

Sozialwohnungsbestand und Sozialwohnungssuchende Haushalte in Marburg

Sozialwohnungen sind finanziell geförderte Wohnungen für Menschen, die ihren Wohnbedarf auf dem freien Wohnungsmarkt nicht decken können. Nur Wohnberechtigte sollen in diesen Wohnungen wohnen. Durch das Wohnungsbindungsgesetz wird u.a. die Zweckbestimmung der Sozialwohnungen sichergestellt. In dem Gesetz ist auch die höchstzulässige Miete, die sogenannte „Kostenmiete“ bestimmt: „Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist.“¹

Der Wohnungssuchende weist den persönlichen Bedarf mit dem sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) nach. So wird sichergestellt, dass eine belegungsgebundene Wohnung nur denjenigen Wohnungssuchenden zugutekommt, für die sie mit Steuermitteln subventioniert wurde. Bei deutlicher Einkommensverbesserung besteht die Verpflichtung, eine Fehlbelegungsabgabe zu leisten (Ausgleichszahlung für Sozialwohnungen).

Der Wohnberechtigungsschein beinhaltet eine angemessene Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse (z.B. Menschen mit Behinderungen) und ist in Hessen ein Jahr lang gültig. Im städtischen Fachdienst Wohnungswesen werden die Wohnberechtigungsscheine für eine Sozialwohnung ausgestellt und die Anfragen statistisch erfasst. Aktuell gibt es 2.531 Sozialwohnungen in Marburg.

Sozialwohnungsbestand am 01.01.2020

Tabelle 1: Sozialwohnungsbestand am 01.01.2020 in Marburg²

Art der Wohnung	Anzahl
Einfamilienhaus	20
Modernisierungsdarlehen nach § 88d	52
Mietwohnungen nach § 88d* ³	99
Mietwohnungen	2.208
sonstige sozialgeförderte Wohnungen	152
Gesamtzahl der Sozialwohnungen	2.531

¹ WoBindG https://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/__8.html [stand: 20.01.2020] WoBindG

² Statistik des Fachbereiches Arbeit, Soziales und Wohnen der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst Wohnungswesen; Darstellung: Sozialplanung

³ Vereinbarte Förderung: nach § 88d II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) gelten höhere Einkommensgrenzen. Der Vermieter kann eine höhere Eingangsmiete nehmen. Die Dauer der Förderung beträgt 20 Jahre.

Sozialwohnungssuchende Haushalte in Marburg

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Haushalte, die zum angegebenen Zeitpunkt eine Sozialwohnung in Marburg gesucht haben, nicht auf Einzelpersonen.

Tabelle 2: Sozialwohnungssuchende Haushalte in Marburg⁴

	2015	2016	2017	2018	2019
Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte	961	935	880	862	942⁵
von der Gesamtzahl entfielen auf: (Mehrfachnennungen möglich)					
Schwerbehinderte	130	116	77	114	141
Ältere Menschen	108	90	82	93	142
Kinderreiche Familien	45	53	88	65	57
Junge Ehepaare	48	52	52	43	39
Alleinerziehende	124	112	115	101	112
Ausländische Bürger*innen	140	162	311	257	284
Bezieher von Transferleistungen (insb. ALG II, Grundsicherung, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII)	540	521	600	527	526
Sonstige Wohnungssuchende	460	438	468	405	484
von der Gesamtzahl entfielen auf:					
Wohnungsnotstandsfälle	120	108	168	92	61
Wohnungssuchende, die bisher ohne eigene Wohnung sind ⁶	90	86	111	94	61

⁴ Statistik des Fachbereiches Arbeit, Soziales und Wohnen der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst Wohnungswesen, Stichtag ist jeweils der 1.11. eines Jahres, Erfassung gemäß Erlass, Darstellung: Sozialplanung

⁵ In 2019 wurden mehrere Gemeinschaftsunterkünfte für geflüchtete Menschen aufgelöst. Zudem entwickelt sich ein Trend, dass ältere Menschen, die bisher im Umkreis gewohnt haben, in die Kernstadt ziehen möchten (siehe Anstieg bei den Angaben „Ältere Menschen“ zum Vorjahr).

⁶ siehe Tabelle 3: Wohnungssuchende Haushalte, die bisher ohne eigene Wohnung sind

Die Gesamtzahl der Sozialwohnungssuchenden Haushalte ist in den Jahren 2015 bis 2018 zunächst deutlich gesunken. Der angezeigte Bedarf ist nach der Fertigstellung zahlreicher Sozialwohnungen in Marburg zeitweise zurückgegangen. In 2019 gab es dann einen Anstieg der Anfragen beim Fachdienst Wohnungswesen. Einer der Gründe für diese Entwicklung ist die Auflösung von mehreren Gemeinschaftsunterkünften in diesem Jahr. Es kam zu einem Anstieg der Zahl von Wohnungssuchenden mit einem Fluchthintergrund und nichtdeutscher Staatsangehörigkeit.

Weitere Gründe für die gestiegene Nachfrage sind die öffentlich angekündigten Sozialwohnungsneubauten und zudem die Beliebtheit der Stadt Marburg. Insbesondere die GeWoBau plant und realisiert Sozialwohnungsneubauten an mehreren Standorten. Hier gab es konkrete Nachfragen zu den neuen Wohnungen.

Zahlreiche Menschen und hier im Besonderen die Älteren, die bisher im Umkreis gewohnt haben, möchten nach Marburg ziehen. Der Umzugswunsch bezieht sich in erster Linie auf die Kernstadt und eine Nutzung der städtischen Infrastruktur.

Wohnungssuchende Haushalte, die bisher ohne eigene Wohnung sind

Die Zahl der Wohnungssuchenden Haushalte, die bisher ohne eigene Wohnung sind, ist seit 2017 rückläufig.

Tabelle 3: Wohnungssuchende Haushalte, die bisher ohne eigene Wohnung sind⁷

	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungssuchende, die bisher ohne eigene Wohnung sind	90	86	111	94	61
davon					
im Untermietverhältnis	12	11	16	12	3
ohne Untermietverhältnis (z.B. junge Menschen in elterlicher Wohnung oder bei Verwandten)	60	52	49	48	29
Sonstige Fälle in einer vorübergehenden Unterbringung (z.B. Unterkünfte für Obdachlose)	28	23	46	34	29

⁷ Statistik des Fachbereiches Arbeit, Soziales und Wohnen der Universitätsstadt Marburg, Fachdienst Wohnungswesen, Stichtag ist jeweils der 1.11., Erfassung gemäß Erlass, Darstellung: Sozialplanung