

# Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg

Auftraggeber: Universitätsstadt Marburg

Rückmeldung zu Anmerkungen und Vorschlägen  
aus der Lenkungsgruppe

2.10.2013



## 1. Bezahlbarer Wohnraum (welche Definition wird zugrunde gelegt)

Anhand verschiedener Indikatoren wird dargelegt, wie umfangreich die Nachfrage der Haushalte in Marburg ist, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau zuzugsberechtigt sind. Es erfolgt eine Analyse, welche Haushaltsstrukturen am Markt vertreten sind und wie sich die Nachfrage unter den Rahmenbedingungen der letzten Jahre in der Stadt entwickelt hat. Bezug nehmend auf die aktuelle politische und gesellschaftliche Diskussion in Marburg erfolgt eine Darstellung des Umfangs und der Struktur des preisgebundenen Wohnraums in Marburg. Betrachtet wird dabei auch, je nach Datenverfügbarkeit, der bisherige quantitative Verlauf sowie die zukünftig zu erwartende Entwicklung. Diese Ausgangslage wird dann mit der Versorgungsalternative im frei finanzierten Bestand abgeglichen. Gegenstand des Vergleichs sind die Betrachtungen der Quantitäten und der Strukturmerkmale.

Durch den Vergleich von Angebot und Nachfrage im unteren Preissegment können folgende Fragestellungen beantwortet werden:

- Wie hoch ist die Nachfrage im unteren Preissegment (frei finanziert und preisgebundene Wohnungen), d. h. wie angespannt, entspannt oder ausgeglichen ist der jeweilige Teilmarkt und
- wie stellt sich das Verhältnis und der Bedarf an preiswertem Wohnraum für die verschiedenen Haushaltsgrößen dar?

Durch die Darstellung des künftigen Bindungsverlaufs im Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen wird ersichtlich,

- wie sich der Umfang dieses Teilmarktes in Zukunft entwickeln wird und
- inwieweit eine zukünftige Neubautätigkeit den Verlust der Sozialbindungen näherungsweise kompensieren kann.

Die zukünftige Nachfrage nach preiswertem Wohnraum kann nicht zuverlässig prognostiziert werden, weil längerfristige Prognosen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung fehlen. Gleichwohl können aus den bisherigen Entwicklungen plausible Schlussfolgerungen für die Zukunft getroffen werden:

- Wie hat sich bisher die einkommensschwache Nachfrage entwickelt und
- sind Impulse für eine gesteigerte oder verminderte Kaufkraft in Marburg zu erwarten, die den Bedarf preisgünstiger Wohnungen beeinflussen?

Die verschiedenen Indikatoren wie z. B. Zahl und Struktur der Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslosenquoten, Einkommen usw. werden aus unterschiedlichen Quellen erhoben, z. B. Bundesagentur für Arbeit, Gesellschaft für Konsumforschung, Stadt-/Kreisverwaltung usw.

Durch eine Auswertung der Internetdatenbank ImmobilienScout24 kann zuverlässig bestimmt werden, in welchem Umfang und in welchen Wohnungsgrößen preiswerter, frei finanzierter Wohnraum verfügbar ist. Preiswerte Wohnungen werden definiert als Wohnungen, deren monatliche Kaltmiete (pro qm oder auf die gesamte Wohnung bezogen) die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft nicht überschreitet. Der Umfang der Bedarfsgemeinschaft – differenziert nach Personenzahl – wird dem Wohnungsbestand - differenziert nach angemessener Wohnungsgröße – gegenübergestellt. Die Bilanzierung ermöglicht eine Einschätzung, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum am frei finanzierten Markt zu finden. Zur Validierung der Nachfrage und Versorgungsmöglichkeiten werden zudem Ergebnisse der Expertengespräche berücksichtigt.

## 2. Ortsbegehungen (welche Daten werden erhoben, Kriterien der Analyse)

Bei der aktuellen Auftragslage ist die Durchführung des QuartiersChecks bislang durch die Universitätsstadt Marburg nicht beauftragt worden. Sofern sich im Laufe der Analyse der Bedarf ergibt und eine Beauftragung erfolgt, sind folgende Arbeitsschritte geplant:

Zur kleinräumigen Beurteilung von Stadtteilen (QuartiersCheck) hat das InWIS einen standardisierten Bewertungskatalog entwickelt. Insgesamt werden 27 Einzelkriterien in 5 Hauptkategorien geprüft und mit einem Punkteschema bewertet. Die 5 Hauptkategorien umfassen:

- Die Analyse des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der Siedlungsdichte, der umliegenden Wohnbebauung und ggf. von Gewerbe- und Industrieansiedlungen. In diesem Punkt kommt der Erfassung und Auswertung der Wohnbebauung in den einzelnen Quartieren und Stadtteilen eine besondere Bedeutung zu;
- Eine Einschätzung wichtiger sozialstruktureller Merkmale (Einkommen, Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt, Arbeitslosenquoten, Altersstrukturen);
- Verkehrliche Anbindung (ÖPNV, MIV) innerhalb der jeweiligen Analyseregion sowie die Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Wichtig ist hierbei die Anbindung an zentrale Versorgungszentren;
- Die Erfassung der infrastrukturellen Ausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, etc.);
- Beurteilung möglicher Belastungen und Beeinträchtigungen, die auf die Stadtteile und Quartiere einwirken und eine Vermarktung erschweren können (z.B. Lärmemissionen aufgrund großer Verkehrsachsen).

## 3. Experteninterviews (nach welchen Kriterien wird ausgewählt)

InWIS empfiehlt die Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse in einem offenen, transparenten und kooperativen Prozess mit allen lokalen Wohnungsmarktakteuren aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Durch die Präsentation und Diskussion der Zwischenergebnisse in den verwaltungsinternen Steuerungsrunden sowie im Runden Tisch werden betreffende Akteure erreicht. Zur qualitativen Erhebung von Informationen zum Wohnungsmarkt, Wohnungsangebot, Wohnungsnachfragern, Entwicklungen am Wohnungsmarkt, besonderen Bedarfen usw. werden zusätzlich telefonische und persönliche Gespräche mit den lokalen Wohnungsmarkexperten geführt. Als Experten werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber Vertreter der unterschiedlichen Fachsparten am Wohnungsmarkt (z.B. Finanzierungsinstitute, Immobilienmakler, Verbände und Vereine wie z.B. Haus und Grund oder auch Behindertenverbände), die großen Bestandhalter (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Studentenwerk), sowie bei Bedarfsfall die Fachämter der Stadtverwaltung befragt.

## 4. Immobilienscout 24 Analyse (Darstellung weiterer Methoden für Nachfrageanalyse)

### *Analyse unterschiedlicher Nachfragefaktoren*

Die Analyse der Nachfragefaktoren und der Verflechtungen dient dazu, die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Marburg und in der Region darzustellen:

- Analyse der bisherigen Einwohnerentwicklung und Darstellung der demografischen Perspektiven,
- Analyse der Wanderungs- und Pendlerverflechtungen mit dem Umland,
- Analyse der ökonomischen Rahmenbedingungen (Beschäftigten-/ Arbeitslosenentwicklung, Kaufkraft).

Ziel der Situationsanalyse ist es, neben den Nachfragefaktoren innerhalb der Stadt Marburg selbst, auch regionale Verflechtungen und Verbindungen in der Region aufzuzeigen. Hierzu werden sowohl Entwicklungen in den Nachbarstädten als auch Erkenntnisse aus der Region aufgegriffen, um Prozesse und Entwicklungen in der Stadt Marburg einordnen zu können.

Grundlage für diesen Untersuchungsschritt sind die Vorarbeiten der Stadt Marburg (u.a. die Berichte zur demographischen Entwicklung „Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf“ und „Marburg 2020 – demographischer Wandel“), weitere Daten des hessischen statistischen Landesamtes sowie der Gesellschaft für Konsumforschung.

#### *Analyse der ImmobilienScout24-Datenbank*

Der Vorteil dieser Datenbanken besteht darin, dass die Objekte georeferenziert sind, so dass auch kleinräumige Aussagen zu Angebotspreisen und zur Struktur des Angebotes (Wohnungsgrößen, angebotene Ausstattungsqualitäten) möglich sind, wenn ausreichend Fallzahlen vorliegen. Neben dem Eigentumsmarkt lässt sich auch der Mietwohnungsmarkt über die Datenbank gut abbilden. Entscheidender Vorteil gegenüber allen anderen Datenbanken ist die Möglichkeit, zu allen Angeboten auch die entsprechende Nachfrage abzubilden. Berücksichtigen muss man bei der Nutzung dieser Daten lediglich, dass es sich um Angebotspreise handelt. Die Auswertungsergebnisse werden im Rahmen von Expertengesprächen mit örtlichen Marktkennern überprüft und um weitere qualitative Aspekte ergänzt.

#### *Nachfragepotenzial barrierearme Wohnungen für ältere Menschen*

Vgl. Punkt 6

#### *Neubaupotenzialanalyse*

Das Nachfragepotenzial wird bestimmt. Für die Bestimmung des Nachfragepotenzials wird eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslageansatz durchgeführt; zur Abgrenzung dienen typische soziodemographische Merkmale. Die Vorausschätzung der Entwicklung von Zielgruppen und Wohnflächenverbrauch erfolgt als Trendprognose auf Basis einer Auswertung von Mikrozensusdaten.

Zusätzlich zur Wohnungsbedarfsprognose werden Leitfadeninterviews mit Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes (Wohnungsunternehmen, Makler, Bauträger, Architekten, Stadtverwaltung usw.) zu Angebots- und Nachfragetendenzen durchgeführt und aus den Forschungen des InWIS, die sich abzeichnenden Wohntrends dargestellt. Die Diskussion mit Wohnungsmarktakteuren ergänzen Teilmarktaspekte und zu formulierende Maßnahmen.

## 5. bereits vorliegende Analysen (welcher Erkenntnisstand besteht, bisherige Ergebnisse)

Ergebnisse vorliegender Analysen und Studien der Stadt Marburg fließen in die Wohnungsmarktanalyse mit ein. Dazu zählen z.B. folgende Berichte: Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf; Marburg 2020 – Demographischer Wandel; Sozialbericht Marburg. Weitere stadtspezifische Studien und Analysen zum Wohnungsmarkt können InWIS durch die Stadtverwaltung zugesandt werden.

## 6. Barrierarmes Wohnen - Besondere Wohnformen (auf welche Daten und Methoden stützt sich Nachfrageanalyse)

Das altersgerechte Wohnen ist bundesweit ein Markt mit steigender Nachfrage. Die Zahl der älteren Menschen ab 60 Jahre wird laut aktueller Prognosen ansteigen, ein erster Hinweis darauf, dass die Bedeutung dieser Zielgruppe am Wohnungsmarkt zukünftig zunehmen wird. Die immer größer werdende Gruppe der Älteren weist besondere Ansprüche an den Wohnraum auf: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis in das hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Altersgerechter Wohnraum kann sich über das gesamte Wohnungsangebot erstrecken, von der geförderten Mietwohnung bis zum barrierefreien Eigenheim:

- Es erfolgt eine quantitative Abschätzung der Personen, die auf altersgerechte Wohnungen (darunter auch betreute Wohnungen) angewiesen sind sowie eine Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030.
- Erläuterung unterschiedlicher Wohnungstypen bzw. Grade der Barrierefreiheit.
- Durch eine Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes und der Nachfragergruppe werden zukünftige quantitative aber auch qualitative Bedarfe aufgezeigt.
- Für die verschiedenen Produkttypen altersgerechter Wohnungen können Nachfragepräferenzen im Hinblick auf gewünschte Wohnungsgrößen, Miet-/Kaufpreise, Wohnstandortlagen und Ausstattungsqualitäten skizziert werden.

Die Abschätzung des Bedarfs an altersgerechten Wohnungen und betreuten Wohnungen erfolgt unter der Zuhilfenahme der Prävalenzraten nach Altersgruppen, Pflegestufen und Geschlecht. Weitere Einflussgrößen wie z. B. Umzugsbereitschaft basieren auf bestehenden Haushaltsbefragungen im Rahmen von Studien und Auftragsarbeiten des InWIS.

Genauere Angaben über den Bestand an barrierefreien Wohnungen sind nur schwer zu erheben, da ein barrierefreier Umbau nicht genehmigungspflichtig ist. Zudem können Bestandswohnungen bereits durch kleinere Maßnahmen zumindest barrierearm gestaltet werden und dadurch für viele Senioren nachfragegerecht sein. Insbesondere im Bestand der privaten Einzeleigentümer und im Eigenheimbestand ist eine exakte Vollerhebung daher nicht möglich und nicht zu empfehlen. Durch eine Abfrage im Rahmen der Expertengespräche kann der vorhandene Bestand sowie zukünftige Bauvorhaben ermittelt werden. Ebenso können aktuelle, besondere Projekte herausgearbeitet werden. Zusätzlich werden Gespräche mit den Behindertenverbänden bzw. -beauftragten der Stadt Hinweise darauf geben, wie sich die Wohnsituation für jüngere Nachfrager, die auf barrierefreie Wohnungen angewiesen sind, in Marburg gestaltet.



