

# Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg

8.8.2013  
Vorgehen

Dipl.-Ing. Janine Constant (Stadtplanerin AKNW)

# AGENDA

- ✓ **Vorstellung und Referenzen des InWIS**
- ✓ Vorgehen in der Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse
- ✓ Bausteine der Wohnungsmarktanalyse
- ✓ Zeit- und Arbeitsplan

# INWIS

## Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

- ✓ Gemeinnütziges Forschungs- und Wissenstransferinstitut im EBZ Bochum
- ✓ An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School
- ✓ Wissenschaftliche Bibliothek im EBZ mit 11.000 Bänden

### InWIS Forschung & Beratung GmbH

- ✓ Anwendungsorientierte Forschung und Beratung
- ✓ Transfer der wissenschaftlichen Erkenntnisse in die Praxis
- ✓ Themenfelder: Wohnungspolitik, Sozialpolitik, Immobilienwirtschaft, Stadt-/Regionalentwicklung



# INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

## Interdisziplinarität in fünf Leistungsbereichen

- ✓ Anwendungsorientierte Forschung und Beratung zu wohnungs-, immobilien- und regionalwirtschaftlichen Fragestellungen
- ✓ Interdisziplinäres Team: 24 wiss. Mitarbeiter/innen (Ökonomen, Volkswirte, Architekten, Geographen, Journalisten, Raumplaner, Stadtplaner, Sozialwissenschaftler, Soziologen)



- ✓ Wohnungspolitische Handlungskonzepte / Masterplan Wohnen (z.B. Emsdetten, Erkelenz, Gladbeck, Halle (Westf.), Heide, Hamm, Hagen, Kaiserslautern, Krefeld, Lübeck, Marl, Mülheim, Rheinisch-Bergischer Kreis, Schwerin, Soest, Velbert, Witten, Wesel)
- ✓ Wohnungsmarktanalysen und -prognosen (z.B. Essen, Mönchengladbach, Düsseldorf, Witten, Bochum, Kreis Unna, Ruhrgebiet, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Bonn)
- ✓ Wissenschaftliche Begleitforschung / Evaluation (z.B. Evaluation des Förderprogramms „Wohnungslosigkeit vermeiden – dauerhaftes Wohnen sichern; Begleitforschung zum Projekt „Prävention, Wohnraumversorgung und Quartiersmanagement. Möglichkeiten und Grenzen der Weiterentwicklung Zentraler Fachstellen)
- ✓ Wohnungsmarktbezogene Studien: z.B. Grundrisse für bezahlbaren Wohnraum – Entwicklungsszenarien und Lösungsansätze für die Region München

# INWIS

## Referenzen (II)

- ✓ Markt- und Standortgutachten für immobilienwirtschaftliche Projekte (z.B. Andernach, Trier, Mainz, Kehl, Remagen, Ahrweiler, Bad Neuenahr, Koblenz)
- ✓ Städtebauliche Entwicklungskonzepte für unterschiedliche Siedlungstypen: 50er Jahre Siedlung, innerstädtischer Altbau, Großwohnsiedlung
- ✓ Erstellung von (qualifizierten) Mietspiegeln (z.B. Dortmund, Münster, Witten, Delmenhorst) und KdU-Analysen
- ✓ Mieter-/Haushaltsbefragungen (z.B. Kaiserslautern, Rheinland, Düsseldorf, Köln, Münster)
- ✓ Wanderungsmotivuntersuchungen (z.B. Köln, Marl, Velbert)

# AGENDA

- ✓ Vorstellung und Referenzen des InWIS
- ✓ **Vorgehen in der Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse**
- ✓ Bausteine der Wohnungsmarktanalyse
- ✓ Zeit- und Arbeitsplan

# Herausforderungen in der Universitätsstadt Marburg

- ✓ Zentrale Fragestellungen
  - ✓ Wie kann mehr bezahlbarer Wohnraum in der Stadt geschaffen werden?
  - ✓ Wie kann mehr barrierearmer Wohnraum geschaffen werden?
  - ✓ Wie kann der Markt stärker auf die Wohnsituation von Studierenden eingehen?
- ✓ Veränderte Wohnbedürfnisse und Anforderungen an das Wohnen erfordern...
  - ✓ Anpassung des Wohnungsbestandes und
  - ✓ Anpassung des Neubaus an veränderte Rahmenbedingungen
  - ✓ in allen Teilmärkten.
- ✓ Weiterentwicklung der Wohnqualitäten unter Beteiligung aller Akteure
- ✓ Optimierung der bisherigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Strategien und Maßnahmen der Universitätsstadt Marburg

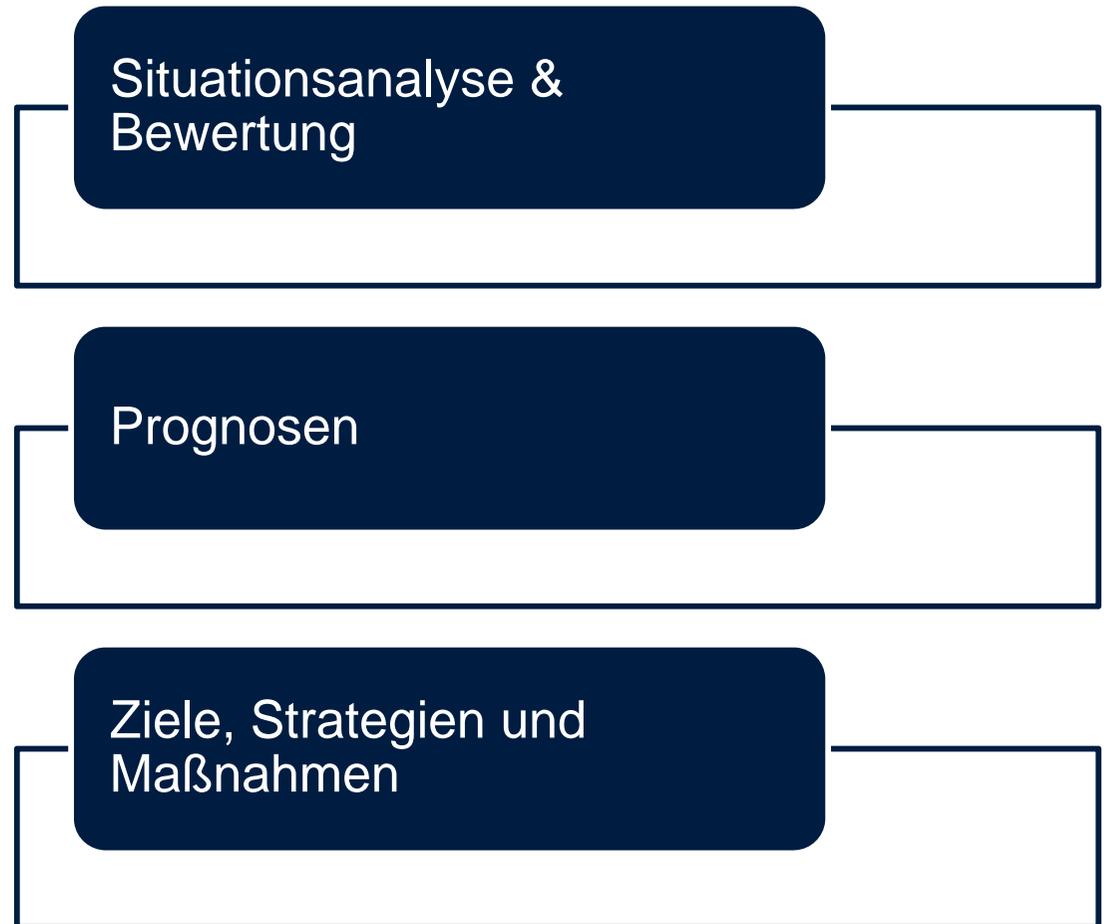
# Vorgehen

## Ziele

- ✓ Ausgangssituation bewerten –  
gesamstädtisch, teilräumlich,  
teilmarktbezogen
- ✓ Zukünftige Entwicklung  
analysieren
- ✓ Handlungsbedarfe ableiten –  
quantitativ und qualitativ und in  
den Teilmärkten
- ✓ Handlungsstrategien entwickeln  
und neue Maßnahmen ableiten
- ✓ Synergetische Verknüpfung mit  
bisherigen Planungen,  
Instrumenten und Strategien
- ✓ Abstimmung mit allen relevanten  
Akteuren



Abgestimmtes Konzept mit konkreten Handlungsempfehlungen



# Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

## Handlungsempfehlungen...

- ✓ ...zur Sicherung der Sozialen Wohnraumversorgung und Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen
- ✓ ... zur Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für Studierende
- ✓ ... zum Ausbau barrierearmer Wohnungsbestände und zu wohnbegleitenden Maßnahmen für ältere Menschen
- ✓ ...zur zielgruppenorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (Modernisierung, Umgang mit Leerständen, Ansprache von Eigentümern)
- ✓ ...zum markt- und zielgruppengerechten Wohnungsneubau



# Methodik

## Datenanalyse

- u.a. Kommunalstatistik, Grundstücksmarktbericht, GFK-Datenbank

## Literatur- und Quellenanalyse

- u.a. Marktberichte,

## Vorhandene Untersuchungsergebnisse

- u.a. Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

## Ortsbegehung

- Analyse unterschiedlicher Qualitäten, u.a. städtebauliche Situation, Bestandsqualitäten

## ImmobilienScout24-Auswertung

- Auswertung Wohnungsangebote
- Angebot/Nachfrage unterteilt u.a. nach Größen, Ausstattung, Objektzustand, Preis, Wohnlage

## Expertengespräche

- Einschätzung zur Marktsituation/ Markterfahrung, Rückkopplung der IS24-Ergebnisse

## Steuerungsgruppe/Lenkungsgruppe/ Runder Tisch

- Teilnehmer: Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Wohnungsmarktakeure
- Kritische Diskussion der Analyseergebnisse/Zwischenergebnisse

# ImmobilienScout24 Datenanalyse

- ✓ InWIS nutzt seit mehreren Jahren für Preis- und Nachfrageanalysen eine eigenständig entwickelte Datenbank, die auf Auswertungen der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 basiert, die dem InWIS in vollständiger Form vorliegen.
- ✓ Hinweise auf die Angebotsdichte liefert dabei die Zahl der in einem Ort eingestellten Verkaufsangebote. Zwar liegt die tatsächliche Zahl der Angebote im Neubau höher, da gerade Bauträger häufig nur „stellvertretende“ oder Beispielangebote einstellen. Für einen Vergleich unterschiedlicher Produktsegmente und Raumeinheiten sind die Zahlen jedoch eine wertvolle Unterstützung.
- ✓ Die Nachfrage wird bei dieser Methode über die so genannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage, wohl aber das Interesse an bestimmten Orten oder Produkten ab. Starke (schwache) Märkte können so durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert und abgebildet werden. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.
- ✓ Über die Repräsentativität der Methodik gibt eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß Aufschluss: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Häusern und Wohnungen. Knapp über 82 Prozent der Umzügler nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24.<sup>[1]</sup>

• <sup>[1]</sup> Hunziker, Christian (2009): Online schlägt Print. In: Immobilienwirtschaft 3/3009, S. 36-39

# Kooperatives Verfahren

## Fachgespräche mit Experten des Wohnungsmarktes:

- ✓ Erhebung von Markteinschätzungen
- ✓ Validierung eigener Einschätzungen und Prognosen

## Projektbegleitende Arbeitskreise:

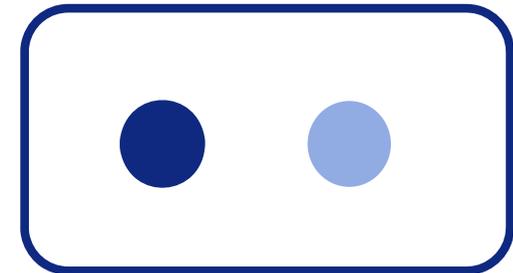
- ✓ Begleitung, Steuerung, fachlicher Austausch
- ✓ Diskussion von Zwischenergebnisse und Veränderung von Projektschwerpunkten
- ✓ Begrenzte Zahl TN: Fachplanung Stadtverwaltung, Wohnungsmarktakteure

## Präsentation beim „Runder Tisch preiswerter Wohnraum“

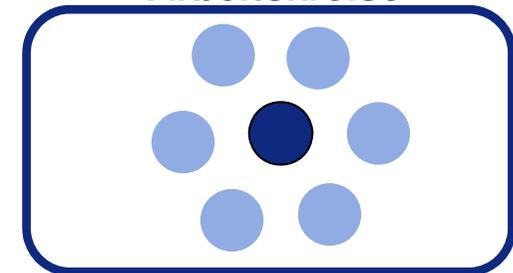
- ✓ Präsentation der Zwischenergebnisse
- ✓ Diskussion der Zwischenergebnisse
- ✓ Hinweise, Informationen, Erkenntnisse sammeln

## Information politischer Gremien

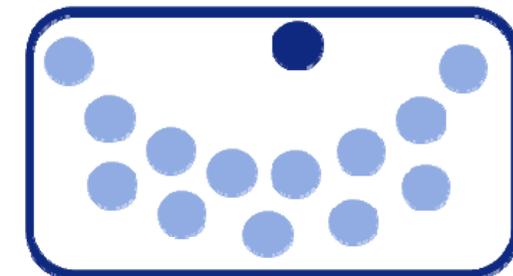
### Expertengespräche



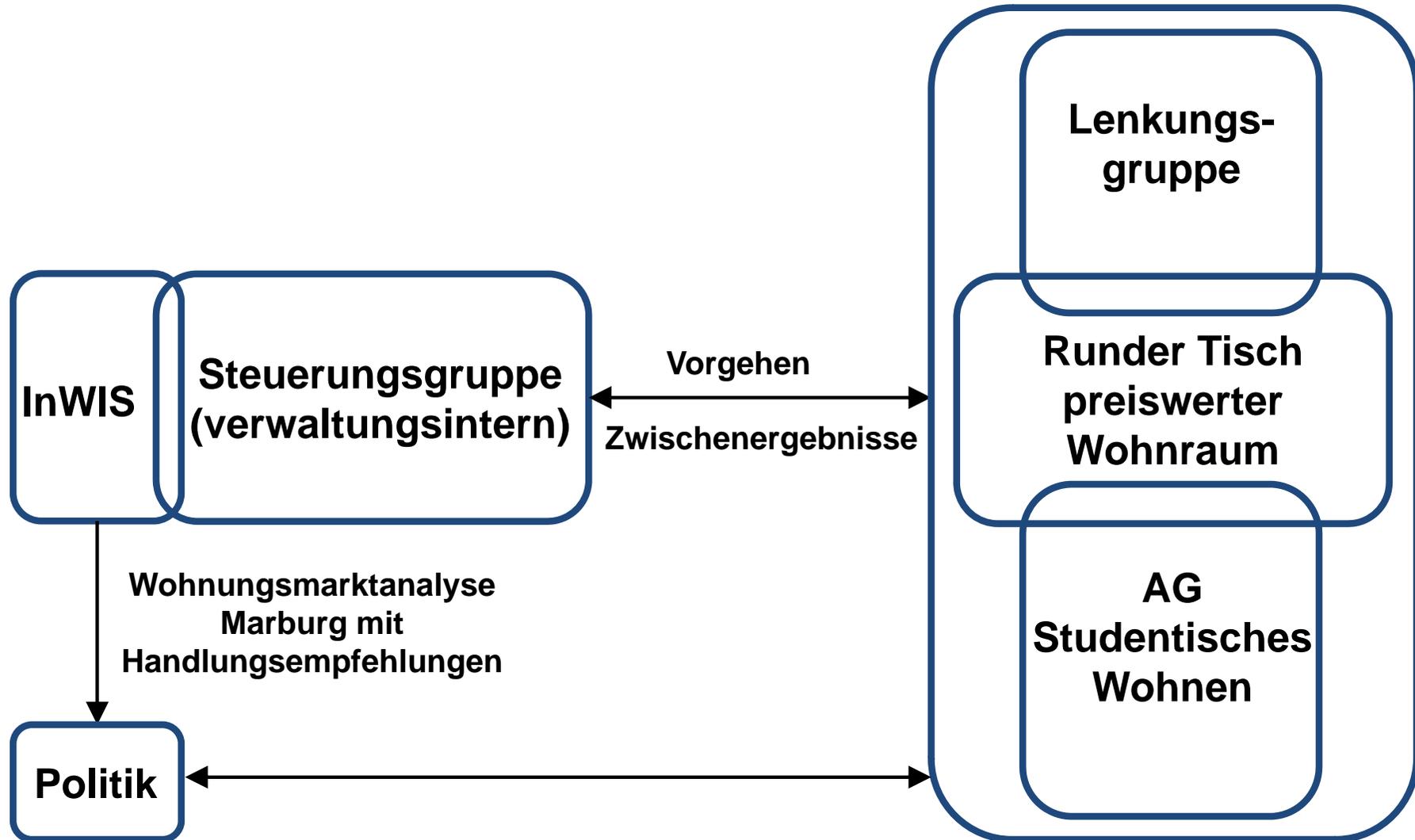
### Projektbegleitende Arbeitskreise



### Runder Tisch / Politik



# Kooperatives Verfahren



# AGENDA

- ✓ Vorstellung und Referenzen des InWIS
- ✓ Vorgehen in der Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse
- ✓ **Bausteine der Wohnungsmarktanalyse**
- ✓ Zeit- und Arbeitsplan

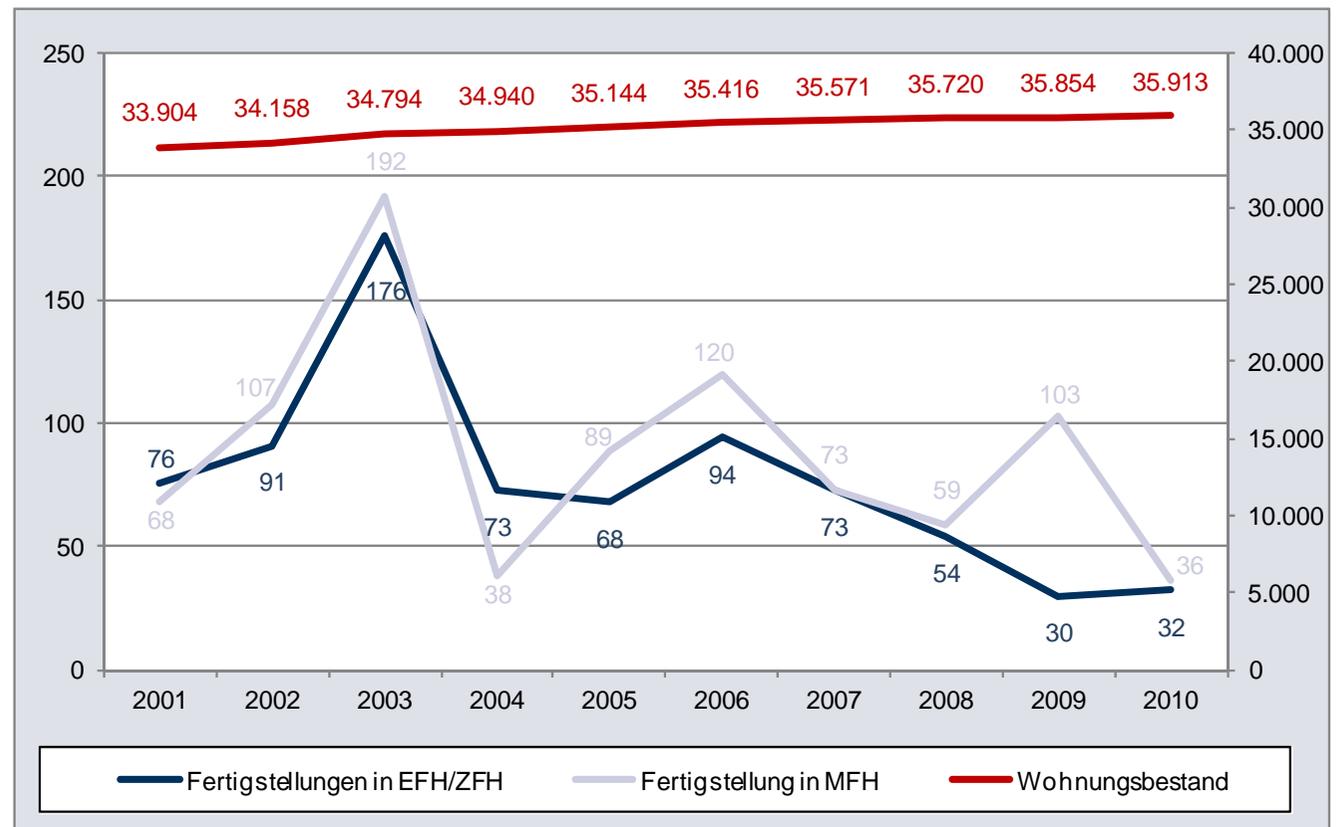
# Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

- ✓ Analyse der Nachfragefaktoren und Verflechtungen
- ✓ Grundlage sind verschiedene vorliegende Analysen
- ✓ Z.B. Einwohnerentwicklung, Wanderungsverhalten, Sozioökonomische Entwicklungen
- ✓ Zensusergebnisse in räumlicher Differenzierung nach 33 statistischen Bezirken ab II. Quartal 2014

# Regionale Einordnung und gesamtstädtische Angebotssituation

- ✓ Analyse Entwicklungen am Wohnungsmarkt
- ✓ Z.B. Wohnungsbestand, Baufertigstellungen, Preisentwicklungen

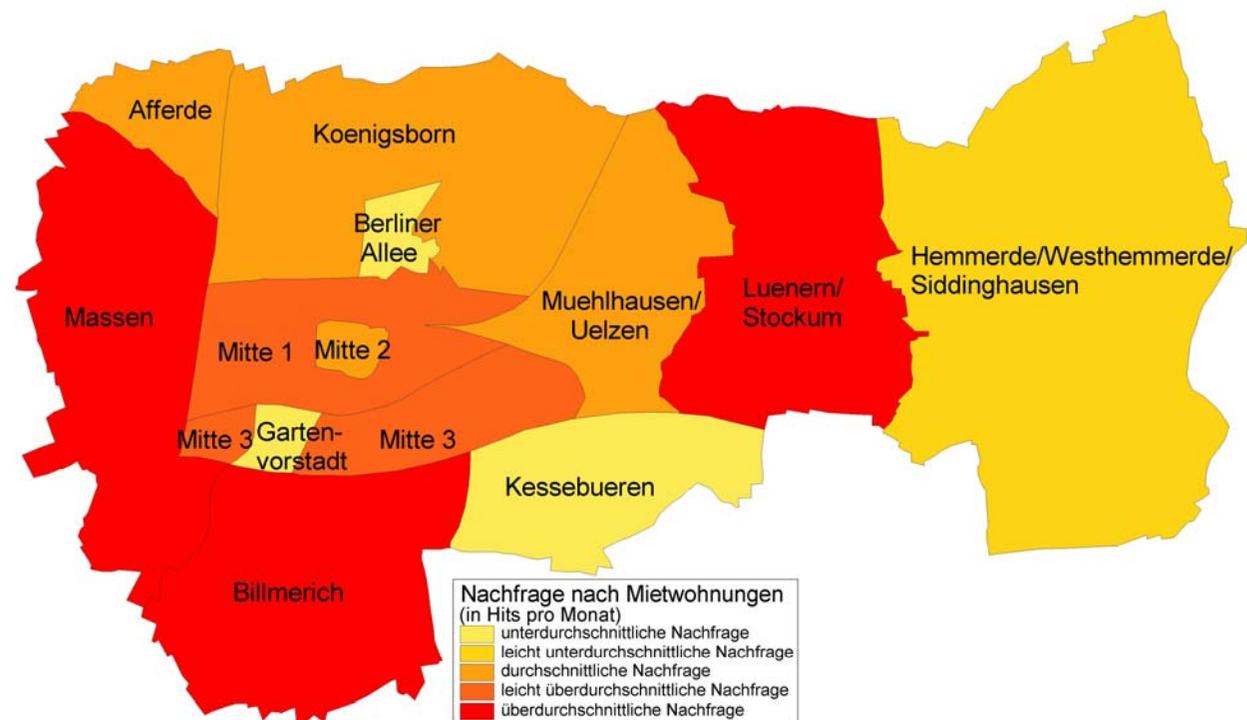
## Wohnungsbestand und Baufertigstellungen



# Teilräumliche Bewertung Angebot und Nachfrage

- ✓ Auswertung der Immobilienscout24 Datenbank in den einzelnen Teilsegmenten Miete und Eigentum
- ✓ Informationen zu Angebotsmengen, Wohnungsgrößen, Ausstattung, Preise, Lagen, u.a.
- ✓ Rückkopplung der Ergebnisse mit Wohnungsmarktexperten im Rahmen von Experteninterviews und Präsentationsveranstaltungen

Darstellung der Nachfragewerte nach Stadtteilen in einer Beispielstadt

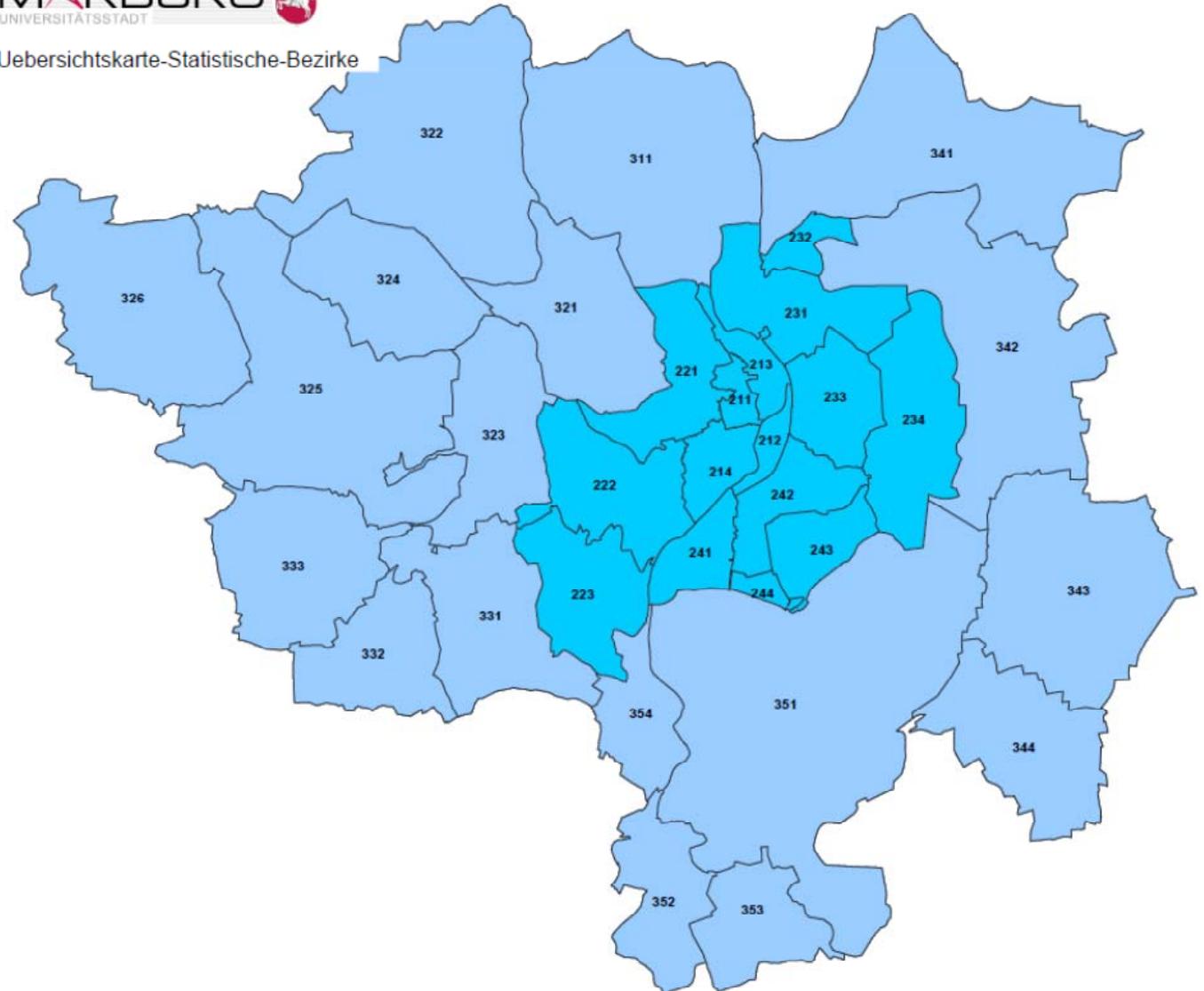


# Teilräumliche Bewertung Angebot und Nachfrage

- ✓ Kernstadt gegliedert in 15 statistische Bezirke
- ✓ Wehrda
- ✓ Marbach
- ✓ Cappel
- ✓ Östliche Außenstadtteile
- ✓ Westliche Außenstadtteile

MARBURG  
UNIVERSITÄTSSSTADT

Übersichtskarte-Statistische-Bezirke

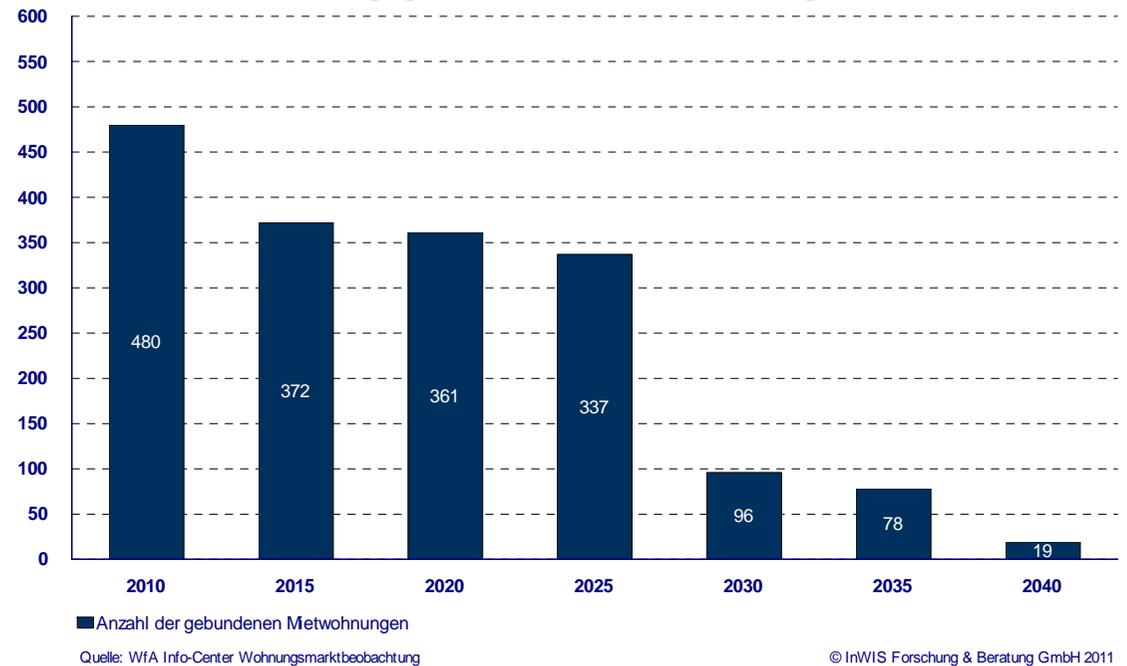


Copyright Magistrat der Universitätsstadt Marburg - FD Vermessung

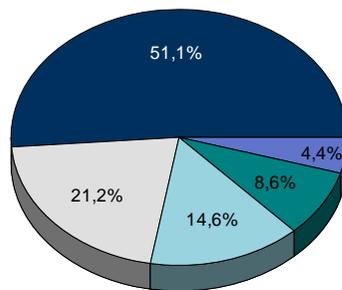
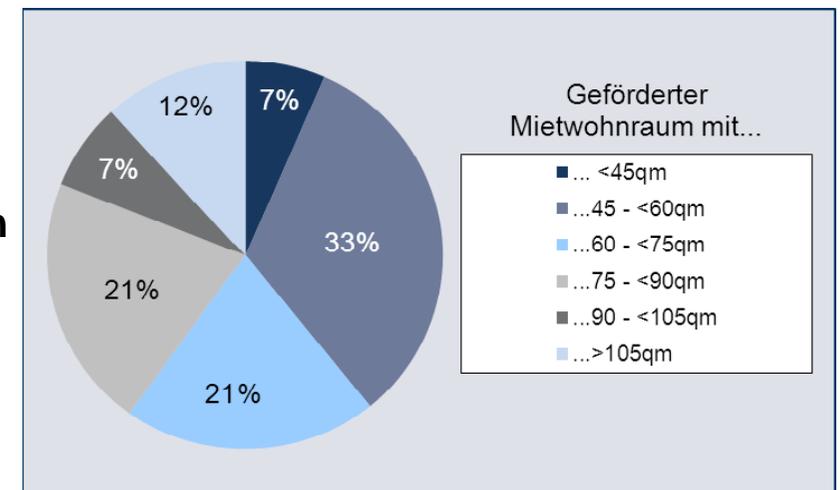
# Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- ✓ Analyse Angebot/Nachfrage → enger oder entspannter Markt im geförderten und preisgünstigen Teilmarkt
- ✓ Empfehlungen u.a. zu
  - ✓ Neubau
  - ✓ Zielgruppenorientierung
  - ✓ Versorgungsalternativen
- ✓ Reflexion des aktuellen Kriterienkatalogs

Entwicklung gebundener Wohnungsbestand



Wohnungsstruktur



Bedarfsgemeinschaften

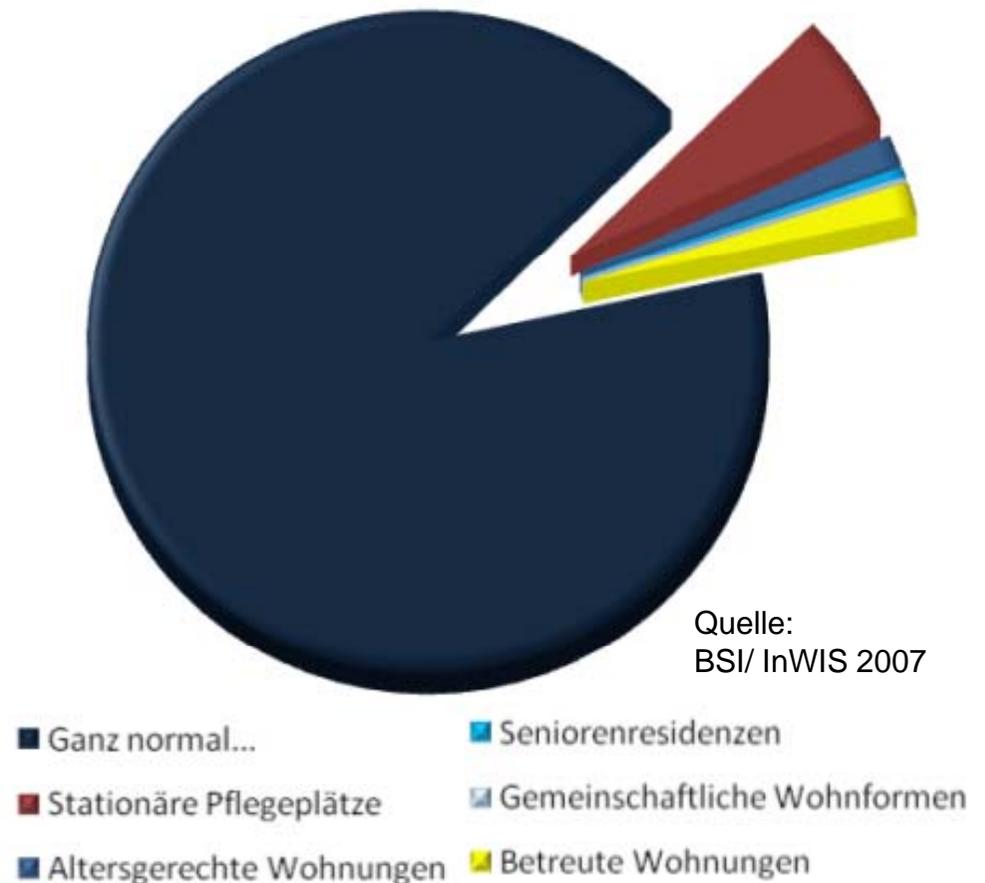
- BG mit einer Person
- BG mit zwei Personen
- BG mit drei Personen
- BG mit vier Personen
- BG mit fünf und mehr Personen

Quelle: JobAgentur EN, eigene Darstellung © InWIS F&B GmbH 2011

# Barrierearmes Wohnen – Wohnen im Alter

⇒ **Ältere stellen zukünftig eine der zentralen Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt dar**

- **Zentrale Fragen:**
  - „Wo wohnen bzw. leben die rd. 17 Millionen über-65jährigen?“ und „Wie möchte man im Alter wohnen“?
- ⇒ Die meisten „alten“ Menschen wohnen „ganz normal“ und möchten auch weiterhin so wohnen wie bisher!



# Barrierearmes Wohnen – Wohnen im Alter

## Barrierearme Wohnungen

- ✓ Analyse derzeitiges Angebot (frei finanzierte und geförderte barrierearme/-freie WE,),
- ✓ Nachfrageanalyse in den Preissegmenten
- ✓ Vorausschätzung des Nachfragepotenzials in 2030
- ✓ Räumliche Analyse

## Besondere Wohnformen:

- ✓ Analyse derzeitiges Angebot (Differenzierung der Angebote, u.a. Demenz-Wohngruppen, generationsübergreifende Wohnangebote)
- ✓ Nachfrageanalyse in den Preissegmenten (u.a. Wartelisten/Überzahl Wohnungsanfragen, insb. im geförderten Segment)
- ✓ Vorausschätzung des Nachfragepotenzials in 2030

## Empfehlungen

- ✓ Zu quantitativem Bedarf (Neubau und Potenziale durch Bestandsentwicklung)
  - ✓ Zu nachfragegerechten Produkttypen (Segmente, Preise, Größe, Lage, Ausstattung)

# Studentisches Wohnen

- ✓ Studierende sind keine homogene Nachfragergruppe
- ✓ Ausgangssituation ist aber ähnlich:
  - ✓ Wenig Kaufkraft
  - ✓ Wenig selbstständige Wohnerfahrung
  - ✓ Müssen flexibel sein
  - ✓ Hohe Fluktuation
  - ✓ Nach der Ausbildung verändert sich die Wohnraumnachfrage
- ✓ Auswertung von aktuellen Forschungserkenntnissen
- ✓ Austausch mit Arbeitskreis studentisches Wohnen
- ✓ Welche Wohntrends sind zu erwarten?
- ✓ Welche Wohnungsangebote fehlen und werden künftig nachgefragt?
- ✓ Welche Bedarfslage wird quantitativ erwartet?



Quelle: Website Universität Marburg

# Wohnbauflächenangebot

Bei der Quantifizierung von Wohnflächenpotenzialen werden drei Arten von Flächenreserven betrachtet

- ✓ Flächenpotenziale in bestehenden Baulücken
  - ✓ Flächenpotenziale durch künftigen Abriss von Wohngebäuden
  - ✓ Flächenpotenziale aus vorhandenen B-Plänen und FNP-Gebieten
- Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf

**Baulücke**



**Abriss**



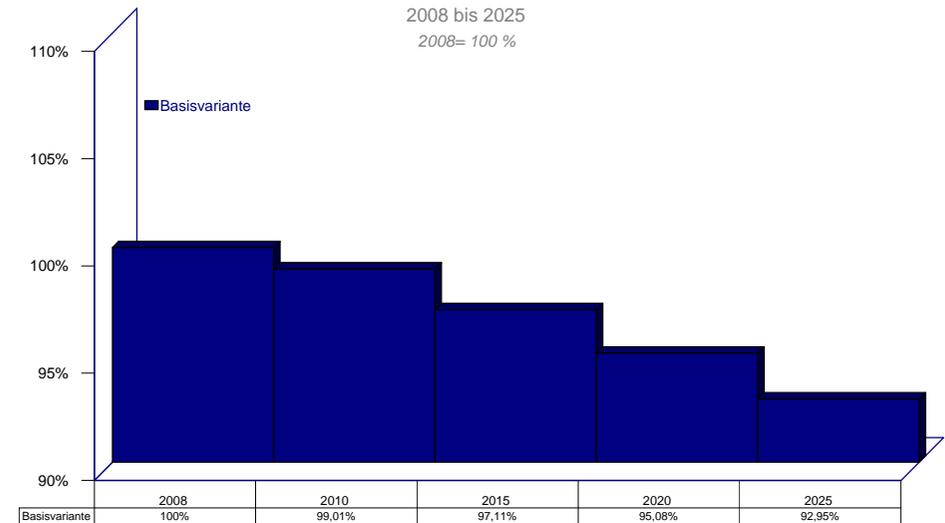
**Potentialfläche**



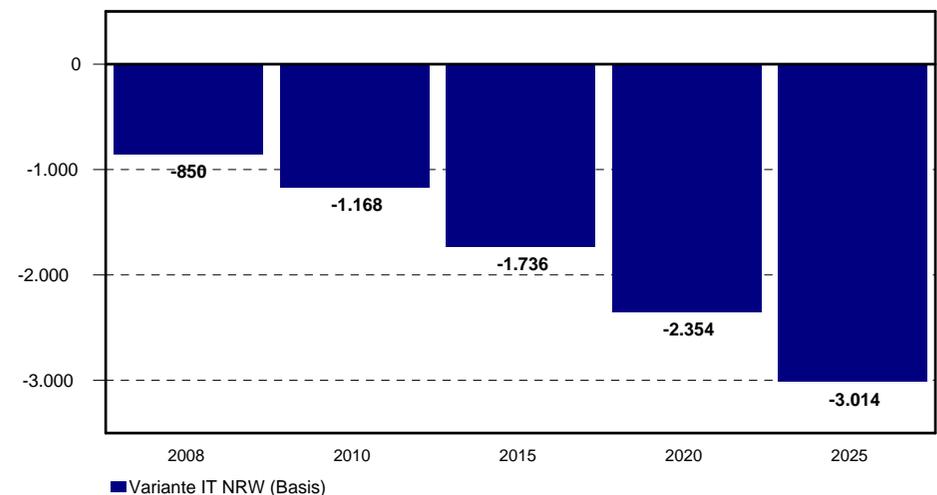
# Bevölkerungs-, Haushalts-Wohnungsbedarfsprognose

- ✓ Analyse kommunale Bevölkerungsprognose
- ✓ Wie wird sich die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf entwickeln?
  - ✓ Mit Nebenwohnsitzen
  - ✓ Ohne Haushalte, die keinen eigenständigen Haushalt führen (Pflegeheime)
  - ✓ Mit Studentenwohnheimen – eigenständige Haushalte
  - ✓ Berücksichtigung sonstiger Personen: Asylbewerber, Untermieterhaushalte
- ✓ Wie wird sich der quantitative Wohnungsbedarf entwickeln?
- ✓ Berechnung erst nach Verfügbarkeit teilsräumlicher Zensusdaten möglich

## Haushalte mit Wohnungsbedarf



## WE- Bedarfs-Entwicklung



# Qualitative Wohnungsnachfrageprognose

- ✓ Benennung des qualitativen Neubaubedarfs in den einzelnen Marktsegmenten
- ✓ Berücksichtigung von Zielgruppen, Marktsegmenten, Zeithorizont

Marktsegment x	Zielgruppen	Wohnungen, Umfang pro Jahr			
		2013-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
<b>Eigenheime</b>		<b>61</b>	<b>54</b>	<b>44</b>	<b>38</b>
Wohneigentumsbildung	Schwellenhaushalte bis höhere Einkommensgruppen	57	51	42	37
Zur Miete	Familien mit 2-3 Kindern, einkommensschwache und Schwellenhaushalte	4	3	2	1
<b>Etagenwohnungen</b>		<b>37</b>	<b>33</b>	<b>28</b>	<b>20</b>
Eigentumswohnungen	Best Ager, Senioren mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig, Paare ohne Kinder jeden Alters	19	17	13	9
Mietwohnungen öffentlich gefördert	Einkommensschwache Haushalte	8	7	7	5
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte	10	9	8	6
<b>Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:*</b>					
Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen*	unteres bis hohes Einkommen	12	11	10	10
Besondere Wohnform	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	5	5	5	4

\* Neubaupotenzial für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wird qualitativ bestimmt

# AGENDA

- ✓ Vorstellung und Referenzen des InWIS
- ✓ Vorgehen in der Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse
- ✓ Bausteine der Wohnungsmarktanalyse
- ✓ **Zeit- und Arbeitsplan**

# Zeitplan

Zeitschiene ca. 10-12 Monate

<b>Wohnungsmarktanalyse Marburg: Zeitplan</b>		Start: Mitte August 2013											
<b>Bausteine/Monate</b>		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Situationsanalyse</b>													
Analyse der Nachfragefaktoren und der Verflechtungen		■											
Analyse gesamtstädtische Angebotssituation		■											
Teilräumliche Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation		■		■									
Öffentlich geförderter Wohnungsbau		■		■									
Barrierearmes Wohnen - Wohnen im Alter						■							
Studentisches Wohnen						■							
Wohnbauflächenangebot												■	
<b>Prognostische Aussagen</b>													
Prüfung / ggf. Aktualisierung Bevölkerungsprognose												■	
Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose												■	
Qualitative Wohnungsnachfrageprognose				■									
<b>Ziele und Maßnahmen</b>													
Entwicklung Ziele und Maßnahmen in den einzelnen Teilmärkten				■									
<b>Kooperatives Verfahren/Kommunikationsinstrumente</b>													
Kooperatives Verfahren (Gruppensitzungen)				■				■				■	
Kooperatives Verfahren ( Expertengespräche)				■									
Einbindung Runder Tisch (2 Veranstaltungen)						■						■	
Einbindung Politik												■	

# Ablaufplan

Oktober 2013

1

- Vorgehensweise; Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen gesamtstädtische Angebotssituation; Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Januar 2014

2

- Analyse, Empfehlungen und Diskussion: Mietwohnungsmarkt, Wohnen im Alter

März /April 2014

3

- Analyse, Empfehlungen und Diskussion: Studentisches Wohnen; Eigentumssegment (Eigenheime und ETW)

Mai/Juni 2014

4

- Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarfsprognose, Zusammenfassung qualitative Wohnungsnachfrageprognose; Wohnbauflächen

# Kontakt

***Dipl.-Ing. Janine Constant***

*Stadtplanerin AKNW*

*Kommunalberatung*

*InWIS Forschung & Beratung GmbH*

*InWIS - Institut für Wohnungswesen,*

*Immobilienwirtschaft, Stadt- und*

*Regionalentwicklung an der EBZ*

*Business School und der Ruhr-*

*Universität Bochum*

*Springorumallee 5, 44795 Bochum*

Web: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

Facebook: [www.fb.com/inwis.de](http://www.fb.com/inwis.de)

***Dipl.-Ing. Regina Höbel***

*Raumplanerin*

*Leitung Kommunalberatung*

*InWIS Forschung & Beratung GmbH*

*InWIS - Institut für Wohnungswesen,*

*Immobilienwirtschaft, Stadt- und*

*Regionalentwicklung an der EBZ*

*Business School und der Ruhr-*

*Universität Bochum*

*Springorumallee 5, 44795 Bochum*

Web: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

Facebook: [www.fb.com/inwis.de](http://www.fb.com/inwis.de)