

# **Wohnraumversorgungskonzept Marburg**

**Magistrat der Universitätsstadt Marburg**

**Stand: 20.11.2015**

Herausgeber: Magistrat der Universitätsstadt Marburg

Projektleitung: Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung:  
Dipl.-Geogr. Wolfgang Liprecht

Mitwirkung: Fachbereich Soziales: Peter Schmidt  
Sozialplanung: Monique Meier  
Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz:  
Dipl.-Ing. Reinhold Kulle  
GeWoBau GmbH Marburg: Dipl.-Soz. Matthias Knoche

Textverarbeitung: Claudia Möller, Christina Schmidt

Darüber hinaus waren beteiligt der Runde Tisch „Preiswerter Wohnraum“, die Lenkungsgruppe „Preiswerter Wohnraum“ sowie mehrere themengebundene Arbeitsgruppen.

Marburg, 20. November 2015

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Wohnraumpotentiale in der Universitätsstadt Marburg erschließen nach dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ .....</b>	<b>3</b>
2.1 Die Ausgangslage.....	3
2.2 Siedlungs- und Bauflächenpotentiale für Wohnungsneubau .....	4
2.3 Baulückenpotential .....	7
2.4 Leerstand mobilisieren.....	14
<b>3. Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau.....</b>	<b>15</b>
3.1 Geförderter Wohnungsneubau.....	15
3.2 Sicherung preiswerten Wohnraums im Bestand.....	24
3.2.1 Ausgangslage .....	24
3.2.2 Zukauf von Wohnungen, Ankauf und Erhalt von Belegungs- und Mietpreisbindungen	25
3.2.3 Kosten der Unterkunft und Kosten der Heizung für Haushalte mit Transfereinkommen	26
3.2.4 Energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen.....	26
3.2.5 Bestandsersetzender Neubau .....	27
3.3 Maßnahmen für benachteiligte Zielgruppen .....	27
3.3.1 Zugang zum Wohnungsmarkt.....	27
3.3.2 Wohnberatung .....	28
3.3.3 Wohnungslosenhilfe.....	29
3.4 Wohnraum für Studierende .....	31
3.5 Wohnraum für Flüchtlinge .....	32
<b>4. Wohnen mit und ohne Unterstützung .....</b>	<b>34</b>
4.1 Barrierefreiheit .....	34
4.2 Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung .....	35
4.3 Wohnumfeldgestaltung.....	37
4.4 Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen .....	38
<b>5. Anreize und Gebote als Rahmenbedingungen .....</b>	<b>40</b>
5.1 Quotierung .....	40
5.2 Mietpreishöhen und gestaltende Maßnahme .....	41
5.2.1 Mietpreisbremse .....	41
5.2.2 Kappungsgrenze .....	42
5.2.3 Fehlbelegungsabgabe .....	43
5.2.4 Mietpreisspiegel .....	44
<b>6. Wohnungsmarkt Marburg im zeitlichen Verlauf .....</b>	<b>46</b>
6.1 Wohnungsmarktanalyse von InWIS .....	46
6.2 Monitoring und Evaluation.....	46
<b>7. Verstetigung des Dialogs durch stadtweite Kommunikation.....</b>	<b>47</b>
<b>8. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 20. November 2015.....</b>	<b>47</b>



## 1. Einleitung

Kommunale Wohnungsbaupolitik und Wohnraumversorgung haben in der Universitätsstadt Marburg lange Tradition. In unterschiedlichen Zeiten hat man jeweils andere Antworten für die Lösung der anstehenden Wohnungsprobleme gefunden. Die verschiedenen Ausformungen des Wohnungsbaus in den Wohnquartieren der Stadt prägen bis heute in vielfältiger Intensität die gegenwärtige Lage auf dem Wohnungsmarkt und erfordern immer wieder zügiges aber vorausschauendes Handeln.

Nachdem seit der Mitte der 90-er Jahre die Förderung und der Bau preiswerten Wohnraums in Folge ausbleibender Förderprogramme auch in Marburg nahezu zum Erliegen gekommen war, wandte sich die Universitätsstadt Marburg Anfang der ersten Dekade dieses Jahrhunderts der sich wahrnehmbar verschlechternden Situation auf dem Wohnungsmarkt zu. In zwei sehr grundsätzlichen Untersuchungen wurden vor dem Hintergrund des demographischen Wandels Problemlagen der Wohnraumversorgung in Marburg aufgearbeitet: Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf (Schriften zur Marburger Stadtentwicklung 39/2003) und Marburg 2020 – Demographischer Wandel (Schriften zur Marburger Stadtentwicklung 41/2004); verfügbar unter [www.marburg.de/de/81308](http://www.marburg.de/de/81308). Darin wurde u.a. ein Wohnungsnachholbedarf bis 2020 von ca. 2.100 Wohneinheiten (WE) prognostiziert, mit einem durchschnittlichen Wohnungsbedarf von ca. 120-165 WE pro Jahr. Dabei spielten bereits wichtige Aspekte wie Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nordstadtentwicklung, Landschaftsplanung und der Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen eine wichtige Rolle.

Auf dieser Grundlage erfolgte zur Vermeidung analysierter Wohnungsnachholbedarfe eine stetige Ausweisung von Baugebieten durch die Universitätsstadt Marburg, die zunächst rein quantitativ in erheblichem Maße zur Bedarfsbefriedigung beitrugen. So sind in dem Zeitraum bis 2012 ca. 2.000 Wohneinheiten geschaffen worden. Zwar hatte die Universitätsstadt Marburg als eine der ersten Städte überhaupt mit einem Grundsatzbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 15. Oktober 2004 auf den demographischen Wandel und neue Probleme am Wohnungsmarkt reagiert, aber es gab weder auf Bundes- noch auf Landesebene ein entsprechendes Problembewusstsein, das in eine Neuauflage von Förderprogrammen für bezahlbaren Wohnraum gemündet hätte. Und ausschließlich kommunal geförderte Wohnungsprogramme können allenfalls unterstützend sein, denn sie erreichen bei weitem nicht die notwendigen Quantitäten, um erkennbare Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt zu erzeugen.

Vor wenigen Jahren wurde dann der Problemdruck auf den Wohnungsmärkten regional sehr unterschiedlich, aber bundesweit letztendlich so groß, dass Bundes- und Landespolitik sich endlich wieder intensiv der Wohnungspolitik widmeten und eine Reihe von Maßnahmen starteten sowohl im Bereich der Gesetzgebung und staatlicher Verordnungen als auch neuer Förderprogramme. Die Universitätsstadt Marburg reagierte schnell und verschaffte sich mit einer umfassenden Wohnungsmarktanalyse eine fundierte Grundlage für weitere Entscheidungen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Marburg; verfügbar unter [www.marburg.de/de/142396](http://www.marburg.de/de/142396). Das jetzt vorliegende Wohnraumversorgungskonzept konkretisiert die Analyseergebnisse zu umsetzbaren Maßnahmen und wird das Handeln der Universitätsstadt Marburg auf diesem Sektor in den nächsten Jahren bestimmen.

## 2. Wohnraumpotentiale in der Universitätsstadt Marburg erschließen nach dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

### 2.1 Die Ausgangslage

Der Gesamtwohnungsbedarf für die Universitätsstadt Marburg wird in der Wohnungsmarktanalyse von InWIS als Folge eines Nachholbedarfes im Jahr 2013, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge errechnet. Darüber hinaus wird noch eine Fluktuationsreserve von 2 % bestimmt, die notwendig ist, um in Folge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen eine gewisse Leerwohnungsmenge für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

Um einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaues zu gewährleisten, sieht InWIS die Ausweisung und die beschleunigte Entwicklung von Bauland in ausreichendem Umfang als Voraussetzung an, um nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile realisieren zu können, die auch langfristig vorteilhafte Standortqualitäten besitzen.

Ausgehend vom Wohnungsbestand 2012 ergibt sich aus der Wohnungsmarktanalyse insgesamt ein Wohnungsneubaubedarf von rd. 1.600 Wohneinheiten (WE) bis 2020, darunter ca. 450 WE als geförderter Wohnungsbau bis ca. 2018. Das bedeutet eine erforderliche Bautätigkeit von ca. 220 WE pro Jahr bis 2020.

Der Neubaubedarf für Wohnungsteilsegmente wird von InWIS wie folgt eingeschätzt:

385 WE als Eigenheim	bis 2020	55 WE pro Jahr
420 WE in Eigentumswohnungen	bis 2020	60 WE pro Jahr
450 WE als Mietwohnungen (gefördert)	bis 2018	90 WE pro Jahr
350 WE als Mietwohnungen (frei finanziert)	bis 2020	50 WE pro Jahr

Dabei noch nicht berücksichtigt ist eine zusätzliche Wohnraumnachfrage durch zunehmende Flüchtlingszahlen. Da die weitere Entwicklung hier wenig absehbar ist, gehen vorsichtige Schätzungen von einer notwendigen Erhöhung des Teilssegments Geförderter Wohnungsbau auf ca. 700 bis 800 WE bis 2020 aus.

**Fazit: Im Geschosswohnungsbau werden insgesamt gut 1.200 WE für erforderlich gehalten.**

## 2.2 Siedlungs- und Bauflächenpotentiale für Wohnungsneubau

Um diesen notwendigen Wohnungsneubau insbesondere im Geschosswohnungsbau - der sich durch die Wohnungsversorgung für Flüchtlinge nochmals deutlich erhöhen wird - näher zu beleuchten, sind die Prognosezahlen von InWIS mit der tatsächlichen Bautätigkeit in den Stadtlagen seit 2013 und den in Planung befindlichen Projekten abgeglichen worden.

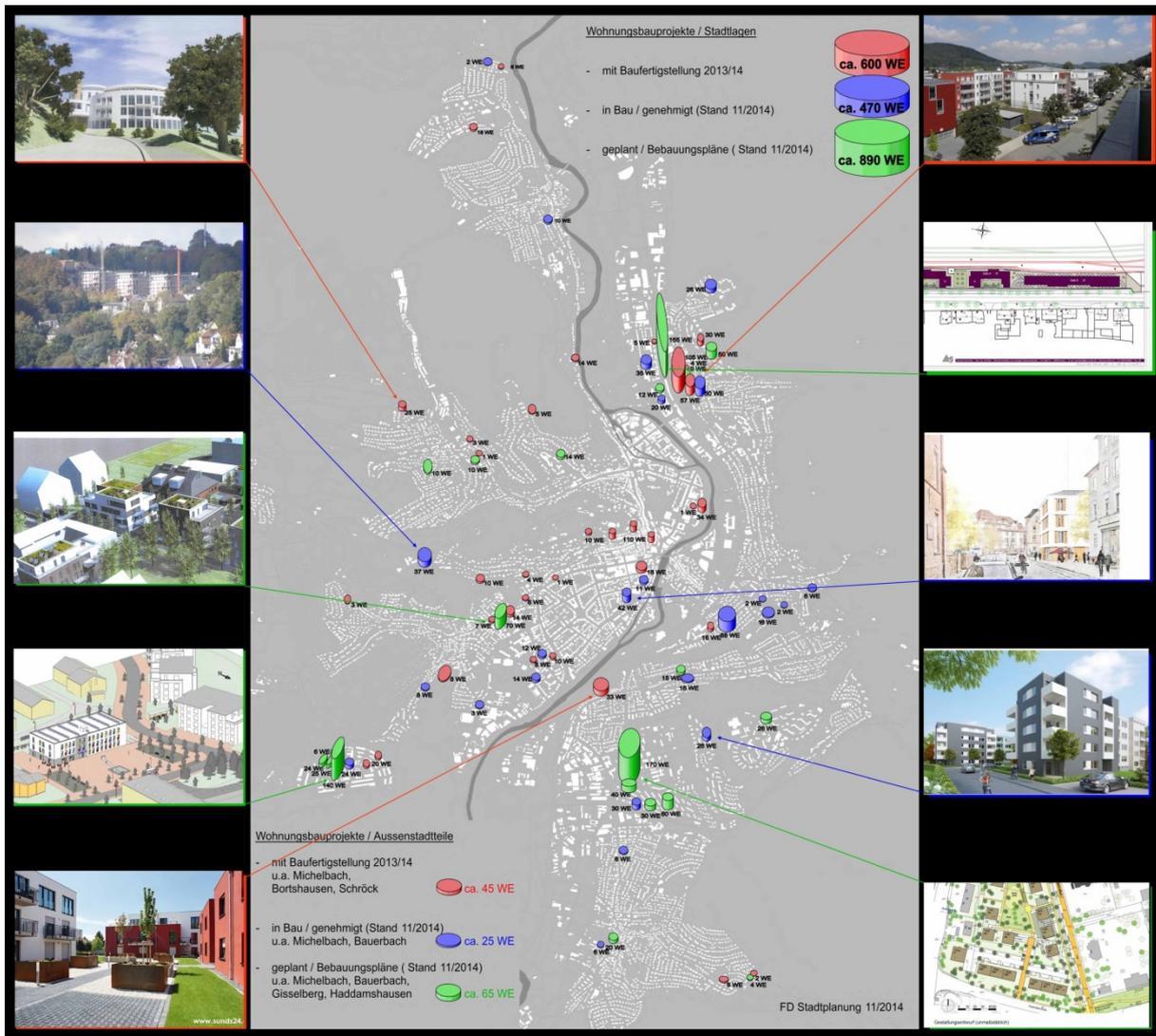
Dem prognostizierten Wohnungsbedarf von insgesamt 1.600 WE stehen allein in den Stadtlagen (Stand Ende 2014) ca. 600 WE mit Baufertigstellung 2013/14, ca. 470 WE in Bau (genehmigt) und ca. 890 WE in geplanten Projekten und Bebauungsplänen insgesamt also ca. 1.960 WE gegenüber.

Beispiele für bis 2014 fertig gestellte Projekte:

- Hallenbad Marbach 25 WE
- Neue Kasseler Straße/Campus III 105 WE
- Zeppelinstraße 33 WE

Beispiele für in Bau befindliche/genehmigte Projekte:

- Oberer Rotenberg Elisabethenhof 37 WE
- Gutenbergstraße/Studentenwohnen´ 42 WE
- Damaschkeweg (geförderter Wohnungsbau) 30 WE



## Wohnungsbauprojekte in Stadtlagen

Beispiele für geplante Projekte:

- SKV Ockershäuser Allee/Bebauungsplan ca. 70 WE
- Stadtwald 164 WE
- Vitos/Friedrich-Ebert-Straße/170 WE, davon ca. 80 WE gefördert
- Neue Kasseler Straße/165 WE, davon ca. 20 WE gefördert
- Wohnungsbauprojekte (gefördert) der GeWoBau, die noch nicht im Bau bzw. genehmigt sind ca. 100 WE

Der überwiegende Anteil der realisierten und geplanten Wohnungen ist bzw. wird aufgrund der Stadtlagen im Geschosswohnungsbau realisiert.

Wohnungsbauprojekte in den Außenstadtteilen zur gleichen Zeit insg. 135 WE:

- ca. 45 WE mit Baufertigstellung,
- ca. 25 WE in Bau und genehmigt
- und ca. 65 WE geplant bzw. realisiert

Bei ca. 600 fertig gestellten WE bis Ende 2014 ist die erforderliche Bautätigkeit mit 300 WE pro Jahr bis jetzt gegenüber den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse deutlich übertroffen worden. Diese Entwicklung hat sich in der ersten Jahreshälfte 2015 fortgesetzt und nochmals verstärkt, so dass wiederum über 300 WE im Jahr erreicht werden. Hier sind bis Mitte des Jahres weitere ca. 100 WE (beispielsweise Großseelheimer Straße, Oberer Rotenberg, Am Schwanhof) in den Stadtlagen fertig gestellt worden. Des Weiteren sind ca. 250 WE bis Ende 2015 in den Stadtlagen zu erwarten. Beispielsweise Weintrautstraße/GWH-Projekte/Alte Kasseler Straße.

***Fazit: Insgesamt sind damit bereits in den Jahren 2013/14/15 (Stand 7/2015) ca. 1.260 WE realisiert, in Bau bzw. genehmigt.***

Bei dieser Betrachtung sind die Außenstadtteile nicht berücksichtigt.

Außerdem ist zu beobachten, dass sich auch die Anzahl geplanter Projekte im letzten halben Jahr nochmals deutlich erhöht hat. Hier schlagen derzeit ca. 1.200 WE in neu geplanten Projekten zu Buche (einschränkend muss hier aber berücksichtigt werden, dass das eine oder andere private Projekt möglicherweise nicht realisiert werden wird. Den noch Ende 2014 realisierten, in Bau befindlichen und geplanten ca. 1.960 WE in den Stadtlagen stehen damit heute bereits insgesamt Wohnraumpotentiale von ca. 2.390 WE (Stand 7/2015) gegenüber.

Damit ist festzustellen, dass sich schon heute genügend Potentiale ergeben, um bis 2020 den in der Studie gezeigten Bedarf, zumindest was den frei finanzierten Geschosswohnungsbau und den Bedarf an Eigentumswohnungen angeht, zu erschließen. Dem von InWIS formulierten Leitsatz Wohnalternativen für den Mittelstand zu schaffen, kann damit hinreichend Rechnung getragen werden.

Ein nachweislicher Bedarf weiterer Angebote in der Stadt an diesen Wohnungsteilsegmenten erscheint daher aus jetziger Sicht nicht gegeben. Die hierbei unberücksichtigten Potentiale in den Außenstadtteilen werden an anderer Stelle nachfolgend separat betrachtet.

Die Schwerpunkte dieser Entwicklung in den Stadtlagen von Marburg sind:

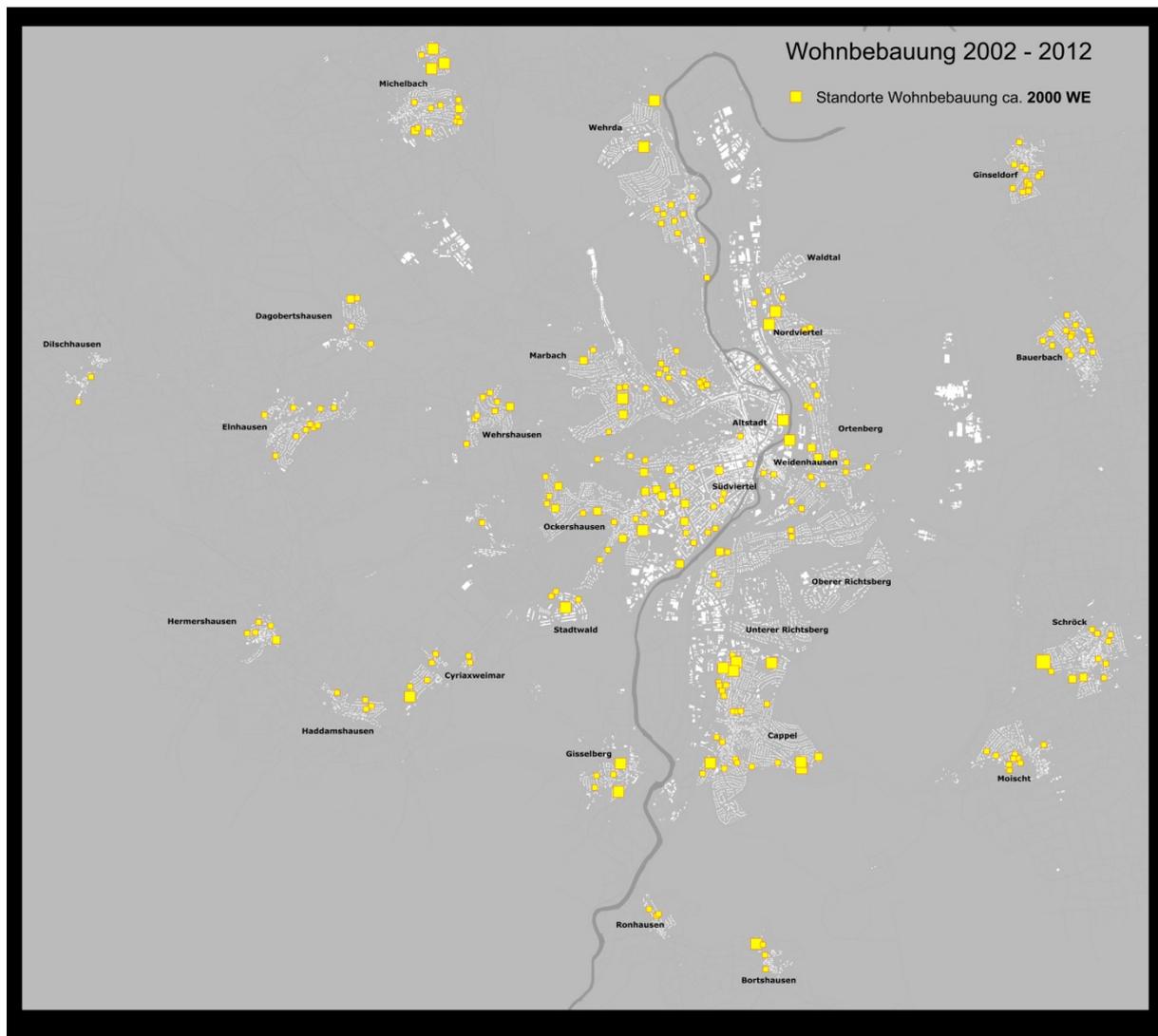
1. Innenstadt
2. südöstliche Schwanallee/zwischen Ockershäuser Allee und Gisselberger Straße
3. Nordstadt
4. Stadtwald
5. Cappeler Straße/Friedrich-Ebert-Straße

Mit Ausnahme des Stadtwaldes, der als Kernstadtrandlage zu bezeichnen ist, handelt es sich durchweg um Kernstadtlagen.

### **2.3 Baulückenpotential**

Da bereits in den 90-er Jahren und in der Zeit von 2002 bis 2012 die Inanspruchnahme von innerstädtischen Baulücken vorstattenging, ist es heute nicht verwunderlich, dass sich insbesondere in innenstadtnahen Bereichen die Anzahl von Baulücken als nennenswertes Baulandpotential weitgehend erschöpft hat.

Vgl. hierzu auch die Standorte umgesetzter Wohnbauprojekte in der Zeit von 2002 bis 2012 für ca. 2.000 WE



## Wohnbebauung 2002 bis 2012

So sind nach einer groben Erfassung Ende 2014 nur ca. 375 Grundstücke mit Baurecht (§ 30/§ 34 BauGB) im Stadtgebiet gezählt worden, wovon nur ca. 50 Grundstücke auf die Kernstadt/Ockershausen fallen, wohingegen die Außenstadtteile ca. 250 Grundstücke aufweisen. Die Stadtteile Cappel, Marbach und Wehrda weisen ca. 80 Grundstücke auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich in Ockershausen im Wesentlichen auch um SEG-Grundstücke im Stadtwald handelt.

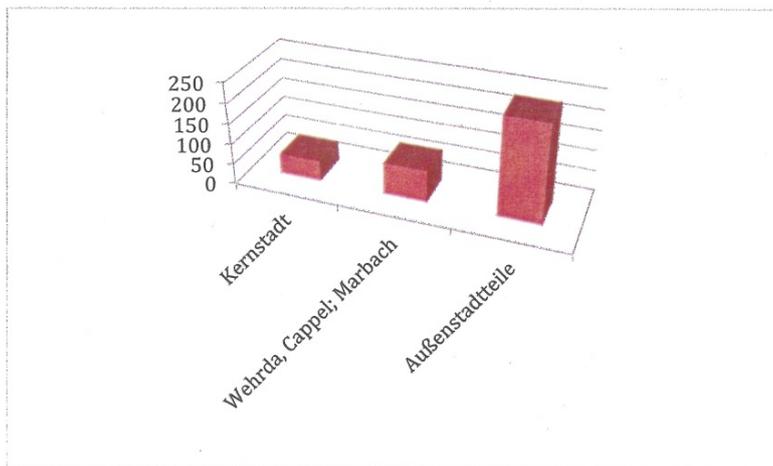
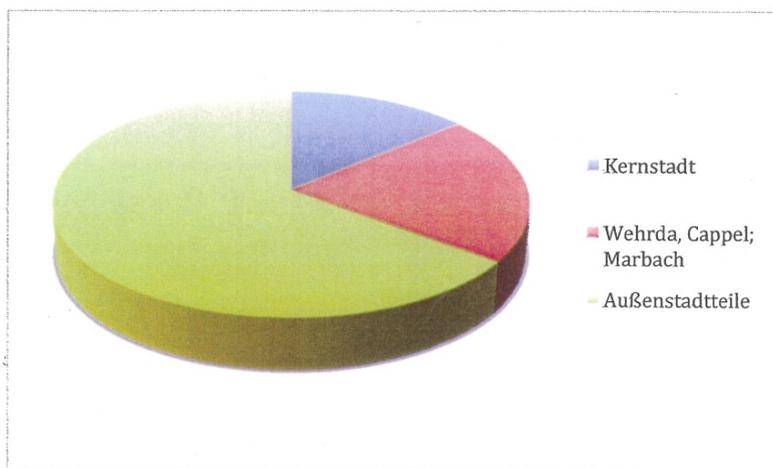


## Baulücken 2015

Unterzieht man diese potentiellen Baulücken - hier muss immer wieder auf die zum Teil eingeschränkte Verfügbarkeit/Eigentum hingewiesen werden - einer weiteren planungsrechtlichen Einschätzung, so wären in den Stadtlagen (ohne Stadtwald und SEG-Flächen: hier sind die geplanten Projekte schon in den vorher dargestellten Zahlen berücksichtigt) Baulücken mit einem Wohnbaupotential von ca. 325 WE vorhanden. Allein in der Kernstadt/Ockershhausen (ohne Stadtwald) sind es nur ca. 57 WE. Da sich diese Flächen nicht im Besitz der Universitätsstadt Marburg befinden, stellen diese Flächen für die Zukunft auch nur ein unzureichendes Baulandpotential dar.

## Baugrundstücke/Baulücken mit Baurecht

Kernstadt	52
Wehrda, Cappel, Marbach	80
Außenstadtteile	243



## Baulücken

**Fazit: Wohnbaupotential in den Stadtlagen durch Baulücken ca. 325 WE, davon in der Kernstadt/Ockershausen ca. 57 WE.**

Anders sieht es in den Außenstadtteilen und in den Stadtteilen Cappel, Wehrda und Marbach aus. Hier gibt es ca. 250 Baulücken in den Außenstadtteilen (mehrheitlich für Eigenheimbau) für ca. 250 bis 300 WE und ca. 80 Baulücken in Cappel, Wehrda, Marbach und Ockershausen (ohne Stadtwald), ca. 270 WE.

In den Außenstadtteilen gibt es darüber hinaus durch Leerstand ein weiteres Wohnraumpotential von zusätzlich ca. 300 WE.

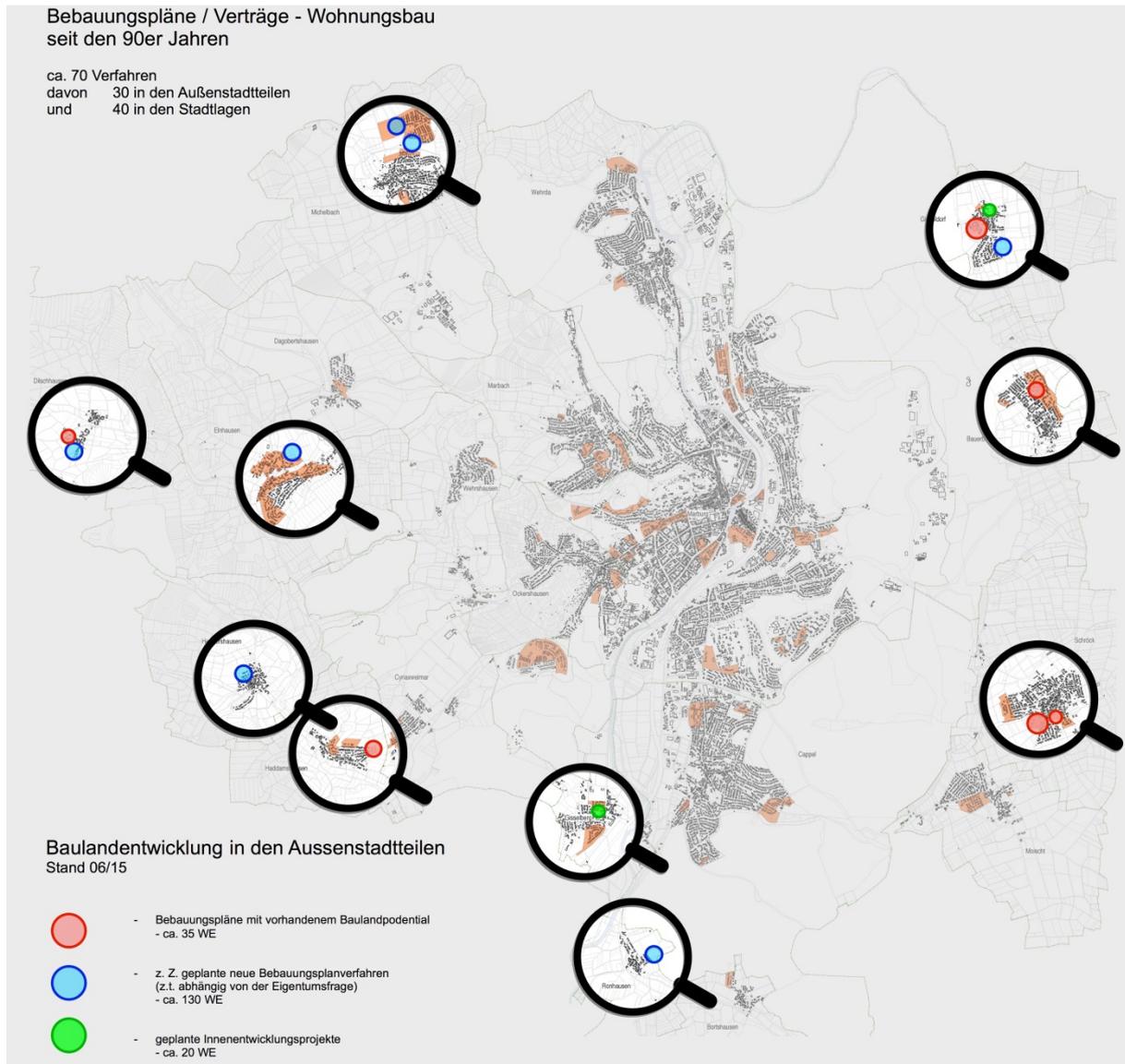
**Fazit: Wohnbaupotential in den Außenstadtteilen durch Baulücken ca. 300 WE und weitere ca. 300 WE durch Leerstandspotentiale.**

Erfahrungen zeigen allerdings, dass diese Wohnflächenpotentiale, die sich allein durch Baulückenerfassung ergeben, aufgrund ganz persönlicher Gründe, die im Eigentum begründet liegen, sich nur eingeschränkt aktivieren lassen, vor allem dann nicht, wenn die Stadt diese Wohnbauangebote lediglich als „Angebotsplanung“ entwickelt.

Aus diesem Grund hat sich die Universitätsstadt Marburg bereits in der Zeit 2000 bis 2010 verstärkt mit dem Thema Innenentwicklung vor Außenentwicklung, der demografischen Entwicklung und der zukünftigen Baulandentwicklung in Außenstadtteilen gewidmet und einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen gefasst, wonach perspektivische Baulandentwicklungen in den Außenstadtteilen nur noch kostenneutral und über vertragliche Bindung betrieben werden sollte, um von der reinen Angebotsplanung weg zu kommen. Damit war auch der Wunsch nach einem höheren Maß an Ressourcenschonung durch eine neu ausgerichtete Landschaftsplanung aufgrund höherer Naturschutzanforderungen verbunden.

Gegenwärtig befindet sich der Magistrat in Diskussion mit den Ortsbeiräten, um den Aspekt der strategischen Baulandentwicklung in Außenstadtteilen neu zu formulieren und ggf. einzelne Kriterien wie den bisher festgeschriebenen „Vorrang“ für Einheimische mit festgelegten Quoten aufzugeben.

In diese Richtung geht auch die Neuausrichtung des Dorfentwicklungsprogrammes für alle Marburger Außenstadtteile, in der alle zukünftigen Aufgabenstellungen, wie die Entwicklung der historischen Ortskerne, die Siedlungsentwicklung, die Umnutzung und Sanierung von alten Gebäuden sowie die Energieeffizienz in Übereinstimmung gebracht werden sollen.



### Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen (Stand 6/2015)

Derzeit sind, den Diskussionsprozess mit den Ortsbeiräten berücksichtigend, in den Außenstadtteilen mehrere Bebauungsplanverfahren (zum Teil auch hier abhängig von der Eigentumsfrage) geplant. Zusammen mit ebenfalls geplanten Innenentwicklungsprojekten und vorhandenem Baulandpotential wären auch hier in den nächsten Jahren ca. 185 WE denkbar.

**Fazit: Zur Zeit sind mehrere neue Bebauungsplanverfahren für ca. 130 WE in den Außenstadtteilen geplant.**

Somit sind auch in den Außenstadtteilen die ausreichenden Wohnbaulandpotentiale – sei es durch Ausnutzung bestehender Baulücken, dem Leerstandspotential und den geplanten Siedlungserweiterungen – gegeben. Einem Neubaubedarf für Eigenheime, wie ihn die Wohnungsmarktstudie mehrheitlich mit 385 WE für alle Außenstadtteile einschließlich der Stadtteile Cappel, Wehrda, Marbach und Ockershausen attestiert, stehen Potentiale, die mehr als das doppelte an Wohneinheiten ermöglichen würden, gegenüber.

**Fazit „Baulandpotential“ (Stand 7/2015)**

- **realisierte, in Bau befindliche, bzw. genehmigte Projekte. .... ca. 1.260 WE**
  
- **zurzeit geplante Wohnprojekte bzw. im Verfahren befindliche Bebauungsplanverfahren.....ca. 1.200 WE**
  
- **Wohnbaupotential in den Stadtlagen durch Baulücken..... ca. 325 WE**
  
- **Wohnbaupotential in den Außenstadtteilen durch Baulücken..... ca. 300 WE**
  
- **Wohnbaupotential in den Außenstadtteilen durch Leerstand..... ca. 300 WE**
  
- **Wohnbaupotential in den Außenstadtteilen durch neue Siedlungserweiterungen/ Bebauungspläne..... ca. 130 WE**

**ca. 3.515 WE**

## **2.4 Leerstand mobilisieren**

Unter Bezugnahme auf den Zensus 2011 stellt die Wohnungsmarktanalyse von InWIS einen Leerstand von rd. 880 Wohnungen (2,3%) in Marburg fest. Expertengespräche mit zahlreichen befragten Akteuren ergaben, dass der Leerstand insbesondere in den Außenstadtteilen und teilweise auch in der Oberstadt zu finden ist. InWIS weist aber auch darauf hin, dass die für Umzugsaktivitäten notwendige Fluktuationsreserve mit dem genannten Prozentsatz eher knapp ist.

Zur Aktivierung leerstehender Wohnungen sind folgende Maßnahmen geeignet:

### **Außenstadtteile**

Ziel: Verbesserung des Infrastrukturangebotes und der Erreichbarkeit

- Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau öffentlicher Infrastruktur wie Kindergarten, Grundschule etc.
- Unterstützung bei der Sicherung und beim Ausbau privater Infrastrukturen wie örtliche Versorgungseinrichtungen, Arztpraxen, Bankfilialen oder -automaten etc.
- Verdichtung der Frequenz des ÖPNV
- Leistungsfähige Breitbandanbindung
- Weitere Maßnahmen im Rahmen des neuen Dorfentwicklungsprogrammes

### **Innenstadt/Oberstadt**

Ziel: Hemmnisse zur Vermietung der Wohnung bei Hauseigentümern reduzieren

- Öffentlichkeits-/Aufklärungsarbeit durch Ansprache von Hauseigentümern
- Unterstützung bei Vermietungen ggf. in Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk

***Fazit: Leerstände durch flankierende Maßnahmen mobilisieren.***

### 3. Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau

#### 3.1 Geförderter Wohnungsneubau

Der in der Wohnungsmarktanalyse vorgesehene Wohnraumbedarf kann bis 2020 bei konsequenter Umsetzung der eingeleiteten Planverfahren erfüllt werden.

Allerdings sind beim öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erst 180 WE in einem ersten und zweiten Bauabschnitt durch Baugenehmigung und Abstimmung erreicht. Hier sind weitere Anstrengungen erforderlich, zumal sich der Wohnraumbedarf für dieses Wohnbauteilsegment, wie bereits dargelegt, durch den zusätzlichen Wohnraumbedarf von Flüchtlingen nochmals von 485 WE deutlich auf 700 bis 800 WE bis 2020 erhöhen wird.

Derzeit sind im ersten Bauabschnitt der GWH-Projekte 82 WE in Bau sowie weitere 94 WE im zweiten Bauabschnitt genehmigt. Mit der Bezugsfertigkeit ist beim Standort „Am Rain“ noch 2015 ansonsten im Jahre 2016 zu rechnen.

#### Neubau von Wohnungen in Marburg in 3 Bauabschnitten

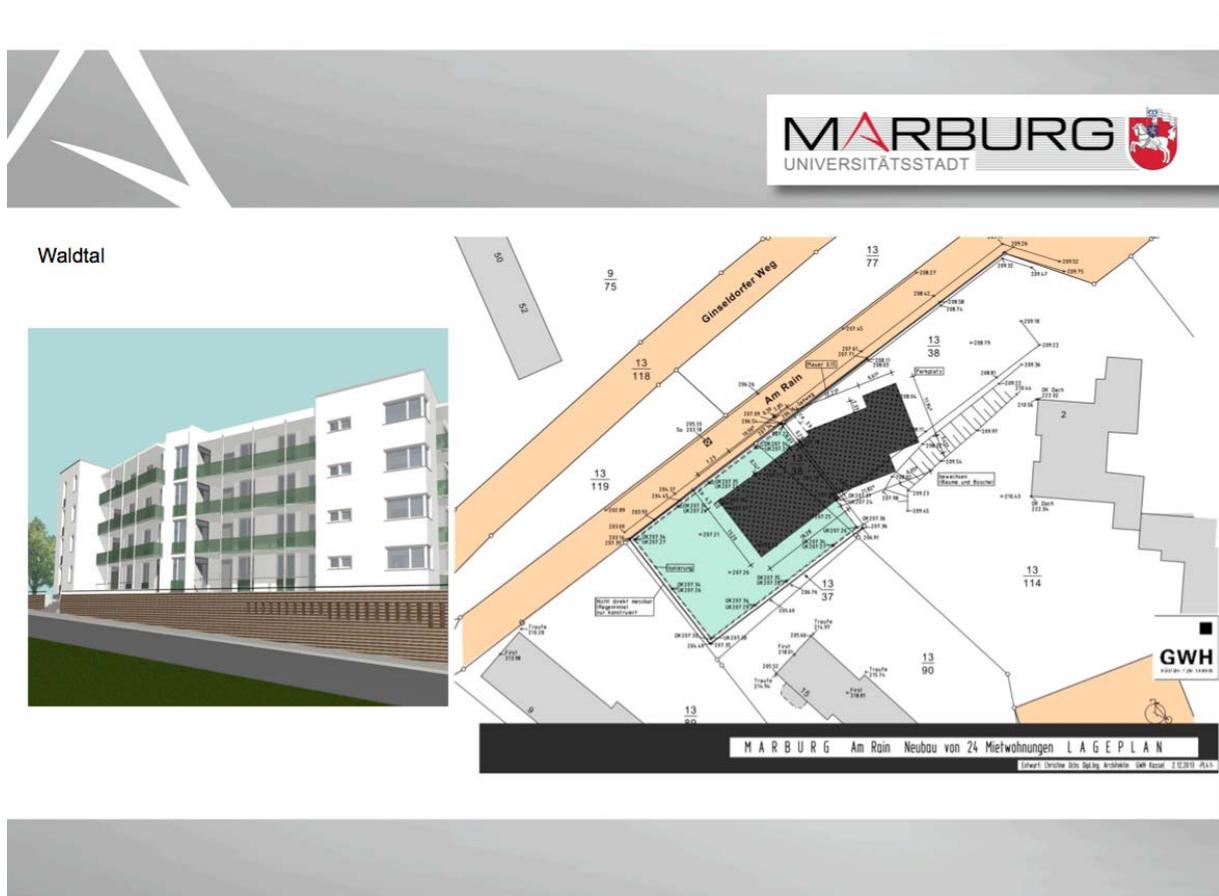
1. 300 Wohnungen geplant

2.		3. geplanter Baubeginn	4. geplante Bezugsfertigkeit	5. Wohnungsgrößen	6.	8. Nettomiete
Waldtal	Am Rain 1 1. BA, 24 WE	09/2014	11/2015	16 WE à 45m <sup>2</sup> 4 WE à 60 m <sup>2</sup> 4 WE à 72 m <sup>2</sup>	alle	6,75 €
Unterer Richtsberg	Damaschkeweg 12a + 14a 1. BA, 30 WE	10/2014	05/2016	20 WE à 45 m <sup>2</sup> 5 WE à 60 m <sup>2</sup> 5 WE à 72 m <sup>2</sup>	alle	6,75 €
	Friedrich-Ebert-Str. 4 2. BA, 38 WE	08/2015	11/2016	13 WE à 45 m <sup>2</sup> 14 WE à 30 m <sup>2</sup> 3 WE à 72 m <sup>2</sup> 6 WE à 84 m <sup>2</sup> 2 WE für FIB= 150 m <sup>2</sup>	alle	6,75 €
	Damaschkeweg 13a + 15a 2. BA, 24 WE	08/2015	11/2016	4 WE à 85 m <sup>2</sup> 8 WE à 46 m <sup>2</sup> 8 WE à 60 m <sup>2</sup> 4 WE à 73 m <sup>2</sup>	alle	6,75 €
Mittlerer Richtsberg	Am Richtsberg 12a + 12b 1. BA, 28 WE	10/2014	05/2016	20 WE à 45 m <sup>2</sup> 4 WE à 60 m <sup>2</sup> 4 WE à 72 m <sup>2</sup>	alle	6,75 €
Oberer Richtsberg	Sudetenstraße 44 a+b 2. BA, 32 WE	08/2015	11/2016	12 WE à 45m <sup>2</sup> 15 WE à 60m <sup>2</sup> 5 WE à 84m <sup>2</sup>	alle	6,75 €
NN	NN 3. BA, 124 WE keine Planreife	08/2016	11/201	keine Planreife	alle	6,75 €

Stand: 08.05.2015

Den dritten Bauabschnitt plant die GWH nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf dem Vitos-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße. Hier besteht derzeit allerdings noch kein abschließendes Planungsrecht. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung ist noch für 2015 vorgesehen. Weitere Alternativen seitens der GWH durch andere Nachverdichtungsprojekte sind derzeit nicht vorgesehen. Hier wird deutlich, dass ein möglicher Baubeginn des geplanten dritten Bauabschnittes durch das ausfinanzierte 300-WE-Programm 2016 nur auf der Grundlage o.g. Bebauungsplanes zeitnah erreichbar ist.

## 1. Bauabschnitt



Unterer Richtsberg, Damaschkeweg



Mittlerer Richtsberg



MARBURG Am Richtsberg Neubau von 28 Mietwohnungen GRUNDRISS Neubau/Abriss  
Erkenn: Christine Bär, Bdr.Bg, Architektin GWH Kassel 1.0.2010 -P.02-

## 2. Bauabschnitt



Nachverdichtung / Neubau  
Mietwohnungsbau  
Sudetenstraße Marburg

16.07.2014

Ansicht Nord  
Sudetenstraße



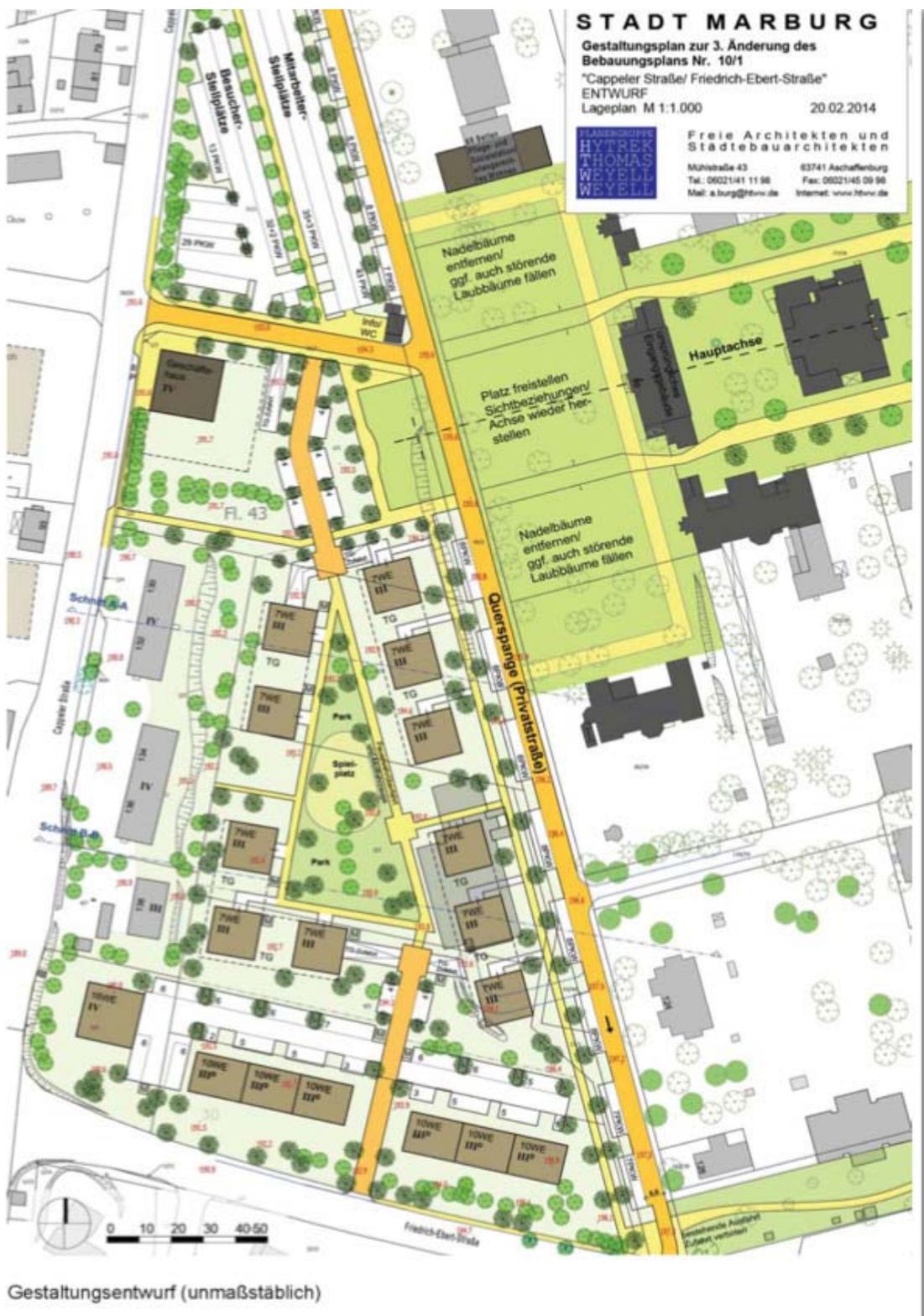
27.08.15

Wohnungsbau Universitätsstadt Marburg

Seite 13



### 3. Bauabschnitt



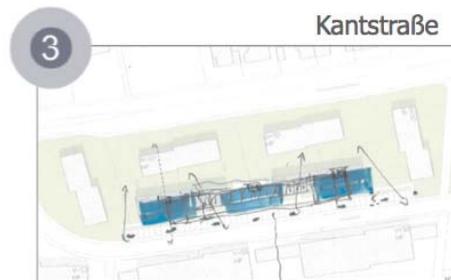
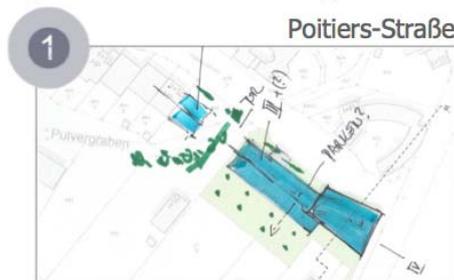
## Geplante Nachverdichtungsprojekte der GeWoBau

Als weitere Wohnungsbaugesellschaft plant auch die GeWoBau ca. 80 bis 100 WE im geförderten Wohnungsbau als sog. Nachverdichtungsprojekte ähnlich der GWH auf weitgehend eigenen Grundstücken. Durch zentraler gelegene Grundstücke ergeben sich hier auch andere kernstadtnahe Standorte als bisher diskutierte Standorte am Richtsberg und im Waldtal, die sich auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte eignen.

GeWoBau-Projekte sind derzeit geplant an den Standorten:

1. Poitiers-Straße
2. Erlenring
3. Kantstraße
4. Graf-von-Stauffenberg-Straße
5. Magdeburger Straße/Wehrda

### Liegenschaften Planung GeWoBau

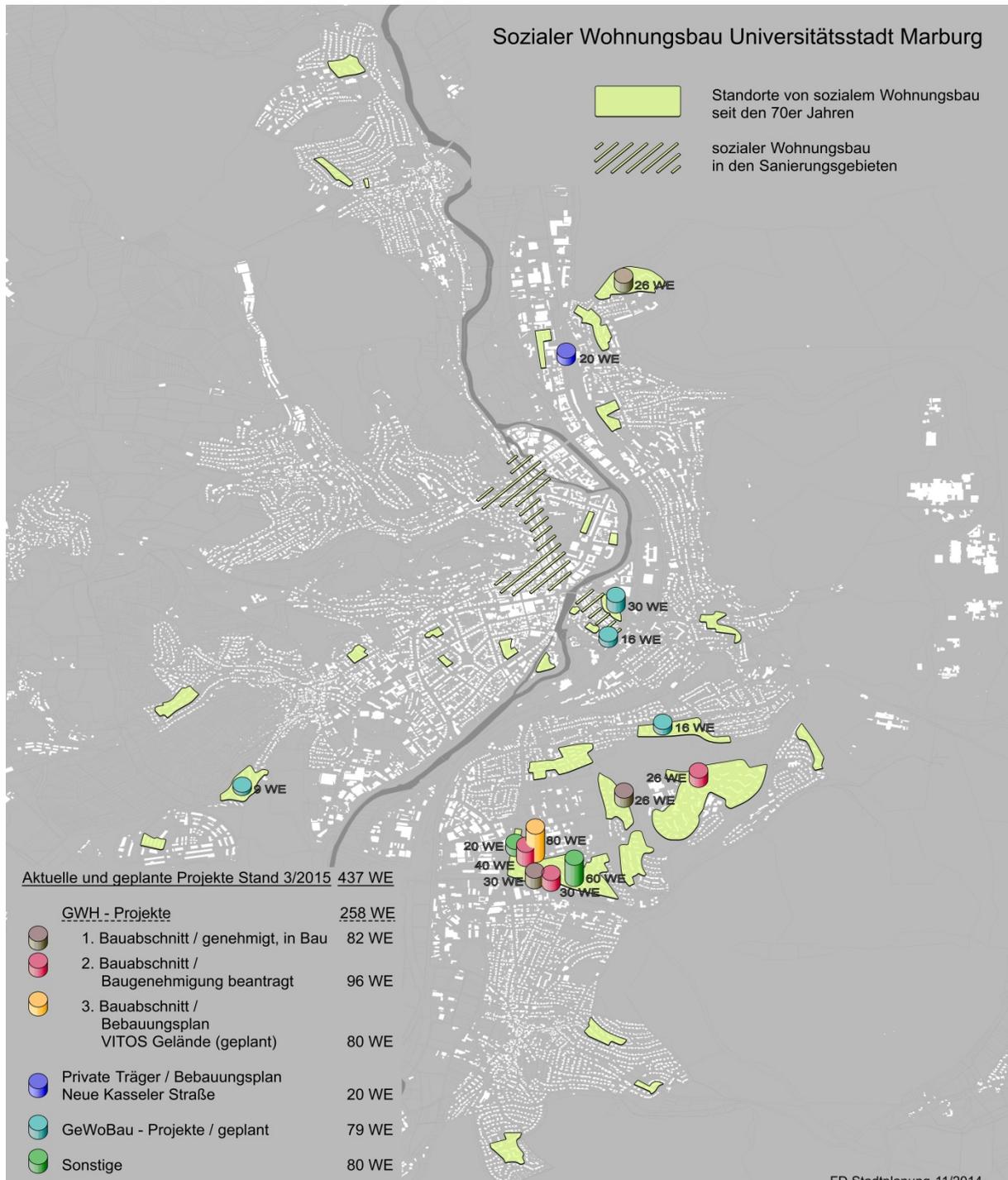


Architekt: Stefan Röber / Thorsten Peter / [www.integraleplanung.com](http://www.integraleplanung.com)



Durch weitere denkbare Standorte im Rahmen von Baulücken und Grundstücken, die im Zugriff von Stadt und Wohnungsbaugesellschaften liegen, ließen sich nochmals ca. 100 WE in Stadtlagen für den geförderten Wohnungsbau requirieren.

Mögliche Standorte wären hier der sog. „Garagenhof“ am Unteren Richtsberg, die Cappeler Straße und Wehrda. Insgesamt könnten damit die von InWIS prognostizierten 485 WE annähernd erreicht werden, allerdings wohl nicht bis 2018, da diese Standorte bis heute zum Teil noch nicht in öffentlicher Diskussion abgestimmt worden sind.



## Mögliche Projekte im geförderten Wohnungsbau in den Außenstadtteilen

Um im Rahmen einer weitergehenden Diskussion den Wunsch nach preiswertem Wohnraum auch in Außenstadtteilen in dort nachgefragten Wohnformen zu ermöglichen, sollen beispielsweise im Neubaugebiet Michelbach seitens der SEG in Abstimmung mit der Universitätsstadt Marburg und dem Ortsbeirat Michelbach auch mehrere Baugrundstücke zur Schaffung von preiswertem Wohnraum vorgehalten werden.

Diese sind für die Errichtung von Reihenhäusern (ggf. als Mietwohnungen) vorgesehen und werden zuerst den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften angeboten. Damit werden ca. 20 % der im Neubaugebiet Michelbach neu zu erschließenden Baugrundstücke für dieses Wohnungssegment reserviert.

***Fazit: Geförderten Wohnungsbau intensiv vorantreiben, um deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.***

## Perspektivische Wohnungspotentiale in Stadtlagen

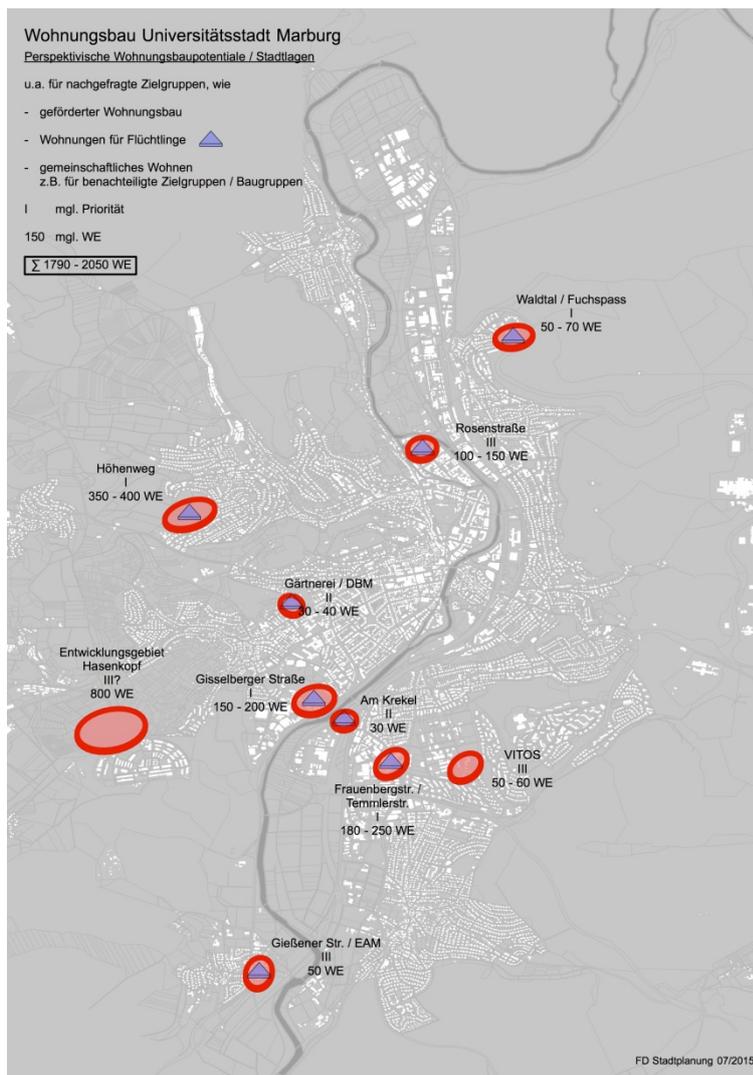
Da das Angebot geeigneter Standorte für den geförderten Wohnungsbau, wie bereits dargelegt, nach heutigem Diskussionsstand weitgehend ausgeschöpft ist, hat die Universitätsstadt Marburg zukünftig nur die Möglichkeit weitere Konversionsprojekte wie z.B. innenstadtnahe Gewerbe- und Mischbauflächen in den Fokus zu nehmen, die eine perspektivische Standortqualität aufweisen. Damit sollen auch längerfristig ungeeignete Standorte vermieden werden. Einige der Standortvorschläge entstammen früheren Planungsüberlegungen, wie das Entwicklungsgebiet Hasenkopf (Nähe Stadtwald) oder rahmenplanerische Überlegungen, z.B. in Marbach. Allen diesen Standorten sind zum großen Teil gute zentrale Lagen und eine gute Eignung im Sinne längerfristiger Stadtentwicklungsziele zuzuschreiben.

In allen Fällen handelt es sich um Flächen, denen ein längerer Planungsprozess bis hin zu planungsrechtlichen Verfahren vorangehen muss. Im Einzelfall erscheinen auch Wettbewerbsverfahren erforderlich.

Insbesondere in den Innenstadtrandlagen mit vorhandener gewerblicher Nutzung muss ein Planungsprozess angestoßen werden, der auch die bestehenden Nutzungen und Eigentumsfragen berücksichtigt.

Insofern sind die einzelnen Standorte nur als planerische Vorschläge zu werten, die im Einzelfall noch überprüft werden müssen. Sie stellen zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich eine Diskussionsgrundlage dar, auch was eine mögliche Priorisierung angeht.

Was man allen Standorten auch zuordnen kann, ist eine prinzipielle Eignung für den geförderten Wohnungsbau und damit auch für Flüchtlinge. Gleichmaßen wären diese Standorte auch geeignet alle die im Runden Tisch diskutierten Fragen gemeinschaftlichen Wohnens für benachteiligte Zielgruppen und um individuelle Baugruppen von vornherein mit einzubeziehen.



### Perspektivische Wohnungsbaupotentiale in Stadtlagen

Insgesamt wären auch hier mittel- und längerfristig Baulandpotentiale für Wohnungsbau in der Größenordnung von ca. 2.000 WE vorstellbar.

Vordringliche Priorität sollte bei diesen Standorten gesehen werden:

- Gisselberger Straße
- Frauenbergstraße/Temmlerstraße
- Höhenweg
- Waldtal/Fuchspass
- perspektivisch auch Hasenkopf

Bei den Standorten Gisselberger Straße und Frauenbergstraße/Temmlerstraße besteht bereits seit längerer Zeit das Erfordernis, diese stadtnahen Gewerbegebiete mit zum Teil schwierigen Gemengelagen und einer dem Stadtbild nur unzutraglichen Wahrnehmung planerisch anzufassen. Dazu sollten in nächster Zeit rahmenplanerische Diskussionen in der Stadt angestoßen werden ebenso wie Weiterentwicklungen in der Alten Kasseler Straße.

Der Bereich Höhenweg ist bereits im städtebaulichen Rahmenplan Marbach von 2000 erfasst. Auch der Regionalplan Mittelhessen und Landschaftsplan attestieren eine entsprechende Eignung.

Für den Vorschlag Waldtal/Fuchspass wäre der gerade angelaufene Prozess „Soziale Stadt“ eine geeignete Plattform, sich auch hier mit der Zukunft dieses Bereiches auseinanderzusetzen.

***Fazit: Perspektiven für die Sicherung und Umsetzung mittel- und langfristiger Wohnbauprojekte konkretisieren.***

## **3.2 Sicherung preiswerten Wohnraums im Bestand**

### **3.2.1 Ausgangslage**

Das Institut Wohnen und Umwelt kommt in seinem Konjunkturbericht Mittelhessen zu der Einschätzung, dass die durchschnittliche Angebotsmiete (nettokalt) für neugebaute Zwei- und Dreizimmerwohnungen im Jahresmittel 2012 bei 9,40 Euro/m<sup>2</sup> und für sämtliche nichtvermietete Wohnungen bei 8,00 Euro/m<sup>2</sup> lagen. InWIS ermittelte in seiner ergänzenden Analyse, dass das preisgünstigste Segment bei einem Viertel der angebotenen Wohnungen liegt und unterhalb von 6,50 Euro/m<sup>2</sup>. Die Hälfte aller Angebote lag zwischen 6,50 und 9,40 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Bestandsmieten liegen unter den Angebotsmieten insbesondere die der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GeWoBau (durchschnittlich 4,85 Euro/m<sup>2</sup>), die der GWH Wohnungsgesellschaft Hessen (5,10 Euro/m<sup>2</sup>) und die der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen (4,75 Euro/m<sup>2</sup>).

InWIS kommt zu der Schlussfolgerung, dass sich die Versorgungsengpässe nicht über den gesamten Wohnungsmarkt erstrecken, sondern sich vor allem auf die preisgünstigen Angebote konzentrieren.

Bei etwa 40% der Angebote bestehen nach Einschätzung von InWIS Renovierungs- oder Modernisierungsbedarfe (Instandhaltungsstau wegen langjähriger Vermietungen, fehlende energetische Sanierung von Fassade und veraltete Heiztechnik, ungünstige Wohnungszuschnitte, fehlende Balkone, Barrierearmut).

Die Besonderheiten des Marburger Wohnungsmarktes sind:

- Einem extrem geringen Angebot an kleinen Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> und bis 6,50 Euro/m<sup>2</sup> steht eine hohe bis extrem hohe Nachfrage gegenüber.
- Nur ein vergleichsweise geringes Angebot an Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> erreicht den Markt.

### **3.2.2 Zukauf von Wohnungen, Ankauf und Erhalt von Belegungs- und Mietpreisbindungen**

Die Universitätsstadt Marburg setzt sich zum Ziel, den Anteil an preisgünstigen und preisniedrigen Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand zu erhalten.

Preisgünstig sind Mietwohnungen dann, wenn sie Haushalte bis zu einem mittleren Jahresnettoeinkommen von 18.500 Euro für einen 1-Personen-Haushalt, 28.000 Euro für einen 2-Personen-Haushalt und 6.400 Euro für jede weitere Person erreichen. Das Jahresnettoeinkommen orientiert sich am geplanten Förderprogramm des Landes Hessens für mittlere Einkommen.

Preisniedrig sind Mietwohnungen, die Haushalte mit einem Jahresnettoeinkommen von 15.500 Euro für einen 1-Personen-Haushalt, 23.500 Euro für einen 2-Personen-Haushalt und 5.300 Euro für jede weitere Person erreichen. Die Einkommensgrenzen orientieren sich am Förderprogramm des Landes Hessens für die Soziale Wohnraumförderung.

Die Sicherung des Bestands an preiswerten und preisgünstigen Wohnraum wird neben dem Neubau von preisgünstigen Wohnungen durch diese Maßnahmen sichergestellt:

- Zukauf von Wohnungen durch die stadt eigene Wohnungsbaugesellschaft oder Vereine und Genossenschaften, die sich zum Erhalt von preiswertem und preisniedrigem Wohnraum verpflichtet haben und die die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen, dieser Verpflichtung auch langfristig nachzukommen
- Ankauf von Belegungsrechten, sofern das Risiko besteht, dass die Wohnungen aus dem Bestand der preiswerten und preisniedrigen Wohnungen ausscheiden.
- Erhalt des Bestandes an preiswerten und preisniedrigen Wohnungen der stadt eigenen Wohnungsbaugesellschaft auch dann, wenn die gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen.

### **3.2.3 Kosten der Unterkunft und Kosten der Heizung für Haushalte mit Transfereinkommen**

Es ist sicherzustellen, dass Einzelpersonen oder Bedarfsgemeinschaften, deren Miet- und Heizkosten nach SGB II und XII übernommen werden, ausreichend Wohnraum finden. Hier ist einzuschränken, dass die Höhe der Miet- und Heizkosten (Kosten der Unterkunft (KdU) und Kosten der Heizung (KdH)) nicht von der Universitätsstadt Marburg sondern vom Landkreis Marburg-Biedenkopf ermittelt und festgelegt werden. Die gegenwärtig bestehenden Höchstgrenzen haben mit der Mietpreisentwicklung bei den Angebotsmieten nicht schrittgehalten.

Die Universitätsstadt Marburg wird sich dafür einsetzen, dass die Kosten der Unterkunft regelmäßig an die Mietpreisentwicklung angepasst werden.

### **3.2.4 Energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen**

Um den Wohnungsbestand an die Anforderungen der Zukunft anzupassen, sind energetisch orientierte und auch sonstige Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Bestand der preiswerten und preisniedrigen Mietwohnungen erforderlich. Die Ertüchtigung des Wohnraums dient auch dazu in Marburg weiterhin Segregation und Gettoisierung zu verhindern.

Dabei ist Sorge zu tragen, dass die Wohnungen, die modernisiert oder umfassend instandgesetzt werden, auch weiterhin Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen erreichen.

Die bestehenden Förderprogramme der Universitätsstadt Marburg (barrierearme Wohnraumbestandsanpassung und Klima-Bonus Richtsberg) sind mit Blick auf den Erfolg der Zielsetzung zu überprüfen und ggf. zu verändern.

### **3.2.5 Bestandersetzer Neubau**

Marburg verfügt, wie in vorherigen Kapiteln ausführlich beschrieben, nur über begrenzte Baulandpotentiale in zentraler Lage, um Haushalte mit barrierefreiem und familiengerechtem Wohnraum zu versorgen. Daher ist zu prüfen, ob Wohnungsbestände insbesondere der Nachkriegsjahre, die erhebliche bauliche Mängel (Hellhörigkeit, fehlende Fassadendämmung, veraltete Heiztechnik) oder Mängel im Wohnungszuschnitt (kleine Bäder, kleine Kinderzimmer, hoher Wohnflächenverbrauch pro Person) aufweisen, durch Neubau ersetzt werden können.

***Fazit: Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand durch Einsatz von Bündeln geeigneter Maßnahmen.***

## **3.3 Maßnahmen für benachteiligte Zielgruppen**

### **3.3.1 Zugang zum Wohnungsmarkt**

Die Universitätsstadt Marburg verfügt über zahlreiche kommunale Einrichtungen, freie und kirchliche Träger, die Haushalte mit besonderen Wohnbedarfen, aber auch Familien und Alleinerziehende bei der Wohnungssuche unterstützen. Denn gerade auch in der Kernstadt und im Kernstadtrandbereich ist das Wohnen für diese Nachfragegruppen teuer geworden. Diese Vielfalt im Beratungsangebot ist erwünscht und soll weiter unterstützt werden, zumal insbesondere die freien und kirchlichen Träger den Wohnungssuchenden auch weitere Unterstützungsmöglichkeiten anbieten (Schuldnerberatung, etc.).

Um die gebotene Transparenz insbesondere bei der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen herzustellen, wird die städtische Wohnungsbaugesellschaft GeWoBau beauftragt, einen jährlichen Vermietungsbericht zu geben. Wohnstadt und GWH werden gebeten, ebenfalls zu berichten.

### 3.3.2 Wohnberatung

Die Fachstelle Wohnberatung als ein Arbeitsbereich des Pflegebüros der Universitätsstadt Marburg besteht seit dem Jahr 2010 und soll älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen ermöglichen, möglichst selbstständig in einer eigenen Wohnung im vertrauten Wohnumfeld zu leben. Wohnberatung bietet zum Beispiel:

- Information zu den verschiedenen Wohnformen,
- Beratung zur Gestaltung bzw. Anpassung der eigenen Wohnung an individuelle Bedürfnisse (Wohnraumanpassung),
- Unterstützung bei der Suche nach einer geeigneten (zum Beispiel barrierefreien) Wohnung.

Im Pflegebüro ist die Wohnberatung seit vielen Jahren ein zentrales Thema: In etwa einem Drittel der Anfragen geht es neben pflegebezogenen Fragestellungen auch oder vor allem um das Thema Wohnen. Wie will ich im Alter leben? Welche Angebote und Möglichkeiten gibt es in Marburg? Welches Angebot passt zu mir? Wie und wo kann ich möglichst selbstständig wohnen? Wie bekomme ich dabei Unterstützung, wenn ich sie brauche? Wie kann ich mit einer (unter Umständen fortschreitenden) Behinderung gut wohnen?

In Marburg gibt es bereits heute ein breites Angebot an unterschiedlichsten Wohnformen: vom selbstständigen Wohnen in einer eigenen, barrierefreien Wohnung über verschiedene Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens und des betreuten Wohnens für ältere oder behinderte Menschen bis zum Wohnen in einer (Pflege-)Wohngruppe oder im (Pflege-)Heim. Hier bietet die Wohnberatung mit individueller Information und Beratung eine Orientierung und Entscheidungshilfe.

Neben Tipps zu einer sicheren und möglichst barrierefreien Gestaltung der Wohnung gibt es in der Wohnberatung umfangreiches Material zur Wohnraumanpassung und zu den verschiedensten Hilfsmitteln sowie Beratung zur finanziellen Förderung der einzelnen Maßnahmen. Das Angebot wird zunehmend auch von Vermieterinnen und Vermietern nachgefragt. Ist ein Wohnungswechsel erforderlich, weil die bisherige Wohnung nicht angepasst werden kann oder weil die Wohnung beispielsweise zu groß geworden ist, unterstützt die Wohnberatung ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen bei der Wohnungssuche.

## Die WohnungsBörse Marburg

Für ältere, gesundheitlich eingeschränkte oder behinderte Menschen ist es häufig schwierig eine geeignete Wohnung zu finden. Die topographische Situation und die Art der Bebauung führen dazu, dass nur wenige Wohnungen überhaupt für diese Zielgruppen geeignet sind. Hohe Mietpreise in der Marburger Kernstadt sind für Menschen mit geringen finanziellen Ressourcen ein zusätzliches Problem.

So gab es bereits im Jahr 2004 die Idee einer WohnungsBörse für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Es entstand ein Kooperationsprojekt zwischen dem Pflegebüro der Universitätsstadt Marburg und dem Verein zur Inklusion behinderter Menschen e.V. (fib e.V.). Zurzeit führt der fib e.V. eine Kartei mit wohnungssuchenden Kundinnen und Kunden des fib e.V.; im städtischen Pflegebüro können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger zum Thema Wohnungssuche persönlich und telefonisch beraten und in die Kartei aufnehmen lassen. Die Beratung ist kostenfrei und anbieterneutral. Die WohnungsBörse versteht sich als Servicestelle sowohl für wohnungssuchende Menschen als auch für Vermieterinnen und Vermieter. Um die Hilfen weiter intensivieren zu können möchte die WohnungsBörse künftig sogenannte „Wohnungslotsen/-innen“ für solche Beratungen gewinnen und schulen.

### **3.3.3 Wohnungslosenhilfe**

Aus Sicht der Wohnungslosenhilfe besteht für eine sehr heterogene Gruppe Wohnungssuchender eine Wohnraumunterversorgung. Diese Wohnungssuchenden bedürfen einer speziellen Aufmerksamkeit, da sie häufig vollkommen unauffällig wirken und deshalb kaum wahrgenommen werden. Innerhalb dieser Gruppe Wohnungssuchender lassen sich homogene Problemlagen nicht feststellen, jedoch bestehen in der Regel Multiproblemlagen, die einer adäquaten Versorgung mit Wohnraum hinderlich sind.

Unzureichendes Einkommen als ein Resultat von Veränderungen in der persönlichen Lebensrealität kann in Verschuldungsproblematiken führen, die einen Wohnraumverlust nach sich zieht und in der Folge die Möglichkeiten einer Neuversorgung mit Wohnraum erschwert.

Menschen mit Migrationshintergrund begegnen zum Teil auch Vorbehalten gegenüber ihren finanziellen Möglichkeiten und empfinden dadurch Diskriminierungen. Vorbehalte gegenüber ihren finanziellen Möglichkeiten nehmen auch sehr junge Wohnungssuchende als auch älter werdende wohnungssuchende Menschen wahr.

Für Menschen mit Behinderungen ist die sehr heterogene Beschaffenheit verfügbaren Wohnraums eine Hürde für adäquate Möglichkeiten der Wohnraumversorgung oft kombiniert mit der Hochpreisigkeit geeigneten Wohnraums. Gleichzeitig kann hier durchaus eine Zurückhaltung bei Wohnungseigentümern gegenüber der Durchführung auch nur geringfügiger Anpassungsmaßnahmen wahrgenommen werden.

Bei Personen, die zureichendes Einkommen durch den Bezug ergänzender Transferleistungen erzielen, bestehen Schwierigkeiten hinsichtlich Wohnungsgröße und Wohnungszuschnitt sowie Mietkosten, angemessenen Wohnraum entweder ausreichend anmieten oder bestehenden Wohnraum erhalten zu können.

Wünschenswert ist hier aus Sicht der Wohnungslosenhilfe eine größere Offenheit und größere Akzeptanz im Vermietungsbewusstsein gegenüber Menschen mit den beschriebenen Benachteiligungen zu erreichen und durch geeignete Maßnahmen auf ein weitergehendes soziales Bewusstsein hinzuwirken. Aus Sicht der Wohnungslosenhilfe kann die Universitätsstadt Marburg nach außen in die Bevölkerung wirkend hier richtungsweisenden Einfluss ausüben.

Die Wohnungslosenhilfe erachtet darüber hinaus auch die Anwendung größerer Handlungsspielräume im Ermessen von Behörden, wie dem Kreis Job Center und dem Sozialamt, als zielführend und schlägt vor, für die von Wohnungsunterversorgung besonders betroffene Zielgruppen ergänzende Wohnraumsicherungsmaßnahmen zu überlegen. Dazu gehören die Neubeurteilung und Neubewertung sowie die regelmäßige Fortschreibung und Anpassung rechtlicher Fragestellungen, wie z.B. die Angemessenheit von Miete und von Wohnungsgröße.

***Fazit: Für benachteiligte Zielgruppen ist der Zugang zum Wohnungsmarkt durch Maßnahmen der Wohnberatung der Wohnungslosenhilfe und sonstige geeignete Hilfen so zu erleichtern, dass alle mit angemessenem Wohnraum versorgt werden können.***

### 3.4 Wohnraum für Studierende

Der studentische Wohnungsmarkt in Marburg und insbesondere in der Kernstadt ist nach wie vor relativ angespannt, wobei es im Wesentlichen an bezahlbarem Wohnraum mangelt. Hier konkurriert die studentische Nachfrage direkt mit der anderer gesellschaftlicher Gruppen, die ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Im höherpreisigen Segment sind dagegen von Privaten in den letzten Jahren zahlreiche Appartements entstanden, so dass hier die Lage nach allgemeiner Einschätzung deutlich entspannter ist. Wichtigster nachfragerrelevanter Faktor ist die Lage des Wohnraumes; hier wird nahezu immer eine uninahe, zentrale Lage gewünscht. In der Kernstadt und entlang der Lahn mit guter Verkehrsanbindung ist die Vermietbarkeit aktuell kein Problem, wohingegen in den Randbezirken und "auf den Dörfern" die Nachfrage parallel zur infrastrukturellen Anbindung abnimmt. Somit geht die studentische Nachfrage beispielsweise bereits in Schröck, Bauerbach oder Großseelheim gegen null.

Das Studentenwerk Marburg verfügt über ca. 2000 Wohnheimplätze und versorgt damit ca. 7% der Studierenden mit adäquatem Wohnraum, wohingegen der Landesdurchschnitt von ca. 10% Versorgungsquote als Zielgröße angesehen wird. Durch den brandbedingten Wegfall des Wohnheims „Richtsberg“ hat sich die Situation auf dem studentischen Wohnungsmarkt in Marburg – insbesondere für studentische Familien – durchaus verschärft.

Das Studentenwerk wird in den nächsten 2 - 5 Jahren über Neubauten in der Gutenbergstraße und der Hasenherne ca. 140 neue Wohnheimplätze erstellen. Ziel hierbei ist es, trotz einer ordentlichen Ausstattung der Appartements bzw. Wohnungen sowie der Berücksichtigung energetisch-optimierter und barrierefreier Aspekte eine sozialverträgliche d.h. BAföG-konforme Miete zu erreichen.

Neben diesen Neubauten liegt der Fokus des Studentenwerks auf der Sanierung des Wohnheimes „Richtsberg“ bzw. dessen Ersatz. Alsdann sollen weitere Häuser im Bestand saniert werden, je nach Priorität z.B. im Waldtal und in der Friedrich-Ebert-Str. Hinsichtlich weiterer Neubauten wird das Studentenwerk nur aktiv werden, wenn entsprechende studienortnahe und/oder ÖPNV-angebundene Grundstücke zur Verfügung stehen.

Z.Zt. verfügt das Studentenwerk über 85 barrierefreie Wohnheimplätze, das sind ca. 4 % aller Wohnheimplätze. Auch in Zukunft soll in den jeweiligen Bauprojekten ein Anteil der Wohnungen barrierefrei gestaltet werden, dies wird allerdings je nach Objekt unterschiedlich sein und sich an den baulichen Möglichkeiten und der Nachfrage orientieren.

***Fazit: Engpässe bei der Wohnraumversorgung von Studierenden reduzieren, um Attraktivitätsverluste als Universitätsstadt zu vermeiden.***

### **3.5 Wohnraum für Flüchtlinge**

Das Thema Wohnraumbereitstellung für Flüchtlinge wird in Marburg gleichfalls als Thema des geförderten Wohnungsbaues gesehen. Übereinstimmend sehen hier sowohl die federführend verantwortlichen Stellen im Sozial- und Wohnungsbereich ebenso wie die Planungsstellen den vordringlichen und längerfristigen Bedarf in diesem Wohnungssegment und nicht allein in der Bereitstellung von potentiellen Flächen für Gemeinschaftsunterkünfte, wie sie die Baugesetzbuchnovelle 2014 als „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringungen von Flüchtlingen“ vorsieht.

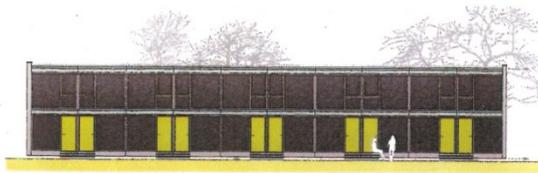
Neben der derzeit praktizierten Vorgehensweise, Flüchtlinge dezentral durch Anmietung von Wohnungen im Stadtgebiet unterzubringen, wird zukünftig der erforderliche Wohnraum nur in ausreichend bereitgestellten geförderten Wohnungen möglich sein, und dies auch nur in Bereichen, die auch langfristig vorteilhafte Standortqualitäten besitzen, wie es die INWIS-Studie für eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaues fordert.

Dazu gehören neben der planungsrechtlichen Eignung und Verfügbarkeit auch die Berücksichtigung geeigneter Standortkriterien wie soziodemographische Eignung und Mobilitätsradius, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, unmittelbares und näheres Wohnumfeld und die Möglichkeit einer angemessenen Betreuung.

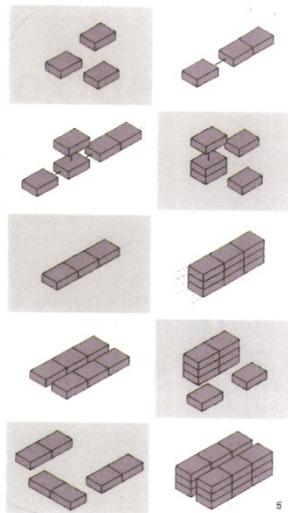
Unabhängig von weiteren Standortüberlegungen wird die Universitätsstadt Marburg auch kurzfristigere Maßnahmen durchführen, um dem akuten Wohnraumbedarf von Flüchtlingen entsprechen zu können. Anders als in solchen Fällen üblich hier mit Massenunterkünften oder klassischen Stahlcontainerlösungen zu reagieren, ist der Einsatz von mobilen und temporären Lösungen vorzuziehen. In wertstabiler, gestalterisch hochwertiger, mobiler Modulbauweise in Holzbau lassen sich abgestimmt auf Anforderungen geeigneter Standorte flexible Lösungen erzielen, die im Einzelfall auch mit dem Thema temporäre Gärten verbunden werden können.

Da in Folge der quantitativ unübersichtlichen Flüchtlingssituation insgesamt kaum belastbare Zahlen erhältlich sind, ist es gegenwärtig nicht möglich auf kommunaler Ebene Wohnraumbedarfszahlen für Flüchtlinge zu präzisieren. Es soll deshalb zunächst weiterhin von der in Kap. 2.1 angesetzten Beaufschlagung von zusätzlichen 300 geförderten Wohnungen auf die in der InWIS-Studie errechneten 450 Wohneinheiten ausgegangen werden. Darin nicht enthalten sind etwaige feste Unterkünfte im Rahmen der Erstaufnahme von Flüchtlingen.

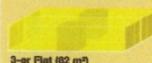
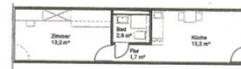
**Fazit: Laufende Überprüfung der sich aus der Entwicklung der Flüchtlingszahlen resultierenden Bedarfe, um zusätzliche Engpässe am Marburger Wohnungsmarkt zu vermeiden.**



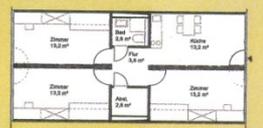
Ansicht Vorne (10 Einheiten)



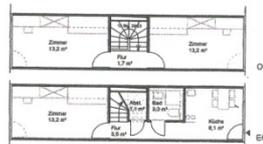
Appartement (31 m<sup>2</sup>)



3-er Flat (82 m<sup>2</sup>)



3-er Maisonette (57 m<sup>2</sup>)



Mobile Räume

## **4. Wohnen mit und ohne Unterstützung**

### **4.1 Barrierefreiheit**

Die Wohnungsmarktanalyse von InWIS hat in ihren Leitsätzen u.a. festgestellt, dass verstärkt barrierefreie Neubauwohnungen als Beitrag zur Inklusion zu schaffen sind und im Wohnungsbestand Umbaumöglichkeiten wenigstens im Hinblick auf barrierearme Wohnungen anzugehen sind. Um möglichst vielen Menschen ein Wohnen ohne Hindernisse, also ein barrierefreies Wohnen in möglichst allen Wohnungen zu ermöglichen, ist deshalb anzustreben Neubauwohnungen in Marburg von vorne herein barrierefrei zu gestalten und zügig barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnraumanpassungen im Bestand insbesondere im geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Dieses ist wichtig gerade auch wegen des demographischen Wandels hin zu einer Bevölkerung mit immer höheren Anteilen älterer Menschen aber auch als Angebot für Personen, die aus unterschiedlichsten Gründen auf barrierefreie oder barrierearme Wohnungen angewiesen sind.

Was sind Barrieren?

- Bauliche Barrieren

Darunter sind Stufen, Schwellen, Einstiege in Duschen oder Wannen, Schranken und Türen zu verstehen, welche sich nur mit Kraftaufwand öffnen lassen und geöffnet oft auch Wege verstellen, weiterhin alles was zu einer Stolperfalle werden kann. Auch unebene Oberflächen wie Kopfsteinpflaster, starke Gefälle und Engpässe gehören dazu. Lange, enge Flure oder Brückenübergänge, die oft so schmal sind, dass kaum zwei Personen aneinander vorbeikönnen und erst recht nicht zwei Rollstuhlfahrer oder Eltern mit Kinderwagen, können zu unüberwindbaren Hindernissen werden.

- Sensorische Barrieren

Eine zu schwache Beleuchtung, fehlende Kontraste, rutschige Oberflächen, zu hohe Lautstärken im Verkehr, zu niedrige Lautstärke bei Gesprächen sind Beispiele für Barrieren für Menschen mit Beeinträchtigungen beim Hören oder Sehen.

- Barrieren im zwischenmenschlichen Verhalten

Es geht jenseits baulicher Gestaltungsmaßnahmen auch darum die Sensibilität im zwischenmenschlichen Verhalten zu erhöhen und auch um Service, Assistenzsysteme und andere Hilfs- oder Unterstützungsangebote.

Um zu umfassenden Lösungen der Barrierefreiheit zu kommen, muss Grundlage aller Maßnahmen die DIN 18040-2 sein, die nicht nur Lösungsansätze für Menschen mit motorischen Einschränkungen und für Rollstuhlnutzer/-nutzerinnen formuliert sondern auch für Personen mit sensorischen Einschränkungen. Auf detaillierte Ausführungen in der Wohnungsmarktanalyse Marburg S. 55 ff. u. S. 80 ff. sowie im Teilhabebericht der Universitätsstadt Marburg 2015, S. 136 ff. wird hingewiesen.

***Fazit: In der Universitätsstadt Marburg sind alle Wohnungsneubauten im geförderten Wohnungsbau nach Möglichkeit entsprechend der DIN 18040-2 herzustellen mindestens aber zu 50 % darunter auch Wohnungen nach DIN 18040-2R. Im privat finanzierten Wohnungsneubau sind die Marktakteure dahingehend zu sensibilisieren, dass auch sie einen möglichst großen Anteil der von Ihnen errichteten Wohnungen barrierefrei gemäß der o.g. DIN-Norm schaffen.***

#### **4.2 Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung**

Hinsichtlich bestimmter Eigenschaften der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allgemein anerkannte Definition. Von entscheidender Bedeutung für die Barrierearmut ist, dass Bewohner/Bewohnerinnen die eigene Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen können. Entsprechende Umbauten der Bestandswohnungen sind wünschenswert, können aber vielfach aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellem Aufwand vollständig barrierefrei werden, wie die befragten Wohnungsunternehmen in der Universitätsstadt Marburg bestätigen. Daher hat im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren hin zu einer Barrierearmut im Vordergrund zu stehen. Zudem ist immer zu bedenken, dass nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderungen) tatsächlich auf eine Barrierefreiheit angewiesen ist. Häufig reichen auch bereits kleinere Maßnahmen, um eine Wohnung nutzergerecht anzupassen. Eine geeignete Orientierungshilfe für den Umbau einer Wohnung zu einer barrierearmen Wohnung bietet die KfW mit ihren technischen Mindestanforderungen für den altersgerechten Umbau sowie die Broschüre WIR-Wohnen im Revier : Generationengerecht Wohnen (s.a. Wohnungsmarktanalyse Marburg, S. 56)

#### Weitere Möglichkeiten der Wohnraumanpassung im Bestand

Um das etwas unscharfe Feld möglicher Maßnahmen für barrierearme Wohnungen zu detaillieren, folgt eine Beschreibung der Aktivitäten der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Marburg-Lahn (GeWoBau) auf diesem Gebiet.

Dort befasst man sich seit rund 15 Jahren mit dem Thema Wohnen im Alter und den notwendigen individuellen Anpassungen für ältere Menschen. In den rund 2.600 Haushalten, das sind 392 Wohnhäuser, leben insgesamt ca. 5.200 Personen. Das Durchschnittsalter liegt heute schon bei 52 Jahren. In den kleinen Haushalten leben die ältesten Mieter und die Wohndauer ist hier naturgemäß am höchsten. Gerade die älteren Mieter wollen, solange es ihnen möglich ist, in ihrer jetzigen Wohnung und in ihrem vertrauten sozialen Umfeld bleiben.

Zu Anfang sind es oft kleine Veränderungen, welche bereits ein Verbleiben in der gewohnten Umgebung ermöglichen. Neben den bestehenden Angeboten von barrierefreien Wohnungen, vergrößert die GeWoBau daher Schritt für Schritt ihren Bestand an Wohnungen, die durch Anpassungsmaßnahmen „barrierearm“ umgebaut werden. Das heißt in der Wohnraumbestandsanpassung erfolgt ein Umbau nicht unbedingt nach bestehenden DIN-Normen. Vielmehr orientieren sich die Umbaumaßnahmen an den individuellen Bedürfnissen der Mieter. Die Veränderungen bzw. Umbauten in Bestandswohnungen werden entscheidend durch den Grundriss und die technische Ausstattung der Wohnungen beeinflusst.

Die teilweise Reduzierung von Barrieren in der Wohnung kann in vielen Fällen schon eine deutlich verbesserte Nutzbarkeit und Erleichterung für die Alltagstätigkeiten bieten. Die individuellen Anpassungen verbessern die Lebensqualität, ermöglichen ein langes und selbständiges Wohnen, erhöhen die Gebrauchstauglichkeit für die Mieterinnen und Mieter. Ein Badumbau, ein Haltegriff, die Beseitigung von Schwellen sind kleine Hilfen, die den Alltag erleichtern und eine erhöhte Lebensqualität und Sicherheit bringen.

Die durchgeführten Anpassungsmaßnahmen reichen von einer kompletten Badanpassung bis zu Duscheinbauten, Versetzung von Fenstergriffen, Türverbreiterungen, Haltegriffen im Bad, Handläufen in der Wohnung und Einbauten von Treppenliftern etc.. Dabei werden den Mieterinnen und Mietern etliche Dienstleistungen zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen angeboten.

- Besichtigung der Situation vor Ort
- Besprechung des Problems und Beratung
- Lösungsmöglichkeiten
- Einbeziehung von Fachfirmen
- Unterstützung bei der Beantragung von Zuschüssen zum Beispiel bei den Pflegekassen
- Begleitung der Umbaumaßnahme
- Abnahme nach Beendigung

Gerade auch vielfältige Beratungsangebote sowohl im Zusammenhang mit möglichen baulichen Maßnahmen aber auch das Wohnen selbst betreffend anzubieten, ist für viele Menschen von Bedeutung, um überhaupt erst über bestehende Hilfsangebote, Förderungen, Finanzierungen informiert zu werden und diese Angebote dann auch nutzen zu können. (s.a. Wohnungsmarktanalyse Marburg, S. 58 ff. und Teilhabebericht der Universitätsstadt Marburg 2015, S. 149 ff.)

***Fazit: Da es viel mehr Wohnraum im Bestand gibt als neu gebaut werden wird, sind Umbaumaßnahmen in Richtung Barrierearmut oder Barrierefreiheit im Bestand zu forcieren.***

### **4.3 Wohnumfeldgestaltung**

Auch die Gestaltung des Wohnumfeldes ist sowohl beim Wohnungsneubau als auch im Bestand von besonderer Bedeutung, da der Zugang zum Haus oder das Bewältigen von Treppenstufen zum Beispiel im Hauseingangsbereich, oftmals ein besonderes Problem darstellt, welches es zu überwinden gilt.

Durch barrierefreien Neubau oder das Beheben von vorhandenen Hindernissen ist dafür zu sorgen, dass auch die Zugänge zu den Wohnungen von Beginn an hindernisfrei sind oder ein Verbleiben in der Wohnung mit der gewohnten Umgebung möglich ist. Eine wesentliche Rolle nehmen dabei folgende Maßnahmen im Wohnumfeld ein:

- Ausreichende Beleuchtung
- Kennzeichnung von Treppenstufen
- Beseitigung von Stufen und Schwellen
- Haltemöglichkeiten durch zusätzliche Handläufe
- Abstellmöglichkeiten für Rollatoren
- Einrichtung von Standplätzen für Rollstuhlgaragen

***Fazit: In alle Wohnungsneubauplanungen sind geeignete Maßnahmen zu integrieren, die auch das Wohnumfeld barrierefrei machen. Im Wohnungsbestand sind Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit im Wohnumfeld bestmöglich nachzuholen zumindest im Sinne einer weitgehenden Barrierearmut.***

#### 4.4 Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen

Wohnprojekte sind auf Gemeinschaft angelegte Zusammenschlüsse von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens zeitlich und räumlich miteinander teilen. Grundlegend für die gemeinschaftliche Wohnform ist eine solidarische Ausrichtung mit dem Ziel, sich wechselseitig im Alltag und in besonderen Lebenslagen zu unterstützen, aber immer im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten der Einzelnen. Damit ist gemeinschaftliches Wohnen verbindlicher angelegt als eine gute Nachbarschaft und doch weniger eng und verpflichtend als eine familiäre Beziehung. Bundesweit existieren vielfältige Modelle für Gemeinschaftliches Wohnen.

Auch in Marburg sind einige wenige Wohnprojekte bereits realisiert worden. Darüber hinaus liegen mehrere Gremienbeschlüsse vor, in denen die weitere Förderung von „Wohnen in Gemeinschaft“ und von anderen kooperativen Wohnformen im geförderten Wohnungsbau in der Universitätsstadt Marburg beschlossen worden ist. Interessenten und Mitglieder solcher Wohnprojekte sind vor allem Menschen mit Handicap, ältere Menschen und Alleinerziehende.

Grundsätzlich kann unterschieden werden nach:

- Zusammensetzung von Wohnprojekten

z.B. Senioren-Wohngemeinschaften, Alleinerziehenden-Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz oder Behinderung, unterstütztes Wohnen, studentisches Wohnen, Mehrgenerationenprojekte u.a.

- Rechtsformen und Eigentumsverhältnisse

Wohnprojekte mit Einzeleigentum (Baugemeinschaften, Baugruppen), Nutzergemeinschaften z.B. als eigenständige Genossenschafts-Wohnprojekte, sowie Mietwohnprojekte und Hausvereine mit Gemeinschaftsvereinbarungen

Mischformen in unterschiedlicher Ausprägung und Zielsetzungen sind die Regel und aus sozialpolitischer Sicht auch wünschenswert. Wohnen in Gemeinschaften hat sich zu einer attraktiven Wohnalternative für Menschen mit mittleren Einkommen entwickelt. Aber gerade auch im Segment preiswerten Mietwohnungsbaus sollen mehr Wohnprojekte zur Integration/Inklusion und als Antwort auf die Veränderungen traditioneller Sozialstrukturen und den demographischen Wandel initiiert werden. Barrierefreiheit ist dabei zwingende Voraussetzung.

Um die Realisierung solcher Projekte zu erleichtern, soll eine Koordinierungsstelle für die Förderung von Wohnprojekten geschaffen werden, die folgende Aufgaben erfüllt:

- Zentrale und barrierefreie Anlaufstelle für z.B. Gruppen, Vereine, Investorinnen und Investoren, Wohnbaugesellschaften und Einzelpersonen
- Unterstützung bei der Suche nach Grundstücken, nach Bauträgern und Investoren
- Schaffung eines Kompetenzverbundes für gemeinschaftliches Wohnen und Wohnprojekte in Marburg zu Fragen der Architektur, der Rechtsformen, von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie der Vernetzung wichtiger Akteure und der Öffentlichkeitsarbeit

***Fazit: Ziel ist es innovative Wohnformen von Anfang an mitzudenken und die Umsetzung realistischer Projekte zu befördern. Dieses sollte auch beim Bau preiswerten Wohnraums und insbesondere für Bauprojekte der GeWoBau der Fall sein mit der von InWIS angeregten Leuchtturmwirkung. Im Rahmen kommunaler Wohnraumförderung sind konkrete Maßnahmen für neue Wohnkonzepte vorzusehen, um gemeinschaftliche Räume bzw. Nutzungsflächen im bezahlbaren Wohnungsbau überhaupt realisieren zu können. Daneben soll die Förderung des Gebäudeumfelds als Begegnungsfläche auch mit Wirkung auf das umgebende Quartier einbezogen werden.***

## **5. Anreize und Gebote als Rahmenbedingungen**

### **5.1 Quotierung**

Unter Quotierung wird die Einführung einer für Investoren verbindlichen Quote für geförderte Wohnungen auf neuen Wohnbauflächen verstanden. Dieses kann geschehen als Tauschgeschäft: Um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein im privaten Eigentum befindliches Grundstück Baurecht zu erlangen, verpflichtet sich der Investor einen bestimmten Anteil der neu zu bauenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Da es in Marburg kaum Grundstücke in kommunalem Eigentum gibt, wird von der InWIS-Studie für Marburg die Quotierung von Neubauf Flächen in privatem Eigentum gegen die Schaffung von Baurecht empfohlen: „Sie (die Quotierung) stellt ein praxisorientiertes Modell dar, dem ein nennenswerter Wirkungsgrad beigemessen werden kann.“ (ausführliche Begründung und Beispiele aus bundesdeutschen Städten in der InWIS-Wohnungsmarktanalyse Marburg, S. 78 f.).

Auf der Grundlage des Vorgehens und der Erfahrungen anderer Städte wird die Quotierung in der Universitätsstadt Marburg in Form einer Satzung wie folgt ausgestaltet:

1. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in der Universitätsstadt Marburg sind 20 % der Wohnbauflächen (WE u. BGF) für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, sofern das Baugebiet 20 Wohneinheiten oder mehr umfasst.
2. Die Quote unter Pkt. 1. gilt sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Reihen- und Doppelhäuser.
3. Die Quote unter Pkt. 1 gilt für den Bau von Miet- und von Eigentumswohnungen. Im Geschosswohnungsbau sind die vorgenannten Quoten stets im geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.
4. Die Quotenregelung soll grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB vereinbart werden. Sofern dieses nicht in Betracht kommt, ist zu prüfen, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen ist.
5. Mit dem Ziel die Anzahl der behindertengerechten Wohnungen in Marburg zu steigern, ist die Quotenregelung mit Festsetzungen zur Barrierefreiheit nach DIN 18040 Teil 2 zu verbinden.
6. Haben Investoren Wohnraum im geförderten Wohnungsbau errichtet, der nicht durch Bindungen in städtebaulichen Verträgen oder durch Festsetzung in Bebauungsplänen erzeugt wurde, oder der die in Pkt. 1 festgelegten Anteile übertrifft, wird ein Bonus in Form eines Nachlasses bei einem späteren Bauvorhaben gewährt, für das sich eine Bindung aus einem städtebaulichen Vertrag oder aus einem Bebauungsplan ergibt. Der Bonus beträgt 0,5 , d.h. der gem. Pkt. 6, Satz 1 geschaffene geförderte Wohnraum wird mit dem Faktor 0,5 auf die geforderte

Bindung in späteren Bauvorhaben angerechnet. Der Zeitraum, in dem die Anrechnung möglich ist, beträgt max. 5 Jahre nach Baufertigstellung. Der Bonus wird angerechnet für Wohnraum, der ab 01.01.2015 fertiggestellt wurde.

7. Für Wohnungsbaugesellschaften, die im Wesentlichen der Schaffung von Wohnraum im geförderten Wohnungsbau nachgehen und dabei Anteile des geförderten Wohnungsbaus von bis zu 100 % errichten, gelten die vorgenannten Festsetzungen nicht.

***Fazit: Das Steuerungsinstrument der Quotierung wird mit den beschriebenen Bedingungen in Marburg eingeführt.***

## **5.2 Mietpreishöhen und gestaltende Maßnahme**

### **5.2.1 Mietpreisbremse**

Am 01. Juni 2015 ist das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs, umgangssprachlich als Mietpreisbremse bezeichnet, in Kraft getreten. Dadurch haben die Bundesländer die Möglichkeit Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen (§ 556d Abs. 2 BGB). Das Land Hessen hat den Entwurf einer solchen Rechtsverordnung vorgelegt, in der auch die Universitätsstadt Marburg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erfasst ist.

Sobald die Rechtsverordnung in Kraft tritt, hat sie für Marburg im Wesentlichen folgende Auswirkungen:

- Bei Neuvermietungen darf der Mietpreis höchstens 10 % über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dadurch sollen starke Mietsteigerungen begrenzt werden und auf diese Weise verhindert werden, dass Gering- und Normalverdiener aus beliebten Wohnlagen verdrängt werden.
- Da Marburg aus guten Gründen nicht über einen Mietspiegel verfügt (s.a. 5.2.4), aus dem der Mieter sich über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren kann, hat er einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter, um die Zulässigkeit der erhobenen Miete prüfen zu können (z.B. Höhe der Miete des Vorgängers). Der Vermieter ist jedoch nicht zu einer Mietsenkung verpflichtet.
- Es gibt auch Ausnahmen von den vorgenannten Bestimmungen. Beim Erstbezug von Neubauten darf der Vermieter die Miete nach wie vor beliebig festlegen. Bei

umfassenden Modernisierungen, darf der Vermieter auf die Mieterhöhung, die nach der Mietpreisbremse maximal möglich wäre, einen Zuschlag verlangen. Die auf den Mieter umzulegenden Modernisierungskosten müssen allerdings detailliert begründet werden.

Über die tatsächliche Wirksamkeit der Mietpreisbremse für den Wohnungsmarkt sind die Meinungen geteilt:

- Die Immobilienbranche weist darauf hin, dass die Mietpreisbremse Wohnungsneubau verhindern könnte und dadurch sogar zusätzlichen Wohnraummangel verursachen könnte.
- Von Mieterseite wird beklagt, dass die Mietpreisbremse nur für neue Mietverträge gilt nicht aber für bestehende. Wer also eine überteuerte Miete entrichtet, hat keinen Anspruch auf eine Mietsenkung.
- Auch wird eine sehr teure Wohnung bei Neuvermietung nicht etwa billiger, weil der Vermieter mindestens so viel Miete verlangen darf wie beim vorherigen Mieter. Folglich führt die Mietpreisbremse nicht zu Mietsenkungen, sondern nur zu einem etwas gedämpften Mietenanstieg.
- Schließlich sind im Gesetz Sanktionen für Verstöße gegen die Mietpreisbremse nicht vorgesehen. D.h., wenn der Mieter ggf. den Klageweg nicht scheut, hat der Vermieter nur zu befürchten, dass er die Miete entsprechend anpassen muss.

***Fazit: Die faktischen Auswirkungen der Mietpreisbremse auch auf den Marburger Wohnungsmarkt werden eher gering sein.***

### **5.2.2 Kappungsgrenze**

Gemäß § 558 Abs. 3 BGB dürfen Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren 20 % jener Miete nicht überschreiten, die vor der Mieterhöhung bestand. Das Land Hessen hat hier darüber hinaus von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch Rechtsverordnung Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 558 Abs. 3 Sätze 2 u. 3 BGB). In diesen Gebieten sind im Zeitraum von 3 Jahren nur Mieterhöhungen von bis zu 15 % zulässig. Bei Mieterhöhungen auf der Grundlage einer vereinbarten Staffelmiete oder Indexmiete ist die Kappungsgrenze nicht anwendbar. Die Rechtsverordnung des Landes Hessen vom 08. Oktober 2014 hat u.a. für die Universitätsstadt Marburg die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu

angemessenen Bedingungen festgestellt, so dass die auf 15 % reduzierte Kappungsgrenze bei bestehenden Mietverträgen für Marburg gilt.

Zur Wirksamkeit der Kappungsgrenze ist festzustellen:

- In Anbetracht des hohen Mietniveaus in Marburg ist die Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten von 20 % innerhalb von 3 Jahren auf 15 % bei Bestandsmieten positiv.
- Aber gerade wegen des erreichten hohen Mietniveaus in Marburg bleibt festzustellen, dass weiterhin nennenswerte Mieterhöhungen möglich bleiben, allenfalls mit einem leichten Dämpfungseffekt. Gleichbleibende Mieten oder sogar Mietsenkungen werden aber nicht bewirkt.

***Fazit: Die faktischen Auswirkungen der Kappungsgrenze auf den Marburger Wohnungsmarkt sind ebenfalls eher gering.***

### **5.2.3 Fehlbelegungsabgabe**

Nachdem das Hessische Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (Fehlbelegungsabgabe) mit Ablauf des 30. Juni 2011 außer Kraft getreten ist, plant das Land Hessen nunmehr deren Wiedereinführung. Die Fehlbelegungsabgabe soll zukünftig von allen Mietern in Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus entrichtet werden, deren Einkommen die zulässigen Grenzen um 20 % und mehr übersteigt. Begründet wird dieses u.a. mit Aspekten der Fehlsubventionierung und der Einnahme zusätzlicher Mittel für den geförderten Wohnungsbau durch die Kommunen.

Unter Kriterien der Stadtentwicklung wären die tatsächlichen Auswirkungen der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe in Marburg eher negativ.

- Die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe wird mittelfristig tatsächlich zu einer Entmischung von sozialen Schichten führen (Segregation), denn Mieter, die mit etwas gestiegenem Einkommen die Fehlbelegungsabgabe zahlen müssen, werden über kurz oder lang die geförderte Wohnung verlassen. Zurückbleiben werden ausschließlich Niedrigverdiener ergänzt durch neu hinzuziehende Niedrigverdiener. Damit werden Anstrengungen der Universitätsstadt Marburg soziale Segregationsprozesse zu vermeiden konterkariert. Offensichtlich sind viele Analysen aus der Zeit, in der es die Fehlbelegungsabgabe schon einmal gab und die diese Segregationsprozesse nachgewiesen haben, in Vergessenheit geraten.

- Sofern Mieter mit gestiegenem Einkommen doch in ihrer Wohnung bleiben, ist offenkundig, dass hier Mieter zur Abgabe herangezogen würden, deren Einkommen immer noch weit unterhalb der Durchschnittseinkommen der Bevölkerung liegen, mithin finanzieren dann Niedrigeinkommensbezieher den Wohnungsbau für die Bezieher von Niedrigsteinkommen. Dieses widerspricht in erheblicher Weise den Zielsetzungen der Universitätsstadt Marburg, die in ihrem eigenen Programm für geförderten Wohnungsbau ausdrücklich die über den fixierten Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbau liegenden Haushalte bis zu einer höheren Grenze als wohnberechtigt eingestuft hat: letzteres als sozialpolitische Komponente in Kenntnis der hohen Mieten auf dem Markt freifinanzierter Wohnungen und durchaus auch zur Beeinflussung von Segregationsprozessen in Gebieten mit geförderten Wohnungsbau.
- Vollständigkeitshalber seien auch noch die erheblichen Verwaltungskosten benannt, die bei einer Erhebung der Fehlbelegungsabgabe anfielen und den tatsächlich verwendbaren Ertrag für Wohnungsbau deutlich schmälern würden.

***Fazit: Die sich abzeichnende Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe hätte bei geringen finanziellen Einnahmen schwerwiegende Auswirkungen auf das Ziel der Universitätsstadt Marburg sozialen Segregationsprozessen entgegen zu wirken.***

#### **5.2.4 Mietpreisspiegel**

Auf der Grundlage von § 558d BGB können Gemeinden Mietspiegel aufstellen. Die Universitätsstadt Marburg hat bisher davon abgesehen einen Mietspiegel erstellen zu lassen.

Für die günstige Beeinflussung der Mietenentwicklung ist der Mietpreisspiegel ungeeignet.

- Zunächst könnte es vorteilhaft erscheinen einen Mietspiegel aufzustellen, denn vordergründig scheint er Klarheit über die ortsüblichen Vergleichsmieten zu schaffen, an denen sich Vermieter und Mieter orientieren können. Tatsächlich hatten dem Mietpreisspiegel Schwächen an, die besonders in Zeiten ohnehin steigender Mieten diesen Mietenanstieg noch regelmäßig festschreiben und dokumentieren und damit Mieterhöhungen erleichtern. Dieses wird u.a. dadurch verursacht, dass bei der Erhebung der Mietpreishöhen für die Erstellung eines Mietspiegels oder bei dessen Fortschreibung nicht alle Mieten erfasst werden, sondern nur solche von Mietverträgen, die in den jeweils vier letzten Jahren abgeschlossen wurden, also die mit den höchsten Mieten am Markt. Damit ist der mietpreistreibende Effekt des

Mietpreisspiegels praktisch systemisch eingebaut. Zwar plant die Bundesregierung diesen Effekt abzumildern durch Verlängerung des zu berücksichtigenden Zeitraumes auf bis zu 10 Jahre, aber der Gesamtmarkt würde erst dann tatsächlich angemessen repräsentiert werden, wenn alle Mietwohnungen ohne zeitliche Begrenzung des zu berücksichtigenden Mietbeginns erhoben würden. Ansonsten würde die preistreibende Wirkung des Mietpreisspiegels ggf. etwas abgemildert erhalten bleiben.

- Der finanzielle Aufwand zur Erstellung eines belastbaren Mietspiegels nach wissenschaftlichen Kriterien gem. § 558d BGB ist erheblich und liegt etwa bei 60.000 EUR. Alle zwei Jahre ist eine einfache Fortschreibung erforderlich, deren Kosten bei etwa der Hälfte des genannten Betrages liegen und nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel zu den vollen Kosten völlig neu zu erstellen. Aber auch bei solchen Mietspiegeln, die „...nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt...“ wurden, gab es immer wieder Rechtsstreite, weil die Kriterien, nach denen die Mietspiegel erstellt werden sollen, nicht eindeutig geregelt sind.

***Fazit: Die Universitätsstadt Marburg wird auch weiterhin keinen Mietspiegel aufstellen, da er sich in angespannten Wohnungsmärkten mietpreistreibend auswirkt, erhebliche Kosten verursacht und mithin Steuergelder eingesetzt würden, um es den Vermietern zu erleichtern Mieterhöhungen zu begründen.***

## **6. Wohnungsmarkt Marburg im zeitlichen Verlauf**

### **6.1 Wohnungsmarktanalyse von InWIS**

Im Juli 2013 wurde die Wohnungsmarktanalyse beauftragt und mit breiter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern (Runder Tisch und Lenkungsgruppe) von InWIS erarbeitet. Die abschließende Studie wurde im Dezember 2014 von InWIS vorgelegt und dazu wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg in ihrer Sitzung am 30. Januar 2015 u.a. der folgende Beschluss gefasst: „Der Magistrat wird gebeten auf der Grundlage der als Anlage beigefügten Wohnungsmarktanalyse Marburg von InWIS die vorgeschlagenen Maßnahmen in einem Wohnraumversorgungskonzept zu konkretisieren.“ Am 19. März 2015 wurden die wichtigsten Inhalte der Wohnungsmarktanalyse Marburg von InWIS nochmals in einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses, des Bau- und Planungsausschusses und des Sozialausschusses öffentlich präsentiert.

In den darauf folgenden Monaten haben die in der Verwaltung zuständigen Stellen unter Federführung des Referates für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung das jetzt vorgelegte Konzept erarbeitet. Dabei waren wiederum der Runde Tisch „Preiswerter Wohnraum“ sowie die Lenkungsgruppe und eine Reihe von Untergruppen zu verschiedenen Themen wie Barrierefreiheit, Benachteiligte Wohnungssuchende, Gemeinschaftliches Wohnen und Quotierung eingebunden. Parallel dazu wurde in Rückkopplung mit den Schlussfolgerungen der Wohnungsmarktanalyse und dieses Wohnraumversorgungskonzeptes bereits mit der Umsetzung einer Reihe von Maßnahmen im Marburger Wohnungsbau begonnen.

### **6.2 Monitoring und Evaluation**

Mit der Wohnungsmarktanalyse von InWIS liegen ausführliche statistische Analysen für die Lage auf dem Marburger Wohnungsmarkt vor. InWIS schlägt vor eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung zu installieren, um die Wohnungsmarktentwicklung differenziert und zeitnah zu analysieren und Probleme schnell zu erkennen. Dafür ist es notwendig, solche Daten zu identifizieren, die eine korrekte Einschätzung des Wohnungsmarktes ermöglichen und die gleichzeitig laufend relativ problemlos verfügbar sind (sog. Kleines Monitoring-Programm).

Um neuere Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt allgemein und für den Marburger Wohnungsmarkt im Speziellen bewerten zu können und ggf. Programme und Konzepte überarbeiten zu können, wird es erforderlich werden, die Wohnungsmarktanalyse regelmäßig in Abständen von drei bis fünf Jahren umfänglich fortzuschreiben (sog. Großes Monitoring oder Evaluation).

## **7. Verstetigung des Dialogs durch stadtweite Kommunikation**

Im Laufe der Erstellung der Wohnungsmarktanalyse Marburg durch InWIS und während der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes Marburg sind Strukturen der Bürgerinne- und Bürgerbeteiligung und der stadtweiten Kommunikation entstanden, die es fortzuführen gilt. D.h. in regelmäßigen Abständen sollen die verschiedenen Gruppierungen immer wieder zusammentreten, um über den fortschreitenden Prozess der Wohnraumversorgung in Marburg informiert zu werden, darüber zu beraten und auch neue Anregungen in die verschiedenen Abläufe einzuspeisen.

Der Rhythmus des Zusammentretens soll wie folgt sein:

- Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“: nach Bedarf, aber mindestens einmal jährlich (bisherige Materialien: [www.marburg.de/de/141685](http://www.marburg.de/de/141685) )
- Lenkungsgruppe einschl. der Untergruppen Barrierefreiheit, Benachteiligte Zielgruppen, Gemeinschaftliches Wohnen, Quotierung: nach Bedarf, aber mindestens zweimal jährlich (bisherige Materialien: [www.marburg.de/de/142383](http://www.marburg.de/de/142383) )

Die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe tritt bei Bedarf zusammen und gibt möglichst kontinuierlich Informationen zum Fortgang der Wohnraumversorgungsprojekte in die Lenkungsgruppe. Darüber hinaus soll eine regelmäßige Weitergabe wichtiger Informationen zur Wohnraumversorgung in Marburg an die Öffentlichkeit erfolgen insbesondere über die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit der Universitätsstadt Marburg.

## **8. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 20. November 2015**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg am 20. November 2015 wurde unter Tagesordnungspunkt 9 folgender Beschluss gefasst: **Das Wohnraumversorgungskonzept Marburg ist Grundlage des künftigen Handelns der Universitätsstadt Marburg zur Sicherstellung der Versorgung der in Marburg lebenden Menschen mit Wohnraum.**