

Ausstellung „Wohnen im Umbruch“

Vernissage am 30. März 2026



MARBURG
Die Universitätsstadt



WOHNEN IM UMBRUCH

Ein Zuhause für alle!



AUSSTELLUNG

30. März bis 10. April 2026

Im Marburger Rathaus

Montag Bis Mittwoch: 7:00 – 17:00 Uhr

Dienstag: 7:00 – 18:00 Uhr

Freitag: 7:00 – 12:30 Uhr

(nicht an Feiertagen)



Programm am 30.03.2026

- Dr. Thomas Spies, Oberbürgermeister der Universitätsstadt Marburg
- Monique Meier, Sozialplanung
- Prof. Dr. Björn Egner, TU Darmstadt
- Dr. Vinzenz Huzel, Friedrich-Ebert-Stiftung: Einführung in die Ausstellung



WOHNEN IN DER KRISE – WAS KÖNNEN STÄDTE TUN?

Vortrag anlässlich der Eröffnung der Ausstellung „Wohnen im Umbruch“

Marburg an der Lahn, 30.03.2026

apl. Prof. Dr. Björn Egner

bjoern.egner@tu-darmstadt.de

AGENDA

- 1** Vorbemerkungen
- 2** Wohnen in Deutschland
- 3** Mietmärkte
- 4** Gründe für die Mietpreisentwicklung
- 5** ... und noch mehr Komplexität
- 6** Was Städte tun (können)
- 7** Fazit

1. VORBEMERKUNGEN

- Zersplitterung der Forschungslandschaft (ein Politikfeld „zwischen den Stühlen“)
- Wenige Wissenschaftler, die sich mit dem Thema beschäftigen, obwohl es sehr wichtig ist (Vergleich: Wirtschaftswachstum ...)
- Datenprobleme

BT-DRS. 18/11403

Bundesland: Baden-Württemberg

	Bestand gebundener Mietwohnungen (Wohneinheiten)		Bindungsauslauf Mietwohnungen (Zahl der aus der Bindung gefallenen Wohneinheiten)
	Anzahl	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	
2000	k.A.	k.A.	k.A.
2001	k.A.	k.A.	k.A.
2002	k.A.	k.A.	k.A.
2003	k.A.	k.A.	k.A.
2004	k.A.	k.A.	k.A.
2005	k.A.	k.A.	k.A.
2006	k.A.	k.A.	k.A.
2007	k.A.	k.A.	k.A.
2008	k.A.	k.A.	k.A.
2009	k.A.	k.A.	k.A.
2010	k.A.	k.A.	k.A.
2011	k.A.	k.A.	k.A.
2012	k.A.	k.A.	k.A.
2013	k.A.	k.A.	k.A.

Bundesland: Saarland

	Bestand gebundener Mietwohnungen (Wohneinheiten)		Bindungsauslauf Mietwohnungen (Zahl der aus der Bindung gefallenen Wohneinheiten)	Bestand <u>barrierefreier</u> gebundener Mietwohnungen (Wohneinheiten) *)
	Anzahl	Veränderung gegenüber dem Vorjahr		
2001	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2002	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2003	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2004	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2005	4.873	k.A.	k.A.	k.A.
2006	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2007	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2008	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2009	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2010	2.336	k.A.	2.537	k.A.
2011	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2012	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2013	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

2. WOHNEN IN DEUTSCHLAND

- Was ist Wohnungspolitik?
- Was ist am Wohnen in Deutschland besonders?

WAS IST WOHNUNGSPOLITIK?



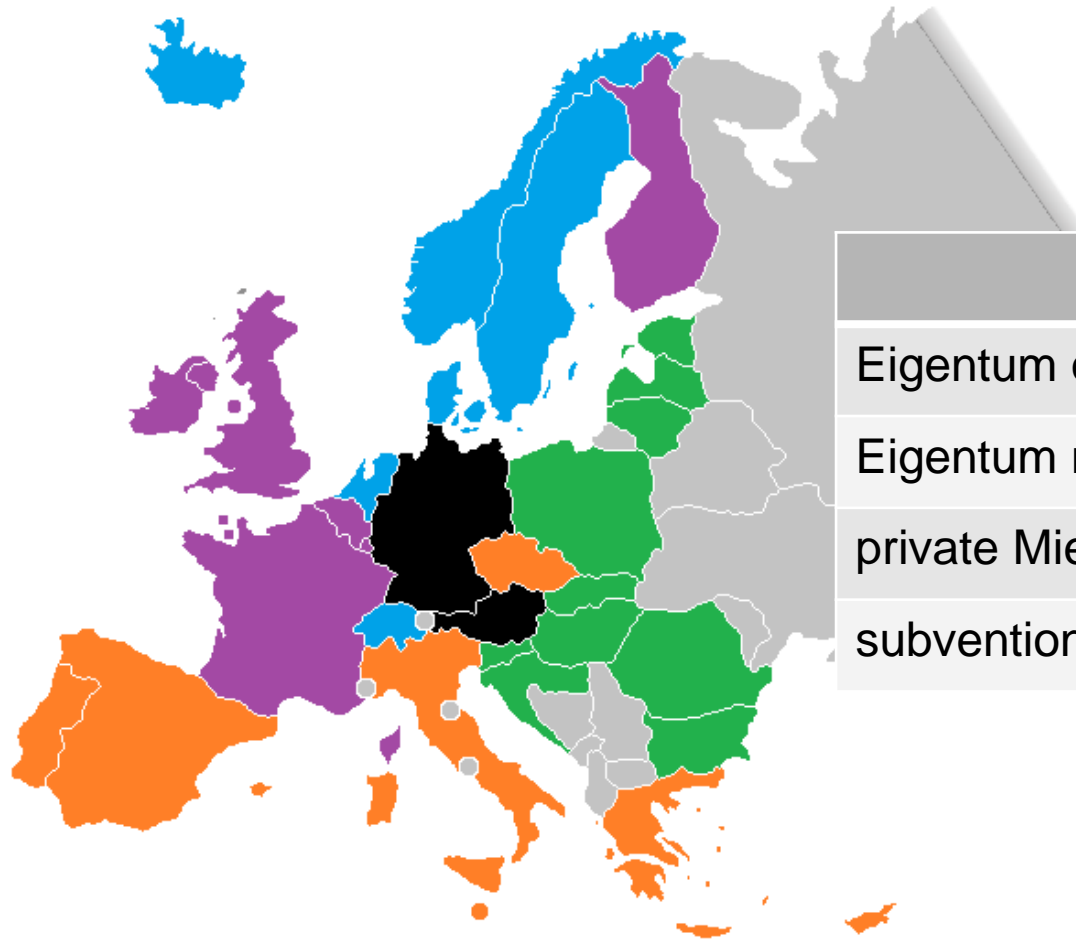
Wohnungspolitik bezeichnet „alle politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie die staatlichen Maßnahmen, die sich mit der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, dem Neubau, der Modernisierung und der Erhaltung von Wohnungen befassen“

(Schubert/Klein 2011)



Quellen:
faz.net, vhw.de, wikipedia,
sueddeutsche.de, ndr.de,
Stuttgarter Zeitung, capital,
Hessischer Landtag

EUROPÄISCHER VERGLEICH



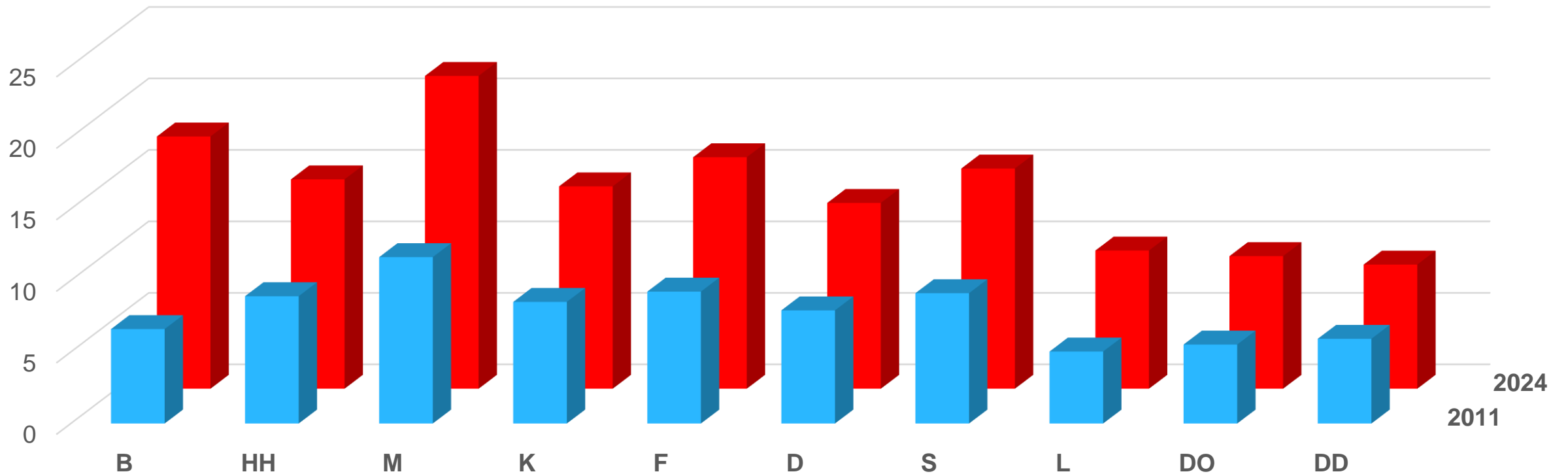
	RO	IT	NO	UK	DE
Eigentum ohne Darlehen	95,0	61,0	23,6	33,7	25,7
Eigentum mit Darlehen	0,9	10,3	49,1	30,9	18,4
private Miete	1,3	19,1	23,1	16,3	47,1
subventionierte Miete	0,8	1,7	1,1	18,1	6,5

3. MIETMÄRKTE

- Datenerhebung schwierig
- Problem der Vergleichbarkeit (Bestandsmieten vs. Angebotsmieten vs. Mietspiegel)

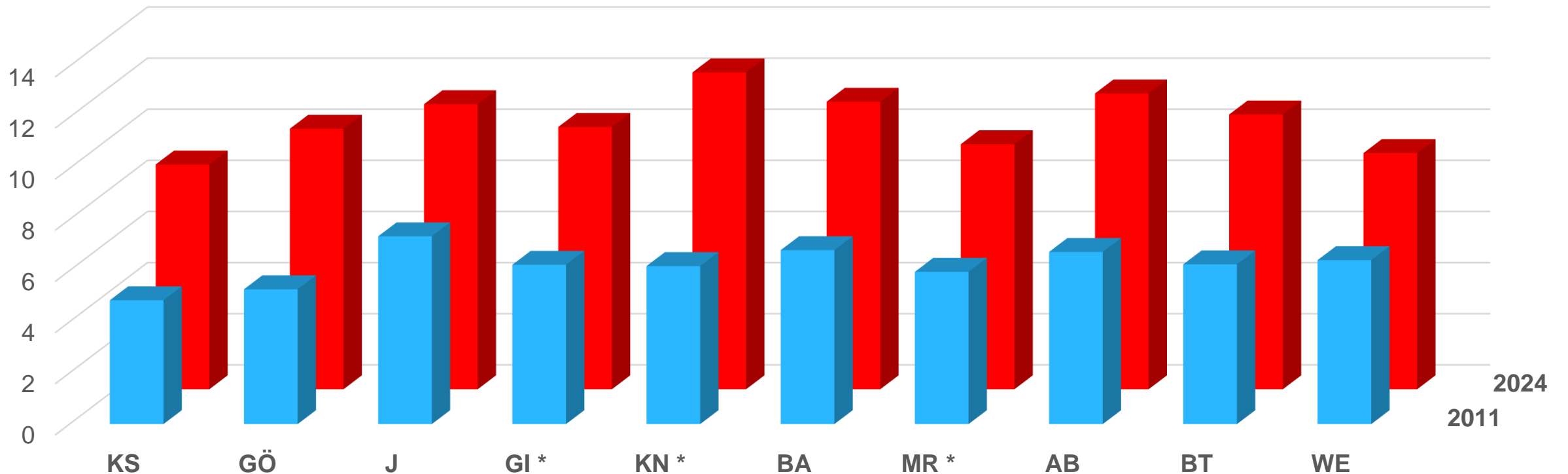
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

ANGEBOTSMIETEN (€/M²)



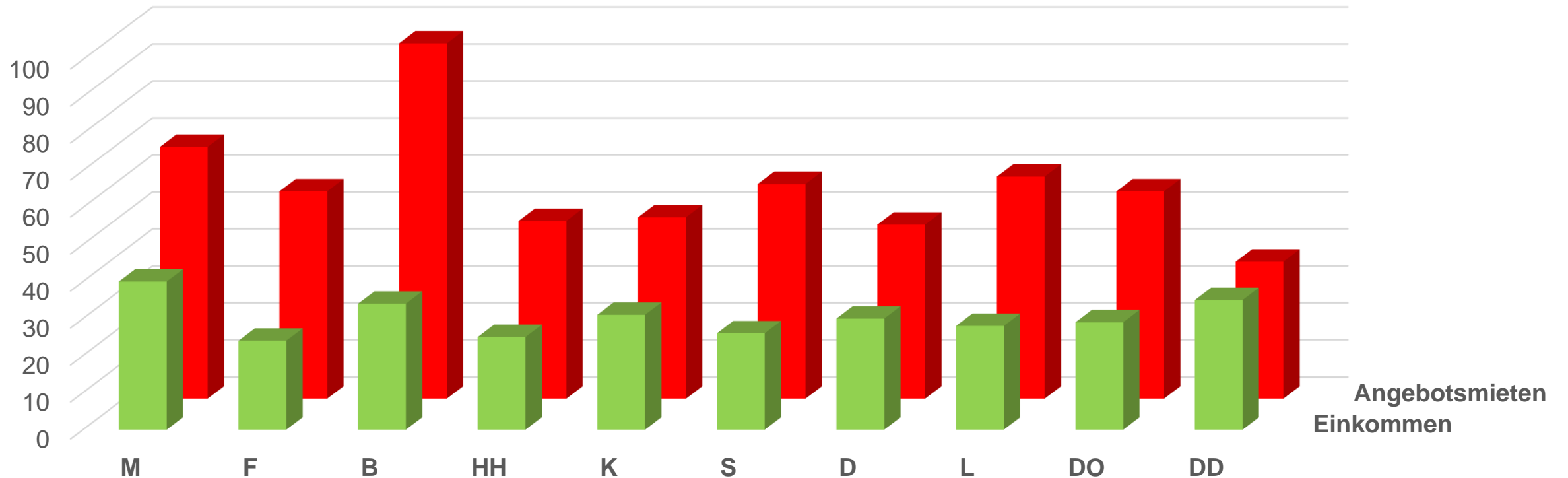
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

ANGEBOTSMIETEN (€/M²)



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

STEIGERUNG (%P) 2011→22



Quelle: Statistisches Bundesamt , BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

FOLGEN

						
Finanzielle Überlastung						
Eigentum ohne Darlehen	4	3	4	13	3	19
Eigentum mit Darlehen	5	10	5	9	3	23
private Miete	21	18	19	14	39	38
subventionierte Miete	11	0	9	6	12	43
Überbelegung						
Eigentum ohne Darlehen	7	6	27	4	6	30
Eigentum mit Darlehen	10	6	33	3	4	25
private Miete	22	37	62	18	15	35
subventionierte Miete	21	18	66	20	10	30

Quelle: EUROSTAT SILC, 2022

BETROFFENE

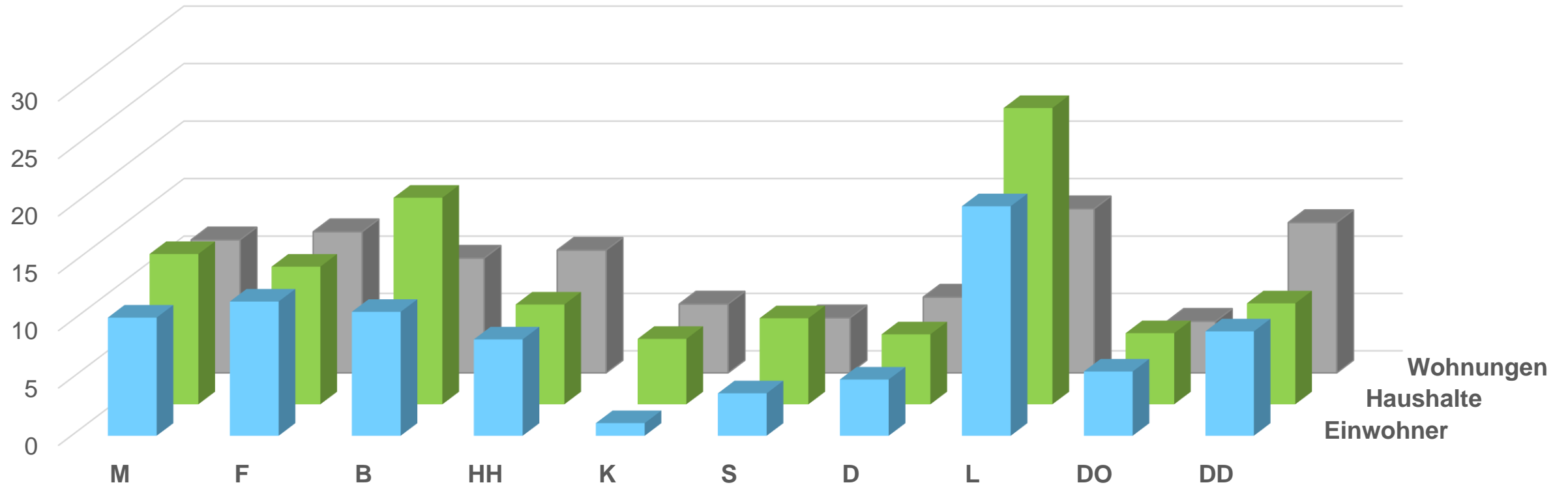
- Menschen, die die Beschäftigung wechseln
- Menschen, die getrennt werden, sich trennen oder neu zusammen finden
- Menschen, die selbstständig werden oder nicht mehr selbstständig leben können

- Familien
- Alleinerziehende
- Auszubildende, Studierende
- niedrige/mittlere Einkommen

4. GRÜNDE

- Wachstum der Städte, gesellschaftlicher Wandel
- wegfallende Bindungen bei der Wohnraumförderung
- zu niedrige Bautätigkeit
- Baulandpreise, Baukosten
- Fehlallokation von Wohnraum

WACHSTUM, 2011 → 24



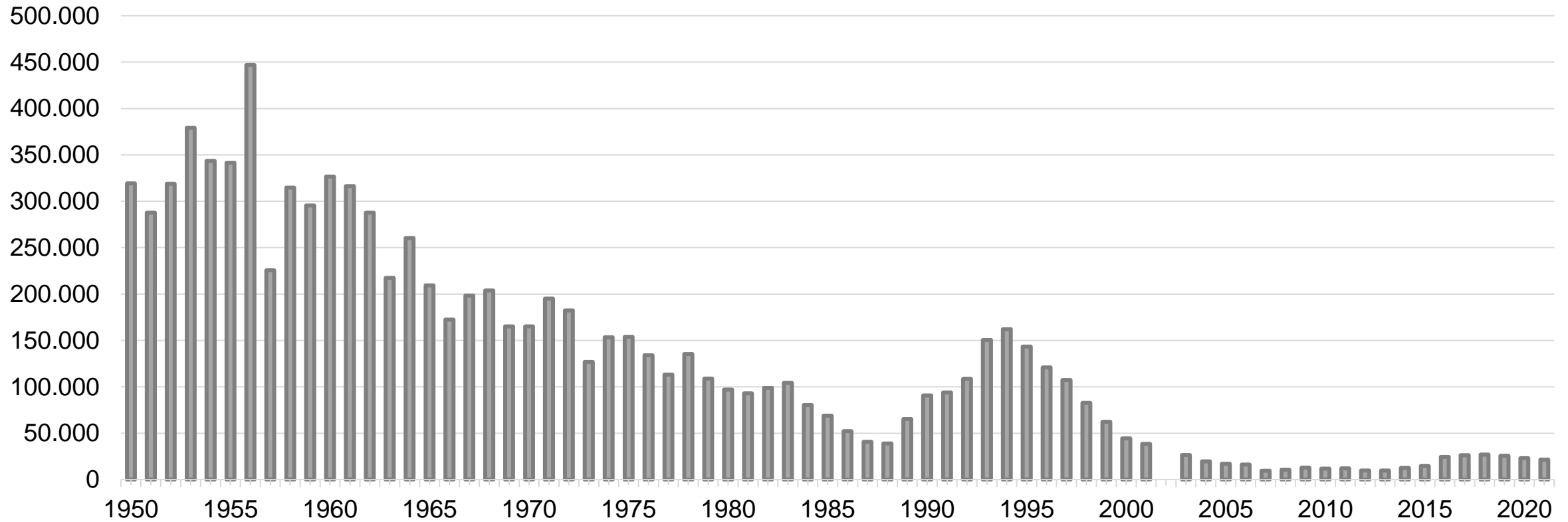
Quelle: Statistisches Bundesamt (EW, WE), Statistische Ämter der Städte (HH)

WOHNVERSORGUNGSQUOTE

Stadt	2011	2024
Berlin	99,7	92,9
Hamburg	92,1	93,8
München	98,9	97,6
Köln	99,9	100,2
Frankfurt am Main	97,1	97,4
Düsseldorf	95,6	96,1
Stuttgart	99,8	97,4
Dortmund	103,3	101,6
Leipzig	107,4	100,0
Dresden	100,1	104,1

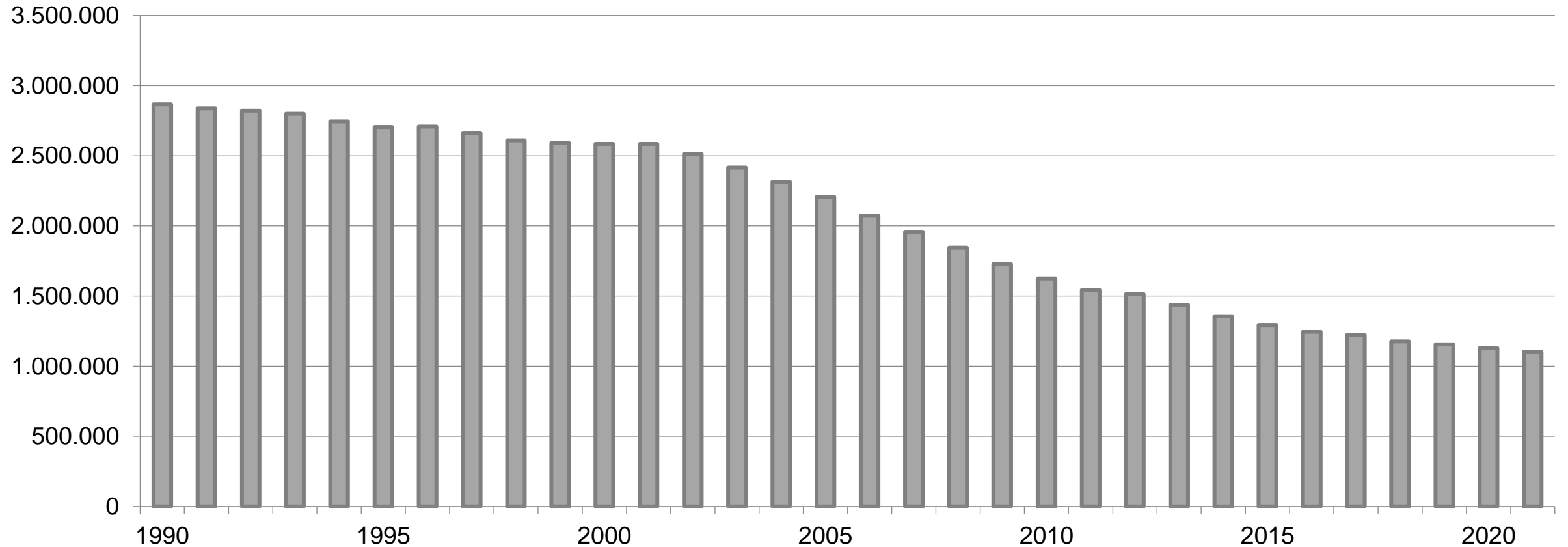
Quelle: Statistisches Bundesamt (WE), Statistische Ämter der Städte (HH)

NEUBAUTEN (WRF)



Quelle: Egner 2019, Verbändebündnis 2023

BESTAND (WRF)

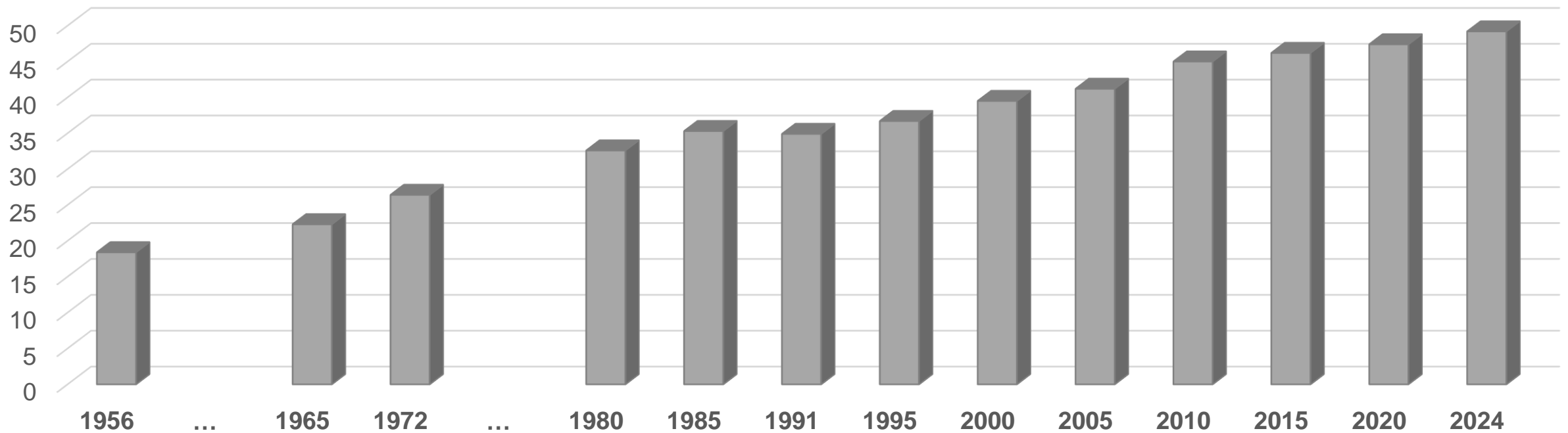


Quelle: BT-Drs, 18/8855, BAG Wohnungslosigkeit 2020, Verbändebündnis Wohnen 2023

FEHLALLOKATION

- Lock-in-Effekte (Marktentwicklung)
- nicht genutzter Wohnraum (Auszug von HH-Mitgliedern)
- fehlgenutzter Wohnraum (Dauer-Homeoffice)
- fehlende Ausweichräume

WOHNFLÄCHE / KOPF



Quelle: Statistisches Bundesamt

5. ... MEHR KOMPLEXITÄT

- Wohnen und technische Infrastruktur
- Wohnen und Verkehr
- Wohnen und soziale Infrastruktur
- Wohnen und Umwelt / Klima

6. WAS STÄDTE TUN (KÖNNEN)

- Mietmarktinstrumente, Ordnungspolitik
- Planungsinstrumente
- Bodenpolitische Instrumente
- Governance-Instrumente

MIETMARKT, ORDNUNGSPOL.

Instrument	aaaaber
allgemeines Mietrecht	Sache des Bundes (BGB)
Qualifizierter Mietspiegel	beschränkter Einfluss
Mietpreisbremse	Sache des Landes (VO), Zugang?
Kappungsgrenze	Sache des Landes (VO), Zugang?
Erwerb von Belegungsrechten	Haushaltslage?
Konzeptvergabe öffentlicher Flächen	vorhanden? nutzbar?
Geschäftspolitik Komm. Wohnungsunternehmen	vorhanden? möglich?
„task force“ Wohnraumzweckentfremdung	Verwaltungskapazitäten vorhanden?
„task force“ Mietwucher / Mietüberhöhung	Verwaltungskapazitäten vorhanden?
„Problem- / Schrottimmobilien“	Verwaltungskapazitäten vorhanden?

PLANUNG

Instrument	aaaaaber
Städtebaulicher Vertrag	nur für Neubau/Erweiterung
Milieuschutz- / Erhaltungssatzung	sinnvolle Abgrenzung möglich?
Bedarfsprognose Sozialwohnungen	sinnvoll? möglich?
Innenentwicklung vs. Außenentwicklung	Flächen vorhanden?
Nachverdichtung	Potential vorhanden? nutzbar?
Konversionsflächen	vorhanden? nutzbar?

BODENPOLITIK

Instrument	aaaaaber
Bodenaktivierung	Liegenschaften vorhanden?
Bodenbevorratung / Liegenschaftspolitik	Liegenschaften vorhanden?
Soziale Bodennutzung	Liegenschaften vorhanden?
Erbbaurechte	Liegenschaften vorhanden? Haushalt?
Kooperative Baulandentwicklung	Liegenschaften vorhanden?

GOVERNANCE

Instrument	aaaaaber
Wohnungspolitisches Konzept	Papier ist geduldig
Lokales Bündnis für Wohnen	gesellschaftliche Mobilisierung notwendig
Wohnungstausch	Potential? Anreize?
Wohnraummobilisierung	Potential? Anreiz für Eigentümer?

7. FAZIT

Die Lage ist dramatisch.

Wir brauchen

- öffentliche Investitionen in den Wohnungsbau (insb. in den günstigen Segmenten)
- stärkere Regulierung und Durchsetzung der Regeln
- politisch und räumlich abgestimmte Konzepte und Strategien (horizontal)
- Kooperation der politischen Ebenen (vertikal)

Wir können es uns nicht leisten, nochmal zwanzig Jahre zu schlafen.

Wohnen im Umbruch. Ein Zuhause für Alle!



Ausstellung im Marburger Rathaus
30. März bis 10. April 2026

Fachvortrag am 7.04.2026 - 16 bis 18 Uhr im Historischen Rathaussaal

- Grußworte von Kirsten Dinnebier, Stadträtin
- Vortrag von Dr. Petra Engel, Fachdienst Altenplanung und Rose Michelsen, Stadtplanerin

„Wohnen in der zweiten Lebenshälfte Neu denken“

Vorgestellt werden alternsgerechte Wohnformen, die soziale Kontakte und das Miteinander fördern, gerade auch in weniger bekannten Wohnformen – stets mit Fokus auf Marburg und Umgebung, sowohl Generationen übergreifend als auch ausschließlich für Ältere. Neben Barrierefreiheit und Möglichkeiten gegenseitiger Unterstützung im Alltag können auch weitere Aspekte und Finanzierungsfragen angesprochen werden. Erfahren Sie praxisnah, welche Wohnmodelle es gibt und wie man langfristig einen möglichen Umzug sinnvoll vorbereitet und gestaltet.

Fachvortrag am 9.04.2026 - 16 bis 18 Uhr im Historischen Rathaussaal

- Grußworte von Kirsten Dinnebier, Stadträtin
- Vortrag, Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz

„Marburg: Wohnraumschaffung für unterschiedliche Zielgruppen“

Der Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz wird in einem Vortrag vorstellen, was die Universitätsstadt Marburg zur Wohnraumschaffung für unterschiedliche Zielgruppen unternimmt und welche strategischen Überlegungen und Planungen bestehen, um das Ziel weiter zu erreichen.

Ausstellungsinformationen: <https://www.fes.de/veranstaltungen/veranstaltungsdetail/288840>



MARBURG
Die Universitätsstadt

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**

www.marburg.de/sozialplanung

www.marburg.de/WohnenimUmbruch



MARBURG
Die Universitätsstadt