

Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg

1.10.2014

Empfehlungen Wohnungsmarktanalyse

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Dipl.-Ing. Janine Constant (Stadtplanerin AKNW)

Bestätigte Ausgangshypothesen

Bestätigte Ausgangshypothesen

Marburg ist...

...ein heterogener Markt.

- ✓ Sachlich: Miete, Eigentum, EFH / MFH, niedrig- bis hochpreisig
- ✓ Räumlich: Tallagen, Berglagen und „Hinter-dem-Berg-Lage“;
- ✓ Infrastrukturell (Dichte an Angeboten z.B. Nahversorgung, medizinische Versorgung, kulturelle Angebote, Bildungsangebote): Kernstadt, verstädterte Bereiche, ländliche Außenbezirke

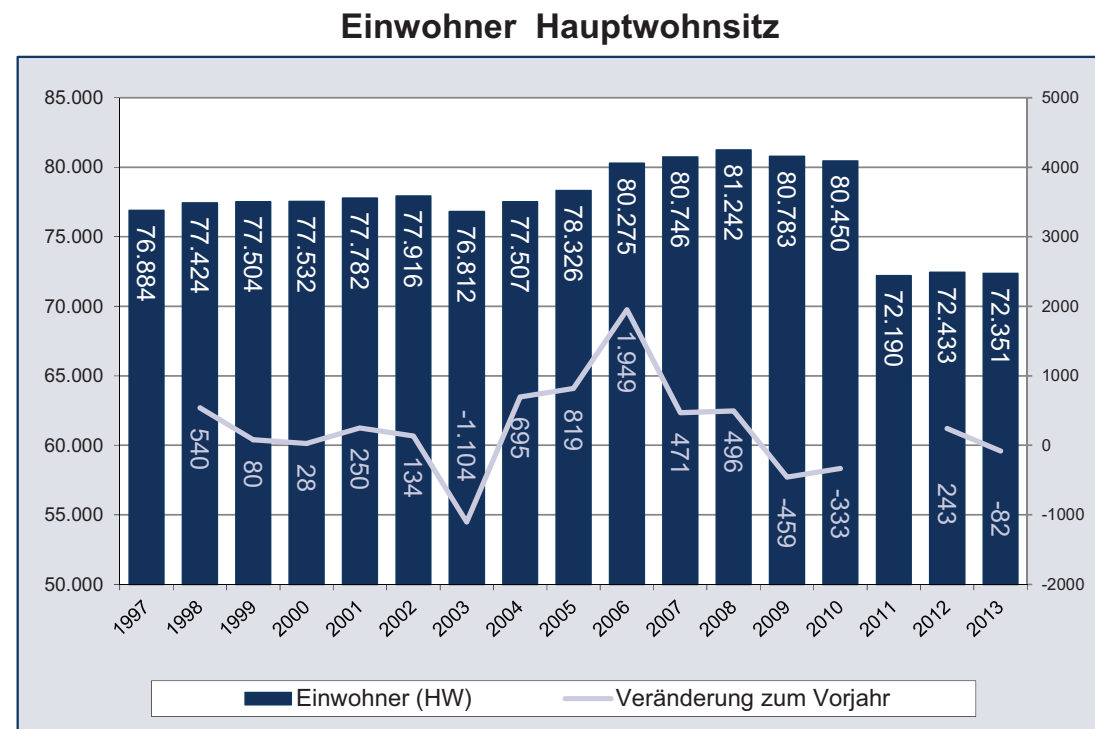
... ein Markt mit Nachfrageüberhang:

- ✓ mit angespanntem Markt in Kernstadt und in verstädterten Bereichen (Wehrda, Cappel, Marbach...)
- ✓ starke Engpässe bei preisgünstigen und barrierearmen/-freien Wohnungen
- ✓ mit deutlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen im Neubau und bei privaten Anbietern (auch im preisgünstigen Segment)

Bestätigte Ausgangshypothesen II

Ursachen für den angespannten Markt:

- ✓ Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, darunter
 - ✓ Anstieg der Studierendenzahlen
 - ✓ Anstieg sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- ✓ Bautätigkeit der letzten Jahren aufgrund Nachfrageentwicklung und Baulandknappheit (enge topografische Lage) nicht ausreichend
- ✓ Trend: Verbleib/Rückkehr in die Stadt (mehrere Zielgruppen: Familien, Best Ager, Senioren bevorzugen infrastrukturell gut ausgestattete Lagen)



Quelle: Marburger Zahlen; Schriften zur Marburger Stadtentwicklung Nr. 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 48 aus den Jahren 2000 – 2012, Hrsg. Magistrat der Universitätsstadt Marburg; 2013 Veröff. in Vorbereitung

Bestätigte Ausgangshypothesen III

Ursachen für den Preisanstieg (Miete):

- ✓ der Nachfrageüberhang/Bevölkerungsanstieg
- ✓ Zunahme der Baukosten (+33 % in den letzten 10 Jahren) u.a. durch gesetzliche Auflagen wie z.B. energetische Anforderungen
- ✓ Auftreten zahlungskräftiger Nachfragergruppen in den begehrten Lagen, z.B. Senioren, Best Ager und mittelalte berufstätige Paare (30-50 Jahre)
- ✓ Kapitalanleger suchen attraktive Anlagemöglichkeiten

Ursache für zu geringes Angebot an barrierefreien/-armen Wohnungen:

- ✓ Wohnungen lassen sich in der Kernstadt auch ohne besondere Ausstattung gut vermarkten. Barrierearmut/-freiheit ist für gute Vermietungssituation nicht notwendig

Prognosen

Prognosen

- ✓ **Bevölkerungsprognose:** Weiterhin leichter Zuwachs der Einwohnerzahl zu erwarten → +1.500 Personen +2% bis 2020
- ✓ **Haushaltsprognose:** Einwohneranstieg und Haushaltsverkleinerungsprozess führen zu leichten Wachstumsprozessen bei der Wohnungsnachfrage → +1.100 HH +3% bis 2020

Entwicklung der Altersgruppen

Unter 20 Jahre	↓
20 bis unt. 35 Jahre	→
35 bis unt. 50 Jahre	↓
50 bis unt. 65 Jahre	↑
Über 65 Jahre	↑

Prognosen

✓ Wohnungsbedarfsprognose:

- ✓ der verfügbare Wohnungsbestand reicht bereits heute nicht aus, um jeden Haushalte mit Wohnungsbedarf mit einer Wohnung zu versorgen → Nachholbedarf rd. 350 Wohnungen
- ✓ Ersatzbedarf und steigende Haushaltszahlen bedingen einen Wohnungsneubaubedarf von rd. 1.600 WE bis zum Jahr 2020
- ✓ Der Neubaubedarf erfordert einen Anstieg der jährlichen Bauleistung um rd. 110 Wohnungen p.a.
- ✓ Die erforderliche Bautätigkeit liegt damit noch immer unterhalb des Bauvolumens der Jahre 2002-2006

Wohnungsbedarf bis 2020	Erforderliche Bautätigkeit WE p.a.	Bisherige Bautätigkeit WE p.a. (Ø 2007-2012)	Bisherige Bautätigkeit WE p.a. (Ø 2002-2006)
1.600 WE	260	150	320

Wohnbauland

- ✓ Auf Grundlage bestehender und in der sich im Verfahren befindenden B-Pläne sowie bekannter Konversionsflächen wird Flächenpotenzial bis zum Jahr 2023 vom Fachdienst Stadtplanung auf 1.500 WE geschätzt.
- ✓ Zusätzlich rd. 400 Baulücken (Fläche mit Baurecht gemäß § 30, 34 BauGB) in den Außenstadtteilen
 - ✓ Mobilisierungshemmnisse sind zu berücksichtigen (z.B. bautechnischer, eigentumsrechtlicher Art)
- ✓ Optimistische Einschätzung: Wenn **alle** Konversionsflächen bebaut werden können, reicht das gesamte Flächenpotenzial, um das bis 2020 entstehende Nachfragepotenzial zu decken
- ✓ Zusätzliche Potenziale durch neue Konversionsflächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht eingeschätzt werden

Flächenpotentiale verstädterter Bereich bis 2023 (B-Plan, B-Plan in Vorbereitung, voraussichtliche Umnutzung Gewerbeflächen usw.)	1.500 WE
---	----------

Flächenpotentiale Außenbezirke in Baulücken (§ 30 und § 34 BauGB) (Annahme: 50 % Flächen ab 1.000 m ² → 2/3 mobilisierbar; 50 % Flächen < 1.000m ² → 1/3 mobilisierbar)	198 WE
---	--------

Summe Flächenpotenziale	1.698 WE
--------------------------------	-----------------

Baulücken in verstädtertem Bereich	Nicht quantifizierbar, erfahrungsgemäß nur geringfügig verfügbar
------------------------------------	--

Wohnungsneubaubedarf bis 2020	1.569 WE
--------------------------------------	-----------------

Differenz	129 WE
-----------	--------

Nachfragepotenziale / Bedarfe im Neubau in allen Teilsegmenten vorhanden

- ✓ **Öffentlich gefördert:** Allein um die Angebotsquote der Niedrigeinkommensbezieher mit preisgünstigem Wohnraum zu halten ist ein Neubau von rd. 270 preisgünstigen geförderten Wohnungen bis 2018 erforderlich. Um die Quote um zwei Prozent zu verbessern ist ein Neubau von rd. 450 Wohnungen erforderlich (das entspricht rd. 35 % der erforderlichen jährlichen Bautätigkeit)
- ✓ **Mietwohnungen frei finanziert:** Der Neubau schafft durch Umzugsketten (Sickereffekte) „Luft“ im Bestand → Haushalte mit mittleren Einkommen machen z.T. preisgünstige Wohnungen frei
- ✓ **Eigentumswohnungen:** Kapitalanleger führen einen Teil der Wohnungen dem Mietsegment zu. Neubaubedarf 420 WE bis 2020
- ✓ **Barrierefrei bis barrierearm:** Rd. 50 Prozent der neu gebauten Geschosswohnungen sollten barrierearm bis barrierefrei sein

✓ Segment	Neubaubedarf - WE bis 2020	WE p.a.
Eigenheime	385	55
Eigentumswohnungen	420	60
Mietwohnungen öffentlich gefördert	450*	90
Mietwohnungen frei finanziert	350	50

Ziele und Maßnahmenvorschläge

Wie soll sich die kommunale Wohnungspolitik strategisch ausrichten – 10 Leitsätze und Handlungsempfehlungen

1. Steigerung und Verstetigung des (sozialen) Wohnungsneubaus
2. Sicherung des preiswerten Wohnraums im Bestand
3. Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren
4. Schaffung barrierefreier Wohnungen als Beitrag zur Inklusion
5. Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen (auch im Geschosswohnungsbau)
6. Fokus weiterhin auf Innenentwicklung richten
7. Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland
8. Leerstand mobilisieren - vorhandene Wohnraumpotenziale aktivieren
9. Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren
10. Verbesserung der Informationsbasis und Monitoring: Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

Steigerung und Verstetigung des Sozialen Wohnungsneubaus

Einführung einer für Investoren verbindlichen Quote für geförderte Wohnungen auf neuen Wohnbauflächen

- ✓ Mehrere Varianten sind möglich:
 1. freiwillige Quotierung im Rahmen eines „Bündnisses für Wohnen“
 2. Einführung einer Mindestquote bei Schaffung von Baurecht
- ✓ Standardquote (z.B. 15 – 30%) fest definieren, um
 - ✓ Gleichbehandlung unterschiedlicher Investoren zu gewährleisten
 - ✓ Kalkulationsgrundlage zu schaffen
- ✓ Abweichungen können nach festgelegten Kriterien möglich sein, z.B.
 - ✓ Nach Grundstückseigentümer (höhere Quoten auf kommunalen Grundstücken)
 - ✓ Nach Sozialstruktur im Umfeld (Vermeidung von Segregationstendenzen)
 - ✓ Nach Belastung (geringere Quoten z.B. an verkehrsreichen Straßen)
- ✓ Auch Vorgaben zur Barrierefreiheit möglich
- ✓ Achtung: Quotierungen beeinflussen die Investitionswilligkeit → Das „Tauschgeschäft“ muss stimmig sein, die Quote sollte nicht zu hoch sein
 - ✓ Festlegung der Quoten z.B. mit Wohnungswirtschaft diskutieren und Gegenleistung vereinbaren, d.h. schnellere Genehmigungsverfahren, ausreichend Bauland

Sicherung des preiswerten Wohnraums im Bestand

Ankauf preisgünstiger Wohnungen durch kommunales Wohnungsunternehmen

- ✓ Voraussetzung: ausreichende Eigenkapitalausstattung

Beobachtung von geplanten enbloc-Verkäufen → ggf. Ankauf durch aktive Bestandshalter unterstützen

Erwerb von Belegungsrechten (Mietpreis- und Belegungsbindung) im WE-Bestand

- ✓ Streuung gebundener Wohnungen im Stadtgebiet möglich
- ✓ Schaffung gebundener Wohnungen auch in zentraleren Lagen möglich
- ✓ Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass Mengeneffekte begrenzt sind (Zum Vergleich: Stadt Düsseldorf, 600.000 EW → 30 Belegrechte p.a. anvisiert)

Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren I

Der Schwerpunkt des Bedarfs an barrierearmen Wohnungen ist im Wohnungsbestand zu schaffen

Entwicklung eines Leitfadens für Kriterien einer barrierearmen Wohnung

- ✓ Erarbeitung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen (zzgl. Vertreter des Runden Tisches)
- ✓ Leitfaden als Grundlage zur Wohnraumanpassung verwenden
- ✓ Auch private Einzeleigentümer dazu informieren und damit sensibilisieren

Aufweitung der kommunalen Förderprogramme „gebundener Wohnraum“ und „barrierearmer Umbau“

- ✓ Maßnahmenförderung Aufzuganbau
 - ✓ Kosten Aufzuganbau ca. 40.000 - 50.000 Euro
 - ✓ Zuschussförderung von ca. 3.000 Euro pro erschlossener Wohnung
- ✓ Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zur kommunalen Förderung des barrierearmen Umbaus
- ✓ Weitere Maßnahmenförderungen entsprechend des Leitfadens möglich

Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren II

Aufbau einer Kooperation mit der Handwerkskammer und/oder Freiwilligenagentur, um Wohnraumanpassung in den Eigenheimen zu forcieren

- ✓ Förderung des barrierearmen Umbaus von Bädern im Bedarfsfall durch die Krankenkasse möglich
- ✓ Herausforderung für Eigentümer liegt in der Antragstellung
- ✓ Im Rahmen einer Kooperation zwischen z.B. Wohnraumberatung, Kreis und Handwerkskammer können Handwerksbetriebe bez. der Vorgehensweise bei Antragsstellung geschult werden
- ✓ Handwerksbetriebe können bei Beauftragung des Badumbaus sofort zur Antragsstellung beraten/unterstützen → win-win-Situation
- ✓ Zugehende Beratung auch in Kooperation mit Freiwilligenagentur und Wohnraumberatung ausbauen

Aufbau eines Monitoring

- ✓ Abfrage Barrierearmut / Barrierefreiheit bei Bauantrag
- ✓ Übersicht hilft Akteuren bei der Vermittlung und Nachfragern bei der Suche nach einer Wohnung
- ✓ Ableitung von zukünftigen Bedarfen

Schaffung barrierefreier Wohnungen als Beitrag zu Inklusion

Im Neubau Signale setzen

- ✓ Z.B. Weiterentwicklung von Leuchtturmprojekten mit GeWoBau
- ✓ Vermarktungserfolg kann Konkurrenzdruck auf andere Investoren erhöhen
- ✓ Insbesondere kleinere barrierefreie Wohnungen für Singles und Paare, aber auch ein Anteil größerer Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften schaffen
- ✓ Potential: Durch ausreichendes Angebot auch Abwanderung von Senioren und Best Agern begrenzen

Initiierung von Quartiersentwicklungen z.B. in Anlehnung an das „Bielefelder Modell“

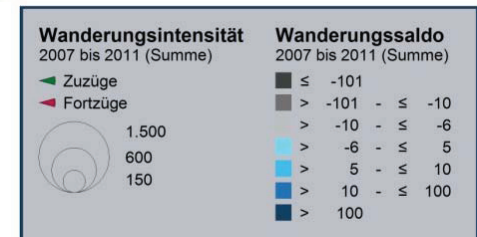
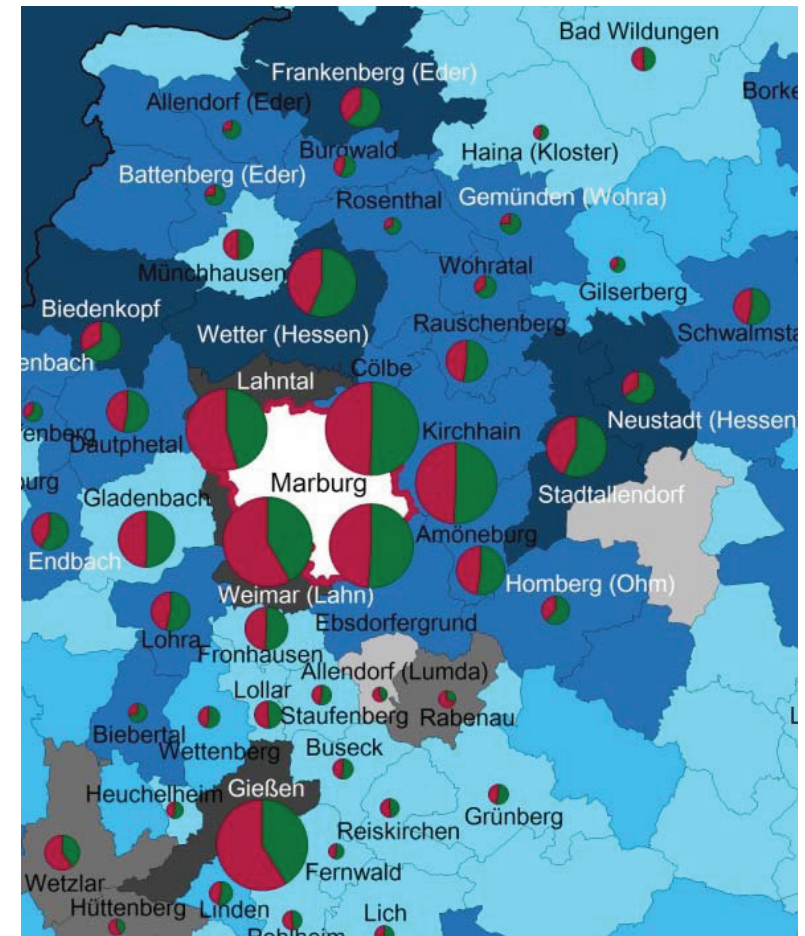
- ✓ Auswahl geeigneter Quartiere, z.B. nach Anteil älterer Menschen, Anteil Bestand Wohnungsunternehmen, Infrastrukturnähe, Nachverdichtungspotentiale
- ✓ Schaffung von Nachbarschaftstreff / Wohncafé, Serviceangebote haushaltsnaher und pflegerischer Dienstleistungen, barrierearmes Wohnumfeld, ehrenamtliche Unterstützung/Hilfen durch Freiwilligenagentur
- ✓ Neubau barrierefreier Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Senioren
- ✓ Barrierearme Wohnraumanpassung bei Bestandsgebäuden im Quartier (nicht jeder ist auf Barrierefreiheit angewiesen)

Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen

Ausreichend Angebote zur Wohneigentumsbildung schaffen

- ✓ Zielgruppe: Familien, Schwellenhaushalte und mittlere Einkommen
- ✓ 1. Erwerberhaushalte machen Mietwohnungen frei – Umzugsketten entlasten den Wohnungsmarkt
- ✓ 2. Fortzug von Familien in das Umland bremsen, denn ...
 - Familien sind wichtiger demografischer Motor in Marburg
 - soziale Mischung in den Quartieren stärken
- ✓ Neubau Doppelhaushälften und Reiheneigenheimen integrierte Lage und mittleres Preisniveau
- ✓ Urbane Wohnformen (Miete+Eigentum) mit familienfreundlichen Aspekten schaffen
 - ✓ Checkliste mit familienfreundlichen Kriterien aufstellen, z.B. große Wohnungen, flexible Grundrisse, Frei- und Spielflächen, Sicherheit im Wohnumfeld, ausreichend Abstellflächen

Wanderungsverflechtungen



Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen II

Mietwohnungen mit modernen Wohnqualitäten im mittleren Preissegment schaffen

- ✓ Zielgruppe: mittelalte Paare und Singles (z.B. Berufseinsteiger)
- ✓ Sonst droht:
 1. Haushalte suchen Wohnalternativen an anderen Standorten im Umland
 2. Haushalte verbleiben in ihrer preisgünstigen Wohnung trotz gestiegener Kaufkraft

Förderung und Initiierung von Baugemeinschaften (Eigenheime und Geschosswohnungsbau) und Wohnprojekten (Miete und Eigentum)

- ✓ Schaffung eines Beratungsangebotes, z.B. bez. Umsetzung, Gruppenfindung, Flächensuche usw.
- ✓ Identifizierung geeigneter Flächen bzw. Gebäude für den Umbau
- ✓ Zeitlich befristete Grundstücksreservierung für den Erwerb städtischer Grundstücke
- ✓ Einräumung ausreichender Planungs- und Vorbereitungszeiten
- ✓ Wohnprojekte z.B. für gemeinschaftliches Wohnen, barrierefreies Wohnen, Alleinerziehende, ...

Fokus weiterhin auf Innenentwicklung richten

Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale prüfen

- ✓ Dachgeschossausbau, Aufstockung durch Staffelgeschosse oder gezielte Nachverdichtung auf großen Grundstücken
- ✓ Private Eigentümer sind in den Prozess einzubeziehen und zu unterstützen
 - ✓ Überzeugungsarbeit erforderlich, um private Einzeleigentümer zu erreichen
 - ✓ planungsrechtliche Beratung
- ✓ Ggf. Umsetzung im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten
- ✓ Umsetzungschancen zunächst in einem Pilotquartier testen

Weiterentwicklung der Quartiere der 1950er bis 1970er Baujahre

- ✓ Identifizierung von geeigneten Quartieren
- ✓ Nachverdichtungspotenziale in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen prüfen
 - ✓ Aufstockung, Anbau, Ergänzender Neubau auf Freiflächen
- ✓ Prüfen, unter welchen Voraussetzungen Potentiale ausgeschöpft werden können z.B. Nutzung von Wohnraumfördermitteln oder Erstellung von Quartierskonzepten oder Anpassung baurechtlicher Rahmenbedingungen

Der Zugang zu Wohnbauland, Servicequalität + schnelle Baugenehmigungen sind ein wesentlicher Hebel für den Wohnungsbau

Der Wohnungsbedarf schiebt sich nicht auf, daher muss schnell auf die Situation reagiert werden!

- ✓ Priorisierung der zu entwickelnden Flächen mit Fokus auf Geschosswohnungsbau
- ✓ Weiterhin Zwischenerwerb von Flächen prüfen, um deren Entwicklung zu beschleunigen
- ✓ Bereitstellung ausreichender personeller Kapazitäten und optimale Projektkoordination innerhalb der Fachverwaltung bzw. zwischen Verwaltung und Politik und Investoren um Entwicklung der Flächen voranzutreiben
 - ✓ Höherer Aufwand bei Entwicklung von Konversionsflächen als Flächen „auf der grünen Wiese“ z.B. durch erforderlichen Abriss oder Altlasten

Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland

Erstellung eines Baulücken/Bauflächenkatasters für den verstädterten Bereich

- ✓ Zusammenstellung potentieller Wohnbauflächen (Übersicht aktuell bebaubarer Flächen ist vorhanden)
- ✓ Identifizierung von planerischen Herausforderungen und möglichen Realisierungszeiträumen
- ✓ (Grobe) Festlegung, wie viele Wohnungen im Geschosswohnungsbau und als Eigenheim auf diesen Flächen realisiert werden können
- ✓ Prüfung, ob Flächenreserven für die verschiedenen Bedarfssegmente ausreichend sind
- ✓ Wenn nicht, Vorgaben bzgl. der Anteile von Geschossbau und Eigenheimbau prüfen und ggf. anpassen
 - ✓ zu Gunsten einer höheren Verdichtung oder
 - ✓ einer anderen Verteilung auf die Marktsegmente

Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren

Verstetigung der Kommunikationsstrukturen z.B. durch

- ✓ Regelmäßigen Runden Tisch als Informationsbasis und Rückkopplung von Arbeitsergebnissen,
- ✓ Aufbereitung von unterschiedlichen Themenfeldern in Arbeitsgruppen,
- ✓ Einspeisung von Informationen durch die Verwaltung
- ✓ Unterstützung durch wissenschaftliche Fachgutachten bei besonderer Thematik

- ✓ Thematische Vorschläge für Arbeitsgruppen
 - ✓ Einrichtung Wohnungsmarktbeobachtung
 - ✓ Definition Barrierearmut
 - ✓ Studentisches Wohnen
 - ✓ Nachbarschaftlichen/gemeinschaftliches Wohnen
 - ✓ Vernetzungsmöglichkeiten von Akteuren
 - ✓ Wohnprojekte z.B. für Alleinerziehende
 - ✓ Arbeitsgruppe Verwaltung: Zusammenstellung und Evaluation unterschiedlicher Projekte sowie Förderprogramme

Glossar I

- ✓ **Angebotsquote:** Die Angebotsquote gibt das Verhältnis zwischen Haushalten mit Niedrigeinkommen und preiswertem Wohnraum in Marburg wieder. Die Summe der als preiswert definierten Wohnungen in Marburg wird dazu der Zahl der Haushalte mit Niedrigeinkommen gegenüber gestellt. Für Marburg ergibt sich eine Versorgungsquote von rd. 62 Prozent.
- ✓ **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf umfasst die Wohnungen, die als Ersatz für vom Markt abgegangene Wohnungen wieder neu geschaffen werden müssen. Unter den Abgang fallen z.B. Wohnungszusammenlegungen oder die Umwandlung von Wohnungen in Gewerbeeinheiten z.B. Nutzung als Anwaltskanzlei oder Arztpraxis usw. In anderen Kommunen zählt auch der Abriss zum Abgang von Wohnraum, dieser findet in Marburg jedoch nicht statt.
- ✓ **Fluktuationsreserve:** Die Fluktuationsreserve ist notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig am Markt leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen
- ✓ **Hauptwohnsitz:** Der Hauptwohnsitz ist die Wohnung, an dem sich die betreffende Person überwiegend aufhält. Mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen bilden die amtliche Einwohnerzahl. Sie sind entscheidend für z.B. Ausgleichszahlungen zwischen den Ländern, für den kommunalen Finanzausgleich oder die Einteilung von Wahlkreisen usw.
- ✓ **Haushalt mit Wohnungsbedarf:** Ein Haushalt besteht aus einer oder mehrerer Personen. Die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf umfasst nur Haushalte mit einer eigenständigen Haushaltsführung, d.h. Personen in z.B. Pflegeheimen, Mutter-Kind-Heimen, JVA usw. werden bei der Haushaltszahl nicht berücksichtigt. Zu den Haushalten mit Wohnungsbedarf zählen aber auch diejenigen, die nur über einen Nebenwohnsitz in Marburg verfügen (z.B. ein Teil der Studierenden), Asylbewerber sowie ein Teil der Untermieterhaushalte.

Glossar II

- ✓ **Haushaltsverkleinerungsprozess:** In Deutschland wird die Entwicklung der Haushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt.
- ✓ **Nachholbedarf:** Der Nachholbedarf umfasst die Summe der Wohnungen, die im Basisjahr der Wohnungsbedarfsprognose am Markt noch geschaffen werden müssten, um alle potenziellen Haushalte mit einer Wohnung zu versorgen. Um den Nachholbedarf zu berechnen, werden Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Die Differenz bildet den Nachholbedarf. Das betrifft z.B. Personen, die aufgrund des engen Marktes noch bei ihren Eltern wohnen (aber mit eigenständiger Haushaltsführung) oder auch als Untermieter bei einem anderen Haushalt wohnen (→ mehrere Haushalte in einer Wohnung)
- ✓ **Nebenwohnsitz:** Neben dem Hauptwohnsitz ist es möglich, einen oder mehrere Nebenwohnsitze anzumelden. In Marburg betrifft dies einen Teil der Studierenden. Da die An-/Ummeldung von Nebenwohnsitzen im Gegensatz zu den Hauptwohnsitzen keine finanziellen Folgen (z.B. Steuer) hat, ist die Statistik der Nebenwohnsitze als nicht exakt zu betrachten. Häufig sind noch Nebenwohnsitze von Personen gemeldet, die sich gar nicht mehr in der Stadt Marburg aufhalten. Für das Aufzeigen von Einwohnerentwicklungstrends ist die Zahl der Nebenwohnsitze daher als eine vorsichtige Größe zu interpretieren.
- ✓ **Verfügbarer Wohnungsbestand:** Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die den Haushalten potenziell zur Anmietung zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht die sog. Freizeitwohnungen. Diese dienen dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken und werden nur im Urlaub bewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind.

Glossar III

- ✓ **Wohnungsbedarfsprognose:** Die Wohnungsbedarfsprognose berechnet den normativen Wohnungsbedarf in einer Stadt. Dabei wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf der Zahl des verfügbaren Wohnraums gegenübergestellt.
- ✓ **Zensus 2011:** Der Zensus 2011 ist eine Volkszählung, die der Ermittlung der Einwohnerzahl sowie weiterer Kriterien dient. Der Zensus bildet die Grundlage für die Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahlen und findet regelmäßig statt (letzte Volkszählung im Jahr 1987). Die mit dem Zensus 2011 ermittelte Einwohnerzahl ist geringer als die bislang in der amtlichen Statistik geführte Zahl. Zurückzuführen ist dies auf unterschiedliche Gegebenheiten im Meldeverhalten. So wurden zahlreiche Personen, die z.B. in das Ausland ausgewandert oder zurückgekehrt sind, nicht in der Statistik abgemeldet, da aus den Kommunen außerhalb Deutschlands keine Meldepflicht für einen Umzug besteht. So haben sich über die Jahre seit 1987 einige Einwohner in der Statistik gesammelt, die gar nicht mehr in Marburg leben. Dieser Prozess hat sich für ganz Deutschland gezeigt. Bei der Betrachtung von Entwicklungstrends können daher Daten aus dem Jahr 2011 nicht mit zurück liegenden Daten verglichen werden. Einwohnerdaten des Jahres 2011 können nur mit nachfolgenden Jahren (da diese die gleiche Fortschreibungsbasis nutzen) verglichen werden.

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

Facebook: 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

Facebook: www.fb.com/inwis.de