

Wohnungs- marktanalyse Landkreis Marburg- Biedenkopf



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

WOHNUNGSMARKTANALYSE LANDKREIS MARBURG-BIEDENKOPF

Auftraggeber

Landkreis Marburg-Biedenkopf
Stabsstelle Dezernatsbüro der Landrätin
Im Lichtenholz 60
35043 Marburg

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, April 2018

EINLEITUNG	4
1 VORGEHEN	6
2 SITUATIONSANALYSE	8
2.1 Demografisches Profil	10
2.2 Wohnungsmarktprofil	20
2.3 Soziale Wohnraumversorgung	36
2.4 Schlussfolgerungen aus Expertengesprächen	42
3 PROGNOSEN UND FLÄCHENPOTENZIALE	46
3.1 Bevölkerungsprognose	46
3.2 Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose	50
3.3 Bedarfsentwicklung im Teilmarkt des preisgünstigen Wohnens	54
3.4 Gemeindebezogener Abgleich von Wohnungsbedarfen und Wohnbauflächenreserven	64
4 SCHLUSSFOLGERUNGEN DER WOHNUNGSMARKTANALYSE	66
4.1 Marktbewertung	66
4.2 Handlungsfelder und Steuerungsbedarfe	71
5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	78
QUELLEN	82
ANHANG	84

EINLEITUNG

Seit wenigen Jahren verzeichnen die Wohnungsmärkte in vielen Regionen Deutschlands einen Zuwachs in der Wohnungsnachfrage, hervorgerufen durch verschiedene Faktoren. Generell zieht es Studierende, Berufsstarter, aber vermehrt auch Familien und ältere Menschen in die Städte, dorthin, wo eine gute infrastrukturelle Ausstattung besteht, der Arbeitsmarkt aufnahmefähig ist und die Ausbildungsstätten angesiedelt sind. Zudem hat vielerorts eine gestiegene Zahl von anerkannten Flüchtlingen die Wohnungsnachfrage anwachsen lassen. Es gibt aber auch Kommunen, vornehmlich in ländlichen und strukturschwachen Gegenden, die nicht zu den präferierten Wohnstandorten gehören und deren Wohnungsmärkte nach wie vor entspannt sind.

Die Landkreis Marburg-Biedenkopf beleuchtet mit dieser Wohnungsmarktanalyse die konkrete Situation in den Gemeinden und Städten des Landkreises. Der Fokus liegt auf einer fundierten Analyse der demografischen Entwicklungstrends, der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Struktur des Wohnungs- und Immobilienangebotes. Schließlich werden unterschiedliche Wohnungsmarktkonstellationen identifiziert und lokalisiert. Darauf aufbauend werden Aufgaben und Handlungsschwerpunkte benannt und an die Adresse des Landkreises Marburg-Biedenkopf als Auftraggeber gerichtet Empfehlungen zum weiteren Vorgehen in der Verbesserung der Wohnraumversorgung im Kreisgebiet vorgestellt. Hierzu wurden die Veränderungen in der Wohnungsnachfrage ebenso analysiert und prognostiziert wie die Entwicklung in der Wohneigentumsbildung und in der Wohnungsnachfrage von Zielgruppen mit geringer Kaufkraft. Grundlage hierfür waren die gemeindebezogenen Bevölkerungsvorausschätzungen der HessenAgentur. Abschließend wurden die zukünftigen Wohnraumbedarfe den Flächenreserven im Wohnungsbau gegenübergestellt.

Im Fokus der Analyse stehen folgende Fragestellungen:

- Wie stellt sich die kleinräumige Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes innerhalb des Landkreises Marburg-Biedenkopf dar?
- Wo fehlen im Landkreis bezahlbare Mietwohnungen?
- In welchen Größenordnungen ist entsprechend neuer Wohnraum zu schaffen?
- Was sind zentrale Herausforderungen des Wohnungsmarktes in den verschiedenen Regionen und Teilmärkten des Landkreises?
- Welche Handlungsfelder sind im Rahmen der Steuerung des Wohnungsmarktes in Zukunft zu bearbeiten?

In der Synthese werden die Analysen und Prognosen zu einem Gesamtbild zusammengefügt und Handlungsfelder und Steuerungsbedarfe für den Landkreis abgeleitet. Damit bietet die Wohnungsmarktanalyse eine Entscheidungshilfe für die anschließende Weiterfüh-

rung und Entwicklung von konzeptionellen Ansätzen und Projekten durch den Kreis bzw. die kreisangehörigen Kommunen.

Mit der Wohnungsmarktanalyse liegt eine systematisch erarbeitete Informations- und Orientierungsgrundlage für den Dialog mit den maßgeblichen Wohnungsmarktakeuren und für die Formulierung von geeigneten Strategien und Maßnahmen zur Steuerung der lokalen Wohnungsmärkte im Landkreis vor.

Die Wohnungsmarktanalyse zeichnet sich dadurch aus, dass Markteinschätzungen der wichtigen regionalen und lokalen Marktakteure ebenso eingeflossen sind wie gemeindenspezifische Informationen.

1 VORGEHEN

Grundlage für die Bearbeitung der Wohnungsmarktanalyse ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie die Gemeinden zu gemeindespezifischen Daten befragt. Aufgrund der unterschiedlichen lokalen Ausgangssituationen am Wohnungsmarkt flossen die Erfahrungen lokaler wie regional agierender Wohnungsmarkttakteure in die Analyse ein. Es wurden strukturierte Expertengespräche geführt, in denen Besonderheiten der jeweiligen Marktlage abgefragt wurden. Erfahrungen und Einschätzungen der Marktexperten haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Wohnungsmarktes als auch für die Ableitung von Handlungsfeldern und Steuerungsbedarfen geleistet.

Die Dokumentation (vorliegender Bericht) der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Ableitung von Handlungsfeldern und Steuerungsbedarfen erfolgt in drei zentralen Arbeitspaketen.

- Die Analyse umfasst neben der Untersuchung demografischer Faktoren auch den Blick auf den Wohnungsmarkt des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Soweit möglich wurden Daten öffentlich zugänglicher Portale (z.B. Hessisches Statistisches Landesamt, Zensusdatenbank 2011, Bundesagentur für Arbeit) genutzt. Dies betrifft vor allem die Datengrundlage demografischer Kennziffern sowie Daten zum Wohnungsbestand. Ergänzend wurden Daten gezielt bei den Gemeinden (z.B. Flächenreserven, Flüchtlinge), der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (preisgebundener Wohnungsbestand) und dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte Hessen (Preisentwicklung) abgefragt. SSR hat für die Bewertung der Bedarfslage zahlreichen Indikatoren zusammengestellt, ausgewertet und interpretiert. Da die Universitätsstadt Marburg bereits über eine eigene Wohnungsmarktanalyse verfügt, war sie nicht Bestandteil dieser Analyse. Soweit die Daten jedoch greifbar waren, wurden sie rein informativ in den Analysekarten ergänzt. Aufgrund der Fülle der Indikatoren lassen sich Redundanzen bei der Auswertung nicht vermeiden. Im Sinne der Lesbarkeit des Berichts sind nur die zentralen Indikatoren kartografisch und textlich dargestellt. Der Informationsgehalt ähnlicher Indikatoren wurde bei der Auswertung zwar inhaltlich berücksichtigt, kartografisch aber nur im Anhang dargestellt. Ergänzend zur Wohnungsmarktanalyse bietet sich so die Möglichkeit, diese Indikatoren auch für andere Gutachten (z.B. Demografiebericht, Sozialberichterstattung) zu nutzen.
- Der Baustein „Prognose“ umfasst die Berechnung der Haushalts- und Wohnungsbedarfssprognose sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Alle prognostischen Aussagen wurden individuell auf Ebene der Gemeinden berechnet und ausgewertet. Grundlage für alle Prognosen ist die Bevölkerungsprognose der Hessen-Agentur für die Gemeinden des Landkreises. Die genauen Daten der Bevölkerungsprognose konnten durch die HessenAgentur nicht zur Verfügung gestellt werden. In Abstimmung mit dem Auftraggeber werden die online zur Verfügung gestellten, zusammen-

gefassten Daten für die vorliegenden Prognosen genutzt. Die HessenAgentur verweist dabei aber deutlich auf mögliche Abweichungen zwischen tatsächlicher und prognostizierter Entwicklung auf kleinräumiger Ebene. Die Bedarfsprognosen schließen mit einer Gegenüberstellung von Wohnraumbedarfen und Wohnbauflächenreserven für ausgewählte Städte und Gemeinden ab.

- In der Bewertung wurden die Ergebnisse aus Analyse und Prognose zu einer Marktbewertung zusammengefasst. Sie bildet die Grundlage für die Ableitung der zentralen Handlungsfelder und Steuerungsbedarfe sowie der Schwerpunktaufgaben am Wohnungsmarkt.

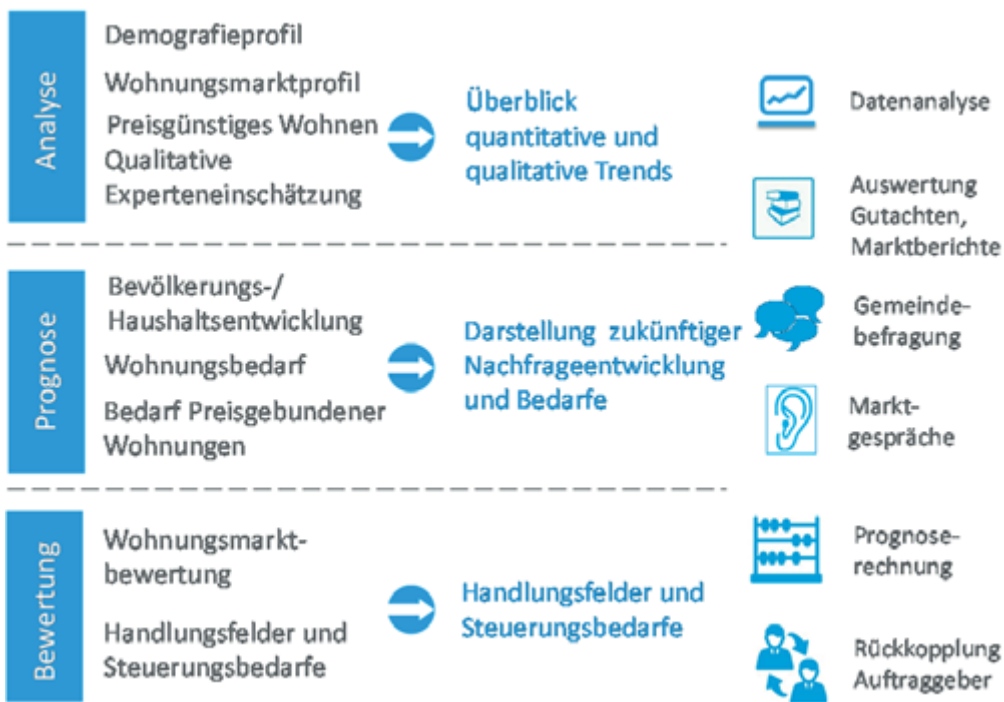


Abb. 1: Aufbau und Vorgehen
Quelle: SSR

2 SITUATIONSANALYSE

Der Landkreis Marburg-Biedenkopf liegt in Mittelhessen und ist dem Regierungsbezirk Gießen zugeordnet. Der Kreis umfasst 23 Gemeinden, von denen die Universitätsstadt Marburg mit rd. 73.800 Einwohnern das Zentrum des Kreises bildet bzw. als Oberzentrum fungiert. Weitere Versorgungsschwerpunkte bilden die Mittelzentren Biedenkopf, Kirchhain, Stadtallendorf und Gladenbach. Der Landkreis umfasst eine sehr heterogene Gemeindestruktur, die vom benannten Oberzentrum der Universitätsstadt Marburg bis hin zu kleineren Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern reicht.

Verkehrlich wird der Landkreis über Bundesstraßen erschlossen (MIV) – ein Autobahnanschluss ist nicht vorhanden. Eine besonders wichtige Bahnverbindung ist die Main-Weser-Bahn, die die anliegenden Gemeinden nicht nur mit dem Oberzentrum, sondern auch mit der Universitätsstadt Gießen sowie Region Frankfurt am Main verbindet. Zu erwähnen ist zudem die Obere Lahntalbahn, die Gemeinden an die Universitätsstadt Marburg anbindet. Die Bahnanbindung sichert bedeutende Vorteile in der Erreichbarkeit der größeren Zentren im und außerhalb des Landkreises.

Die größeren Arbeitsmarktzentren im Landkreis befinden sich – außer in der Universitätsstadt – in Stadtallendorf, Biedenkopf und Breidenbach.



Abb. 2: Übersichtskarte Landkreis Marburg-Biedenkopf
 Quelle: SSR 2018; ©GeoBasis-DE / BKG 2017 | © Kreis Marburg-Biedenkopf

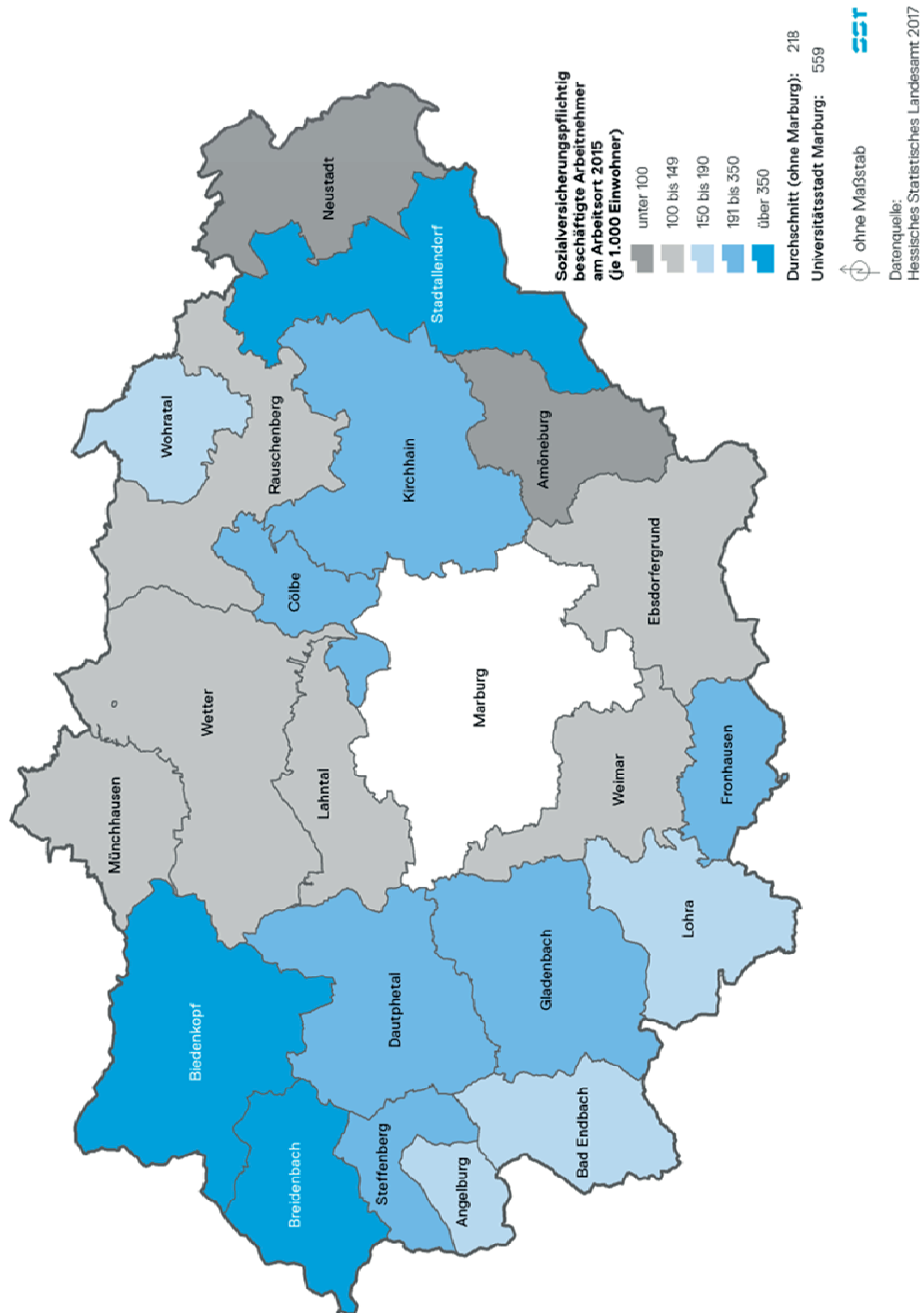


Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort 2015 (je 1.000 Einwohner)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

2.1 DEMOGRAFISCHES PROFIL

Das soziodemografische Profil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Marburg-Biedenkopf sowie auf Ebene der Gemeinden. Mit seinen lokalen und überörtlichen Aussagen zu unterschiedlichen Indikatoren ermöglicht es eine Auswertung mit Blick auf die Wohnungsversorgung in den kreisangehörigen Gemeinden auch im regionalen Kontext.

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl und deren Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. Hier zeigt sich für den Landkreis Marburg-Biedenkopf eine noch stabile Entwicklung (-0,5% in den Jahren 2011-2014). Ein starker Anstieg (+1,7%) ist im Jahr 2015 zu beobachten. Er kann auf den sprunghaften Anstieg der Zahl zuziehender geflüchteter Menschen zurückgeführt werden. Zum Jahresende 2015 erfasst die Landesstatistik 171.400 Einwohner im Landkreis (ohne Universitätsstadt Marburg).

Innerhalb des Kreises sind leichte Wachstumstrends insbesondere entlang der Main-Weser-Bahn-Achse zu erkennen (z.B. Weimar, Cölbe, Kirchhain, Stadtallendorf). (Leichte) Schrumpfung betrifft hingegen einige Gemeinden im Westkreis (Ausnahme Angelburg) sowie die kleineren Gemeinden im Norden.

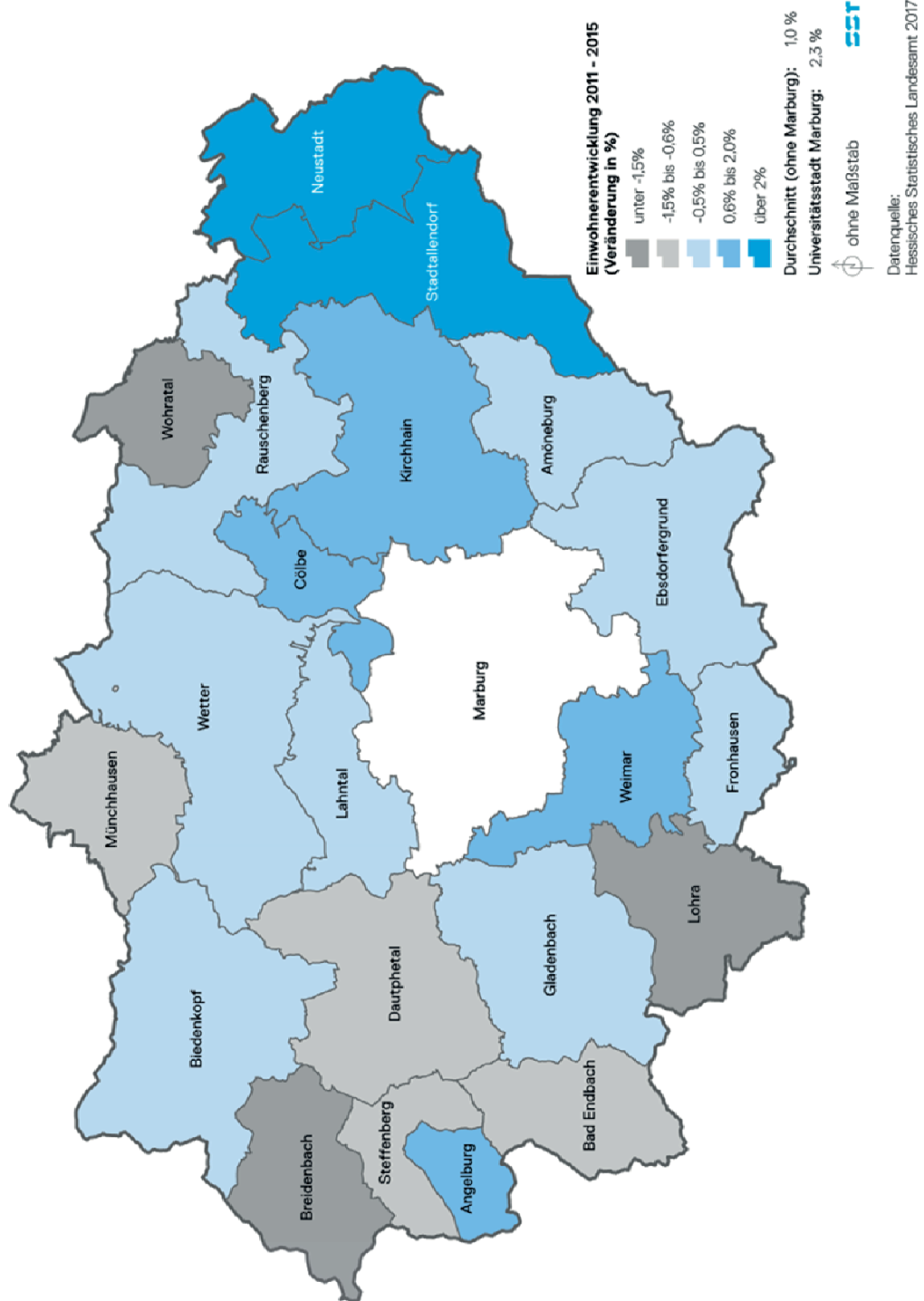


Abb. 4: Einwohnerentwicklung 2011-2015 (Veränderung in %)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

Natürliche Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung wird zum einen durch die natürliche Entwicklung bestimmt. In den zurückliegenden fünf Jahren zählt man im Landkreis Marburg-Biedenkopf (ohne Universitätsstadt Marburg) mehr Sterbefälle als Geburten. Der negative Saldo liegt im Durchschnitt der letzten Jahre bei rd. 430 Personen pro Jahr. Die demografisch bedingt rückläufige Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit potenziell von Geburten) lässt langfristig keine Trendumkehr erwarten. Innerhalb des Kreisgebietes (ohne Universitätsstadt Marburg) weist nur die Gemeinde Lahntal eine ausgeglichene Zahl von Geburten und Sterbefällen auf. Die übrigen Gemeinden rund um die Universitätsstadt Marburg heben sich aufgrund ihrer jüngeren Altersstrukturen ebenfalls leicht von dem Negativtrend ab. Die Kommunen im Ostkreis weisen die geringsten Verluste bei der natürlichen Entwicklung auf. Die natürliche Entwicklung innerhalb des Landkreises (ohne Universitätsstadt Marburg) wirkt insgesamt kontinuierlich in Richtung einer schrumpfenden Gesellschaft. Um die Einwohnerentwicklung stabil zu halten, müssten diese Verluste durch Wanderungsgewinne kompensiert werden.

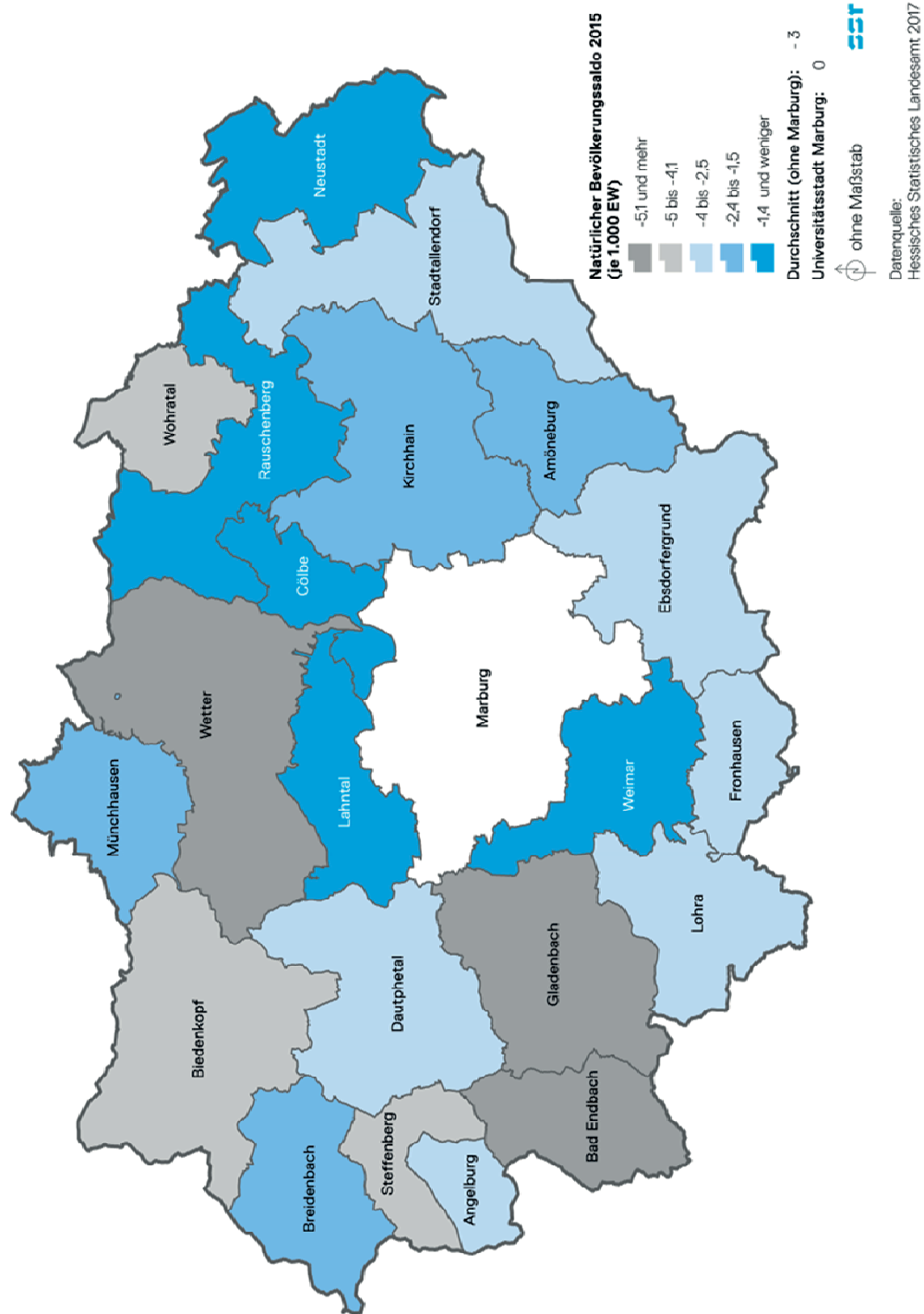


Abb. 5: Natürlicher Bevölkerungssaldo 2015 (je 1.000 EW)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

Wanderungen

Neben der natürlichen Entwicklung ist das Wanderungsaufkommen bzw. der Wanderungssaldo verantwortlich für die Einwohnerentwicklung. Der Wanderungssaldo der letzten Jahre lag im Landkreis (ohne Universitätsstadt Marburg) bei durchschnittlich rd. 120 Personen pro Jahr. Die Verluste aus der natürlichen Entwicklung können damit nur zum Teil kompensiert werden.

Wanderungsgewinne und -verluste liegen räumlich eng beieinander. Rund 60 Prozent aller Gemeinden weisen Wanderungsgewinne auf – die aber mitunter nicht ausreichen, um das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten zu kompensieren (z.B. Bad Endbach). Wanderungsgewinne verzeichnen insbesondere die Gemeinden entlang der Main-Weser-Bahn-Achse und die die Universitätsstadt Marburg umgebenden Gemeinden. Eine Ausnahme bildet Lahntal.

Bei der Analyse der Wanderungsströme ist immer zu berücksichtigen, dass das Wanderungsaufkommen einen engen Bezug zur Bautätigkeit aufweist. So können neue Baugebiete in der einen Gemeinde zu Wanderungsverlusten in einer anderen Gemeinde führen.

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Wohnungsmarkt im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Als Indikator für Familienwanderung werden die Wanderungen der unter-18-Jährigen herangezogen. In dieser Kategorie verzeichnet die Mehrheit der Gemeinden einen Wanderungsgewinn, der einen wichtigen Beitrag für die Verjüngung der Altersstruktur bzw. Abmilderung des demografischen Wandels bedeutet. Neben der Attraktivität des Wohnstandortes für Familien wirkt sich die Angebotsqualität von Einfamilienhäusern (z.B. durch Neubau oder den Generationenwechsel) ebenso wie deren Preisstruktur, aber auch die Nähe zum Arbeitsmarkt z.B. in der Universitätsstadt Marburg auf die Familienwanderungen aus. So sind aufgrund des engen Marktes in der Universitätsstadt Marburg deutliche „Überschwappeffekte“ in die Region zu beobachten, die sich z.B. in den Gemeinden mit guter Anbindung niederschlagen (z.B. Kirchhain, Weimar) (vgl. Karte 7)

Der Wanderungssaldo der 18- bis unter- 29-Jährigen fungiert als Indikator für die (Aus-) Bildungswanderung. Im Kreisdurchschnitt wandert diese Altersgruppe ab – entweder in die Universitätsstadt Marburg oder über die Kreisgrenze hinweg. In einigen Gemeinden kann aber auch bei dieser Zielgruppe ein Wanderungsgewinn verzeichnet werden: Wenn die Gemeinde über ein umfangreiches Mietwohnungsangebot verfügt, wie in Kirchhain oder Stadtallendorf, die Gemeinde ein relevantes Arbeitsplatzangebot vorhält (z.B. Stadtallendorf und Kirchhain) oder die Gemeinde über eine gute ÖPNV-Anbindung an die Universitätsstadt Marburg verfügt, wie in Cölbe, Kirchhain, Stadtallendorf und Weimar.(vgl. Karte 8)

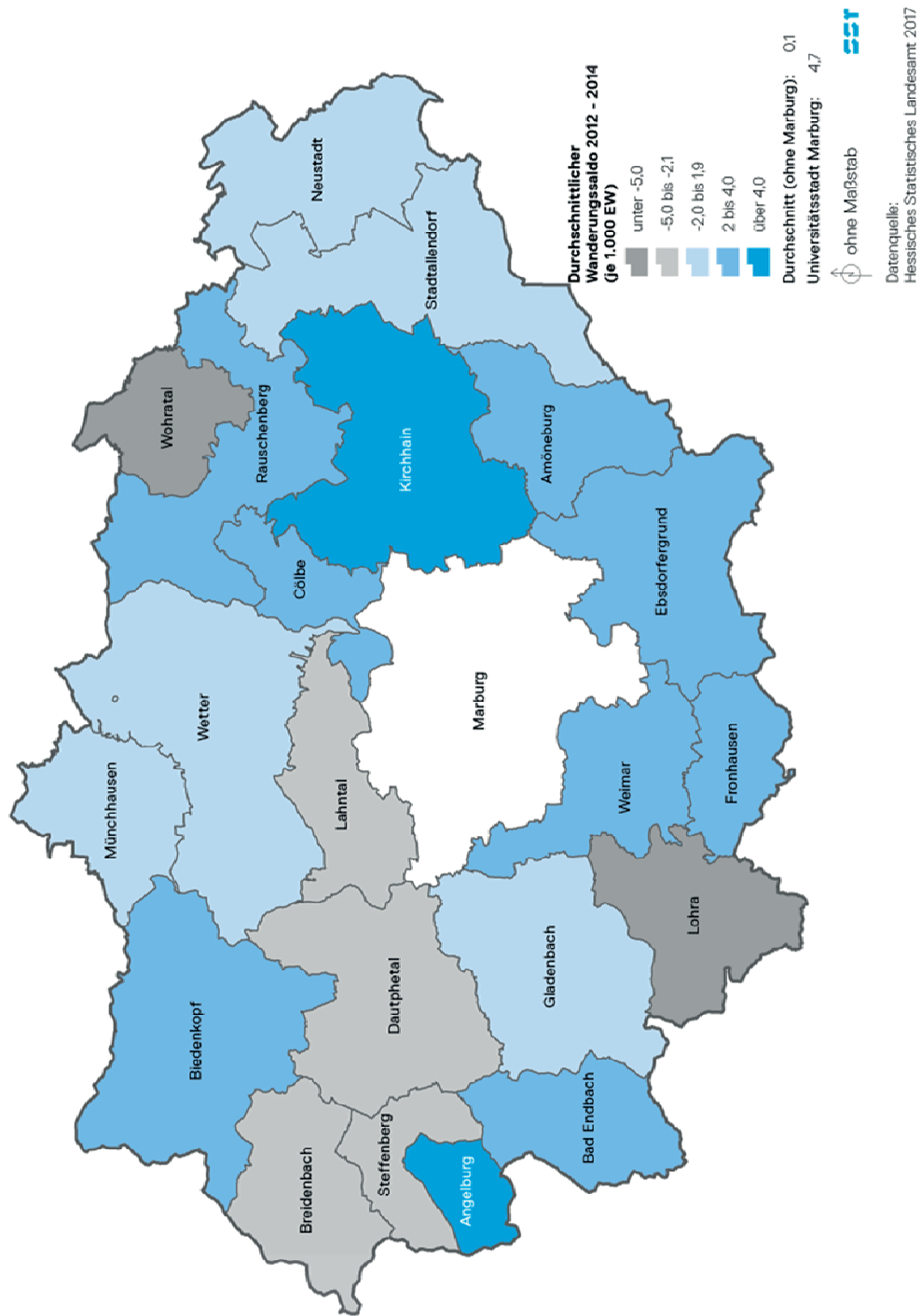


Abb. 6: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2012-2014 (je 1.000 EW)

Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

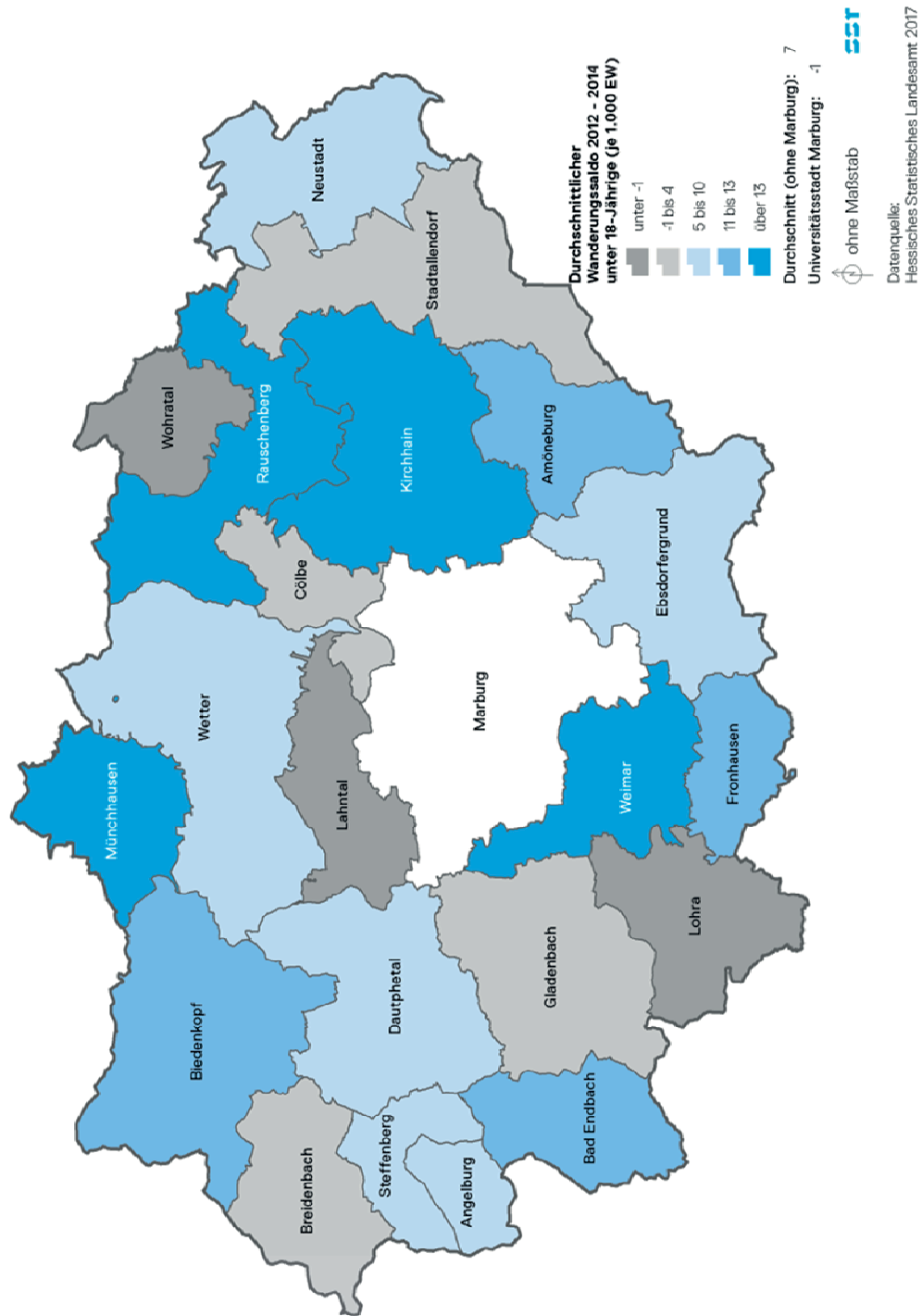


Abb. 7: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2012-2014 unter 18-Jährige (je 1.000 EW)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

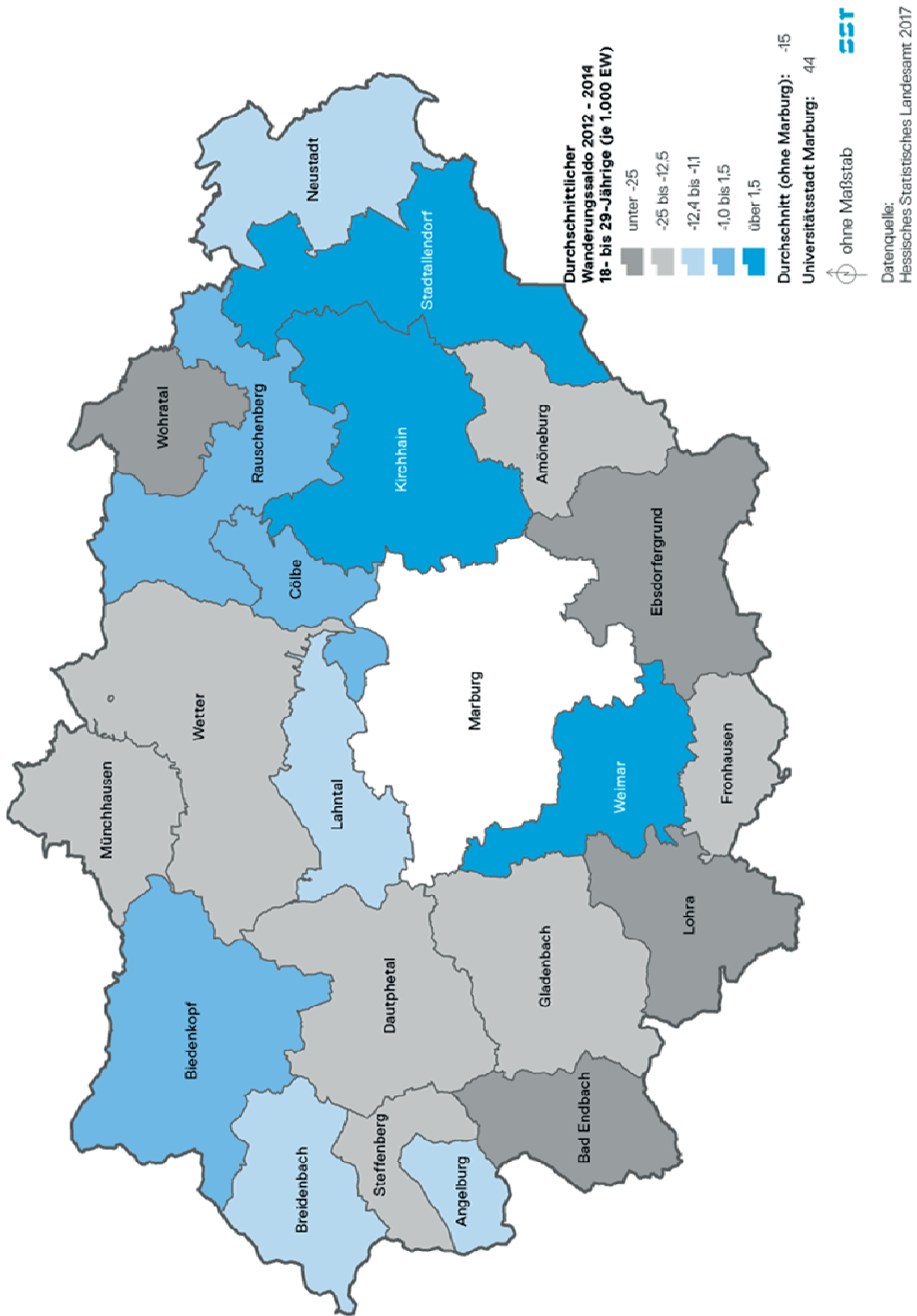


Abb. 8: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2012-2014 18- bis 29-Jährige
Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

Altersstruktur

Durch endogene Alterung als auch durch altersspezifische Wanderungen bedingt, stehen die meisten Gemeinden vor der Herausforderung der Alterung ihrer Bevölkerung. Insbesondere in den nördlichen und südlichen Gemeinden ist das Durchschnittsalter vergleichsweise hoch.

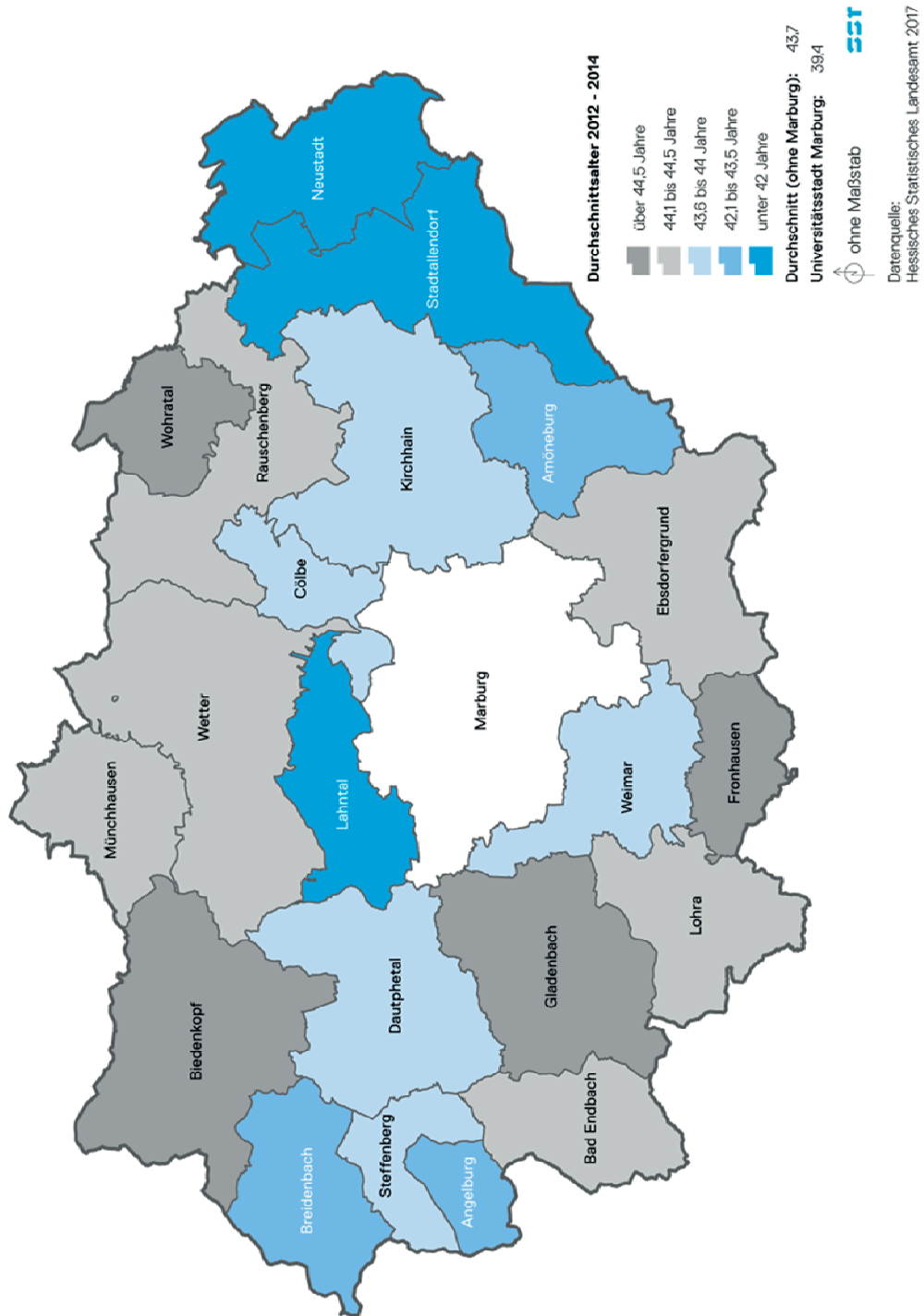


Abb. 9: Durchschnittsalter 2012-2014
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

2.2 WOHNUNGSMARKTPROFIL

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Hierzu zählen neben der Bestandseinordnung ebenso die Neubautätigkeit sowie Preisentwicklungen.

Wohnungsangebotsstruktur

Ende des Jahres 2015 gab es im Landkreis Marburg-Biedenkopf (ohne Universitätsstadt Marburg) rund 76.300 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt im Landkreis (ohne Universitätsstadt Marburg) bei 104 Quadratmetern, wobei eine Wohnung im Durchschnitt über fünf Räume verfügt. Einen hohen Anteil kleiner Wohnungen weisen insbesondere die Gemeinden mit hoher Arbeitsmarktzentralität auf, z.B. Biedenkopf und Stadtallendorf – hier liegt der Anteil an kleinen Wohnungen (mit 1 bis 2 Räumen) bei acht und mehr Prozent. Auch in den Gemeinden rund um die Universitätsstadt Marburg (die zudem eine gute verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum aufweisen) finden sich überdurchschnittlich oft kleine Wohnungen, vermutlich als Ergebnis einer verstärkten Nachfrage Studierender bzw. eines höheren Anteil an Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. (vgl. Karte 10)

Hinter der durchschnittlichen Wohnungsgrößenstruktur verbergen sich häufig erhebliche Versorgungsunterschiede großer und kleiner Haushalte. Kleinere Haushalte verfügen in der Regel über genügend Wohnfläche, während größere Haushalte häufiger beengt wohnen. Setzt man voraus, dass für eine ausreichende Wohnraumversorgung jedes Haushaltsmitglied über mindestens einen Raum verfügen soll – wobei Küchen, Flure und Kellerräume nicht mitgerechnet werden –, so lässt sich die Wohnraumversorgung beurteilen. Die Wohnraumunterversorgungsquote umfasst die Zahl der Haushalte, die in nicht ausreichend großen Wohnungen leben. Die höchsten Wohnraumunterversorgungsquoten weisen die Gemeinden Stadtallendorf, Breidenbach und Biedenkopf auf. Während in Stadtallendorf insbesondere die großen Haushalte – also Familien mit 3 und mehr Kindern – häufig in zu klein bemessenen Wohnungen leben (fast jeder zweite große Haushalt), fehlt es in der Gemeinde Biedenkopf an kleinen Wohnungen. Biedenkopf ist die einzige Gemeinde im Landkreis, die eine hohe Unterversorgung von kleinen Haushalten aufweist – rund fünf Prozent dieser Haushaltstyps leben in zu kleinen Wohnungen. (vgl. Karte 11)

Der Teilmarkt der Mietwohnungen – der sich in der Regel im verdichteteren Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern befindet – hat insbesondere in den Gemeinden rund um die Universitätsstadt Marburg eine hohe Bedeutung – ebenso aber in den Arbeitsmarktzentren, insbesondere in Stadtallendorf als Standort industrieller Fertigung. (vgl. Karte 12)

Im Landkreis gibt es insgesamt sieben institutionelle Wohnungsunternehmen, die zusammen einen Bestand von rd. 8.100 Mietwohnungen bewirtschaften. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich ein großer Teil dieser Wohnungen im Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg und in Stadtallendorf befindet. Die Unternehmen stellen für die Gemein-

den wichtige strategische Partner bei der Wohnungsmarktsteuerung dar, teilweise liegt der kommunale Beteiligungsanteil bei fast 50 Prozent.

Ein höherer Anteil an selbstnutzenden Wohnungseigentümern befindet sich verstärkt im Westkreis und in den nördlichen, kleineren Gemeinden Münchhausen und Wohratal. Die Wohneigentumsquote stellt den Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen dar (Selbstnutzer). In Steffenberg, Dautphetal, Münchhausen und Wohratal betrifft dies mehr als 75 Prozent der bewohnten Wohnungen. Der Anteil selbstnutzender Haushalte ist demnach in ländlichen Gemeinden bzw. abseits der Universitätsstadt Marburg besonders hoch. Das Wohnungsmarktsegment der Mietwohnungen spielt in diesen eher ländlich geprägten Kommunen eine im Vergleich untergeordnete Rolle. (vgl. Karte 13)

Die Leerstandsquote betrug laut Zensus 2011 im Landkreis (mit Universitätsstadt Marburg) 3,5 Prozent – das entsprach rund 4.000 Wohnungen. Innerhalb des Landkreises zeigt sich ein differenzierteres Bild: Mit zunehmender Entfernung zur Universitätsstadt Marburg nimmt der Anteil leer stehender Wohnungen zu. Auch wenn in den letzten Jahren zunehmend Marktanspannungen zu beobachten sind, verweisen befragte Marktexperten weiterhin auf die Herausforderung der Leerstandsthematik in den kleineren, eher peripher gelegenen Gemeinden – insbesondere betreffe es hier Leerstandskonzentrationen in den Ortskernen. (vgl. Karte 14)

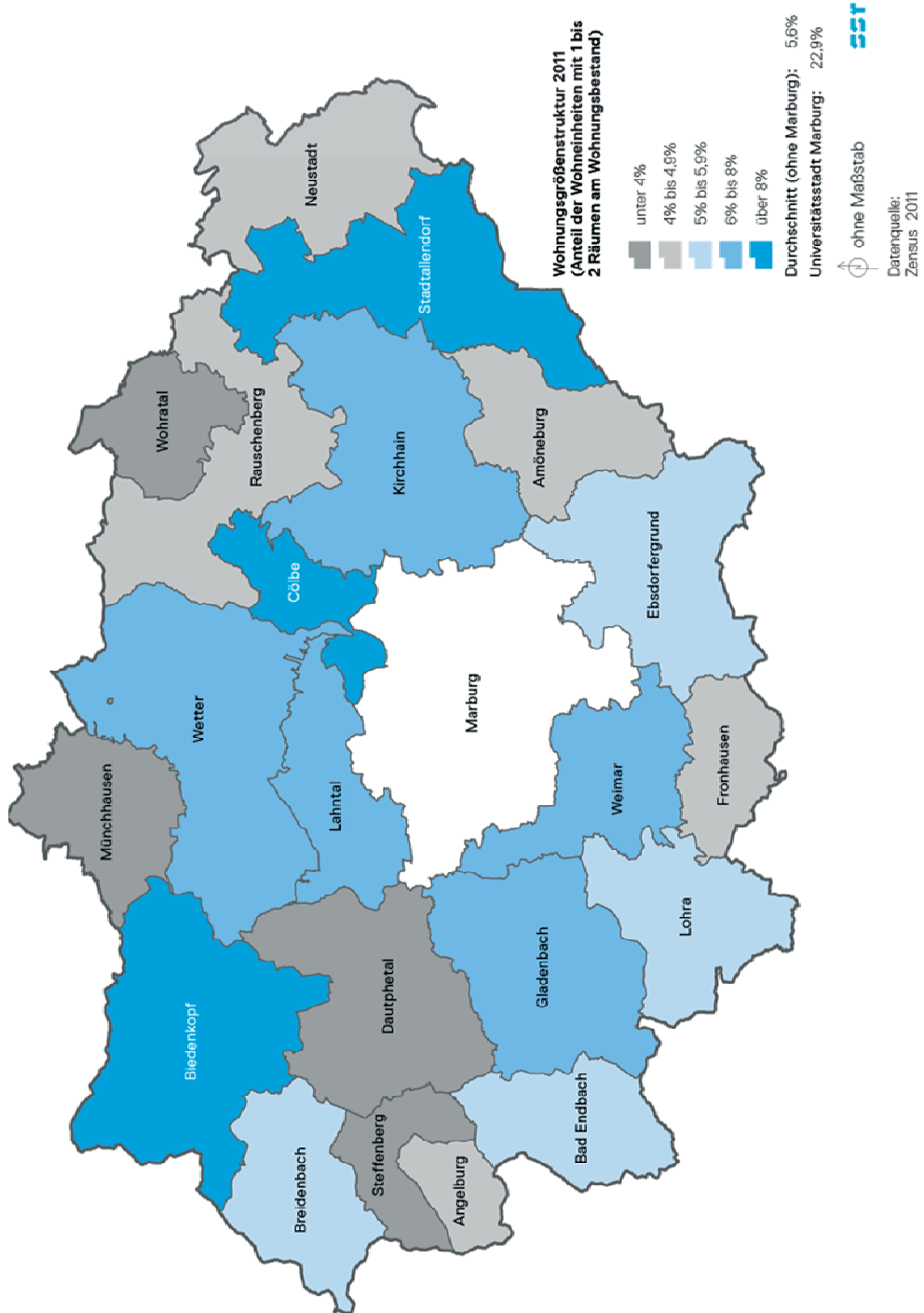


Abb. 10: Wohnungsgrößenstruktur 2011 (Anteil der Wohneinheiten mit 1 bis 2 Räumen am Wohnungsbestand)
 Quelle: SSR 2018; Zensus 2011

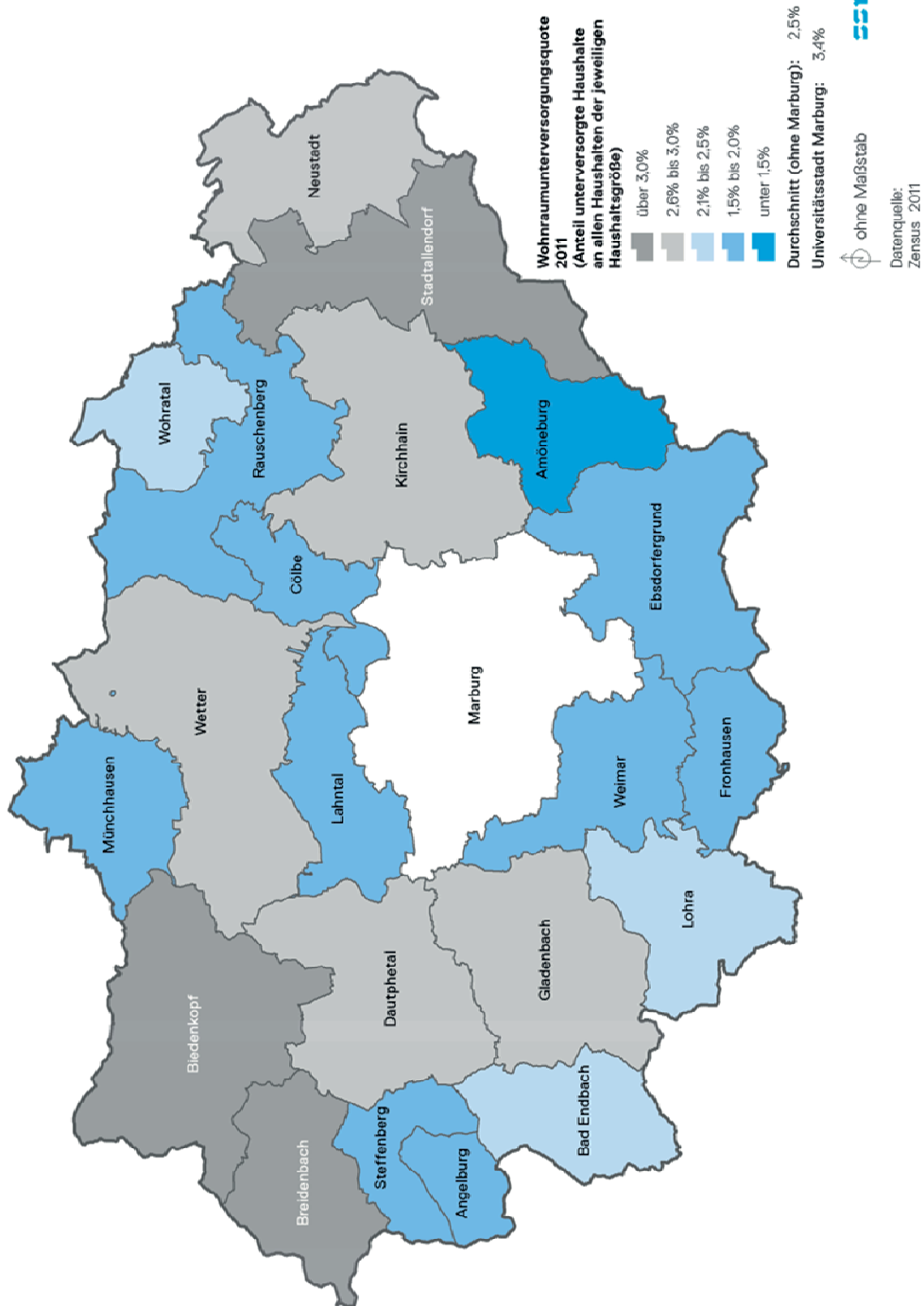


Abb. 11: Wohnraumunterversorgungsquote 2011 (Anteil unterversorgter Haushalte an allen Haushalten der jeweiligen Haushaltsgröße)

Quelle: SSR 2018; Zensus 2011

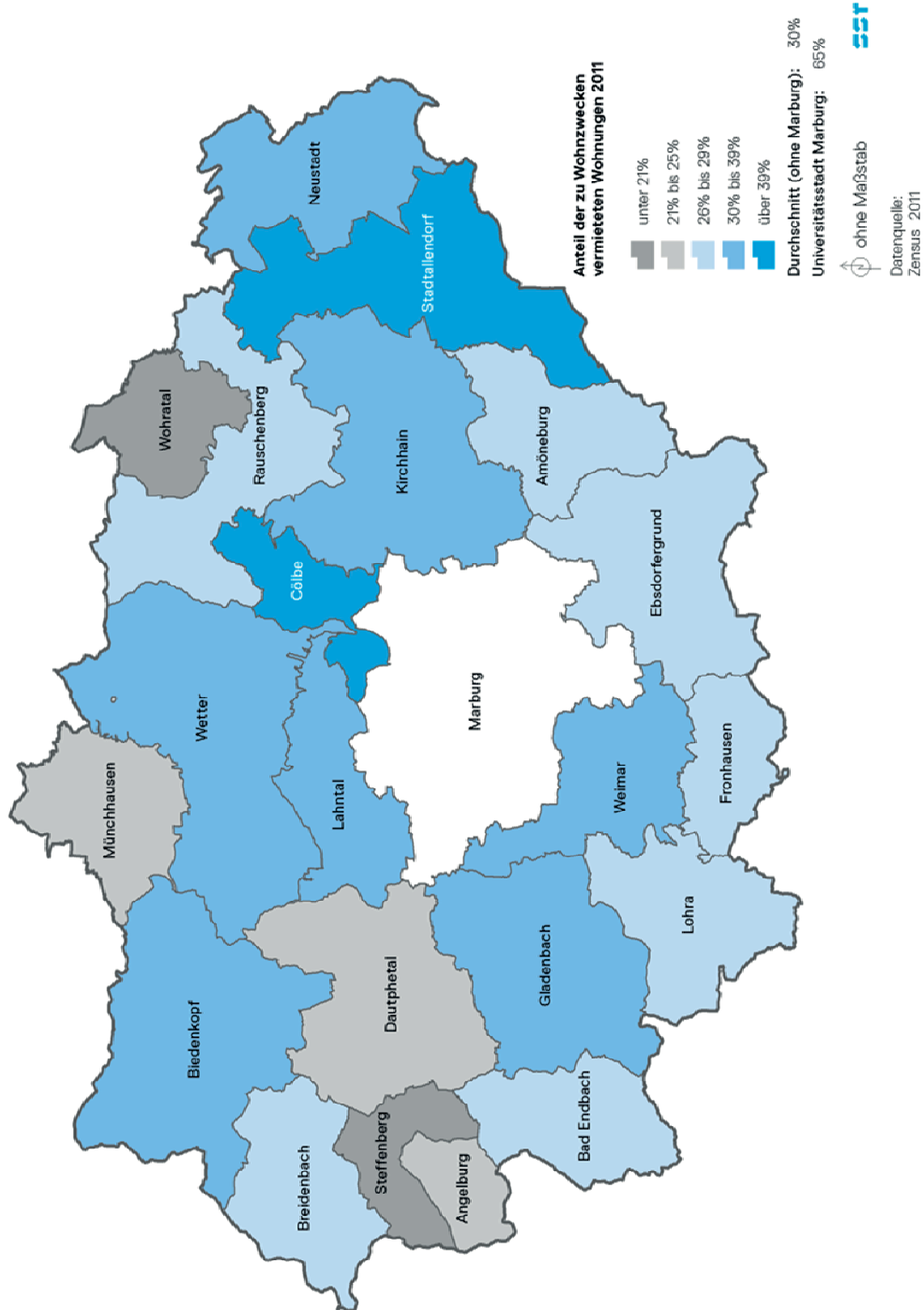


Abb. 12: Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen 2011
 Quelle: SSR 2018; Zensus 2011

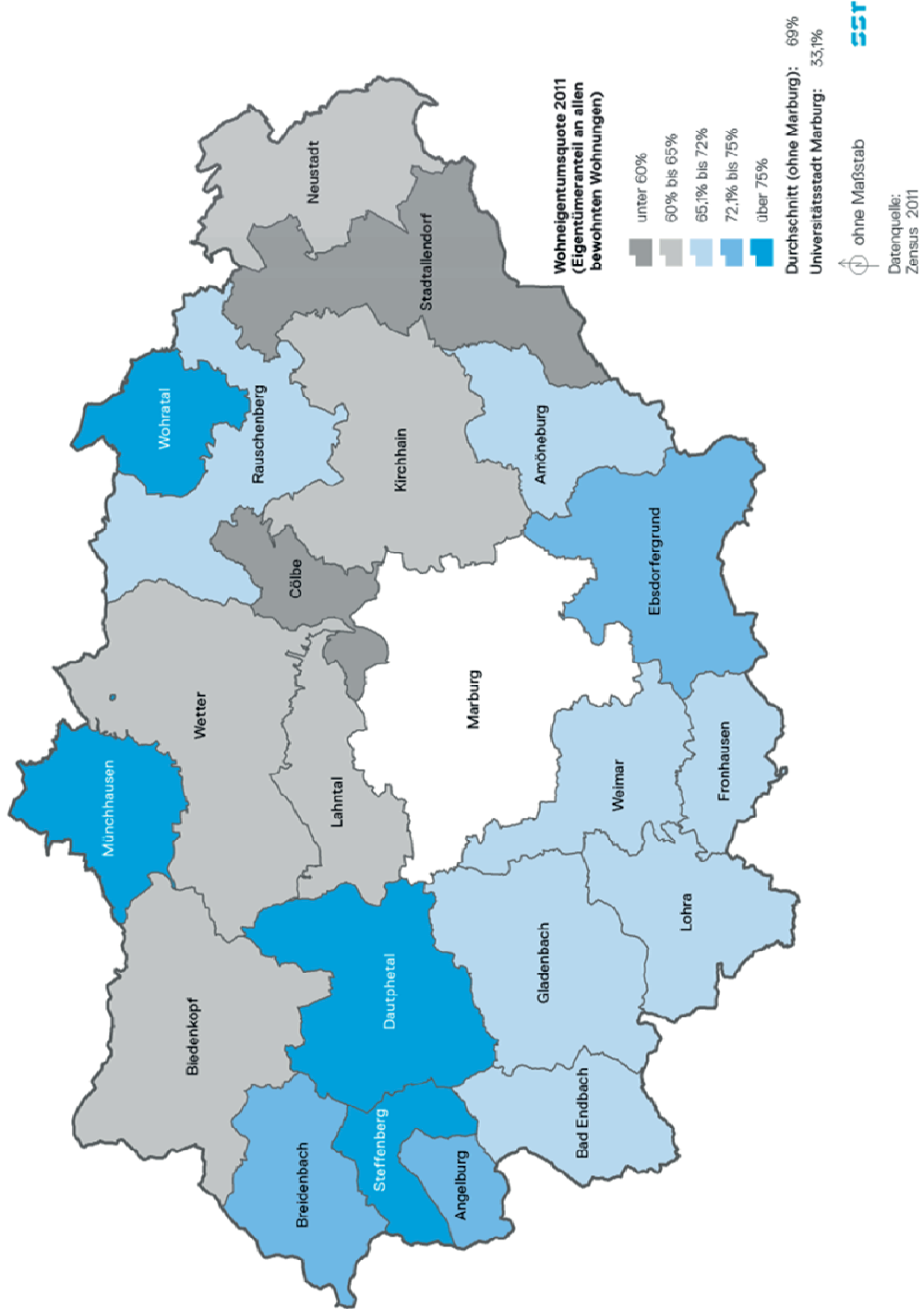


Abb. 13: Wohneigentumsquote 2011 (Eigentümeranteil an allen bewohnten Wohnungen)
 Quelle: SSR 2018; Zensus 2011

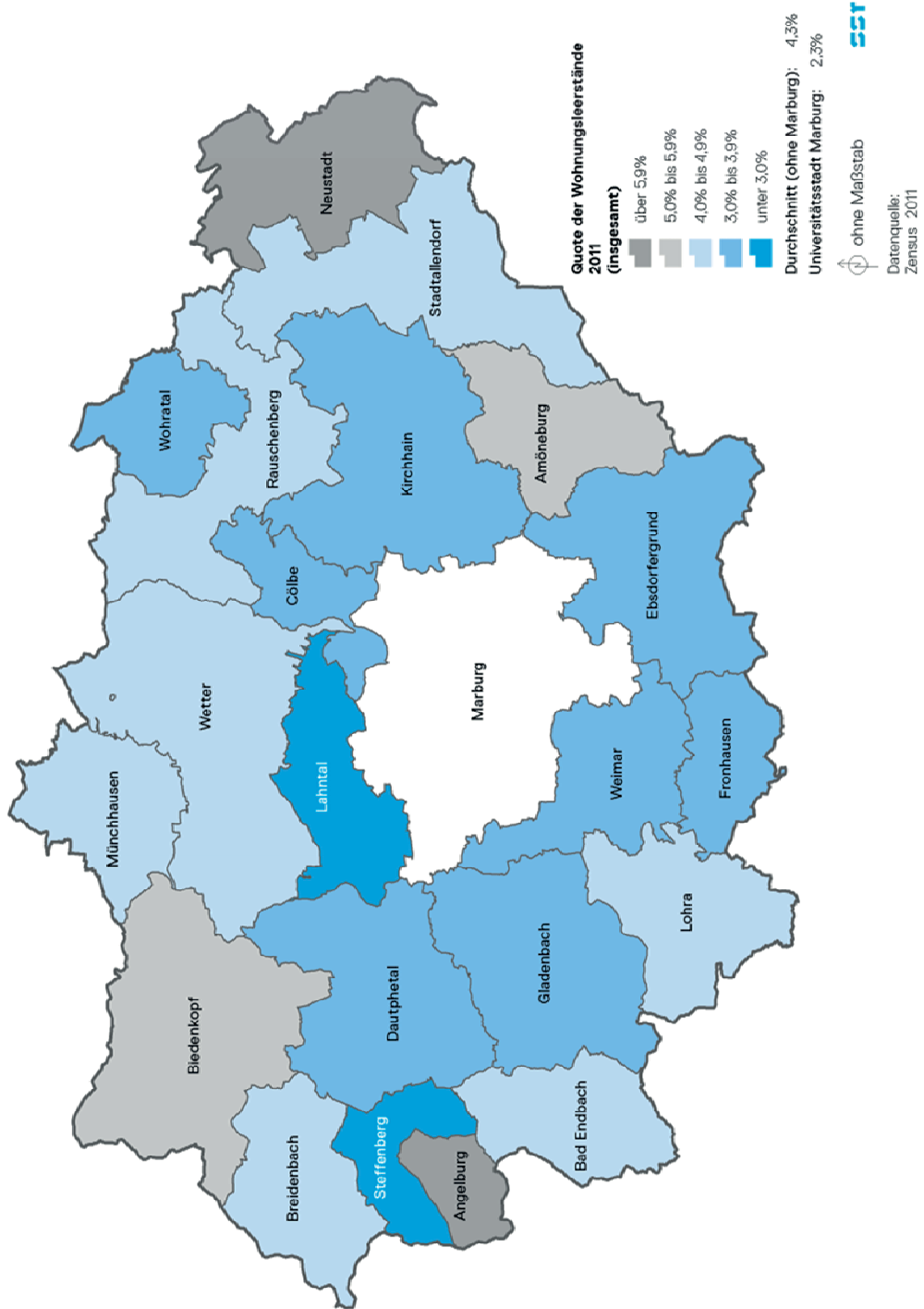


Abb. 14: Quote der Wohnungsleerstände 2011 (insgesamt)
 Quelle: SSR 2018; Zensus 2011

Neubauentwicklung

Das Fertigstellungsniveau lag im Landkreis Marburg-Biedenkopf in den Jahren 2013 bis 2015 bei durchschnittlich rund 700 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden pro Jahr. Bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen entspricht das einer Bauintensität von durchschnittlich 3,7 Wohnungen.

Bezogen auf die einzelnen Gemeinden im Landkreis sind deutliche Unterschiede in der Bautätigkeit feststellbar. Die meisten Wohnungen (je 1.000 Bestandswohnungen) wurden in den Gemeinden Fronhausen, Ebsdorfergrund und Amöneburg errichtet. Auch in den anderen, an die Universitätsstadt (nahezu) angrenzenden Gemeinden war die Bauintensität vergleichsweise hoch. (vgl. Karte 15)

Die Bautätigkeit konzentrierte sich in den letzten Jahren auf den individuellen Wohnungsbau, das heißt, es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut worden (590 WE pro Jahr). Für den Landkreis (ohne Universitätsstadt Marburg) ergibt sich im Neubau der letzten Jahre ein Verhältnis von rd. 57 Prozent Einfamilienhäusern und 43 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Fertigstellungsdichte von Einfamilienhäusern war im Ring um die Universitätsstadt Marburg besonders hoch. Hier war der „Überschwappeneffekt“ der Familienhaushalte, die ihren Wunsch nach Eigentum in der Kreisstadt nicht befriedigen konnten, deutlich spürbar. Die meisten Einfamilienhäuser (absolut) entstanden in Kirchhain und Stadtallendorf (rund 70 Wohnungen pro Jahr), mit Abstand auch in Amöneburg (43), Dautphetal (43), Gladenbach (53) und Lahntal (43). (vgl. Karte 16)

Kreisweit (ohne Universitätsstadt Marburg) wurden im gleichen Zeitraum durchschnittlich nur rd. 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Der Neubau konzentrierte sich insbesondere auf die Gemeinden südlich der Universitätsstadt Marburg. Die meisten Wohnungen (absolut) wurden in Fronhausen (25) und Ebsdorfergrund (21) errichtet. In jeder zweiten Gemeinde des Landeskreeses wurden gar keine Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet. Die betrifft nicht nur kleinere, eher ländlich geprägte, peripher gelegene Gemeinden, sondern auch größere Gemeinden wie Gladenbach oder Gemeinden im Umfeld der Kreisstadt wie z.B. Lahntal oder Amöneburg. Auch in den Mittelzentren Biedenkopf, Kirchhain und Stadtallendorf, die eine hohe Bedeutung für das Teilssegment der Mietwohnungen haben, fand so gut wie kein Neubau von Geschosswohnungen statt. (vgl. Karte 17)

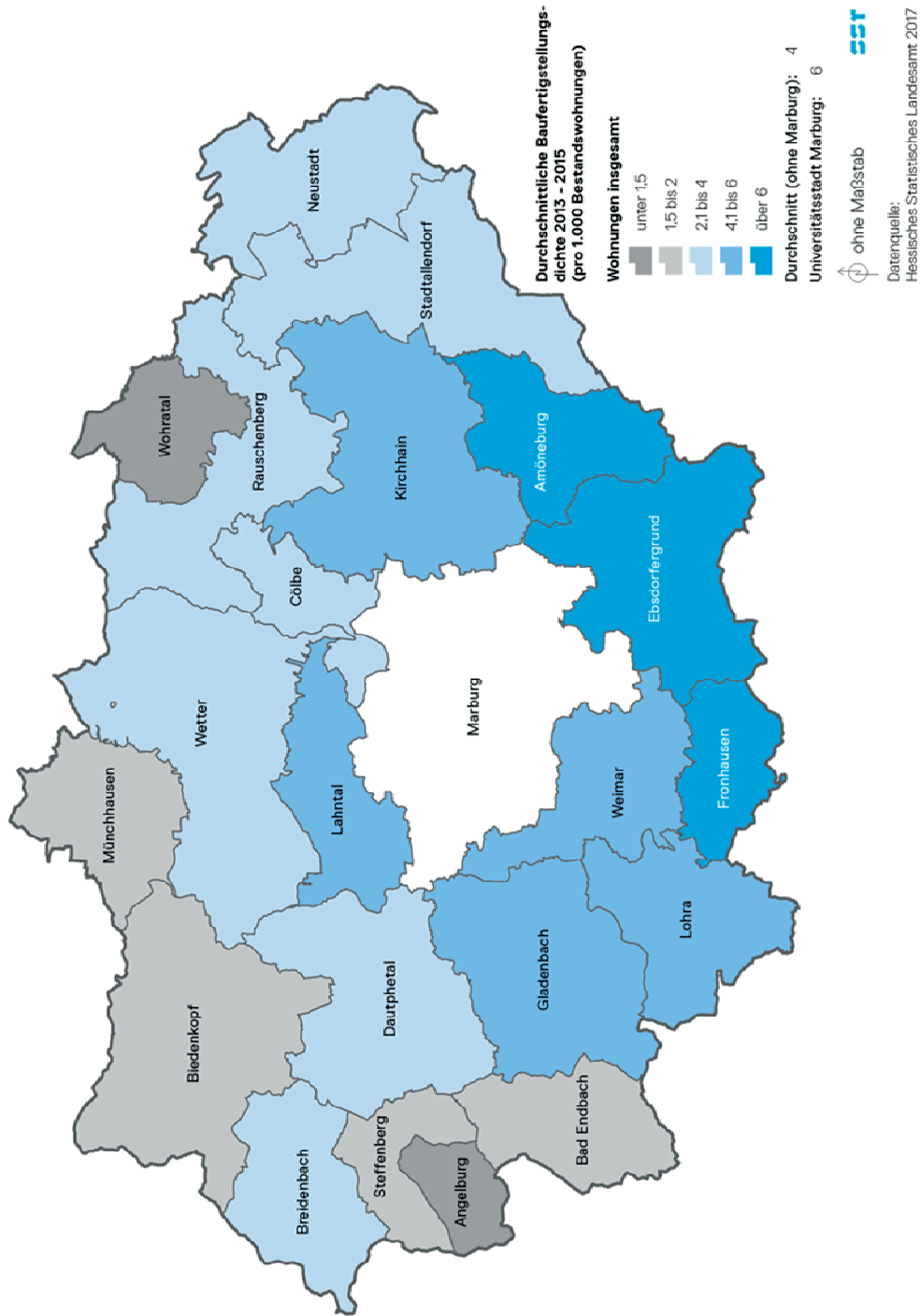


Abb. 15: Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte 2013-2015 (pro 1.000 Bestandswohnungen)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

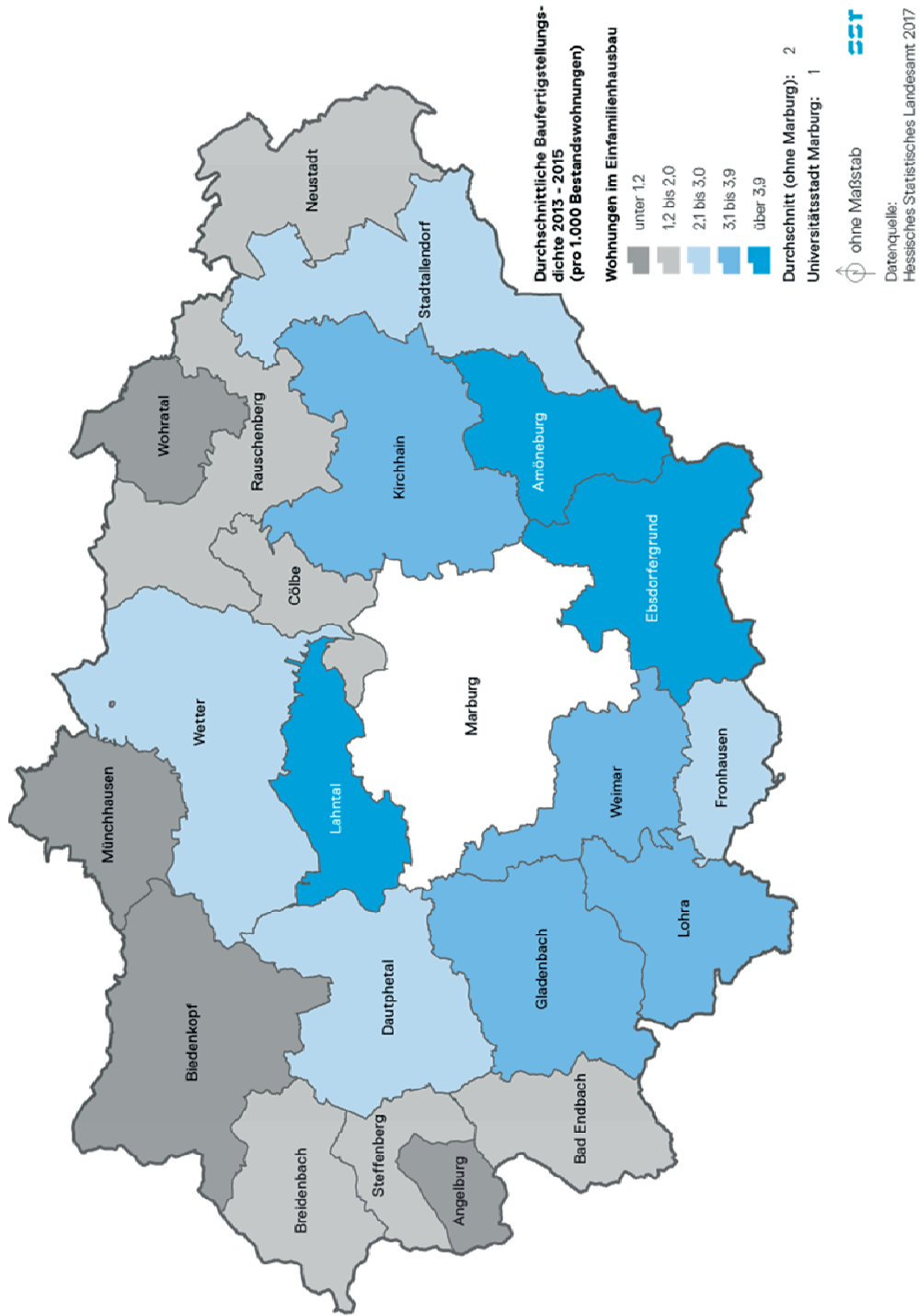


Abb. 16: Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte 2013-2015 (pro 1.000 Bestandswohnungen)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

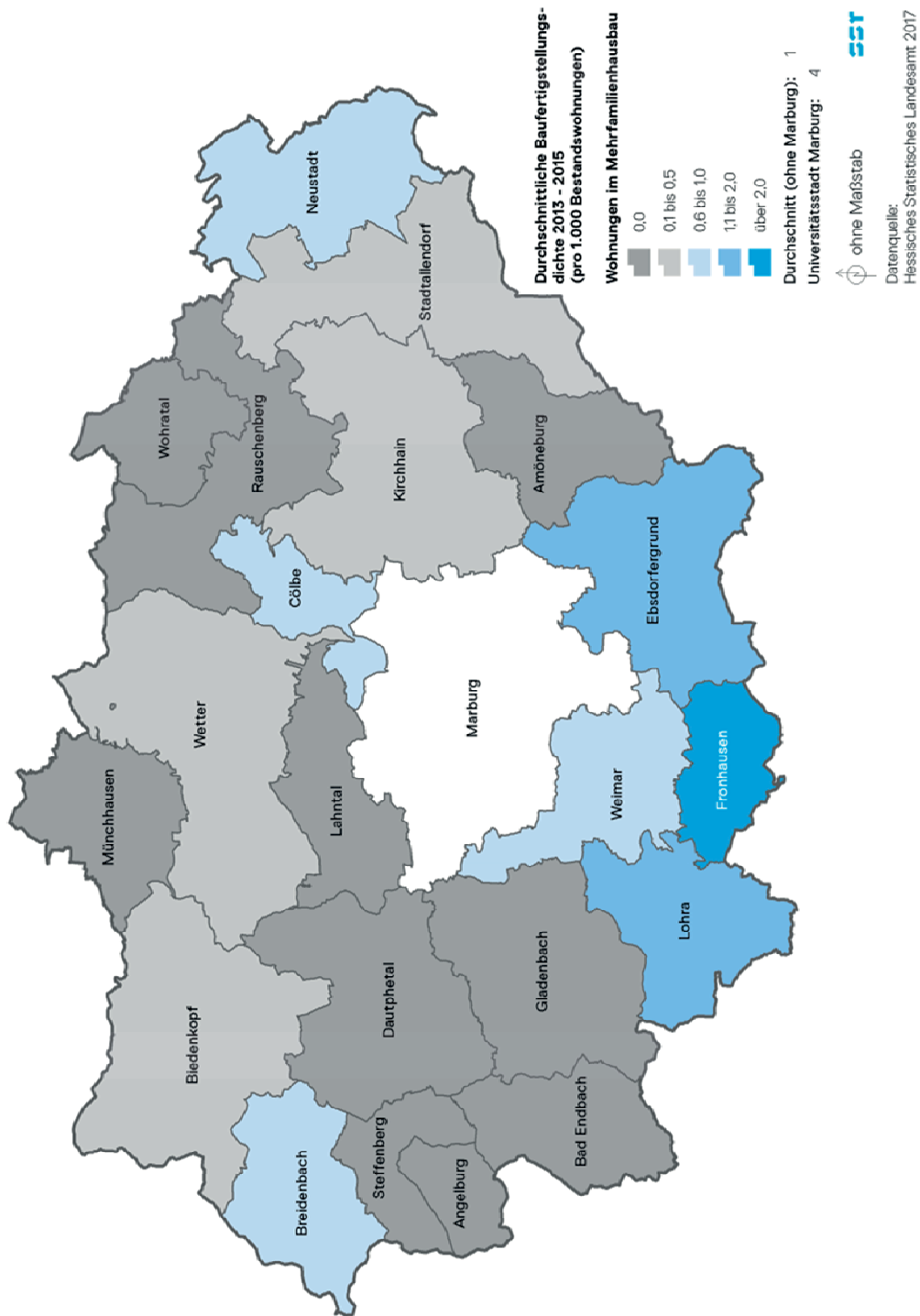


Abb. 17: Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte 2013-2015 (pro 1.000 Bestandswohnungen)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

Preisentwicklung

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Hessen weist für das Jahr 2015 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen aus. Die generalisierten Bodenwerte sollen lediglich einen groben Überblick über die Bodenpreise geben (vgl. Website „Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“). Dargestellt wird der Durchschnittswert für gute und mittlere Lagen. Demnach weisen die günstigsten Lagen in eher abgelegenen, strukturschwächeren Gemeinden einen Richtwert von unter 46 EUR/m² auf. Im Umland der Universitätsstadt bzw. in Gemeinden mit guter Anbindung werden hingegen höhere Preise erreicht. Spitzenreiter sind Weimar (in guter Lage zu Marburg) und Kirchhain (ein beliebter Wohnstandort). Die Richtwerte sind hier aber immer noch halb so hoch wie in der Kreisstadt.

Die tatsächlich realisierten Kaufwerte für bebaubare Grundstücke sind laut dem Immobilienmarktbericht im Zeitraum 2014 bis 2016 um rund vier Prozent gestiegen, also zwei Prozent pro Jahr. Der Anstieg liegt damit deutlich oberhalb der bundesweiten Inflationsrate von 0,6 Prozent pro Jahr, ist somit als Preisanstieg zu bezeichnen. Die deutlichsten Preissteigerungen zeigen sich in den Gemeinden, in denen im betreffenden Zeitraum wenig angeboten bzw. gebaut wurde und nur eine moderate Angebotsausweitung stattfand, z.B. in Cölbe, Rauschenberg und Stadtallendorf (Karte siehe Anhang).

Im Einfamilienhaussegment hat die Nachfrage laut Marktexperten in den letzten Jahren zugenommen – stark beeinflusst auch durch die günstigen Kapitalmarktzinsen. Laut Immobilienmarktbericht wird ein Einfamilienhaus (es wird nicht unterschieden zwischen freistehend, Doppelhaus oder Reihenhaus) in Lahntal und Weimar für rund 190.000 bis 200.000 EUR verkauft. In beiden Gemeinden sind auch das Bodenpreisniveau und die Nachfrage aufgrund der Wohnstandortlage hoch. Im Westkreis und den nördlichen kleineren Gemeinden liegen die Kaufpreise für ein Einfamilienhaus im Durchschnitt nur bei bis zu 120.000 EUR und damit rund 40 Prozent günstiger. Allerdings lassen sich auch hier teilweise deutliche Preissteigerungen feststellen (teilweise liegen aber nur geringe Fallzahlen vor). Insgesamt ist der Kaufwert für Einfamilienhäuser im den Jahren 2014 bis 2016 um 1,5 Prozent pro Jahr gestiegen und liegt damit auch über der bundesweiten Inflationsrate von 0,6 Prozent. Ein klares räumliches Muster innerhalb des Kreises lässt sich jedoch nicht ableiten (Karte siehe Anhang).

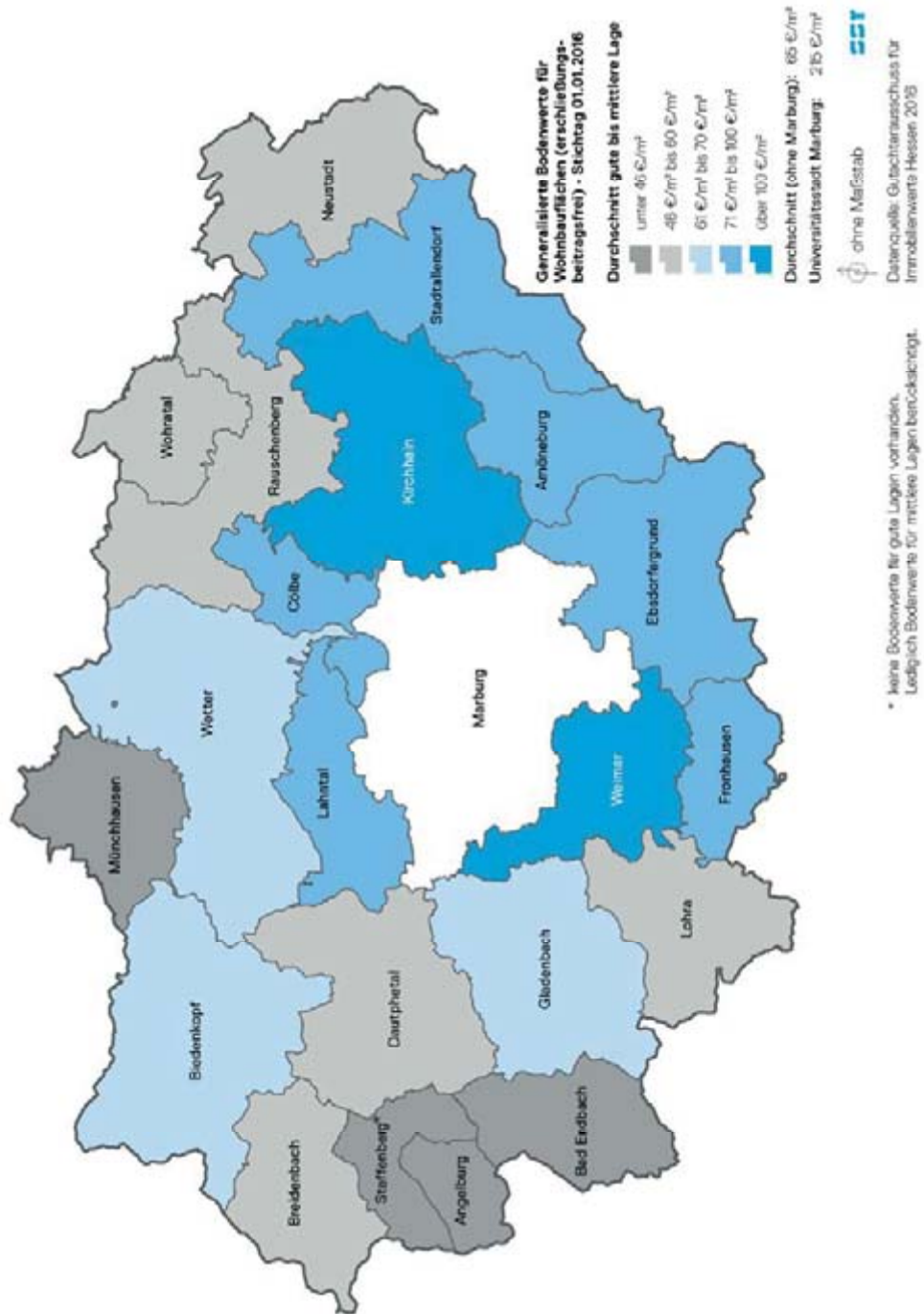


Abb. 18: Generalisierte Bodenwerte der Wohnbauflächen 2015 (erschließungsbeitragsfrei)
 Quelle: SSR 2018: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Hessen 2016

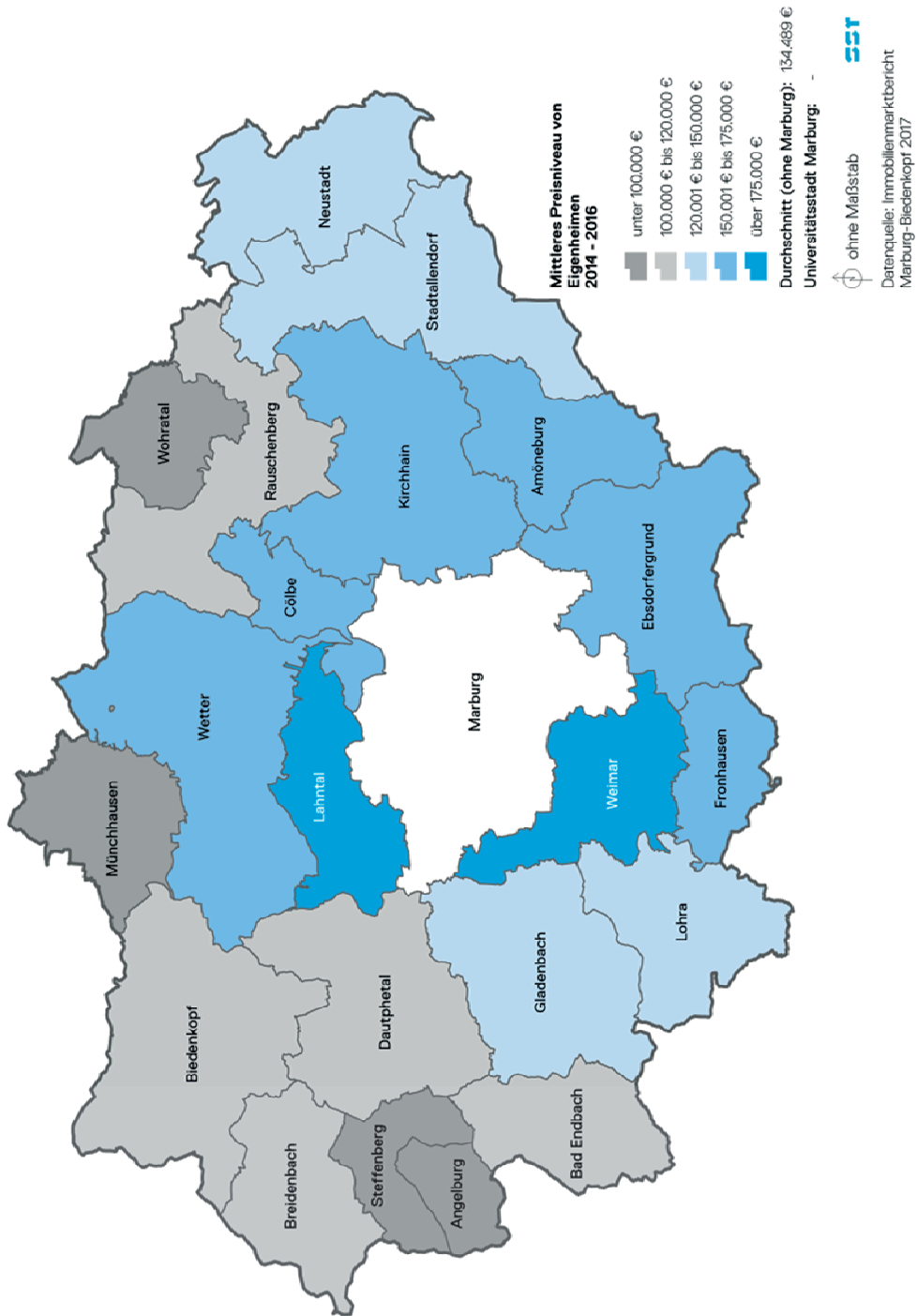


Abb. 19: Mittleres Preisniveau von Eigenheimen 2014-2016
 Quelle: SSR 2018: Immobilienmarktbericht Marburg-Biedenkopf 2017

Für Mieterhaushalte entscheidet die durchschnittliche Miethöhe in verschiedenen Lagen des Kreises darüber, wo sie sich preislich angemessen mit Wohnraum versorgen können. Ein Mietspiegel liegt für den Kreis bzw. für die Gemeinden nicht vor. Das durchschnittliche Mietpreisniveau lässt sich aber aus dem „Schlüssigen Konzept zur Herleitung von „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft“ des Landkreises Marburg-Biedenkopf ableiten. Demnach ist mit zunehmender Entfernung zur Universitätsstadt Marburg ein sinkendes Mietpreisniveau zu verzeichnen, welches wiederum auf einen eher entspannten Markt in diesen Gemeinden hinweist.

Die höchsten Mietpreise werden mit 7,19 EUR/m² und 6,87 EUR/m² in Cölbe und Weimar aufgerufen. Mit zunehmender Entfernung zur Universitätsstadt Marburg sinkt das Preisniveau, so dass die Mietpreise z.B. in den Gemeinden Biedenkopf, Dautphetal oder auch in Neustadt (Hessen) bei weniger als 5,00 EUR/m² liegen und damit auch für Haushalte mit geringem Einkommen zumeist bezahlbar sind.

Die stärksten Preissteigerungen sind mit mehr als 2,4 Prozent in den Gemeinden entlang der Main-Weser-Bahn-Achse zu verzeichnen. Kreisweit liegen die Preissteigerungen mit einem Anstieg von 0,7 Prozent pro Jahr aber noch unterhalb der Inflationsrate von bundesweit 0,9 Prozent (Karte siehe Anhang).

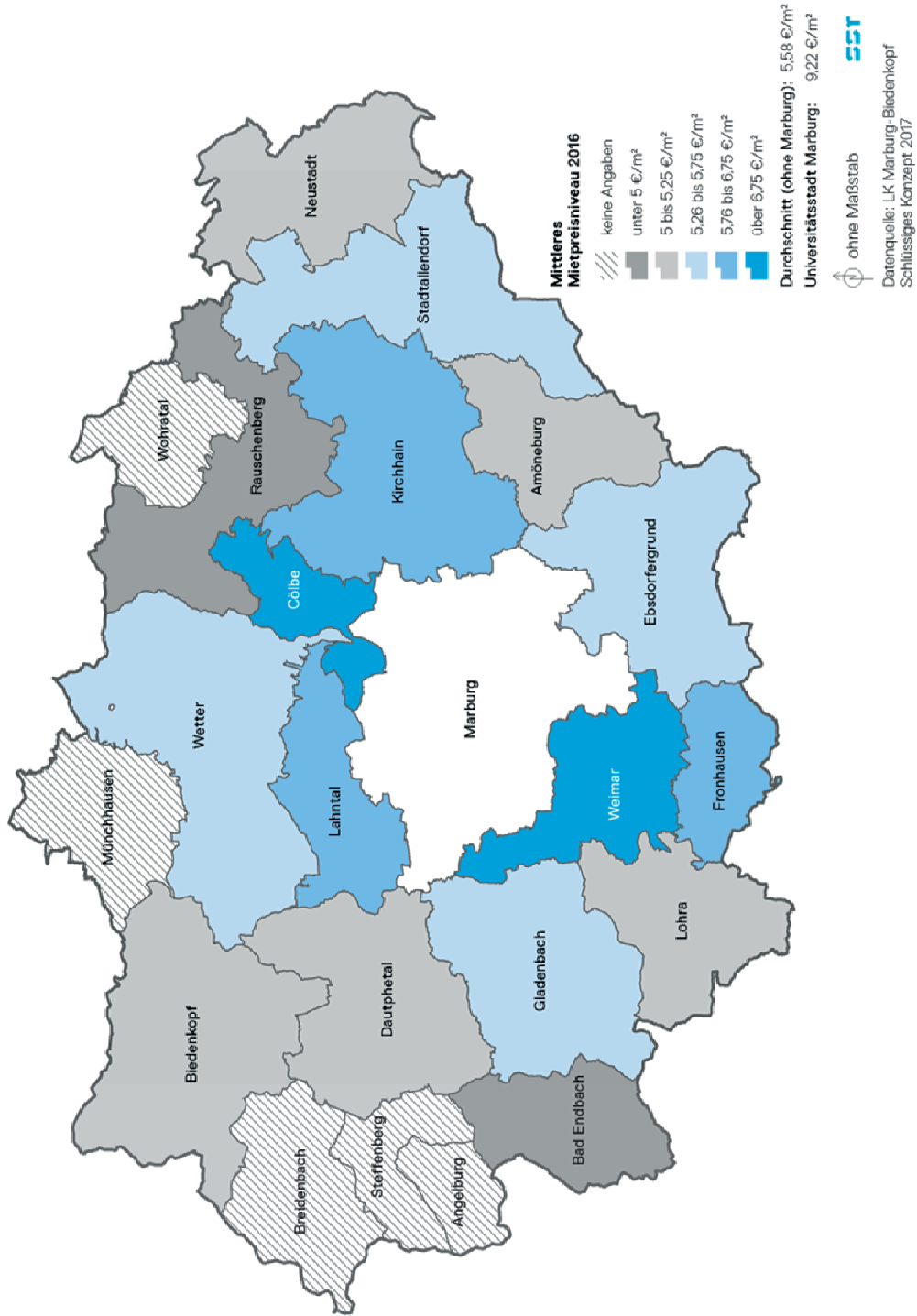


Abb. 20: Mittleres Mietpreisniveau 2016
 Quelle: SSR 2018; LK Marburg-Biedenkopf Schlüssiges Konzept 2017

2.3 SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt des Landkreises Marburg-Biedenkopf mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Kernaufgabe ist die Ermittlung des quantitativen Bedarfs auf der Nachfrageseite. Hierfür ist die Erfassung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. In Haushalten im Niedrigeinkommensbereich leben:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (Hilfearten der Sozialhilfe: Hilfe zum Lebensunterhalt; Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder Transferleistungen als Mindestsicherung noch Wohngeld beziehen.

Um den Umfang einkommensschwacher Haushalte im Landkreis Marburg-Biedenkopf im Jahr 2016 zu ermitteln, haben der Landkreis sowie die Gemeinden wesentliche Informationen zusammengestellt: Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und die Personen mit Leistungen nach dem SGB XII jeweils zum Ende 2016 sowie die aktuelle Zahl der unterversorgten Flüchtlinge, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften untergebracht sind. Daten zu Personen im Wohngeldbezug konnten nicht zeitnah bereitgestellt werden; sie umfassen jedoch erfahrungsgemäß nur eine sehr kleine Teilgruppe und wurden mit einem Anteil von rd. 1 Prozent aller privaten Haushalte hinzugeschätzt. Dieses Vorgehen gilt auch für die Zahl der Niedrigeinkommensbezieher ohne Bezug von Sozialleistungen, da diese Gruppe amtlich nicht erfasst werden kann. Nach Angaben des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil zwischen 7,7 bis 9,7 Prozent. Für die Städte und Gemeinden des Landkreises wird von einem mittleren Wert in Höhe von 8,7 Prozent ausgegangen. Die Gruppe der Personen in Sammelunterkünften und Übergangseinrichtungen ist nur zum Teil berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnungen, nämlich zum Beispiel dann, wenn ihr Leistungen nach SGB II zugestanden werden. Wie groß die Teilgruppe dieser Personen in den einzelnen Kommunen ist, konnte nicht ermittelt werden. Eine Schätzung des Anteils ist mit großen Unsicherheiten verbunden und daher nicht erfolgt. Die Personengruppe wird daher in qualitativer Weise dem Wohnungsbedarf zugerechnet.

Im Kreisdurchschnitt (ohne Universitätsstadt Marburg) sind rd. 5,8 Prozent aller ansässigen Personen dem Personenkreis der Leistungsempfänger nach SGB II, nach SGB XII oder den Personen in Sammelunterkünften und Übergangseinrichtungen zuzurechnen. Zwischen den

Gemeinden schwankt der Anteil von 2,9 Prozent in Amöneburg bis 8,2 Prozent in Gladenbach. Die Ergebnisse im Landkreis bestätigen den bundesweiten Befund, dass in größeren Orten der Anteil der Niedrigeinkommensbezieher höher ist als in ländlichen Gemeinden. Zu den 5,8 Prozent Personen im Leistungsbezug sind die bereits erwähnten 8,7 Prozent Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug hinzuzurechnen, letztendlich auch die rd. 1 Prozent Wohngeldempfänger. Somit gehören schätzungsweise rd. 15 Prozent aller Einwohner im Landkreis zur Gruppe der einkommensschwachen Personen.

Personen in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften

Derzeit vermelden die Gemeinden und Städte im Landkreis (ohne Universitätsstadt und Angelburg) rd. 1.370 Personen, die in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften untergebracht sind.

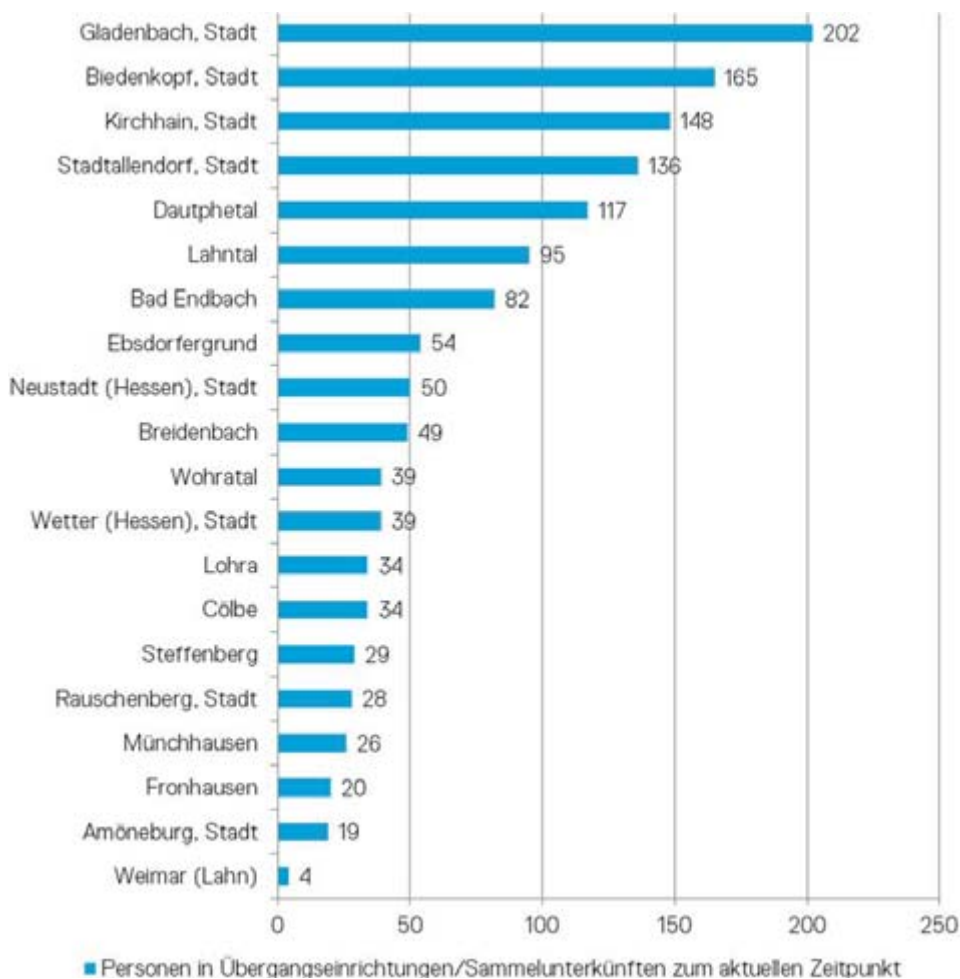


Abb. 21: Mit Wohnraum zu versorgenden Personen in Übergangseinrichtungen/Sammelunterkünften
 Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Basis Gemeinderhebung; Angelburg ohne Angaben

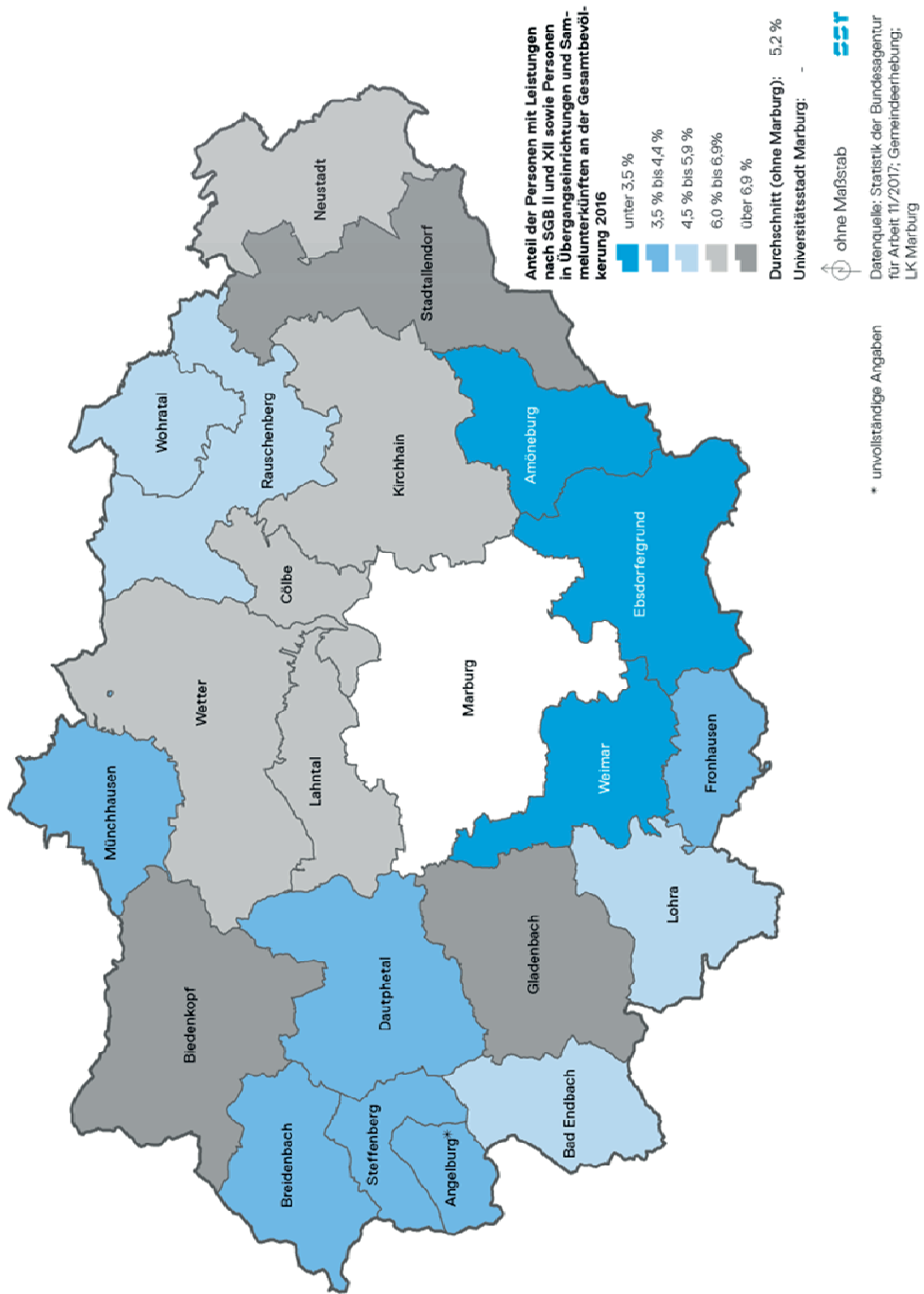


Abb. 22: Anteil der Personen mit Leistungen nach SGB II und XII sowie Personen in Übergangseinrichtungen & Sammelunterkünften an der Gesamtbevölkerung
 Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Basis Gemeindeerhebung, Landkreis Marburg; Angelburg mit unvollständigen Angaben

Preisgebundener Wohnungsbestand

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bevilligungsmiete“ zu verlangen. Sie ist abhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches abzüglich 15 Prozent. „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart wurde“ (BGB §558 Absatz 2).

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf staatliche Finanzierung einer Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze dieser „Kosten der Unterkunft“ richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. Zudem ist eine der Haushaltsgröße „angemessene“ Wohnungsgröße einzuhalten. Für einen Singlehaushalt sind dies z.B. bis zu 50 m², während die Angemessenheit laut Festlegung des Landkreises Marburg-Biedenkopf für einen Drei-Personenhaushalt bei 75 m² Wohnfläche liegt.

Laut dem „Schlüssigen Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für die angemessenen Kosten der Unterkunft“ im Landkreis Marburg-Biedenkopf aus dem Jahr 2017 werden die Gemeinden des Landkreises vier Vergleichsräumen zugeordnet, für die entsprechend Kosten der Unterkunft festgelegt werden. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße von bis zu 50 m² Wohnfläche werden z.B. in der Gemeinde Lahntal für einen Singlehaushalt Mietkosten 6,00 EUR/m² nettokalt übernommen – in Stadtallendorf liegt der Wert für einen Singlehaushalt bei nur 4,80 EUR/m².

Laut Angaben der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen gab es zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 1.636 Mietpreis gebundene Wohnungen im Landkreis (ohne Universitätsstadt Marburg). Darin sind keine Wohnungen mit Nachwirkungsfrist enthalten (geförderte Wohnungen, deren Darlehen bereits vorzeitig abgelöst und deren Preisbindung daher nur noch max. zehn Jahre gültig ist). Einige Gemeinden verfügen über keinen preisgebundenen Mietwohnungsbestand. Dabei handelt es sich um kleinere Gemeinden wie Münchhausen, Wohratal und Angelburg, die aufgrund ihrer Siedlungsstruktur generell nur über ein geringes Angebot an Geschosswohnungen verfügen. Den mit Abstand höchsten Anteil an preisgebundenen Wohnungen (je 1.000 Bestandswohnungen der jeweiligen Gemeinde) weist Stadtallendorf auf (88), gefolgt von Wetter (37) und Kirchhain (30).

Seit dem Jahr 2008 reduzierte sich der Bestand preisgebundener Wohnungen um rd. 40 Prozent – im Jahr 2008 gab es noch rd. 2.700 preisgebundene Wohnungen (ohne Universitätsstadt Marburg). In den meisten Gemeinden blieb aufgrund der Bindungsfristen der Bestand konstant. Die stärksten Verluste verzeichnete Kirchhain – hier sind rd. 43 Prozent der Wohnungen aus der Preisbindung gelaufen.

Außer in der Universitätsstadt Marburg fand seit dem Jahr 2013 kein Neubau unter Verwendung der Wohnraumfördermittel statt.

Gemeinde	Angemessene Nettomonatsmiete für Haushalte mit ... Personen in EUR/m ²				
	1	2	3	4	5
Marburg	7,40	6,67	6,40	6,90	7,07
Cölbe					
Kirchhain	6,00	5,50	5,33	5,40	5,56
Lahntal					
Weimar					
Angelburg					
Bad Endbach					
Biedenkopf					
Breidenbach					
Dauphthal					
Gladenbach	5,40	5,00	4,67	4,71	4,55
Lohra					
Münchhausen					
Rauschenberg					
Steffenberg					
Wetter (Hessen)					
Wohratal					
Amöneburg					
Ebsdorfergrund					
Fronhausen	4,80	4,50	4,40	4,60	4,95
Neustadt (Hessen)					
Stadtallendorf					

Tab. 1: Kosten der Unterkunft

Quelle: SSR 2018; Landkreis Marburg-Biedenkopf / empirica Schlüssiges Konzept

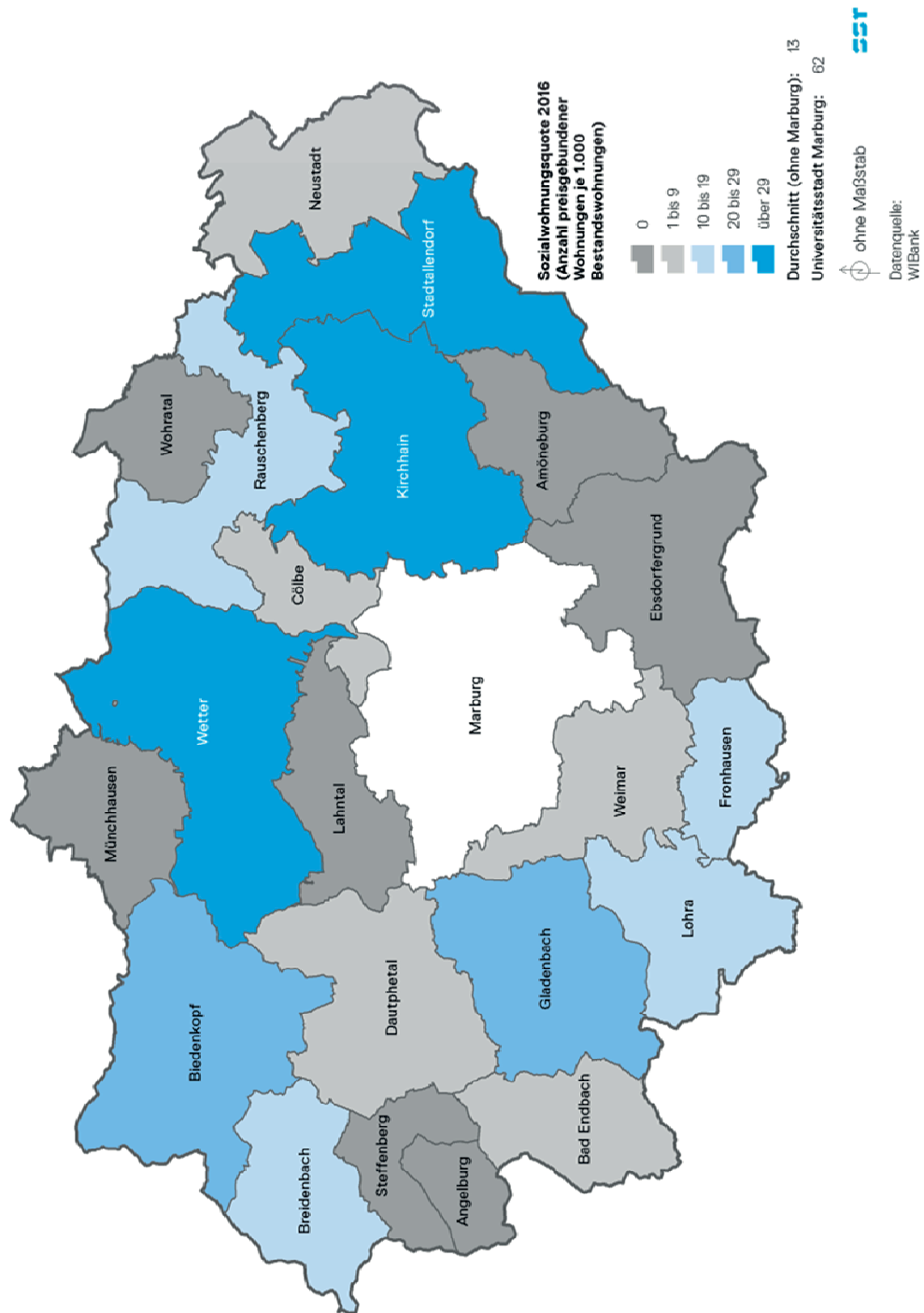


Abb. 23: Sozialwohnungsquote 2016 (Anzahl preisgebundener Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)

Quelle: SSR 2018; WIBank

2.4 SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS EXPERTENGESPRÄCHEN

Die statistischen Analysen wurden durch qualitative Markteinschätzungen ergänzt, die durch strukturierte Gespräche mit den wichtigen Marktakteuren im Landkreis Marburg-Biedenkopf erhoben wurden. Die Gespräche zielten darauf ab, die Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten und sowie die relevanten Herausforderungen der jeweiligen Wohnungsmarktlagen zu erheben. SSR hat unterschiedliche Marktakteure für die Expertengespräche angefragt. An dieser Stelle vielen Dank an diejenigen, die sich für ein Gespräch zur Verfügung stellten

Kontaktierte Marktakteure im Landkreis Marburg-Biedenkopf

Gemeinnützige Baugenossenschaft für den Kreis Biedenkopf eG

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Marburg-Biedenkopf

gwsbg Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau-Genossenschaft eG

Herrenwald - WohnBau eG

Immobilien-Center Sparkasse Marburg-Biedenkopf

VR Bank Biedenkopf-Gladenbach eG

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

Kreisjobcenter Marburg-Biedenkopf

Tab. 2: Kontaktierte Marktakteure im Landkreis Marburg-Biedenkopf

Quelle: SSR 2018

Markt für Mietwohnungen

Im Mietwohnungsmarkt verweisen die Befragten auf eine sehr differenzierte Nachfrage wie auch Marktsituation. In an Marburg angrenzenden Gemeinden inkl. Fronhausen gibt es ihrer Erfahrung nach eine starke familienorientierte Nachfrage nach größeren Mietwohnungen mit drei bis vier Zimmern. Für die nachfragenden Familien ist die Nähe zu familienorientierten Infrastrukturen besonders wichtig.

Studierende, die im Landkreis nach einer Mietwohnung suchen, tun dies bewusst, denn seit dem Wegfall des doppelten Abiturjahrgangs hat sich die Nachfrage von Studierenden im Landkreis deutlich reduziert. Teilweise wählen Studierende der Universität Gießen den südlichen Landkreis als Wohnstandort, da die guten Verkehrsanbindungen ein Pendeln erlauben. In Biedenkopf könnte ggf. der Ausbau des dualen Studiums in den kommenden Jahren zu einer wachsenden Nachfrage führen.

Eine rückläufige Nachfrage habe sich bei der Zielgruppe der Flüchtlinge ergeben. Durch die deutliche Abnahme des Zuzugs geflüchteter Menschen in die Bundesrepublik hat sich auch im Landkreis der Versorgungsdruck am Wohnungsmarkt verringert. Es könne jedoch noch keine Entwarnung gegeben werden, denn weiterhin seien zahlreiche geflüchtete Menschen in Sammel- und Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Ein Großteil verfüge über die Berechtigung für Leistungen nach dem SGB II. Bei den Personen handelt sich sowohl um Familienhaushalte, insbesondere aber um Singles.

Eine wachsende Zielgruppe am Mietwohnungsmarkt sei die Gruppe der Best Ager und der Senioren. Senioren, die sich von ihrem Eigenheim trennen, suchen größere Mietwohnungen. Verstärkt werden auch in kleineren Gemeinden, aber insbesondere in den zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen mehr altengerechte und barrierefreie kleinere bis mittelgroße Mietwohnungen gesucht als angeboten.

In Gemeinden mit angespanntem Markt wie Lahntal, Kirchhain, Weimar oder Cölbe gibt es laut befragter Marktexperten keinen Leerstand im Mietwohnungssegment.

Fast im gesamten Landkreis sei das Angebot an kleinen (im besten Falle barrierefreien) preisgünstigen Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern, die sich für Transferleistungsbezieher eignen, zu gering. Zum Beispiel bestehe in Biedenkopf zurzeit z.B. eine Wartezeit von drei bis sechs Monaten, bis eine preisgünstige Wohnung angeboten werden könne.

Der Wohnungsneubau, für den die Investoren aufgrund der gestiegenen Baukosten durchschnittlich ca. 8,00 EUR/m² veranschlagen, sei in den angespannten Märkten viel zu gering. Diese Aussage gilt auch, wenngleich in geringerem Umfang auch für Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. In vielen Gemeinden sei das zu erreichende Mietniveau für den Neubau jedoch zu niedrig, um stimulierend auf Neubauaktivitäten zu wirken. Nur bei besonderen Lagequalitäten könne man für 7,50 bis 8,00 EUR/m² anbieten.

Allerdings gab es innerhalb der Gruppe der befragten Marktexperten auch Interessenten für Neubauinvestitionen. Sie führten als maßgebliche Restriktion ein für den Geschosswohnungsbau zu wenig geeignetes Baulandangebot an, das sich hemmend auf Neubauaktivitäten auswirke.

Der Mietwohnungsbestand weise nicht selten Investitionsstau auf, insbesondere in Beständen, in denen ein Generationenwechsel bevorstehe. Teilweise werden Mietwohnungen noch von den Erstbeziehern bewohnt, die in der Regel mit dem damaligen Ausstattungsstandard der Wohnung noch zufrieden sind. Durch das Nachrücken von Haushalten entsteht die Notwendigkeit der Modernisierung. Überregional agierende Wohnungsunternehmen beurteilen die vorhandenen Mieterhöhungsspielräume, die sie für den Return-on-Invest von Mieterhöhungsaufwendungen benötigen, enger als regional agierende Anbieter. In den ausgeglichenen Marktlagen konzentrieren sich die Bestandshalter zurzeit auf energetische Sanierungen und die Einrichtung multimedialer Anschlüsse. Das Thema der Energieeffizienz im Wohnungsbestand wird als Zukunftsthema betrachtet. In Punkto

Barrierefreiheit lasse sich, so einige Einschätzungen von Wohnungsanbietern, in den Grundrissen der Mietwohnungsbestände der 1950er / 1960er Baujahre nur schwer bzw. nur sehr kostenintensiv umsetzen. Punktuell kann ein Investitionsstau die Gefahr einer sozialen Segregation nach sich ziehen.

Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage nach Eigenheimen wird deutlich von der Zielgruppe der Familien mit Kindern beherrscht. Daneben treten aber auch Paare der höheren Einkommensschichten als Nachfrager auf.

Deutliche Nachfrageschwerpunkte konzentrieren sich auf die Städte des Landkreises. So ist z.B. in Kirchhain, Stadtallendorf oder auch in Biedenkopf teilweise ein sofortiger Abverkauf von Immobilien möglich.

Deutliche Preissteigerungen lassen sich laut befragter Marktexperten sowohl beim Baulandangebot als auch bei Bestandsobjekten beobachten. Die hohe Nachfrage und damit einhergehende Preissteigerungen sind einer guten Lagequalität zuzurechnen. Diese ist als hoch einzuordnen, wenn die Gemeinden laut Marktexperten eine hohe Zentralität aufweisen, über einen ausreichenden Besatz an Infrastrukturen verfügen und Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren gut zu erreichen sind. Eine hohe Lagequalität sei demnach z.B. den Gemeinden Lahntal, Weimar, Kirchhain und Stadtallendorf, aber auch Biedenkopf und Cölbe zuzuordnen.

Eine vergleichsweise geringe Nachfrage lässt sich im Westkreis und im Norden feststellen. Das Baulandangebot ist hier entsprechend preisgünstig. Auch in den strukturschwachen Orten können Immobilien zwar weiterhin vermarktet werden, die Vermarktungszeit ist jedoch deutlich länger. Zudem lassen sich keine nennenswerten Preissteigerungen konstatieren, wie sie andernorts aufgrund von Angebotsknappheit zustand kommen. Die betreffenden Orte wie z.B. Bad Endbach, Angelburg oder Münchhausen bieten mit ihrem Preisniveau eine finanzierbare Wohneigentumsbildung – so verweisen die Marktexperten hier verstärkt auf die Zielgruppe der Schwellenhaushalte, die ältere Eigenheime erwerben und diese selbst sanieren. Dennoch lassen sich nicht alle Objekte vermarkten und so treten punktuell auch Leerstandkonzentrationen auf, insbesondere an Orten mit rudimentärem Infrastrukturangebot.

Für ältere Eigentümer gestaltet sich der Wechsel in kleinere Wohnungen mitunter als schwierig. Neben einem generellen Angebotsengpass stellt häufig das passende Timing eine Herausforderung dar (Verkauf der Eigenen Immobilie mit teilweise langer Vermarktungszeit und Verfügbarkeit einer passenden Nachfolgeimmobilie z.B. in Form einer barrierefreien Miet- oder Eigentumswohnung). In den strukturschwächeren Lagen reicht der Verkaufserlös zudem häufig nicht aus, um eine neue, altersgerechte Immobilie in zentraler Lage zu erwerben – zudem sei das Angebot extrem gering. Viele ältere Haushalte seien auch noch

nicht ausreichend für das Thema sensibilisiert, sie wollen so lange wie möglich in ihrem Eigenheim bleiben.

Einfamilienhäuser zur Miete stellen im gesamten Landkreis eine Marktnische dar. Ein sehr kleines Angebot trifft auf eine vergleichsweise hohe Nachfrage. Der Teilmarkt ist demnach angespannt. Neben größeren Haushalten mit Transfereinkommen treten hier auch einkommensstärkere Haushalte als Nachfrager auf, die flexibel bleiben und sich nicht an ein Wohneigentum binden wollen.

Markt für Eigentumswohnungen

Den Markt für Eigentumswohnungen schätzen die Marktexperten als ein eher kleines, untergeordnetes Marktsegment ein. Marktfähigkeit in diesem Segment wird nur den Gemeinden entlang der Main-Weser-Bahn-Achse zugesprochen – also in den Gemeinden, die eine gute Anbindung an die Universitätsstadt Marburg aufweisen.

In Gemeinden in weiterer Entfernung zur Universitätsstadt Marburg gäbe es ein nur geringes Angebot, das auf eine ebenso geringe Nachfrage stößt, da hier weder Kapitalanleger noch ehemalige Eigenheimbesitzer als Zielgruppe auftreten – letztere nicht, da der Verkaufserlös in den meisten Fällen nicht ausreichend ist, um eine neu gebaute Immobilie zu finanzieren.

Nachfrager von Eigentumswohnungen sind dort, wo dafür ein Markt besteht, Kapitalanleger und Selbstnutzer. Letztere sind häufig junge, urban orientierte Haushalte oder ältere, ehemalige Eigenheimbesitzer. Die Lagequalität muss jedoch stimmen. Zudem sollte die Ausstattung der Wohnung barrierearm bis barrierefrei und eher hochwertig sein.

3 PROGNOSEN UND FLÄCHENPOTENZIALE

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt, neben der Bevölkerungsprognose, als entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf bzw. zu einem sich entwickelnden Überhang an Wohnraum. Abschließend werden für Wohnraumbedarfe den Flächenreserven für ausgewählte Kommunen gegenübergestellt.

3.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die HessenAgentur hat im Auftrag Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung bis zum Jahr 2030 vorgenommen. „Die Modellrechnungen zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Hessen verwenden sowohl Angaben zum Bevölkerungsbestand als auch zu Geburten, Sterbefällen sowie zum Wanderungsverhalten für den Zehnjahreszeitraum von 2005 bis 2014. Die Jahre 2011 bis 2014 basieren auf den Zensusergebnissen. Anders als bei der Entwicklung von Geburtenrate und Lebenserwartung zeichnet sich das Wanderungsverhalten im Zeitverlauf durch ausgeprägte Schwankungen aus. Annahmen zum mittel- und langfristigen Wanderungsgeschehen sind daher immer mit hohen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund der aktuell hohen Wanderungsgewinne können sich auf kleinräumiger Ebene allerdings deutliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der vorausgeschätzten Bevölkerungsentwicklung ergeben. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse unbedingt zu beachten!“ (Website HessenAgentur A). In Abstimmung mit dem Auftraggeber sollen diese Prognosedaten auch für die vorliegende Wohnungsmarktanalyse genutzt werden.

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose der HessenAgentur prognostiziert für den Landkreis Marburg-Biedenkopf bis zum Jahr 2030 eine zunehmende Einwohnerentwicklung. Demnach werden im Zieljahr voraussichtlich 2,3 Prozent mehr Menschen im Landkreis leben als noch im Jahr 2014. Ohne die Universitätsstadt Marburg, die voraussichtlich um rd. sechs Prozent wachsen wird, zeigt sich für Kreisgemeinden insgesamt eine stabile Entwicklung (-0,5 %).

Innerhalb des Kreises werden auf Gemeindeebene Unterschiede in der zu erwartenden Entwicklung deutlich. In insgesamt acht Gemeinden sind in den kommenden Jahren gemäß den Berechnungen der HessenAgentur Einwohnerverluste zu erwarten. Diese werden sich voraussichtlich verstärkt in den nordwestlichen und den östlichen Randgemeinden zeigen. Die stärksten Verluste werden der Gemeinde Neustadt (Hessen) vorausgesagt. Eine Abnahme von -15% erscheint aus gutachterlicher Sicht jedoch eher als unplausibel – ggf.

treffen hier die von der HessenAgentur benannten Unsicherheiten auf kleinräumiger Ebene zu.

Mit einer Entwicklung von bis zu -0,5% / 0,5% ist in den Gemeinden Bad Endbach, Ebsdorfergrund, Amöneburg und Cölbe nahezu eine Stagnation der Einwohnerzahl zu erwarten. Einen wachsenden Trend weisen insbesondere die an die Universitätsstadt Marburg angrenzenden Gemeinden auf.

Den stärksten Wachstumstrend weisen laut HessenAgentur die Gemeinden Wohratal und Breidenbach auf. Diese zu erwartenden Zunahmen scheinen aus Sicht der bisherigen demografischen Trends ebenfalls eher unplausibel zu sein und sind wahrscheinlich auf benannte Unsicherheiten der Prognose der HessenAgentur zurückzuführen.

Neben der tatsächlichen Einwohnerzahl wird sich auch die Struktur der Bevölkerung verändern. Während die Zahl der Senioren (über 60 Jahre) kreisweit um rd. 45 Prozent zunehmen wird, zeigt sich dieser Alterungsprozess in einigen Gemeinden weniger stark (Biedenkopf, Gladenbach, Fronhausen). Diese Gemeinden weisen jedoch schon heute eine vergleichsweise hohe Altersstruktur auf – ein Indiz dafür, dass der demografische Wandel hier bereits weiter fortgeschritten ist als anderswo. Starke Alterungsprozesse sind hingegen in einigen, an die Universitätsstadt Marburg angrenzenden Gemeinden erkennbar, wie z.B. in Lahntal und Weimar. Trotz der Familienzunahme, die diese Gemeinden aufweisen, kann der demografische Wandel kaum aufgehalten werden. So werden hier die umfangreichen mittleren Altersklassen in den kommenden Jahren nach und nach in das Seniorenalter hineinwachsen – quasi als Nachholeffekt des demografischen Wandels, der in vielen anderen Gemeinden bereits eingetreten ist.

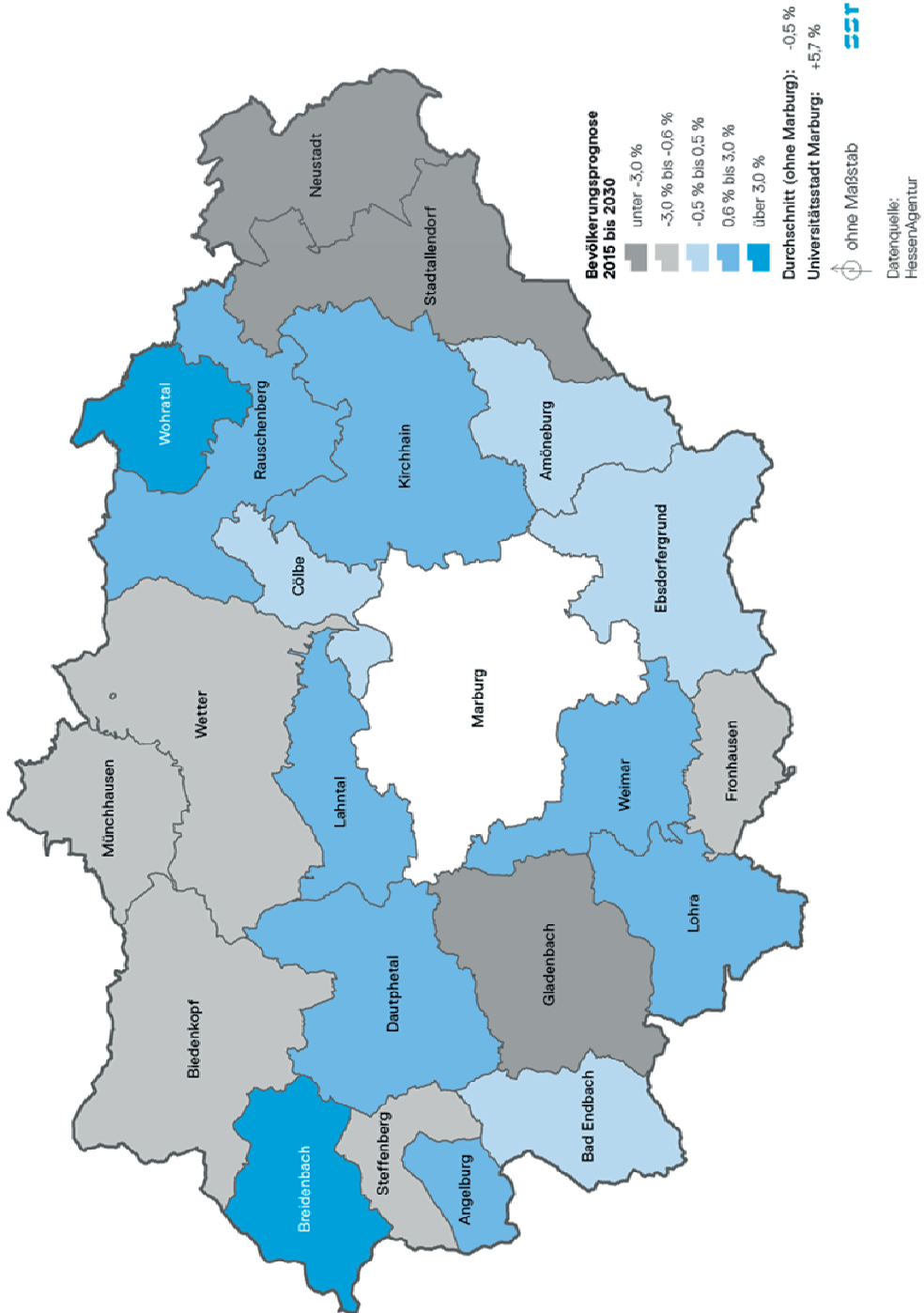


Abb. 24: Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030
 Quelle: SSR 2018; HessenAgentur

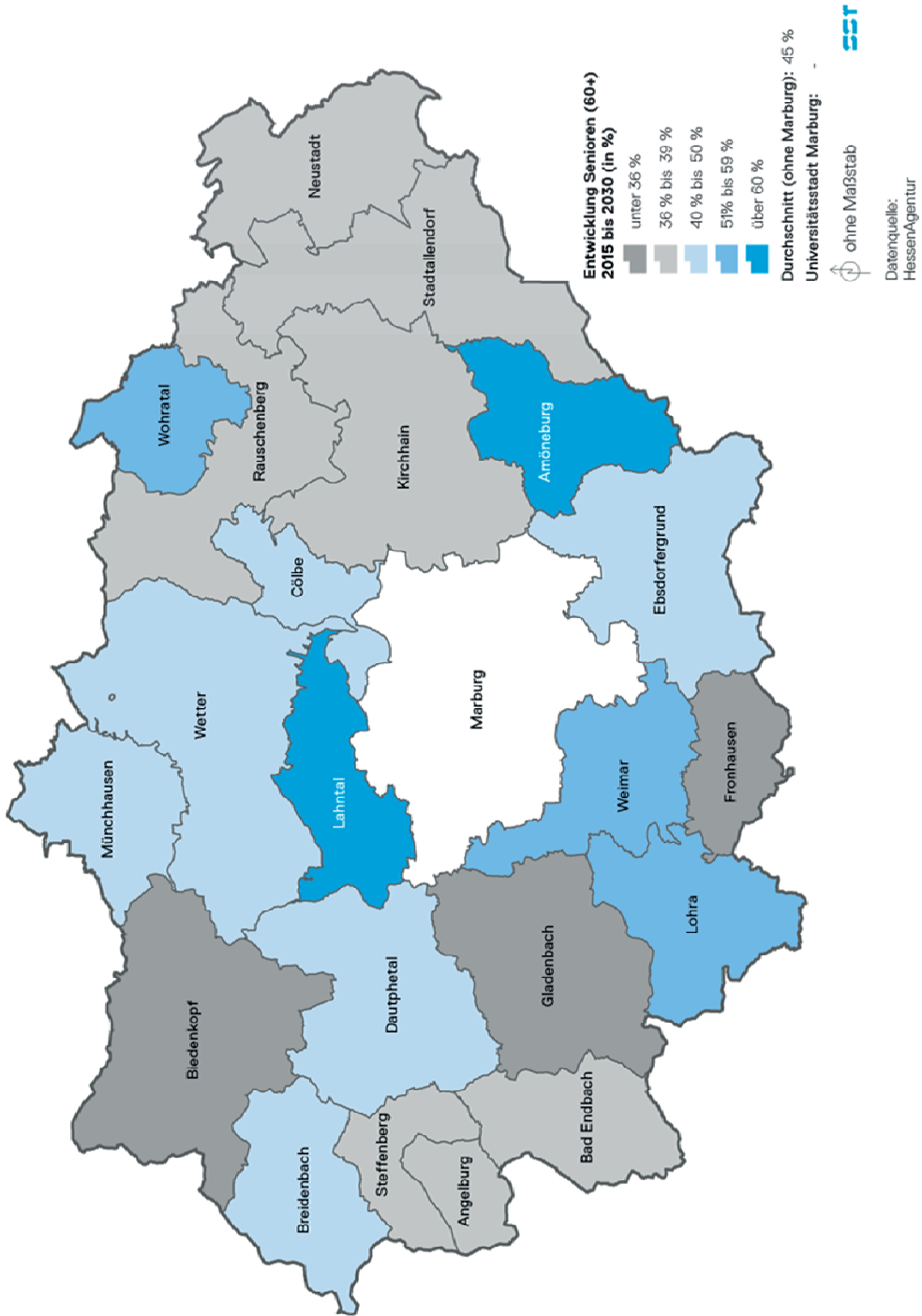


Abb. 25: Entwicklung Senioren (60+) 2015 bis 2030 (in %) Quelle: SSR 2018; HessenAgentur

3.2 HAUSHALTS- UND WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Grundlage für diese Berechnung die Bevölkerungsprognose der HessenAgentur bildet, die auf mögliche deutliche Abweichungen zwischen tatsächlicher und prognostizierter Entwicklung verweist (s.o.). Diese möglichen Abweichungen können sich dadurch auch bei der Berechnung der Haushaltsentwicklung und der Wohnungsbedarfe fortsetzen.

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Anzahl und strukturelle Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2030 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden; das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, wie z.B. Personen in Heimen und Anstalten. In einem weiteren Schritt wird die Zahl der Personen in Privathaushalten anhand des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet. Dabei zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Die Anzahl der Privathaushalte wird im Landkreis (ohne Universitätsstadt Marburg) zwischen 2015 und 2030 um rd. 1.400 Haushalte zunehmen. Das entspricht einem Anstieg in den Gemeinden von durchschnittlich rd. 2,7 Prozent. Die stärksten Gewinne sind entsprechend ihrer positiven prognostizierten Einwohnerentwicklung in den Gemeinden Breidenbach, Wohratal, Lohra und Lahntal zu erwarten.
- Die Haushaltszahlen werden vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung und dem daraus resultierenden Zuwachs von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten auch in Gemeinden mit insgesamt abnehmender Einwohnerzahl zunehmen, z.B. in Fronhausen, Münchhausen, Biedenkopf und Wetter (Hessen). In Neustadt (Hessen), Stadtallendorf und Gladenbach kann auch der Trend zur Verkleinerung der Haushalte die Verluste aus der Einwohnerentwicklung nicht kompensieren. Demnach ist hier eine rückläufige Entwicklung in der Zahl der Haushalte zu erwarten.

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf ist der Zahl der Privathaushalte die der Nebenwohnsitzhaushalte hinzuzurechnen.

Für die Komponente des verfügbaren Wohnungsbestandes wird die Zahl der Freizeitwohnungen – die dem Wohnungsmarkt nicht zur Dauernutzung durch einen Privathaushalt zur Verfügung stehen – vom vorhandenen Wohnungsbestand abgezogen.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist zudem die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da infolge von Modernisie-

rungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht – bzw. leer stehen muss. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa 3 Prozent übersteigen.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Der Ersatzbedarf beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (bzw. zurückgebaut werden sollten) und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist ein Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder von Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und von 0,2 Prozent für Einfamilienhäuser an.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich Folgendes:

- Im Ausgangsjahr der Prognose besteht im Kreis insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Ein Blick auf die einzelnen Gemeinden zeigt jedoch deutliche räumliche Unterschiede: Während sich in kleineren Randgemeinden im Westen und Norden des Kreises (z.B. Bad Endbach, Angelburg, Steffenberg, Münchhausen und Wohratal) bereits heute ein Wohnungsüberhang zeigt, haben sich in anderen Gemeinden bereits deutliche Nachholbedarfe entwickelt. Demnach ist der Wohnungsmarkt in den Gemeinden entlang der Main-Weser-Bahn-Achse (z.B. Stadtallendorf, Kirchhain, Cölbe, Weimar, Fronhausen) aktuell als angespannt einzuordnen.
- Bis zum Jahr 2030 wird sich – mit Ausnahme von Neustadt (Hessen) – in allen Gemeinden des Landkreises voraussichtlich ein Wohnungsbedarf von insgesamt rd. 4.000 Wohnungen entwickeln. In einigen Gemeinden ist dieser verstärkt auf die Entwicklung des Ersatzbedarfes zurückzuführen (z.B. Gladenbach, Stadtallendorf, Steffenberg), da hier die stabile Zahl der Haushalte keinen (zumindest quantitativen) Neubau erfordert.
- Rund ein Viertel des gesamten Wohnungsbedarfs ist dem Segment der Mehrfamilienhäuser zuzuordnen. Demnach ist die Bautätigkeit in diesem Segment in den kommenden Jahren zu steigern – bislang (Bautätigkeit der Jahre 2013-2015) wurde innerhalb des Kreises nur rd. jede achte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus erstellt. In einigen Gemeinden umfasst der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 30 und 40 Prozent des gesamten Bedarfs, z.B. in Biedenkopf, Cölbe, Fronhausen, Kirchhain und Stadtallendorf.

Kommune	Haushaltsentwicklung 2015 bis 2030		Nachholbedarf / Überhang 2015		Wohnungsbedarf bis 2030	
	absolute Veränderung	relative Veränderung in %	Wohnungen	Anteil am Wohnungsbestand (%)	Wohnungen	Bedarf pro Jahr (Ø)
Amöneburg	91	4,7	-25	-1,1	123	8
Angelburg	67	4,9	-61	-3,9	61	4
Bad Endbach	64	2	-107	-2,9	80	5
Biedenkopf	58	1	-23	-0,4	246	16
Breidenbach	253	10,1	-82	-2,9	282	19
Cölbe	61	2,1	59	1,8	234	16
Dautphetal	180	3,9	-111	-2,2	236	16
Ebsdorfergrund	115	3,3	-34	-0,8	216	14
Fronhausen	16	1	50	2,7	127	8
Gladenbach	-15	-0,3	27	0,5	164	11
Kirchhain	314	4,5	248	3,3	843	56
Lahntal	168	6,1	69	2,2	354	24
Lohra	135	6,1	-93	-3,6	135	9
Münchhausen	25	1,9	-48	-3,3	17	1
Neustadt (Hessen)*	-422	-10,9	54	1,4	-250	-17
Rauschenberg	63	3,5	-56	-2,8	75	5
Stadtallendorf	-6	-0,1	387	4,2	713	48
Steffenberg	14	0,9	-72	-4	-2	0
Weimar (Lahn)	126	4,3	106	3,3	347	23
Wetter (Hessen)	36	1	-34	-0,8	137	9
Wohratal	53	6,2	-48	-4,8	37	2

Tab. 3: Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

Quelle: SSR 2018; eigene Berechnungen, Basis Bevölkerungsprognose HessenAgentur; * Basierend auf einer unsicheren Datenbasis in Form einer Bevölkerungsprognose mit stark rückläufigem Ergebnis erscheint der o.g. Rückgang unplausibel, vgl. hierzu auch S. 46

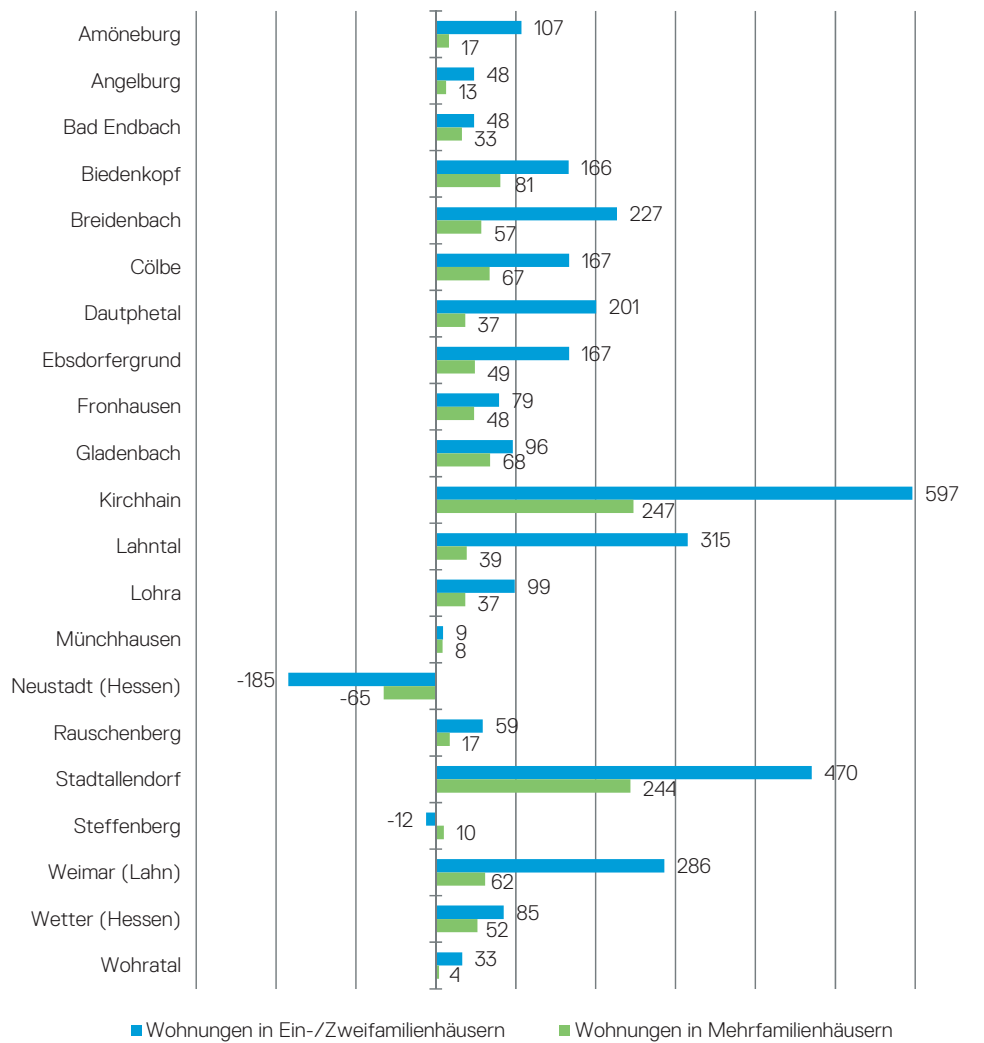


Abb. 26: Wohnungsbedarf bis 2030 nach Segmenten

Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Basis Bevölkerungsprognose HessenAgentur; Neustadt (Hessen): Basierend auf einer unsicheren Datenbasis in Form einer Bevölkerungsprognose mit stark rückläufigem Ergebnis erscheint der o.g. Rückgang unplausibel, vgl. hierzu auch S. 46

3.3 BEDARFSENTWICKLUNG IM TEILMARKT DES PREISGÜNSTIGEN WOHNENS

In diesem Kapitel steht die Frage im Mittelpunkt, wieviel preisgünstiger Wohnraum in den kommenden Jahren in den Gemeinden und Städten des Landkreises Marburg benötigt wird, um einkommensschwachen Haushalten eine angemessene Wohnraumversorgung zu ermöglichen.

Der Wohnraumbedarf lässt sich in drei Komponenten unterteilen:

- Nachholbedarf. Das derzeitige Defizit oder der derzeitige Überhang an preisgünstigen Wohnungen.
- Neubedarf. Die demografisch bedingte Veränderung der Zahl einkommensschwacher Haushalte.
- Ersatzbedarf. Der Ersatz für zu erwartende Verluste an Mietpreis- und Belegungsbindungen infolge der Rückzahlung öffentlicher Darlehen.
- Zusatzbedarf infolge der Flüchtlingsunterbringung. Die derzeit in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften untergebrachten Flüchtlinge und Asylbewerber erzeugen einen zusätzlichen Wohnraumbedarf.

Der Neubedarf an preisgünstigen Wohnungen durch die demografisch bedingte Nachfrage

Der sich bis 2030 entwickelnde Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wird unter der Annahme abgeschätzt, dass der Anteil der einkommensschwachen Haushalte konstant bleibt. Zu ihnen zählen die Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII, die um die Gruppen der Wohngeldempfänger und der Minderverdienenden ohne Transferleistungsbezug ergänzt werden, für die die bereits genannten pauschalen Werten für die jeweiligen Gemeinden und Städte im Landkreis angesetzt werden.

Demnach erwächst aufgrund der Zunahme der privaten Haushalte im Landkreis (ohne Universitätsstadt) die Nachfrage minderverdienender Haushalte um rd. 200 Haushalte. Den absolut stärksten Zuwachs werden die Städte Kirchhain und Breidenbach verzeichnen. Diese Berechnungen beziehen nicht die Flüchtlingsbedarfe mit ein.

Der Nachholbedarf durch derzeit unterversorgte einkommensschwache Haushalte

In Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann in der Regel von einem Nachholbedarf in der Wohnraumversorgung ausgegangen werden, hervorgerufen durch aufgeschobene Haushaltsneugründungen oder -teilungen infolge eines Defizits im Wohnungsangebot. In Kommunen mit entspanntem Wohnungsmarkt kann dieser Bedarf auch einen negativen Wert annehmen. Dieser weist auf einen Wohnungsüberhang in Form von Vermietungsschwierigkeiten und Wohnungsleerstand hin. Im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose wurde der Nachholbedarf für jede Kommune im Landkreis ermittelt. Ein Teil des Nachholbedarfes entfällt auf einkommensschwache Haushalte. Im Weiteren wird davon

ausgegangen, dass dieser Anteil am Bedarf genauso hoch ist wie der Anteil der einkommensschwachen Haushalte an allen Haushalten in der betreffenden Kommune.

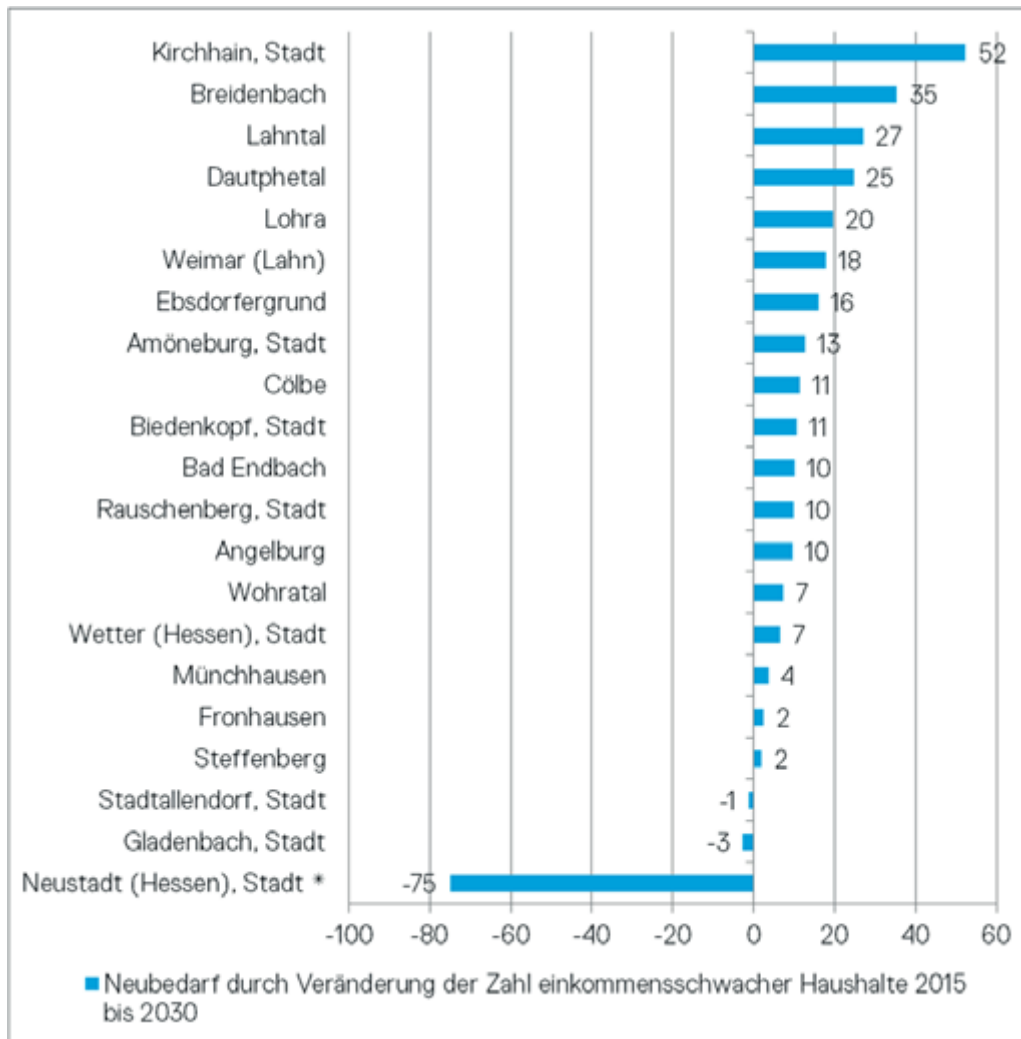


Abb. 27: Neubedarf an preisgünstigen Wohnraum 2015 bis 2030

Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Datenbasis Gemeinderhebung und Landkreis Marburg; Angelburg mit tlw. geschätzten Daten; * Basierend auf einer unsicheren Datenbasis in Form einer Bevölkerungsprognose mit stark rückläufigem Ergebnis erscheint der o.g. Rückgang unplausibel, vgl. hierzu auch S. 46

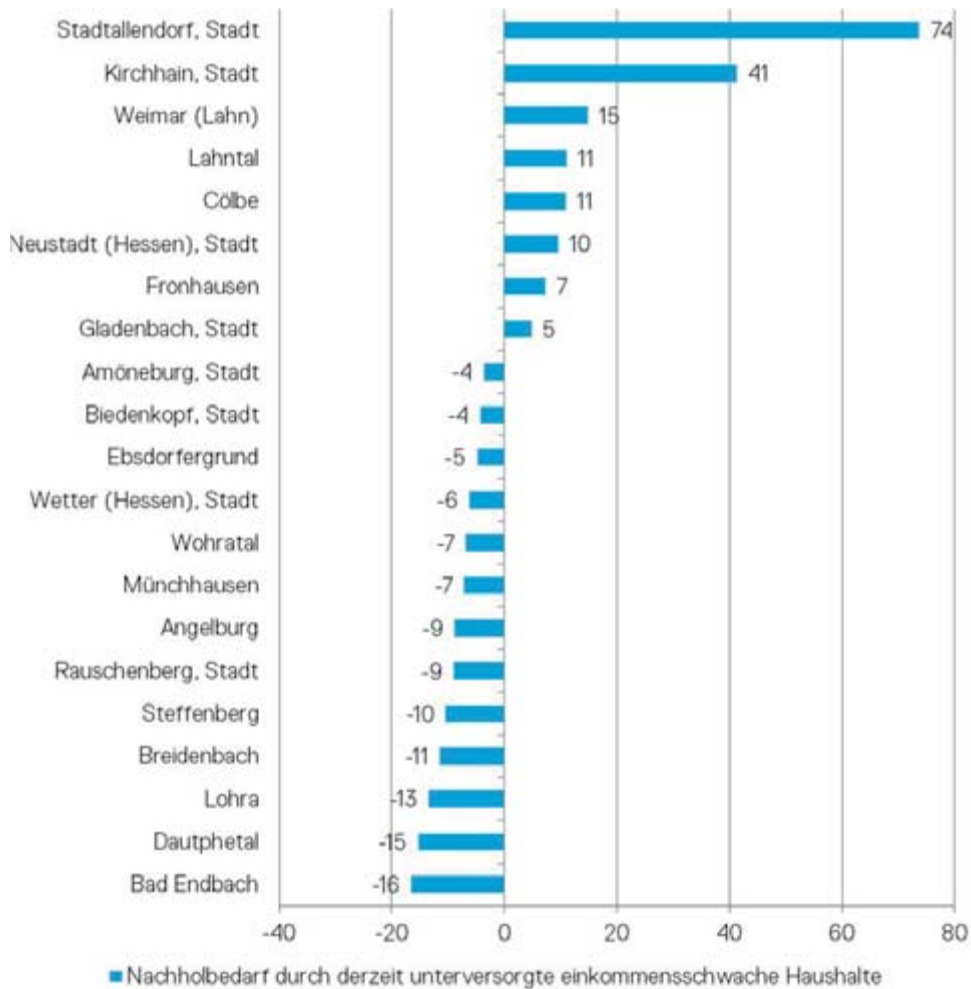


Abb. 28: Derzeitiger Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnraum

Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Datenbasis Gemeinderhebung und Landkreis Marburg

Der kommunale Nachholbedarf im Segment der preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte weist im Landkreis (ohne die Universitätsstadt) eine Schwankungsbreite in Höhe von 74 Wohnungen in Stadtallendorf und einem Überangebot in Höhe von 16 Wohnungen in Bad Endbach auf. Das bedeutet rein rechnerisch, dass in Stadtallendorf noch 74 preisgünstige Wohnungen zu schaffen sind, um den derzeitigen Bedarf zu decken, während in Bad Endbach der benannten Zielgruppe mehr als genug Wohnungen zur Verfügung stehen. Diese Berechnung kann aus methodischen Gründen nicht überprüfen, ob es sich um preisgünstige Wohnungen handelt, die gegebenenfalls „zu viel“ am Markt vorhanden sind. Gewissheit wird erst eine ortsspezifische Wohnraumanalyse schaffen können.

Der Ersatzbedarf durch auslaufende Sozialbindungen

Nach Ablösung der öffentlichen Darlehen enden die Mietpreis- und Belegungsbindung der ehemals geförderten Wohnungen. Bis zum Jahr 2030 entfallen für rund 800 Wohnungen die Sozialbindungen, dies sind mit 57 Prozent immerhin mehr als die Hälfte des derzeitigen Bestands an preisgebundenen Wohnungen. In Breidenbach, Bad Endbach, Neustadt und Weimar wird es in 2030 gar keine dieser Wohnungen mehr geben. Die Zahl der Kommunen ohne ein Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen wird sich dann von derzeit 7 auf 11 Kommunen erhöhen. Die geringsten anteiligen Verluste werden sich in Biedenkopf und Dautphetal einstellen. Hier geht der Bestand um max. ein Fünftel zurück.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann nicht zuverlässig abgeschätzt werden, bei wie vielen Wohnungen der Bindungsverlust letztendlich auch zu einem Verlust der Preisgünstigkeit führen wird. Hierzu wären vielfältige Informationen zum Modernisierungszustand, zur Wohnlagequalität sowie zur Eigentümerstruktur erforderlich. Ist die Wohnungsmarktlage insgesamt angespannt und die Wohnlagequalität der betreffenden Wohnungen als gut zu bewerten, kann in erhöhtem Maße davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen ggf. umfassend modernisiert werden und sie ihre Preisgünstigkeit verlieren. Sie wären dann nicht mehr für die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte zugänglich. Bei einer ungünstigen Marktlage könnte eine Bewirtschaftungsstrategie darin bestehen, die Bestände so lange wie möglich günstig zu vermieten und nicht zu modernisieren, da ihre Vermietbarkeit auch nach Modernisierung nicht gesichert wäre. Sie wären dann weiterhin für Minderverdienende erschwinglich. Um diese Unwägbarkeiten zu berücksichtigen, wird der Einfachheit halber angenommen, dass bei rund der Hälfte der aus der Bindung entfallenen Wohnungen die Preisgünstigkeit durch Modernisierung und Mietpreisanpassung verloren gehen wird.

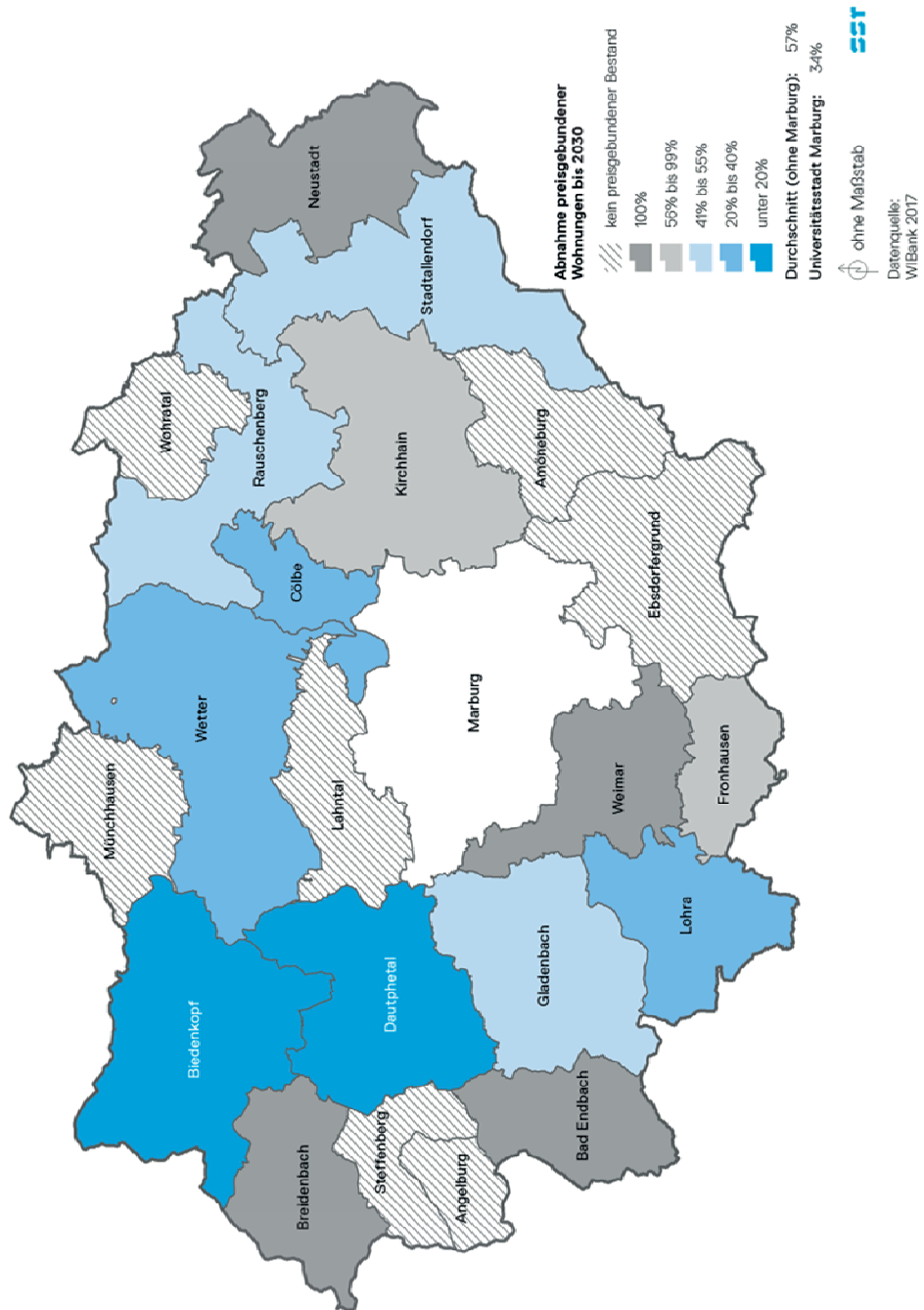


Abb. 29: Abnahme preisgebundener Wohnungen bis 2030
 Quelle: SSR 2018; WIBank 2017

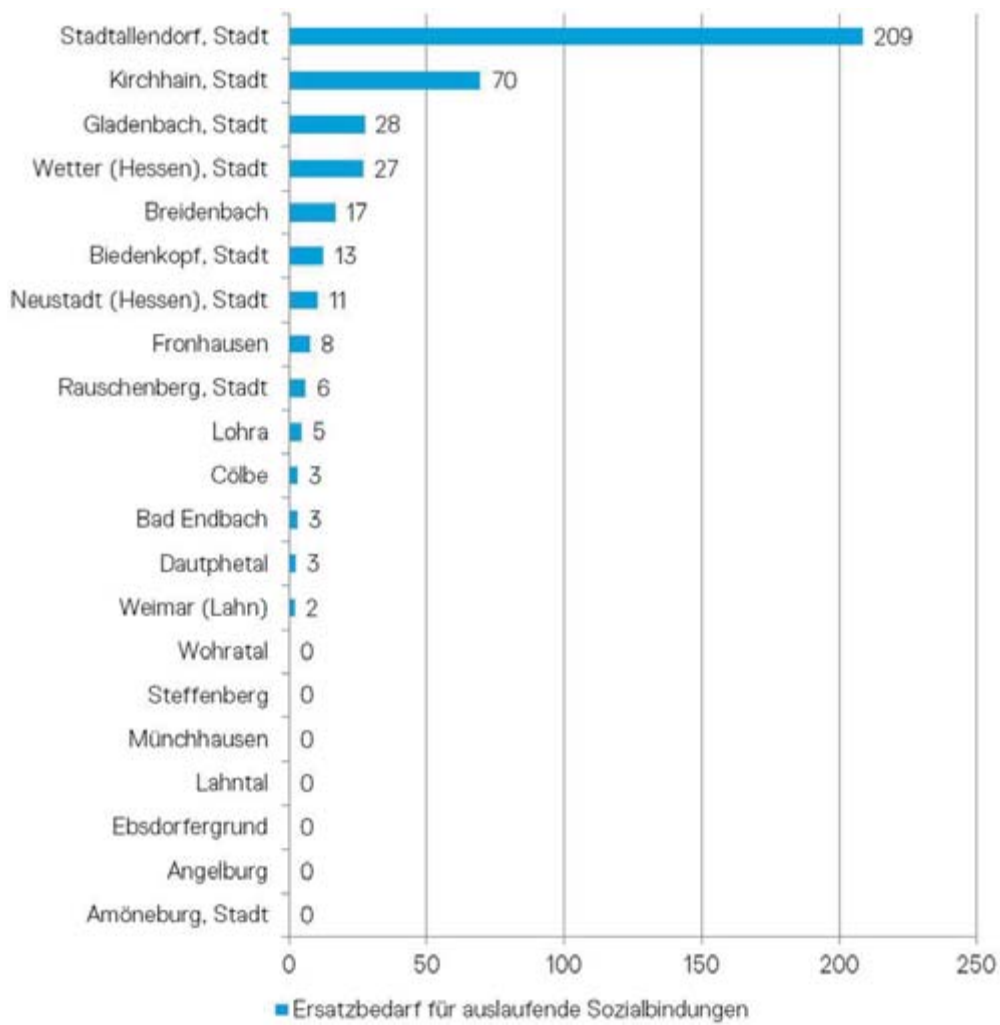


Abb. 30: Künftiger Ersatzbedarf an preisgünstigen Wohnraum bis 2030

Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Datenbasis WIBank

Wohnraumversorgung für einkommensschwache Personen in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften

Zu den drei Bedarfskomponenten Neu-, Nachhol- und Ersatzbedarf in der Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte ist noch der derzeit aus der Flüchtlingszuwanderung erwachsene Bedarf an preisgünstigen Wohnungen hinzuzurechnen. Hierzu wurde in den Kommunen der Umfang der in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften untergebrachten Personen erfragt. Allerdings ist die Abschätzung der Wohnraumbedarfe dieser Gruppe mit hohen Unsicherheiten verbunden. Ein großer Teil dieser Personen erhält Leistungen nach SGB II und damit den regulären Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen. Ein anderer Teil wird, sofern das Asylgesuch abgelehnt wird und keine Duldung erfolgt, wieder in das Heimatland zurückgeführt. Auch fehlen zuverlässige Annahmen zu einem ggf. noch zu erwartenden Familiennachzug. Aufgrund dieser Unsicherheiten wird auf eine gemeindescharfe Berechnung des aus dem Flüchtlingszuzug erwachsenen Wohnungsbedarfs verzichtet. Wohl aber werden die von den Kommunen zur Verfügung gestellten Zahlen zum Umfang dieser Personengruppe dargestellt.

Das Kreisjobcenter Marburg-Biedenkopf rechnet für das Kreisgebiet (ohne Universitätsstadt Marburg) mit schätzungsweise 700 bis 800 Personen, die aufgrund fehlender Wohnungsangebote zurzeit noch in Unterkünften untergebracht sind, aber aufgrund ihrer Berechtigung zum Leistungsbezug nach SGB II Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen haben. Befragte Experten weisen auf einen Wohnungsbedarf sowohl für Familienhaushalte als auch für Singlehaushalte.

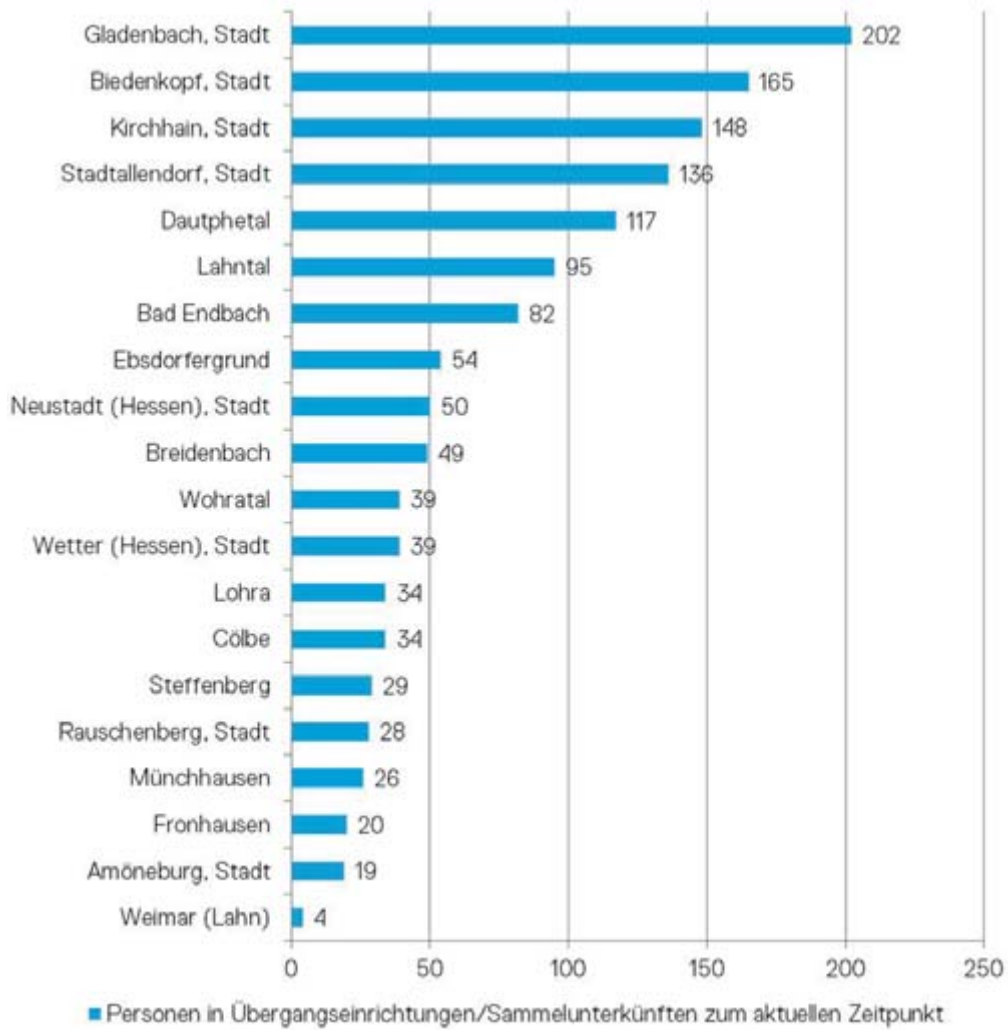


Abb. 31: Anzahl der noch mit Wohnraum zu versorgenden Personen in Übergangseinrichtungen/Sammelunterkünften zum aktuellen Zeitpunkt

Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Datenbasis Gemeindeerhebung, Landkreis Marburg, WiBank

Zusammenfassung der Wohnraumbedarfe im preisgünstigen Wohnungssegment

Insgesamt erwächst im Landkreis Marburg-Biedenkopf sowohl demografisch bedingt als auch infolge der Bindungsverluste und des derzeitigen Nachholbedarfs ein Bedarf an günstigen Wohnraum in Höhe von ca. 635 Wohnungen. Die Preisgünstigkeit orientiert sich dabei für alle Transferleistungsbezieher im SGB II und XII an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Alle anderen Minderverdienenden, die keine Übernahme der Unterkunftskosten erhalten, sondern lediglich Wohngeld bzw. keinerlei Transferleistungen beziehen, können sich ihre Wohnungen frei auswählen. Sie werden sich jedoch aufgrund ihres geringen Einkommens ebenfalls auf den preisgünstigen Teilmarkt konzentrieren.

Im Ergebnis verteilen sich die bis 2030 berechneten Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen wie folgt auf das Kreisgebiet:

- Mehr als 100 Wohneinheiten in Stadtallendorf und Kirchhain,
- mehr als 30 Wohneinheiten in Weimar (Lahn), Lahntal und Breidenbach,
- 20 bis 30 Wohneinheiten in Cölbe, Wetter (Hessen), Gladenbach,
- mehr als 10 Wohnungen in Lohra, Ebsdorfergrund, Dautphetal, Fronhausen und Biedenkopf,
- bis zu 10 Wohnungen in Amöneburg, Rauschenberg, Angelburg, Wohratal.
- in Neustadt (Hessen) sind die Bedarfe im Segment der preisgünstigen Wohnungen mit 10 Wohnungen vergleichsweise niedrig. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bevölkerungsprognose einen enormen Einwohnerrückgang vorhersagt, der sich in einer stark rückläufigen Haushaltsentwicklung niederschlägt.

Den ermittelten Bedarfen sind noch die Wohnraumbedarfe hinzuzurechnen, die durch die Versorgung von derzeit noch in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften untergebrachten Personen entstehen.

	Neu- bedarf 2015- 2030	Nachhol- bedarf	Ersatz- bedarf	Gesamt- bedarf	Personen in Über- gangs- einrich- tungen
Amöneburg	13	-4	0	9	19
Angelburg	10	-9	0	1	n.n.
Bad Endbach	10	-16	3	-3	82
Biedenkopf	11	-4	13	19	165
Breidenbach	35	-11	17	41	49
Cölbe	11	11	3	25	34
Dautphetal	25	-15	3	12	117
Ebsdorfergrund	16	-5	0	11	54
Fronhausen	2	7	8	17	20
Gladenbach	-3	5	28	30	202
Kirchhain	52	41	70	163	148
Lahntal	27	11	0	38	95
Lohra	20	-13	5	11	34
Münchhausen	4	-7	0	-4	26
Neustadt (Hessen)	-75	10	11	-55	50
Rauschenberg	10	-9	6	7	28
Stadtallendorf	-1	74	209	281	136
Steffenberg	2	-10	0	-9	29
Weimar (Lahn)	18	15	2	35	4
Wetter (Hessen)	7	-6	27	27	39
Wohratal	7	-7	0	1	39

Tab. 4: Wohnraumbedarfe einkommenschwacher Haushalte

Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Datenbasis Gemeindeerhebung, Landkreis Marburg, WiBank

3.4 GEMEINDEBEZOGENER ABGLEICH VON WOHNUNGSBEDARFEN UND WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN

Um die ermittelten Wohnungsbedarfe den vorhandenen Wohnbauflächenreserven gegenüberzustellen und zu analysieren, ob die Reserveflächen ausreichend sind, erfolgte eine Befragung der kreisangehörigen Kommunen. Dabei wurde zwischen Flächenreserven für den Ein- und Zweifamilienhausbau und dem Mehrfamilienhausbau unterschieden. Auch wurde eine gemeindespezifische Kennziffer für die Bebauungsdichte in Eigenheimsiedlungen und in verdichteter Bauweise abgefragt. Sie bilden die Grundlage für den nachfolgenden Abgleich von Wohnraumbedarfen und Flächenreserven.

Bei der Umrechnung der Flächenreserven von Hektar in realisierbare Wohneinheiten wurden die von den Kommunen angegebenen Flächenkennziffern verwendet. Demnach ergeben sich:

- 13 Wohnungen pro ha im Ein- und Zweifamilienhausbau (EZFH),
- 33 Wohnungen pro ha bei gemischter Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern

Für diejenigen Kommunen, die ihre Flächenreserven nach Bebauungstyp unterschieden, wurden die Bebauungspotenziale (Anzahl Wohnungen) getrennt nach Bebauungstypen errechnet: Ein- und Zweifamilienhausbebauung (EZFH) sowie gemischte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (MFH). Die jeweiligen Werte werden in der nachfolgenden Tabelle mit einem „und“ verknüpft und sind zu summieren, um die Gesamtheit der realisierbaren Neubauwohnungen zu ermitteln. Für diejenigen Kommunen, die ihre Flächenreserven nicht nach Bebauungstyp unterschieden, wurden die Flächenreserven alternativ für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für eine gemischte Bebauung berechnet. Die jeweiligen Werte dürfen nicht summiert werden.

Die Gegenüberstellung von Wohnungsbedarfen und Potenzialflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau bzw. den Mehrfamilienhausbau zeigt in den dargestellten Kommunen, dass

- nur in 3 der 10 Kommunen der Flächenbedarf in den jeweiligen Marktsegmenten gedeckt sein wird,
- vielfach ein Informationsdefizit bzgl. des realisierbaren Gebäudetyps abgebaut werden muss, um die Frage ausreichender Flächenpotenziale zu beantworten,
- in 2 Kommunen Flächen für den Mehrfamilienhausbau fehlen
- oder – wie in Stadtallendorf – die Flächenpotenziale generell zu gering sind.

Kommune	Wohnungsbedarf bis 2030		Wohnbaulandreserven (Anzahl WE)		Bewertung
	EZFH	MFH	EZFH	Gemischte Bebauung EZFH & MFH	Abgleich Bedarfe & Reserven
Biedenkopf	166	81	267 oder	677	Flächenumfang ausreichend, ggf. Bebauungsart anpassen
Breidenbach	227	57	481 oder	1.221	Flächenumfang ausreichend, ggf. Bebauungsart anpassen
Cölbe *	167	67	122 und	310	Flächenbedarf gedeckt
Dautphetal *	201	37	559 und	0	Flächenangebot im MFH-Segment fehlt
Lohra *	99	37	1.183 und	0	Flächenangebot im MFH-Segment fehlt
Münchhausen	9	8	65 oder	165	Flächenbedarf gedeckt
Neustadt (Hessen) *	-185	-65	117 und	330	Flächenbedarf gedeckt
Stadtallendorf *	470	244	65 und	0	zu wenig Flächenreserven
Wetter (Hessen)	85	52	24 oder	61	zu wenig Flächenreserven
Wohratal	33	4	24 oder	61	Flächenbedarf ggf. gedeckt

Tab. 5: Wohnbaulandbedarfe und -reserven im Abgleich

Quelle: SSR 2018, eigene Berechnung, Datenbasis Gemeinderhebung; * diese Kommunen haben die Flächenreserven nach Bebauungstypen unterteilt.

4 SCHLUSSFOLGERUNGEN DER WOHNUNGSMARKTANALYSE

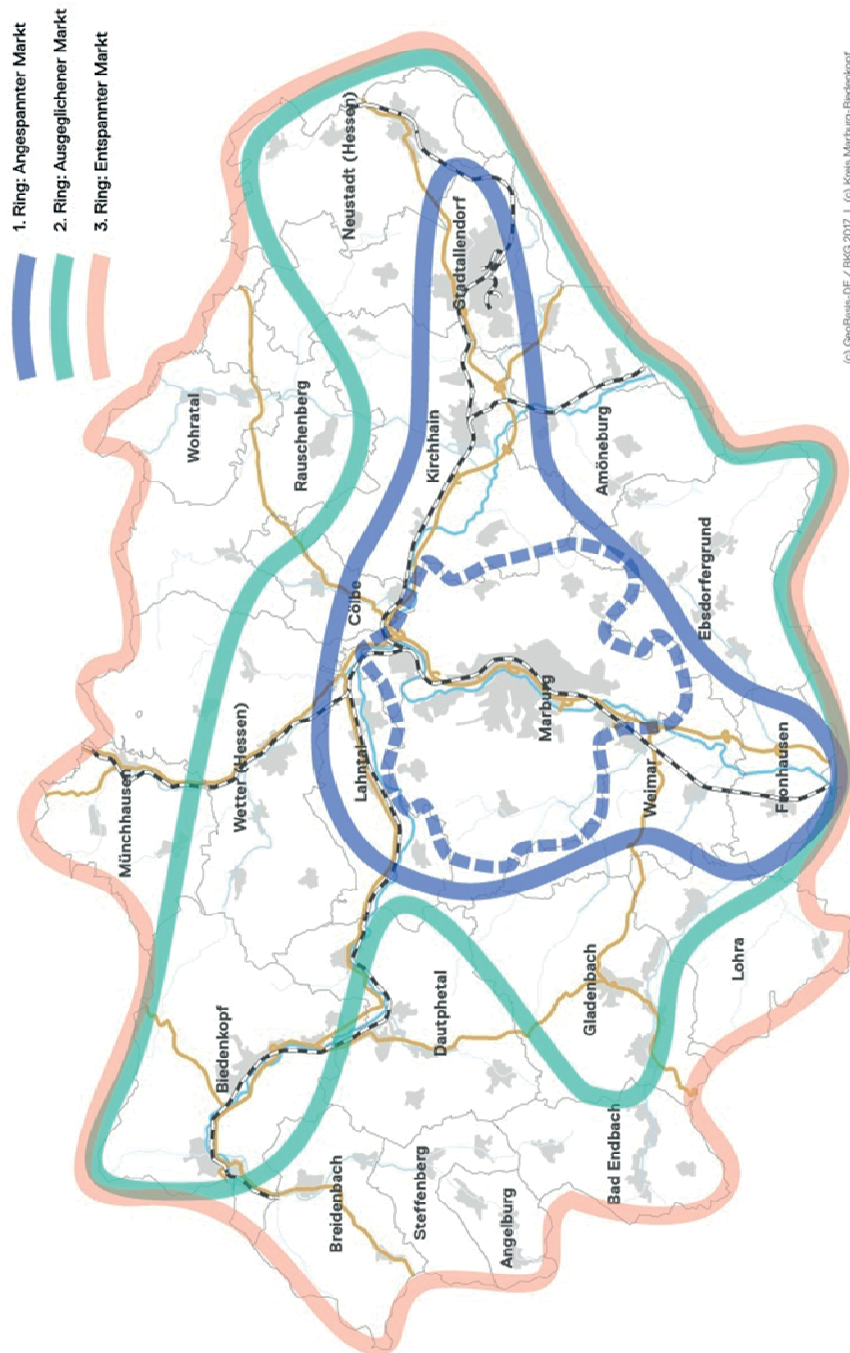
4.1 MARKTBEWERTUNG

Die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsberechnungen und die Expertengespräche zeigten, dass im Landkreis alle drei bekannten Marktconstellationen vorzufinden sind: Marktanspannung, Marktentspannung sowie ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

- Ein angespannter Markt besteht in Orten mit besonders guter verkehrlicher Anbindung an die Universitätsstädte Marburg und Gießen sowie an die Arbeitsplätze im Frankfurter Raum. Es betrifft die Städte und Gemeinden entlang der Main-Weser-Bahn, d.h. Stadtlenddorf, Kirchhain, Weimar, Fronhausen. Auch Cölbe ist dazu zu rechnen, allerdings nur der Teilbereich der Gemeinde, der direkt an Marburg angrenzt. In fast allen Teilmärkten ist nach Experteneinschätzungen ein Nachfrageüberhang zu konstatieren. Der Absatz von Wohnbauland sei in jüngster Vergangenheit sprunghaft gestiegen, es gäbe Baugelände, wo ein sofortiger Abverkauf aller Grundstücke möglich sei. In diesem 1. Ring um die Universitätsstadt Marburg werden den Bedarfsvorausschätzungen folgend auch für die kommenden Jahre überdurchschnittlich hohe Wohnraumbedarfe zu verzeichnen sein.
- Ein ausgeglichener Markt zeigt sich in einem zweiten Ring um die Universitätsstadt und schließt sowohl Neustadt (Hessen) im Osten, Biedenkopf im Westen und Gladenbach sowie Ebsdorfergrund im Süden mit ein. Es sind stabile Märkte mit einem ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Hinter der allgemeinen Ausgeglichenheit verbergen sich jedoch teilmarktspezifische Ungleichgewichte. Beispielsweise bestehen auch dort häufig noch Bedarfe an kleinen Mietwohnungen, die für Singles und Paare gut geeignet sind, während das Angebot an großen frei finanzierten Mietwohnungen in der Regel umfangreich genug ist. In den dazugehörigen Kommunen ist zumeist ein hinlängliches Infrastrukturangebot vorhanden, die verkehrliche Anbindung für Berufs- und Ausbildungspendler Richtung Marburg oder Maingebiet kann als befriedigend bezeichnet werden. In manchen Orten wie in Biedenkopf ist ein relevantes Arbeitsplatzangebot vorhanden. Mit Ausnahme von Neustadt (Hessen) als „Ausreißer“ in der Bevölkerungsprognose ist in diesen Städten und Gemeinden auch in Zukunft mit einem nennenswerten Wohnungsbedarf zu rechnen.
- Ein entspannter Markt ist vorzugsweise in den nördlichen und westlichen Randkommunen des Landkreises vorzufinden, dem so genannten 3. Ring um die Universitätsstadt Marburg. Hier bestehen laut befragter Marktexperten mitunter Angebotsüberhänge mit längeren Vermarktungszeiten und höherem Vermarktungsaufwand, auch kann punktuell struktureller Leerstand auftreten. Es besteht ein großes Angebot an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern, das bei ungünstiger Wohnlage, etwa entlang von Hauptverkehrsstraßen, oder in Ortschaften mit fehlender Infrastruktur Vermarktungsprobleme aufwei-

sen kann. Es handelt sich häufig um eher strukturschwache Kommunen mit ungünstiger Wohnstandortqualität für Berufspendler. Eine Ausnahme bietet Breidenbach, in dem einige überregional bedeutsame Firmen ansässig sind. Wohnbauland und Wohnimmobilien werden im 3. Ring zu vergleichsweise niedrigen Preisen angeboten. Aufgrund eines relativ geringeren Marktwertes von Wohnimmobilien ist der Wechsel in andere Wohnformen für Eigenheimbesitzer erschwert. Auch in diesem Ring können Wohnraumbedarfe diagnostiziert werden, die vor allem qualitativer Art sind und sich auf fehlende altersgerechte Ausstattungen und energetische Anpassungsbedarfe beziehen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen räumlichen Überblick über die Wohnungsmarktsituation im Landkreis. Die drei Ringe sind schematisch angelegt und dienen lediglich als grobe Orientierung für eine Zuordnung der Gemeinden und Städte. Die Ringe verlaufen teilweise auch bewusst mitten durch Gemeindegrenzen, wenn sich innerorts unterschiedliche Marktsituationen zeigen. Deutlich wird dies an Cölbe: Während der Ortsteil Cölbe direkt an die Universitätsstadt angrenzt und einen angespannten Markt aufweist, sind Angebot und Nachfrage in den übrigen Ortsteilen eher als ausgeglichen zu bezeichnen. Entscheidend ist in diesem Fall die verkehrliche Erreichbarkeit der Universitätsstadt.



(c) GeoBasis-DE / BLKG 2017 | (c) Kreis Marburg-Biedenkopf

Abb. 32: Überblick über die teils räumlich unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen

Quelle: SSR 2018: GeoBasis-DE/BLKG 2017, Kreis Marburg-Biedenkopf

Schrumpfung und Wachstum in der Wohnungsnachfrage liegen im Landkreis in räumlicher Hinsicht nahe beieinander. Wachstumstrends konzentrieren sich auf Wohnstandortlagen mit sehr guter Erreichbarkeit des großen überregionalen Arbeitsmarktes im Maingebiet. Für das Erzielen von Wanderungsgewinnen ist aber auch ein relevantes örtliches Arbeitsplatzangebot von Bedeutung, wie an den Städten Marburg und Biedenkopf zu beobachten ist. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der dominierende Sektor im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Der Mietwohnungsmarkt ist nur dort ausgeprägt, wo eine große Nähe zur Universitätsstadt oder - wie in Stadtallendorf - größere Produktionsstandorte bestehen.

Die Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Wohnungsneubau konzentrierte sich in den vergangenen Jahren auf den 1. Ring um die Universitätsstadt sowie auf die südlichen Kommunen des 2. Rings. Der Neubauschwerpunkt lag eindeutig im individuellen Wohnungsbau. In nur der Hälfte aller Kommunen wurden Wohnungen im Mehrfamilienhausbau errichtet.

Preissteigerungen vor allem bei den Bodenpreisen und beim Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern im 1. und 2. Ring zeugen von einer Angebotsverknappung. Dagegen verzeichnen Marktexperten in peripher gelegenen, strukturschwachen Kommunen des Landkreises eine Preisstagnation, die den Verkauf von Wohnimmobilien und den Wohnungswechsel erschwert.

Die bereits vorhandenen regionalen Disparitäten in der Wohnungsnachfrage werden sich den Bedarfsvorausschätzungen nach auch in Zukunft fortsetzen. Die Bevölkerungsprognosen gehen von Wachstumstrends in den an Marburg angrenzenden Kommunen und einer demografisch bedingten Schrumpfung der Einwohnerzahl in den nordwestlichen und östlichen Randgemeinden des Kreises aus. Diese Heterogenität in der Wohnungsmarktsituation und -entwicklung bedeutet, dass im Landkreis je nach Kommune und Marktlage unterschiedliche Handlungsfelder in der Sicherung einer bedarfsgerechten und zielgruppenorientierten Wohnraumversorgung von Relevanz sind. Diese Handlungsfelder werden im nachfolgenden Kapitel vorgestellt.

Es gibt aber auch Wohnungsmarktthemen, die fast alle Kommunen im Landkreis in verminderter oder verstärkter Form betreffen. Ein Zukunftsthema resultiert aus dem demografischen Wandel. Insbesondere in den an die Universitätsstadt angrenzenden Kommunen sind noch starke Alterungstendenzen und ein Anstieg der Nachfrage nach altengerechten Wohnformen zu erwarten. Allerdings fehlt es bereits heute im gesamten Kreisgebiet an Wohnformen für das Alter.

Häufig fehlt in den Städten und Gemeinden im Landkreis ein adäquates Angebot an kleineren Mietwohnungen mit rd. zwei bis drei Zimmern, auch für einkommensschwache Haushalte. Die Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte werden im Landkreis zunehmen, hervorgerufen durch eine demografische Zunahme.

Mit Blick auf die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte ist trotz rückläufiger Zuwanderung von Flüchtlingen noch keine Entwarnung zu geben. Es sind noch etliche in Übergangseinrichtungen und Sammelunterkünften versorgte Personen am Markt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Marktengpässe in einigen Kommunen haben auch einen Nachholbedarf an preisgünstigem Wohnraum entstehen lassen. Und schließlich sind Bindungsverluste in einem nicht unerheblichen Umfang zu kompensieren. Insgesamt summieren sich diese Komponenten auf einen kreisweiten Wohnungsbedarf von rd. 630 Wohnungen bis zum Jahr 2030 (ohne die Universitätsstadt).

Diese Zukunftsaufgabe ist in nicht unerheblichem Umfang durch Neubau von geförderten Wohnungen zu meistern, die umso herausfordernder ist, als dass nach Angaben der hessischen Förderbank außer in der Universitätsstadt Marburg in den vergangenen fünf Jahren kein geförderter Wohnungsneubau im Landkreis stattgefunden hat. Die mit Abstand größten Bedarfe konzentrieren sich auf Stadtallendorf und Kirchhain, gefolgt von Breidenbach, Lahntal und Weimar (Lahn). 90 Prozent des gesamten Bedarfs konzentrieren sich auf die Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt im 1. Ring um die Universitätsstadt Marburg.

Im gesamten Landkreis (ohne Universitätsstadt Marburg) wird sich bis 2030 voraussichtlich ein Wohnraumbedarf im Umfang von rd. 4.000 Wohnungen entwickeln. Drei Viertel dieses Bedarfs ist dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser zuzuordnen. Er korrespondiert mit einer traditionell hohen Bautätigkeit in diesem Segment und zumeist entsprechenden Wohnbauflächenreserven. Die Herausforderung wird vielmehr darin bestehen, ortsspezifisch und zielgruppenorientiert den Bau von Mehrfamilienhäusern – zur Miete oder in Form von Eigentumswohnungen – zu steigern. Dies betrifft vor allem Kommunen an der Main-Weser-Bahn-Achse sowie die ehemalige Kreisstadt Biedenkopf.

Die Thematik des Wohnungsüberangebotes wird sich in denjenigen Kommunen, die es derzeit betrifft, den Bedarfsprognosen zufolge nicht weiter verschärfen. Mit Ausnahme von Neustadt (Hessen), dort allerdings auf Grundlage einer nicht plausiblen Bevölkerungsprognose, konnte in keiner Kommune ein negativer Wohnungsbedarf bis 2030 ermittelt werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass Leerstandsrisiken nicht weiter wachsen können, etwa dort, wo ein übermäßiger Wohnungsneubau dem bestehenden Angebot starke Konkurrenz machen kann.

Die vorliegende Wohnungsmarktanalyse umfasste auch den Abgleich zwischen Wohnraumbedarfen und Wohnbauflächenreserven in denjenigen Kommunen, die Angaben zu ihren Flächenreserven machen konnten. Der Abgleich zeigte beispielhaft, dass

- nur in einem Drittel der Kommunen die Flächenpotenziale zur Bedarfsdeckung ausreichen werden, weil die Zahl der darauf realisierbaren Wohnungen die Bedarfe übertreffen,
- ein Informationsdefizit abgebaut werden muss hinsichtlich der Frage, ob die Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern und / oder Mehrfamilienhäusern geeignet sind bzw. wie viele Wohnungen auf den Flächen errichtet werden können,

- in einigen Kommunen Flächen für den Mehrfamilienhausbau fehlen oder die Flächenpotenziale generell zu gering sind.

Aus Expertengesprächen geht hervor, dass im Landkreis ansässige Wohnungsunternehmen am Bau von Mietwohnungen, auch mit öffentlicher Förderung, interessiert sind, allerdings geeignete und bezahlbare Grundstücke fehlen, auf denen eine Durchmischung von Altersstrukturen möglich und eine Infrastruktur gegeben ist, die auch Älteren ein hinreichendes Versorgungsangebot bieten können.

4.2 HANDLUNGSFELDER UND STEUERUNGSBEDARFE

Bisherige Befunde zum Wohnungsmarkt im Landkreis Marburg-Biedenkopf und Einschätzungen hinzugezogener Experten vor Ort lassen sechs Zukunftsthemen bzw. Handlungsfelder für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung erkennen. Jedes dieser verschiedenartigen, aber gleichrangigen Handlungsfelder besitzt einen eigenen Stellenwert bei der zukünftigen Steuerung des Wohnungsmarktes.

Die Vertiefung der jeweiligen Handlungsfelder im Sinne der Formulierung von Empfehlungen für zielgerichtete, orts- oder regionalspezifische Steuerungsinstrumente und Umsetzungsmaßnahmen war nicht Gegenstand der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse, sondern bleibt einer auf dieser Wohnungsmarktanalyse aufbauenden Handlungskonzeption überlassen – etwa einem Wohnraumversorgungskonzept.



Abb. 33 Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung im Landkreis Marburg-Biedenkopf
Quelle: SSR 2018

Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Mindestens jeder siebte Einwohner des Landkreises Marburg-Biedenkopf ist als einkommensschwach einzustufen und auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. In einigen Kommunen besteht derzeit ein nennenswertes Wohnungsdefizit für diese Zielgruppe. Das vorhandene preisgünstige Wohnraumangebot vermindert sich im Laufe der kommenden Jahre durch das Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Geförderter Wohnungsneubau findet außer in der Universitätsstadt Marburg seit einigen Jahren nicht statt. Zum Abbau aktueller und zur Prävention vor erneuten Versorgungsengpässen ist daher

kurz-, mittel- und langfristig der geförderte Wohnungsbau zu stimulieren und sind gleichzeitig Möglichkeiten der Verlängerung von Bindungen im Bestand auszuloten und zu nutzen. Darüber hinaus gilt es für die Zukunft zu bewerten, in welchem Umfang die aus der Bindung entfallenen Wohnungen dem preisgünstigen Segment tatsächlich verloren gehen und durch Neubau ersetzt werden müssen.

Die Sicherung bzw. Schaffung preisgünstigen Wohnraums ist das zentrale Handlungsfeld in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen. Je mehr Wohnungen durch Verlängerung bestehender Preis- und Belegungsbindungen als preisgünstiger Wohnraum gesichert werden können, desto geringer können die notwendigen Neubauleistungen ausfallen. Diese Möglichkeit sollte mit den institutionellen Wohnungsanbietern ausgelotet werden. Dazu stellt die Wohnraumförderung des Landes Hessen mit der mittelbaren Förderung ein Förderinstrument zur Verfügung, das preisgünstige Bestandswohnungen wieder in die Bindung nimmt und somit für die Zukunft sichert. Im Gegenzug ermöglicht es den Investoren, geförderte Neubauwohnungen von einer Belegungs- und Mietpreisbindung zu befreien und frei zu vermieten. Dieses Instrument dient einer stärkeren sozialen Durchmischung in Quartieren mit überwiegend einkommensschwacher Mieterschaft und setzt zudem durch den Neubau wichtige Impulse für eine kleinräumige Quartiersentwicklung.

Die Bedarfsermittlung zum geförderten Wohnungsbau ergab, dass im Landkreis in den nächsten Jahren noch mindestens 630 preisgünstige Wohnungen durch Verlängerung der Sozialbindungen erhalten und/ oder errichtet werden müssten, um den ermittelten Wohnraumbedarf zu decken. Hinzu kommen noch die Wohnraumbedarfe der derzeit in Übergangseinrichtungen untergebrachten Flüchtlinge und Asylbewerber.

Die Umsetzung dieser Neubauleistung dürfte sich in Städten und Gemeinden mit einem relativ niedrigen Vergleichsmietenniveau als Herausforderung für Investoren darstellen, da die Erstvermietungsmiete lt. Förderbestimmungen in Hessen nur 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungsneubau liegen darf.

Es gibt aber noch ein anderes Hemmnis, für das noch Lösungsstrategien entwickelt werden müssen und können. Es betrifft den Mangel an geeigneten Wohnbauland in integrierten Wohnlagen, das heißt in den Kernorten mit guter infrastruktureller Ausstattung. Hier ist es Aufgabe der Kommunen, mit einer Strategie der Schaffung von Baurecht und der Baulandaktivierung im Rahmen der Innenentwicklung für entsprechendes Bauland zu sorgen und durch ein Bodenmanagement auch Flächen für die verschiedenen zielgruppenspezifischen Bedarfe inklusive des geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

Schaffung barrierefreier und altengerechter Wohnungen

Alterungsprozesse in der Bevölkerung sind in vielen Kommunen des Landkreises sichtbar, insbesondere in den nördlichen und südlichen Kommunen. Der demografische Wandel hat im Landkreis aktuell zu einem großen Bedarf an zusätzlichen altengerechten und barrierefreien Wohnformen geführt. Dies betrifft sowohl den älteren Eigenheimbesitzer wie auch den Seniorenhaushalt in der Mietwohnung. Neben dem Wohnungsneubau, der Möglichkeiten des barrierefreien Neubaus par Excellence bietet, ist der altengerechten Wohnraumanpassung im Hinblick auf die zu erzielen quantitativen Effekte eine ebenso große Bedeutung in der Schaffung altengerechter Wohnformen beizumessen.

Wesentliche Voraussetzung für eine altersgerechte Wohnraumanpassung im Mietwohnungsbestand oder in Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein entsprechendes Beratungsangebot für Mieter und Eigentümer. Gewisse Umbauten zahlt die Krankenkasse, andere wiederum sind im Rahmen einer Wohnraummodernisierung einzupreisen oder von Eigentümern zu finanzieren. Die Bandbreite von Wohnraumanpassungsmaßnahmen reicht vom Abbau von Barrieren im Hauseingangsbereich über die Beseitigung von Schwellen in den Wohnungen bis zum altersgerechten Badumbau. Erforderlich ist hierfür ein regionales Beratungsnetzwerk, das sich an die unterschiedlichen Zielgruppen im Mietwohnungsbau und in den Eigenheimsiedlungen richtet. Es umfasst die Wohnungsunternehmen, die bei Bedarf entsprechende Maßnahmen für ihre älteren Mieter durchführen, um ihnen einen möglichst langen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen. Es betrifft aber auch überregionale Beratungsstellen und geschulte Handwerker, die Eigenheimbesitzer beraten und in geeigneter Form private Eigentümer und Vermieter für die Thematik sensibilisieren und sie informieren können. Im Rahmen der Wohnraumanpassung lässt sich zwar keine Barrierefreiheit, dafür aber ein barrierearmes Wohnungsangebot schaffen, das für alle noch nicht stark bewegungseingeschränkten Senioren bereits eine erhebliche Erleichterung darstellt.

Barrierefreiheit lässt sich im Wohnungsbestand nicht wirtschaftlich umsetzen, dafür sind die Umbaukosten zu hoch, wohl aber im Wohnungsneubau. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ist Barrierefreiheit zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, sie wird aber als Zielsetzung formuliert. Voraussetzung für die Schaffung barrierefreier Wohnungen ist der Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen. In vielen Orten ist das Neubaumietniveau im Landkreis eher zu gering, um Neubauwohnungen für 7,50 bis 8,- €/m² anzubieten, ein Mietpreis, der angesichts der hohen Baukosten für die Refinanzierung von Bauprojekten erforderlich ist. Diesen Mietpreis kann man nicht selten nur bei vorteilhaften Wohnlagequalitäten anbieten, also bei guter Infrastrukturausstattung und ansprechendem städtebaulichem Umfeld. Hierfür sind wiederum geeignete Wohnbauflächen notwendig. Sie fehlen jedoch vielerorts. Im Rahmen einer Offensive im barrierefreien Wohnungsneubau gilt es, solche Flächen auszuloten und zu mobilisieren.

Zielführend sind zudem Handlungsansätze einer altengerechten Quartiersentwicklung, für die sich Bestände von Wohnungsunternehmen, aber auch homogen gealterte Eigenheimquartiere anbieten, in denen vermehrt ältere Menschen leben. Sie umfassen die Einrichtung

von Nachbarschaftszentren mit Gemeinschaftsräumen und -aktivitäten für Ältere, gekoppelt mit barrierearmen oder -freien Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zuzüglich Hausnotruf, Sozialstation eines sozialen Anbieters usw. Sie sind nur in Kooperation unterschiedlicher wohnungswirtschaftlicher, sozialer und kommunaler Akteure umzusetzen.

Ältere Eigenheimquartiere im Generationswechsel sind häufig durch mangelnde altersgerechte Wohnangebote und eine ausgedünnte wohnungsnaher Infrastruktur geprägt. Beides wird bei stark abnehmender Mobilität der Bewohner ein Handicap für eine möglichst lange Selbständigkeit im Wohnen. Diesen Quartieren fehlt es häufig auch mit Blick auf andere Zielgruppen wie jungen Familien, die Bestandseigenheime zur Wohneigentumsbildung suchen, an notwendiger Infrastruktur. Die betroffenen Kommunen stehen vor der Aufgabe, innovative Handlungsansätze in der Infrastrukturergänzung, etwa durch bürgerschaftliches Engagement oder durch interregionale Zusammenarbeit, zu identifizieren und zu erproben.

Schaffung von Wohnperspektiven durch Innenentwicklung

Die Entwicklung von Wohnperspektiven durch die Stärkung der Innenentwicklung ist für alle Kommunen des Kreises ein Zukunftsthema. Für wachsende Kommunen bietet die Innenentwicklung Chancen, zusätzlichen Wohnraum in bestehenden Ortslagen anzubieten und den Außenbereich zu schonen. In Kommunen, in denen in den kommenden Jahren nur noch wenig Neubaubedarf besteht und sich eventuell bereits Wohnungsleerstände gebildet haben, besteht die Aussicht, die gewachsenen Ortskerne wohnbaulich und funktional zu stärken.

Dazu bedarf es eines Umdenkens und Umlenkens - weg von der Neuausweisung von Baugebieten auf der grünen Wiese hin zu der Mobilisierung von Wohnperspektiven in den bestehenden Siedlungskernen.

Für ein solches Umdenken und Umlenken ist Erfahrungswissen notwendig: Das Wissen, dass Innenentwicklung keine Chancen verbaut, sondern zusätzliche schafft, und das „gewusst wie?“. Die Erfahrungen aus zum Beispiel bereits in Hessen praktizierten Handlungsansätzen zeigen, dass lokal angepasste Lösungsansätze entwickelt werden müssen, die die jeweiligen Perspektiven und Potenziale vor Ort einbeziehen. Sie zielen darauf ab,

- den Ortskern durch Abbau von Wohnungsleerstand und Aktivierung von Baulücken und Brachflächen aufzuwerten und zu beleben,
- die Bausubstanz durch Umnutzung, Umbau und Modernisierung zu verbessern und
- Identifikationsmöglichkeiten für ansässige und neue Bewohner zu erhöhen.

Um die Entwicklungspotenziale zu erkennen und gezielt zu aktivieren, bedarf es in einem ersten Schritt einer Bestandsaufnahme der Gebäudeleerstände und Flächenpotenziale inklusive der Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Softwarelösung für ein digitales Leerstands- und Baulückenkataster kann die Kommunen bereits unterstützen, doch die Hauptarbeit für die Kommunen besteht erstmal darin, die notwendigen Informationen zusammenzutragen.

Andernorts sind bereits auch erfolgreiche Beispiele der Aktivierung von Gebäudeleerstand praktiziert worden. Beispielhaft ist der Ansatz „Jung kauf Alt“, den die Gemeinde Hiddenhausen in Nordrhein-Westfalen als eine der ersten Gemeinden wirksam umsetzte und der mittlerweile viele Nachahmer gefunden hat. Auch gibt es zahlreiche Beispiele für die multifunktionale Umnutzung leerstehender Immobilien im Ortskern.

Für die betreffenden Kommunen ist es jedoch relativ mühsam, die vorbildlichen Umsetzungsprojekte zu recherchieren und ihre Kommunalvertreter davon zu überzeugen, gleiche Wege zu gehen. Hier bietet sich im Kreis Marburg-Biedenkopf an, Kommunen zu unterstützen, indem der Wissens- und Erfahrungstransfers von Gute-Praxis-Beispielen und praktischen Erfahrungen gefördert wird.

Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Rund ein Viertel der Wohnungen im Landkreis ist vor dem 2. Weltkrieg entstanden, weitere 46 Prozent in der Zeit danach bis Ende der 1970er Jahre. Die Modernisierung dieser Wohnungen ist längst noch nicht abgeschlossen und ein längerfristiges wohnungswirtschaftliches Handlungsfeld. Die im Landkreis tätigen Wohnungsunternehmen haben bereits vielfältige Aktivitäten in der Einzelmodernisierung der Wohnungen nach Mieterwechsel und der energetischen Sanierung mit Blick auf eine Erneuerung der Heizungssysteme und die Fassadendämmung umgesetzt. Hemmnisse in dem Erneuerungsprozess bestehen dort, wo dafür notwendige Mieterhöhungsspielräume fehlen. Es betrifft nicht nur Kommunen mit entspannten oder ausgeglichenen Märkten, auch solche mit angespanntem Markt sind davon betroffen. Hier kann es zielführend sein, wenn sich Kommunen und Wohnungsanbieter zusammentun, um zu klären, wie kommunale Aufwertung im öffentlichen Raum den Erneuerungsprozess unterstützen kann und ob der Stadtumbau – Modernisierung von Gebäuden, Abriss von nicht mehr erhaltungswürdiger Substanz und Ersatzneubau von Reiheneigenheimen – Lösungswege für eine nachhaltige Qualifizierung der betreffenden Quartiere bieten kann.

Die Sanierung von Gebäudesubstanz in den Dorf- und Gemeindekernen ist häufig ein langwieriges und aufwändiges Verfahren, das kleine Gemeinden nur mit erheblicher Kraftaufwendung umsetzen können. Hier gilt es, private Eigentümer zu Investitionen oder zu einem Verkauf der sanierungsbedürftigen Immobilien anzuregen. Investitions- und Identifikationsfördernd ist zugleich die Aufwertung des öffentlichen Raumes, also die Gestaltung und Schaffung öffentlicher Freiflächen. Weitere Unterstützung für den Sanierungsprozess ist unerlässlich, etwa in Form von Umnutzungskonzepten für den Altbau, Expertennetzwerken in der Sanierung, Denkmalbörsen, Förderprogrammen für Sanierungszuschüsse usw. Auch hierzu gibt es in Hessen Gute-Praxis-Beispiele von Kommunen, die zum Beispiel über das hessische Innenstadt-Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ ihre Ortskerne mitsamt der Gebäudesubstanz saniert haben (z.B. Stadt Grebenstein, Hessen, die ein kommunales Anreizfinanzierungsprogramm auflegten).

Des Weiteren wird die energetische Sanierung in den älteren Eigenheimsiedlungen als Zukunftsthema von den befragten Marktexperten betrachtet. Häufig überlagern sich hier ein fortgeschrittenes Alter der Eigentümer mit entsprechenden Sanierungsbedarfen, vor allem die Gebäudehülle und das Heizungssystem betreffend. Ein Teil der Handlungsbedarfe wird sich über den Generationenwechsel in den Siedlungen abbauen, wenn bei Eigentümerwechsel eine „Grundüberholung“ der Gebäude geplant wird. Beratungs- und Informationsangebote gibt es bereits auf Landesebene. Inwieweit auch im Landkreis ein Ausbau von Beratungsangeboten förderlich für die energetische Gebäudesanierung sein kann, bedarf einer weitergehenden Vertiefung des Handlungsfeldes.

Deckung zielgruppenspezifischer Wohnraumbedarfe

Nachdem ein Großteil der Wohnraumbedarfe befriedigt ist, die im Zuge des Nachfrageanstiegs durch Studierende im Umfeld der Universitätsstadt Marburg und durch die starke Zuwanderung Ende 2015 / Anfang 2016 entstanden, wird es in Zukunft vor allem auf die zielgruppenspezifische Schaffung adäquater Wohnraumangebote gehen. Das bedeutet, dass nicht Wohnraum an sich benötigt wird, sondern ein auf Familien, Senioren oder junge Menschen zugeschnittenes Wohnungsangebot, das die jeweilige Zahlungsfähigkeit und Wohnwünsche berücksichtigt.

Einige teilräumliche und zielgruppenspezifische Wohnraumbedarfe konnten bereits durch die Hinzuziehung von Expertenwissen aufgezeigt werden, etwa die Nachfrage nach familiengerechten Mietwohnungen in den an Marburg angrenzenden Orten, die Bedarfe an kleineren, bezahlbaren Wohnungen für Transferleistungsbeziehern im gesamten Kreisgebiet usw. Leider waren mit der Verwendung der Bevölkerungsprognose der HessenAgentur Restriktionen in der Ermittlung der Wohnraumbedarfe verbunden, die ein Aufzeigen der zukünftig zu erwartenden teilräumlichen Nachfragetrends von verschiedenen wohnungsmarktrelevanten Zielgruppen nicht ermöglichte.

Kommunen wie Wohnungsanbieter müssen sich jedoch in Zukunft auf zielgruppenspezifische Wohnraumbedarfe einstellen. Deutlich wurde die regionalen Unterschiede in der Bedarfsentwicklung bereits bei der Differenzierung der Wohnraumbedarfe nach Marktsegmenten und kreisangehörigen Kommunen: Der Bedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser schwankt je nach Kommune zwischen einem Achtel und der Hälfte des gesamten ermittelten Bedarfs bis 2030.

Die Kommunen haben im Rahmen ihrer Wohnbaulandentwicklung einige wichtige Steuerungsinstrumente, um in der Umsetzung zielgruppenspezifischer Wohnraumbedarfe lenkend einzugreifen. Ein wichtiges Instrument betrifft die Bauleitplanung, in der Bautypen und Baudichte festgelegt werden. Weitergehende Möglichkeiten bestehen, wenn es sich um kommunale Wohnbaugrundstücke handelt. Sie reichen vom städtebaulichen Wettbewerb über die Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität bis zur Einzelvergabe von Grundstücken nach sozialen Kriterien. Diese Instrumente gilt es gezielt zu nutzen, um ein zielgruppengerechtes Wohnungsangebot zu schaffen.

Mobilisierung von geeigneten Wohnbauflächen

Die Gegenüberstellung von Wohnbaubedarfen und Flächenreserven deckte für einige Kommunen Diskrepanzen zwischen der erforderlichen Menge an Neubauwohnungen und den zur Verfügung stehenden Bauflächen und -plätzen auf, vor allem aber Differenzen hinsichtlich der Art der vorgesehenen Wohnbebauung. Viele Kommunen rechnen nach wie vor mit einer hohen Nachfrage nach Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese können sie nur in einem harten interkommunalen Wettbewerb um junge Paare und Familien mit Kindern gewinnen. Bestehende und sich entwickelnde Bedarfe im Segment der Mietwohnungen werden dagegen eher unterschätzt oder unbewusst ausgeblendet, vielleicht auch, weil es mancherorts schwer sein dürfte, angesichts eines geringen Mietpreisniveaus geeignete Investoren zu finden. Die Investitionstätigkeit ist aber auch abhängig von der Baulandverfügbarkeit – nicht nur im Hinblick auf die Verfügbarkeit einer ausreichenden Zahl an Flächen, sondern auch hinsichtlich der Wohnlagequalitäten. Wohnbauflächen mit hoher Qualität sichern eine gute Vermarktung der Wohnungen und regen die Investitionstätigkeit an, genauso wie andersherum ein Mangel an guten Bauflächen die Bautätigkeit bremsen kann.

Um den Wohnungsneubau zu stimulieren und die Bautätigkeit mit Blick auf die Wohnungsmarktsegmente und Zielgruppen zu steuern, ist von den Kommunen eine Bilanzierung und Bewertung der Flächenreserven im Außen- und Innenbereich zu leisten. Ziel der Bewertung ist eine Priorisierung von besonders geeigneten Flächenreserven. In den Abwägungsprozess sind mehrere Faktoren und Informationen einzubeziehen. Sie umfassen das Verkaufs- und Entwicklungsinteresse der Grundstückseigentümer, die Erreichbarkeit von Infrastrukturen als Kennzeichen von Wohnlagequalität, die notwendigen finanziellen Aufwendungen für die Erschließung, die als Kostenfaktor in die Grundstückspreise einfließen, weitere planungsrechtliche Restriktionen wie Schutzrechte und schließlich eine Einschätzung zu den erforderlichen kommunalen Planungsressourcen, die aufgebracht werden müssen. Der Landkreis kann bei der Identifizierung von Wohnbauflächenreserven und dem Abwägungsprozess als übergeordnete Planungsbehörde beratend und unterstützend zur Seite stehen.

5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die vorliegende Wohnungsmarktanalyse leistet eine differenzierte Analyse und Beschreibung der Versorgungsgänge in den Städten und Gemeinden des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Sie zeigt die vorhandenen regionalen Disparitäten in der Wohnungsnachfrage und die sich daraus ergebenden zukünftigen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung auf - differenziert nach Marktsegmenten und mit Blick auf spezifische Zielgruppen. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Analyse und Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte. Dabei wurde deutlich, dass teilsräumlich sehr unterschiedliche Handlungsbedarfe bestehen, die in den angespannten Märkten eine große Herausforderung in der Sicherung einer adäquaten Wohnraumversorgung für diese Zielgruppe darstellen.

Insgesamt wurden folgende Steuerungsbedarfe identifiziert, die sich in den Gemeinden und Städten sehr unterschiedlich ausprägen, aber einen gemeinsamen Bogen in den Handlungsfeldern der Wohnungsmarktsteuerung spannen:

- Die Sicherung preisgünstigen Wohnraums durch Bestandserhalt und Neubau,
- Die Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes,
- Der Ausbau altengerechter Wohnformen durch Wohnraumanpassung und Neubau,
- die Stärkung der Innenentwicklung zwecks Ressourcenschonung und Stärkung der Ortskerne,
- die Deckung zielgruppenspezifischer Wohnraumbedarfe,
- die Mobilisierung von geeigneten Wohnbauflächen für die verschiedenen Wohnraumbedarfe.

Aus den identifizierten Handlungsbedarfen und den Rückmeldungen zu den Bedarfen im Rahmen der durchgeführten Expertengespräche lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Die vorhandene Wohnungsmarktanalyse zeigt die Richtung von Entwicklungstrends und die sich daraus ableitenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt, die im Landkreis vorhanden sind, auf. Sie identifiziert auch teilsräumliche Unterschiede in der Wohnungsmarktsituation und in den sich daraus ableitenden Aufgaben in der Wohnungsmarktsteuerung. Dabei erwiesen sich die zahlreichen Expertengespräche mit Marktkennern als unerlässliche Grundlage, um die verwendete Datenbasis zu validieren und Grundtendenzen in der Wohnungsmarktentwicklung aufzuzeigen. Gerade die Hinzuziehung qualitativer Informationen aus der Vermietungs- und Vermarktungspraxis erlaubte es, die Kernaussagen der Wohnungsmarktanalyse abzusichern. Die verwendete Bevölkerungsprognose der HessenAgentur - die bis dato einzige, auf kommunaler Ebene bestehende Prognose - wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber Grundlage für darauf aufbauende Vorausschätzungen zum Wohnungsbedarf. In der konkreten Arbeit mit den Bevöl-

kerungsprognosedaten zeigten sich für einige Kommunen unplausible bzw. fragwürdige Trendentwicklungen. Im Ergebnis ist daraus der Schluss zu ziehen, dass diese Datenbasis nicht geeignet ist, um ein verlässliches quantitatives Mengengerüst für sich entwickelnde Wohnungsbedarfe auf kommunaler Ebene in mittel- bis langfristiger Perspektive zu bilden. Um Bedarfszahlen für die kreisangehörigen Kommunen auszuweisen, bedarf es einer neuen, abgesicherten und kleinräumigen Bevölkerungsprognose für das Landkreisgebiet. Die Erstellung einer verbesserten Prognosebasis ist eine Aufgabe, die am besten beim Landkreis Marburg-Biedenkopf angesiedelt ist.

- Die befragten regionalen Wohnungsmarktakteure äußerten ein hohes Interesse an einem Informations- und Erfahrungsaustausch zur Weiterentwicklung des regionalen Wohnungsmarktes. Mit dieser Dialogbereitschaft besteht eine wichtige Basis für eine erfolgreiche Wohnungsmarktsteuerung. Ein Unternehmen zeigte hohes Interesse, sich im Mietwohnungsbau mit öffentlicher Förderung zu engagieren und führte Hemmnisse im Baulandangebot auf. Dem Landkreis Marburg-Biedenkopf als Auftraggeber wird empfohlen, ein „Bündnis für Wohnen“ anzustreben, und Lösungsstrategien im Dialog mit den örtlichen Wohnungsunternehmen im Landkreis zu entwickeln. Aufgrund des formulierten Interesses der einbezogenen Marktexperten an den Ergebnissen der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse würde sich für den Dialogauftakt eine gemeinsame Reflexion der Ergebnisse einschließlich der Steuerungsbedarfe am Markt und Interessenlagen der wohnungswirtschaftlichen Akteure anbieten, um anschließend geeignete Unterstützungsbedarfe und -angebote zu formulieren.
- Die Verbesserung der Wohnraumversorgung im Landkreis erfordert ortsspezifische Handlungsstrategien und angepasste Lösungen. Der Landkreis kann den notwendigen Diskussions- und Erarbeitungsprozess anstoßen. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse zeigten, dass es heterogene Ausgangssituationen und Herausforderungen in den verschiedenen kreisangehörigen Kommunen gibt, die individuelle Steuerungsbedarfe begründen und ortsspezifische Lösungen für die Wohnungsmarktsteuerung erfordern. In die Suche nach geeigneten Lösungen sind alle vor Ort Beteiligten einzubeziehen und örtliche Handlungskonzepte zu erarbeiten. Hierbei kann es hilfreich sein, in den Kommunen Arbeitsgruppen oder Runde Tische einzurichten, die Lösungen für bestimmte Aufgabenstellungen entwickeln. Der Landkreis kann hierbei eine wichtige vermittelnde und unterstützende Rolle einnehmen. Möglicherweise finden sich auf örtlicher Ebene Verfahrensweisen, Instrumente und Akteure, die den notwendigen Wohnungsbau auf eine noch breitere Basis stellen können. Die Handlungsbedarfe beziehen sich jedoch nicht nur auf den Wohnungsneubau, sondern auch auf die Bestandsqualifizierung. Daher ist zu empfehlen, alle Unternehmen, auch solche ohne Neubauinteressen und unabhängig von ihrer Rechtsform, in einen gemeinsamen Dialog einzubeziehen.
- Die Herausforderungen in der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis sind ebenso wie die vorzufindenden Marktkonstellationen vielfältig und reichen vom Umgang mit Schrumpfung (wie kann Leerstand vorgebeugt und abgebaut werden?) über die Steuerung von Wachstum (wie kann der Wohnungsneubau forciert werden?) bis hin zu der Frage, wie es gelingen kann, dass bestimmte, am Markt fehlende Woh-

nungsangebote durch Neubau oder Bestandsqualifizierung geschaffen werden können. Die örtlichen Bauämter, Bürgermeister und Vermieter stehen dabei in der Regel vor der schwierigen Frage, welche Strategien und welche Maßnahmen angesichts begrenzter Ressourcen den größten Effekt und Erfolg versprechen. In dieser Situation kann ein Erfahrungsaustausch und Informationstransfer zu Guten-Praxis-Beispielen ungemein hilfreich sein. Daher ist dem Landkreis Marburg-Biedenkopf anzuraten, einen entsprechenden Impuls zu geben und im Landkreis einen Zukunftsdialog zu innovativen Praxisbeispielen zu initiieren, um somit den Know-how-Transfer und den Erfahrungsaustausch zu fördern.

- Die vorliegende Wohnungsmarktanalyse zeigt, dass es gemeinsame bzw. kreisweite Herausforderungen und Handlungsbedarfe gibt. Dazu zählen beispielsweise die Handlungsfelder der Schaffung altersgerechter Wohnformen - etwa der Beratungsangebote zur Wohnraumanpassung im Bestand - und die Stärkung der Innenentwicklung - etwa durch eine Identifizierung innerörtlicher Bauflächen. Es sind beispielhafte Themen, die auf Kreisebene gut bearbeitet werden können und wo der Kreis unterstützend wirken kann. Daher ist dem Landkreis anzuraten, die sich aus dem Dialog um eine verbesserte Wohnraumversorgung und Wohnungsmarktsteuerung ergebenden Themen und Unterstützungsbedarfe hinsichtlich der Frage zu überprüfen, welchen Beitrag er für eine weitergehende Unterstützung und Impulse für die Wohnungsmarktsteuerung auf kommunaler Ebene geben kann.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse eine Bandbreite an Handlungsfeldern in der Steuerung des Wohnungsmarktgeschehens, die vom zielgruppenspezifischen Neubau über die Bestandsqualifizierung bis zur Bereitstellung geeigneter und verfügbarer Flächenreserven für den Wohnungsbau reichen. Die Vielfalt der Handlungsfelder ist nicht Ausdruck eines Marktversagens, sondern vielmehr der Hinweis darauf, dass es einer aktiven Wohnungs- und Bodenpolitik in den Städten und Gemeinden des Landkreises Marburg-Biedenkopf bedarf.

- Am Anfang dieses Steuerungsprozesses steht zunächst die Aufgabe, die ortsspezifischen Bedarfe an Wohnraum zu identifizieren, zu artikulieren und in Richtung Investoren und Privatvermieter zu adressieren. Für die Bedarfserhebung gibt es in nahezu jeder Kommune Marktkenner. Es sind lokal oder regional tätige soziale Träger, Wohnungsunternehmen, Jobcenter, Finanzierungsinstitute, Sozialämter usw. Sie gilt es anzusprechen, den Austausch zu fördern, die lokalen Bedarfe gemeinsam zu bestimmen und schließlich, mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit und persönlicher Ansprache, Investoren aufmerksam zu machen und zu gewinnen.
- Schließlich sind die Kommunen auch aufgefordert, geeignete Wohnbauflächenpotenziale zu identifizieren und zu aktivieren. Nicht jeder Wohnwunsch kann durch einen Neubau auf „der grünen Wiese“ befriedigt werden. Man denke nur an die wachsende Gruppe älterer Menschen, die noch einmal ihren Wohnsitz wechseln, um in den Genuss einer barrierefreien Wohnung mit fußläufig erreichbaren Infrastrukturen zu kommen. Auch Haushalte mit geringem Einkommen suchen integrierte Wohnstandorte. Diese Wohn-

wünsche weisen auf Wohnstandorte hin, die im Zuge der Innenentwicklung mobilisiert werden müssen. Innenentwicklung ist aber auch als Chance für all diejenigen Gemeinden und Ortsteile zu betrachten, deren Ortskerne im Zuge des demografischen Wandels unter Druck geraten und in denen sich Funktionsschwächen breit machen.

- Da die Herausforderungen am Wohnungsmarkt von Ort zu Ort variieren, muss jede Kommune für sich die aufgezeigten Handlungsfelder aufarbeiten. Ein interkommunales Vorgehen in der Wohnungsmarktsteuerung kann sich jedoch als sinnvoll erweisen.

QUELLEN

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation 08/2015. Bonn

IWU Institut für Wohnen und Umwelt 2017: Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Darmstadt.

Landkreis Kassel 2016: Innenentwicklung im Landkreis Kassel. Ein Leitfaden für Kommunen, Ortsbeiräte und aktive Bürgerinnen und Bürger. Kassel.

Landkreis Marburg-Biedenkopf 2008: Projekt demografischer Wandel - Abschlussbericht und Handlungsempfehlungen des Projektes „Demografischer Wandel“ im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Marburg.

Landkreis Marburg-Biedenkopf 2012: Bericht des Kreisausschuss – Umsetzung von Maßnahmen auf Grundlage des Handlungsempfehlungen des Abschlussbericht Demografischer Wandel

Landkreis Marburg-Biedenkopf / empirica Forschung und Beratung 2017: Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Erstauswertung 2017.

Internetquellen

Presseartikel

<http://www.rauschenberg.de/index.php/518-auf-dem-weg-durch-den-leerstand>, Zugriff vom 18.12.2017

Website HessenAgentur

<https://www.hessen-agentur.de/dynasite.cfm?dsmid=16026> Zugriff 23.3.2018

Website HessenAgentur A

https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/show.cfm?id=534001 Zugriff 23.3.2018

Website Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

<https://hvbh.hessen.de/immobilienwerte/produkte/generalisierte-bodenwerte>
Zugriff 17.12.2017

Website Statistik Hessen

<https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten> Zugriff 23.3.2018

ANHANG

Aufgrund der Fülle der Indikatoren lassen sich Redundanzen bei der Auswertung nicht vermeiden. Im Sinne der Lesbarkeit des Berichts sind nur die zentralen Indikatoren kartografisch und textlich dargestellt. Der Informationsgehalt ähnlicher Indikatoren wurde bei der Auswertung zwar inhaltlich berücksichtigt, kartografisch aber nur im Anhang dargestellt. Ergänzend zur Wohnungsmarktanalyse bietet sich so die Möglichkeit, diese Indikatoren auch für andere Gutachten (z.B. Demografiebericht, Sozialberichterstattung) zu nutzen. (so wurde im Bericht z.B. das Durchschnittsalter analysiert, im Anhang finden sich jedoch noch weitere Karten zu Jugend- und Altenquotienten)

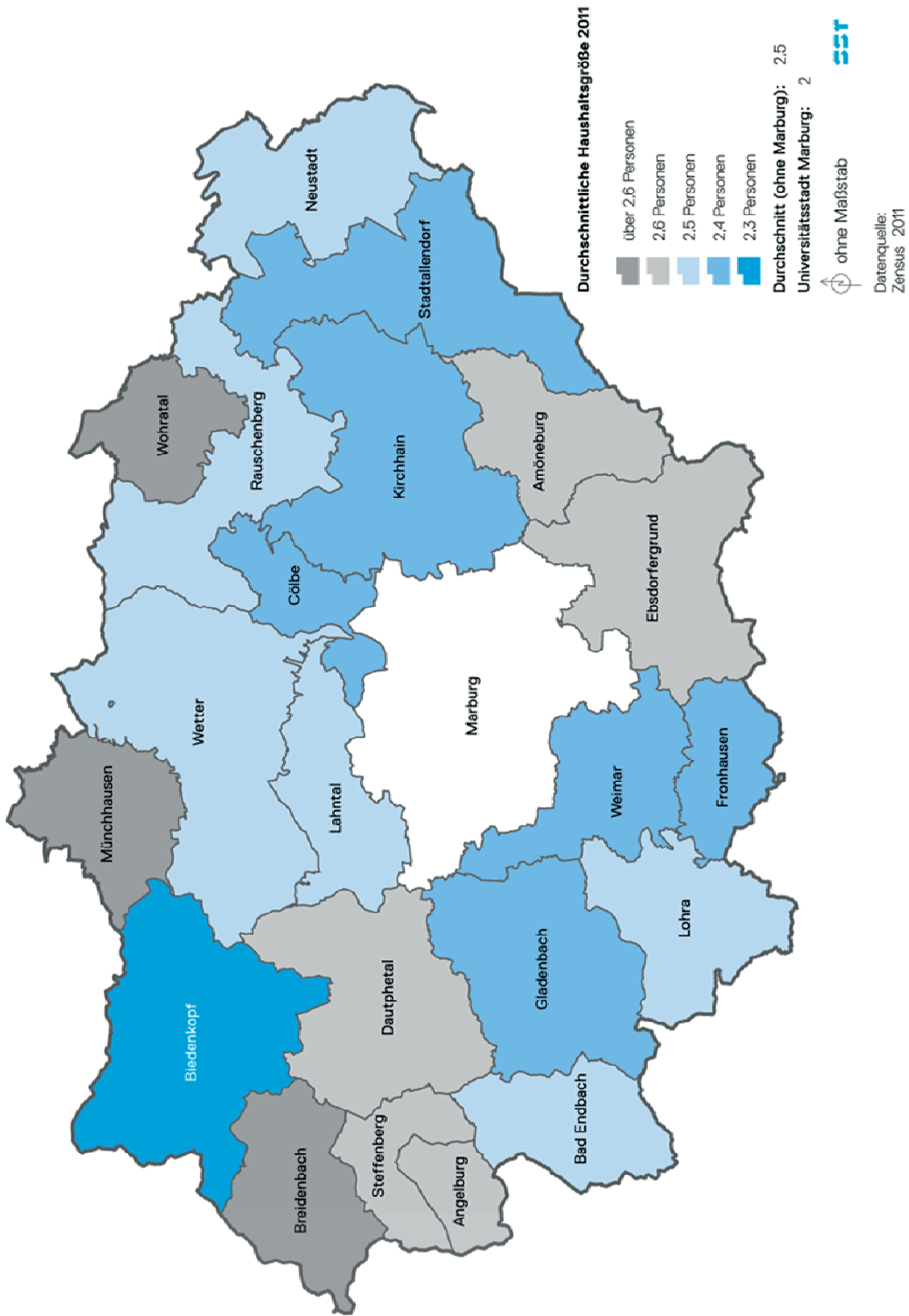


Abb. 34: Durchschnittliche Haushaltsgröße 2011
 Quelle: SSR 2018; Zensus 2011

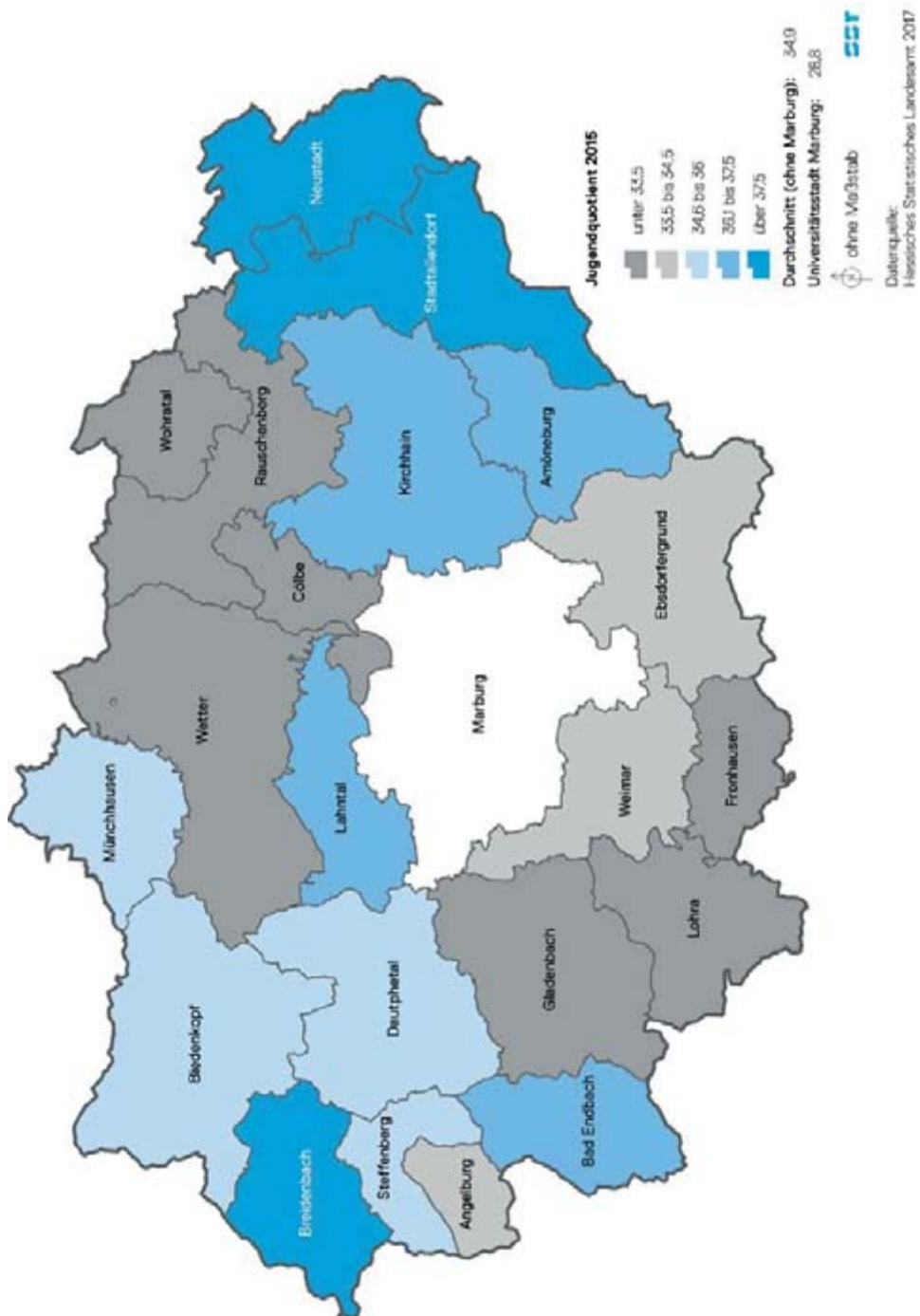


Abb. 35: Jugendquotient 2015
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt

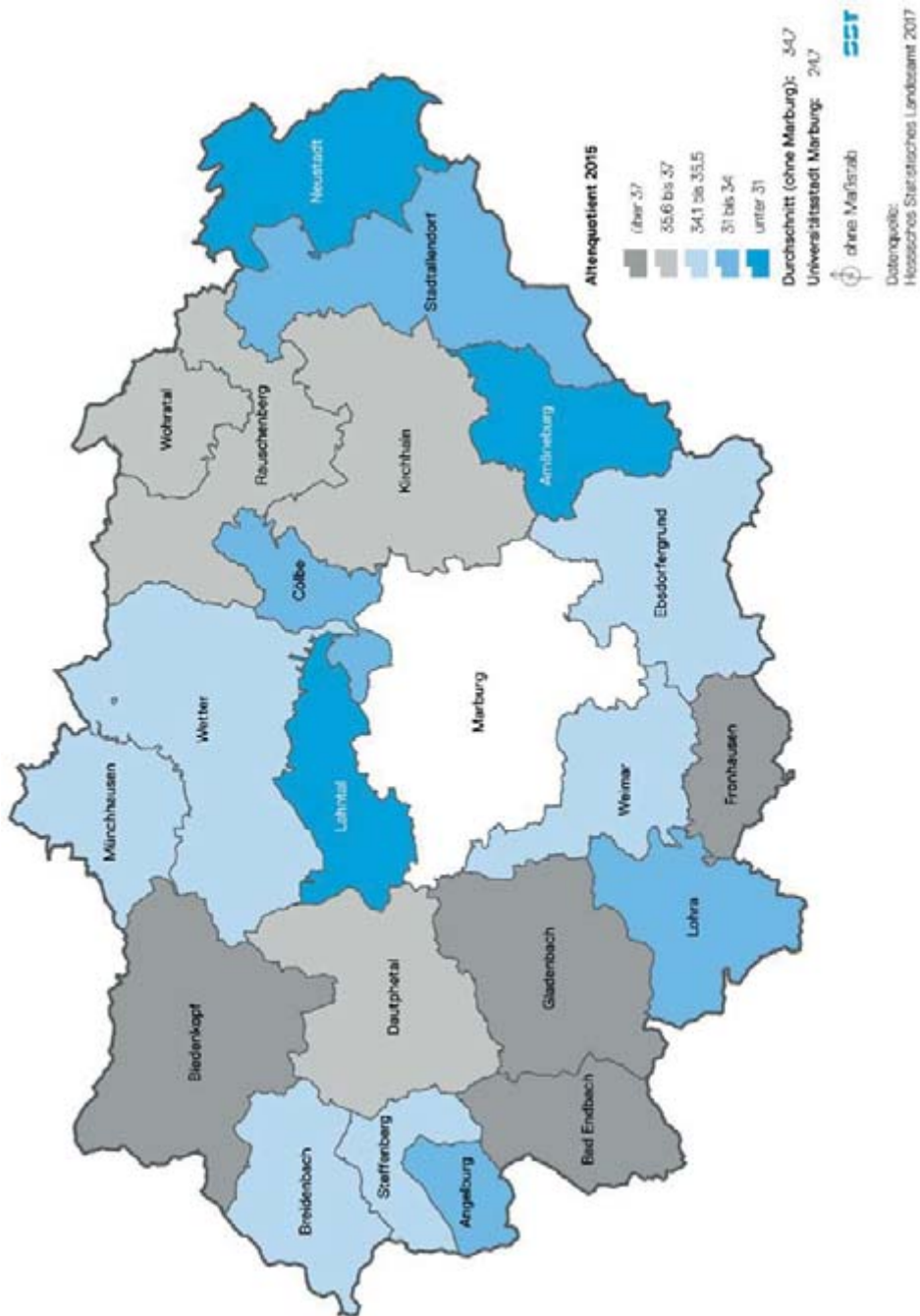


Abb. 36: Altenquotient 2015
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt

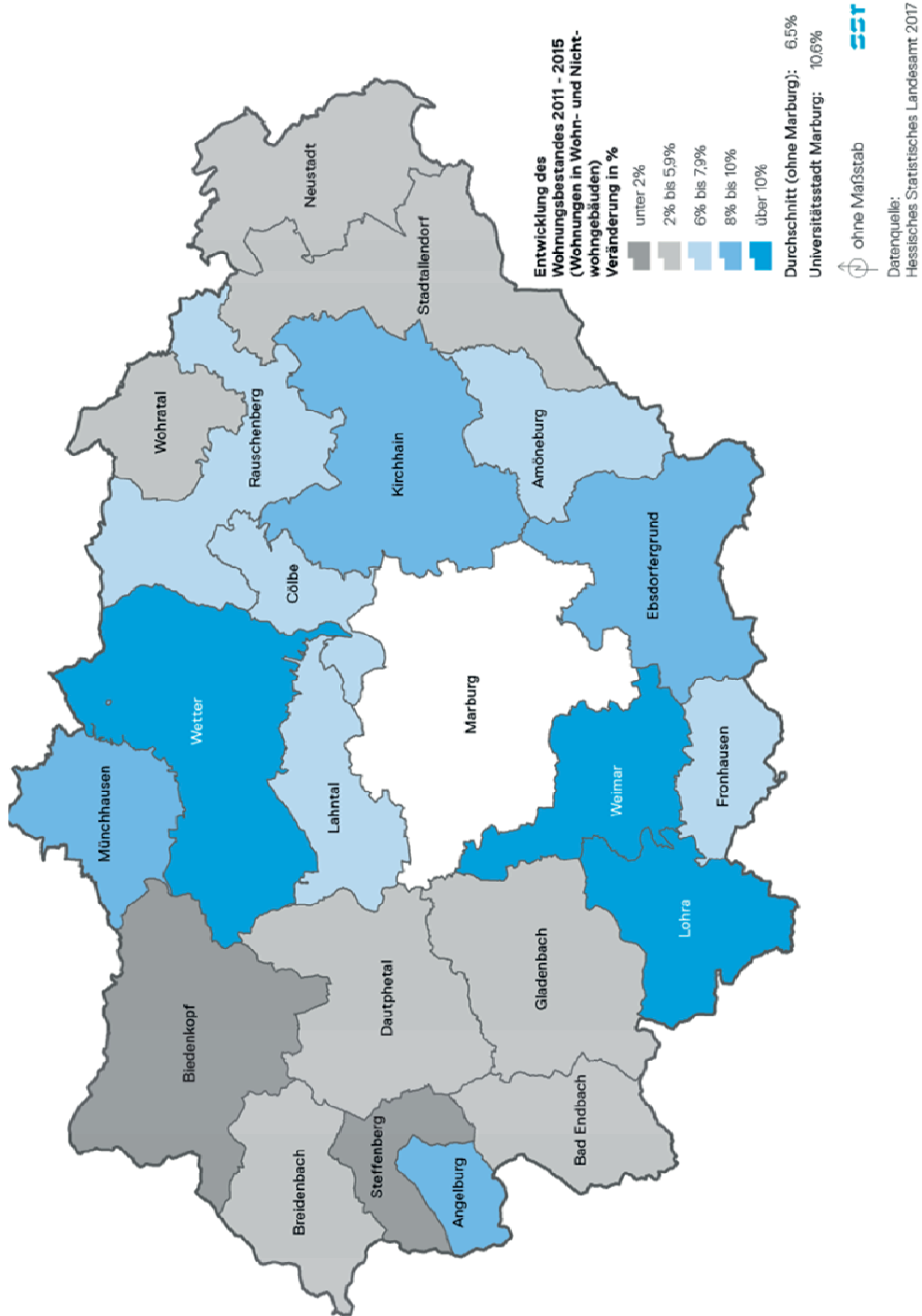


Abb. 37: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011-2015 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)
 Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

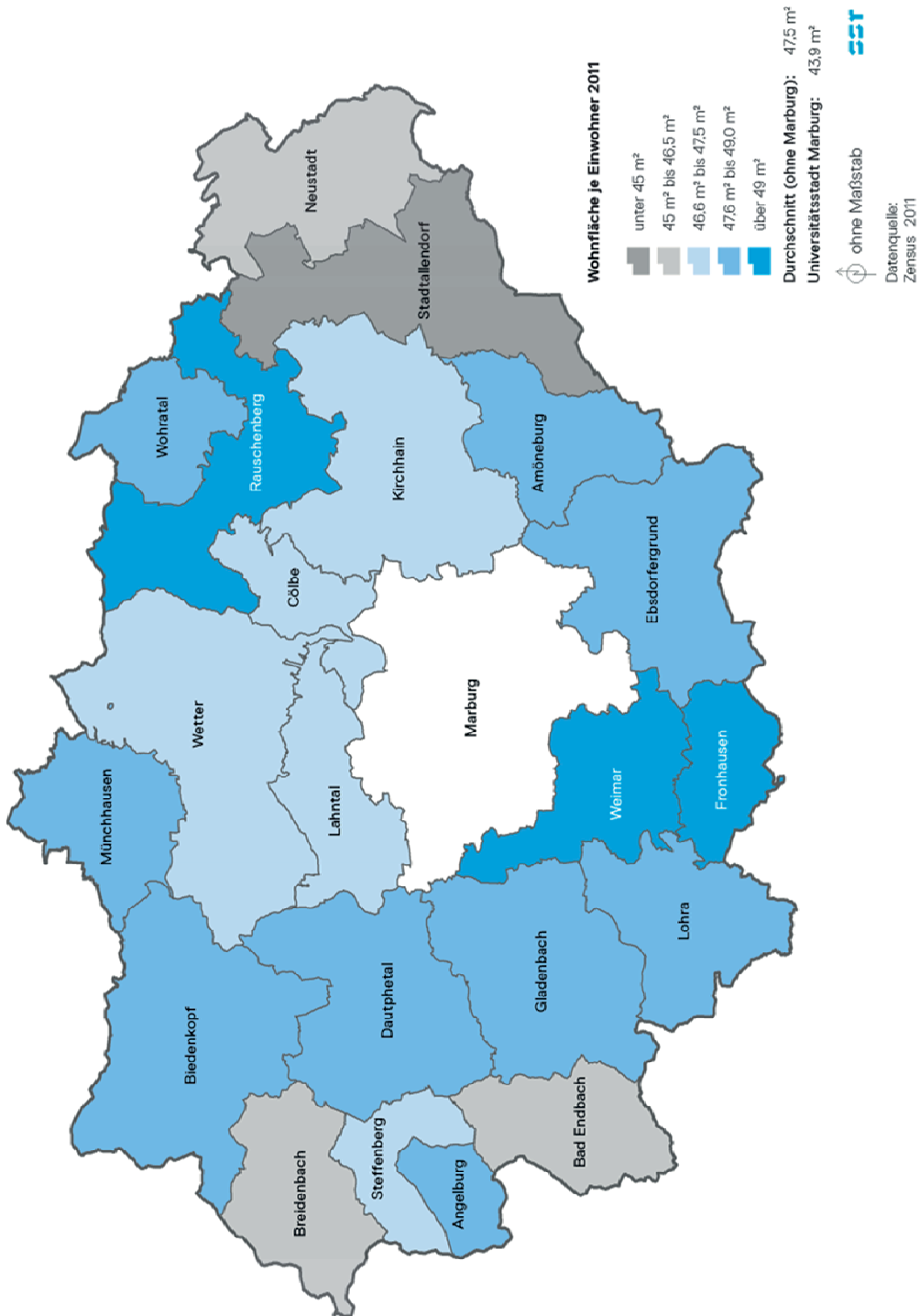


Abb. 38: Wohnfläche je Einwohner 2011
 Quelle: SSR 2018; Zensus 2011

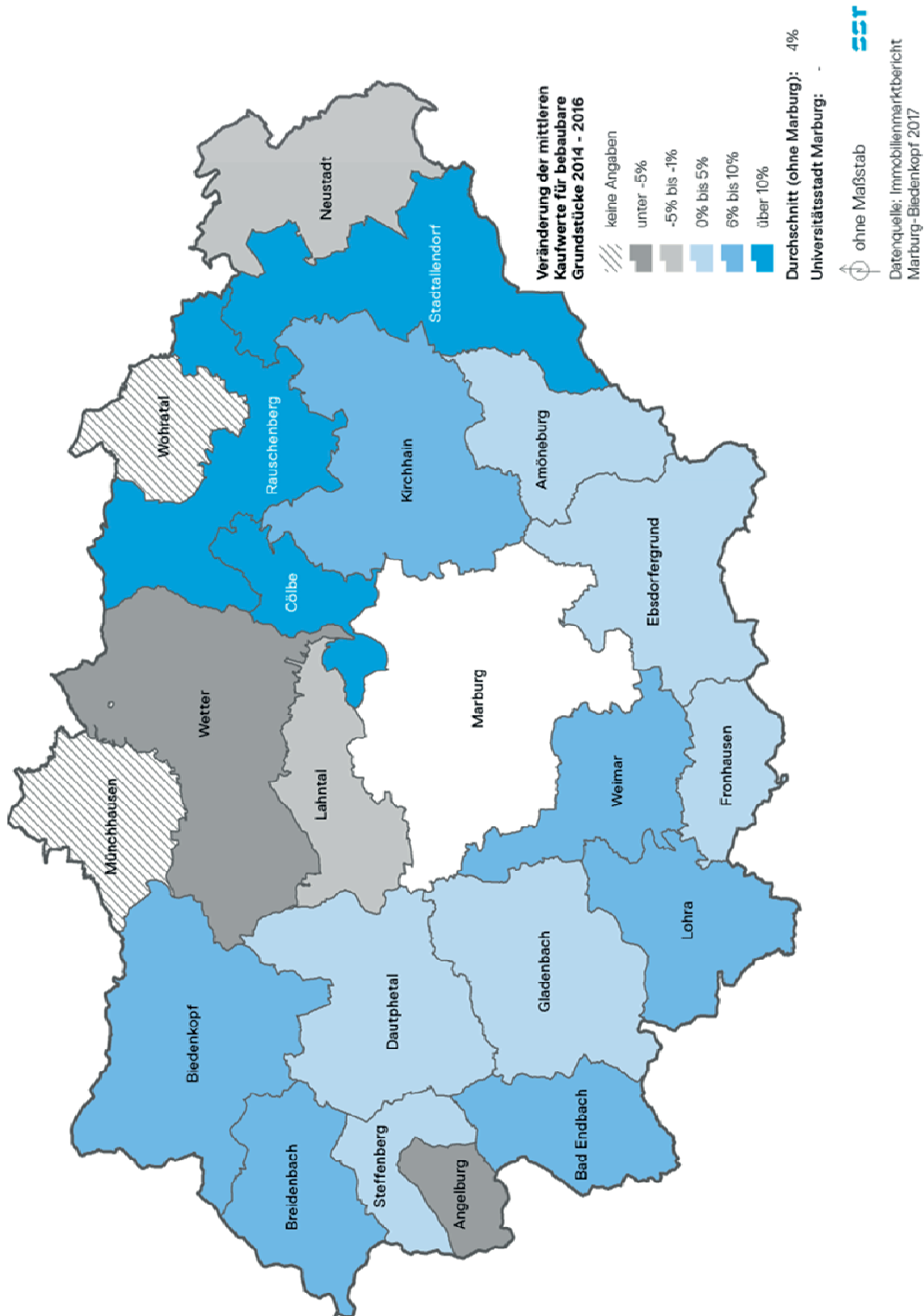


Abb. 39: Veränderung der mittleren Kaufwerte für bebaubare Grundstücke 2014-2016
 Quelle: SSR 2018: Immobilienmarktbericht Marburg-Biedenkopf 2017

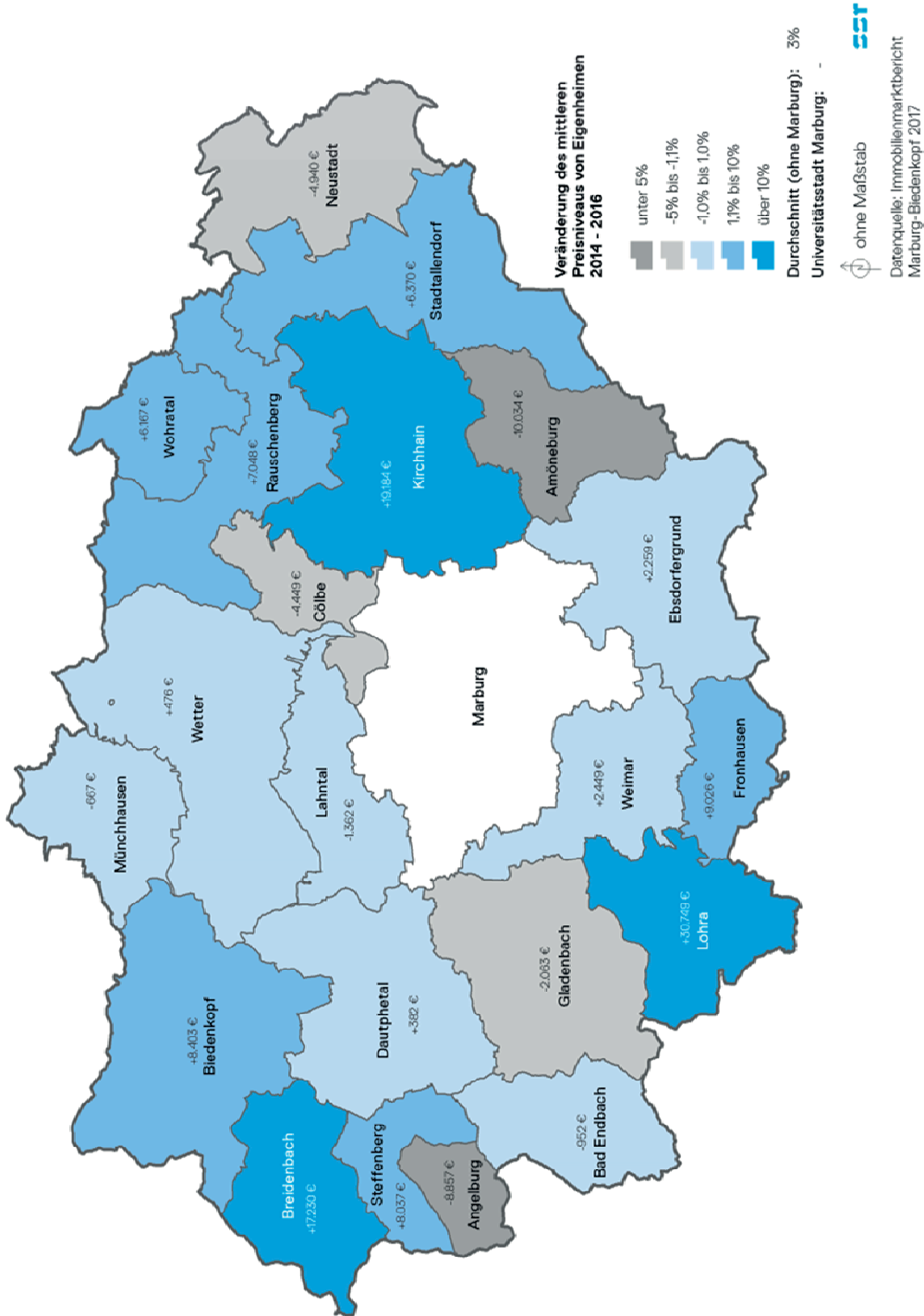


Abb. 40: Veränderung des mittleren Preisniveaus von Eigenheimen 2014-2016
 Quelle: SSR 2018: Immobilienmarktbericht Marburg-Biedenkopf 2017

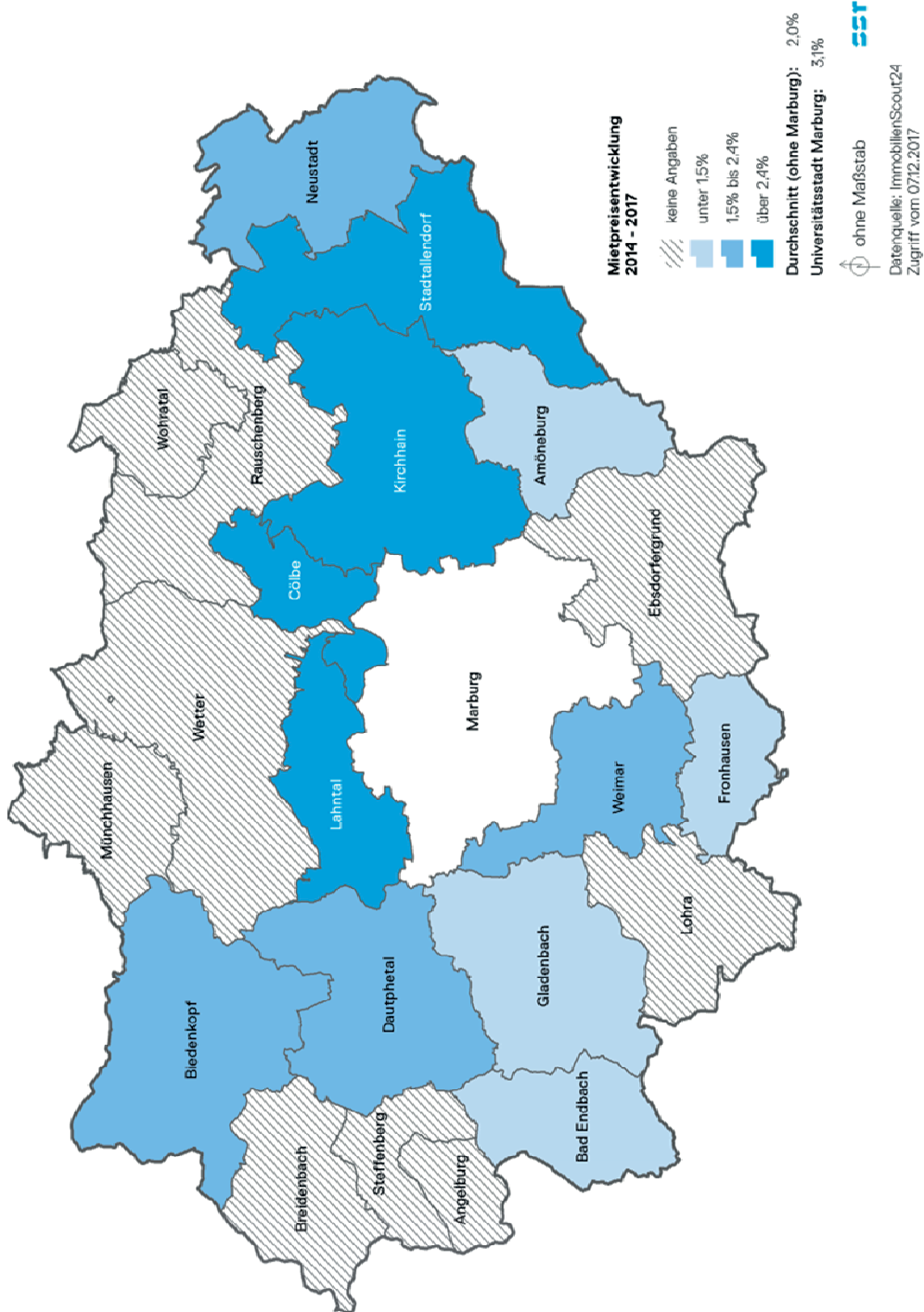


Abb. 41: Mietpreisentwicklung 2014-2017
 Quelle: SSR 2018; ImmobilienScout24, Zugriff vom 07.12.2017

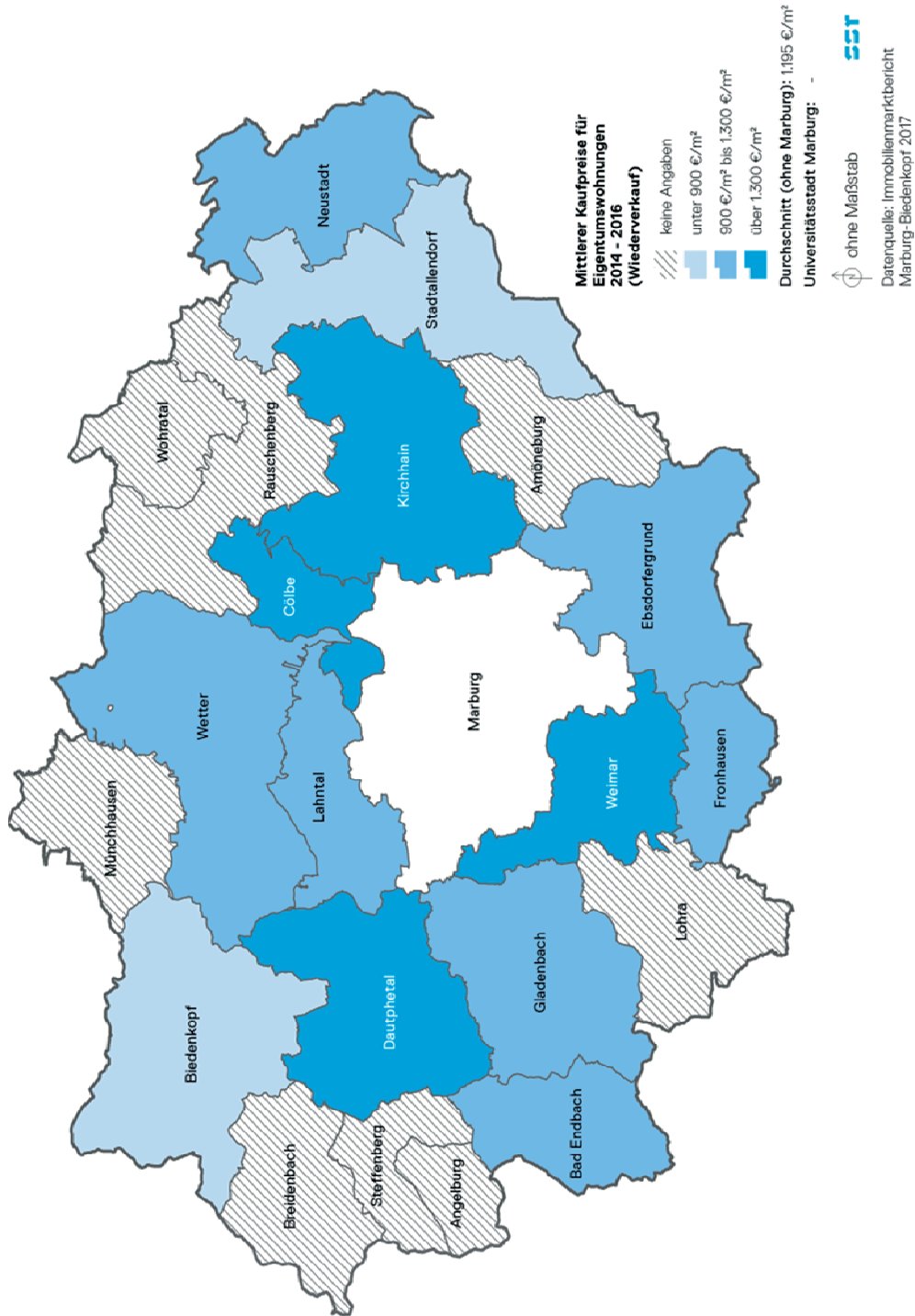


Abb. 42: Mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 2014-2016 (Wiederverkauf)
 Quelle: SSR 2018: Immobilienmarktbericht Marburg-Biedenkopf 2017

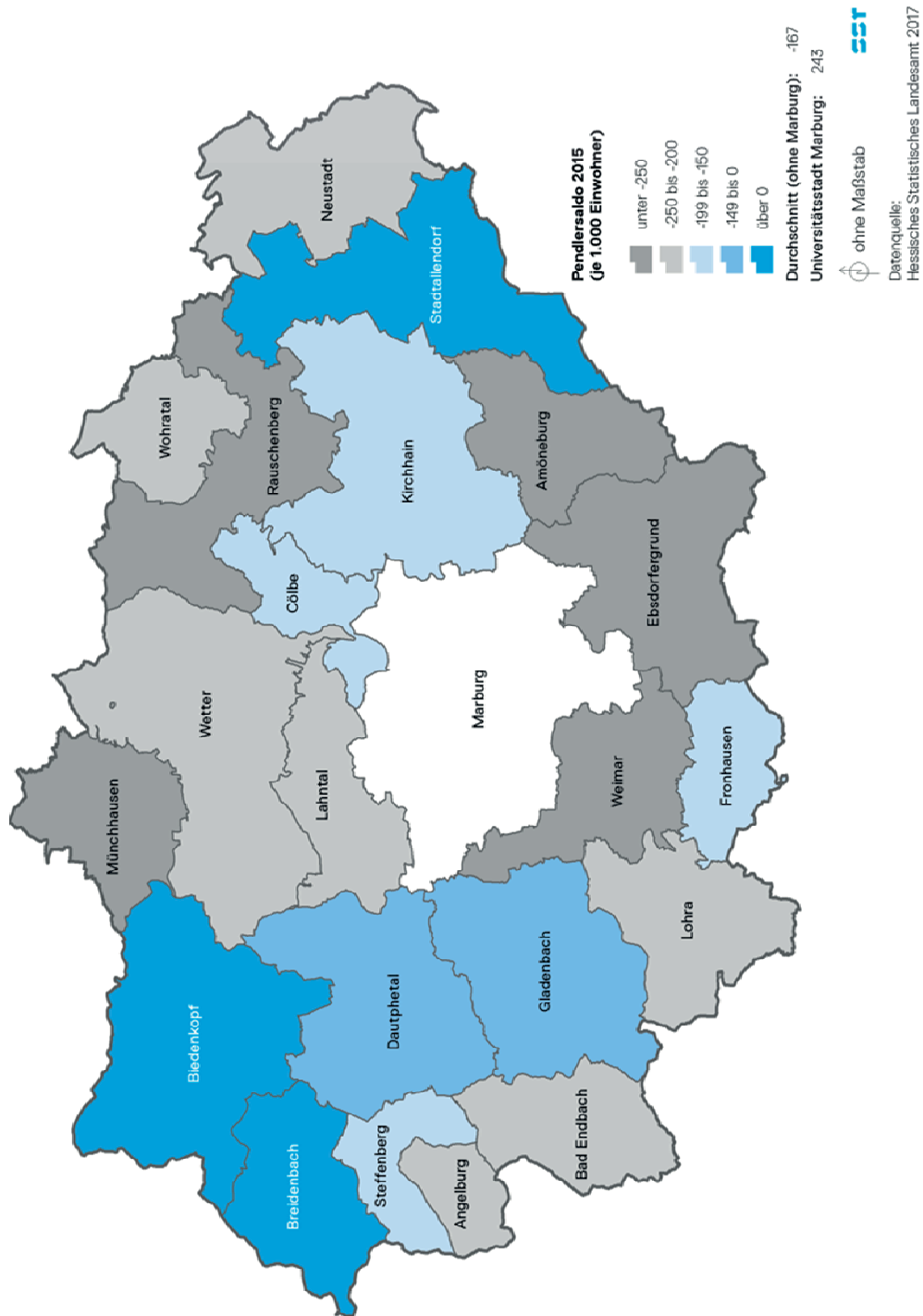


Abb. 43: Pendlersaldo 2015 (je 1.000 Einwohner)
Quelle: SSR 2018; Hessisches Statistisches Landesamt 2017

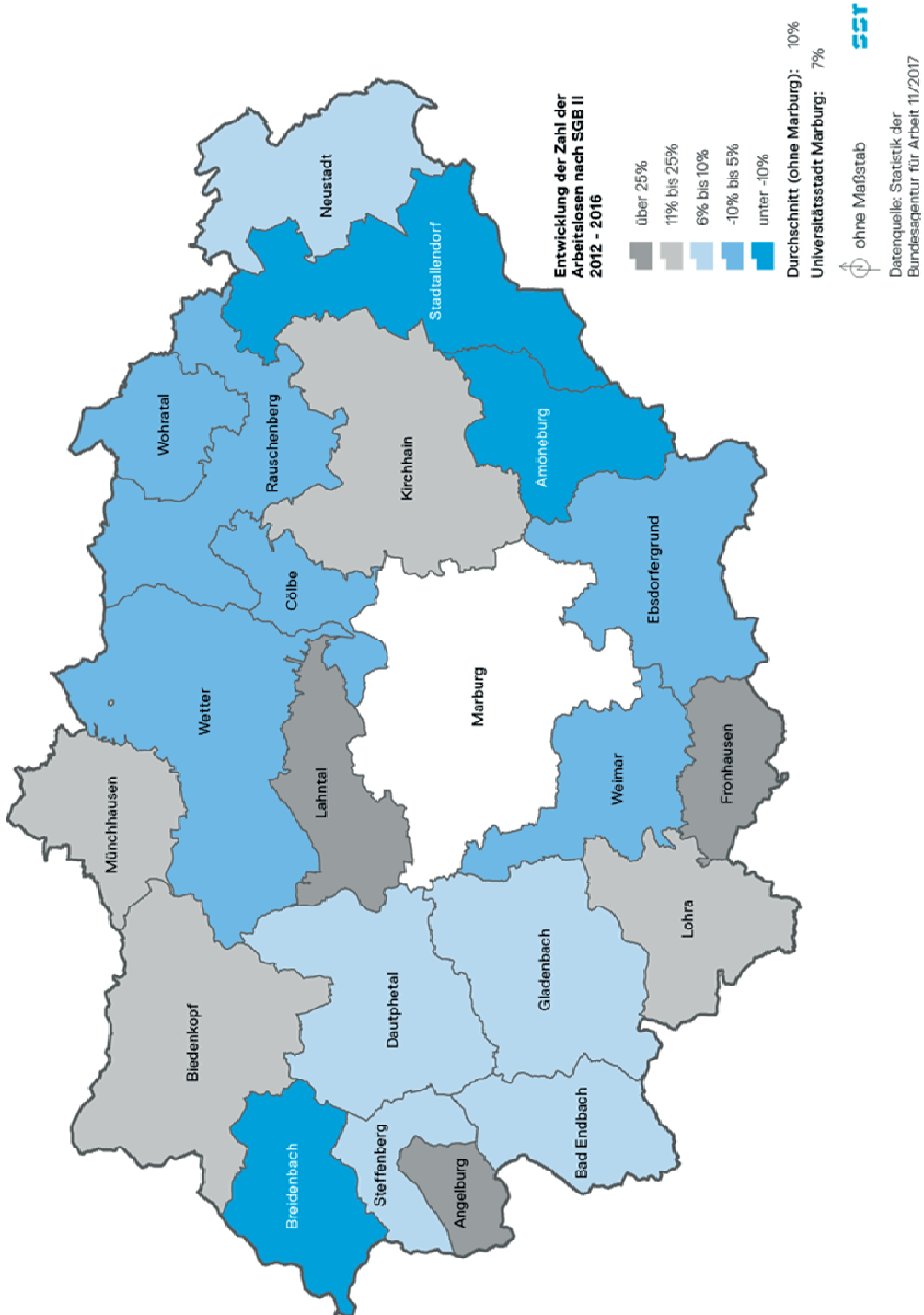


Abb. 44: Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen nach SGB II 2012-2016
 Quelle: SSR 2018; Statistik der Bundesagentur für Arbeit 11/2017

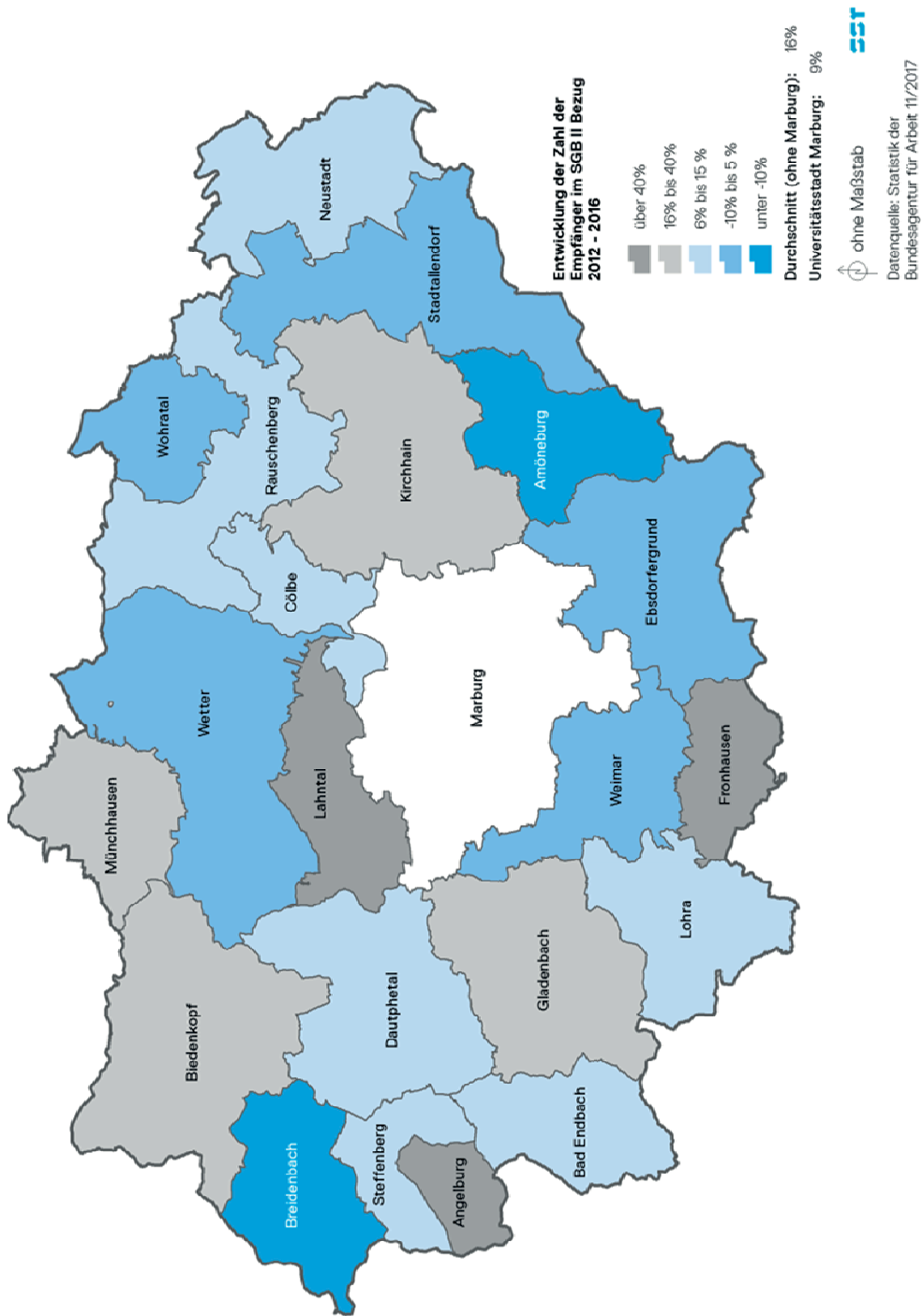


Abb. 45: Entwicklung der Zahl der Empfänger im SGB II Bezug 2012-2016
 Quelle: SSR 2018; Statistik der Bundesagentur für Arbeit 11/2017