

BERND HALLENBERG

MITARBEIT VON:  
MONIQUE MEIER  
ROBERT KRETSCHMANN

# Universitätsstadt Marburg

EINE MILIEUSTUDIE



# IMPRESSUM

## **Auftraggeber**

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.  
Fritschestr. 27-28  
10585 Berlin  
[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

## **Autor**

Bernd Hallenberg (vhw e. V.)  
[bhallenberg@vhw.de](mailto:bhallenberg@vhw.de)

## **Unter Mitarbeit von**

Robert Kretschmann (vhw e. V.)  
[rkretschmann@vhw.de](mailto:rkretschmann@vhw.de)

## **Verantwortlich für die Stadt Marburg**

Monique Meier, Fachbereich Soziales und Wohnen  
[Monique.Meier@marburg-stadt.de](mailto:Monique.Meier@marburg-stadt.de)

Eine Untersuchung in Kooperation des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.  
mit der Universitätsstadt Marburg

## **Gestaltung/Druck**

Druckerei Franz Paffenholz GmbH, Bornheim

## **Titelbild**

© Patricia Grähling, Stadt Marburg

## **ISBN**

978-3-87941-829-9

Berlin, November 2022





**Dr. Thomas Spies**  
Oberbürgermeister der  
Universitätsstadt Marburg



**Kirsten Dinnebier**  
Stadträtin der  
Universitätsstadt Marburg

## GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

in Marburg denken wir Wohnen, Arbeiten, Leben, Mobilität, soziale Stadtstruktur seit vielen Jahren als Einheit. Daran richten wir die bauliche wie die soziale Entwicklung aus. Neben der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wollen wir Lebendigkeit und den sozialen Zusammenhalt der Quartiere erhalten und weiter ausbauen, Segregation verhindern, Beteiligung für alle ermöglichen, eine gleichberechtigte Teilhabe für alle sichern und den sozialen Ausgleich für ein gutes Gemeinwesen fördern.

Das gelingt nur, wenn wir die sozialen Strukturen, die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen besser kennen, als es „gefühlte“ Eindrücke von Quartieren und nackte Zahlen der amtlichen Statistik ermöglichen. Letztere sind unzureichend, um individuelle Lebensentwürfe und Zukunftschancen, soziale Herausforderungen und faire Integration angemessen wahrzunehmen und daran die Gestaltung der Stadt und insbesondere der persönlichen Lebensumfelder in den Quartieren auszurichten. Hierfür müssen wir die komplexen Sozialstrukturen in der Stadt kennen und bei kommunalen Planungsprozessen im Blick haben.

Um es gleich vorwegzunehmen: unsere Erwartungen wurden weit übertroffen! Mit der Kooperationsvereinbarung zwischen dem vhw e. V. und der Stadt Marburg hat im Frühjahr 2021 ein umfangreicher Forschungsprozess begonnen, der genau diesen vertieften Einblick ermöglichen sollte. Der Daten- und Wissensschatz, der nun vorliegt, ist ein Fundus, auf den die Stadt- und Sozialplanung noch lange zurückgreifen kann und wird. Entsprechend wurde die Präsentation der Ergebnisse und der Handlungsempfehlungen in den politischen Gremien parteiübergreifend sehr positiv aufgenommen.

Mit der vorliegenden Studie besitzen wir nun einen ganz neuen Überblick, eine datengestützte Planungsgrundlage für zahlreiche laufende Prozesse, wie beispielsweise die Kooperative Sozialplanung und eine quartiersorientierte Steuerung, aber auch für zukünftige Vorhaben. Themen wie Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, sozialer Zusammenhalt, Klimagerechtigkeit, Mobilität sind übergreifend zu betrachten und müssen in der Stadtentwicklung auch zusammen, also integriert gedacht und behandelt werden.

Wir freuen uns, dass die Kooperation auch nach dem Abschluss der Studie

Bestand hat und der vhw e. V. mit der städtischen Sozialplanung den mittlerweile zweiten Workshop zur Milieustudie in Marburg durchführen wird. Die gemeinsame Weiterarbeit mit dem vhw e. V. ist für die städtischen Planer\*innen, aber auch für die lokalen Akteure und Träger, die an der Erarbeitung der Studie durch Interviews, Stadtteilbegehungen und vieles weitere mehr beteiligt waren, ein großer Gewinn.

Ganz herzlichen Dank an alle, die an dieser umfassenden Wissensbasis mitgewirkt haben, vor allem an die beiden Projektverantwortlichen Bernd Hallenberg vom vhw e. V. und Monique Meier, Sozialplanerin der Universitätsstadt Marburg, für die geleistete Arbeit und das herausragende Engagement bei der Durchführung der Studie. Und allen Leser\*innen viel Spaß und vor allem viele spannende Erkenntnisse über das Zusammenleben in unserer Stadt.

*Dr. Thomas Spies*

*Kirsten Dinnebier*

## VORWORT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG



**Monique Meier**  
Sozialplanerin der  
Universitätsstadt Marburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Universitätsstadt Marburg hat in Kooperation mit dem vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. eine umfangreiche Studie zur sozialen Lage der Marburgerinnen und Marburger durchgeführt.

Ziel war es, durch die sozialstrukturelle Analyse anhand der „Sinus-Milieu“ und zahlreicher Datenbestände einen besseren Einblick in die Bevölkerungsstruktur zu bekommen und Hinweise für die Stadt- und Sozialplanung zu erhalten.

Der vhw e. V. als gemeinnütziger Verband und die Universitätsstadt Marburg haben für die Durchführung der Studie eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, die auf einem beiderseitigen Forschungsinteresse beruht.

Zum Prozessauftakt Anfang des Jahres 2021 formulierten die unterschiedlichen Fachabteilungen der Marburger Stadtverwaltung ihr jeweiliges Erkenntnisinteresse und hierfür entsprechende Fragen. Dieser Fragenkatalog hat den Rahmen für die Studie gebildet und legte die Forschungsschwerpunkte fest. Die Fragestellungen, unter anderem aus

dem städtischen Fachbereich Soziales und Wohnen, den Fachdiensten Stadtplanung, Altenplanung, Migration und Flüchtlingshilfe sowie von der Stabsstelle Bürger\*innenbeteiligung, bezogen sich beispielsweise auf das Zusammenleben in den Quartieren, auf die Herkunftsstrukturen, soziale Teilhabe, Wohnraumversorgung, Wohnformen, Mietpreisentwicklung, Arbeitsmarkt, Kaufkraft, die Frage des Milieuschutzes, Partizipation und die Ansprache der unterschiedlichen Milieus, definiert als Gruppe von Gleichgesinnten.

Im Rahmen der Marburger Studie wurden zahlreiche, anonymisierte Daten auf der Ebene der 33 statistischen Bezirke zusammengeführt. Hierzu gehören beispielsweise die Bevölkerungs- und Altersstrukturen, deren Entwicklung, der Bezug von Wohngeld und Sozialhilfe. Veröffentlichungen, wie Berichte und Broschüren sind in die Betrachtung mit aufgenommen worden. Zudem ergänzten Angaben u. a. aus dem Bildungsbereich, zur Infrastruktur und zum Wohnungsmarkt die Bestandsaufnahme.

Neben verfügbaren Datenquellen in der Marburger Stadtverwaltung sind auch Daten von regionalen Netzwerkpartner\*innen zur Verfügung gestellt worden. Insbesondere das

Kreisjobcenter des Landkreises Marburg-Biedenkopf (JC), die Philipps-Universität Marburg, die GWH, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt und die städtische Wohnungsbaugesellschaft GeWoBau haben die Studie mit quantitativen Daten unterstützt. Ein Datenschutzkonzept lag dem Vorhaben zugrunde.

Zusätzlich wurden Interviews zur Erfassung von qualitativen Daten durchgeführt. Der vhw e. V. war mehrfach in Marburg und es fanden Gespräche bzw. Austauschrunden u. a. mit einzelnen Fachdiensten, den drei Gemeinwesenträgern BSF e. V., IKJG e. V., AKSB e. V. und dem Studentenwerk statt. Zudem sind coronabedingt auch zusätzlich Videokonferenzen und Telefoninterviews mit Akteur\*innen geführt worden. vom Ausländerbeirat der Stadt bis zum Beschäftigungsunternehmen „Praxis GmbH“. Die Bandbreite der beleuchteten Themenfelder reichte von „Migration und Integration“ bis zur „Beschäftigungsförderung in Marburg“.

Parallel zu der Datenerhebung wurde ein erster Workshop zur „Milieuforschung“ für Fachplaner\*innen und Kooperationspartner\*innen der Stadt Marburg organisiert. Das Sinus-Institut und der vhw e. V. haben in das Sinus-Milieumodell eingeführt und

es wurde vermittelt, wie Milieuwissen in Planungsprozessen zur Stadtentwicklung genutzt werden kann. In diesem Rahmen ist ein Einblick in die Sozio-Demografie in Marburg gegeben worden. Zwischenergebnisse wurden der sogenannten Steuerungsgruppe „Milieustudie“ und dem Arbeitskreis „Städtische Planung“ zur Verfügung gestellt.

Die Studie wurde zum Jahresbeginn 2022 und mit dem vorliegenden Endbericht abgeschlossen. Nach der öffentlichen Vorstellung der Ergebnisse und den Empfehlungen des vhw e. V. ist ein zweiter Workshop zur Weiterarbeit auf der Grundlage der vorliegenden Forschungsergebnisse geplant. Die Dokumente zum Prozess sind online abrufbar: <https://www.marburg.de/sozialberichterstattung>



Monique Meier

# INHALT

<b>1.</b>	<b>ZIELE UND BESTANDTEILE DER UNTERSUCHUNG</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>MILIEUFORSCHUNG UND DIE MILIEUSTRUKTUR IN MARBURG</b>	<b>9</b>
2.1.	Hintergrund und Mehrwert der Milieuforschung	9
2.2.	Die Milieulandschaft	11
2.3.	Vom alten zum neuen Migrantenmilieumodell	13
2.4.	Marburg: Milieuverteilung im Binnen- und Außenvergleich	17
2.5.	Clusterbildung – Milieustrukturen auf Blockebene	26
<b>3.</b>	<b>BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG IM AUSSEN- UND BINNENVERGLEICH</b>	<b>28</b>
3.1.	Überblick	28
3.2.	Die Bevölkerungsentwicklung im Außenvergleich	28
3.3.	Wanderungsstrukturen	31
3.4.	Bevölkerungsstrukturen und -entwicklungen in den Ortsteilen	34
3.5.	Vielfältige Herkunftsstrukturen der Ausländerinnen und Ausländer in Marburg	40
3.6.	Verteilung und residentielle Segregation in den Ortsteilen	41
3.7.	Migrantenmilieus und sozialräumliche Segregation	46
3.8.	Milieumischung, -konzentration und Rechtspopulismus	49
<b>4.</b>	<b>DIE SOZIALE LAGE IN MARBURG UND DEN ORTSTEILEN SOWIE DER SOZIALWOHNUNGSBESTAND</b>	<b>52</b>
4.1.	Bezieherinnen und Bezieher von Sozialleistungen nach SGB-II und SGB-XII im sozialräumlichen Kontext	52
4.2.	SGB-II-Bezug und Milieuverteilung	59
4.3.	Die Versorgung mit geförderten Wohnungen und deren (Belegungs-) Struktur	61
<b>5.</b>	<b>STUDIERENDE ALS EINE DER ZENTRALEN BEVÖLKERUNGSGRUPPEN IN MARBURG</b>	<b>68</b>
<b>6.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER TEILHABE: ARBEITSMARKT, BESCHÄFTIGUNG UND WIRTSCHAFTSSTRUKTUR</b>	<b>74</b>
6.1.	Überblick	74
6.2.	Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Beschäftigung im Milieukontext	74
6.3.	Daten zur Arbeitsmarktintegration von Geflüchteten im Kreis Marburg-Biedenkopf	83
6.4.	Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungslage: Implikationen für die Zukunft des Standorts	83
6.5.	Die Milieus: Qualifikationen und berufliche Schwerpunkte	85
6.6.	Ein Trend mit weitreichenden Folgen? Homeoffice in der neuen Arbeitswelt und die künftige Wohnungsnachfrage	88
6.7.	Potenzial und Bedeutung des Homeoffice in regionaler und milieubezogener Betrachtung	91
<b>7.</b>	<b>WOHNEN, MILIEUS UND DER WOHNUNGSMARKT IN MARBURG</b>	<b>95</b>
7.1.	Milieus und Wohnen – Einstellungen und Bedürfnisse	96
7.2.	Spezifische Wohnbedürfnisse der Migrantenmilieus	101
7.3.	Der Marburger Wohnungsmarkt: Bautätigkeit, Bestandsentwicklung, Mieten und Preise	105
7.3.1.	Bautätigkeit und Bestandsentwicklung	105
7.3.2.	Mieten, Preise und Relationen	111
7.4.	Milieus und der Wohnungsmarkt in Marburg	116
7.5.	Wohnen und Milieus: Fazit und Folgerungen	120
<b>8.</b>	<b>MILIEUSCHUTZGEBIETE – EIN ERFORDERNIS FÜR DIE STADT MARBURG?</b>	<b>122</b>
8.1.	Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen	125
8.2.	Indikatoren für soziale Mischung in Marburg	126
<b>9.</b>	<b>GESELLSCHAFTLICHE TEILHABE: BÜRGERBETEILIGUNG IN DEN MILIEUS</b>	<b>133</b>
9.1.	Zum Stand der Bürgerbeteiligung in Marburg	133
9.2.	Komponenten und Erfolgsfaktoren inklusiv-deliberativer Partizipation	134
9.3.	Milieus und Partizipation	135
9.4.	Migrantenmilieus und Beteiligung	139
9.5.	Die Nutzung des Milieuwissens und der Geo-Milieu-daten in der Verfahrensgestaltung	141
9.6.	Marburg, Milieus und Beteiligung – Ein Zwischenfazit	143
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND ERGÄNZENDE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>	<b>145</b>

# 1. Ziele und Bestandteile der Untersuchung

Im März 2021 haben die Universitätsstadt Marburg und der vhw – Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung e. V. eine Kooperationsvereinbarung zur Untersuchung von Milieustrukturen in der Stadt und deren Implikationen für die Teilhabe breiter Teile der Bevölkerung in den wichtigsten Teilhabefeldern wie Arbeitsmarkt, Wohnen und soziale Lage abgeschlossen. Zu den Ergebniszielen gehörte auch die Wahrung und Erweiterung der sozialen Mischung unter den spezifischen Bedingungen einer großen Mittelstadt mit einer hohen Quote von Studierenden.

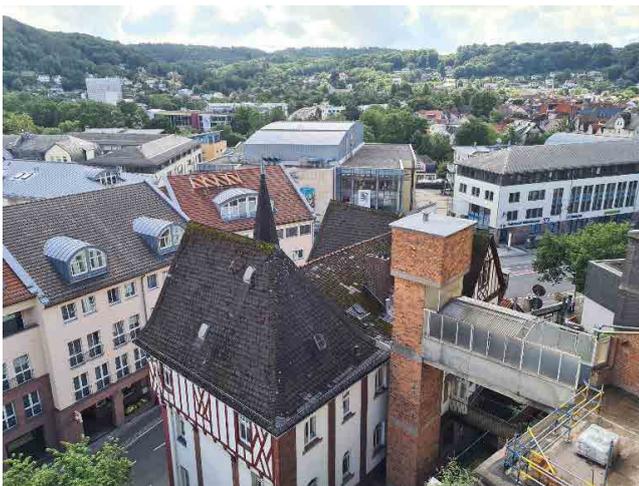


Abbildung 1: Ansicht Stadt Marburg, Foto: Bernd Hallenberg

Für den vhw ist diese Kooperation ein weiterer Baustein für ein übergreifendes Verständnis zur Verbesserung der sozialen und gesellschaftlichen Teilhabe in der lokalen Demokratie und zur Ermittlung der Zusammenhänge von Vielfalt, Mischung, Fluktuation sowie der Teilhabe unter unterschiedlichen strukturellen Kontextbedingungen. Teile der Untersuchung sind entsprechend komparativ angelegt und beziehen andere Universitätsstädte mittlerer Größe wie Gießen und Tübingen ebenso mit ein wie die benachbarten Kreise und Kommunen in der Region Marburg in Mittelhessen. Darüber hinaus wurden in der Untersuchung übergreifende Erkenntnisse zu den Mechanismen von Segregation und den Effekten von Fluktuationismustern angestrebt.

Durch eine **milieuräumliche Analyse und Bewertung** der Lage und Entwicklung im Untersuchungsgebiet sollen Hinweise für strukturelle Erfordernisse und zielführende Maßnahmen in den Handlungsfeldern der integrierten Stadtentwicklung gewonnen werden. Zudem wurde der Frage nachgegangen, ob es in Marburg angesichts eines begrenzten Bebauungspotenzials und einer verstärkten Wohnungsnachfrage in den attraktiven Ortsteilen Voraussetzungen für die Einführung von „Milieuschutzsätzen“ nach §172 Abs. 1, Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gibt. Ein weiteres Untersuchungsfeld war der Beitrag der Milieuforschung zur weiteren Verbesserung der Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung in der Stadt in Bezug auf Vorbereitung, Durchführung und eine breite Inklusion der vielfältigen Bevölkerung.

## Methodik und Datenbasis

Das Vorgehen im Projekt umfasste eine erweiterte Datenanalyse, Einzel- und Gruppengespräche mit Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Bereichen wie Sozialträgern, Wohnungsunternehmen, Studierendenwerk oder Jobcenter sowie Ortsbegehungen. Als räumliche Auswertungsebene stehen die 33 Statistischen Bezirke im Mittelpunkt; punktuell wurden auch tiefergegliederte Räume bis auf die Ebene der Baublöcke einbezogen. Herangezogen wurden zudem – kleinräumliche – Daten als Ergebnis von Sonderauswertungen, etwa im Hinblick auf Sozialtransfers, Zusammensetzung der zugewanderten Bevölkerung,



Abbildung 2: Ansicht Stadt Marburg, Rathaus, Foto: Bernd Hallenberg



Abbildung 3: Ansicht Stadt Marburg, Oberer Richtsberg, Foto: Bernd Hallenberg

Wohnadressen der Studierenden oder auch Informationen zu früheren Beteiligungsverfahren.

Die wichtigsten **Datenquellen** waren – neben den verschiedenen **Fachbereichen** der Stadt Marburg und des Studentenwerks – die Regionaldatenbanken der Statistischen Landes- und Bundesämter, das Ausländerzentralregister (AZR), der Statistikbereich der Bundesagentur für Arbeit, die Milieudatenbank des vhw, die Kaufkraftdaten der MBM Düsseldorf, Prognosedaten des BBSR und des Prognos-Instituts sowie die Preis- und Angebotsdaten der großen Immobilienportale wie Immoscout24 oder Immowelt.

Im Hinblick auf die inhaltliche Milieuforschung wurde auf gemeinsame Projekt- bzw. Befragungsergebnisse von vhw und dem **Sinus-Institut** ebenso zurückgegriffen wie auf die jährlichen, milieubasierten Erhebungen im Rahmen der Markt-Media-Studie „Best for Planning“ (b4p).

Die Milieudaten aus der Micro-Geografie, einer speziellen Methode zur räumlichen Übertragung und Zuordnung der Sinus-Milieus auf tiefgegliederte Ebenen, wurden mit den sonstigen teilräumlichen Datenbeständen adressscharf verknüpft, in der Regel auf der Ebene der Ortsteile, teilweise bis auf die Ebene der Baublöcke um zu weiteren raumscharfen Differenzierungen zu gelangen.

## Aufbau der Studie

Das erste Kapitel beschäftigt sich allgemein mit der Milieuforschung und stellt die Sinus-Milieus sowie die Migrantenmilieus zusammenfassend vor.

In den Folgekapiteln wird das allgemeine und das themenspezifische Milieuwissen, also zum Beispiel berufliche Schwerpunkte, Verbreitung des Homeoffice in den Milieus, Einstellungen zum Wohnen und Wohnumfeldern oder zur Beteiligung jeweils in die entsprechenden Kapitel eingearbeitet. Diese befassen sich mit der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, der sozialen Lage, der Mischung und Segregation oder dem Wohnungsmarkt, dem Thema „Milieuschutz“ sowie der Bürgerbeteiligung. Damit kann die spezifische Marburger Situation im Kontext des Milieuwissens bewertet werden.

Spezifische Kapitel beschäftigen sich mit den Studierenden und den Perspektiven Marburgs als Universitäts-Standort oder mit den möglichen Folgen einer vermehrten Homeoffice-Tätigkeit für Stadt und Region.

Abgerundet wird die Studie mit einer kurzen Zusammenfassung der Befunde sowie der Vorlage von Handlungsempfehlungen am Ende des Kapitels 7 zum Thema „Wohnen“ sowie am Ende der Gesamtstudie.

## 2. Milieuforschung und die Milieustruktur in Marburg

### 2.1. Hintergrund und Mehrwert der Milieuforschung

Das Modell der sozialen Milieus dient seit vierzig Jahren dazu, die traditionelle Einteilung der Gesellschaft in soziale Schichten oder allein durch sozio-demografische Merkmale gezielt zu erweitern, da diese aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen zunehmend an Erklärungskraft und Trennschärfe verloren haben. Durch die zusätzliche Berücksichtigung der „kulturellen Dimension“ wurde es möglich, Werthaltungen, Grundeinstellungen und typische Verhaltensmuster in die gesellschaftliche Betrachtung einzubinden. Auf diese Weise konnte eine erhebliche Verbesserung der Erklärungstiefe von sozialen Phänomenen – „jenseits von Klasse und Stand“ (vgl. Beck 1983: 35-74) – erreicht werden, wie sich etwa nach 2015 im Zusammenhang mit den – polarisierten – Einstellungen zur Aufnahme von Geflüchteten in Deutschland gezeigt hat (vgl. Hallenberg 2016a).

Dieser seit den 1970er Jahren vorangetriebene Weg im Bereich der Sozialstrukturanalysen zog allerdings immer wieder auch Kritik auf sich. Während die einen soweit gingen, von einem „deutschen Sonderweg in der Sozialstruktur-Analyse“ (Geißler 2014) zu sprechen, warfen andere die Frage auf, ob aus einem solchen „Kessel Buntes“ überhaupt konsistente Einheiten gezogen werden könnten (vgl. Konietzka 1995). Im Kontext der Krisen der späten 2000er Jahre meinten Kritikerinnen und Kritiker bereits, dass die sozialen Milieus angesichts verschlechterter wirtschaftlicher und sozialer Verhältnisse ihre Erklärungskraft eingebüßt hätten, wobei „die alte Unübersichtlichkeit klareren gesellschaftlichen Verhältnissen gewichen“ (Pehrke 2009) sei. Zwar seien diese nicht wieder ganz die alten, doch eine Modifizierung der Schichttheorie, etwa als „pluralisierte Klassengesellschaft“ (ebd.), erschien manchem Soziologen als angemessen.

Demgegenüber betonten die meisten Forscherinnen und Forscher den anwendungs- bzw. praxisorientierten Bezug des heutigen Milieuansatzes, der zahlreiche Dimensionen und Aspekte bündelt und somit „synthetisch“ angelegt ist. Bei ihnen beschränkte sich die akademische Kritik weitgehend auf die methodische Intransparenz des Konzeptes (vgl. Hradil 2006). Auch übersahen die Kritikerinnen und Kritiker die – ungeachtet der sozialen Problemlagen – wachsende Dynamik vielschichtiger Gesellschaften, die gerade in den 2010er Jahren nach weiter ausdifferenzierenden Betrachtungen verlangten.

Genauso hält die im Diskurs häufig anzutreffende Vermengung von „Lebenswelten“ und „Lebensstilen“ einer näheren Prüfung nicht stand. Anders als Lebensstile mit ihren teilweise nur kurzlebigen Präferenzen – etwa bei der Mode – zeichnen sich **soziale Milieus** durch vergleichsweise stabile Werthaltungen aus. Sie ähneln sich in ihrer Lebensauffassung und in ihrer (Alltags-)Lebensweise und sind insofern Ausdruck einer ganzheitlichen Wahrnehmung menschlicher „Lebenswelten“. Grundlegende Wertorientierungen gehen dabei ebenso in die Analyse ein wie Einstellungen zu Arbeit, Familie, Freizeit, Medien, Geld und Konsum oder zu den unterschiedlichsten gesellschaftlichen Fragen. Die Grenzen zwischen den Milieus sind fließend. Lebenswelten sind nicht so exakt eingrenzbar wie soziale Schichten; dieser Umstand wird als „die Unschärferelation der Alltagswirklichkeit“ bezeichnet. Ein grundlegender Bestandteil des Konzepts sind die Berührungspunkte und Übergänge zwischen den Milieus, die mit „tektonischen Platten“ verglichen worden sind.

Praktisch modelliert werden die Milieus durch **non-direktive Lebensweltextorationen** im Rahmen narrativer Interviews, in denen die Interviewten alle aus ihrer Sicht relevanten Lebensbereiche darstellen. Durch die Ableitung fallübergreifender Kategorien wird ein zunächst hy-

**Warum Milieus? – Der lebensweltliche Ansatz**

Mehr als Lebensphase, Haushaltstyp & Schicht! – Die sozio-demografischen „Zwillinge“

	Familie A	Familie B
<b>Lebensphase, HH-Typ, Schicht</b>		
Alter Haushaltsvorstand	36	36
Haushaltstyp	3-Personen Haushalt	3-Personen Haushalt
Haushaltseinkommen	2.000-3.000 Euro	2.000-3.000 Euro
Wohngeld	nein	nein
Wohnung	4 Zimmer, 110 qm	4 Zimmer, 110qm
<b>Milieuzugehörigkeit macht den Unterschied</b>		
Mobilität	Gering	Hoch
Bedeutung Wohnen	Hoch	Normal
Ortspräferenz	Offen	Stadt
Entscheidung	Preis-Leistung	Lage
Soziales Umfeld	Homogen, Gleichgesinnte	Heterogen, Vielfalt
<b>Ergebnis</b>	<b>Eigentum – Reihenhaus im Stadtumland Bürgerliche Mitte</b>	<b>Miete oder Eigentum – Stadtwohnung mit „Urbanem Flair“ Performer</b>



Abbildung 4: Warum Milieus? – Der lebensweltliche Ansatz, Quelle: vhw, nach Sinus-Institut

pothetisches Milieumodell gebildet, welches anschließend im Zuge repräsentativer (Groß-)Befragungen quantitativ überprüft wird (vgl. Flaig & Barth 2018).

Der vielfältige **Anwendungsbezug** in unterschiedlichen gesellschaftlichen, politischen und ökonomischen Anwendungsfeldern macht die sozialen Milieus zu einem transparenz- und handlungsfördernden Analysetool in Fragen, die von Bildung, Mobilität, Stadtentwicklung und Mobilität bis zum Konsumverhalten und (Direkt- Marketing reichen. Häufig wurde dabei der Begriff „Goldstandard“ in der Zielgruppenforschung verwendet (vgl. Allgayer & Kalka 2007).

Der Mehrwert der Sinus-Milieus gegenüber den traditionell genutzten Daten wird in der Grafik oben zu den „**sozio-demografischen Zwillingen**“ verdeutlicht. So erscheinen zwei Personen oder Haushalte aufgrund ihrer sozio-demografischen Merkmale als weitgehend identisch – und wurden typischerweise in dieselbe „Zielgruppen“-Schublade gesteckt. Tatsächlich können sie sich jedoch, wie in der Grafik angedeutet, aufgrund ihrer **Werte und Einstellungen** in ihren Bedürfnissen oder Verhaltensmustern grundlegend unterscheiden. Dies gilt für eine Vielzahl von Fragen, die etwa im Zusammenhang mit Themen wie „Wohnungsnachfrage“, nachbarschaftlichem Zusammen-

leben, Einstellungen zu Globalisierung oder Klimawandel bis zur Partizipation und darüber hinaus reichen.

Die Sinus-Milieus liefern ein wirklichkeitstreuendes Bild der real existierenden Vielfalt in der Gesellschaft, indem sie die Befindlichkeiten und Orientierungen der Menschen, ihre Werte, Lebensziele, Lebensstile und Einstellungen sowie ihre soziale Lage vor dem Hintergrund des soziokulturellen Wandels in der Gesellschaft genau beschreiben. Mit den Sinus-Milieus kann man die Lebenswelten der Menschen insofern „von innen heraus“ verstehen. Über die Typologie der Sinus-Milieus erfährt man, was die Menschen bewegt, während zugleich deutlich wird, welche Gruppen die Zukunft besonders beeinflussen oder bestimmen werden

Als Modell, das kontinuierlich durch Begleitforschung und Beobachtung soziokultureller Trends aktualisiert wird, spiegeln die Sinus-Milieus die Dynamiken und Veränderungen in der Gesellschaft wider. Die Sinus-Milieus rücken das gesamte Bezugssystem der Lebenswelten ganzheitlich ins Blickfeld. Grundlegende Wertorientierungen sind dabei ebenso Teil der Analyse wie Alltagseinstellungen zur Arbeit, zur Familie, zur Freizeit oder zu Geld und Konsumverhalten (Sinus-Institut 2017).

Gerade hier liegt ein entscheidender Mehrwert, da die Milieuforschung nicht nur qualitative Aspekte des Verhaltens in die Analysen einbringt, sondern gerade auch über eindimensionale Erklärungsmuster hinausweist, wie sie in herkömmlichen Analysen oft zu finden sind. Damit werden integrierte Ansätze wie in der Stadtentwicklung, in der Sozialplanung oder bei der Wohnungspolitik unterstützt.

Denn es reicht zum Beispiel nicht aus, die Wohnwünsche einer bestimmten Alters- oder Haushaltsgruppe zu kennen. Wichtig ist vielmehr, welche Faktoren bei der konkreten Entscheidung für eine urbane Mietwohnung oder ein Eigenheim zusammenwirken und welche „Pakete“ von kommunaler oder Anbieterseite zu schnüren sind, um eine Lenkungswirkung zu erzielen.

## 2.2. Die Milieulandschaft

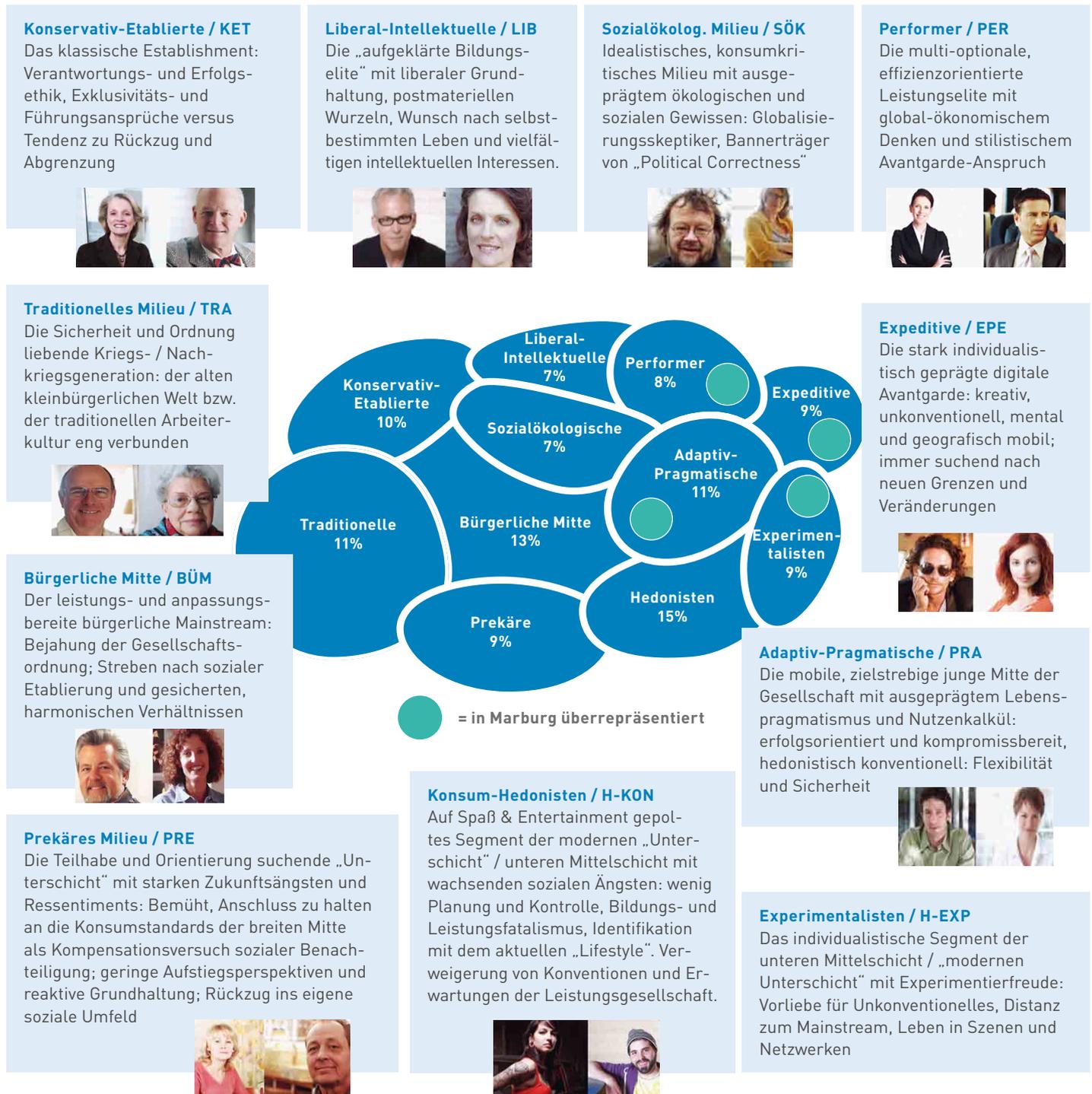


Abbildung 5: Glossar der Milieus, Quelle: Sinus-Institut/ Darstellung vhw

Das hier verwendete Sinus-Modell<sup>1</sup> besteht aus zehn Kernmilieus – wobei die quantitativ großen Milieus der Traditionellen, der Hedonisten und der Bürgerlichen Mitte bei Bedarf subdifferenziert werden können. In der vorliegenden Untersuchung wird dies, wie vom vhw seit vielen

Jahren praktiziert, durchgehend für die Hedonisten vorgenommen, da sich die Submilieus der Konsum-Hedonisten und Experimentalsten im Hinblick auf ihr gesellschaftliches oder soziales Verhalten deutlich unterscheiden.

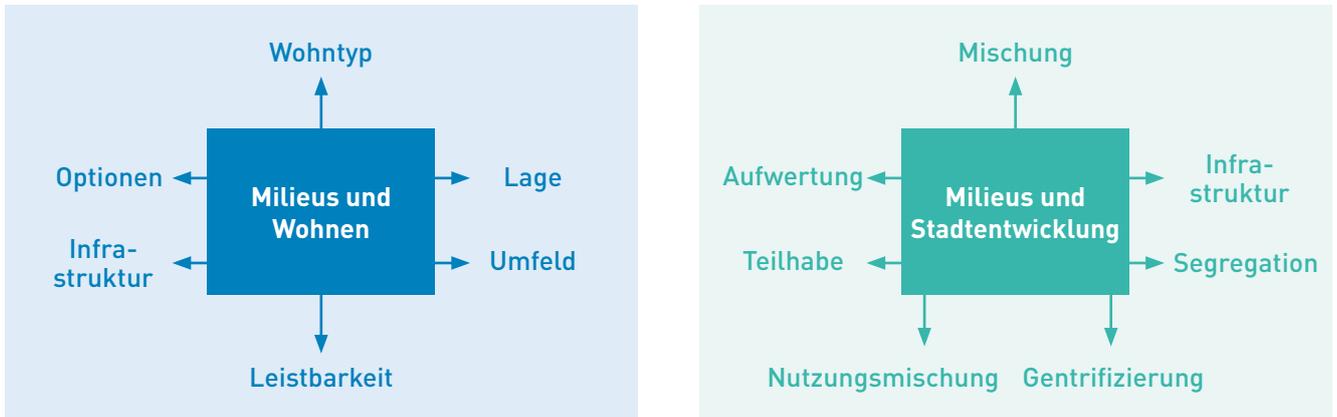


Abbildung 6: Milieuwissen und Einsatzbereiche zu den Themen „Wohnen“ und Stadtentwicklung, Darstellung: vhw



Abbildung 7: Schematische Darstellung des Prozesses der Raumübertragung der Sinus-Milieus © Quelle: Mikrogeografie (microm GmbH)

<sup>1</sup> Seit Ende 2021 gibt es ein leicht modifiziertes Modell, auf das am Ende der Studie kurz verwiesen wird. Dieses konnte für die vorliegende Untersuchung noch nicht genutzt werden

Die Milieus werden in der Grafik oben kurz vorgestellt. Tatsächlich ist das Milieuwissen durch vielfältige Studien mit dem Milieuindikator inzwischen sehr viel breiter und betrifft nahezu alle Lebensbereiche, von der Mediennutzung über die Einstellung zum öffentlichen Raum oder zum Verkehr bis zu den Hürden für eine aktive Teilnahme an Teilnahmeverfahren. Damit können die Ergebnisse der Milieuforschung auch für viele aktuelle und zusammenhängende Fragen der Stadtentwicklung eingesetzt werden (siehe Abbildung 6).

Von besonderem Nutzen für die operative Nutzung der sozialen Milieus ist die **mikrogeografische Übertragung in den Raum** (Küppers 2018: 95-102), die seit 1998 praktiziert und vom vhw seit 2002 für unterschiedlichste Fragestellungen im sozialräumlichen Kontext von Wohnen und Stadtentwicklung genutzt wird.

Diese durch ein mehrstufiges Verfahren generierten Daten liegen als „Milieuwahrscheinlichkeit“ bzw. als „dominantes Milieu“ bis auf die Ebene von etwa 22 Mio. Adressen in Deutschland vor, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bei der Modellierung kann auf ein breites Spektrum von mehr als 100 Variablen zurückgegriffen werden, die aus unterschiedlichen Quellen für jeden Haushalt vorliegen und anonymisiert sowie unter Berücksichtigung des Datenschutzes, d.h. mit einer Untergrenze von fünf Haushalten, in den Übertragungsprozess einbezogen werden<sup>2</sup>.

### 2.3 Vom alten zum neuen Migrantemilieumodell

Mitte der 2000er Jahre wuchs das Interesse an einer spezifischen Ermittlung der unterschiedlichen Lebenswelten in der Bevölkerung mit einem Migrationshintergrund, nicht zuletzt um auf diese Weise differenzierten Bedürfnissen und Integrationsorientierungen besser gerecht werden zu können. Zuvor wurden, „*formal oder augenscheinlich Nicht-Deutsche in die Container-Kategorie der „Migranten“ eingeordnet mit der unausgesprochenen Erwartung, man wisse damit schon (irgend)etwas über ihre Werte, ihre soziale Lage, ihren Lebensstil – so als determiniere der ethnische Hintergrund die Orientierung und dann auch den Alltag des Einzelnen*“ (Wippermann/Flaig 2009: 3-11).

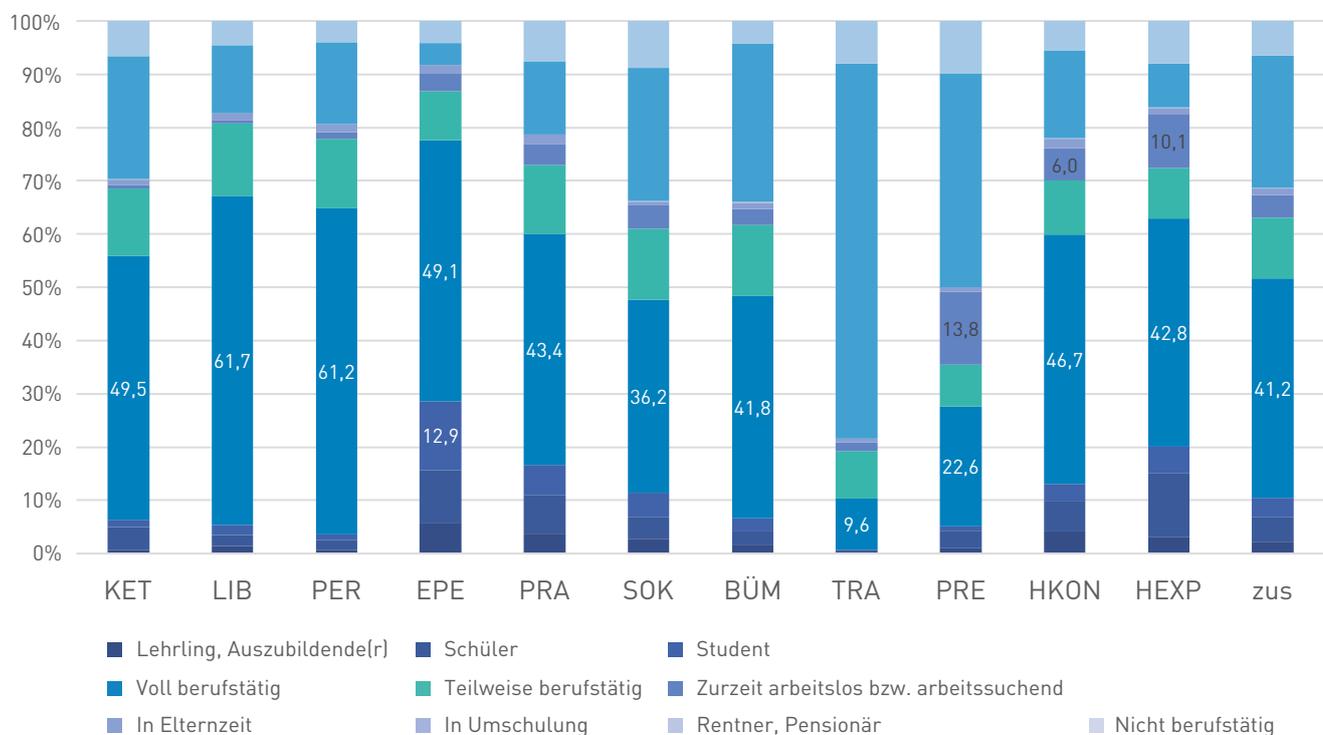


Abbildung 8: Überblick über soziale Lage, Bildungs- und Berufssituation in den Milieus, Quelle: Best for planning 2020; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Berufstätigkeit; eigene Darstellung

2 Bis 2020 hat Sinus mit der microm GmbH Neuss bei der Verräumlichung der Daten zusammengearbeitet. Seither kooperiert Sinus mit der MBM in Düsseldorf. Dort finden sich auch detaillierte Informationen zur Raumübertragung der Milieus.

Unterschiedliche Auftraggeber – vom Bundesfamilienministerium über die Deutsche Caritas, die Düsseldorfer Staatskanzlei, den Südwestrundfunk (Omenaca 2009) bis zum vhw – fanden in dieser multithematischen Studie zusammen, aus der 2008 das erste Milieumodell für die Bevölkerung mit Zuwanderungsgeschichte des Sinus-Instituts hervorging. Das Migrantenmilieumodell wurde später auch in einer Reihe von thematischen Studien genutzt, etwa im Bereich Bildung (Bartz et al. 2015).

Kritik blieb aber auch hier nicht aus. Diese richtete sich insbesondere auf die vermeintliche Vernachlässigung der sozialen Wirkungsmacht von ethnischer Herkunft und sozialer Lage, die im Milieumodell durch eine „postethnische Vision“ ersetzt werde (Erdem 2013: 93-107). Tatsächlich war als Ergebnis der Studie jedoch deutlich ge-

worden, dass die lebensweltliche Orientierung ethnische oder religiöse Zugehörigkeiten überlagerte – ohne diese zu ignorieren. In nahezu allen ethnischen oder religiösen Gruppen fand sich die Gesamtheit der Lebenswelten wieder; Orthodoxe, katholische Christen oder Muslime können einer traditionellen, postmodernen, bürgerlichen oder hedonistischen Lebenswelt angehören – et vice versa. Faktoren wie ethnische Zugehörigkeit, Religion und Zuwanderungsgeschichte beeinflussen zwar die Alltagskultur, sind aber nicht milieuprägend. Kurzum: Menschen des gleichen Milieus aber mit unterschiedlichem Migrationshintergrund verbindet mehr miteinander als mit dem Rest ihrer Landsleute aus anderen Milieus.

Im Vergleich zur „autochthonen Bevölkerung“ wurde bereits 2008 deutlich, dass das Spektrum der lebensweltli-

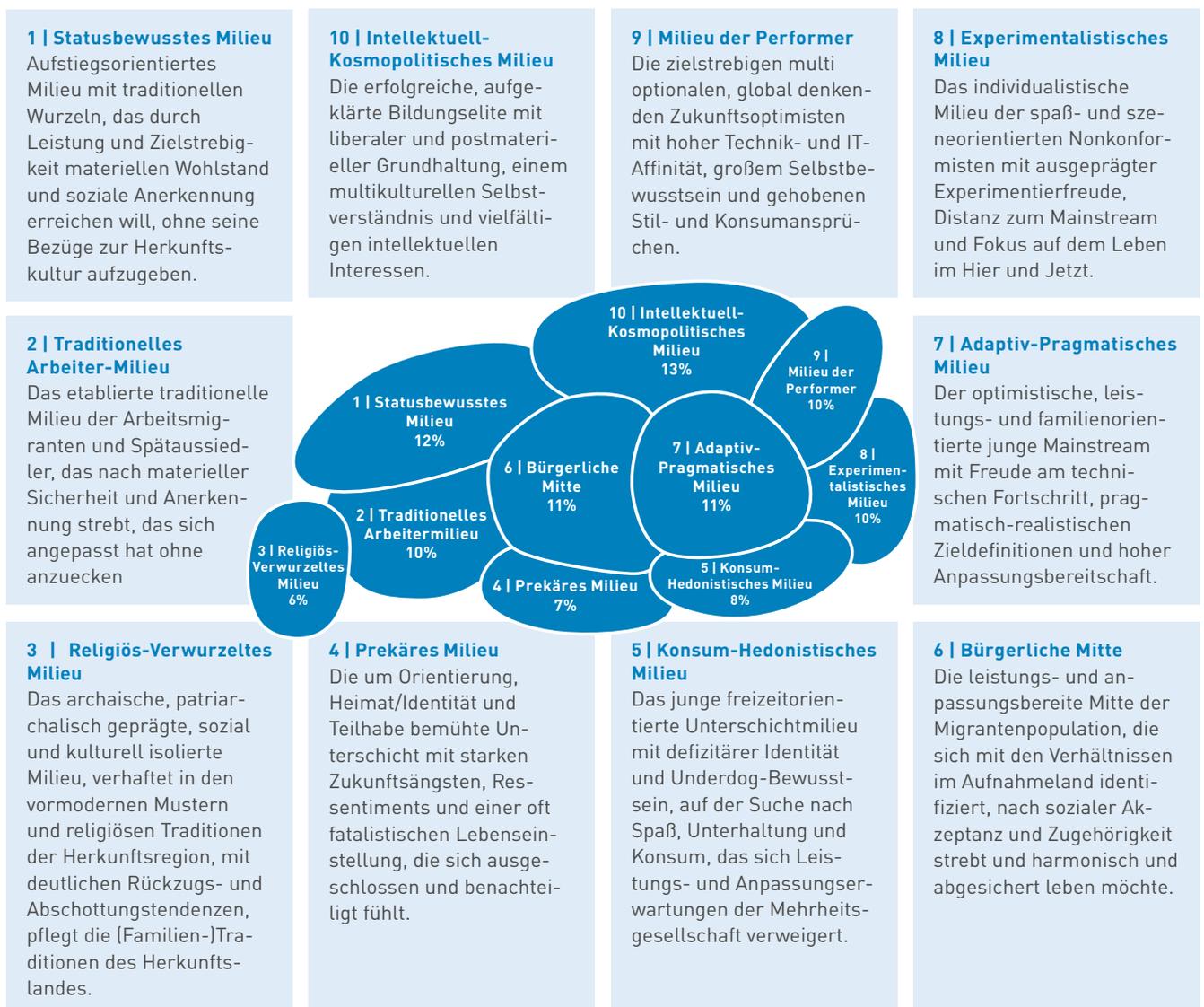


Abbildung 9: Kurzbeschreibung der Migrantenmilieus 2018/19, Quelle: Sinus-Institut, vhw

chen Grundorientierungen beim Bevölkerungsteil mit Zuwanderungsgeschichte breiter ist und insofern auch die große Vielfalt der Herkunftsländer, -kulturen und spezifischen gesellschaftlichen Entwicklungen reflektiert. Es reicht vom Festhalten an vormodernen, bäuerlich geprägten Traditionen über das Streben nach materieller Sicherheit und Konsumteilhabe, das Streben nach Erfolg und gesellschaftlichem Aufstieg, das Streben nach individueller Selbstverwirklichung und Emanzipation bis hin zu Entwurzelung und Unangepasstheit. In der Migrant\*innen-Population lassen sich somit sowohl traditionellere als auch soziokulturell modernere Segmente als bei einheimischen Deutschen ausmachen (Wippermann/Flaig 2009: 11).

Der vhw hat die Ergebnisse der ersten Migrant\*innenmilieustudie 2009 dokumentiert und damit erstmals auch wichtige qualitative Informationen über Wohnwünsche, Nachbarschafts-Orientierung oder soziale Bedürfnisse unterschiedlicher migrantischer Lebenswelten erhalten (vhw 2009). In den Folgejahren wurden die Ergebnisse in einer Vielzahl von Studien insbesondere zu Stadtentwicklungs- oder Wohnthemen genutzt und trugen dazu bei, kommunikative und partizipative Zugänge zu verbessern oder differenzierte lokale Bedürfnisanalysen zu erstellen. Dieses breite Anwendungsspektrum wurde maßgeblich durch die räumliche Verortung auch der neuen Migrant\*innenmilieus begünstigt, die ebenfalls seit 2010 möglich ist.

**2018** hat der vhw mit dem Sinus-Institut eine **Neuaufgabe** der Studie umgesetzt. Das aktualisierte Milieumodell zeigt eine Zunahme der Vielfalt von Werten und Lebensentwürfen. Neue Einstellungsmuster sind hinzugetreten, wie etwa die Verbindung von Aufstiegswillen und Bewahrung der Herkunftstradition im *Statusbewussten Milieu*. Insgesamt ist eine Parallelität der Hin- und Abwendung von modernen Lebensformen, Traditionen und Weltbildern zu verzeichnen. Festsustellen ist ein breiter Wille zur Integration, allerdings bei der überwältigenden Mehrheit unter Wahrung der (Herkunfts-) Kultur. In der konkreten Ausprägung der Integrationsvorstellungen sind allerdings erhebliche Unterschiede festzustellen, die von einer umfassenden Anpassung bis zur klaren Differenzmarkierung reichen.

In den „modernen“ Milieus ist ein bi- oder auch „multi“-kulturelles Selbstverständnis vorherrschend. „Deutschland“ ist die neue Heimat, viele Wertorientierungen sind inzwischen universell, doch die kulturellen Bezüge zur früheren (elterlichen-) Heimat sollen nicht aufgegeben werden. Der Mainstream der Migrant\*innenpopulation, die Milieus der bürgerlichen Mitte, neigt zu einer post-integrativen Perspektive, teilweise im Sinne einer weitgehenden Anpassung. Dies schlägt sich in Teilen in einer „Überidentifikation“ mit deutschen Normen und Regeln nieder. Die Angehörigen dieser Milieus sind längst angekommen und sehen sich als selbstverständliche Teile der gesellschaftlichen Mitte.

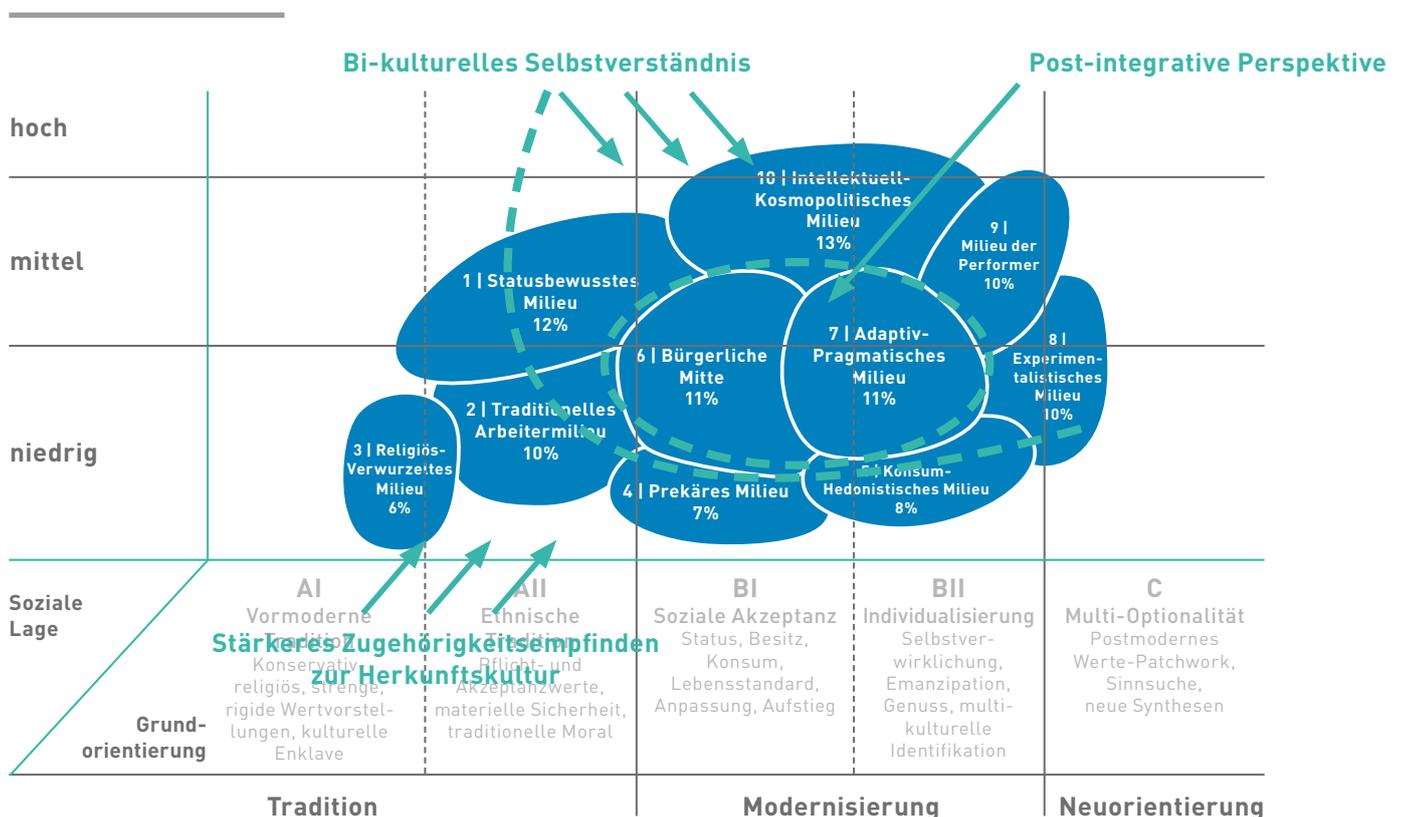


Abbildung 10: Das Migrant\*innenmilieu-Modell 2018. Selbstverständnis und Zugehörigkeit, Quelle: Sinus-Institut, vhw

In den traditionellen und benachteiligten Milieus der Religiös-Verwurzelten, der Hedonisten und der Prekären, fühlt man sich dagegen der Herkunftskultur deutlich stärker zugehörig als in der Vor-Dekade. Man hält an heimatischen Traditionen fest, teilweise sogar deutlich verstärkt im Vergleich zu 2008. Die deutsche Kultur ist vielen dieser Milieuangehörigen fremd; ein Teil der „westlichen“ Werte wird vehement abgelehnt. Dabei muss allerdings zwischen den einzelnen Milieus deutlich unterschieden werden. „Tradition“ besitzt eine durchaus unterschiedliche Wertigkeit, sie kann Richtschnur, Identitätsanker – wie etwa bei den in den letzten Jahren Geflüchteten – oder auch „nur“ fortbestehende emotionale Bindung sein. Viele Befragte berichten in diesem Kontext von **Ausgrenzungs- und Diskriminierungserfahrungen** und damit verbundener Resignation. Diese Enttäuschung wurde durch „externe Im-

pulse“ verstärkt und mündet häufig in einem partiellen Rückzug (Selbst-Ausgrenzung).

Eine große Herausforderung bleibt auch nach den Ergebnissen dieser Studie die „soziale und gesellschaftliche **Teilhabe**. Deutlich wurde zudem der enge Zusammenhang zwischen Sprachbeherrschung, breiter Kommunikation, Kontaktvielfalt sowie der Bereitschaft zur Mitwirkung<sup>3</sup>.

In den folgenden Kapiteln wird zunächst die Milieuverteilung in Marburg im Binnen- und Außenvergleich vorgestellt, bevor die Milieus in die Darstellung der demografischen, sozialen, beruflichen und wohnbezogenen Kontexte bewertend einbezogen werden. Die Grafik oben verdeutlicht zusammenfassend den Mehrwert der Milieuforschung, der als wichtige Ergänzung zu den übrigen sta-



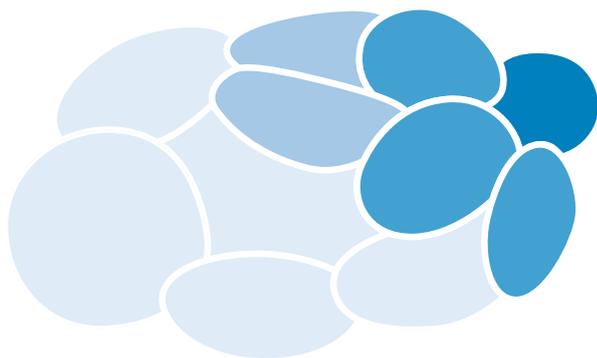
Abbildung 11: Informationsgehalt der Milieus, Quelle: Eigene Darstellung, vhw

3 Ausführlich zur Studie: Hallenberg, B.: Identität, Teilhabe und das Leben vor Ort. Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018. Berlin, vhw-Schriftenreihe Band 10, 2019

tistischen Daten und Informationen zu betrachten ist und sowohl kleinräumig wie qualitativ neue Aus- und Bewertungsmöglichkeiten schafft.

## 2.4. Marburg: Milieuverteilung im Binnen- und Außenvergleich

Mit Hilfe des mikrogeografischen Instrumentariums lassen sich die Anteile der einzelnen Milieus für die Gesamtstadt Marburg und ihre unterschiedlichen Teilräume ableiten, wobei in dieser Studie sowohl die Ortsteile, die Baublöcke sowie einzelne abgrenzbare Wohnungsbestände ausgewertet worden sind. Auf der Ebene der Gesamtstadt werden zudem Vergleiche mit anderen Städten vorgenommen, um strukturelle Ähnlichkeiten und Unterschiede bewerten zu können.



Im **Deutschland-Vergleich** – hier als Index dargestellt (der Anteil der Milieus in Deutschland jeweils = 100) – fällt der erheblich höhere Anteil der jüngeren, „kreativen“ Milieus in Marburg besonders deutlich auf, am stärksten bei den *Expeditiven*. Diese Struktur reflektiert unmittelbar den hohen Anteil von Studierenden an der Bevölkerung. Obwohl in mehreren Quartieren bzw. Ortsteilen Marburgs sozial prekäre bzw. benachteiligte Haushalte zu finden sind, fällt der Gesamtanteil dieser Milieus stark unterdurchschnittlich aus. Dies gilt allerdings auch für die „*Bürgerliche Mitte*“ und, in geringerem Maße, für das *Traditionelle* Milieu.

Dieses Muster schwächt sich im **Städtevergleich** jedoch bereits deutlich ab, wie das folgende Diagramm dokumentiert. Neben den ähnlich großen Universitätsstädten Gießen und Tübingen sind drei sozial unterschiedlich strukturierte Großstädte in den Vergleich einbezogen worden.

Während die beiden benachbarten Uni-Städte Marburg und Gießen durchaus ähnliche Anteile aufweisen, weicht Tübingen mit einem Anteil von 18 % bei den *Expeditiven* erheblich nach oben ab.

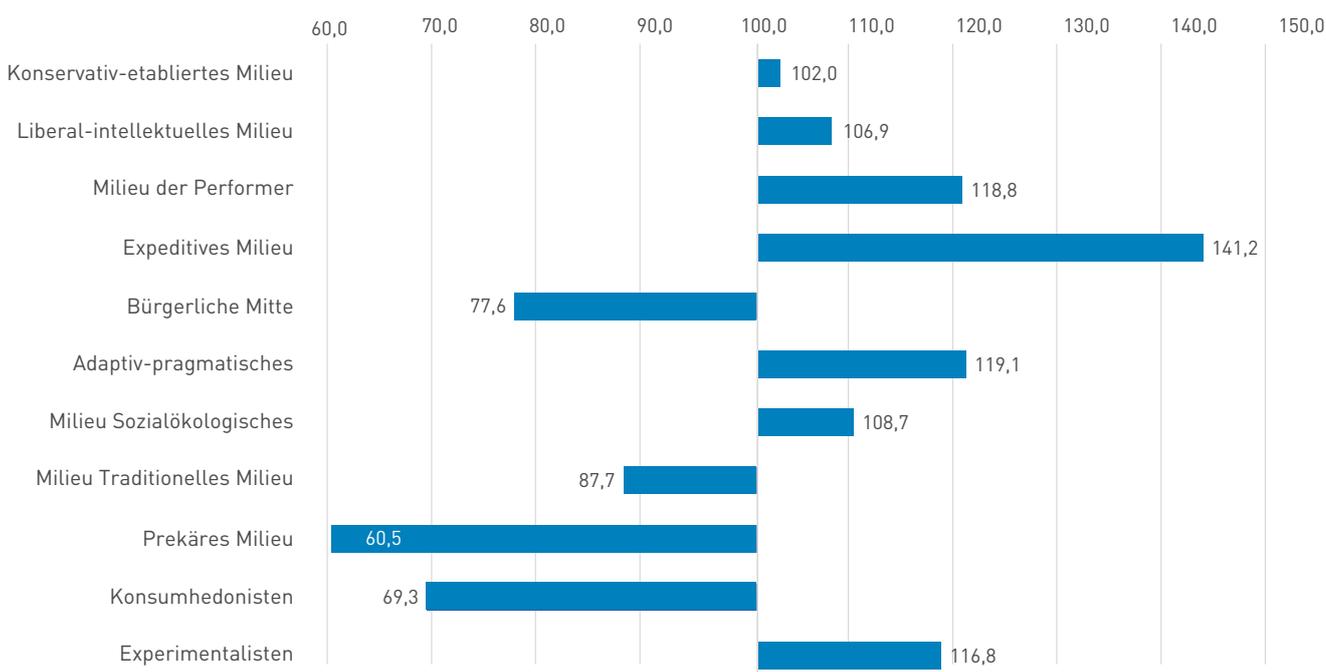


Abbildung 12: Milieu-Index Stadt Marburg, Deutschland je = 100, Datenbasis: Michael Bauer Micromarketing GmbH 2021, eigene Darstellung

Auch der Anteil der traditionellen und prekären Milieus ist dort deutlich geringer als in den übrigen Städten. Relativ große Ähnlichkeit lässt sich trotz der sehr unterschiedlichen Bevölkerungsgröße zwischen Marburg und Düsseldorf beobachten, während in Dortmund die traditionellen, sozial schwächeren Milieus sowie die *Bürgerliche Mitte* weitaus anteilsstärker sind.

Eine zusätzliche Differenzierung nach **Milieus mit und ohne Migrationshintergrund** lässt weitere Unterschiede im Deutschland- und Stadtvergleich erkennen, wobei Marburg einen **relativ geringen Anteil von Migrantenmilieus** an allen Haushalten aufweist.

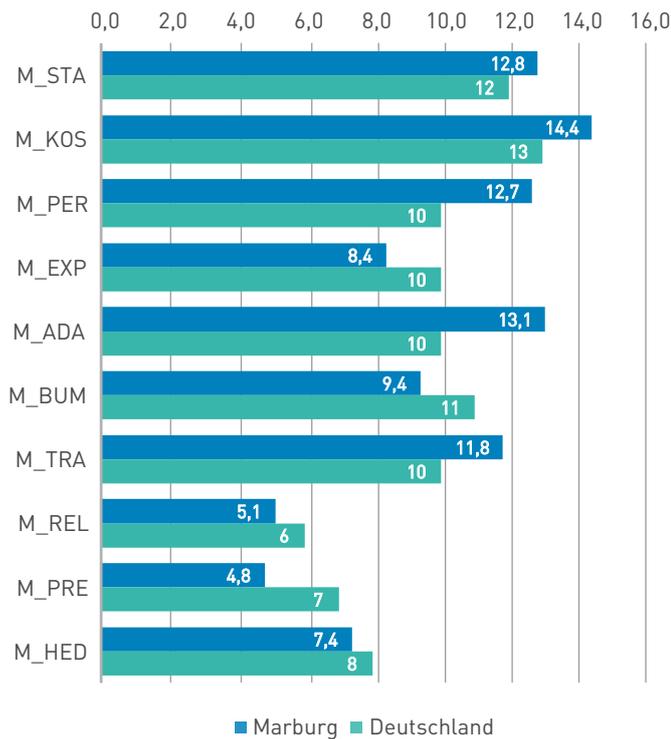
Bezeichnungen der Milieus	
<span style="color: blue;">■</span> Konservativ-etabliertes Milieu	KET
<span style="color: teal;">■</span> Liberal-intellektuelles Milieu	LIB
<span style="color: orange;">■</span> Milieu der Performer	PER
<span style="color: red;">■</span> Expeditives Milieu	EPE
<span style="color: yellow;">■</span> Bürgerliche Mitte	BÜM
<span style="color: lightorange;">■</span> Adaptiv-pragmatisches Milieu	PRA
<span style="color: green;">■</span> Sozialökologisches Milieu	SOK
<span style="color: grey;">■</span> Traditionelles Milieu	TRA
<span style="color: peachpuff;">■</span> Prekäres Milieu	PRE
<span style="color: brown;">■</span> Konsumhedonisten	HKON
<span style="color: lightblue;">■</span> Experimentalisten	HEXP

Legende: Basisfarben der Milieus in den Diagramm-Darstellungen



Abbildung 13: Milieuvvergleich von Mittel- und Großstädten, Anteile der Milieus, in %, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

### Migranten-Milieu: Anteile in %



### Migrantenmilieus - Index Marburg (D = 100)

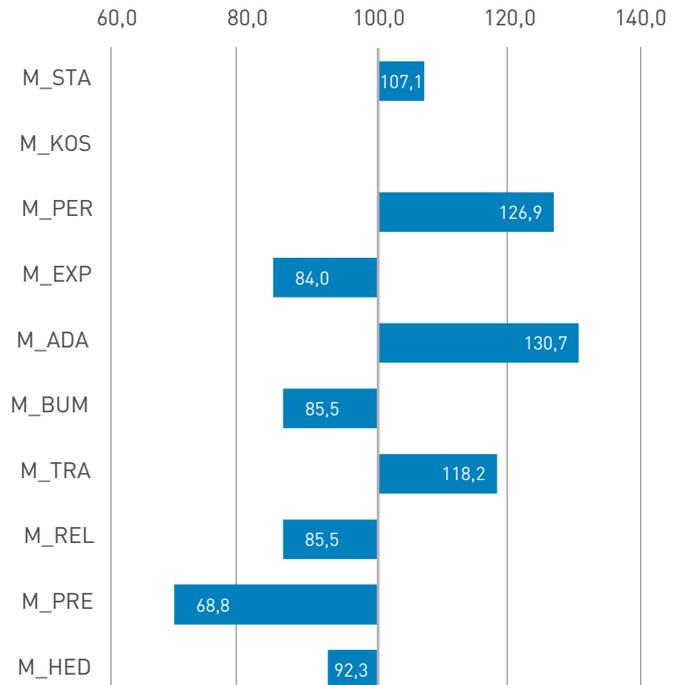


Abbildung 14: Struktur der Migrantenmilieus: Marburg im Deutschland-Vergleich, Quelle: vhw

#### Bezeichnungen der Migrantenmilieus

■ Statusbewusstes Milieu	M_STA
■ Intellektuell-Kosmopolitisches Milieu	M_KOS
■ Milieu der Performer	M_PER
■ Experimentalistisches Milieu	M_EXP
■ Adaptiv-Pragmatisches Milieu	M_ADA
■ Bürgerliche Mitte	M_BUM
■ Traditionelles Arbeitermilieu	M_TRA
■ Religiös-Verwurzelte	M_REL
■ Prekäres Milieu	M_PRE
■ Konsum-Hedonistisches Milieu	M_HED

Legende: Milieufarben in der Diagramm-Darstellung:  
Migrantenmilieus

Deutlich überrepräsentiert sind innerhalb der **Migrantenmilieus** die *Performer*, das *Adaptiv-Pragmatische-Migrantenmilieu* sowie das *Traditionelle Arbeitermilieu*. Die Anteile der prekären Migrantenmilieus (REL, PRE und HED) fallen dagegen deutlich geringer aus.

Bei einigen, lebensweltlich ähnlichen Milieus wie zum Beispiel dem *Kosmopolitisch-Intellektuellen* Migrantenmilieu und dem *Liberal-Intellektuellen* (Gesamt-) Milieu verschieben sich die Relationen, so etwa in Gießen, Mannheim und Düsseldorf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die weitreichende lebensweltliche Ähnlichkeit gleichzeitige Unterschiede nicht überdecken kann, so etwa beim Lebensstil oder beim kritischen bzw. stärker pragmatischen Weltbild (LIB; siehe Kasten unten). Dieses Muster ist auch bei weiteren lebensweltlich ähnlichen Milieus zu beobachten.

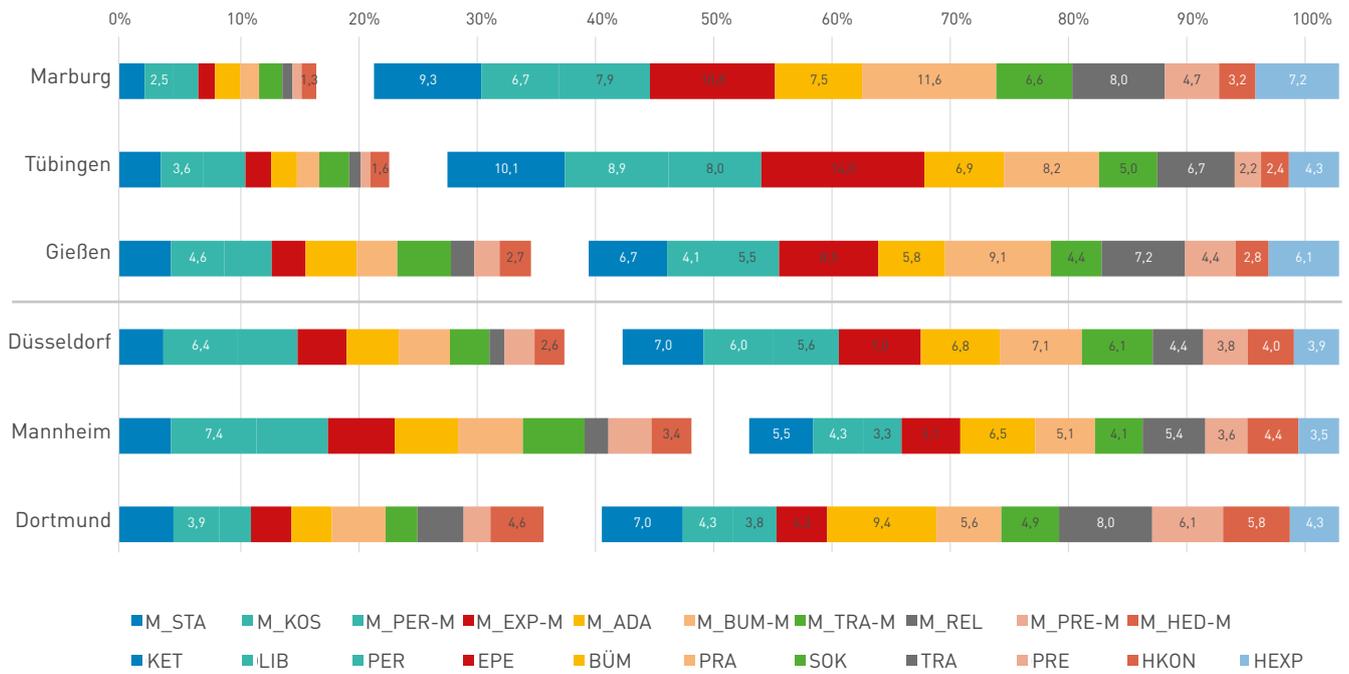


Abbildung 15: Milieuanteile im Stadtvergleich. Linker Teilbalken: Migrantenmilieus, rechter Teilbalken: Milieus ohne Migrationshintergrund (M = Migrationshintergrund)

### Intellektuell-Kosmopolitisches Milieu (KOS)

#### Migrantinnen und Migranten



Die erfolgreiche, aufgeklärte Bildungselite mit liberaler und postmaterieller Grundhaltung, einem multikulturellen Selbstverständnis und vielfältigen intellektuellen Interessen

**Unter den Migranten-Milieus Anteil von 13%**

Viele **Gemeinsamkeiten** der beiden Milieus – sowohl hinsichtlich ihrer (privilegierten) sozialen Lage als auch ihrer **postmateriell geprägten, stark individualistischen Grundorientierung mit den Kernwerten Selbstbestimmung und Selbstentfaltung**

### Liberal-Intellektuelles Milieu

#### Gesamtbevölkerung



Die aufgeklärte Bildungselite: kritische Weltsicht, liberale Grundhaltung und postmaterielle Wurzeln; Wunsch nach Selbstbestimmung und Selbstentfaltung

**Unter den Sinus-(Gesamt-)Milieus Anteil von 7%**

**Hauptunterschiede** zwischen den Milieus liegen im **Lebensstil**, der bei **Liberal-Intellektuellen deutlich etablierter und exklusiver** ist sowie in deren **liberal-pragmatischer Grundhaltung**, der auf **Seiten der Intellektuell-Kosmopolitischen eine (kapitalismus-)kritische Weltsicht** mit entsprechendem Sendungsbewusstsein gegenüber steht

Abbildung 16: Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen LIB (Sinus-Milieu) und KOS (Migrantenmilieu)

Strukturtypisch fallen auch die **Milieuunterschiede zwischen der Stadt Marburg und dem umliegenden Landkreis** aus. Diese Unterschiede resultieren im Wesentlichen aus der abweichenden räumlichen Orientierung einzelner Milieus zwischen eindeutiger Präferenz für urbanes bzw. suburbanes oder ländliches Leben. Angesichts

weiterer verdichteter Stadträume im Kreisgebiet sind die Abweichungen jedoch begrenzt und betreffen vornehmlich die *Expeditiven* auf der einen sowie die *Bürgerliche Mitte*, die *Traditionellen* und das *Milieu der Prekären* auf der anderen Seite – sowie den abweichenden Anteil der Migrantenmilieus (siehe Abbildung 17).

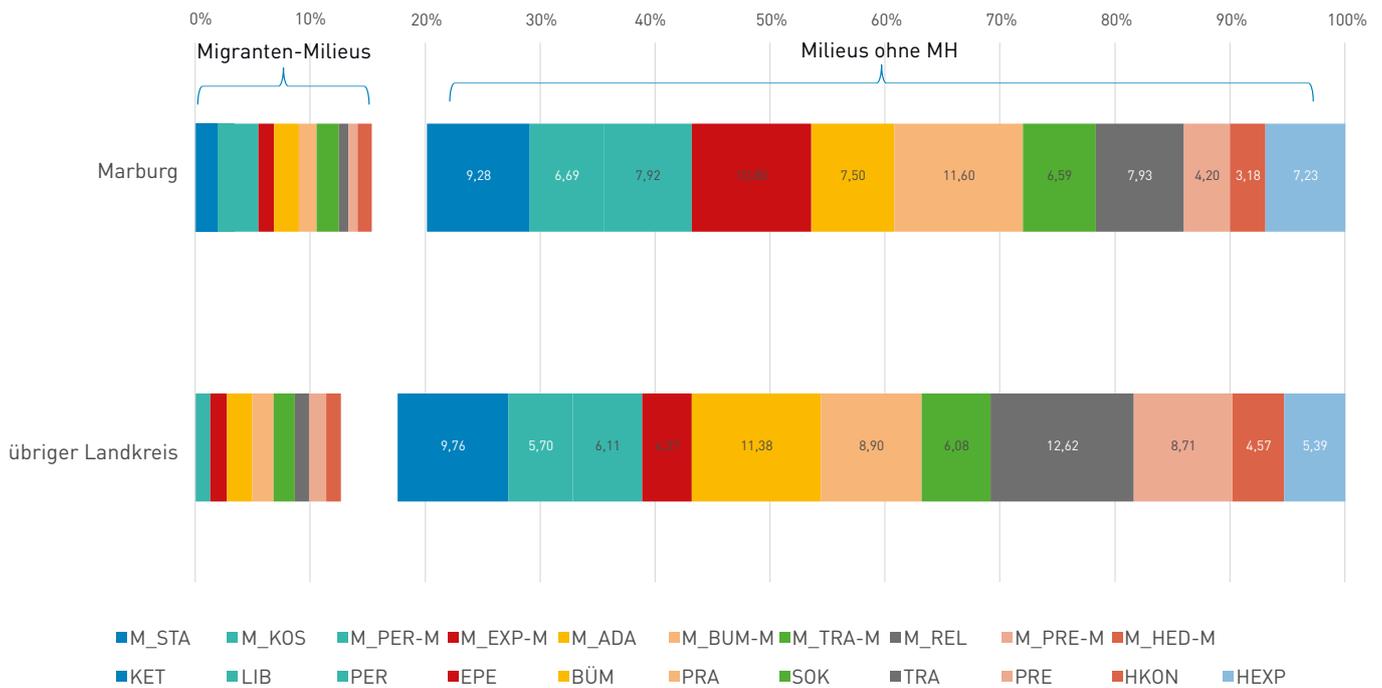


Abbildung 17: Milieustruktur Marburg im Vergleich, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

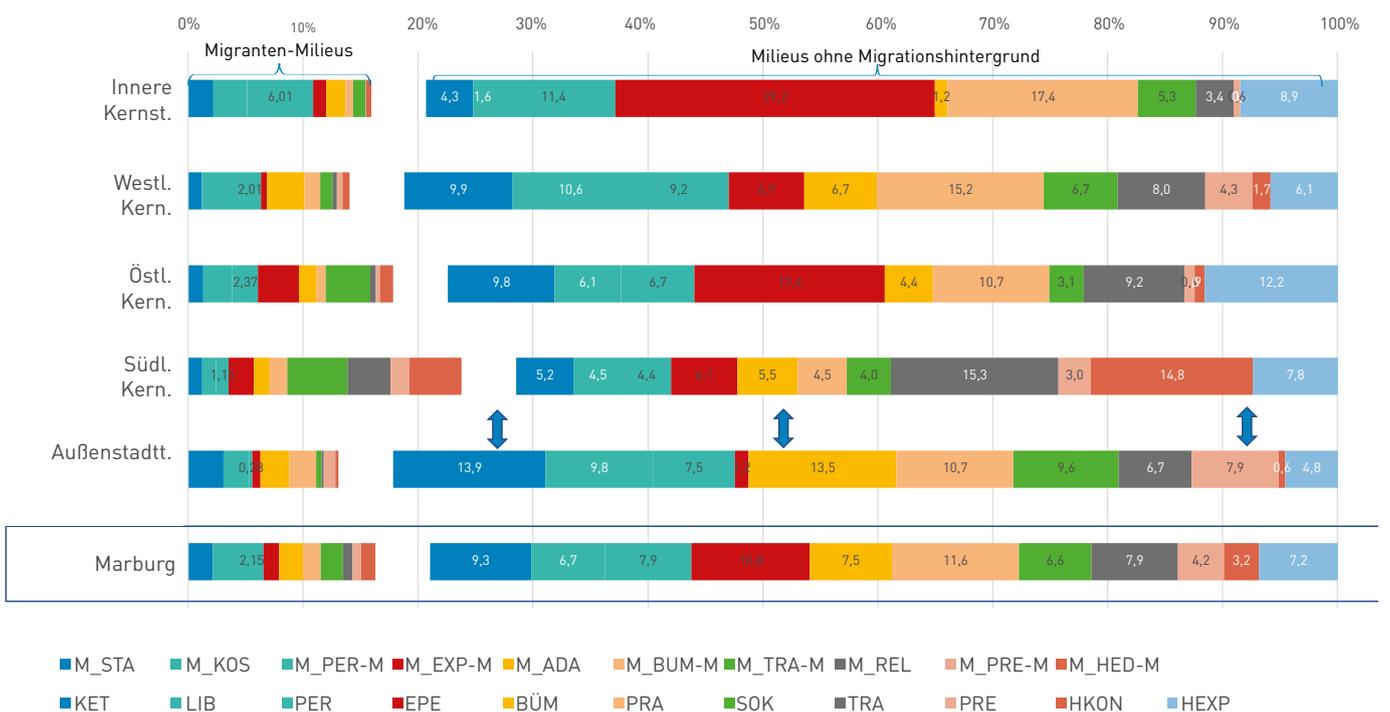


Abbildung 18: Milieustruktur Stadtteilbereiche, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Einzelne Migrantenumilieus finden sich im „Restkreis“ nahezu gar nicht. Dagegen ist das Verhältnis der Anteile bei den *Konservativ-Etablierten* (KET) oder den *Liberal-Intellektuellen* (LIB) nahezu ausgeglichen – auch eine Folge der unterschiedlichen Voraussetzungen für die Wohn-

gentumsbildung zwischen Stadt und Umland. Allerdings ist der Anteil beider Milieus im Außenbereich der Stadt Marburg höher als im weiteren Umland. Urbanität in der nahen Kernstadt und naturnahes Wohnen im Eigentum können bei ihnen in Einklang gebracht werden.

Stadtteil-Nr.	Stadtteil-Name	Anzahl Haushalte	Milieuanteile in % (Sinus-Milieus)										
			KET	LIB	PER	EPE	BÜM	PRA	SOK	TRA	PRE	HKON	HEXP
211	Altstadt	2504	3,3	0,2	7,7	54,0	0,2	18,8	6,2	1,2	0,4	0,0	8,1
212	Weidenhausen	846	4,8	1,2	5,8	30,3	6,7	5,8	6,5	4,0	1,3	1,7	31,9
213	Campusviertel	1467	7,8	2,0	7,6	39,1	0,3	21,5	7,2	3,1	0,2	0,0	11,2
214	Südviertel	4330	6,7	2,8	17,7	22,2	3,2	29,8	4,4	6,4	0,8	0,0	6,0
221	Grassenberg	1603	6,9	25,3	16,0	15,8	3,1	22,0	7,1	0,4	0,0	0,0	3,4
222	Ockershhausen	2563	15,8	5,7	6,8	2,6	14,7	14,4	10,5	13,3	8,1	1,9	6,2
223	Stadtwald	624	5,6	0,0	1,4	1,0	4,0	25,0	4,8	13,9	4,3	17,8	22,1
231	Nordviertel	2306	12,0	2,3	8,7	22,0	8,6	11,4	3,5	13,2	1,0	1,0	16,3
232	Waldtal	630	0,8	0,0	0,5	16,0	5,2	1,4	0,0	18,9	0,0	9,4	47,8
233	Ortenberg	1551	12,4	14,1	13,3	20,2	2,7	22,4	4,6	3,7	1,2	0,0	5,4
234	Lahnberge	29	3,4	10,3	48,3	0,0	6,9	13,8	10,3	0,0	0,0	0,0	6,9
241	Südbahnhof	660	9,5	15,8	18,9	7,4	9,1	21,7	5,2	4,1	2,3	0,0	6,1
242	Hansenhaus	2826	10,5	6,9	7,4	16,7	10,4	6,8	3,8	15,6	5,8	4,6	11,5
243	Oberer Richtsberg	2869	0,8	2,9	2,5	0,1	4,7	1,6	2,9	20,9	7,5	40,7	15,4
244	Unterer Richtsberg	971	0,0	0,1	0,1	4,0	0,4	0,0	1,0	26,2	2,0	46,5	19,7
311	Wehrda	3150	10,7	11,1	8,3	5,7	19,0	8,9	12,4	8,9	5,4	0,3	9,2
321	Marbach	1835	12,6	23,7	16,8	2,3	10,1	20,1	9,0	1,9	1,1	0,0	2,3
322	Michelbach	947	18,1	7,9	11,2	0,3	14,7	9,7	25,9	8,1	3,7	0,0	0,4
323	Wehrshausen	384	6,8	51,0	17,4	2,6	16,4	1,8	3,4	0,0	0,5	0,0	0,0
324	Dagobertshausen	207	13,0	56,0	7,7	8,2	5,8	4,3	2,9	0,0	0,0	0,0	1,9
325	Elnhausen	602	18,9	3,7	10,1	2,0	8,6	9,1	20,9	9,8	14,0	0,8	2,0
326	Dilschhausen	91	23,1	0,0	2,2	0,0	8,8	14,3	0,0	7,7	13,2	18,7	12,1
331	Cyriaxweimar	287	13,6	15,0	4,9	0,0	19,2	6,6	2,4	2,1	35,9	0,0	0,3
332	Haddamshausen	256	18,0	10,9	5,5	0,0	27,3	1,6	5,5	5,1	26,2	0,0	0,0
333	Hermershhausen	178	9,0	0,0	1,7	0,0	14,0	2,2	4,5	14,0	43,8	7,3	3,4
341	Ginseldorf	394	23,1	2,0	21,6	0,0	13,5	11,4	10,7	6,1	7,4	1,3	3,0
342	Bauerbach	761	16,3	6,4	18,3	1,6	11,7	18,1	16,8	4,3	3,9	0,0	2,5
343	Schröck	858	24,9	1,2	4,1	0,0	15,6	3,7	23,4	13,6	12,0	0,0	1,4
344	Moischt	616	14,9	1,1	1,3	0,0	17,4	6,0	8,3	19,2	24,5	1,6	5,7
351	Cappel	3785	13,7	10,2	6,6	0,3	22,0	8,4	9,1	11,1	11,4	1,9	5,2
352	Ronhausen	119	13,4	0,8	0,8	0,0	42,0	2,5	3,4	11,8	25,2	0,0	0,0
353	Bortshausen	117	14,5	0,0	5,1	0,0	27,4	6,0	17,1	12,8	6,8	5,1	5,1
354	Gisselberg	468	10,7	3,2	22,0	0,0	17,1	1,3	14,1	11,8	11,5	3,6	4,7
<b>Marburg</b>	<b>gesamt</b>	<b>40834</b>	<b>10,0</b>	<b>7,6</b>	<b>9,5</b>	<b>12,8</b>	<b>9,8</b>	<b>13,3</b>	<b>7,7</b>	<b>9,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>9,0</b>
													(stark) überrepräsentiert

Tabelle 1: Anteile der Sinus-Milieus 2019 in den Ortsteilen, in %

Bei den Milieuanteilen und in der Milieustruktur bestehen zwischen den **größeren Stadträumen** erhebliche Abweichungen, wobei die Migrantenumilieus mit Abstand am stärksten in der südlichen Kernstadt vertreten sind, während die Kreativmilieus in der Inneren Kernstadt dominieren. Daraus ergeben sich unterschiedliche Grundmuster des Zusammenlebens in den Teilräumen wie in der Grafik oben

abgebildet. Eine gewisse „lebensweltliche Polarisierung“ ist vor allem in der südlichen Kernstadt zwischen den sozial schwächeren Migrantenumilieus und den Traditionellen festzustellen. Demgegenüber sind in der inneren und westlichen Kernstadt soziale bzw. lebensweltliche Mischungsmuster von jüngeren kreativen und pragmatischen Milieus bestimmend.

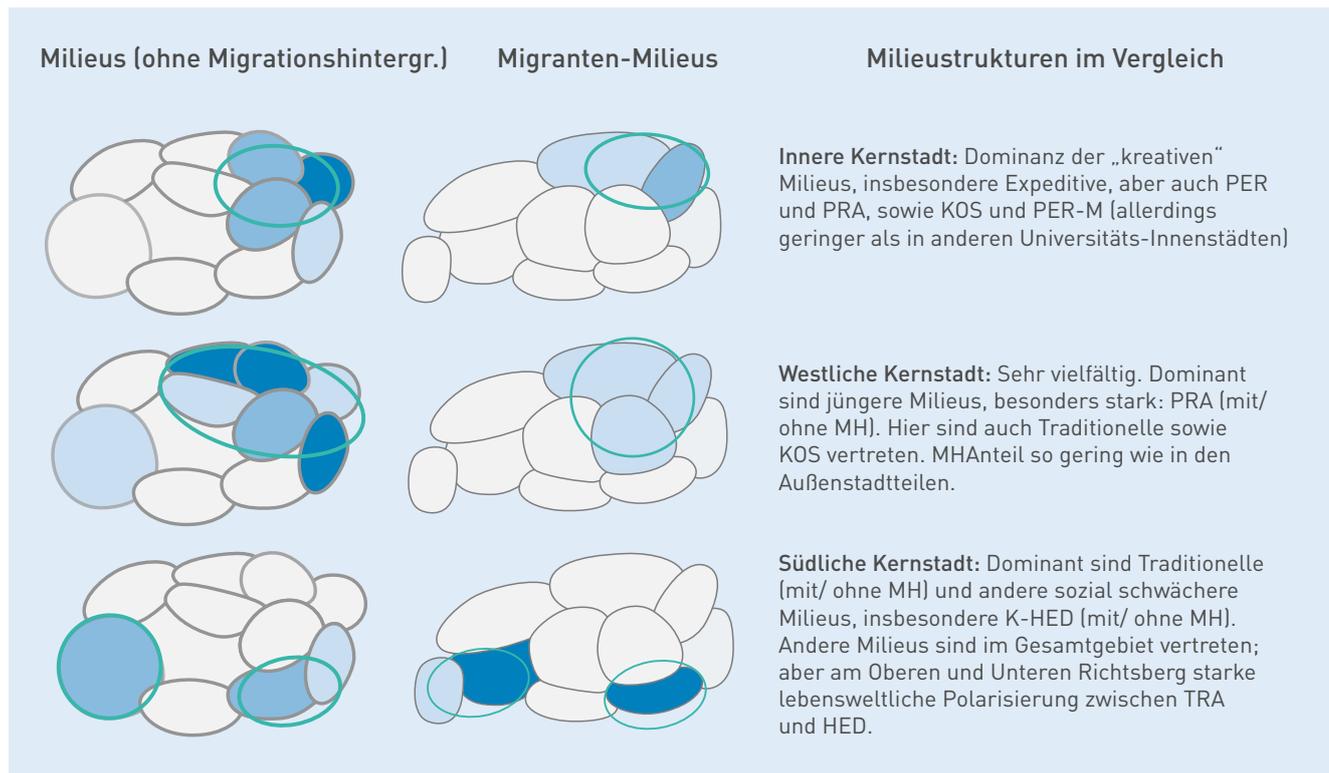


Abbildung 19: Grundmuster des Zusammenlebens, Quelle: Milieumodell Sinus Institut 2021; Datenbasis microm 2019; eigene Darstellung

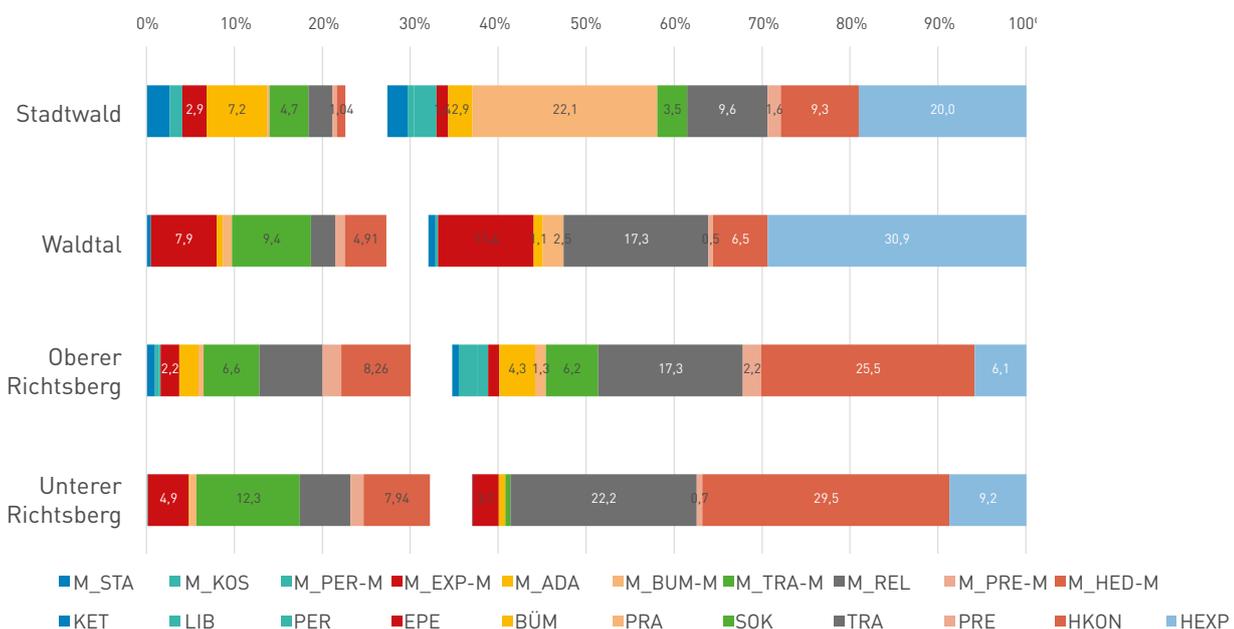


Abbildung 20: Milieustruktur, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Doch sind auch kleinteiliger gravierende Abweichung in der Struktur auszumachen, wie der Vergleich zwischen den vier **einkommenschwächeren Bezirken** zeigt. Gerade hier wird deutlich, wo die Übergänge von stabilen Mischungsverhältnissen zu stärkerer Konzentration verlaufen.

Die Unterschiede zwischen den vier Ortsteilen zeigen sich weniger in der durchaus ähnlichen **Kaufkraft** der vier Ortsteile (siehe unten) als in ihrer Milieustruktur. Während in Stadtwald das Adaptiv-Pragmatische Milieu ein Fünftel der Haushalte stellt und in Waldtal immerhin 11 % *Expeditive* (Studierende) leben, spielen am Richtsberg *Konsum-He-donisten* mit und ohne Migrationshintergrund sowie traditionelle Milieus die Hauptrolle.

In der Kernstadt ist die Kaufkraft mit wenigen Ausnahmen, auch aufgrund des hohen Anteils von Studierenden deutlich geringer als in den Außenstadtteilen. Dies kann (s.u.) im Kontext steigender Mieten zu Verdrängungseffekten führen. Vier statistische Bezirke erreichen weniger als 90 % des Marburger Mittelwertes.

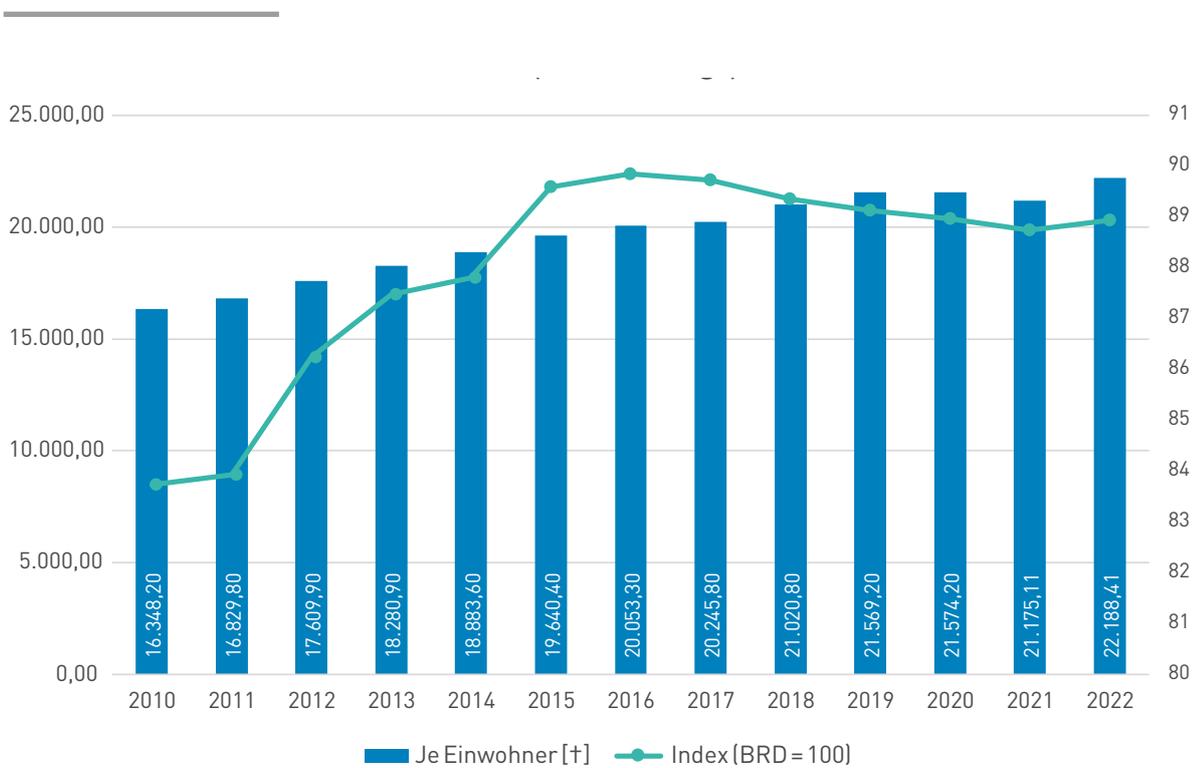


Abbildung 21: Marburg: Kaufkraft/Einwohner (€) und Index (D = 100), 2010 bis 2022, Quelle: Nexiga 2022

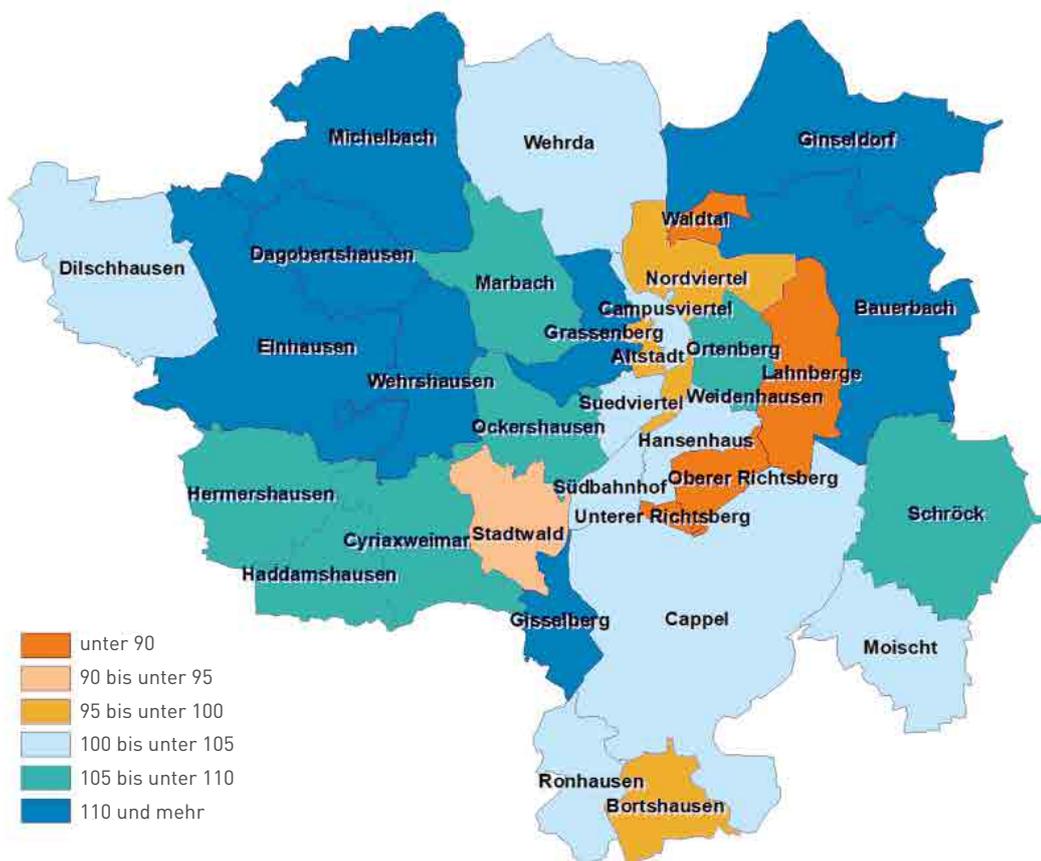
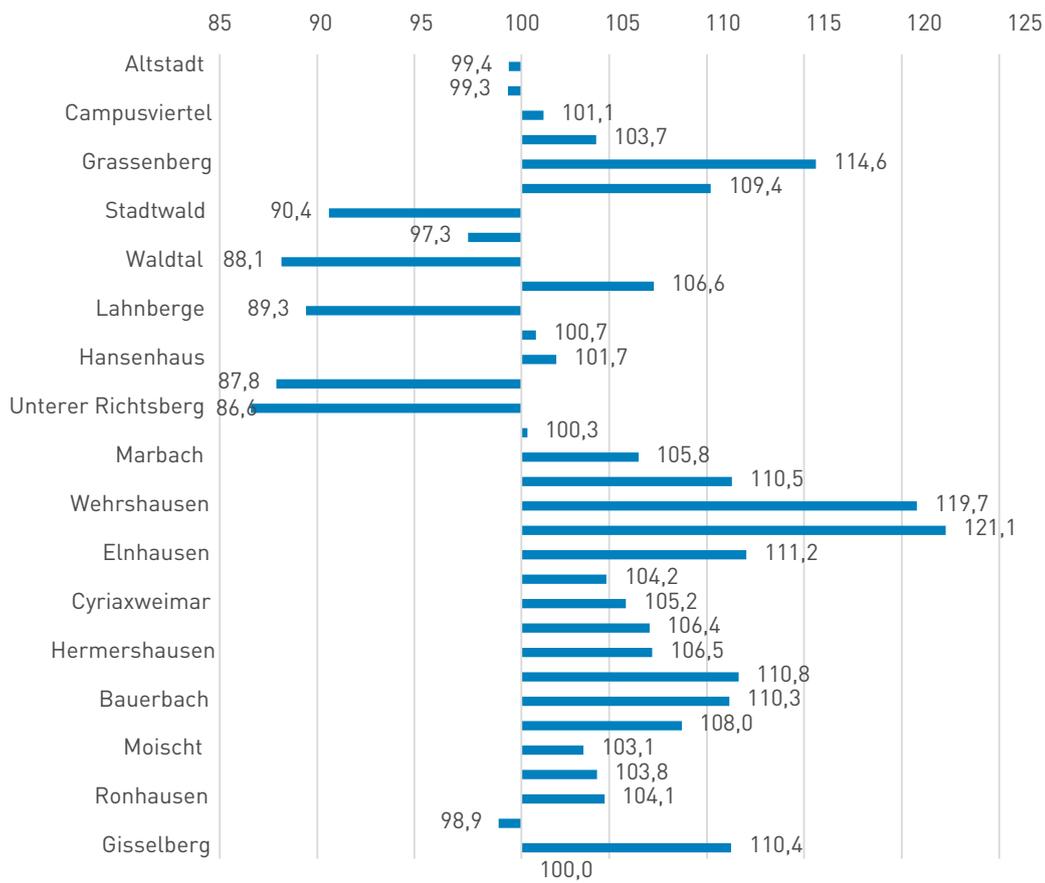


Abbildung 22: Marburg Kaufkraft in den Stadtteilen, Quelle: Datenbasis: Michael Bauer Micromarketing GmbH 2021, eigene Darstellung

Insgesamt sind die *Konsum-Hedonisten* das bei weitem einkommenschwächste Milieu in Marburg; sie erreichen nur 82 % der mittleren Kaufkraft in der Stadt. Gefolgt werden sie von den *Experimentalisten* mit 88%. Dagegen weichen die – oft älteren – *Prekären* und *Traditionellen* deutlich weniger vom Mittelwert ab und befinden sich insgesamt etwa auf dem Niveau der *Expeditiven*, also vieler Studierender<sup>4</sup>. Das mit Abstand kaufkraftstärkste Milieu stellen die *Liberal-Intellektuellen*, die etwa 20 % über dem Mittelwert rangieren.

## 2.5. Clusterbildung – Milieustrukturen auf Blockebene

Mit Hilfe von Geo-Koordinaten können die Milieuanteile und -strukturen bis auf die Ebene der Baublöcke ausgewertet werden. Auf dieser Grundlage können Milieu-**Cluster** identifiziert werden, die sich durch **spezifische Milieukonstellationen** identifizieren. Der analytische Vorteil einer blockscharfen Auswertung besteht in der damit gegenüber der Ortsteilebene verbesserten Möglichkeit, Bau- bzw. Siedlungsstrukturen abzugrenzen und entsprechende sozial- bzw. milieuräumliche Zusammenhänge sichtbar zu machen.

Favorisiert wurde in der vorliegenden Darstellung eine Lösung mit sechs Clustern, wie sie in den nachfolgenden Karten umgesetzt und in ihrer jeweiligen Milieustruktur tabellarisch beschrieben werden.

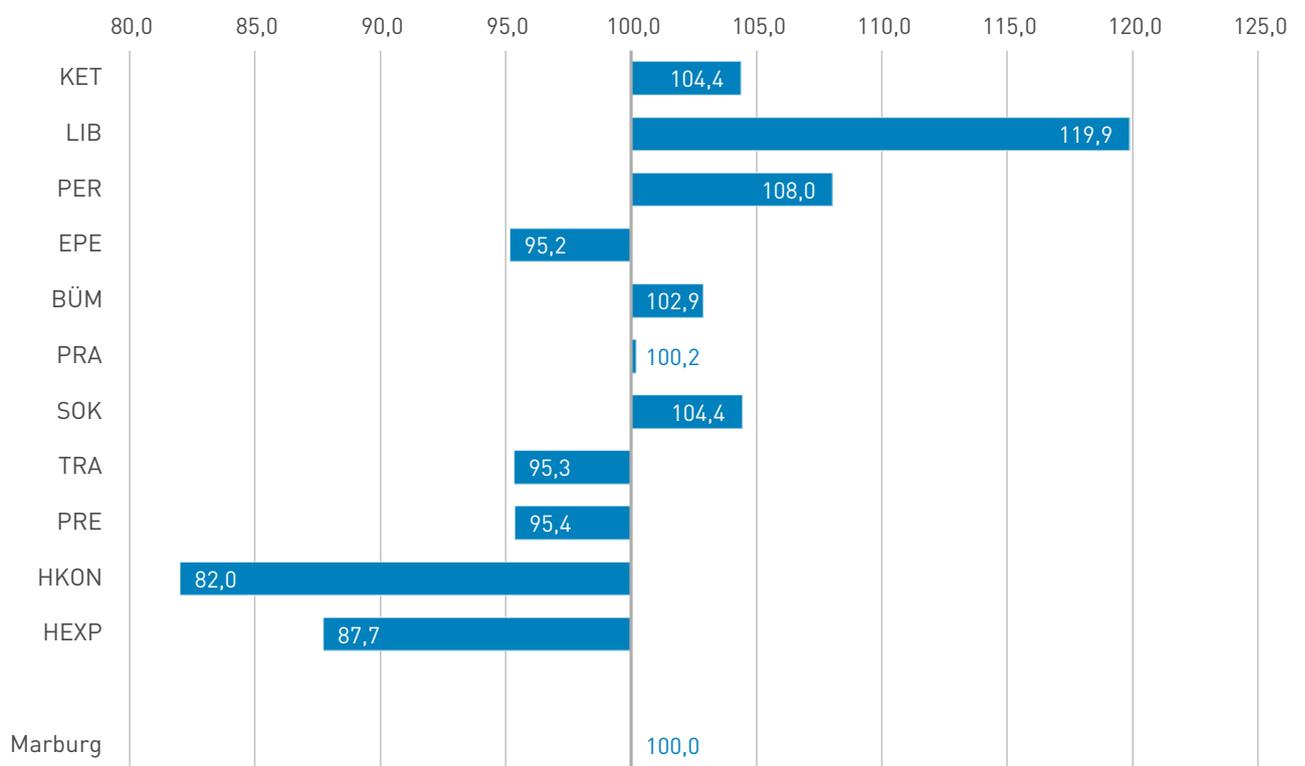
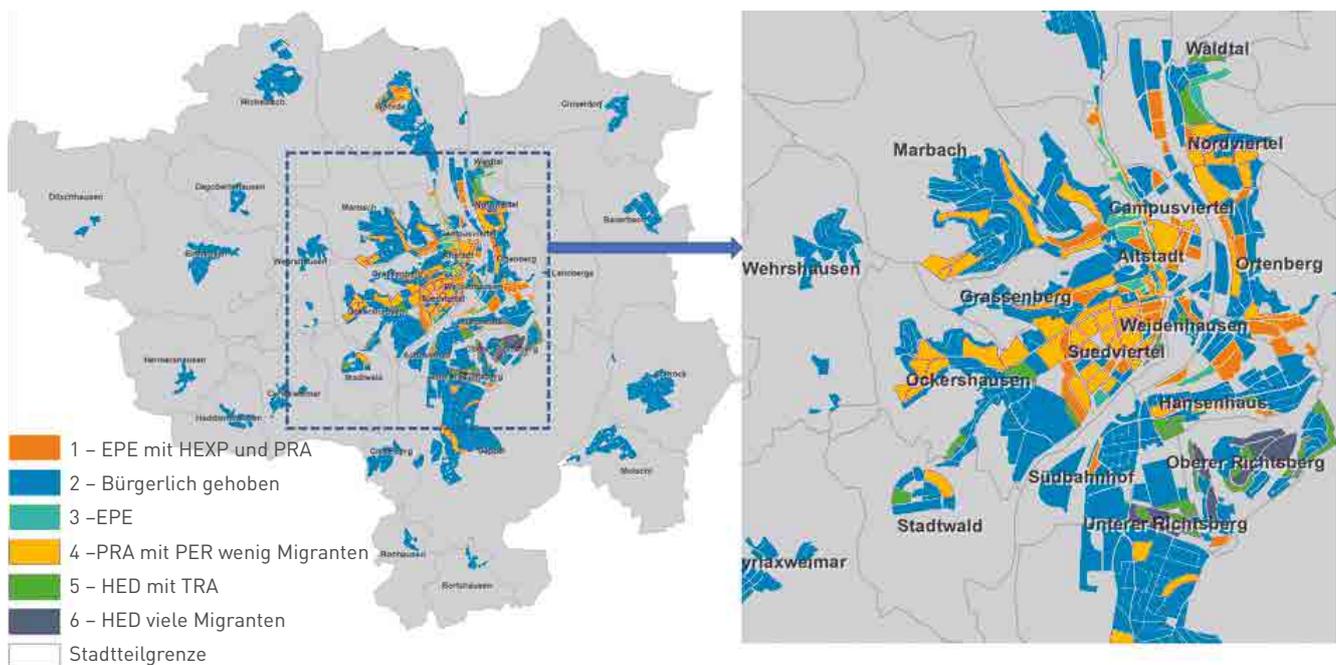


Abbildung 23: Kaufkraftindex der dominanten Milieus in Marburg (Stadt Marburg = 100), Quelle: Datenbasis Michael Bauer Micromarketing GmbH 2021, eigene Darstellung

4 MBM-Kaufkraftdaten liegen bis auf die Ebene von Straßenabschnitten vor und werden dort mit den jeweiligen Geo-Milieus verknüpft.



Cluster	KET	LIB	PER	EPE	BÜM	PRA	SOK	TRA	PRE	HKON	HEXP	MigHH	Haus- halte ge- sam	Anzahl Blöcke	Farbe	Beschreibung
1	7,4	3,0	7,1	40,7	2,7	13,1	5,3	5,5	2,2	0,6	12,4	19,2	5127	50	Orange	Jüngere Kreative und Bürgerliche
2	13,1	12,4	10,1	4,6	14,4	10,3	9,9	10,5	7,5	1,5	5,7	13,7	21192	973	Blue	Gehoben bürgerlich, wenig Zugewanderte
3	3,6	0,6	3,8	63,0	1,9	12,0	4,1	1,2	0,6	0,0	9,2	19,7	2106	12	Green	Kreative, ganz überwiegend Expeditiv
4	10,6	3,9	16,7	10,0	7,4	31,1	8,2	5,3	2,2	0,6	3,9	15,2	7033	57	Yellow	Pragmatische und Performer
5	1,9	0,2	0,8	2,6	6,2	3,5	0,4	22,3	5,8	23,6	32,7	27,0	2982	27	Light Green	Hedonisten und Traditionelle
6	0,1	0,0	1,7	0,0	1,3	0,0	3,5	16,3	3,4	57,0	16,7	38,3	1866	8	Dark Blue	Konsum-Hedonisten mit EXP und TRA
Marburg	10,0	7,6	9,5	12,8	9,8	13,4	7,7	9,6	5,3	8,9	17,1	40306	1127			

(stark) überrepräsentiert
  (stark) unterrepräsentiert

Abbildung 24: Marburg Milieucluster bis auf Blockebene, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; Geobasisdaten: Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Fast 86 % der Blöcke mit 52 % der Haushalte in Marburg sind dem **Cluster 2** zuzuordnen, welches fast die gesamte Außenstadt, aber auch große Teile der Kernstadt dominiert. Kennzeichnend ist eine breite Milieumischung, ein starkes Übergewicht der bürgerlich-traditionellen, liberalen und konservativen Milieus mit wenigen jüngeren Kreativen sowie aus dem Ausland zugewanderten Personen.

In den **Clustern 1 und 3**, die sich vornehmlich in der inneren Kernstadt, aber auch im Südviertel finden, besteht ein eindeutiges Übergewicht der jüngeren Kreativen, insbesondere des Milieus der *Expeditiven*, welches im **Cluster 3** nahezu zwei Drittel der Haushalte stellt. Dagegen sind in **Cluster 1** auch einige Haushalte der Leitmilieus (KET, LIB, PER sowie PRA) vertreten.

Das **Cluster 4** umfasst 57 Baublöcke und wird durch die jüngeren, urbanen Milieus der Performer und vor allem

der Adaptiv-Pragmatischen geprägt. Daneben sind auch Expeditiv und Konservative zu finden.

Die **Cluster 5 und 6** sind von sozial deutlich schwächeren Milieus und relativ vielen Migrantenmilieus gekennzeichnet. Daneben entfällt ein großer Anteil auf das *Traditionelle Milieu*. Die beiden Cluster unterscheiden sich durch die stark abweichenden Anteile der beiden hedonistischen Milieus. Die *Konsum-Hedonisten* stellen im **Cluster 6** weit mehr als die Hälfte der Haushalte und konzentrieren sich somit stark, insbesondere in Teilen des Oberen und des Unteren Richtsbergs.

In den folgenden Kapiteln werden diese Muster durch sozio-demografische Daten auf der Ebene der Ortsteile ergänzt und erweitert.

# 3. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung im Außen- und Binnenvergleich

## 3.1. Überblick

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung näher betrachtet. Dazu zählt zunächst der Außenvergleich, insbesondere mit anderen mittelgroßen Universitätsstädten, einschließlich der Altersstrukturentwicklung. Anschließend werden Umfang und Struktur der Marburger Außenwanderung dargestellt. Deutlich wird neben kommunalen und regionalen Spezifika die Bedeutung übergreifender Trends der letzten Jahre, insbesondere hinsichtlich der verschiedenen Folgen der Corona-Pandemie etwa für Studierende (detailliert dazu Kapitel 5).

Der übrige Teil des Kapitels untersucht die Bevölkerungsstrukturentwicklung in den Ortsteilen als Bestandteil der sozialräumlichen Betrachtung, die im folgenden Kapitel 4 durch soziale Indikatoren erweitert wird. Ein besonderes Gewicht wird bei der Binnenbetrachtung auf die Herkunftsstruktur und räumliche Verteilung der aus dem Ausland zugewanderten Bevölkerung gelegt. Um etwaige Konzentrations- und Segregationstendenzen zu ermitteln, werden diese Informationen mit der teilräumlichen Milieustruktur verbunden.

Für die Außenvergleiche wurde auf die Daten der Statistischen Landesämter zurückgegriffen; für die Wanderungsstrukturen wurde eine Sonderauswertung des hessischen StaLa herangezogen. Die Binnenvergleiche basieren dagegen auf Daten der Stadt Marburg aus verschiedenen Jahren und auf einer Auswertung der Ausländerbehörde zu den Zugewanderten.

## 3.2. Die Bevölkerungsentwicklung im Außenvergleich

Die Bevölkerungsentwicklung der drei hier im Fokus stehenden mittelgroßen Universitätsstädte verläuft in den letzten Jahren unterschiedlich. Während Gießen ein nahezu durchgängiges Wachstum verzeichnet und Tübingen sich mit etwas geringerer Dynamik weitgehend stabil zeigt, hat Marburg von Anfang 2020 bis Mitte 2021 fast 2 % der Bevölkerung eingebüßt.

Ursächlich für diese Abweichungen sind mehrere Faktoren, die sich teilweise überschneiden. Spezifische Bedingungen wie die Erstaufnahmeeinrichtung in Gießen beeinflussen die jeweilige Zahl der Zugewanderten erheblich; von Anfang 2020 bis Mitte 2021 ist die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer in Gießen auf diese Weise um 11 % gestiegen, in Marburg (-2 %) und Tübingen (-1,2 %) dagegen zurückgegangen, verstärkt durch die Folgen der Corona-Pandemie.

Doch die Restriktionen in der Pandemie werden in ihrer Wirkung ergänzt durch allgemeine demografische Entwicklungen, insbesondere die **rückläufige Zahl der 16 bis 29-Jährigen** mit ihren spezifischen, aber ebenfalls variierenden Auswirkungen auf Universitätsstädte (*siehe unten Kapitel „Studierende“*).

Darüber hinaus werden auch regionalstrukturelle Faktoren, etwa bei der **unterschiedlichen Beschäftigungsdynamik** für die Entwicklung wirksam. So konnten die umliegenden Landkreise Gießen und Tübingen leicht steigern, während sie im strukturschwächeren Kreis Marburg-Biedenkopf und der erweiterten Region mit fünf benachbarten Landkreisen seit 2015 stagniert.

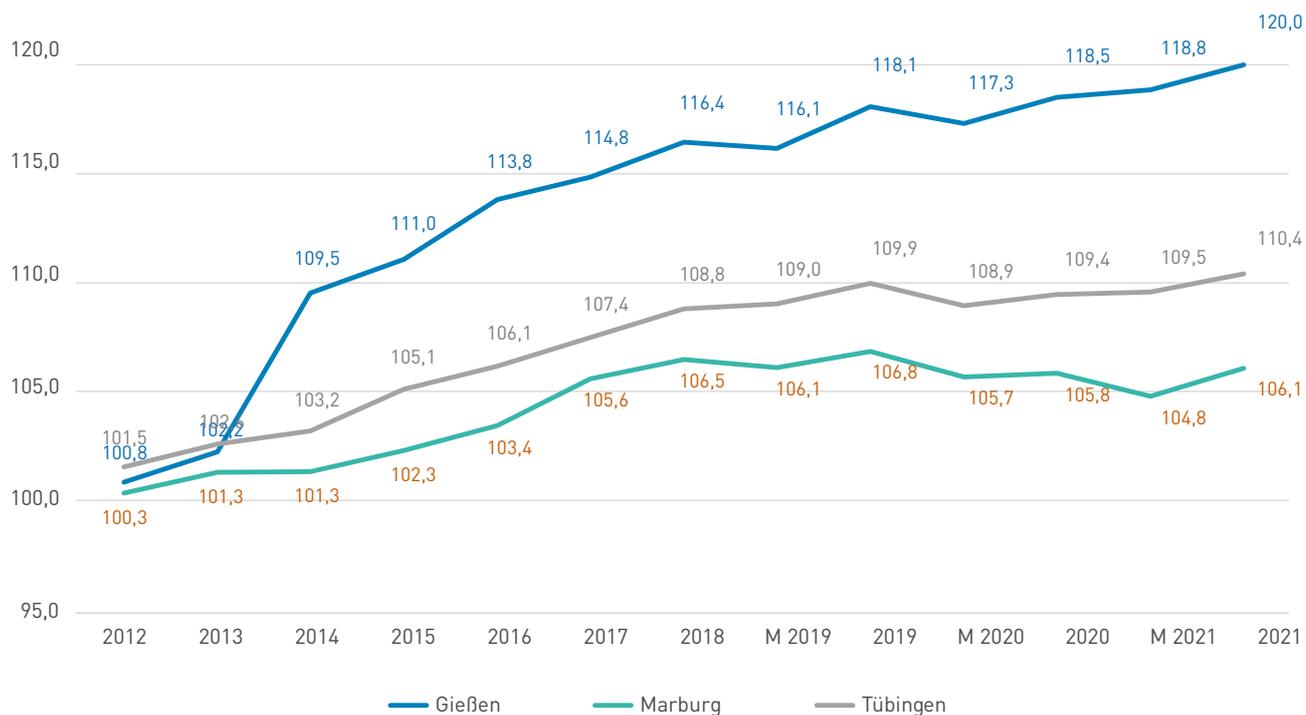


Abbildung 25: Index Bevölkerungsentwicklung der Universitätsstädte Gießen, Marburg und Tübingen 2012 bis 2021, Quellen: Datenbasis Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen; eigene Berechnung und Darstellung



Abbildung 26: Universitätsstadt Marburg. Bevölkerung nach Altersjahren 2018 und 2021. Quellen: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen

Die demografischen Verschiebungen in Verbindung mit den Corona-Maßnahmen haben in Marburg zu einem Rückgang der Zahl der 18 bis 30-Jährigen um mehr als 1.400 von Anfang 2019 bis Anfang 2022 geführt. Im Unterschied zu den beiden Vergleichsstädten verliert Marburg deutlicher bei den 25 bis 30-Jährigen, was auch mit dem eingeschränkten Verbleib von Uni-Absolventinnen und Absolventen zu tun haben kann.

Tatsächlich war bereits im Zeitraum von 2014 bis 2017 der Zuwachs bei den 25 bis 30-Jährigen mit knapp 3 % deutlich geringer als im übrigen Landkreis Marburg-Biedenkopf, wobei die Fluchtzwanderung zu berücksichtigen ist – was sich etwa beim starken Zuwachs der Zahl der jüngeren Kinder in dieser Phase ablesen lässt. Inzwischen gibt es in dieser Altersgruppe keinen Zuwachs mehr, anders als im übrigen Kreis, was bedingt auch auf eine wohnei-

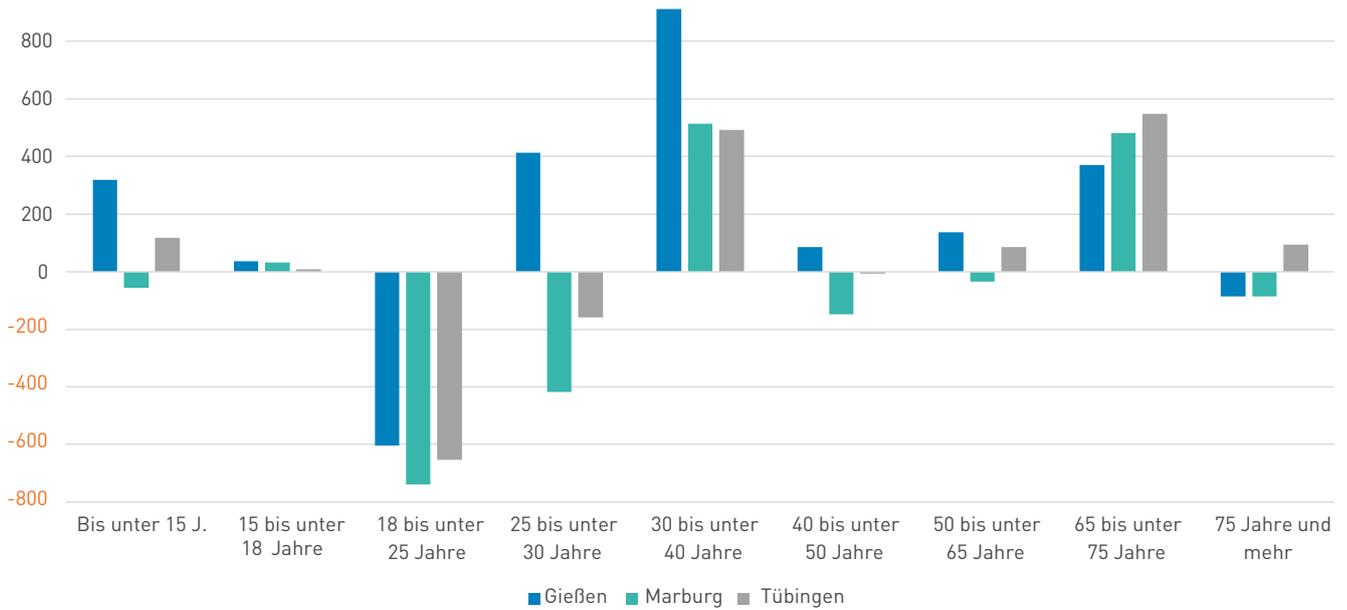
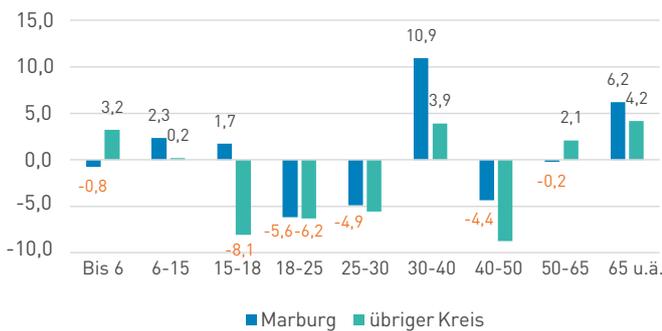
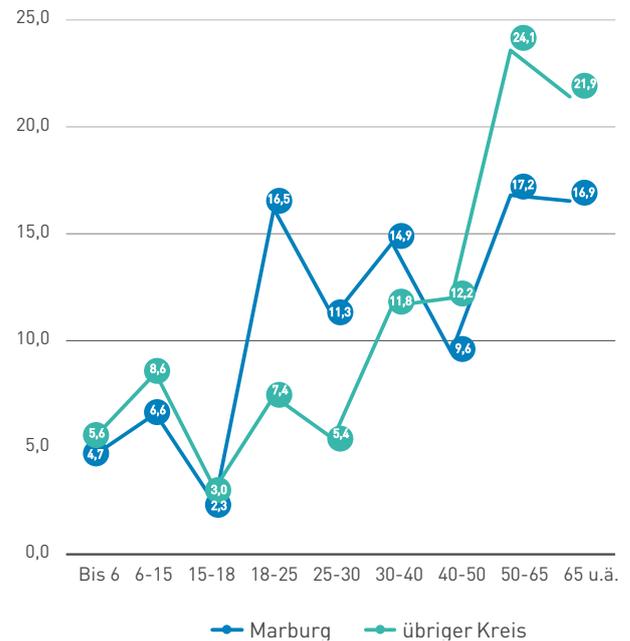


Abbildung 27: Vergleich der Altersstrukturentwicklung: Städte Marburg, Gießen und Tübingen, Quelle: Datenbasis Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen; eigene Berechnung und Darstellung

**Bevölkerungsveränderung 2017 bis 2021 nach Altersgruppen, Marburg und übriger Kreis, in %**



**Altersstruktur der Bevölkerung in Marburg und im übrigen Kreis am 1.1.2022, Anteile in %**



**Bevölkerungsveränderung 2014 bis 2017 nach Altersgruppen, Marburg und übriger Kreis, in %**

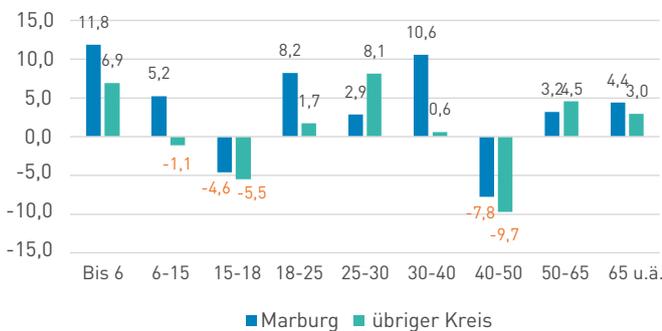


Abbildung 28: Vergleich der Altersstrukturentwicklung: Stadt Marburg und Restkreis Marburg-Biedenkopf, Quelle: Datenbasis Stat. Landesamt Hessen; eigene Berechnung und Darstellung

gentumsinduzierte Familienabwanderung schließen lässt. Auch gegenüber den beiden Vergleichsstädten fällt die Abweichung bei Kindern sowie den 25- bis 30-Jährigen auf.

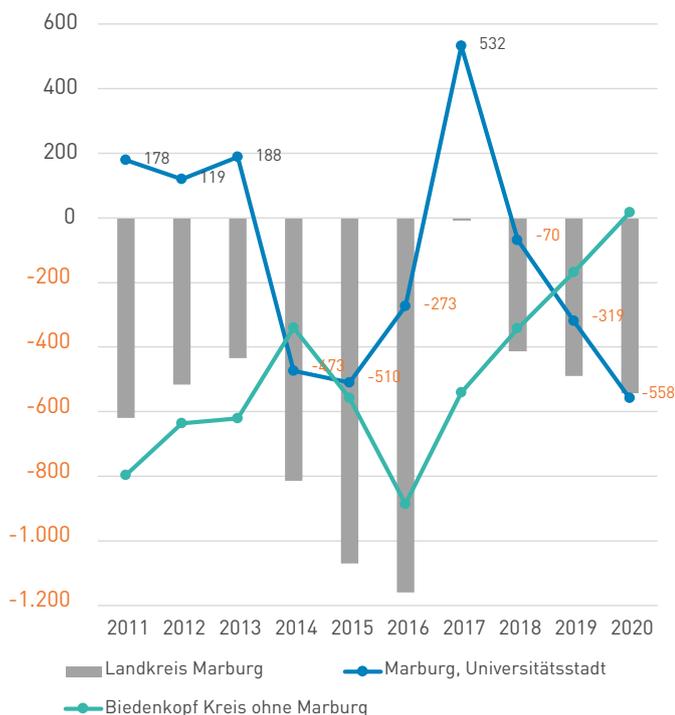
### 3.3. Wanderungsstrukturen

Mit Ausnahme des Jahres 2017 verzeichnet Marburg seit 2014 negative Bilanzen bei deutschen Staatsbürgerinnen und -bürgern, während die Überschüsse bei Nichtdeutschen seit 2016 leicht zurückgehen und 2020 pandemiebedingt sogar negativ ausfielen. Im ersten Halbjahr 2021 verlor Marburg saldiert insgesamt 708 Bürgerinnen und Bürger durch Abwanderung, während der übrige Kreis erneut einen, allerdings rückläufigen Überschuss aufwies.

Schon 2020, als der übrige Kreis erstmals in den 2010er Jahren einen leichten Gewinn bei deutschen Staatsbürgern\* erzielte, dürfte sich diese Entwicklung fortsetzen, nicht zuletzt als Effekt zusätzlicher Wohneigentumsbildung im Zuge fortbestehender Preisabstände zum Zentrum (siehe Kap. Wohnen). Wie die nebenstehende Karte verdeutlicht, ist dieser Effekt nicht ganz neu, hier bezogen auf die Bilanz der 30 bis 49-Jährigen zwischen 2013 und 2017, die für die Stadt Marburg deutlich negativ ausfällt<sup>5</sup>.

Tatsächlich sind die Fortzüge aus Marburg in den übrigen Kreis von 2015 bis 2019 relativ konstant geblieben, während sich die Zuzüge von dort deutlich verringert haben.

Bevölkerungsveränderung 2017 bis 2021 nach Altersgruppen, Marburg und übriger Kreis, in %



Bevölkerungsveränderung 2017 bis 2021 nach Altersgruppen, Marburg und übriger Kreis, in %

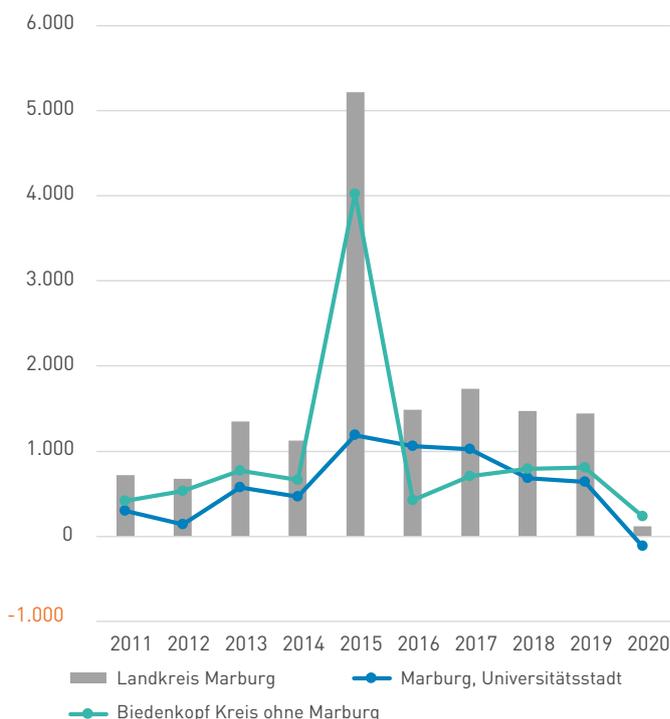


Abbildung 29: Wanderungsbilanzen deutscher und ausländischer Staatsbürger und Staatsbürgerinnen. Quellen: Eigene Berechnungen; Hessische Gemeindestatistik, diverse Jahrgänge (bis 2021)

5 Regionalstatistik.de hat Wanderungen nach Altersgruppen auf Gemeindeebene nur bis 2017 veröffentlicht.

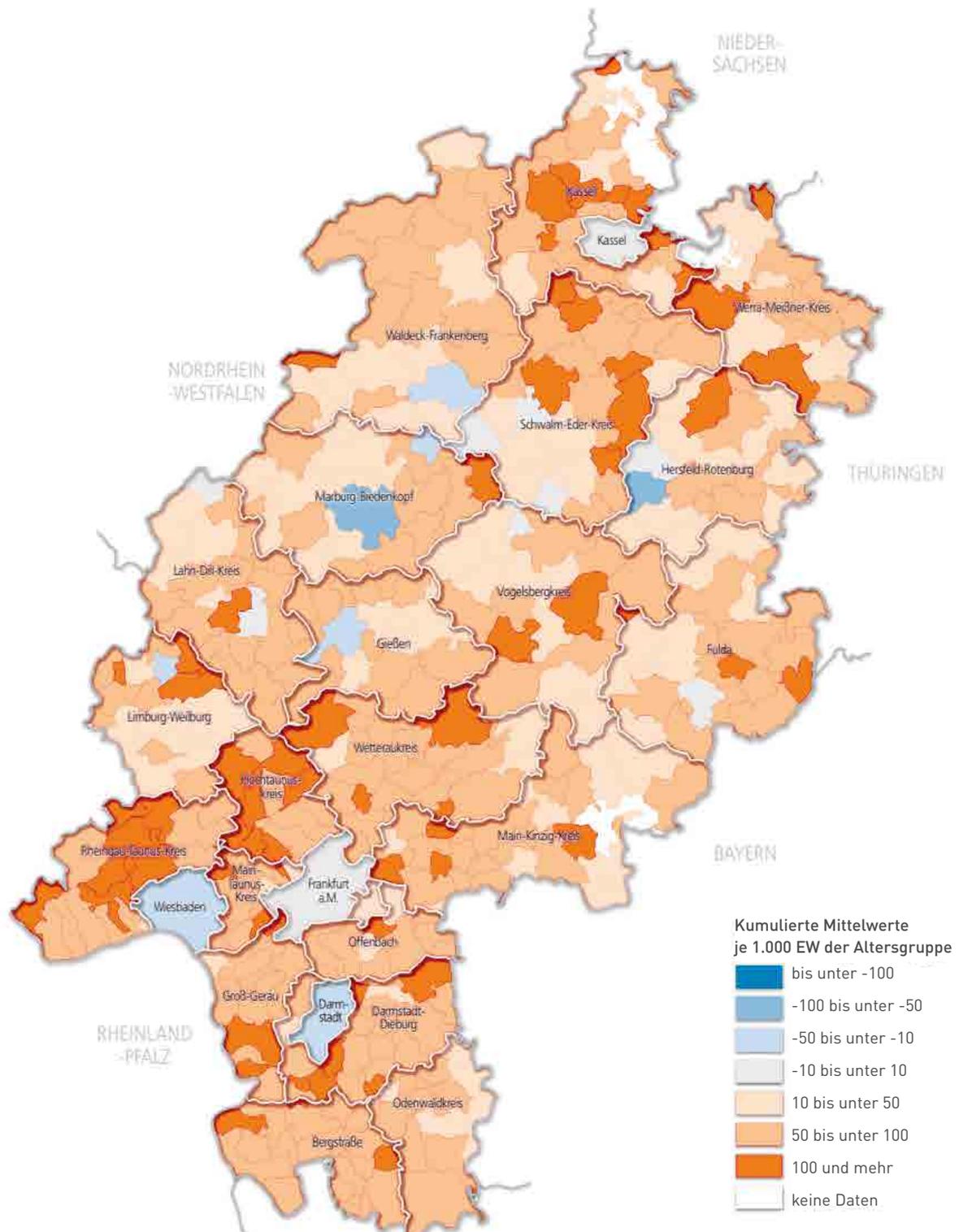


Abbildung 30: Familienwanderungen. Quelle: Stefan Fina, Bastian Heider: *Ungleiches Hessen – Wie können gleichwertige Lebensverhältnisse erreicht werden?* FES (Hrsg.) Februar 2021

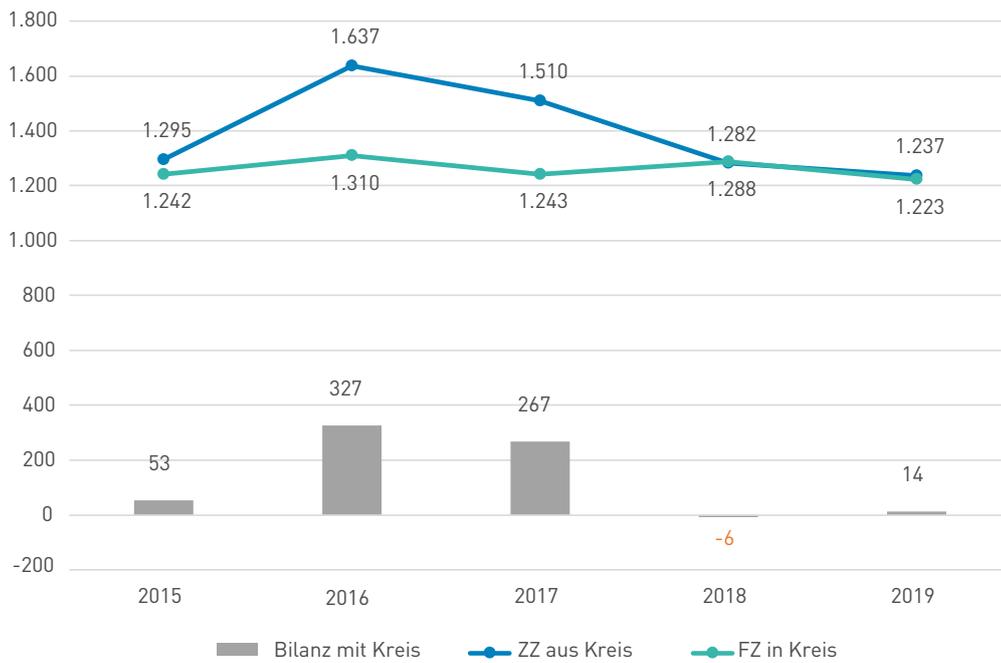


Abbildung 31: Marburg: Zu- und Fortzüge aus/in den übrigen Kreis.  
 Quelle: Datenbasis Sonderauswertung Stat. Landesamt Hessen; eigene Berechnung und Darstellung

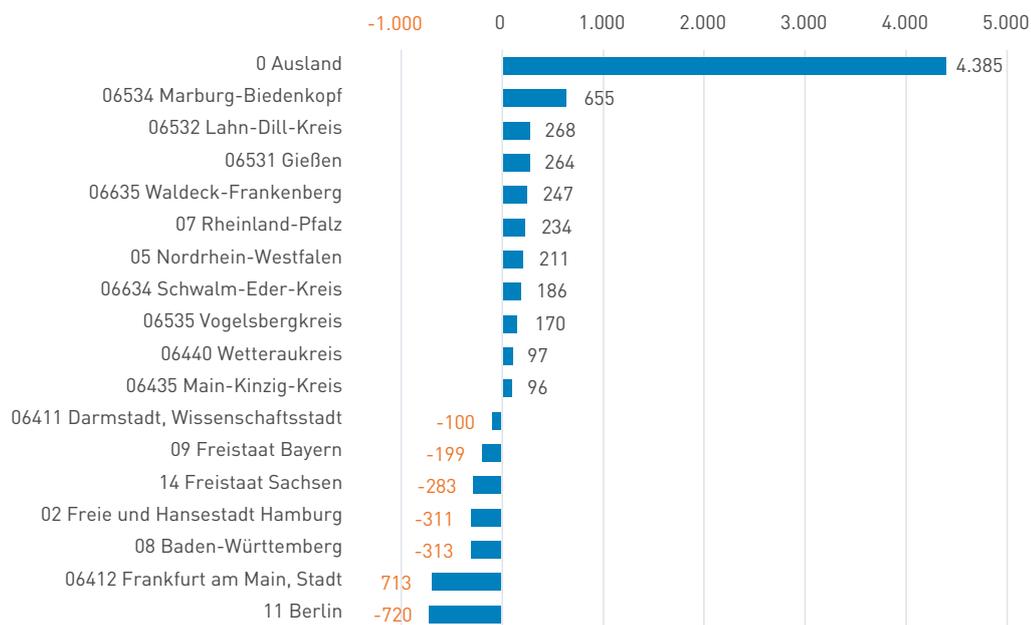


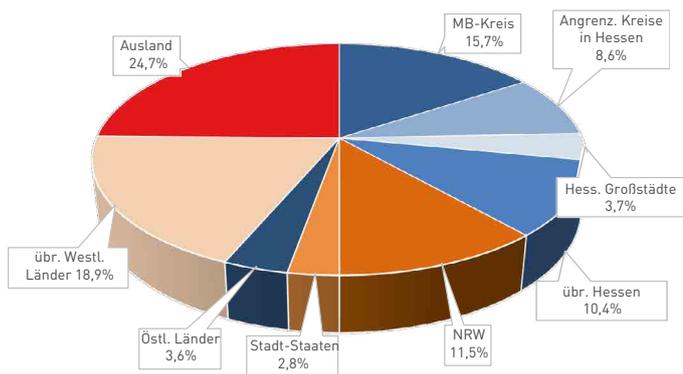
Abbildung 32: Marburg: Kumulierte Wanderungsbilanzen der Stadt Marburg 2015-2019 nach Herkunfts- und Zielgebieten. Quelle: Datenbasis Sonderauswertung Stat. Landesamt Hessen; eigene Berechnung und Darstellung

Mit Abstand größte Quelle der Wanderungsüberschüsse für die Halbddekade 2015/19 war die **Auslandswanderung**, mit weitem Abstand gefolgt von den angrenzenden Kreisen.

Deutliche **Verluste** traten **gegenüber hessischen und den übrigen deutschen Großstädten** auf. Die räumliche

Herkunfts- und Zielstruktur der Wanderungen ist weitgespannt, wie die nachfolgenden Diagramme verdeutlichen. Insofern ist die Stadt für viele Bürgerinnen und Bürger auch eine Durchgangsstation von ländlichen Gebieten in die Metropolen oder andere strukturstarke Regionen.

Herkunftsstruktur Zuzüge 2015/19



Zielstruktur Wegzüge, 2015/19

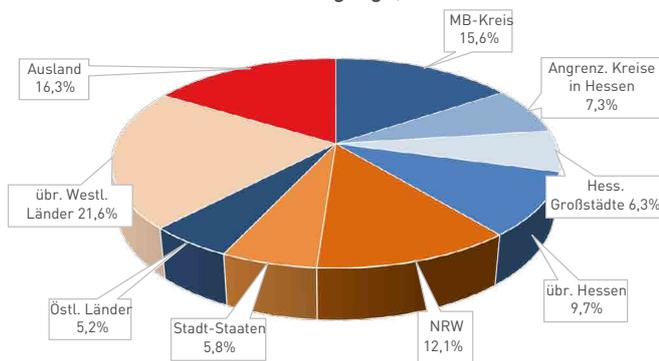


Abbildung 33: Zuzüge und Wegzüge Universitätsstadt Marburg nach Herkunfts- und Zielgebiet, kumuliert 2015-2019, Anteile an allen Zu- und Fortzügen, in %. Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistisches Landesamtes Hessen, Sonderauswertung für vhw/ Stadt Marburg

### 3.4. Bevölkerungsstrukturen und -entwicklungen in den Ortsteilen

Nachfolgend wird als Teil der sozial- und milieuräumlichen Analyse auf **Ortsteilebene** die Bevölkerungsentwicklung und -struktur nachgezeichnet. Ein zusätzliches Augenmerk gilt den beiden wichtigen Gruppen der ausländischen Zuwanderer, einschließlich ihrer Herkunftsgebiete und Altersstruktur sowie den Studierenden, insbesondere jenen, die Marburg als Wohnort angeben. Diese (Teil-)Strukturen überlagern und ergänzen sich zumindest teilweise. Durch die in den weiteren Kapiteln vorgenommene Einbeziehung von weiteren Sozial- und Milieudaten rundet sich das sozialräumliche Bild ab.

Zwischen den Ortsteilen zeigt sich sowohl im Hinblick auf die Altersstruktur (Diagramm und Tabelle oben), Anteil und Entwicklung der Zuwanderung sowie bei den Anteilen von Studierenden ein sehr heterogenes Bild, das sich teilweise in den letzten Jahren weiter verstärkt hat, auch als Folge abweichender kleinräumig Wohnungsmarktbedingungen. In einigen Fällen ist es zu signifikanten Konzentrations- bzw. Segregationstendenzen gekommen, die sich mit Hilfe von Indices quantifizieren lassen. Diese können zu einer Verfestigung sozial-räumlicher Problemlagen in sozial belasteten Ortsteilen beitragen.

Wanderungsbilanzen mit dem übrigen Bundesland Hessen, einschließlich der Großstädte, und seit 2017 auch mit den westdeutschen Flächenländern.

Insgesamt überlagern sich in Marburg verschiedene **strukturelle Wanderungsfaktoren**, deren jeweiliges Gewicht sich in den letzten Jahren allerdings verschoben hat. Während die Bildungszuwanderung rückläufig war und deutliche Verluste bei den 18- bis 25-Jährigen hervorruft, verstärkt sich die – auch Wohneigentumssuchende – Abwanderung in die Region.

Ungebrochen entwickelt sich der Fortzugsüberschuss bei den Berufseinsteigerinnen und -einsteigern, vor allem den Uni-Absolventinnen und -absolventen, oft in die hessischen und bundesweiten Ballungsräume.

Stadtteil-Nr.	Stadtteil-Name	Bis unter 16	16 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65+
211	Altstadt	3,59	65,87	12,35	4,80	7,67	5,72
212	Weidenhausen	6,61	43,52	15,69	8,21	15,62	10,35
213	Campusviertel	4,86	53,43	15,31	6,48	8,40	11,51
214	Südviertel	8,91	39,55	15,06	8,96	15,58	11,94
221	Grassenberg	9,54	36,62	12,39	9,11	14,37	17,97
222	Ockershausen	11,51	24,13	13,65	9,92	19,47	21,32
223	Stadtwald	15,27	38,87	13,33	10,00	14,87	7,67
231	Nordviertel	7,46	51,31	14,25	6,56	10,49	9,92
232	Waldtal	15,33	39,04	13,33	7,56	14,96	9,78
233	Ortenberg	10,48	34,58	15,00	10,09	15,60	14,25
234	Lahnberge	0,00	26,67	0,00	26,67	46,67	0,00
241	Südbahnhof	11,59	33,72	14,07	8,85	16,02	15,75
242	Hansenhaus	10,05	33,53	14,09	9,39	17,65	15,28
243	Oberer Richtsberg	20,91	20,50	12,65	11,14	18,20	16,60
244	Unterer Richtsberg	16,14	29,05	13,99	9,99	17,09	13,74
311	Wehrda	12,27	26,53	12,70	10,55	19,00	18,95
321	Marbach	12,94	27,06	13,67	11,52	16,42	18,39
322	Michelbach	20,32	12,99	12,25	14,94	23,90	15,59
323	Wehrshausen	14,52	15,27	7,19	9,43	26,95	26,65
324	Dagobertshausen	12,68	20,85	7,89	10,14	18,87	29,58
325	Elnhausen	14,64	14,35	10,62	13,21	25,36	21,82
326	Dilschhausen	10,18	16,77	14,37	15,57	25,15	17,96
331	Cyriaxweimar	14,50	17,66	9,29	13,75	22,49	22,30
332	Haddamshausen	13,25	15,06	11,65	11,24	27,51	21,29
333	Hermershausen	15,01	19,34	12,72	13,23	23,66	16,03
341	Ginseldorf	14,64	14,23	13,25	10,60	28,45	18,83
342	Bauerbach	14,25	20,27	13,64	10,21	25,69	15,93
343	Schröck	16,09	16,49	10,11	14,66	23,56	19,08
344	Moischt	14,00	15,72	11,47	12,20	24,30	22,31
351	Cappel	13,58	19,16	12,66	10,68	21,14	22,79
352	Ronhausen	12,08	13,04	9,66	12,56	27,54	25,12
353	Bortshausen	12,55	11,69	12,55	12,55	29,87	20,78
354	Gisselberg	16,11	17,49	11,65	14,40	22,51	17,83
	<b>Marburg</b>	<b>12,04</b>	<b>31,52</b>	<b>13,28</b>	<b>9,84</b>	<b>17,43</b>	<b>15,89</b>

■ (deutlich) überrepräsentiert ■ (deutlich) unterrepräsentiert

Tabelle 2: Altersstruktur der Bevölkerung Anfang 2021 in den Ortsteilen, Anteile in %. Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Marburg

Ortsteile	0 -5	6 -10	11 -15	16 -20	21 -25	26 -30	31 -35	36 -40	41- 45	46 -50	51 -55	56 -60	61 -65	66 -70	71 -75	76 -80	81 -85	86 u.ä.	Ver. Ew gesamt
211 - Altstadt	-33	13	-7	-3	-46	-53	-88	-38	-12	-60	-45	-2	-15	13	6	-13	18	1	-364
212 - Weidenhausen	-8	-2	-7	2	12	-53	0	5	-23	-19	-17	-1	9	20	9	9	9	0	-55
213 - Campusviertel	7	-8	-18	-9	-65	-67	35	-2	-30	-12	-26	-2	11	-6	-14	8	17	2	-179
214 - Südviertel	10	-3	-36	-18	-44	-112	-113	-24	-39	-144	-61	45	30	65	-3	21	18	-33	-441
221 - Grassenberg	-23	6	2	-5	-49	-48	-34	-24	-52	-38	-8	-14	-13	7	-15	-7	37	21	-257
222 - Ockershausen	-27	-2	15	-20	-46	-100	-28	39	-19	-102	-28	26	28	34	-28	17	28	-3	-216
223 - Stadtwald	-1	2	-25	18	-24	-21	-6	9	-20	0	-17	39	0	16	-6	8	9	0	-19
231 - Nordviertel	35	17	1	14	-102	77	33	36	23	-38	-14	20	-30	35	-6	-18	26	-9	100
232 - Waldtal	21	13	-8	-46	-94	37	11	13	12	-21	-7	-19	11	18	2	-12	13	-1	-57
233 - Ortenberg	-19	10	-7	-27	-25	-48	-55	-19	-45	-37	-20	12	-25	43	-11	-5	25	-6	-259
234 - Lahnberge	-2	-1	-1	0	0	-1	-2	-2	0	3	-1	1	3	0	0	0	0	0	-3
241 - Südbahnhof	16	20	3	-1	-39	3	4	7	-26	-6	4	15	-11	1	-15	20	1	-9	-13
242 - Hansenhaus	20	26	-15	20	-163	-40	-16	36	7	-90	-52	40	-21	77	-28	-32	29	-9	-211
243 - Oberer Richtsberg	75	19	65	-31	-84	-57	16	-10	18	-45	-91	8	15	53	-27	-47	36	-16	-103
244 - Unterer Richtsberg	32	14	13	-5	-37	9	19	31	5	19	-26	20	53	30	9	-9	-1	24	200
311 - Wehrda	47	1	0	-113	-123	-53	29	-22	-37	-82	-38	-2	23	20	-39	-53	21	16	-405
321 - Marbach	-3	1	11	-3	-92	-37	-24	-42	-20	-32	-22	27	-28	4	-23	-39	49	7	-266
322 - Michelbach	43	-28	53	-17	-13	-26	27	-1	-26	-20	35	-4	60	25	-8	-8	14	17	123
323 - Wehrshausen	4	-7	13	7	-1	7	-16	2	-18	-22	-26	18	7	0	-2	-12	13	1	-32
324 - Dagobertshausen	1	8	-7	9	6	-9	-19	-6	3	-12	-1	-1	-15	3	5	-2	11	-4	-30
325 - Elnhausen	-8	6	2	-8	-42	0	-15	-4	-11	-26	12	-21	22	15	-20	11	19	1	-67
326 - Dilschhausen	-1	0	-2	3	-7	-7	-4	0	0	3	-8	8	0	5	1	-2	0	1	-10
331 - Cyriaxweimar	-10	-4	-3	2	-6	5	-11	-10	-22	4	-12	14	-1	-4	4	3	1	-2	-52
332 - Haddamshausen	13	-2	-1	-13	-12	-4	0	4	-10	-7	-14	5	9	2	-1	11	0	1	-19
333 - Hermershausen	10	2	-19	2	-2	-11	5	3	1	-12	-4	12	-6	16	-2	-9	8	-4	-10
341 - Ginseldorf	-5	-6	2	-6	-39	-19	1	-3	-6	-38	-29	27	8	31	-5	-3	-3	6	-87
342 - Bauerbach	6	-15	5	-32	-36	-38	-11	0	-25	-44	-30	7	52	-3	-17	10	6	-3	-168
343 - Schröck	-27	3	-2	-25	-18	-12	-30	-36	-5	0	-56	56	1	21	-9	-12	10	4	-137
344 - Moischt	10	-4	-14	-2	-39	-30	-5	-2	-36	-18	10	-2	-6	31	-2	-17	9	-9	-126
351 - Cappel	-40	-26	-44	-222	-234	-138	-95	-46	-97	-139	-128	81	6	18	-10	-48	77	27	-1.058
352 - Ronhausen	6	-6	3	-4	-3	0	0	-10	4	-12	0	3	-3	4	2	-4	10	-3	-13
353 - Bortshausen	-8	4	2	-11	4	-3	0	-11	-7	-16	19	-3	3	2	-2	-8	4	-1	-32
354 - Gisselberg	-11	3	-6	-8	-31	-1	1	-11	-23	-10	0	27	4	13	-16	1	16	6	-46
<b>Marburg</b>	<b>130</b>	<b>54</b>	<b>-32</b>	<b>-552</b>	<b>-1.494</b>	<b>-850</b>	<b>-391</b>	<b>-138</b>	<b>-536</b>	<b>-1.073</b>	<b>-701</b>	<b>440</b>	<b>181</b>	<b>609</b>	<b>-271</b>	<b>-241</b>	<b>530</b>	<b>23</b>	<b>-4.312</b>

Tabelle 3: Veränderung der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner nach Altersgruppe und Ortsteil, 1.1.2016 bis 1.1.2021.  
Quelle: Eigene Darstellung, Daten der Stadt Marburg (im Anhang Tabelle mit Veränderung der Bevölkerung nach Nationalität und Alter)

Index Bevölkerungsentwicklung, 2010 = 100, 2009-2021	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Altstadt	97,6	100,0	101,4	100,9	100,3	100,2	99,4	97,6	94,1	94,9	95,8	93,6	94,3
Weidenhausen	94,4	100,0	99,9	98,6	101,6	102,0	100,1	99,1	98,5	100,1	101,2	99,2	95,0
Campusviertel4	99,3	100,0	100,2	100,6	100,3	99,4	98,2	98,0	96,7	94,3	94,1	93,7	98,4
Südviertel	98,5	100,0	101,1	100,7	100,2	100,8	101,2	101,3	99,3	98,3	99,0	97,9	96,6
Grassenberg	100,6	100,0	101,4	103,1	101,8	100,1	102,1	98,5	96,3	96,5	95,0	96,1	96,0
Ockershausen	99,7	100,0	100,9	102,2	102,4	102,6	103,5	103,3	100,4	100,0	101,2	100,0	99,1
Stadtwald	100,2	100,0	101,9	105,3	108,7	111,9	112,4	109,2	108,1	108,4	117,3	114,1	121,2
Nordviertel	97,7	100,0	99,1	102,1	105,0	107,9	111,5	111,7	113,5	116,6	118,4	117,4	117,6
Waldtal	101,4	100,0	98,4	99,7	99,3	100,4	102,6	103,1	100,5	98,7	102,3	101,2	101,1
Ortenberg	98,1	100,0	102,5	102,0	101,4	100,9	100,0	97,3	95,4	95,6	96,8	94,4	94,2
Lahnberge	107,7	100,0	92,3	69,2	65,4	76,9	69,2	42,3	65,4	46,2	42,3	57,7	42,3
Südbahnhof	98,5	100,0	102,2	102,8	106,1	107,6	106,6	106,1	102,6	105,3	107,4	107,3	106,3
Hansenhaus	99,8	100,0	101,1	100,2	100,9	99,2	102,2	102,7	100,6	101,2	100,4	99,5	102,3
Oberer Richtsberg	100,5	100,0	100,3	100,1	99,5	96,9	94,8	95,0	95,2	95,9	95,3	93,9	94,4
Unterer Richtsberg	100,9	100,0	101,4	101,5	101,1	100,5	101,8	103,8	108,3	106,5	109,6	112,0	115,5
<b>KERNSTADT</b>	<b>99,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,8</b>	<b>101,2</b>	<b>101,4</b>	<b>101,2</b>	<b>101,7</b>	<b>101,2</b>	<b>99,9</b>	<b>100,1</b>	<b>100,9</b>	<b>99,9</b>	<b>100,5</b>
Wehrda	100,6	100,0	101,0	100,1	100,8	99,6	100,2	98,2	96,6	96,3	97,1	94,8	95,7
Marbach	98,1	100,0	100,4	100,0	100,1	101,0	101,3	99,0	96,8	96,6	97,2	95,4	95,8
Cappel	100,7	100,0	100,6	100,9	101,7	100,9	1087,9	103,9	97,5	97,4	96,7	96,1	95,4
Außenstadtteile zus.	99,9	100,0	100,2	100,0	100,2	100,0	102,2	100,2	96,8	96,4	96,5	95,4	95,8
<b>Marburg</b>	<b>99,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,6</b>	<b>100,7</b>	<b>101,0</b>	<b>100,7</b>	<b>101,9</b>	<b>100,8</b>	<b>98,7</b>	<b>98,7</b>	<b>99,2</b>	<b>98,2</b>	<b>98,7</b>

Tabelle 4: Index der Bevölkerungsentwicklung, Ortsteile, 2009 bis 2021 (2010 = 100), Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2022

In den meisten Ortsteilen ist die Bevölkerung seit 2015 zurückgegangen, was allerdings ganz überwiegend durch die Abnahme der deutschen Staatsbürgerinnen und Staatsbürger verursacht wurde. Dem steht in den meisten Ortsteilen ein unterschiedlich starker Zuwachs von Ausländerinnen und Ausländern gegenüber. Dieser konnte den Verlust bei den deutschen Staatsangehörigen allerdings nur teilweise kompensieren (siehe Tabellen und Diagramm).

Im Jahr 2021 hat sich die Bevölkerungsentwicklung insgesamt stabilisiert, wobei einem positiven Saldo bei Ausländerinnen und Ausländern ein wanderungsbedingter Rückgang bei Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit gegenüberstand. Im Saldo der vergangenen sechs Jahre hat die Stadt Marburg mehr als 4.700 deutsche Staatsangehörige verloren und gut 2.200 Ausländerinnen und Ausländer hinzugewonnen.

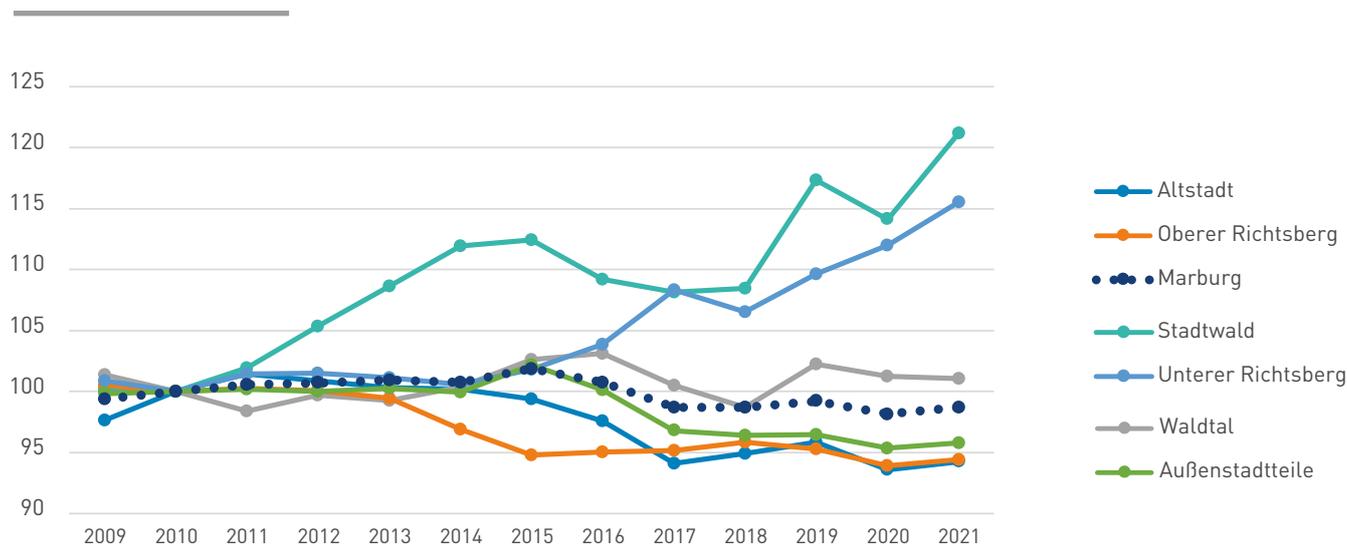


Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Bezirken, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2022; eigene Berechnung und Darstellung

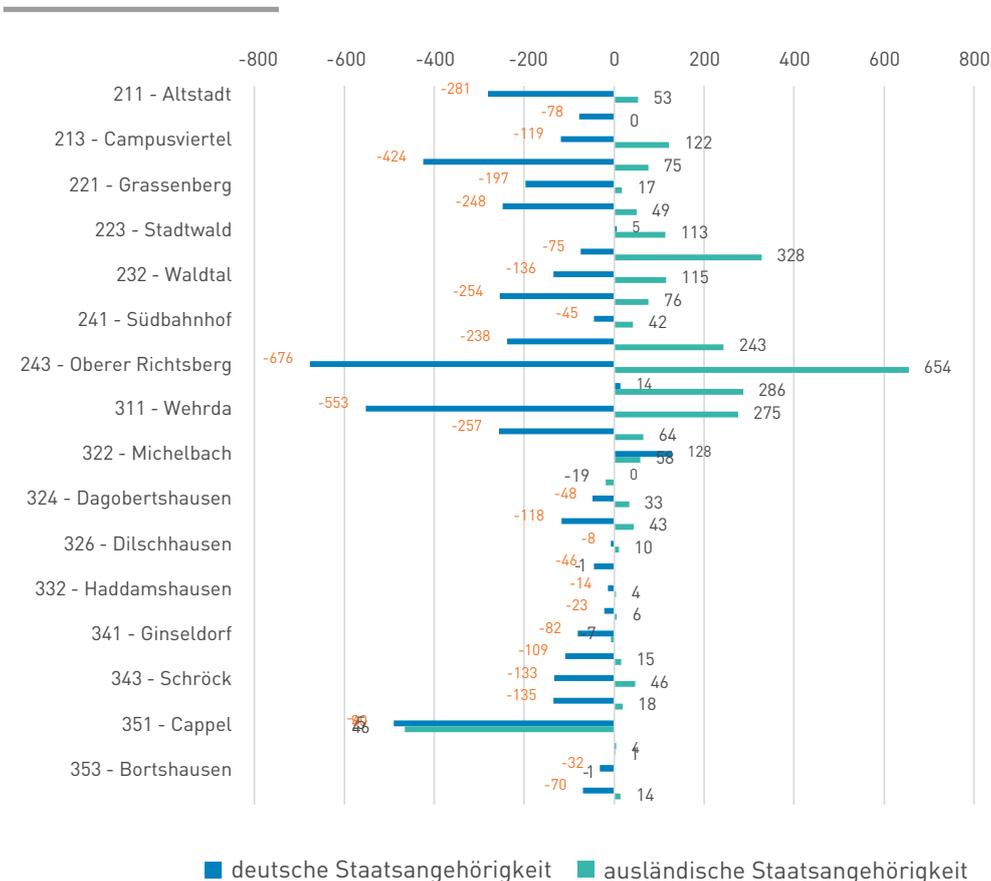


Abbildung 35: Veränderung der Bevölkerung nach Nationalität in den Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

Auffällig ist in diesem Kontext die abweichende Entwicklung zwischen dem Oberen und dem Unteren Richtsberg. Während am Oberen Richtsberg die Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit stark zurückgegangen ist und ähnlich wie in Stadtwald und Waldtal zu mehr als 80 % durch ausländische Zuwanderungen ausgeglichen wurde, blieb die Zahl der am Unteren Richtsberg nahezu unverändert. Hohe Verluste bei deutschen Staatsangehörigen waren auch in Cappel, Wehrda sowie im Südviertel festzustellen.

**Altersstrukturell** ist bis Ende 2020 in allen Ortsteilen der Anteil der Seniorinnen und Senioren über 65 Jahren um bis zu 5,7 Prozentpunkte (Marburg: 1,7 Prozentpunkte) angestiegen, während die Veränderung des Anteils der übrigen Altersgruppen stark variiert. Innerhalb der **Kernstadt** ist nur in der Altstadt der Anteil der 16 bis 29-Jährigen weiter gestiegen – um 3,1 Prozentpunkte –, während er in Marburg insgesamt (-2 Prozentpunkte) rückläufig war. Hier wirkt sich die **gestiegene teilträumliche Konzentration der Studierenden** deutlich aus – angesichts rückläufiger Studentenzahlen und begrenztem Wohnangebot sowie steigenden Mieten mit allerdings unklaren Perspektiven. Familien oder Alleinerziehende mit Kindern stellen in den studentisch geprägten Vierteln nur einen sehr geringen Bevölkerungsanteil, insbesondere in der Altstadt.

Die dargestellten Veränderungen in der Altersstruktur wirken sich entsprechend auf die Veränderung des Anteils ausländischer Zugewanderter in den Altersgruppen aus.

Besonders stark hat dieser Anteil in den Altersgruppen der Vorschulkinder und der 26 bis 35-Jährigen zugenommen, also häufig bei Familien mit Kindern.

Am **Oberen Richtsberg** hat sich der Anteil der ausländischen Kinder unter sechs Jahren von 2015 bis 2020 mehr als verdoppelt. Auf die vier sozial schwächeren Ortsteile – Oberer und Unterer Richtsberg, Waldtal und Stadtwald – entfallen drei Viertel des Anstiegs an ausländischen Kindern und Jugendlichen in Marburg seit 2016. Viele kleinere Außenstadtteile, mit Ausnahme von Wehrda, haben dagegen seit 2015 kaum eine Veränderung der Zahl der nichtdeutschen Bürgerinnen und Bürger erlebt.

Entsprechend ist die **Segregation** ausländischer Kinder und Jugendlicher auf Ortsteilebene von 38,5 % in 2015 auf 40,9 % Anfang 2021 angestiegen; das heißt, zwei von fünf ausländischen Kindern müssten in einen anderen Ortsteil umziehen um eine Gleichverteilung dieser Gruppe im Stadtgebiet herzustellen.

Die erhebliche Segregation ist bei Kindern bzw. Familien mit Kindern grundsätzlich stärker ausgeprägt als in der Gesamtbevölkerung. Besonders ungleich verteilen sich teilträumlich und bundesweit Kinder in Haushalten mit SGB-II-Bezug und Zuwanderungsgeschichte, wie auch in Marburg festzustellen ist.

Diese Konzentration sozial benachteiligter Kinder hat das Potenzial, sich negativ auf die Integrations- und Lebens-

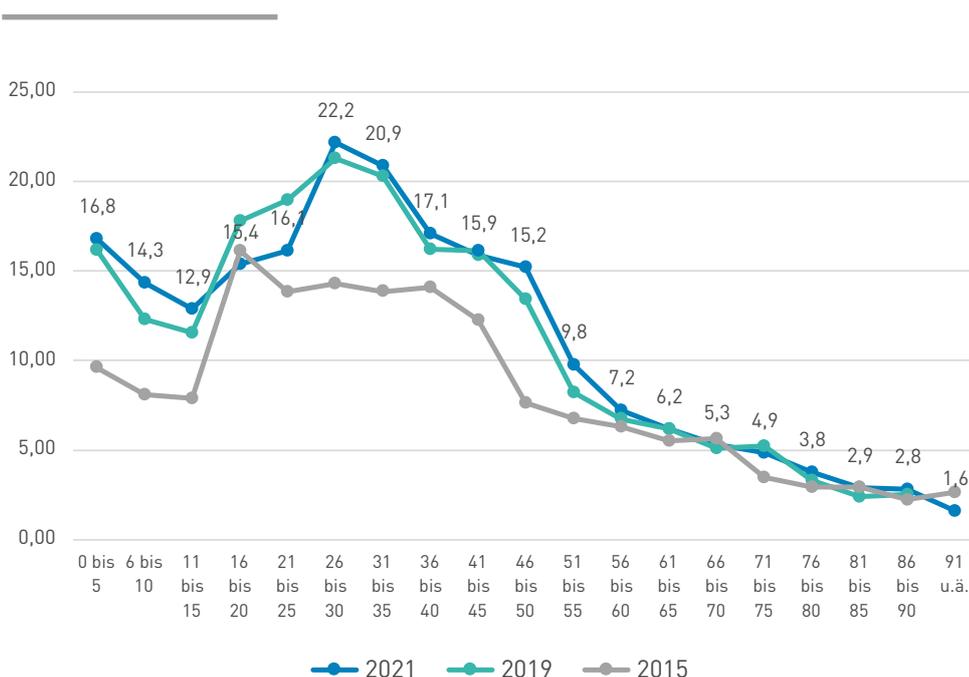


Abbildung 36: Anteile von Ausländerinnen und Ausländern in den Altersgruppen in Marburg, 2015, 2019 und 2021, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

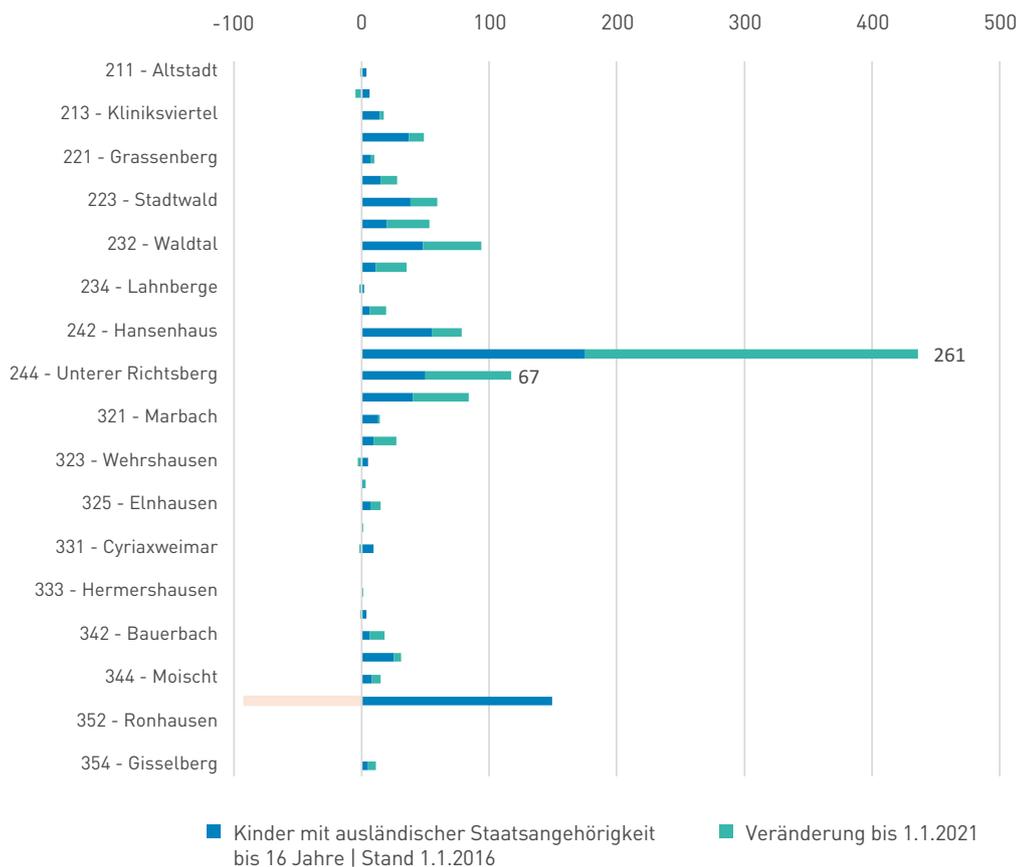


Abbildung 37: Ausländische Kinder und Jugendliche in den Ortsteilen – Veränderung 2016 bis 2021. Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

chancen der jungen Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Quartieren auszuwirken<sup>6</sup>.

Am Oberen Richtsberg weist vor allem die Astrid-Lindgren-Grundschule seit etlichen Jahren einen hohen Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund auf, der aber, anders als in der Gesamtschule Richtsberg, nur einen geringen Zusatzimpuls durch die Fluchtzuwanderung vor allem seit 2015 erhalten hat.

Angesichts des hohen Anteils von Vorschulkindern in diesen Quartieren, insbesondere am Richtsberg, ist aber bei gleichbleibender Wohnverteilung mit einem weiteren Anstieg dieses Anteils zu rechnen.

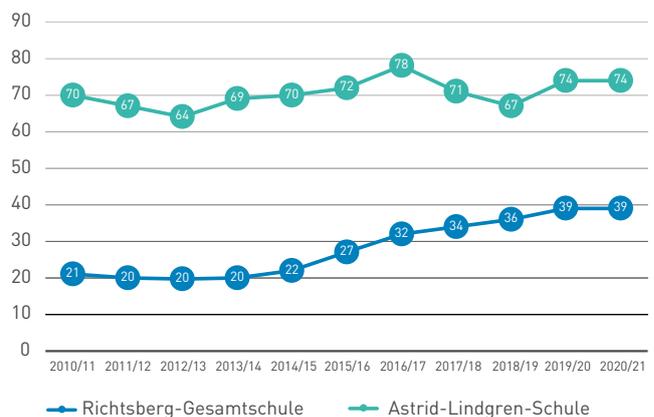


Abbildung 38: Anteil der Schülerinnen und Schüler mit Migrationshintergrund in Schulen am Oberen Richtsberg, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

<sup>6</sup> Vgl. Helbig, M., Jähnen, S.: Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Discussion Paper P 2018-001, WZB Berlin, Berlin 2018; Jeworutzki, S.: Segregation und Bildungsteilhabe in NRW. Impulsforum1: Soziale und ethnische Segregation in NRW. Bochum, Ruhr-Universität Bochum/ZEFIR, 14.11.2017 <https://docplayer.org/112577948-Segregation-und-bildungsteilhabe-in-nrw.html>; Parade, R., Heinzel, F. Sozialräumliche Segregation und Bildungsungleichheiten in der Grundschule – eine Bestandsaufnahme. ZfG 13/ 2020, S. 193–207. <https://doi.org/10.1007/s42278-020-00080-w>; Nonnenmacher, A.: Städtische Armutsquartiere und Bildung. In T. Coelen, A. J. Heinrich & A. Million (Hrsg.), Stadtbaustein Bildung. Wiesbaden: Springer VS 2015, S. 137–145

### 3.5. Vielfältige Herkunftsstrukturen der Ausländerinnen und Ausländer in Marburg

Die Milieuzugehörigkeit überlagert in Fragen von Lebensgestaltung und typischen Einstellungen grundsätzlich die ethnische und religiöse Herkunft von Zugewanderten, doch in Marburg sind teilweise auch spezifische räumliche Zusammenhänge zwischen Herkunft und Lebenswelt bzw. Milieuzugehörigkeit zu erkennen. Dies gilt insbesondere für die Fluchtzuwanderung der vergangenen Jahre, hat aber auch viel mit dem lokalen und regionalen Arbeitsplatzangebot oder dem auch von Bildungsausländerinnen und -ausländern genutzten Hochschulstandort zu tun.

Insgesamt belegt Marburg mit einem **Anteil von Nichtdeutschen von 13,6 % Mitte 2021** in Hessen nur den 112. Rang unter den Kommunen, was bereits auf die **niedrige Repräsentanz bestimmter (Herkunfts-) Gruppen** hindeutet – obwohl insgesamt 140 Staatsangehörigkeiten vertreten sind.

Wie die folgenden Diagramme verdeutlichen, weicht die Zusammensetzung der nichtdeutschen Bevölkerung erheblich von den Strukturen im gesamten Land oder auch jenen in der strukturähnlichen Universitätsstadt Tübingen ab<sup>7</sup>.

In Marburg stammt ein Drittel der Nichtdeutschen aus einem der acht **Haupt-Asylherkunftsländer (HKL)**. Dieser Anteil ist mehr als doppelt so hoch als im Bundesmittel und auch erheblich höher als in **Tübingen** (siehe Diagramm oben und Anhang, Diagramm 3). Im Oberzentrum Marburg leben 31 % aller Nichtdeutschen und mehr als die Hälfte der Personen aus den Asyl-Herkunftsländern (HKL) innerhalb des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Stark überrepräsentiert sind in der Stadt auch Bewohnerinnen und Bewohner aus den ehemaligen Teilrepubliken der UdSSR (ohne Baltikum), sowie aus Ost- und Südostasien, was auch mit ihrem Anteil unter den Studierenden zusammenhängen dürfte, wie die Teilraumanalyse zeigt. Knapp 49 % der Nichtdeutschen in Marburg sind weiblich,

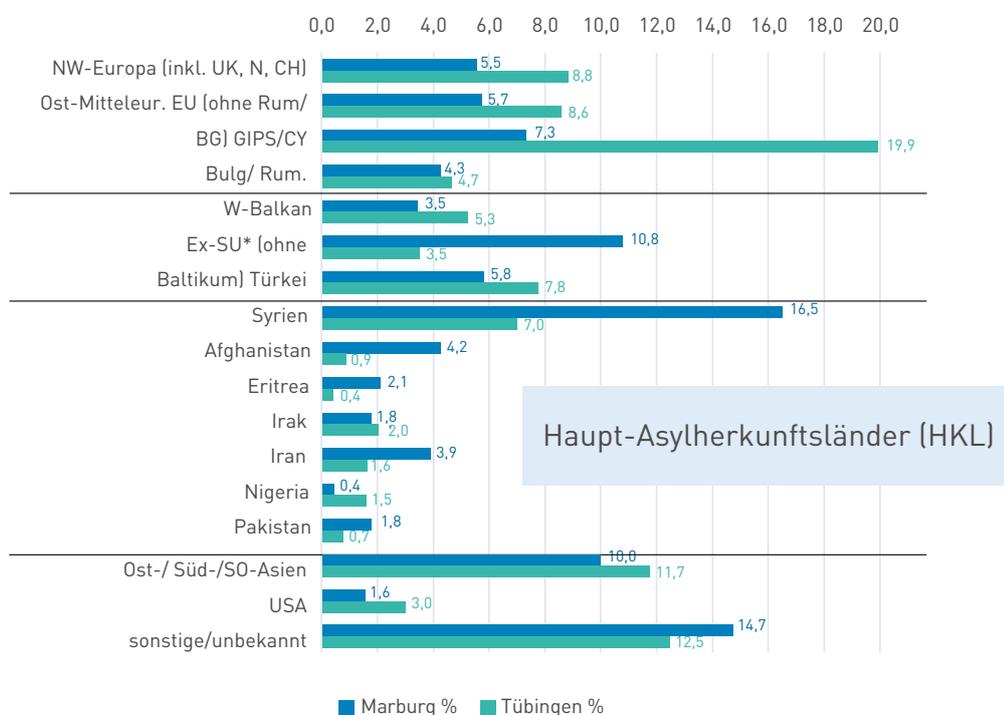


Abbildung 39: Herkunftsstruktur der ausländischen Bevölkerung in Marburg und Tübingen, Quelle: Datenbasis Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen; eigene Berechnung und Darstellung

7 Quelle: Ausländerbehörde Marburg und AZR (Ausländerzentralregister). – Die Stadt Gießen bleibt aufgrund ihrer besonderen Rolle bei der Erstaufnahme von Geflüchteten hier unberücksichtigt.

unter den Zugewanderten aus den Haupt-Asylherkunftsländern liegt dieser Anteil bei 41 %.

Erheblich **unterrepräsentiert** sind dagegen Bewohnerinnen und Bewohner aus nahezu allen Teilen der **Europäischen Union**, die es auf einen Gesamtanteil von 23 % bringen, aber auch Personen mit türkischer Staatsangehörigkeit. Deren Anteil beträgt 5,8 % und ist damit weniger als halb so hoch wie in Deutschland insgesamt.

Somit weist Marburg ein Defizit gerade bei jenen Herkunftsgruppen auf, die bundesweit die höchste Beschäftigungsquote aufweisen, wie die nachfolgende Übersicht des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung verdeutlicht (IAB 2022: 3). Diese Zahlen bestätigen die relativ geringe Rolle der Arbeitsmigration in und für Marburg – mit Ausnahme des wissenschaftlichen Bereichs.

### 3.6. Verteilung und residentielle Segregation in den Ortsteilen

Die innerstädtische Verteilung und häufige Segregation unterschiedlicher Herkunftsgruppen von Zugewanderten ist Gegenstand intensiver Debatten über Formen „erfolgreicher Integration“, wobei die Positionen häufig von unterschiedlichen Vorstellungen hinsichtlich der Ansprüche an Integration geprägt sind (Krüger 2019). Durch die umfangreiche Fluchtzuwanderung hat diese – keineswegs neue<sup>8</sup> – Diskussion, wie zum Thema Wohnsitzauflage bereits erwähnt, erheblich an Fahrt aufgenommen<sup>9</sup>.

Zum einen wird die Rolle von Ankunftsquartieren („Arrival City“) in entsprechend vorbereiteten Städten als Ausgangspunkt für Orientierung und Eingewöhnung sowie eine sukzessive Teilhabe betont. Zum anderen wird jedoch vor einer räumlichen Verfestigung sozio-ökonomischer Benachteiligungsstrukturen gewarnt, die sich bis hin zu Parallelgesellschaften mit geringer werdenden Teilhabechancen entwickeln können.<sup>10</sup> Entsprechend „sollte

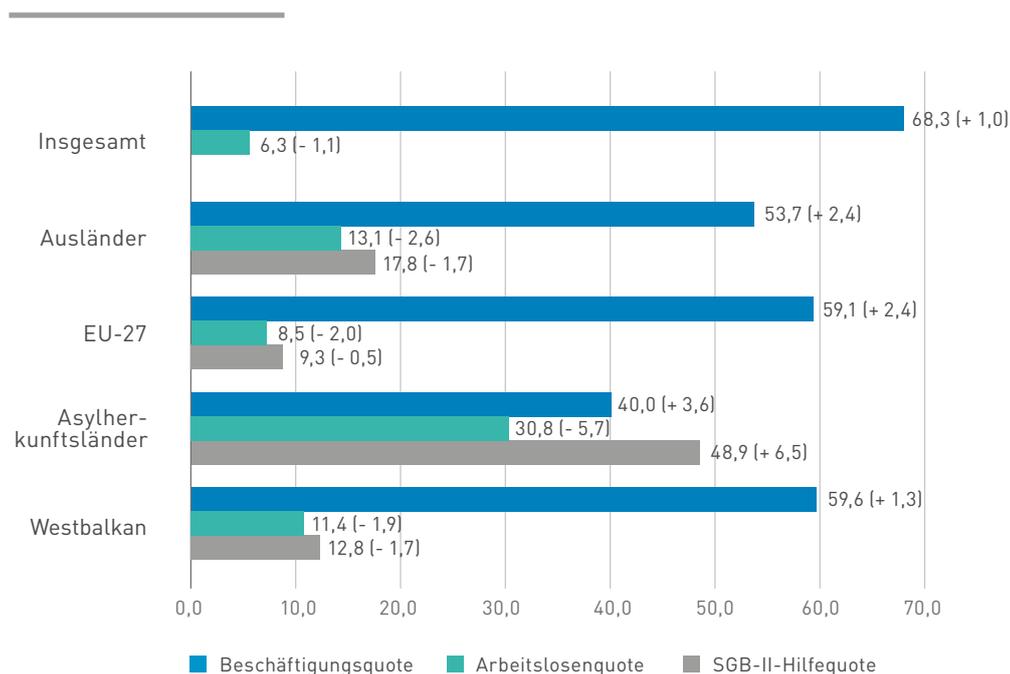


Abbildung 40: Arbeitsmarktindikatoren nach Staatsangehörigkeit in Deutschland, Januar 2022, Quelle: IAB Migrationsmonitor 2022

8 Etwa: Friedrich, L.: Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. BAMF, Integrationsreport Nr. 4, 2008.

9 Siehe exemplarisch: Wiegandt, CC.: Wohnorte von Flüchtlingen in Deutschland – eine Balance zwischen freier Wahl und Zuweisung. In: Becker M., Kronenberg V., Pompe H. (Hrsg.) Fluchtpunkt Integration. Springer VS, Wiesbaden 2018, 299-318; Lauerbach, T., Götdecke-Stellmann, J.: Segregation, Konzentration, Dekonzentrationsstrukturen von Zuwanderern in deutschen Großstädten. Stadtforschung und Statistik. Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, 32(2), 2019, 6-13. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-64106-9>

10 Vgl. Saunders, D.: Arrival City. Karl Blessing Verlag, 2011; Die neue Völkerwanderung – Arrival City. München: Pantheon Verlag 2013; Schmidt, K.: „Arrival Cities“ – Ankommen in Deutschland? Das Konzept „Ankunftsstadt“ und seine Übertragbarkeit. Bundeszentrale für politische Bildung 2018 Schulze-Böing, M.: Stadt der Vielfalt, Stadt in Bewegung. Ankunftsstadt Offenbach am Main: Urbanisierung durch Migration und Nutzungsmischung. transcript Verlag 2018. Farwick, A.: Segregation und Integration – ein Gegensatz?, Bundeszentrale für politische Bildung, 9.7.2018, <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216880/segregation-und-integration>

von Seiten der Stadtplanung und Wohnungspolitik alles unternommen werden, um das Ausmaß der räumlichen Konzentration einkommensarmer Bevölkerungsgruppen – zumindest in ihren extremen Formen – abzumildern“ (Farwick 2018), wobei ein verstärktes Engagement im sozial geförderten Wohnungsbau für einkommensschwächere Gruppen in kleinteiliger Streuung empfohlen wird. Ergänzend kann auch mit dezentralen Belegungsrechten gearbeitet werden.

Hinzuzufügen bleibt, dass aussagekräftige und – im zeitlichen Längs- und im räumlichen Querschnitt – vergleichende empirische Studien zu den Folgen unterschiedlicher residentieller Segregation auf Integration und Teilhabe bisher eher selten sind.

Auch in **Marburg** verbinden sich allgemeine sozio-ökonomische Problemlagen und die räumliche Konzentration

von Teilen der Zugewanderten. Zunächst soll hier auf die räumliche Verteilung von Migrantinnen und Migranten eingegangen werden, bevor im Folgekapitel weitere Faktoren der sozialen Lage einbezogen werden, so der SGB II und SGB XII-Bezug, die teilräumliche Kaufkraft und der Sozialwohnungsbestand.

In den vier **Ortsteilen mit besonderem Förderbedarf** leben 30,5 % aller Nichtdeutschen in Marburg. Stark überproportional vertreten sind Zugewanderte aus den acht wichtigsten Asyl-Herkunftsländern (HKL)<sup>11</sup>, von denen kumuliert 46,2 % in Stadtwald, in Waldtal sowie am Oberen und Unteren Richtsberg wohnen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung variiert zwischen 8,4 % (Stadtwald) bis knapp unter 17 % in Waldtal und am Oberen Richtsberg.

In den vier Ortsteilen leben sogar 47 % aller Zugewanderten aus der ehemaligen UdSSR, allein 21 % am Oberen



Abbildung 41: Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung nach Herkunftsstaaten/-gebieten in ausgewählten Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

11 Datenbasis: Ausländerbehörde Marburg, anonymisierte Straßendaten Mitte 2021 sowie Oktober 2018, Auswertung: vhw.

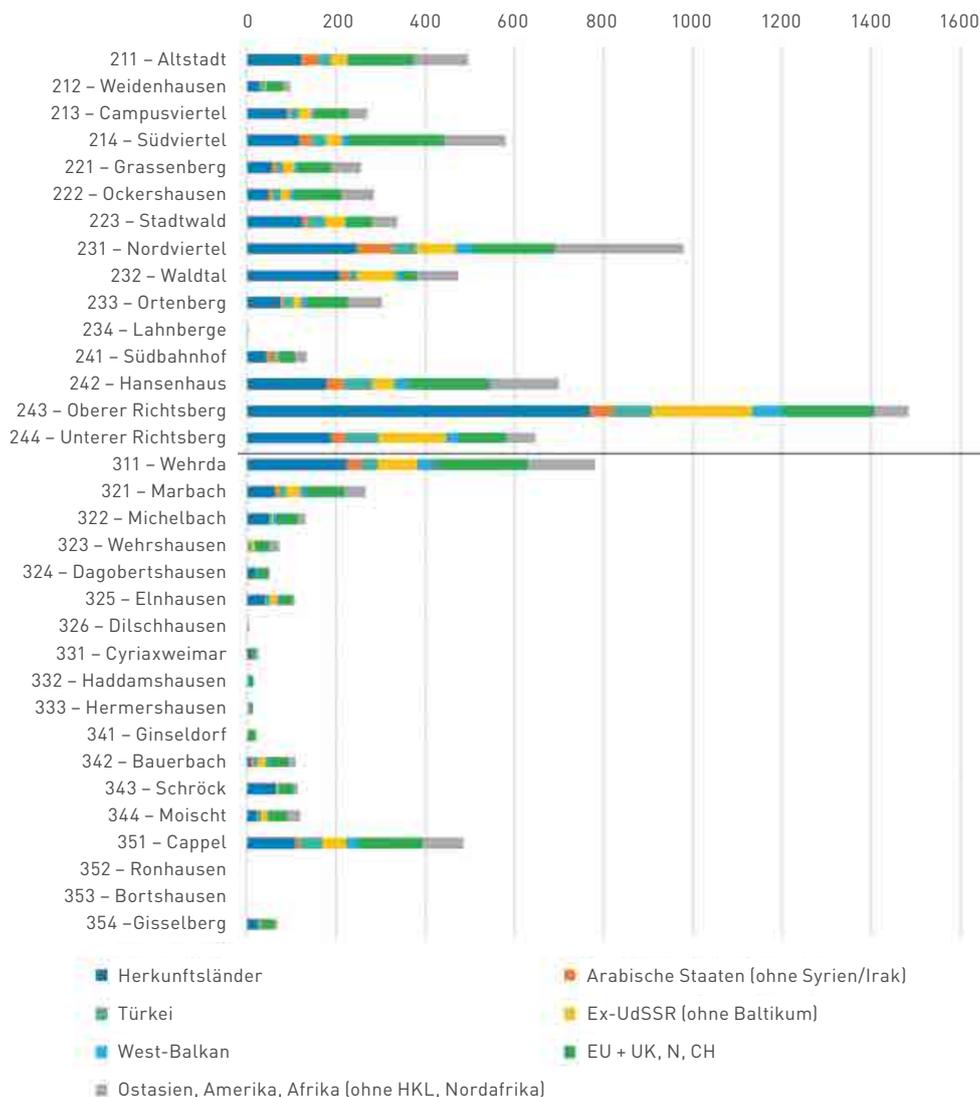


Abbildung 42: Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner nach ausgewählten Staatsangehörigkeiten in den OT 2021, Quelle: Ortsteilen der Stadt Marburg, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

Richtsberg. Sie stellen dort zwischen 3 % und 6,5 % der Bevölkerung. Menschen aus der Türkei, Bulgarien oder Rumänien sind in den vier Ortsteilen dagegen nur durchschnittlich bzw. leicht überdurchschnittlich gemeldet; sonstige EU-Bürgerinnen und -Bürger und Bildungsausländerinnen und -ausländer sogar stark unterrepräsentiert.

In den übrigen Ortsteilen der **Kernstadt** ist das Bild wesentlich gemischer, etwa im Nordviertel oder in der Altstadt, wo vor allem Studierende aus verschiedenen Kontinenten zu finden sind. Besonders breit sind Staatsangehörige aus den anderen EU-Ländern verteilt; ein Drittel von ihnen wohnt in den Außenstadtteilen.

Das Diagramm auf der übernächsten Seite dokumentiert die stark abweichende Entwicklung von Zu- und Abwanderung nach Staatsangehörigkeiten zwischen den Ortsteilen. Entsprechend der vorliegenden Datenbasis wurde die

Veränderung der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner aus verschiedenen Herkunftsgebieten dargestellt. Auffällig sind die Verluste in jenen Kernstadt-Ortsteilen mit einem hohen Anteil von Studierenden; teilweise sind alle Gruppen vom Rückgang betroffen, wie in der Altstadt, in Weidenhausen oder im Campusviertel.

Teilweise kann diese Entwicklung neben dem Wunsch zu nachbarschaftlichem Zusammenleben in der Herkunftsgemeinschaft auch den vergleichsweise hohen Mietanstiegen und dem Fortzug in andere Stadtteile zugeschrieben werden. Neben einigen Gebieten in der Außenstadt verzeichnen vor allem der Obere und Untere Richtsberg Zuwächse bei Nichtdeutschen. Für diese Zunahme sind vornehmlich Zugewanderte aus Syrien und den übrigen Asyl-Herkunftsländern verantwortlich. So entfällt mehr als die Hälfte des Nettozuwachses bei Syrern auf diese beiden Ortsteile.

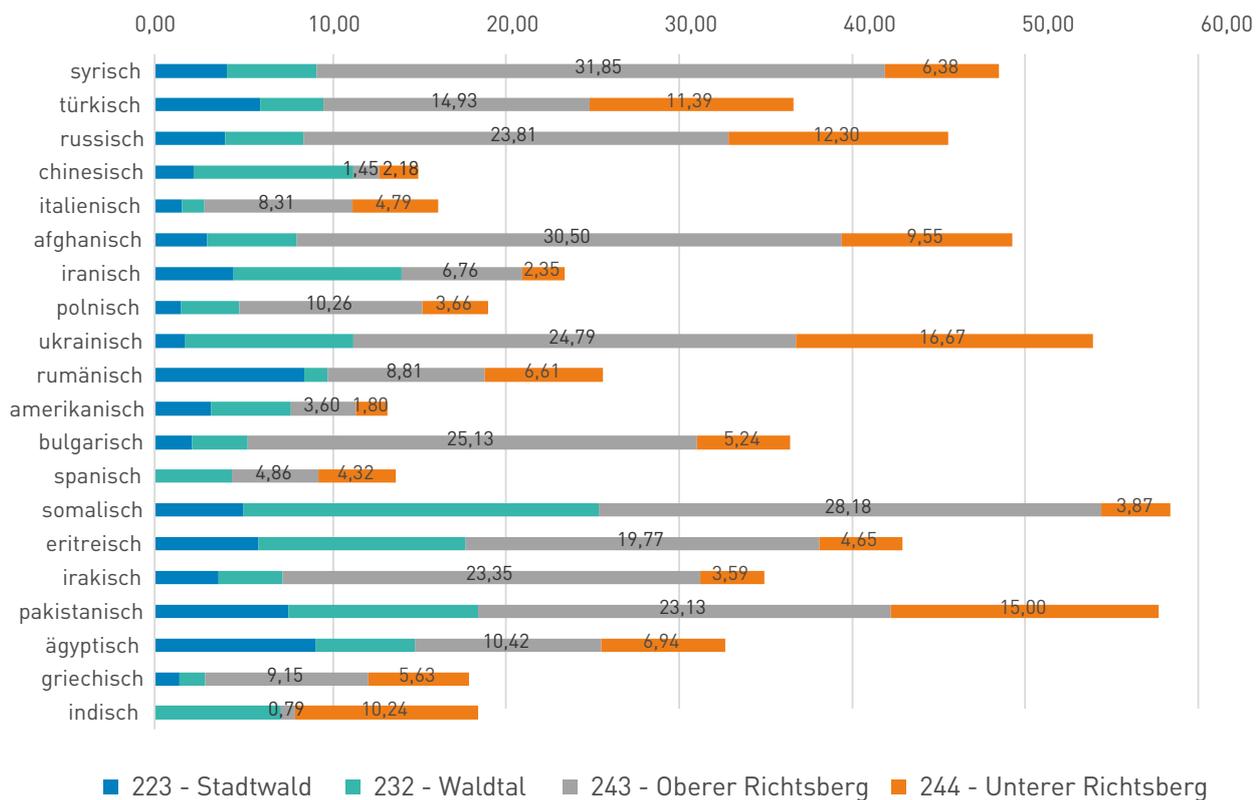
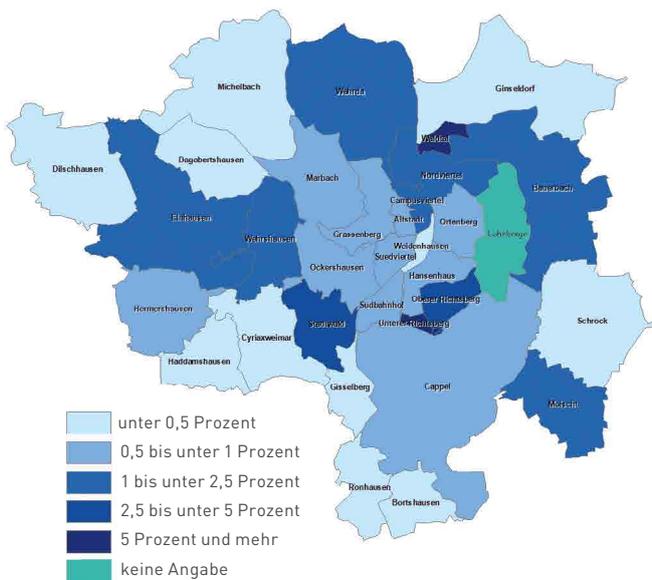


Abbildung 43: Anteil der vier sozial schwächeren Ortsteile an allen Bewohnerinnen/Bewohnern der jeweiligen Herkunftsgruppe in Marburg. Absolute Zahlen. Quellen: AZR; eigene Darstellung. Herkunftsländer: Acht Haupt-Asylherkunftsländer nach BA/BAMF (Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia, Syrien)

Anteil Personen mit Herkunft Ex-UdSSR an allen Einwohnerinnen und Einwohnern



Anteil Personen mit syrischer Herkunft an allen Einwohnerinnen und Einwohnern

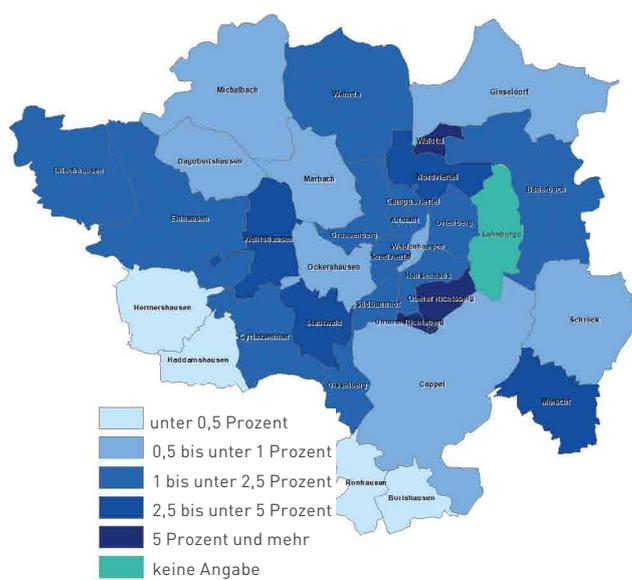


Abbildung 44: Anteil Einwohnerinnen und Einwohner mit Herkunft Ex-UdSSR und Syrien, Quelle: Datenbasis Ausländerregister Stadt Marburg 2021

Hier deutet sich bereits eine **zunehmende Segregation bestimmter Zuwanderergruppen** auf Ortsteilebene an. Diese lässt sich mit Hilfe von Segregationsindizes quantifizieren; gemessen wird die Summe der Anteilsabweichungen einzelner Gruppen von ihrem Gesamtanteil in der Stadt. Auch wenn diese Maßzahl aufgrund ihrer – isoliert betrachtet – begrenzten Aussagekraft keineswegs unumstritten ist (Dangschat 2016: 81-101), gibt sie doch einen wichtigen Einblick in Konzentrationslagen und -entwicklungen.

Die vorliegenden Daten weisen besonders hohe Indexwerte für die Hauptherkunftsländer der Schutzsuchenden, aber auch für das Gebiet der ehemaligen UdSSR aus.

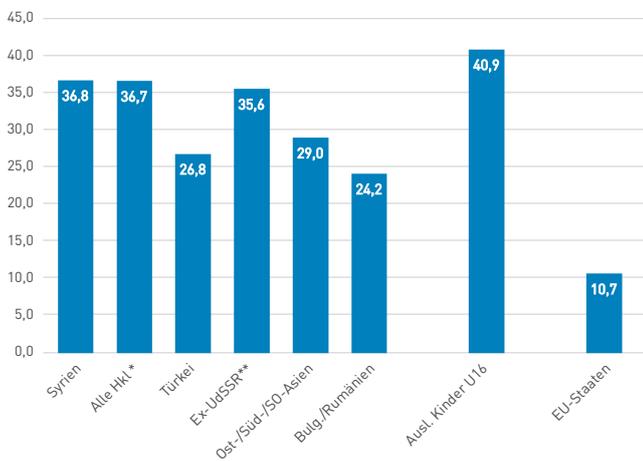


Abbildung 45: Segregationsindex, ausgewählte Herkunftsgruppen, Mitte 2021, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

Übertroffen werden diese Werte nur von der ungleichen Verteilung der ausländischen Kinder und Jugendlichen in Marburg, also von zugewanderten Familien. Deutlich geringer fallen die Indizes dagegen für Türkei-stämmige Bürgerinnen und Bürger oder Zugezogene aus Südosteuropa oder Asien aus. Nahezu gleichverteilt im Stadtgebiet sind dagegen Ausländer aus den übrigen EU-Staaten.

Von 2018 bis 2021 ist die Segregation, insbesondere der Schutzsuchenden aus den Haupt-Asylherkunftsländern, weiter angestiegen (Tanis 2020). Dies ist auch bei Zugezogenen aus Südosteuropa zu beobachten, während sich Türkei-stämmige Bewohner deutlich gleichmäßiger im Stadtgebiet verteilen als 2018. Mögliche Ursachen

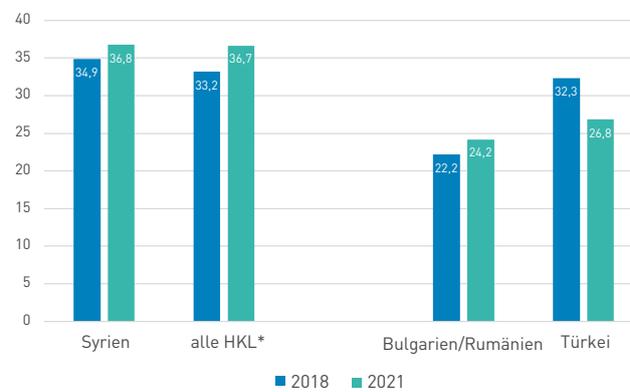


Abbildung 46: Veränderung des Segregationsindex nach Herkunftsländern, 2018 und 2021, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung

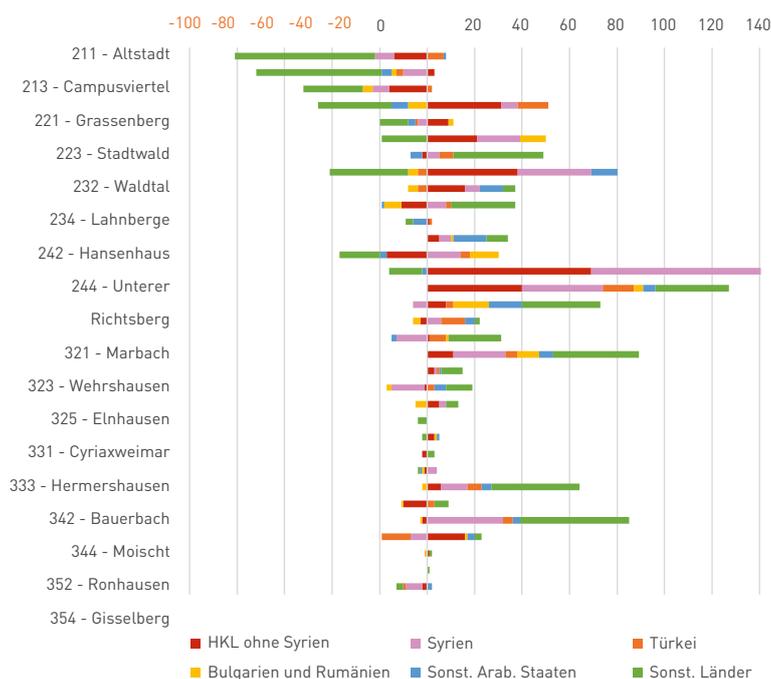


Abbildung 47: Veränderung der ausländischen Bevölkerung nach Herkunftsgebieten, Quelle: eigene Darstellung nach Daten des AZR, Ausländerbehörde Marburg 2021

sind die unterschiedliche Verfügbarkeit und relativen Mietpreise im Stadtgebiet, die ungleiche Verteilung von Sozialwohnungen (siehe unten) oder auch Formen der informellen Anbahnung. Zudem müssen innerstädtische Umzüge zur Verbesserung der Wohnsituation berücksichtigt werden. In zunehmendem Maße verbindet sich die steigende Segregation mit sozio-ökonomischen Entwicklungen in einigen Quartieren, insbesondere in der ab den 1960er Jahren gebauten, später infrastrukturell „nachgerüsteten“ und in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommenen Großwohnsiedlung am Richtsberg.

### 3.7. Migrantenmilieus und sozialräumliche Segregation

Ein enger Zusammenhang zum Ausmaß der Segregation ist jedoch nicht nur im Hinblick auf soziale Lebenslagen insbesondere bei Haushalten mit Kindern festzustellen, sondern hat auch einen ausgeprägten lebensweltlichen also **Milieu-Hintergrund** (siehe Kapitel 4). Dabei steigt in der Regel die Segregation gerade solcher Milieus auf der **Quartierebene** deutlich an, die entweder sozial ausgegrenzt werden und/ oder ein homogenes nachbarschaftliches Umfeld bevorzugen, wie etwa das *Religiös-Verwurzelte Milieu*.

In diesem Kontext spielen auch unterschiedliche sozial-räumliche Integrationsvorstellungen bei und für Neuzugewanderte eine zentrale Rolle, wie im Hinblick auf Überlegungen zur Wohnsitzzuweisung bei Geflüchteten zur Vermeidung starker Konzentration deutlich geworden ist (vgl. Hallenberg 2016b: 4 ff.).

In der folgenden Grafik wird der Zusammenhang zwischen dem Gesamtanteil von Migrantenmilieus an allen Haushalten dem jeweiligen Anteil ausgewählter Milieus bzw. Milieugruppen gegenübergestellt. Diese Auswertung ist bis auf die Ebene von **Baublöcken** vorgenommen worden.

Bei einem geringeren Gesamtanteil von Migrantinnen und Migranten an der Bevölkerung stellen die modernen und kreativen Milieus die relative Mehrheit unter den Migrantenhaushalten. Wenn jedoch eine starke Segregation von Migrantenhaushalten insgesamt vorliegt, dominieren die Milieus der Hedonisten, des *Traditionellen Arbeitermilieus* und der *Religiös-Verwurzelten*, etwa bei einem Gesamtanteil von Migrantinnen und Migranten von über 35 %. In diesen Strukturen überlagern und verstärken sich soziale und lebensweltliche Faktoren gegenseitig und können sich ohne Bridging-Potenzial durch andere Gruppen bzw. Milieus stark verfestigen und die Teilhabechancen massiv reduzieren.

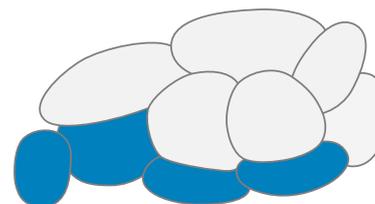
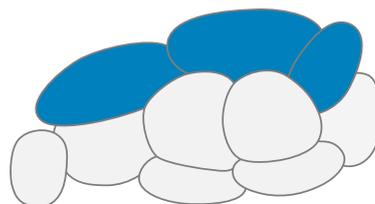
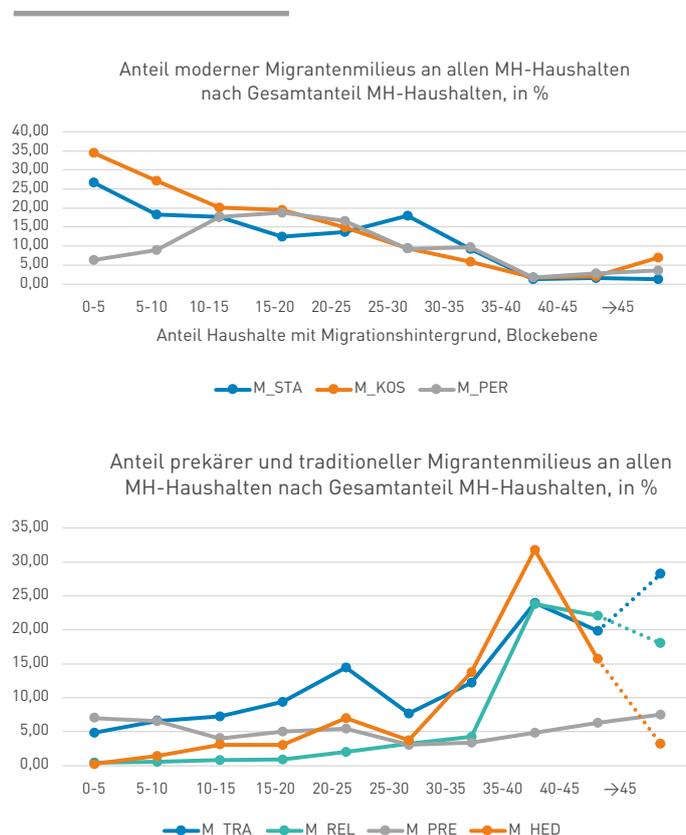


Abbildung 48: Mischung und Konzentration von Migrantenmilieus, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Hier wird deutlich, wie wichtig es ist, Voraussetzungen für den Zuzug anderer Milieus zu schaffen, etwa durch bedürfnisgerechte Wohn-, Bildungs- und weitere Infrastrukturangebote.<sup>12</sup>

Diese Daten spiegeln sich in der stark variierenden Verteilung der **Migrantenmilieus** in den Marburger **Ortsteilen**, auf die bereits kurz hingewiesen wurde.

So ist am **Unteren Richtsberg** sowie in **Waldtal** das *Traditionelle Arbeitermilieu* besonders stark vertreten, gefolgt von den *Hedonisten*. Am **Oberen Richtsberg** ist dagegen der Anteil des *Religiös-Verwurzelten Milieus* (REL) besonders hoch, welches in Stadtwald und Waldtal nur einen geringen Anteil aufweist. Dieses Milieu ist besonders stark an einem – in ihrem Sinne – homogenen Umfeld interessiert. Hervorzuheben sind die relativ hohen Anteile von *Experimentalisten* in Waldtal, am Unteren Richtsberg (hier etwas geringer) sowie der *Adaptiv-Pragmatischen* (ADA) in Stadtwald.

### Bezeichnungen der Migrantenmilieus

■ Statusbewusstes Milieu	M_STA
■ Intellektuell-Kosmopolitisches Milieu	M_KOS
■ Milieu der Performer	M_PER
■ Experimentalistisches Milieu	M_EXP
■ Adaptiv-Pragmatisches Milieu	M_ADA
■ Bürgerliche Mitte	M BUM
■ Traditionelles Arbeitermilieu	M_TRA
■ Religiös-Verwurzelte	M_REL
■ Prekäres Milieu	M_PRE
■ Konsum-Hedonistisches Milieu	M_HED

Sozial vermeintlich ähnlich strukturierte Ortsteile unterscheiden sich auch in der lebensweltlichen Zusammensetzung auch der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ganz erheblich. Dies gilt gerade auch für die vier Ortsteile mit überdurchschnittlichen sozialen Problemlagen. Daraus ergeben sich unterschiedliche Ausgangsbedingungen



Abbildung 49: Milieustruktur Migrantenhaushalte, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

12 Zur Unterbringung und Verteilung von Geflüchteten siehe auch Leßke, F., Singfield, K. E. & Blasius, J. (2019): Übergang von Geflüchteten in regulären Wohnraum. FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung, 20. Düsseldorf. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-68586-6>. Letzter Zugriff: [?].

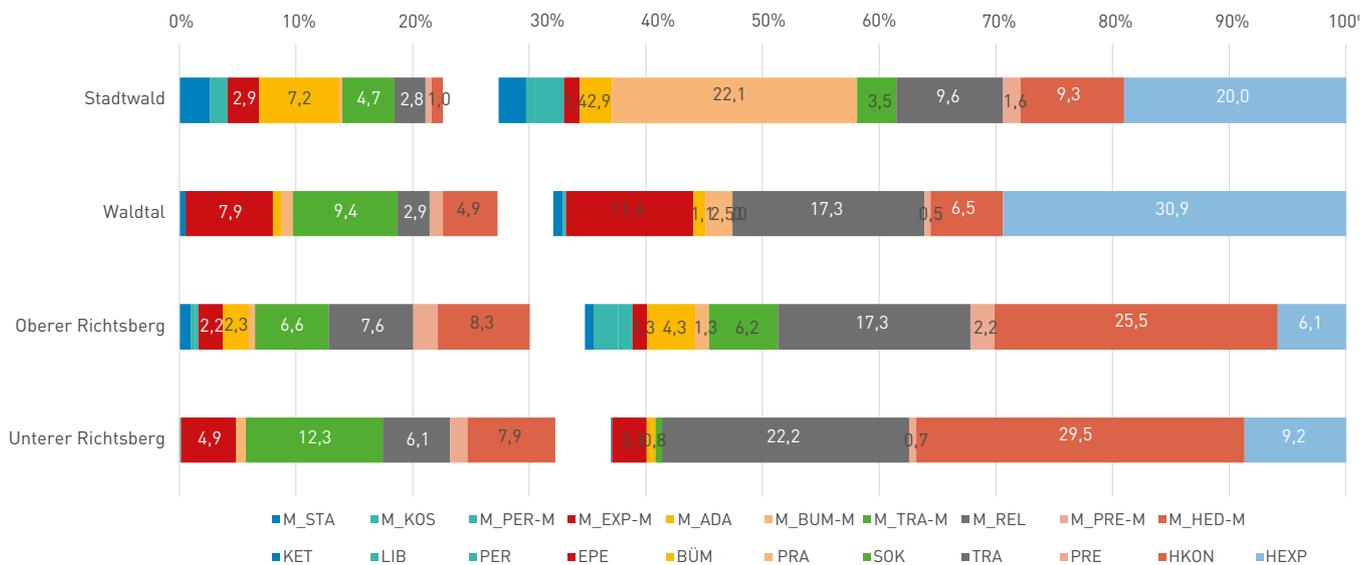


Abbildung 50: Gesamtstruktur der Milieus mit und ohne Migrationshintergrund in den vier sozial schwierigen Ortsteilen, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

und Erfordernisse für bedürfnisgerechte Maßnahmen einerseits und die Schaffung von Bedingungen für den Zuzug anderer Milieus andererseits. Zwar kann in der Forschung wenig über die Effekte präziser „Mischungsverhältnisse“ gesagt werden (vgl. Dangschat 2016), aber die lebensweltliche (milieuorientierte) Betrachtung hilft zumindest dabei, potenziell integrative von polarisierenden Strukturen zu unterscheiden und entsprechende Schlüsse für zielführende Maßnahmen und ergänzende Angebote oder Anreize zu ziehen. Dabei darf es allerdings nicht zur Verdrängung schwächerer Gruppen durch weitreichende Aufwertungsmaßnahmen kommen (vgl. Farwick 2018).

Wie eingangs mit Hilfe der **Blockdaten** dargestellt, zeigt sich die Segregation einzelner Milieus häufig in vollem Umfang erst unterhalb der Ebene der Verwaltungsgrenzen, also der Grenzen der Ortsteile, auf siedlungsstruktureller Ebene.

Exemplarisch sei auf das Gebiet der mittel- und hochgeschossigen Wohnhäuser am Oberen Richtsberg verwiesen. In diesem Gebiet (siehe Karte unten) dominieren vier Milieus bzw. Milieugruppen: *Hedonisten* mit einem Anteil von fast 38 %, die Traditionellen und dem Traditionellen Arbeitermilieu zugerechneten mit etwa 25 %, die Experimentalisten mit oder ohne Migrationshintergrund mit fast 11 % sowie gut 9 % aus dem *Religiös-Verwurzelten Milieu*. Grundsätzlich bedeutet dies eine soziale und zugleich lebensweltliche Polarisierung, wie die nebenstehende Grafik veranschaulicht.

Die genannten Milieus sind in der Regel eher beteiligungsfern, wobei viele von ihnen nach Erkenntnissen der Milieuforschung neben einem begrenztem Interesse an einer Mitwirkung im Quartier auch auf vielfältige Hürden bei der Beteiligung hinweisen, sei es durch begrenzte Sprachbeherrschung, mangelnde Informationen oder das Gefühl, nicht willkommen zu sein (vgl. vhw 2018).<sup>13</sup>

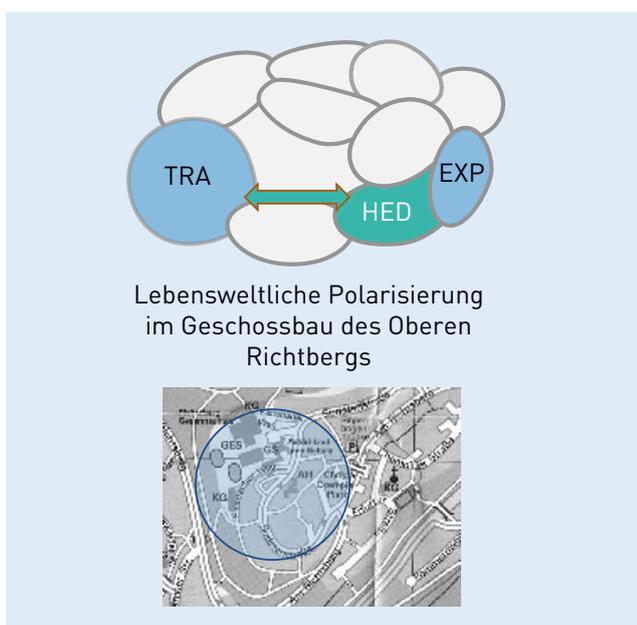


Abbildung 51: Lebensweltliche Polarisierung im Geschossbau des Oberen Richtsbergs, Quelle: Sinus Sociovision; vhw; eigene Darstellung

13 Vor allem das *Religiös-Verwurzelte Milieu* und die *Hedonisten* äußerten sich in der Befragung in diesem Sinne.

### 3.8. Milieumischung, -konzentration und Rechtspopulismus

Eine weitere Folge starker räumlicher Konzentration kann ein überdurchschnittliches rechtspopulistisches Wahlverhalten in den entsprechenden Quartieren oder Stadtteilen sein.

In der Grafik unten wird die Grundhaltung in den Sinus-Milieus zu den Themen „Aufnahme von Geflüchteten“ und „Integration“ dargestellt. Diese Darstellung beruht auf den Ergebnissen der vhw-Sinus Trendbefragung 2015 (vgl. Hallenberg 2016a). Die Grundhaltung der Milieus hat sich auch in den Folgejahren kaum verändert; in den Befragungen vor der Wahl 2021 hatte die AfD unter den *Prekären* und in Teilen der *Bürgerlichen Mitte* die meisten Anhängerinnen und Anhänger.

Allerdings ist in diesem Kontext nicht nur zwischen den ostdeutschen und westdeutschen Ländern zu unterscheiden, sondern vor allem, ob es sich bei den für Rechtspopulismus anfälligen Wählerinnen und Wählern um Menschen handelt, die in Nachbarschaft zu bestimmten Migrantenumilieus leben. Dies gilt besonders für die Milieus der *Hedonisten*, *Experimentalisten* und *Religiös-Verwurzelten* mit Migrationshintergrund.

Quartiere, in denen Prekäre oder sozial schwächere Haushalte der *Bürgerlichen Mitte* oder der *Traditionellen* nahäumlich auf diese Migrantenumilieus treffen, weisen in fast allen westdeutschen (Groß-) Städten überdurchschnittliche AfD-Anteile bei den Wahlen der vergangenen Jahre auf, die in Einzelfällen (Ruhrgebiet, Pforzheim) 30 % und mehr betragen (vgl. Hallenberg 2020).<sup>14</sup>

Ein doppelter Riss: Durch die Mitte und zwischen den Unterschichten bzw. Kreativmilieus

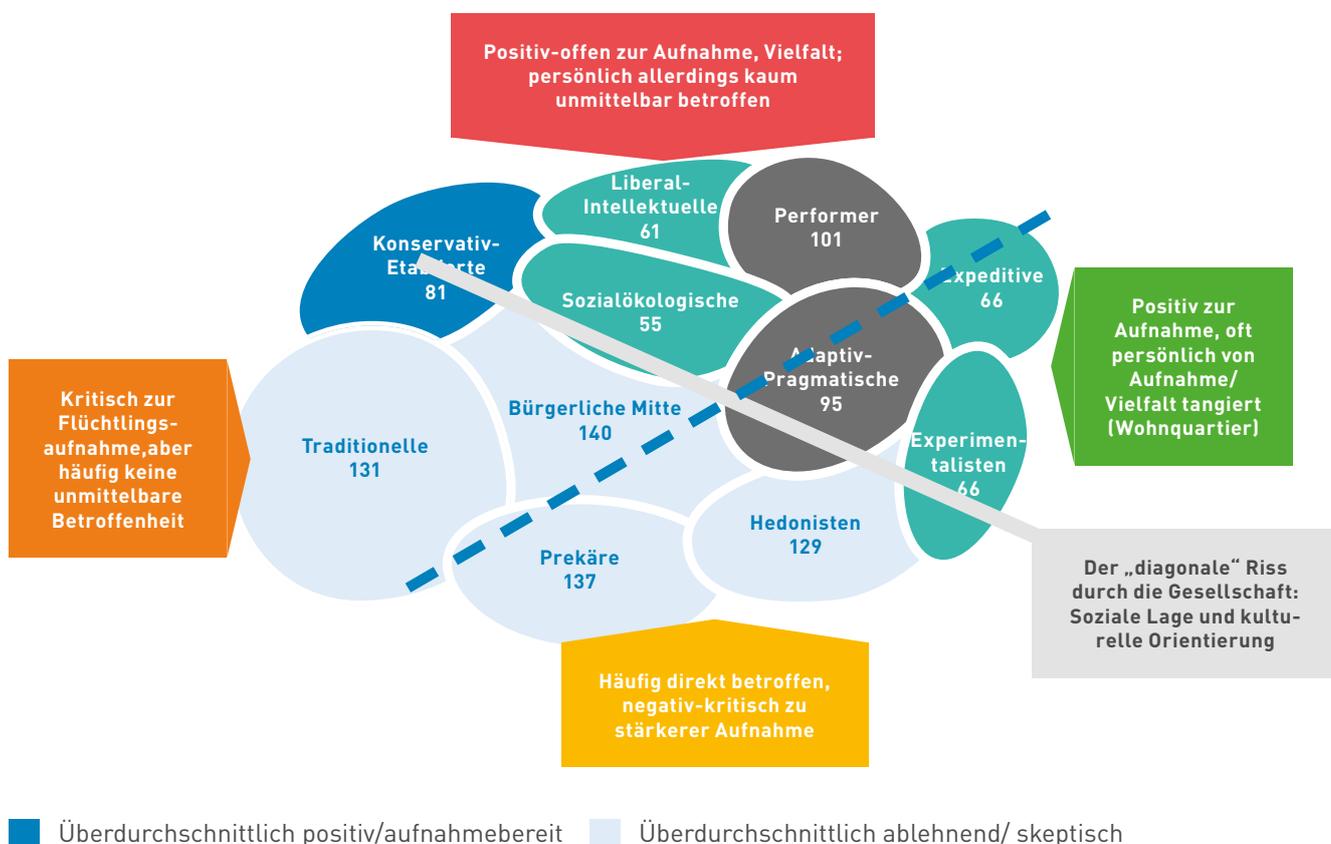


Abbildung 52: Milieus und die Aufnahme von Geflüchteten, Quelle: Sinus Sociovision; vhw; eigene Darstellung

14 Selbst bei der NRW-Wahl im Mai 2022 erzielte die AfD trotz Verlusten ihre besten Ergebnisse im westlichen Ruhrgebiet.

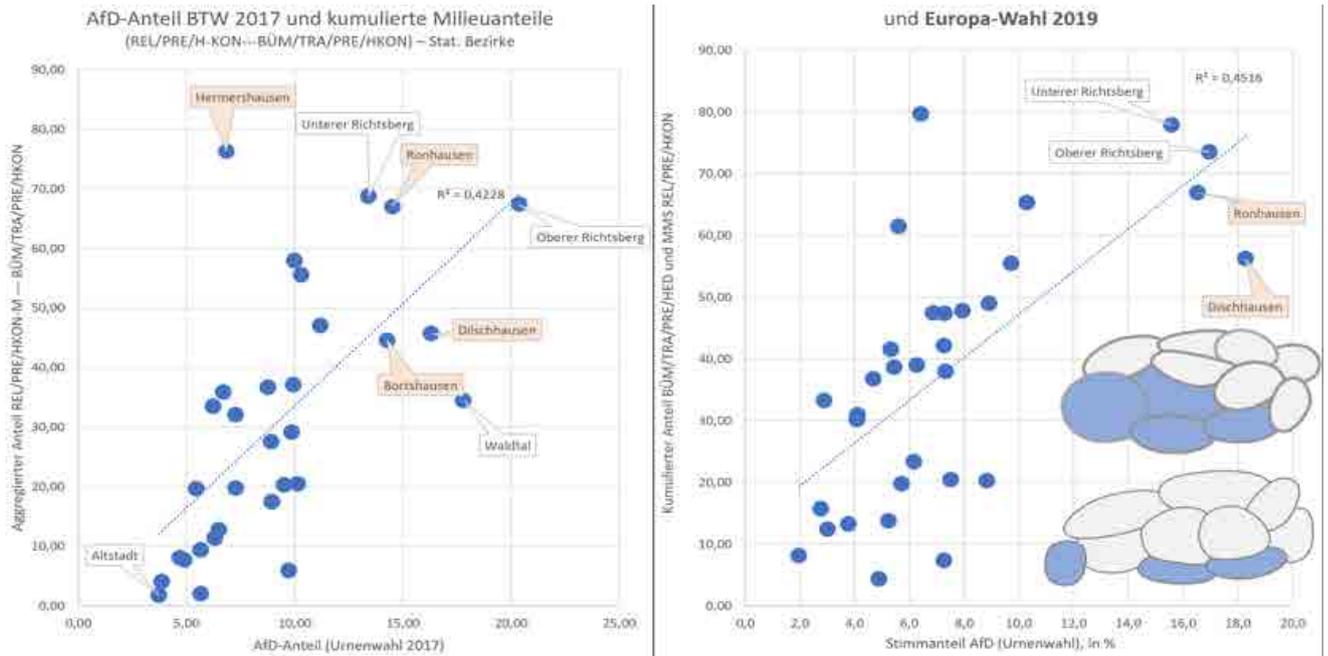


Abbildung 53: Anteil der AfD bei der Bundestagswahl 2017 und der Europawahl 2019 in den Marburger Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Landeswahlleiter Hessen 2021

Wahllokal oder Briefwahl – Bundestagswahl September 2021	Gültige Zweitstimmen	davon: AfD	in %
Oberer Richtsberg I St. Elisabeth-Verein	233	39	16,7
Oberer Richtsberg II Ökumenisches Zentrum Thomaskirche	293	73	24,9
Oberer Richtsberg III Altenzentrum	180	47	26,1
Oberer Richtsberg IV A.-Lindgren-Schule	178	39	21,9
Oberer Richtsberg V Gertrudisheim	283	39	13,8
<b>nur Urne Oberer Richtsberg</b>	<b>1167</b>	<b>237</b>	<b>20,3</b>
Unterer Richtsberg I Sozialzentrum	187	30	16,0
Unterer Richtsberg II Kindergarten	324	60	18,5
<b>nur Urne Unterer Richtsberg</b>	<b>511</b>	<b>90</b>	<b>17,6</b>
<b>Briefwahl 15 (Oberer und Unterer Richtsberg)</b>	<b>829</b>	<b>42</b>	<b>5,1</b>
<b>Oberer/ Unterer Richtsberg insgesamt</b>	<b>2507</b>	<b>369</b>	<b>14,7</b>
Stadtwald (JUKO BISTRO A Capella)	345	34	9,9
Waldtal (Kindertagesstätte)	277	45	16,2

Tabelle 5: Bundestagswahl 2021 – Stimmen für die AfD, Quelle: Datenbasis Landeswahlleiter Hessen 2021

15 Das kommunale Anteilsspektrum reichte von 6,9 % in Weimar bis 16,1 % in Neustadt/Hessen.

Dieses Phänomen ist in den vergangenen Jahren bis einschließlich bei der Bundestagswahl 2021 auch in Marburg zu beobachten, insbesondere am Oberen Richtsberg. In der Grafik (Abb. 53) ist dieser Zusammenhang zwischen dem kumulierten Anteil der genannten Milieus (BÜM/TRA/PRE sowie REL/HED/EXP) und dem AfD-Anteil für die Bundestagswahl 2017 und die Europawahl 2019 abgebildet. Die folgende Übersicht ergänzt dies durch die AfD-Anteile bei der Wahl im Herbst 2021 in den entsprechenden Stadtteilen.

Bei der **Bundestagswahl 2021** war der Anteil der Briefwählerinnen und Briefwähler pandemiebedingt deutlich höher als bei früheren Wahlen. In Marburg erreichte die AfD nur 4,6 % aller Zweitstimmen – deutlich weniger als in den übrigen Gemeinden des Landkreises.<sup>15</sup> Bei der Urnenwahl auf der Ebene der Ortsteile erzielte die AfD erneut ihre besten Ergebnisse am Oberen Richtsberg mit

20,3 %, gefolgt vom Unteren Richtsberg mit 17,6 % und Waldtal mit 16,2 %. Das Gesamtergebnis unter Einschluss der Briefwählerinnen und Briefwähler lag in den beiden Teilen des Richtsberg bei 14,4 %. Das Gesamtergebnis mit den Briefwahlstimmen lag für den gesamten Richtsberg immer noch erheblich höher als in fast allen anderen Ortsteilen (vgl. Landeswahlleiter Hessen 2021). Auch dieses Ergebnis sollte Anlass sein, lebensweltlich polarisierten Strukturen entgegenzuwirken.

Die bisherigen Darstellungen zur Verteilung und Struktur von Milieus und Zugewanderten wird in den beiden folgenden Unterkapiteln um Informationen zur sozialen Lage in den Ortsteilen, zum Sozialwohnungsbestand sowie zur wichtigen sozialen Gruppe, den Studierenden in Marburg, erweitert. Daraus lässt sich ein differenziertes Bild zu den sozialräumlichen Strukturen gewinnen.

## 4. Die soziale Lage in Marburg und den Ortsteilen sowie der Sozialwohnungsbestand

Mit einem vielfältigen Angebot einer breit aufgestellten **Gemeinwesenarbeit** wirkt die Universitätsstadt Marburg sozialen Problemlagen aktiv entgegen und versucht so, die soziale und gesellschaftliche Teilhabe sozial schwächerer Bevölkerungsteile zu verbessern (vgl. **Gemeinwesenarbeit Hessen**).<sup>16</sup> Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit ist das Erkennen und Bewerten sozialer Bedarfslagen und ihrer Hintergründe. In diesem Kapitel werden Stand und Entwicklung des **sozialen Unterstützungsbedarfs** bis auf die Ortsteilebene unter Einbeziehung der Milieuverteilung als Teil der Sozialraumanalyse dargestellt. Die Versorgung mit **Sozialwohnungen** und deren Perspektiven wurde ebenfalls in dieses Kapitel aufgenommen.

### 4.1. Bezieherinnen und Bezieher von Sozialleistungen nach SGB-II und SGB-XII im sozialräumlichen Kontext

Seit 2017 stagniert in der Stadt Marburg die Anzahl der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften (BG) und der Personen in diesen BG. Allerdings sinken im übrigen Kreis seither diese Zahlen, offenbar teilweise auch durch einen Fortzug in das Kreiszentrum. Entsprechend hat sich der Anteil des Zentrums an allen BG im Kreis von 42 % im Jahr 2015 auf 50 % im Jahr 2020 erhöht, der Anteil der Personen in BG von 41 % auf 48 % und bei Kindern und Jugendlichen in BG von 37 % auf 43 %.

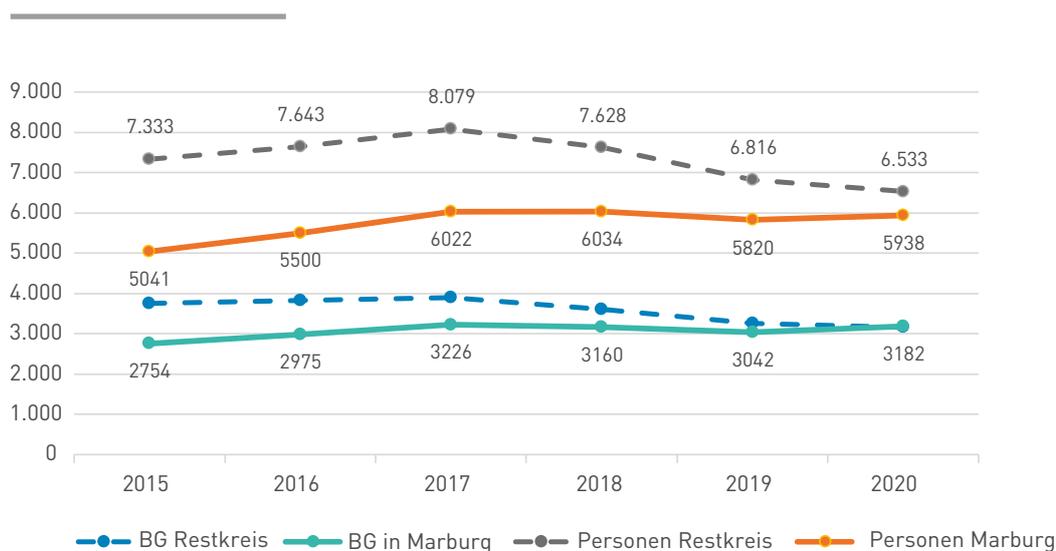


Abbildung 54: Entwicklung der Zahl von Bedarfsgemeinschaften und Personen in BG, Kreis und Stadt, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; Geobasisdaten: Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

16 Auf die vielfältigen Aspekte der **Gemeinwesenarbeit** kann hier nicht näher eingegangen werden. Siehe z. B. Stövesand, S., Stoik, C., Troxler, U. (Hrsg.) (2013): **Handbuch **Gemeinwesenarbeit**. Traditionen und Positionen, Konzepte und Methoden. Deutschland – Schweiz – Österreich. Theorie, Forschung und Praxis der Sozialen Arbeit. Band 4.** Opladen, Berlin, Toronto.

Strukturell dominieren in Marburg Bedarfsgemeinschaften (BG) mit **einer Person**; deren Anteil an allen BG ist mit gut 60 % deutlich höher ist als in Hessen (52 %) oder in den Großstädten des Landes (Frankfurt: 55 %, Wiesbaden: 49 %).

Die vorliegenden **teilkäumlichen Informationen** zu den Bezieherinnen und Beziehern von SGB-II-Leistungen sowie von Grundsicherung nach dem SGB-XII verdeutlichen den engen Zusammenhang von Herkunftsstruktur, räumlicher Verteilung der Zugewanderten und sozialer Lage in Marburg. Der relativ hohe Anteil von Schutzsuchenden unter allen Zugewanderten und ihre residentielle Konzentration auf wenige Stadtgebiete prägen dieses Bild. So liegt die Korrelation zwischen dem Anteil von Personen in SGB-II-BG und dem Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern aus den acht wichtigsten Asylherkunftsländern bei einem hohen Wert von 0.88. Auch für Bürgerinnen und Bürger aus der ehemaligen UdSSR ergibt sich ein ähnlich starker Zusammenhang, während für Bürgerinnen und Bürger aus den anderen EU-Staaten nur eine Korrelation von 0.22 ermittelt wurde.

Eine hohe Konzentration schwieriger sozialer Lagen bezüglich der Quoten von Leistungsempfängerinnen und -empfängern lässt sich in den **vier Ortsteilen** Oberer und Unterer Richtsberg, Stadtwald und Waldtal feststellen, die seit längerem im Fokus der Stadtpolitik stehen. Dort lebten Anfang 2021 kumuliert zwar nur knapp 15 % aller Marburgerinnen und Marburger, aber 46 % der Schutzsuchenden aus den Asyl-Herkunftsländern sowie 49,8 % aller Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften – kaum eine Veränderung gegenüber 2015. Allerdings sind zwischen diesen Ortsteilen erhebliche Unterschiede in den Strukturen und in der Entwicklungsdynamik sozialer Problemlagen zu erkennen.

Wenn man die Gesamtquote der Bezieherinnen und Beziehern von SGB-II und SGB-XII-Leistungen vergleicht, heben sich die vier Ortsteile mit einem entsprechenden Anteil an der jeweiligen Bevölkerung von 26,9 % in Stadtwald bis zu 38,9 % am Oberen Richtsberg deutlich vom Rest der Stadt ab (Marburg: 10,8 %). Doch während diese Quote am Oberen Richtsberg (plus 7,7 Prozentpunkte) und am Unterem Richtsberg (plus 6,6 Prozentpunkte) seit 2015 deutlich zu-



Abbildung 55: Veränderung der Quote der Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften zur Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten, 2015 bis 2020, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

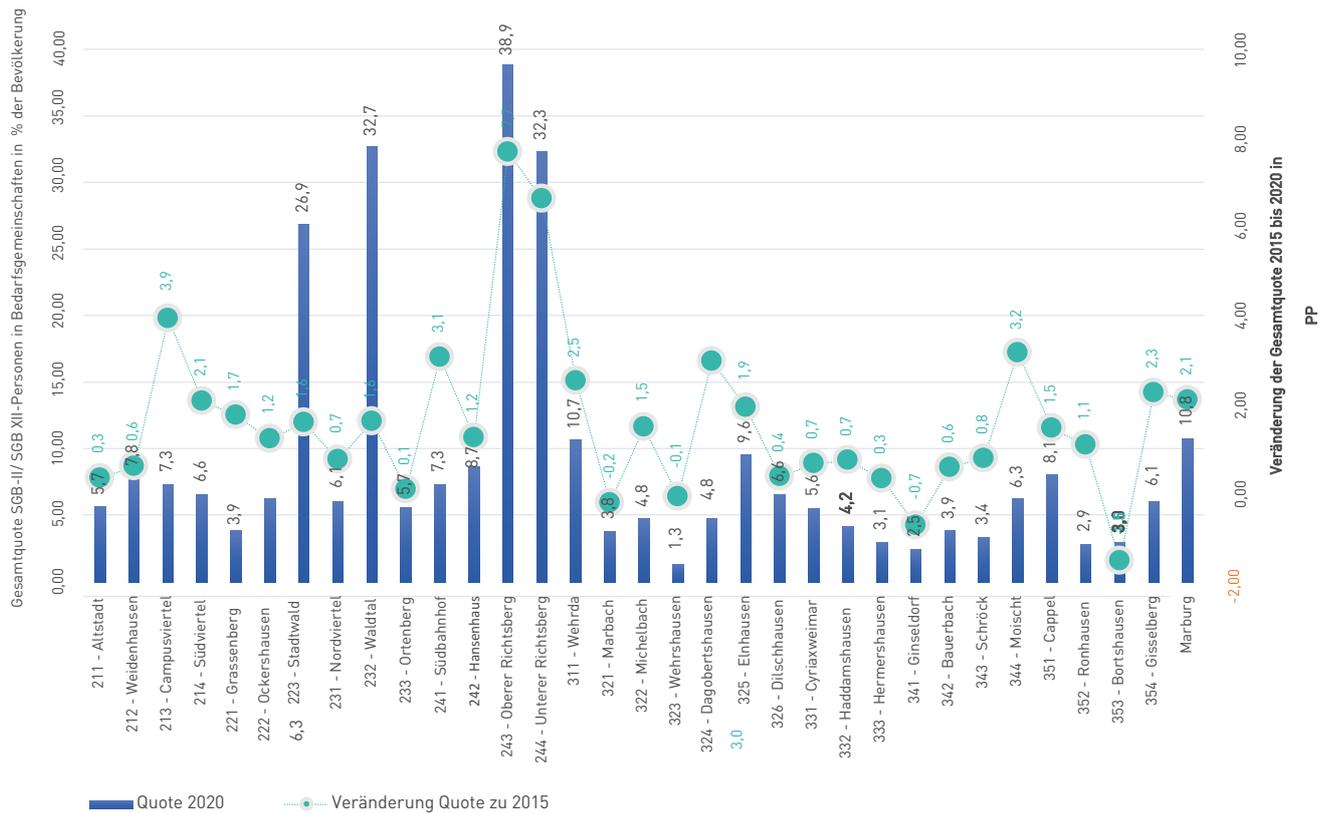


Abbildung 56: Kombinierte Quote von Personen in SGB-II und SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften, in % der jeweiligen Bevölkerung auf Ortsteilebene, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

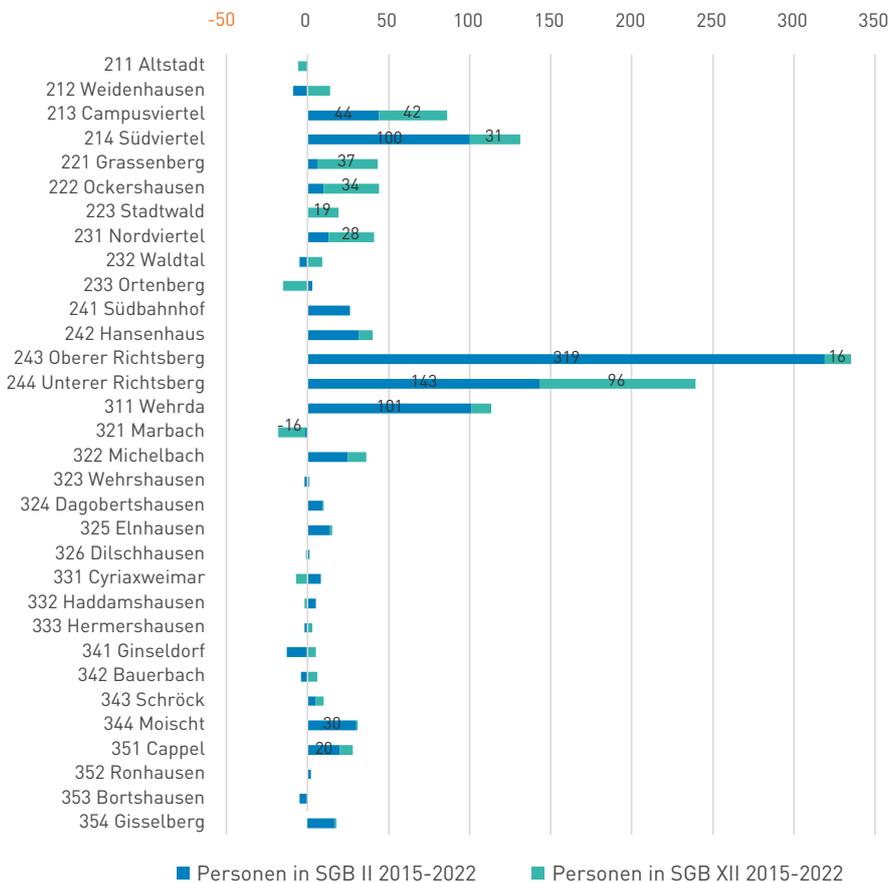


Abbildung 57: Absolute Veränderung der Zahl der Personen in SGB-II und SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften zwischen Ende 2015 und Ende 2020, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

genommen hat, ist sie in den beiden anderen sozial schwächeren Ortsteilen sogar leicht zurückgegangen (siehe Diagramm Abb. 57).

Allerdings ergibt sich selbst zwischen den beiden Ortsteilen am Richtsberg ein uneinheitliches Bild, wenn neben der Entwicklung von SGB-II-Bezieherinnen und -Beziehern auch die Entwicklung derjenigen mit **Grundsicherungsanspruch** in die Betrachtung einbezogen wird.

So basiert der Zuwachs von Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern am Unteren Richtsberg zu etwa 40 % auf dem Anstieg von SGB-XII-Bezieherinnen und -Beziehern, während der Anstieg am Oberen Richtsberg fast vollständig auf Personen im SGB-II-Bezug zurückgeht.

Die relativ starke Konzentration von Personen in SGB-II-BG zeigt sich auch darin, dass auf nur **acht Straßen-**

**züge** am Oberen und Unteren Richtsberg mehr als 35 % aller Personen in Bedarfsgemeinschaften in Marburg entfallen. Insgesamt leben in Marburg in einem Viertel aller Adressen (auch) Haushalte mit SGB-II-Bezug, am Oberen und Unteren Richtsberg beträgt dieser Anteil 70 %, in Stadtwald 64 % und in Waldtal 54 %.

Die **abweichenden Verteilungsmuster der sozialen Problemlagen** werden auch bei einer Analyse der Verteilung von Grundsicherungsempfängerinnen und -empfängern deutlich. So sind die Quoten für **Grundsicherung im Alter**, bezogen auf die lokale Bevölkerung über 65 Jahre, in Waldtal mit 46 % und am Unteren Richtsberg mit 43 % deutlich höher als am Oberen Richtsberg (34 %) oder in Stadtwald (29 %). Der Anteil der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger *unter* 65 Jahren ist erheblich geringer und erreicht stadtweit 2,2 % des entsprechenden Bevölkerungsteils.

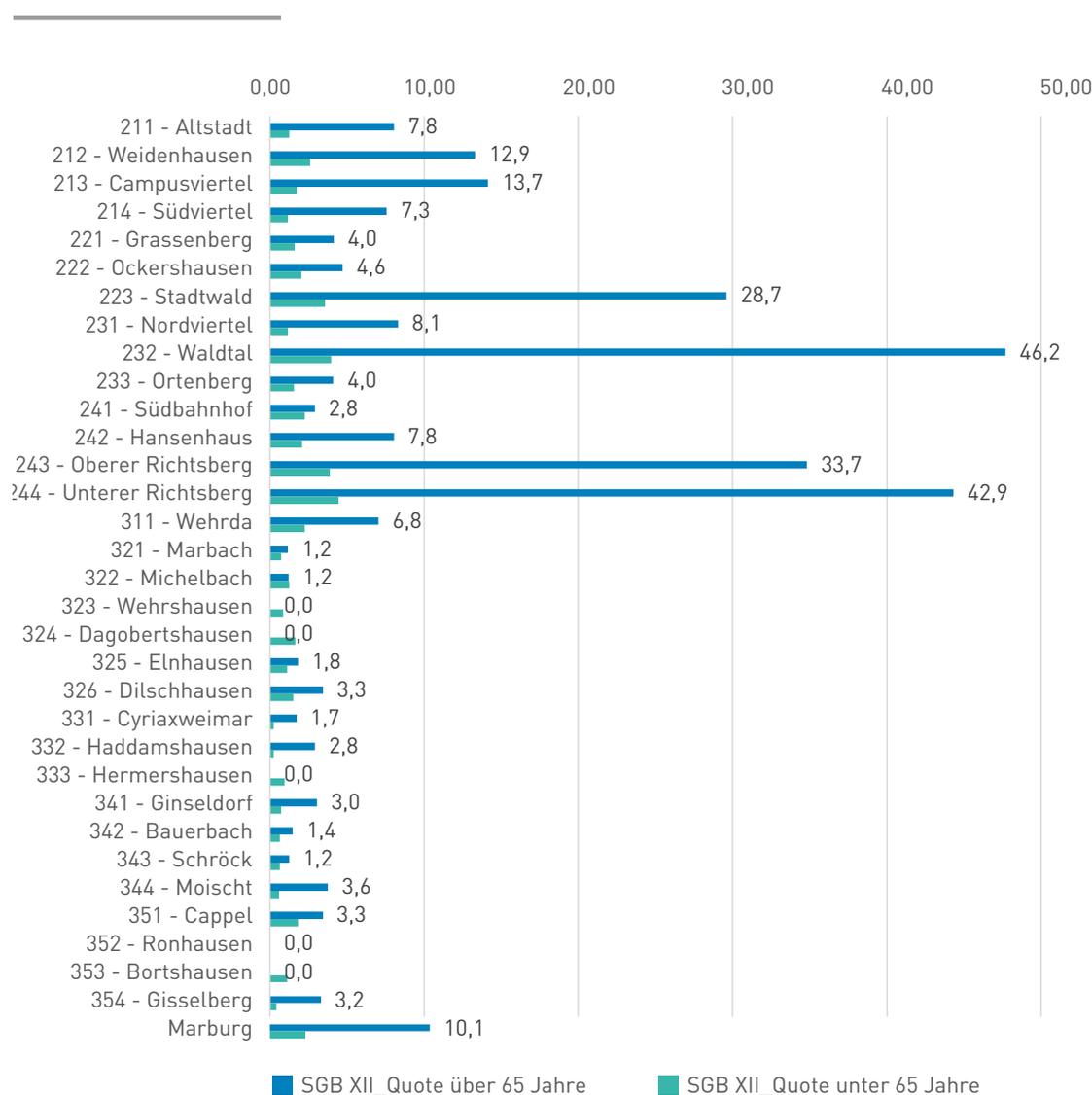


Abbildung 58: Grundsicherungsquoten im SGB-XII nach Altersgruppen 2020, Quelle: Stadt Marburg; eigene Darstellung

Die kombinierte **Gesamtquote** – bezogen auf die gesamte Bevölkerung – von Menschen in einer SGB-II und in einer SGB-XII-Bedarfsgemeinschaft beträgt 2020 in Marburg 10,8 %. Die höchsten Gesamtquoten in den Ortsteilen sind am Oberen Richtsberg mit fast 39 % sowie in Waldtal und am Unteren Richtsberg mit je fast 33 % festzustellen. Stadtwald folgt mit deutlichem Abstand (27 %). In allen übrigen Ortsteilen erreicht der Anteil maximal 11 %.

Ein besonderes Augenmerk ist angesichts der Alters- und Zuzugsstruktur der sozialen Situation der **Kinder und Jugendlichen** und insbesondere der Kinderarmut zu widmen. Diese wird hier ebenfalls über die Anzahl und den Anteil von Kindern und Jugendlichen in Bedarfsgemeinschaften definiert. Wissenschaftlich anerkannt ist, dass Teilhabe- und damit Lebenschancen<sup>17</sup> von Kindern und Jugendlichen in erheblichem Maße von sozialräumlicher Segregation

und deren vielfältigen Wirkungen, etwa bei Bildung oder gruppengerechter Infrastruktur, beeinflusst werden (vgl. Helbig & Salomo 2021).

Tatsächlich sind Kinder und Jugendliche in Deutschland, sei es in Familien oder in Haushalten von Alleinerziehenden, überdurchschnittlich stark von Armut bedroht oder betroffen. So beträgt die Quote von Unter-18-Jährigen, die in SGB II-Bedarfsgemeinschaften leben, bundesweit 13,3 %; in einzelnen Städten – wie Gelsenkirchen – leben zwei von fünf Kindern in Bedarfsgemeinschaften.

Dagegen liegt die BG-Quote bei den 18- bis 65-Jährigen deutschlandweit bei 7,2 % und ist durchweg geringer als die Kinder- und Jugendquote. Dies gilt auch für Marburg, doch ist hier die **Kinderquote** sogar **mehr als doppelt so hoch wie die Erwachsenenquote im SGB-II**. Diese Relation

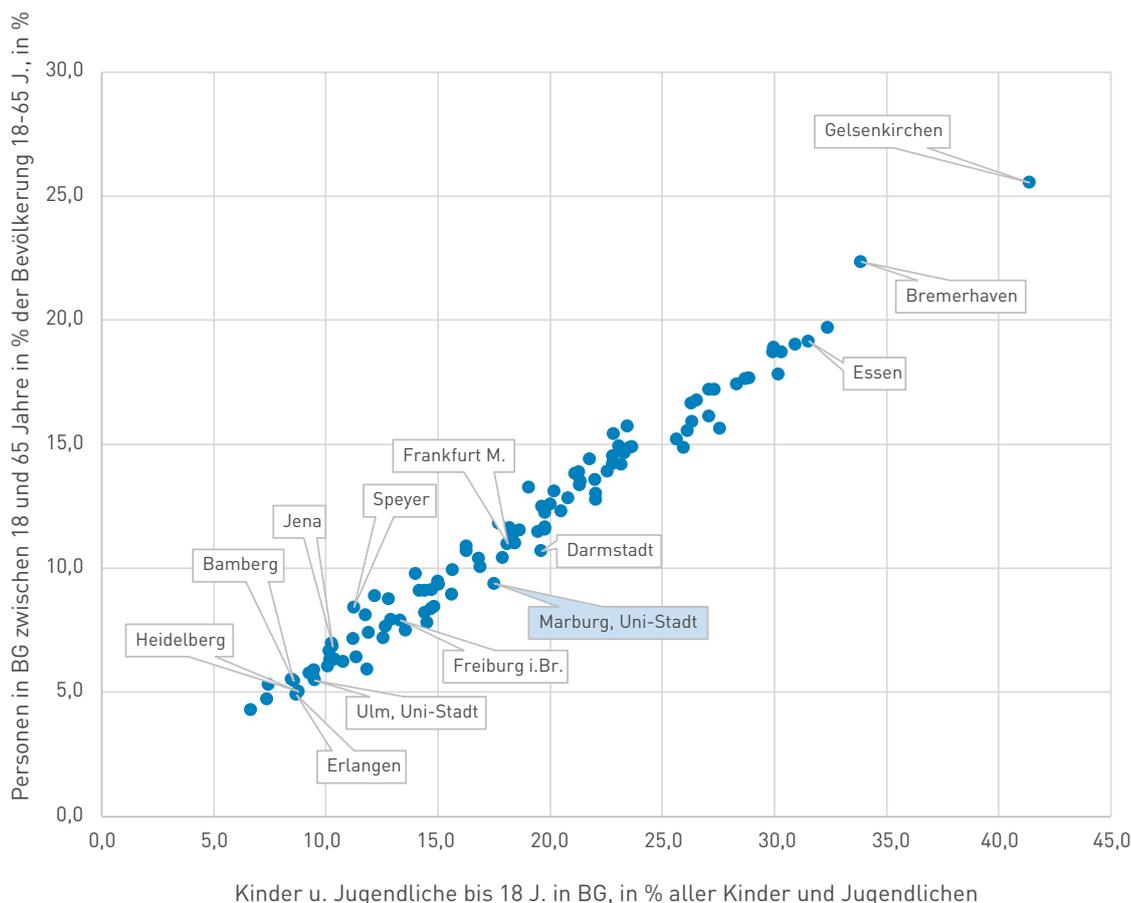


Abbildung 59: Groß- und Mittelstädte: Quote der Kinder/ Jugendlichen (u18) und der 18-65-Jährigen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften, 2021, Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Statistik der Arbeitsagentur und des Statistischen Bundesamtes

17 Siehe etwa: Institut für Sozialarbeit und Sozialpädagogik e. V.: Wenn Kinderarmut erwachsen wird ... AWO-ISS Langzeitstudie zu (Langzeit-) Folgen von Armut im Lebensverlauf. Frankfurt am Main: Institut für Sozialarbeit und Sozialpädagogik e. V. 2019; Deutsches Kinderhilfswerk e.V. (Hrsg.): Kinderreport Deutschland 2018. Rechte von Kindern in Deutschland. Berlin 2018

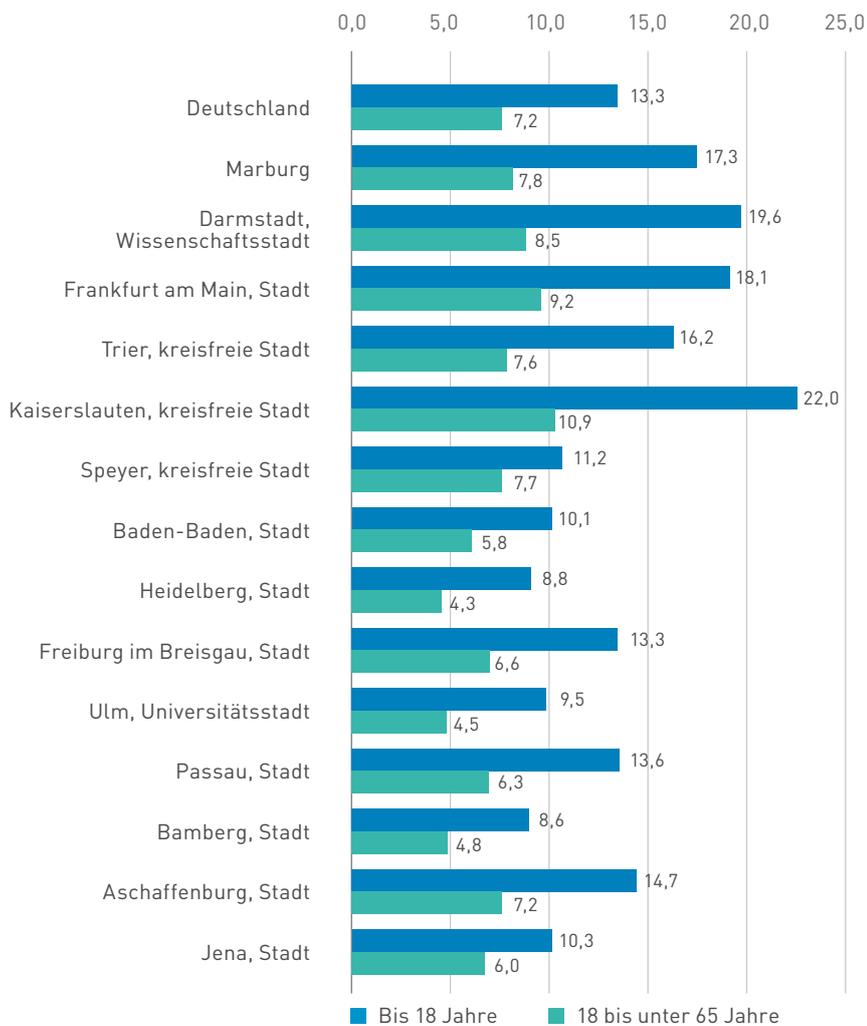


Abbildung 60: Quote der unter 18-Jährigen und der Erwachsenen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften 2020, Quelle: Datenbasis Statistik der Arbeitsagentur 2021; Statistischen Bundesamtes 2021; eigene Darstellung

wird unter den betrachteten Städten nur von Darmstadt übertroffen. Sie kennzeichnet die spezielle Überlagerung von Haushalts-, Familien- und Sozialstruktur in Marburg.

Darüber hinaus hat **innerhalb der Stadt** die sozialräumliche Segregation von **Haushalten mit Kindern im SGB-II** weiter zugenommen. Diese korrespondiert entsprechend mit der Herkunfts- und Verteilungsstruktur von Zugewanderten. Dabei überkreuzen sich verschiedene „Ungleichheitsmerkmale“ und werden zudem durch die **Zuweisungsprozesse** sozialer Gruppen zu **Wohnungsmarktsegmenten** bzw. entsprechende Wohnmarktbedingungen verstärkt (vgl. Alisch 2018) – wie im Fall Marburgs etwa die allgemeine Preisstruktur oder die Wohnflächenstruktur von geförderten Wohnungen.

Die Quote von Kindern und Jugendlichen **unter 15 Jahren**, die in einer SGB-II-BG leben, liegt in Marburg 2020 bei 17 % und erreicht in den vier sozial schwierigen Ortsteilen zwischen 42 % und fast 48 % am Oberen Richtsberg.

Dort ist – neben dem Campusviertel – auch der stärkste Anstieg der Quote seit 2015 zu verzeichnen, während die Quote in anderen Teilen der Kernstadt – Altstadt, Weidenhausen oder Nordviertel – zurückgegangen ist (Diagramm Abb. 63).

Die leicht **zunehmende räumliche Segregation der Kinder und Jugendlichen im Sozialleistungsbezug** wird auch daran deutlich, dass am Oberen Richtsberg nicht nur 38 % aller Marburger Kinder in SGB-II-BG leben, sondern besonders hohe Anteile auf Bedarfsgemeinschaften mit vier oder mehr Kindern, also große Familien entfallen.

Am Oberen Richtsberg lebte 2020 fast die Hälfte aller dortigen Kinder unter 15 Jahren in BG, 6,4 Prozentpunkte mehr als 2015. Etwas geringer ist die Quote in Waldtal, am Unteren Richtsberg sowie im Stadtwald. In Stadtwald ist die Quote zudem konstant geblieben, während sie am Unteren Richtsberg deutlich gestiegen ist.

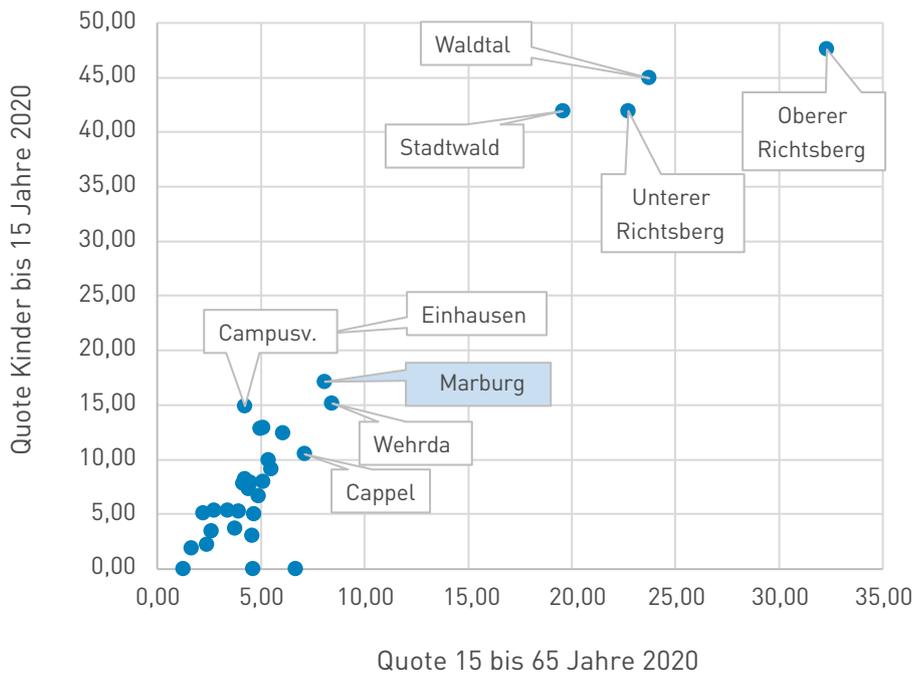


Abbildung 61: Quote Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB-II) 2020 nach Altersgruppen: Kinder unter 15 J. und Personen 15-65 Jahre, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

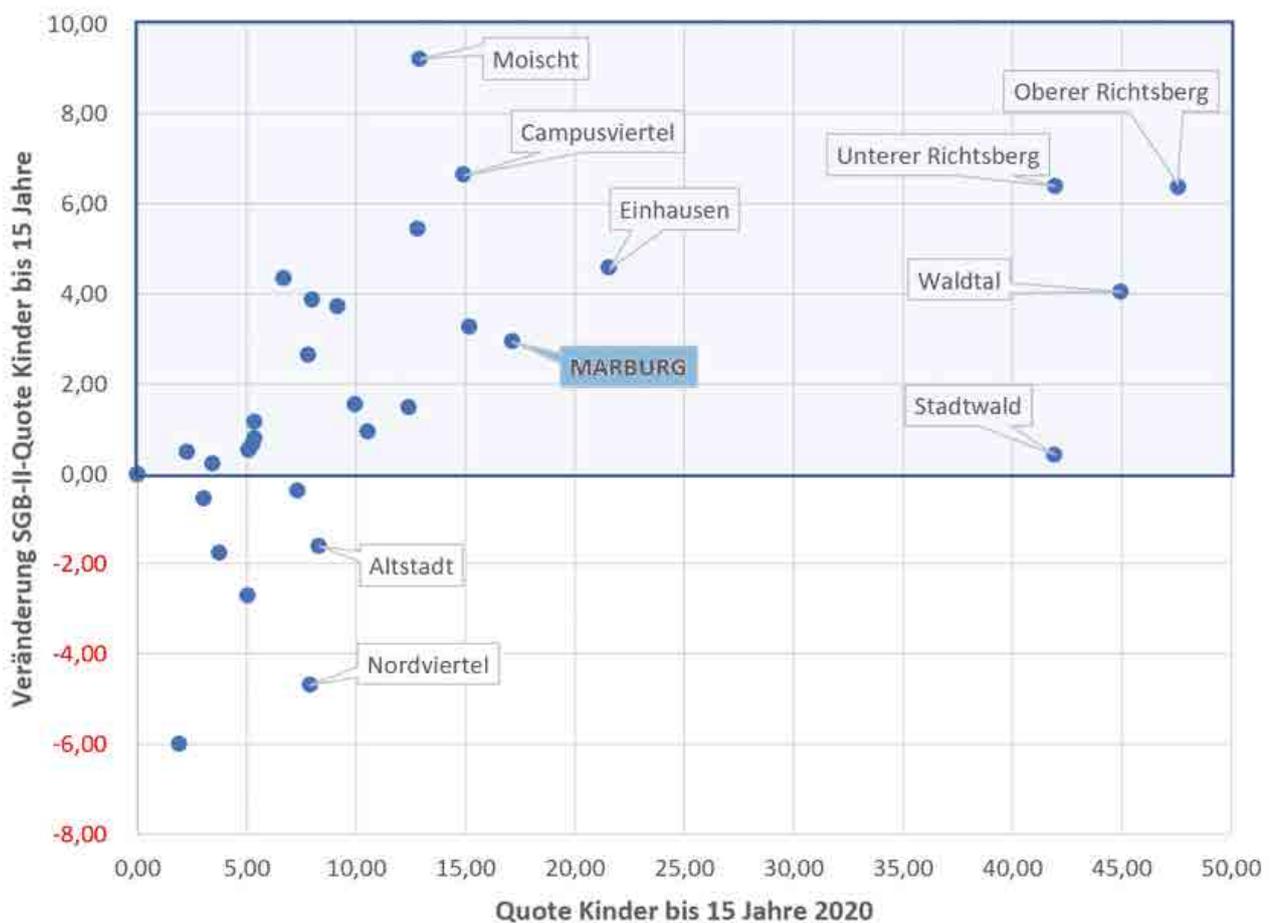


Abbildung 62: Quote der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahren in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften 2020 und Veränderung der Quote von 2015 bis 2020 in Prozentpunkten, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

### Segregations-Index: Personen in SGB-II-BG zu Bevölkerung unter 65 Jahren und Kinder in BG zu Kinder u. 15 J., Stat. Bezirke

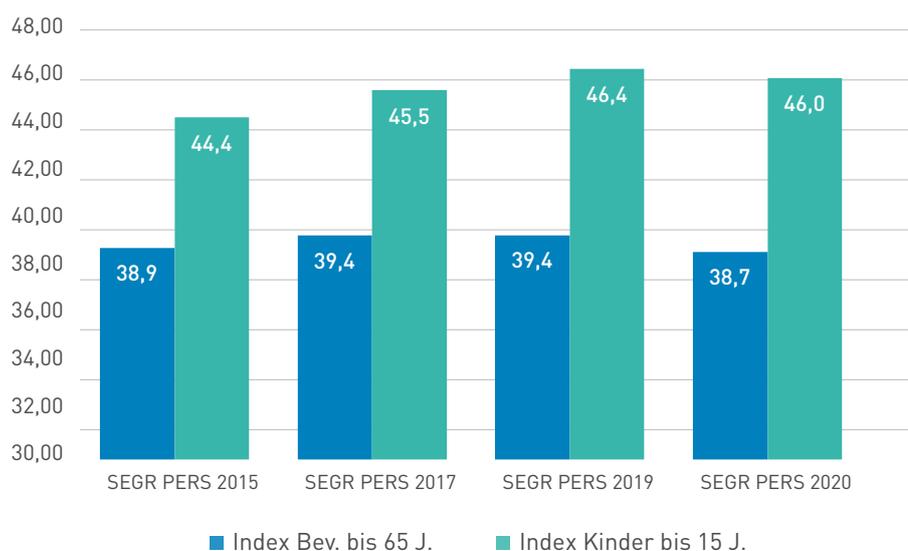


Abbildung 63: Segregations-Index: Personen in SGB-II-BG zu Bevölkerung unter 65 Jahren und Kinder in BG zu Kinder u. 15 J., Statistische Bezirke, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Gleichwohl hat sich der Anteil des Oberen Richtsbergs an allen Kindern und Jugendlichen **unter 18 Jahren in BG in Marburg** seit 2015 nur begrenzt erhöht – von 35 % in 2015 auf 37,5 % im Jahr 2020. Dies gilt entsprechend für größere Familien im SGB-II. Der weitgehende Fortbestand dieser Strukturen beruht offenbar auf dem am Richtsberg verfügbaren geförderten **Wohnungsbestand** und weiteren Marktfaktoren, wie relativer – also günstigerer – Preis und die Verfügbarkeit entsprechend größerer Wohnungen. Dazu kommt eine entsprechende Belegungspraxis.

Insgesamt verharret der **Segregationsindex für Personen in BG** – bezogen auf die gesamte Bevölkerung unter 65 Jahren und bezogen auf Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren – in den letzten Jahren auf einem ähnlichen Niveau, mit fortbestehendem Abstand zwischen dem Gesamt- und dem Kinderindex. Die für diese Untersuchung vorliegenden Daten ermöglichen es außerdem, die **Bezugsdauer** von SGB-II-Leistungen auszuwerten. Dazu wurden fünf Bezugsdauerklassen gebildet und die entsprechenden Anteile der Personen in Bedarfsgemeinschaften berechnet.

Danach beziehen am Oberen Richtsberg knapp ein Viertel aller Personen in BG seit mehr als elf Jahren entsprechende Leistungen, in Waldtal sogar 27 %, während es in Stadtwald mit 19 % und in Marburg insgesamt mit 18 % deutlich weniger sind. Insofern verteilt sich die Verfestigung entsprechender Strukturen lokal unterschiedlich.

In anderen Teilen der Kernstadt sind die Anteile nach Bezugsdauer anders verteilt; in einigen Ortsteilen beziehen

20 bis 30 % ihre SGB-II-Leistungen im Jahr 2020 seit weniger als einem Jahr (siehe Tabelle 5 im Anhang).

#### 4.2. SGB-II-Bezug und Milieuverteilung

Erweiterte Befunde zur sozialräumlichen Struktur von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften lassen sich aus einer kleinräumlichen **Verknüpfung mit den Geo-Milieudaten** ableiten. In diesem Verfahren werden die kumulierten Milieuverteilungen an solchen Wohnadressen ausgewertet, in denen SGB-II-BG leben bzw. an solchen ohne Bedarfsgemeinschaften. Diese Milieuverteilung entspricht den dominanten Milieus in den beiden Adresstypen und ist daher *nicht* mit der Milieustruktur ausschließlich der Bedarfsgemeinschaften gleichzusetzen. Gleichwohl lassen sich verschiedene Informationen zur Art der Mischung dieser Wohnbestände aus sozialen oder lebensweltlichen Perspektiven gewinnen. Darüber hinaus können indirekt auch Aussagen zur Wohnungsversorgung verschiedener Milieus in Marburg vorgenommen werden.

Etwa 10.500 Haushalte, also ein Viertel der Haushalte in Marburg, leben in Häusern (Adressen), in denen auch SGB-II-Haushalte wohnen. Bei 30.500 Haushalten ist dies nicht der Fall. Die entsprechende **Milieuverteilung** der beiden Bestandsgruppen vermittelt ein differenziertes Bild. So überraschen die hohen Anteile von *Konsum-Hedonisten* und *Experimentalisten* in Beständen mit SGB-II-Bezieherinnen und -Beziehern kaum, zumal in etlichen Häusern die SGB-II-Haushalte dominieren.

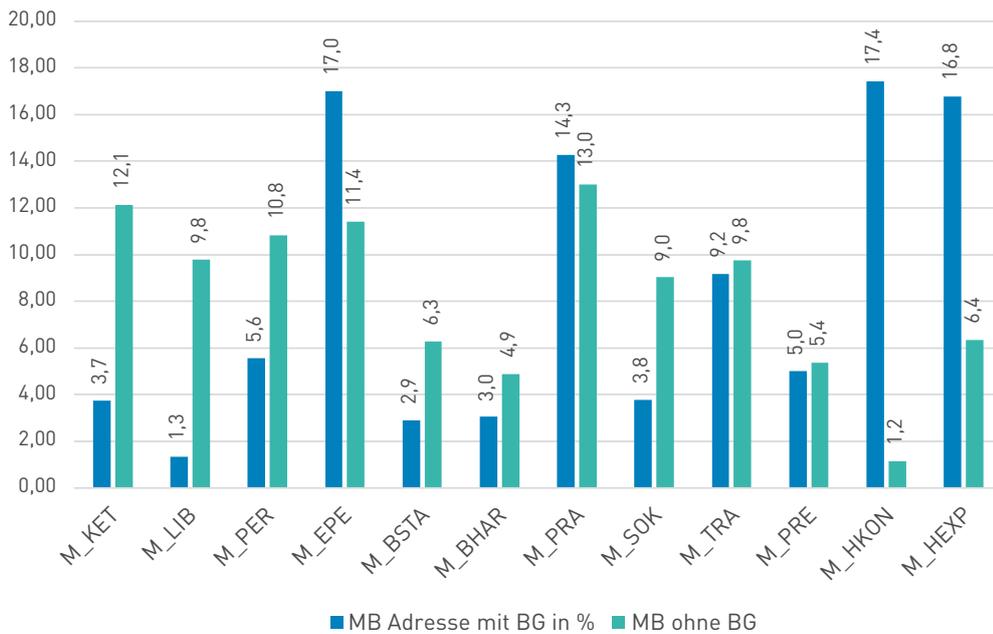


Abbildung 64: Milieuverteilung (Adressebene, Sinus-Milieus) Gebäude mit Bedarfsgemeinschaften (BG) und Gebäude ohne BG, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Dies trifft auch auf die niveauähnlichen Anteile der *Traditionellen*, die häufig über Jahrzehnte in einer Wohnung leben, oder Haushalte des *Prekären* Milieus zu.

Bemerkenswert sind jedoch die hohen Anteile von *Adaptiv-Pragmatischen* (PRA) und insbesondere den *Expeditiven* (EPE) in Häusern mit Transferbezieherinnen und -beziehern. Dieses Muster deutet auf eine **stärkere kleinteilige Mischung** in Ortsteilen außerhalb der vier sozial schwierigen Ortsteile hin, wobei die Verfügbarkeit von Wohnungen und deren **Preisniveau** eine wichtige Rolle spielen dürfte. Dies gilt in besonderem Maße für das *Expeditive Milieu*, also häufig **Studierende**, die typischerweise keine wohnräumliche Distanz zu finanziell schwächeren Haushalten suchen – und sich diese oft auch gar nicht leisten können.

Wenn das gleiche Verfahren der **adressscharfen Verknüpfung** nur mit den „dominanten“ **Migrantenmilieus** durchgeführt wird, ergibt sich ein teilweise abweichendes Muster. Etwa 2.700 Haushalte leben in Gebäuden, in denen BG leben; gut 4.300 Haushalte leben in Häusern ohne BG-Haushalte. Überdurchschnittlich stark in Häusern mit Bedarfsgemeinschaften vertreten ist das *Traditionelle Arbeitermilieu* (TRA). Die Menschen dieses Milieus haben es insgesamt seltener zur Eigentumsbildung gebracht, bewohnen aber ebenfalls zum Teil seit vielen Jahren oder Jahrzehnten ihre (Miet-)Wohnungen. Doch auch sechs an-

dere Migrantenmilieus sind in Häusern mit BG stärker vertreten als in solchen ohne Bedarfsgemeinschaften. Dies gilt neben den *Religiös-Verwurzelten* oder den *Hedonisten* sogar für einen erheblichen Teil der *Performer* (PER-M) oder der *Adaptiv-Pragmatischen* (ADA). Auch bei ihnen kann die **Wohnungsmarktlage**, einschließlich der Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen, aber auch die größere Bereitschaft in vielschichtigen sozialen Mischungsverhältnissen zu leben, für diese Struktur relevant sein.

Gleichwohl könnten gerade in diesen Milieus einige Haushalte künftig eine qualitative Verbesserung ihrer Wohnsituation anstreben – und damit in einigen Quartieren zu einer weiteren (passiven) Segregation solcher Gruppen beitragen, die ihre Wohnsituation nicht verändern können oder wollen.

Insofern zählt es zu den künftigen Aufgaben, bedarfsgerechte Wohnungsbedingungen für Milieus mit Veränderungspotenzial zu schaffen, damit diese weiterhin zur Stärkung der sozialen Mischung und als potenzielle „Brückenbauer“ vor Ort beitragen können.

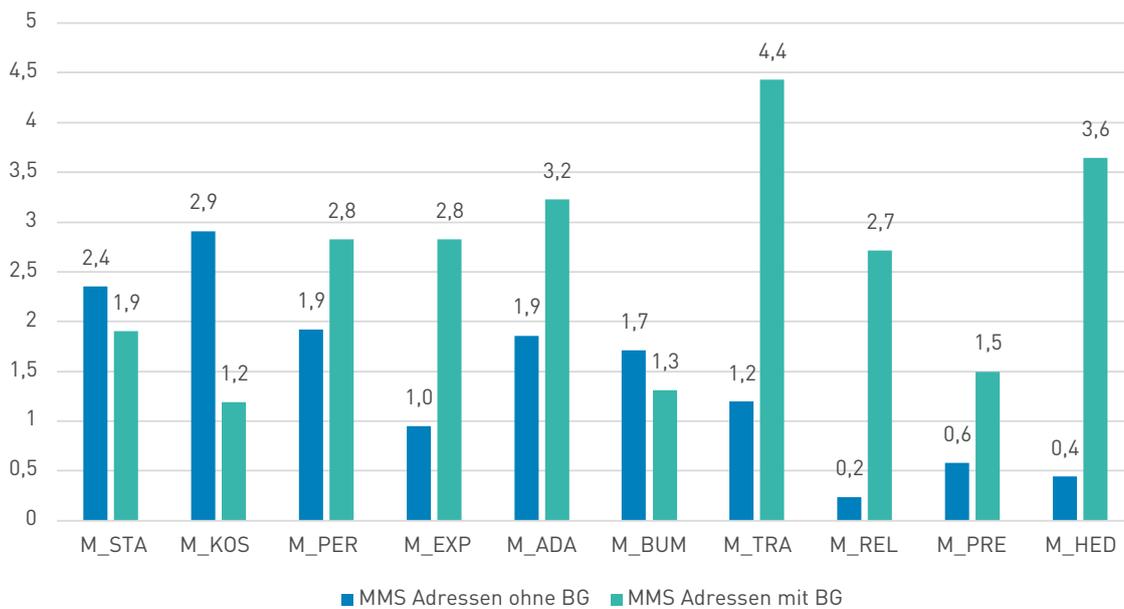


Abbildung 65: Verteilung/Anteile der Migrantenmilieus (MMS) in Wohngebäuden mit und ohne BG an allen jeweiligen Haushalten, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

### 4.3. Die Versorgung mit geförderten Wohnungen und deren (Belegungs-) Struktur

Bundesweit ist der geförderte Wohnungsbestand in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen – in einigen Städten um mehr als die Hälfte in nur zehn Jahren. In Hessen lag der Rückgang bei 44 % (vgl. Haufe.de 2021; Fallner et al. 2021).

Mit etwa 6,7 % am gesamten Wohnungsbestand weist Marburg (2020) im Landesvergleich (Anfang 2019) einen **überdurchschnittlichen Anteil von geförderten Wohnungen** auf. Gleichwohl reicht dieser Bestand mengenmäßig nicht aus, um alle berechtigten bzw. einkommenschwächeren Haushalte zu versorgen (vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen 2020: 41).

In der folgenden Tabelle wird der Marburger Sozialwohnungsbestand nach Wohnflächengruppen, Ortsteilen und mittlerer Belegung dargestellt. Mehr als 55 % der geförderten WE entfallen auf vier Ortsteile, allein gut 30 % auf den Oberen Richtsberg. Etwa 28 % der Wohnungen verfügen über eine Fläche von mehr als 70 m<sup>2</sup>, 31 % sind zwischen 60 und 70 m<sup>2</sup> groß, wobei der Anteil dieser Größenklasse am Oberen Richtsberg deutlich höher ist.

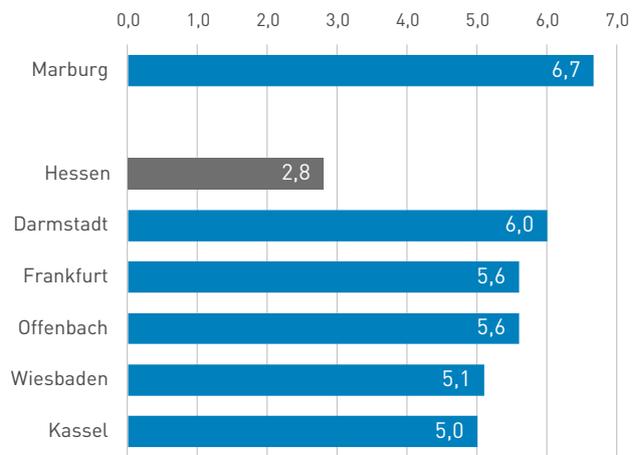


Abbildung 66: Geförderte Wohneinheiten in % des Gesamtbestandes 2019/2020, Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen 2020, eigene Darstellung

Ortsteil	Wohnfläche je Wohnung (Größenklasse)								Anteil an allen Sozial-WE in MB
	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	>100	WE zus	
211 – Altstadt	22	43	13	3	6			87	3,2
212 – Weidenhausen		10	10	41	15			76	2,8
213 – Campusviertel	68	3	3					74	2,7
214 – Südviertel	18		30	3	32	5		88	3,2
222 – Ockershausen	61	125	76	24				286	10,8
231 – Nordviertel	6	52	38					96	4,0
232 – Waldtal	13	59	75	7				154	5,6
233 – Ortenberg		20						20	0,7
242 – Hansenhaus		6	6			13	6	31	1,1
243 – Oberer Richtsberg	51	230	308	138	99	10		836	30,4
244 – Unterer Richtsberg	15	73	79	8		8		183	8,3
311 – Wehrda	35	20	24	52	22	29	11	193	7,6
321 – Marbach			8	8				16	0,6
322 – Michelbach					5	9		14	0,5
325 – Elnhausen						8		8	0,3
332 – Haddamshausen		4						4	0,1
342 – Bauerbach						5		5	0,2
344 – Moischt		5						5	0,2
351 – Cappel	63	86	145	131	50	1	7	483	17,6
<b>Marburg</b>	<b>352</b>	<b>736</b>	<b>815</b>	<b>415</b>	<b>229</b>	<b>88</b>	<b>24</b>	<b>2659</b>	<b>100,0</b>
Anteile Oberer Richtsberg	6,1	27,5	36,8	16,5	11,8	1,2	0,0	100,0	
Anteile in Marburg in %	13,2	27,7	30,7	15,6	8,6	3,3	0,9	100,0	
Bewohner je Wohnung	1,11	1,42	1,85	2,16	2,58	3,34	3,29	1,81	

Tabelle 6: Wohnfläche je Wohnung in den Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Wohnfläche / WE	Personen je Wohnung										zusammen alle Personen	Anteil in % Nach Wfl / WE
	1	2	3	4	5	6	7	8	10			
Bis 20 m²	5										5	0,1
20 bis 30 m²	102										102	2,1
30 bis 40 m²	120	4									124	2,5
40 bis 50 m²	480	44	3								527	10,6
50 bis 60 m²	323	222	36	4							585	11,8
60 bis 70 m²	192	428	168	56	10		14				868	17,5
70 bis 80 m²	211	370	339	196	70	12					1198	24,1
80 bis 90 m²	47	112	153	236	75	18	14				655	13,2
90 bis 100 m²	30	110	87	244	135	78	21	8	10		723	14,6
100 bis 110 m²	9	28	18	48	15	12	14				144	2,9
110 bis 120 m²	3	4	3	8		6					24	0,5
120 m² u.m.	3	2						8			13	0,3
<b>alle Wfl</b>	<b>1525</b>	<b>1324</b>	<b>807</b>	<b>792</b>	<b>305</b>	<b>126</b>	<b>63</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>4968</b>	<b>100,0</b>	
Anteil Pers. / WE in %	30,7	26,7	16,2	15,9	6,1	2,5	1,3	0,3	0,2	100		

Tabelle 7: Personen je Wohnung, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Die mittlere Belegung mit Bewohnerinnen und Bewohnern liegt bei 1,8 Personen. In Wohnungen zwischen 80 und 90 m<sup>2</sup> leben im Mittel 2,6 Personen, in der anteilmäßig stärksten Wohnflächenklasse (60-70 m<sup>2</sup>) sind es 1,85.

Knapp ein Drittel aller Personen, die in preisgebundenen Wohnungen leben, wohnt dort allein, gut ein Viertel zu zweit. Unter den Single-Haushalten im Bestand verfügt etwa jeder fünfte über mehr als 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während jeder achte dieser Haushalte in WE unter 40 m<sup>2</sup> wohnt. Etwa 43 % aller Personen in Sozialwohnungen leben in Haushalten mit drei und mehr Personen.

Die Miethöhe (€/m<sup>2</sup>) hat ihren Schwerpunkt – in 56 % der Wohnungen – zwischen 4,50 € und 5,50 €/m<sup>2</sup>, und zwar unabhängig von der Wohnungsgröße. In jeder sechsten Wohnung liegt die Miete bei 6,50 €/m<sup>2</sup> und mehr.

Der Anteil jener Bewohnerinnen und Bewohner in den **Ortsteilen** an allen Bewohnern, der in geförderten Wohnungen lebt, variiert stark. Neben den Ortsteilen ohne Sozialwohnungen ist der Anteil vor allem in der Außenstadt sowie in sechs Kernstadt-Ortsteilen mit jeweils unter 5 % relativ gering. Dagegen leben am Unteren Richtsberg 16 %, in Waldtal 19 % und am Oberen Richtsberg etwa 27 % aller Einwohnerinnen und Einwohner in solchen Wohnungen.

Im Hinblick auf das Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner in und außerhalb des geförderten Wohnungsbestandes kommt es ebenfalls zu erheblichen Schwankungen. Diese zeigen sich vornehmlich dort, wo wie in Ockershausen oder im Campusviertel Studierende in entsprechenden Wohnungen leben und für einen erheblichen Kaufkraftabstand zu den übrigen Bewohnerinnen und Bewohnern sorgen.

Am Oberen Richtsberg ist die **Kaufkraft** insgesamt gering, der Abstand zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern von geförderten und nicht geförderten Wohnungen entsprechend klein. Am Unteren Richtsberg oder im Südviertel verfügen die Bewohnerinnen und Bewohner von Sozialwohnungen sogar über eine etwas höhere Kaufkraft als die übrigen Ansässigen im Ortsteil.

Auch der – rein rechnerische – Vergleich zwischen der Anzahl der Sozialwohnungen und der Zahl der SGB-Bedarfsgemeinschaften im Ortsteil weist auf die **unterschiedliche teilträumliche Versorgungslage** hin. So stehen mathematisch am Unteren Richtsberg nur 51 Sozialwohnungen je 100 Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung, in Waldtal sind es 59 und am Oberen Richtsberg 70. Stadtweit liegt dieses Verhältnis bei 61 Sozialwohnungen pro 100 Bedarfsgemeinschaften.

Miete in € je m <sup>2</sup>	Preisgebundene WE: Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>							Anteil in %
	<20 m <sup>2</sup>	20-40 m <sup>2</sup>	40-60 m <sup>2</sup>	60-80 m <sup>2</sup>	80-100 m <sup>2</sup>	>100 m <sup>2</sup>	zusammen	
<3 €/m <sup>2</sup>		6	8	10	1		25	0,9
3-3,5		16	8	43	10		77	2,8
3,5-4		1	90	45	8	1	145	5,4
4-4,5		17	43	114	66	11	251	9,3
4,5-5		50	214	350	153	31	798	29,4
5-5,5		70	270	247	131	3	721	26,6
5,5-6	1	14	74	72	26	6	193	7,1
6-6,5	1	3	19	9	18	2	52	1,9
6,5-7		6	163	118	25	2	314	11,6
7-7,5		4	16	15	2		37	1,4
7,5-8			1				1	0,0
8-8,5			20	10	5		35	1,3
>9 €/m <sup>2</sup>	3	33	20	5			61	2,3
<b>zusammen</b>	<b>5</b>	<b>220</b>	<b>946</b>	<b>1038</b>	<b>445</b>	<b>56</b>	<b>2710</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 8: Preisgebundene Wohneinheiten. Wohnfläche je Wohnung in qm, Quelle; Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

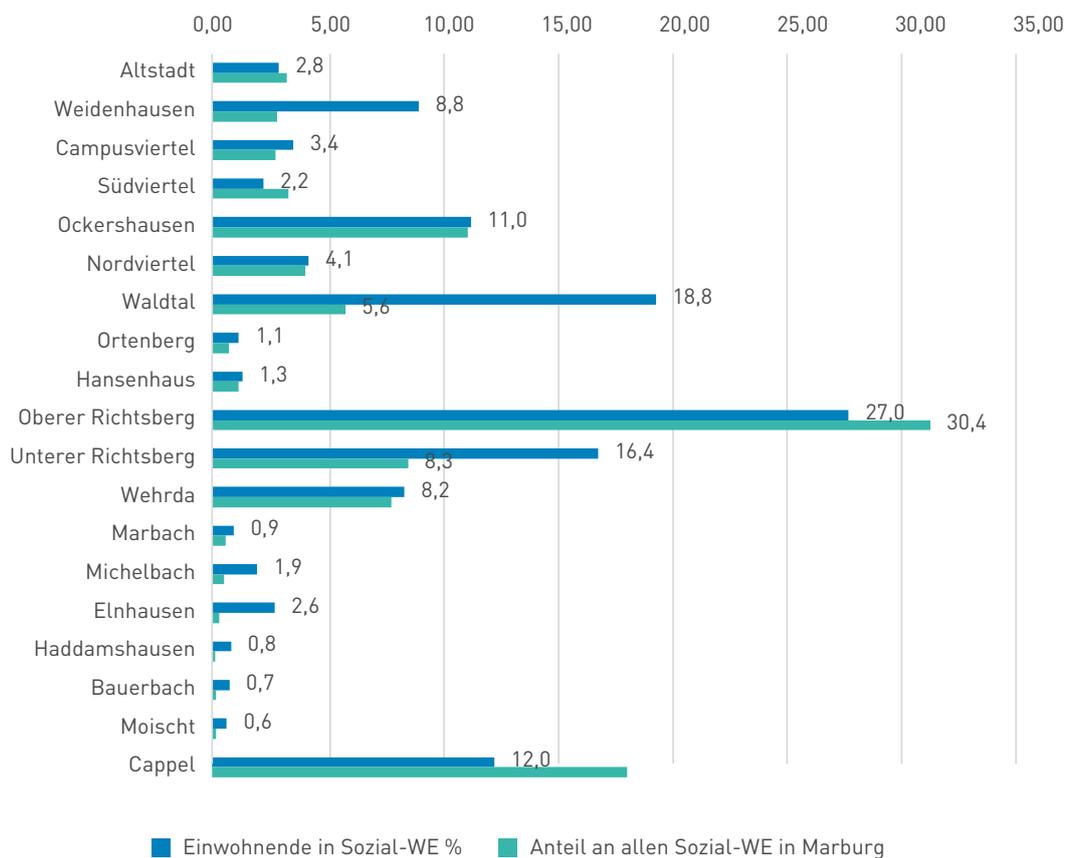


Abbildung 67: Einwohnerinnen und Einwohner in Sozialwohnungen in % aller Einwohnenden, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Zwar verbleiben vom derzeitigen Sozialwohnungsbestand etwa 1.450 Wohnungen bis mindestens 2040 in der Bindung, doch dürften vom Bestand des Jahres 2020 bereits 900 Wohnungen – oder knapp ein Drittel – vor dem Jahr 2031 aus der Bindung fallen. Tatsächlich umfasst der Bestand Anfang 2022 noch 2.471 Wohneinheiten, darunter 22 Einfamilienhäuser (vgl. Stadt Marburg 2022: 12). Damit ist eine Erweiterung dieses Segmentes in den kommenden Jahren dringend geboten. 88 % des gebundenen Bestandes entfallen auf die vier größten Wohnungsunternehmen in der Stadt, die Gewobau, GWH, NHW Wohnstadt sowie den Marburger Spar- und Bauverein e.V.

Die **Milieuverteilung** im Sozialwohnungsbestand entspricht im Grundsatz dem **Versorgungsziel**. Sozial schwächere Milieus stellen 27 % aller Haushalte in der Stadt, aber 61 % der Haushalte im Sozialwohnungsbestand. Stärker vertreten sind Milieus mit Migrationshintergrund, die knapp 30 % der Haushalte in geförderten Wohnungen stellen, verglichen mit einem Anteil von 17 % in der Stadt insgesamt.

Am stärksten **überrepräsentiert** sind in den Sozialwohnungen die *Konsum-Hedonisten*, gefolgt von den *Experimentalisten* sowie den *Traditionellen*, meist Seniorinnen- bzw. Senioren-Haushalte.

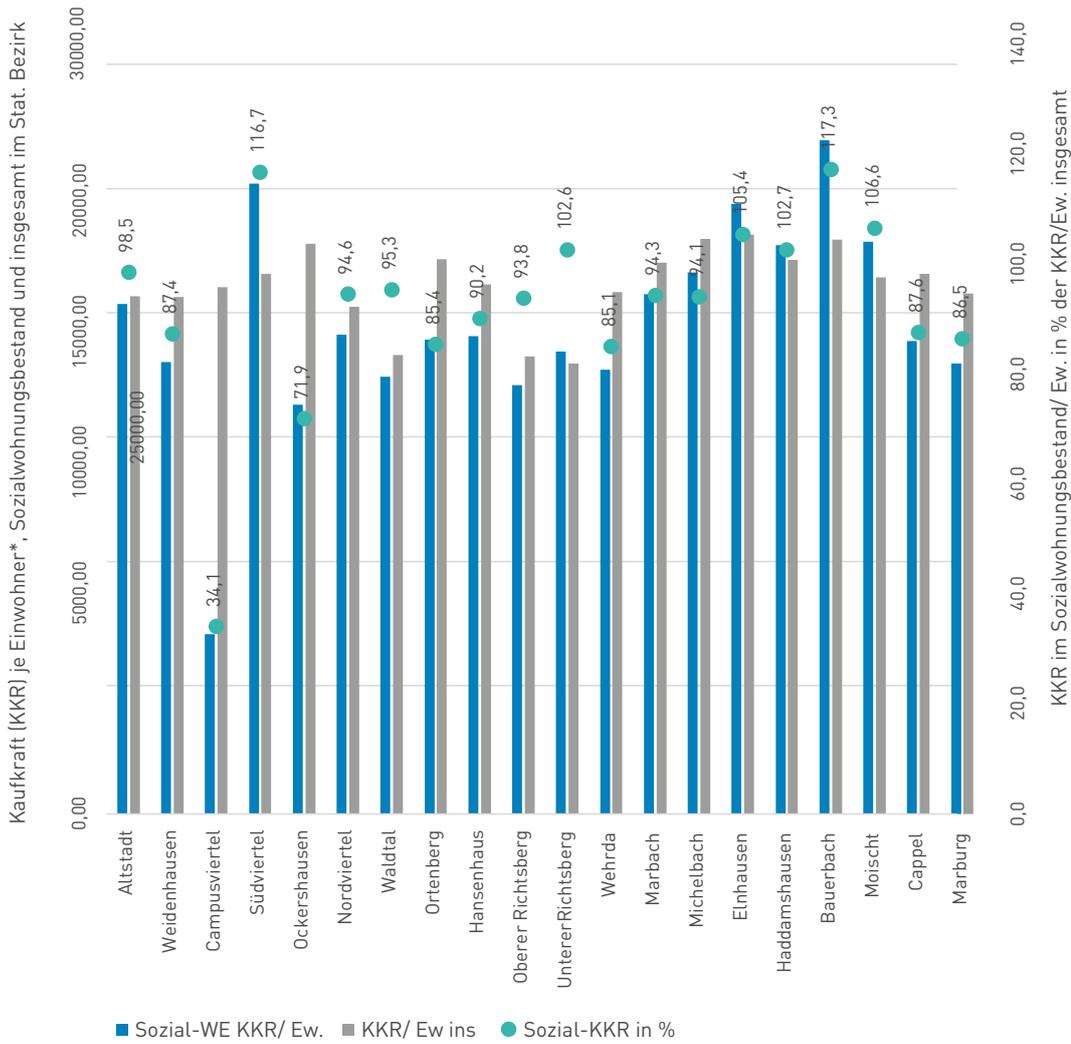


Abbildung 68: Kaufkraft (KKR) je Einwohnendem, Sozialwohnungsbestand und insgesamt im statistischen Bezirk

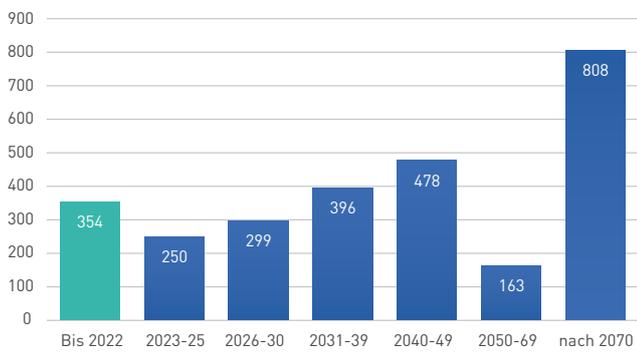


Abbildung 69: Bindungsende des Sozialwohnungsbestandes, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

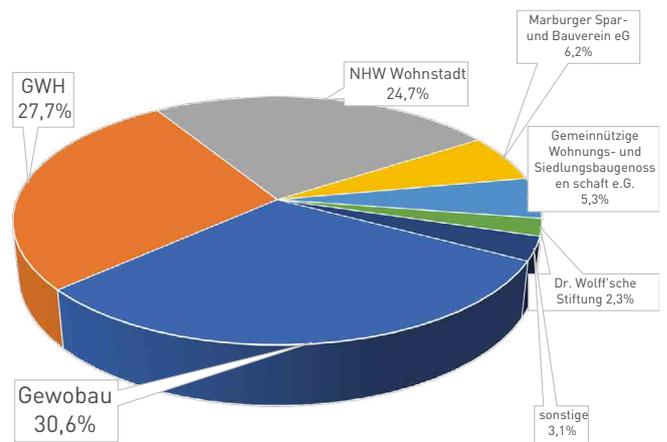
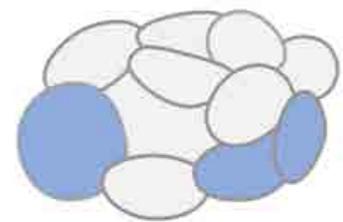
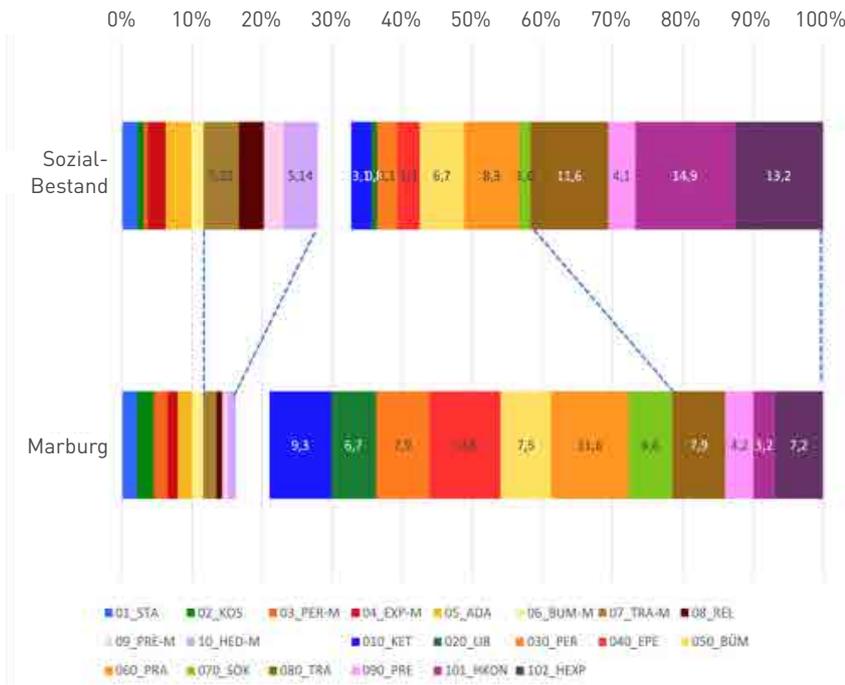
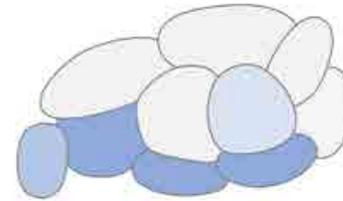


Abbildung 70: Preisgebundener Bestand 2020, Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadt Marburg



Milieus (ohne MH)

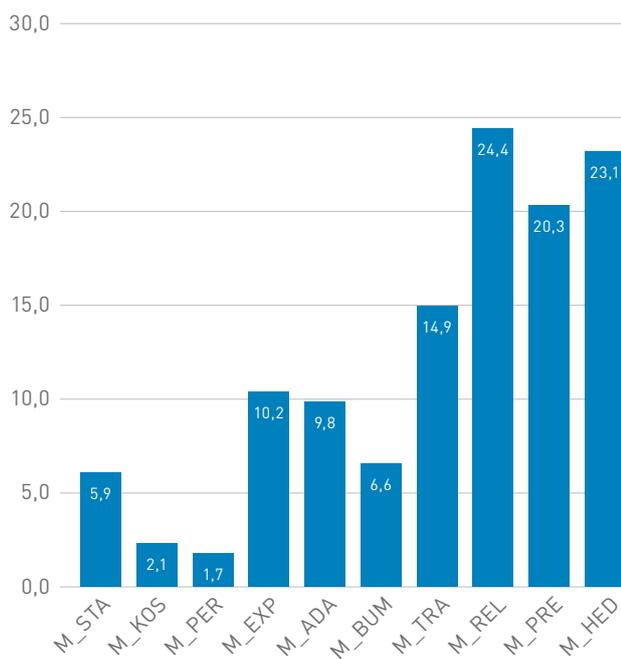


Migranten-Milieus

Der Anteil der sozial schwächeren Milieus in Marburg liegt bei 27%, im Sozialwohnungsbestand aber bei 61%. Der Anteil der Migranten-Milieus in Marburg beträgt 1%, im Sozialwohnungsbestand 29%.

Abbildung 71: Milieuveteilung im Sozialwohnungsbestand im Gesamtstadtvergleich, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020, eigene Darstellung

### Migrantenmilieus



### Milieus ohne Migrationshintergrund

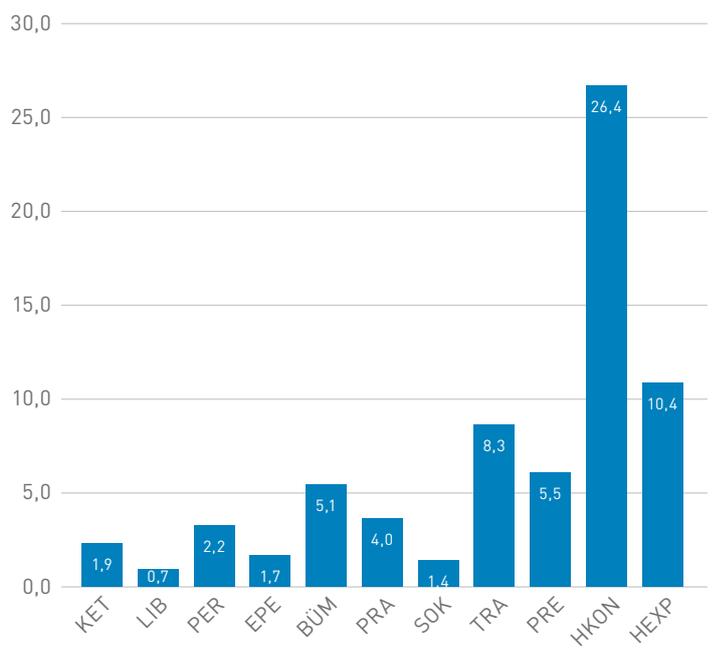


Abbildung 72: Anteil Haushalte nach Milieus, die im preisgebundenen Bestand wohnen (2019), Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Die Zusammensetzung der **Migrantenmilieus** im geförderten Bestand ist breiter gefächert, was durch die insgesamt geringere Kaufkraft – auch innerhalb der migrantischen Mittelschicht – zu erklären ist.

Etwa jeder vierte Haushalt der *Religiös-Verwurzelten* und der *Konsum-Hedonisten* in Marburg (mit und ohne Migrationshintergrund) lebt in einer preisgebundenen Wohnung, aber nur knapp jeder 20. Haushalt aus dem Milieu der Prekären ohne Migrationshintergrund.

Hauptaufgabe bleibt, eine zu starke Segregation und lebensweltliche **Polarisierung im geförderten Bestand zu vermeiden** und gleichzeitig Anreize für Mittelschicht-Milieus zu geben, im bisherigen Umfeld ihre Wohnwünsche zu realisieren.

Zudem können inzwischen vielfach erprobte Verfahren, wie die **Konzeptvergabe** von öffentlichen Grundstücken zur Förderung der sozialen Versorgung und zur breiteren sozialräumlichen Mischung der Gesellschaft verstärkt genutzt werden (Wohnungsbau Hessen 2022), um solchen Prozessen entgegenzuwirken.

Eine vollständige oder auch nur überwiegende Dezentralisierung des geförderten Bestandes wird sich allerdings auf diesem Wege nicht erreichen lassen.

## 5. Studierende als eine der zentralen Bevölkerungsgruppen in Marburg

Einen prägenden Teil der Marburger Stadtgesellschaft bilden die Studierenden an der Philipps-Universität – ungeachtet ihrer nur temporären und saisonalen Präsenz. Typischerweise tragen sie erheblich zur Belebung von (Innen-) Städten, von Handel und Gastronomie bei und sind ein wichtiger, auch Brücken-schlagender Pfeiler gesellschaftlicher Vielfalt. Diesen positiven Wirkungen können allerdings auch deutliche Herausforderungen gegenüber-

stehen, etwa am Wohnungsmarkt oder wegen einer eingeschränkten Teilhabe an urbanen Prozessen (vgl. Kramer 2019: 281-310): . Zudem hängt es stark von der jeweiligen kommunalen Attraktivität in wichtigen Bedürfnisfeldern von Uni-Absolventinnen und -Absolventen sowie von entsprechenden Beschäftigungsangeboten vor Ort ab, ob Studierende nach ihrem Abschluss am Studienort verbleiben<sup>18</sup> – eine auch für Marburg wichtiger werdende Frage.

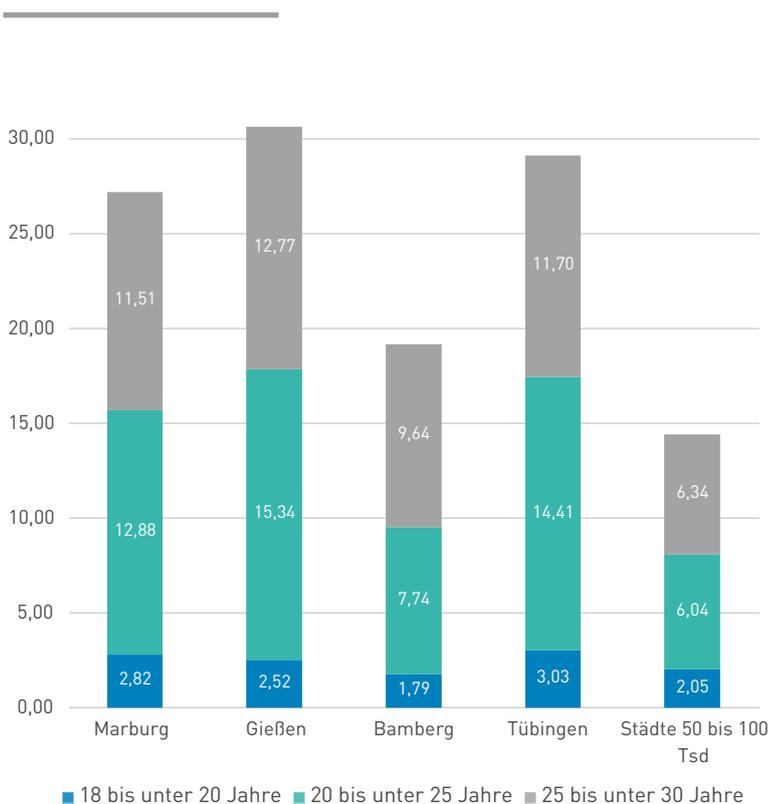


Abbildung 73: Bevölkerungsanteil der 18 bis 29-jährigen in mittelgroßen Universitätsstädten (1.1.2021), Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stat. Landesämter, [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de)

18 Zu den komplexen Bedingungen des Arbeitsmarkteinstiegs von Hochschulabsolventinnen und -absolventen siehe aktuell: Teichert, C.: Arbeitsmarkteinstieg und räumliche Mobilität von Hochschulabsolventen/innen. Hannover: Gottfried Wilhelm-Leibniz-Universität, Dissertation., 2021 DOI: <https://doi.org/10.15488/10465>; Hallenberg, B., Wesselmann, St.: Ansprüche und Realitäten des Lebens in der Stadt. Eine Studie mit Umfragen unter Studierenden in Osnabrück und Berlin. Forum Wohnen & Stadtentwicklung, 5-2018, S.264-267

Eine Befragung von Studierenden an der Philipps-Universität im Rahmen einer Regionalstudie ergab 2018 eine eher negative Bewertung, insbesondere hinsichtlich der Jobvielfalt, den Wohnbedingungen oder der Verfügbarkeit von Schulen und Kinderspieleinrichtungen in der Stadt und im Landkreis (Brenner & Ebert 2018:31).

Im Unterschied zu Tübingen, Gießen und anderen mittelgroßen Universitätsstädten zeichnet sich in Marburg seit 2015/16 ein langsamer aber stetiger Rückgang der Studierendenzahlen ab, seit 2020 aufgrund der Corona-Restriktionen zumindest vorübergehend auch bei ausländischen Studierenden. Verglichen mit den vier übrigen Universitäten in Hessen verzeichnet Marburg seit 2015 die höchsten Verluste bei der Zahl der Studierenden.

Wie in Hessen und Deutschland insgesamt – hat sich diese Abnahme im Wintersemester 2021/22 in Marburg weiter fortgesetzt (Statistisches Landesamt Hessen 2021). Der Rückgang betrifft die meisten Fachbereiche; nur der anteilsstärkste Bereich „Medizin“ – mit jedem sechsten Studierenden – verzeichnete im WS 2021/22 mehr Studierende als 2017/18<sup>19</sup>. Im Unterschied zu Marburg blieb in Tübingen die Zahl der (Erst-) Einschreibungen im Wintersemester 2021/22 nahezu konstant (Universität Giessen

2022). Bundesweit ging die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger 2021 um 4 % gegenüber dem Vorjahr und um 7 % im Vergleich zu 2019 zurück (Destatis 2022).

Die Ursachen für den Rückgang sind vielfältig; hauptverantwortlich sind die allgemeine **demografische Entwicklung**, das Abschmelzen der Altersgruppe potenzieller Studienanfängerinnen und -anfänger, sowie die **Corona-Restriktionen**. So ist in Marburg die Zahl der Neueinschreibungen vom WS 2019/20 bis zum WS 2021/22 um 15,5 % gesunken.

Infolge der Corona-Pandemie ging auch die Zahl der Bildungsausländerinnen und Bildungsausländer, die zum Studium nach Deutschland kommen, zurück. Im Studienjahr 2020 war deren Zahl bundesweit um 22 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Parallel dazu hat sich allein in den vergangenen vier Jahren die Bevölkerungsgruppe der 17- bis 22-Jährigen, aus der derzeit rund drei Viertel der Studienanfängerinnen und -anfänger kommen, in Deutschland um 5 % verringert (Destatis 2021). Vielfach wird zudem vermutet, dass sich die Hochschulen in Deutschland nach der Pandemie verändern werden. Es werde mehr digitale Forschung und Lehre geben, „die die präsenten Raumbedarfe reduzieren“ würden; gerade große Vorlesungen

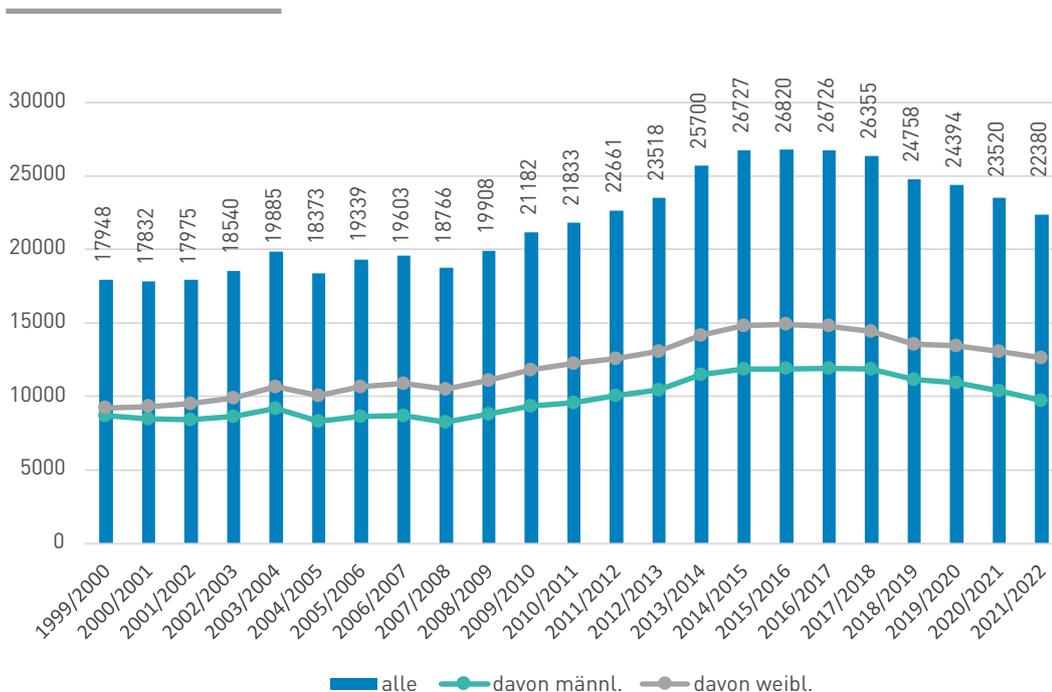


Abbildung 74: Marburg. Entwicklung der Studierendenzahlen nach Geschlecht, Quelle: Datenbasis Phillips-Universität Marburg 2021; eigene Darstellung

19 Zuwächse gab es zudem in den FB Biologie und Geografie; im Bereich Mathematik und Informatik brach die Studierendenzahl dagegen um 36 % ein. Siehe auch Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 106, 14.03.2022: Studienanfängerinnen und -anfänger 2021 um 4 % niedriger als im Vorjahr

mit mehreren hundert Studenten könnten nur noch digital angeboten werden (Schmoll 2022).

In Marburg ist entsprechend bereits seit 2014 der Anteil der Studierenden bezogen auf die Gesamtbevölkerung von knapp 36 % auf nunmehr 29,9 % zurückgegangen, wie bereits die altersstrukturelle Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren vermuten ließ. Dagegen ist die Studierendenquote in Gießen und Tübingen zuletzt sogar wieder leicht angestiegen.

Angesichts der demografischen bzw. altersstrukturellen Perspektiven, kann dies einen mittel- bis längerfristigen **Trend** einleiten, auf den sich die Stadt auch im Hinblick auf potenzielle Folgen für den Wohnungsmarkt, die Infrastruktur oder die soziale Vielfalt in einigen Quartieren einstellen muss.

Immerhin weist Marburg unter den hessischen Hochschulstandorten mit 10,3 % (2020) die höchste **Unterbringungsquote** für Studierende in Wohnheimen auf, deutlich vor Gießen, allerdings im Fernvergleich erheblich geringer als in Tübingen oder Konstanz (siehe Abbildung 77).

Um die **teilräumliche Bedeutung von Studierenden als Bevölkerungsteil** und als Nachfragende am Wohnungsmarkt einschätzen zu können, wurde auf die anonymisierten und Hausnummer-bereinigten Straßennamen der von den Eingeschriebenen angegebenen Wohnadressen zurückgegriffen<sup>20</sup>.

Bei der Auswertung ist zu berücksichtigen, dass unklar bleibt, ob es sich um den Haupt- oder Nebenwohnsitz handelt und ob Studierende mit einem auswärtigen Wohnort zeitweise auch in Marburg wohnen. Innerstädtisch konnten so 95 % der Wohnortangaben den Ortsteilen zugeordnet werden.

Von den gut 21.000 erfassten Studierenden gaben knapp 45 % eine Adresse innerhalb Marburgs an, weitere 6 % leben in den übrigen Städten des Kreises und mehr als 15 % in anderen deutschen Großstädten, ein weiteres Drittel nennt einen kleineren Ort in Deutschland als Wohnort.

Detaillierte Informationen zur konkreten Wohnform lassen sich daraus nicht ableiten. Insgesamt wohnten 2021 nach Angaben des hessischen Wissenschaftsministeriums

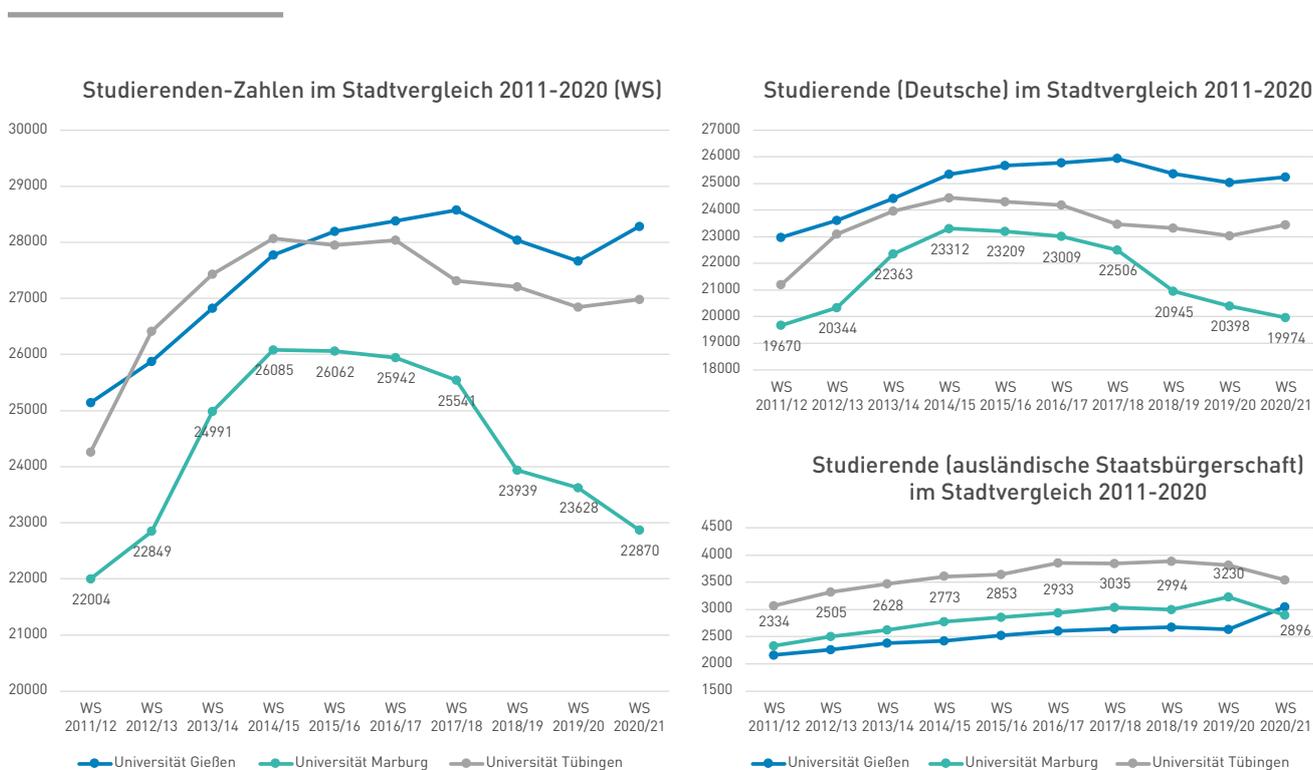


Abbildung 75: Entwicklung der Studierendenzahlen im Vergleich der Universitätsstädte 2011/12 bis 2020/21 (jeweils im Wintersemester), Quellen: Eigene Darstellung, Destatis, Genesis Online.

20 Quelle der Daten Studentenwerk Marburg, Auswertung erfolgte durch den vhw

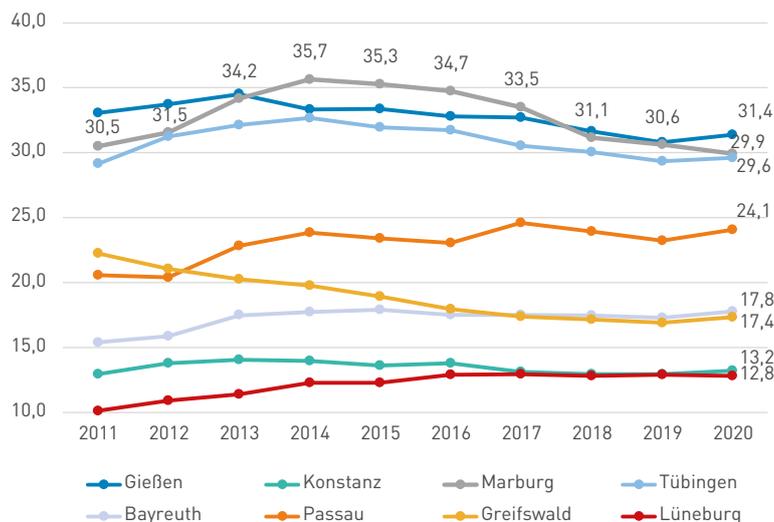


Abbildung 76: Studierende an Universitäten in % der Bevölkerung in ausgewählten Mittelstädten, Quellen: Eigene Berechnungen; Statistische Landesämter; Genesis Online

Ort	Studierendenwohnheime	Studierendenwohnplätze	Darunter: Studierendenwohnplätze der Studentenwerke	Zahl der Studierenden WS 2021/22	Unterbringungsquote in %
Marburg	36	2.503	2.008	23.438	10,7
Gießen	11	2.719	2.719	39.027	7,0
Tübingen	28	4.472	3.599	26.982	16,6
Konstanz	19	3.370	2.362	16.025	21,0
Lüneburg	6	978	520	9.394	10,4
Greifswald	7	955	955	10.288	9,3
Frankfurt/O	6	1.310	1.310	5.679	23,1
Passau	7	980	607	12.627	7,8
Bayreuth	15	1.952	1.391	13.197	14,8
Bamberg	12	1.191	713	12.775	9,3

Abbildung 77: Wohnraum für Studierende, Quelle: Deutsches Studentenwerk (Hrsg.): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2020. Berlin 2020, S.11, 16; eigene Darstellung. Inzwischen hat sich die Zahl der Wohnplätze erhöht

24 % der Studierenden bei Eltern und Verwandten, 10 % in einem Studierendenwohnheim, 14 % allein in einer Wohnung, 22 % mit Partnerin oder Partner und/oder Kind in einer Wohnung sowie 29 % in einer Wohngemeinschaft und 1 % zur Untermiete.

Innerhalb des Stadtgebietes sind die Wohnortadressen zwischen den Ortsteilen sehr unterschiedlich verteilt.

Gut 85 % entfallen auf die Kernstadt, knapp 15 % auf die Außenstadtteile. Der Segregationsindex für Studierende 2020/21 liegt auf Basis der ausgewerteten Zahlen (Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst 2021) bei 37,1. Mit anderen Worten: Um eine gleiche Verteilung zwischen den Ortsteilen zu erreichen, müssten theoretisch 37 % der Studierenden in einen anderen Ortsteil ziehen.

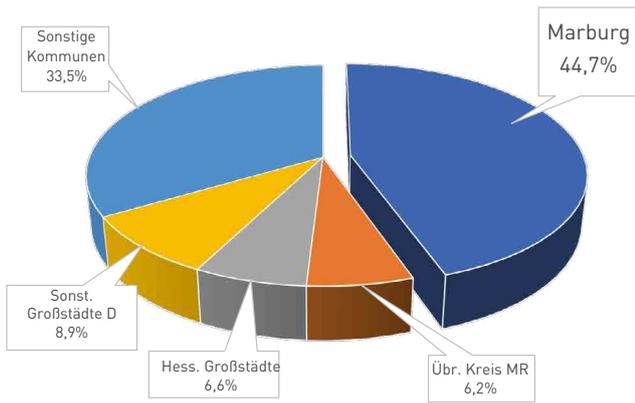


Abbildung 78: Wohnort-Verteilung der Studierenden in Marburg, Quelle: Datenbasis Phillips-Universität Marburg 2021; Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung

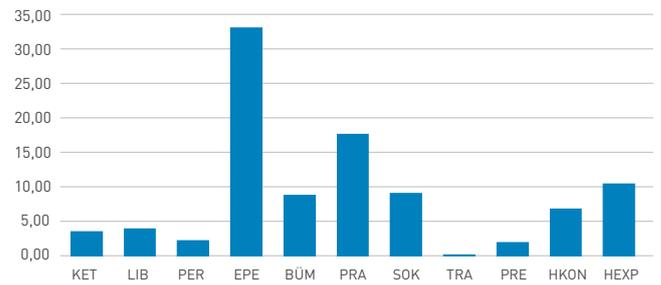


Abbildung 80: Milieustruktur der Studierenden in Deutschland 2019, Quelle: b4p, 2019 II, eigene Berechnungen.

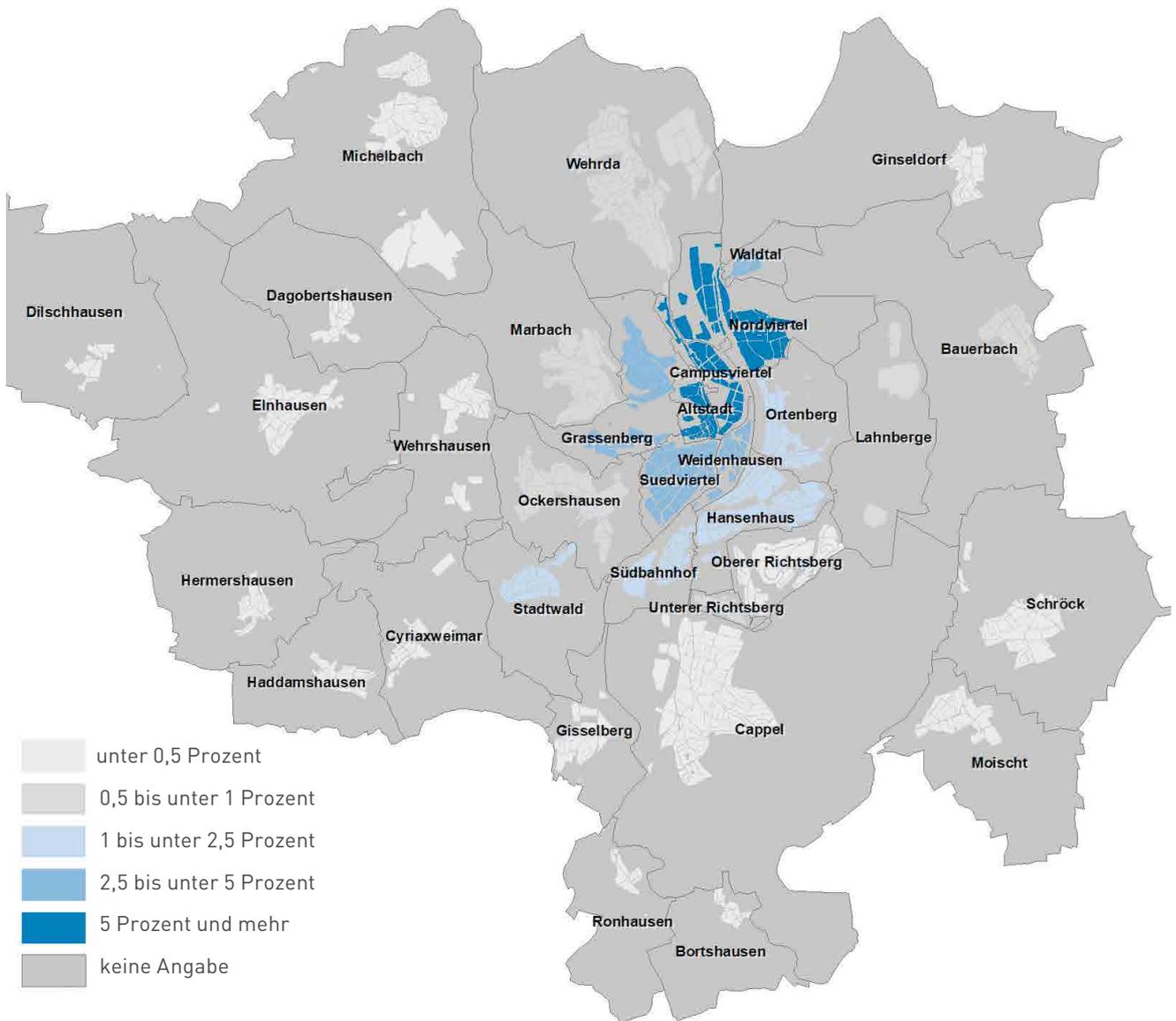


Abbildung 79: Studierende in % der Wohnbevölkerung in den Ortsteilen. Quelle: Studierendenwerk, Karte und Auswertung vhw (siehe auch Tabelle 6 im Anhang)

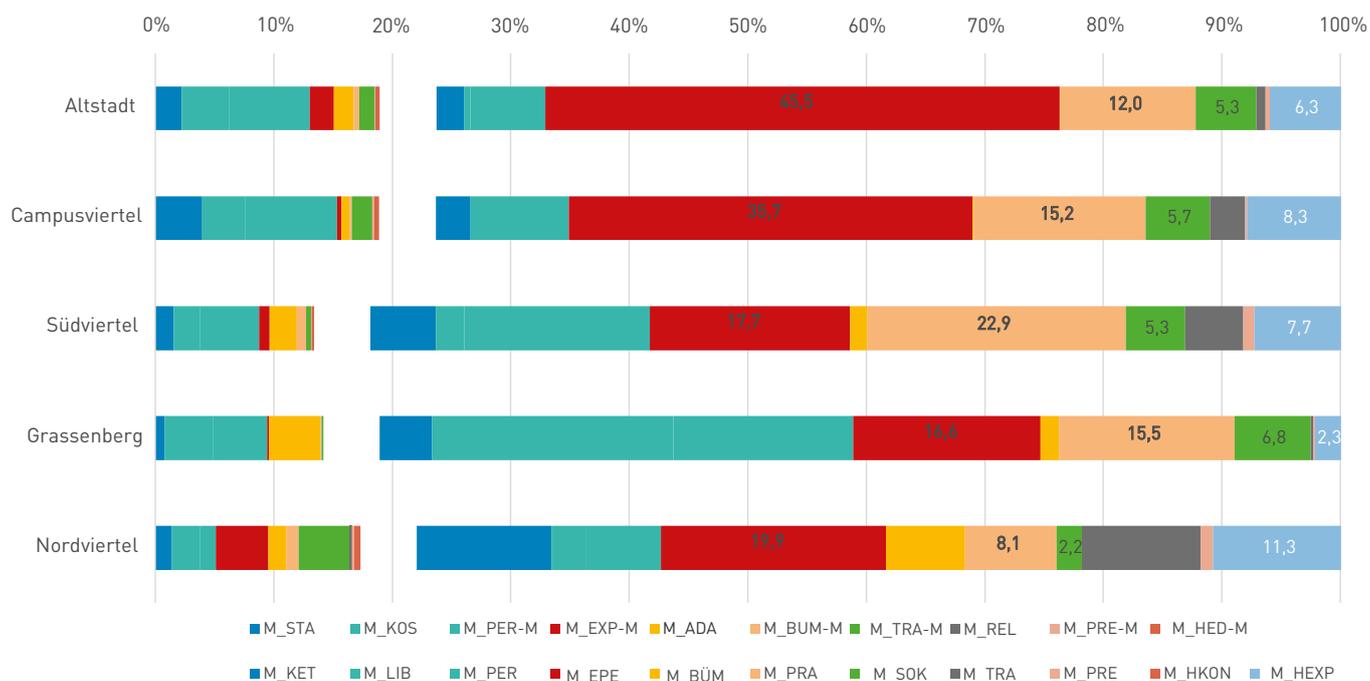


Abbildung 81: Milieustrukturen in Ortsteilen mit einem hohen Anteil von Studierenden, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

Tatsächlich wohnen 52 % der Studierenden mit einer Marburger Wohnadresse in nur vier Ortsteilen. In der **Altstadt** stellen sie ein Drittel der Gesamtbevölkerung, im **Campusviertel** mehr als 40 %. Wenn als Bezugsgröße nur die 16- bis 35-Jährige Bevölkerung gewählt wird, fallen die Anteile noch deutlicher aus und reichen bis 42 % in Grassenberg, 43 % im Südviertel, 49 % in der Altstadt und 63 % im Campusviertel. Zwar geben 9 % der in Marburg wohnenden Studierenden eine Adresse in einem der vier **Ortsteile mit besonderem Förderbedarf** an; ihr Bevölkerungsanteil erreicht dort jedoch nur zwischen 3% am Oberen Richtsberg und 17 % in Waldtal. Insofern können Studierende dort nur begrenzt zur sozialen Vielfalt beitragen und eine Vor-Ort-Funktion als „Brückenbauer“ ausüben.

Eine unmittelbare **Milieuzuordnung** in Marburg ist wegen der vorliegenden rudimentären Adressdaten nicht möglich. Im Wesentlichen bestätigt sich jedoch das Bild, welches bundesweit für die Milieustruktur von Studentinnen und Studenten vorliegt. Danach dominieren die *Expeditiven* deutlich, gefolgt von *Adaptiv-Pragmatischen* und den *Experimentalisten*.

Dieses Grundmuster der Milieuverteilung bestätigt sich in den Marburger Ortsteilen mit einem hohen Anteil von Studierenden. Sowohl *Expeditiv* als auch *Adaptiv-Pragmatische* sowie *Experimentalisten* sind hier besonders stark vertreten; insgesamt zeichnen sich die entsprechenden Ortsteile durch eine breite lebensweltliche Vielfalt aus.

Hauptaufgabe wird sein, Absolventinnen und Absolventen durch ein **verbreitertes Jobangebot** stärker zum Verbleib zu bewegen. Zugleich kann die **Altersstruktur** in den von Studierenden dominierten Ortsteilen differenziert und damit die Mischung verstärkt werden. Dazu muss auch ein **angepasstes Wohnungsangebot** beitragen.

# 6. Rahmenbedingungen der Teilhabe: Arbeitsmarkt, Beschäftigung und Wirtschaftsstruktur

## 6.1. Überblick

Das folgende Kapitel stellt die Entwicklung von Arbeitsmarkt, Beschäftigung und Wirtschaftsstruktur in Marburg und dem Landkreis dar und ordnet sie vergleichend ein. Ein zusätzlicher Fokus liegt auf aktuellen Trends in der Arbeitswelt wie Digitalisierung und Homeoffice und beschreibt ihre potenziellen (sozialräumlichen) Folgen. Dabei spielen die Erkenntnisse aus der Milieuforschung und der Verteilung der Geo-Milieus eine wichtige Rolle. Im Unterschied zu den Themenbereichen „Demografie“ oder „Sozialtransfers“ standen für Arbeitsmarkt und Beschäftigung in dieser Studie nur gesamtstädtische Daten zur Verfügung, die bis auf die Gemeindeebene extern verglichen werden können.

## 6.2. Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Beschäftigung im Milieukontext

Für die Analyse und die Perspektiven der Milieustruktur-entwicklung in Marburg sind der Arbeitsmarkt, die Branchenstruktur sowie der Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Zugleich ist die Erwerbsteilnahme ein Hauptfaktor für eine gelingende soziale Teilhabe<sup>21</sup> und Integration.

Aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger und insbesondere aus der Perspektive der verschiedenen Milieus sind Arbeits- und Wohnungsmarkt in einem engen Wirkungszusammenhang zu sehen, insbesondere hinsichtlich von abgestimmten, **integrierten Maßnahmen zur künftigen Bewohnendenbindung** sowie zur Beeinflussung der

Struktur der Zuwanderung. Dabei sind neben der Anforderung, **branchenstrukturell zukunftsfähige Arbeitsplätze in Verbindung mit bedürfnisgerechten Wohnangeboten** zu schaffen, auch die Folgen wirkmächtiger Umbrüche in der Arbeitswelt zu berücksichtigen – wie Umfang und Folgen eines vermehrten Homeoffice-Angebots mit möglichen sozialräumlichen Konsequenzen oder die Folgen der Substituierung bestimmter Arbeitsplätze durch die fortschreitende **Digitalisierung**. So waren bereits 2019 im Kreis Marburg-Biedenkopf 35,5 % der Beschäftigten in Berufen tätig, in denen potenziell schon heute mehr als 70 % aller Tätigkeiten von Computern oder computergesteuerten Maschinen durchgeführt werden könnten (Burkert et al. 2021). Diese weitreichende Transformation der Arbeitswelt muss frühzeitig in ihren vielfältigen Folgen analysiert und durch begleitende Maßnahmen gesteuert werden.

Im interkommunalen und -regionalen **Standortwettbewerb** gilt es, solche zukunftsfähigen Branchen anzusiedeln, mit denen Milieus angesprochen werden können, die durch ihren Zuzug zur **Stabilität der sozialen Mischung** und zur wirtschaftlichen Anpassung in der Stadt beitragen können.

Nachfolgend werden zunächst die wichtigsten **Parameter des Arbeitsmarktes** und deren Entwicklung kurz vorgestellt, überwiegend im Regional- und Städtevergleich. Besonders hervorzuheben ist bei der Bewertung der ökonomischen Situation der Stadt Marburg im regionalräumlichen Kontext die stark abweichende Wirtschaftsstruktur

---

21 Zusätzlich sei hier auf entsprechende Förderprogramme wie ESF etc. verwiesen.

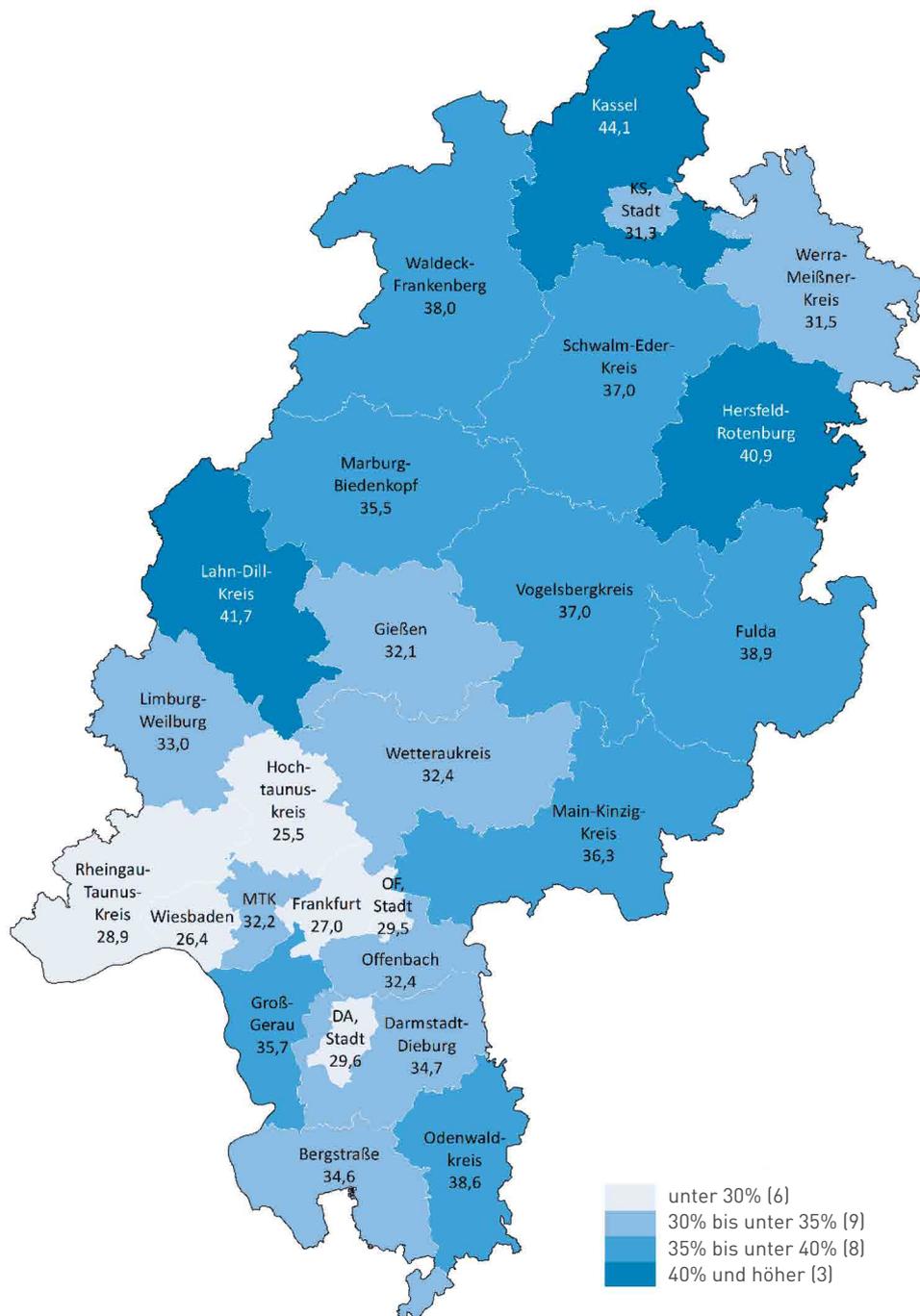


Abbildung 82: Betroffenheit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Berufen mit einem hohen Substituierbarkeitspotenzial (von über 70 Prozent) durch Digitalisierung. Quelle: IAB Hessen

im Vergleich zum näheren Umland, dem Landkreis, aber auch zur weiteren Region Mittelhessen. Diese strukturelle Diskrepanz unterscheidet Marburg bedingt von der Situation in Gießen und sehr deutlich von jener in Tübingen und deren Umland.

Die **Arbeitslosigkeit** in Marburg bewegt sich in den letzten beiden Jahren durchgängig auf dem Niveau des Bundeslandes und ist – ähnlich wie in Gießen, aber anders als in Tübingen – etwas höher als im umliegenden **Landkreis**.

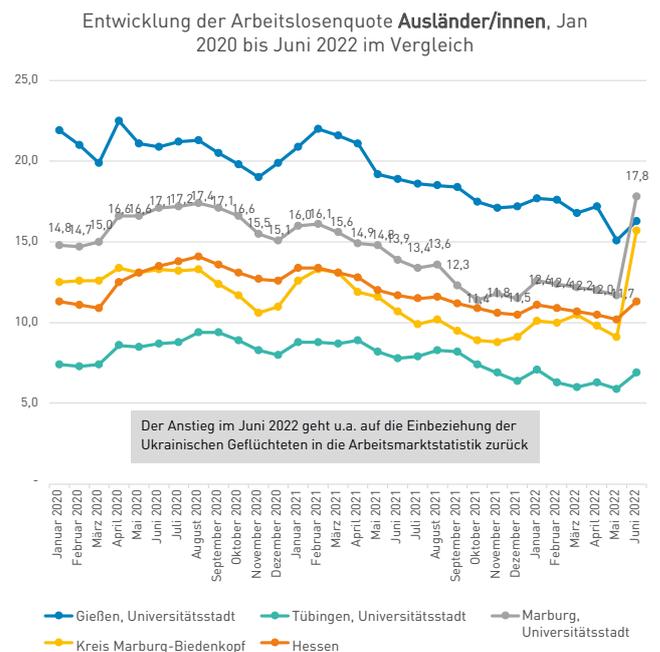
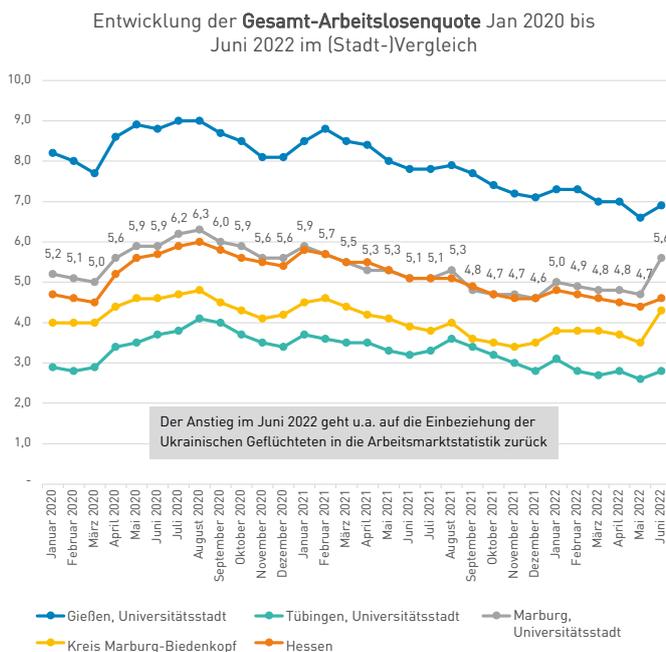


Abbildung 83: Entwicklung der Arbeitslosenquote Gesamt und Ausländerinnen und Ausländer Januar 2020 bis Juni 2022, Quelle: Statistik der Arbeitsagentur, Juli 2022

Dagegen bestehen bei der Arbeitslosenquote der Ausländerinnen und Ausländer ein gewisser, zuletzt rückläufiger Abstand zum Land. Auch hierin zeigen sich gewisse Abweichungen zwischen Marburg und dem Land, teilweise bedingt durch die **Qualifikations- und Herkunftsstruktur** der Zugewanderten.

Die Zahl der Arbeitslosen mit **deutscher Staatsangehörigkeit** war von 2011 bis 2019 fast durchgängig rückläufig, bevor sie pandemiebedingt 2020 deutlich angestiegen ist. Bei den **Zugewanderten** machte sich der starke Anteil aus den Asyl-Herkunftsländern seit 2015 bemerkbar, allerdings in einem insgesamt überschaubaren Ausmaß (siehe Abbildung 84).

Aufschlussreich, gerade im Hinblick auf die Arbeitsmarktteilhabe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, ist die **Zusammensetzung** der Arbeitslosen im Zeitablauf. Im Hinblick auf die Teilhabe der jüngeren Erwachsenen fällt der vergleichsweise **überdurchschnittliche Anteil der 20 bis 25-Jährigen** an allen Arbeitslosen auf, auch wenn dieser seit 2018 leicht zurückgegangen ist. Der Anteil der **Nichtdeutschen** ist dagegen seit 2019 und – anders als in Gießen oder Tübingen – nicht weitergewachsen und beträgt im April 2022 30,5 %.

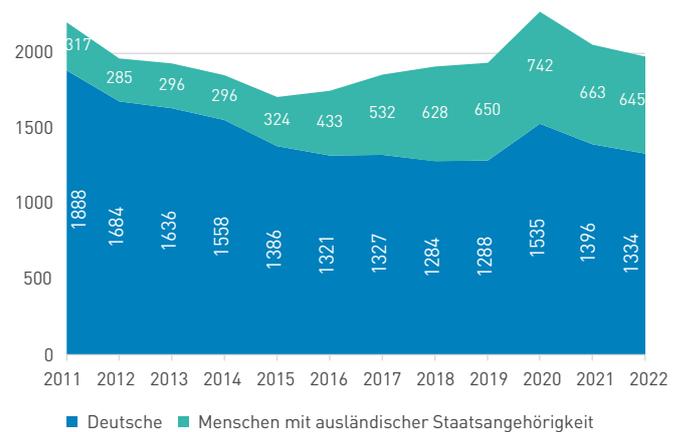


Abbildung 84: Zahl der Arbeitslosen in Marburg nach Nationalität 2011-2022, Quelle: Eigene Darstellung; Statistik der Arbeitsagentur, div. Jahrgänge

Stärker verfestigt als in den beiden Vergleichsstädten hat sich der **Anteil der Langzeitarbeitslosen**, der mehr als ein Drittel aller Arbeitslosen ausmacht und 2021 deutlich angestiegen ist. Im April 2022 waren fast 39 % der Arbeitslosen seit mehr als einem Jahr ohne Beschäftigung. Auf die Stadt Marburg entfällt ein Anteil von 44 % an allen Langzeitarbeitslosen im Landkreis. Gerade diese Gruppe, in Marburg im April 2022 etwa 740 Personen, hat fortbestehende Einstiegsprobleme bei der beruflichen Teilhabe.

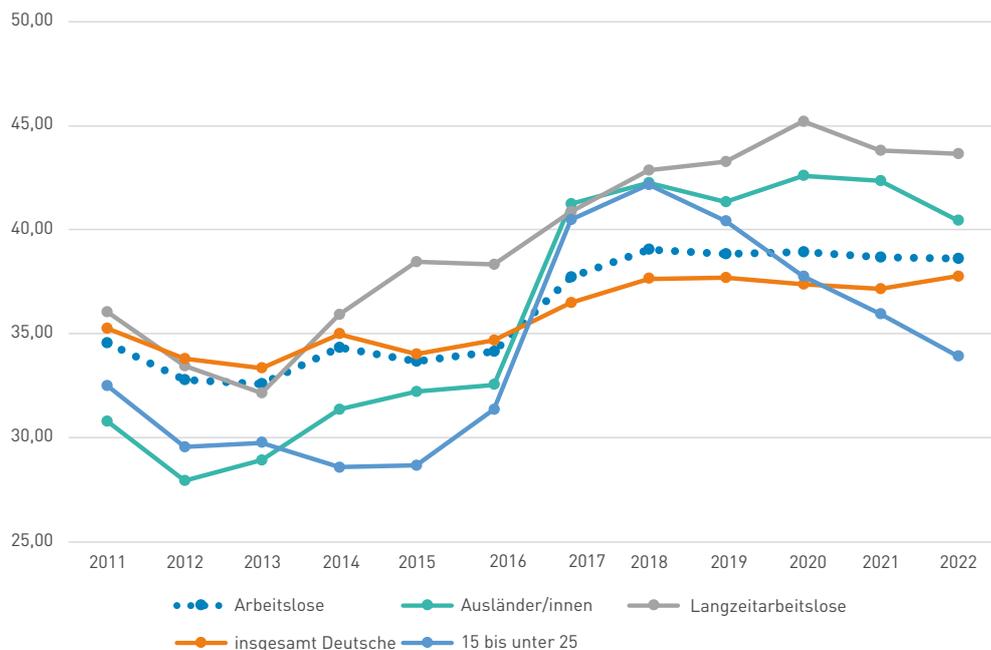


Abbildung 85: Anteil der Stadt Marburg an allen Arbeitslosen im Landkreis 2022 bis 2021, Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: Statistik der Arbeitsagentur

## Beschäftigung im Außenvergleich

Die Zahl der **Beschäftigten** am **Arbeitsort** Marburg ist von 2018 bis 2021 – jeweils 30. Juni – um 4,5 % gewachsen und wird in der näheren Region nur vom Kreis Gießen und vom Schwalm-Eder-Kreis über-troffen, während der übrige Kreis Marburg auch strukturell bedingt nur um 0,7 % zulegen konnte.

Bezogen auf die gesamte vergangene Dekade ist die sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigung in Marburg jedoch mit einem Zuwachs von 14,5 % seit 2011 deutlich langsamer gewachsen als in Gießen (+ 19 %) oder in Tübingen (+32 %). Der übrige Kreis musste, auch aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur, gerade zu Beginn der Pandemie sogar deutliche Beschäftigungsverluste hinnehmen

Die Zahl der Geringfügig Beschäftigten bewegt sich in Marburg mit etwa 10.400 Personen 2021 auf dem Niveau von 2011. Dabei ist ein höherer Anteil geringfügig beschäftigt im Nebenjob, während die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten auf 7.100 in 2021 zurückgegangen ist, offenbar als Folge der Corona-Restriktionen, wie etwa in der Gastronomie oder im Einzelhandel.

Die Wirtschaftsstruktur in Marburg zeichnet sich durch einen starken **Dienstleistungssektor** aus. Mehr als 10.000 Menschen sind allein im Gesundheitssektor oder in der

Wissenschaft tätig. Auch die Gastronomie, bestehend aus mehr als 300 Restaurants, Cafés und Kneipen, trägt zur Wertschöpfung bei.

Dieses Muster wird durch die Liste der großen **Arbeitgeber** vor Ort zusätzlich deutlich: Gut 2.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in der Philipps-Universität beschäftigt, sogar 4.000 im Universitätsklinikum. Für die Verwaltung der Stadt und des Kreises sind knapp 2.500 Menschen tätig; Sparkasse und Stadtwerke steuern zusammen 1.500 Angestellte und Arbeiter bei. Die Pharma- bzw. Gesundheitsunternehmen CSL Behring und Biontech – zuvor Novartis – haben derzeit ca. 3.400 Mitarbeitende. Insgesamt entfallen somit etwa 27 % aller Beschäftigten in der Stadt auf die „TOP 10-Arbeitgeber“.

Zwischen dem Oberzentrum und dem umgebenden **Kreis** bestehen grundsätzliche strukturelle Unterschiede, da der Restkreis weiterhin stark vom Produzierenden Gewerbe geprägt wird. Allerdings hat es in diesem Wirtschaftsbereich in den vergangenen Jahren, anders als in der Stadt Marburg, kaum Zuwächse gegeben, während leichte Zunahmen im Handels-/Verkehrs- und im Dienstleistungssektor festzustellen sind (siehe Abbildung 87).

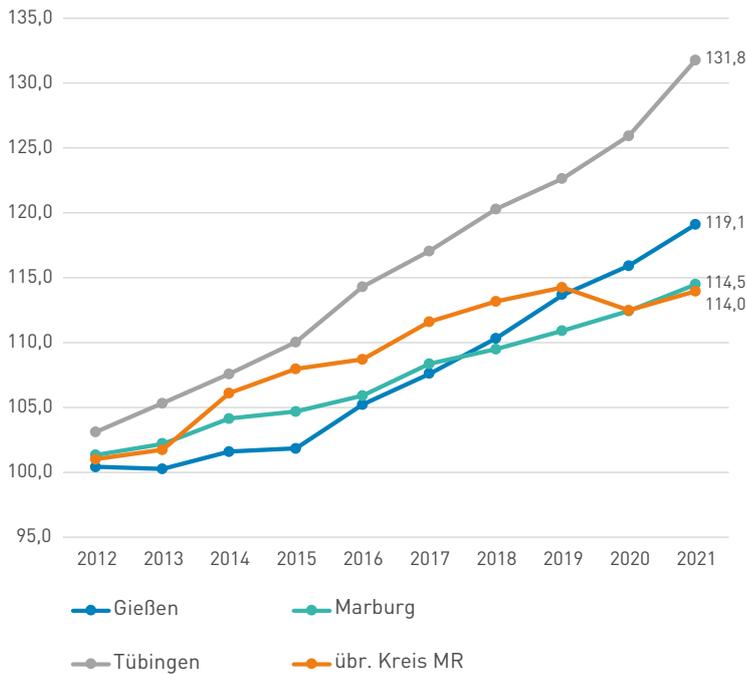


Abbildung 86: Indexentwicklung Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort 2011-2021 (jeweils am 30. Juni des Jahres), Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

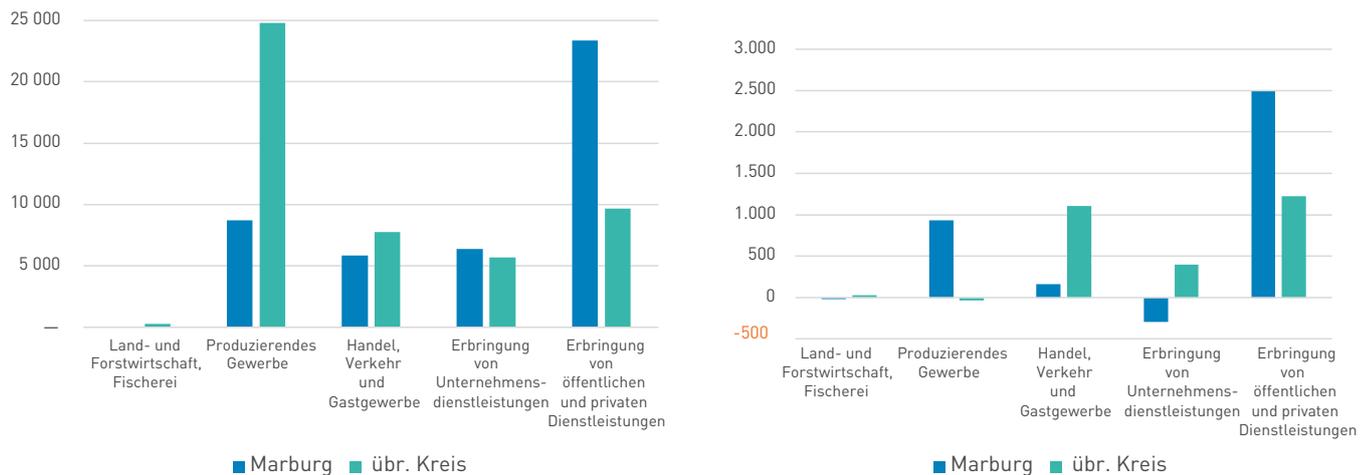


Abbildung 87s: Stadt und Rest-Kreis: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nach Bereichen und deren Veränderung 2015 bis 2020, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

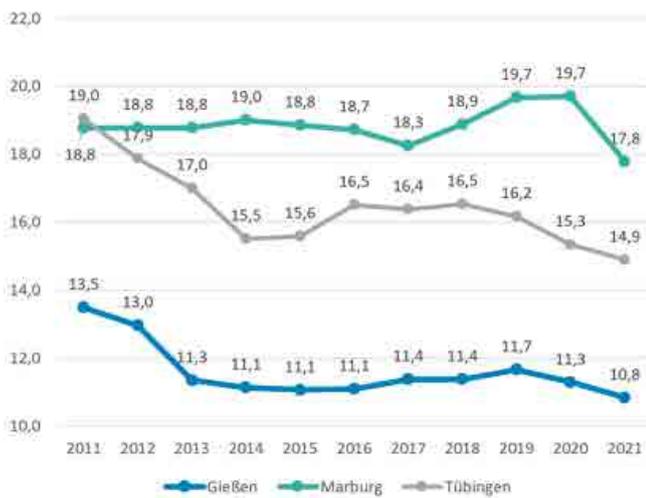
Verglichen mit den beiden anderen **Universitätsstädten** ist der Anteil des Produzierenden Gewerbes selbst in der Stadt Marburg jedoch weiterhin hoch, wenngleich mit einem deutlichen Anteilsrückgang bis 2020/2021. Dabei ist jedoch die herausgehobene Rolle der **Pharmaindustrie** zu berücksichtigen.

Zahl und Anteil der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig sind in den letzten Jahren weiter angestiegen und

haben durch die Corona-Pandemie einen zusätzlichen Schub erhalten. Tatsächlich arbeiteten im Herbst 2020 im Kreis Marburg-Biedenkopf, ganz überwiegend in der Stadt Marburg, fast 5,5 % aller Beschäftigten in der deutschen Pharmaindustrie. Dieser Wirtschaftsbereich wird den Zukunftsbranchen zugerechnet (DDW 2021). Es wird davon ausgegangen, dass es in diesem Sektor in den kommenden Jahren allgemein zu einer Erweiterung bzw. Modifizierung von Geschäftsmodellen kommen dürfte (PWC 2021)<sup>22</sup>.

22 Das Stichwort ist „Lifecare“ als Kombination aus klassischer Krankenbehandlung und Gesundheitspflege (mit einem Fokus auf Vorsorge und Wohlbefinden), wobei das zweite Feld künftig deutlich stärker wachsen wird als das erste. Entsprechend sollten Pharmaunternehmen ihre Strategien neu ausrichten.

**AO-Beschäftigungsstruktur: Anteil  
„Produzierendes Gewerbe“, 2011-2021, in %**



**AO-Beschäftigungsstruktur: Anteil  
„Handel, Verkehr und Gastgewerbe“, 2011-2021, in %**

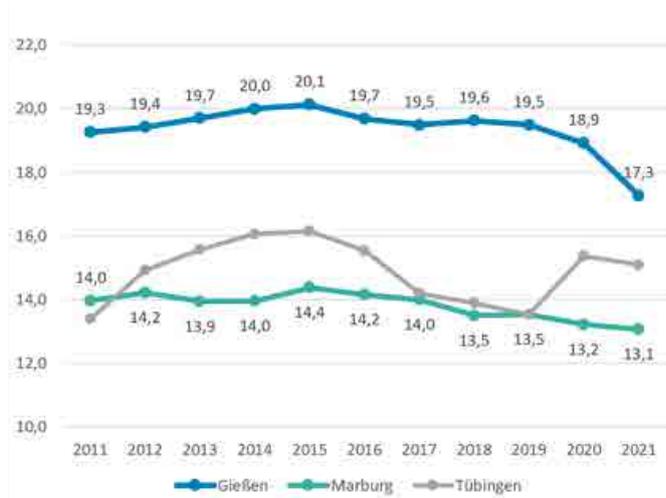


Abbildung 88: Arbeitsort-Beschäftigungsstruktur, Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Statistik der Arbeitsagentur, Kommunalreport, div. Jahrgänge (AO = Arbeitsort)

Der Zusammenhang zwischen **Wirtschaftsstruktur** und **milieubasierter Arbeitsplatznachfrage** wird auch im **Gesundheitswesen**, einschließlich der Pharmaindustrie deutlich: Vor allem das *Expeditive*, das *Liberal-Intellektuelle* und das *Adaptiv-Pragmatische Milieu* sind bundesweit überdurchschnittlich häufig in diesem Segment tätig und sind insofern Zielgruppen bei einer weiteren Zunahme der Beschäftigung in diesem Sektor. Für eine erfolgreiche Ansprache dieser Milieus sind allerdings, wie im Weiteren ausgeführt, zusätzliche wichtige Faktoren zu berücksichtigen, nicht zuletzt ein bedürfnisgerechtes Wohn- und Infrastrukturangebot.

Deutliche Rückgänge, zumindest aber stagnierende Beschäftigtenzahlen sind im Kreis demgegenüber in anderen Bereichen des **verarbeitenden Gewerbes** festzustellen, etwa in der Metallherstellung.

Ein detaillierter Blick auf die **Gesamtstruktur der Wirtschaftszweige** im Kreis Marburg-Biedenkopf im Vergleich zu Westdeutschland ergänzt die bisherigen Befunde zur strukturellen Abweichung bzw. zum strukturellen Gefälle. Zwar sind die Anteile der Sektoren des verarbeitenden Gewerbes stärker zurückgegangen als im früheren Bundes-

gebiet insgesamt, bleiben jedoch – auch 2021 – weiterhin auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Beispielhaft für den **eher langsamen und nur bedingt diversifizierten Strukturwandel** in der Region steht auch der Rückgang der Zahl der Beschäftigten im Landkreis im Bereich **„Information und Kommunikation“** von minus 7,3 % (2018 bis 2021), während in Westdeutschland parallel ein Zuwachs von 12 % zu verzeichnen war.

Die aktuelle Beschäftigungslage am **Arbeitsort Marburg** ist durch weitere **Auffälligkeiten** gekennzeichnet, wenn sie mit der Situation in den anderen **Universitätsstädten** verglichen wird. Dazu zählt der **hohe Anteil von Teilzeitbeschäftigten** an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, der mit knapp 40 % in 2020 von keiner Kommune in Hessen übertroffen wird (Vgl. Hessische Gemeindestatistik 2021). Zudem ist die Zahl der Beschäftigten unter 25 Jahren in den vergangenen zehn Jahren kaum angestiegen, während zum Beispiel in Tübingen im gleichen Zeitraum ein Zuwachs von fast 38 % festzustellen ist.

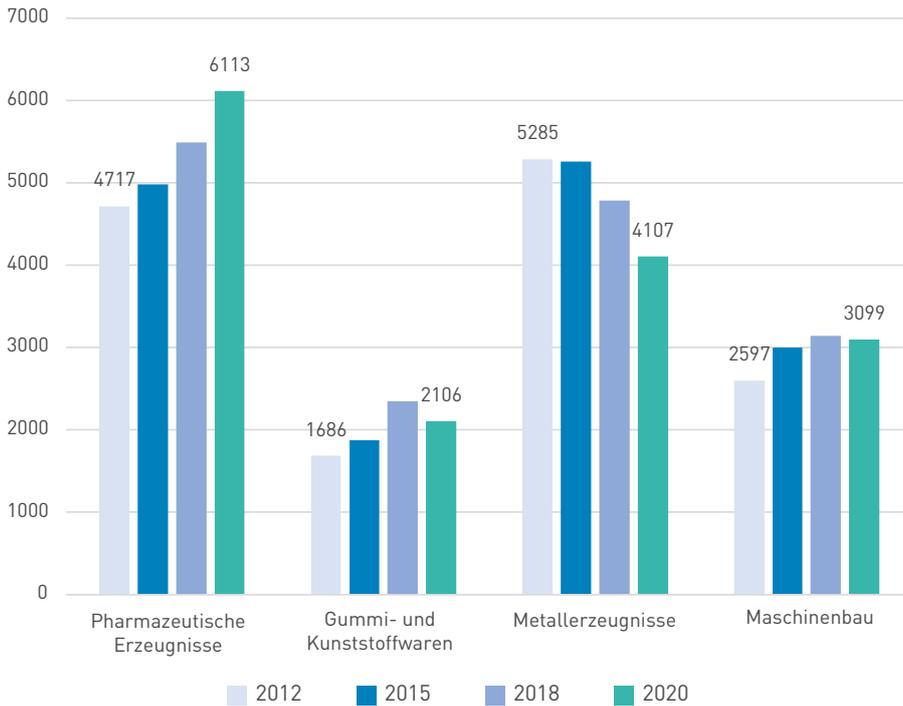
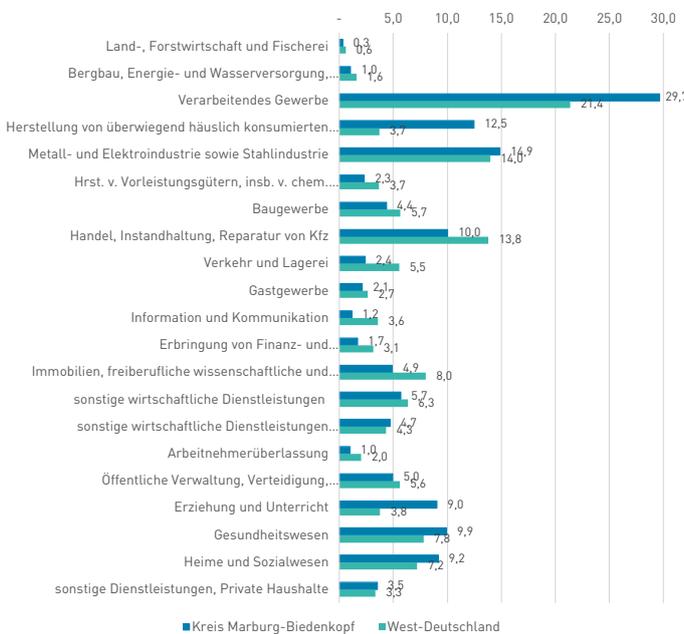


Abbildung 89: Entwicklung von Beschäftigung in den wichtigsten Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes, Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistik der Arbeitsagentur, Regionalreport Kreis Marburg-Biedenkopf und regionalstatistik.de, div. Jahrgänge

### Anteil Wirtschaftszweige an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, März 2021, in %



### Veränderung des Anteils 2015-2021 (je März, in PP), Marburg-Biedenkopf und Westdeutschland insgesamt

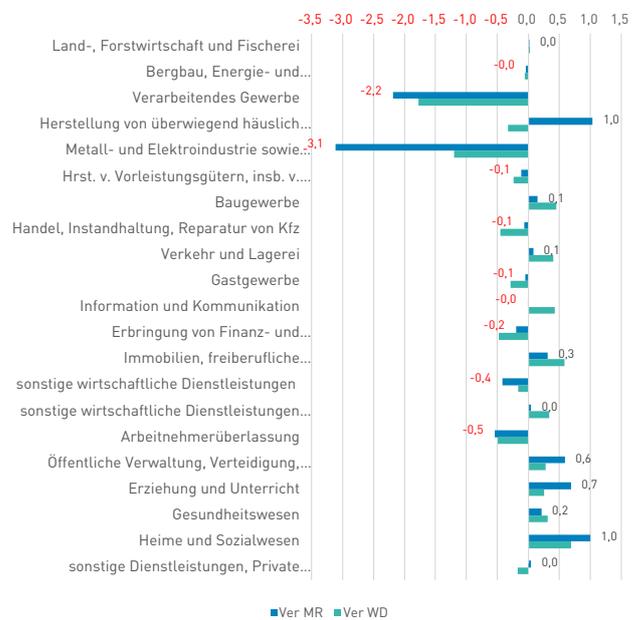


Abbildung 90: Anteil und Veränderung der Wirtschaftszweige an der Beschäftigung im Kreis Marburg-Biedenkopf im März 2021 bzw. von 2015 bis 2021, in Prozentpunkten (MR = Marburg-Biedenkopf, WD = Westdeutschland), Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Statistik der Arbeitsagentur

## Wohnort-Beschäftigte

Bei jenen Personen, die einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz haben und in der genannten Stadt wohnen („Wohnort-Beschäftigte“/WO) verläuft der Zuwachs in Marburg deutlich langsamer als in den beiden Vergleichsstädten, insbesondere bei deutschen Staatsangehörigen.

Der schnellere Anstieg bei ausländischen Beschäftigten muss allerdings durch den geringeren Anteil an allen WO-Beschäftigten in Marburg (2021: 12,5 %) im Stadtvergleich (je 17 %) relativiert werden.

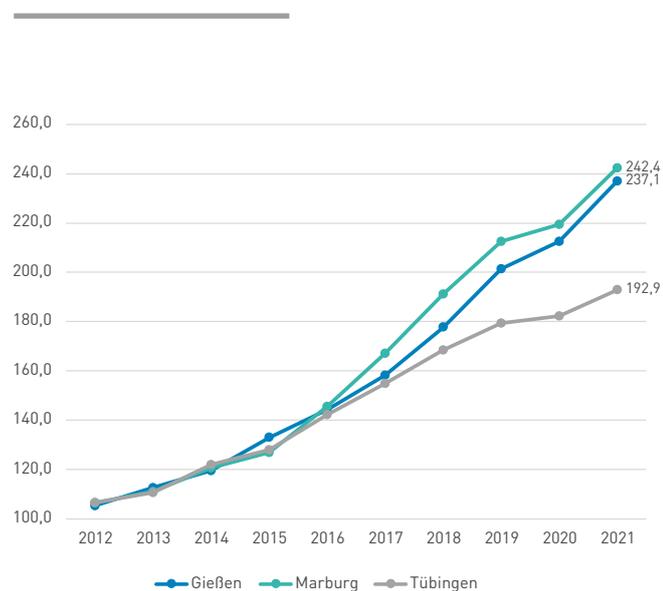


Abbildung 91: Indexentwicklung: Ausländische SV-Beschäftigte am Wohnort, 2011=100, bis 2021, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

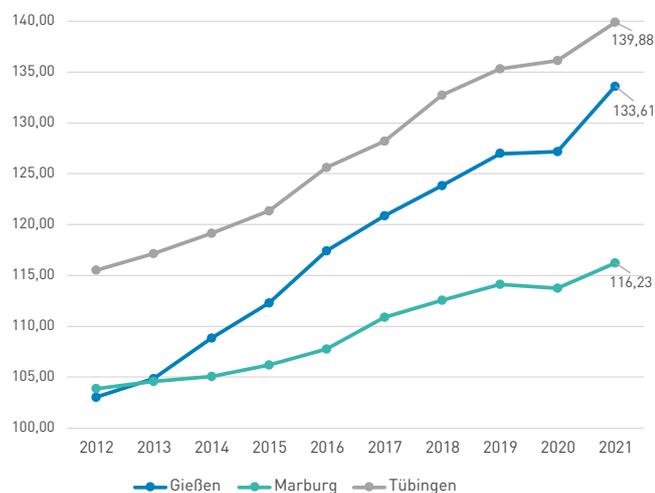


Abbildung 92: Indexentwicklung: SV-Beschäftigung am Wohnort, Deutsche, 2011=100, bis 2021, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

Auch bei den **jungen Erwachsenen** bis 25 Jahren bleibt die Zunahme der Wohnort-Beschäftigten deutlich hinter jenem in den anderen Uni-Städten zurück. Offenbar gelingt es in Marburg weniger häufig, neben Studierenden auch jüngere Beschäftigte, einschließlich Uni-Absolventen, zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt zu bewegen. Dagegen entspricht der Zuwachs bei den älteren Beschäftigten über 55 Jahren in den letzten Jahren weitgehend dem in den Vergleichsstädten.

Auffällig ist auch die im Vergleich zu den anderen Unistädten trotz leichtem Anstieg geringe **Auspendlerquote** in Marburg. Nur 37 % der in Marburg wohnenden Beschäftigten haben ihren Arbeitsplatz in einer anderen Stadt, 2011 waren es sogar nur 32 %. Damit bewegt sich Marburg auf einem Niveau, das typischerweise nur von Großstädten erreicht wird. Während in Marburg die Wohnort-Beschäftigung von 2018 bis 2021 um 5,7 % und die Arbeitsplätze in der Stadt um 4,5 % angestiegen sind, waren es im übrigen Kreis nur 1,5 % bzw. 0.7 % bei den Arbeitsplätzen. Dies bedeutet einerseits einen **hohen „Selbstversorgungsgrad“** mit Arbeitsplatzangeboten, zeigt zugleich aber das begrenzte wirtschaftliche (Wachstums-) Potenzial des übrigen Kreises in seiner aktuellen Wirtschaftsstruktur – und damit die relativ starke Abhängigkeit der Marburger Bewohnerinnen und Bewohner von lokalen Arbeitsplätzen.

Der **Einpendler-Überschuss** in Marburg ist, anders als in Tübingen, in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Überschüsse werden gegenüber den nördlichen und östlichen Landkreisen erzielt, während gegenüber den südlich gelegenen Kreisen, aber auch dem Rhein-Main-Gebiet – zunehmende – Verluste festzustellen sind.

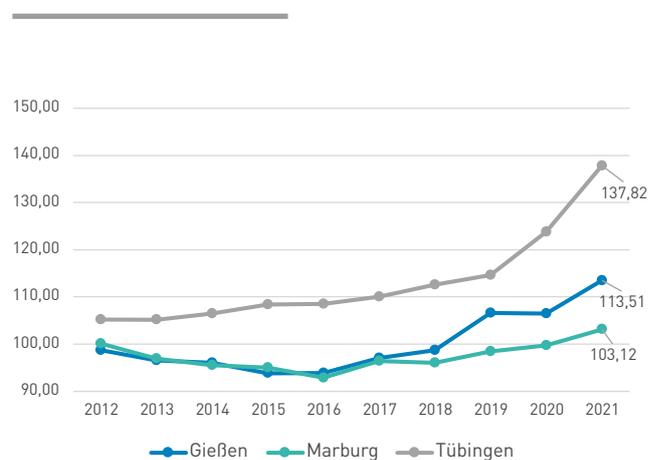


Abbildung 93: Indexentwicklung: SV-Beschäftigung am Wohnort, Deutsche, 2011=100, bis 2021, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

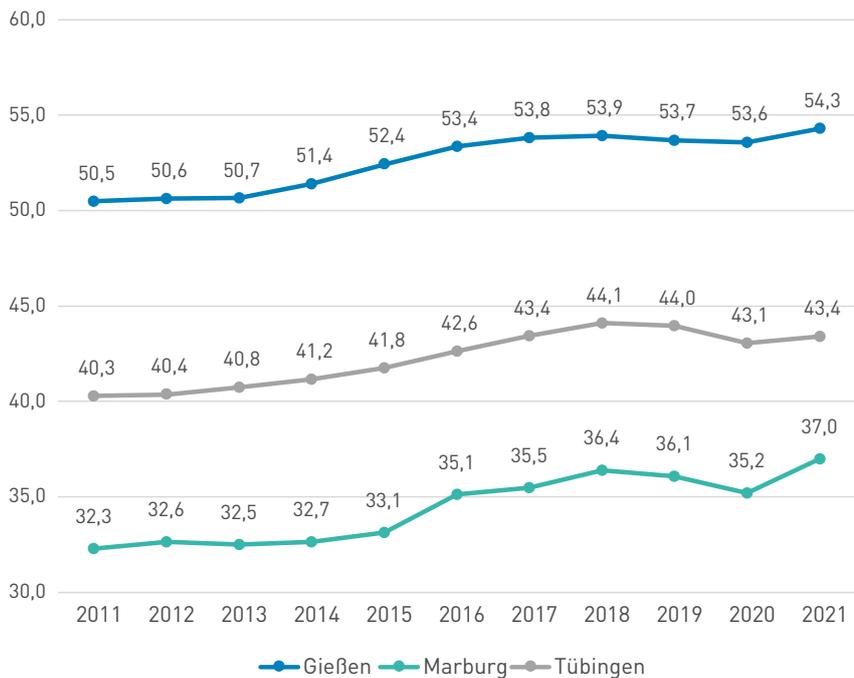
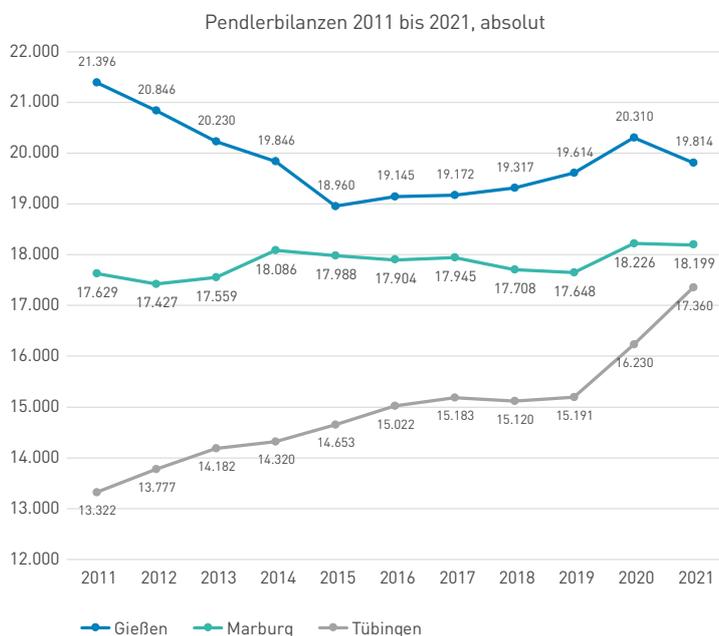


Abbildung 94: Pendlerquote und -bilanz. Quellen: Datenbasis Statistik Arbeitsagentur, Pendlerverflechtungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Kreisen – Deutschland (Jahreszahlen), mehrere Jahrgänge; Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung



Die Auspendlerquote ist in Marburg mit 37 % deutlich geringer als in Tübingen (43 %) oder Gießen (54 %) d.h. Marburg versorgt einen größeren Teil der Bew. In der Stadt mit Arbeit, ist damit aber stark auf die Stadt angewiesen

Abbildung 95: Pendlerquote und -bilanz. Quelle: Datenbasis Statistik Arbeitsagentur, Pendlerverflechtungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Kreisen – Deutschland (Jahreszahlen), mehrere Jahrgänge; Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

### 6.3. Daten zur Arbeitsmarktintegration von Geflüchteten im Kreis Marburg-Biedenkopf

Daten zur Arbeitsmarktlage der in den letzten Jahren nach Deutschland **geflüchteten Menschen** liegen bis auf die Kreisebene vor<sup>23</sup>, was nur einen begrenzten Blick auf die Entwicklung der beruflichen Teilhabe dieser Bevölkerungsgruppe zulässt.

Im Kreis Marburg-Biedenkopf ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus den acht **Haupt-Asylherkunftsländern** (HKL) in den vergangenen Jahren **kontinuierlich angestiegen**. Mitte 2021 wurden erstmals mehr Beschäftigte als Arbeitssuchende aus diesen Herkunftsländern registriert. Das Verhältnis von Arbeitssuchenden zu Beschäftigten ist auf 0,9 gesunken und befindet sich damit auf Bundesniveau. In Großstädten wie Frankfurt (0,5) stellt sich die Lage allerdings weiterhin günstiger dar.

Die besondere Lage dieser Personengruppe am Arbeitsmarkt in der Region wird auch darin deutlich, dass sie knapp die  **Hälfte aller ausländischen Arbeitssuchenden** stellen, deutlich mehr als in den Großstädten des Landes. Dies reflektiert die abweichende Herkunftsstruktur, die bereits im Kapitel zur demografischen Entwicklung thematisiert worden ist.

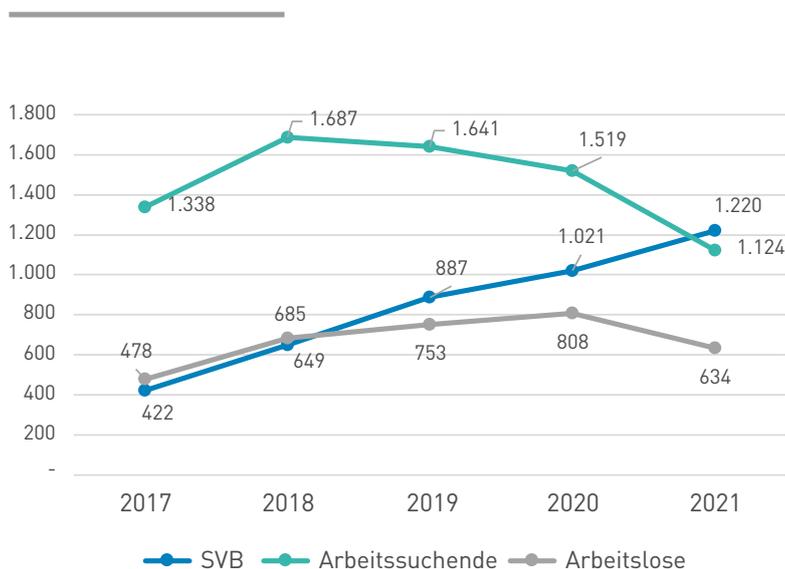


Abbildung 96: Entwicklung der Arbeitsmarktsituation von Geflüchteten im Kreis Marburg-Biedenkopf 2017-2021, Quelle: Statistik Arbeitsagentur: Migrations-Monitor: Personen im Kontext von Fluchtmigration

Bezogen auf die Gesamtzahl der geflüchteten Menschen aus den acht wichtigsten Asyl-Herkunftsländern ist der Anteil der Beschäftigten an dieser Personengruppe im Kreis Marburg-Biedenkopf von 7,4 % in 2017 auf 17 % Mitte 2020 angestiegen.

### 6.4. Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungslage: Implikationen für die Zukunft des Standorts

In der allgemeinen Transformationsphase der Wirtschaft und der – Stichworte: Nachhaltigkeit und Digitalisierung – ist es für die Zukunftsfähigkeit eines Wirtschafts- (und Wohn-) Standortes von zentraler Bedeutung, sich im interregionalen und -kommunalen Standortwettbewerb zu behaupten und die Strukturen „krisenfest“ bzw. „resilient“ anzupassen bzw. auszugestalten.

Zu den wichtigen Aufgaben in diesem Kontext gehört die weitere **Diversifikation** der Wirtschaftsstruktur, um neben vorhandenen Stärken, wie dem Gesundheits- und Pharmacluster in Marburg, sowie weiteren, auch „weichen“ Standortvorteilen die Bindungskraft und Anziehungskraft insgesamt zu erhöhen und positive Agglomerationseffekte schaffen und nutzen zu können. Der **Grad** der Diversifikation spielt eine wichtige Rolle, da Regionen mit einem re-

23 Statistik Arbeitsagentur: Migrations-Monitor: Personen im Kontext von Fluchtmigration, monatlich, hier: jeweils 30.6.

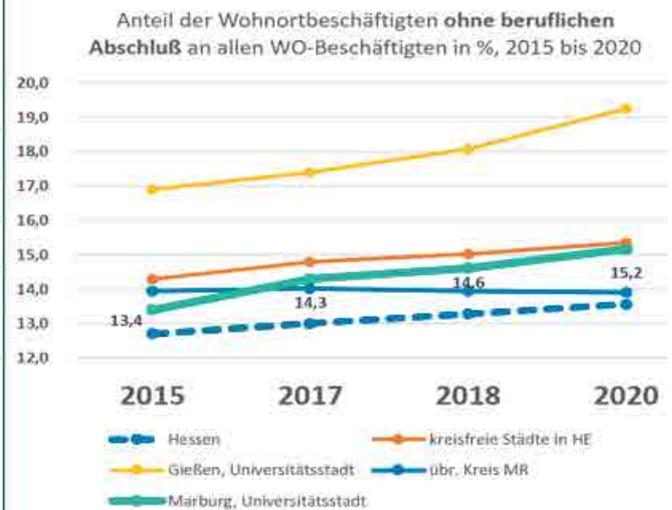
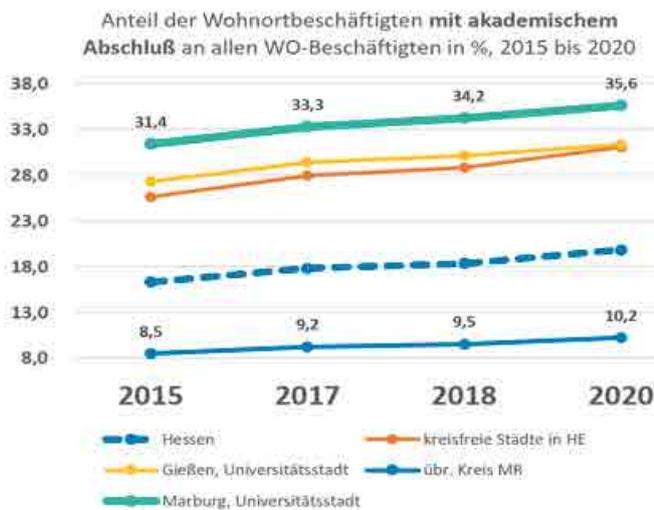


Abbildung 97: Anteil der Wohnortbeschäftigten mit akademischem Abschluss/ohne beruflichen Abschluss, Quellen: Eigene Darstellung auf Basis der Statistik der Arbeitsagentur und der Hessischen Gemeindestatistik

lativ ausgeglichenen Branchen-Portfolio tendenziell weniger stark von branchenspezifischen „Schocks“ betroffen sind bzw. diese leichter abfedern können. Zugleich verfügt eine diversifizierte Ökonomie über mehr Potentiale, um den Einfluss branchenübergreifender Trends wie der digitalen Transformation durch Quervernetzung intelligent zu managen und zu kanalisieren (Vöpel 2018: 226f).

Erforderlich ist dazu ein ausreichend großes lokales Reservoir an **qualifizierten und spezialisierten Arbeitskräften**. Dazu muss die Qualifikation der lokal verfügbaren Arbeitskräfte gesteigert und hoch qualifiziertes Fachpersonal örtlich **gebunden bzw. angeworben** werden<sup>24</sup>.

Die Bündelung von „Wissen“ und Humankapital ist somit eine entscheidende Brücke in die Zukunft (Jank 2020). Nach der bereits erwähnten Untersuchung der Universität Marburg zur Gewinnung von Fachkräften (Brenner & Ebert 2018) haben Stadt und Landkreis im Juli 2021 eine gemeinsame Kampagne zur Anwerbung von Fachkräften gestartet (Marburg-Biedenkopf 2021). Hingewiesen wurde auf **Standortvorteile** wie der Mix aus Urbanität und Naturnähe, die Rolle als Forschungs- und Entwicklungsstandort sowie der gebündelten Attraktivität für „Familie, Freizeit und Beruf.“ Offenbar ist es bislang – wie an anderer Stelle

bereits erwähnt wurde – allerdings nicht gelungen, diese Standortattraktivität erfolgreich etwa in größere Teile der Studentenschaft zu kommunizieren und viele Absolventinnen und Absolventen zum beruflichen Verbleib in Stadt und Region zu bewegen. Besonders negativ wurde von den befragten Studierenden nicht zuletzt die fehlende Vielfalt der „Jobmöglichkeiten“ in der Region bewertet.

Derzeit kann die Stadt Marburg – anders als der übrige Kreis – zwar auf einen überdurchschnittlich hohen und weiter zunehmenden Anteil von Wohnort-Beschäftigten mit **akademischem Abschluss** verweisen, dem am anderen Ende der Qualifikationsskala ein geringerer, aber ebenfalls ansteigender Anteil von Beschäftigten **ohne Berufsabschluss** gegenübersteht. Deutliche Defizite weist die Stadt dagegen bei Beschäftigten mit anerkanntem, nicht-akademischem Berufsabschluss auf, also Fachkräften. Deren Zahl stagniert seit mehreren Jahren. Angesichts dieser Lage und der sozio-demografischen Entwicklung hat das **Prognos-Institut** den Kreis Marburg-Biedenkopf in seinem Zukunftsatlas 2019 in die Kategorie der Kreise mit „ausgeglichenen Chancen und Risiken“ eingestuft und insbesondere auf die mangelnde Entwicklungsdynamik hingewiesen (Prognos 2019).

24 Döring, T.: Standortpolitik, in: ARL (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover 2018, S. 2583 bis 2593, URN: urn:nbn:de:0156-55992453; s.a. Randstad-Ifo: Personalleiterbefragung, 4.Q 2021: Fachkräftemangel wird zur großen Herausforderung für Unternehmen <https://www.randstad.de/hr-portal/personalmanagement/randstad-ifo-personalleiterbefragung/>

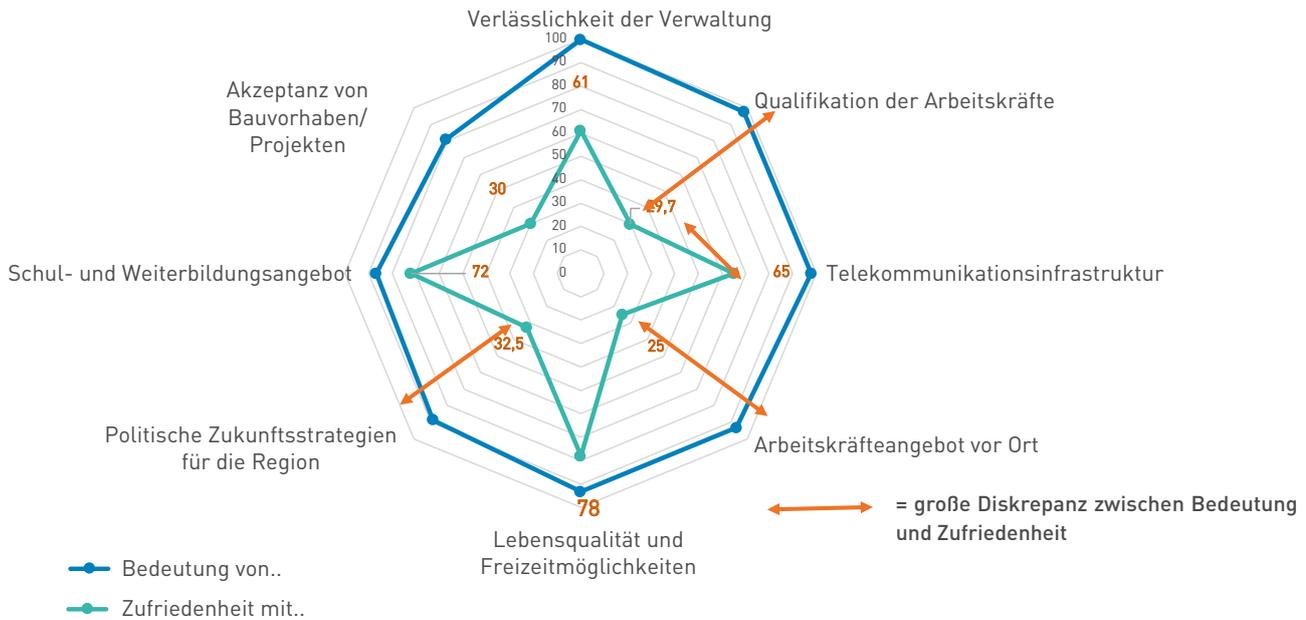


Abbildung 98: IHK-Unternehmensbefragung Standortqualität Marburg, Quelle: eigene Darstellung auf Basis der IHK-Unternehmensbefragung: So ist die Lage. Kassel 2021

Eine **Unternehmensbefragung** des IHK Kassel-Marburg im (Alt-) Kreis Marburg zeigte 2021 die von ökonomischen Akteuren wahrgenommenen Stärken und Schwächen des Standortes auf. Gerade im Vergleich mit deren jeweiliger Relevanz äußerten sich die Befragten besonders unzufrieden mit dem Arbeitskräfteangebot vor Ort und der Qualifikation der verfügbaren Arbeitskräfte. Kritisch sahen sie zudem die „Akzeptanz von Wirtschaftsvorhaben wie Bauvorhaben und die Dauer von Genehmigungsverfahren“ sowie Defizite bei Zukunftsstrategien für die Region. Auch der „Zugang zur Wasserstofftechnologie“ und die Verfügbarkeit von Ladestellen für Elektro-, Gas- oder Wasserstofffahrzeuge wurden schlecht bewertet. Wesentlich besser schnitten dagegen Faktoren wie „Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten“, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie oder das regionale Bildungsangebot ab (vgl. IHK Kassel-Marburg 2021).<sup>25</sup>

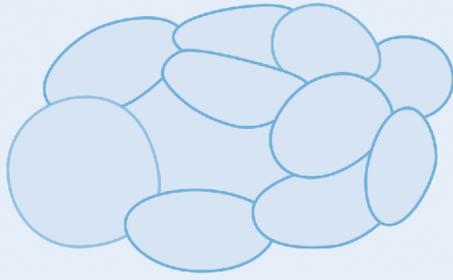
Die vielfältigen Aufgaben werden sich nur durch **integrierte Politikansätze** bewältigen lassen. Im Unterschied zum traditionellen Nebeneinander verschiedener Fachpolitiken ist also eine stärkere Vernetzung von Wirtschaftsförderungs-, Stadtentwicklungs-, Verkehrs-, Kultur- und Arbeitsmarktpolitik erforderlich (vgl. Döring 2018).

## 6.5. Die Milieus: Qualifikationen und berufliche Schwerpunkte

Bei der Bewältigung dieser Aufgabe kann die **Milieuforschung** einen wichtigen Beitrag zur Identifizierung und Gestaltung erfolgversprechender Konzepte leisten. Sie führt in den einzelnen Milieus jene Ansprüche und Befähigungen an einen Arbeits- und Wohnort zusammen, deren Vorhandensein in einer Stadt oder Region über Verbleib und Zuzug von Angehörigen dieser Milieus entscheiden können. Die passende **Kombination** aus qualifizierungsgerechten Arbeitsplätzen, gewünschter Infrastruktur und qualitativ bedürfnisgerechtem sowie leistbarem Wohnungsangebot erfordert ein aufeinander abgestimmtes Vorgehen der relevanten Akteure vor Ort (siehe Grafik). Wichtig ist zudem das Wissen darüber, welche dieser Faktoren für die einzelnen Milieus **entscheidungsrelevant** für die Wahl von Job, Arbeits- und Wohnort sind. In diesem Unterkapitel soll zunächst das Berufs- bzw. Branchenspektrum der einzelnen Milieus vorgestellt werden. Im Anschluss wird als zukunftsrelevante Sonderentwicklung in der Arbeitswelt das Thema „**Homeoffice**“ und dessen Folgen für die räumliche und qualitative Nachfrage behandelt.

25 In dem Papier der IHK Kassel-Marburg wurden auch die Ergebnisse für die anderen Teilräume des IHK-Bezirks veröffentlicht.

### Milieus an eine Region binden bzw. für die Region/Stadt gewinnen



Qualität des lokalen/regionalen Arbeitsplatzangebotes + Bedürfnisnahe Infrastruktur, Kultur, Erlebnis, Verkehr, Natur + Nachfragegerechtes Wohnungsangebot

Integrierte, aufeinander abgestimmte Konzepte

Abbildung 99: Maßnahmen zur Bindung an bzw. zur Gewinnung für Milieus, Quelle: vhw, eigene Darstellung

In **fünf Milieus** beträgt der Anteil von **Hochschulabsolventinnen und -absolventen** mehr als 20 %, wobei das *Liberal-Intellektuelle* Milieu den mit Abstand höchsten Anteil aufweist. Viele *Expeditive* befinden sich aktuell noch im Studium. In drei Milieus ist der Anteil von Personen mit Hauptschul- und abgeschlossener Berufsausbildung mit über 30 % bis hin zu 55 % bei den *Traditionellen* besonders hoch. Bei *Performern* und *Adaptiv-Pragmatischen* stellen die Absolventinnen und Absolventen mit Mittlerer Reife den größten Anteil unter den fünf genannten Abschlüssen, wobei bei den *Performern* mehr als 43 % über einen Studienabschluss oder zumindest die Hochschulreife verfügen

Stark abweichend ist die **aktuelle Berufstätigkeit** in den Milieus. Während unter *Liberal-Intellektuellen* und *Performern* jeweils mehr als 60 % einer Vollzeitätigkeit nachgehen, sind es unter den älteren *Traditionellen* weniger als 10 % und in den meisten Milieus zwischen 40 und 50 %. Dagegen liegen die Anteile von Teilzeitbeschäftigten in

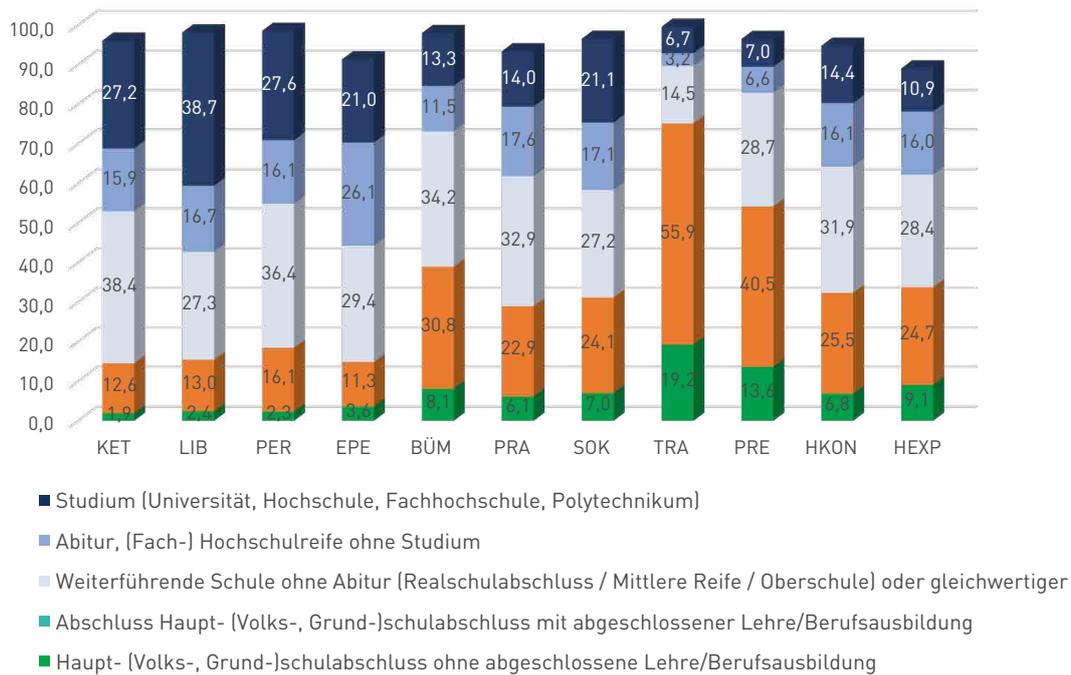


Abbildung 100: Schul-, Hochschul- und Berufsausbildung in den Milieus, Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Schulabschluss; eigene Darstellung

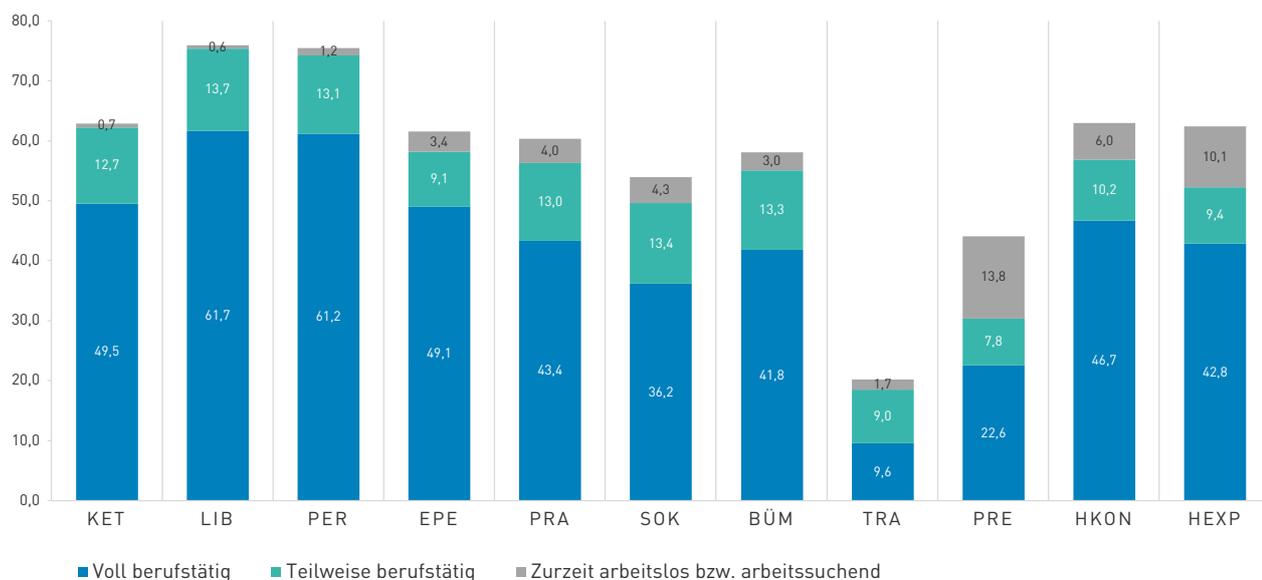


Abbildung 101: Berufstätigkeit in den Milieus in Deutschland 2019, Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Schulabschluss; eigene Darstellung

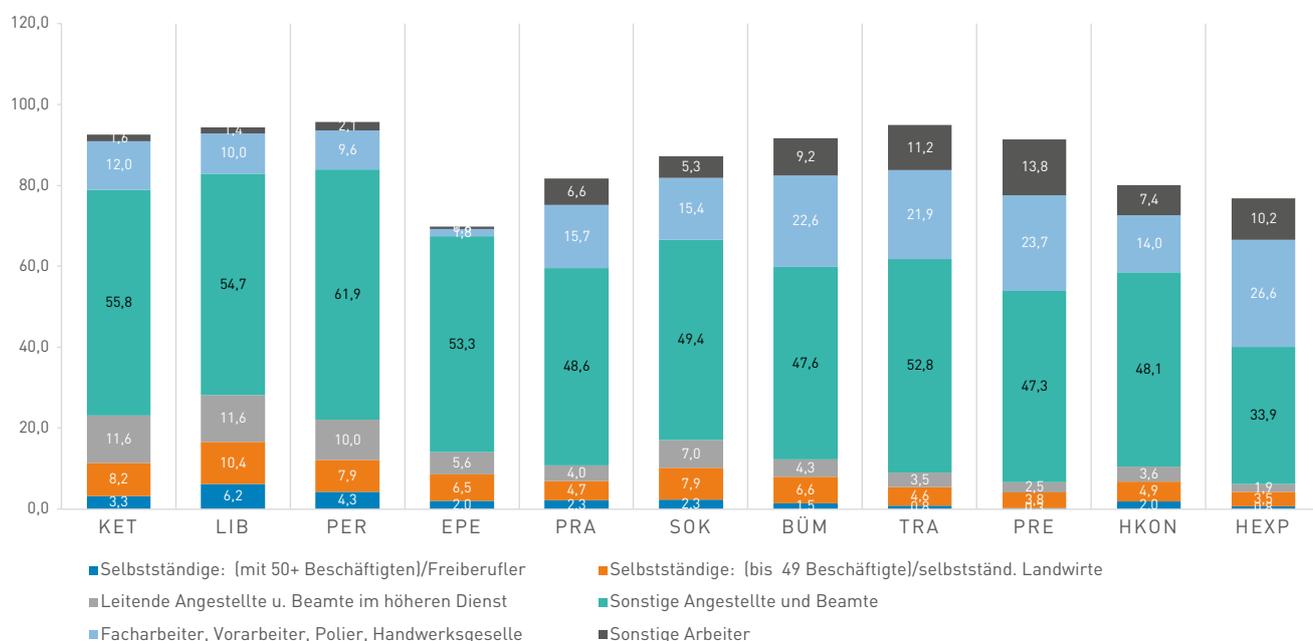


Abbildung 102: Berufliche Position/Status in den Milieus in Deutschland 2019, Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Schulabschluss; eigene Darstellung

den Milieus relativ nahe beieinander. Höhere Anteile von (aktuell) Arbeitslosen bzw. Arbeitssuchenden finden sich im *Prekären Milieu*, aber auch bei den *Experimentalisten* mit 14 % bzw. 10 %.

Deutliche Unterschiede zwischen den Milieus sind auch hinsichtlich der **Position bzw. des beruflichen Status** festzustellen. So sind Selbstständige und Freiberufliche mit einem Anteil von zusammen gut 16 % am häufigsten unter *Liberal-Intellektuellen* zu finden, gefolgt von *Konserva-*

*tiv-Etablierten* und *Performern*. Bei diesen drei Milieus ist auch der Anteil von leitenden Angestellten und Beamten im öffentlichen Dienst mit 10 % bis 12 % besonders hoch. Den größten, wenngleich abweichenden Anteil stellen in allen Milieus (sonstige) Angestellte und Beamte, wobei das Spektrum von 62 % bei den *Performern* bis 34 % unter den *Experimentalisten* reicht. Facharbeitskräfte, Vorarbeiterinnen bzw. Vorarbeiter oder Gesellinnen und Gesellen spielen eine wichtige Rolle bei den *bürgerlich-traditionellen* Milieus aber auch den *Prekären* und *Experimentalisten*.

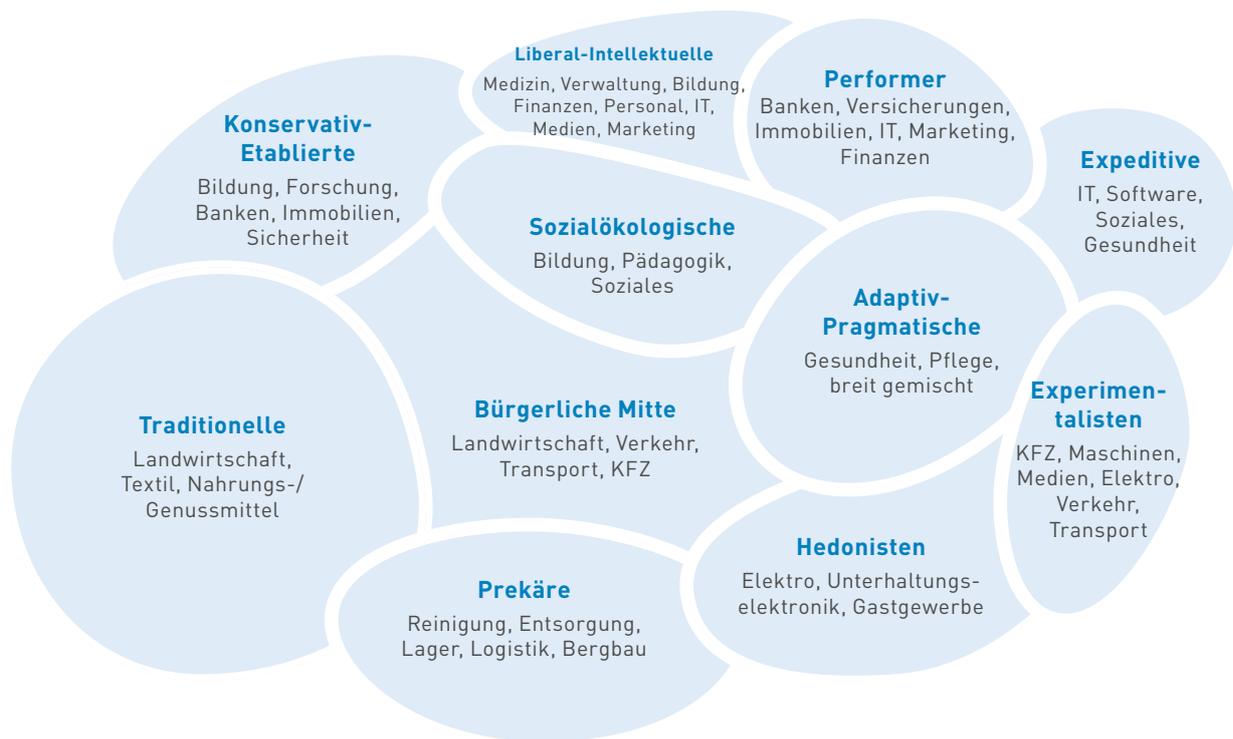


Abbildung 103: Verteilung von Berufsbranchen nach Milieus, Quelle: b4p 2021; eigene Darstellung

Besonders relevant für die Ausgestaltung der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung sind die **beruflichen Schwerpunkte in den Milieus** – soweit Erwerbstätigkeiten bestehen. In der folgenden Grafik sind diese Schwerpunkte in ihren Grundkonturen abgebildet. Die nachfolgende Tabelle gibt einen genaueren Einblick in das Spektrum der aktuell (oder früher) ausgeübten Berufe.

Die Indexwerte für die einzelnen Milieus beziehen sich auf das Verhältnis zwischen dem Anteil einer Branche in den Milieus bezogen auf den Anteil dieser Branche unter allen Beschäftigten (vgl. b4p 2019).<sup>26</sup>

Daraus lässt sich zum Beispiel erkennen, dass *Liberal-Intellektuelle* und *Expeditive* überdurchschnittlich häufig in den wissensbasierten Bereichen IT, Software oder Datenverarbeitung tätig sind, während *Performer* Tätigkeitsschwerpunkte bei Banken, Immobilien oder Versicherungen haben.

*Prekäre* sind dagegen in den oft schlecht bezahlten Bereichen Reinigung, Entsorgung oder Bergbau, Steine, Erden tätig. In der *Bürgerlichen Mitte* finden sich überdurchschnittlich viele Handwerkerinnen und Handwerker,

kleine Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, Meisterinnen und Meister in Fachberufen oder auch Landwirtinnen und Landwirte. Im für Marburg wichtigen **Gesundheitsbereich** sind *Liberal-Intellektuelle*, *Expeditive* aber auch *Adaptiv-Pragmatische* überdurchschnittlich häufig vertreten, während *Konservativ-Etablierte* und *Liberal-Intellektuelle*, oft als Beamte, in der öffentlichen Verwaltung überrepräsentiert sind.

Eine Politik der branchenspezifischen und diversifizierenden Wirtschaftsförderung sollte diese Zusammenhänge und die daraus entstehenden **Erfordernisse für bedarfsgerechte Wohnungs- und Infrastrukturangebote** berücksichtigen und ko-produktiv umsetzen.

## 6.6. Ein Trend mit weitreichenden Folgen? Homeoffice in der neuen Arbeitswelt und die künftige Wohnungsnachfrage

Zu den potenziell weitreichenden Folgen der Corona-Pandemie für die Arbeitswelt wird der Anstieg des mobilen Arbeitens gezählt, insbesondere aus dem **Homeoffice**.

26 Derzeitige oder frühere Branche.

Branche	KET	LIB	PER	EPE	PRA	SOK	BÜM	TRA	PRE	HKON	HEXP	Zus. %
Gesundheit, Medizin, Pflege, Kosmetik, Sport	109	136	107	111	118	105	92	86	75	86	81	8,4
Bauwesen, Architektur, Vermessung	94	122	100	59	102	97	101	114	141	69	97	7,5
Reinigung, Entsorgung	39	32	59	40	93	78	122	225	177	96	88	6,8
Textil, Bekleidung, Leder	105	71	113	66	88	61	104	186	110	104	57	6,3
Gastgewerbe, Hotel, Tourismus	65	73	113	99	99	89	121	112	104	130	83	5,1
Verwaltung, Administration, öffentliche Dienstleistungen	158	144	129	90	99	102	96	93	87	59	42	4,9
Nahrungs- und Genussmittel	63	71	88	68	103	97	109	181	124	91	74	4,1
Automobile, Fahrzeuge, Metalle, Maschinen	86	87	105	57	86	86	126	90	106	107	167	4,0
Soziales, Seelsorge, psychologische Beratung	132	124	164	126	63	160	56	65	56	115	94	3,9
Verkehr, Transport, Lager, Logistik	82	107	81	74	76	104	104	83	146	130	136	3,8
Chemische, Biologische, Pharmazeut. Industrie	99	106	193	104	66	96	85	85	109	72	111	3,8
Medien, Kunst, Kultur, Gestaltung, Design	105	231	150	109	87	158	51	20	22	110	149	3,7
Holz, Papier, Kunststoff	92	79	73	49	76	101	82	128	173	122	139	3,7
Bildung, Pädagogik, Forschung, Lehre	167	154	135	91	80	146	90	68	64	77	51	3,7
IT, Computer, Software, Internet, Datenverarbeitung	97	278	184	164	72	147	42	13	19	92	91	3,7
Banken, Versicherungen, Immobilien	164	187	226	95	59	116	74	35	47	109	44	3,7
Verwaltung, Administration, öffentliche Dienstleistungen	147	184	147	90	80	131	69	77	91	70	49	3,7
Marketing, Werbung, PR, Beratung	126	262	182	98	63	101	44	27	56	169	64	3,6
Landwirtschaft, Natur, Tiere, Umwelt	72	30	63	24	75	154	133	176	136	95	117	3,6
Bildung, Pädagogik, Forschung, Lehre	151	192	151	89	63	184	63	56	66	90	59	3,6
Gesundheit, Medizin, Pflege, Kosmetik, Sport	100	173	121	110	95	135	66	71	77	101	95	3,6
Textil, Bekleidung, Leder	101	93	133	68	74	81	77	159	118	128	70	3,6
Reinigung, Entsorgung	37	43	71	42	79	106	92	196	193	120	109	3,6
Sicherheit, Bundeswehr, Polizei, Feuerwehr,	174	125	148	104	56	111	80	72	124	90	37	3,6
Recht, Steuern, Finanzen, Controlling, Personal	113	238	179	105	84	159	58	46	41	94	56	3,6
Elektro, Unterhaltungselektronik	107	98	84	102	83	95	59	83	101	179	148	3,6
Bergbau, Steine, Erden, Glas, Keramik	69	58	89	44	83	150	92	123	194	105	103	3,5
Nahrungs- und Genussmittel	60	94	104	70	86	128	81	154	132	111	90	3,5
Automobile, Fahrzeuge, Metalle, Maschinen	80	110	119	56	69	110	91	75	110	127	196	3,4
Banken, Versicherungen, Immobilien	179	149	202	97	74	92	105	42	46	93	38	3,2
Verkehr, Transport, Lager, Logistik	87	82	69	72	92	79	142	98	138	108	113	3,2
Holz, Papier, Kunststoff	97	60	62	47	91	77	111	151	162	100	115	3,0

Tabelle 9: Tabellarische Verteilung von Berufsbranchen nach Milieus, siehe oben, mit Überschrift (b4p 2019 II)

Als sicher gilt, dass die Nutzung des Homeoffice nicht auf das Niveau der Vor-Pandemie-Zeit zurückfallen, sondern ein wichtiger Teil der künftigen Arbeitsort-Formate bleiben wird. Unklar und je nach Perspektive umstritten sind jedoch die Fragen nach Umfang und Ausgestaltung der Homeoffice-Nutzung. Gerade daraus können sich stark abweichende Folgen, etwa für die **wohnräumliche Nachfrage** vieler Beschäftigter bis hin zur Attraktivität unterschiedlicher lokaler oder regionaler Standorte ergeben. Dies gilt insbesondere für jene Beschäftigten mit Homeoffice-Nutzung, die eine Verbesserung ihrer Wohnsituation und/oder den Eigentumserwerb anstreben – und dies an ihrem derzeitigen Wohnort nicht umsetzen können oder wollen.

In einem breiten Spektrum von Untersuchungen werden seit 2020 die unterschiedlichen Dimensionen, Folgen und Perspektiven von Homeoffice im Kontext der Pandemie behandelt. Betriebswirtschaftliche, soziale oder gesund-

heitliche Aspekte sind Gegenstand von Befragungen und Bewertungen (vgl. Flüter-Hoffmann & Stesses 2022).

Anfang 2022 arbeiteten knapp 30 % der Beschäftigten überwiegend oder vollständig von zu Hause aus, etwas weniger ein Jahr zuvor aber weiterhin deutlich mehr als in Vor-Pandemie-Zeiten. Zwischen den Wirtschaftsbereichen variiert die Homeoffice-Quote dabei erheblich, wie die Grafik verdeutlicht. Selbst nach dem Auslaufen der Verpflichtung, Homeoffice anzubieten, blieb der Anteil von Homeoffice-Beschäftigten nach ifo-Angaben mit insgesamt 25 % im April 2022 deutlich über dem Vor-Pandemie-Niveau; im Dienstleistungsbereich sind es 35 % (vgl. ifo 2022b).

Andere Untersuchungen weichen aufgrund der Befragungsmethodik im Hinblick auf die Höhe der Quote etwas ab, bewegen sich aber im Zeitablauf in ähnlicher Grundrichtung (vgl. Bonin et al. 2021).

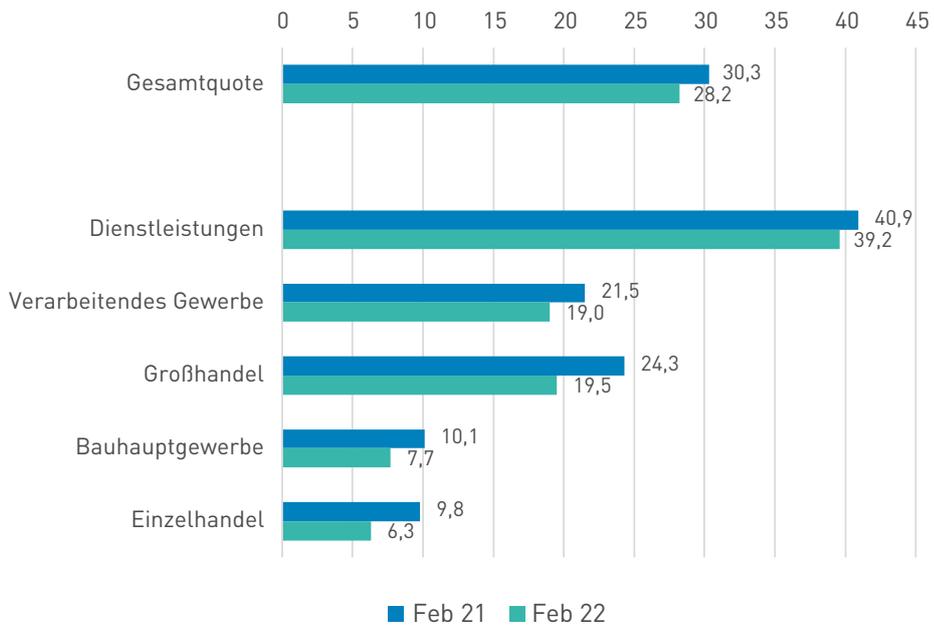


Abbildung 104: Homeoffice-Quoten nach Branchen, 2021 und 2022, Quelle: Ifo-Institut; eigene Darstellung

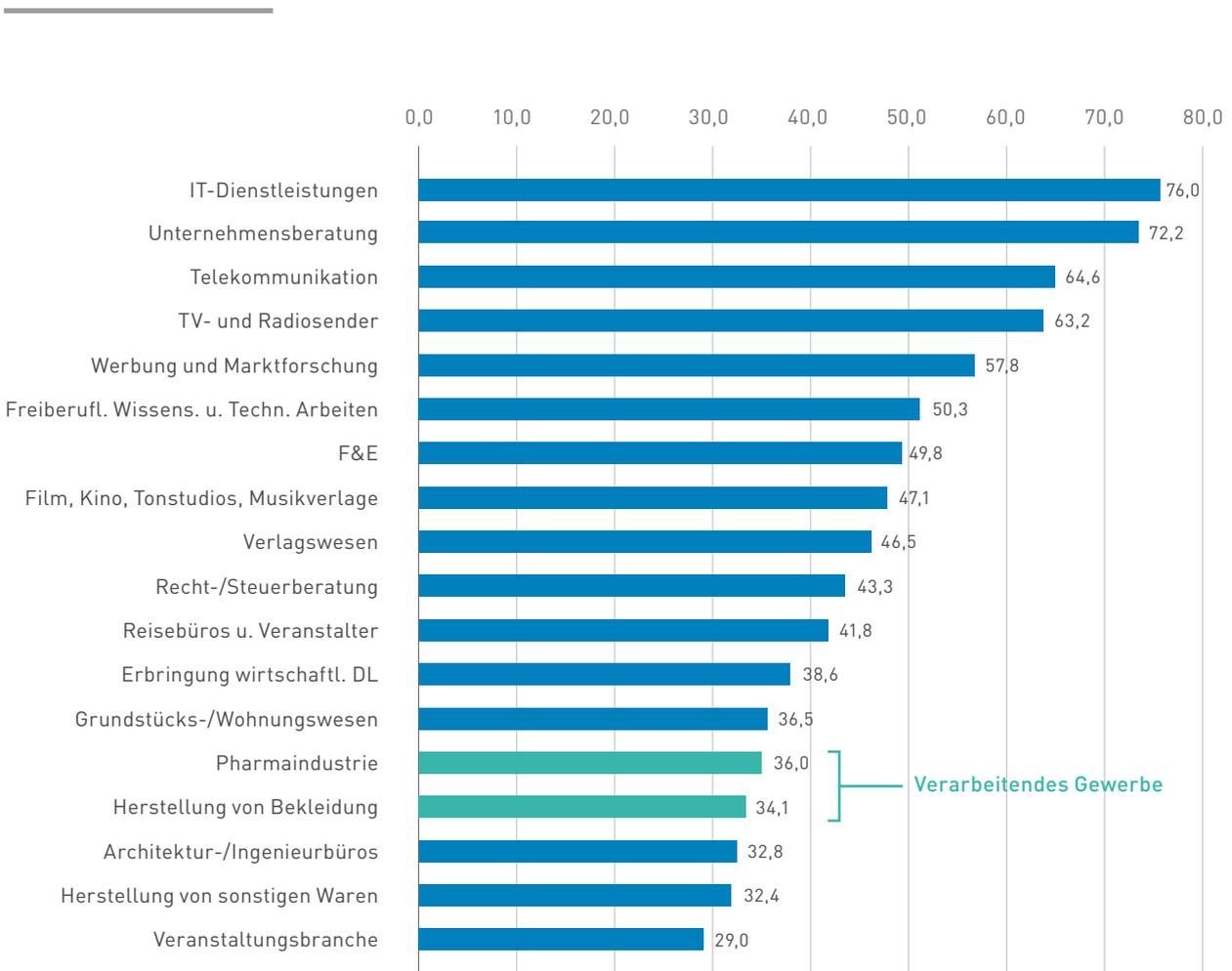


Abbildung 105: Nutzung von Homeoffice in Deutschland nach Branchen (teilweise/vollständig) 2021, Quelle: Datenbasis: Ifo; eigene Darstellung

Nach tiefergegliederten Branchen unterscheidet sich die Quote noch weit stärker, wie das nachfolgende Diagramm verdeutlicht. Danach sind auch in einigen Bereichen des verarbeitenden Gewerbes überdurchschnittlich hohe Quoten festzustellen, wie etwa in der – für Marburg besonders relevanten – **Pharmaindustrie** oder bei der Herstellung von Bekleidung (vgl. ifo 2022a). Die grundsätzliche Zunahme an Homeoffice-Angeboten am Stellenmarkt wird auch durch eine Auswertung von entsprechenden Anzeigen in den Jahren von 2019 bis 2021 deutlich (vgl. Alipour et al. 2021: 50).

Die erhebliche Abweichung zwischen den homeofficetauglichen Branchen weist bereits auf einen anderen Aspekt hin: Die Möglichkeit im Homeoffice zu arbeiten ist **sozial stark selektiv**, Beschäftigte mit höherer formaler Bildung wie Abitur oder Studium und höheren Einkommen arbeiten weit überdurchschnittlich häufig im Homeoffice.

Diese Basisdaten vermitteln allerdings nur ein grobes Bild der unterschiedlichsten **Vor- und Nachteile** welches das vermehrte Homeoffice aus der Sicht von Beschäftigten und Arbeitgeberinnen und Arbeitgebern mit sich bringt. Viele Bewertungen hängen neben der Branche auch von der Größe des Unternehmens, der Möglichkeit zur Flächenreduzierung oder Themen wie Zusammenhalt, soziale Kontakte, Vereinbarkeit von Beruf und Arbeit und vielem anderen mehr ab (vgl. Flüter-Hoffmann & Stesses 2022: 35 ff.).

Bei den im Homeoffice tätigen Beschäftigten überwiegt trotz vielfältiger Herausforderungen, etwa wenn Kinder im Haushalt leben, die Zufriedenheit mit ihrer Situation, wie eine Langzeitstudie der Universität Leipzig ermittelt hat (vgl. Huster 2022) (siehe Abbildung 106).

Angesichts des breiten Spektrums von Faktoren, die fördernd oder bremsend auf die Ausbreitung bzw. Beibehaltung von Homeoffice wirken, gehen die meisten Beobachterinnen und Beobachter von einer flexiblen hybriden Ausgestaltung des Arbeitens vom heimischen Schreibtisch aus (vgl. [Quelle gemäß vhw-Richtlinien zitieren und in Literaturverzeichnis aufführen]). Viele Jobs werden auch künftig die Anwesenheit im Büro oder am Arbeitsplatz erfordern, und viele Beschäftigte wollen zumindest nicht ausschließlich im Homeoffice arbeiten. Als Lösung bieten sich Teilmodelle an, bei denen Beschäftigte mit Homeoffice-Potenzial zwischen ein und drei Arbeitstagen am heimischen Schreibtisch tätig sein können und zwei bis vier Tage im Büro verbringen.

### 6.7. Potenzial und Bedeutung des Homeoffice in regionaler und milieubezogener Betrachtung

Diese allgemeinen Entwicklungsperspektiven gelten grundsätzlich auch bei einer regional-räumlichen Betrachtung. Zu berücksichtigen ist zunächst die derzeitige Branchen- und Beschäftigungsstruktur in den Regionen, um so das jeweilige (Zusatz-) Potenzial für eine Homeoffice-Tätigkeit ableiten zu können. Dazu haben mehrere Institute wie das ifo oder das Jones Lang LaSalle Berechnungen vorgelegt (vgl. Jones Lang LaSalle 2020).

Grundsätzlich könnte eine stärkere räumliche Trennung von Arbeitsort und Unternehmenssitz durch Homeoffice die regionale Verteilung von Beschäftigungsmöglichkeiten erheblich flexibilisieren. Auf der Ebene der Landkreise



Abbildung 106: Zufriedenheit im Homeoffice in den letzten 4 Wochen, Quelle: Datenbasis: Ifo; eigene Darstellung

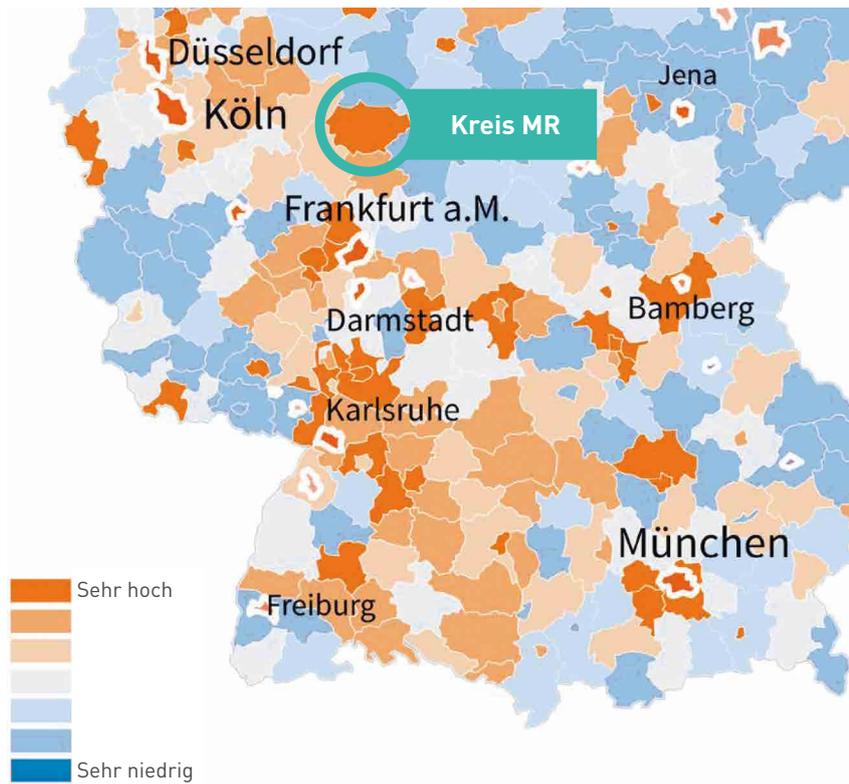


Abbildung 107: Das Homeoffice-Potenzial auf Kreisebene nach Jones Lang LaSalle, Quelle: Lasalle (2020)

sind die Möglichkeiten, Arbeitsplätze von Präsenzarbeit auf Homeoffice umzustellen, gemessen am Homeoffice-Potenzial sehr heterogen verteilt.

Nach ifo-Berechnungen variiert das Homeoffice-Potenzial regional zwischen 39 % und 68 %. Zur Bestimmung des regionalen Homeoffice-Potenzials auf Landkreisebene wird dazu das Homeoffice-Potenzial einzelner Berufe herangezogen und mit der Zusammensetzung der Arbeitsplätze nach Berufen im jeweiligen Landkreis aggregiert (vgl. Ali-pour et al. 2020).

Die tatsächliche Homeoffice-Quote, also der Anteil jener Beschäftigten, die teilweise oder vollständig von zu Hause arbeiten, wurde Mitte 2021 für den Kreis Marburg-Biedenkopf mit 21,4 % beziffert. Dem steht ein – rechnerisches – Potential wie oben beschrieben von 54,2 % gegenüber, also jener Anteil der Beschäftigten, die aufgrund ihrer Tätigkeit und Branche im Homeoffice arbeiten könnten. Daraus ergibt sich eine rechnerische Lücke von 32,8 %.

Fast ein Drittel der Beschäftigten in der Region Marburg könnte demnach zusätzlich in der eigenen Wohnung arbeiten (vgl. Infas 2022). Diese derzeitige Unternutzung des Homeoffice ist auf Kreisebene die dritthöchste in Hessen und eine der höchsten im mittel- und süddeutschen Raum.

Allerdings ist einerseits unklar, ob dieses Potenzial nur annähernd ausgeschöpft werden kann bzw. wird. Andererseits lassen sich die Effekte eines Zuwachses von Homeoffice nur in Konturen darlegen (siehe Karte im Anhang).

An diesem Punkt verbessert der Zusammenhang von Homeoffice und Milieuzugehörigkeit die analytische Basis, da nicht nur die Homeoffice-Quote der Milieus bekannt ist, sondern auch Informationen zu ihrer möglichen Wohnnachfrage-Reaktion auf veränderte Arbeitsbedingungen vorliegen.

### Milieus und Homeoffice

Wie eine Sinus-Befragung vom Frühjahr 2021 ergeben hat, weisen gerade jene vier Milieus (siehe Kasten im Diagramm) eine überdurchschnittlich hohe Homeoffice-Quote auf, die auch in Marburg überrepräsentiert sind: *Performer*, *Expeditive*, *Adaptiv-Pragmatische* sowie *Sozialökologische*.

Relevante Effekte durch eine verstärkte Arbeit aus dem Homeoffice sind bei der Wohnungsnachfrage bzw. am Wohnungsmarkt zu erwarten und teilweise bereits eingetreten. Dies betrifft einerseits die **qualitative Nachfrage**,



Abbildung 108: Anteil der Beschäftigten, die teilweise oder vollständig im Homeoffice arbeiten nach Milieus, Deutschland. Quelle: Datenbasis Sinus Institut 2021; eigene Darstellung

also zusätzliche Ansprüche an Ausstattung der Wohnung wie etwa ein Balkon, nach zusätzlicher Wohnfläche, etwa für ein Arbeitszimmer, oder für eine Terrasse oder einen Garten (vgl. Scherbaum 2022 & Jones Lang LaSalle 2020).

Zum anderen, und mit diesem Anspruch in Verbindung stehend, kann es zu Verschiebungen in der **(struktur-)räumlichen Nachfrage** kommen. Wenn sich der Aufwand für das Berufspendeln im Zuge hybrider Homeoffice-Lösungen mehr oder weniger deutlich reduziert, können Wohnansprüche wie etwa der Wunsch nach Wohneigentum auch im **Umland** realisiert werden ohne dass es zu höheren Transaktionskosten durch den Verkehr kommen muss (vgl. Schnitzer et al. 2020). Viele Haushalte könnten dann ihre Wohnortpräferenzen umsetzen, die teilweise außerhalb der Städte liegen.

Beobachterinnen und Beobachter erwarten daher, dass die Abwanderung in die sogenannten Speckgürtel der Metropolen zunehmen wird.: „Mit dem Arbeiten von Zuhause könnte ein größerer Umkreis um die Metropolen attraktiv werden“. Wer nur zweimal die Woche ins Büro kommen müsse, könne weitere Wege zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen als beim täglichen Pendeln. Das Homeoffice sei deswegen auch eine Chance für ländliche Regionen. Der suburbane Raum werde vor allem im sogenannten Speckgürtel von Städten einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen (vgl. Haufe Online Redaktion 2021).

Allerdings werde eine mögliche Verlagerung nur Teile der gesamten Nachfrage betreffen, urbanes Wohnen werde für viele Menschen die bevorzugte Wohnform bleiben, möglicherweise mit verstärktem Fokus auf die Stadtränder: „Anderes Stadtleben statt reinem Landleben“ (Bersch 2022). Gleichwohl könnte sich ein gewisser Verlagerungseffekt auf die Höhe der Mieten und Kaufpreise auswirken und gerade dort, wo der Markt sehr angespannt ist, etwas dämpfend wirken.

Damit Verschiebungen der Wohnungsnachfrage in die Peripherie und das Umland tatsächlich erfolgen, müssen gewisse Voraussetzungen zwingend erfüllt sein. Das Preisgefälle zum Umland muss signifikant hoch (in der JLL-Untersuchung >25 %) und Wohneigentum unterdurchschnittlich erschwinglich bzw. die Wohnkostenbelastung überdurchschnittlich hoch sein, damit eine – je nach konkreter Ausgestaltung des Homeoffice – auch eine erhöhte Pendelzeit aufgewogen werden kann (vgl. Jones Lang LaSalle 2020: 8). Zu berücksichtigen ist allerdings auch das insgesamt rückläufige Potenzial, Wohneigentum zu bilden. Dazu tragen zum einen die erheblich gestiegenen Baukosten bei, zum anderen erschwert die rückläufige Eigenkapitalbasis die Eigentumsbildung bei 30- bis 45-jährigen Mieterinnen und Mietern (vgl. Fabricius 2021).<sup>27</sup>

Welche Konsequenzen ergeben sich aus den Homeoffice-Trends für die Stadt Marburg? Mit einem überdurch-

27 Laut LBS konnten sich 2020 nur noch 4,8 % der Mieterhaushalte in dieser Altersgruppe Wohneigentum leisten, 2010 waren es noch 8,7 % (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/eigentumsbildung/>). Diese Entwicklung wird durch Befragungen weitgehend bestätigt.

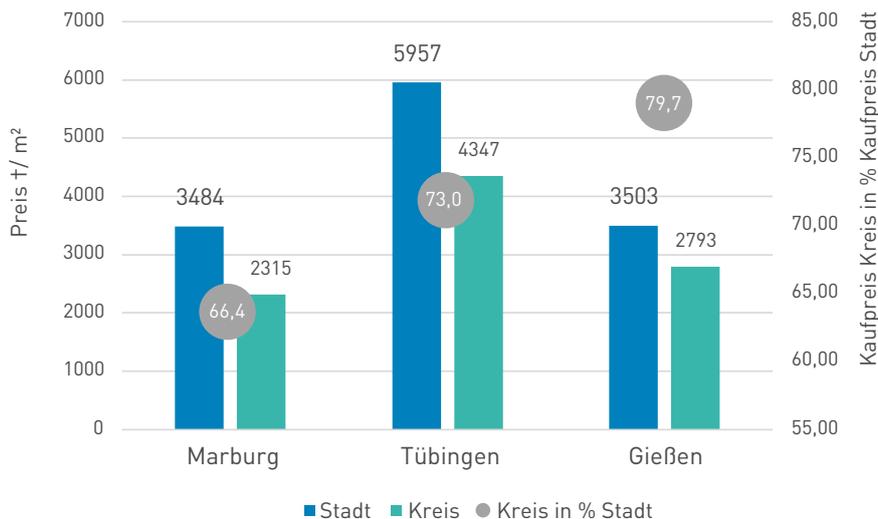


Abbildung 109: Preis (in €/qm) und Preisverhältnis Hauskauf (in %), Zentrum und Umland, 4. Quartal 2021, Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Immoscout24

schnittlichen Homeoffice-Potenzial und einer hohen Lücke zwischen Potenzial und Umsetzung ist in Marburg eine zusätzliche Abwanderung ins Umland durchaus realistisch.

Eine der Voraussetzungen für eine Abwanderung eines Teils der zusätzlichen Homeoffice-Nutzerinnen und -Nutzer ins Umland ist in Marburg, im Unterschied etwa zu Gießen, gegeben, wie das Diagramm vermittelt (siehe Abbildung 109). Der mittlere Preisabstand für den Hauskauf zwischen Zentrum und Umland im Kreis lag im 4. Quartal 2021 bei gut einem Drittel, verglichen mit nur bei 20 % in Gießen und dem Kreis Gießen. Zudem könnten auch andere Parameter des lokalen Wohnungsangebotes, die im folgenden Kapitel dargestellt werden, einen Fortzug ins Umland begünstigen.

Dazu tritt ein relativ hoher Anteil des Milieus der Performer in Marburg, die unter den Milieus mit Abstand am stärksten eine Wohneigentumsbildung anstreben. Dagegen steht für viele Haushalte der Adaptiv-Pragmatischen eher eine Verbesserung ihrer Wohnsituation, auch als Mieterinnen bzw. Mieter, im Vordergrund, dabei könnte der Suchradius über die Grenzen der Stadt erweitert werden. Bei ihnen ist angesichts ihres mittleren Einkommensniveaus abzuwarten, ob die Wohneigentumsbildung aufgrund der steigenden Baukosten und Kaufpreise eine reale Option bleibt. Möglich ist weiterhin eine – auch suburbane – Eigentumsbildung dagegen bei Teilen der *Liberal-Intellektuellen*.

Schließlich könnte Marburg im Standortwettbewerb von den günstigeren Marktpreisen in Kombination mit vermehrten Homeoffice-Jobs profitieren, etwa im Wettbewerb um Fachkräfte.

**Festzuhalten** bleibt die Notwendigkeit, das Beschäftigungsangebot in Marburg zu verbreitern und, soweit möglich, dabei auch den umliegenden Kreis zu unterstützen. Zudem müssen die Folgen einer sich wandelnden Arbeitswelt antizipiert und durch **integrierte Konzepte** kontextgerecht gestaltet werden. Zu sorgen ist für die Qualifikation, die verstärkte Bindung und die Anwerbung von Beschäftigten durch ein integriertes Angebot aus Arbeitsplätzen, passenden Wohnungen und begleitender Infrastruktur. Dabei kann die **Milieuforschung** eine wichtige Rolle bei der Gestaltung dieser „Angebotspakete“ spielen.

Im folgenden Kapitel wird das Thema „Wohnungsmarkt“ und Milieus sowohl im Hinblick auf Teilhabe als auch hinsichtlich künftiger Erfordernisse näher beleuchtet.

# 7. Wohnen, Milieus und der Wohnungsmarkt in Marburg

Zu den wichtigsten Handlungsfeldern für die Nutzung der Milieuforschung zählt der Wohnungsbereich. Milieus erlauben eine differenziertere Betrachtung und Bewertung der unterschiedlichen Bedürfnisse, der Leistungsfähigkeit oder der Entscheidungsfaktoren in der Wohnungsnachfrage als dies mit den üblichen Daten und Informationen möglich ist. Zudem stellen sie einen direkten Zusammenhang zu anderen Entwicklungen und Handlungsfeldern her, wie bereits im Kapitel zur Beschäftigung deutlich geworden ist. In diesem Sinne wird das Handlungsfeld „Wohnen und Wohnungsversorgung“ zu einem **zentralen Baustein einer integrierten Stadtentwicklungspolitik** und einem kooperativen Zusammenwirken der relevanten Akteure wie Wohnungsunternehmen oder sozialen Einrichtungen.

Bei einer milieuorientierten Bewertung zentraler Aufgaben im Wohnungsbereich sind verschiedene Herausforderungen bzw. Zieldimensionen zu unterscheiden, die sich beispielhaft kurz zusammenfassen lassen:

- Teilhabe und Wohnversorgung für alle sozialen Gruppen,
- Reaktionen auf sozio-demografische oder räumliche Verschiebungen der Nachfrage
- Stärkung der sozialen Mischung,
- Aufwertung, Verdrängung und „Milieuschutz“ (Kapitel 8),
- Festigung der Bestandsbindung und Antizipation von Veränderungsbedarfen,
- Standortwettbewerb im Kontext der Attraktivierung für Fachkräfte (vgl. Oberst 2020).

Die Milieuforschung hilft dabei, die mit diesen Zielen und Entwicklungen verbundenen konkreten Handlungsoptionen fachlich zu bewerten und Informationen für eine politische Abwägung bereitzustellen. Dies gilt beispielsweise für die Frage nach qualitativen und quantitativen Schwerpunktsetzungen im **Wohnungsbau** – im Zusammenwirken mit Wohnungsunternehmen bzw. Bauträgerinnen und Bauträgern –, für eine erweiterte Nutzung städtebaulicher Instrumente wie der Konzeptvergabe in Verbindung mit

der dezentralen Schaffung von preiswertem Wohnraum oder für die Bereitstellung zielgruppen- bzw. bedürfnisgerechter Infrastruktur.

Zu berücksichtigen sind bei einer milieuorientierten Bewertung die spezifischen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Entwicklungstendenzen und (fach-) politischen Ziele der Universitätsstadt Marburg (vgl. [Quellen aus Fußnote 97 gemäß vhw-Richtlinien zitieren und in Literaturverzeichnis aufführen]). Zu nennen sind unter anderem:

- Die fortbestehende Rolle als Universitäts-Mittelstadt mit einer weit überdurchschnittlichen Studierendenquote. Diese Quote ist zu Beginn der 2020er Jahre rückläufig und dürfte sich in den kommenden Jahren auf einem etwas niedrigeren Niveau einpendeln. Damit sind bestimmte Herausforderungen am Wohnungsmarkt verbunden, etwa im Hinblick auf kleine Wohnungen, oder für die soziale und altersstrukturelle Mischung in einigen Quartieren.
- Damit stehen die bereits dargestellten Bemühungen im Zusammenhang, Absolventinnen und Absolventen häufiger an den Studienort Marburg und sein Umland zu binden, auch durch ein bedürfnisgerechtes „Wohn- und Infrastrukturpaket“.
- Der Anspruch, vermehrt **Fachkräfte** zur Zuwanderung in Stadt und Kreis zu bewegen. Auch bei ihnen spielen, wie bereits angedeutet, bedürfnisgerechte Wohnangebote eine wichtige Rolle, auch im interkommunalen und -regionalen Standortwettbewerb.
- Die lokale Befriedigung der Wünsche ansässiger Haushalte, ihre **Wohnsituation zu verbessern**, um so eine marktinduzierte Abwanderung zu verhindern und die Bindung an den Standort zu stärken.
- Die **breite Versorgung aller sozialen Gruppen** mit preiswertem bzw. nachfragegerechtem Wohnraum, wobei eventuelle „Sickereffekte“ (Braun 2020) im Bestand zu prüfen sind.

- Möglichen **Verdrängungseffekten** von ansässigen Bewohnergruppen im Zuge von Aufwertungsmaßnahmen entgegenzuwirken.
- Ansätze zur verstärkten **dezentralen Unterbringung sozial schwächerer Haushalte** zur Vermeidung von zusätzlicher Segregation einzelner Bevölkerungsgruppen.

Das breite Ziel- und Handlungsspektrum ist nicht frei von potenziellen Zielkonflikten. Diese zu bewerten und mit ihnen umzugehen ist Aufgabe der Politik vor Ort.

### 7.1. Milieus und Wohnen – Einstellungen und Bedürfnisse

In jährlichen Befragungsrunden sowie durch verschiedene Trendstudien werden die Wohnsituation und die Wohnbedürfnisse der Milieus regelmäßig ermittelt und aktualisiert. Inzwischen steht ein breiter Fundus entsprechenden Milieuwissens zum Thema „Wohnen“ zur Verfügung. Dieses beschränkt sich nicht auf wohnunmittelbare Aspekte wie Größe, Preis, Typ und Ausstattung der Wohnung, sondern bezieht auch Aspekte wie die räumliche Lage, das Umfeld, Ansprüche an Ausstattung bzw. Infrastruktur und den öffentlichen Raum mit ein. Aus diesem Wissen lassen sich typische Entscheidungsmuster ableiten, in die

auch die milieutypische Mobilität, die bestehende Wohnversorgung, die Leistbarkeit der Wohnwünsche oder die typischen Alters- und Haushaltsschwerpunkte einbezogen werden.

Da auch innerhalb der einzelnen Milieus variierende Bedürfnis- und Umsetzungsmuster zu finden sind, werden in milieubasierten Studien typischerweise Nachfrage- bzw. Entscheidungsschwerpunkte benannt, wozu auch mehrere in Frage kommende Nachfrageoptionen wie etwa „Stadthaus“ oder „freistehendes Eigenheim“ gehören können.

Die Tabelle 9 verdeutlicht das Gewicht der unterschiedlichen **Nachfragefaktoren** bzw. Prioritäten in den Milieus bei der Wohnungs- und Infrastruktur-Nachfrage. Signifikante Unterschiede werden nicht nur hinsichtlich der Relevanz der Wohnkosten sichtbar, sondern es zeigen sich auch grundsätzliche **Abweichungen im Hinblick auf die wohnbegleitende Infrastruktur**. So sind Angebote für Kinder und Jugendliche im Umfeld vor allem Anliegen der jüngeren bis mittelalten Familien-Milieus. Nahräumliche Einkaufsmöglichkeiten sind für die älteren und wenig mobilen *Traditionellen* sehr wichtig, doch auch die beiden *bürgerlichen Milieus* (PRA und BÜM) schätzen Geschäfte zur Nahversorgung im Umfeld. Während die meisten aus durchaus unterschiedlichen Gründen der Zusammensetzung

Antwort „sehr wichtig“	KET	LIB	PER	EPE	PRA	SÖK	BÜM	TRA	PRE	HKON	HEXP	alle, in %
Höhe Wohnungskosten	86	93	92	114	112	105	103	104	107	71	111	73
Sicherheit im Wohnviertel	96	106	101	93	106	103	113	116	96	81	78	67
Einkaufsmöglichkeiten	87	88	92	94	106	102	110	131	98	83	90	52
Schnitt, Raumaufteilung WE	98	122	114	110	116	108	98	90	86	84	84	51
Sauberkeit im Wohnviertel	86	114	108	82	104	86	125	127	92	80	63	51
Verkehrsanbindung/ÖPNV	89	94	102	115	100	106	104	100	106	87	104	47
Größe der Wohnung	94	117	117	117	128	96	109	79	79	77	96	47
Energiesparendes Wohnen	93	105	100	89	118	109	123	100	93	89	80	44
Lage der Wohnung (Nähe, Ruhe)	88	119	110	112	114	100	98	93	83	98	86	42
Qualität der Ausstattung	97	131	121	108	113	85	105	100	69	92	69	39
Grünflächen im Wohnviertel	82	100	113	95	108	111	97	97	105	105	79	38
Zusammensetzung der Nachbarschaft	91	85	109	103	91	97	115	141	97	94	59	34
Kulturelles Angebot, Freizeit, Kneipen/Cafés	97	117	117	121	107	93	90	97	66	103	103	29
Image des Wohnviertels	89	100	114	89	118	107	121	96	93	114	61	28
Barrierefreies Wohnen	96	85	89	59	67	78	126	167	111	107	67	27
Angebote für Kinder und Jugendliche	63	107	122	107	126	130	111	56	89	133	93	27

■ (deutlich) überrepräsentiert   ■ (deutlich) unterrepräsentiert

Tabelle 10: Wichtigkeit von Aspekten der Wohnsituation bei einem Umzug, Quelle: vhw-Sinus Trendbefragung 2015

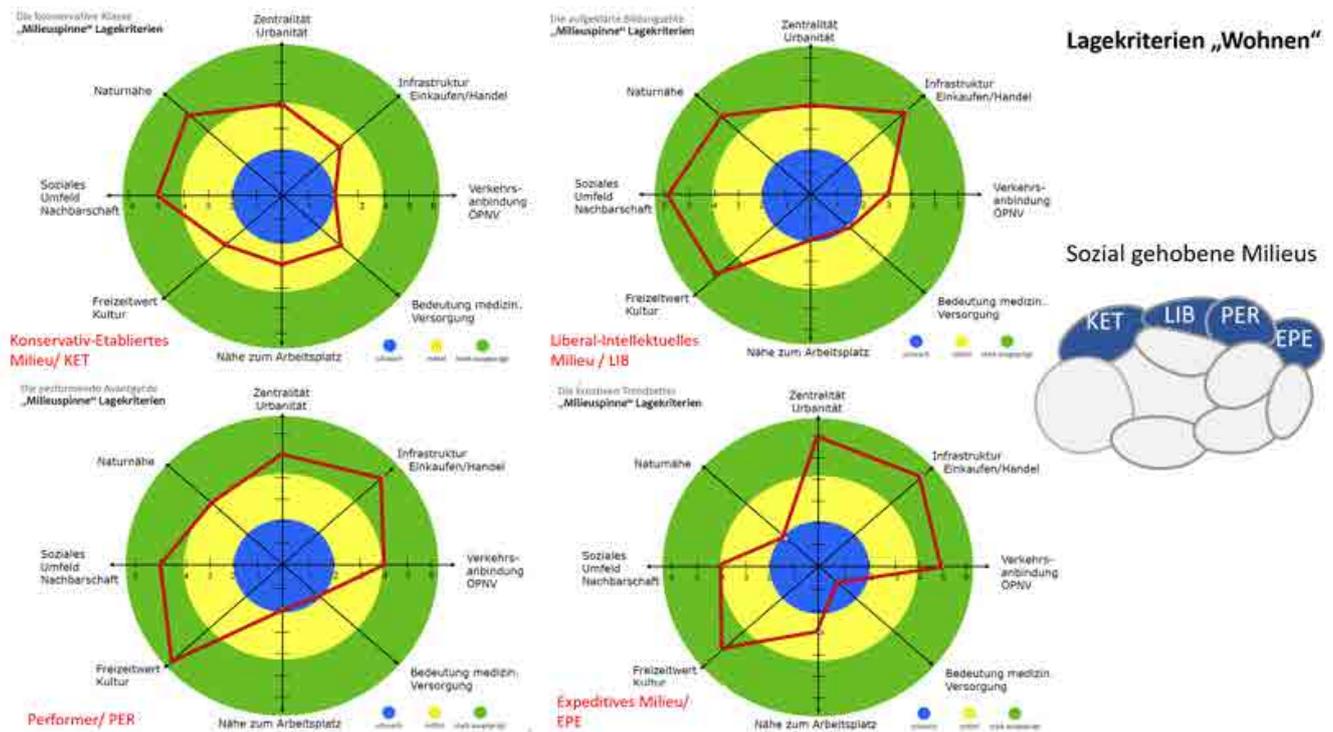


Abbildung 110: Lagekriterien „Wohnen“, Quelle: Sinus-Institut

zung der Nachbarschaft eine eher geringe Bedeutung beimessen, ist diese für die *Bürgerliche Mitte* und die *Traditionellen* überdurchschnittlich wichtig und verbindet sich mit ihrem ausgeprägten Sicherheitsbedürfnis. Anders sieht es beim kulturellen und gastronomischen Angebot aus, dessen Qualität für *Expeditives*, *Performer* sowie *Liberal-Intellektuelle* überdurchschnittlich relevant ist.

Wie die „Spinnendiagramme“ (siehe Abbildung 110) zu den Lagekriterien vermitteln, bestehen auch zwischen den Leitmilieus erhebliche Unterschiede bei den relevanten Lagekriterien des Wohnumfeldes (Quelle: Sinus-Institut 2022 auf Basis b4p 2021).

Während die Nähe zur Natur für Konservative und Liberal-Intellektuelle ein wichtiger Faktor ist, spielt er für die *Expeditiven* nur eine nachgeordnete Rolle – ein auch für die Stadt Marburg mit ihrem hohen Anteil von *Expeditiven* (EPE) (meist Studierende) wichtiger Umstand. Kultur- und Freizeitwert ist ihnen, wie auch den *Performern* (PER), dagegen bedeutend wichtiger. Insofern überrascht es wenig, dass bei ihnen Urbanität bzw. Zentralität weit oben auf der Bedürfnisskala rangieren, wobei ihnen die *Performer* mit gewissem Abstand folgen.

In Tabelle 10 werden verschiedene Aspekte und die jeweiligen typischen Präferenzen der Milieus zusammengefasst. Vor allem die rechte Spalte verdeutlicht, in welchen Milieus (auch Wohnungsbezogener) Veränderungsbedarf besteht. In der Hälfte der Milieus ist aufgrund einer guten Versorgung (*Konservativ-Etablierte*/KET), dem fortgeschrittenen Alter (*Traditionelle*/TRA) oder bereits vollzogener Eigentumsbildung (*Bürgerliche Mitte*/BÜM) in Verbindung mit geringer bis nicht vorhandener beruflicher oder familiärer Mobilität kaum mit einer signifikanten Zusatznachfrage nach Wohnungen zu rechnen. Im Mittel äußerte jede bzw. jeder 20. Befragte 2020 die Absicht, in Kürze umzuziehen, unter den *Expeditiven* aber bereits jede/jeder Elfte. Relativ häufig war eine solche Absicht auch von den Hedonisten, Prekären und *Pragmatischen* sowie den *Performern* mit 5 % bis 8 % zu hören, selten dagegen bei KET, LIB, BÜM und vor allem den *Traditionellen*.

Bei einem Teil von ihnen wird aber aufgrund des teilweise hohen Alters die Frage nach der Wohnnachfolge relevant werden. Welche Gruppe wird nach dem Umzug ins Seniorenheim oder nach dem Ableben den Mieterinnen bzw. Mietern oder Eigentümerinnen bzw. Eigentümern in ihre Wohnung folgen wollen oder können? Was bedeutet dies

Milieus	Bevorzugte Lage	Bevorzugter Wohntyp	Welches soziale Umfeld?	Welche Infrastruktur?	Entscheidungsprofil	Versorgung, Veränderung Mobilität
KET	Gehoben, Stadtrand, Umland	EFH; kleine MFH, z.T. ETW	Homogen; Abgrenzung	Anbindung	Lage und Qualität	Versorgt; Gering
LIB	Innenstadt oder Land	Gehobener Altbau (ETW); individuell-energet. EFH	Heterogen aber problemfrei	Verkehrsarm; Kultur, Einkauf	Umwelt; Vielfalt; Qualität	Eigentum; Eher gering
PER	Innenstadt, auch Stadtrand (EFH)	Kleinere MFH/ETW (Townhouse bis Altbau) und EFH	Heterogen, aber problemfrei	Anbindung; Kultur, Einkauf, Gastronomie	Vielfalt; Qualität	Eigentum;
EPE	Innenstadt (wenn möglich: vielfältig, vital)	Blockrand	Vielfältig, aber problemfrei	Erlebnis; Anbindung	Vitales Umfeld	Später Eigentum; s. hoch
PRA	Stadt/ Stadtrand	Reihenhaus, auch ETW, kleine MFH	überschaubar	Anbindung, Kinderfreundl.	Leistbarkeit; Sicherheit	Eigentum/ hoch
TRA	Stadtrand, Land	Zeile; einfache/mittlere EFH/ ZFH	Homogen, überschaubar, ruhig	ÖPNV; Gesundheit/Nahversorgung	Veränderungen vermeiden	Sehr gering
SOK	Stadtrand; Innenstadtrand	Breiteres Spektrum, auch EFH	Offen für heterogen, aber kontaktarm	Verkehrsarm	Gelegenheit; Natur	Eher gering
BÜM	Stadtrand, Umland, Land	Zeile, Reihenhaus, einf. bis mittlere E/ZFH	Homogen; überschaubar	Anbindung; Kinderfreundl.	Preis/Leistung; Sicherheit	Gering
PRE	Innenstadt und Stadtrand	Blockrand; Zeile	Eher homogen	Sozial; ÖPNV	Leistbarkeit/ Verfügbarkeit	Gering
H-EXP	Innenstadt	Hochhaus; Blockrand	Heterogen	Vielfalt/ Erlebnis	Leistbarkeit, Lage	Hoch, aber begrenzt
HED-KON	Innenstadt, auch Stadtrand	Wenig Festlegung: Gelegenheit	Heterogen	Spaß und Erlebnis	Lage; Verfügbarkeit, Leistbarkeit	Hoch, aber begrenzt

Tabelle 11: Typische Wohnpräferenzen der Milieus, Quellen: Sinus-Institut; vhw-Trendstudien. Eigene Darstellung



Abbildung 111: Adaptiv-Pragmatisches Milieu: Wohnformen. Fotos: Sinus Institut

für das soziale Zusammenleben in besonders betroffenen Quartieren?

Für eine belastbare Bewertung der konkreten (Milieu-) Nachfrage im Wohnbereich müssen in der Regel mehrere Faktoren und ihr jeweiliges Entscheidungsgewicht berücksichtigt werden. Anschließend werden diese Profile mit der konkreten Situation in Marburg und seinem Umland abgeglichen. Dabei müssen auch die verfügbaren Nachfrage-Alternativen in die Bewertung einbezogen werden. Dies betrifft zum Beispiel die Preisdifferenz zwischen Zentrum und Umland bei Mieten oder Haus- und Wohnungspreisen für Milieus mit hoher Preissensibilität.

Für die *Adaptiv-Pragmatischen* (PRA) kommt ein relativ breites Spektrum von Mietwohnungen bis leistbaren Eigenheimen in Betracht. Ihre Lagepräferenzen sind nur begrenzt ausgeprägt; Leben in verdichteten Stadträumen ist ebenso denkbar wie eine „leistbare“ Eigentumsbildung am Stadtrand oder im näheren Umland. Unter den PRA sind besonders viele Familien mit Kindern zu finden, häufig auch in Doppelverdiener-Haushalten. Gute Bildungsangebote vor Ort oder Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für ihre Kinder sind daher überdurchschnittlich wichtig.

Dieser Anspruch verbindet sich zudem mit bedürfnisgerechter Größe und Zuschnitt entsprechend nachgefragter Wohnungen.

Die konkrete Absicht zum Erwerb von Wohneigentum hat sich zuletzt in vielen Milieus abgekühlt, wobei insbesondere die hohen Baukosten und Kaufpreise in Verbindung mit den Finanzierungskonditionen eine entscheidende Rolle spielen, zumal die Preisdynamik zunehmend auch auf ländlich geprägte Kreise übergegangen ist.

Mit Abstand am stärksten ausgeprägt ist die Erwerbsabsicht unterschiedlicher Formen von Wohneigentum im Milieu der *Performer*. Mehr als jeder siebte Haushalt will in den kommenden beiden Jahren Eigentum bilden, wobei **Bau- und Kaufabsicht** von individuellem Eigentum, insbesondere Einfamilienhäusern, deutlich vor dem Geschosseigentum rangieren. Mit erheblichem Abstand folgen die *Liberal-Intellektuellen*, die *Expeditiven* sowie die *Adaptiv-Pragmatischen*, wobei die *Liberal-Intellektuellen* Etageigentum auch als Anlagemöglichkeit betrachten dürften, ähnlich wie bei den *Konservativ-Etablierten*. Nur im *Traditionellen Milieu* tendiert die Eigentumsplanung gegen null.

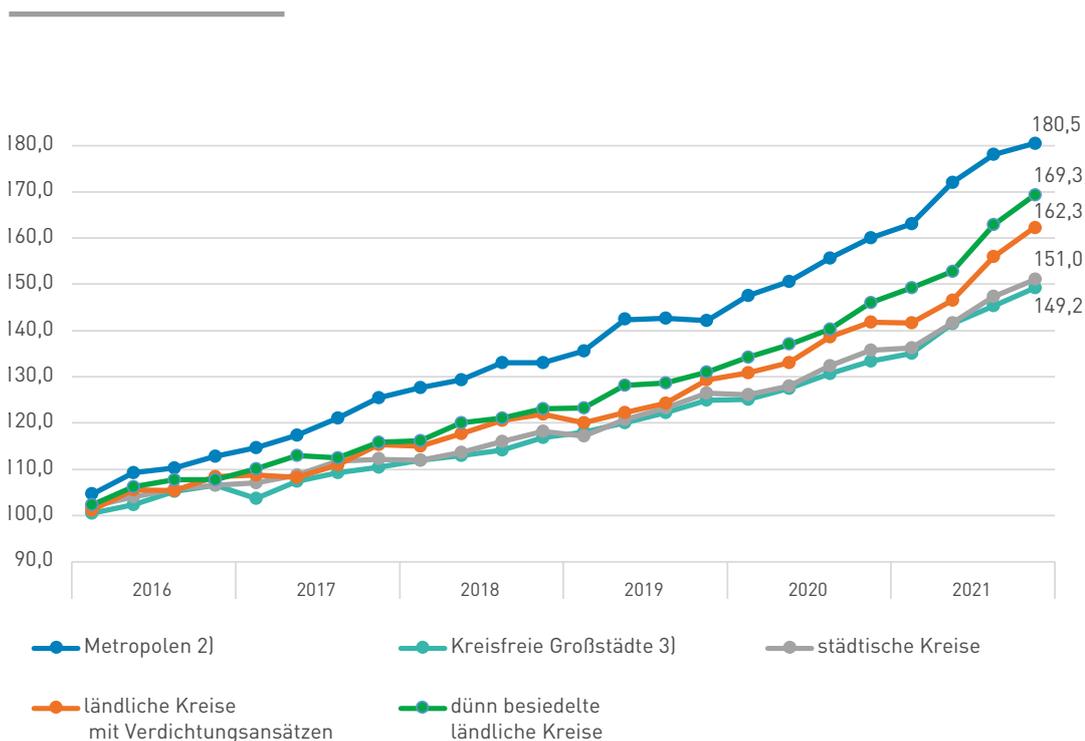


Abbildung 112: Preisindex Einfamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 4. Quartal 2015 = 100. Quelle: Destatis 2022

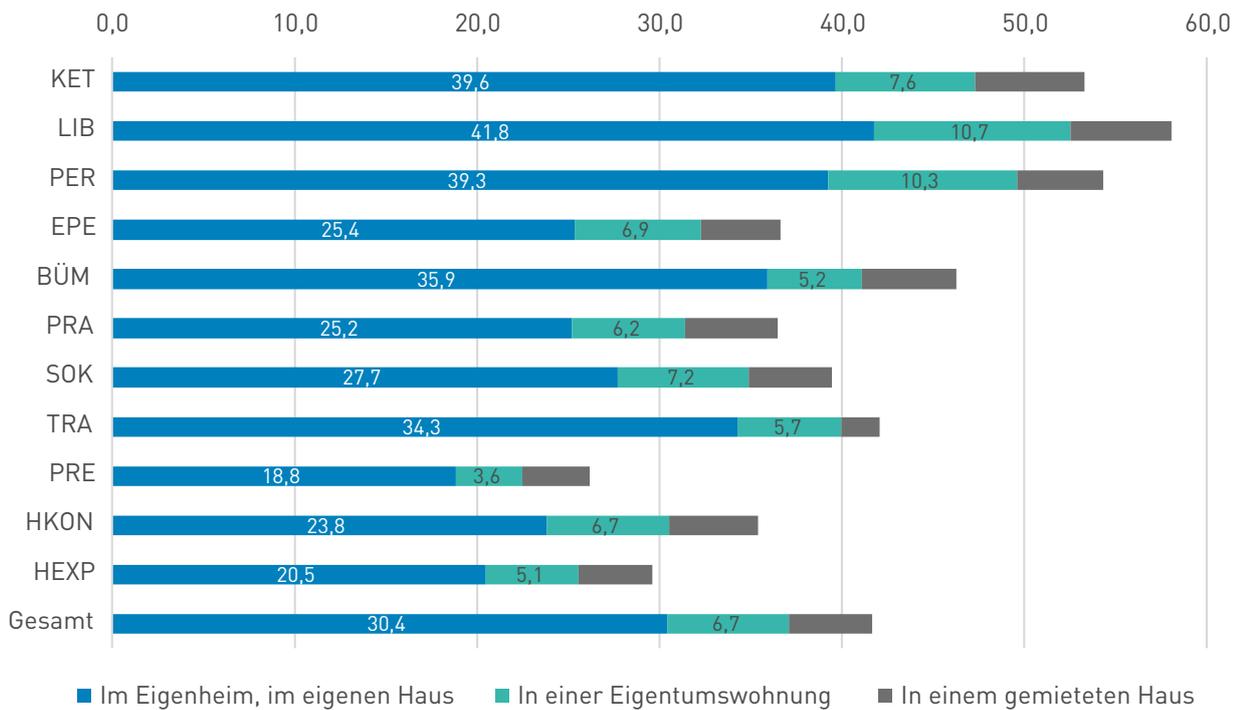


Abbildung 113: Wohneigentum in den Milieus: Aktuelle Wohnsituation (oben) und Bau- bzw. Erwerbsabsicht (unten), Quelle: best for planning 2020; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Wohnart; eigene Darstellung

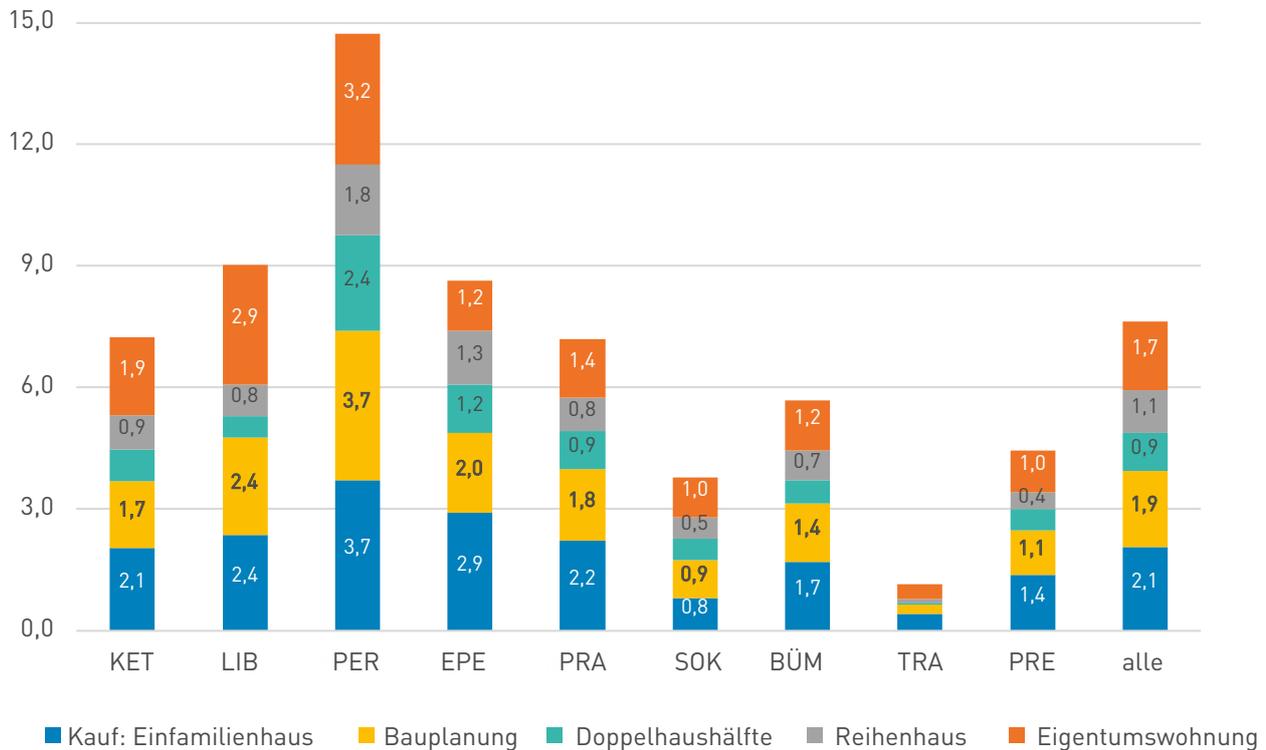


Abbildung 114: Kauf- bzw. Bauplanung von individuellem Wohneigentum innerhalb von 2 Jahren, Quelle: best for planning 2020; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Kaufplanung in den nächsten 2 Jahren; eigene Darstellung

28 Die Befragungen erfolgen auf Personenbasis. Expeditive oder Hedonisten können also durchaus im elterlichen Haus o. ä. leben. Der Eigentumsanteil unter den Prekären erklärt sich auch durch viele Alleinstehende im Rentenalter in diesem Milieu.

Insgesamt spiegelt sich in diesen Befragungsdaten der unterschiedliche aktuelle Versorgungsgrad der Milieus (siehe Abbildung 114).<sup>28</sup> Hinzu treten unterschiedliche Raumpräferenzen und eine stark divergierende Leistbarkeit angesichts der aktuellen preislichen Bedingungen (vgl. Statistisches Bundesamt 2022 & Kerler, M. 2021).

## 7.2. Spezifische Wohnbedürfnisse der Migrantenmilieus

Erforderlich ist eine in Teilen gesonderte Betrachtung der Wohnsituation und -bedürfnisse der Migrantenmilieus. Damit wird sowohl der objektiven qualitativen Versorgungslage als auch dem Wunsch von etwa der Hälfte der Bevölkerung mit Migrationshintergrund Rechnung getragen, ihre Wohnsituation zu verbessern zu. Tatsächlich hat der Strukturwandel der Auslandszuwanderung in den 2010er Jahren, nicht zuletzt die Fluchtzuwanderung mit ihrem Höhepunkt 2015/2016, das Gesamtbild der qualitativ messbaren Versorgungslage verschlechtert. Nachdem die Wohneigentumsquote von 2006 bis 2014 von 28,6 % auf

34,5 % gestiegen war, lag sie 2018 nur noch knapp über 30 % (vgl. Statistisches Bundesamt 2019). Die verfügbare Wohnfläche bei Personen mit Migrationshintergrund erreichte 2018 in Mietwohnungen 29,9 m<sup>2</sup>, verglichen mit 42,6 m<sup>2</sup> in der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund. Spezifische Unterschiede werden zudem zwischen den verschiedenen Migrantenmilieus deutlich.

In **Marburg** sind im Bundesvergleich, wie dargestellt, die Migrantenmilieus der *Performer* (PER) und der *Adaptiv-Pragmatischen* (PRA) erheblich überrepräsentiert, die *Kosmopolitischen*, *Statusbewussten* und das *traditionelle Arbeitermilieu* (ARB) leicht.

Für die überwiegende Mehrheit der Befragten in der Migrantenmilieu-Untersuchung – und für neun von zehn Milieus – ist die **Wohnsituation** keineswegs eine Nebensächlichkei; allein die *Konsum-Hedonisten* haben mehrheitlich eine abweichende Einstellung. Angesichts der bestehenden Versorgungsdefizite, die typischerweise von vergleichsweise höheren Wohnkosten und oft von qualitativen Wohnungsmängeln begleitet werden, will die Hälfte

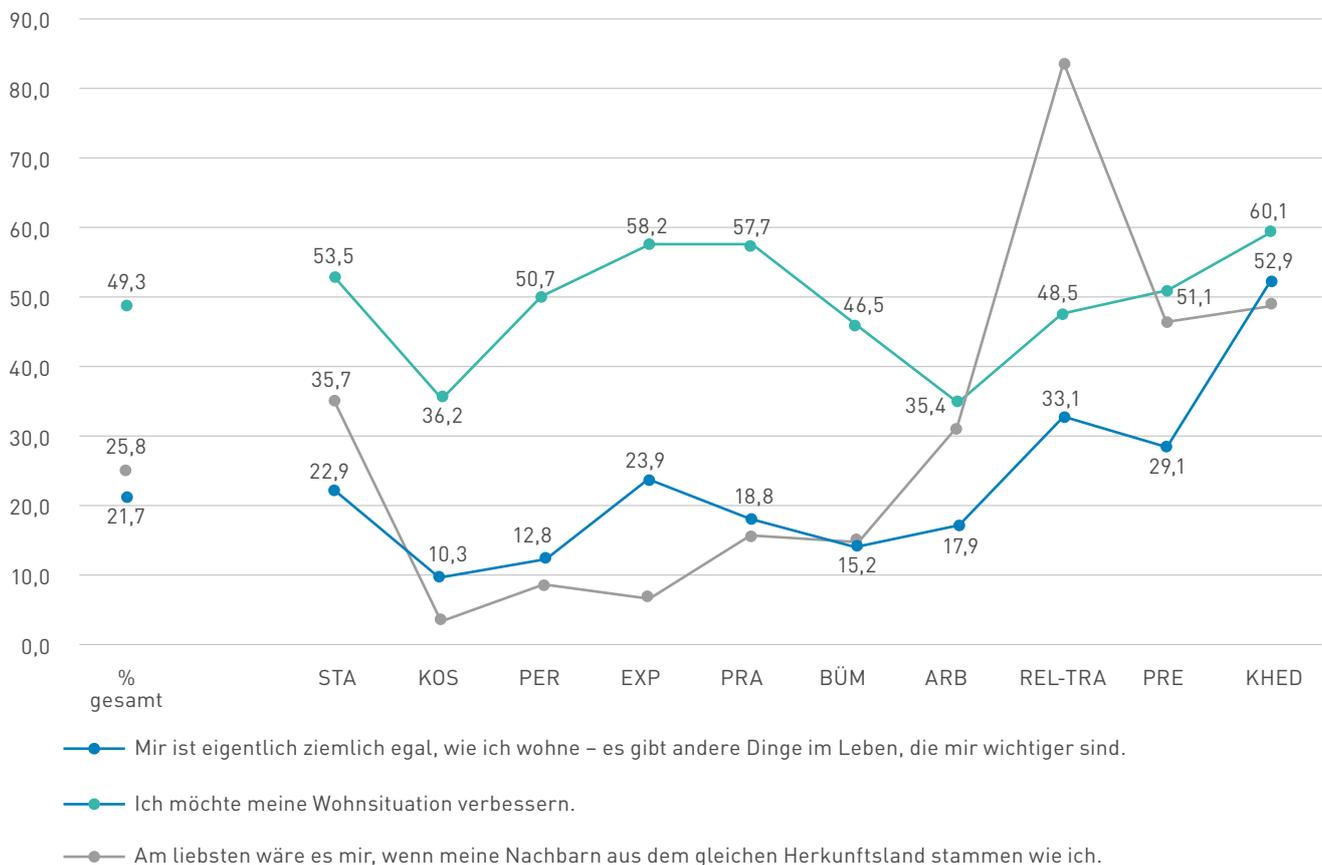


Abbildung 115: Grundeinstellungen zum Thema „Wohnen“ nach Migrantenmilieus, Quelle: vhw-Sinus Migrantenmilieustudie

der Migrantenmilieus ihre **Wohnsituation** verbessern, besonders häufig unter den *Adaptiv-Pragmatischen*, den *Experimentalisten*, sowie den *Hedonisten*. Nur bei den vergleichsweise besser versorgten *Kosmopoliten* und beim wenig mobilen *Traditionellen Arbeitermilieu* bleibt der Anteil der Veränderungswilligen in der Minderheit. Homogene Nachbarschaften wünschen sich nur die *Reli-*

*giös-Verwurzelten* und, mit weitem Abstand, die *beiden prekären Milieus*.

Im Falle eines Wohnungswechsels belegt der Aspekt „Sicherheit im Wohnviertel“ unter den vorgelegten Auswahlkriterien eindeutig den Spitzenplatz, gefolgt von der Anbindung an den ÖPNV, der auch in Verbindung zur „Er-

Entscheidend (Auswahl):	Gesamt	STA	KOS	PER	EXP	PRA	BÜM	TRA/ARB	REL	PRE	KHED
Sicherheit im Wohnviertel	55,1	109	90	118	79	122	105	113	94	86	63
Gute Anbindung an den ÖPNV	37,7	95	108	115	104	110	81	93	100	98	94
Nähe zum Arbeitsplatz	28,4	106	92	110	114	129	106	67	57	90	104
Nähe zu Familien und Verwandten	23,7	101	56	58	55	97	94	147	276	99	105
Guter Ruf des Wohnviertels	22,9	135	101	106	65	127	120	92	101	62	48
Angebote für Kinder und Jugendliche	20,2	111	122	102	64	142	100	71	95	81	81
Freizeit und Kulturangebot im Wohnv.	13,9	101	149	155	118	102	65	59	50	46	104
Zusammensetzung der Nachbarschaft (Kulturen und Herkunftsland)	9,9	106	49	62	50	117	100	83	288	86	152
Einrichtungen meiner Religion in der Nähe	5,8	99	6	53	26	102	70	61	526	109	157

■ (deutlich) überrepräsentiert ■ (deutlich) unterrepräsentiert

Tabelle 12: Migrantenmilieus. Wichtigkeit von Aspekten der Wohnsituation, Quelle: vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018

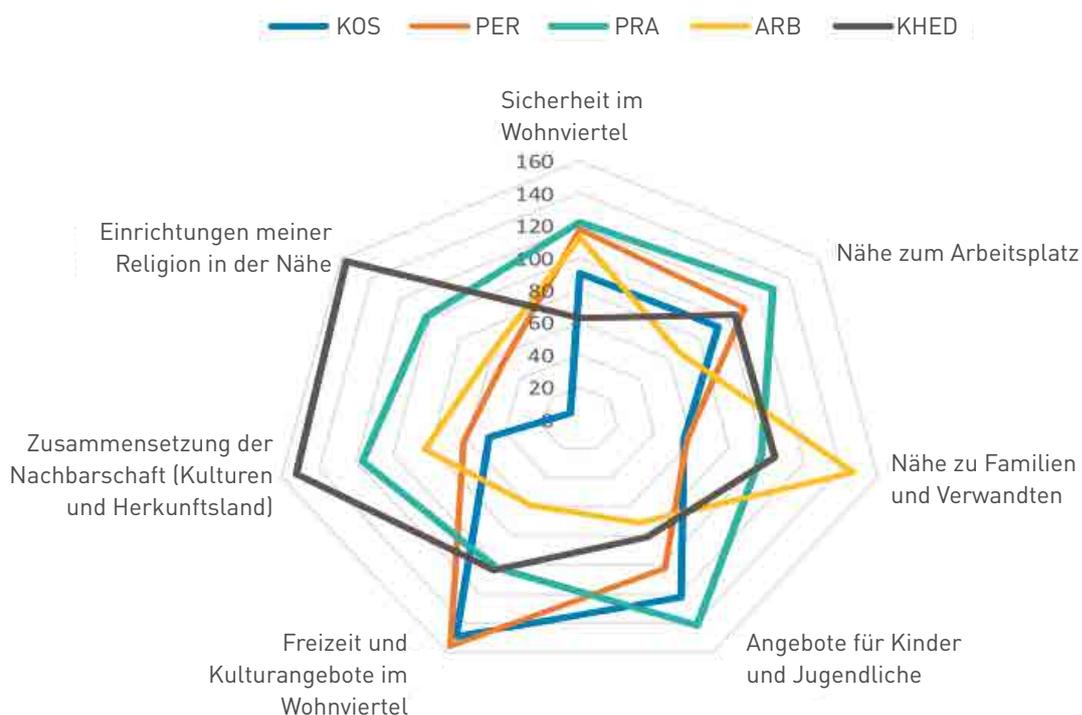


Abbildung 116: „Spinnendiagramm“: Wohnnachfragefaktoren, ausgewählte Migrantenmilieus, Quelle: vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie

reichbarkeit des Arbeitsplatzes“ zu sehen ist. Nur *Konsum-Hedonisten*, *Experimentalisten* und Angehörige des *Prekären Milieus* stufen das Thema „Sicherheit“ unterdurchschnittlich ein. Bereits an dritter Stelle rangiert der gute Ruf des Wohnviertels, der für die beiden *bürgerlichen Milieus*, vor allem aber für die *Statusbewussten* eine überdurchschnittlich wichtige Rolle spielt, für die *Konsum-Hedonisten* dagegen wenig relevant ist.

Angebote für **Kinder und Jugendliche** werden von den *Adaptiv-Pragmatischen*, den *Kosmopoliten* sowie den *Statusbewussten* häufiger genannt, bei denen die Lebensphasen mit heranwachsenden Kindern eine zentrale Rolle spielt. **Freizeit- und Kulturangebote** sind für die modernen und überdurchschnittlich gebildeten Milieus der *Kosmopoliten* und *Performer* besonders wichtig, während sie für die *traditionellen Milieus* und die *Bürgerliche Mitte* – auch altersbedingt – weit hinten rangieren.

Angesichts des weiterhin bestehenden Rückstandes bei der Wohneigentumsquote von Migrantinnen und Migranten gegenüber der autochthonen Bevölkerung gewinnt das Thema **Eigentumsbildung** im Zuge der Aufstiegsorientierung vieler Migrantenhaushalte an Bedeutung und ist seit längerem zum Gegenstand stadtpolitischer<sup>29</sup> und integra-

tionspolitischer Fragestellungen geworden (vgl. Reimann et al. 2014: 78 ff.)

Darin wird über mehrere – reale oder potenzielle – Wirkungsstränge migrantischer Eigentumsbildung diskutiert, bei denen sowohl gesellschafts- und sozialpolitisch erwünschte als auch unerwünschte Folgen im Fokus stehen. In der Summe entsteht daraus ein ambivalentes Bild der Integrationsfolgen einer höheren Selbstnutzerquote. Im Kern geht es um mögliche Zusammenhänge, bei denen das sozial-räumliche „Wo“ der Eigentumsbildung eine wichtige Rolle spielt (vgl. ebd: 80 f.): Von den derzeitigen Mieterinnen und Mietern unter den Befragten strebt etwa jeder siebte Haushalt in den nächsten Jahren den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum an.<sup>30</sup> Neben den drei *statushöheren Milieus* streben auch die beiden *bürgerlichen Milieus* und die *Experimentalisten* einer solchen Verbesserung ihrer Wohnsituation an – soweit sie nicht bereits im Wohneigentum leben, wie etwa die KOS, BÜM oder STA. Nur bei den *traditionellen Milieus* ist nahezu kein Interesse an einer solchen Anschaffung festzustellen.

Eigentumsbildung *außerhalb* des bisherigen Wohnquartiers kann zu einem Verlust jener migrantischen Bevölkerungsgruppen führen, die gerade in sozial und ethnisch

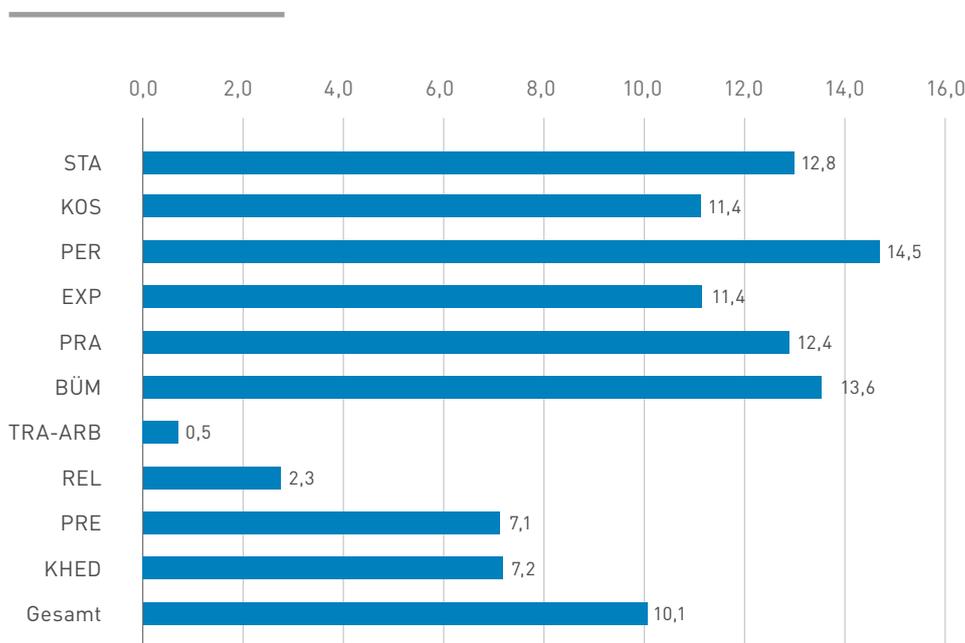


Abbildung 117: Planung von Wohneigentumsbildung in den Migrantenmilieus, Quelle: vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018

29 In mehreren Städten wurden Analysen erstellt, vgl. z.B. Wiesbadener Stadtanalysen: Wohneigentum von Migranten. Stadt Wiesbaden, April 2016. H. Hanhörster: Türkeistämmige Eigentümer in Migrantenvierteln. Soziale und räumliche Mobilität der zweiten Generation, Wiesbaden 2014, darin: Wohnsituation und Eigentumsbildung von Migranten in der Stadt Duisburg, S. 121-148.

30 Zurückhaltend zur Steigerung der Eigentumsquote unter Migrantinnen und Migranten angesichts der vielfach unklaren Bleibeabsicht der Neu-Zuwandernden siehe Voigtländer, M. & Seipelt, B. (2018): Analyse der Wohneigentumsbildung. IW Köln.

schwierigen Quartieren zuvor eine „**Brücken- bzw. Mittlerfunktion**“ ausgeübt haben, wie etwa die Statusbewussten oder die *Kosmopolitisch-Intellektuellen*. So wollen von jenen Milieus, die sich selbst als Mittler zwischen den Kulturen verstehen, etwa 20 % in den nächsten Jahren Wohneigentum bilden. Tendenziell zeichnen sich also soziale Kosten ab, wenn die Eigentumsbildung von Milieus weit entfernt vom bisher bewohnten Quartier erfolgt.

Die Migrantenmilieus unterscheiden sich auch in ihren Einstellungen zur Bedeutung, Nutzung und Regularien für den **öffentlichen Raum**, wie die folgende Tabelle dokumentiert.

Grundsätzlich sind für mehr als 60 % der Befragten öffentliche Plätze und Straßen als „Treffpunkte“ wichtig, die Ausstattungswünsche variieren je nach typischer Lebenslage allerdings erheblich.

Bei den **Nutzungsregeln** für den öffentlichen Raum bestehen weitgehende Ähnlichkeiten zu den Einstellungen

in der Gesamtbevölkerung. Eine deutliche Mehrheit von 62 % fordert genauere und kontrollierte Vorschriften, was man im öffentlichen Raum machen darf und was nicht. Gerade die jüngeren, modernen Milieus vertreten durchweg tolerantere Ansichten als der Durchschnitt der Befragten, wobei sie allerdings – mit Ausnahme der *Konsum-Hedonisten* – keineswegs finden, dass es auf öffentlichen Plätzen zu viele Regeln und Verbote gebe. Die hohe Bedeutung öffentlicher Räume gerade für vielfältige Stadtteile und Quartiere erfordert ein hohes Maß an Aufmerksamkeit und Pflege hinsichtlich Erscheinungsbild, Funktionsfähigkeit und Gestaltung.

Diese **allgemeinen Erkenntnisse der Milieuforschung** zu Wohnbedürfnissen, Nachfrageverhalten oder Leistbarkeit von Wohnraum werden im folgenden Abschnitt mit Stand und Entwicklung des Marburger Wohnungsmarkts in Verbindung gesetzt. Auf diese Weise kann bewertet werden, ob und inwieweit das qualitative und preisliche Wohnungsangebot den derzeitigen und künftigen Bedürfnissen entspricht und wo ein entsprechender Anpassungsbedarf besteht.

Statement	% gesamt	STA	KOS	PER	EXP	PRA	BÜM	ARB	REL	PRE	KHED
Es sollte genaue und häufig kontrollierte Vorschriften geben, was man in öffentlichen Parks und Grünflächen machen darf und was nicht	62,0	109	92	93	71	108	117	106	127	101	76
Alkohol trinken auf öffentlichen Plätzen, Straßen, etc. sollte in meinem Wohnviertel generell verboten werden	59,8	110	67	88	63	119	120	129	138	106	72
In meinem Wohnviertel sollte die Polizei häufiger für Recht und Ordnung sorgen	41,6	125	67	68	66	103	106	103	175	128	102
Auf den öffentlichen Plätzen gibt es zu viele Regeln und Verbote	25,1	126	78	72	105	82	80	84	70	107	229
Würde begrüßen, wenn Restaurants, Kneipen und Bars in meinem Wohnviertel früher schließen	17,4	109	72	48	34	91	123	106	243	163	90

■ (deutlich) überrepräsentiert ■ (deutlich) unterrepräsentiert

Tabelle 13: Öffentlicher Raum – welche der folgenden Aspekte sind Ihnen besonders wichtig? vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018

Bereich	% gesamt	STA	KOS	PER	EXP	PRA	BÜM	ARB	REL	PRE	KHED
Orte, die Ruhe und Erholung bieten	48,3	104	109	83	83	91	119	127	107	94	72
Für jeden nutzbare Grün- und Freiflächen.	47,3	86	112	130	114	98	84	82	80	115	93
Öffentliche Plätze, wo ich mich sicher fühlen kann.	39,7	104	82	91	85	107	105	114	118	134	76
Raum für Freizeitaktivitäten (Spiel, Sport, usw.)	39,3	101	134	122	124	117	91	38	43	58	128
Öffentliche Plätze, um sich mit Freunden und Bekannten zu treffen.	38,3	107	76	105	127	87	93	70	116	94	148
Öffentliche Plätze, wo Kinder spielen können.	37,8	94	126	90	103	116	114	77	91	101	64
Bänke/Straßenmöbel, um zu verweilen und sich einmal auszuruhen.	23,2	90	71	91	69	85	101	177	202	85	73

■ (deutlich) überrepräsentiert ■ (deutlich) unterrepräsentiert

Tabelle 14: Migrantenmilieus - Einstellungen zu Nutzungsregeln im öffentlichen Raum, Zustimmung zu den Statements (TOP 2) in %, Milieus: Indexwert, Gesamtzustimmung jeweils = 100, vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018

### 7.3. Der Marburger Wohnungsmarkt: Bautätigkeit, Bestandsentwicklung, Mieten und Preise

Für diesen Teil der Untersuchung konnte nur in begrenztem Umfang auf kleinteilige Daten zurückgegriffen werden, die für den preisgebundenen Bestand sowie die Bestände der drei größten Wohnungsunternehmen verfügbar waren. Für Baufertigstellungen und Bestandsstrukturen wurden Daten aus den Regionaldatenbanken der Statistischen Landesämter und des Bundesamtes herangezogen (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder o. J.), Mieten und Preise wurden den großen Immobilienportalen entnommen und konnten teilweise den Ortsteilen zugeordnet werden (vgl. Immoscout24 o. J. & Immowelt o. J.).

Für den Außenvergleich der Situation und Entwicklung des Marburger Wohnungsmarktes wurden durchgehend zwei Vergleichsebenen genutzt: Der (übrige) Kreis Marburg-Biedenkopf, insbesondere im Hinblick auf seine Rolle für die Nachfrage nach individuellem Wohneigentum, sowie die mittelgroßen Universitätsstädte wie Gießen und Tübingen, um Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen strukturähnlichen Kommunen darzustellen.

Die anschließende Bewertung orientiert sich an mehreren Zielgrößen der kommunalen Wohnungspolitik: der sozialen Wohnungsversorgung, der Vermeidung von Verdrängungseffekten, der Bindung von Bestandsbewohnerinnen und -bewohnern, der zusätzlichen Wohnungsnachfrage im Zuge der Fachkräfteanwerbung sowie dem bereits erwähnten Ziel, Universitätsabsolventen vermehrt zum Verbleib in Stadt und Umland zu bewegen.

#### 7.3.1. Bautätigkeit und Bestandsentwicklung

Die Baufertigstellungsquote<sup>31</sup> in Marburg bewegt sich insgesamt auf dem Niveau der deutschen Mittelstädte (50 bis 100 Tsd. Ew.), allerdings mit unterschiedlichen Schwerpunkten im Hinblick auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) auf der einen und Geschosswohnungen (MFH) auf der anderen Seite.

Die **Fertigstellungsquote** von EZFH war von 2016 bis 2020 in Marburg nur halb so hoch wie in allen Mittelstädten, die Gesamtquote aller Wohneinheiten dagegen um knapp die Hälfte höher. Auch im Vergleich zu anderen mittelgroßen Universitätsstädten (siehe Abbildung 118) rangiert Mar-

burg bei den Fertigstellungsquoten im hinteren Mittelfeld und wird bei Einfamilienhäusern nur von Tübingen und Konstanz unterboten. Allerdings wurden in Tübingen in den letzten fünf Jahren fast doppelt so viele Geschosswohnungen neu gebaut wie in Marburg.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass Marburg in dieser Städtegruppe den geringsten Anteil von **Siedlungsfläche** und darunter Wohnbaufläche aufweist. Weniger als 15 % der Gesamtfläche wird als Siedlungsfläche genutzt, 7,5 % für den Wohnungsbau. Der Wohnbauanteil beträgt in den übrigen Städten zwischen 7,7 % und 20,5 %.

Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Studierendenzahlen Mitte der 2010er Jahre ist es zu einer deutlichen strukturellen Verschiebung der Bautätigkeit in Marburg gekommen. So sind zwischen 2016 und 2020 insgesamt knapp 21 % mehr Wohnungen neu gebaut worden als in den fünf Jahren zuvor. Dabei stieg die Fertigstellung von Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen um fast 44 % an, bei WE mit drei und vier Räumen lag der Zuwachs bei 22%, während der Bau von Wohnungen mit fünf und mehr Räumen, meist Ein- und Zweifamilienhäuser, um fast 40 % zurückging.

Von 2016 bis 2020 wurden 118 Einfamilienhäuser fertiggestellt, in der Halbdekade zuvor waren es noch 174. Steil nach oben entwickelte sich dagegen der Geschosswohnungsbau, wie das Diagramm in Abbildung 121 verdeutlicht. Gut 1.150 Geschosswohnungen wurden in dieser Periode neu gebaut.

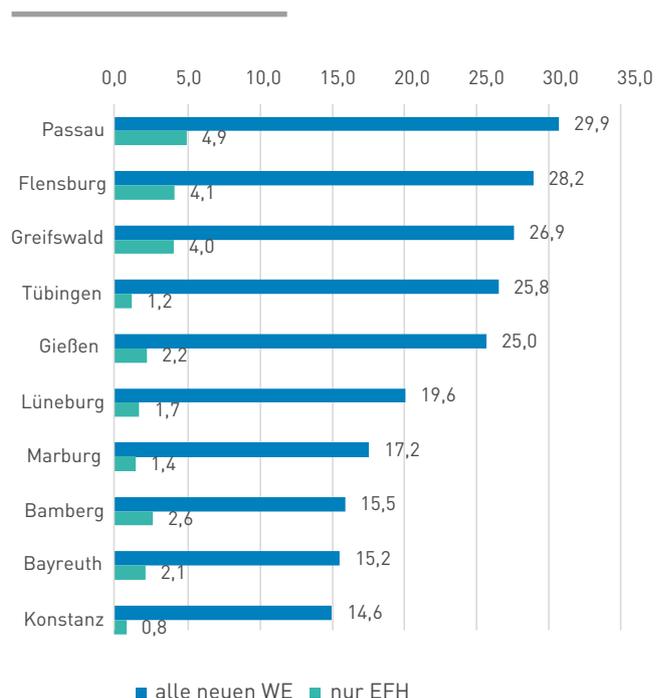


Abbildung 118: Fertigstellungsquoten, mittelgroße Universitätsstädte, 2016-2020, Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: Regionalstatistik.de

31 Fertiggestellte Wohnungen je Tausend Einwohnerinnen und Einwohner.

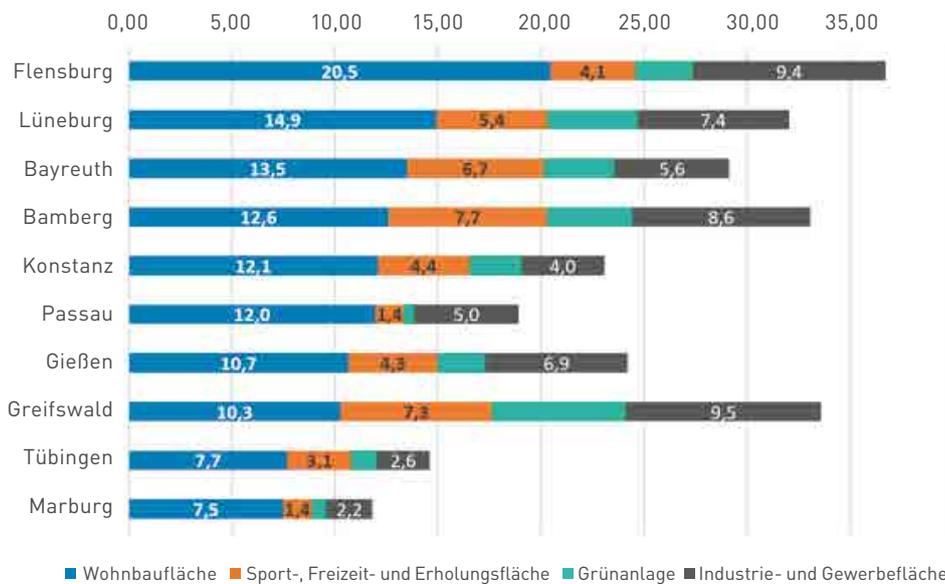


Abbildung 119: Diagramm: Flächennutzung 1.1.2021, Anteile in %, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

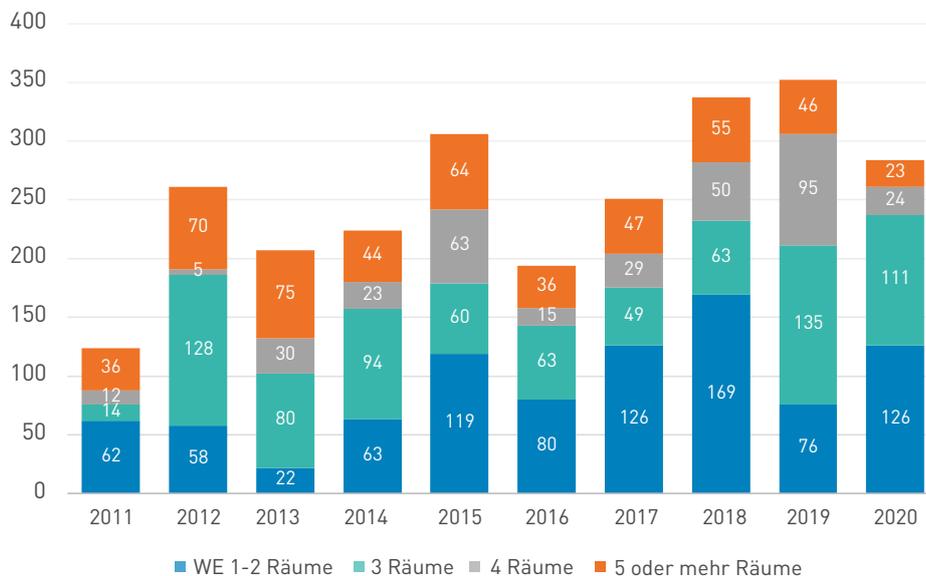


Abbildung 120: Baufertigstellungen nach Zahl der Räume in Marburg 2011-2020, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

Bei den Baufertigstellungen im Landkreis Marburg-Biedenkopf hat das Zentrum nur einen geringen Anteil von 9,6 % an allen fertiggestellten Einfamilienhäusern zwischen 2016 und 2020 (Gießen: 14,4 %), während zwischen 2011 und 2015 noch zwischen 17 % und 24 % auf das Zentrum entfallen waren. Neue Geschosswohnungen im Kreis entstanden dagegen 2016 bis 2020 zu fast drei Vierteln in der Stadt Marburg, deutlich mehr als in Gießen oder Tübingen mit 60 % bzw. 65 %.

Von 2016 bis 2020 wurden innerhalb Marburgs 627 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft bzw. gekauft.

Gut zwei Drittel dieser Verkäufe entfielen auf die Kernstadt einschließlich der Ortsteile Cappel und Wehrda.<sup>32</sup>

Diagramm und Karte (Abbildungen 124 und 125) verdeutlichen die räumliche Struktur der Baufertigstellungen auf Gemeindeebene in Kreis und Region Marburg.

32 Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Marburg 2016, 2020, 2021

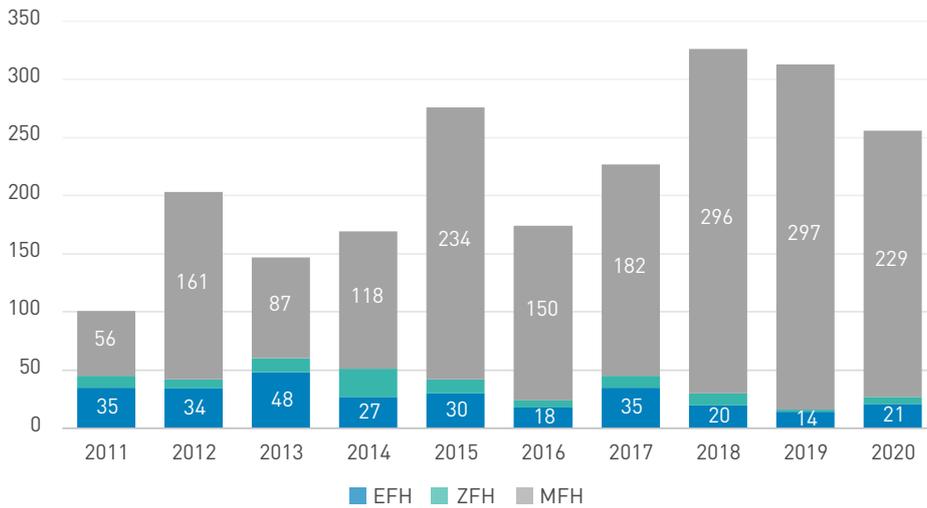


Abbildung 121: Baufertigstellungen 2011-2020, Wohnungen nach Anzahl WE im Gebäude, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung

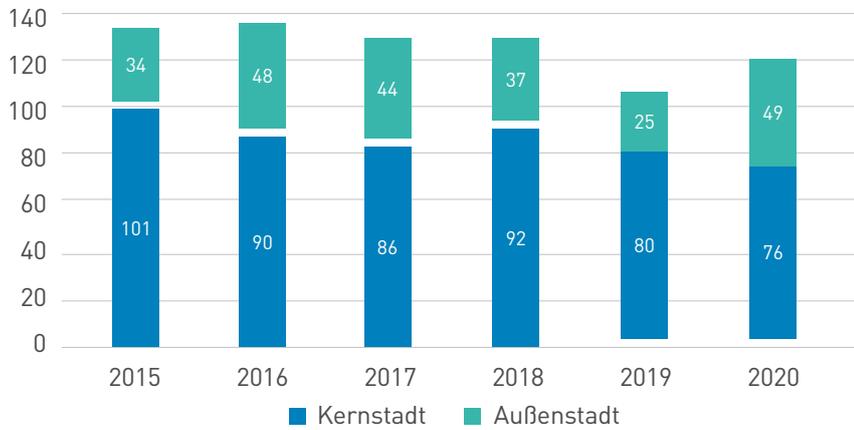
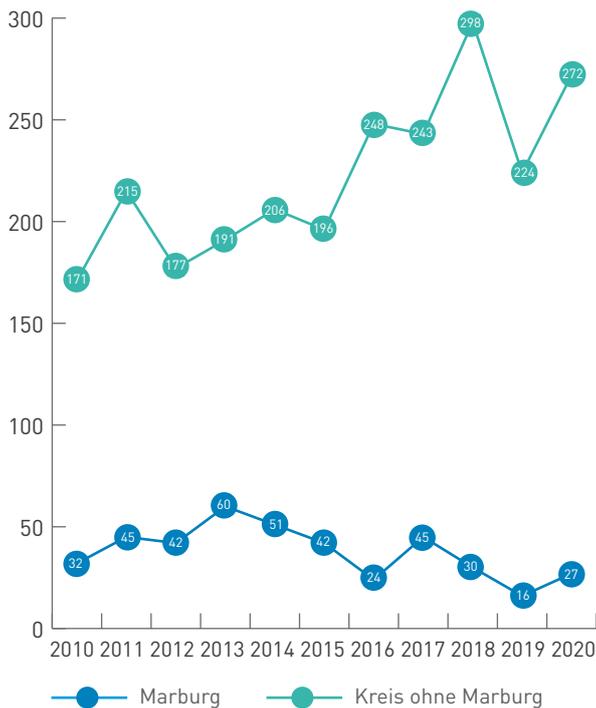


Abbildung 122: Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Kernstadt\* und Außenstadt, 2015 bis 2020, Quelle: Stadt Marburg

### Fertiggestellte WE in neuen EZFH, 2010-2020



### Fertiggestellte WE in neuen MFH, 2010-2020

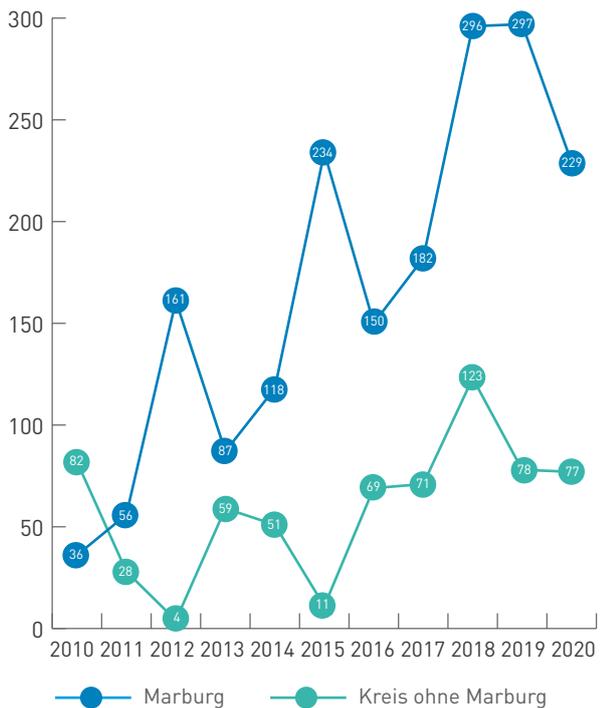
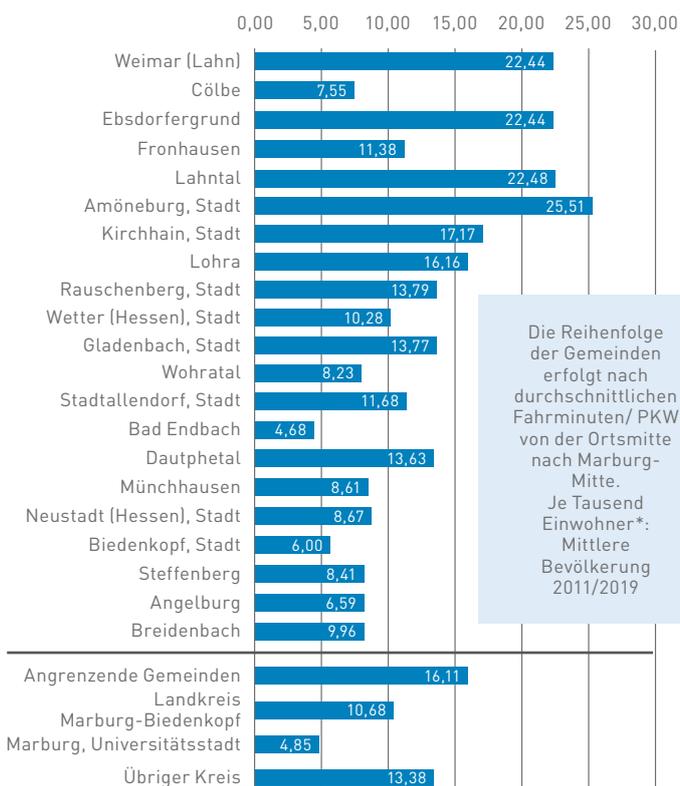


Abbildung 123: Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Marburg und im übrigen Kreis nach Gebäudetyp, 2010-2020, Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, regionalstatistik.de; eigene Darstellung

**Neue WE in EFH/ZFH 2011-2022 je Tsd. Einwohner\*  
(Reihenfolge nach mittlerer PkW-Fahrzeit in Minuten)**



**Neue WE in MFH 2011-2022 je Tsd. Einwohner\***



Abbildung 124: Baufertigstellungen im Kreis 2011 bis 2020 nach Gemeinden, Quelle: statistik-hessen.de; eigene Darstellung

Die bei weitem höchsten Fertigstellungsquoten bei Ein- und Zweifamilienhäusern weisen jene Kommunen mit einer relativ geringen (**PKW-)** Fahrzeit nach Marburg auf. Dort sind auch deutlich höhere Fertigstellungsquoten bei Geschosswohnungen zu beobachten als in den entfernteren Teilen des Kreises.

Offenbar können eigentumsorientierte **Berufspendlerinnen und -pendler** so ihren Arbeitsort Marburg mit dem Wunsch nach einem Eigenheim verbinden. Zudem scheint auch ein Teil der Geschosswohnungseigentümerinnen und -eigentümer oder -mieterinnen und -mieter in die benachbarten Gemeinden auszuweichen. Dort lag bereits 2011 die Eigentümerquote zwischen 62 % in Kirchhain und 72 % in Ebsdorfergrund (vgl. [Quelle gemäß vhw-Richtlinien zitieren und in Literaturverzeichnis aufführen]).<sup>33</sup>

Die **Strukturverschiebungen der Bautätigkeit** bilden sich in der Entwicklung der **Bestandsstruktur** ab. So ist die Zahl der Bestandswohnungen mit ein oder zwei Räumen von 2011 bis 2020 in Marburg um 9,3 % angestiegen, bei den Wohnungen mit drei oder vier Räumen sind es 6,7 %, während die Zahl größerer Wohnungen mit fünf und mehr Räumen seit 2011 nur um 3,2 % zugenommen hat, überwiegend bis 2015.<sup>34</sup>

33 Zensus Mai 2011. Die Eigentümerquote in Marburg lag bei 32,6 %, in Tübingen sogar bei 40,5 %.

34 Das Basisdatum 2011 wurde wegen des in jenem Jahr durchgeführten Zensus gewählt.

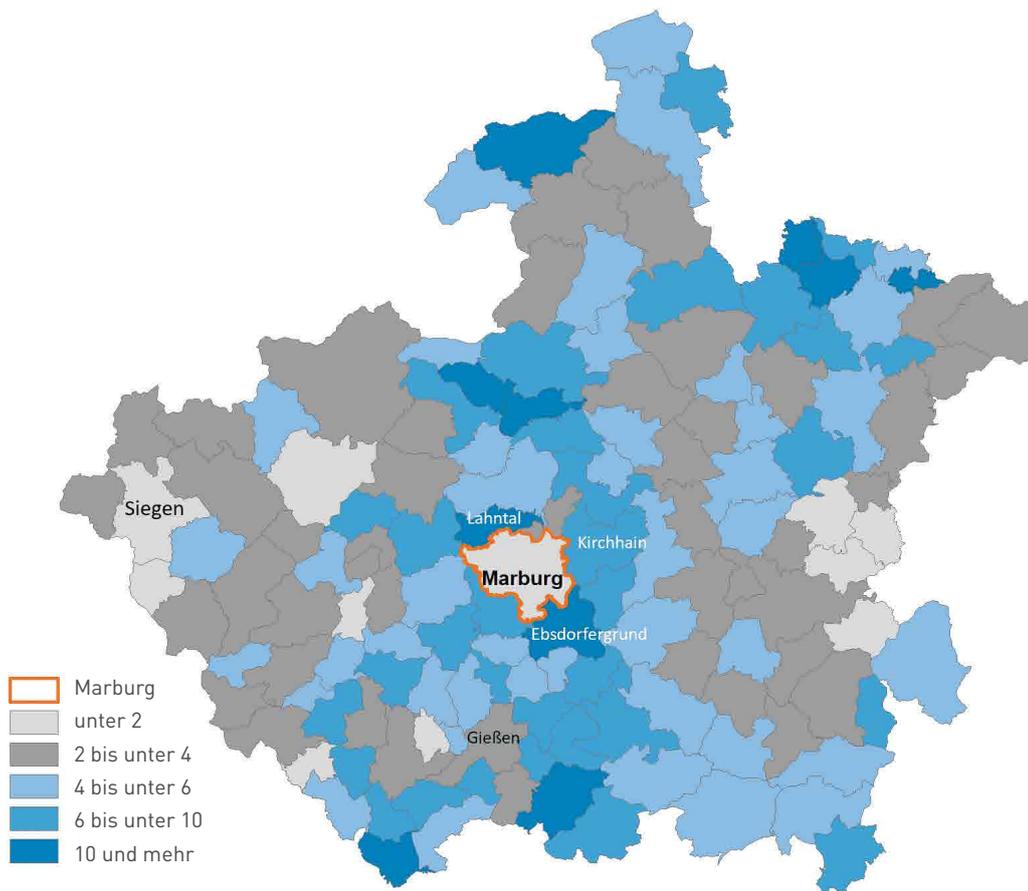


Abbildung 125: Fertigstellungsquote von Einfamilienhäusern, 2016 bis 2020, kumuliert, je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in den Gemeinden des Kreises Marburg-Biedenkopf, Quelle: Statistik Hessen

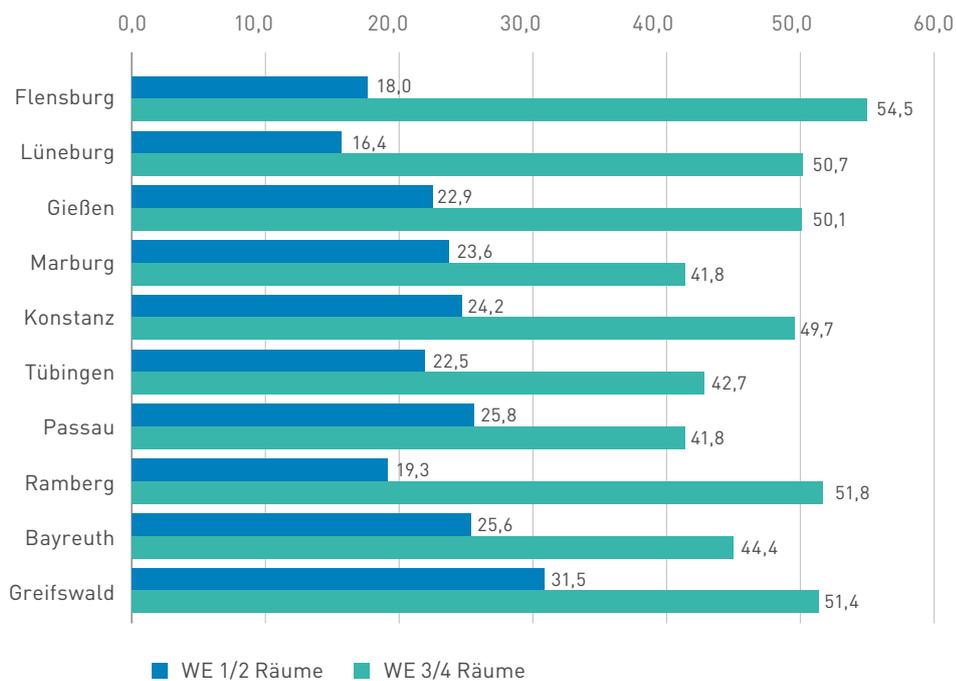


Abbildung 126: Wohnungsbestand in mittelgroßen Universitätsstädten nach Zahl der Räume, Anteile in %, Quelle: Regionalstatistik.de

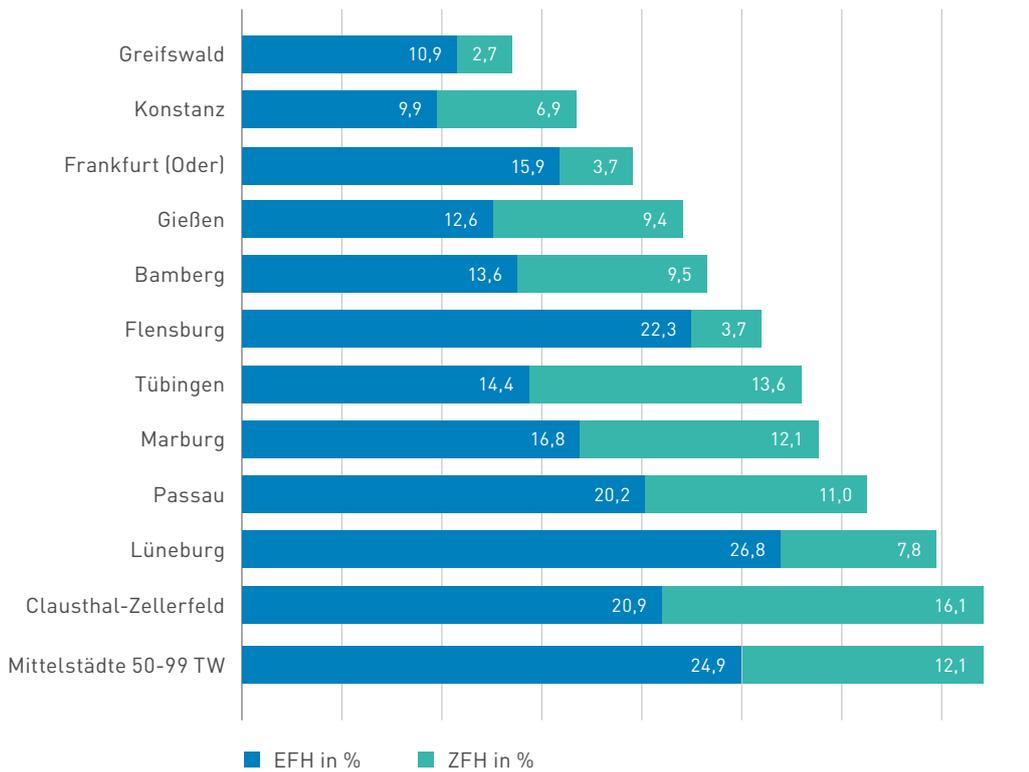


Abbildung 127: Wohnungsbestand in mittelgroßen Universitätsstädten nach Gebäudegröße, Anteile in %, Quelle: Regionalstatistik.de

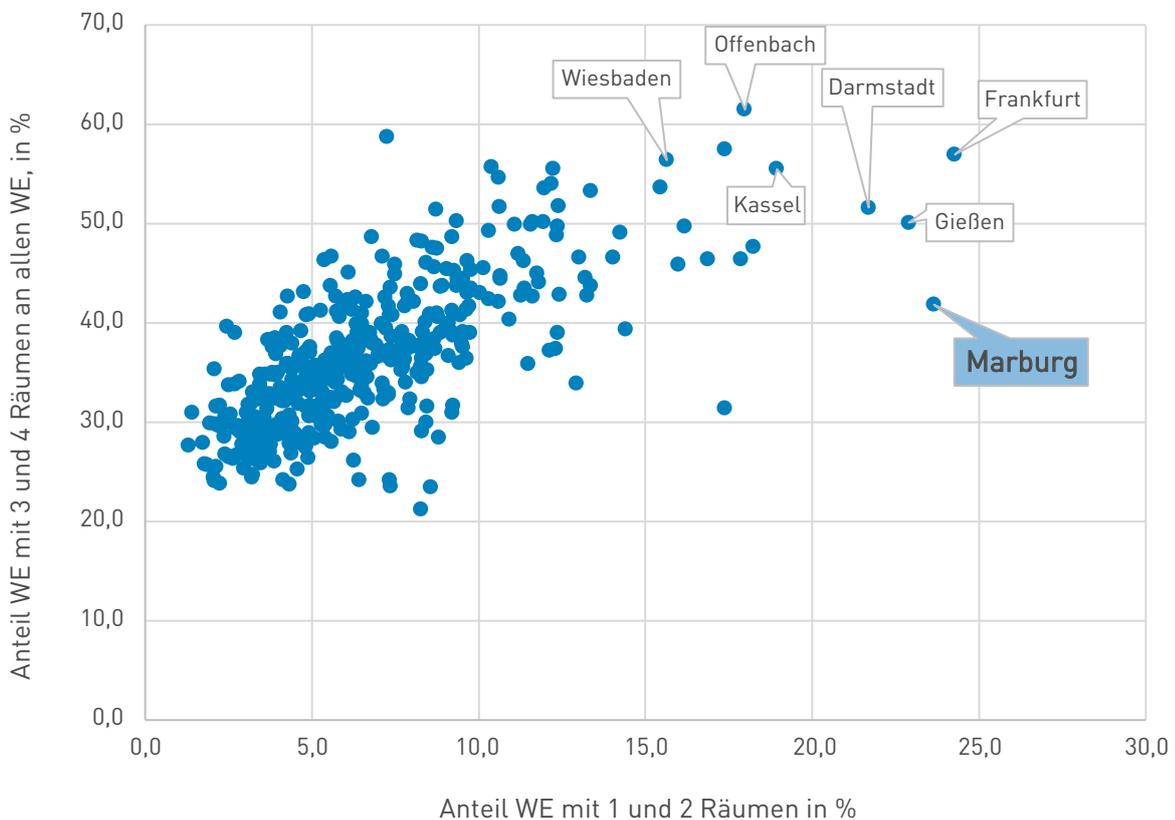


Abbildung 128: Hessische Kommunen – Anteile von kleinen und mittleren Wohneinheiten (WE) am Bestand, Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis: Regionalstatistik.de

Im Vergleich zu den übrigen mittelgroßen Universitätsstädten hat Marburg einen leicht überdurchschnittlichen, seit 2015 jedoch rückläufigen Anteil von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen am Bestand. Auch der Anteil von Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen bewegt sich im Mittelfeld der Vergleichsstädte. Geringer fällt jedoch das Gewicht der mittelgroßen **Wohnungen mit drei und vier Räumen** aus; nur Passau hat ähnlich wenige Wohnungen dieser Größenklasse.

Dieses Defizit wird auch im Vergleich zu allen **hessischen Kommunen** deutlich: In der Kombination von einem hohen Anteil kleinerer und einem geringen Anteil mittelgroßer Wohnungen unterscheidet sich Marburg deutlich von den Großstädten oder auch Gießen, wo mittelgroße Wohnheiten jeweils mehr als die Hälfte des Bestandes bilden.

Die Lücke in diesem Teilsegment beeinträchtigt das Angebot für Haushalte mit ein bis drei Personen und dem Wunsch, auch in besserer Qualität im urban verdichteten Raum zu wohnen (Inwis 2015: 86). Dazu können jüngere Einzel- oder Doppelverdiener ebenso zählen wie kleine Familien außerhalb des preisgebundenen Bestandes.

Bezogen auf den Geschosswohnungsbestand liegt der Anteil **preisgebundener Wohnungen**<sup>35</sup> bei gut 11 %. In diesem Segment dominieren Wohnungen zwischen 40 und 80 m<sup>2</sup>; nur 8,3 % entfallen auf Wohnungen mit einer Fläche unter 40 m<sup>2</sup>, 18,5 % dagegen auf Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup>. Diese Struktur entspricht im Wesentlichen der Belegung mit einem höheren Anteil von Mehrpersonenhaushalten.

Die **Angebotsseite** ist durch einen hohen Anteil kleiner oder größerer Privatvermieterinnen und -vermieter gekennzeichnet. Die **vier größeren Wohnungsunternehmen** in Marburg verfügen kumuliert über 4.100 Wohnungen, was etwa 17 % des Geschosswohnungsbestandes in der Stadt entspricht. Der größte Teil des Bestandes der Wohnungsunternehmen ist preisgebunden (siehe Kapitel 4.3. oben).

### 7.3.2. Mieten, Preise und Relationen

Die Mieten- und Preisentwicklung in Marburg spiegelt sowohl die allgemeinen Trends als auch die Spezifika der Marburger Angebots- und Nachfragesituation und deren Trends wieder. Zu den allgemeinen Trends zählt der deutliche Anstieg der Neu- und Weitervermietungsangebote sowie der Preise für Eigentumswohnungen und Häuser als Zeichen wachsender Angebotsverknappung<sup>36</sup>.

**Strukturtypisch** für eine mittlere Universitätsstadt ist die Zusammensetzung des Mietangebotes, welches die Nachfrageschwerpunkte der besonders großen und zugleich mobilen Nachfragegruppe, der Studierenden, reflektiert. Demgegenüber sind in Marburg einige Abweichungen von den typischen Mustern der relativen Preise und verfügbaren Wohnungen zu erkennen. Dazu zählt vor allem der **überdurchschnittlich hohe Mieten- und Preisabstand zum Umland**, das heißt dem übrigen Landkreis. Zudem hinterlässt der Rückgang der Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger inzwischen erste sichtbare Spuren am Wohnungsmarkt, nachdem sich viele – nicht zuletzt private – Vermieter in den Vorjahren auf diese Gruppe konzentriert hatten<sup>37</sup>. Bei den hier verwendeten Mietangeboten wurde überwiegend auf die großen Portale zurückgegriffen, bei Preisen und Kauffällen von Wohneigentum auf den örtlichen Immobilienmarktbericht für Marburg. Danach hat sich die Mietpreisdynamik in Marburg 2021/22 trotz hoher Steigerung in den letzten Jahren etwas abgeflacht. Vom 2. Quartal 2017 bis zum 1. Quartal 2022 sind die mittleren Mietangebote um 14,5 % angestiegen, verglichen mit 17,3 % im Landkreis sowie 18,9 % bzw. 21,1 % in den Vergleichsstädten Gießen und Tübingen.

Mit diesem Anstieg bewegt sich Marburg im **preislichen Mittelfeld der mittelgroßen Universitätsstädte** in Deutschland. Allerdings bleibt die **Spreizung der Mietangebote** hoch. Im Februar 2022 hatten 30 % der angebotenen Wohnungen eine Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> von mehr als € 13,00 – im Mai 2021 waren es erst 16 %. Nur 17 % der Angebote Anfang 2022 lagen unter € 9 je m<sup>2</sup>, im Vorjahr waren es noch 32 %.

35 Detailliert zum Sozialwohnungsbestand, siehe Kapitel 4.3. in diesem Text

36 Siehe zusammenfassend: IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/22

37 Siehe auch Sciurti, D.: Studenten- und Boom-Städte mit hohen Renditemöglichkeiten. Handelsblatt.com, 16.4.2021

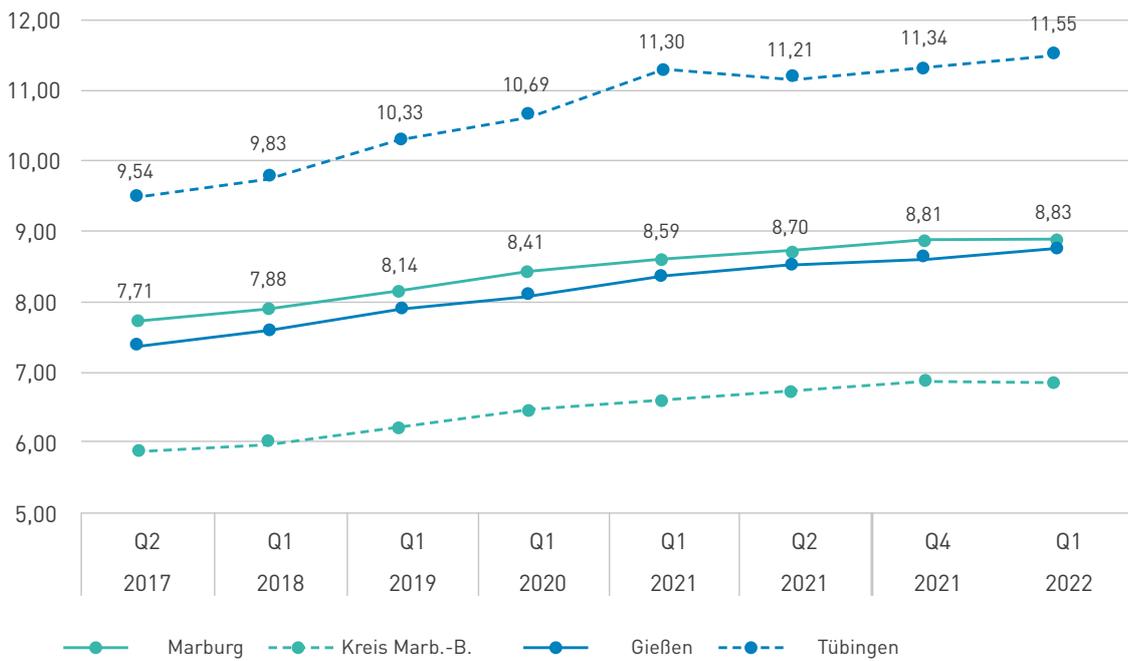


Abbildung 129: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten, Mitte 2017 bis 1.Q 2022, Quelle: Eigene Zusammenstellung, Daten: Immoscout24

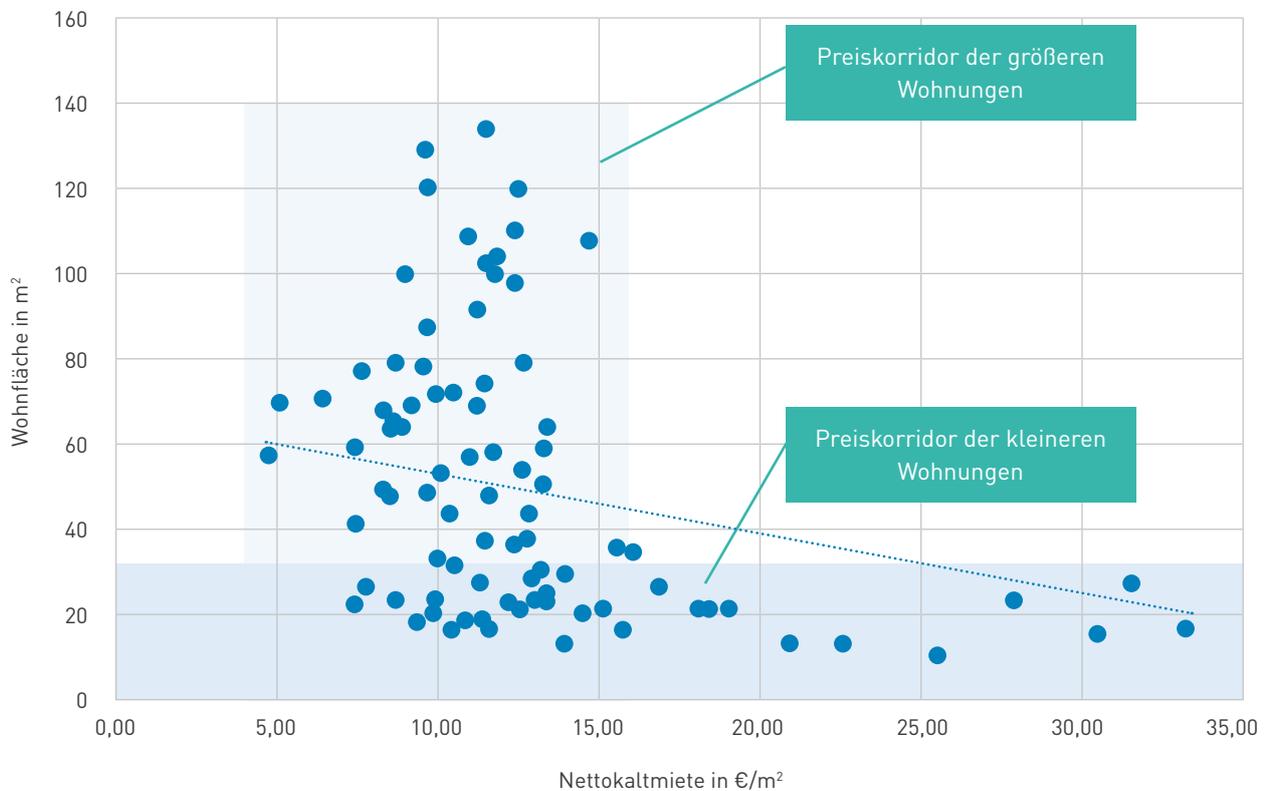


Abbildung 130: Übersicht der Mietangebote 2021/2022 nach Zahl der Räume, Wohnfläche sowie Nettokaltmiete, Quelle: Eigene Zusammenstellung; Daten: Immoscout24

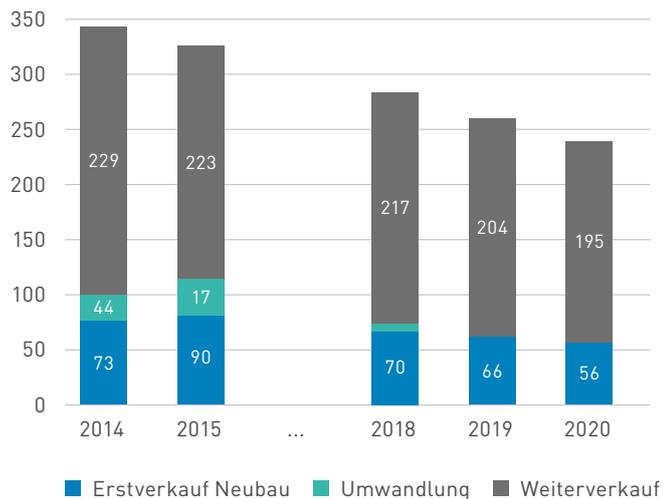


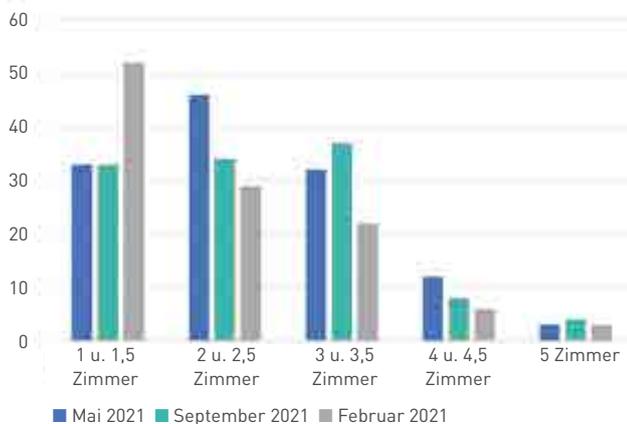
Abbildung 131: Kauffälle Wohneigentum nach Verkaufsart.  
Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Marburg

Diese Verschiebung wird begleitet von einer **Zunahme der Angebote kleiner Wohnungen** mit 1 bis 1,5 Räumen und weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dagegen ist die Zahl der Angebote größerer Mietwohnungen bis Frühjahr 2022 deutlich zurückgegangen. Insgesamt bildet sich hier der angesprochene Rückgang der Zahl der Studierenden sowie deren, auch durch Corona, eingeschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit ab.

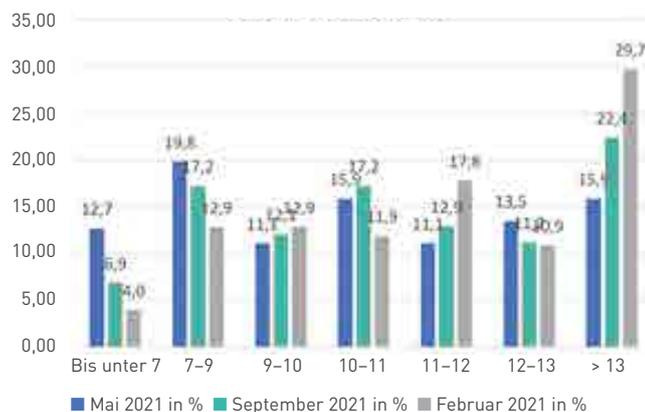
Während größere Wohnungen, soweit verfügbar, überwiegend zwischen € 8 und € 15 je m<sup>2</sup> angeboten werden, reicht die Preisspanne bei Ein-Raum-Wohnungen oder Studios über € 30 hinaus und trifft auf eine **stagnierende Nachfrage**, die sich in den kommenden Jahren fortsetzen dürfte (siehe Kap. 5).

Die **steigende Nachfrage nach Wohneigentum** und das teilweise rückläufige Angebot hat zu deutlichen Preissprüngen im Eigentumssegment geführt<sup>38</sup>. So ist der Preis für Eigentumswohnungen von 2017 bis 2022 um 47 %, für Häuser um 35 % angestiegen (siehe Diagramm).

Mietangebote nach Anzahl der Zimmer/WE, 2021/2022 (Quelle: Immoscout24)



Anteil Mietangebote nach NKM pro m<sup>2</sup>, Mai und Sept. 2021, Febr. 2022, in %\*



Mietangebote nach Wohnfläche, Apr./Mai und Sept. 2021, Febr. 2022



Ortsteil	Apr./Mai 21 €/m <sup>2</sup>	Sept. 21 €/m <sup>2</sup>
211 Altstadt	12,18	11,15
212 Weidenhausen	11,35	12,02
213 Campusviertel	11,20	11,40
214 Südviertel	11,61	10,12
221 Grassenberg	8,94	11,03
222 Ockershausen	11,09	10,63
223 Stadtwald	9,16	8,59
231 Nordviertel	11,93	12,27
232 Waldtal		8,12
233 Ortenberg	9,01	8,52
241 Südbahnhof	11,09	11,99
242 Hansenhaus	9,46	10,61
243 Oberer Richtsberg	5,93	6,54
244 Unterer Richtsberg	8,34	7,97
311 Wehrda	12,12	14,67
321 Marbach	10,59	24,73
332 Haddamshausen	6,94	8,95
333 Hermershausen		7,50
342 Bauerbach	8,91	9,56
343 Schröck	8,30	
344 Moischt	5,96	
351 Cappel	10,22	9,46
Marburg	10,16	10,91

38 Bundesweit ist der Preis für Einfamilienhäuser in Mittelstädten von 2020 bis 2021 um 8,3 % gestiegen – stärker als in allen anderen Ortsgrößenklassen.

Die Zahl der **Kauffälle von ETW** in Marburg ist in den letzten Jahren leicht, aber kontinuierlich zurückgegangen, während die Preise deutlich angezogen haben. Wurden 2014 noch mehr als 340 Kauffälle registriert, so waren es 2020 noch 250, wobei das Auslaufen der Möglichkeit, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, nur begrenzt ins Gewicht fällt.

Räumliche Schwerpunkte des **ETW-Marktes** waren 2019/20 Wehrda mit 84 dokumentierten Kauffällen, gefolgt vom Unteren Richtsberg (46), Hansenhaus (38) und Marbach sowie dem Südviertel mit 30 bzw. 28 Fällen. Das Preisspektrum bei Neubau-ETW reichte im Mittel von € 3.600 bis € 4.500 je m<sup>2</sup>, beim Weiterverkauf von € 1.247 am Unteren Richtsberg bis € 3.031 in Grassenberg<sup>39</sup>.

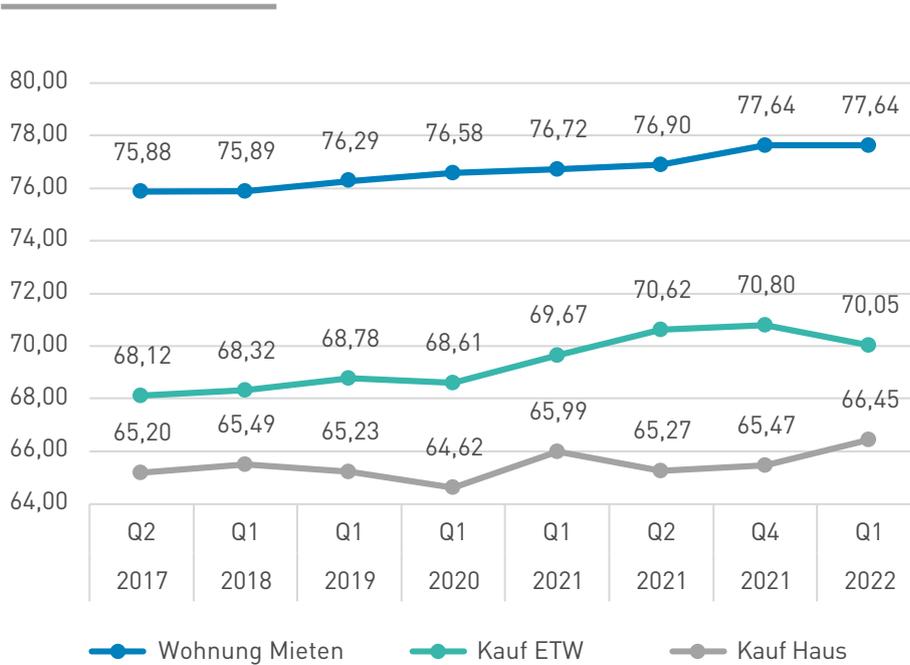


Abbildung 132: Preisverhältnis Umland (Kreis) zu Kernstadt in Marburg, in %, 2017 bis 2022, Quelle; Immobilienscout24 Preisatlas 2022; eigene Darstellung

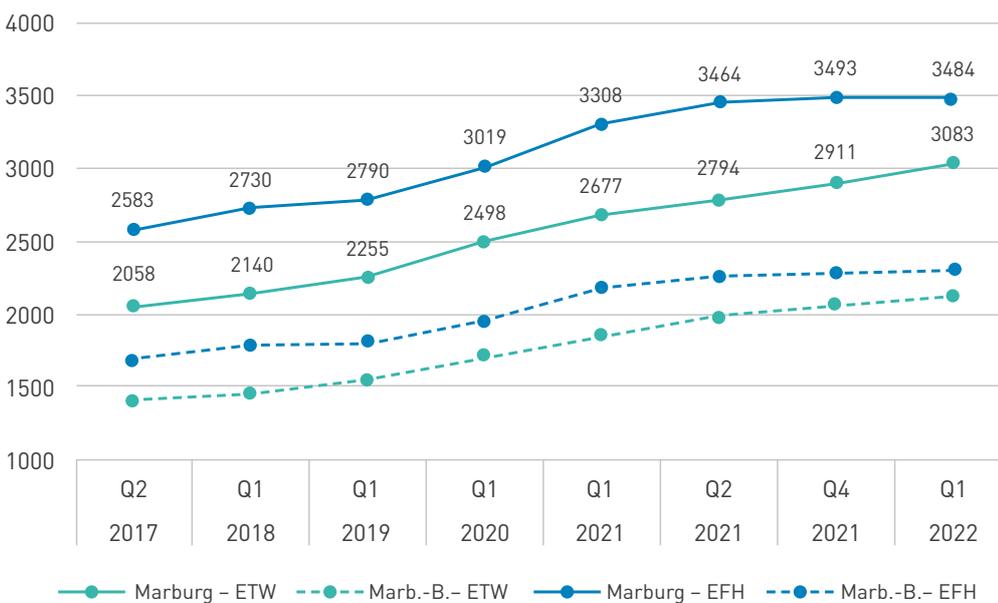


Abbildung 133: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen und Häuser in Marburg und dem Landkreis, Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Immoscout24

Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel 2021/22.

Angesichts der hohen Preise und der abnehmenden Leistung bei Mieten oder der Eigentumsbildung kommt den **räumlichen Preisrelationen** eine wachsende Bedeutung zu, gerade auch im Hinblick auf eine **milieuorientierte Bewertung** – und keineswegs nur bezüglich besonders preissensitiver Milieus.

Aktuell beträgt die Preisdifferenz zwischen Marburg und dem übrigen Landkreis bei Mieten etwa 23 % – in Tübingen und Gießen jeweils nur 15 % –, Eigentumswohnungen kann man im Umland um 30 % günstiger erwerben (Tübingen um 25 %, Gießen 20 %) und bei Häusern erreicht der Preisabstand sogar 34 %, deutlich höher als in Tübingen mit 27 % und in Gießen mit 21 %-igem Abstand. Mit anderen Worten: Für eigentumswillige Haushalte ist zum einen das Preisniveau insgesamt in den hessischen Mittelstädten erheblich niedriger als in den Großstädten oder manchen Mittelstädten wie in Württemberg. Zum anderen ist es für eigentumswillige Haushalte rein preislich betrachtet – und in Anbetracht des gestiegenen Gesamtniveaus der Preise in Marburg – **finanziell attraktiv, Eigentum im Umland zu bilden**. Darauf wurde bereits in den Abschnitten zum Fachkräftemangel und zur Wirkung eines vermehrten Homeoffice-Angebots hingewiesen.

Der preislichen Attraktivität des Marburger Umlandes stehen allerdings eine Reihe einschränkender Aspekte gegenüber, wozu neben der Beschäftigungsstruktur, die mangels Diversifizierung häufig einen Arbeitsweg nach Marburg erfordert, auch weniger optimale Verkehrsverbindungen in den westlichen und nordwestlichen Kreis oder eingeschränkte Einkaufs- und Eventangebote in Teilen des Kreises gezählt werden können.

Festzuhalten bleibt, dass Marburg....

- angesichts des absehbaren Bindungsendes vieler **Sozialwohnungen** auf eine Kompensation und Steigerung des Wohnungsangebots für einkommenschwächere Haushalte hinarbeiten muss;
- dass der Bau neuer Sozialwohnungen zur Vermeidung einer weiteren räumlichen Konzentration sozial schwächerer Haushalte stärker **dezentral** ausgerichtet sein sollte und dabei verstärkt im Rahmen von Verfahren der **Konzeptvergabe** umgesetzt werden kann;

- einen im Vergleich zu anderen mittelgroßen Universitätsstädten **geringen Siedlungsflächenanteil** aufweist – und damit theoretisch ein nicht unerhebliches zusätzliches Wohnbaupotenzial verfügbar sein könnte;
- vor allem seit 2015 den Wohnungsbau relativ **stark auf studentisches Wohnen ausgerichtet** hat und nur ein beschränktes Angebot leistbarer urbaner Mietwohnungen mittlerer Größe, etwa für Fachkräfte im Familienverbund, bereithält;
- (in Marburg) die **Möglichkeiten zur Eigentumsbildung**<sup>40</sup> deutlich zurückgegangen sind, was durch die geringen Fertigstellungen und Kauffälle dokumentiert wird.
- ein **integriertes Vorgehen** benötigt, um Wirtschaftsförderung, demografische Verschiebungen, Wohnungsbau und Infrastruktur zielgruppengerecht aufeinander abzustimmen.

Marburg verfolgt (Stand: Frühjahr 2022) eine Reihe von Wohnbauprojekten, die auch alternative und innovative Konzepte enthalten, wie etwa das Wohngebiet „Rinnacker“ in Ginseldorf, das Wohngebiet „Oberer Rotenberg“, das im Konzeptverfahren und mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten<sup>41</sup> entsteht, einem Konzept, welches selbstbestimmtes, individuelles Wohnen mit gleichzeitiger Erfahrung von Gemeinschaftlichkeit verbindet<sup>42</sup>, oder die zusätzliche Wohnbebauung im Quartier Stadtwald und im Baugebiet Michelbach-Nord.

Ein größeres Projekt am „Hasenkopf“ in Ockershausen, bei dem auf neun ha zwischen 300 und 350 Wohnungen in einem ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigen Quartier und mit einem Mix aus verschiedenen Wohnformen entstehen sollen, deutet aber auch auf die Herausforderungen und Widerstände bei Neubauprojekten hin. Trotz umfangreicher Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung hat sich dort eine örtliche Initiative formiert, die unter Berufung auf die biologische Landwirtschaft, den Klima- und Artenschutz und den Erhalt der Lebensqualität einen Stopp der Pläne fordert<sup>43</sup>.

39 Basis: Immobilienmarktbericht 2021, S.27

40 Auf die anhaltende Attraktivität der Eigentumsbildung trotz steigender Baukosten weist auch das Frühjahrsgutachten 2022 der Immobilienweisen hin (S.54).

41 Vgl. <https://www.marburg.de/portal/seiten/gemeinschaftliches-wohnen-in-der-universitaetsstadt-marburg-900002046-23001.html>. Allgemein zu gemeinschaftlichen Wohnformen: <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/wohnen/spezielle-wohnformen/gemeinschaftliche-wohnformen.html> <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen>

42 Siehe auch: Streit um Verkehrsführung am Oberen Rotenberg, Oberhessische Presse, 18.3.2022

43 <https://wirsindhasenkopt.de/>

Dieses Beispiel dokumentiert die vielfältigen Einwände<sup>44</sup>, die sowohl bei der Flächenerweiterung als auch im Innenbereich regelmäßig zu erwarten sind, wenn es um zusätzlichen Wohnungsbau und seine Folgen geht.

Gerade bei der Innenentwicklung gilt es abzuwägen, ob zusätzliche **Verdichtung** nicht zulasten eines höheren urbanen **Grünanteils** geht, wie er auch von vielen Milieus gewünscht wird. Diese Frage wird in der Fachöffentlichkeit kontrovers diskutiert (Weisser 2019); vielfach sind inzwischen neue Lösungsansätze in Vorbereitung oder Umsetzung.

Grundsätzlich sind die Instrumente der Innenentwicklung (BBSR 2018) und Konzeptvergaben, die bereits seit einigen Jahren auch in Marburg etwa im Rahmen des „Großprojekts 300“ angewendet werden<sup>45</sup>, probate Mittel, um verschiedene Ziele und Voraussetzungen in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Einklang zu bringen. Sie berücksichtigen unterschiedliche Wohnbedürfnisse, lassen innovative Nutzungsideen zu, orientieren sich an ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien und können so auch eine stabile soziale Mischung im Quartier fördern. Allerdings erfordern sie die Verfügbarkeit von entsprechend nutzbaren Flächen.

Im Hinblick auf die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen kann auch in diesem Punkt auf das Milieuwissen zurückgegriffen werden, das anschließend in den Kontext des Marburger Wohnungsmarktes und der sonstigen Strukturen gesetzt werden soll.

#### 7.4. Milieus und der Wohnungsmarkt in Marburg

Im Hinblick auf die Gestaltung der kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sind mehrere **Zieldimensionen** zu unterscheiden.

- Bedürfnisgerechte Versorgung und Bindung der Bestandsbewohnerinnen und -bewohner;
- Zuwanderung nach Marburg steigern, vor allem bei qualifizierten Fachkräften;

- Rückgang der Studierendenzahlen kompensieren und Studienabsolventinnen und -absolventen stärker an ihren Studienort binden;
- Soziale Wohnungsversorgung ausbauen und räumlich durch Instrumentennutzung gestalten;
- Verdrängungseffekte durch geeignete Maßnahmen vermeiden;
- Stabile Bevölkerungsmischung mit Bridging-Potenzial aufrechterhalten oder verbessern.

Um eine **milieuorientierte Bewertung von Erfordernissen, Chancen und Risiken für eine erfolgreiche Bindung, Versorgung und den Zuzug nach Marburg** vornehmen zu können, müssen die relevanten Voraussetzungen dargelegt und mit den Möglichkeiten und Ansprüchen der Milieus abgeglichen werden. In allgemeiner Form wurden diese am Anfang des Kapitels bereits dargelegt.

In diesem Kontext sind die grundsätzliche Veränderungsabsicht und das Umsetzungspotenzial besonders zu berücksichtigen. Bei mehreren Milieus sind sowohl aktive Nachfrageabsicht als auch das (Umsetzungs-) Potenzial als gering einzuschätzen, insbesondere bei den *Traditionellen*, großen Teilen der *Bürgerlichen Mitte* und der *Konservativ-Etablierten* sowie des *Sozialökologischen Milieus*. Bei den sozial Schwächeren unter ihnen wäre vornehmlich die Frage nach potenziellen Verdrängungseffekten durch Aufwertungen im Quartier relevant. Ein geringes Umsetzungspotenzial, also eine geringe Wahlfreiheit am Markt, weisen zudem die beiden hedonistischen Milieus, die Haushalte im *Prekären Milieu* sowie ein größerer, vor allem jüngerer Teil der *Expeditiven* auf.

Eine aktive Verbesserung ihrer Wohnsituation bzw. entsprechende Ansprüche im Falle eines Zuzugs nach Marburg streben dagegen Teile der *Performer*, des *Adaptiv-Pragmatischen Milieus* sowie der *Liberal-Intellektuellen* an. Zudem sind an dieser Stelle, wie bereits dargestellt, **mehrere Migrantenmilieus** zu nennen, deren Wohnsituation an den beruflichen und finanziellen Aufstieg angepasst werden soll. Allerdings ist der Umfang der **Arbeitsmigration** nach bzw. in Marburg bislang eher gering, wie die Milieuanteile und die Herkunftsstruktur der Zugewanderten dokumentieren.

44 Als Beispiel: Hallenberg, B., Jähn, S., Rohland, F., Voth, A.: Qualifizierte Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des FNP in Bergisch Gladbach. Vhw-Werkstatt, Nr. 12, April 2017

45 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau. Beispiele aus Städten und Gemeinden in Hessen. Wiesbaden 2018; allgemein s.a. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten. Verfahren und Praxisbeispiele, Wiesbaden o.J. S.11-13; BBSR/ BMI: Baukultur für das Quartier – Prozesskultur für Konzeptvergabe. Berlin 2020 [https://bfstudio-architekten.de/wp-content/uploads/2020/10/20-08-18\\_temel-roboter\\_baukultur-fuer-das-quartier\\_kurz-kl.pdf](https://bfstudio-architekten.de/wp-content/uploads/2020/10/20-08-18_temel-roboter_baukultur-fuer-das-quartier_kurz-kl.pdf) mit diversen Fallbeispielen.

Faktoren	KET	LIB	PER	EPE	PRA	BÜM	SÖK	TRA	PRE	HKON
Zusatznachfrage	gering	mittel	mittel bis hoch	mittel bis hoch	hoch	gering	gering	sehr gering	sehr gering	mittel, oft nicht leistbar
Preisniveau	weniger relevant	weniger relevant	weniger relevant	relevant	relevant	relevant	relevant	s.o.	s.o.	sehr relevant
Vielfalt Arbeitsplatzangebot	weniger relevant	relevant bei Zuzug	relevant bei Zuzug	sehr relevant	relevant bei Zuzug	weniger relevant	weniger relevant	nicht relevant	weniger relevant	relevant
Wohntyp	sehr relevant	sehr relevant	sehr relevant	relevant	relevant	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	kaum relevant
Lage	relevant	relevant	sehr relevant	sehr relevant	relevant	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	weniger relevant
Kultur und Erlebnis	relevant	sehr relevant	sehr relevant	sehr relevant	weniger relevant	weniger relevant	weniger relevant	kaum relevant	kaum relevant	sehr relevant

Tabelle 15: Potenzielle Zusatznachfrage der Milieus in Marburg und die relevanten Entscheidungsfaktoren, Quelle: Eigene Darstellung

Die schematische Darstellung zur Zusatznachfrage und den relevanten Bedürfnissen kann mit Blick auf die genannten Zieldimensionen ergänzt und präzisiert werden. Entscheidend ist dabei, dass das konkrete Nachfrageverhalten meist nur durch die **Realisierungsmöglichkeit mehrerer (Teil-) Bedürfnisse** vor Ort umfassend bewertet werden kann. Erforderlich ist also zum Beispiel, die Faktoren Wohnungsart, Miete oder Eigentum, Preis und Preisrelation, Lage und Umfeld, Infrastruktur und berufliche Möglichkeiten zusammenhängend zu betrachten.

Aufgrund fehlender kleinteiliger Daten zur Wohnungsstruktur kann die aktuelle Versorgungslage und Bedürfnisbefriedigung der Milieus in Marburg nur begrenzt bewertet werden (vhw/Sinus Institut 2017/2018).

- **Konservativ-Etabliertes Milieu (KET):** Deutlich mehr als die Hälfte der KET-Haushalte lebt im Außenbereich; relativ stark sind sie zudem in Ockershausen. Das Milieu schätzt die freistehende Einfamilienvilla und das traditionelle Stadt- oder Doppelhaus. Auch in Marburg dürften viele Eigentumswohnungen mit komfortablen Grundrissen von KET bewohnt werden. In der Regel ist das Milieu gut versorgt und aufgrund des Alters wenig mobil; mit einem Wegzug ist nur in seltenen Fällen zu rechnen. Möglich ist jedoch der Erwerb von Wohneigentum zu Anlagezwecken, wobei rationale Entscheidungskriterien wie Werthaltigkeit oder Wiederverkaufsfähigkeit dominieren. Infrastrukturell schätzen sie höherwertige kulturelle Angebote, wie sie in Marburg

verfügbar sind. Von einem nennenswerten weiteren Zuzug dieses Milieus nach Marburg ist nicht auszugehen.

- **Das Liberal-Intellektuelle Milieu (LIB):** Die Hälfte der Liberal-Intellektuellen lebt allein in vier Ortsteilen: Grassenberg, Wehrda, Marbach und Cappel – sie sind deutlich stärker auf die Außenbereiche konzentriert. In Marburg sind die LIB das kaufkraftstärkste Milieu. Bevorzugt werden das freistehende oder einseitig angebaute Einfamilienhaus, Wohnen in Hausgruppen oder im ländlichen Vierkanthof. Der Garten hat eine hohe Bedeutung; gefragt sind Haus- und Wohnungsgrundrisse für gesellige Offenheit. Bevorzugt werden individuelle Bauformen; Reihenhäuser oder genormte Eigenheime kommen kaum in Frage. Entscheidungskriterien wie Wohlfühlen und Freizeit spielen eine große Rolle. Ausgeprägtes Bewusstsein für den energetischen Zustand des Gebäudes. Im Außenbereich in Marburg verbindet sich für sie Naturnähe mit der schnellen Erreichbarkeit der urbanen Vielfalt. Einige Haushalte des Milieus könnten im Zuge eines vermehrten Homeoffice-Angebots eine Veränderung ihrer Wohnsituation in räumlicher und qualitativer Hinsicht anstreben.
- **Performer (PER):** Bei den Performern ist in Marburg mit zusätzlicher Nachfrage, aber auch partiellem Wegzug im Zuge ihrer beruflichen Mobilität zu rechnen. Nach den LIB sind sie das einkommensstärkste Milieu in der Stadt. Allein 20 % der PER-Haushalte in Marburg wohnen im Südviertel, insgesamt 62 % in der Kernstadt. Ihre urbane Grundorientierung möchten die PER häufig

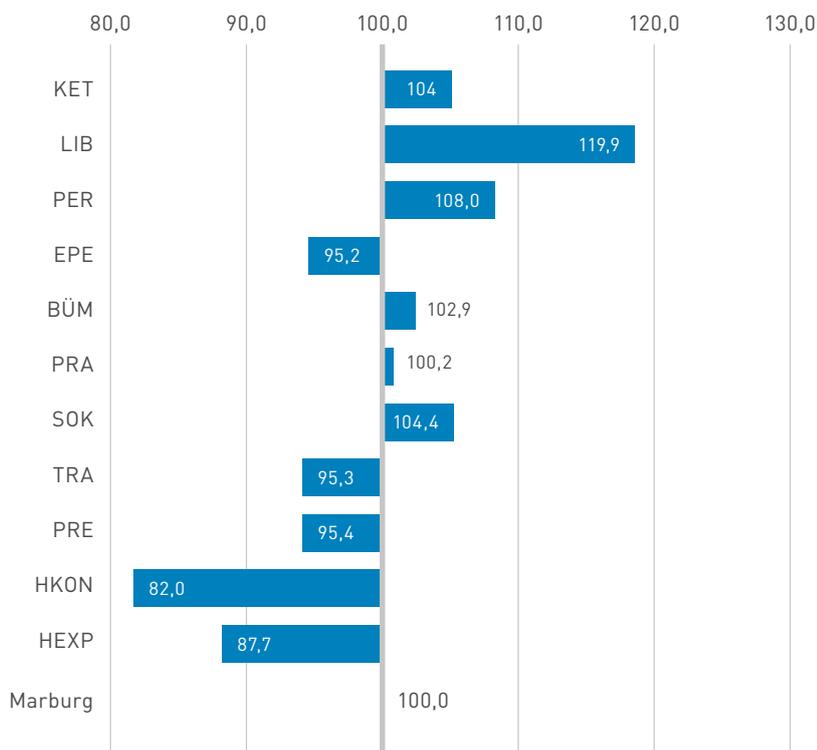


Abbildung 134: Kaufkraftindex der Milieus, Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: MBM

mit Eigentumserwerb verbinden, sei es in modernen Stadthäusern oder im stadtnahen Eigenheim. Sie haben einen hohen Individualisierungsgrad und möchten eigene Vorstellungen einbringen. Bei den Haus- und Wohnungsgrundrissen schätzen sie repräsentative, offene Grundrisse, Räume fließen ineinander, offene Küchen, ein großes Entree, das Bad als Wellness- und Fitnessoase. Bei den PER gibt es einen hohen Anteil an Bestandsimmobilien oder von Kapitalanlagenbesitzern. Marburg ist grundsätzlich attraktiv für sie, Umfang und Qualität des Immobilienangebots können allerdings weiteren Zuzug oder ihre Bindung begrenzen.

- **Expeditive (EPE):** 55 % der Expeditiven, sehr häufig Studierende, leben in der Altstadt sowie im Campusviertel und im Südviertel. Ihre finanziellen Mittel sind meist begrenzt; die Kaufkraft erreicht etwa 95 % des Mittelwertes in Marburg. Ihre hohe, Lebenslagen-bedingte Fluktuation verbindet sich mit Individualität und Kreativität. Sie bevorzugen historische Bausubstanz wie Gründerzeit oder Fabrikambiente mit Zeitspuren und Patina. Haus- und Wohnungsgrundrisse sollten idealerweise einen großen offenen Raum enthalten, in dem man die Funktionen frei gestalten, verteilen und variabel modifizieren kann. Wichtig ist ihnen die Bezahlbarkeit in Verbindung mit ihrer Wohnstil- und Architekturausrichtung. In Marburg nimmt ihre Zahl derzeit (leicht) ab; zudem verteuern sich einige der bevorzugten Wohnungen überdurchschnittlich. Vielen fehlt in Marburg trotz des Ambi-

entes die großstädtische Urbanität, zudem fehlt es ihnen in der Breite an solchen innovativen Arbeitsplätzen, die sie zum Bleiben nach dem Studium bewegen könnten.

- **Die Adaptiv-Pragmatischen (PRA):** Gut 23 % aller PRA-Haushalte leben im Südviertel, fast drei Viertel in der Kernstadt – und damit umgekehrt proportional zu den älteren Bürgerlichen (BÜM). Ihre Kaufkraft in Marburg entspricht nahezu exakt dem Mittelwert in der Stadt. Angesichts ihrer Lebenslage mit Familiengründung bzw. Konsolidierung sind sie flexibel bei der Wohnungswahl mit eher geringeren Ansprüchen an Architektur und Design. Es dominiert das Bestreben, überhaupt Eigentum am Wunschstandort realisieren zu können. Insofern sind sie als „Schwellenhaushalte“ besonders preissensitiv. Günstigere Angebote können sie zum räumlichen Ausweichen bewegen, obwohl sie urban orientiert sind. Aufgrund ihrer Haushaltsstruktur, oft mit Kindern, ist für sie die Zahl der – auch kleineren – Zimmer und der Grundriss wichtig. Kindgerechte Umfeldler, wenn möglich auch ein eigener Garten oder eine Spielstraße können zusätzliche Entscheidungskriterien sein. Entscheidungsauslöser sind daher Geburt, Kindergarten, Schuleinstieg und ähnliche Einschnitte. Zahl und Anteil der PRA kann sich in Marburg erhöhen, was aber entsprechende berufliche Möglichkeiten und leistbare Wohnungsangebote in der beschriebenen Form erfordert.
- **Die Bürgerliche Mitte (BÜM):** Zwei Drittel der BÜM-Haushalte in Marburg leben in den äußeren

Stadtteilen, vor allem in Cappel und Wehrda sowie in Ockershausen. Ihre Einkommenssituation liegt leicht über dem Marburger Durchschnitt. Bei diesem „älteren“ Milieu der Mitte sind die Wohnbedürfnisse im Rahmen ihrer Möglichkeiten bereits weitgehend umgesetzt worden; die Zusatznachfrage ist entsprechend gering. Sie schätzen ein überschaubares Umfeld und ähnlich „gesinnte“ Nachbarschaften. Bezahlbarkeit – bei Kaufpreis oder Miete – steht bzw. stand bei ihnen im Vordergrund, wobei die eigenen finanziellen Möglichkeiten eher defensiv, und konservativ eingeschätzt werden. Eine hohe Verschuldung und finanzielle Abhängigkeiten will der familienorientierte Mainstream vermeiden. Priorität haben die eigene Familie, die Zukunft der Kinder, inzwischen oft aus dem Haus, der jährliche Urlaub, das Wohnmobil oder gesellige Abende mit Freunden. Bei den BÜM in Marburg sind nur geringe Veränderungen zu erwarten. Gemeinsam mit LIB- oder KET-Haushalten können sie sich allerdings neuen Bauvorhaben widersetzen, die ihr gewohntes Umfeld stören würden.

- **Das Sozialökologische Milieu (SÖK):** In Marburg lebt ein Drittel dieser Milieuhaushalte in Wehrda, Cappel oder Ockershausen. Sie werden den Milieus der Mitte zugerechnet, definieren sich aber überwiegend über ihre gesellschaftskritische und ökologische Grundhaltung. Ihre Kaufkraft rangiert leicht über dem Mittel in Marburg. In zentralen Lagen bevorzugen sie Gründerzeit- und Alternativquartiere; außerhalb der verdichteten Räume steht die Naturnähe im Vordergrund. Entsprechend hohe Bedeutung wird dem eigenen Grün beigemessen. Typischerweise schöpfen sie die Förderprogramme für energetische Nachhaltigkeit aus. Auch in diesem Milieu sind in Marburg in den kommenden Jahren nur geringe Veränderungen zu erwarten.
- **Das Traditionelle Milieu (TRA):** Die Verteilung der Traditionellen im Marburger Stadtgebiet – zwei Drittel leben in der Kernstadt, überwiegend am Richtsberg, in Hansenhaus und Ockershausen sowie in Cappel – verdeutlichen zusammen mit ihrer unterdurchschnittlichen Kaufkraft ihre spezifische Situation in der Stadt. Sie sind stärker im Zeilen- und Hochhausbau der 1960er und 1970er Jahre anzutreffen als vielfach üblich und seltener in älteren Eigenheimen. Altersarmut kann hier eine überdurchschnittliche Rolle in diesem immobilen Milieu spielen. Ihre Umfeldler haben sich in ihrer Zusammensetzung oft grundlegend verändert; viele Traditionelle leben – dabei ähnlich dem Traditionellen Arbeitermilieu unter den Migrantenmilieus – eher zurückgezogen. „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“, ist ihr Leitsatz. Nur gesundheitliche oder finanzielle Probleme lösen eine Veränderung aus, doch die allermeisten wollen so lange wie möglich in ihrer an-

gestammten Wohnung verbleiben. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters werden Aufzug und Barrierefreiheit ebenso geschätzt wie fußläufige Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung. Spezielle Ausstattungen und Serviceleistungen können allerdings kaum bezahlt werden. Auch in Marburg stellt sich auf mittlere Sicht die Frage, wer den TRA in ihren derzeit bewohnten Wohnungen nachfolgen könnte, ohne dass damit eine weitere Konzentration verbunden wäre.

- **Das Prekäre Milieu (PRE):** Das Prekäre Milieu wohnt in Marburg zu zwei Dritteln im Außenbereich, vor allem in Cappel; 10 % leben am Oberen Richtsberg. Ihre Kaufkraft ist ähnlich gering wie bei den Traditionellen. Neben der Altersarmut bei Rentnern und Rentnerinnen sind auch prekäre Lebensverhältnisse mit gering bezahlten Jobs oder durch Sozialtransfers anzutreffen. Prekäre leben oft resigniert-zurückgezogen. Für Wohnungswechsel fehlen ihnen meist die Mittel; oft sind sie unzufrieden mit den veränderten Nachbarschaften im Quartier. Sie haben kaum Ansprüche an Architektur und Ausstattung der Wohngebäude; die Bezahlbarkeit der Miete und die nötige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindung) sind wichtiger als Wohnwerte. Häufig kommt es auch zur Überbelegung der Wohnungen. Für sie ist eine ausreichende Teilhabe bei der Wohnungsversorgung entscheidend; Veränderungen sind in Marburg kaum zu erwarten.
- **Die Hedonisten (H-KON und H-EXP):** Nahezu 93 % der Konsum-Hedonisten und 82 % der Experimentalisten leben in der Kernstadt, überwiegend am Richtsberg sowie im Nordviertel. Hier gilt es zwischen dem Migrantenmilieu der HED-M und den länger Ansässigen zu unterscheiden. Insgesamt verfügen die Hedonisten in Marburg nur über 85 % der mittleren Kaufkraft in der Stadt. Auswahlkriterien für eine Wohnung sind die Konzentration Gleichgesinnter im Stadtteil und der Preis; es geht allein um die Versorgung. Gerade „einheimische“ Hedonisten verweigern typische Wohnlösungen und Wohneinrichtungen. Wohnen ist für sie Leben auf Zeit im ständigen Wandel. Genutzt werden sich bietende Gelegenheiten wie WGs, Leerstand oder auch marode Substanz. Eine wirkliche Bindung an das Zuhause entsteht nicht. Problematisch, auch für das soziale Miteinander, ist eine (zu) starke räumliche Konzentration und entsprechend polarisierte Milieustrukturen; diese gilt es zu reduzieren. In Marburg ist mit einem stabil bleibenden Anteil der hedonistischen Milieus zu rechnen.

Aus Milieu-Perspektive stehen für die künftige Veränderungen- bzw. Zusatznachfrage nach Wohnungen die drei Milieus der *Adaptiv-Pragmatischen*, der *Performer* sowie der *Expeditiven* im Vordergrund. Die Pragmatischen fra-

gen leistbare Wohnungen mit mittlerer bis höherer Wohnfläche sowohl im verdichteten Stadtraum als auch an den Stadträndern nach. Vielfach handelt es sich um Paare mit jüngeren Kindern, häufig auch mit Migrationshintergrund, für die eine Kind- und Jugend-gerechte Infrastruktur im Umfeld besonders wichtig ist; gemischte aber sichere Umfelder sind ihnen wichtig. Einige von ihnen können im Zuge der Fachkräfteanwerbung nach Marburg gelangen.

Eine Veränderungs- und begrenzte Zusatznachfrage geht auch von den *Performern* aus, die auf attraktive Stadthäuser, auch als selbstgenutztes Eigentum, zielt, verstärkt, angesichts des steigenden Alters, auch individuelles Wohneigentum anstrebt. Auch für sie sind gemischte, aber stabile Umfelder wichtig. Eine Zusatznachfrage dieses Milieus kann mit dem Ausbau des Forschungsstandortes Marburg einhergehen, welcher auch *Liberal-Intellektuelle* Haushalte aus anderen Regionen anziehen kann.

Das *Expeditive* Milieu wird weiterhin als Milieu der Studierenden in Marburg eine wichtige Rolle spielen, allerdings nur in begrenztem Maße nach Studienende an den Hochschulort zu binden sein. Dafür wären, wie mehrfach betont, eine weitere Diversifizierung des Job-Angebotes sowie Erhaltung und Ausbau der für dieses Milieu relevanten Attraktoren wie Event- oder Einkaufsvielfalt erforderlich. Doch auch auf diesem Wege wird es für Marburg schwer sein, sich gegenüber der ungebrochenen Anziehungskraft der großen Metropolen in diesem Milieu entscheidend zu behaupten.

Bei den übrigen Milieus sind nur in begrenztem Umfang Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage zu erwarten, da sie zum einen bedürfnisgerecht versorgt sind, zum anderen aufgrund ihrer sozialen Lage und eingeschränkten Auswahlfreiheit kaum Umsetzungschancen am Markt haben. Der künftige soziale Wohnungsbau sollte, in Verbindung mit dem Instrument der sozial orientierten Konzeptvergabe, dazu genutzt werden, die räumliche Konzentration der sozial schwächeren Milieus zu reduzieren.

## 7.5. Wohnen und Milieus: Fazit und Folgerungen

Es erscheinen angesichts der dargestellten Situation und Perspektiven mehrere Anpassungsmaßnahmen im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung erforderlich. Auslöser dafür sind:

- Ein gewisser, mittelfristig wirkender **Rückgang** der Zahl der **Studienanfängerinnen und -anfänger**;
- Die gestiegene **Wohnkostenbelastung** für viele Bewohnerinnen und Bewohner;
- Der **Ausgleichsbedarf** für das Bindungsende vieler **Sozialwohnungen** in Marburg;
- Das Ziel, in verstärktem Maße **Fachkräfte** nach Marburg zu holen und ihnen ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot zu bieten;
- Versorgungsengpässe im **mittleren Preis- und Wohnflächensegment** in der Kernstadt;
- Die Erhaltung und **Stärkung der sozialen Mischung** und der Abbau sozial- bzw. wohnräumlicher Konzentrationstendenzen;
- Ein stärkerer Wunsch nach **Wohneigentumsbildung**, auch bei Schwellenhaushalten;
- Potenzielle Konsequenzen bei der räumlichen Wohnungsnachfrage durch vermehrtes, wenngleich hybrides **Homeoffice** (siehe Kap. 3) und/ oder eine zunehmende Digitalisierung.

Aus diesen – potenziellen – Anforderungen lassen sich einige Empfehlungen ableiten. Zweifellos sind zwischen einigen Teilzielen **Abwägungen** und Kompromisse erforderlich, etwa wenn es um zusätzliche Flächenausweisung bzw. Verhinderung von zu großem Flächenverbrauch geht. Hier kann eine gezielte **Innenentwicklung** einen wichtigen Beitrag leisten. Sie stößt allerdings dort an Grenzen, wo zum Beispiel die Wünsche von Bewohnerinnen und Bewohnern nach Erhaltung größerer innerstädtischer Grünflächen auf eine ausgedehnte und konkurrierende Nachverdichtungspraxis stoßen.

Zu den Handlungsempfehlungen zählen:

- Der **Sozialwohnungsbestand** in Marburg erfüllt im Hinblick auf Milieu- bzw. Sozialstruktur seinen Versorgungsauftrag, auch wenn nicht alle Versorgungsberechtigten eine Wohnung finden. Ein erheblicher Teil des Bestandes wird in den 2020er Jahren aus der Bindung fallen. Hier gilt es nicht nur auszugleichen und nachzubessern, wobei die ausgeweiteten Förderprogramme des Landes sehr hilfreich sind (dpa 2022). Zugleich ist zu überlegen, wie die räumliche Verteilung

dieser Wohnungen künftig (noch) **dezentraler** gestaltet werden kann.

- Die **Ausweisung von Milieuschutzgebieten** ist angesichts der derzeitigen Bevölkerungs- und Milieustrukturen in den Ortsteilen sowie der für die Festsetzung solcher Satzungen erforderlichen, aber kaum gegebenen Verdrängungsgefahr der ansässigen Bevölkerung nicht zu empfehlen. Instrumente wie die sozial orientierte **Konzeptvergabe** können dabei helfen, Mischungsverhältnisse zu erhalten oder zu stärken (siehe folgendes Kapitel).
- Der mehrjährige, demografisch bedingte **Rückgang der Studierendenzahlen** in den kommenden Jahren hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die sich bei den Angeboten bereits abzeichnen. Hier sollte parallel eine breitere Altersstrukturbildung in den entsprechenden Quartieren und Ortsteilen durch geeignete Maßnahmen unterstützt werden.
- Das innerstädtische und **leistbare Wohnungsangebot** für urban orientierte Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, häufig als Paare mit Kindern und Jugendlichen (z.B. Pragmatisches Milieu), sowie die begleitende kinderfreundliche Infrastruktur, sollten ausgebaut werden. Dies gilt für Wohnungen mit **80 bis 100m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei bis vier Zimmern**. Dies ist auch ein wichtiger Beitrag zur Versorgung der erforderlichen und gesuchten **Fachkräfte** oder im Rahmen einer Diversifizierung des Jobangebotes in der Stadt.
- Diesem Erfordernis dient auch der Aufbau eines kommunalen Baulandpools und eines **Baulandkatasters** gem. § 200 Absatz 3 BauGB als Instrument zur Aktivierung und Mobilisierung der im Stadtgebiet vorhandenen Baulandpotentiale.
- Bei der Innenentwicklung und Baulückennutzung sind allerdings die **Bedürfnisse** der Bewohner und Zielgruppen im Hinblick auf den **Grün- und Freiflächenbedarf** im verdichteten Stadtraum abwägend zu berücksichtigen, um – etwa bei einigen Milieus wie den Liberal-Intellektuellen oder Sozialökologischen – einen möglichen Fortzug zu verhindern.
- Insgesamt besteht das Erfordernis eines quantitativ und räumlich ausgewogenen **Wohnungsangebotes über alle Segmente** hinweg, und zwar sowohl im Hinblick auf die sich anbahnenden Verschiebungen in der Nachfrage und die anzusprechenden Zielgruppen als auch zur Nutzung möglicher „technischer“ und „sozialer Sickereffekte“<sup>46</sup>.
- Dazu gehört auch, in begrenztem Umfang die Bildung **selbstgenutzten Wohneigentums** zu ermöglichen, und zwar sowohl als Eigentumswohnung als auch in Form von Einfamilienhäusern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Marburg in den letzten Jahren eine der geringsten Bauquoten von EFH unter den mittelgroßen Universitätsstädten aufweist, zugleich aber auch den geringsten Anteil von Wohnflächen an der Gesamtfläche hat. Insbesondere Performer, Liberal-Intellektuelle oder Pragmatische streben weiterhin solches Eigentum an. Zugleich suchen viele von ihnen die räumliche Nähe zu den Stadtzentren. Die **negative Wanderungsbilanz bei deutschen Staatsangehörigen mit Kindern** in den letzten Jahren verdeutlicht den Nachholbedarf.
- Eine Verbesserung ihrer **Wohnsituation**, ggf. bis zur Eigentumsbildung, wird auch von mehreren **Migrantenumilieus** angestrebt. Dieses Anliegen kann allerdings ihre „**Brückenfunktion**“ in den bisher bewohnten Ortsteilen beeinträchtigen. Insofern sind Lösungen in oder im Umfeld der entsprechenden Quartiere zu priorisieren.
- Grundsätzlich sind viele dieser Ansätze auch Handlungsfeld-übergreifend. Durch das Zusammenwirken von Wohnungsmarktakteuren, den FB für Stadtplanung und Sozialplanung sowie der Wirtschaftsförderung und des IHK sind **integrierte Ansätze** leichter umzusetzen und zielführend.
- Sinnvoll könnte in diesem Rahmen auch die Wiederbelebung des „**Runden Tisches**“ zur Wohnungspolitik sein, wie auch im Rahmen der studienbegleitenden Gespräche deutlich wurde.
- Darüber hinaus sollte die Stadt Marburg versuchen, die Bürgerinnen- und **Bürgerbeteiligung** auf möglichst viele Bevölkerungsgruppen auszudehnen, um so einseitigen und polarisierenden Verfahrensverläufen entgegenzuwirken. Dies kann auch durch eine gezielte Ansprache unterschiedlicher Milieus geschehen, wie der vhw in seiner Städtearbeit ermitteln konnte (ausführlich siehe Kapitel 9).

---

46 Diese Sickereffekte sind nicht unumstritten, aber durchaus häufig zu beobachten. Vgl. Braun, R.: Metastudie „Sickereffekte“ – Endbericht – Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien. Empirica-Berlin, Oktober 2020 [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf)

## 8. Milieuschutzgebiete – ein Erfordernis für die Stadt Marburg?

Im Rahmen des besonderen Städtebaurechts wurde dem Baugesetzbuch in den 1980er Jahren das Instrument der Erhaltungssatzung hinzugefügt, um so die städtebauliche Eigenart eines Gebietes zu erhalten und zum anderen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem aus- geschriebenen Gebiet zu schützen, den „Milieuschutz“<sup>47</sup>. Dabei geht es jedoch nicht um den Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter, sondern darum, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Wohnungen und der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Quartier oder Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen. Die Satzung kann nicht für das gesamte Stadtgebiet, sondern nur für klar definierte Wohngebiete erlassen werden.

Zugrunde liegen dieser Regelung die negativen Folgen bestimmter Aufwertungsprozesse bis hin zur Gentrifizierung von Quartieren und Stadtteilen. Diese Prozesse können durch den Zuzug verschiedener Bevölkerungsgruppen, wie etwa Kreativen, besser verdienenden Stadtbewohnern oder auch durch Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst werden, in deren Folge es zu baulichen Aufwertungen bis hin zur „Luxussanierung“, Veränderungen der Eigentümerstruktur, der Nachbarschaftsverhältnisse und steigenden Mietpreisen kommt. Das BBSR unterscheidet in diesem Kontext verschiedene Formen der Verdrängung, die von „direkter Verdrängung“ durch Vermieter, „kulturelle Verdrängung“, bei der die vorhandenen sozialen Netze aufgrund von Fortzügen aufgelöst werden und in der Folge ein anderes Milieu mit seinem Lebensstil das Quartier dominiert, bis hin zur „indirekten“ Verdrängung reicht, bei der

### § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
  2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
  3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

(...)

- (4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Abbildung 135: §172 Abs. 1 und 4, Baugesetzbuch

47 Die dabei angewandte Definition des Begriffs „Milieu“ bezieht sich auf die ansässige Bevölkerung in einem solchen Gebiet und ist nicht identisch mit den sozialen Milieus, wie sie in dieser Studie in Gestalt der „Sinus-Milieus“ genutzt werden.

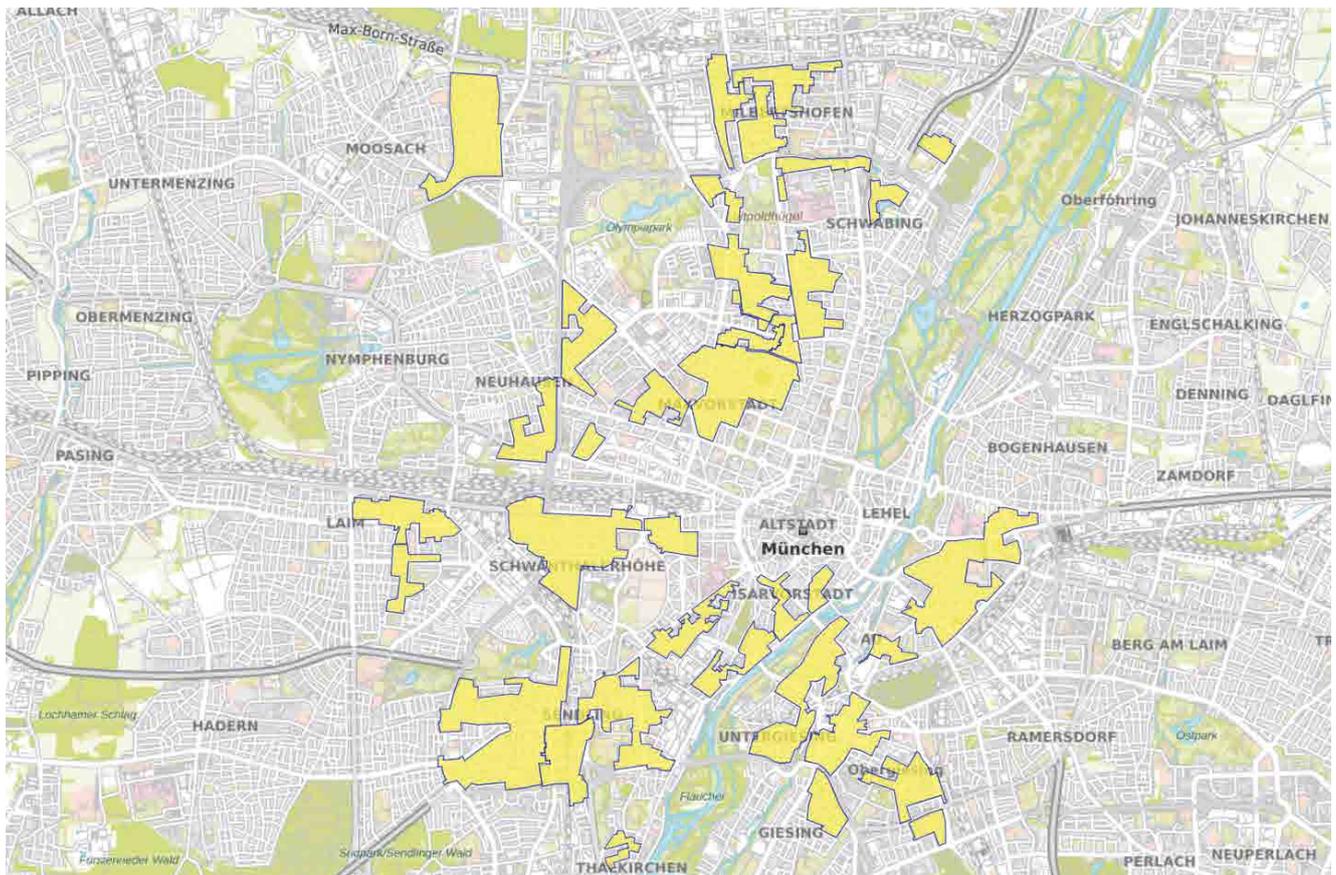


Abbildung 136: Beispiel: Karte der Milieuschutzgebiete in München, Quelle: Landeshauptstadt München

sich der örtliche Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Wohnungssuchende aufgrund einer Steigerung der Neumieten schließt<sup>48</sup>.

Um diese Entwicklungen zu verhindern oder abzufedern, können im Rahmen der sozialen Erhaltungssatzung verschiedene Maßnahmen ergriffen werden. Dazu zählen etwa:

- Eine Genehmigungspflicht für Umbauten, Modernisierungen, Rückbau etc.,
- Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- Zeitlich begrenzte Mietobergrenzen für modernisierte Wohnungen,
- Nutzungsänderungen.
- Eine Genehmigung kann zum Beispiel auch davon abhängig gemacht werden, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer sich verpflichtet, die durch Begründung

von Wohnungseigentum entstandenen Eigentumswohnungen innerhalb von 7 Jahren nur an Mieterinnen und Mieter zu veräußern.

Mietpreissteigerungen sind im Rahmen des gesetzlichen Spielraums grundsätzlich weiterhin möglich. Des Weiteren kann eine soziale Erhaltungssatzung nur auf solche Gebäude angewandt werden, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind.

Um ein Wohngebiet als satzungsgerecht einzustufen, müssen im Rahmen einer Voruntersuchung des Gebiets detaillierte Daten erhoben werden. Dabei soll das Aufwertungspotenzial, also das lokale Wohnungsangebot, der „Aufwertungsdruck“ beispielsweise die Entwicklung und Höhe der Bestandsmieten, Baugenehmigungen und Auswirkungen von Modernisierungen oder die Verdrängungsgefahr geprüft werden, etwa hinsichtlich Wohn-

48 BBSR (Hrsg.): Soziale Vielfalt im Blick: Stadtquartiere unter Nachfragedruck. BBSR-Online-Publ. 07/2019, Bonn, März 2019. Siehe auch Helbrecht, I. (Hrsg.): Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Bielefeld, 2016, Transkript; BBSR (Hrsg.): Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung – Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/2014

dauer, Mietbelastungen oder der Nutzung der örtlichen Infrastruktur.

Diese aus der Sekundärforschung ermittelten Daten und Informationen, sind mit Primärerhebungen zu vergleichen die durch Befragungen und Beobachtungen der lokalen Bevölkerung ermittelt werden. Dabei geht es etwa um die Ausstattungen von Wohnungen, Mietbelastungen oder Modernisierungspotenziale. Der Abgleich der beiden Komponenten soll zur Identifizierung von (negativen) Folgen führen und Basis für die Formulierung von Zielen durch eine Satzung sein.

Eine bundesweite Übersicht zu „Milieuschutzgebieten“ gibt es bislang nicht. In München gibt es solche Gebiete bereits seit 1988,<sup>49</sup> in Berlin seit 1991, mit stetiger Zunahme. Dort ist die Zahl inzwischen auf etwa 75 gestiegen, mit insgesamt 1,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern. In Frankfurt bestehen derzeit 15 Milieuschutzgebiete, neue Ausweisungen sind allerdings nicht geplant (vgl. Psotta 2020). Auch in mittleren Universitätsstädten bestehen Erhaltungssatzungen, allerdings primär zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes wie etwa in Tübingen (vgl. Universitätsstadt Tübingen 2019 & Schwäbisches Tagblatt 2021). Eine breitere Übersicht mit Links zu Erhaltungssatzungen in Ländern und Städten hat das Deutsche Notarinstitut zusammengestellt (vgl. DNotI 2021).

Eine breitere Evaluation über die **Auswirkungen** der Ausweisung von Milieuschutzgebieten gibt es offenbar weiterhin nicht (Stand: März 2022), nachdem dies bereits 2017 und erneut 2021 vom wissenschaftlichen Dienst des Bundestages festgestellt worden war.

Vielmehr hat eine **Analyse des empirica-Instituts** für Aufsehen in der Fachöffentlichkeit gesorgt, in der die methodische Qualität vieler Gutachten, die für die Ausweisung von Milieuschutzgebieten erforderlich sind, kritisch be-

wertet wurde (vgl. Simons & Tielkes 2020). Nach Einschätzung der Verfasser enthielten die 51 untersuchten Gutachten, die als Grobscreenings oder Plausibilitätsprüfungen angelegt sind, „[...]zwar eine Fülle von Daten, [sind] aber weder allgemein noch im Detail geeignet [...], das Erfordernis der Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete wirklich schlüssig zu belegen“ (Simons zit. nach Bünger 2021).

Zu berücksichtigen sei, dass es keine gesetzlichen Vorgaben für die Auswahl und Anwendung der Kriterien gebe. Empirica kritisiert, dass nur in wenigen Fällen der Zusammenhang zwischen dem gewählten Indikator und den Kriterien „Aufwertungspotenzial“, „Aufwertungsdruck“, „Verdrängung“ sowie „städtebauliche Folgen“ belegt werde. Besonders zu bemängeln sei der Verzicht auf Vergleichszahlen bei „harten Indikatoren, wie Einkommen, Bildungsabschluss oder Erwerbsbeteiligung. Auch ein Anstieg von Neu- oder Weitervermietungsflächen müsse nicht automatisch auf eine Aufwertung hindeuten, sondern sei zunächst Ausdruck einer (breiteren) Wohnungsknappheit. Allerdings muss in diesem Punkt bedacht werden, dass ein Quervergleich mit anderen Stadtgebieten bei der Entwicklung der Neumieten bezogen auf die jeweilige Leistungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner als Frühindikator dienen kann.

Auch das Kernstück der Gutachten, die (schriftliche) Befragung der Bevölkerung im untersuchten Gebiet, sei laut Empirica hinsichtlich ihrer Repräsentativität und Reliabilität zu kritisieren. Zu wünschen sei vielmehr die Untersuchung der sozio-demografischen Verhältnisse von Zu- und Fortziehenden, was aber nicht geschehe. Ebenfalls verzichtet werde in den Gutachten auf mögliche negative städtebauliche Folgen bei Anwendung des Milieuschutzes. Milieuschutz-Viertel könnten künftig unter einer „Käseglocke“ zu „Rentnergebieten“ mutieren. Insgesamt müssten künftig erheblich höhere Anforderungen an inhaltliche und methodische Klarheit solcher Gutachten gestellt werden.

---

49 Aktuell sind es in München 36 Gebiete mit zusammen 335.000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

	72 soziale Erhaltungsgebiete	Innere Stadt	Äußere Stadt	Berlin
<b>Bevölkerung</b>				
Personen (Hauptwohnsitz)	1.078.268	1.377.522	2.392.440	3.769.962
Anteil Personen				
... im Alter unter 15 Jahre	13,5%	13,0%	14,2%	13,8%
... im Alter unter 65 Jahre	12,3%	13,6%	22,5%	19,2%
... mit Migrationshintergrund	50,5%	47,2%	29,0%	35,7%
... mit mindestens 10 Jahren Wohndauer	41,7%	42,7%	48,6%	46,4%
Anteil Arbeitslose an Personen im Alter von 15 bis unter 65 Jahre (SGB II und III)	9,2%	9,0%	7,2%	8,0%
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Personen im Alter unter 65 Jahre (SGB II)	18,3%	17,6%	15,6%	16,5%
<b>Wohnen</b>				
Wohnungen (ohne Wohnheime)	579.625	739.233	1.214.563	1.953.796
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (GWZ 2011) ...				
... mit Baujahr vor 1919	56,2%	52,6%	12,3%	27,5%
... mit Baujahr 1919-1949	10,7%	8,3%	18,9%	14,9%
... mit Baujahr 1949-1990	28,7%	34,3%	56,0%	47,8%
... mit Baujahr ab 1991	4,4%	4,8%	12,8%	9,8%
... im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen und von Wohnungsgenossenschaften	12,1%	15,2%	29,8%	24,3%

Tabelle 16: Beispiel-Tabelle: Kennwerte Sozio-Demografie und Wohnen in Erhaltungsgebieten in Berlin, Quelle: Senatsverwaltung Stadtentwicklung

## Milieuschutzgebiete in Marburg?

Angesichts der vielfach defizitären Grundlagen der einer Milieuschutzsatzung zugrundeliegenden Gutachten soll nachfolgend kurz zusammenhängend aufgezeigt werden, ob sich aus den verfügbaren und genutzten kleinteiligen Daten Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung in Marburg ergeben. Zusammengefasst lässt sich schon an dieser Stelle feststellen, dass es derzeit nur sehr wenige belastbare Anzeichen für die Notwendigkeit der Ausweisung solcher Gebiete in den urbanen Teilgebieten der Kernstadt gibt.

Vielmehr erscheint es sinnvoller, durch die Nutzung anderer baugesetzlicher Instrumente sowie einer ergänzenden Bautätigkeit den Charakter von Quartieren mit kulturell und sozial diversifizierten Strukturen zu erhalten bzw. auszubauen und das Wohnungsangebot über die verschiedenen Teilsegmente entsprechend anzupassen. Dies sollte im Rahmen eines integrierten Ansatzes durchgeführt werden, bei dem Stadt- und Sozialplanung sowie Wirtschaftsförderung eng zusammenwirken. Als wichtige

Voraussetzung sollte ein belastbares kleinräumiges Monitoringssystem installiert werden.

### 8.1. Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen

Der Marburger Oberbürgermeister verlangte 2019 im Zuge seiner Anstrengungen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Marburg nach einer Rechtsgrundlage für ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen in Hessen (vgl. Wisker 2019).

Zu dieser Zeit hatte die Landesregierung in Wiesbaden von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch Rechtsverordnung für die Dauer von acht Jahren eine verlängerte Kündigungsfrist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu bestimmen, wenn eine „besondere Gefährdung für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung in bestimmten Gemeinden mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ vorliegt<sup>50</sup>. Zu den 31 Gemeinden, für die diese Sperrfrist in Kraft gesetzt wurde, gehörte auch Marburg.

50 Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze und mit verlängerter Kündigungsbeschränkung [Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung] v. 23.9.2019; Inkrafttreten am 8.10.2019; Außerkrafttreten am 26.11.2020. Siehe Blankenstein, A.: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Pkt. 2.3.2 Verlängerte Sperrfrist [https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/umwandlung-von-mietwohnungen-in-eigentumswohnungen-232-verlaengerte-sperrfrist\\_idesk\\_PI9865\\_HI13977086.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/umwandlung-von-mietwohnungen-in-eigentumswohnungen-232-verlaengerte-sperrfrist_idesk_PI9865_HI13977086.html)

Seit Anfang Juni 2020 gilt in Hessen zudem eine Umwandlungsgenehmigungsverordnung (vgl. Bürgerservice Hessenrecht 2020 & Haufe Online Redaktion 2020), die in den 31 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten greift. Allerdings griff diese Verordnung zunächst nur in Gebieten mit einer Milieuschutzsatzung – die es bislang allerdings nur in Frankfurt und Kassel gibt.

Im Rahmen der Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Hessen ab dem Frühjahr 2022 soll diese Hürde entfallen. Der Umwandlungsvorbehalt soll künftig für ganze Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten. Allerdings bezieht sich der Genehmigungsvorbehalt, als Kompromiss in der Landesregierung, nur auf Wohnungen in Gebäuden mit sieben und mehr Wohnungen (vgl. Thies 2021 & Schulze 2021).

Zugleich entstehen mit der Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes neue Gelegenheiten für die Stadt Marburg, das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau auszuweiten.

## 8.2. Indikatoren für soziale Mischung in Marburg

Zur Bewertung der Frage, ob aus analytischer Sicht die Ausweisung von Milieuschutzgebieten in Marburg sinnvoll sein kann, wurde auf verschiedene kleinräumige Daten bis auf die Ortsteilebene zurückgegriffen. Diese standen für die Bereiche **Milieuverteilung**, Bewohnerinnen- und Bewohner-**Kaufkraft, Bevölkerungsstrukturentwicklung** nach Alter und Staatsbürgerschaft, **Sozialtransferbeziehungen und -bezieher** im SGB-II und SGB-XII sowie für ausgewählte **Mietangebote** zur Verfügung. Nicht verfügbar waren dagegen einerseits Informationen zum Wohnungsbau oder zur Flächennutzung auf der Ortsteilebene, zum anderen zur Bebauungs- bzw. Siedlungsstruktur – und damit auch zur Wohnversorgung der verschiedenen Milieus.

Eine solche Bewertung geht zwar über die üblicherweise in den einschlägigen Gutachten verwendeten Daten hinaus, reicht wegen des Fehlens einer Bevölkerungsbefragung jedoch nicht für eine juristisch belastbare Festlegung aus. Gleichwohl vermittelt sie wichtige Argumente dafür, dass derzeit (März 2022) in Marburg keine Notwendigkeit für die Ausweisung von Milieuschutzgebieten besteht.

### (1) Milieuverteilung in den Ortsteilen

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht (wie in Kap. 2 ausgeführt) den **hohen Grad an lebensweltlicher**

**Mischung** in den Ortsteilen der Kernstadt. Zwar sind die hohen Anteile der *Expeditiven* (EPE) in der Altstadt und drei weiteren Ortsteilen zu berücksichtigen; diese tragen regelmäßig jedoch zur Belebung der Stadträume bei und sind als Milieugruppe etabliert. Eine grundsätzliche Ausnahme bilden nur die Ortsteile am Richtsberg, Waldtal sowie – in beschränktem Maße und sich zunehmend diversifizierend – im Ortsteil Stadtwald. Die stärkere Konzentration sozial schwächerer Milieus dort verlangt nach Maßnahmen, welche die Segregation abbauen und außerhalb der Zielsetzung für die Ausweisung von Milieuschutzgebieten liegen.

Durch eine Clusteranalyse wird eine Typologie von Milieustrukturen auf der Ortsteilebene ausgewiesen. Diese Clustergebiete wurden im Hinblick auf ihre Bevölkerungsentwicklung untersucht (siehe Tabelle oben). Danach kommt es in den dominierenden Kernstadt-Clustern durchgängig zu hohen Verlusten bei deutschen Staatsangehörigen, und zwar über alle Altersgruppe unter 65 Jahren hinweg, während die ausländische Bevölkerung zunimmt. Nur in den beiden Clustern, die in der Außenstadt dominieren (5 und 6) fallen Zu- und Abnahme geringer aus. Eine Sonderentwicklung ist auch im Cluster 4 zu beobachten, wo sich eine deutliche Zunahme der migrantischen Bevölkerung vollzogen hat.

Auch aus dieser Perspektive ergibt sich kein Anhaltspunkt für die Ausweisung von Milieuschutzgebieten.

### (2) Die Kaufkraftsituation der Bewohnerinnen und Bewohner

Ein wichtiger Indikator für die Anwendung der sozialen Erhaltungssatzung zum Schutz der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner ist deren Einkommenslage bzw. Kaufkraft. Gerade Bezieherinnen und Bezieher niedriger Einkommen können so – in der oben dargestellten Weise – im Zuge von Aufwertungsprozessen aus ihren Quartieren verdrängt werden. Tatsächlich dominiert in den meisten Ortsteilen der Kernstadt dagegen ein breit gemischtes Bild zur Einwohnerkaufkraft, wie das Diagramm verdeutlicht. Ganz überwiegend ist eine relativ ausgewogene Sozialstruktur zu erkennen, bei der sich Bewohnerinnen und Bewohner oberhalb und unterhalb des mittleren Einkommens in der Stadt die Waage halten. Die bereits oben genannten Ausnahmen der vier einkommenschwächeren Ortsteile werden auch in der Kaufkraftstruktur bestätigt. Nur in Grassenberg und – mit Abstand – in Ockershausen dominieren die überdurchschnittlich einkommensstarken Bewohnerinnen und Bewohner, was allerdings mit der lokalen Siedlungsstruktur zusammenhängt. Selbst dort weisen aber zwischen 10 % und 30 % der Einwohnerinnen

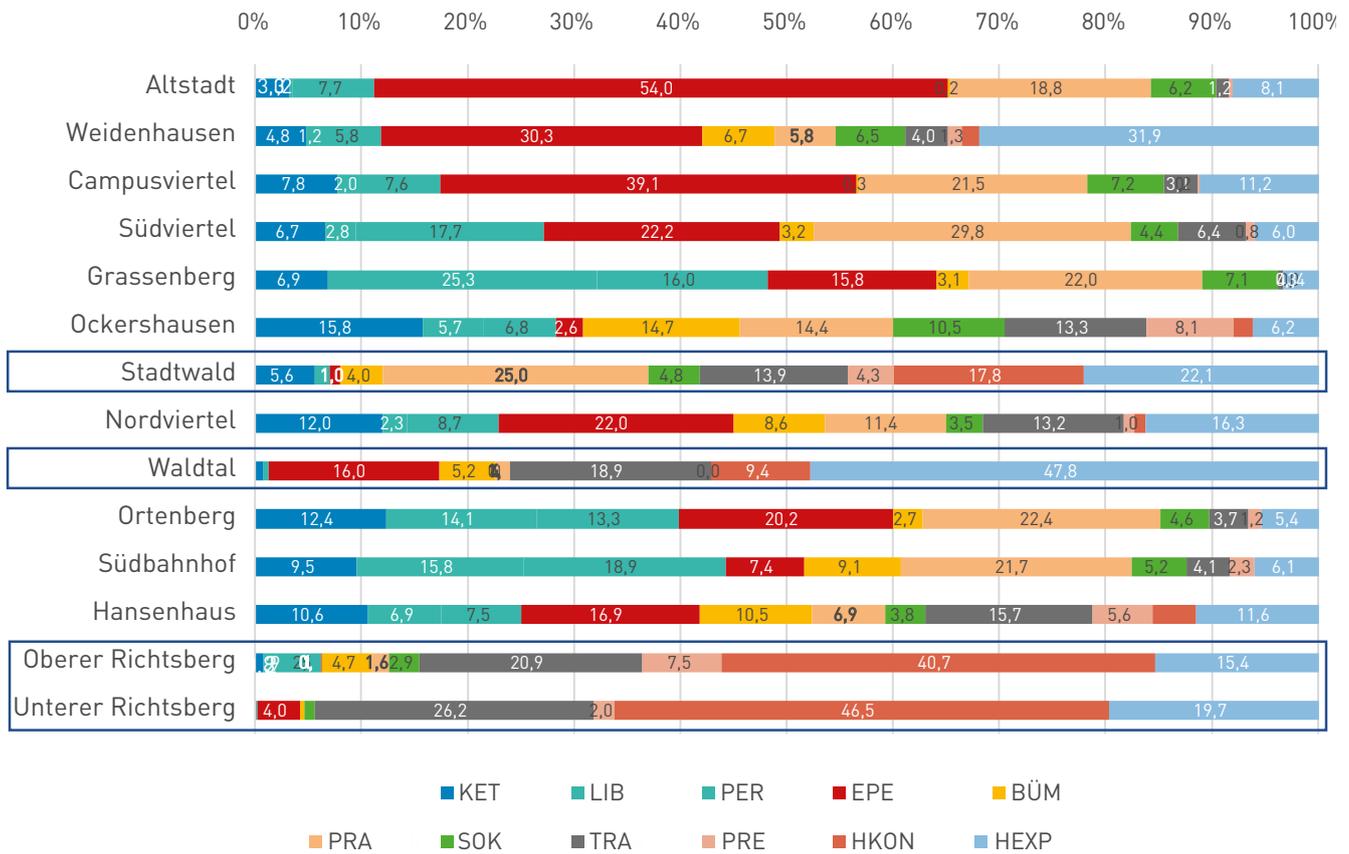


Abbildung 137: Milieustruktur Ortsteile in der Kernstadt, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

**Veränderung** der Anzahl der Bewohner\_innen nach Altersgruppen und Staatsangehörigkeit in den sechs Clustergebieten, 2015 bis 2020 (absolut)

Cluster	Deutsche Staatsangehörige							Ausländische Staatsangehörige								
	0 - 15 Jahre	16 - 29 Jahre	31 - 40 Jahre	41 - 50 Jahre	51 - 65 Jahre	Bis u 65	66 u.ä.	Ver Dt 2015-20, abs	0 - 15 Jahre	16 - 29 Jahre	31 - 40 Jahre	41 - 50 Jahre	51 - 65 Jahre	Bis u 65	66 u.ä.	Ver Ausl 2015-20, abs
1	-48	-302	-158	-111	-102	-721	33	-688	2	59	65	-3	23	146	-1	145
2	-67	-636	-322	-492	-83	-1600	204	-1396	78	172	134	51	7	442	26	468
3	-63	-1695	-318	-914	43	-2947	223	-2724	39	-51	63	72	40	163	13	176
4	-175	-503	-95	-129	-86	-988	73	-915	395	168	178	97	72	910	26	936
5	13	-5	-34	-55	-21	-102	16	-86	-1	24	-5	6	3	27	-3	24
6	-27	-132	-35	-139	21	-312	35	-277	6	5	-2	8	3	20	5	25
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-367</b>	<b>-3273</b>	<b>-962</b>	<b>-1840</b>	<b>-228</b>	<b>-6670</b>	<b>584</b>	<b>-6086</b>	<b>519</b>	<b>377</b>	<b>433</b>	<b>231</b>	<b>148</b>	<b>1708</b>	<b>66</b>	<b>1774</b>

- 1- jung kreativ, hoher Studentenanteil
- 2 - jünger, breiter gemischt
- 3 - bürgerlich, breit gemischt
- 4 - polarisiert, geringe Kaufkraft, hoher Anteil Migranten,
- 5 - gehoben, hoher Anteil Senioren
- 6 - bürgerlich mit prekärem Milieu , leicht höherer Anteil Senioren
- keine Angabe

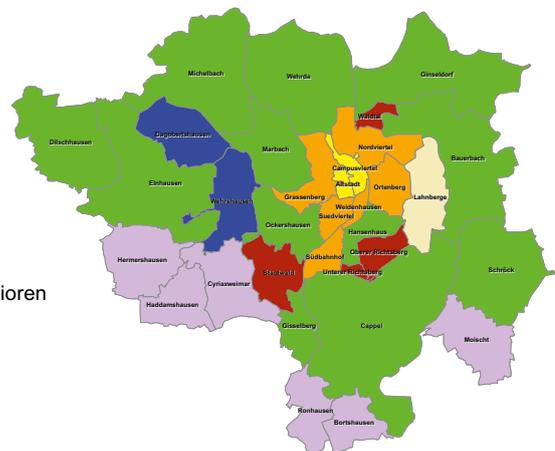


Abbildung 138: Erweiterte Clusteranalyse und Sozialraumdaten Marburg, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

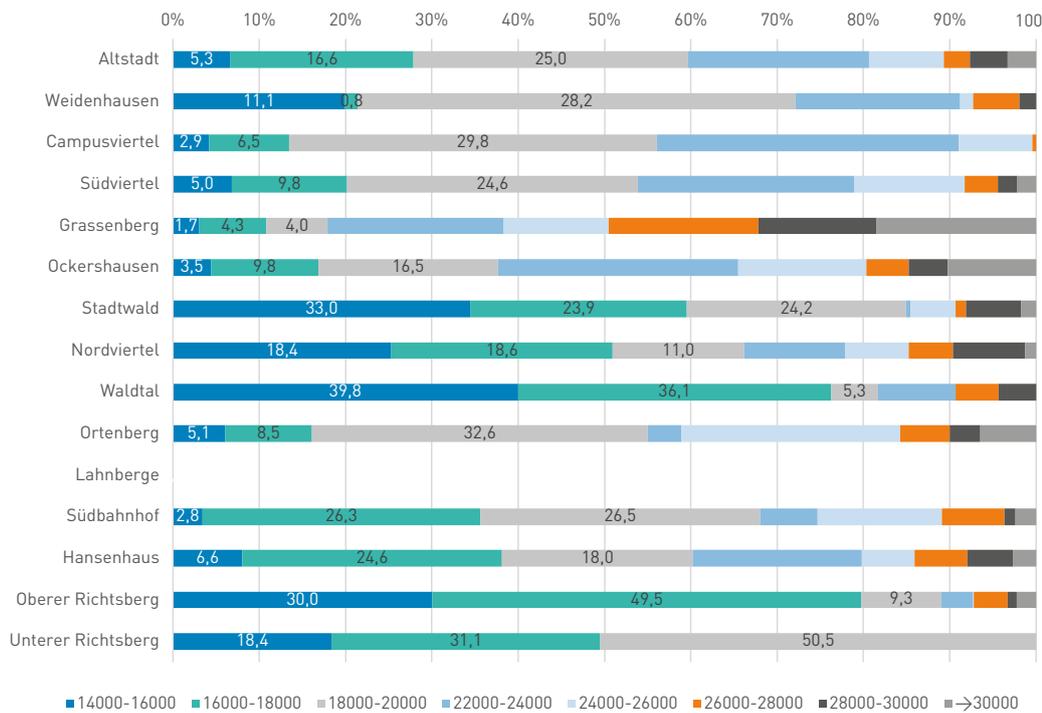


Abbildung 139: Anteil verschiedener Altersgruppen an der Bevölkerung 1.1.2021, in %, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung

und Einwohner eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf.

### (3) Entwicklung der Alters- und Herkunftsstruktur der Bevölkerung

Tatsächlich ist in der Entwicklung der Altersstruktur in den Ortsteilen eine gewisse Bewegung zu beobachten. Zum einen hat der Anteil der Seniorinnen und Senioren an der Bevölkerung nahezu überall in den vergangenen Jahren zugenommen und erreicht zwischen 6 % in der Altstadt und 21 % in Ockershausen. Gleichwohl kann nicht von „Verdrängungseffekten“ gesprochen werden, da es sich oft um eine langjährig ansässige Bevölkerungsgruppe handelt.

Rückläufig entwickelt sich dagegen der Anteil von Kindern und Jugendlichen in vielen Ortsteilen, insbesondere bei der Bevölkerung mit deutscher oder doppelter Staatsangehörigkeit. Dies ist jedoch eher Ausdruck fehlender Wohnungen mit familiengerechter Größe und zu leistbaren Mieten in der Kernstadt (siehe oben) oder dem Bestreben einiger Familien, Wohneigentum zu bilden.

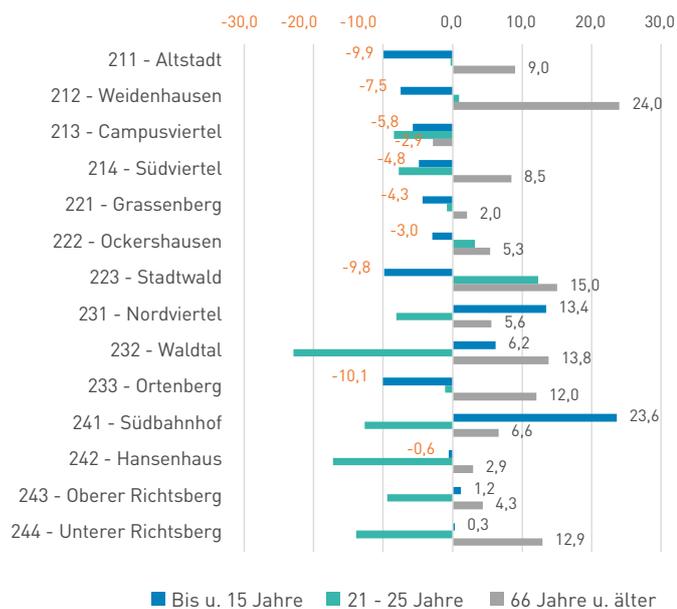
Zudem sind an vielen Orten Sondereffekte wie der Bau von Wohnheimen für Studierende oder für Seniorinnen und Senioren zu berücksichtigen. Eine Überalterung der Ortsteilbevölkerung sollte gleichwohl vermieden werden, wie im Kontext der tendenziell abnehmenden Milieubevölkerung der Traditionellen bereits beschrieben wurde.

Hinsichtlich der Herkunft bzw. Staatsbürgerschaft der Bewohnerinnen und Bewohner bestehen – abgesehen von den vier sozial schwächeren Ortsteilen – ebenfalls nur geringe Anteilsunterschiede zwischen den Ortsteilen, wie das Diagramm verdeutlicht, wobei die Präsenz von Bildungsausländerinnen und -ausländern mit einzubeziehen ist.

### (4) Entwicklung und Verteilung der Bezieherinnen und Bezieher von Sozialtransfers

Weitere wichtige Indikatoren für drohende oder bereits fortschreitende Verdrängungsprozesse und deren Entwicklung sind die teilräumlichen Anteile von Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB-II und SGB-XII an den jeweils relevanten Bevölkerungsgruppen sowie die Entwicklung dieser Anteile in den vergangenen Jahren. Für die Stadt Marburg konnten diese Daten anonymisiert ausgewertet und den Ortsteilen zugeordnet werden (ausführlich: siehe Kap. Xy, oben). Tatsächlich bewegt sich die Quote der Personen in SGB-II-BG bezogen auf die Bevölkerung unter 65 Jahren bis auf die vier sozial schwierigeren Ortsteile zwischen 2,4 % in Grassenberg und 6,8 % in Hansenhaus. Die Veränderung dieser Anteile wurde für zwei Zeitabschnitte, 2015 bis 2017 und 2017 bis 2020, ausgewiesen. Diese Veränderungen verlaufen in keinem Ortsteil in die gleiche Richtung, d. h. es ist überall zu leichten Zunahmen bzw. zu einer Mischung von Zu- und Abnah-

### Veränderung der Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen 2017-2020, in %



### Veränderung der Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit nach Altersgruppen 2017-2020, in %

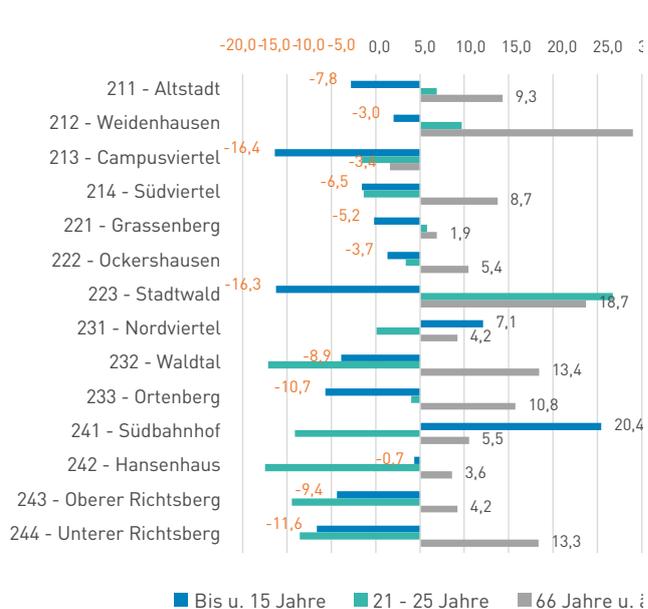


Abbildung 140: Veränderung der Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung

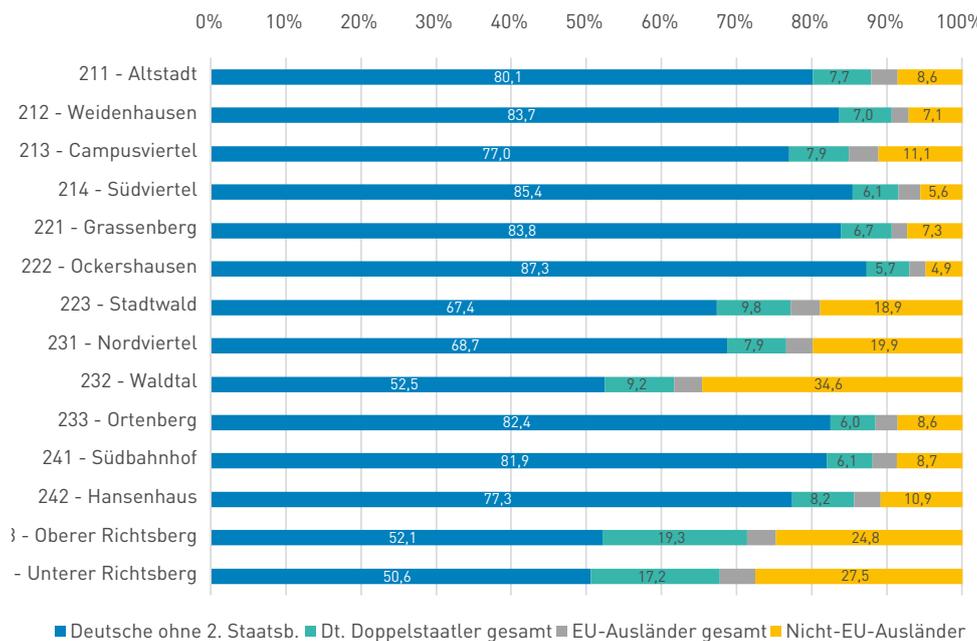


Abbildung 141: Struktur der Bevölkerung nach Staatsbürgerschaft/ Herkunft, 1.1.2022, in %, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung

men gekommen. Dies deutet nicht auf eine entsprechende Verdrängung hin. Vielmehr hat es durch die erwähnten Sondereffekte zuletzt sogar einen überdurchschnittlichen Rückgang der Quoten in zwei der vier sozial schwierigen Stadtteile (Stadtwald und Waldtal) gegeben; allein am Richtsberg bleiben Quote und Zunahme aufgrund der Konzentration sozial benachteiligter Gruppen hoch.

Ähnliches lässt sich über die SGB-XII-Quoten sagen, die nicht zuletzt das erfasste Ausmaß an Altersarmut beschreiben, während die Quote bei den unter-65-jährigen Bezieherinnen und Beziehern relativ gering ist. Danach verteilt sich der SGB-XII-Bezug aktuell ebenfalls über alle Ortsteile und erreicht nur in den vier angesprochenen Ortsteilen Quoten bis zu 46 %.

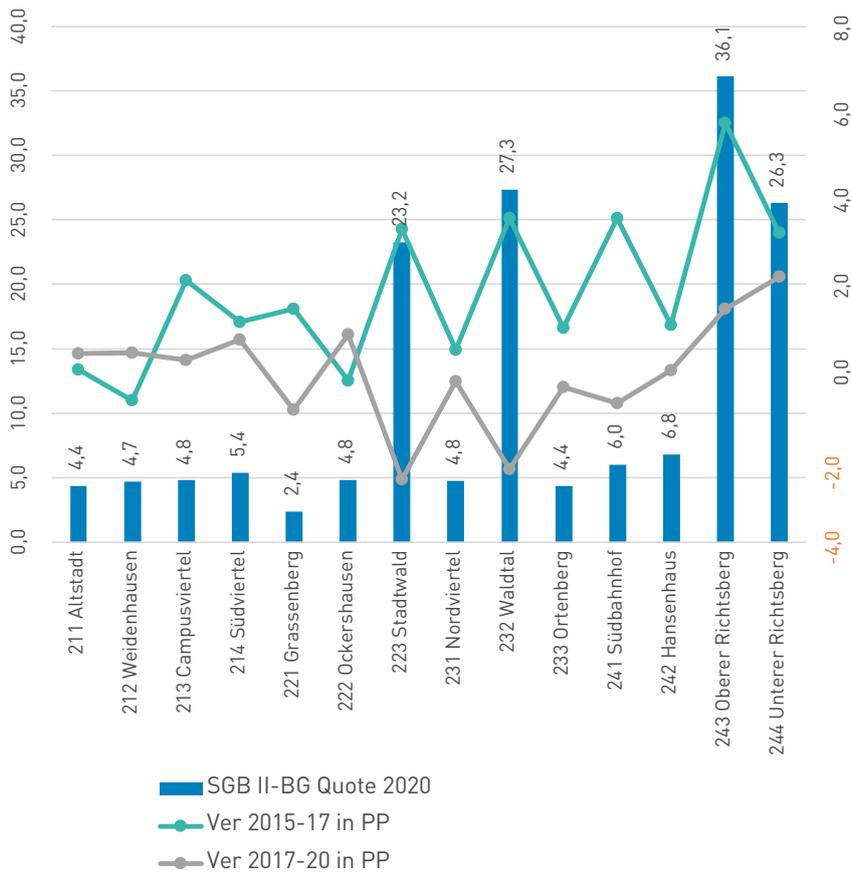


Abbildung 142: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Veränderung des Anteils in Prozentpunkten, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg; eigene Darstellung

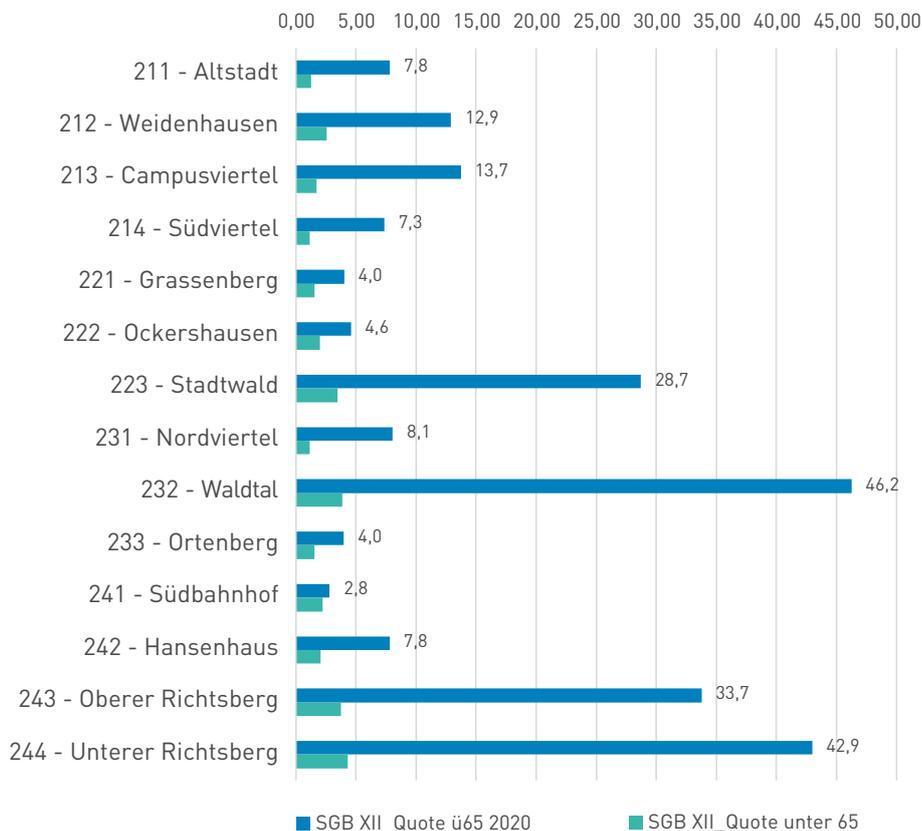


Abbildung 143: Quoten und Entwicklungen im SGB-II und SGB-XII-Bezug in den Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung



tet nicht auf einen beginnenden und relevanten Verdrängungsprozess in einzelnen Teilräumen hin.

### 8.3. Ein kurzes Fazit

Ungeachtet des insgesamt wie in den meisten anderen Groß- und Mittelstädten ansteigenden Miet- und Preisniveaus lässt sich zusammenfassend festhalten, dass es für die Ausweisung spezifischer Teilräume als soziale Erhaltungsgebiete derzeit kaum belastbare Anhaltspunkte gibt. Wie im Fazit zum Gesamtkapitel „Wohnen und Milieus“ zu zeigen ist, sind andere Maßnahmen und Instrumente erforderlich, um die quantitative und qualitative Versorgung sowohl mit preiswertem als auch mit bedürfnisgerechtem Wohnraum zu sichern.

Die Neuregelung der Genehmigungspflicht für Umwandlungen in Hessen eröffnet zusammen mit Maßnahmen wie der Konzeptvergabe Spielräume, die soziale Mischung in vielen Stadtgebieten zu sichern und durch dezentrale Unterbringung zu stärken.

# 9. Gesellschaftliche Teilhabe: Bürgerbeteiligung in den Milieus

## 9.1. Zum Stand der Bürgerbeteiligung in Marburg

Die Universitätsstadt Marburg misst der Partizipation der Bürgerinnen und Bürger eine hohe Bedeutung bei. Zwischen 2016 und 2018 hat die Stadt ein **Konzept** entwickelt, um die Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern an Entscheidungsprozessen zusätzlich zu repräsentativen Formen der politischen Willensbildung zu ermöglichen (Universitätsstadt Marburg 2018). Es gehe darum, gute Entscheidungen durch die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger zu treffen, „möglichst viele und möglichst unterschiedliche Menschen an stadtpolitischen Entscheidungen zu beteiligen“ und die demokratische Qualität von Beteiligung weiter zu verbessern. Die Schlüsselbegriffe sind vielfältige Sichtweisen, Transparenz, Information, Diskurs auf Augenhöhe sowie die anschließende Rückmeldung der Politik und Verwaltung.

Breiter formuliert heißt es in den **Leitlinien** (vgl. Universitätsstadt Marburg o. J.a):

- alle Einwohnerinnen und Einwohner sind unabhängig von Bildung, Einkommen, Herkunft, Migrationshintergrund, Alter, Geschlecht und Stellung in der Gesellschaft miteinzubeziehen,
- die Verfahren müssen beständig transparent sein und verlässlich begleitet werden,
- sie müssen sich öffentlich, sowohl digital als auch auf Papier, präsentieren und ihre Ergebnisse teilen,
- Neues sei mit Bewährtem zu verbinden,
- die Ideen der Bürgerinnen und Bürger sollen so auch zwischen den Wahlen aufgenommen werden.

Zur Weiterentwicklung des Bürgerbeteiligungskonzeptes sowie zur Vorhabenliste und zur Beteiligung an einzelnen Vorhaben wurde ein **Beteiligungsbeirat** eingerichtet, der auch als Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger dient und zwanzig Mitglieder zählt, darunter elf Bürgerinnen und Bürger. Als Geschäftsstelle des Beteiligungsbeirates dient die Koordinierungsstelle für Bürgerbeteiligung. Darüber hinaus informiert die Stadt Marburg zumindest einmal pro Jahr in Bürgerversammlungen über aktuelle Geschehnisse.

Auf der Beteiligungsplattform **MarburgMachtMit** findet sich ein breites Spektrum aktueller und bereits abgeschlossener Beteiligungsmöglichkeiten, sowohl für die Gesamtstadt als auch für einzelne Ortsteile (vgl. Universitätsstadt Marburg o. J.b). Thematisch umfasst das Beteiligungsangebot verschiedene Wohnungsbauprojekte, wie etwa am Hasenkopf, in den Wohngebieten Rinnacker in Ginseldorf, Oberer Rotenberg, das im Konzeptverfahren mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten gestaltet wird oder dem Baugebiet Michelbach-Nord.<sup>51</sup> Daneben sind zu nennen: Das gesamtstädtische Verkehrs- und Mobilitätskonzept, die Umsetzung des Digitalpaktes, der Umbau von straßenbegleitenden Geh- und Radwegen, der Neubau einer Wohnungslosenunterkunft, das Kindertagesstätten-Bauprogramm, das Zukunftskonzept Oberstadt oder die Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen.

Auch die Befragung zum Bewohnerparken am Ortenberg<sup>52</sup>, lokale Ortsteilbefragungen wie am Oberen Richtsberg oder die Beteiligung beim barrierefreien Ausbau des Südbahnhofs, die wegen der COVID-19-Pandemie in Form einer Online-Beteiligung auf der Beteiligungsplattform der Universitätsstadt durchgeführt wurde, oder das Präventions-

<sup>51</sup> Siehe dazu auch Kapitel 7

<sup>52</sup> [https://static.werdenktwas.de/domain/63/fs/Jetzt\\_-Bewohnerparken\\_Ortenberg/OteamFD7.2Beteiligung\\_Einzelprozesse\\_MarburgParkraum\\_OrtenbergErgebnisseErgebnisbericht\\_Befragung\\_Parkraum-Ortenberg\\_Anwohner\\_2.pdf](https://static.werdenktwas.de/domain/63/fs/Jetzt_-Bewohnerparken_Ortenberg/OteamFD7.2Beteiligung_Einzelprozesse_MarburgParkraum_OrtenbergErgebnisseErgebnisbericht_Befragung_Parkraum-Ortenberg_Anwohner_2.pdf)

projekt „Einsicht-Marburg Gewalt“ sind weitere Teile des umfangreichen Mitwirkungsangebotes.

Darüber hinaus wurde im Januar 2020 das Handlungskonzept „Für Dialog und Vielfalt – Gegen Rassismus, Ausgrenzung und Demokratiefeindlichkeit“ verabschiedet, welches Maßnahmen in den vier Aktionsfeldern Antidiskriminierung, Dialog und Beteiligung, Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit sowie lokale Forschung umfasst.

Insgesamt kann Marburg somit zu den im Bereich der Partizipation weit überdurchschnittlich aktiven Kommunen gezählt werden. Durch die ergänzende Nutzung der Milieuforschung könnte die Zielorientierung künftig weiter gestärkt werden, etwa in den Bereichen Kommunikation, Auswahl der Teilnehmenden oder Evaluation der Verfahren.

## 9.2. Komponenten und Erfolgsfaktoren inklusiv-deliberativer Partizipation

Der konzeptionelle Ansatz der Stadt Marburg entspricht in wesentlichen Teilen den **Leitlinien**, die der vhw ab Ende 2000er Jahre im Zuge seiner verstärkten Hinwendung zur Beteiligungsthematik entwickelt und in der Praxis erprobt hat. Ausschlaggebend für die Neuorientierung war der schon zu dieser Zeit fortschreitende Vertrauensverlust in die politisch-parlamentarische Arbeit, die signifikante Abnahme der Wahlbeteiligung sowie der Rückgang bei der Mitarbeit in den Parteien bei einer gleichzeitig zunehmenden gesellschaftlichen Vielfalt. Strategisches Ziel sollte es daher sein, diesen Entwicklungen entgegenzuwirken und „ein signifikantes Mehr an politischer Gleichheit und Gerechtigkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu erreichen und zu gewährleisten“ (Kuder 2011, Kuder 2016). Diesem Ziel folgend sollten die beiden Komponenten **Inklusion** – die Einbeziehung und Berücksichtigung möglichst vieler gesellschaftlicher Gruppen – und **Deliberation** – der argumentative, sachbezogene Austausch zur Konsens- oder Kompromissfindung – zentrale Gestaltungs- und Zielgrößen einer innovativen Beteiligungskultur werden.

Eine zentrale instrumentelle Rolle bei der Vorbereitung und Gestaltung von partizipativen Verfahren kam dabei der **Milieuforschung** und den Geo-Milieudaten zu, wie im nächsten Unterkapitel dargestellt wird.

Im Verlauf der 2010er Jahre blieben im allgemeinen Diskurs die Rolle deliberativ-inklusive Bürgerbeteiligung im Spannungsfeld zwischen repräsentativer (kommunaler) Demokratie und direktdemokratischen Beteiligungsformen wie Bürgerentscheiden im Rahmen von Urban Governan-

ce-Strukturen weiterhin umstritten, was sich auf die unterschiedlichen kommunalen Gestaltungsformen von Beteiligung auswirkte und weiterhin auswirkt. Auf diese breit geführte Debatte kann an dieser Stelle nur hingewiesen werden (vgl. Förster et al. 2021 & Bertelsmann Stiftung 2016).

Im Laufe der letzten Dekade haben sich einige **Rahmenbedingungen** der Beteiligung deutlich verändert. Neben schon länger wirksamen Tendenzen wie der asymmetrischen politischen Teilhabe und dem breiten Vertrauensverlust wirken auch Veränderungen der Kommunikationskultur (Stichwort: soziale Medien) wesentlich auf Beteiligungsprozesse ein (vgl. Selle 2019). Zu erwähnen sind in diesem Kontext auch das Aufkommen des Rechtspopulismus, das verstärkte, oft wenig kompromissbereite Phänomen der Partikularinteressen, erhebliche politische Widerstände gegen die Implementierung von Partizipation als Mitentscheidungsregime oder die häufig zu beobachtende geringe Bereitschaft von Teilen der Kommunalverwaltungen zur offenen, transparenten Beteiligung, zum flexiblen Agenda-Setting oder zum offenen Umgang mit den Ergebnissen der Verfahren (vgl. Hallenberg 2017).

Gleichwohl konnte die bundesweite, theoretische wie praktische vhw-Arbeit in diesem Bereich deutliche **Erfolge** verzeichnen. Es wurde deutlich, **welche Voraussetzungen** erfüllt sein müssen, um die gesellschaftliche Breite der Teilnahme zu vergrößern, und wie die Milieuforschung in der Prozessgestaltung nutzenbringend eingesetzt werden kann. Insgesamt wurden neue Erkenntnisse über zentrale Mechanismen und Wirkungszusammenhänge gewonnen, die zur Verfeinerung der Vorbereitungs- und Durchführungsinstrumente genutzt wurden.

So wurde in der Praxis deutlich, dass die positiven Effekte von inkludierend-deliberativen Verfahren davon abhängen, dass die Kommune transparent, glaubwürdig, agenda-flexibel und nachhaltig mit der Beteiligung umgeht. Dazu gehört etwa, die Ergebnisse der Verfahren zu prüfen, zu bewerten und diese Bewertung öffentlich zu kommunizieren, auch in einer oder mehreren Nachfolgeveranstaltungen. Hinderlich ist dagegen eine fehlende verfahrensnaher Öffentlichkeit, also das Fehlen einer medialen und kommunikativen Begleitung der Prozesse.

Auf der Bürgerseite hängt die Beteiligungsbereitschaft stark von der Stärke der jeweiligen **räumlichen Bindung** an den Ortsteil oder Planungsraum oder von der vorhandenen Vertrauensbasis in die lokalen Institutionen sowie insbesondere von der Mitwirkungssubstanz im Verfahren ab, also von der Vorlage und Diskussion über Optionen im Planungskontext. „Substanz hat Beteiligung dann, wenn

Problemwahrnehmung, Prioritätensetzungen und Lösungswege noch veränderbar sind“ (Selle 2019: 8).

In den entsprechend gestalteten und positiv verlaufenen Verfahren konnte das Vertrauen der Teilnehmenden in die Kommune und deren Bereitschaft, die Bürgerschaft in die Prozesse einzubinden, signifikant gesteigert werden, wie etwa in Kiel, wo der vhw in zwei Ortsteilen drei Verfahren aktiv begleitet hat (vgl. Höcke & Wichmann 2015: 45 ff.).

Insgesamt können nach Prüfung der Verfahren mehrere **Stufen** genannt werden, welche für ein erfolgreiches Beteiligungsangebot erforderlich sind. Dazu zählen:

- Die Vorbereitung: Optional, aber für eine strukturierte Gestaltung sehr wichtig ist die Umsetzung eines **Stimmungsbildes**, in welchem unterschiedliche Positionen zu einem vorgegebenen Thema (Projektplanung) oder aber besondere Anliegen oder Herausforderungen aus Bürgersicht ermittelt werden können. Die Ergebnisse helfen bei der Gestaltung der **Beteiligungsagenda**.
- Eine möglichst **qualifizierte Auswahl** der Einzuladenden, um so eine Annäherung an die angestrebte Repräsentativität der Teilnehmenden bzw. der möglichen thematischen Perspektiven zu erreichen. Dabei geht es eben nicht darum, eine möglichst hohe Anzahl von Teilnehmenden anzustreben, sondern um einen möglichst breiten Querschnitt durch die Bevölkerung im Planungsgebiet oder Ortsteil. Damit kann auch die Legitimität des Prozesses im Sinne der Urban Governance gesteigert werden.
- Eine möglichst **breite öffentlich-mediale Begleitung** des Verfahrens, auch bereits in der Vorbereitungsphase, um den Kontext, unterschiedliche Optionen und potenzielle Hindernisse transparent zu machen. Diese Begleitung sollte auch in der Bewertungs- und Umsetzungsphase fortgeführt werden und kann von den lokalen Medien und der Kommune selbst, aber auch von intermediären Akteuren gestaltet werden.
- Die **Durchführung** von Verfahren kann in unterschiedlichen Formaten erfolgen, bis hin zur digitalen Bürgerbeteiligung (vgl. Kuder 2020 & Leitner 2018). Neben einer sachlichen und unabhängigen Moderation ist eine verständliche Darlegung des Beteiligungsgegenstandes von besonderer Bedeutung; diese sollte **weder unter noch überkomplex** sein. Dabei können auch Alternativen aufgezeigt und nachvollziehbar diskutiert werden.
- Um die Wirkung des Verfahrens bewerten zu können, ist eine **Evaluation** durch Befragung der Teilnehmenden sinnvoll. Damit können einzelne Verfahrenselemente kritisch beleuchtet werden oder auch Sekundäreffekte wie ein gestiegenes Vertrauen in Kommunalpolitik und

-verwaltung gemessen werden. Zudem ist es mit einem geeigneten Instrumentarium möglich, die soziale oder lebensweltliche Struktur der Teilnehmenden zu ermitteln – und damit den Inklusionserfolg.

- Von besonderer Relevanz für die Teilnahmebereitschaft unterschiedlicher Gruppen der Stadtgesellschaft ist, wie kurz erwähnt, die Verpflichtung der Kommune, die Ergebnisse zu prüfen und zu bewerten (**„Compliance“**), auch im Hinblick auf sachliche Hindernisse, einschließlich finanzieller oder technischer Grenzen der Umsetzung von Vorschlägen aus dem Verfahren. Diese Prüfungsergebnisse sollten nicht nur an die Teilnehmenden, sondern auch insgesamt kommuniziert werden, um die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit des kommunalen Partizipationswillens zu verdeutlichen.

### 9.3. Milieus und Partizipation

Einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Umsetzung mehrerer dieser Gestaltungsfaktoren bietet wie erwähnt das Milieuwissen sowie die Informationen zur räumlichen Verteilung der Milieus. Bevor dieses Anwendungsinstrument näher beleuchtet wird, folgt zunächst ein Überblick über das allgemeine Milieuwissen zu Fragen der (kommunalen) Beteiligung, und zwar für das Gesamtmodell der Sinus-Milieus und für die Migrantenmilieus.

Inhaltlich geht es um die allgemeine Bekanntheit von Beteiligungsverfahren, die grundsätzliche Bereitschaft zur Teilnahme sowie die Wahrnehmung von Hürden und Hindernissen für die eigene Teilnahme. Die Fragen wurden im Rahmen der vhw-Sinus-Trendstudie 2016 und der Migrantenmilieustudie 2019 gestellt und ausgewertet.

Unter den Sinus-Milieus offenbaren die Befunde eine **„partizipative Mehrklassengesellschaft“**, die von engagierter Beteiligungsbereitschaft über ein punktuell und situatives Interesse bis zu einem weitgehenden, teilweise resignierten Desinteresse reicht, insbesondere bei den Prekären. Im nachfolgenden Index wurden mehrere Fragen zur Bekanntheit von Beteiligungsformen und zum Beteiligungsinteresse in zwei Gesamtindices zusammengefasst, die jeweils die Abweichung von der Beantwortung durch alle Befragten (= 100) anzeigen. Während die Leitmilieus – am stärksten die *Liberal-Intellektuellen* und die *Performer* – solche Angebote weithin kennen und, wie auch die *Sozialökologen*, ein hohes Mitwirkungsinteresse zeigen, bewegen sich die beiden *bürgerlichen Milieus* im Mittelfeld. *Prekäre* und *Traditionelle*, ähnlich wie viele *Hedonisten*, sind nur begrenzt über Angebote informiert und zeigen eine insgesamt geringe Mitwirkungsbereitschaft.

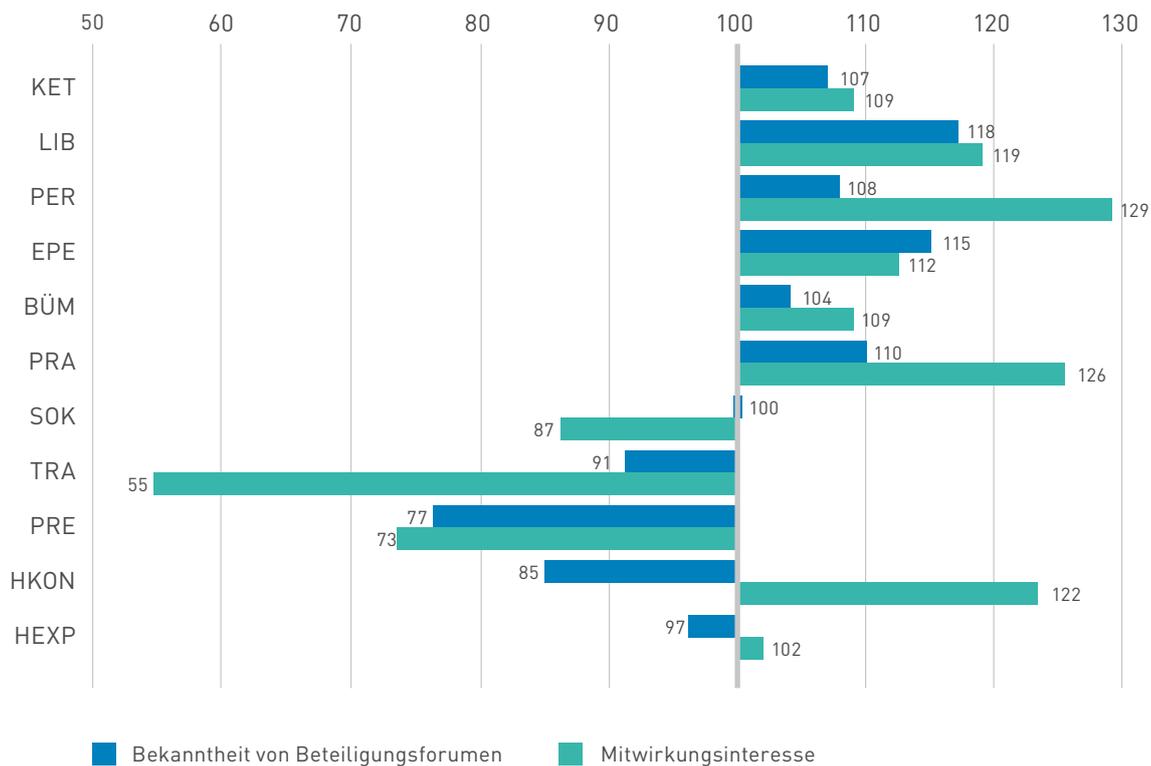


Abbildung 145: Zusammengefasster Milieuindex – Bekanntheit von Beteiligungsformen und Beteiligungsinteresse, Quelle: Datenbasis vhw Trendbefragung 2015; eigene Darstellung

stimme voll und ganz zu/eher zu	Ø	KET	LIB	PER	EPE	PRA	SÖK	BÜM	TRA	PRE	HKON	HEXP
Die Beteiligung von Bürgern hat keinen Einfluss auf die Ergebnisse von Planungs- und Entscheidungsprozessen	56	89,3	91,1	100,0	94,6	96,4	89,3	108,9	98,2	121,4	110,7	112,5
Ich interessiere mich zwar für Bürgerbeteiligung, aber mir fehlt die Motivation daran teilzunehmen	53	88,7	83,0	100,0	90,6	101,9	86,8	115,1	109,4	100,0	113,2	103,8
Für meine Themen und Anliegen interessiert sich ja doch niemand ernsthaft	49	75,5	69,4	104,1	83,7	100,0	69,4	110,2	112,2	124,5	122,4	110,2
Ich habe keine Zeit, mich zu beteiligen	45	91,1	113,3	120,0	117,8	131,1	97,8	95,6	53,3	91,1	128,9	108,9
Ich traue es mir nicht zu, mich an Planungs- und Entscheidungsprozessen aktiv zu beteiligen	41	82,9	63,4	75,6	61,0	95,1	85,4	117,1	141,5	119,5	129,3	100,0
Ich würde mich gerne mehr in und für die Gegend engagieren, in der ich wohne. Ich weiß nur nicht, wie und wo ich das tun kann	35	88,6	62,9	102,9	100,0	111,4	111,4	94,3	71,4	91,4	162,9	128,6
Ich verstehe oft gar nicht, worum es bei der Bürgerbeteiligung geht; daher kann ich mich auch nicht aktiv einbringen	34	64,7	55,9	76,5	58,8	114,7	64,7	117,6	132,4	132,4	152,9	111,8
Ich sehe nicht ein, warum ich mich engagieren sollte. Das ist Aufgabe der Politik	29	72,4	65,5	106,9	48,3	103,4	44,8	110,3	137,9	131,0	179,3	86,2
Ich fühle mich bei denen, die sich engagieren, nicht willkommen	29	65,5	41,4	96,6	75,9	82,8	79,3	117,2	89,7	144,8	189,7	117,2

■ (stark) überrepräsentiert    ■ (stark) unterrepräsentiert

Tabelle 17: Hürden und Hindernisse für eine Beteiligung (TOP 2 Zustimmung und Milieuindex), Quelle: Sinus Trendstudie Jahr 2015

Ein hohes Maß an Skepsis war hinsichtlich des Einflusses der Teilnehmenden auf die Prozessergebnisse zu beobachten; eine entsprechende Frage erhielt in sämtlichen Milieus eine negative Mehrheit (siehe Abbildung 146). Auffällig ist hier der hohe Anteil der *Bürgerlichen Mitte*, was die breite Unzufriedenheit in diesem Milieu über die allgemeine gesellschaftliche und politische Entwicklung reflektiert; dies zeigt sich erneut bei der Frage nach der „Motivation“, teilzunehmen (siehe Tabelle 16). „Zeitmangel“ als Hürde ist besonders stark bei den *Adaptiv-Pragmatischen* zu finden, da bei ihnen Doppelverdienerinnen und -verdiener mit Kindern überdurchschnittlich stark vertreten sind.<sup>53</sup>

Mangelnde Information zum Wann und Wo der Verfahren wird dagegen von den *hedonistischen Milieus* beklagt, die zusammen mit TRA und PRE häufig auch das Gefühl haben, Inhalt und Zweck der Veranstaltung nicht zu verstehen. Unter den genannten Milieus ist zugleich auch die Vorstellung verbreitet, es sei Aufgabe der Politik sich um diese Fragen zu kümmern. Schließlich meinen gerade die sozial schwächeren Milieus (PRE, HED-KON) häufig, nicht willkommen zu sein.

Die **Praxiserfahrungen** und Evaluationsstudien bestätigen einige dieser Hindernisse, zeigen jedoch zugleich die starke Kontextabhängigkeit der Teilnahme der verschiedenen Milieus.

Der vhw hat solche Verfahren und Evaluationen unter stark variierenden sozialräumlichen Bedingungen durchgeführt. Das Spektrum reicht von bürgerlich-traditionellen Stadtvierteln in Kiel über gemischte, auch von Zugewanderten geprägte Stadtteile in Hamburg oder Berlin über innerstädtische Quartiere (Hamm Westfalen.) bis zu kleinstädtischen Strukturen in Baden-Württemberg. Auch zivilgesellschaftlich organisierte Prozesse wie die Altenessen-Konferenz in Essen waren Teil des Untersuchungsspektrums (vgl. Hallenberg 2015). Ungeachtet der jeweiligen Spezifika lassen sich mehrere übergreifende Erkenntnisse nennen, welche zusammen mit der Milieuzugehörigkeit ermittelt werden konnten.

Dazu zählen:

- Durchgängig waren die *Liberal-Intellektuellen*, *Konservativ-Etablierten* und *Performer* überrepräsentiert,

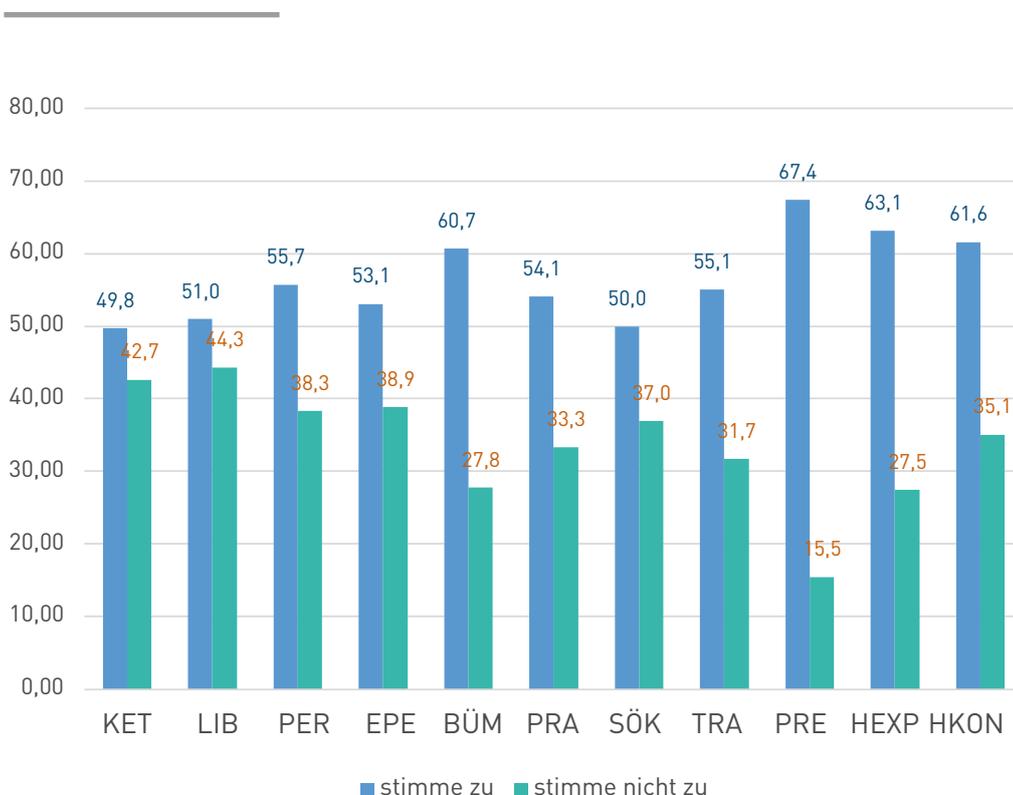


Abbildung 146: Zustimmung/Ablehnung der Aussage „Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern hat keinen Einfluss auf die Ergebnisse von Planungs- und Entscheidungsprozessen“, Quelle: Datenbasis vhw Trendbefragung 2015; eigene Darstellung

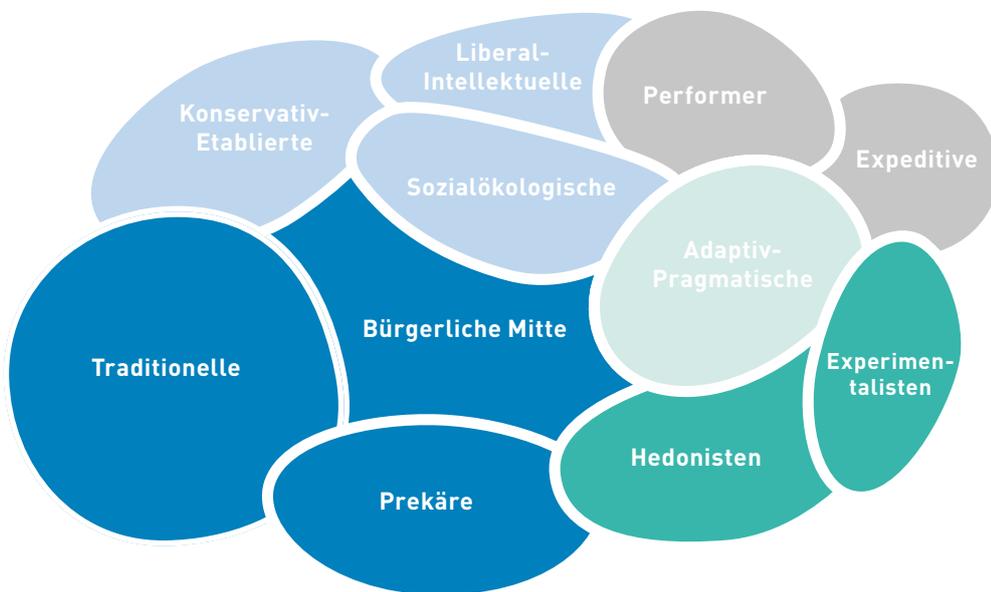
53 Diese Beobachtung konnte auch bei der Evaluation der Verfahren gemacht werden, teilweise sogar in Abhängigkeit vom Wochentag einer Bürgerversammlung.

wobei sich bei den beiden letztgenannten Zusammenhänge zum behandelten Gegenstand feststellen ließen.

- Stärker themenabhängig beteiligten sich die jüngeren  *kreativen Milieus*; bei ihnen spielt auch das Beteiligungsformat eine wichtige Rolle. Traditionelle Bürgerversammlungen werden seltener besucht, digitale Angebote dagegen häufiger.
- Bestätigt wurde die Unterrepräsentanz der jüngeren *Bürgerlich-Pragmatischen* (PRA), wie erwähnt auch als Folge ihres häufig begrenzten Zeitbudgets.
- Meist unterrepräsentiert waren die beiden *hedonistischen Milieus*, die sich oft mit den Themen, Formaten und Informationen bzw. den dafür verwendeten Medien nicht angesprochen fühlten.
- Interessant ist das Teilnahmeverhalten der *bürgerlich-traditionellen Milieus* (BÜM und TRA): Sie waren vor allem dann stärker vertreten, wenn sie im Projektgebiet eine Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner stellten; seltener dagegen, wenn andere Milieus dominant und sie demnach in der Minderheit waren.

## Erfahrungen aus der Beteiligungspraxis im vhw-Städtenetzwerk

- Unabhängig von der Milieuzugehörigkeit war festzustellen, dass die Teilnahmebereitschaft eng mit der **Wohndauer im Quartier** und der dabei entstandenen Bindung zusammenhängt; dies konnte lokal durch den Rückgriff auf Daten zur Wohndauer festgestellt werden.
- Damit zusammenhängend spielt auch das **Alter der Teilnehmenden** eine wichtige Rolle; deutlich überrepräsentiert waren in vielen Veranstaltungen die 45- bis 65-Jährigen, während die Teilnahmequote bei den anderen Altersgruppen deutlich abfiel. Mit anderen, etwa digitalen Formaten ließe sich dieses Defizit vermutlich positiv beeinflussen – insbesondere dann, wenn für jüngere Milieus interessante Themen auf der Agenda stehen.
- Die Anwendung innovativer Methoden bei der Kommunikation, Einladung und Gestaltung von Verfahren konnte jedoch nicht verhindern, dass **gut organisierte Initiativen** den Ausgang einzelner Verfahren maßgeblich in ihrem Sinne geprägt haben. Damit wurde die angestrebte Repräsentativität unterlaufen, wie etwa bei



■ Oft überrepräsentiert (BÜM, auch TRA), wenn lokal dominant. Starker Zusammenhang mit Quartiers-/Stadtteilbildung, einschließlich prekäres Milieu

■ Regelmäßig überrepräsentiert, bei KET/PER allerdings Themen-Interessen-Zusammenhang geprägt

■ „Themenabhängig repräsentiert: Jüngere Kreative: EPE, PER (auch: Formatfrage)

■ Oft unterrepräsentiert: Adaptiv-Pragmatische (Lebenssituation, auch MH)

■ Meist unterrepräsentiert: Hedonistische Milieus, Themen, Formate, Bindung, Informationsdefizit

Abbildung 147: Milieus und Teilnahme an Beteiligungsverfahren, vhw-Expertise, Quelle: Datenbasis „Kartoffelgrafik“ Sinus Institut 2021; eigene Darstellung

der Beteiligung zur (Neu-) Aufstellung des Flächennutzungsplans in Bergisch Gladbach (vgl. Hallenberg et al. 2017).

#### 9.4. Migrantenmilieus und Beteiligung

Besondere Aufmerksamkeit muss den **Milieus von zugewanderten Menschen** geschenkt werden. Sie waren (und sind) in vielen Fällen deutlich unterrepräsentiert, auch wenn es im Kontext der vhw-Veranstaltungen gelungen ist, ihren Teilnahme-Anteil durch gezielte Ansprache und Berücksichtigung ihrer – zuvor geäußerten – Anliegen teilweise deutlich zu steigern.

Als wichtigste Hürden bleiben sprachliche Probleme sowie unzureichende Informationen über Inhalte und Ziele kommunaler Beteiligungsangebote bestehen, was auf erhebliche Herausforderungen für ein erfolgreiches Empowerment hindeutet. In der migrantischen „Milieulandschaft“ ist eine scharfe Dreiteilung im Hinblick auf konkrete Beteiligungserfahrungen festzustellen, wie die folgende Grafik dokumentiert. Während die jüngeren, modernen und

in größeren Teilen in Deutschland geborenen und aufgewachsenen Milieus (KOS, PER, EXP sowie mit Abstrichen STA) sich häufig beteiligt haben, tendieren die konkreten Erfahrungen in den traditionellen bzw. sozial-schwächeren Milieus teilweise gegen Null.

#### Teilnahme an Beteiligungsformaten in den Milieus

Aufgeschlüsselt nach weiteren sozio-demografischen Merkmalen sowie den Befragungsergebnissen zur Kontakthäufigkeit oder zur Verbundenheit zeigen sich starke Wirkungszusammenhänge: Bei den Befragten wächst die Beteiligungserfahrung mit zunehmendem Alter, der Häufigkeit von Kontakten zur Gesamtbevölkerung und der gefühlten Verbundenheit mit dem Land (Deutschland).

Zwar möchte eine Mehrheit der Migranten grundsätzlich in die Entwicklung ihres Quartiers einbezogen werden, doch aufgrund fortbestehender Hürden wirken nur wenige Milieus tatsächlich aktiv mit. Anders sieht es beim Ehrenamt aus; immerhin 45 % der Befragten möchten im Wohnviertel mitwirken, vornehmlich die Milieus der KOS, STA sowie die Bürgerliche Mitte (BÜM).

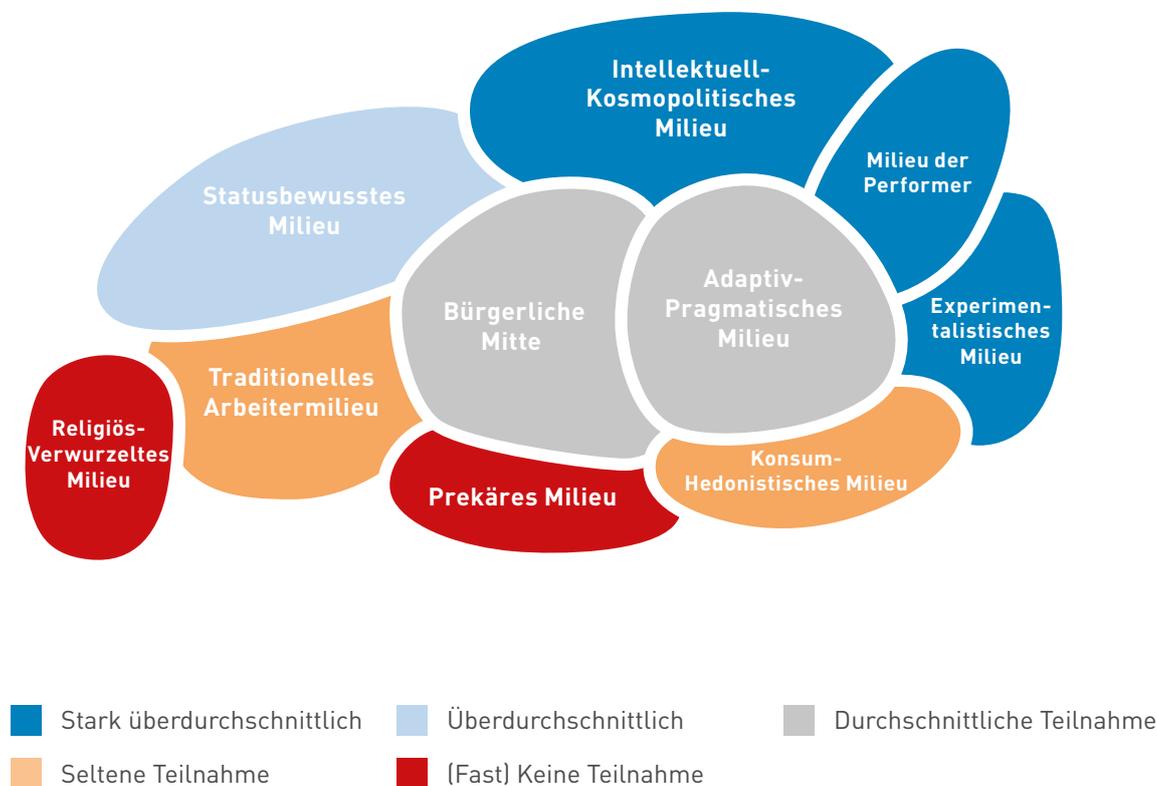


Abbildung 148: Teilnahme an Beteiligungsformaten in den Migrantenmilieus Quelle: vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie 2018

Bekanntheit von Beteiligungsmöglichkeiten	Milieuindex										
	Gesamt- ergebnis	STA	KOS	PER	EXP	PRA	BÜM	ARB	REL	PRE	KHED
	55,0	96,5	125,4	131,3	109,4	103,3	97,2	87,6	85,3	77,3	51,1
an Bürgerbefragung / Unterschriftenaktion teilnehmen	66,8	95,7	112,6	118,0	116,1	93,4	86,8	96,7	93,2	93,4	84,1
an Protestversammlungen oder Demonstrationen beteiligen	68,4	89,5	113,9	118,5	117,9	98,1	80,6	85,5	104,6	100,6	89,8
eine Partei vor Ort um Unterstützung bitten	38,9	88,6	120,4	133,6	121,4	92,2	93,1	68,5	98,8	98,4	70,5
in einer Bürgerinitiative mitarbeiten	53,0	81,9	116,3	136,3	120,2	97,6	83,1	89,0	90,0	100,4	74,0
in Beiräten mitarbeiten	31,1	79,7	132,8	158,5	129,5	90,6	104,5	56,0	81,6	75,2	52,5
direktdemokratisch abstimmen, z.B. in einem Bürgerentscheid	48,6	85,3	121,5	132,3	125,9	94,9	78,7	86,5	106,0	89,0	68,6

Bereits teilgenommen an ...	Milieuindex										
	Gesamt- ergebnis	STA	KOS	PER	EXP	PRA	BÜM	ARB	REL	PRE	KHED
an Bürgerversammlung / Bürgergespräch der Stadt teilnehmen	11,5	110,8	182,2	141,2	116,4	77,7	99,8	80,0	46,6	12,3	39,6
an Bürgerbefragung / Unterschriftenaktion teilnehmen	25,9	94,4	151,2	168,6	171,2	62,8	92,3	63,4	14,9	54,8	53,1
an Protestversammlungen oder Demonstrationen beteiligen	17,5	55,3	183,1	160,8	198,6	73,1	77,4	26,3	43,9	32,4	89,5
eine Partei vor Ort um Unterstützung bitten	2,7	130,2	206,6	180,9	55,7	63,8	92,2	38,3	0,0	0,0	122,0
in einer Bürgerinitiative mitarbeiten	4,0	87,3	184,8	220,6	99,6	64,2	103,0	38,5	19,3	17,8	65,5
in Beiräten mitarbeiten	2,2	88,4	168,3	160,8	158,9	58,5	206,5	23,4	0,0	0,0	0,0
direktdemokratisch abstimmen, z.B. in einem Bürgerentscheid	12,2	91,9	187,1	158,5	134,3	66,4	101,0	50,3	69,2	29,0	32,1

Tabelle 18: Bekanntheit und Teilnahme an Teilnehmungsformaten, Quelle: vhw-Sinus-Migrantenumlieustudie 2018

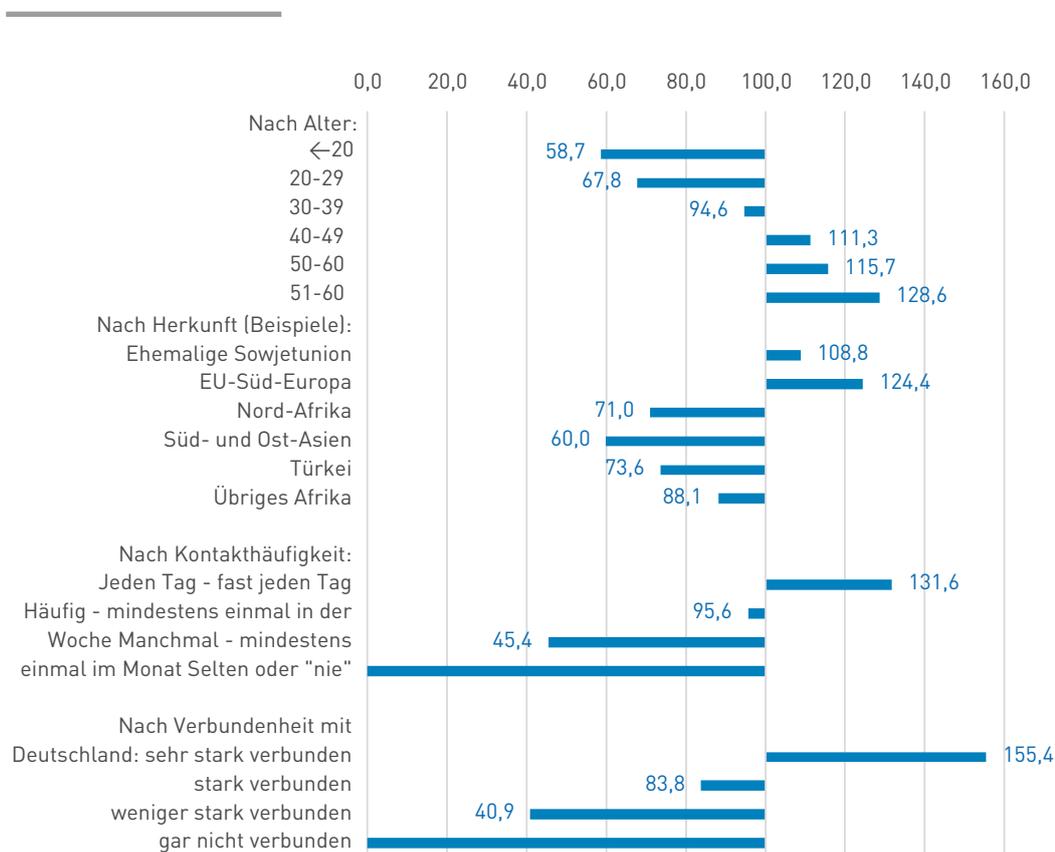


Abbildung 149: Index MMS: Beteiligung an Bürgerversammlungen nach ausgesuchten Merkmalen, Quelle: Datenbasis Sinus Institut 2018; vhw-Sinus-Migrantenumlieustudie; eigene Darstellung

Statements zur Beteiligung : Zustimmung TOP 2, Milieuindex	Zustimmung TOP 2 in %	STA	KOS	PER	EXP	PRA	BÜM	ARB	REL	PRE	KHED
Ich finde es wichtig, in Entscheidungen über die Entwicklung meines Wohnviertels einbezogen zu werden.	60,2	112	125	119	88	104	114	84	52	72	84
Ich finde es wichtig, in Entscheidungen über die Entwicklung meiner Nachbarschaft einbezogen zu werden.	58,6	116	126	116	87	105	109	94	59	73	68
Ich habe keine Zeit, mich zu beteiligen.	52,8	102	87	111	111	118	104	62	65	118	117
Ich finde es wichtig, mich ehrenamtlich für ein gutes Zusammenleben im Wohnviertel einzusetzen.	45,1	121	140	104	86	105	120	81	48	57	75
Für meine Themen und Anliegen interessiert sich ja doch niemand ernsthaft.	42,1	100	41	62	96	95	82	119	188	138	166
Ich sehe nicht ein, warum ich mich engagieren sollte. Das ist Aufgabe der Politik.	37,0	98	35	69	85	105	83	114	160	161	178
Ich würde mich gerne mehr in und für die Gegend engagieren, in der ich wohne. Ich weiß nur nicht, wie und wo ich das tun kann.	24,3	129	109	83	82	121	134	61	41	96	99
Bürgerbeteiligung finde ich zwar wichtig, aber ich habe Probleme mit der Sprache.	19,6	113	30	38	48	109	99	128	267	156	120
Ich fühle mich bei denen, die bei Bürgerbeteiligungen mitmachen, nicht willkommen.	19,6	101	24	29	79	83	80	100	279	156	220

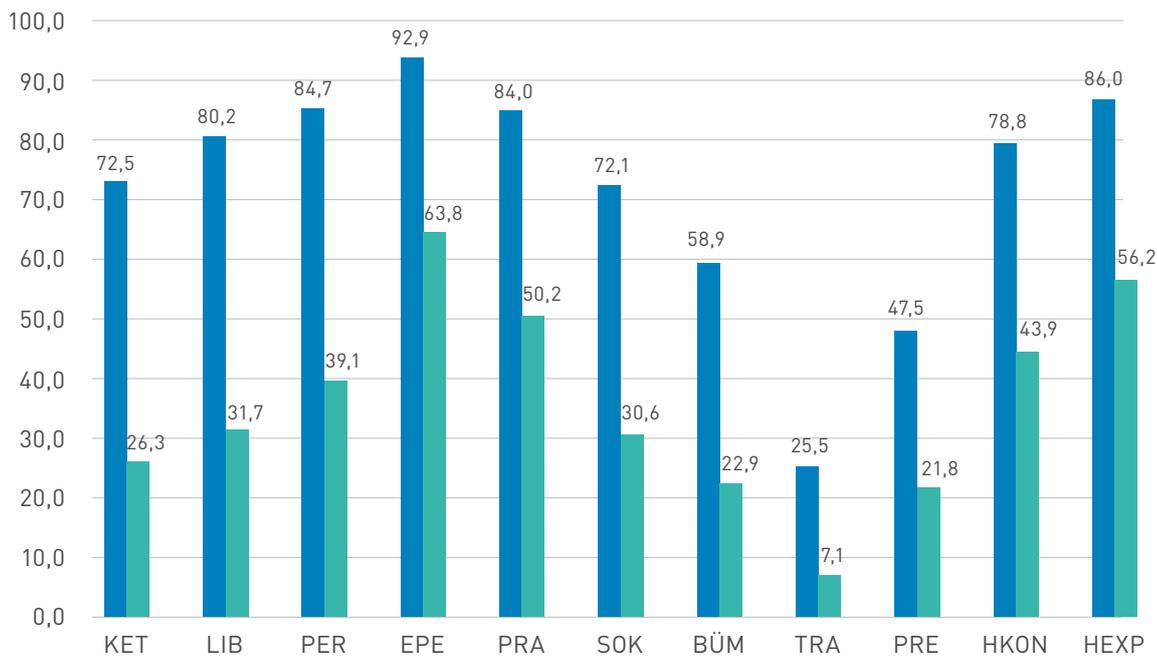
Tabelle 19: Statements zur Beteiligung, Quelle: Datenbasis Sinus Institut 2018; vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie 2018; eigene Darstellung

Weit verbreitet ist unter den Religiös-Verwurzelten (REL), den Hedonisten und den Prekären das Gefühl „**nicht willkommen**“ zu sein, außerdem die Sprachbarriere und die Einschätzung, „**niemand interessiert sich für meine Anliegen**“. Allerdings zeigen in diesen Milieus relativ viele Befragte ein grundsätzlich geringes Interesse, in Entscheidungen zur Entwicklung des Wohnviertels einbezogen zu werden. Hier spiegelt sich die Gesamtsituation dieser Milieus, oft geprägt von Ausgrenzungserfahrungen, Resignation und Selbst-Ausgrenzung wieder. Vor allem beim Religiös-Verwurzelten Milieu trifft diese Grundhaltung auch für ihr sehr geringes Interesse an ehrenamtlicher Mitarbeit zu.

Insgesamt wird deutlich, dass bei den abseitsstehenden Milieus eine längere **negative Wirkungskette durchbrochen werden muss**, um sie zur partizipativen Mitwirkung zu bewegen. Dazu gehört primär die Sprachförderung, die Vermittlung der Ziele von Beteiligung und die Ermittlung und Berücksichtigung der Anliegen dieser Milieus in den Verfahren. Aber auch vorgelagerte Anstrengungen zur Bildungsteilnahme und zur Integration am Arbeitsmarkt sind wichtige Voraussetzungen.

## 9.5. Die Nutzung des Milieuwissens und der Geo-Milieu-daten in der Verfahrensgestaltung

Das vorhandene Milieuwissen zu den Voraussetzungen und Hürden bei der Beteiligung kann bei der Vorbereitung und -gestaltung der Verfahren aktiv genutzt werden. Zum einen können durch den Abgleich mit der realen Milieuverteilung im Beteiligungsgebiet milieuorientierte Schwerpunkte in der Kommunikation, Information oder bei der Auswahl der Formate gesetzt werden. Entsprechende detaillierte Informationen zur **Kommunikation** sind ebenso wie die genannten Einstellungen zur Beteiligung bereits zusammengestellt worden (vhw 2021: 1). Damit können entsprechende, von den Milieus genutzte Medien zur Vermittlung der verfahrensrelevanten Informationen eingesetzt werden. Um auch die älteren und/oder prekären Milieus anzusprechen, reichen rein digital vermittelte Informationen nicht aus, wie im folgenden Diagramm deutlich wird. Erforderlich ist ein auf die Mediennutzung der Milieus abgestimmter Mix aus Lokalzeitung, Anzeigenblättern, digitalen Quellen und anderen Formen und Formaten.



■ Nutzung Sozialer Netzwerke/Communities/Blogs ■ Soziale Netzwerke, Communities (Facebook etc.) nutzen

Abbildung 150: Das Spektrum der Nutzung sozialer Medien in den Milieus (2019), Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Nutzung sozialer Netzwerke, Communities, Blogs; eigene Darstellung

Zum anderen kann auf die adressscharfe **Geo-Milieu-datenbank** zurückgegriffen werden, um eine Annäherung an Repräsentativität und breite Inklusion der Verfahren zu fördern. Dieses Vorgehen ist vom vhw in der Praxisbegleitung mehrfach erfolgreich angewendet worden und besteht aus mehreren Stufen:

1. Für das vorgelagerte **Stimmungsbild** zur Ermittlung der Einstellungen und Anliegen der Bürgerinnen und Bürger im Beteiligungsgebiet kann die Zufallsauswahl durch die Auswahl von dominanten Milieudressen qualifiziert werden. Wenn also im Gebiet 15 % der Haushalte dem Adaptiv-Pragmatischen Milieu (PRA) angehören, können für die Vorbereitung des Stimmungsbildes mit z.B. 40 Befragten sechs Adressen mit dem dominanten Milieu „PRA“ angefragt werden, ggf. so häufig, bis sich sechs Haushalte aus der Einwohnermeldedatei zur Befragung bereit erklären. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der ausgewählte Haushalt tatsächlich den PRA zuzurechnen ist, sondern nur, dass er in einem von den PRA dominierten Kontext lebt und eine entsprechende Perspektive einbringt.
2. Um ein repräsentatives Abbild der Milieu- bzw. Sozialstruktur im Verfahren zu erhalten, kann bei den Einladungen zur Teilnahme am Verfahren ähnlich vorgegangen werden. Zu diesem Zweck können „Adresspools“ mit den jeweiligen dominanten Milieus gebildet werden. Die konkreten **Einladungen** erfolgen dann auf Basis der Milieuverteilung im Gebiet. Sollen etwa 200 Personen eingeladen werden und der Anteil der Konservativ-Etablierten (KET) beträgt z.B. 10 % im Gebiet, würden 20 Adressen mit dem dominanten Milieu der KET angeschrieben. Um sicherzustellen, dass durch Absagen dieses proportionale Gefüge nicht ausgehebelt wird, stehen „Ersatzadressen“ mit dem dominanten Milieu KET zur Verfügung. Entsprechendes gilt für alle anderen Milieus. Die bisherigen Auswertungen haben gezeigt, dass auf diese Weise eine erhebliche Annäherung der Realverteilung im Verfahren an die Milieustruktur vor Ort erreicht werden konnte.
3. Schließlich können diese milieubasierten Adressinformationen anonymisiert in der Evaluation der Verfahren genutzt werden, um den Grad der Zielerreichung von „Repräsentativität“ zu ermitteln und ggf. unterrepräsentierte Milieus in der Folge gezielter anzusprechen. Dazu hinterlassen die Teilnehmenden ihre Adresse, die

ADDRESS ID	Stadtteil	Stt-Nr	WBZ	BLOCK	HA_MBA_A_Ha ushalt	HA_MGS_K_D OM	HA_MMM_K _DomMig
Uferstr. 20	Campusviertel	213	21301	213007		7 020_LIB	02_KOS
Friedrich-Ebert-Str. 1	Unterer Richtsberg	244	24402	244009		1 090_PRE	ohneMighir
Friedrich-Ebert-Str. 4	Unterer Richtsberg	244	24402	244010		2 081_TBEW	07_TRA
Ernst-Lemmer-Str. 19	Wehrda	311	31105	311095		29 051_BSTA	ohneMighin
Sudetenstr. 26A	Oberer Richtsberg	243	24303	243026		20 082_TVER	07_TRA
Augustinergasse 1	Altstadt	211	21101	211005		10 102_HEXP	10_HED
Bachweg 21	Ockershausen	222	22202	222024		17 052_BHAR	09_PRE
Am Rain 2	Waldtal	232	23201	232002		21 102_HEXP	09_PRE
Am Rain 1	Waldtal	232	23201	232002		3 102_HEXP	09_PRE
Sudetenstr. 16	Oberer Richtsberg	243	24303	243025		22 101_HKON	10_HED
Am Richtsberg 78	Oberer Richtsberg	243	24302	243017		28 082_TVER	09_PRE
Potsdamer Str. 10	Oberer Richtsberg	243	24305	243010		10 101_HKON	08_REL
Potsdamer Str. 12	Oberer Richtsberg	243	24305	243010		16 101_HKON	10_HED
Potsdamer Str. 14	Oberer Richtsberg	243	24305	243010		27 102_HEXP	09_PRE
Potsdamer Str. 2	Oberer Richtsberg	243	24305	243010		28 090_PRE	05_ADA
Sudetenstr. 10	Oberer Richtsberg	243	24303	243025		25 102_HEXP	05_ADA
Sudetenstr. 12	Oberer Richtsberg	243	24303	243025		23 102_HEXP	10_HED
Sudetenstr. 14	Oberer Richtsberg	243	24303	243025		27 101_HKON	08_REL
Sudetenstr. 8	Oberer Richtsberg	243	24303	243025		25 082_TVER	08_REL
Neue Kasseler Str. 12C	Nordviertel	231	23101	231017		1 040_EPE	07_TRA
Am Rain 4	Waldtal	232	23201	232002		18 102_HEXP	04_EXP
In der Badestube 3	Oberer Richtsberg	243	24305	243014		30 090_PRE	08_REL
Cappeler Str. 19	Hansenhaus	242	24201	242027		20 102_HEXP	04_EXP

Abbildung 151: Beispiel: Ausriss aus der Adressdatenbank mit Adresse, Ortsteil und dominantem Milieu, Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung

dann mit den entsprechenden Geo-Milieudaten abgeglichen wird und zeigt, wie die milieuräumliche Beteiligung konkret ausgesehen hat. Dabei müssen die Datenschutzregeln natürlich streng eingehalten werden.

Diese Verfahren können analog auch für die Migrantenumilieus bzw. Geo-Milieus genutzt werden.

## 9.6. Marburg, Milieus und Beteiligung – Ein Zwischenfazit

Die Universitätsstadt Marburg bringt durch die überdurchschnittlich hohen Anteile beteiligungsnaher Milieus sehr gute Voraussetzungen für eine gelingende Partizipation im Allgemeinen und ein deliberativ-inkludierendes Vorgehen im Besonderen mit. Mit dem entsprechenden Beteiligungskonzept und den darin enthaltenen Leitlinien wurde eine breite und solide Grundlage für eine erfolgreiche Beteiligungspolitik geschaffen, welche durch den Rückgriff auf die genannten Erfolgsfaktoren weiter gestärkt werden kann.

Die starke Präsenz beteiligungsnaher Milieus schafft eine gute Ausgangsbasis. Allerdings muss dieses Urteil in zwei Punkten eingeschränkt werden. Zum einen ist der hohe, in manchen Stadtvierteln dominierende Anteil von Studierenden zu berücksichtigen, die sich meist nur temporär in der Stadt aufhalten. Diese überschaubare Präsenz kann insbesondere bei mittel- bis längerfristig ausgerichteten Themen und Projekten zu einer erheblich beschränkten Beteiligungsbereitschaft führen<sup>54</sup>.

Auf der anderen Seite sind die Ausgangsbedingungen für erfolgreiche Bürger- bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung in den **Ortsteilen mit besonderem Förderbedarf** deutlich ungünstiger. Hier gilt es, mit einer Kette von integrierten Maßnahmen belastbare Grundlagen für eine Beteiligungskultur zu schaffen und die vorhandenen Einrichtungen und Ansätze weiterzuentwickeln. Dazu müssen sprachliche Defizite abgebaut, Kontaktmöglichkeiten verstärkt, der Nutzen von Beteiligungsverfahren verständlich kommuniziert und die spezifischen Anliegen der Bewohnerinnen

<sup>54</sup> Siehe auch Ritter, F.P.: Aktuelle Herausforderungen der kommunalen Bürgerbeteiligung am Beispiel der Stadt Heidelberg. In: Bätge, F., Effing, K., Möltgen-Sicking, K., Winter, T. (Hrsg.) Politische Partizipation. Kommunale Politik und Verwaltung. Springer VS, Wiesbaden 2021, S.235-256

und Bewohner ermittelt und, soweit möglich, in die Verfahren einbezogen werden. Die genannten Maßnahmen beeinflussen auch andere Handlungsfelder erfolgreicher Teilhabe wie Bildung und Berufseinstieg und sind insofern als Querschnittsaufgaben zu verstehen.

Die in diesem Kapitel beschriebenen Erfolgsfaktoren sind aus der Perspektive und mit dem Ziel einer möglichst repräsentativen, inhaltlich argumentierenden und ausgleichenden sowie Konsens- bzw. Kompromisse-suchenden Beteiligungspraxis entstanden und untersucht worden. Dahinter steht ein spezielles Verständnis von Partizipation als zusätzlichem Pfeiler einer bürgerorientierten Urban Governance<sup>55</sup>.

---

55 Zur Diskussion über die Rolle der Beteiligung für und in der lokalen Demokratie, s.a. Lobeck, M., Selle, K., Wiegandt, C.-C.: Mehr als Bürgerbeteiligung vhw-Werkstadt Nr. 58, März 2021

# 10. Zusammenfassung und ergänzende Handlungsempfehlungen

Die Universitätsstadt Marburg zeichnet sich durch eine ganze Reihe positiver, teilweise unitärer Eigenschaften aus. Studierende sorgen für Vitalität und Belebung des öffentlichen Raumes, die Innenstadt wird von ihren Besucherinnen und Besuchern als überdurchschnittlich attraktiv bewertet, und ihre touristische Anziehungskraft ist hoch (IFH Köln 2020: 24). Naturnähe und eine relativ dünne Besiedlung des Stadtgebietes sind ebenfalls zu nennen. Ökonomisch ist Marburg als ein führender Pharma- und Gesundheitsstandort zukunftsfähig aufgestellt, in enger Vernetzung mit dem Wissenschaftsbetrieb an Universität und Klinikum.

Gleichwohl sieht sich die Stadt mit mehreren Herausforderungen konfrontiert, die sich teilweise bereits deutlich, teilweise erst in Ansätzen abzeichnen. Die vorliegende Analyse hat versucht, diese Herausforderungen in den unterschiedlichen Handlungsfeldern der Stadtpolitik unter besonderer Nutzung des Instrumentes der sozialen Milieus deutlich zu machen. Die Liste der Herausforderungen ist vielfältig. Sie umfasst ebenso bundesweite Trends, denen sich die Stadt nicht entziehen kann, wie regional- und lokalspezifische Gegebenheiten und Perspektiven. Das Spektrum reicht von rückläufigen Studierendenzahlen und deren Folgen über das Erfordernis einer Verbreiterung der Wirtschaftsstruktur, einer zukunftsfähigen, integrierten Wohnungspolitik bis zum Abbau von teilträumlichen Segregationstendenzen und der Förderung der Teilhabe bei Arbeit und Wohnen. Zudem gilt es, die abnehmende Dynamik des Landkreises und dessen gemischte Zukunftsperspektiven im Blick zu behalten.

Eine breit angelegte Gemeinwesen- und Quartiersarbeit, unterstützt von zivilgesellschaftlichen Akteuren, ist längst im engagierten Einsatz. Die Bevölkerung wird durch ein umfangreiches Beteiligungsangebot in die Stadtgestaltung einbezogen. Zugleich besteht jedoch in mehreren Handlungsfeldern ein Anpassungs- bzw. Erweiterungsbedarf. Als sinnvolle Ergänzung erscheint etwa ein Ausbau der Ko-Produktion in den Feldern „Wohnen“ und „Arbeit“

unter Einbeziehung aller relevanten Stakeholder, um den anstehenden Herausforderungen zu begegnen. Dies gilt ebenso für das Erfordernis einer noch stärker **integrierten Stadtentwicklungspolitik**, deren künftige Erfordernisse gerade auch durch die Milieubrille deutlich gemacht werden können, wie etwa bei der nötigen Verzahnung von Arbeitsplatz-, Infrastruktur- und Wohnungsangeboten.

Im Weiteren werden die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung kurz zusammengefasst. Dazu zählt auch ein kurzer Blick auf die Perspektiven der Region.

## (1) Milieustruktur und räumliche Verteilung

Marburg verfügt über eine **breit gefächerte Milieulandschaft**, die von **jüngeren und kreativen Milieus** geprägt wird. Zudem ist bei den drei in Marburg im Deutschland-Vergleich deutlich überrepräsentierten Milieus – Expeditiv- / EPE, Adaptiv-Pragmatische- / PRA und Performer- / PER – grundsätzlich eine weitere Zunahme in Deutschland zu erwarten. Im Kern entspricht die Milieuverteilung den entsprechenden Strukturen in den ähnlich großen Universitätsstädten Gießen und Tübingen.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der hohe, aber leicht rückläufige Anteil von Studierenden entscheidend zum hohen Anteil der **Expeditiven** beiträgt. Der absehbare Rückgang der Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger in den nächsten Jahren kann zu einem Abschmelzen dieses modernen und flexiblen Milieus führen, wenn es nicht gelingt, Studienabsolventen durch geeignete Maßnahmen wie der weiteren Diversifizierung des Jobangebotes stärker als bisher zum Verbleib zu bewegen.

Auffällig ist der im Stadtvergleich deutlich geringere Anteil der **Migrantenmilieus** an allen Milieuhaushalten. Zwar studieren auch in Marburg viele „Bildungsausländerinnen und -ausländer“, doch der Anteil der Milieus der Mitte im mittleren Alter ist vergleichsweise gering. Dies zeigt sich auch im relativ geringen Anteil von EU-Ausländerinnen

und -Ausländern in der Stadt. Von der Arbeitsmigration nach Deutschland profitiert Marburg nur in geringem Maße.

Teilräumlich unterscheiden sich **Kernstadt und Außenstadt** in der Milieuzusammensetzung erheblich. Die Leitmilieus – KET, LIB, PER – sind in der Außenstadt stark vertreten, wobei die Performer dort einen höheren Anteil ausmachen als in der Kernstadt, was auch durch den Mangel an bedürfnisgerechten Wohnungen in der Kernstadt begründet sein kann. In den meisten Teilen der Kernstadt besteht eine breite Milieumischung, die allerdings bis zur Dominanz der *Expeditiven* und der entsprechenden Altersgruppen reicht, wie in der Altstadt. Ausnahmen sind die vier **Ortsteile mit besonderem Förderbedarf** mit hohen Anteilen der hedonistischen Milieus und der *Traditionellen* – dort handelt es sich um lebensweltlich polarisierte Strukturen, die sich zeitweise auch in relativ hohen rechtspopulistischen Stimmenanteilen niedergeschlagen haben. In Waldtal und Stadtwald sind deutlich breitere Strukturen zu beobachten als im Großsiedlungsbereich am Richtsberg.

Bis auf die Baublockebene lassen sich in Marburg sechs **Milieucluster** unterscheiden. Die Milieustruktur der jeweiligen Bevölkerung korrespondiert eng mit den sozialen Indi-

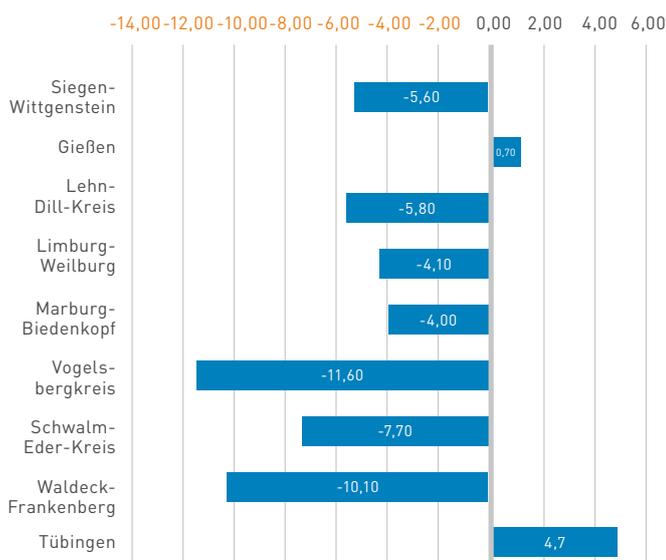
katoren bzw. Variablen, die in der Matrix im Anhang zusammengefasst werden. **Hauptaufgabe** bleibt, die Mischung zu erhalten und zu verbreitern, sowohl unter Milieu-, Herkunfts- als auch Altersstruktur- und sozialen Aspekten<sup>56</sup>.

## (2) Demografische Entwicklungen und sozialräumliche Strukturen

Die **Bevölkerungsdynamik** in Marburg ist **geringer** als in vergleichbaren Universitätsstädten. Besonders deutlich wurde dies in den Jahren der Pandemie, doch auch zwischen 2011 und 2019 blieb Marburg deutlich hinter Gießen und Tübingen zurück. Anders als in Gießen oder Tübingen folgt der Landkreis der Entwicklung in der weiteren Region Marburg mit insgesamt stagnierenden Zahlen.

Der Rückgang bei den **18-25-Jährigen** seit 2019 spiegelt die Corona-Folgen am Uni-Standort und die allgemeine „demografische Delle“ in der Altersgruppe der **Studienanfängerinnen und -anfänger**. Dagegen ist der zunehmende Wanderungsverlust bei den **Kindern unter 6 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit** (auch) Ausdruck für eine Familienwanderung zur Verbesserung der Wohnsituation, einschließlich der Eigentumsbildung. Dieser Befund kann durch Bevölkerungs- und Fertigstellungsdaten in den benachbarten Gemeinden erhärtet werden.

**BBSR-Prognose 2017 bis 2040**



**StaLa-Prognose 2018 bis 2040**

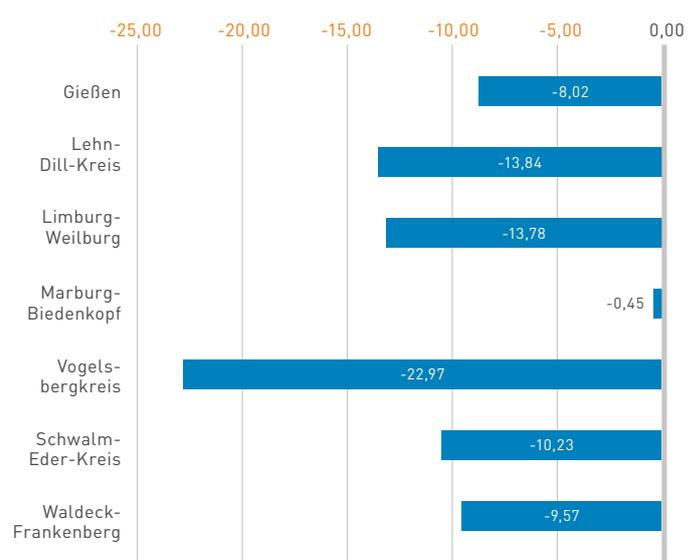


Abbildung 152: Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Quellen: BBSR 2018 und Statistisches Landesamt Hessen 2019

56 Zur Maßnahmenvielfalt vgl. BBSR (Hrsg.): Soziale Vielfalt im Blick. BBSR-Online Publikation 7/2019.

Während die **Wanderungsverluste** Marburgs bis 2017 überwiegend auf Großstädte wie Frankfurt oder Berlin entfielen, haben sich ab 2018 die zuvor positiven Bilanzen gegenüber dem Restkreis Marburg-Biedenkopf deutlich verschlechtert. Die Abwanderung der Jüngeren in die Metropolen – etwa durch die *Expeditiven* nach Uni-Abschluss – wird inzwischen verstärkt durch die **Familienabwanderung ins Umland**. Insgesamt hat die Stadt zwischen Ende 2015 und Ende 2020 saldiert knapp 6.500 deutsche Staatsangehörige verloren und 2.300 ausländische Staatsangehörige hinzugewonnen.

Das BBSR rechnet für den Kreis Marburg-Biedenkopf und weite Teile der umliegenden Region mit einem **Bevölkerungsrückgang** bis 2040 von minus 4 %, der auch die Unter-20-Jährigen betrifft. Demgegenüber fällt der Rückgang nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes für den Zeitraum 2018 bis 2040 mit einem Minus von 0,45 % deutlich moderater aus (siehe Abbildung 152), weist aber zugleich auf die Unsicherheiten der Prognostik für den Raum Marburg hin.

**Kleinräumig** ist die Bevölkerungsstrukturentwicklung in engem Zusammenhang mit der **sozialen Lage** sowie den Studierenden in den Ortsteilen zu sehen. Während in der Altstadt zwei Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 16 und 29 Jahren alt sind, bewegt sich der Anteil der **Seniorinnen und Senioren** in der Außenstadt durchgängig deutlich über dem Niveau der Kernstadt. Besonders auffällig ist die **hohe Konzentration von Zugewanderten** in einigen Ortsteilen, insbesondere im Rahmen der Fluchtzwanderung seit 2015, vor allem am Richtsberg. Dort lebten 2021 etwa 35 % aller ausländischen Kinder und Jugendlichen in Marburg, bei einem Gesamtanteil des Ortsteils an der Bevölkerung von 8 %.

Die wachsende Konzentration einiger Bevölkerungsgruppen in ausgewählten Ortsteilen spiegelt sich im **Segregationsindex**, der Maßzahl für die (Un-) Gleichverteilung einer Gruppe zwischen den Ortsteilen wider. Bei den Geflüchteten aus den Haupt-Asylherkunftsländern ist er zuletzt weiter gestiegen, ähnlich hoch ist er bei Studierenden und am höchsten bei ausländischen Kindern und Jugendlichen.

## Die Sozialräume in Marburg

Es lassen sich – entsprechend der Milieuclusterung – sechs **Sozialräume** unterscheiden. **Cluster 1** umfasst die Altstadt und das Campusviertel. Prägend sind der sehr hohe Anteil von Studierenden, ein mehr als 70 %-iger Anteil von kreativen und urbanen Milieus, eine durchschnittliche Kaufkraft, ein sehr geringer Anteil von Familien mit

Kindern sowie niedrigen SGB-II und SGB-XII-Quoten. **Cluster 2** ist breiter gemischt, auch mit gehobenen Milieus, einem etwas geringeren Studierendenanteil als in Cluster 1 und unterdurchschnittlichen Quoten im SGB II und XII. **Cluster 3** umfasst 12 Ortsteile, mit höheren Anteilen von bürgerlichen und gehobenen Milieus, einem geringeren Anteil von Migrantenumilieus, niedriger und überwiegend leicht rückläufiger SGB II-Quote sowie leicht steigender SGB-XII-Quote bei den Älteren.

**Cluster 4** umfasst die **vier Ortsteile mit besonderem Förderbedarf**, mit sehr geringer Kaufkraft, einem hohen Anteil von Hedonisten, aber auch Bürgerlich-Traditionellen sowie weit überdurchschnittlichen Sozialtransfer-Quoten. Allerdings sind unterschiedliche Entwicklungsmuster in den Ortsteilen erkennbar. Während die SGB-II-Quoten am Richtsberg in den letzten Jahren gestiegen sind, ist in Waldtal und Stadtwald ein leichter Rückgang zu beobachten. Hier schlägt sich der deutlich höhere Anteil von Studierenden nieder, obwohl in Waldtal der Anteil von Menschen aus den Haupt-Asylherkunftsländern ähnlich hoch ist wie am Richtsberg. Auffallend ist die erheblich höhere Quote der Grundsicherung im Alter in Waldtal und am Unteren Richtsberg, während am Oberen Richtsberg fast die Hälfte der Kinder unter 16 Jahren in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften leben.

**Cluster 5** – Wehrshausen und Dagobertshausen – weist die mit Abstand höchste Kaufkraft und den höchsten Anteil von Seniorinnen und Senioren auf, ohne dass Anzeichen für Altersarmut erkennbar sind. Dominierend sind die Leitmilieus der *Konservativ-Etablierten* und *Liberal-Intellektuellen*; zugleich ist der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund dort am geringsten.

**Cluster 6** erstreckt sich über die sonstigen Außenstadtteile, die Kaufkraft liegt nur leicht über dem Marburger Mittel. Prägend sind hohe Anteile von Bürgerlich-Traditionellen, aber auch vielen Haushalten aus dem (älteren) Milieu der Prekären. Die SGB-II-Quote ist in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als in den meisten anderen Ortsteilen.

Der **Sozialwohnungsbestand** entfällt zu mehr als 55 % auf die vier Ortsteile in **Cluster 4**, allein gut 30 % auf den Oberen Richtsberg. Dort leben 27 % der Bewohnerinnen und -bewohner in preisgebundenen Wohnungen. Die Milieuverteilung und die SGB-II-Quote im Sozialwohnungsbestand entspricht weitgehend dem Versorgungsziel; so stellen die sozial schwächeren Milieus 61 % der Haushalte im Bestand. Allerdings zeigt ein Vergleich zwischen der Anzahl der Sozialwohnungen und der Zahl der SGB-Bedarfsge-

meinschaften in den Ortsteilen eine sehr **unterschiedliche teilräumliche Versorgungslage**.

Da ca. ein Drittel des gebundenen Bestandes (Stand 2020) bis 2031 aus der Bindung fällt, ist eine (Über-) Kompensation durch neue geförderte Wohnungen erforderlich. Der Neubau sollte auch dezentrale Komponenten haben, um die soziale Mischung zu stärken und eine zu starke räumliche Konzentration einzelner Gruppen zu vermeiden.

### (3) Stand und Perspektiven von Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Der Milieuforschung fällt auch bei der Bewertung der Handlungsfelder „Beschäftigung/ Arbeitsmarkt“ und „Wirtschaftsstruktur“ eine wichtige Rolle zu, da sich in den Milieus die spezifischen beruflichen Orientierungen und Qualifikationen mit den parallelen Wohnungs- und Infrastrukturbedürfnissen verbinden. Gerade im Blick auf die angestrebte Zuwanderung von (hoch-) qualifizierten Fachkräften und Experten kann dieser Mehrwert in einem integrierten Ansatz genutzt werden, etwa hinsichtlich der relevanten Milieus der *Pragmatischen*, der *Performer* sowie solcher *Expeditiver*, die nach dem Studienabschluss zum Verbleib in Marburg bewegt werden können.

Die **Beschäftigungs- und Wirtschaftsstruktur** in Marburg und dem umliegenden (Rest-) Kreis und deren Perspektiven sind insgesamt ambivalent zu bewerten. Zu Beginn der 2020er Jahre rangierte der Kreis Marburg-Biedenkopf bundesweit im Mittelfeld der Regionen. Der „Teilhabeatlas Deutschland“ des Berlin Instituts ordnet den Kreis im Hinblick auf die **Teilhabechancen der Bewohnerinnen und Bewohner** dem Cluster 5 – „Ländliche Regionen mit vereinzelt Problemen“ zu (Berlin-Institut 2019: 15). Im „**Prognos Zukunftsatlas 2019**“ des Prognos-Instituts<sup>57</sup> belegt der Kreis bundesweit **Rang 235** und fällt damit in die Perspektiv-Kategorie mit der Bewertung „ausgeglichene Chancen und Risiken“. Im „Dynamikranking“ ist der Kreis 2019 um nahezu 200 Ränge gegenüber 2016 zurückgefallen und rangierte kurz vor der Corona-Pandemie nur auf Rang 371 unter den 401 Kreisen und Städten. Kritisch wurden in diesem Kontext die Wettbewerbs- und Innovationskraft des Kreises und der Region mit ihrem langsamen und nur bedingt diversifizierenden Strukturwandel bewertet.

So steht dem auch wissenschaftlich angebundenen und vernetzten Pharmastandort Marburg ein Restkreis ge-

genüber, in dem das Verarbeitende Gewerbe trotz eines gewissen Rückgangs weiterhin eine relevante bis dominante Rolle spielt. Ausdruck für dieses ökonomische Stadt-Umland-Gefälle ist auch die für eine Mittelstadt geringe **Auspendlerquote** in Marburg von 37 % (2021). Diese Zahl reflektiert einerseits einen hohen „Selbstversorgungsgrad“, zeigt andererseits aber das begrenzte wirtschaftliche (Wachstums-) Potenzial des übrigen Kreises in seiner aktuellen Wirtschaftsstruktur.

Entsprechend geringer fällt in Marburg im Vergleich zu Gießen oder Tübingen der Zuwachs bei den Wohnort-Beschäftigten aus. Zudem hat Marburg einen weit überdurchschnittlich hohen Anteil von Teilzeitbeschäftigten.

Erforderlich ist insgesamt eine weitere **Diversifizifizierung** der Wirtschaftsstruktur und der Jobangebote in Stadt und Kreis, etwa im IT-Bereich, um neben den vorhandenen Stärken und positiven „weichen“ Standortvorteilen die Bindungskraft und Anziehungskraft in der Breite zu erhöhen und positive Agglomerationseffekte zu schaffen.

Verstärkte Beachtung muss auch die vermehrte Abkoppelung von Arbeits- und Wohnort im Zuge des verstärkten **Homeoffice**-Angebotes finden, zumal in Marburg das entsprechende Potenzial bislang weit unterdurchschnittlich ausgeschöpft worden ist. Denkbar ist, dass ein Teil der Homeoffice-affinen Milieus ihre Wohnbedürfnisse in größerer Entfernung von der Stadt Marburg realisieren und damit auch die Sozialstruktur beeinflussen können. Zudem dürfte die fortschreitende **Digitalisierung** in vielen regional tätigen Branchen zu einem Arbeitsplatzverlust führen, der durch Neuansiedlungen von Zukunftsbranchen kompensiert werden muss.

Gewisse Erfolge sind in der Region bei der Arbeitsmarktintegration der in den letzten Jahren **geflüchteten Menschen** zu beobachten: Auf der Kreisebene wurden Mitte 2021 erstmals mehr Beschäftigte als Arbeitssuchende aus den Haupt-Asylherkunftsändern (HKL) registriert. Die besondere Lage der HKL-Personen am Arbeitsmarkt in der Region wird auch darin deutlich, dass sie im Kreis Marburg-Biedenkopf knapp die Hälfte aller ausländischen Arbeitssuchenden stellen, deutlich mehr als in den meisten Großstädten. Hier gilt es, die Zusammenarbeit zwischen der regionalen Wirtschaft und den Vermittlungsstellen weiter zu intensivieren.

57 <https://www.prognos.com/de/projekt/zukunftsatlas-2019> Die nächste Ausgabe erscheint im Laufe des Jahres 2022.

#### (4) Wohnen und Wohnungsmarkt

Entwicklungsanalysen und Handlungsempfehlungen zum Thema „Wohnen und Wohnungsmarkt“ wurden bereits im Kapitel 7.5 vorgelegt. Im Kontext dieser Zusammenfassung ist vor allem die Notwendigkeit einer **integrierten Gesamtplanung** hervorzuheben, in der die Ziele der Wirtschaftsförderung, der sozialen und der allgemeinen, auch qualitativen Wohnungsversorgung, des Umwelt- und Klimaschutzes und der sozialen Mischung abgewogen und aufeinander abgestimmt werden müssen. Potenzielle Zielkonflikte, wie „Freiflächenentwicklung versus Verdichtung“<sup>58</sup> können durch innovative Konzepte verringert werden, bedürfen jedoch auch einer politischen Priorisierung. Grundsätzlich scheint das Zusatzpotenzial für den Wohnungsbau im Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen bundesweit in vielen Städten durchaus hoch zu sein, wie eine aktuelle BBSR-Studie ermittelt hat (BBSR 2022).

Um den zu erwartenden Entwicklungen und Trends begegnen zu können besteht das Erfordernis eines verbreiterten, quantitativ und räumlich ausgewogenen **Wohnungsangebotes** über **alle Segmente** hinweg. Dazu gehört neben der Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch ein leistbares Angebot für berufstätige Haushalte mit Kindern, sowohl um den Zuzug nach Marburg zu ermöglichen als auch um entsprechende Haushalte und **Milieus** zum Verbleib zu bewegen. Dies schließt auch die Wohneigentumsangebote ein, zumal diese für einige Milieus weiter an Attraktivität gewonnen haben. Hier ist auch an mehrere **Migrantenmilieus** mit ihrer bisherigen „Unterversorgung“ zu denken, wobei Konzepte innerhalb ihrer bisherigen räumlichen Umfeldler ihre „Brückenfunktion“ sichern könnten.

Schließlich sollte auch die Mieter- oder Eigentüternachfolge vieler älterer Haushalte, etwa der Traditionellen, bedacht werden, damit deren Nachfolge nicht zu einer weiteren Segregation sozial benachteiligter Gruppen führt. Grundsätzlich ist beim sozialen Wohnungsbau und der Vermietungspraxis die dezentrale Ausrichtung zu fördern, insbesondere im Zusammenwirken mit den Wohnungsunternehmen, aber auch den privaten Vermietern, denen eine erhebliche Bedeutung zufällt.

#### (5) Gesellschaftliche Teilhabe – Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung

Die engagierte und umfangreiche Gemeinwesen-, Quartiers- und Beteiligungsarbeit in Marburg kann durch das **Milieuwissen** und den teilweise darauf aufbauenden Ansatz „inkludierender Beteiligungsverfahren“ sinnvoll ergänzt und erweitert werden. Mit Hilfe der Geo-Milieudaten kann eine milieuorientierte Kommunikation und Information der verschiedenen Bevölkerungsgruppen erfolgen. Zudem können Einladungen gezielt vorgenommen werden, um so das Ziel einer breiten, alle Bevölkerungsgruppen einbeziehenden Beteiligung aktiv zu fördern.

Milieubezogen sind nicht nur die jeweils genutzten Informationsmedien bekannt, sondern auch die typischen Hürden, die häufig eine Mitwirkung verhindern. Dabei spielen Aspekte wie „fehlende Kenntnisse über Beteiligungsinhalte“ ebenso eine Rolle wie das Gefühl, vom Thema nicht persönlich betroffen zu sein, Zweifel, ob man „überhaupt willkommen ist“ oder das Gefühl, dass eine Teilnahme „so wieso nichts“ bewirke. Zudem herrscht bei vielen Milieus oft Zweifel darüber, ob und wie die Kommune mit den Ergebnissen umgehen werde. Durch eine entsprechende inhaltliche und kommunikative Gestaltung der Verfahren und ihrer Rahmenbedingungen kann diesen Hindernissen entgegengearbeitet werden, um so die gesellschaftliche Teilhabe insgesamt zu stärken und zudem breit akzeptierte inhaltliche Ergebnisse zu erreichen.

Darüber hinaus können weitere Erfolgsfaktoren, die sich in der Praxis bewährt haben, in die Verfahrensgestaltung einbezogen werden. Dazu zählt ein vorgelagertes **Stimmungsbild**, um einen Einblick in die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner im Beteiligungsgebiet zu erhalten, die deliberative Gestaltung des Verfahrens, die Verpflichtung der Stadt zu einem prüfenden Umgang mit den Ergebnissen der Verfahren (*compliance*) und eine **Evaluation** der Wirkung des Verfahrens auf die Teilnehmenden.

#### (6) Sonstige Anwendungsfelder der Milieuforschung

Die vorliegende Analyse konnte nicht sämtliche potenziellen Anwendungsmöglichkeiten der Milieuforschung einbeziehen. Neben den genannten Handlungsfeldern kann das Milieuwissen auch gezielt zur Konzeptionierung und Umsetzung zentraler Zukunftsaufgaben eingesetzt wer-

---

58 Unveröffentlichter Beitrag von C. Peters (Hamburg) bei der Sitzung des vhw-Kuratoriums am 31.3.2022

den. Dazu zählen u.a. die **Digitalisierungspolitik** in der Kommune, die Ausgestaltung von **Mobilitäts- bzw. Verkehrskonzepten** oder ergänzende Maßnahmen zum **Klimaschutz** bzw. zum Umgang mit dem Klimawandel. Diese Themen können im Zuge von Beteiligungsverfahren aufgegriffen und milieuentwicklungsorientiert behandelt werden.

### Ergänzende Handlungsempfehlungen

- Stärkung der Kooperation und Vernetzung zur **beruflichen Integration und Teilhabe**, insbesondere von **Geflüchteten**.<sup>59</sup> Dabei sollten Jobcenter, der Fachbereich Integration, die regionale IHK und größere Unternehmen abgestimmt zusammenarbeiten.
- Kurz erwähnt wurde das Erfordernis einer **intensiveren Abstimmung** zwischen den Wohnungsunternehmen, den relevanten Fachbereichen und Vertreterinnen bzw. Vertretern der privaten Vermieter. Dies könnte durch eine Wiederbelebung des „**Runden Tisches**“ geschehen<sup>60</sup> oder durch andere Formate. In der Tendenz kann dies in einem zentralen Handlungsfeld zu einer Form von Ko-Produktion führen.
- Im **Innenstadtbereich** können die Ergebnisse der IFH-Studie in Verbindung mit einem veränderten Nutzungsverhalten in den Altersgruppen und den Milieus zu antizipierenden Anpassungsprozessen genutzt werden.
- Die Universitätsstadt Marburg kann ihre **Kommunikationsstrategie** erweitern – sowie milieugerecht ausgestalten –, um auch außerhalb der engeren Region über die Vorteile und Attraktoren von Stadt und Umland zu informieren. Eine zusätzliche Zielgruppe könnten Menschen aus den EU-Staaten sein, die bislang in Marburg stark unterrepräsentiert sind und zur nötigen Erweiterung des Jobangebotes beitragen können.

- Grundsätzlich zu empfehlen ist – neben den erwähnten Maßnahmen wie dem Aufbau eines Baulandkatasters oder der breiten Nutzung innovativer Baukonzepte – der Aufbau eines **Monitoringsystems**, welches sich über alle relevanten Handlungsfelder erstrecken sollte. Dieses kann sowohl im Rahmen der integrierten Planung als auch als „Frühwarnsystem“ eingesetzt werden.
- Dazu kann auch der Milieubereich beitragen, etwa durch ein **Update der kleinräumigen Milieu- und Kaufkraftverteilung** im Rhythmus von etwa zwei Jahren. Die Neumodellierung des Sinus-Milieumodells Ende 2021 kann zusätzlicher Anlass für ein solches Vorgehen sein<sup>61</sup>.

Viele der Ergebnisse lassen sich auf ähnlich strukturierte Städte übertragen, insbesondere die mittelgroßen Universitätsstädte. Gleichzeitig wurde jedoch deutlich, dass lokale und regionale Spezifika eine erhebliche Wirkungsbreite haben und für vertiefte Kontextanalysen unverzichtbar sind.

Zugleich eröffnet der Rückgriffe auf die Milieuforschung und die Geo-Milieus neue und erweiterte Möglichkeiten, Maßnahmen wesentlich präziser auf Bedürfnis- und Sozialraum-Lagen auszurichten und so als zusätzliche Basis für eine antizipierende Planung zu dienen.

---

59 Abzuwarten bleibt, welche Auswirkungen die Fluchtzuwanderung aus der Ukraine auf die Lage in Marburg haben wird.

60 Dieser Wunsch wurde auch in den Expertengesprächen vorgebracht.

61 Siehe dazu auch die Sinus-Unterlagen zum Milieuworkshop im Herbst 2021

# ANHANG

## Übersicht der Indikatoren und Variablen auf Ortsteilebene

Tabelle 1: Anteile der Sinus-Milieus auf der Ebene der Marburger Ortsteile

Nr.	Name	010_KET	020_LIB	030_PER	040_EPE	050_BUM	060_PRA	070_SOK	080_TRA	090_PRE	101_HKON	102_HEX
211	Alstadt	3,3	0,2	7,7	54,0	0,2	18,8	6,2	1,2	0,4	0,0	8,1
212	Weidenhausen	4,8	1,2	5,8	30,3	6,7	5,8	6,5	4,0	1,3	1,7	31,9
213	Campusviertel[3]	7,8	2,0	7,6	39,1	0,3	21,5	7,2	3,1	0,2	0,0	11,2
214	Südtel	6,7	2,8	17,7	22,2	3,2	29,8	4,4	6,4	0,8	0,0	6,0
210	<b>Innere Kernstadt</b>	<b>5,7</b>	<b>1,8</b>	<b>12,3</b>	<b>34,4</b>	<b>2,2</b>	<b>23,2</b>	<b>5,6</b>	<b>4,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>9,8</b>
221	Grassenberg	6,9	25,3	16,0	15,8	3,1	22,0	7,1	0,4	0,0	0,0	3,4
222	Ockershausen	15,8	5,7	6,8	2,6	14,7	14,4	10,5	13,3	8,1	1,9	6,2
223	Stadtwald	5,6	0,0	1,4	1,0	4,0	25,0	4,8	13,9	4,3	17,8	22,1
220	<b>Westliche Kernstadt</b>	<b>11,5</b>	<b>11,5</b>	<b>9,2</b>	<b>6,8</b>	<b>9,4</b>	<b>18,3</b>	<b>8,6</b>	<b>9,1</b>	<b>4,9</b>	<b>3,3</b>	<b>7,3</b>
231	Nordviertel	12,0	2,3	8,7	22,0	8,6	11,4	3,5	13,2	1,0	1,0	16,3
232	Waldtal	0,8	0,0	0,5	16,0	5,2	1,4	0,0	18,9	0,0	9,4	47,8
233	Ortenberg	12,4	14,1	13,3	20,2	2,7	22,4	4,6	3,7	1,2	0,0	5,4
234	Lahnberge	3,4	10,3	48,3	0,0	6,9	13,8	10,3	0,0	0,0	0,0	6,9
230	<b>Östliche Kernstadt</b>	<b>10,5</b>	<b>6,1</b>	<b>9,4</b>	<b>20,4</b>	<b>6,1</b>	<b>13,8</b>	<b>3,4</b>	<b>10,7</b>	<b>1,0</b>	<b>1,8</b>	<b>16,9</b>
241	Südbahnhof	9,5	15,8	18,9	7,4	9,1	21,7	5,2	4,1	2,3	0,0	6,1
242	Hansenhaus	10,6	6,9	7,5	16,9	10,5	6,9	3,8	15,7	5,6	4,1	11,6
243	Oberer Richtsberg	0,8	2,9	2,5	0,1	4,7	1,6	2,9	20,9	7,5	40,7	15,4
244	Unterer Richtsberg	0,0	0,1	0,1	4,0	0,4	0,0	1,0	26,2	2,0	46,5	18,7
240	<b>Südliche Kernstadt</b>	<b>5,3</b>	<b>5,2</b>	<b>5,6</b>	<b>7,7</b>	<b>6,8</b>	<b>5,2</b>	<b>3,2</b>	<b>18,1</b>	<b>5,5</b>	<b>23,8</b>	<b>13,6</b>
342	Bauerbach	16,3	6,4	18,3	1,6	11,7	18,1	16,8	4,3	3,9	0,0	2,5
353	Bortshausen	14,5	0,0	5,1	0,0	27,4	6,0	17,1	12,8	6,8	5,1	5,1
351	Cappel	13,7	10,2	6,6	0,3	22,0	8,4	9,1	11,1	11,4	1,9	5,2
331	Cyrlaxweimar	13,6	15,0	4,9	0,0	19,2	6,6	2,4	2,1	35,9	0,0	0,3
324	Dageberrshausen	13,0	56,0	7,7	8,2	5,8	4,3	2,9	0,0	0,0	0,0	1,9
326	Dilschhausen	23,1	0,0	2,2	0,0	8,8	14,3	0,0	7,7	13,2	18,7	12,1
325	Einhausen	18,9	3,7	10,1	2,0	8,6	9,1	20,9	9,8	14,0	0,8	2,0
341	Ginseldorf	23,1	2,0	21,6	0,0	13,5	11,4	10,7	6,1	7,4	1,3	3,0
354	Haddamshausen	10,7	3,2	22,0	0,0	17,1	1,3	14,1	11,8	11,5	3,6	4,7
332	Heddershausen	18,0	10,9	5,5	0,0	27,3	1,6	5,5	5,1	26,2	0,0	0,0
333	Herrershausen	9,0	0,0	1,7	0,0	14,0	2,2	4,5	14,0	43,8	7,3	3,4
321	Marbach	12,6	23,7	16,8	2,3	10,1	20,1	9,0	1,9	1,1	0,0	2,3
322	Michelbach	18,1	7,9	11,2	0,3	14,7	9,7	25,9	8,1	3,7	0,0	0,4
344	Moischt	14,9	1,1	1,3	0,0	17,4	6,0	8,3	19,2	24,5	1,6	5,7
352	Ronhausen	13,4	0,8	0,8	0,0	42,0	2,5	3,4	11,8	25,2	0,0	1,4
348	Schroda	24,9	1,2	4,1	0,0	15,6	3,7	23,4	13,6	12,0	0,0	0,0
311	Wehrda	10,7	11,1	8,3	5,7	19,0	8,9	12,4	8,9	5,4	0,3	9,2
323	Wehrshausen	6,8	51,0	17,4	2,6	16,4	1,8	3,4	0,0	0,5	0,0	0,0
301	<b>Außenstadtteile</b>	<b>14,3</b>	<b>11,6</b>	<b>9,8</b>	<b>1,9</b>	<b>17,2</b>	<b>9,6</b>	<b>12,2</b>	<b>8,6</b>	<b>9,3</b>	<b>1,0</b>	<b>4,5</b>
	<b>Marburg</b>	<b>10,0</b>	<b>7,6</b>	<b>9,5</b>	<b>12,8</b>	<b>9,8</b>	<b>13,3</b>	<b>7,7</b>	<b>9,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>9,0</b>

Tabelle 2: Kaufkraftindex in den Marburger Ortsteilen

Stat. Bezirke: Kaufkraft-Index, Marburg = 100, Quelle: MBM/  
vhw

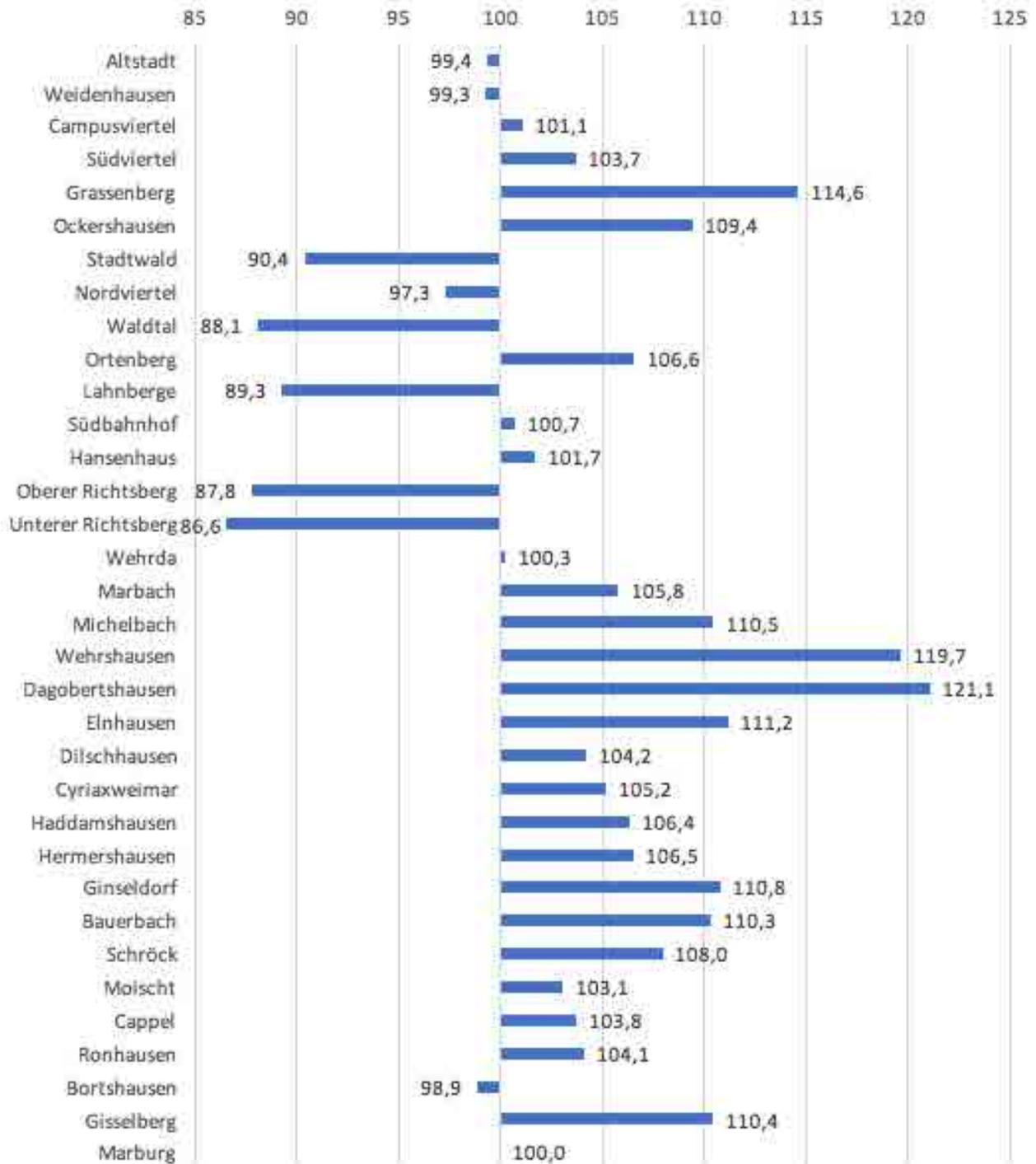


Tabelle 3: Indikatoren- und Variablen-Tabelle der Ortsteile

Indikator	KKR	Anteile Milieugruppen an allen Haushalten, in %	Mittlerer Alter (in Jahren)	Bevölkerung	Alterstruktur 2020	Ausländer/innen in % in Altersgruppen	nach Herkunft	Studie	SGB II Quoten: Personen in BIG	Veränderung Quote	SGB-XII Quoten	
<b>Ortsteil</b>	<b>Kaufkraft_Index (Stadt = 100)</b>	<b>Kreative Urbane; PER PRA EPE</b>		<b>Bevölkerung 1.1. 2022</b>	<b>Bis u 16 %</b>	<b>Ausl in %</b>	<b>nach Herkunft</b>	<b>Studie</b>	<b>SGB II Quoten: Personen in BIG</b>	<b>Veränderung Quote</b>	<b>SGB-XII Quoten</b>	
		<b>Bürgerlich-Traditionell; BUM TRA</b>		<b>Ver 2016-2021 in %</b>	<b>16 bis 29 %</b>	<b>Anteil Ausl u16</b>	<b>Anteil arab. Staaten mit Syr, Iraq EW</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Ver. Kinder Quote in PP 2015/2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	
		<b>Gehobene; LIB KET</b>			<b>65+ 2020 %</b>	<b>Anteil Ausl 16-29</b>	<b>Anteil Ex-SU* (ohne Baltikum) EW</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Ver. Quote u65 2017-2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
		<b>Hedonisten;</b>				<b>Anteil Ausl u65</b>	<b>Anteil Türker an allen EW</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
		<b>SOK</b>						<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
		<b>PRF</b>						<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
		<b>Anteil Migranten-Milieu-Haushalte</b>						<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2020</b>	<b>Quote SGBXII u65 2017</b>	
								<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2015</b>	<b>Anteil Pers u65 in SGB II_BG 2020</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	<b>Veränderung Quote in PP</b>	
	<b>MANBURG</b>	<b>100,0</b>	<b>35,6 19,4 17,6 14,3 7,7 5,3 17,1</b>	<b>77,091</b>	<b>-2,1</b>	<b>12,0 31,5 15,9 13,1 14,1 17,9 15,0</b>	<b>4,4 3,1 1,4 0,8</b>	<b>12,0</b>	<b>7,4 9,4 14,2 17,1</b>	<b>2,9</b>	<b>0,2</b>	<b>10,1</b>

Tabelle 4: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Nationalität in den Ortsteilen, 1.1.2016 bis 1.1.2021

Ortsteil	6-10 Jahre		11-15 Jahre		16-20 Jahre		21-25 Jahre		26-30 Jahre		31-35 Jahre		36-40 Jahre		41-45 Jahre		46-50 Jahre		51-55 Jahre		56-60 Jahre		61-65 Jahre		66-70 Jahre		71-75 Jahre		76-80 Jahre		81-85 Jahre		Ver. Dr. Ew. gesamt
	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	86 u.a.		
211 - Altstadt	-33	18	-6	8	-42	-87	-107	-51	-16	-56	-50	-4	-19	17	6	-14	17	2	-422														
212 - Weidenhausen	-5	0	-7	5	23	-61	18	2	-24	-29	-11	-5	4	30	9	8	8	0	-66														
213 - Campusviertel	1	12	-11	2	-75	108	6	-6	-31	-8	33	-4	8	-3	-10	9	17	2	-766														
214 - Südviertel	5	-8	-98	-18	-56	145	-184	-6	-40	-139	53	41	25	68	-11	-24	18	39	-517														
221 - Grassenberg	-24	6	0	27	-88	-69	-47	-34	-48	40	-3	-15	-11	7	-11	-19	36	20	-287														
222 - Ockershausen	-31	-10	-14	-18	-61	-98	-41	33	-23	-115	-31	30	25	33	-28	16	29	-3	-279														
223 - Stadtwald	-12	-7	-26	3	-88	-25	-10	2	-24	-4	21	37	3	17	-7	7	9	0	96														
231 - Nordviertel	12	12	-4	13	-107	-6	18	19	3	489	-23	10	-27	32	-11	-19	26	-11	-148														
232 - Waldtal	9	-13	-17	-18	-76	3	-18	1	12	-25	-9	-18	8	15	1	-13	14	-4	-142														
233 - Ortenberg	-19	-1	-13	-29	-51	-82	-58	-26	-43	-49	-14	12	-20	38	-12	-6	26	-6	-918														
234 - Lahnberge	0	-1	-1	0	-1	0	0	1	0	3	-1	0	3	0	0	0	0	0	0														
241 - Südbahnhof	-16	16	-6	-9	-44	2	-13	7	-22	-14	2	15	-8	0	-14	-17	1	-9	-65														
242 - Hansenhäuser	7	19	-18	9	-195	-78	-53	34	-14	-98	-55	35	-19	68	-21	-26	25	11	-392														
243 - Oberer Richtsberg	-47	-49	-6	-63	-111	-117	-50	-38	1	-95	-96	-7	6	55	-33	-47	32	16	-675														
244 - Unterer Richtsberg	5	3	-6	14	-48	-25	-3	6	3	9	28	-7	42	32	1	-6	3	15	-4														
311 - Wehrda	26	11	-11	-98	-182	-98	9	-23	-43	-93	46	10	25	19	-35	-53	21	18	-585														
321 - Marbach	-3	4	7	-10	-97	-41	-45	-44	-18	-43	-29	26	-28	2	-27	-26	47	6	-324														
322 - Michelbach	98	-87	49	-19	-19	-39	15	-5	-31	-27	87	-8	60	21	-8	-6	14	17	70														
323 - Wehrshäuser	5	-6	14	7	-2	7	12	3	-19	-23	-25	14	9	1	-11	11	4	-23															
324 - Dagobertshäuser	3	6	-8	-7	0	-10	-21	-3	2	-13	-2	-2	-15	6	3	-4	11	-4	-63														
325 - Einhausen	-15	7	0	-12	-40	-14	-19	-10	-14	-32	11	-20	20	18	-20	10	19	1	-110														
326 - Dirschshäuser	-1	0	-3	3	-5	-7	-5	2	2	1	-8	7	0	5	2	-9	0	1	-9														
331 - Cynaxweiler	-7	-5	-5	0	-6	4	-11	-11	19	0	12	15	-1	4	5	2	1	-2	55														
332 - Haddamshäuser	13	-2	-1	-12	-10	-6	1	7	-12	-7	-13	5	9	1	1	10	0	1	17														
333 - Hermershausen	10	1	-18	1	-1	-13	4	5	-2	-18	-4	12	-6	16	-2	-8	8	-4	-18														
341 - Ginseldorf	5	-6	3	-7	-33	-19	3	-4	5	-53	33	25	8	31	5	-2	-4	6	-80														
342 - Bauerfbach	2	20	2	-26	-42	-53	-17	1	-23	-43	-30	4	51	-5	-16	9	5	-3	-189														
343 - Schröck	-29	4	-7	-14	-24	-14	-26	-43	-8	-5	-57	53	1	17	-8	-14	12	4	-159														
344 - Moisch	8	-8	-15	8	-37	-35	-11	2	-33	-22	3	-3	-3	27	-1	-15	8	-9	-143														
351 - Ceppel	-10	5	-13	-89	-151	-88	-58	-15	-89	-139	-122	86	3	23	-19	-43	75	27	-601														
352 - Ronhausen	6	-6	3	-4	-7	-1	11	-10	5	-13	0	-3	4	2	-4	10	-3	-14															
353 - Bortshäuser	-8	4	2	-11	3	0	-9	-7	-14	19	-3	3	2	-7	-6	4	-1	-30															
354 - Gisselberg	-17	0	-7	-11	-39	-7	7	-14	-21	-31	-5	30	2	14	-16	0	16	6	-66														
<b>MARBURG</b>	<b>-114</b>	<b>-191</b>	<b>-152</b>	<b>-390</b>	<b>-1.598</b>	<b>1.285</b>	<b>-742</b>	<b>-220</b>	<b>-601</b>	<b>-1.238</b>	<b>-741</b>	<b>358</b>	<b>155</b>	<b>597</b>	<b>-304</b>	<b>-242</b>	<b>518</b>	<b>15</b>	<b>-6.086</b>														

Ortsteil	0-5 Jahre		6-10 Jahre		11-15 Jahre		16-20 Jahre		21-25 Jahre		26-30 Jahre		31-35 Jahre		36-40 Jahre		41-45 Jahre		46-50 Jahre		51-55 Jahre		56-60 Jahre		61-65 Jahre		66-70 Jahre		71-75 Jahre		76-80 Jahre		81-85 Jahre		Ver. ausl. Ew. gesamt
	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	Jahre	86 u.a.			
211 - Altstadt	0	0	-1	-11	-4	34	19	13	4	-4	5	2	4	-4	0	1	1	0	58																
212 - Weidenhausen	-1	-2	0	-3	-11	8	13	3	1	0	-6	4	5	0	0	1	1	0	11																
213 - Campusviertel	6	4	-7	-11	10	-41	-29	4	1	-4	7	2	3	-3	6	1	0	0	87																
214 - Südviertel	5	5	2	0	12	33	21	-18	1	9	-8	4	5	-3	8	3	2	-4	71																
221 - Grassenberg	1	0	2	-31	19	21	13	-10	-8	2	-1	1	-2	0	-4	6	1	1	30																
222 - Ockershausen	4	8	1	-2	15	-2	13	6	4	13	3	-4	3	1	0	1	-1	0	63																
223 - Stadtwald	11	9	1	-15	14	-4	4	7	4	-4	4	2	-3	-1	1	1	0	0	77																
231 - Nordviertel	23	5	5	1	5	83	51	17	20	13	9	10	-5	3	5	1	0	2	248																
232 - Waldtal	11	25	9	-28	-18	34	-24	12	0	-4	2	-1	3	1	1	1	-1	1	85																
233 - Ortenberg	7	11	6	2	6	14	3	7	4	12	-6	0	-5	5	1	1	-1	0	59																
234 - Lahnberge	-2	0	0	0	1	-1	-2	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	-3																
241 - Südbahnhof	0	4	9	8	5	1	17	0	-4	10	1	0	-3	1	-1	3	0	0	52																
242 - Hansenhäuser	13	7	3	11	31	39	37	1	21	8	-3	5	-1	9	-7	-6	4	2	181																
243 - Oberer Richtsberg	122	88	71	32	29	60	66	18	17	50	5	15	9	-1	6	0	4	0	570																
244 - Unterer Richtsberg	37	11	19	-19	11	34	22	25	8	10	2	23	11	-2	10	-3	-4	9	204																
311 - Wehrda	21	12	11	-15	59	45	20	1	6	11	8	8	-2	1	-4	0	0	-3	180																
321 - Marbach	0	-3	4	7	5	4	21	2	3	9	6	1	0	2	4	-3	2	1	58																
322 - Michelbach	5	9	4	1	-6	3	12	4	-3	7	-2	4	0	4	1	0	0	0	53																
323 - Wehrshäuser	1	-1	-1	0	1	0	-4	0	1	-1	-1	4	-2	-1	1	1	2	-3	-8																
324 - Dagobertshäuser	1	2	1	16	6	1	2	-3	5	1	1	1	0	-3	2	2	0	0	33																
325 - Einhausen	7	-1	2	4	-3	14	-4	6	3	6	1	-1	2	-3	0	1	0	0	43																
326 - Dirschshäuser	0	0	1	0	-2	0	1	-1	-2	2	0	1	0	0	-1	1	0	0	-1																
331 - Cynaxweiler	-3	1	0	2	0	1	1	1	8	4	0	-1	0	0	-1	1	0	0	3																
332 - Haddamshäuser	0	0	0	-1	-2	2	-1	-5	2	0	-1	0	0	1	0	1	0	0	-2																
333 - Hermershausen	0	1	0	1	1	2	1	-2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	8																
341 - Ginseldorf	0	0	-1	1	-8	0	-2	1	-1	-9	1	2	0	0	0	1	1	0	-7																
342 - Bauerfbach	4	5	3	-6	-6	-3	6	-2	4	-3	0	3	1	2	-1	1	0	0	23																
343 - Schröck	2	-1	5	-11	8	2	-4	7	4	5	1	5	0	4	2	4	-2	0	22																
344 - Moisch	2	4	1	6	-2	-5	6	-4	-3	4	7	1	-3	4	0	-2	1	0	17																
351 - Ceppel	-30	-31	-31	-101	-100	-40	-37	-31	-8	-6	-8	-5	3	-5	9	-5	-2	0	-457																
352 - Ronhausen	0	0	0	0	-1	1	1	0	-1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1																
353 - Bortshäuser	0	0	0	0	1	-1	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2																
354 - Gisselberg	2	3	1	3	3	6	-6	3	-2	1	5	-3	2	-1	0	1	0	0	20																
<b>MARBURG</b>	<b>244</b>	<b>155</b>	<b>120</b>	<b>-162</b>	<b>104</b>	<b>435</b>	<b>351</b>	<b>82</b>	<b>66</b>	<b>165</b>	<b>40</b>	<b>82</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>33</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>1.774</b>																

Abbildung 1: Anteile Herkunftsgebiete an allen Ausländer/Innen, Stadt Marburg und Deutschland, in %, Quelle: Ausländerzentralregister der Stadt Marburg

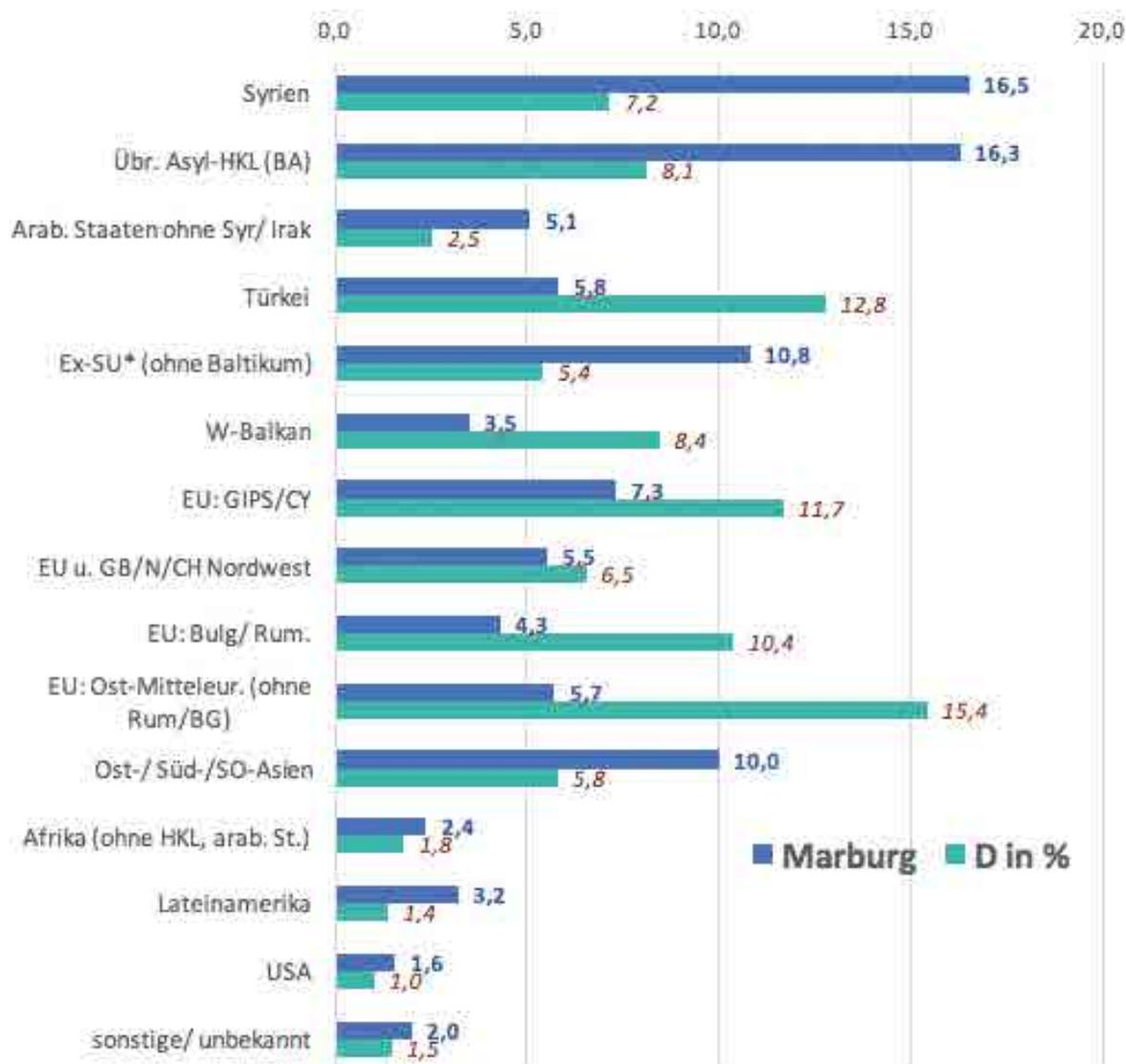


Tabelle 5: Gesamtübersicht SGB-II und SGB-XII in Marburg auf der Ortsteilebene, Quelle: Stadt Marburg, diverse Akteure, 2015 bis 2021

Gesamtübersicht Bezugsquoten von SGB-II Personen in Bedarfsgemeinschaften und Personen mit Grundsicherung nach SGB XII, nach Ortsteilen, Altersgruppen und Entwicklung 2015 bis 2020																	
Ortsteile	Quoten Grundsicherung nach SGB XII: Grundsicherung im Alter (in % der jeweiligen Altersgruppe)					Quoten Personen in SGB-II Bedarfsgemeinschaften nach Altersgruppen und Gesamt, in % der jeweiligen Altersgruppe										Zusammengefasste Quote SGB II und SGB XII-Personen in % der Gesamtbevölkerung	
	SGB XII Quote über 65 2017	SGB XII Quote über 65 2020	Ver SGB-XII Quote über 65 pp 2020	SGB XII Quote unter 65		SGBII u65 2015	SGBII u65 2020	Ver Quote 2015-17 pp	Ver Quote 2017-20 pp	Quote 15- bis 65 2015	Quote 15- bis 65 2020	Ver Quote 15-65L 2020	SGB-II-Pers BIG Quote Kinder bis 15 in pp	Ver Quote Kinder bis 15i 2015-20 in pp	Gesamtquote SGB II u. SGB XII zu 2020 Bevölkerung pp	Gesamtquote SGB II u. SGB XII zu 2015 bis 2020 Bevölkerung pp	
211 - Altstadt	6,6	7,8	1,2	1,2		4,0	4,0	4,4	0,02	0,39	3,7	4,2	0,50	8,3	-1,61	5,7	0,34
212 - Weidenhausen	8,0	12,9	4,9	2,5		5,0	4,3	4,7	-0,71	0,41	4,7	4,7	-0,08	5,1	-2,71	7,8	0,60
213 - Campusviertel	2,5	13,7	11,2	1,7		2,5	4,6	4,8	2,10	0,24	2,1	4,2	2,12	14,9	6,64	7,3	3,93
214 - Sudertel	3,6	7,3	3,7	1,1		3,6	4,7	5,4	1,12	0,72	3,5	5,1	1,61	8,0	3,88	6,6	2,07
221 - Grassenberg	0,4	4,0	3,6	1,5		1,9	3,3	2,4	1,42	-0,92	1,9	2,4	0,51	2,3	0,48	3,9	1,75
222 - Ockerhausen	2,2	4,6	2,4	2,0		4,2	4,0	4,8	-0,25	0,84	3,7	4,4	0,73	7,3	-0,37	6,3	1,22
223 - Stadtwald	17,0	28,7	11,7	3,5		22,5	25,8	23,2	3,29	-2,58	18,4	19,6	1,13	41,9	0,42	26,9	1,59
231 - Nordviertel	3,4	8,1	4,7	1,1		4,6	5,0	4,8	0,48	-0,25	3,9	4,5	0,57	7,9	-1,70	6,1	0,75
232 - Waldtal	56,0	46,2	-9,8	3,9		26,1	29,6	27,3	3,54	-2,30	23,7	23,7	0,04	44,9	-4,04	32,7	1,61
233 - Ortunberg	5,0	4,0	-1,0	1,5		3,8	4,8	4,4	0,99	-0,39	3,8	4,2	0,33	7,8	2,65	5,7	0,09
241 - Südbahnhof	1,2	2,8	1,6	2,2		3,2	5,8	6,0	3,53	-0,77	3,0	5,5	2,50	9,2	3,73	7,3	3,06
242 - Hensenhaus	6,4	7,8	1,4	2,0		5,8	6,8	6,8	1,06	0,00	5,2	6,1	0,90	12,4	1,48	8,7	1,24
243 - Oberer Richtsberg	23,5	33,7	10,2	3,8		28,9	34,7	36,1	5,75	1,43	25,6	32,3	6,68	47,6	6,17	38,9	7,68
244 - Unterer Richtsberg	35,3	42,9	7,7	4,3		20,9	24,1	26,3	3,20	2,17	17,9	22,7	4,78	41,9	6,40	32,3	6,63
311 - Wehda	5,9	6,8	0,9	2,2		6,8	9,5	9,5	2,68	0,01	6,0	8,4	2,43	15,2	3,27	10,7	2,52
321 - Marbach	0,7	1,2	0,5	0,7		3,5	4,3	3,7	0,87	-0,60	3,1	3,7	0,60	3,7	-1,75	3,8	-0,32
322 - Michelbach	0,6	1,2	0,6	1,2		3,0	4,2	4,2	1,24	-0,00	2,6	3,9	1,35	5,3	0,66	4,8	1,48
323 - Weidenhausen	0,0	0,0	0,0	0,8		1,3	0,6	1,0	-0,77	0,45	1,6	1,3	-0,34	0,0	0,00	1,3	-0,08
324 - Dagebershausen	0,0	0,0	0,0	1,6		1,4	6,1	5,2	4,77	-0,93	1,2	4,9	3,68	6,7	4,34	4,8	2,97
325 - Einhausen	2,4	1,8	-0,6	1,1		8,0	10,6	10,6	2,59	0,04	6,2	8,1	1,92	21,6	4,58	9,6	1,93
326 - Dischhausen	4,2	3,3	-0,8	1,5		4,6	6,4	5,8	1,78	-0,58	5,3	6,7	1,36	0,0	0,00	6,6	0,37
331 - Crysawolmar	0,8	1,7	0,8	0,2		4,0	5,6	6,5	1,56	0,88	3,2	5,0	1,82	12,8	5,45	5,6	0,66
332 - Hadernshausen	3,2	2,8	-0,4	0,3		2,8	3,6	4,3	0,81	0,70	2,7	4,6	1,88	3,0	-0,54	4,2	0,74
333 - Hermerhausen	0,0	0,0	0,0	0,9		3,2	2,4	2,7	-0,75	0,32	2,8	2,2	-0,61	5,1	0,54	3,1	0,32
341 - Ginseldorf	0,9	3,0	2,1	0,7		3,3	2,6	1,7	-0,72	-0,87	2,4	1,7	-0,73	1,9	-5,99	2,5	-0,72
342 - Bauerbach	0,0	1,4	1,4	0,6		3,6	3,9	3,7	0,33	-0,17	3,4	3,4	-0,06	5,3	1,16	3,9	0,58
343 - Schöck	0,9	1,2	0,3	0,6		2,6	4,5	3,3	1,91	-1,17	2,2	2,7	0,59	5,4	0,78	3,4	0,78
344 - Molescht	1,6	3,6	2,0	0,6		2,6	4,5	6,5	1,86	2,05	2,4	5,1	2,71	12,9	9,22	6,3	3,16
351 - Cappel	2,3	3,3	1,1	1,8		6,0	7,5	7,7	1,52	0,17	5,3	7,1	1,78	10,5	0,94	8,1	1,46
352 - Renhausen	0,0	0,0	0,0	0,0		2,3	0,0	3,9	-2,26	3,87	2,6	4,6	2,03	0,0	0,00	2,9	1,08
353 - Bortshausen	0,0	0,0	0,0	1,1		4,8	1,6	2,7	-3,14	1,11	5,0	2,6	2,43	3,4	0,22	3,0	-1,53
354 - Giesenberg	2,8	3,2	0,4	0,4		3,6	7,2	6,3	3,62	-0,93	2,4	5,4	2,98	9,9	1,54	6,1	2,26
Marburg	6,1	10,1	4,0	2,2		7,4	9,2	9,4	1,78	0,21	6,4	8,1	1,72	17,1	2,94	10,8	2,10

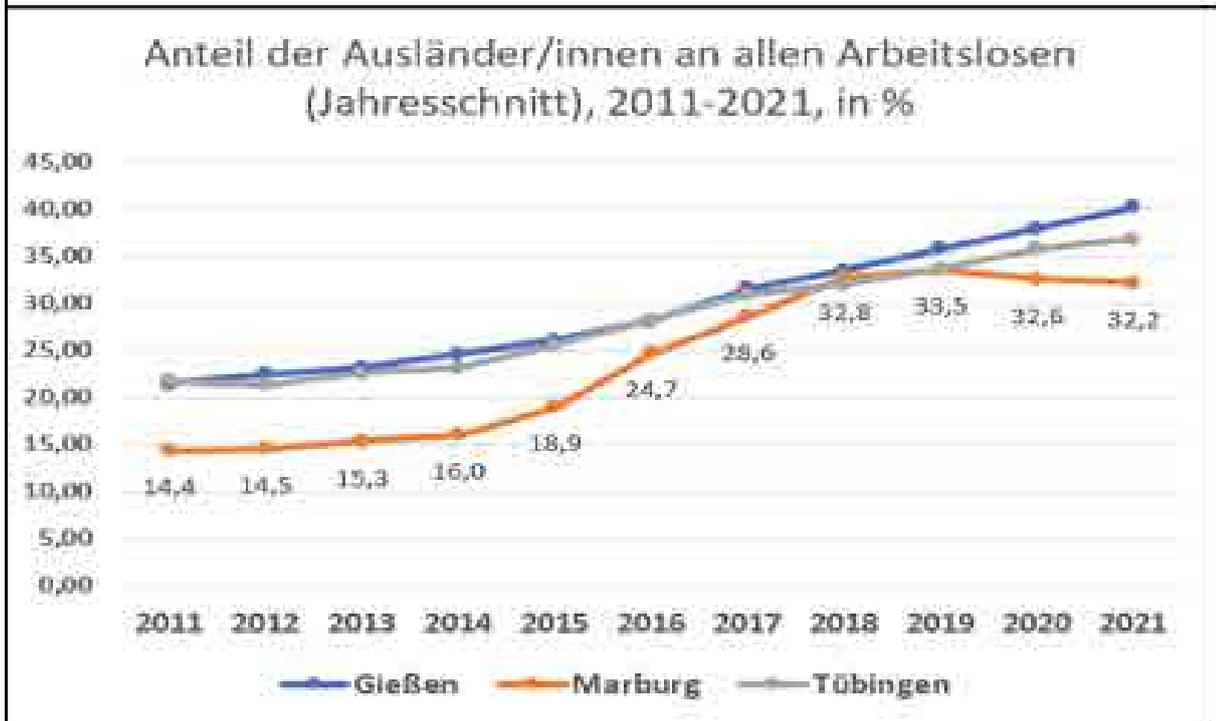
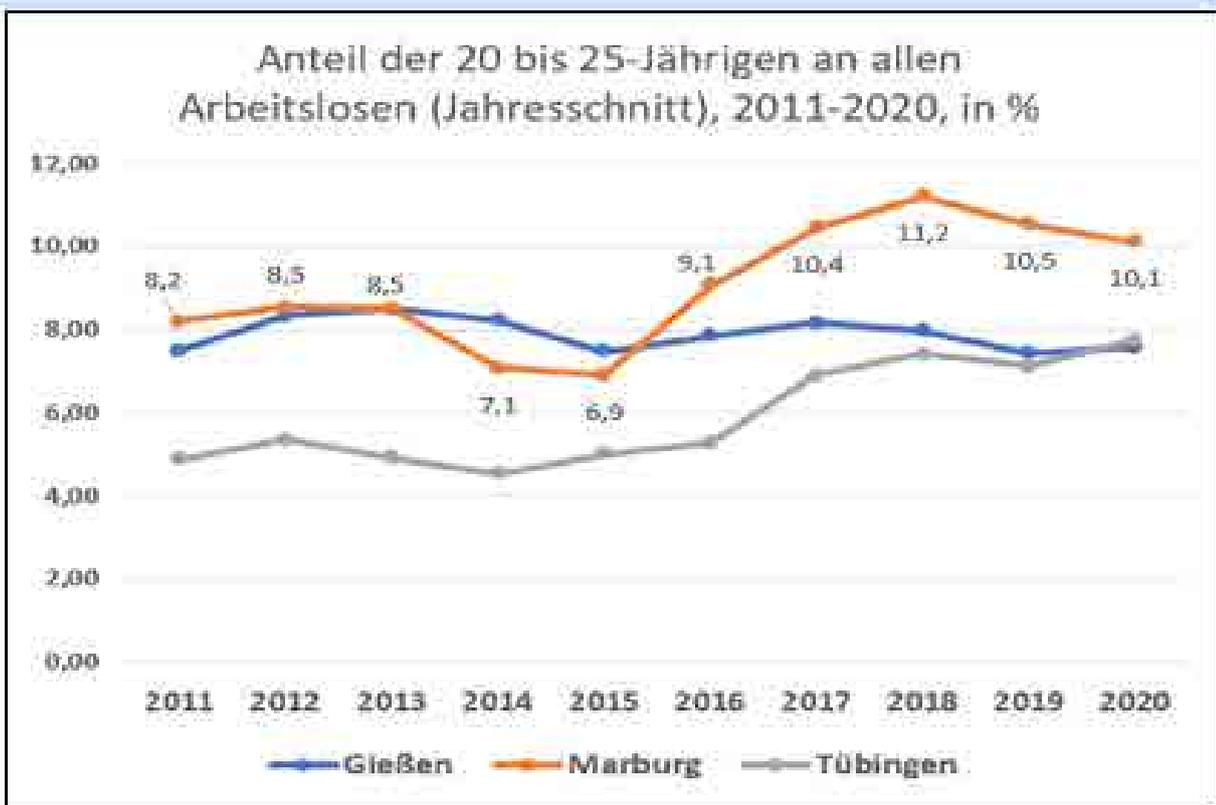
Table 6: Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften – Anteile nach Verweildauer in % im Jahr 2020

Code	Name	Verweildauer				
		Unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	3 bis 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 Jahre u. länger
211	Altstadt	27,0	16,9	33,8	14,9	7,4
212	Weidenhausen	20,8	15,1	24,5	20,8	18,9
213	Campusviertel	30,1	15,1	30,1	13,7	11,0
214	Südviertel	23,7	21,8	25,2	17,9	11,5
221	<u>Grassenberg</u>	29,5	27,3	27,3	11,4	4,5
222	<u>Ockershausen</u>	16,8	17,8	24,3	19,6	21,5
223	Stadtwald	12,2	15,6	24,5	28,6	19,0
231	Nordviertel	21,5	26,2	24,2	14,1	14,1
232	<u>Waldtal</u>	10,9	11,5	24,2	26,1	27,3
233	<u>Ortenberg</u>	26,5	13,2	32,4	16,2	11,8
241	Südbahnhof	18,8	25,0	40,6	6,3	9,4
242	<u>Hansenhaus</u>	17,2	21,4	22,9	18,8	19,8
243	<u>Oberer Richtsberg</u>	8,9	12,3	30,5	24,2	24,2
244	<u>Unterer Richtsberg</u>	9,4	15,4	28,3	25,2	21,7
311	<u>Wehrda</u>	9,9	14,8	31,6	26,2	17,5
321	Marbach	19,1	23,5	33,8	14,7	8,8
322	<u>Michelbach</u>	16,1	29,0	25,8	9,7	19,4
323	<u>Wehrshausen</u>	25,0	25,0	0,0	50,0	0,0
324	<u>Dagobertshausen</u>	20,0	40,0	20,0	0,0	20,0
325	<u>Elnhausen</u>	6,9	24,1	20,7	24,1	24,1
326	<u>Dilschhausen</u>	0,0	25,0	25,0	37,5	12,5
331	<u>Cyriaxweimar</u>	16,7	25,0	8,3	25,0	25,0
332	<u>Haddamshausen</u>	16,7	16,7	41,7	16,7	8,3
333	<u>Hermershausen</u>	0,0	0,0	75,0	25,0	0,0
341	<u>Ginseldorf</u>	33,3	16,7	33,3	16,7	0,0
342	Bauerbach	25,0	8,3	25,0	20,8	20,8
343	Schröck	4,0	20,0	52,0	24,0	0,0
344	<u>Moischt</u>	9,5	23,8	33,3	28,6	4,8
351	<u>Cappel</u>	14,0	15,2	25,6	28,0	17,2
352	<u>Ronhausen</u>	0,0	40,0	20,0	40,0	0,0
353	<u>Bortshausen</u>	0,0	25,0	25,0	25,0	25,0
354	<u>Gisselberg</u>	27,8	16,7	22,2	22,2	11,1
	<b>Marburg</b>	<b>15,1</b>	<b>16,8</b>	<b>28,1</b>	<b>22,0</b>	<b>18,0</b>

Tabelle 7: Studierende mit Wohnadresse im Ortsteil in % der Bevölkerung bzw. der Bevölkerung zwischen 16 und 35 Jahren

STT	STT Name	Anzahl Studierende SS 2021 (WO)	Anteil an allen Stud.	Anteil an ges. Bev.in %	Anteil an Bev. 16-35 J. %
211	Altstadt	1453	15,2	36,0	48,6
212	Weidenhausen	290	3,0	19,4	36,2
213	Campusviertel	951	10,0	40,6	63,3
214	Südviertel	1376	14,4	18,9	39,0
221	Grassenberg	505	5,3	18,2	41,6
222	Ockershhausen	419	4,4	9,3	29,3
223	Stadtwald	204	2,1	13,6	29,1
231	Nordviertel	1214	12,7	25,5	42,5
232	Waldtal	232	2,4	17,2	37,0
233	Ortenberg	385	4,0	13,7	31,4
234	Lahnberge	1	0,0	6,7	25,0
241	Südbahnhof	131	1,4	11,6	27,5
242	Hansenhaus	636	6,7	12,4	29,9
243	Oberer Richtsberg	176	1,8	3,0	11,0
244	Unterer Richtsberg	229	2,4	9,5	25,8
<b>Kernstadt</b>		<b>8202</b>	<b>85,9</b>	<b>17,3</b>	<b>37,3</b>
311	Wehrda	525	5,5	9,1	26,8
321	Marbach	296	3,1	9,0	26,0
322	Michelbach	27	0,3	1,3	6,6
323	Wehrshausen	18	0,2	2,7	15,0
324	Dagobertshausen	10	0,1	2,8	11,6
325	Elnhausen	12	0,1	1,1	5,8
326	Dilschhausen	5	0,1	3,0	12,5
331	Cyriaxweimar	11	0,1	2,0	9,4
332	Haddamshausen	10	0,1	2,0	9,8
333	Hermershhausen	3	0,0	0,8	2,9
341	Ginseldorf	18	0,2	2,5	11,5
342	Bauerbach	69	0,7	5,3	19,0
343	Schröck	22	0,2	1,3	6,1
344	Moischt	18	0,2	1,6	7,4
351	Cappel	258	2,7	3,8	14,9
352	Ronhausen	3	0,0	1,4	7,9
353	Bortshausen	3	0,0	1,3	6,3
354	Gisselberg	38	0,4	4,3	18,2
<b>Außenstadt</b>		<b>1346</b>	<b>14,1</b>	<b>4,8</b>	<b>18,1</b>

Abbildung 2: Entwicklung des Anteils ausgewählter Gruppen an allen Arbeitslosen, 2011-2020/21



Karte 1: Homeoffice-Potenzial und Homeoffice-Lücke auf Kreisebene, Quelle: Ifo

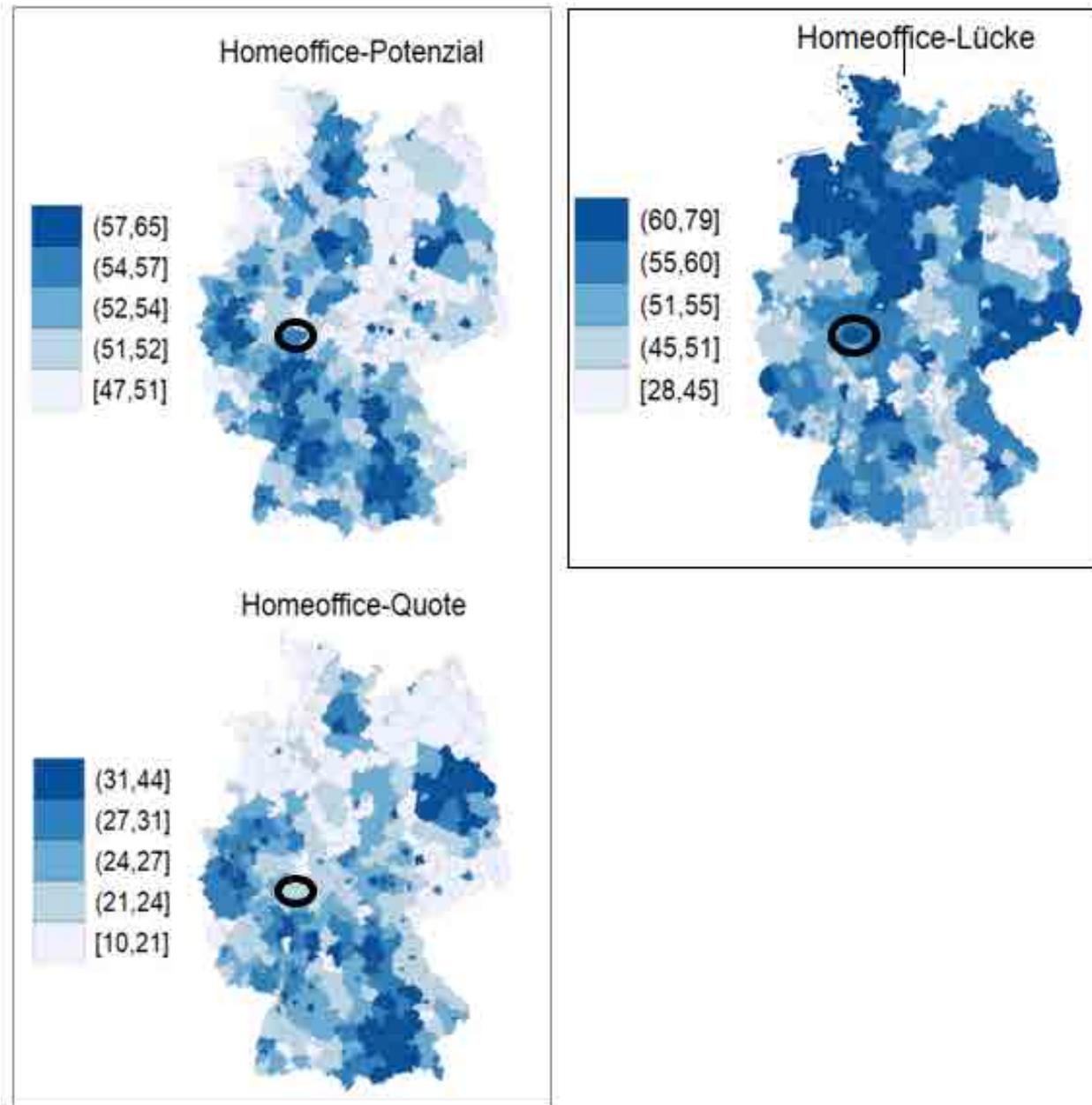
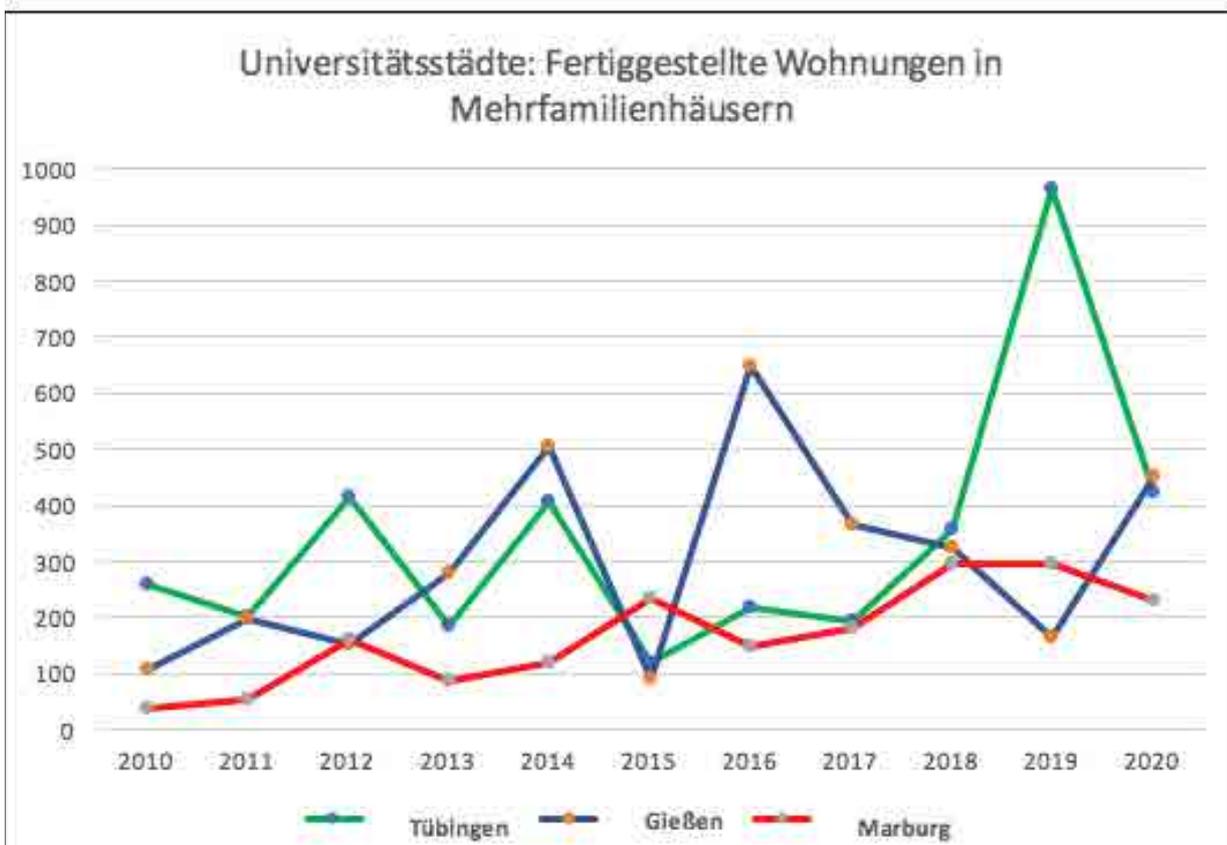
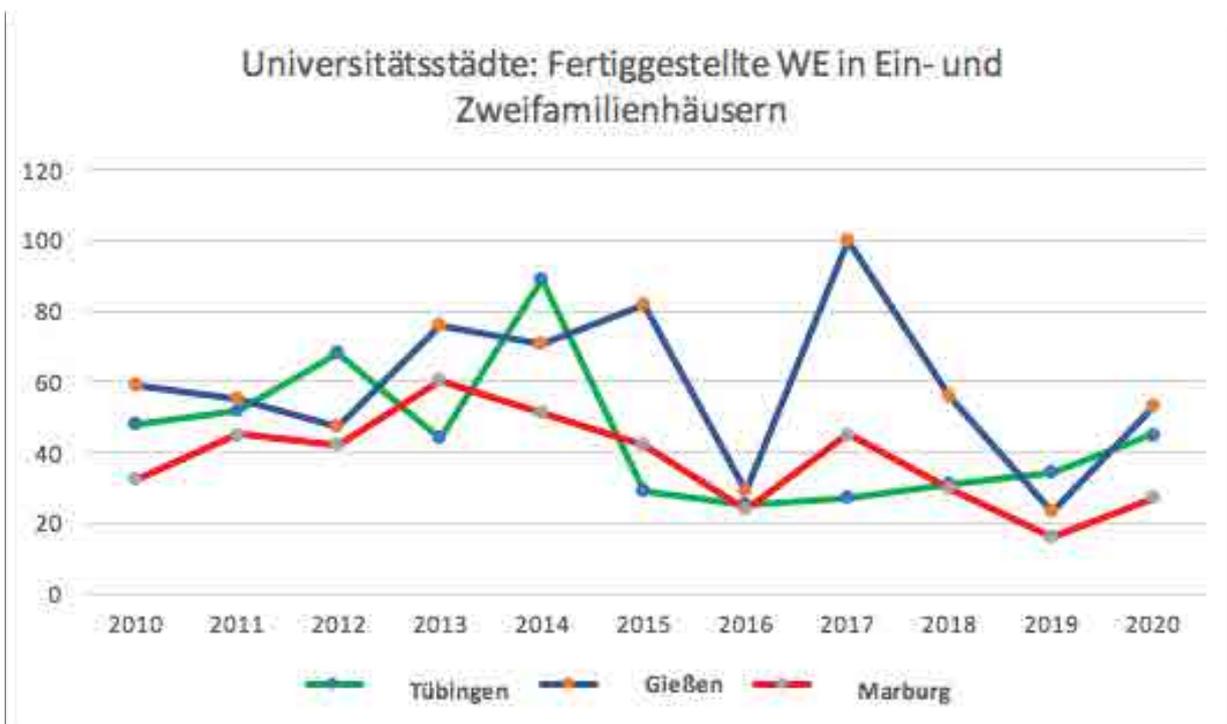


Abbildung 3: Baufertigstellungen in den Universitätsstädten Marburg, Gießen und Tübingen, 2011 bis 2020 nach Gebäudetyp, Quellen: [www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de)



## LITERATURVERZEICHNIS

- Alipour, J.-V., Falck, O. & Schüller, S. (2020):** Germany's Capacities to Work From Home. In: CESifo Working Paper, 8227, CESifo Network.
- Alipour, J.-V., Langer, C. & O'Kane, L. (2021):** Wird uns das Homeoffice erhalten bleiben? Ein Blick in 35 Millionen Stellenanzeigen. In: ifo Schnelldienst 9/2021, 74. Jahrgang.  
[https://www.ifo.de/DocDL/sd-2021-09-alipour-et-al-homeoffice\\_0.pdf](https://www.ifo.de/DocDL/sd-2021-09-alipour-et-al-homeoffice_0.pdf). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Alisch, M. (2018):** Sozialräumliche Segregation: Ursachen und Folgen. In: Huster, E.-U., Boeckh, J. & Mogge-Grotjahn, H. (Hrsg.): Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung. Wiesbaden.  
[https://doi.org/10.1007/978-3-658-19077-4\\_22](https://doi.org/10.1007/978-3-658-19077-4_22).
- Allgayer, F. & Kalka, J. (Hrsg.) (2007):** Der Kunde im Fokus. Die wichtigsten Zielgruppen im Überblick – Milieus, Lebenswelten, Konsumenten. Heidelberg.
- Bartz, H., Barth, K., Cerci-Thoms, M., Dereköy, Z., Först, M., Le, T. T. & Mitchnik, I. (2015):** Große Vielfalt, weniger Chancen. Eine Studie über die Bildungserfahrungen und Bildungsziele von Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland. [https://www.stiftungmercator.de/9e17cfd96a49a1c22e3f6d1d29ba97a9aaf-4ca8d/5f4ba4a0-729b-9b5e-c13ca8687ca1169d/tap2\\_wEOncV\\_dec/Barz\\_Heiner\\_et\\_al\\_Grosse\\_Vielfalt\\_weniger\\_Chancen\\_Abschlusspublikation.pdf](https://www.stiftungmercator.de/9e17cfd96a49a1c22e3f6d1d29ba97a9aaf-4ca8d/5f4ba4a0-729b-9b5e-c13ca8687ca1169d/tap2_wEOncV_dec/Barz_Heiner_et_al_Grosse_Vielfalt_weniger_Chancen_Abschlusspublikation.pdf). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2018):** Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. ExWoSt-Informationen 51/1.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020):** Baukultur für das Quartier – Prozesskultur für Konzeptvergabe. Im Auftrag des BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022):** Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. BBSR-Online-Publikation 11/2022. Bonn.
- Beck, U. (1983):** Jenseits von Stand und Klasse? Soziale Ungleichheit, gesellschaftliche Individualisierungsprozesse und das Entstehen neuer sozialer Formationen. In: R. Kreckel (Hrsg.): Soziale Ungleichheiten. Göttingen: 35-74.
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2019):** Teilhabatlas Deutschland. Ungleichwertige Lebensverhältnisse und wie die Menschen sie wahrnehmen. Berlin.
- Bertelsmann Stiftung (2016):** 2. Allianztagung. Bürgerbeteiligung in der repräsentativen Demokratie verankern. <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/unsere-projekte/vielfaeltige-demokratiegestalten/projektnachrichten/zweite-allianztagung-vielfaeltige-demokratie>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Bonin, H., Krause-Pilatus, A. & Rinne, U. (2021):** Arbeitssituation und Belastungsempfinden von abhängig Beschäftigten im von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020. Kurzexpertise im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. In: IZA Research Report No. 126. Bonn.
- Börsch, A. (2022):** Die Post-Corona-Wirtschaft. Ausblicke auf die 7 entscheidenden ökonomischen Trends des Jahrzehnts. Weinheim.
- Braun, V. (2020):** Metastudie „Sickereffekte“. Endbericht. Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien. empirica Berlin. [https://www.empiricainstitut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Bericht\\_Metastudie-Sickereffekte\\_2020063\\_final.pdf](https://www.empiricainstitut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Brenner, T. & Ebert, T (2018):** Fachkräfte für den Landkreis Marburg-Biedenkopf – Wahrnehmung, Attraktivität und Potentiale. Philipps-Universität Marburg, Arbeitsgruppe für Wirtschaftsgeographie und Standortforschung. Marburg.
- Bünger, R. (2021):** Milieuschutz: „An den Haaren herbeigezogen“. <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/an-den-haaren-herbeigezogen-4242364.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Bürgerservice Hessenrecht (2020):** Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsgenehmungsverordnung – UmWaGenV) Vom 16. Mai 2020. Bürgerservice Hessenrecht - § 1 UmWaGenV | Landesnorm Hessen | § 1 | gültig ab: 01.06.2020 | gültig bis: 11.05.2022. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Burkert, C., Röhrig, A. & Schaade, P. (2021):** Digitalisierung der Arbeitswelt: Mögliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt in Hessen – Aktualisierung. IAB Hessen.
- Dangschat, J. S. (2016):** Residentielle Segregation nach Nationalität – ein Diskurs voller Widersprüche. Österreichische Zeitschrift für Soziologie 41: 81-101.

- DDW** – Die Deutsche Wirtschaft (2021): Die 50 Trend- und Wachstumsmärkte der Zukunft. <https://die-deutsche-wirtschaft.de/trend-und-wachstumfelder/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Destatis** (2021): Zahl der Studierenden im Wintersemester 2021/2022 auf Vorjahresniveau. Pressemitteilung Nr. 538 vom 26. November 2021. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21\\_538\\_21.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/11/PD21_538_21.html). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Destatis** (2022): Studienanfängerinnen und -anfänger 2021 um 4 % niedriger als im Vorjahr. Pressemitteilung Nr. 106 vom 14. März 2022. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22\\_106\\_213.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/03/PD22_106_213.html). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Dietrich, S.** (2022): Streit um Verkehrsführung am Oberen Rotenberg. <https://www.opmarburg.de/Marburg/Oberer-Rotenberg-Anwohner-aergern-sich-ueber-geplanten-Weg>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- DNotI – Deutsches Notarinstitut** (2021): Übersicht zu Erhaltungssatzungen und Verordnungen i. S. d. § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB. [https://www.dnoti.de/9e87a12bb760eb346a4e0c973f7b6126fa-da11a5/5f4ba4a0-729b-9b5e-c13ca8687ca1169d/tap2\\_sBkKVn\\_dec/Uebersicht\\_Erhaltungssatzung.pdf](https://www.dnoti.de/9e87a12bb760eb346a4e0c973f7b6126fa-da11a5/5f4ba4a0-729b-9b5e-c13ca8687ca1169d/tap2_sBkKVn_dec/Uebersicht_Erhaltungssatzung.pdf). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Döring, T.** (2018): Standortpolitik. In: ARL (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: 2583-2593. URN: urn:nbn:de:015655992453. Kommentiert [JC3]: ? Eberhard-Karls-Universität Tübingen (2022): Statistik und Datenerfassung. <https://unituebingen.de/einrichtungen/verwaltung/iv-studierende/studierendenabteilung/statistiken/>. Letzter Zugriff: 20.09.2022.
- Erdem, E.** (2013): Community and Democratic Citizenship: A Critique of the Sinus Study on Immigrant Milieus in Germany. *German Politics & Society* 31 (2): 93-107.
- Fabricius, M.** (2021): Wohneigentum ist für junge Leute zunehmend unerschwinglich. <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article233719028/Wohneigentum-ist-fuer-junge-Leutezunehmend-unerschwinglich.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Faller, B., Wilmsmeier, N., Beyer, C., Steinbach, F. & Ritter, J.** (2021): Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene. *vhw-Schriftenreihe* 25. Berlin.
- Farwick, A.** (2018): Segregation und Integration – ein Gegensatz? Bundeszentrale für politische Bildung. <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216880/segregation-undintegration>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Flaig, B. & Barth, B.** (2018): Hoher Nutzwert und vielfältige Anwendung. Entstehung und Entfaltung des Informationssystems Sinus Milieus. In: dies. et al. (Hrsg.): *Praxis der Sinus-Milieus*. Wiesbaden: 3-22.
- Flüter-Hoffmann, C. & Stesses, O.** (2022): Homeoffice nach fast zwei Jahren Pandemie. Ein Rück- und Ausblick über die Verbreitung und Struktur der räumlichen und zeitlichen Flexibilisierung von Arbeit in Deutschland, Europa und den USA. *IW-Report 2-2022*. Köln.
- Förster, A., Bangratz, M. & Thissen, F.** (2021): Lokale Politik und Beteiligung. *vhw-Schriftenreihe* Nr. 28. Berlin.
- Geißler, R.** (2014): *Die Sozialstruktur Deutschlands*. Wiesbaden.
- Hallenberg, B.** (2015): Ergebnisse der Befragung zur Bewertung der bisherigen Altenessen-Konferenzen. Berlin, Essen.
- Hallenberg, B.** (2016a): Vielfalt und Flüchtlinge – Die Spaltung der gesellschaftlichen Mitte. *vhw werkSTADT* Nr. 2.
- Hallenberg, B.** (2016b): Wohnsitzauflage und Zugangssperre. Die Diskussion über die Wohnsitzauflage und die Position der Kommunen in der vhw-Kommunalbefragung. *vhw werkSTADT* Nr. 5.
- Hallenberg, B.** (2017): Chancen demokratischer Deliberation und Perspektiven der Städtenetzarbeit. Beitrag zur Sitzung des Verbandes des vhw. (unveröffentlicht)
- Hallenberg, B.** (2020): Rechtspopulismus, Raumstrukturen und Milieus. Eine milieu- und geomilieubasierte Betrachtung der Wahlergebnisse der AfD. *vhw-werkSTADT* Nr. 38.
- Hallenberg, B., Jähn, S., Rohland, F. & Voth, A.** (2017): Qualifizierte Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des FNP in Bergisch Gladbach. In: *vhw werkSTADT* Nr. 12.
- Haufe** (2020): Hessen: Bauaufsicht kann Umwandlung von Mietwohnungen versagen. [https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/kappungsgrenze-und-verlaengertekuendigungssperrfrist-in-hessen\\_258\\_273642.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/kappungsgrenze-und-verlaengertekuendigungssperrfrist-in-hessen_258_273642.html). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Haufe** (2021a): Homeoffice und das Potenzial von „Ex-Büro-Wohnungen“. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/corona-homeoffice-cowohnqualitaet-gewinnt-an-bedeutung\\_84324\\_521262.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/corona-homeoffice-cowohnqualitaet-gewinnt-an-bedeutung_84324_521262.html). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Haufe** (2021b): Neue Sozialwohnungen: Nicht nur in München Mangelware
- Helbig, M. & Salomo, K.** (2021): Eine Stadt – getrennte Welten? Sozialräumliche Ungleichheiten für Kinder in sieben deutschen Großstädten. In: Heinrich-Böll-Stiftung, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, Deutsches Kinderhilfswerk. Berlin.
- HMUKLV – Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** (2018): Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau. Beispiele aus Städten und Gemeinden in Hessen. Wiesbaden
- HMUKLV – Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** (o. J.): Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten. Verfahren und Praxisbeispiele. Wiesbaden.

- HMWEVW – Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen** (2020) (Hrsg.): Wohnraumförderbericht 2020. Wiesbaden.
- HMWK – Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst** (2021): Pressemitteilung 15.10.2021: Wohnraum für Studierende: 3.000 neue Wohnheimplätze und Rekordmittel für alle elf Hochschulstandorte.
- Höcke, C. & Wichmann, B.** (2015): Bürgerbeteiligung quer zur Linie – Gemeinsam für Kiel Suchsdorf. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 6/2015.
- Hradil, S.** (2006): Soziale Milieus – eine praxisorientierte Forschungsperspektive. Aus Politik und Zeitgeschichte, 44/45.
- IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung** (2022): Zuwanderungsmonitor April 2022. Nürnberg.
- IFH Köln – Institut für Handelsforschung** (2020)
- ifo Institut für Wirtschaftsforschung** (2022a): Corona Schiebt Homeoffice erneut an. Pressemitteilung 3. Januar 2022. <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-01-03/corona-schiebt-homeoffice-erneut>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- ifo Institut für Wirtschaftsforschung** (2022b): Homeoffice-Nutzung sinkt trotz Ende der Pflicht zur Telearbeit kaum. Pressemitteilung 9. Mai 2022. <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-05-09/homeoffice-nutzung-sinkt-trotz-ende-der-pflicht-zur-telearbeit-kaum#:~:text=Mai%202022-,Homeoffice%2DNutzung%20sinkt%20trotz%20Ende%20der%20Pflicht%20zur%20Telearbeit%20kaum,Umfrage%20des%20ifo%20Instituts%20hervor>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- IHK Kassel-Marburg** (Hrsg.) (2021): So ist die Lage. Standortbefragung der IHK Kassel-Marburg. Kassel.
- Immoscout24** (o. J.): Immobilien, Wohnungen, Häuser und Gewerbe. <https://www.immobilienscout24.de/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Immowelt** (o. J.): Immobilien, Häuser, Wohnungen finden bei immowelt.de. <https://www.immowelt.de/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Infas 360 GmbH** (2022): Corona Datenplattform. <https://www.corona-datenplattform.de/>. Letzter Zugriff: 20.09.2022.
- InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung** (2015): Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg. Bochum.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH** (2015): Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg. <https://de.readkong.com/page/wohnungsmarktanalyse-universitaetsstadt-marburg-5085090>. Letzter Zugriff: 20.09.2022.
- Jank, H.-H.** (2020): Standortwettbewerb, Standortentwicklung und Wirtschaftsförderung. In: Stember, J. et al. (Hrsg.): Handbuch Innovative Wirtschaftsförderung. Wiesbaden: 531-546. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-21404-3\\_35](https://doi.org/10.1007/978-3-658-21404-3_35).
- Jones Lang LaSalle** (2020): Veränderte Arbeitsmarktwelt – Zunahme von Homeoffice beeinflusst die Nachfrage nach Büro und Wohnen. Frankfurt.
- Justus-Liebig-Universität Gießen** (2022): Studierendenstatistik: Allgemeiner Teil. <https://www.unigiessen.de/org/admin/kb/stat/studstat>. Letzter Zugriff: 20.09.2022.
- Kerler, M.** (2021): Das Eigenheim wird für die Mittelschicht unbezahlbar. <https://www.augsburgerallgemeine.de/wirtschaft/Kommentar-Das-Eigenheim-wird-fuer-die-Mittelschicht-unbezahlbar-59481681.html>, Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Konietzka, D.** (1995): Lebensstile im sozialstrukturellen Kontext. Wiesbaden.
- Kramer, C.** (2019): Studierende im städtischen Quartier zeit-räumliche Wirkungen von temporären Bewohnern und Bewohnerinnen. In: Henckel, D. & Kramer, C. (Hrsg.): Zeitgerechte Stadt – Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis. Hannover: 281-310.
- Krüger, K.** (2019): Kommunale Integrationskonzepte. Großstädtische Konzepte im Wandel, kleinstädtisch-ländliche Konzepte im Kommen. vhw-werkSTADT Nr. 29.
- Kuder, T.** (2016): Starke Lokale Demokratie: Leitlinien für eine hochwertige, inklusive Bürgerbeteiligung. vhw-werkSTADT Nr. 8.
- Kuder, T.** (2020): Corona und der steinige Weg zur digitalen Beteiligung. vhw-werkSTADT Nr. 43.
- Küppers, R.** (2018): Übertragung in den Raum: Die Sinus-Geo-Milieus®. In Barth, B., Flaig, B., Schäuble, N. & Tautscher, M. (Hrsg.): Praxis der Sinus-Milieus®. Wiesbaden: 95-102. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-19335-5\\_6](https://doi.org/10.1007/978-3-658-19335-5_6).
- Landkreis Marburg-Biedenkopf** (2021): Pressemitteilung 502/2021. Gemeinsame Pressemitteilung der Universitätsstadt Marburg und des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Innovationen, die die Welt verändern, gehen von Marburg-Biedenkopf aus – Landkreis und Universitätsstadt starten Kampagne zur Fachkräftegewinnung. <https://www.marburgbiedenkopf.de/innovation?fbclid=IwAR0Wf8Sqq7iUDb0vJNddC68SAPARdUyo1C-qNU4PVyfwZNOJ2sWr0xKTsgE>. Letzter Zugriff: 20.09.2022.
- Lasalle, J.L.** (2020): Veränderte Arbeitsmarktwelt - Zunahme von Homeoffice beeinflusst die Nachfrage nach Büro und Wohnen. Frankfurt.
- Leitner, M.** (2018): Digitale Bürgerbeteiligung. Forschung und Praxis – Chancen und Herausforderungen der elektronischen Partizipation. Wiesbaden.
- Leßke, F., Singfield, K. E. & Blasius, J.** (2019): Übergang von Geflüchteten in regulären Wohnraum. FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung, 20. Düsseldorf. <https://nbnresolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-68586-6>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Oberst, C. A.** (2020): Mobilität, Wohnen und der Arbeitsmarkt. In: Depenheuer, O., Hertzsch, E. & Voigtländer, M. (Hrsg.): Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung. Bibliothek des Eigentums, Vol. 18. Berlin, Heidelberg: 75-93. [https://doi.org/10.1007/978-3-662-61287-3\\_6](https://doi.org/10.1007/978-3-662-61287-3_6)
- Omenaca, R.** (2009): Mediennutzung von Migranten. <https://www.swr.de/international/swraktuellmondial/mediennutzung-von-migranten/-/id=2900538/did=4853370/nid=2900538/6rvavj/index.html>.

- Pehrke, J.** (2009): Deutschland – eine Kartoffelgrafik? Telepolis. <https://www.heise.de/tp/features/Deutschland-eine-Kartoffelgrafik-3383036.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Prognos** (2019): Zukunftsatlas.
- Psotta, M.** (2020): Der umstrittene Milieuschutz. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/istder-milieuschutz-reine-willkuer-16946120.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- PWC – PricewaterhouseCoopers** (2021): Future of Health. How to Transform BioPharma for the Upcoming LIFECare System. <https://www.strategyand.pwc.com/de/en/industries/health/future-of-health-2021.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Randstad-Ifo** (2021): Personalleiterbefragung, 4. Q 2021: Fachkräftemangel wird zur großen Herausforderung für Unternehmen. <https://www.randstad.de/hrportal/personalmanagement/randstad-ifo-personalleiterbefragung/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Reimann, B., Hollbach-Grömig, B. & Landua, D.** (2014): Wohneigentum als Chance für Stadtentwicklung und Integration. In: DiFu-Berichte, 4-2014: 78 ff.
- Reintjes, D.** (2022): Die Wahrheit über das Homeoffice in fünf Grafiken. Pressemitteilung der Universität Leipzig 7.1.2022. <https://www.uni-leipzig.de/newsdetail/artikel/experte-zuauauswirkungen-der-pandemie-auf-die-arbeitswelt-2022-01-07>.
- Schader Stiftung** (o. J.): Stadtentwicklung und Wohnen. <https://www.schaderstiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Scherbaum, C.** (2022): Balkon, Garten, Glasfaser: Wie Corona den Wohnungsmarkt verändert hat. <https://www.rnd.de/wirtschaft/wie-hat-corona-den-wohnungsmarkt-veraendert-SZTVP5UN-2BGKPONN47HFD2AMD4.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Schmoll, H.** (2022): Gibt es nach der Pandemie weniger Seminarräume an Unis? <https://www.faz.net/aktuell/politik/inland/gibt-es-nach-der-pandemie-weniger-seminarraeume-an-unis-17750563.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Schnitzer, M., Garnadt, N. & Viète, S.** (2020): Räumliche Flexibilisierung durch zunehmende Homeoffice Nutzung. In: Wirtschaftsdienst 100 (9): 661-666. <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2020/heft/9/beitrag/raeumliche-flexibilisierung-durchzunehmende-homeoffice-nutzung.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Schulze, R.** (2021): Mehr Spielraum für Bauherren. <https://www.faz.net/aktuell/rheinmain/wohnungsbau-regeln-neue-spielraeume-fuer-bauherren-17664134.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Schwäbisches Tagblatt** (2021): Wohnen soll kein Luxus sein. Das Wohnraumbündnis Tübingen fordert ein Vorkaufsrecht der Stadt. <https://www.tagblatt.de/Nachrichten/Wohnen-sollkein-Luxus-sein-527894.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Sciurti, D.** (2021): Studenten- und Boom-Städte mit hohen Renditemöglichkeiten. [https://www.handelsblatt.com/inside/real\\_estate/wohninvestments-studenten-und-boom-staedtemit-hohen-renditemoeglichkeiten/27100978.html](https://www.handelsblatt.com/inside/real_estate/wohninvestments-studenten-und-boom-staedtemit-hohen-renditemoeglichkeiten/27100978.html). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Selle, K.** (2019): Ende der Naivität? Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung. Anstiftungen zur Revision. vhw-Schriftenreihe Nr. 16. Berlin.
- Selle, K.** (2019): Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung – Anstiftungen zur Revision. vhw-Schriftenreihe Nr. 15. Berlin.
- Simons, H. & Tielkes, C.** (2020): Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen. Empirica Berlin. <https://www.empiricainstitut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/aussagekraeftige-kriterien-zum-erlass-sozialererhaltungssatzungen/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Stadt Marburg FB Sozialplanung** (2022): Sozialberichterstattung 2022. Marburg.
- Stadt Marburg** (2021): Immobilienmarktbericht.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder** (o. J.): Regionaldatenbank Deutschland. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Statistisches Bundesamt** (2019): Zusatzerhebung zum Mikrozensus (MZZ) 2018. Und frühere Jahrgänge
- Statistisches Bundesamt** (2022): Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Statistisches Landesamt Hessen** (2021): Weniger Studierende an hessischen Hochschulen. Pressemitteilung, 156/2021.
- Statistisches Landesamt Hessen** (2022): Hessische Gemeindestatistik 2021. Wiesbaden.
- Stövesand, S., Stoik, C. & Troxler, U.** (Hrsg.) (2013): Handbuch Gemeinwesenarbeit. Traditionen und Positionen, Konzepte und Methoden. Deutschland – Schweiz – Österreich. Theorie, Forschung und Praxis der Sozialen Arbeit. Band 4. Opladen, Berlin, Toronto.
- Tanis, K.** (2020): Entwicklungen in der Wohnsituation Geflüchteter. BAMF-Kurzanalyse: Kurzanalysen des Forschungszentrums Migration, Integration und Asyl des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge 5/2020. Nürnberg.
- Thies, V.** (2021): Hessen bereitet Umwandlungshürde für Wohnungen vor. <https://www.iz.de/politik/news/-hessen-bereitet-umwandlungshuerde-fuer-wohnungen-vor-2000002451?crefresh=1>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Universitätsstadt Marburg** (2018): Bürger/innenbeteiligung in Marburg. Konzeptentwurf zur Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern in Marburg.
- Universitätsstadt Marburg** (2022): Gemeinschaftliches Wohnen in der Universitätsstadt Marburg. <https://www.marburg.de/portal/seiten/gemeinschaftliches-wohnen-in-der-universitaetsstadtmarburg-900002046-23001.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Universitätsstadt Marburg** (o. J.a): Entstehung des Konzepts. <https://www.marburg.de/politikstadtgesellschaft/marburg-auf-einen-blick/beteiligen-und-mitwirken/buergerinnenbeteiligung/entstehung-des-konzepts/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Universitätsstadt Marburg (o. J.b): Marburg macht mit. <https://marburgmachtmit.de/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Universitätsstadt Tübingen** (2019): Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Vorderer Österberg“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. [https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/vorderer\\_oesterberg\\_erhalt\\_satzung.pdf](https://www.tuebingen.de/verwaltung/uploads/vorderer_oesterberg_erhalt_satzung.pdf). Letzter Zugriff: 15.09.2022.

- vhw** – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (2009): Migrant\*innen-Milieus. vhw-Schriftenreihe Nr. 1. Berlin.
- vhw** – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (2021): Praxisleitfaden. Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung. vhw-Schriftenreihe Nr. 24. Berlin. vhw Trendstudien; Sinus-Institut: Wohn- und Lebenswelten in den Milieus. Bericht für den vhw 2017/18
- Vöpel, H. & Wolf, A.** (2018): Regionalwirtschaftliche Resilienz in Zeiten strukturellen Wandels. In: Wirtschaftspolitische Blätter, 2-2018. 221-232. <https://www.wko.at/site/WirtschaftspolitischeBlätter/voepel-wolf-2-2018.pdf>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Weisser, W.** (2019): Wenn das Grün aus den Städten verschwindet. <https://www.sueddeutsche.de/politik/verdichtung-staedte-architektur-1.4548609>. Letzter Zugriff: 20.09.2022.
- Weisser, W.** (2019): Wenn das Grün aus den Städten verschwindet. In: Süddeutsche Zeitung.
- Wippermann, C. & Flaig, B.** (2009): Lebenswelten von Migrant\*innen und Migrant\*innen. Aus Politik und Zeitgeschichte, Heft 5-2009, 3-11.
- Wir sind Hasenkopf** (2022): <https://wirsindhasenkopf.de/>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Wisker, B.** (2019): Suche nach Werkzeug für Mieterschutz. <https://www.opmarburg.de/Marburg/Wohnungsmarkt-Marburg-sucht-nach-Werkzeug-fuer-Mieterschutz>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Wohn- und Lebenswelten in den Sinus-Milieus®**, Bericht für: vhw. Heidelberg: Sinus-Institut, Dezember 2017
- Wohnungsbau Hessen** (2022): Konzeptvergabe im Wohnungsbau. Gute Konzepte entscheiden Grundstücksvergabe. <https://wohnungsbau.hessen.de/fl%C3%A4chen/wohnbauentwicklung/konzeptvergabe>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Zeit Online** (2022): Minister Al-Wazir: Trendwende bei Sozialwohnungen in Hessen. [https://www.zeit.de/news/2022-01/26/minister-praesentiert-entwicklung-aufwohnungsmarkt?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.zeit.de/news/2022-01/26/minister-praesentiert-entwicklung-aufwohnungsmarkt?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F). Letzter Zugriff: 15.09.2022.
- Zeit Online** (2022): Minister Al-Wazir: Trendwende bei Sozialwohnungen in Hessen. <https://www.zeit.de/news/2022-01/26/minister-praesentiert-entwicklung-auf-wohnungsmarkt>. Letzter Zugriff: 20.09.2022.
- Zuhause im Alter** (o. J.): Gemeinsam mit anderen: Gemeinschaftliche Wohnformen. <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/wohnen/spezielle-wohnformen/gemeinschaftlichewohnformen.html>. Letzter Zugriff: 15.09.2022.

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ansicht Stadt Marburg, Foto: Bernd Hallenberg	7	Abbildung 20: Milieustruktur, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	23
Abbildung 2: Ansicht Stadt Marburg, Rathaus, Foto: Bernd Hallenberg	8	Abbildung 21: Marburg: Kaufkraft/Einwohner (€) und Index (D = 100), 2010 bis 2022, Quelle: Nexiga 2022	24
Abbildung 3: Ansicht Stadt Marburg, Oberer Richtsberg, Foto: Bernd Hallenberg	8	Abbildung 22: Marburg Kaufkraft in den Stadtteilen, Quelle: Datenbasis: Michael Bauer Micromarketing GmbH 2021, eigene Darstellung	25
Abbildung 4: Warum Milieus? – Der lebensweltliche Ansatz, Quelle: vhw, nach Sinus-Institut	10	Abbildung 23: Kaufkraftindex der dominanten Milieus in Marburg (Stadt Marburg = 100), Quelle: Datenbasis Michael Bauer Micromarketing GmbH 2021, eigene Darstellung	26
Abbildung 5: Glossar der Milieus, Quelle: Sinus-Institut/ Darstellung vhw	11	Abbildung 24: Marburg Milieucorpus bis auf Blockebene, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; Geobasisdaten: Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	27
Abbildung 6: Milieuwissen und Einsatzbereiche zu den Themen „Wohnen“ und Stadtentwicklung, Darstellung: vhw	12	Abbildung 25: Index Bevölkerungsentwicklung der Universitätsstädte Gießen, Marburg und Tübingen 2012 bis 2021, Quellen: Datenbasis Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen; eigene Berechnung und Darstellung	29
Abbildung 7: Schematische Darstellung des Prozesses der Raumübertragung der Sinus-Milieus © Quelle: Mikrogeografie (microm GmbH)	12	Abbildung 26: Universitätsstadt Marburg. Bevölkerung nach Altersjahren 2018 und 2021. Quellen: Eigene Berechnungen, Datenbasis: Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen	29
Abbildung 8: Überblick über soziale Lage, Bildungs- und Berufssituation in den Milieus, Quelle: Best for planning 2020; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Berufstätigkeit; eigene Darstellung	13	Abbildung 27: Vergleich der Altersstrukturentwicklung: Städte Marburg, Gießen und Tübingen, Quelle: Datenbasis Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen; eigene Berechnung und Darstellung	30
Abbildung 9: Kurzbeschreibung der Migrantenmilieus 2018/19, Quelle: Sinus-Institut, vhw	14	Abbildung 28: Vergleich der Altersstrukturentwicklung: Stadt Marburg und Restkreis Marburg-Biedenkopf, Quelle: Datenbasis Stat. Landesamt Hessen; eigene Berechnung und Darstellung	30
Abbildung 10: Das Migrantenmilieu-Modell 2018. Selbstverständnis und Zugehörigkeit, Quelle: Sinus-Institut, vhw	15	Abbildung 29: Wanderungsbilanzen deutscher und ausländischer Staatsbürger und Staatsbürgerinnen. Quellen: Eigene Berechnungen; Hessische Berechnungen; Hessische Gemeindestatistik; diverse Jahrgänge (bis 2021)	31
Abbildung 11: Informationsgehalt der Milieus, Quelle: Eigene Darstellung, vhw	16	Abbildung 30: Familienwanderungen. Quelle: Stefan Fina, Bastian Heider: Ungleiches Hessen – Wie können gleichwertige Lebensverhältnisse erreicht werden? FES (Hrsg.) Februar 2021	32
Abbildung 12: Milieu-Index Stadt Marburg, Deutschland je = 100, Datenbasis: Michael Bauer Micromarketing GmbH 2021, eigene Darstellung	17	Abbildung 31: Marburg: Zu- und Fortzüge aus/in den übrigen Kreis. Quelle: Datenbasis Sonderauswertung Stat. Landesamt Hessen; eigene Berechnung und Darstellung	33
Abbildung 13: Milieuvorgleich von Mittel- und Großstädten, Anteile der Milieus, in %, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	18	Abbildung 32: Marburg: Kumulierte Wanderungsbilanzen der Stadt Marburg 2015-2019 nach Herkunfts- und Zielgebieten. Quelle: Datenbasis Sonderauswertung Stat. Landesamt Hessen; eigene Berechnung und Darstellung	33
Abbildung 14: Struktur der Migrantenmilieus: Marburg im Deutschland-Vergleich, Quelle: vhw	19		
Abbildung 15: Milieuanteile im Stadtvergleich. Linker Teilbalken: Migrantenmilieus, rechter Teilbalken: Milieus ohne Migrationshintergrund (M = Migrationshintergrund)	20		
Abbildung 16: Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen LIB (Sinus-Milieu) und KOS (Migrantenmilieu)	20		
Abbildung 17: Milieustruktur Marburg im Vergleich, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	21		
Abbildung 18: Milieustruktur Stadtteilbereiche, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	21		
Abbildung 19: Grundmuster des Zusammenlebens, Quelle: Milieumodell Sinus Institut 2021; Datenbasis microm 2019; eigene Darstellung	23		

Abbildung 33: Zuzüge und Wegzüge Universitätsstadt Marburg nach Herkunfts- und Zielgebiet, kumuliert 2015-2019, Anteile an allen Zu- und Fortzügen, in %. Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistisches Landesamtes Hessen, Sonderauswertung für vhw/ Stadt Marburg	34	Abbildung 46: Veränderung des Segregationsindex nach Herkunftsländern, 2018 und 2021, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	45
Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Bezirken, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2022; eigene Berechnung und Darstellung	37	Abbildung 47: Veränderung der ausländischen Bevölkerung nach Herkunftsgebieten, Quelle: eigene Darstellung nach Daten des AZR, Ausländerbehörde Marburg 2021	45
Abbildung 35: Veränderung der Bevölkerung nach Nationalität in den Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	37	Abbildung 48: Mischung und Konzentration von Migrantenmilieus, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	46
Abbildung 36: Anteile von Ausländerinnen und Ausländern in den Altersgruppen in Marburg, 2015, 2019 und 2021, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	38	Abbildung 49: Milieustruktur Migrantenhaushalte, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	47
Abbildung 37: Ausländische Kinder und Jugendliche in den Ortsteilen – Veränderung 2016 bis 2021. Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	39	Abbildung 50: Gesamtstruktur der Milieus mit und ohne Migrationshintergrund in den vier sozial schwierigen Ortsteilen, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	48
Abbildung 38: Anteil der Schülerinnen und Schüler mit Migrationshintergrund in Schulen am Oberen Richtsberg, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	39	Abbildung 51: Lebensweltliche Polarisierung im Geschossbau des Oberen Richtsbergs, Quelle: Sinus Sociovision; vhw; eigene Darstellung	48
Abbildung 39: Herkunftsstruktur der ausländischen Bevölkerung in Marburg und Tübingen, Quelle: Datenbasis Stat. Landesämter Baden-Württemberg und Hessen; eigene Berechnung und Darstellung	40	Abbildung 52: Milieus und die Aufnahme von Geflüchteten, Quelle: Sinus Sociovision; vhw; eigene Darstellung	49
Abbildung 40: Arbeitsmarktindikatoren nach Staatsangehörigkeit in Deutschland, Januar 2022, Quelle: IAB Migrationsmonitor 2022	41	Abbildung 53: Anteil der AfD bei der Bundestagswahl 2017 und der Europawahl 2019 in den Marburger Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Landeswahlleiter Hessen 2021	50
Abbildung 41: Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung nach Herkunftsstaaten-/gebieten in ausgewählten Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	42	Abbildung 54: Entwicklung der Zahl von Bedarfsgemeinschaften und Personen in BG, Kreis und Stadt, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; Geobasisdaten: Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	52
Abbildung 42: Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner nach ausgewählten Staatsangehörigkeiten in den OT 2021, Quelle: Ortsteilen der Stadt Marburg, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	43	Abbildung 55: Veränderung der Quote der Personen in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften zur Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten, 2015 bis 2020, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	53
Abbildung 43: Anteil der vier sozial schwächeren Ortsteile an allen Bewohnerinnen/Bewohnern der jeweiligen Herkunftsgruppe in Marburg. Absolute Zahlen. Quellen: AZR; eigene Darstellung. Herkunftsländer: Acht Haupt-Asylherkunftsländer nach BA/BAMF (Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia, Syrien)	44	Abbildung 56: Kombinierte Quote von Personen in SGB-II und SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften, in % der jeweiligen Bevölkerung auf Ortsteilebene, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	54
Abbildung 44: Anteil Einwohnerinnen und Einwohner mit Herkunft Ex-UdSSR und Syrien, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021	44	Abbildung 57: Absolute Veränderung der Zahl der Personen in SGB-II und SGB-XII-Bedarfsgemeinschaften zwischen Ende 2015 und Ende 2020, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	54
Abbildung 45: Segregationsindex, ausgewählte Herkunftsgruppen, Mitte 2021, Quelle: Datenbasis Ausländerzentralregister Stadt Marburg 2021; eigene Berechnung und Darstellung	45	Abbildung 58: Grundsicherungsquoten im SGB-XII nach Altersgruppen 2020, Quelle: Stadt Marburg; eigene Darstellung	55
		Abbildung 59: Groß- und Mittelstädte: Quote der Kinder/ Jugendlichen (u18) und der 18-65-Jährigen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften, 2021, Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Statistik der Arbeitsagentur und des Statistischen Bundesamtes	56
		Abbildung 60: Quote der unter 18-Jährigen und der Erwachsenen in SBG II-Bedarfsgemeinschaften 2020, Quelle: Datenbasis Statistik der Arbeitsagentur 2021; Statistischen Bundesamtes 2021; eigene Darstellung	57

Abbildung 61: Quote Personen in Bedarfsgemeinschaften (SGB-II) 2020 nach Altersgruppen: Kinder unter 15 J. und Personen 15-65 Jahre, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	58	Abbildung 76: Studierende an Universitäten in % der Bevölkerung in ausgewählten Mittelstädten, Quellen: Eigene Berechnungen; Statistische Landesämter; Genesis Online	71
Abbildung 62: Quote der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahren in SGB-II-Bedarfsgemeinschaften 2020 und Veränderung der Quote von 2015 bis 2020 in Prozentpunkten, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	58	Abbildung 77: Wohnraum für Studierende, Quelle: Deutsches Studentenwerk (Hrsg.): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2020. Berlin 2020, S.11, 16; eigene Darstellung. Inzwischen hat sich die Zahl der Wohnplätze erhöht	71
Abbildung 63: Segregations-Index: Personen in SGB-II-BG zu Bevölkerung unter 65 Jahren und Kinder in BG zu Kinder u. 15 J., Statistische Bezirke, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	59	Abbildung 78: Wohnort-Verteilung der Studierenden in Marburg, Quelle: Datenbasis Phillips-Universität Marburg 2021; Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung	72
Abbildung 64: Milieuverteilung (Adressebene, Sinus-Milieus) Gebäude mit Bedarfsgemeinschaften (BG) und Gebäude ohne BG, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	60	Abbildung 79: Studierende in % der Wohnbevölkerung in den Ortsteilen. Quelle: Studierendenwerk, Karte und Auswertung vhw	72
Abbildung 65: Verteilung/Anteile der Migrantenmilieus (MMS) in Wohngebäuden mit und ohne BG an allen jeweiligen Haushalten, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	61	Abbildung 80: Milieustruktur der Studierenden in Deutschland 2019, Quelle: b4p, 2019 II, eigene Berechnungen.	72
Abbildung 66: Geförderte Wohneinheiten in % des Gesamtbestandes 2019/2020, Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen 2020, eigene Darstellung	61	Abbildung 81: Milieustrukturen in Ortsteilen mit einem hohen Anteil von Studierenden, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	73
Abbildung 67: Einwohnerinnen und Einwohner in Sozialwohnungen in % aller Einwohnenden, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	64	Abbildung 82: Betroffenheit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Berufen mit einem hohen Substituierbarkeitspotenzial (von über 70 Prozent) durch Digitalisierung. Quelle: IAB Hessen	75
Abbildung 68: Kaufkraft (KKR) je Einwohnendem, Sozialwohnungsbestand und insgesamt im statistischen Bezirk	65	Abbildung 83: Entwicklung der Arbeitslosenquote Gesamt und Ausländerinnen und Ausländer Januar 2020 bis Juni 2022, Quelle: Statistik der Arbeitsagentur, Juli 2022	76
Abbildung 69: Bindungsende des Sozialwohnungsbestandes, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	65	Abbildung 84: Zahl der Arbeitslosen in Marburg nach Nationalität 2011-2022, Quelle: Eigene Darstellung; Statistik der Arbeitsagentur, div. Jahrgänge	76
Abbildung 70: Preisgebundener Bestand 2020, Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis Stadt Marburg	65	Abbildung 85: Anteil der Stadt Marburg an allen Arbeitslosen im Landkreis 2022 bis 2021, Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: Statistik der Arbeitsagentur	77
Abbildung 71: Milieuverteilung im Sozialwohnungsbestand im Gesamtstadtvergleich, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	66	Abbildung 86: Indexentwicklung Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung am Arbeitsort 2011-2021 (jeweils am 30. Juni des Jahres), Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	78
Abbildung 72: Anteil Haushalte nach Milieus, die im preisgebundenen Bestand wohnen (2019), Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	66	Abbildung 87: Stadt und Rest-Kreis: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nach Bereichen und deren Veränderung 2015 bis 2020, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	78
Abbildung 73: Bevölkerungsanteil der 18 bis 29-jährigen in mittelgroßen Universitätsstädten (1.1.2021), Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stat. Landesämter, www.regionalstatistik.de	68	Abbildung 88: Arbeitsort-Beschäftigungsstruktur, Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis: Statistik der Arbeitsagentur, Kommunalreport, div. Jahrgänge (AO = Arbeitsort)	79
Abbildung 74: Marburg. Entwicklung der Studierendenzahlen nach Geschlecht, Quelle: Datenbasis Phillips-Universität Marburg 2021; eigene Darstellung	69	Abbildung 89: Entwicklung von Beschäftigung in den wichtigsten Wirtschaftszweigen des verarbeitenden Gewerbes, Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Statistik der Arbeitsagentur, Regionalreport Kreis Marburg-Biedenkopf und regionalstatistik.de, div. Jahrgänge	80
Abbildung 75: Entwicklung der Studierendenzahlen im Vergleich der Universitätsstädte 2011/12 bis 2020/21 (jeweils im Wintersemester), Quellen: Eigene Darstellung, Destatis, Genesis Online	70	Abbildung 90: Anteil und Veränderung der Wirtschaftszweige an der Beschäftigung im Kreis Marburg-Biedenkopf im März 2021 bzw. von 2015 bis 2021, in Prozentpunkten (MR = Marburg-Biedenkopf, WD = Westdeutschland), Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Statistik der Arbeitsagentur	80

Abbildung 91: Indexentwicklung: Ausländische SV-Beschäftigte am Wohnort, 2011=100, bis 2021, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	81	Abbildung 107: Das Homeoffice-Potenzial auf Kreisebene nach Johns Lang LaSalle, Quelle: Lasalle (2020)	92
Abbildung 92: Indexentwicklung: SV-Beschäftigung am Wohnort, Deutsche, 2011=100, bis 2021, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	81	Abbildung 109: Anteil der Beschäftigten, die teilweise oder vollständig im Homeoffice arbeiten nach Milieus, Deutschland. Quelle: Datenbasis Sinus Institut 2021; eigene Darstellung	93
Abbildung 93: Indexentwicklung: SV-Beschäftigung am Wohnort, Deutsche, 2011=100, bis 2021, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	81	Abbildung 109: Preis (in €/qm) und Preisverhältnis Hauskauf (in %), Zentrum und Umland, 4. Quartal 2021, Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Immoscout24	94
Abbildung 94: Pendlerquote und –bilanz. Quellen: Datenbasis Statistik Arbeitsagentur, Pendlerverflechtungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Kreisen – Deutschland (Jahreszahlen), mehrere Jahrgänge; Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	82	Abbildung 110: Lagekriterien „Wohnen“, Quelle: Sinus-Institut	97
Abbildung 95: Pendlerquote und –bilanz. Quelle: Datenbasis Statistik Arbeitsagentur, Pendlerverflechtungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Kreisen – Deutschland (Jahreszahlen), mehrere Jahrgänge; Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	82	Abbildung 111: Adaptiv-Pragmatisches Milieu: Wohnformen. Fotos: Sinus Institut	98
Abbildung 96: Entwicklung der Arbeitsmarktsituation von Geflüchteten im Kreis Marburg-Biedenkopf 2017-2021, Quelle: Statistik Arbeitsagentur: Migrations-Monitor: Personen im Kontext von Fluchtmigration	83	Abbildung 112: Preisindex Einfamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 4. Quartal 2015 = 100. Quelle: Destatis 2022	99
Abbildung 97: Anteil der Wohnortbeschäftigten mit akademischem Abschluss/ohne beruflichen Abschluss, Quellen: Eigene Darstellung auf Basis der Statistik der Arbeitsagentur und der Hessischen Gemeindestatistik	84	Abbildung 113: Wohneigentum in den Milieus: Aktuelle Wohnsituation (oben) und Bau- bzw. Erwerbsabsicht (unten), Quelle: best for planning 2020; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Wohnart; eigene Darstellung	100
Abbildung 98: IHK-Unternehmensbefragung Stadortqualität Marburg, Quelle: eigene Darstellung auf Basis der IHK-Unternehmensbefragung: So ist die Lage. Kassel 2021	85	Abbildung 114: Kauf- bzw. Bauplanung von individuellem Wohneigentum innerhalb von 2 Jahren, Quelle: best for planning 2020; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Kaufplanung in den nächsten 2 Jahren; eigene Darstellung	100
Abbildung 99: Maßnahmen zur Bindung an bzw. zur Gewinnung für Milieus, Quelle: vhw, eigene Darstellung	86	Abbildung 115: Grundeinstellungen zum Thema „Wohnen“ nach Migrantenmilieus, Quelle: vhw-Sinus Migrantenmilieustudie	101
Abbildung 100: Schul-, Hochschul- und Berufsausbildung in den Milieus, Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Schulabschluss; eigene Darstellung	86	Abbildung 116: „Spinnendiagramm“: Wohnnachfragefaktoren, ausgewählte Migrantenmilieus, Quelle: vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie	102
Abbildung 101: Berufstätigkeit in den Milieus in Deutschland 2019, Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Schulabschluss; eigene Darstellung	87	Abbildung 117: Planung von Wohneigentumsbildung in den Migrantenmilieus, Quelle: vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018	103
Abbildung 102: Berufliche Position/Status in den Milieus in Deutschland 2019, Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Schulabschluss; eigene Darstellung	87	Abbildung 118: Fertigstellungsquoten, mittelgroße Universitätsstädte, 2016-2020, Quelle: Eigene Berechnungen, Basis: Regionalstatistik.de	105
Abbildung 103: Verteilung von Berufsbranchen nach Milieus, Quelle: b4p 2021; eigene Darstellung	88	Abbildung 119: Diagramm: Flächennutzung 1.1.2021, Anteile in %, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	106
Abbildung 104: Homeoffice-Quoten nach Branchen, 2021 und 2022, Quelle: Ifo-Institut; eigene Darstellung	90	Abbildung 120: Baufertigstellungen nach Zahl der Räume in Marburg 2011-2020, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	106
Abbildung 105: Nutzung von Homeoffice in Deutschland nach Branchen (teilweise/vollständig) 2021, Quelle: Datenbasis: Ifo; eigene Darstellung	90	Abbildung 121: Baufertigstellungen 2011-2020, Wohnungen nach Anzahl WE im Gebäude, Quelle: Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021; eigene Darstellung	107
Abbildung 106: Zufriedenheit im Homeoffice in den letzten 4 Wochen, Quelle: Datenbasis: Ifo; eigene Darstellung	91	Abbildung 122: Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Kernstadt* und Außenstadt, 2015 bis 2020, Quelle: Stadt Marburg	107
		Abbildung 123: Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Marburg und im übrigen Kreis nach Gebäudetyp, 2010-2020, Quelle: Statistisches Landesamt Hessen, regionalstatistik.de; eigene Darstellung	107

Abbildung 124: Baufertigstellungen im Kreis 2011 bis 2020 nach Gemeinden, Quelle: statistik-hessen.de; eigene Darstellung	108	Abbildung 143: Quoten und Entwicklungen im SGB-II und SGB-XII-Bezug in den Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung	130
Abbildung 125: Fertigstellungsquote von Einfamilienhäusern, 2016 bis 2020, kumuliert, je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in den Gemeinden des Kreises Marburg-Biedenkopf, Quelle: Statistik Hessen	109	Abbildung 144: Angebotsmieten zu Kaufkraft in den Bezirken, Quellen: Eigene Darstellung nach Daten von Immoscout24 und MBM (Kaufkraft)	131
Abbildung 126: Wohnungsbestand in mittelgroßen Universitätsstädten nach Zahl der Räume, Anteile in %, Quelle: Regionalstatistik.de	109	Abbildung 145: Zusammengefasster Milieuindex – Bekanntheit von beteiligungsformen und Beteiligungsinteresse, Quelle: Datenbasis vhw Trendbefragung 2015; eigene Darstellung	136
Abbildung 127: Wohnungsbestand in mittelgroßen Universitätsstädten nach Gebäudegröße, Anteile in %, Quelle: Regionalstatistik.de	110	Abbildung 146: Zustimmung/Ablehnung der Aussage „Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern hat keinen Einfluss auf die Ergebnisse von Planungs- und Entscheidungsprozessen“, Quelle: Datenbasis vhw Trendbefragung 2015; eigene Darstellung	137
Abbildung 128: Hessische Kommunen – Anteile von kleinen und mittleren Wohneinheiten (WE) am Bestand, Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis: Regionalstatistik.de	110	Abbildung 147: Milieus und Teilnahme an Beteiligungsverfahren, vhw-Expertise, Quelle: Datenbasis „Kartoffelgrafik“	138
Abbildung 129: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten, Mitte 2017 bis 1.Q 2022, Quelle: Eigene Zusammenstellung, Daten: Immoscout24	112	Abbildung 148: Teilnahme an Beteiligungsformaten in den Migrantenmilieus Quelle: vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie 2018	139
Abbildung 130: Übersicht der Mietangebote 2021/ 2022 nach Zahl der Räume, Wohnfläche sowie Nettokaltmiete, Quelle: Eigene Zusammenstellung; Daten: Immoscout24	112	Abbildung 149: Index MMS: Beteiligung an Bürgerversammlungen nach ausgesuchten Merkmalen, Quelle: Datenbasis Sinus Institut 2018; vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie; eigene Darstellung	140
Abbildung 131: Kauffälle Wohneigentum nach Verkaufsort. Quelle: Grundstücksmarktberichte der Stadt Marburg	113	Abbildung 150: Das Spektrum der Nutzung sozialer Medien in den Milieus (2019), Quelle: best for planning 2019; Deutschsprachige Bevölkerung ab 14 Jahre; Nutzung sozialer Netzwerke, Communities, Blogs; eigene Darstellung	142
Abbildung 132: Preisverhältnis Umland (Kreis) zu Kernstadt in Marburg, in %, 2017 bis 2022, Quelle: Immobilienscout24 Preisatlas 2022; eigene Darstellung	114	Abbildung 151: Beispiel: Ausriss aus der Adressdatenbank mit Adresse, Ortsteil und dominantem Milieu, Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	143
Abbildung 133: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen und Häuser in Marburg und dem Landkreis, Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Immoscout24	114	Abbildung 152: Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, Quellen: BBSR 2018 und Statistisches Landesamt Hessen	146
Abbildung 134: Kaufkraftindex der Milieus, Quelle: Eigene Berechnungen, Datenbasis: MBM	118		
Abbildung 135: §172 Abs. 1 und 4, Baugesetzbuch	122		
Abbildung 136: Beispiel: Karte der Milieuschutzgebiete in München, Quelle: Landeshauptstadt München	123		
Abbildung 137: Milieustruktur Ortsteile in der Kernstadt, Quelle: Datenbasis microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	127		
Abbildung 138: Erweiterte Clusteranalyse und Sozialraumdaten Marburg, Quelle: Datenbasis: microm 2019; Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	127		
Abbildung 139: Anteil verschiedener Altersgruppen an der Bevölkerung 1.1.2021, in %, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung	128		
Abbildung 140: Veränderung der Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung	129		
Abbildung 141: Struktur der Bevölkerung nach Staatsbürgerschaft/ Herkunft, 1.1.2022, in %, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2021; eigene Darstellung	129		
Abbildung 142: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Veränderung des Anteils in Prozentpunkten, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg; eigene Darstellung	130		

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anteile der Sinus-Milieus 2019 in den Ortsteilen, in %	22	Tabelle 12: Migrantenmilieus. Wichtigkeit von Aspekten der Wohnsituation, Quelle: vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018	102
Tabelle 2: Altersstruktur der Bevölkerung Anfang 2021 in den Ortsteilen, Anteile in %. Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Marburg	35	Tabelle 13: Öffentlicher Raum – welche der folgenden Aspekte sind Ihnen besonders wichtig? vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018	104
Tabelle 3: Veränderung der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner nach Altersgruppe und Ortsteil, 1.1.2016 bis 1.1.2021. Quelle: Eigene Darstellung, Daten der Stadt Marburg (im Anhang Tabelle mit Veränderung der Bevölkerung nach Nationalität und Alter)	36	Tabelle 14: Migrantenmilieus - Einstellungen zu Nutzungsregeln im öffentlichen Raum, Zustimmung zu den Statements (TOP 2) in %, Milieus: Indexwert, Gesamtzustimmung jeweils = 100, vhw/Sinus-Migrantenmilieustudie 2018	104
Tabelle 4: Index der Bevölkerungsentwicklung, Ortsteile, 2009 bis 2021 (2010 = 100), Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2022	36	Tabelle 15: Potenzielle Zusatznachfrage der Milieus in Marburg und die relevanten Entscheidungsfaktoren, Quelle: Eigene Darstellung	117
Tabelle 5: Bundestagswahl 2021 – Stimmen für die AfD, Quelle: Datenbasis Landeswahlleiter Hessen 2021	50	Tabelle 16: Beispiel-Tabelle: Kennwerte Sozio-Demografie und Wohnen in Erhaltungsgebieten in Berlin, Quelle: Senatsverwaltung Stadtentwicklung	125
Tabelle 6: Wohnfläche je Wohnung in den Ortsteilen, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	62	Tabelle 17: Hürden und Hindernisse für eine Beteiligung (TOP 2 Zustimmung und Milieuindex), Quelle: Sinus Trendstudie Jahr 2015	136
Tabelle 7: Personen je Wohnung, Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	62	Tabelle 18: Bekanntheit und Teilnahme an Beteiligungsformaten, Quelle: vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie 2018	140
Tabelle 8: Preisgebundene Wohneinheiten. Wohnfläche je Wohnung in qm, Quelle: Quelle: Datenbasis Stadt Marburg 2020; eigene Darstellung	63	Tabelle 19: Statements zur Beteiligung, Quelle: Datenbasis Sinus Institut 2018; vhw-Sinus-Migrantenmilieustudie 2018; eigene Darstellung	141
Tabelle 9: Tabellarische Verteilung von Berufsbranchen nach Milieus, siehe oben, mit Überschrift (b4p 2019 II)	89		
Tabelle 10: Wichtigkeit von Aspekten der Wohnsituation bei einem Umzug, Quelle: vhw-Sinus Trendbefragung 2015	96		
Tabelle 11: Typische Wohnpräferenzen der Milieus, Quellen: Sinus-Institut; vhw-Trendstudien. Eigene Darstellung	98		

## IN DIESER REIHE SIND BEREITS ERSCHIENEN:

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 35**

Gemeinschaftlich wohnen und mehr...  
Projekte im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 34**

Kooperative Sport- und Bewegungslandschaften. Quartiers- und Sportentwicklung am Beispiel von Karlsruhe-Daxlanden

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 33**

Begegnung schaffen. Strategien und Handlungsansätze in der sozialen Quartiersentwicklung

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 32**

Nachhaltige Stadtentwicklung durch nachhaltige Verwaltungsentwicklung

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 31**

Kooperative Sportlandschaften

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 30:**

Wachstumsschmerzen. Kommunale Strategien und ihre Wirkungen

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 29:**

Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 28:**

Lokale Politik und Beteiligung

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 27:**

Monitor der Qualität lokaler Öffentlichkeit

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 26:**

Das kommunalpolitische Planetensystem?

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 25:**

Soziale Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 24:**

Praxisleitfaden Milieuwissen für die Stadtentwicklung und Stadtplanung

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 23:**

Neue Partnerschaften in der nachhaltigen Stadtentwicklung? Potenziale von Transition-Town-Initiativen

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 22:**

Politische Partizipation marginalisierter Menschen

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 21:**

Potenziale der Gemeinwesenarbeit für lokale Demokratie

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 20:**

Gemeinwesenarbeit und lokale Demokratie – Zusammenhänge und Perspektiven aus der Sicht Sozialer Arbeit

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 19:**

Jenseits der Metropolen. Wandel lokalpolitischer Kulturen in einer polarisierten Gesellschaft

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 18:**

Lokale Demokratie in Klein- und Mittelstädten unter den

Bedingungen von Peripherisierung

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 17:**

Herausforderungen der Digitalisierung für benachteiligte Stadtquartiere

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 16:**

Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration von Migrantinnen und Migranten

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 15:**

Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 14:**

Öffentliche Räume im Zentrum der Städte

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 13:**

Entwicklung und Nachhaltigkeit von Willkommensinitiativen

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 12:**

Stadtteilmütterprojekte – Integration mit besonderer Wirkkraft?

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 11:**

Evaluationsleitfaden für Beteiligungsverfahren

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 10:**

Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Deutschland – vhw-Migrantenmilieu-Survey 2018

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 9:**

Wandel der Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 8:**

Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 7:**

Öffentliche Räume in stadtgemeinschaftlich vielfältigen Quartieren

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 6:**

Geflüchtete in der Sozialen Stadt

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 5:**

10 Jahre Nachhaltige Stadtentwicklung in Ludwigsburg

### **vhw-Schriftenreihe Nr. 4:**

vhw-Kommunikationshandbuch – Praxisbezogene Kommunikation mit den Milieus der Stadtgesellschaft

### **vhw-Schriftenreihe 3:**

Dialog: Zur Stärkung Lokaler Demokratie

### **vhw-Schriftenreihe 2:**

Engagement im Quartier und kommunale Bürgerorientierung

### **vhw-Schriftenreihe 1:**

Migranten-Milieus

---

Ab Schriftenreihe 6 sind die Publikationen auch online verfügbar unter <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>

[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.  
Fritschestraße 27/28 · 10585 Berlin

vhw Forschung