

# Wohnungsmarkt- analyse Landkreis Marburg-Biedenkopf - Kurzfassung -



**Schulden**  
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0  
Fax 0231.39 69 43.29

[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)

## **WOHNUNGSMARKTANALYSE LANDKREIS MARBURG-BIEDENKOPF - KURZFAS- SUNG**

### **Auftraggeber**

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

Tel.: 06421.40 50  
Fax: 06421. 40 51 500  
landkreis@marburg-biedenkopf.de  
www.marburg-biedenkopf.de

### **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, Mai 2018

## KURZFASSUNG

Der Landkreis Marburg-Biedenkopf analysiert mit dem vorliegenden Wohnungsmarktgutachten im Rahmen des Kreistagsbeschlusses (Nr. 55/2016 3. Änderung) die Versorgungssituation und -engpässe in den Städten und Gemeinden des Kreisgebietes. Ausgenommen ist lediglich die Universitätsstadt Marburg, für die bereits eine Marktanalyse vorliegt. Aufgezeigt werden die vorhandenen regionalen Disparitäten in der Wohnungsnachfrage und die zukünftigen Entwicklungstrends, so dass die Herausforderungen und Aufgaben in der Verbesserung der Wohnraumversorgung im Kreisgebiet deutlich werden. Dies geschieht vor allem mit Blick auf die Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte.

In methodischer Hinsicht basiert das Gutachten auf einer vergleichenden Datenanalyse, die durch eine Kommunerhebung abgerundet wurde. Eine ebenso wichtige Informationsquelle waren die Markterfahrungen und Einschätzungen der zentralen, im Landkreis tätigen Wohnungsmarktakteure, darunter alle großen gewerblichen Wohnungsanbieter, wie z.B. die drei Wohnungsbaugenossenschaften, an denen der Landkreis beteiligt ist.

### DERZEITIGE WOHNUNGSMARKTSITUATION UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGSTRENDS

Die Wohnungsmarktanalyse zeigt, dass Schrumpfung und Wachstum in der Wohnungsnachfrage im Landkreis nahe beieinander liegen. Wachstumsprozesse finden sich vorzugsweise in Wohnstandorten, von denen aus die großen Arbeitsmarktzentren im Maingebiet oder die Universitätsstadt sehr gut mit dem PKW oder der Bahn erreichbar sind. Hier ist der Wohnungsmarkt angespannt, Minderverdienende oder Familien finden nur ein begrenztes Wohnungsangebot. Auch für die Zukunft ist in diesen Städten und Gemeinden mit einem wachsenden Wohnungsbedarf zu rechnen.

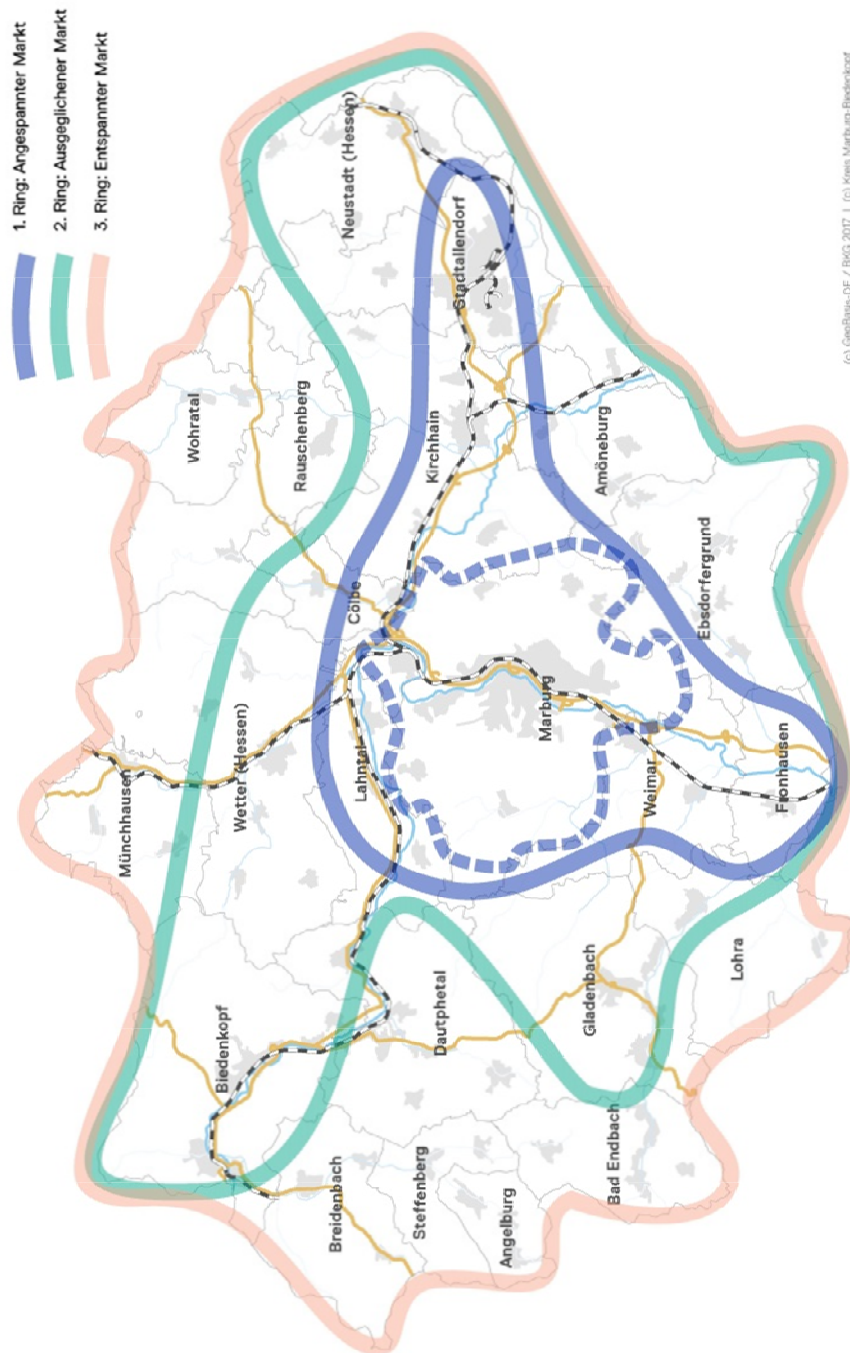
Anders stellt sich die Marktlage in strukturschwachen Gemeinden mit ungünstiger Anbindung für Berufspendler dar. Das Angebot an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern ist dort in der Regel groß. Wenn die Häuser an einer lärmbelasteten Straße liegen oder im Ortskern die noch vorhandene Infrastruktur wegbreicht, können Vermarktungsprobleme auftreten, punktuell auch länger andauernder Leerstand. Wer sein Eigenheim verkaufen will, erhält hier einen geringen Kaufpreis als andernorts. Dies erschwert einen Wohnungswechsel. Für die Zukunft ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Marktlage ändern wird. Die bestehenden Wohnraumbedarfe sind zumeist qualitativer Art: Es fehlt Wohnraum mit altersgerechter Ausstattung und mit hoher Energieeffizienz.

Und schließlich gibt es im Landkreis noch Kommunen mit einem ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum. Hinter dieser Ausgeglichenheit verbergen sich jedoch teilmarktbezogene Ungleichgewichte: Häufig fehlen kleine Mietwohnungen für Singles und Paare, während große Mietwohnungen in zumeist genügendem Umfang vorhanden sind. Die betreffenden Städte und Gemeinden weisen eine zufriedenstellende

verkehrliche Anbindung für Berufs- und Ausbildungspendler auf, einige haben auch ein relevantes Arbeitsplatzangebot. Die Wohnraumbedarfe werden zukünftig weiter wachsen, allerdings in einem gewohnten, kalkulierbaren Umfang.

Die im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse erstellten Wohnungsbedarfsprognosen weisen darauf hin, dass die dargestellten regionalen Disparitäten weiter bestehen werden. Somit sind im Landkreis je nach Gemeinde unterschiedliche Antworten und Handlungsstrategien auf die dargestellten Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu finden.

Allerdings gibt es auch gemeinsame Zukunftsthemen. Dazu gehört die Schaffung altersgerechter Wohnformen als Reaktion auf die Alterungsprozesse in der Bevölkerung. Und es fehlt vielerorts an kleineren Mietwohnungen, auch für einkommensschwache Haushalte. Der größte Wohnraumbedarf wird sich jedoch im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln.



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

**Abb. 1: Überblick über die teilsräumlich unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen**

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

## HANDLUNGSFELDER EINER ZUKUNFTSGERICHTETEN WOHNUNGSMARKT-ENTWICKLUNG

Insgesamt lassen sich für die Städte und Gemeinden im Landkreis sechs Zukunftsthemen identifizieren, in denen sich kommunale Handlungsbedarfe in der Wohnungsmarktsteuerung abzeichnen, bei denen der Landkreis Marburg-Biedenkopf dort unterstützen kann, wo es gemeinsame bzw. kreisweite Herausforderungen gibt:

**Sicherung preisgünstigen Wohnraums für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen.** Bis zum Jahr 2030 sind kreisweit mindestens 630 preisgünstige Wohnungen entweder durch eine Verlängerung auslaufender Sozialbindungen zu erhalten und / oder durch geförderten Neubau neu zu schaffen. Hinzu kommen noch die Wohnraumbedarfe der derzeit in Übergangseinrichtungen versorgten Flüchtlinge und Asylbewerber. Die Stimulierung des Neubaus dürfte sich in Gemeinden mit einem relativ niedrigen Vergleichsmietenniveau als Herausforderung für Investoren erweisen. Aber selbst wenn Investoren vorhanden wären, fehlt es vielerorts an geeigneten Wohnbauflächen in gut integrierten Wohnlagen, also in den Kernorten mit hinreichender Infrastruktur. Hier ist es Aufgabe der Kommunen, durch Innenentwicklung Bauland zu aktivieren und für die verschiedenen Zielgruppen am Wohnungsmarkt einschließlich einkommensschwacher Haushalte bereitzustellen.

**Schaffung barrierefreier und altengerechter Wohnungen.** Alterungsprozesse in der Bevölkerung haben bereits zu einem großen Bedarf an weiteren altengerechten und barrierefreien Wohnformen geführt. Dies betrifft sowohl ältere Eigenheimbesitzer als auch Seniorenhaushalte in Mehrfamilienhäusern. Barrierefreiheit ist unter Kostengesichtspunkten nur im Wohnungsneubau zu akzeptablen Preisen zu schaffen. Neben dem Neubau müssen aber auch alle diejenigen Bestandswohnungen, in den ältere Menschen leben, bei Bedarf an ihre Bedürfnisse angepasst werden. Wesentliche Voraussetzung für eine altersgerechte Wohnraumanpassung ist ein entsprechendes Beratungsangebot für Mieter und Wohnungseigentümer. Idealerweise kann ein regionales Beratungsnetzwerk gebildet werden, bestehend aus professionellen Wohnungsvermietern, öffentlichen Beratungsstellen und geschulten Handwerkern, das ältere Mieter und Eigentümer in Anspruch nehmen können. Weiterführend sind zudem Handlungsansätze einer altengerechten Quartiersentwicklung. Hierbei wird Sorge dafür getragen, dass im wohnungsnahen Umfeld ausreichend Angebote zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden sind.

**Schaffung von Wohnperspektiven durch Innenentwicklung.** Die Innenentwicklung ist ein zentrales Thema der Dorf-, Gemeinde- und Stadtentwicklung. Sie eröffnet Kommunen mit einem entspannten Wohnungsmarkt, der Leerstände hervorbringt, die Möglichkeit, der drohenden Verödung von Ortskernen durch Leerstandsmanagement und Aktivierung von Baulücken entgegenzuwirken. Für wachsende Kommunen bietet die Innenentwicklung die Chance, zusätzlichen Wohnraum in zentralen Wohnstandorten anzubieten und den Außenbereich zu schonen. Im Mittelpunkt einer zielgerichteten Handlungsstrategie stehen

stets die Instrumente und Wege der Identifizierung und erfolgreichen Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen.

**Qualifizierung des Wohnungsbestandes.** Die Modernisierung der im Landkreis zahlreichen Wohnungen, die Altbauten sind oder in den Nachkriegsjahren errichtet wurden, ist noch lange nicht abgeschlossen. Verschiedene Faktoren wie zu geringe Mieterhöhungsspielräume oder unvorteilhafte Wohnlagequalitäten können den Erneuerungsprozess auf Vermieterseite nachhaltig behindern. Den Kommunen obliegt es in diesen Fällen, mit den Eigentümern zusammen neue Wege in der Bestandqualifizierung zu gehen – zum Beispiel durch Abriss und Neubau oder durch Anreiz setzende Aufwertungen im öffentlichen Raum. Die Sanierung der Gebäudesubstanz in den identitätsstiftenden Ortskernen ist für kleine Gemeinden nur mit erheblicher Kraftanstrengung in einem längeren Entwicklungsprozess umzusetzen. Vielfache Anreize und Unterstützung sind notwendig. Bestehende Gute-Praxis-Beispiele können dafür eine wichtige Anregung bieten.

**Deckung zielgruppenspezifischer Wohnraumbedarfe.** In den kommenden Jahren wird es Aufgabe der Städte und Gemeinden im Landkreis sein, darauf zu achten, dass die „richtigen“ Wohnungen gebaut werden. Ziel des Wohnungsbaus muss es sein, bestimmte Zielgruppen wie Familien, Senioren oder junge Menschen gezielt mit passenden Wohnungsangeboten anzusprechen, bei denen ihre Zahlungsfähigkeit und ihre Wohnwünsche berücksichtigt wurden. Dabei sind die lokalen Wohnraumbedarfe stärker als bisher in den Blick zu nehmen. Die Kommunen haben wichtige Steuerungsinstrumente in der Wohnbaulandentwicklung, um in der Umsetzung zielgruppenspezifischer Wohnraumbedarfe lenkend einzugreifen: die Bauleitplanung und – bei kommunalen Grundstücken – etwa die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität oder die Einzelvergabe nach sozialen Kriterien. Diese Instrumente sind steuernd einzusetzen.

**Mobilisierung geeigneter Wohnbauflächen.** Der Baulandverfügbarkeit kommt eine Schlüsselrolle im zukünftigen Wohnungsneubau zu. Eine Gegenüberstellung von Wohnungsneubaubedarfen und noch verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen deckte für einige Kommunen im Landkreis beispielhaft Diskrepanzen im Umfang und in der Art notwendiger Flächenreserven auf. Um es kurz und knapp zu formulieren: Die Nachfrage nach Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau wird eher überschätzt, diejenige im Teilmarkt der Mietwohnungen eher unterschätzt. Auch fehlen nicht selten Flächen mit guter Infrastrukturanbindung, also im oder in der Nähe der Ortskerne gelegen. Die Kommunen müssen Nachjustieren, indem sie sich auf die Mobilisierung besonders geeigneter Flächenreserven konzentrieren.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse, dass es eine Vielzahl an Handlungserfordernissen und Steuerungsbedarfen in der Verbesserung der Wohnraumversorgung gibt, die sich teilträumlich jeweils unterschiedlich ausprägen. Sie reichen vom gezielten Wohnungsneubau für bestimmte Zielgruppen über die Qualifizierung des Woh-

nungsbestandes und dem Umgang mit Wohnungsleerstand bis zur Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen. Welche Steuerungserfordernisse im Vordergrund stehen, muss jede Gemeinde für sich im Dialog mit den örtlichen Wohnungsmarktkennern herausfinden. Die Verbesserung der Wohnraumversorgung erfordert stets ortsspezifische Handlungsstrategien und angepasste Lösungen.

Die aufgezeigten Handlungsfelder zeigen, dass es einer aktiven Wohnungs- und Bodenpolitik in den Städten und Gemeinden des Landkreises Marburg-Biedenkopf bedarf. Dazu gehört, vor Ort die lokalen Wohnraumbedarfe zusammenzutragen, zu artikulieren und an Entscheider in der Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft zu adressieren. Auch sind anschließend geeignete Umsetzungsstrategien und passende Maßnahmen zu diskutieren und zu verabreden. Viele Akteure müssen dazu an einem Strang ziehen. Voraussetzung dafür ist ein gemeinsamer breiter Dialog in den Gemeinden. Schließlich ist es Aufgabe der Gemeinden, geeignete Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren. Nicht jeder Wohnwunsch ist durch einen Neubau auf „der grünen Wiese“ zu befrieden. Vor allem ältere Menschen, Einkommensschwächere und weitere Zielgruppen suchen Wohnstandorte mit guter Infrastrukturausstattung oder -anbindung. Dieser Trend ist als Chance für die Stärkung des Wohnens in den Ortskernen wahrzunehmen und erfordert es, der Innenentwicklung einen höheren Stellenwert als bisher einzuräumen.

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.

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN LANDKREIS

Der Landkreis Marburg-Biedenkopf kann als Institution dort unterstützend tätig werden, wo es gemeinsame bzw. kreisweite Herausforderungen gibt. Dies trifft beispielsweise auf das Handlungsfeld der Beratungsangebote zur altersgerechten Wohnraumanpassung im Bestand oder bei der Stärkung der Innenentwicklung zu, etwa durch Hilfen bei der Identifizierung innerörtlicher Bauflächen. Übergreifende Themen kann er mit Blick auf weitergehende Unterstützung und Impulse für die Wohnungsmarktsteuerung auf kommunaler Ebene überprüfen und aufgreifen.

Eine konkrete Unterstützung für die kommunale Ebene ergäbe sich durch die Initiierung eines kreisweiten Zukunftsdialogs zur Förderung des Praxisaustauschs und zum Kennenlernen von Guten-Praxis-Beispielen für die zahlreichen kommunalen Steuerungsaufgaben. Die Stichworte hierzu reichen vom Abbau von Leerstand über die Stimulierung von Wohnungsneubau bis zu der Frage, wie bestimmte Wohnungsangebote durch Neubau oder Bestandsqualifizierung geschaffen werden können.

Und schließlich ist die Erkenntnis aufzugreifen, dass die befragten regionalen Wohnungsmarktakteure ein hohes Interesse an einem Informations- und Erfahrungsaustausch zur Weiterentwicklung des regionalen Wohnungsmarktes äußerten. Auch wurden Neubauinte-



ressen und Investitionshemmnisse benannt. Daher ist dem Landkreis Marburg-Biedenkopf anzuraten, ein „Bündnis für Wohnen“ anzustreben und Zielvereinbarungen sowie Formen der Kooperation im Dialog mit den örtlichen Wohnungsunternehmen zu entwickeln. Als erster Schritt für einen Dialogauftakt würde sich eine gemeinsame Reflexion der Ergebnisse der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse anbieten.

Des Weiteren hat sich die der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse zu Grunde liegende Bevölkerungsprognose der Hessen-Agentur als nicht hinreichend belastbar erwiesen, um ein zuverlässiges Mengengerüst für sich entwickelnde demografische Trends und Wohnraumbedarfe auf kommunaler Ebene in mittel- bis langfristiger Perspektive zu bilden. Dazu bedarf es einer neuen, abgesicherten kleinräumigen Bevölkerungsvorausschätzung für das Landkreisgebiet. Deren Erstellung ist eine Aufgabe, die am besten beim Landkreis angesiedelt ist.

Hervorzuheben ist, dass sich die Gründung einer weiteren, kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft unter Beteiligung der Kommunen derzeit wenig erfolgversprechend darstellt, da diese Gesellschaft vor denselben Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung stünde, wie die bereits bestehenden und interessierten Wohnungsunternehmen.

**Vielen  
Dank**