	494.196	5.549	5.221	328	5.312
1992	502.273	5.558	5.355	203	7.874
1993	508.087	5.566	5.340	226	5.588
1994	511.240	5.514	5.270	244	2.909
1995	515.317	5.410	5.349	61	4.016
1996	516.768	5.621	5.600	21	1.430
1997	516.193	5.524	5.332	192	-767
1998	515.591	5.228	5.331	-103	-499
1999	516.161	4.995	5.151	-156	726
2000	516.446	5.035	5.411	-376	661
2001	517.374	4.736	5.254	-518	1.446
2002	518.222	4.611	5.195	-584	1.432
Zunahme/ Summe in v.H.:	53.135 11,4			91 0,0	53.044 11,4

Das leicht über dem Landesdurchschnitt von 10,3 % liegende Bevölkerungswachstum von gut 11,4 % (gut 53.000 Personen) wurde somit ausschließlich durch die Wande-

rungsbewegungen erzielt. Wie **Abbildung 3** zeigt, wurden die stärksten Wanderungsgewinne mit 27.000 Personen durch die Wanderungsbewegungen gegenüber dem Ausland erreicht.

Abbildung 3: Wanderungsvolumen der Region Hüttenberg mit verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1988 bis 2002)



Es folgen die Wanderungsgewinne aus den neuen Bundesländern mit 14.100 Personen. Bei dem hohen Zuwanderungsgewinn aus Niedersachsen (12.600 Personen) ist zu beachten, dass der größte Teil hiervon auf die Aufnahme von Spätaussiedlern entfällt, die über das zentrale Aufnahmelager in Friedland (Niedersachsen) auf die übrigen Bundesländer verteilt wurden. An die übrigen alten Bundesländer verlor die Region mit insgesamt 3.400 Personen leicht an Bevölkerung. Die Fortzugsströme konzentrieren sich dabei auf den Freistaat Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Berlin. Gegenüber dem übrigen Hessen war die Wanderungsbilanz nahezu ausgeglichen (+1.000 Personen).

Die stärksten „Gewinner“ und „Verlierer“ bezüglich der Wanderungen innerhalb der Region zeigt **Abbildung 4**. Der stark negative Wert der Stadt Gießen entstand vor allem in der Zeit um 1990, als dort das zentrale Aufnahmelager für DDR-Flüchtlinge bestand und darf insofern nicht überbewertet werden. Insgesamt zeigt sich aber das typische Bild mit Wanderungsgewinnen vor allem der kleineren, preiswerteren, Kommunen und Verlusten der Zentren. Von den fünf Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern hatte nur die Stadt Herborn gegenüber der übrigen Region leichte Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Die Kommunen mit den höchsten Wanderungsgewinnen (Aßlar, Wettenberg, Solms und Buseck) grenzen unmittelbar an Gießen oder Wetzlar.

Altersstruktur der Bevölkerung

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die Altersstruktur in der Stadt Pulheim zeigt **Abbildung 5**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2002 als Linie die um fünfzehn Jahre verschobene Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 1987 gelegt. Im unteren Bereich wurde die Linie um die jährlichen Geburtenzahlen aufgefüllt. Da die Sterbefälle erst oberhalb des 60. Lebensjahres zu deutlichen Reduzierungen der Jahrgangsstärken führen, sind die darunter liegenden Differenzen zwischen der Altersstruktur des Jahres 2002 und der des Jahres 1987 nahezu ausschließlich durch die Wanderungsbewegungen verursacht.

Wanderungsgewinne weisen die Altersstufen der heute 15- bis 50-Jährigen mit einem deutlichen Schwerpunkt bei den 20- bis 30-Jährigen auf. Die bei den über 60-Jährigen vor allem bei der männlichen Bevölkerung auftretenden starken Differenzen sind auf die ab diesem Alter einsetzende höhere Mortalität zurückzuführen.

Abbildung 4: Die jeweils 10 Kommunen mit den stärksten Wanderungsgewinnen und -verlusten durch die Wanderungsbewegungen innerhalb der Region (Summe der Jahre 1988 bis 2002)

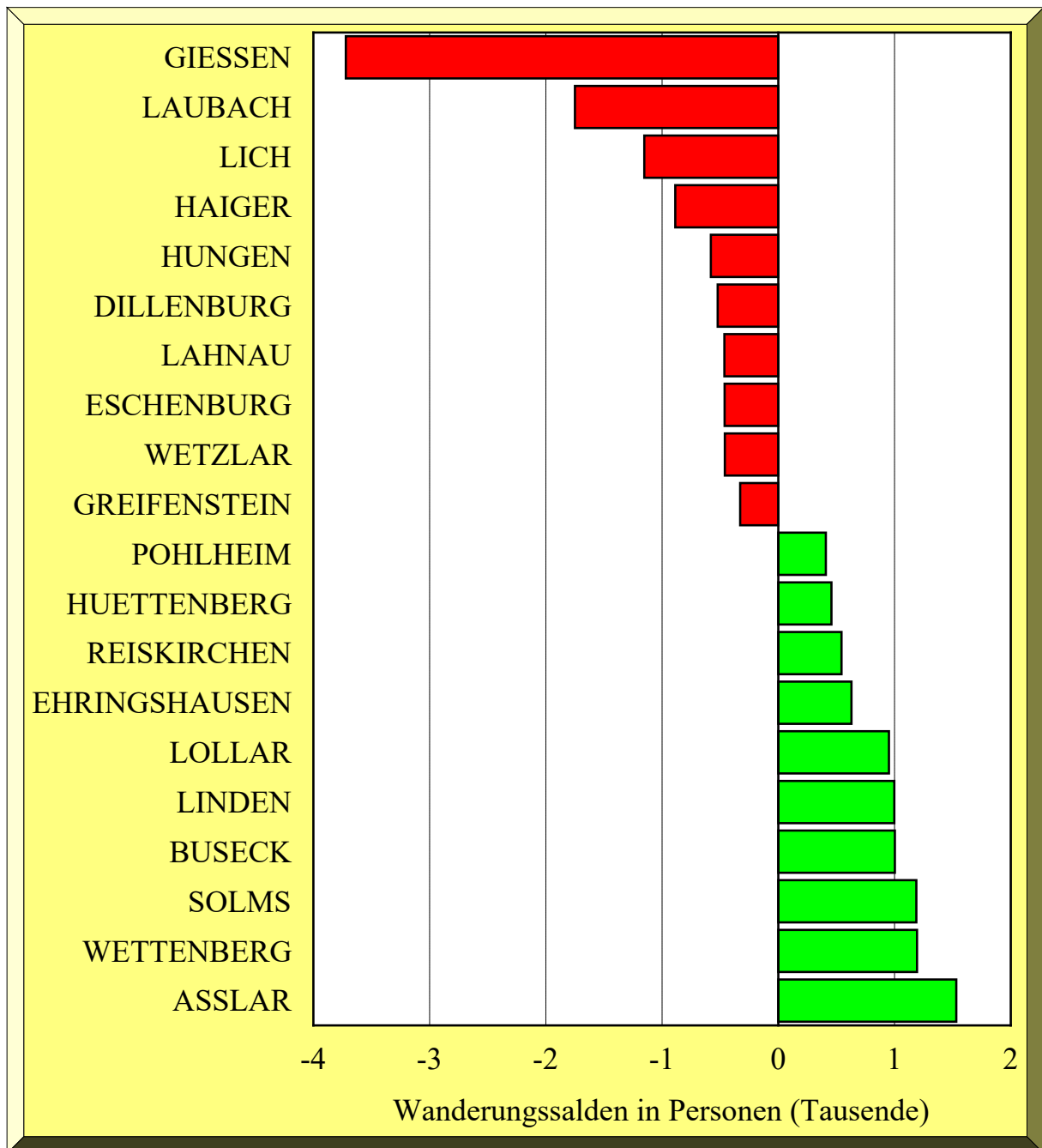
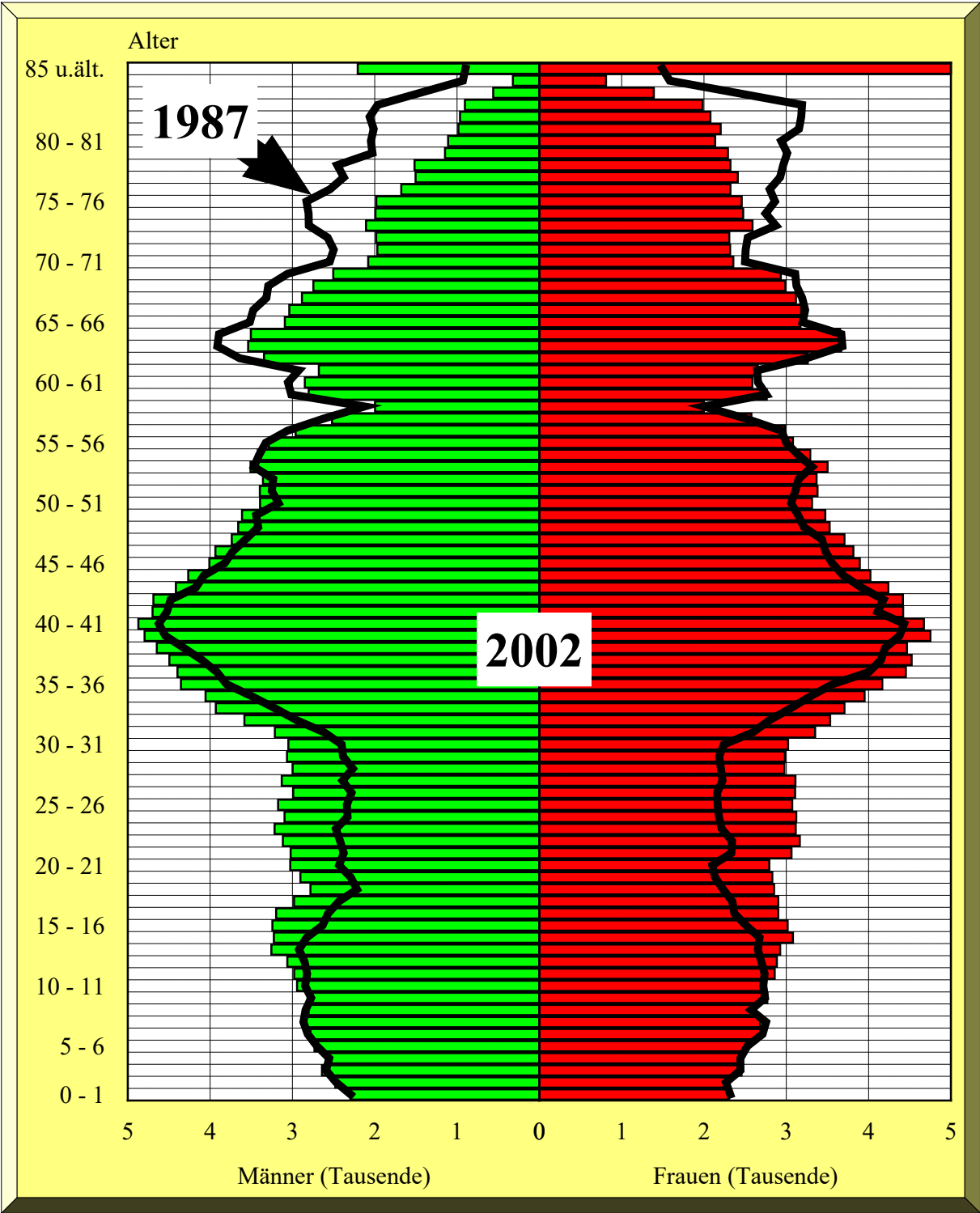


Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2002 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987



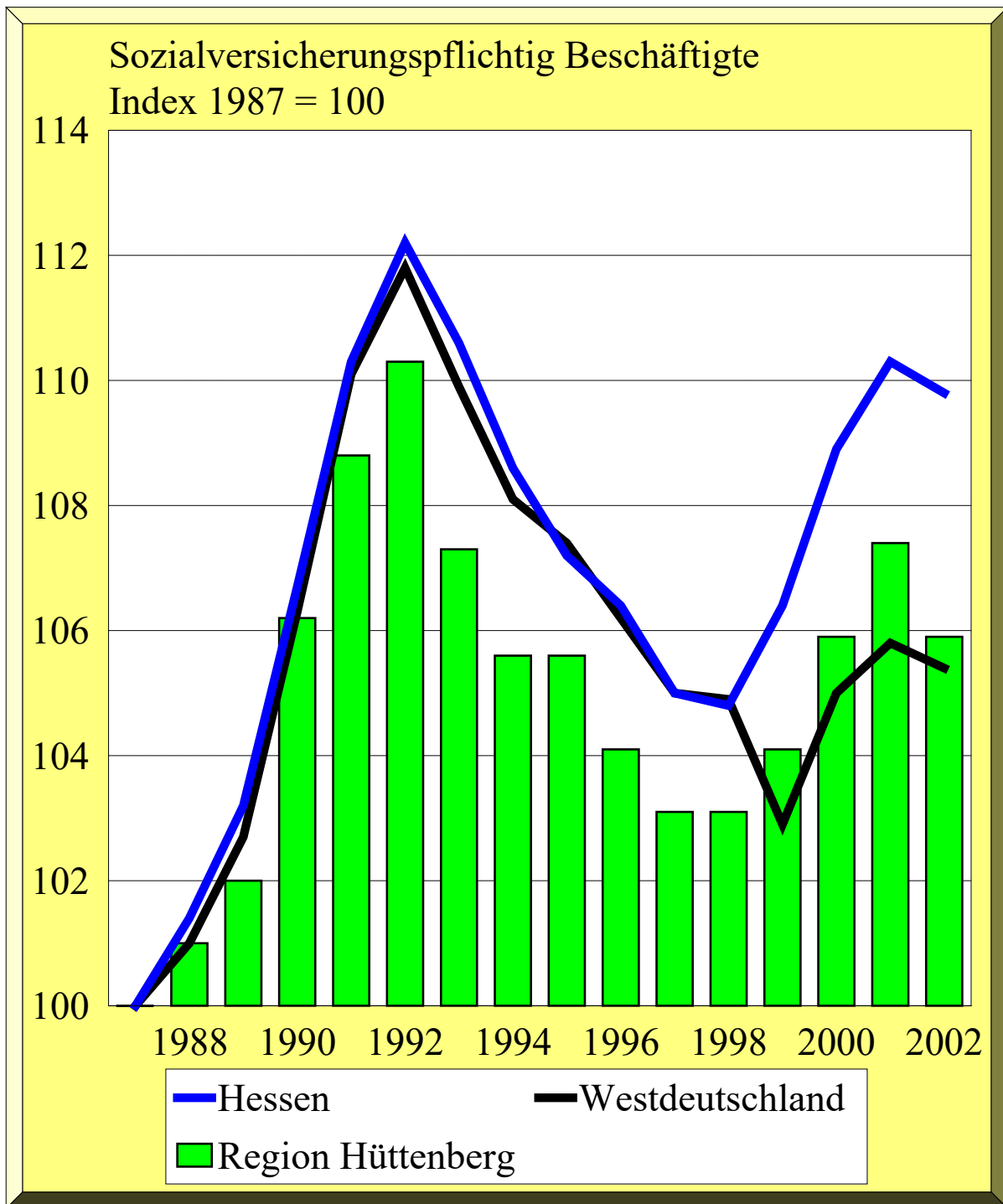
3.2 Beschäftigungsentwicklung bis 2002

Als ökonomischer Parameter muss die **Arbeitsplatzentwicklung als Grundlage für Bevölkerungsmodellrechnungen** einbezogen werden, weil insbesondere für die großräumigen Wanderungsbewegungen die wirtschaftliche Entwicklung einer Region entscheidend ist. Nur in der Phase starker Zuwanderungen von 1989 bis 1994 hatte eine Entkopplung von Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung stattgefunden und auch wirtschaftlich eher schwache Regionen konnten z.T. erhebliche Zuwanderungen realisieren. Seit Mitte der 90er-Jahre haben sich die Verhältnisse wieder „normalisiert“ und deutliche Bevölkerungssteigerungen durch Zuwanderungen erfolgen nur noch in Regionen mit entsprechend positiver Beschäftigungsentwicklung.

Zur Abbildung der Beschäftigungssituation werden nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten herangezogen. Die im Vergleich zur Betrachtung der Erwerbstätigen durch die Ausblendung insbesondere der Beamten und der Selbstständigen entstehende Unschärfe kann hingenommen werden, weil die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach wie vor den weitaus größten Anteil an den Erwerbstätigen stellen, in diesem Bereich immer die aktuellsten Daten verfügbar sind und durch eine Veränderung der Definition der Erwerbstätigen die Vergleichbarkeit der Daten im Zeitablauf nicht mehr gegeben ist.

Die Gesamtentwicklung der Beschäftigung in der Region Hüttenberg, im Land Hessen und in Westdeutschland seit 1987 zeigt **Abbildung 6**. Nach 1987 waren zunächst deutliche Beschäftigungszuwächse zu verzeichnen, wobei die Spitze im Jahr 1992 erreicht wurde. Während sich der folgende Arbeitsplatzabbau in Westdeutschland insgesamt bis ins Jahr 1999 erstreckte, konnte die Negativentwicklung in Hessen und auch in der Region Hüttenberg ein Jahr zuvor gestoppt werden. Während allerdings in Hessen insgesamt der relative Arbeitsplatzzuwachs seit 1987 annähernd so stark war wie der Bevölkerungszuwachs, klafft zwischen der Beschäftigungs- und der Bevölkerungsentwicklung in der Region Hüttenberg eine deutliche Lücke. Dem Beschäftigungswachstum von 5,9 % steht die Bevölkerungszunahme um 11,4 % gegenüber. Das spezifische Arbeitsplatzangebot je 100 Einwohner ist um 5 % gesunken.

Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Region Hüttenberg, im Land Hessen und in Westdeutschland von 1987 bis 2002



Die Arbeitsplätze verteilen sich dabei nicht gleichmäßig auf die Region, sondern es finden sich, wie überall in Deutschland, Konzentrationen in den Zentren. So liegt in der Stadt Gießen das Arbeitsplatzangebot mit 60,5 Beschäftigten (am Arbeitsort) je 100 Einwohner deutlich über dem Landesdurchschnitt von 36,0. Ebenfalls über dem Landesdurchschnitt liegen die Werte in Wetzlar (49,5), Heuchelheim (46,6), Dillen-

burg (40,8), Herborn (40,7), Dietzhöhlztal (39,5) und Haiger (38,2). In allen anderen Kommunen ist die Arbeitsplatzausstattung unterdurchschnittlich. Der Ausgleich erfolgt über das Berufspendeln. Wie **Tabelle 2** für die Kreise Gießen und Lahn-Dill zeigt, sind die Unterschiede bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort wesentlich geringer.

3.3 Künftige Beschäftigungsentwicklung

Die weitere Entwicklung der Beschäftigung in der Region Hüttenberg kann nur auf der Basis der heutigen Verteilung der Arbeitsplätze auf die verschiedenen Wirtschaftsbereiche und deren Entwicklung in den letzten Jahren beurteilt werden. Dabei können und sollen keine konjunkturellen Perspektiven aufgezeigt werden, sondern es werden längerfristige Tendenzen der Beschäftigung in den Wirtschaftsbereichen dargestellt.

Bundes- und landesweiter Hintergrund

Seit Jahrzehnten nimmt die Produktivität im Waren produzierenden Gewerbe stärker zu als die durchgesetzten Materialmengen und die erwirtschaftete Wertschöpfung. Als Folge wird die Bedeutung der Arbeitsplätze (Erwerbstätige am Arbeitsort) in diesem Sektor immer geringer. Dieser Trend ist weltweit zu beobachten. Den Rückgang des Anteils der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (verarbeitendes Gewerbe und Bau) in verschiedenen Industrie- und Schwellenländern seit 1970 zeigt **Abbildung 7**. Auch Schwellenländer, von denen man annimmt, dass sich dort die in den Industrieländern abgebauten Arbeitsplätze konzentrieren, haben sinkende Anteile an Produktionsarbeitsplätzen. Die geringste Bedeutung von Produktionsarbeitsplätzen findet sich in den USA und Großbritannien. Diese lagen im Jahr 2000 mit nur noch 23,2 % bzw. 25,3 % Produktionsarbeitsplätzen weltweit an der Spitze der Entwicklung hin zur Dienstleistungswirtschaft. Deutschland ist mit einem Anteil von knapp 34 % Produktionsarbeitsplätzen eine der weltweit am höchsten industrialisierten Volkswirtschaften überhaupt.

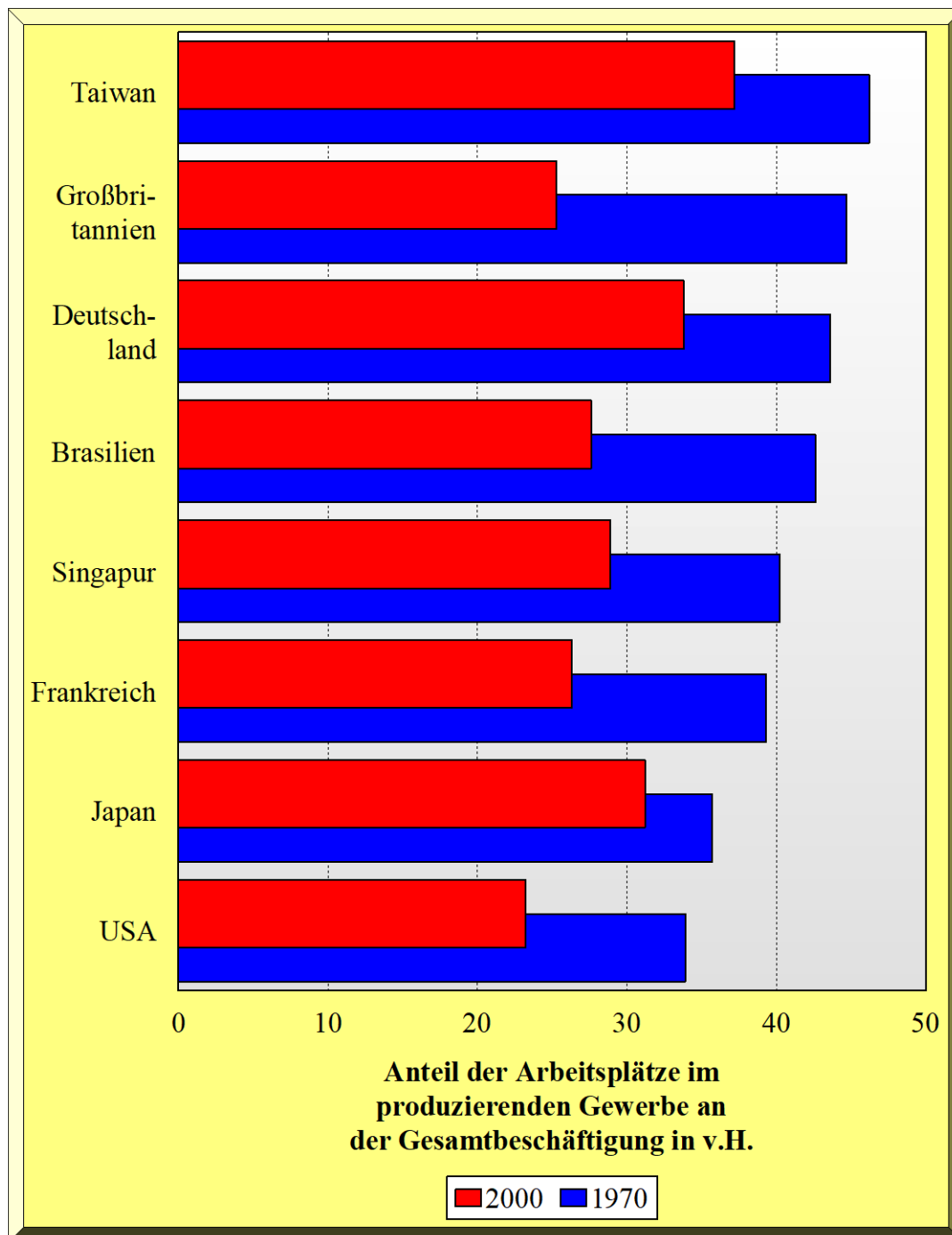
Im Gegensatz zum schrumpfenden Produktionssektor nimmt der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ständig zu. Die Entwicklung der Beschäftigung in Westdeutschland¹ ist bereits in den vergangenen 40 Jahren von einem sehr deutlichen Trend in Richtung auf einen kleineren Anteil des produzierenden Gewerbes und einen höheren Anteil des „Dienstleistungssektors insgesamt“ geprägt gewesen.

¹ In der Wirtschaft der DDR war dieser Entwicklungstrend nicht zu beobachten.

Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeits- und am Wohnort sowie Ein- und Auspendler in den Kommunen der Kreise Gießen und Lahn-Dill am 30.6.2002

Kommune	Einwohner	Besch. am Arbeitsort		Einpender	Auspendler	Besch. am Wohnort	
		absolut	je 100 EW			absolut	je 100 EW
Allendorf (Lumda)	4.157	434	10,4	222	1.269	1.481	35,6
Biebertal	10.489	1.219	11,6	646	3.100	3.673	35,0
Buseck	13.249	2.916	22,0	2.129	3.775	4.562	34,4
Fernwald	6.645	2.243	33,8	1.866	1.991	2.368	35,6
Gießen	73.580	44.501	60,5	32.520	10.179	22.160	30,1
Grünberg	14.324	2.996	20,9	1.640	3.444	4.800	33,5
Heuchelheim	7.558	3.520	46,6	2.930	1.984	2.574	34,1
Hungen	12.852	3.370	26,2	1.902	2.996	4.464	34,7
Langgöns	12.123	2.846	23,5	2.054	3.278	4.070	33,6
Laubach	10.358	1.890	18,2	830	2.256	3.316	32,0
Lich	13.412	2.903	21,6	1.766	3.344	4.481	33,4
Linden	12.378	4.015	32,4	3.245	3.319	4.089	33,0
Lollar	10.185	3.257	32,0	2.302	2.398	3.353	32,9
Pohlheim	17.442	2.480	14,2	1.624	4.665	5.521	31,7
Rabenau	5.501	552	10,0	284	1.744	2.012	36,6
Reiskirchen	10.722	2.445	22,8	1.704	3.034	3.775	35,2
Staufenberg	7.984	913	11,4	584	2.492	2.821	35,3
Wettenberg	12.411	2.549	20,5	1.836	3.407	4.120	33,2
Aßlar	14.053	3.972	28,3	2.678	3.478	4.772	34,0
Bischoffen	3.539	524	14,8	353	1.034	1.205	34,0
Braunfels	11.419	1.616	14,2	935	3.007	3.688	32,3
Breitscheid	5.055	999	19,8	489	1.230	1.740	34,4
Dietzhöhlztal	6.493	2.566	39,5	1.641	1.271	2.196	33,8
Dillenburg	24.923	10.157	40,8	6.236	4.183	8.104	32,5
Driedorf	5.280	1.613	30,5	1.103	1.217	1.727	32,7
Ehringshausen	9.436	3.088	32,7	2.028	2.153	3.213	34,1
Eschenburg	10.698	2.781	26,0	1.653	2.539	3.667	34,3
Greifenstein	7.448	1.026	13,8	517	1.958	2.467	33,1
Haiger	20.169	7.712	38,2	4.474	3.227	6.465	32,1
Herborn	21.304	8.673	40,7	5.795	4.044	6.922	32,5
Hohenahr	5.081	528	10,4	236	1.445	1.737	34,2
Hüttenberg	10.379	1.291	12,4	785	2.996	3.502	33,7
Lahnau	8.453	1.646	19,5	1.132	2.589	3.103	36,7
Leun	6.043	780	12,9	502	1.649	1.927	31,9
Mittenaar	5.091	846	16,6	490	1.375	1.731	34,0
Schöffengrund	6.439	715	11,1	433	2.000	2.282	35,4
Siegbach	2.975	211	7,1	95	978	1.094	36,8
Sinn	6.645	1.720	25,9	1.113	1.540	2.147	32,3
Solms	13.984	2.864	20,5	1.973	3.821	4.712	33,7
Waldsolms	5.222	563	10,8	284	1.511	1.790	34,3
Wetzlar	52.723	26.076	49,5	17.300	7.888	16.664	31,6
Summe	518.222	167.016	32,2	112.329	115.808	170.495	32,9

Abbildung 7: Rückgang des Anteils der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe in verschiedenen Industrie- und Schwellenländern an der Gesamtbeschäftigung von 1970 bis 2000



Dabei ist das Beschäftigungsniveau insgesamt, gemessen an der Bevölkerung, in der langfristigen Tendenz von 47 Erwerbstätigen je 100 Einwohner 1960 auf 42 Erwerbstätige je 100 Einwohner im Jahre 1997 abgesunken, obwohl die absolute Zahl der Erwerbstätigen von 26 Mio. auf 27,9 Mio. angestiegen ist. In der Absenkung der relativen Beschäftigung kommen die gestiegenen Ausbildungszeiten und der immer frühere Eintritt in den Ruhestand bei wachsender Lebenserwartung zum Ausdruck.

Bis Anfang der 90er-Jahre war es gelungen, alle Verluste bei den Produktionsarbeitsplätzen nicht nur durch Dienstleistungsarbeitsplätze wieder aufzufüllen, sondern sogar noch eine absolut etwas höhere Beschäftigung zu erreichen.

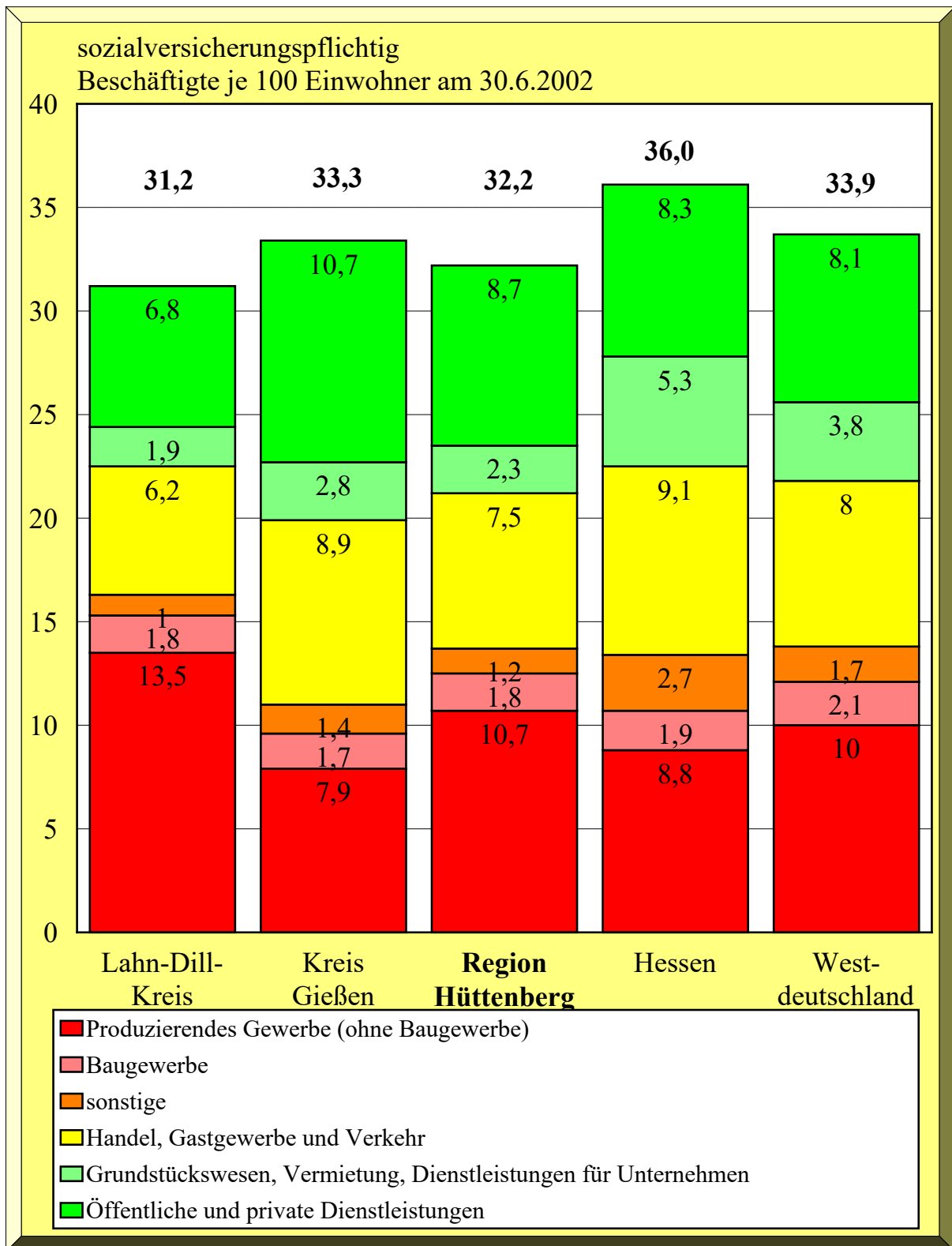
Im Jahr 1991 wurde durch den Wiedervereinigungsboom ein bisheriger Höchstwert an Beschäftigung von über 29 Mio. Erwerbstätigen in Westdeutschland erreicht. Seither ist die Beschäftigung rückläufig, vor allem, weil der „automatische Ausgleich“ zwischen wegfallenden Produktionsarbeitsplätzen und neu geschaffenen Dienstleistungsarbeitsplätzen nicht mehr stattfand.

Auch für die Zukunft kann von einer weiter sinkenden Bedeutung des Produktionssektors für die Gesamtbeschäftigung ausgegangen werden, während im Dienstleistungsbereich eine stetige Expansion unterstellt wird. Diese bundesweit bestehenden generellen Trends lassen sich allerdings nicht pauschal auf die Regionen der Bundesrepublik übertragen. Zwar ist das Beschäftigungsniveau an „altindustriellen Standorten“ mit einem noch immer sehr hohen Besatz an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe sicher stark gefährdet, es zeigen sich bei regionaler Betrachtung aber auch Kreise und Städte mit einem seit Jahren dynamisch wachsenden Produktionssektor. Um die Entwicklung der Beschäftigung in den nächsten Jahren mit größerer Sicherheit abschätzen zu können, ist es deshalb notwendig, den gegenwärtigen Stand der Beschäftigung nach Wirtschaftszweigen und die Entwicklung der letzten Jahre in den Kreisen Gießen und Lahn-Dill im Vergleich zum Land Hessen näher zu betrachten. **Eine separate Betrachtung der Gemeinde Hüttenberg ist nicht sinnvoll, da die weiteren eigenen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der engen Verflechtungen wesentlich von der Entwicklung der gesamten Region beeinflusst werden.**

Beschäftigungsstruktur in den Kreisen Gießen und Lahn-Dill

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2002 je 100 Einwohner nach Wirtschaftszweigen zeigt **Abbildung 8**. Die einzelnen Bereiche sind entsprechend der bundesweit erwarteten Entwicklung in Rottönen (Beschäftigungsabbau) und Grüntönen (Beschäftigungsexpansion) eingefärbt. Für den gelb eingefärbten Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ ist von einer stagnierenden bis schwach zunehmenden Entwicklung auszugehen. Die „sonstigen“ (Landwirtschaft und Kreditinstitute/Versicherungen) werden eher leicht an Beschäftigung verlieren.

Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner im Jahr 2002 in der Region Hüttenberg, im Land Hessen und in Westdeutschland



Der Arbeitsplatzbesatz im „**Produzierenden Gewerbe**“ war in der Region Hüttenberg im Jahr 2002 mit 10,7 Beschäftigten je 100 Einwohner deutlich höher als im hessischen (8,8) oder westdeutschen (10) Durchschnitt. Insofern ist die Gefahr weiterer Arbeitsplatzverluste in diesem Bereich entsprechend höher. Seit 1995 gingen in diesem Bereich bereits fast 9.000 Arbeitsplätze (rd. 14 %) verloren. Erhebliche Unterschiede zeigen sich zwischen dem Lahn-Dill-Kreis (13,5 Beschäftigte je 100 Einwohner) und dem Kreis Gießen, wo in diesem Bereich nur noch 7,9 Personen je 100 Einwohner Beschäftigung fanden. Da in diesem Sektor auch das, im Wesentlichen bevölkerungsabhängige, verarbeitende Handwerk (mit ca. 2,7 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 100 Einwohner) enthalten ist, beschäftigt die eigentliche „Industrie“ im Kreis Gießen damit nur noch gut 5 Personen je 100 Einwohner. Eine weitere Schrumpfung des Produzierenden Gewerbes im bisherigen Tempo kann für den Kreis Gießen damit zwar ausgeschlossen werden, umso höher ist aber die Gefährdung der Arbeitsplätze im Lahn-Dill-Kreis.

Im „**Baugewerbe**“ weist die Region Hüttenberg geringfügig weniger Beschäftigte je 100 Einwohner mehr auf als das Land insgesamt. Hier ist die weitere Entwicklung zwar vor allem von der stark schwankenden, und gegenwärtig sehr schwachen, Baukonjunktur abhängig, der mittelfristige Arbeitsplatzabbau dürfte aber eher gering ausfallen. Die Unterschiede zwischen den beiden Kreisen sind gering.

Die spezifische Beschäftigung fällt in der Region Hüttenberg in den Bereichen „**Handel**“, „**Gastgewerbe**“ und „**Verkehr**“ insgesamt um 1,6 Beschäftigte je 100 Einwohner niedriger aus als im Landesdurchschnitt. Verantwortlich für die Differenz ist vor allem der im Land insgesamt erheblich stärker ausgeprägte Bereich „Verkehr und Nachrichtenübermittlung“. Die bundesweit erwartete leichte Expansion der Beschäftigung in diesem Bereich dürfte auch in der Region Hüttenberg voll zum Tragen kommen.

Innerhalb des Bereiches „**Grundstückswesen, Vermietung, Dienstleistungen für Unternehmen**“ expandiert vor allem der letztgenannte Bereich. Hier liegt die Region Hüttenberg deutlich niedriger als der Landesdurchschnitt. Aufgrund dieser schwächeren Ausgangsbasis wird selbst ein relativ stärkeres Wachstum dieses Bereiches in der Region Hüttenberg eine geringere Arbeitsmarktwirkung haben als im Land insgesamt.

Bei den ebenfalls expandierenden „**Öffentlichen und privaten Dienstleistungen**“ macht sich dagegen vor allem der weit überdurchschnittliche Besatz an Arbeitsplätzen im Kreis Gießen bemerkbar. Insbesondere die Stadt Gießen als Hochschulstandort und

Sitz der Bezirksregierung sorgt für diese starke Position. Hier ist auch künftig ein deutliches Arbeitsplatzwachstum zu erwarten.

Es lässt sich festhalten, dass in der Region Hüttenberg heute von den Bereichen, für die weitere Beschäftigungsverluste zu erwarten sind, nur das „Produzierende Gewerbe“ eine überdurchschnittliche Beschäftigung aufweist. In allen anderen von Arbeitsplatzverlusten gefährdeten Bereichen ist der Arbeitsplatzbesatz bereits unterdurchschnittlich; dementsprechend geringer werden weitere Verluste ausfallen.

Dagegen ist die Arbeitsplatzausstattung in den expandierenden Dienstleistungsbereichen bereits annähernd auf dem Durchschnittsniveau, wodurch weitere Zuwächse in voller Höhe auch der Region Hüttenberg zukommen sollten.

Es zeigen sich allerdings erhebliche Unterschiede zwischen den beiden Kreisen der Region. Während die Beschäftigung im Kreis Gießen bereits zu mehr als zwei Dritteln auf Dienstleistungsbranchen (wozu letztlich auch der Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ zählt) entfällt, sind die Arbeitsplätze im Lahn-Dill-Kreis noch zu rd. der Hälfte im „Produzierenden Bereich“ (einschl. Baugewerbe) zu finden. Insofern ist eine asymmetrische Entwicklung mit einer deutlich stärkeren Dynamik im Kreis Gießen und hier insbesondere in der Stadt Gießen und deren näherem Umfeld zu erwarten.

Insgesamt lässt die heutige Arbeitsplatzausstattung nach Wirtschaftsbereichen für die Gesamtregion eine leichte Zunahme der Beschäftigung erwarten.

Zu beachten ist noch der in den vergangenen Jahren deutlich angewachsene Sterbeüberschuss. Da große Anteile der Beschäftigung im Handel, im Handwerk und bei den Dienstleistungen bevölkerungsbezogen sind, wirkt dieser negativ auf die Beschäftigung. Allerdings ist das Ausmaß des Sterbeüberschusses mit gegenwärtig rd. 0,1 % der Bevölkerung noch sehr niedrig, so dass die Auswirkungen kaum unmittelbar spürbar sein dürften. Wirkungen auf die Beschäftigungssituation sind aber spätestens ab etwa 2020, wenn der jährliche Sterbeüberschuss eine Größenordnung von über 0,4 % der Bevölkerung erreicht zu erwarten.

3.4 Weitere Bevölkerungsentwicklung in der Region Hüttenberg

Bei einer insgesamt durchaus positiven Erwartung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung der Region sind auch künftig Wanderungsgewinne der Region insgesamt wahrscheinlich. Wie die Wanderungsanalyse gezeigt hat, beruhten die hohen Wanderungsgewinne der Vergangenheit vor allem auf Zuwanderungen aus dem Ausland, aus den neuen Bundesländern und den über Niedersachsen aufgenommenen Spätaussiedlern.

Die durchschnittliche Nettozuwanderung Deutschlands (bis 1990 alte Bundesländer) seit den 50er Jahren lag bei knapp 370.000 Personen pro Jahr. Gegenwärtig liegen die Zuwanderungssalden bei 200.000 bis 300.000 Personen pro Jahr (einschl. der Spätaussiedlerzuwanderung). Bei Zuwanderungen in dieser Größenordnung wird die Einwohnerzahl bis 2050 recht stabil bei Werten über 80 Mio. Personen verharren.

Dies gilt auch für die Region Hüttenberg. Zwar werden sich die Spätaussiedlerzuwanderungen kontinuierlich verringern, demgegenüber ist aber mittelfristig mit einer wieder ansteigenden „normalen“ Auslandszuwanderung zu rechnen. Diese steigenden Zuwanderungen werden nicht nur die ausbleibenden Spätaussiedler kompensieren, sondern sie werden auch ausreichen, die ab etwa 2010 gegen Null tendierenden Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern auszugleichen.

Gegenüber dem übrigen Hessen und den übrigen alten Bundesländern war die Wanderungsbilanz in den vergangenen Jahren annähernd ausgeglichen. Da die „geburtensarken Jahrgänge der 60er Jahre“ das wanderungsaktive Alter verlassen, wird sich hier sowohl das Wanderungsvolumen als auch der Saldo reduzieren.

Insgesamt wird auch in der Region Hüttenberg längerfristig ausschließlich die Auslandszuwanderung die Einwohnerzahlen stabilisieren. Die Bevölkerungsprognose ist in **Tabelle 3** ausgewiesen. Ab 2019 wurde ein konstanter Zuwanderungssaldo von 2.000 Personen pro Jahr angesetzt (der Durchschnitt der Jahre 1988 bis 2002 lag trotz zwischenzeitlicher Wanderungsverluste bei gut 3.500 Personen pro Jahr).

Tabelle 3: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 2002 bis 2030 in der Region Hüttenberg

Jahr	Bevölkerung gesamt	Gebur- ten	Sterbe- fälle	natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo
2002	518.222	-	-	-	-
2003	518.764	4.430	5.214	-784	1.326
2004	519.022	4.188	5.248	-1.060	1.318
2005	519.117	4.047	5.323	-1.276	1.371
2006	519.224	4.085	5.424	-1.339	1.446
2007	519.282	4.063	5.496	-1.433	1.491
2008	519.500	4.211	5.533	-1.322	1.540
2009	519.716	4.225	5.582	-1.357	1.573
2010	519.963	4.298	5.650	-1.352	1.599
2011	520.159	4.308	5.748	-1.440	1.636
2012	520.280	4.314	5.871	-1.557	1.678
2013	520.387	4.350	5.976	-1.626	1.733
2014	520.458	4.358	6.065	-1.707	1.778
2015	520.523	4.410	6.168	-1.758	1.823
2016	520.578	4.437	6.249	-1.812	1.867
2017	520.641	4.455	6.321	-1.866	1.929
2018	520.708	4.489	6.412	-1.923	1.990
2019	520.668	4.492	6.532	-2.040	2.000
2020	520.522	4.493	6.639	-2.146	2.000
2021	520.257	4.486	6.751	-2.265	2.000
2022	519.869	4.454	6.842	-2.388	2.000
2023	519.390	4.431	6.910	-2.479	2.000
2024	518.757	4.388	7.021	-2.633	2.000
2025	518.021	4.341	7.077	-2.736	2.000
2026	517.208	4.292	7.105	-2.813	2.000
2027	516.300	4.221	7.129	-2.908	2.000
2028	515.326	4.174	7.148	-2.974	2.000
2029	514.280	4.120	7.166	-3.046	2.000
2030	513.151	4.039	7.168	-3.129	2.000
Veränd./ Summe	-5.071			-55.169	50.098
in v.H.:	-1,0			-10,6	9,7

Bis etwa 2025 wird die Bevölkerungszahl in der Region bei Werten um 520.000 Personen stagnieren. Danach wird der weiter zunehmende Sterbeüberschuss zu einer Abnahme der Bevölkerung führen. Die Alterstruktur der Region Hüttenberg in den Jahren 2020 und 2030 jeweils im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 zeigen die **Abbildungen 9 und 10**.

Abbildung 9: Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002

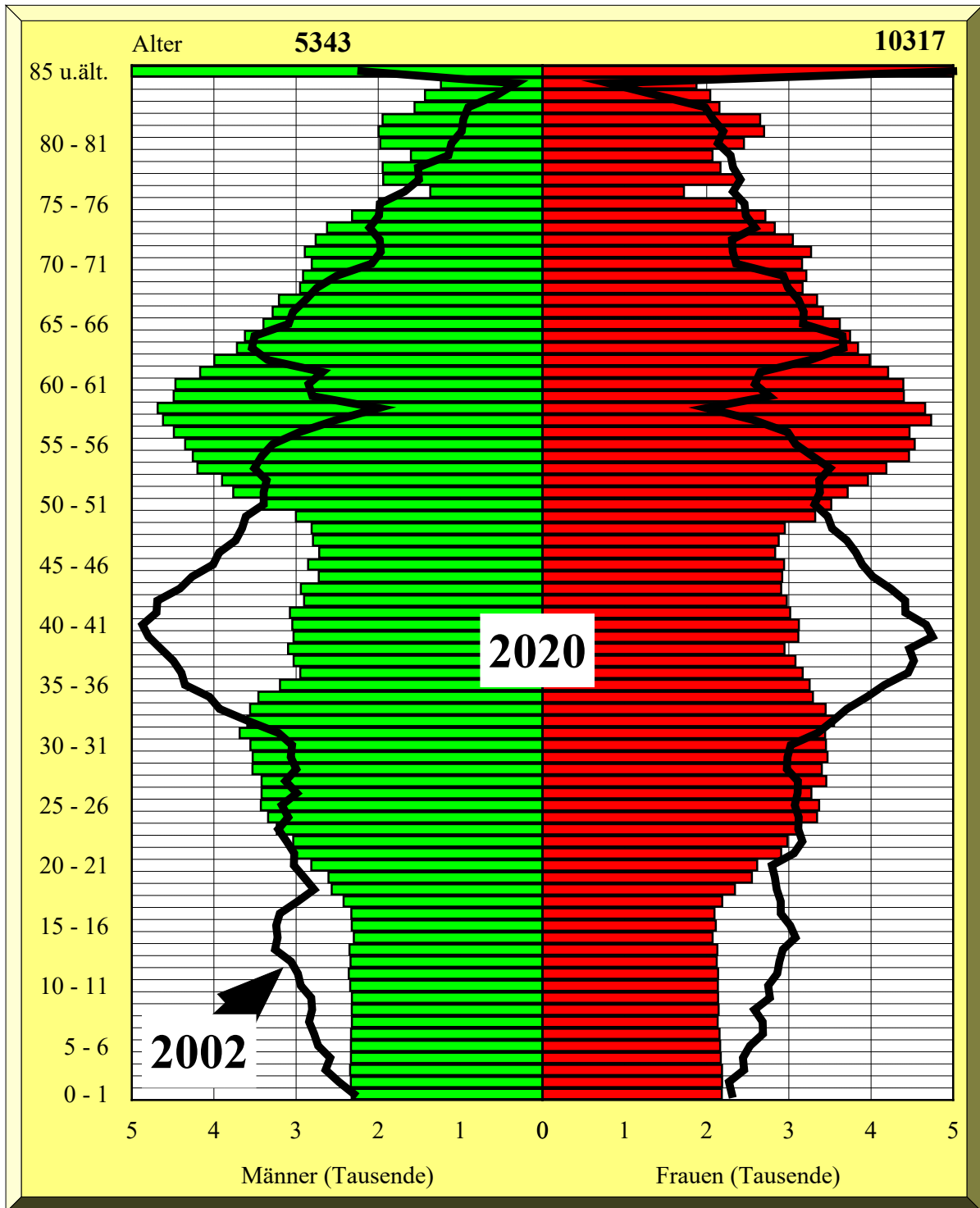
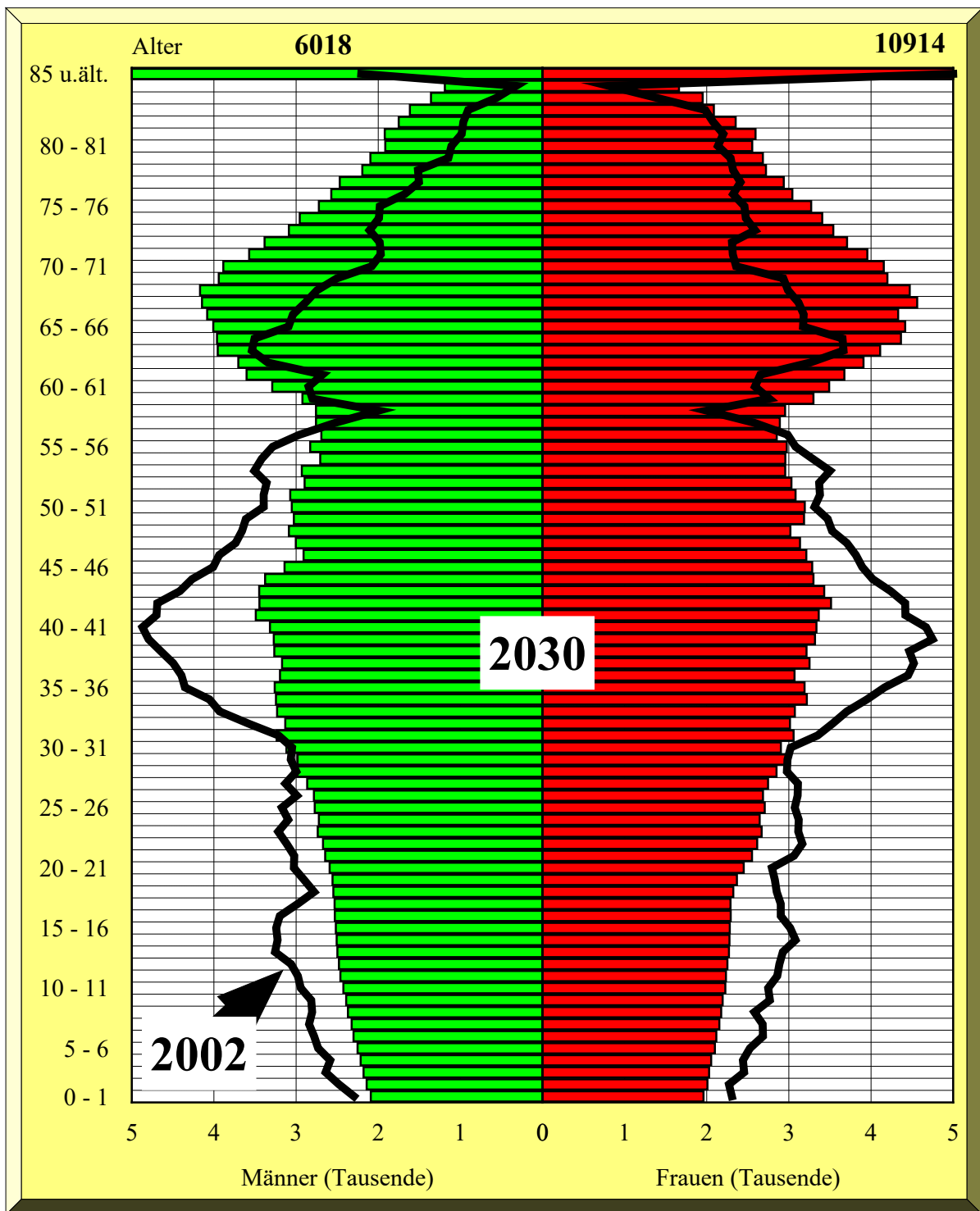


Abbildung 10: Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002



Deutlich wird die (nicht aufzuhaltende) Überalterung der Bevölkerung. Haben heute in der Region Hüttenberg rd. 8.600 Personen das 85. Lebensjahr erreicht oder überschritten, so wird sich deren Zahl bis 2020 auf etwa 15.700 erhöhen und bis zum Jahr 2030 dann langsam weiter auf knapp 17.000 Personen ansteigen.

4 Die Entwicklung der Gemeinde Hüttenberg bis 2002

4.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2002

Geburten, Sterbefälle und Wanderungen

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigt **Tabelle 4** für die Gemeinde Hüttenberg seit 1987. Die Stadt hatte über den gesamten Zeitraum einen **positiven natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen, der in der Summe zu einer Bevölkerungszunahme von gut 600 Personen führte. Dieser wurde durch die Wanderungsgewinne von insgesamt 1.200 Personen verstärkt, so dass sich die Einwohnerzahl insgesamt um gut 1.800 Personen erhöhte.

Tabelle 4: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1987	8.533	-	-	-	-
1988	8.584	105	73	32	19
1989	8.789	129	72	57	148
1990	9.123	113	65	48	286
1991	9.402	131	94	37	242
1992	9.673	132	89	43	228
1993	9.783	115	81	34	76
1994	9.938	149	67	82	73
1995	10.178	136	78	58	182
1996	10.081	116	89	27	-124
1997	10.115	121	73	48	-14
1998	10.132	109	76	33	-16
1999	10.081	114	81	33	-84
2000	10.153	111	85	26	46
2001	10.296	104	69	35	108
2002	10.379	112	69	43	40
Zunahme/ Summe in v.H.:	1.846 21,6			636 7,5	1.210 14,2

Quelle: Statistisches Landesamt

Der Wanderungsgewinn entstand nicht nur in den von den Grenzöffnungen zu Osteuropa und der Wiedervereinigung Deutschlands geprägten Jahren 1988 bis 1993, auch danach war der Wanderungssaldo überwiegend positiv.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen der Region Hüttenberg von 1987 bis 2002 ist in **Abbildung 11** dargestellt. Im Vergleich liegt die Gemeinde Hüttenberg im oberen Bereich aller Veränderungswerte. Stärkere Bevölkerungsgewinne gegenüber 1987 weisen die südlich von Hüttenberg liegenden Kommunen Langgöns und Waldsolms sowie die westlich gelegene Gemeinde Reiskirchen auf. In den nördlich angrenzenden Städten Gießen und Wetzlar fiel die Zunahme der Einwohnerzahl mit +4,5 % bzw. 5 % wesentlich bescheidener aus.

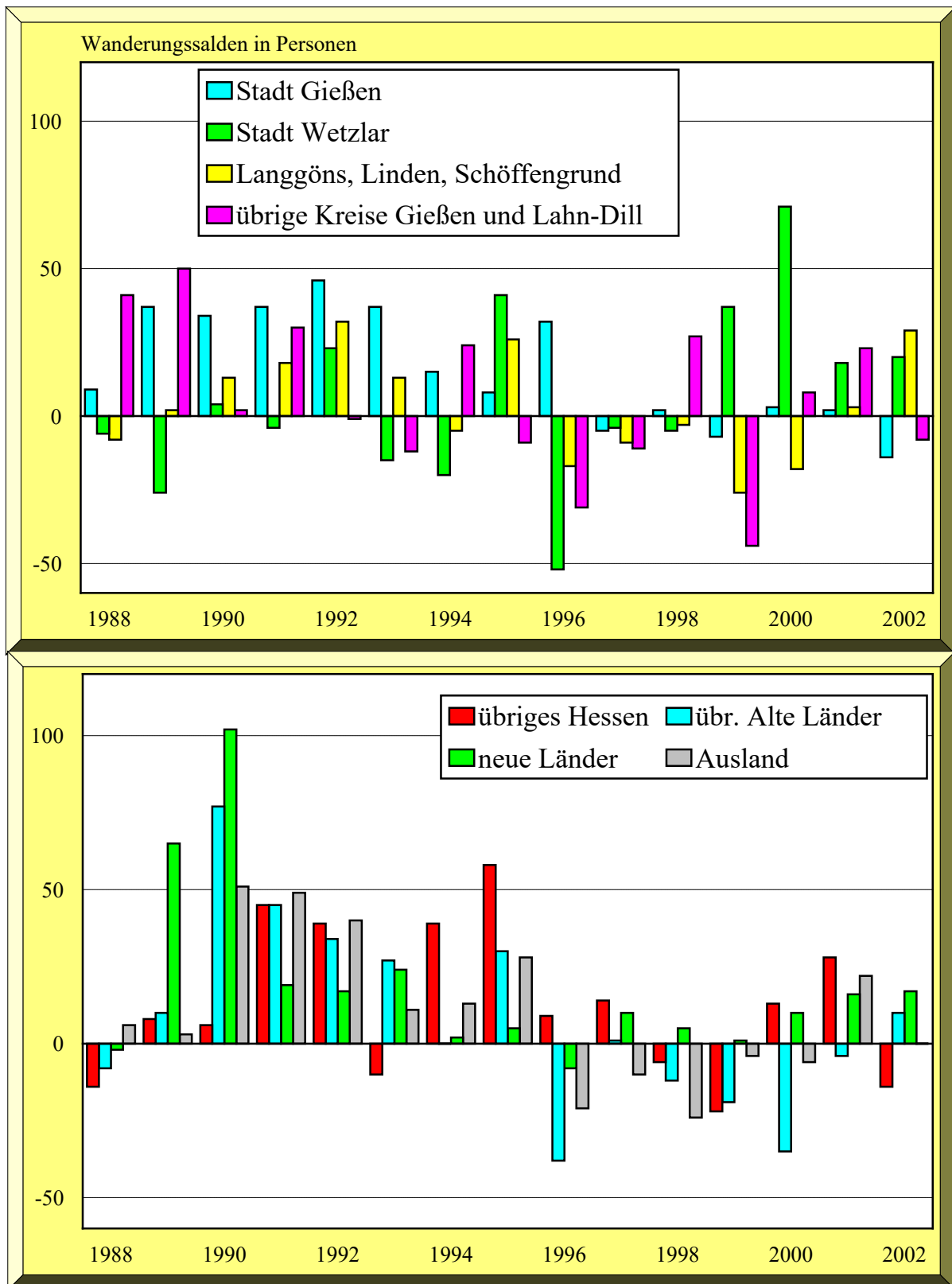
Wanderungsbewegungen

Die Wanderungssalden gegenüber verschiedenen Regionen sind in **Abbildung 12** dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass den kleinräumigen Wanderungsbewegungen zwischen Hüttenberg und den angrenzenden Kommunen (oberer Teil von Abbildung 12) eine hohe Bedeutung für die Erklärung der Siedlungsattraktivität der Gemeinde zukommt. Insgesamt zeigen sich gerade bei den kleinräumigen Wanderungen erhebliche Schwankungen. Aus der Stadt Gießen gewann die Gemeinde Hüttenberg bis 1996 jährlich rd. 40 Personen. Seitdem schwanken die Salden um die Null-Linie. Die Salden gegenüber der Stadt Wetzlar zeigen über den Gesamtzeitraum keine eindeutige Tendenz. Erst in den letzten Jahren scheinen sich die Wanderungsgewinne zu stabilisieren. Auch bei den Wanderungsbewegungen gegenüber den drei weiteren an Hüttenberg angrenzenden Kommunen (Langgöns, Linden und Schöffengrund) und auch gegenüber den übrigen Kommunen der Kreise Gießen und Lahn-Dill wechseln positive und negative Salden von einem Jahr zum anderen.

Nachdem Anfang der 80er Jahre die Zuzüge aus dem übrigen Hessen eindeutig überwogen, zeigen sich auch hier in den letzten Jahren deutliche Schwankungen zwischen positiven und negativen Werten. Die recht hohen Wanderungsgewinne aus den übrigen alten Bundesländern um 1990 waren auf recht hohe Zuzugssalden aus Niedersachsen (Spätaussiedler) zurückzuführen. Von der Tendenz gibt Hüttenberg ohne diesen Sondereffekt eher Einwohner an die übrigen alten Bundesländer ab. Dies liegt vor allem am Fortzug junger Menschen, die zur Ausbildung bzw. zum Studium in die Zentren ziehen.

Gegenüber den neuen Bundesländern und dem Ausland zeigt sich dagegen eine typische Entwicklung. Hohen Zuzügen um 1990 folgte eine starke Abschwächung (mit zeitweise negativen Salden gegenüber dem Ausland aufgrund der Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen) und dann wieder ein leichter Anstieg der Wanderungsgewinne gegen Ende des Betrachtungszeitraums.

Abbildung 12: Wanderungssalden der Gemeinde Hüttenberg von 1988 bis 2002 gegenüber verschiedenen Regionen



Die gesamten Wanderungsströme der Jahre 1988 bis 2002 zeigt **Abbildung 13**. Insgesamt zogen in diesen 15 Jahren rd. 10.000 Personen nach Hüttenberg und 8.800 Einwohner verließen die Stadt. Rein rechnerisch hat sich damit die hüttenberger Bevölkerung innerhalb von 15 Jahren einmal umgeschlagen. In der Summe der Jahre hat Hüttenberg aus allen betrachteten Regionen Einwohner durch die Wanderungsbeziehungen gewonnen. Von den Zuzüglern kamen nur 60 % aus den Kreisen Gießen und Lahn-Dill. Aus dem Ausland kamen nur knapp 9 % der Zuwanderer.

Die Wanderungsanalyse zeigt das Bild einer Gemeinde im unmittelbaren Einzugsbereich von zwei wesentlich größeren Städten, wobei das Wanderungsvolumen zwischen Hüttenberg und Wetzlar etwa doppelt so hoch ist wie zwischen Hüttenberg und Gießen. Hierfür dürften sowohl traditionelle Bindungen als auch die Zugehörigkeit von Hüttenberg und Wetzlar zum Lahn-Dill-Kreis verantwortlich sein.

Da die kleinräumigen Wanderungen auch im Raum Hüttenberg überwiegend zur Verbesserung der Wohnverhältnisse erfolgen, lassen die in der Summe gegenüber allen angrenzenden Kommunen positiven Wanderungssalden darauf schließen, dass Hüttenberg beim Wohnungs- und Baulandangebot gegenüber diesen Kommunen ein besseres Preis-Leistungsverhältnis aufweist.

Altersstruktur der Bevölkerung

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die Altersstruktur in der Gemeinde Hüttenberg zeigt **Abbildung 14**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde wiederum die zeitverschobene Altersstruktur der Bevölkerung des Jahres 1987 als schwarze Linie eingezeichnet.

Wanderungsgewinne weisen die Altersstufen der heute 35- bis 50-Jährigen sowie der zugehörigen Kinder bis zum 20. Lebensjahr auf, bei letzteren aber nur sehr schwach ausgeprägt. Bei den heute 25- bis 30-Jährigen zeigen sich dagegen leichte Wanderungsverluste, die als typische Verluste durch die so genannte „Ausbildungsabwanderung“ aber in nahezu allen Gemeinden festzustellen sind. Die bei den über 60-Jährigen auftretenden starken Differenzen sind vor allem auf die ab diesem Alter einsetzende höhere Mortalität zurückzuführen. Da die Differenzen aber bereits um das 60. Lebensjahr auch bei der weiblichen Bevölkerung auftreten, muss für die Gemeinde Hüttenberg von leichten Wanderungsverlusten bei der älteren Bevölkerung ausgegangen werden.

Abbildung 13: Wanderungsvolumen der Gemeinde Hüttenberg mit verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1988 bis 2002)

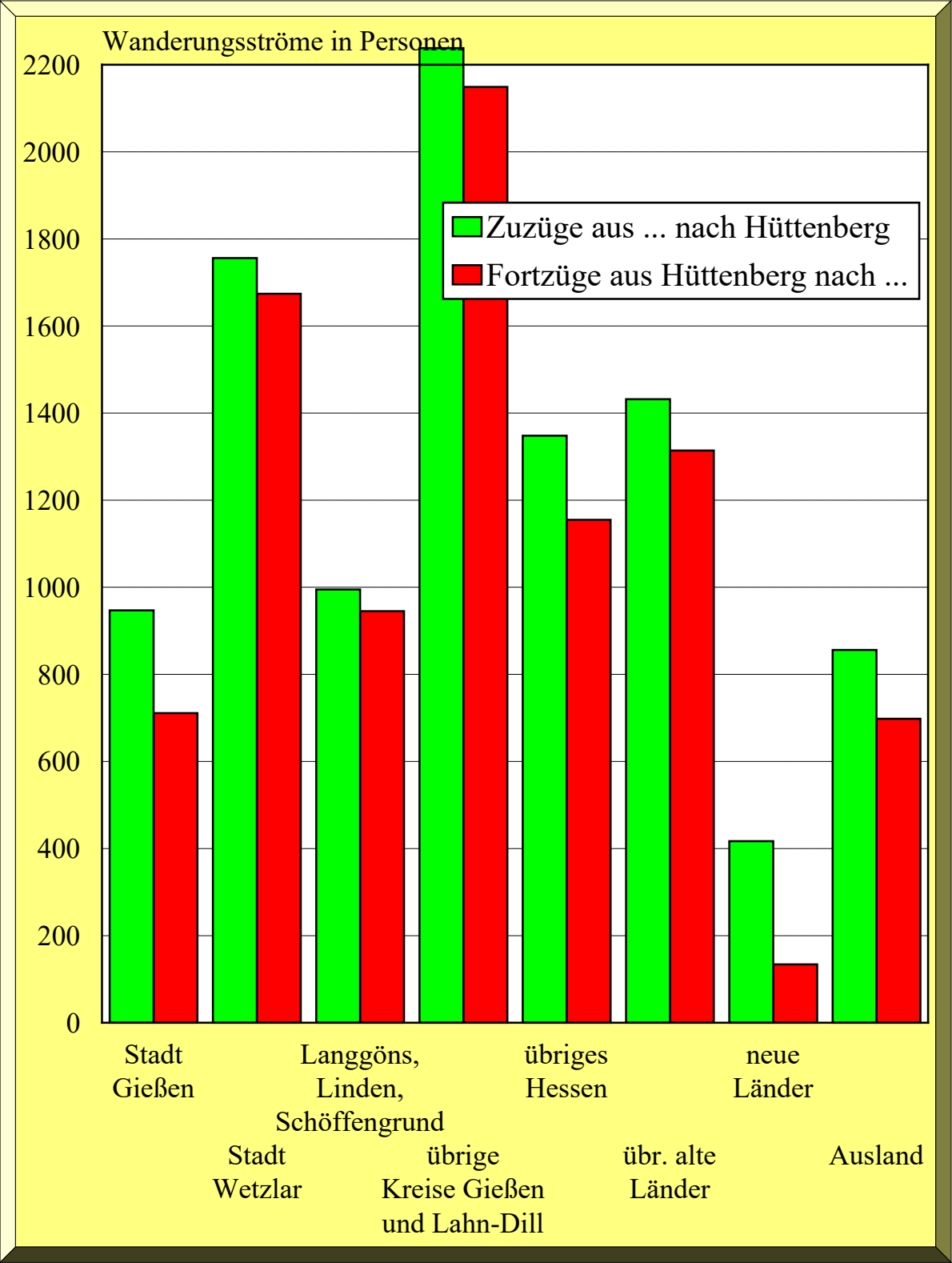
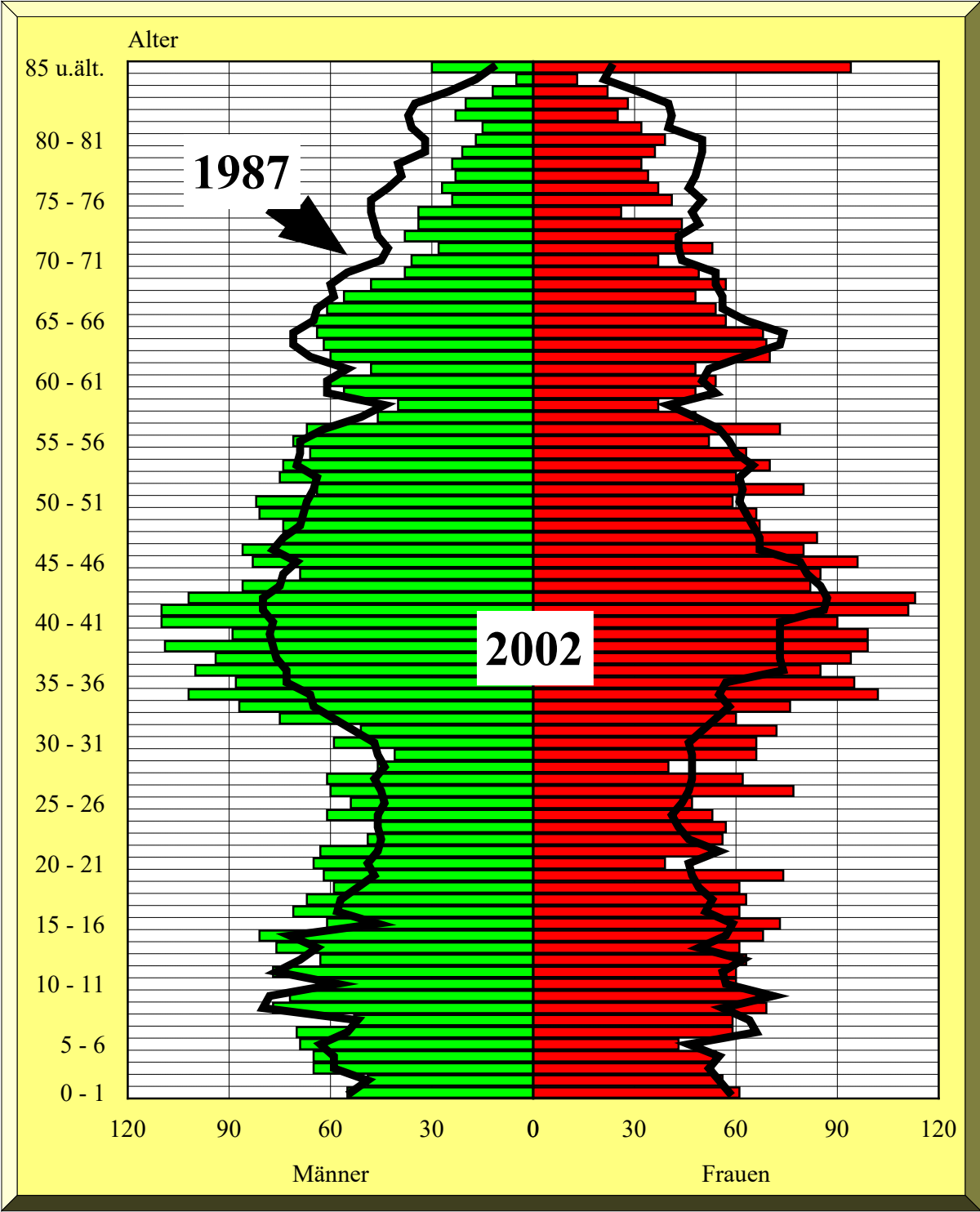


Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Hüttenberg 2002 sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987



4.2 Beschäftigungsentwicklung

Die Analyse der Beschäftigungsentwicklung ist auf den Daten zu den „sozialversicherungspflichtig Beschäftigten“ aufgebaut. Diese bilden mit über 70 % den Hauptteil aller Erwerbstätigen. Hinzu kommen noch Selbstständige (knapp 10 %), Beamte (rd. 7,5 %) und die so genannten „mithelfenden Familienangehörigen“ (1,5 %). Die „geringfügig Beschäftigten“ (400-EUR-Minijobs) werden ebenfalls zu den Erwerbstätigen gezählt (rd. 11 %), sind aber nicht als sozialversicherungspflichtig.

Im Durchschnitt über alle Regionen liegt die „Beschäftigung“, d. h. die Summe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, bei 36 % der Bevölkerung. Regionale Abweichungen von diesem Mittelwert entstehen vor allem dann, wenn man die Beschäftigten „am Arbeitsort“ (Arbeitsplätze) zählt. Regional konzentrieren sich die „Arbeitsplätze“ noch immer in den Agglomerationsräumen, der Anteil der Arbeitsplätze in den ländlich strukturierten Gebieten ist dagegen unterdurchschnittlich. Ausgleich schafft das Berufspendeln zwischen Wohn- und Arbeitsort.

Obwohl in den vergangenen 20 Jahren die Zahl der Arbeitsplätze in den Gemeinden und kleinen Mittelzentren wesentlich stärker gestiegen ist als in den großen Mittelzentren und Oberzentren, befindet sich die Masse der Arbeitsplätze noch immer in den Agglomerationsräumen. Für Hüttenberg ist daher, als Gemeinde mit gut 10.000 Einwohnern, von vornherein eine unter dem Landesdurchschnitt liegende Ausstattung mit Arbeitsplätzen zu erwarten.

Wegen der hohen Wohnattraktivität Hüttenbergs ist dagegen ebenfalls zu erwarten, dass die ortsansässigen Beschäftigten „am Wohnort“ in Hüttenberg einen weit höheren Anteil an der Ortsbevölkerung ausmachen als die Zahl der Arbeitsplätze.

Folgenden Anteil an „Arbeitsplätzen“ für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte werden für die Gemeinde Hüttenberg für das Jahr 2002 ausgewiesen:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	1.291
Anteil an der Bevölkerung in Hüttenberg	12,4 %
Durchschnitt in Hessen:	36,0 %

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort Hüttenberg sowie die Pendlerströme und -salden Hüttenbergs als Zeitreihe für die Jahre 1994 bis 2002 zeigt **Tabelle 5**:

Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Hüttenberg, Ein- und Auspendler, Pendlersaldo und Beschäftigte am Wohnort 1994 bis 2002

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Pendler-saldo	Beschäftigte am Wohnort
1994	1.264	683	2.729	-2.046	3.310
1995	1.281	703	2.806	-2.103	3.384
1996	1.304	723	2.839	-2.116	3.420
1997	1.295	731	2.820	-2.089	3.384
1998	1.302	763	2.810	-2.047	3.349
1999	1.354	788	2.819	-2.031	3.385
2000	1.389	830	2.917	-2.087	3.476
2001	1.377	836	2.940	-2.104	3.481
2002	1.291	785	2.996	-2.211	3.502
Zunahme:	27	102	267	-165	192
in v.H.:	2,1	14,9	9,8	8,1	5,8

Während Hüttenberg von 1994 bis 2000 eine stärkere Aufwärtsentwicklung bei den Arbeitsplätzen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (+ 9,9 %) als bei der Bevölkerung (+ 2,2 %) hatte, ist die Arbeitsplatzzahl in den Jahren 2001 und 2002 fast bis auf den Ausgangswert zurückgefallen, während die Einwohnerzahl weiter gestiegen ist. In der Folge ist der Auspendlerüberschuss in diesen beiden Jahren deutlich angestiegen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (Beschäftigte am Arbeitsort minus Einpendler plus Auspendler) hat trotz der Arbeitsplatzverluste „vor Ort“ im Jahr 2002 einen Höchststand erreicht. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an der Bevölkerung ist über den gesamten Zeitraum mit 33 % bis 34 % nahezu konstant geblieben. Wie **Tabelle 2** gezeigt hatte, schwankt die Zahl der Beschäftigten am Wohnort je 100 Einwohner in einer engen Bandbreite um den Durchschnitt der beiden Kreise von 32,9 %. Dagegen ist die Ausstattung mit eigenen Arbeitsplätzen sehr unterschiedlich. Zwar weisen alle Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern einen Einpendlerüberschuss aus, was die zentrale Funktion dieser Kommunen unterstreicht. Aber bei den kleineren Orten ist kein bestimmtes Muster erkennbar. So weisen von den unmittelbar an Gießen und Wetzlar angrenzenden Kommunen einige, darunter auch die Gemeinde Hüttenberg, eine sehr geringe Zahl an eigenen Arbeitsplätzen auf, während Heuchelheim sogar einen erheblichen Einpendlerüberschuss und eine weit über dem Landesdurchschnitt Arbeitsplatzausstattung aufweist.

Die dominierenden Kommunen der Region sind sowohl hinsichtlich der Einwohnerzahl als auch vom Arbeitsplatzangebot her die Städte Gießen und Wetzlar. **Im Geflecht der sie umgebenden Städte und Gemeinde kann die Arbeitsplatzzahl in Hüttenberg deshalb nicht als unangemessen niedrig bezeichnet werden. Die Minderausstattung gegenüber dem Landesdurchschnitt, der Region Hüttenberg oder den Städten Gießen und Wetzlar ist das gegenwärtige Ergebnis der langjährigen Konkurrenz der Kommunen bei der Erfüllung „zentraler Servicefunktionen“ vor allem in der Verwaltung, bei privaten Dienstleistungen, im Gesundheitswesen und im Handel. Hinzu kommt an verschiedenen Standorten ein eher zufällig dort ansässiger oder historisch gewachsener Besatz an Industriearbeitsplätzen.**

Es kann lediglich festgestellt werden, dass sich die Gemeinde Hüttenberg an dem Wettbewerb um Arbeitsplätze in der Vergangenheit offensichtlich nicht beteiligt hat.

4.3 Bautätigkeit und Wohnungsbestand

Wohnungsbau erfolgt auf Grund eines bestehenden demographischen Nachfrage-drucks oder zum Ersatz qualitativ ungenügender Altbestände. Als Bauintensität wird die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand bezeichnet. Wie **Tabelle 6** und **Abbildung 15** zeigen, lag im Jahre 1987 die Bauintensität in der Gemeinde Hüttenberg mit 1,14 % des Bestandes weit über dem Landesdurchschnitt von 0,8 % und auch über den Werten der Kreise Gießen und Lahn-Dill.

Diese meist weit überdurchschnittliche Bautätigkeit in Hüttenberg setzte sich bis 1994 fort. Anschließend fiel die Bautätigkeit bis 1999 auf den Landesdurchschnitt zurück. Erst in den Jahren 2000 bis 2002 wurde dann im Gegensatz zur Landesentwicklung der Wohnungsbau wieder verstärkt. Die durchschnittliche Bauintensität über den Gesamtzeitraum lag um 70 % über dem Durchschnitt höher als im Land insgesamt.

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in Hüttenberg ist in **Tabelle 7** ausgewiesen. Der hohe Anteil an jungen Wohnungen (nach 1968 wurden über 60 % des Wohnungsbestandes errichtet) hat nicht nur Bedeutung für die in den kommenden Jahren zu erwartenden Wohnungsabgänge, sondern auch für die Attraktivität des Wohnens in Hüttenberg.

Tabelle 6: Bautätigkeit 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Wohnungs- bestand	Neubautä- tigkeit	davon:			Wohnungs- abgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
1987	2.977	34	20	6	8	-
1988	3.041	69	38	26	5	5
1989	3.095	57	45	7	5	3
1990	3.165	74	29	28	17	4
1991	3.245	84	35	46	3	4
1992	3.311	68	30	27	11	2
1993	3.398	89	30	29	30	2
1994	3.519	125	38	73	14	4
1995	3.589	72	27	34	11	2
1996	3.692	107	24	50	33	4
1997	3.757	68	25	26	17	3
1998	3.793	40	21	4	15	4
1999	3.842	54	20	23	11	5
2000	3.929	93	49	22	22	6
2001	3.981	57	23	27	7	5
2002	4.060	86	50	12	24	7
Zunahme/ Summe in v.H.	1.083 36,4	1.143 100,0	484 42,3	434 38,0	225 19,7	60 2,0

- 1) Quelle: Eigene Schätzung; die Wohnungsfortschreibung erfasst die Wohnungsabgänge nur unvollständig, da insbesondere Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen (zu gewerblich genutzten Räumen) praktisch nicht erfasst werden. Aus dem Vergleich der Großzählungen ergab sich ein durchschnittlicher Abgang von rd. 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr, wobei in Zeiten hoher Nachfrage der Abgang tendenziell unter diesen Durchschnittswert absinkt und bei erkennbaren Überhängen darüber ansteigt. Dies wurde bei der Schätzung der Abgänge berücksichtigt.

Abbildung 15: Bauintensität 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg im Vergleich zu den Kreisen Gießen und Lahn-Dill sowie zum Landesdurchschnitt

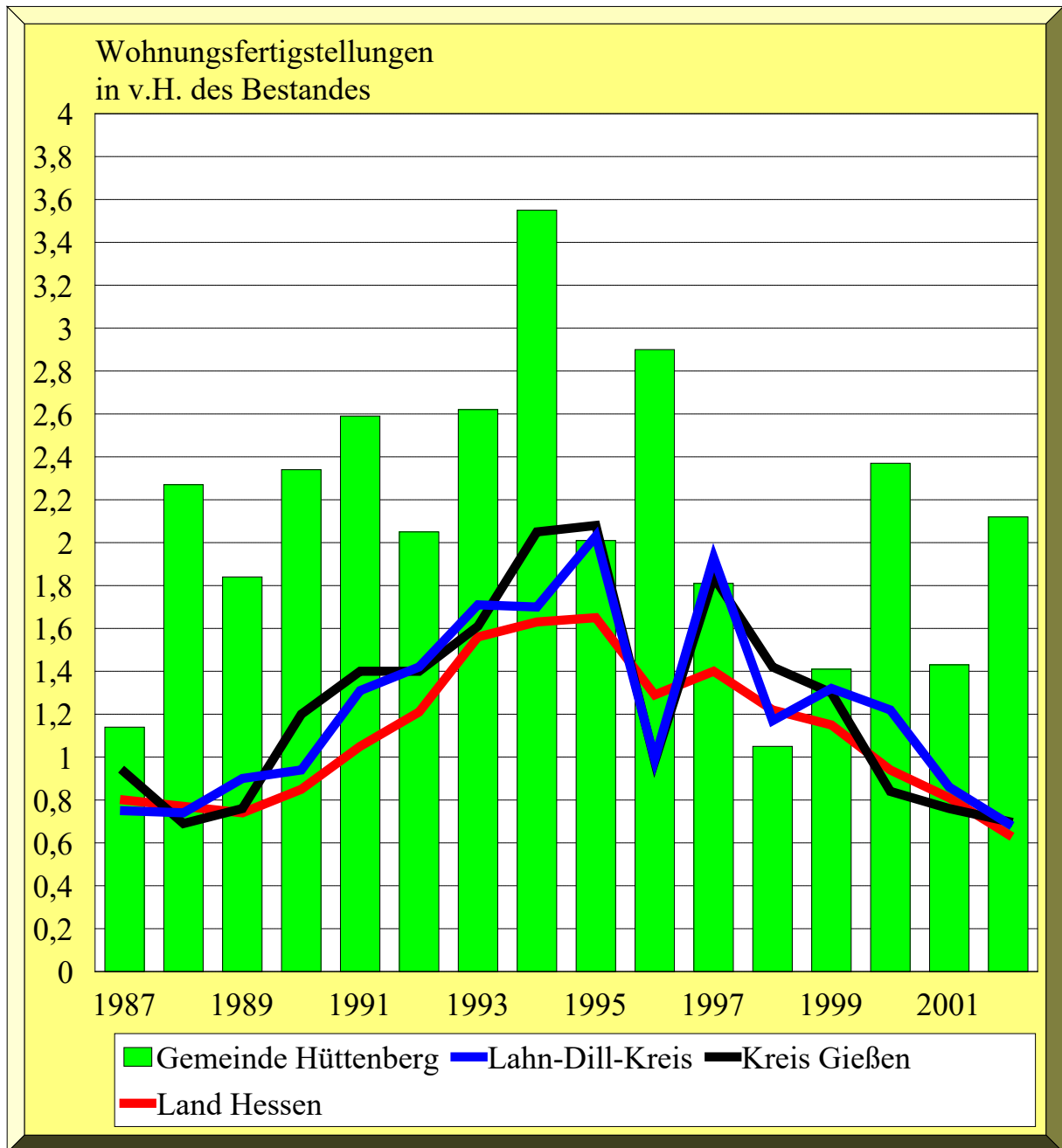


Tabelle 7: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in der Gemeinde Hüttenberg von 1987 bis 2002 in v.H.

Jahr	bis 1900	1901- 1948	1949- 1968	1969- 1988	1989- 2002	Summe
1987	14,1	11,8	27,7	46,3	0,0	100,0
1988	13,8	11,5	27,1	47,6	0,0	100,0
1989	13,5	11,3	26,6	46,8	1,8	100,0
1990	13,1	11,0	26,0	45,7	4,1	100,0
1991	12,7	10,7	25,3	44,6	6,6	100,0
1992	12,4	10,5	24,8	43,7	8,5	100,0
1993	12,1	10,2	24,2	42,6	10,9	100,0
1994	11,6	9,8	23,3	41,1	14,1	100,0
1995	11,3	9,6	22,9	40,3	15,9	100,0
1996	11,0	9,3	22,2	39,2	18,3	100,0
1997	10,8	9,1	21,8	38,5	19,8	100,0
1998	10,6	9,0	21,6	38,1	20,7	100,0
1999	10,4	8,9	21,2	37,6	21,8	100,0
2000	10,1	8,7	20,7	36,8	23,7	100,0
2001	9,9	8,5	20,4	36,3	24,8	100,0
2002	9,7	8,3	19,9	35,6	26,5	100,0

4.4 Erwachsene Bevölkerung und Haushalte

Als Haushalt werden allein wohnende Einzelpersonen oder Gemeinschaften von Personen verstanden, die mit einem gemeinsamen Budget wirtschaften und sich eine Wohnung teilen. Im Sinne dieser Definition bilden Untermieter eigene Haushalte, sodass in diesem Fall mehrere Haushalte eine Wohnung belegen.

Als Indikator für die Untersuchung des Bedarfsdrucks am Wohnungsmarkt wird ausschließlich die Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung herangezogen. Zwischen dem 18. und 30. Lebensjahr verlassen die Kinder den Haushalt ihrer Eltern und der Übergang vom 22. zum 23. Lebensjahr entspricht etwa dem Mittelwert dieses Lösungszeitraumes. Als Erwachsene werden deshalb alle Personen die 23 Jahre und älter sind gezählt. Die in **Tabelle 8** ausgewiesene Zahl der **Erwachsenen** hat sich in der Gemeinde Hüttenberg nach 1987 von gut 6.000 auf über 7.500 Personen im Jahr 2002 um 24 % erhöht. Die Steigerung war relativ stärker als bei der Gesamtbevölkerung, d.h. die Zahl der unter 23-Jährigen ist seit 1987 schwächer angestiegen.

Die Zusammensetzung dieser Bevölkerungsentwicklung ist ebenfalls in **Tabelle 8** ausgewiesen: Es zeigt sich, dass der Zuwachs an erwachsener Bevölkerung jeweils etwa

zur Hälfte auf den Zugang zu dieser Altersgruppe aus der einheimischen Bevölkerung heraus und die Zuwanderungen zurückzuführen ist. Hervorgerufen wurde die Steigerung aus der einheimischen Bevölkerung heraus durch die Verschiebung des „Geburtenberges der 60er-Jahre“. Die Angehörigen dieser geburtenstarken Jahrgänge waren 1987 zwischen 19 bis 29 Jahre alt. Damit hatten die ersten Jahrgänge dieser Gruppe im Jahr 1987 die Haushaltsbildungsphase bereits erreicht. In diesem und den darauf folgenden Jahren überschritten die geburtenstärksten Jahrgänge die Grenze zum 23. Lebensjahr und die Erwachsenenzahl stieg jährlich um rd. 80 Personen.

Seit den frühen 90er-Jahren hat sich das Bild gewandelt: Die stärksten Jahrgänge haben die Altersgrenze von 23 Jahren passiert und die Zahl der Übergänge in das „Erwachsenen-Alter“ nimmt ab. Der Saldo hat sich stark abgeschwächt und war im Jahr 2001 sogar leicht negativ.

Tabelle 8: Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung (23 Jahre und älter) von 1987 bis 2002 nach dem Status Wanderer/Einheimische in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Erwachsene (23 J. u. ä.)	Differenz	davon:	
			Wanderer	Einheimische
1987	6.068	-	-	-
1988	6.149	81	3	78
1989	6.338	189	117	72
1990	6.587	249	167	82
1991	6.833	246	183	63
1992	7.000	167	106	61
1993	7.101	101	61	40
1994	7.204	103	40	63
1995	7.324	120	83	37
1996	7.302	-22	-72	50
1997	7.320	18	-8	26
1998	7.343	23	-2	25
1999	7.314	-29	-47	18
2000	7.390	76	33	43
2001	7.451	61	90	-29
2002	7.533	82	33	49
Zunahme/ Summe in v.H.:	1.465 24,1		787 13,0	678 11,2

Bezogen auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Hüttenberg ergab sich zum Jahresende 1987 eine durchschnittliche Zahl von 1,944 Erwachsenen pro Haushalt. Wie **Tabelle 9** zeigt, erhöhte sich die Haushaltszahl bis zum Jahr 2002 auf

gut 4.000. Die durchschnittliche Haushaltsgröße erwachsener Personen (ohne Kinder) liegt inzwischen mit 1,862 deutlich unter dem Wert des Jahres 1987. Damit ist die Singularisierung der Bevölkerung bereits wieder auf den langfristigen Pfad eingeschwenkt, nachdem sich zwischenzeitlich der seit den 60er-Jahren zu beobachtende Singularisierungstrend umgekehrt hatte. Ursächlich für die Singularisierung sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die schneller ansteigende Lebenserwartung von Frauen. Entgegen diesem langfristigen Trend war die Zahl der Haushalte bis Anfang der 90er-Jahre deutlich langsamer gestiegen als die Zahl der Erwachsenen.

Tabelle 9: Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Erwachsene (23 J. u.ä.)	Haushalte Ist		Haushalte fiktiv		Haushaltsrückstau	
		Anzahl	Erw./HH	Anzahl	Erw./HH	absolut	in v.H.
1987	6.068	3.121	1,944	3.121	1,944	0	0,0%
1988	6.149	3.172	1,939	3.172	1,939	0	0,0%
1989	6.338	3.239	1,957	3.278	1,933	39	1,2%
1990	6.587	3.318	1,985	3.417	1,928	99	3,0%
1991	6.833	3.401	2,009	3.555	1,922	154	4,5%
1992	7.000	3.466	2,020	3.652	1,917	186	5,4%
1993	7.101	3.548	2,001	3.716	1,911	168	4,7%
1994	7.204	3.659	1,969	3.780	1,906	121	3,3%
1995	7.324	3.718	1,970	3.854	1,900	136	3,7%
1996	7.302	3.806	1,919	3.854	1,895	48	1,3%
1997	7.320	3.857	1,898	3.874	1,890	17	0,4%
1998	7.343	3.873	1,896	3.898	1,884	25	0,6%
1999	7.314	3.894	1,878	3.894	1,878	0	0,0%
2000	7.390	3.945	1,873	3.945	1,873	0	0,0%
2001	7.451	3.989	1,868	3.989	1,868	0	0,0%
2002	7.533	4.045	1,862	4.045	1,862	0	0,0%
Zunahme:		924		924			
in v.H.:		29,6%		29,6%			

Der Grund für die gegenläufige Entwicklung lag im zu geringen Angebot an neuen Wohnungen bei der gleichzeitig starker Steigerung der Erwachsenenzahl. Da das Neubauangebot von Wohnungen und die jährlich durch Sterbefälle und Fortzüge freiwerdenden Wohnungen nicht mit der Zahl „neuer“ junger Erwachsener und den Zuwanderern Schritt halten konnte, wurden vor allem erwachsene Kinder daran gehindert, sich aus dem Haushalt der Eltern zu lösen. Auch die in Hüttenberg ohnehin relativ hohe

Zahl an Untermieterhaushalten stieg an. Die schwächere Zunahme der Haushalte war also ein Indiz für einen Mangel an Wohnungen.

Welche Größenordnung die Wohnungsknappheit in der Gemeinde Hüttenberg zwischenzeitlich erreicht hatte, wird in der in **Tabelle 9** ausgewiesenen Modellrechnung quantifiziert. Wir gehen davon aus, dass sich die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen, wie sie seit den 50er-Jahren vorherrschte, bei ausreichendem Wohnungsangebot auch in den Jahren nach 1987 fortgesetzt hätte. Den tatsächlich vorhandenen Haushalten ist das Ergebnis der Modellrechnung für die fiktive Haushaltsbildung mit einer auch nach 1987 weiter abnehmenden Haushaltsgröße gegenübergestellt.

Es zeigt sich, dass sich bis 1992 knapp 200 Haushalte mehr gebildet hätten, wenn eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen vorhanden gewesen wäre. Im Laufe des Jahres 1999 konnte der Haushaltsrückstau in der Gemeinde Hüttenberg weitgehend abgebaut werden.

4.5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Zur Abschätzung der Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung ist es weiterhin notwendig, Annahmen zur Veränderung der **Wohnungsleerstände** (Mobilitätsreserve). Regionale Daten zu dieser Größe stehen nur aus der Gebäude- und Wohnungszählung zur Verfügung. Deshalb erfolgt die Fortschreibung mittels eines Simulationsmodells, das die landesweit über die Mikrozensus bzw. die Wohnungsstichproben ermittelten Trends unter Beachtung der regionalen Besonderheiten auf die Region überträgt. Dieses zur Feststellung des Wohnungsdefizits/-überhangs verwendete Modell versucht zunächst, die sich neu bildenden Haushalte in den Wohnungsneubauten und frei werdenden Wohnungen unterzubringen. Wollen sich mehr Haushalte bilden, werden die Untermieterzahlen erhöht und die Leerwohnungsreserve vermindert. Beides dient als Puffer zur Unterbringung der sich neu bildenden Haushalte über den Zugang an neuen Wohnungen hinaus.

Für ein problemloses Umziehen wird von uns eine notwendige **Mobilitätsreserve** von 2 % des Wohnungsbestandes als notwendig angesetzt. Sinkt die Leerwohnungsreserve unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d.h. die umzugswilligen Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung warten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt „unvermietet“ oder „ungenutzt“. So tritt der Zustand „nicht bewohnt“ praktisch bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sanierungen vor dem Neubezug durchgeführt wer-

den. Es handelt sich bei der Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder sogar Wohnungsüberhänge, sondern vor allem um die kurzfristigen Leerstände beim Nutzerwechsel bzw. vor dem Erstbezug. Erst wenn der Leerstand deutlich über die notwendige Mobilitätsreserve hinausgeht, muss von ernststen Vermarktungsproblemen ausgegangen werden. Die Veränderung der Leerstände zwischen den Jahren 1987 und 2002 zeigt **Tabelle 10** im Überblick.

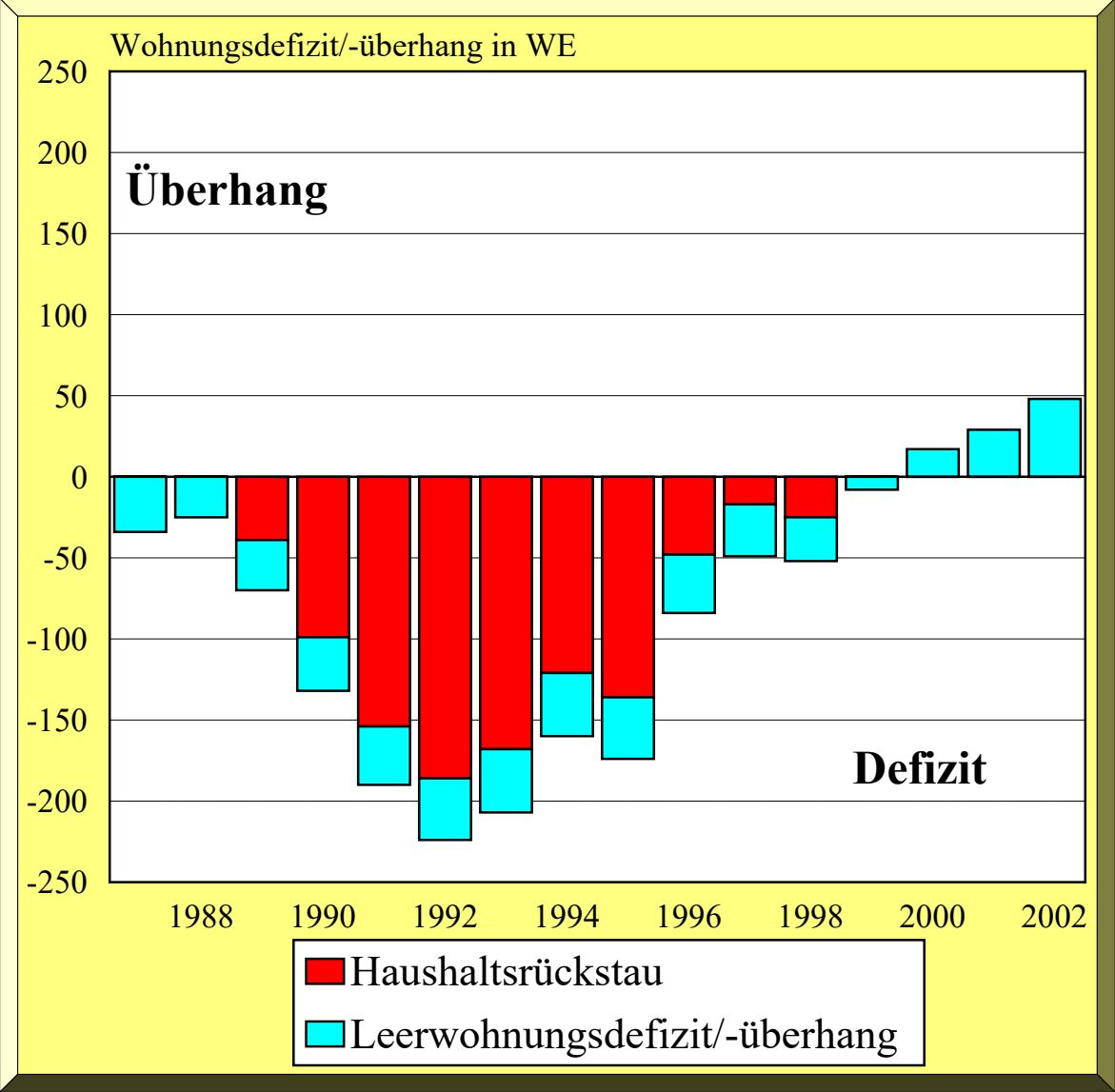
Tabelle 10: Leerwohnungsreserve von 1987 bis 2002 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Leerwohnungen 1)		
	Bestand-ist	Bestand-soll	Defizit
1987	26	60	34
1988	36	61	25
1989	31	62	31
1990	30	63	33
1991	29	65	36
1992	28	66	38
1993	29	68	39
1994	31	70	39
1995	34	72	38
1996	38	74	36
1997	43	75	32
1998	49	76	27
1999	69	77	8
2000	96	79	-17
2001	109	80	-29
2002	129	81	-48

1) Bestand-Soll: 2 % des Wohnungsbestandes

Im Jahr **1987** gab es in der Gemeinde Hüttenberg nur **26 leer stehende Wohnungen**. Die Zahl entsprach damals 0,9 % des Wohnungsbestandes und lag damit erheblich unter der von uns als notwendig erachteten Mobilitätsreserve von 2 % des Bestandes. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass die Mitte der 80er-Jahre bundesweit aufgetretenen Leerstände in der Gemeinde Hüttenberg 1987 bereits wieder vollständig vom Markt verarbeitet waren. Für das Jahr 2002 errechnet das Modell auf Grund der Baufertigstellungen und der Haushaltsentwicklung mit 129 Leerwohnungen einen erheblich höheren Wert als 1987. Der Leerwohnungsbestand liegt damit heute bei 3,2 %. Es errechnet sich damit in Höhe der Differenz zwischen Soll- und Istbestand an Leerwohnungen ein Überhang an Wohnungen. Den Verlauf der Wohnungsmarktentwicklung in der Gemeinde Hüttenberg mit dem Aufbau des Wohnungsdefizits bis 1992 und dem folgenden Abbau zeigt **Abbildung 16**.

Abbildung 16: Aufbau und Abbau des Wohnungsdefizits in der Gemeinde Hüttenberg



4.6 Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot bis zum Jahr 2002

Wären bei einem quantitativ ausreichenden Angebot die Miet- und Immobilienpreise so gesetzt, dass jeder Haushalt entsprechend seinem Einkommen eine Wohnung finden würde, die er sich leisten kann, so würde sich steigender Bedarf sofort in steigende Nachfrage umsetzen. Das Angebot auf dem Wohnimmobilienmarkt reagiert auf starke Nachfrageveränderungen aber immer mit einer zeitlichen Verzögerung, sodass Phasen der **Übernachfrage** auftreten können. Es kann aber ebenso, wie Mitte der 80er-Jahre geschehen, zu Phasen eines **Überangebotes** kommen, in denen die Preise und der Neubau zurückgehen und im Extremfall auch weitergehende bestandssenkende Maßnahmen bis hin zum Abriss von Wohnungen realisiert werden. Der Wohnungsbedarf ist damit immer nur eine Orientierungsgröße für die am Markt tatsächlich realisierte **Wohnungsnachfrage**.

In Phasen eines schnell steigenden Bedarfs (wie sie vor allem nach der Grenzöffnung zur DDR und zu Osteuropa entstand) kann das Angebot an neuen Wohnungen nicht zügig genug erhöht werden. Als Folge steigen sowohl die Miet- als auch die Immobilienpreise an. Reduziert sich der Bedarf durch Bevölkerungsabwanderung oder ein Überwiegen der Haushaltsauflösungen über die Haushaltsgründungen, so ist das umgekehrte Phänomen erst mit einer erheblichen Zeitverzögerung zu beobachten. Preisbewegungen am Immobilienmarkt, **die von der allgemeinen Entwicklung der Lebenshaltungskosten nach oben oder unten abweichen, haben daher fast immer eine Ursache in der Veränderung der demographischen Basisparameter, die von den Anbietern zu spät erkannt werden bzw. auf die sie nur verzögert reagieren.**

Die demographische Komponente ist damit eine wesentliche Einflussgröße sowohl für die realisierte Nachfrage als auch für einen Teil des Angebotes. Die Nachfrage und das Angebot werden aber zusätzlich von einem ganzen Bündel ökonomischer Parameter beeinflusst. Wie in verschiedenen Untersuchungen jedoch aufgezeigt wurde, stellen die ökonomischen Parameter Zinsen, Immobilienpreise, Einkommen und Förderung singular keine geeigneten Indikatoren zur Prognose des Wohnungsbaus dar. Vor allem die Preise sind als Ergebnis des Ausgleichs von Angebot und Nachfrage eindeutig **Spätindikatoren** und somit ungeeignet, die zu erwartende Marktlage zu prognostizieren.

Als erfolgreicherer Ansatz zur Erklärung auch der Nachfrage erwies sich dagegen die **demographische Entwicklung**. Da sich die Art der nachgefragten Wohnung über den Lebenszyklus der Haushalte ändert, darf jedoch nicht die Veränderung der Gesamtbe-

völkerung betrachtet werden. Die **demographische Komponente** ist je nach Gebäude- und Wohnungsart immer **altersgruppenspezifisch zu definieren**.

In Zeiten eines nachlassenden bzw. geringen demographischen Bedarfsdrucks kommt für die Entwicklung des Gesamtmarktes der Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern eine entscheidende Bedeutung zu. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass jeder Haushalt, der eine Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus bezieht, eine Geschosswohnung freimacht. Die gegenwärtige Situation ist dadurch geprägt, dass die geburtenstarken Jahrgänge ins Einfamilienhaus drängen, während sehr schwache Jahrgänge die Haushaltsbildungsphase durchlaufen. Deshalb wird hier vor allem die Nachfrage und das Angebot an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betrachtet. Diese Gebäudeart genießt bei den privaten Haushalten die höchste Wertschätzung und rd. 80 % der Haushalte würden am liebsten in einem frei stehenden Einfamilienhaus wohnen. Für ein Reihen- oder Doppelhaus können sich dagegen nur etwa 6 % der Haushalte begeistern und nur die verbleibenden 14 % bevorzugen das Wohnen im Mehrfamilienhaus. Solange der Wohnungsbestand noch nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung entspricht, muss selbst bei negativem quantitativen Wohnungsbedarf noch mit einer Neubaunachfrage gerechnet werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Nachfrage auf die Bestandsangebote und den Neubau aufteilt. Das Bestandsangebot resultiert aus Haushaltsauflösungen (Tod des letzten Haushaltsmitgliedes oder Umzug zu den Kindern oder ins Heim) und die Art der dadurch freiwerdenden Wohnungen (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Geschosswohnungen) lässt sich über die aktuellen Wohnverhältnisse der älteren Bevölkerung abschätzen. Hier lässt sich landesweit feststellen, dass sowohl die Eigentümerquote der älteren Bevölkerung als auch der Anteil der im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnenden Haushalte mit über 65-jähriger Bezugsperson in den vergangenen 15 Jahren angestiegen sind. Die Ursache hierfür ist darin zu sehen, dass zunehmend Jahrgänge in die höheren Altersstufen einrücken, deren Erwerbsphase vollständig von der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik geprägt war und die über entsprechende Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung verfügten.

Für die vergangenen 20 Jahre kann davon ausgegangen werden, dass das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern vollständig am Markt umgesetzt wurde; d.h. das **Angebot entsprach der realisierten Nachfrage**. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Zwar werden auch in den darüber und darunter liegenden Altersgruppen entsprechende Wohnungen nachgefragt, aber etwa 80 % der Erstnachfrage entfällt auf die betrachtete Altersgruppe.

Als **spezifische Nachfrage** wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet. Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen 20 Jahren jährlich 21,4 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten i.d.R. deutlich darunter liegen, weil ein Teil der in den Städten entstehenden Nachfrage im jeweiligen Umland realisiert wird (Stadt-Umland-Abwanderung). Die Entwicklung in der Gemeinde Hüttenberg zeigt **Abbildung 17**. Die Säulen markieren das Angebot und damit die **realisierte Nachfrage**. Die Kurve entspricht der jährlichen spezifischen Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen zwischen 30 und 45 Jahren. Es ist deutlich zu erkennen, dass sich die spezifische Nachfrage seit Anfang der 80er Jahre von der Tendenz her deutlich verringerte. Der Mittelwert der spezifischen Nachfrage seit der Gebäude- und Wohnungszählung lag mit 29,3 gut eine Drittel über dem Landesdurchschnitt. Die Nachfrage in der Gemeinde Hüttenberg wurde trotz der weit überdurchschnittlichen Bauintensität nur zu 44 % durch Neubauten gedeckt.

Die (zeitweise potenzielle) Nachfrage nach und das Angebot an Geschosswohnungen zeigt **Abbildung 18**. Hier resultiert die Nachfrage aus Haushaltsgründungen der einheimischen Bevölkerung sowie einem Teil der Wanderungsgewinne. Vor allem für Zuzüge von Spätaussiedlern sowie Personen aus dem Ausland und den neuen Bundesländern kann eine im Moment des Zuzugs nahezu ausschließlich auf (Miet)Geschosswohnungen gerichtete Nachfrage unterstellt werden. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre lag das Angebot weit über der jeweils aktuellen Nachfrage, wodurch das Wohnungsdefizit weitgehend abgebaut wurde.

Abbildung 17: Die Entwicklung des Marktes für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Gemeinde Hüttenberg seit 1979

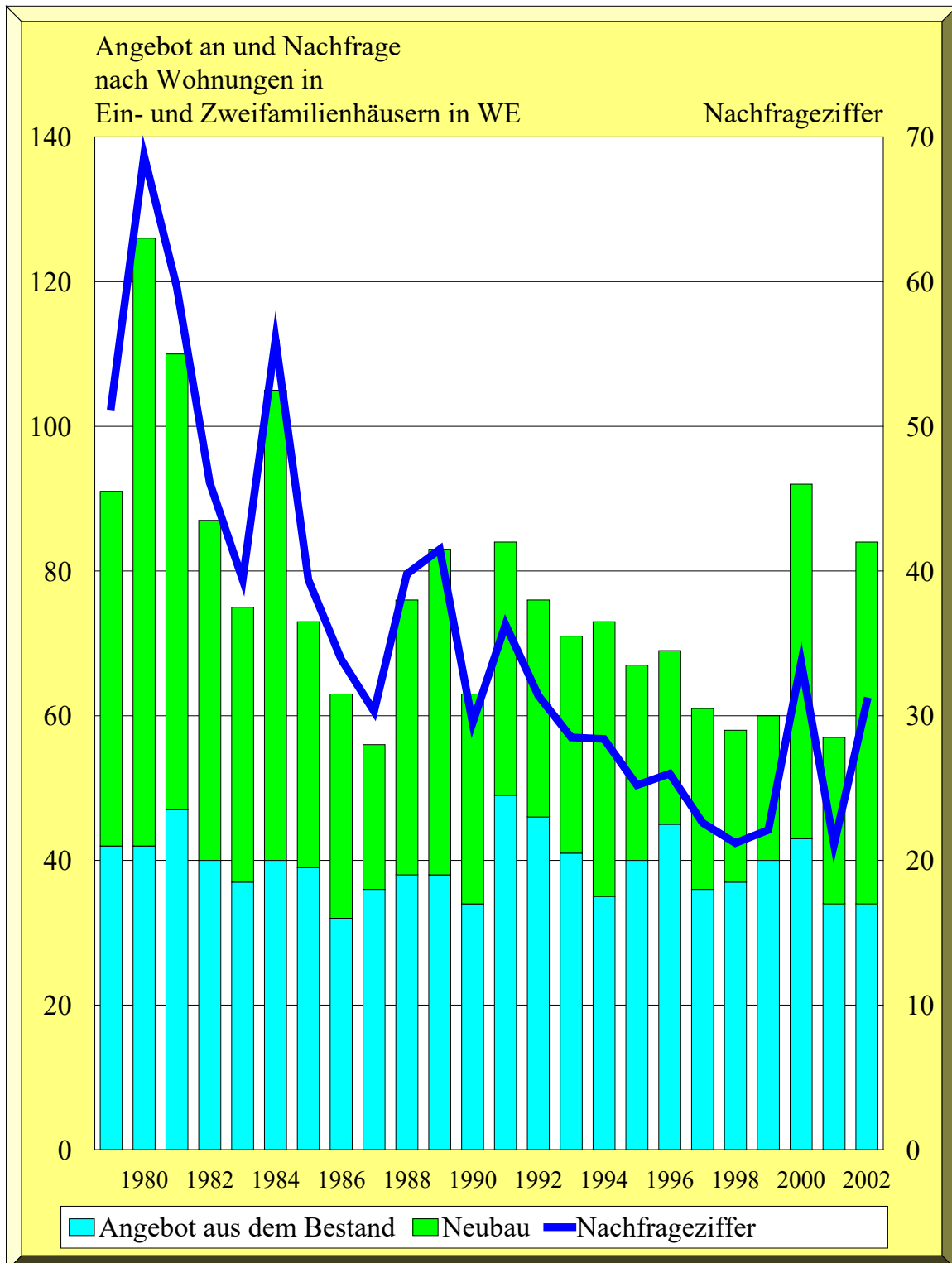
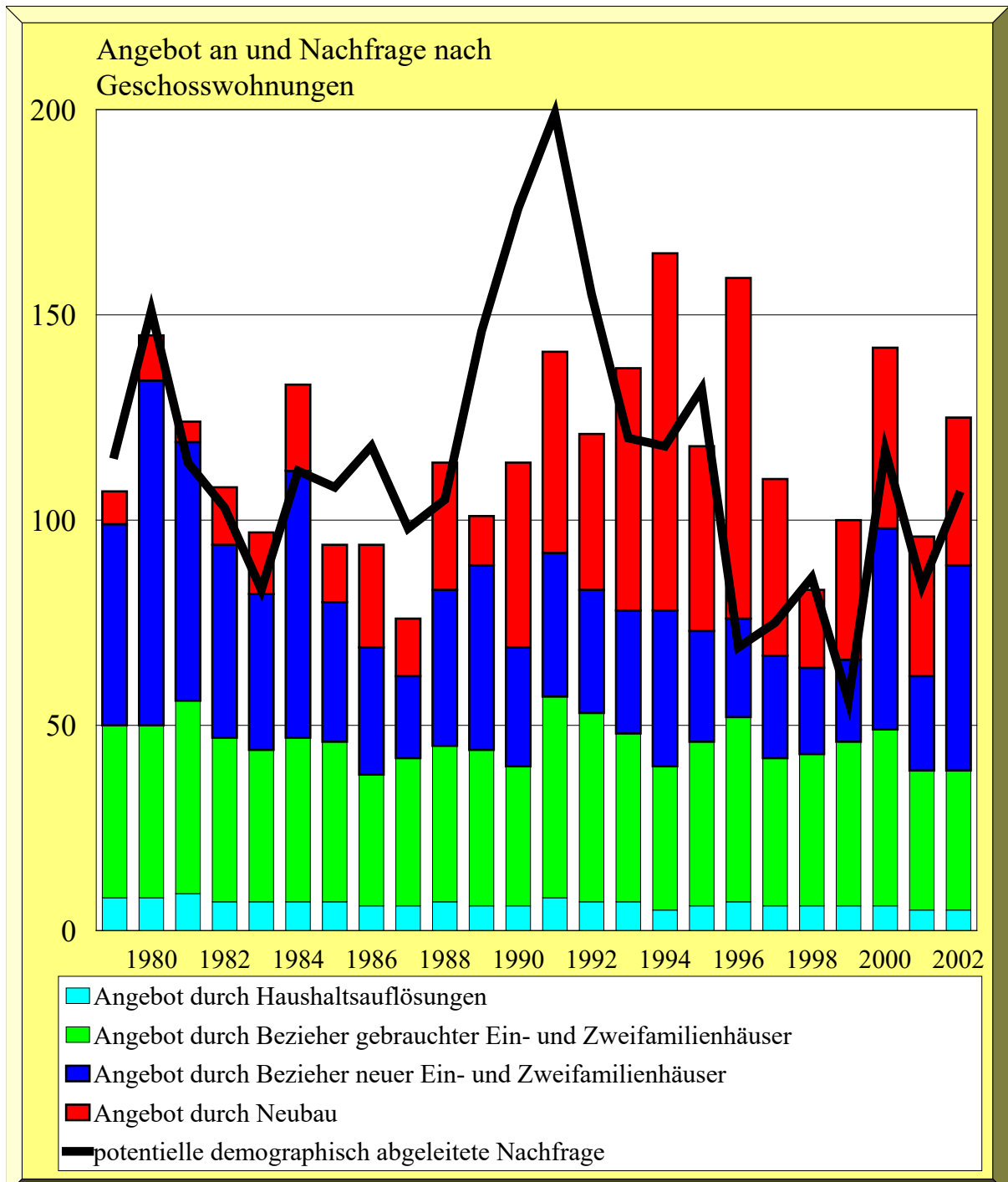


Abbildung 18: Die Entwicklung des Marktes für Geschosswohnungen in der Gemeinde Hüttenberg seit 1979



5 Mögliche Pfade der weiteren Entwicklung der Gemeinde Hüttenberg

Die großräumigen Wanderungen sind sehr stark von den Erwerbsmöglichkeiten (Arbeitsplätzen) abhängig. Hier wird die Region Hüttenberg (Kreise Gießen und Lahn-Dill) auf Grund der erwarteten leichten Ausweitung der Beschäftigung eine positive Bilanz aufweisen, die längerfristig jedoch nicht ausreichen wird, um den wachsenden Sterbeüberschuss auszugleichen.

Eine gegenüber der Region schwächere Bevölkerungsentwicklung kann die Gemeinde Hüttenberg durch eine restriktive Baulandpolitik relativ leicht herbeiführen.

Da die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung der „Attraktivität“ der Kommunen folgt, kann eine gegenüber der Region stärkere Bevölkerungszunahme, wie sie ja in den vergangenen 15 Jahren erreicht wurde, nur über eine höhere Attraktivität Hüttenbergs erreicht werden.

5.1 Erhöhung der Attraktivität Hüttenbergs als Voraussetzung für überdurchschnittliche Zuwanderungen

Die „Attraktivität“ einer Kommune wird bestimmt durch die Summe ihrer Wohnstandortfaktoren im Vergleich zu konkurrierenden Standorten.

Da Hüttenberg in der Vergangenheit auch im kleinräumigen Vergleich stetige Zuwanderungen aufwies, war die Attraktivität bisher offensichtlich höher als an den meisten Wohnstandorten im unmittelbaren Umfeld. Da sich jedoch nicht nur die Gemeinde Hüttenberg „entwickeln“ will und gerade in Zeiten einer insgesamt in Deutschland und auch in der Region Hüttenberg eher verhaltenen Bevölkerungsentwicklung die Konkurrenz zwischen der Kommunen um Bevölkerung stärker hervortritt, muss auch die Gemeinde Hüttenberg ihre Anstrengungen zur Erhöhung der Attraktivität forcieren, wenn sie überdurchschnittliche Zuwanderungen realisieren will.

Die Attraktivität einer Kommune für Zuzügler wird zu einem großen Teil durch das vorhandene Wohnungsbestandsangebot sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten bestimmt. Insbesondere zwischen Ober- und Mittelzentren und dem jeweiligen Umland werden die Wanderungen weitgehend bestimmt durch die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- **Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),**
- **Nähe zum Arbeitsplatz (meist des Haushaltsvorstands),**
- **Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.) und**
- **Verfügbarkeit von Infrastruktur vor Ort.**

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung wird immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird i.d.R. das **gebotene Preis-Leistungsverhältnis** geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht.

Damit ist die kleinräumige Bevölkerungsverteilung auch das Resultat kommunaler Wohnungs- und Baulandpolitik. Eine Gemeinde wie Hüttenberg, deren Einwohnerzahl und Arbeitsplatzangebot im Verhältnis zu den angrenzenden Städten Gießen und Wetzlar sehr klein ist, kann über die Baulandpolitik ihre Einwohnerentwicklung in Grenzen selbst bestimmen.

Die Entwicklung seit der Volkszählung verdeutlicht die Zusammenhänge (vgl. **Tabelle 11**). Eine etwas geringere Attraktivität zeigt sich bei den Kommunen unter 5.000 Einwohner. In vielen dieser Kommunen reicht die Einwohnerzahl nicht aus, um die von den Bürgern erwartete Infrastruktur (einschl. des Einzelhandels) vor Ort bereitzustellen, was trotz niedriger Wohnkosten die Zuzüge bremst. Die stärksten Zugewinne an Bevölkerung weisen die Kommunen zwischen 5.000 und 25.000 Einwohnern auf, wo der Bevölkerung ausreichende Infrastruktureinrichtungen bei niedrigen Wohnkosten zur Verfügung stehen.

Bei weiter zunehmender Größe scheinen aus Sicht vieler Bürger die Vorteile einer höheren Zentralität und damit verbundener besserer Ausstattung mit Infrastruktur und Dienstleistungsangeboten vor Ort geringer geschätzt zu werden als die Nachteile höherer Wohnkosten.

Die starken Bevölkerungsgewinne der kleineren Kommunen stehen zwar im Gegensatz zur landespolitisch gewünschten Entwicklung, zeigen aber ein, gemessen an den Präferenzen der Haushalte, rationales Verhalten der Bevölkerung.

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2002 im Land Hessen nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse	Einwohner 1987	Einwohner 2002	Zunahme	
			absolut	in v.H.
größer 100.000 Einwohner	1.308.596	1.367.617	59.021	4,5
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	436.771	468.965	32.194	7,4
25.000 bis unter 50.000 Einwohner	536.856	594.549	57.693	10,7
10.000 bis unter 25.000 Einwohner	1.746.734	1.980.488	233.754	13,4
5.000 bis unter 10.000 Einwohner	1.021.093	1.154.720	133.627	13,1
unter 5.000 Einwohner	474.587	525.279	50.692	10,7
Land Hessen	5.524.637	6.091.618	566.981	10,3

Diese flachere Siedlungsentwicklung zeigt sich bereits seit mehreren Jahrzehnten in allen Flächenländern der Bundesrepublik Deutschland. Während in den Landesentwicklungsplänen die weitere Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und entlang der (Nah-)Verkehrsachsen präferiert wird, stellt sich in der Realität eine relative Abnahme der Bedeutung dieser zentralen Orte ein.

Die Preise und die Verfügbarkeit von Wohnungen und Bauland sind damit wesentliche, aber nicht allein entscheidende Wohnstandortfaktoren. Hinzu kommt die vor Ort verfügbare Infrastruktur.

Zur materiellen Infrastruktur einer Kommune müssen in einer umfassenden Definition alle „vor Ort“ vorhandenen **Einrichtungen und Gebäude** in den Bereichen

- Ver- und Entsorgung,
- Verkehrsbedienung,
- Nachrichtenübermittlung,
- Staatliche Verwaltung,
- Ausbildung und Forschung,
- Gesundheits- und Fürsorgewesen,
- Kultur,
- Erholung und
- Sport

zu zählen. Diese Infrastruktur wird von den Kommunen unmittelbar bereitgestellt oder zumindest durch Zuschüsse, Genehmigungen etc beeinflusst. Die vorzuhaltenden Kapazitäten werden dabei in unterschiedlicher Weise vom Altersaufbau der

Bevölkerung bestimmt, da in den verschiedenen Lebensabschnitten unterschiedliche Leistungen nachgefragt werden. Es würde jedoch den Rahmen dieser Untersuchung sprengen, wollte man die Auswirkungen der Altersstrukturverschiebung auf alle infrage kommenden Bereiche näher beleuchten. Deshalb werden hier nur die für potentielle Zuwanderer wesentlichen Bereiche angesprochen. Als potentielle Zuwanderer kommt die Gemeinde Hüttenberg aufgrund ihrer Lage und Größe vor allem für Familien mit Kindern und ältere Menschen infrage. Junge Single-Haushalte können als Zuwanderungspotential nahezu ausgeschlossen werden, da diese ja gerade die kleineren Kommunen verlassen und in die Zentren ziehen.

Für Familien mit Kindern sind, bei vergleichbarer Preissituation, die vor Ort verfügbaren

- **Betreuungsangebote für Kinder (Hort, Kindergarten, Grundschule als volle Halbtagschule),**
- **weiterführenden Schulen,**
- **Freizeitangebote für Kinder,**
- **Handelsangebote insbesondere für „Waren des täglichen Bedarfs“ (Supermärkte, Discounter)**

von erheblicher Bedeutung. Hinzu kommt natürlich die Fahrzeit zum meist in den Zentren gelegenen Arbeitsplätzen. Bei der stetig weiter steigenden beruflichen Qualifizierung des weiblichen Teils der Bevölkerung muss von einer auch in den kommenden weiter steigenden Frauenerwerbsquote ausgegangen werden. Dadurch gewinnen insbesondere die Betreuungsangebote für Kinder zunehmend an Bedeutung bei der Entscheidung von Familien mit Kindern für einen Wohnstandort.

Wie die Wanderungsanalyse gezeigt hat, scheint Hüttenberg gegenwärtig nicht unbedingt ein optimaler Standort für Familien mit Kindern zu sein, da seit 1987 zwar erhebliche Wanderungsgewinne bei den heute 30- bis 50-Jährigen Personen erzielt wurden, aber nicht bei den bis zu 15-Jährigen Kindern. Dies bedeutet, dass sich die Wanderungsgewinne eindeutig auf Erwachsene ohne Kinder konzentrierten.

Für die ältere Bevölkerung zählen, wiederum bei vergleichbarer Preissituation,

- **die vor Ort verfügbaren Ärzte und Betreuungsangebote,**
- **die Freizeitangebote,**
- **die Handelsangebote insbesondere für „Waren des täglichen Bedarfs“ (Supermärkte, Discounter)**

- **die Nahverkehrsanbindung an die Zentren (Fahrzeit, Taktfrequenz)**

zu den wesentlichen Entscheidungskriterien. Auch hier scheint Hüttenberg, auf der Basis der Wanderungsbewegungen der Vergangenheit, Defizite aufzuweisen.

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Hüttenberg die Wanderungsgewinne der vergangenen 15 Jahre nahezu ausschließlich ihrer günstigen Lage zu Wetzlar und Gießen in Verbindung mit einer vergleichsweise expansiven Baulandpolitik zu verdanken hat.

Dies wird vor dem Hintergrund einer wachsenden Konkurrenz der Kommunen um Einwohner künftig nur dann als Zuzugsmotor ausreichen, wenn die Baulandpreise massiv gesenkt werden. Durch eine Verbesserung der vor Ort in Hüttenberg verfügbaren Infrastruktur gerade für die potentiellen Zielgruppen kann die notwendige Preissenkung zumindest gemildert werden.

5.2 Szenarien zur weiteren Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hüttenberg

5.2.1 Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung

Geburtenhäufigkeit

Seit 1975 ist die Durchschnittsfertilität in Westdeutschland in einer engen Bandbreite um 1.400 Geburten pro 1.000 Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren stabil geblieben, wobei sich die Unterschiede zwischen ländlichen Räumen und Städten immer weiter verringert haben. Dieser lange Zeitraum mit stabiler Fertilität kann für die nähere Zukunft nur zu einem Szenario gleichbleibender Fertilität führen. Im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre lag die Fertilität in Hüttenberg rd. 4 % über dem westdeutschen Durchschnitt, nachdem in den 80er Jahren der Abstand noch mehr als 10 % betrug. Für die Modellrechnungen wird weiterhin eine um 4 % über dem westdeutschen Durchschnitt liegende Fertilität unterstelle.

Anzumerken ist allerdings, dass eine Kommune durchaus Einfluss auf die Geburtenhäufigkeit hat. Wie auf der Ebene der europäischen Länder die Beispiele Frankreich und Schweden zeigen, lässt sich über eine andere Familienpolitik durchaus ein höheres Fertilitätsniveau erreichen. In diesen beiden Ländern liegt das Fertilitätsniveau um mehr als ein Drittel über dem Westdeutschen. Der wesentliche Unterschied zum deutschen System liegt nicht in höheren finanziellen Zuwendungen

an Familien mit Kindern, sondern in dem nahezu vollständigen Angebot an Betreuungsmöglichkeiten vom Säugling bis zum Schulkind.

In Deutschland wurden in den vergangenen Monaten als positives Beispiel mehrfach die Gemeinde Laer (Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen) von den Medien genannt. Dort wurde, wie in Frankreich und Schweden, ein vollständiges Betreuungsangebot geschaffen. Die Geburtenhäufigkeit liegt rd. 40 % über dem westdeutschen Durchschnitt und auch knapp 30 % über dem Durchschnitt des Kreises Steinfurt.

Damit stellt die Geburtenhäufigkeit eine auch von der Kommune beeinflussbare Größe dar.

Mortalität

Die **Sterbefallhäufigkeit (Mortalität)** ist einer der dynamischsten Einflussfaktoren auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Die Lebenserwartung bei Männern im früheren Bundesgebiet liegt bei 74,8 Jahren und diejenige von Frauen bei 80,7 Jahren, ausgedrückt jeweils als durchschnittliche Lebenserwartung bei der Geburt. Auch für die Zukunft gehen wir davon aus, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter signifikant zunehmen wird. Ein Beeinflussbarkeit seitens der Kommunen ist in diesem Bereich allerdings nicht gegeben.

Wanderungen

Die Beeinflussbarkeit der Wanderungsbewegungen wurde bereits dargestellt. Dabei gilt für kleinere Kommunen generell, dass in der Altersstufe der 18- bis 25-Jährigen Abwanderungen vorherrschen, weil junge Menschen in diesem Alter in die Zentren ziehen, um eine Ausbildung zu beginnen oder ein Studium aufzunehmen. Diese nicht zu vermeidenden Abwanderungen werden insbesondere in Gemeinden im Einzugsbereich von Mittel- und Oberzentren vor allem durch Wanderungsgewinne in den Altersstufen 30- bis 50-Jahre und 0- bis 18-Jahre (zugehörige Kinder) wieder ausgeglichen. Weiterhin ist bei fast allen westdeutschen Zentren ein „Altersabwanderung“ von Personen festzustellen, die das 65. Lebensjahr bereits überschritten haben. Diese Abwanderungen müssen als Folge der Abwanderung von Familien aus den Zentren gesehen werden. Zu zwei Dritteln resultiert die negative Wanderungsbilanz der Zentren aus Abwanderungen der weiblichen Bevölkerung. Wie Befragungen zeigen, ziehen ältere Frauen nach dem Tod des Lebenspartners häufig in die Nähe der Kinder bzw. in den Haushalt eines Kindes.

Die auch feststellbaren Rückwanderungen älterer Menschen in die Städte gleichen diese Bewegung bei weitem nicht aus.

Als wesentliche „Zielgruppen“ für Zuwanderungen nach Hüttenberg können somit Familien (mit und ohne Kinder) sowie ältere Menschen betrachtet werden. Neben den für einen Zuzug maßgeblichen Wohnkosten wird die Attraktivität Hüttenbergs auch von der Ausstattung mit Infrastruktur und vor Ort ansässigen Händlern und Dienstleistern bestimmt. Da sich der Zuzug der Vergangenheit auf die Altersgruppe der heute 30- bis 50-Jährigen konzentrierte, dürfte Hüttenberg gegenwärtig bei der Infrastruktur und auch beim Dienstleistungs- und Handelsangebot für Familien mit Kindern und für ältere Menschen Defizite aufweisen.

5.2.2 Drei Szenarien zur künftigen Bevölkerungsentwicklung

Auch wenn die Geburtenhäufigkeit von der Gemeinde Hüttenberg zu beeinflussen ist, werden für die drei Szenarien zur Entwicklung der Gemeinde nur die Wanderungsbewegungen variiert.

Hüttenberg hatte seit der Volkszählung bei deutlich überdurchschnittlicher Bautätigkeit einen durchschnittlichen Wanderungsgewinne von 80 Personen zu verzeichnen. Da hier keine „einseitige Zuwanderung“ z.B. aus dem Ausland oder an Spätaussiedlern festzustellen war, sondern praktisch gegenüber allen anderen Regionen leichte Wanderungsgewinne aufgetreten sind, stellt eine **Fortsetzung der Zuwanderungen auf einem Niveau von 80 Personen pro Jahr das Basisszenario** dar.

Da jede Gemeinde insbesondere durch eine restriktive Baulandpolitik Zuwanderungen eindämmen kann, wird als **zweites Szenario die weitere Entwicklung Hüttenbergs bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo** dargestellt.

Aufgrund der Lage der Gemeinde ist aber auch eine Ausweitung der Zuwanderungen möglich. Deshalb wird **als dritter Entwicklungspfad ein Wanderungsgewinn von 160 Personen pro Jahr** unterstellt.

Für diese drei Szenarien werden im Folgenden die weitere Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbedarf vorgestellt.

5.3 Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Die Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 in den drei Szenarien zeigt **Tabelle 12**. Die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2030 ist in den **Abbildung 19 bis 21** jeweils im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 dargestellt.

Die Einwohnerzahl im Jahr 2030 beträgt im

Basisszenario	12.116 Personen
Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo	10.098 Personen
Szenario hohe Zuwanderungen	14.182 Personen.

Ein Bevölkerungsrückgang durch den auch in Hüttenberg einsetzenden Sterbeüberschuss wird somit nur bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo eintreten.

Bei der Betrachtung der Altersstruktur wird in allen drei Szenarien die starke Zunahme der älteren Bevölkerung deutlich. **Der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt von heute knapp 20 % auf 34,9 % im Basisszenario, 36,2 % bei ausgeglichenem Wanderungssaldo und 34,6 % bei hohen Zuwanderungen.** Die Überalterung der Bevölkerung ist nicht aufzuhalten, sie kann durch Zuwanderungen nur leicht gemildert werden.

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung von 2002 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Ein- wohner	nat. Saldo	Wander.- saldo	Ein- wohner	nat. Saldo	Wander.- saldo	Ein- wohner	nat. Saldo	Wander.- saldo
	Basis-Szenario			Ausgeglichener Wande- rungssaldo			Hohe Zuwanderungen		
2002	10.379	-	-	10.379	-	-	10.379	-	-
2003	10.485	28	78	10.408	28	1	10.565	28	158
2004	10.584	21	78	10.428	19	1	10.744	21	158
2005	10.667	5	78	10.439	10	1	10.906	4	158
2006	10.740	-5	78	10.435	-5	1	11.062	-2	158
2007	10.826	8	78	10.439	3	1	11.223	3	158
2008	10.909	5	78	10.450	10	1	11.385	4	158
2009	10.992	5	78	10.453	2	1	11.537	-6	158
2010	11.068	-2	78	10.459	5	1	11.692	-3	158
2011	11.134	-12	78	10.455	-5	1	11.837	-13	158
2012	11.211	-1	78	10.462	6	1	11.997	2	158
2013	11.282	-7	78	10.462	-1	1	12.140	-15	158
2014	11.352	-8	78	10.456	-7	1	12.288	-10	158
2015	11.427	-3	78	10.457	0	1	12.432	-14	158
2016	11.491	-14	78	10.456	-2	1	12.571	-19	158
2017	11.556	-13	78	10.450	-7	1	12.711	-18	158
2018	11.621	-13	78	10.445	-6	1	12.845	-24	158
2019	11.683	-16	78	10.423	-23	1	12.977	-26	158
2020	11.737	-24	78	10.414	-10	1	13.106	-29	158
2021	11.786	-29	78	10.396	-19	1	13.231	-33	158
2022	11.840	-24	78	10.382	-15	1	13.350	-39	158
2023	11.891	-27	78	10.364	-19	1	13.477	-31	158
2024	11.935	-34	78	10.334	-31	1	13.585	-50	158
2025	11.970	-43	78	10.301	-34	1	13.696	-47	158
2026	12.008	-40	78	10.275	-27	1	13.794	-60	158
2027	12.037	-49	78	10.235	-41	1	13.895	-57	158
2028	12.072	-43	78	10.195	-41	1	13.995	-58	158
2029	12.095	-55	78	10.156	-40	1	14.093	-60	158
2030	12.116	-57	78	10.098	-59	1	14.182	-69	158
Veränder./ Summe	1.737	-447	2.184	-281	-309	28	3.803	-621	4.424
in v.H.	16,7	-4,3	21,0	-2,7	-3,0	0,3	36,6	-6,0	42,6

Abbildung 19: Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 (Basis-Szenario)

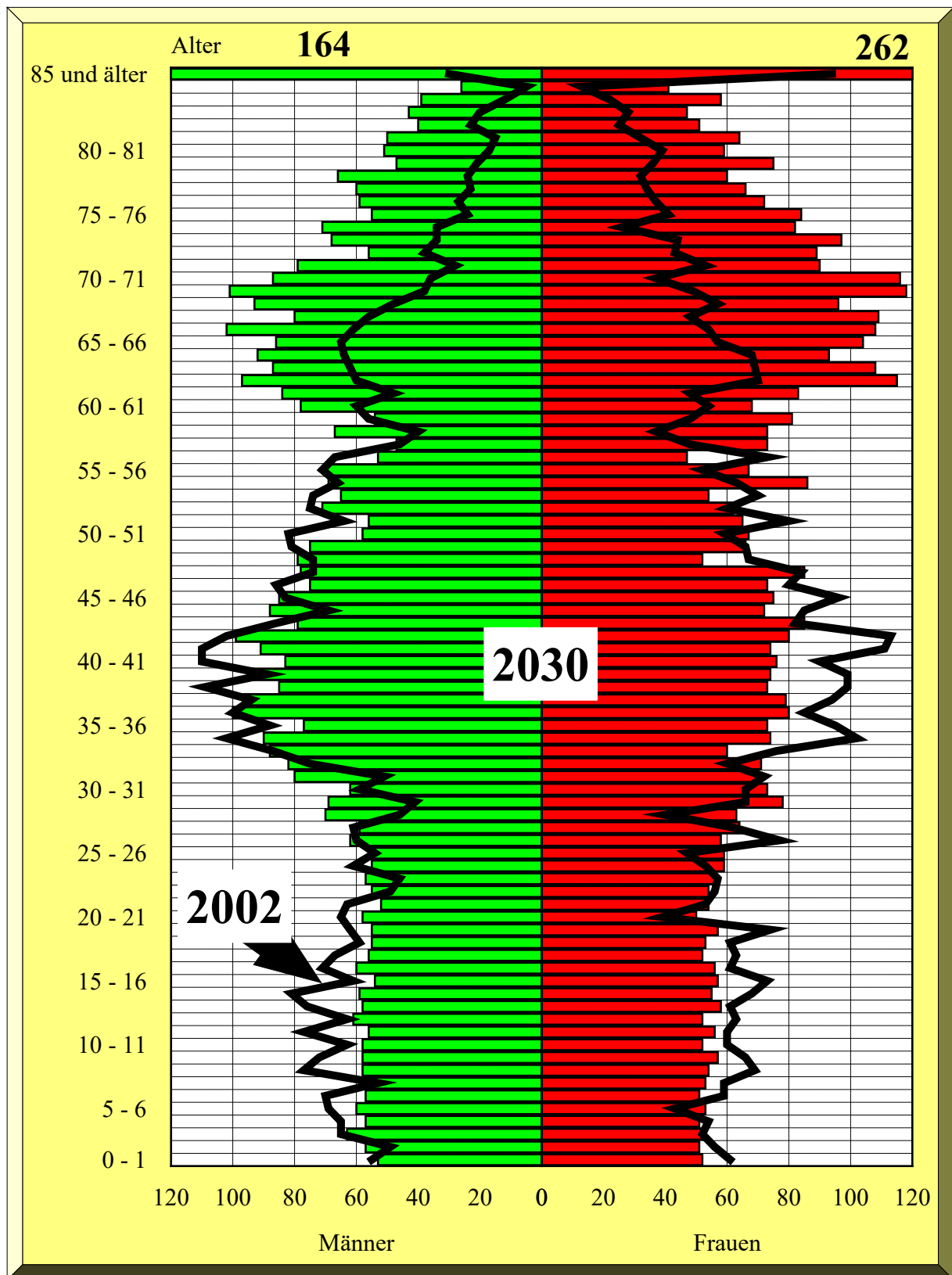


Abbildung 20: Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2030 im vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 (Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo)

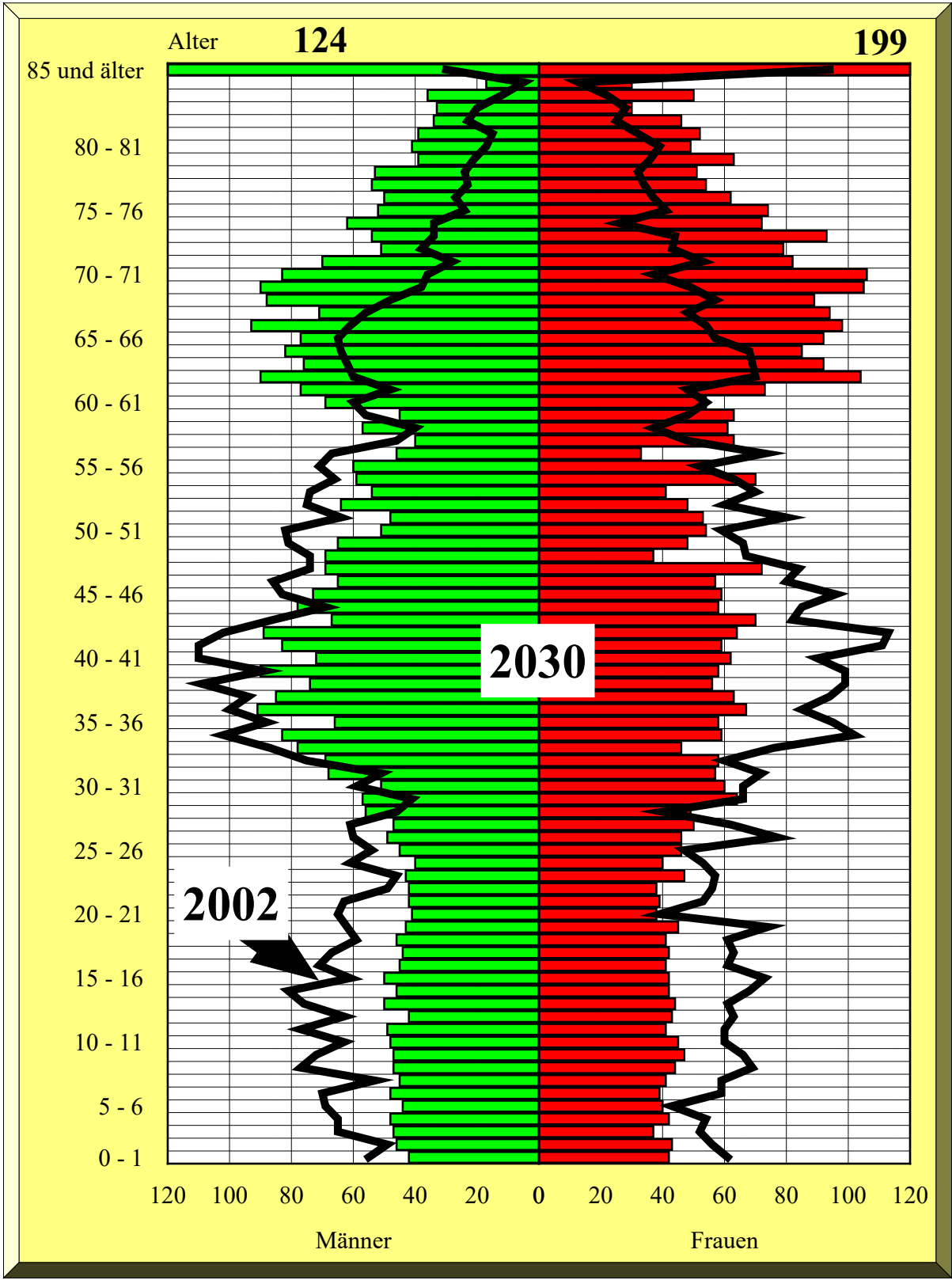
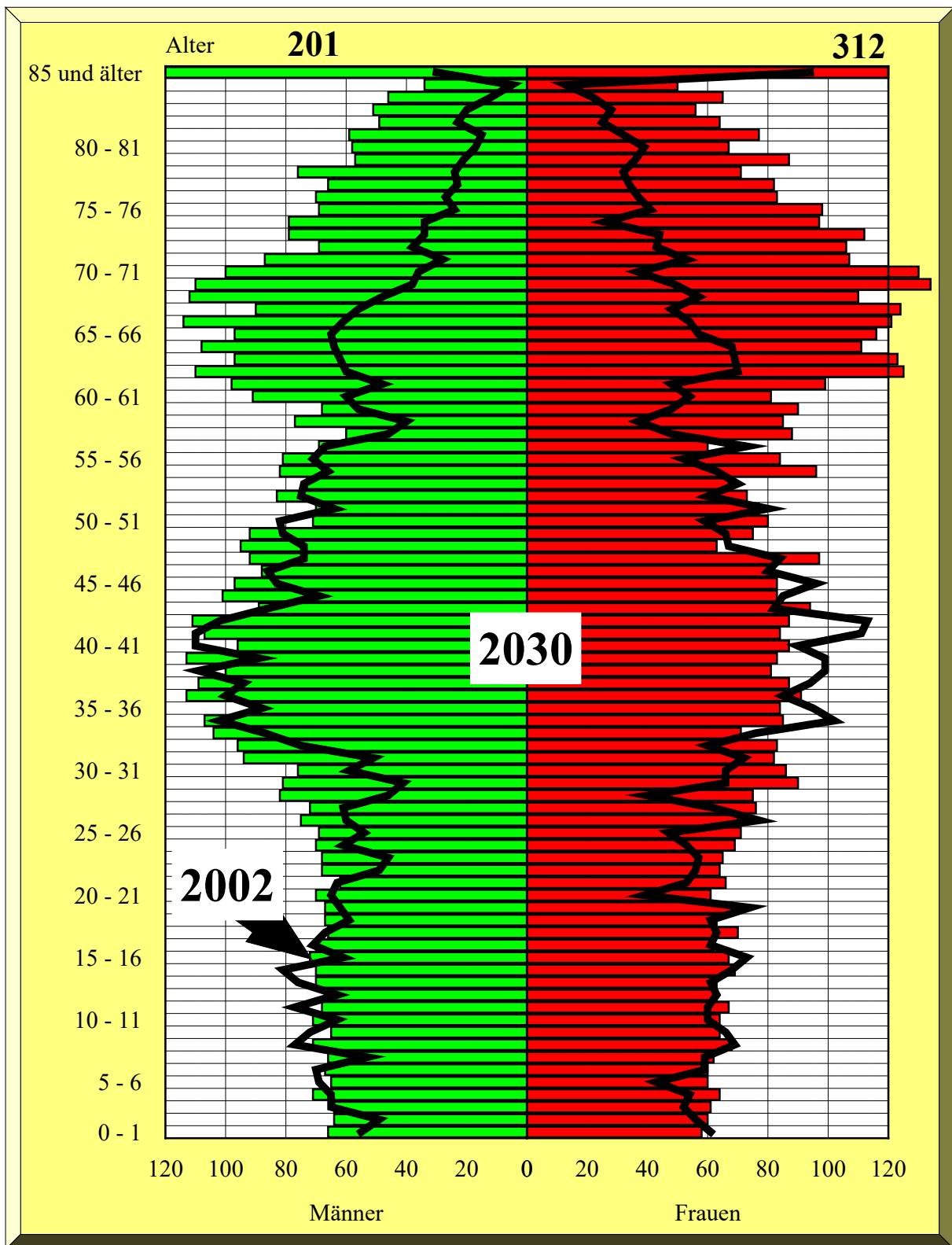


Abbildung 21: Altersstruktur der Bevölkerung in der Region Hüttenberg 2030 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2002 (Szenario hohe Zuwanderungen)



Die Besetzung verschiedener Altersgruppen im Jahr 2002 sowie den Jahren 2010, 2020 und 2030 in den drei Szenarien zeigt **Tabelle 13**.

Tabelle 13: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2002 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg

Altersgruppe	2002	Basis-Szenario			Ausgeglichener Wanderungssaldo			Hohe Zuwanderungen		
		2010	2020	2030	2010	2020	2030	2010	2020	2030
0-u.3	338	293	340	329	275	291	257	300	362	373
3-u.7	472	371	425	440	339	364	347	398	475	515
7-u.11	544	436	396	449	413	346	368	475	456	538
11-u.15	546	488	390	454	462	326	359	526	456	541
15-u.19	518	576	440	444	541	372	347	605	511	533
19-u.22	325	439	369	323	407	315	240	453	419	391
22-u.27	578	731	761	584	688	668	453	758	839	705
27-u.30	318	388	478	415	371	424	337	410	521	490
30-u.40	1.777	1.223	1.537	1.606	1.172	1.393	1.360	1.299	1.693	1.857
40-u.50	1.690	1.952	1.225	1.536	1.860	1.061	1.287	2.015	1.380	1.771
50-u.60	1.204	1.594	2.007	1.306	1.550	1.859	1.083	1.679	2.168	1.555
60-u.70	1.095	1.154	1.586	1.959	1.104	1.486	1.765	1.245	1.783	2.229
70-u.80	655	933	1.019	1.386	851	889	1.205	996	1.175	1.620
80 u.älter	319	490	764	885	426	620	690	533	868	1.064

Im Jahr 2002 lebten in Hüttenberg knapp 340 Kinder im Alter von **0- bis unter 3 Jahre**, wofür potenziell Hortplätze benötigt werden. Nur im Szenario „Hohe Zuwanderungen“ wird die Personenzahl dieser Altersgruppe leicht ansteigen. Bei identischer „Zugangsquote“ müsste das Betreuungsangebot leicht ausgeweitet werden.

Dagegen könnte im Szenario „Ausgeglichener Wanderungssaldo“ das vorhandene Angebot, wiederum bei gleichbleibender Zugangsquote, nicht mehr voll ausgelastet werden.

Diese Aussagen gelten auch für die **übrigen Altersstufen der Kinder und Jugendlichen**. Lediglich bei den 15- bis unter 19-Jährigen ist selbst bei ausgeglichenem Wanderungssaldo in den Jahren bis 2010 noch eine leichte Erhöhung der Personenzahl zu erwarten.

Die Erwerbsfähigen rekrutieren sich im wesentlichen aus der Altersgruppe der 18- bis unter 60-Jährigen. Derzeit beträgt in Hüttenberg die Personenzahl dieser Altersgruppe 6.028. In **Tabelle 14** ist die Entwicklung dieser Altersgruppen im zeitlichen Verlauf in den drei Szenarien ausgewiesen.

**Tabelle 14: Entwicklung der Erwerbsfähigen von 2002 bis 2030
in der Gemeinde Hüttenberg**

Jahr	Basis- Szenario	Ausgeglichener Wanderungssaldo	Hohe Zuwanderungen
2002	6.028	6.028	6.028
2003	6.074	6.040	6.112
2004	6.140	6.071	6.215
2005	6.233	6.129	6.345
2006	6.304	6.164	6.453
2007	6.352	6.179	6.538
2008	6.407	6.193	6.629
2009	6.443	6.191	6.700
2010	6.472	6.184	6.766
2011	6.492	6.166	6.824
2012	6.525	6.159	6.889
2013	6.565	6.159	6.967
2014	6.572	6.127	7.010
2015	6.595	6.109	7.071
2016	6.589	6.066	7.098
2017	6.573	6.011	7.122
2018	6.542	5.947	7.132
2019	6.528	5.890	7.151
2020	6.501	5.827	7.163
2021	6.427	5.713	7.127
2022	6.331	5.584	7.074
2023	6.271	5.483	7.044
2024	6.213	5.391	7.020
2025	6.133	5.275	6.981
2026	6.078	5.190	6.964
2027	6.032	5.099	6.941
2028	5.974	5.019	6.921
2029	5.902	4.911	6.892
2030	5.882	4.848	6.904
Veränder./ Summe	-146	-1.180	876
in v.H.	-2,4	-19,6	14,5

Im **Basis-Szenario** steigt die Zahl der Erwerbsfähigen noch bis Mitte des kommenden Jahrzehnts um knapp 600 Personen an. Anschließend gehen die Zahlen stetig zurück und gegen Ende des Betrachtungszeitraum wird der heutige Wert dann unterschritten. Bei **ausgeglichenem Wanderungssaldo** setzt der Rückgang erheblich früher ein und im Jahr 2030 werden in Hüttenberg mit gut 4.800 fast 20 % weniger Erwerbsfähige leben als heute.

Bei **hohen Zuwanderungen** wird erst um das Jahr 2020 mit über 7.100 Erwerbsfähigen (19% mehr als im Jahr 2002) die Spitze erreicht werden. Auch der darauf folgende Rückgang fällt schwächer aus als in den beiden anderen Szenarien und im Jahr 2030 werden noch knapp 900 Erwerbsfähige mehr in Hüttenberg leben als heute.

Diese unterschiedlichen Entwicklungen haben erhebliche Konsequenzen für die erforderlichen Arbeitsplätze. Da die Frauenerwerbsquote weiter ansteigen wird, steigt selbst im Szenario „Ausgeglichener Wanderungssaldo“ die Zahl der für die hüttenberger Bevölkerung notwendigen Arbeitsplätze bis Mitte des nächsten Jahrzehnts um etwa 200 an. Dies könnte durchaus noch durch eine weitere Zunahme des Auspendlerüberschusses abgefangen werden. In den beiden anderen Szenarien wird die Zahl der benötigten Arbeitsplätze in der Spitze um gut 500 (Basisszenario im Jahr 2016) bzw. 900 (Szenario hohe Zuwanderungen im Jahr 2019) über dem Wert des Jahres 2002 liegen.

Eine derartige Erhöhung der Auspendlerzahlen und damit die Etablierung Hüttenbergs als reiner „Schlafort“ für in Gießen und Wetzlar arbeitenden Menschen würde Gegenreaktion sowohl der beiden Städte als auch der Regionalplanung geradezu herausfordern. Insofern kann bereits an dieser Stelle festgestellt werden, das sowohl das Basisszenario als auch das Szenario Hohe Zuwanderungen Aktivitäten der Gemeinde Hüttenberg zur Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort erfordern.

Erheblich zunehmen wird in allen drei Szenarien die über 60-Jährige Bevölkerung. Damit wird, unabhängig von dem eingeschlagenen Entwicklungspfad, deutlich, dass sich auch die Anforderungen an die Kommune wandeln werden. War es in der Vergangenheit vor allem die Infrastruktur für Kinder und Jugendliche, denen höchstes Augenmerk geschenkt werden musste, so werden bezüglich der Ausweitung kommunaler Angebote künftig die Bedürfnisse älterer Menschen bestimmend sein.

Bei einer Zunahme der über 80-Jährigen Bevölkerung um 116 % (Szenario Ausgeglichener Wanderungssaldo) bis 230 % (Szenario Hohe Zuwanderungen) ist eine Ausweitung sowohl spezieller Wohnungsangebote als auch von Pflegeplätzen unabdingbar. Damit wird die Nachfrage älterer Menschen nach speziellen Dienstleistungen nahezu automatisch die Zahl der Arbeitsplätze in Hüttenberg erhöhen.

5.4 Haushaltsentwicklung bis 2030

Auch für die Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass die Erwachsenenhaus-
haltsgröße in Hüttenberg weiter abnimmt, weil

- **Mehrgenerationenhaushalte verschwinden,**
- **das Scheidungsverhalten (mit zunehmender Nicht-Wiederheirat nach Scheidungen) und das spätere Heiratsalter der jüngeren Generation sich dem Trend der Agglomerationsräume anpassen und**
- **Großfamilien (von Aussiedlern) sich in mehrere kleinere Haushalte auflösen.**

Die Modellrechnung der Haushaltsentwicklung in Hüttenberg bis zum Jahr 2015 zeigt **Tabelle 15**. In allen drei Szenarien steigt die Zahl der Erwachsenen und damit auch die Zahl der Haushalte weiter an. Die Haushaltszahl im Jahr 2030 beträgt im

Basisszenario	5.432 Haushalte (+34 %)
Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo	4.595 Haushalte (+14 %)
Szenario hohe Zuwanderungen	6.337 Haushalte (+57 %).

Diese Zunahme der Haushaltszahl wirkt sich entsprechend auf den Wohnungsbedarf und die Wohnungsnachfrage aus.

**Tabelle 15: Erwachsenenzahl, durchschnittliche Haushaltsgröße und
Haushaltszahl in der Gemeinde Hüttenberg 2002 bis 2030**

Jahr	Basis-Szenario			Ausgeglichener Wande- rungssaldo			Hohe Zuwanderungen		
	Erwachs- ene	HH- größe	Haus- halte	Erwachs- ene	HH- größe	Haus- halte	Erwachs- ene	HH- größe	Haus- halte
2002	7.533	1,862	4.045	7.533	1,862	4.045	7.533	1,862	4.045
2003	7.623	1,859	4.102	7.569	1,859	4.072	7.683	1,859	4.134
2004	7.718	1,855	4.161	7.610	1,855	4.103	7.839	1,855	4.226
2005	7.813	1,851	4.221	7.655	1,851	4.135	7.994	1,851	4.318
2006	7.888	1,847	4.270	7.674	1,847	4.154	8.130	1,847	4.401
2007	8.006	1,844	4.342	7.738	1,844	4.197	8.302	1,844	4.503
2008	8.101	1,840	4.403	7.780	1,840	4.228	8.460	1,840	4.598
2009	8.211	1,836	4.471	7.832	1,836	4.265	8.618	1,836	4.693
2010	8.318	1,833	4.539	7.885	1,833	4.302	8.784	1,833	4.793
2011	8.416	1,829	4.601	7.933	1,829	4.337	8.939	1,829	4.887
2012	8.536	1,825	4.676	8.000	1,825	4.383	9.121	1,825	4.997
2013	8.643	1,822	4.744	8.052	1,822	4.420	9.282	1,822	5.095
2014	8.734	1,818	4.804	8.087	1,818	4.448	9.430	1,818	5.187
2015	8.834	1,814	4.869	8.136	1,814	4.484	9.589	1,814	5.285
2016	8.915	1,811	4.923	8.165	1,811	4.509	9.721	1,811	5.368
2017	9.007	1,807	4.984	8.206	1,807	4.541	9.869	1,807	5.461
2018	9.106	1,804	5.049	8.252	1,804	4.575	10.025	1,804	5.558
2019	9.172	1,800	5.096	8.257	1,800	4.587	10.148	1,800	5.638
2020	9.247	1,796	5.148	8.288	1,796	4.614	10.281	1,796	5.723
2021	9.300	1,793	5.187	8.288	1,793	4.623	10.392	1,793	5.797
2022	9.357	1,789	5.230	8.295	1,789	4.636	10.506	1,789	5.872
2023	9.410	1,786	5.270	8.297	1,786	4.647	10.617	1,786	5.946
2024	9.440	1,782	5.297	8.277	1,782	4.645	10.704	1,782	6.007
2025	9.483	1,778	5.332	8.265	1,778	4.647	10.806	1,778	6.076
2026	9.510	1,775	5.358	8.249	1,775	4.647	10.885	1,775	6.133
2027	9.528	1,771	5.379	8.211	1,771	4.635	10.950	1,771	6.182
2028	9.544	1,768	5.399	8.181	1,768	4.628	11.024	1,768	6.236
2029	9.552	1,764	5.414	8.146	1,764	4.617	11.095	1,764	6.289
2030	9.564	1,761	5.432	8.090	1,761	4.595	11.158	1,761	6.337
Veränder./ Summe in v.H.	2.031 27,0		1.387 34,3	557 7,4		550 13,6	3.625 48,1		2.292 56,7

5.5 Wohnungsbedarf bis 2030

Für die Ermittlung des **quantitativen Wohnungsneubaubedarfs** gehen wir von der realen Situation des Jahres 2002 aus und ermitteln die Zahl der Wohnungsfertigstellungen, die auf der Basis der aufgezeigten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahre 2030 erforderlich sind, um

- **eine ungehinderte Haushaltsbildung zu ermöglichen,**
- **eine Leerwohnungsreserve von 2 % des Wohnungsbestandes aufrechtzuerhalten,**
- **die erwarteten Wohnungsabgänge zu ersetzen,**
- **den erwarteten Zuwachs an Zweitwohnungen zu befriedigen und**
- **eine um jährlich 1 % sinkende Untermieterzahl zu erreichen.**

Von diesen Bedarfskomponenten gewinnt bundesweit vor allem der durch Abrisse, Zusammenlegungen oder Umwidmungen entstehende Ersatzbedarf an Bedeutung. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungsfortschreibung der statistischen Landesämter die Wohnungsabgänge nur unvollständig erfasst. Insbesondere Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen (zu gewerblich genutzten Räumen) werden praktisch nicht erfasst. Aus dem Vergleich der Großzählungen (1970 und 1987) ergab sich ein durchschnittlicher Abgang von rd. 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr. In Zeiten hoher Nachfrage, wie in den 90er-Jahren, lag der Abgang tendenziell unter diesem Durchschnittswert. Bei erkennbaren Überhängen steigt er darüber hinaus. Der Durchschnittswert von 0,2 % Abgang pro Jahr entspricht einer rechnerischen Lebensdauer der Wohnungen von 500 Jahren und erscheint daher zunächst deutlich zu niedrig.

Unter Berücksichtigung des in Westdeutschland relativ jungen Wohnungsbestandes und der jederzeit gegebenen Möglichkeit, Wohnbauten durch Sanierung und Modernisierung zu „ertüchtigen“ sind die in der Realität festgestellten niedrigen Abgangsraten aber plausibel. Dies gilt für umso mehr für die Gemeinde Hüttenberg, als hier durch das starke Wachstum der seit den 70er Jahren ein besonders „junger“ Wohnungsbestand vorherrscht. Auch auf die gegenwärtig in der Vermarktung kritische Baualterklasse „1949 bis 1968“ entfallen in Hüttenberg nur 20 % der Wohnungen. Auf Grund dieser Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes sind in Hüttenberg deutlich geringere relative Abgangsraten als im Landesdurchschnitt zu erwarten. Für die Berechnung des künftigen Wohnungsabganges wurden die in **Tabelle 16** ausgewiesenen und nach Baualterklassen differenzierten Abgangsraten angesetzt. Diese spezifischen Abgangsraten werden bis zum Jahr 2015 schrittweise erhöht und auf den jeweiligen Woh-

nungsbestand bezogen. Für die Zeit bis 2030 wurde der Abgang dann jährlich um eine Wohnung erhöht.

Tabelle 16: Wohnungsabgangsraten nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Abgangsrate 2002	Interpolation	Abgangsrate 2015
bis 1900	0,50%	...	0,63%
1901-1918	0,40%	...	0,53%
1919-1948	0,30%	...	0,43%
1949-1957	0,60%	...	1,12%
1958-1968	0,20%	...	0,33%
1969-1978	0,10%	...	0,23%
1979-1987	0,00%	...	0,04%
1987 und später	0,00%	...	0,00%

Quelle: Eigene Berechnungen

Der Gesamtabgang bis zum Jahr 2015 erreicht bei dieser Berechnung in der Gemeinde Hüttenberg 383 Wohnungen bzw. 9,4 % des Ende 2002 vorhandenen Bestandes. Den aus dem Szenario zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung resultierenden jährlichen **Wohnungsbedarf** bis 2015 zeigt **Tabelle 17**.

Der Gesamtbedarf an neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 beträgt im

Basisszenario	1.830 WE (65 p.a.)
Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo	980 WE (35 p.a.)
Szenario hohe Zuwanderungen	2.755 WE (98 p.a.)

Der Gesamtbedarf wird im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen auch künftig von der Steigerung der Haushaltszahl dominiert. Gegenüber der durchschnittlichen Bautätigkeit von 1987 bis 2002 (74 Wohnungen pro Jahr) ist nur im Szenario hohe Zuwanderungen künftig eine höhere Bautätigkeit erforderlich.

Tabelle 17: Wohnungsbedarf von 2003 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Wohnungs- abgänge	Basis-Szenario		Ausgeglichener Wan- derungssaldo		Hohe Zuwanderungen	
		Gesamt- bedarf	davon: zus. HH	Gesamt- bedarf	davon: zus. HH	Gesamt- bedarf	davon: zus. HH
2003	6	63	57	33	27	96	89
2004	7	66	59	38	31	100	92
2005	9	69	60	41	32	102	92
2006	7	56	49	26	19	91	83
2007	8	80	72	51	43	111	102
2008	9	70	61	40	31	105	95
2009	10	78	68	47	37	106	95
2010	7	78	68	42	37	109	100
2011	11	76	62	49	35	109	94
2012	9	88	75	58	46	123	110
2013	10	81	68	50	37	112	98
2014	10	73	60	41	28	106	92
2015	10	78	65	49	36	112	98
2016	11	68	54	39	25	98	83
2017	12	76	61	47	32	109	93
2018	13	81	65	50	34	114	97
2019	14	64	47	28	12	98	80
2020	15	70	52	45	27	104	85
2021	16	58	39	27	9	93	74
2022	17	63	43	32	13	96	75
2023	18	61	40	31	11	95	74
2024	19	49	27	19	-2	83	61
2025	20	58	35	24	2	92	69
2026	21	50	26	23	0	81	57
2027	22	45	21	12	-12	74	49
2028	23	45	20	18	-7	80	54
2029	24	41	15	15	-11	80	53
2030	25	45	18	5	-22	76	48
Summe	383	1.830	1.387	980	550	2.755	2.292

5.6 Wohnungsnachfrage

Auch künftig wird die stärkste Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von den 30- bis 45-Jährigen ausgehen. Die Modellrechnung (**Tabelle 18**) der Nachfrage knüpft an den Durchschnitt der spezifischen Nachfrage der vergangenen 16 Jahre an, d.h. es wird auch künftig eine in der Gemeinde realisierte Nachfrage von 29,3 Fällen je 1.000 Einwohner im Alter zwischen 30 und 45 Jahren unterstellt. Im Ergebnis beträgt bis zum Jahr 2030 die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im

Basisszenario	1.844 WE
Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo	1.696 WE
Szenario hohe Zuwanderungen	1.994 WE.

Diese Berechnung geht von konstanten Einkommens-/Preisrelationen in der Region Hüttenberg aus.

Die Gesamtnachfrage wird durch Bestandsobjekte und Neubauten abgedeckt. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass sich mindestens 20 % der Nachfrage auf Neubauten richtet. Den sich aus diesen Annahmen ergebenden vermarktbar Neubau zeigt **Tabelle 19**. Bei, szenariounabhängig, steigendem Bestandsangebot können bei den heutigen Baulandpreisen in Hüttenberg (die die spezifische Nachfrage bestimmen) im Neubau zwischen 450 und 500 Wohnungen bis zum Jahr 2030 abgesetzt werden. In allen Szenarien übersteigt das Bestandsangebot ab etwa 2015 die Nachfrage (bei heutigen Preisen), so dass nur noch die unterstellten 20 % der Gesamtnachfrage im Neubau zum Tragen kommen. Dadurch liegt der vermarktbar Neubau auch in allen Szenarien sehr eng beieinander.

Bei dem Vergleich der Neubaunachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit den Bedarfswerten in Tabelle 20 ergibt sich ein erheblicher Bedarf an neuen Geschosswohnungen von im

Basisszenario	1.360 WE
Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo	532 WE
Szenario hohe Zuwanderungen	2.258 WE.

Zwar werden expandierende Bereiche wie z.B. spezielle Wohnangebote für ältere Menschen auch in Hüttenberg zu einem gewissen Geschosswohnungsbau führen, es

erscheint jedoch fraglich, ob für einen ausreichenden Miet- und Eigentumswohnungsbau in Hüttenberg Investoren gefunden werden können.

Tabelle 18: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2003 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Nachfrage- ziffer	Basis-Szenario		Ausgeglichener Wan- derungssaldo		Hohe Zuwanderungen	
		30-45 Jährige	Gesamt- nachfrage	30-45 Jährige	Gesamt- nachfrage	30-45 Jährige	Gesamt- nachfrage
2003	29,3	2.662	78	2.647	78	2.674	78
2004	29,3	2.617	77	2.589	76	2.643	77
2005	29,3	2.536	74	2.495	73	2.575	75
2006	29,3	2.446	72	2.392	70	2.497	73
2007	29,3	2.369	69	2.305	68	2.434	71
2008	29,3	2.281	67	2.205	65	2.361	69
2009	29,3	2.223	65	2.137	63	2.317	68
2010	29,3	2.134	63	2.038	60	2.242	66
2011	29,3	2.077	61	1.971	58	2.200	64
2012	29,3	2.033	60	1.918	56	2.169	64
2013	29,3	1.978	58	1.853	54	2.129	62
2014	29,3	1.938	57	1.801	53	2.099	61
2015	29,3	1.919	56	1.771	52	2.094	61
2016	29,3	1.944	57	1.781	52	2.131	62
2017	29,3	1.982	58	1.811	53	2.181	64
2018	29,3	2.021	59	1.833	54	2.230	65
2019	29,3	2.090	61	1.886	55	2.311	68
2020	29,3	2.169	64	1.948	57	2.401	70
2021	29,3	2.199	64	1.963	58	2.442	72
2022	29,3	2.224	65	1.974	58	2.478	73
2023	29,3	2.267	66	2.001	59	2.535	74
2024	29,3	2.313	68	2.027	59	2.590	76
2025	29,3	2.373	70	2.073	61	2.665	78
2026	29,3	2.397	70	2.080	61	2.702	79
2027	29,3	2.425	71	2.093	61	2.738	80
2028	29,3	2.442	72	2.098	61	2.768	81
2029	29,3	2.432	71	2.071	61	2.773	81
2030	29,3	2.434	71	2.060	60	2.793	82
Veränder./ Summe in v.H.		-228 -8,6	1.844	-587 -22,2	1.696	119 4,5	1.994

Tabelle 19: Abdeckung der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2003 bis 2030 in der Gemeinde Hüttenberg

Jahr	Basis-Szenario			Ausgeglichener Wanderungssaldo			Hohe Zuwanderungen		
	Gesamtnachfrage	Bestandsangebot	Neubau	Gesamtnachfrage	Bestandsangebot	Neubau	Gesamtnachfrage	Bestandsangebot	Neubau
2003	78	37	41	78	37	41	78	37	41
2004	77	37	40	76	37	39	77	37	40
2005	74	44	30	73	41	32	75	45	30
2006	72	48	24	70	48	22	73	48	25
2007	69	43	26	68	41	27	71	47	24
2008	67	47	20	65	43	22	69	46	23
2009	65	45	20	63	43	20	68	52	16
2010	63	49	14	60	44	16	66	51	15
2011	61	55	12	58	49	12	64	58	13
2012	60	51	12	56	45	11	64	53	13
2013	58	54	12	54	48	11	62	60	12
2014	57	56	11	53	52	11	61	61	12
2015	56	57	11	52	49	10	61	62	12
2016	57	62	11	52	52	10	62	70	12
2017	58	63	12	53	54	11	64	71	13
2018	59	64	12	54	55	11	65	72	13
2019	61	64	12	55	59	11	68	73	14
2020	64	69	13	57	55	11	70	77	14
2021	64	70	13	58	61	12	72	80	14
2022	65	71	13	58	59	12	73	81	15
2023	66	71	13	59	60	12	74	84	15
2024	68	77	14	59	64	12	76	89	15
2025	70	78	14	61	66	12	78	87	16
2026	70	79	14	61	60	12	79	93	16
2027	71	80	14	61	68	12	80	96	16
2028	72	81	14	61	65	12	81	92	16
2029	71	82	14	61	67	12	81	93	16
2030	71	82	14	60	74	12	82	98	16
Summe	1.844	1.716	470	1.696	1.496	448	1.994	1.913	497

1) Mindestens 20% der Gesamtnachfrage

**Tabelle 20: Notwendiger Geschosswohnungsbau von 2003 bis 2030
in der Gemeinde Hüttenberg**

Jahr	Basis-Szenario			Ausgeglichener Wanderungssaldo			Hohe Zuwanderungen		
	Wohnungsbedarf	EZFH-Neubau	Differenz	Wohnungsbedarf	EZFH-Neubau	Differenz	Wohnungsbedarf	EZFH-Neubau	Differenz
2003	63	41	22	33	41	-8	96	41	55
2004	66	40	26	38	39	-1	100	40	60
2005	69	30	39	41	32	9	102	30	72
2006	56	24	32	26	22	4	91	25	66
2007	80	26	54	51	27	24	111	24	87
2008	70	20	50	40	22	18	105	23	82
2009	78	20	58	47	20	27	106	16	90
2010	78	14	64	42	16	26	109	15	94
2011	76	12	64	49	12	37	109	13	96
2012	88	12	76	58	11	47	123	13	110
2013	81	12	69	50	11	39	112	12	100
2014	73	11	62	41	11	30	106	12	94
2015	78	11	67	49	10	39	112	12	100
2016	68	11	57	39	10	29	98	12	86
2017	76	12	64	47	11	36	109	13	96
2018	81	12	69	50	11	39	114	13	101
2019	64	12	52	28	11	17	98	14	84
2020	70	13	57	45	11	34	104	14	90
2021	58	13	45	27	12	15	93	14	79
2022	63	13	50	32	12	20	96	15	81
2023	61	13	48	31	12	19	95	15	80
2024	49	14	35	19	12	7	83	15	68
2025	58	14	44	24	12	12	92	16	76
2026	50	14	36	23	12	11	81	16	65
2027	45	14	31	12	12	0	74	16	58
2028	45	14	31	18	12	6	80	16	64
2029	41	14	27	15	12	3	80	16	64
2030	45	14	31	5	12	-7	76	16	60
Summe	1.830	470	1.360	980	448	532	2.755	497	2.258

Da der zur Abdeckung des Wohnungsbedarfes im **Basisszenario** und vor allem im **Szenario Hohe Zuwanderungen** erforderliche Geschosswohnungsbau kaum realisierbar erscheint und die typische Wohnform in Hüttenberg auch eher das Wohnen im Ein- oder Zweifamilienhaus ist, kann der erforderliche Wohnungsbau in diesen beiden Szenarien nur über eine deutliche Erhöhung der spezifischen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen.

Die spezifische Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich aus dem Zusammenspiel der „allgemeinen Attraktivität“ einer Kommune (Verkehrsanbindung, Betreuungsangebote für Kinder, vor Ort vorhandene Schulformen bzw. Qualität der Anbindung an weiterführende Schulen, Arbeitsplatz und Dienstleistungsangebot am Ort, Freizeiteinrichtungen ...) und dem Preisniveau.

Die notwendige Baulandpreissenkung liegt bei rd. 25 % im **Basisszenario** und 35 % im **Szenario Hohe Zuwanderungen**. Durch eine Erhöhung der „allgemeinen Attraktivität“ Hüttenbergs kann die notwendige Baulandpreisreduzierung zwar gemindert, aber nicht aufgehoben werden.

6 Optionen im Bereich der Arbeitsplatzentwicklung

Gegenwärtig ist der Arbeitsplatz in der Gemeinde Hüttenberg sehr niedrig und die hüttenberger Bevölkerung nutzt vor allem die Arbeitsplatzzentren Gießen und Wetzlar. Wie in **Abschnitt 5** aufgezeigt wurde, erfordern sowohl das Basisszenario als auch das Szenario Hohe Zuwanderungen eine Stärkung des Arbeitsplatzstandortes Hüttenberg. Ohne den Anspruch auf Vollständigkeit zu haben, können hier im wesentlichen nur grundsätzliche Möglichkeiten und Chancen der Gemeinde Hüttenberg diskutiert werden

Neue wirtschaftliche Aktivitäten für Hüttenberg

Die Ansiedlung neuer größerer Betriebe im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes und der Dienstleistungen ist inzwischen so selten geworden, dass eine gezielte Politik in diese Richtung zwar empfohlen werden kann, der Erfolg jedoch eher zufallsbedingt ist.

Im Wettbewerb um die Ansiedlung von Unternehmen kann Hüttenberg nur solche Unternehmen, für die Hüttenberg Standortvorteile aufweist. Die regionale Position Hüttenbergs unmittelbar angrenzend an die Städte Gießen und Wetzlar mit einem unmittelbaren Autobahnzugang ist zwar theoretisch hervorragend, wurde bisher jedoch nicht genutzt. Das Waren produzierende Gewerbe, aber auch die wachsenden Logistikunternehmen benötigen Betriebsflächen

- mit besten **inneren Infrastrukturen** für Lastkraftwagen (Parkflächen, Rampen),
- zu **preiswerten Konditionen** (weil die Flächenproduktivität weiter sinkt,

- **ohne Beschränkungen** beim Verhältnis von Erwerbstätigen zu genutzter Fläche.

Ideal sind nach diesen Kriterien Flächen längs der Autobahnen, die in Hüttenberg vorhanden sind. Darüber hinaus muss der Preis für die Flächen im regionalen Gefüge konkurrenzfähig sein.

Hüttenberg wird sich auf Grund seines gegenwärtigen Profils sicher nicht zum Gewerbestandort mit hoher Arbeitsplatzdichte entwickeln können, die gegenwärtigen Schwächen können bei den vorhandenen örtlichen Lagequalitäten aber durchaus abgebaut werden.

Auch die gegenwärtige Ausstattung Hüttenbergs mit **touristischen Einrichtungen** ist gering. Es existieren nur kleingewerbliche Tourismusangebote.

Sollte die Gemeindeentwicklung verstärkt in Richtung eines touristischen Zentrums verschoben werden, so sind sowohl

- von der nicht ausreichend attraktiven touristischen Lage,
- den bisher fehlenden touristischen Infrastruktureinrichtungen und
- der zunehmenden Konkurrenz lagebegünstigter touristischer Standorte in Deutschland

nur geringe Chancen für eine derartige Entwicklung zu sehen.

Hüttenberg liegt zwar verkehrsgünstig zwischen landschafts- und städtetouristischen Zielen und wird als Plattform für Ausflüge von den wenigen Touristen gern angenommen. Dieser Plattformtourismus bringt jedoch wenig Wertschöpfung in die Übernachtungsregion selbst. Dieser Standortvorteil (ohne eigene touristische Attraktivität) ist daher zu gering, um als Basis für einen breiteren Ausbau zu dienen. Eine Entwicklung Hüttenbergs in diese Richtung kann nicht empfohlen werden.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundsätzlich gilt für die weitere Entwicklung von Gemeinden, dass neue Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote, die ja auch die Attraktivität einer Kommune erhöhen und deren Entwicklung dokumentieren, nur bei wachsender Einwohnerzahl geschaffen bzw. angesiedelt werden können. Schrumpfende Einwohnerzahlen gefährden dagegen langfristig die Eigenständigkeit einer Gemeinde (wie in Ostdeutschland gegenwärtig vielerorts zu sehen ist).

Von erheblicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch **die eng mit der Einwohnerzahl verknüpfte finanzielle Ausstattung** der Städte und Gemeinden. Jeder zusätzliche Einwohner führt nach vorsichtigen Schätzungen zu jährlichen Mehreinnahmen von rd. 200 Euro. Die Einwohnerdifferenz zwischen den Szenarien „ausgeglichener Wanderungssaldo“ und „hohe Zuwanderungen“ führt dementsprechend im Jahr 2030 zu einem Einnahmeunterschied von über 800.000 Euro jährlich.

Die Analyse hat gezeigt, dass Hüttenbergs bisher seine Chancen als **Wohnstandort** durchaus genutzt hat, während die Chancen bei der **Generierung von Arbeitsplätzen** nicht wahrgenommen wurden.

Die drei Szenarien zur Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageentwicklung zeigen, dass die Überalterung der Bevölkerung Hüttenbergs nicht aufgehalten werden kann, sondern durch Zuwanderungen nur gemildert werden kann.

Die Einwohnerzahl im Jahr 2030 beträgt im

Basisszenario	12.116 Personen
Szenario ausgeglichener Wanderungssaldo	10.098 Personen
Szenario hohe Zuwanderungen	14.182 Personen.

Die Unterschiede sind auf den ersten Blick unspektakulär. Allerdings muss bei der Beurteilung beachtet werden, dass z.B. im Einzelhandel eine Tendenz zu beobachten ist, dass viele Geschäfte eine immer höhere Einwohnerzahl im unmittelbaren Einzugsgebiet benötigen. Insofern sind zumindest Teile des gegenwärtig vorhandenen Einzelhandels in Hüttenberg im Szenario „Ausgeglichener Wanderungssaldo“ langfristig in ihrer Existenz gefährdet. Dies gilt umso mehr nach dem Jahr 2030, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre die Phase höherer Mortalität erreichen und der Ster-

beüberschuss nochmals deutlich ansteigt. Bis 2050 würde die Einwohnerzahl Hüttenbergs bei ausgeglichenem Wanderungssaldo auf etwa 8.500 Personen absinken.

Im Basisszenario wäre mit gut 12.000 Einwohnern um das Jahr 2030 ein Höchststand erreicht. Allerdings würden auch im Jahr 2050 noch rd. 11.900 Menschen in Hüttenberg leben. Nur im Szenario „Hohe Zuwanderungen“ würde der Wanderungsgewinn dauerhaft den Sterbeüberschuss übersteigen und die Einwohnerzahl läge 2050 bei über 15.000 Einwohnern.

Insgesamt lassen sich die Ergebnisse der Szenarien folgendermaßen beschreiben:

Basisszenario

Bevölkerung: Langsam ansteigende Einwohnerzahl bis 2030, anschließende Stagnation.

Wohnungsbedarf: Durchschnittlicher Neubaubedarf von 65 Wohnungen pro Jahr.

Wohnungsnachfrage: Beim gegenwärtigen Preisniveau von Bauland ist die Nachfrage nach der für Hüttenberg typischen Wohnform des Ein- oder Zweifamilienhauses nicht ausreichend. Die erforderliche Preissenkung für Wohnbauland liegt bei ca. 25 %.

Infrastruktur und Handel: Die vorhandene Struktur kann gehalten werden.

Arbeitsplätze: Die Steigerung der Erwerbsfähigenzahl und die weitere Zunahme der Frauenerwerbsquote erfordern eine Stärkung des Arbeitsplatzstandortes Hüttenberg.

Szenario Ausgeglichener Wanderungssaldo

Bevölkerung: Leicht abnehmende Einwohnerzahl bis 2030, anschließend beschleunigter Einwohnerverlust.

Wohnungsbedarf: Durchschnittlicher Neubaubedarf von 35 Wohnungen pro Jahr.

Wohnungsnachfrage: Beim gegenwärtigen Preisniveau von Bauland kann die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern den Bedarf knapp zur Hälfte abdecken. Die Gewinnung von Investoren für neue Geschosswohnungen ist bei stagnierender bzw. schrumpfender Einwohner noch geringer als im Basisszenario, so dass auch in diesem Szenario eine Preissenkung für Wohnbauland erforderlich ist (allerdings etwas geringer als im Basisszenario).

Infrastruktur und Handel: Die vorhandene Struktur kann nicht gehalten werden. Die Gefährdung insbesondere des Einzelhandels ist als gravierend zu bezeichnen. Die spezifischen Verwaltungskosten je Einwohner werden

zwangsläufig ansteigen. Langfristig ist die Eigenständigkeit der Gemeinde nicht gesichert.

Arbeitsplätze: Die nur geringe Steigerung der Erwerbsfähigenzahl und die weitere Zunahme der Frauenerwerbsquote kann durch einen leicht ansteigenden Auspendlerüberschuss abgefangen werden.

Szenario Hohe Zuwanderungen

Bevölkerung: Stetig steigende Einwohnerzahl bis 2050.

Wohnungsbedarf: Durchschnittlicher Neubaubedarf von knapp 100 Wohnungen pro Jahr.

Wohnungsnachfrage: Beim gegenwärtigen Preisniveau von Bauland ist die Nachfrage nach der für Hüttenberg typischen Wohnform des Ein- oder Zweifamilienhauses nicht ausreichend. Die erforderliche Preissenkung für Wohnbauland liegt bei ca. 35 %.

Infrastruktur und Handel: Die vorhandene Struktur kann ausgebaut werden. Durch neue Angebote wird die Attraktivität Hüttenberg gesteigert, was wiederum die Gewinnung von Zuwanderern erleichtert.

Arbeitsplätze: Die erhebliche Steigerung der Erwerbsfähigenzahl und die weitere Zunahme der Frauenerwerbsquote erfordern eine deutliche Stärkung des Arbeitsplatzstandortes Hüttenberg. Das Erreichen der im Szenario Hohe Zuwanderungen ermittelten Einwohnerzahlen hat den permanenten Ausbau des Wirtschaftsstandortes Hüttenberg zur Voraussetzung.

Die bisher für die Ansiedlung von Unternehmen **nicht** genutzte regional hervorragende Position Hüttenbergs (angrenzend an die Städte Gießen und Wetzlar mit einem direkten Autobahnzugang) muss sowohl im Basisszenario als auch im Szenario Hohe Zuwanderungen in Ansiedlungen umgesetzt werden.

Weiterhin erfordern diese beiden Szenarien mit im Vergleich zur Region überdurchschnittlichen Zuwanderungen verbesserte Infrastrukturangebote speziell im Hinblick auf die Zielgruppen „Familien mit Kindern“ und „ältere Menschen“, um im Wettbewerb mit anderen Kommunen der Region bestehen zu können. Eine verbesserte Infrastrukturausstattung wird auch dazu beitragen, die notwendige Baulandpreissenkung zu mildern.