

Herausgeberinnen:

Michaela Paal
Simone Strambach

Heft 10

Christian BANGE

**Verdrängungsprozesse in der
Marburger Oberstadt?**

Entwicklungstendenzen eines
innerstädtischen Wohnquartiers



Zitat: BANGE, Christian (2016): Verdrängungsprozesse in der Marburger Oberstadt? Entwicklungstendenzen eines innerstädtischen Wohnquartiers. – In: GEOFOCUS Heft 10.

Online-Version: www.uni-marburg.de/FB19/personal/professoren/paal/geofocus

www.uni-marburg.de/FB19/personal/professoren/strambach/geofocus

Suchbegriffe: Marburg, Oberstadt, Verdrängung, innerstädtisches Wohnquartier

Abstract: This study focusses on current developments of the inner-city district “Oberstadt” of the university town of Marburg. It will investigate whether in the “Oberstadt” displacement processes are identified and which factors promote or prevent displacement. The aim of the study is to show the municipalities’ prospects for future development. The research questions were processed using expert interviews. In order to include the retail and gastronomy maps were developed. The results of the research show, that there are clear indications of displacement of residents. The percentage of families and long-established residents decreases, while the percentage of students increases. Reason for this is on the one hand that the districts quality of life eases and on the other hand that the homeowners prefer to rent to students. Other reasons are ending rent controls and rising rental prices. The developments are challenges for the urban planning that need to be treated with existing as well as with new measures.

Herausgeberinnen:

Michaela Paal (Stadtgeographie; Raumordnung und –planung)

Simone Strambach (Geographie der Dienstleistung, Innovation und Kommunikation)

beide: FB 19 Geographie der Philipps-Universität Marburg

ISSN 1865-6811

(erscheint unregelmäßig)

© GEOFOCUS Marburg 2009. All rights reserved

Verdrängungsprozesse in der Marburger Oberstadt?

Entwicklungstendenzen eines innerstädtischen Wohnquartiers

Christian BANGE

„Spiel nicht mit den Schmuttelkindern,
sing' nicht ihre Lieder.
Geh doch in die Oberstadt,
mach's wie deine Brüder (...).“
(DEGENHARDT 1986, S. 15)

1. Einleitung

Bereits 1965 stellte das gesellschaftskritische Lied „Spiel nicht mit den Schmuttelkindern“ von Franz Josef Degenhardt, aus dem diese Strophe stammt, die Oberstadt Marburgs als ein wohlhabendes Wohngebiet dar. Außerdem kritisierte Degenhardt damit die soziale Ungleichheit und die räumliche Diversifizierung der Stadt in Arm und Reich. Die Wissenschaft spricht angesichts solcher räumlichen Sortierungsprozesse von Segregation, die auch mit Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen einhergehen kann.

Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungsfristen aus der Altstadtsanierung, die in der Marburger Oberstadt in den 1970er und 1980er Jahren erfolgreich durchgeführt wurde, hat sich die Stadt Marburg gemeinsam mit dem Fachbereich Geographie der Philipps-Universität Marburg der Themen „Segregation und Gentrifizierung“ angenommen. Schließlich wäre zu erwarten gewesen, daß im Zuge der Sanierung verfallender Bausubstanz die Verdrängung ursprünglich in der Oberstadt wohnhafter Bevölkerungsgruppen durch zahlungskräftigeres Publikum stattgefunden hat.

2010 kam aus der deutschen Immobilienbranche die Aussage, dass gentrification in jeder Stadt mit einem deutlichen Mietpreisgefälle möglich sei. Die stark variierenden Marburger Mietpreise und der angespannte Wohnungsmarkt in der Universitätsstadt werden in den letzten Jahren immer häufiger thematisiert. Daher stellt sich die Frage, ob die Marburger Oberstadt, die mit ihrem attraktiven Altbaubestand einen interessanten Wohnstandort darstellt, von bausozialer Aufwertung und Auswechslung der Wohnbevölkerung tatsächlich betroffen war und ist.

2. Forschungsdesign

Über Verdrängungsprozesse in der Marburger Oberstadt ist wenig bekannt bzw. empirisch belegt. Aufgrund des Mangels an offiziellen statistischen Daten im Rahmen von Gesamterhebungen bietet sich an, dieser Lücke mit qualitativer Forschung in Form von halbstandardisierten Experteninterviews zu begegnen (vgl. LAMNEK 2005, S. 92). Im Wesentlichen besteht das Forschungsdesign dieser Arbeit daher aus Experteninterviews und Beobachtungen. Ergänzt werden diese Erkenntnisse durch eine vergleichende Einzelhandelskartierung und die Auswertung von Bevölkerungszahlen und Sekundärstatistiken.

Am Beginn stand die Auswahl der Interviewpartner. Im Rahmen eines „brainstormings“ wurden Themenfelder zusammengestellt, die in Bezug auf Verdrängungsprozesse relevant erschienen. Im Wesentlichen sind dies der Wohnungsmarkt, die Soziologie, Politik, Stadtplanung, der Mietimmobilienmarkt, der Einzelhandel, die Altstadtsanierung, der Denkmalschutz, die Architektur, Stadtkultur und Lebensstile. Im Anschluss daran wurde recherchiert, ob es zu den genannten Bereichen passende Vereine, Initiativen, Privatpersonen oder kommunale Ansprechpartner gibt, die einen Bezug zum Untersuchungsgebiet haben.

Die in Frage kommenden Interviewpartner wurden im Folgenden zunächst per E-Mail kontaktiert. Um den Rücklauf zu erhöhen, wurde für jeden potentiellen Interviewpartner ein eigens für ihn formulierter

Text entwickelt, um Interesse zu wecken und Vertrauen zu gewinnen. Bei ausbleibender Antwort folgte ca. eine Woche später eine telefonische Nachfrage. Bei eher skeptischen oder zurückhaltenden Gesprächsverläufen wurde auch die Möglichkeit einer schriftlichen Korrespondenz anstatt eines Interviews angeboten. Bei den Zusagen für die Interviews wurden zeitnahe Termine vereinbart. Danach folgte die Durchführung der Interviews, an deren Ende als letzte Frage noch nach weiteren potentiellen Interviewpartnern gefragt wurde.

Allen Informanten wurden zunächst dieselben Fragen gestellt und zusätzlich je nach Fachrichtung durch spezifische Schwerpunkte ergänzt. Um den Interviewverlauf übersichtlich zu gestalten, wurden die Fragen in die drei Themenblöcke „bauliche Aufwertung/Abwertung“, „soziale Aufwertung/Abwertung“ und „funktionale Aufwertung/Abwertung“ aufgeteilt. Die Interviews wurden auf Band aufgenommen, transkribiert und analysiert. Die Interviewdauer variierte je nach Ausführlichkeit der Beantwortung und der Anzahl, der bei dem Interview beteiligten Personen (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Interviewübersicht (eigene Darstellung)

Interviewübersicht	
Interview 1: Bürgerinitiative "Wohnen und Lebensqualität Oberstadt"	Datum: 26.05.2015
Interview 2: Werbekreis Oberstadt Marburg	Datum: 01.06.2015
Interview 3: Sanierungsbüro GeWoBau Marburg	Datum: 10.06.2015
Interview 4: Untere Denkmalschutzbehörde Marburg	Datum: 11.06.2015
Interview 5: Oberstadtgemeinde Marburg e.V.	Datum: 17.06.2015
Interview 6: Stadtmarketing Marburg e.V.	Datum: 24.06.2015
Interview 7: Sudhaus Marburg	Datum: 24.06.2015
Schriftliche Korrespondenz 1: ehemaliger Bewohner des Hirschberg 12	Datum: 29.06.2015
Schriftliches Interview 1: aktuelle Bewohnerin des Hirschberg 12	Datum: 20.07.2015

Als weitere qualitative Methode wurde die verdeckte, nicht teilnehmende, unsystematische Fremdbeobachtung angewendet. Das bedeutet, dass die Personen im Untersuchungsgebiet nicht über die Beobachtung informiert werden, keine direkte Interaktion zum beobachteten Geschehen stattfindet und die Beobachtung nicht standardisiert, sondern spontan durchgeführt wird. Der Forscher beobachtet nicht sich selbst, sondern andere Menschen und wertet die kurzen Memos später aus (vgl. FLICK 2011, S. 282-283). Zudem wurden interessante Aspekte außerdem auch auf Fotos festgehalten.

Um auch die Veränderungen des Einzelhandels bzw. eine Auf- oder Abwertung des Angebotes festzustellen, fanden in Ergänzung zu den Experteninterviews eine Kartierung der Erdgeschoßnutzung in der Barfüßerstraße als einer der Haupteinkaufsstraßen der Marburger Oberstadt sowie eine Rekonstruktion der dortigen Branchenvielfalt aus dem Jahr 1979 mithilfe eines Adressbuches statt.

3. Faktoren der Segregation und Verdrängung - empirische Befunde

3.1 Zur Charakteristik der Oberstadt

Da die Grenzen der Oberstadt statistisch nicht erfasst sind, bezieht sich das Untersuchungsgebiet auf den statistischen Bezirk „Altstadt“. Dieser besteht im Wesentlichen „aus der Oberstadt und dem Gebiet zwischen Ketzerbach und Elisabethkirche“. (MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2009, S. 14). Die Begriffe Altstadt und Oberstadt sollen im Folgenden synonym verwendet werden.

Die Marburger Oberstadt, von den Bombenangriffen während des Zweiten Weltkrieges verschont geblieben, wird durch eine Vielzahl von historischen Gebäuden, zumeist Fachwerkhäuser aus unterschiedlichen Jahrhunderten charakterisiert und hat daher das Image einer mittelalterlichen Stadt (vgl. UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG o. J. a, S. 1). Zugleich ist die Oberstadt ungeachtet der durch die Gebäudestrukturen vorgegebenen kleinen Ladenflächen einer der wichtigsten Einzelhandelsstandorte Marburgs (vgl. CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH 2009, S. 48). Besonders ausgeprägt ist die Kneipenlandschaft. Die vielen Gaststätten und Restaurants haben sich auf das studentische Klientel und die Touristen spezialisiert. Zwei Oberstadtaufzüge erleichtern es den Besuchern und Anwohnern, die Höhenunterschiede zu bewältigen. In der Unterstadt, in der Nähe der Aufzüge befindet sich der Rudolphsplatz, von wo aus fast alle Buslinien abfahren. Außerdem bedient eine Buslinie den Marktplatz in der Oberstadt und das Landgrafenschloss (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2009, S. 13-14). Viele der universitären Fachbereiche liegen in der Innenstadt, in der Nähe der Oberstadt. In Zukunft werden sich die Geistes- und Sozialwissenschaften und die neue Zentralbibliothek am Campus Firmani konzentrieren, welcher am Fuße der Oberstadt errichtet wird (vgl. STRAMBACH ET AL 2011, S. 1). Insofern ist die Oberstadt ein hervorragender Wohnstandort, vor allem für Studierende.

Besonders prägend für das heutige bauliche Erscheinungsbild der Oberstadt ist die Altstadtsanierung aus den 1970er und 1980er Jahren. Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Sanierungsgebiete, die Nordwestliche Oberstadt inkl. Weidenhausen (1972) und die Nördliche Altstadt (1985) festgelegt (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2005, o. S.) und konkrete Ziele aufgestellt, um unter Beibehaltung des historischen Erscheinungsbildes größtmöglichen Erfolg zu erreichen. Auch die Nutzung der Gebäude sollte in ihrer damaligen Form beibehalten bleiben. Das bedeutete, dass die unteren Etagen für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorbehalten bleiben und die oberen Etagen für Wohnraum zur Verfügung stehen sollten. Geplant waren zudem Wohnungen verschiedener Preisklassen und eine ausgewogene soziale Durchmischung. Aus verkehrlicher Sicht standen die Befreiung der Oberstadt vom PKW-Verkehr und die Schaffung von Parkraum am Rande der Oberstadt im Vordergrund. Weitere Ziele waren das Eindämmen des Anlieferverkehrs und die Einrichtung eines Kleinbussystems.

Besonders entscheidend sollte sein, die Anzahl der von der Sanierung negativ betroffenen Personen möglichst gering zu halten und niemanden durch die Sanierung in seiner Existenz zu bedrohen. Die Bewohner der Oberstadt nicht zu verdrängen, galt als zentrales Anliegen (MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 1978, o. S.). Die als Problemgruppen bezeichneten Studierenden und Senioren sollten deshalb durch Beibehalten von preiswertem Wohnraum in der Oberstadt vor Verdrängung geschützt, aber gleichzeitig auch einkommensstarke Personen angesiedelt werden. Geplant war außerdem, die Oberstadt für Familien durch „entsprechenden Wohnungsbau und Schaffung von Spielplätzen und Kindergärten“ attraktiver zu gestalten (ebda., o. S.). Weiters gehörte zur Zielsetzung, dass die Arbeitsplätze und Arbeitsbedingungen qualitativ verbessert und die kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geschützt werden sollten.

Während das Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt bis heute Bestand hat, wurde für das Sanierungsgebiet Nordwestliche Oberstadt (und Weidenhausen) 2007 die Aufhebung beschlossen (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2007, o. S.). Insgesamt gilt die Altstadtsanierung als gelungen, was zum einen durch Auszeichnungen von Bundeswettbewerben und zum anderen auch durch Aussagen in den Interviews deutlich wird. 1978 gewann Marburg im Bundeswettbewerb „Stadtgestalt und Denkmalschutz im Städtebau“ die Silbermedaille. (vgl. BUNDESMINISTER FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU 1981, S. 143). 1984 folgte die Goldmedaille im Bundeswettbewerb „Bauen und Wohnen in alter Umgebung“ (vgl. BECKER 1984, S. 16).

Zudem bestätigen Zitate aus den Interviews den Erfolg der baulichen Aufwertung: *„Es ist beispielhaft. Es kommen heute noch Gruppen aus Japan und anderen Ländern, um sich anzuschauen, wie wir das hier in Marburg gemacht haben.“* (Interview 6). *„Das war für die Oberstadt sehr gut, vor allem weil es auch keine Flächensanierung war, sondern eine Einzelobjektsanierung.“* (Interview 1). Die Altstadtsanierung hat dazu geführt, dass die Wohnqualität in der Oberstadt zunächst enorm gestiegen ist. Dementsprechend wurde es auch attraktiv, in dieses Viertel zu ziehen: *„Ich wollte da immer schon hinziehen. Ich wollte in einem alten Stadtviertel wohnen.“* (Interview 1). Deutlich wird in den Interviews außerdem, dass eine weitere bauliche Aufwertung der Oberstadt gewünscht wird. Das belegen Zitate wie: *„Man sieht an manchen Ecken schon, dass das Fachwerk nicht mehr in Ordnung ist. Insofern wäre es schön, (...) dass da weiter dran gearbeitet würde.“* (Interview 1). So kommt es durchaus sogar vor, dass der Wunsch nach einer Verpflichtung zur Sanierung geäußert wird: *„Wäre auch schön, wenn die Besitzer mal verpflichtet wären, was zu tun. (...) Es gibt auch einzelne Häuser, die überhaupt nicht saniert worden sind und die in ziemlich desolatem Zustand sind.“* (Interview 2). Rechtlich wird sich die Sanierungspflicht jedoch nicht durchsetzen lassen.

3.2 Die Bevölkerungsentwicklung

Es ist bereits angeklungen, dass sich für bestimmte Bevölkerungsgruppen Nachteile in der Oberstadt ergeben. Doch wie setzt sich die Bevölkerungsstruktur in der Marburger Oberstadt überhaupt zusammen? Betrachtet man die Bevölkerungszahlen der Oberstadt mithilfe einer Bevölkerungspyramide (Abb., 2), fällt sofort auf, dass die Anzahl der jungen Einwohner extrem groß ist. Besonders die Altersklassen der 21-25jährigen und der 26-30jährigen sind sehr ausgeprägt. Hier kann man davon ausgehen, dass fast alle Personen dieser Gruppe Studierende sind. Ein Blick auf die Bevölkerungspyramide der Gesamtstadt zeigt, dass auch hier die Anzahl der jungen Einwohner sehr hoch ist. Dafür sind aber die anderen Altersgruppen im Verhältnis nicht ganz so schwach vertreten. (Abb. 3).

Ältere Personen

Die Altstadt ist im gesamtstädtischen Vergleich der Stadtteil mit dem geringsten Anteil von Personen über 58 Jahre (8,6% im Vergleich zu 29,2% in Cappel – Quelle: INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH 2014, S. 60). Auch durch die Interviewzitate wird dieses Phänomen verdeutlicht: *„Meine Altersgruppe – die müsste ich eigentlich alle kennen. Das sind ja so wenige. Wir sind ja ungefähr nur fünfzig.“* (Interview 1). Dass die Oberstadt nicht sehr attraktiv für ältere und möglicherweise mobilitätseingeschränkte Personen ist, hängt sicherlich auch mit der Topographie zusammen. Die Höhenunterschiede sind trotz der Oberstadtaufzüge nicht leicht zu überwinden, wenn jemand in seiner Mobilität eingeschränkt ist.

Außerdem ergeben sich Schwierigkeiten mit der Versorgung *„(...) für ältere Leute, die nicht mehr so weit laufen können. Also für so Dinge des täglichen Bedarfs gibt's nichts.“* (Interview 1). Tendenziell nimmt die Anzahl älterer Personen weiter ab, weil keine Personen mittlerer Altersklassen nachrücken und weil ältere Anwohner die Oberstadt verlassen: *„Doch, doch es ist schon eher so, dass ältere Familien wegziehen und dass dann Vermietung an jüngere Leute passiert.“* (Interview 2). Prominente Beispiele sind Politikerfamilien von der SPD und der CDU: *„Na ja viele sind schon weg. (...) Wie ich eben sagte, die beiden aktuellen Oberbürgermeisterkandidaten (...). [Das sind] uralte Oberstädterfamilien gewesen.“* (Interview 5). Bei diesen konkreten Fällen sind die genauen Motive des Umzugs nicht bekannt – ob die abnehmende Attraktivität der Oberstadt dazu geführt hat kann nur vermutet werden. Der Zusammenhang wird in folgendem Zitat deutlich: *„Probleme sind natürlich...ja Müll auch, aber in erster Linie auch diese Sperrstundenaufhebung, dadurch dass die Altstadt des Nachts auch hier und da immer wieder zur Partymeile wird und das ist natürlich schon abschreckend für persistente Leute, also die schon seit Jahrzehnten hier auch wohnen (...).“* (Interview 4).

Abb. 2: Altersstruktur des statistischen Bezirks Altstadt 2013 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2013b)

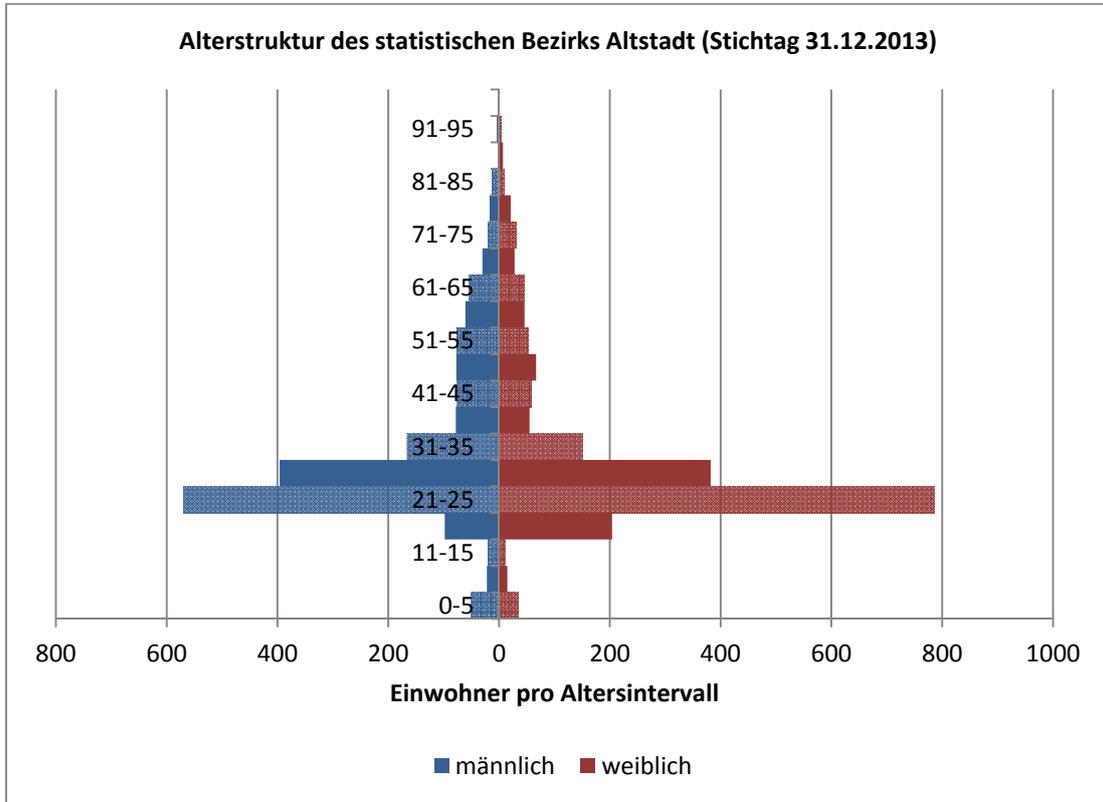
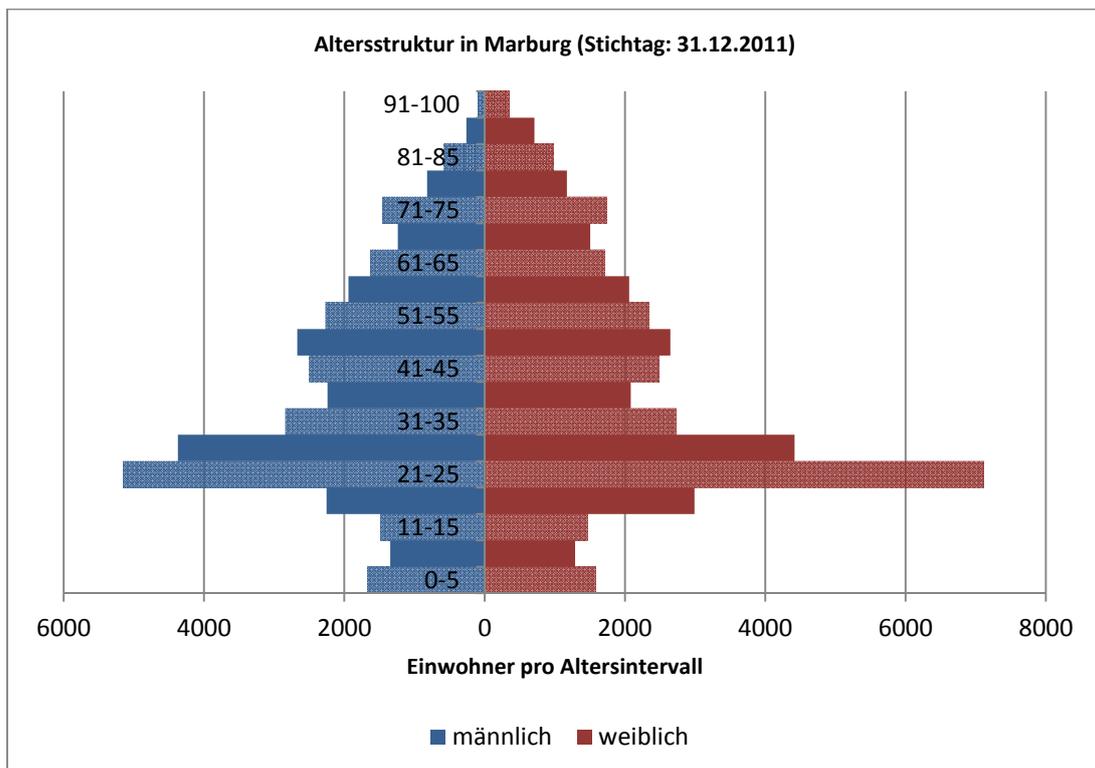


Abb. 3: Altersstruktur der Gesamtstadt Marburg 2011 (Eigene Darstellung, Datengrundlage: MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2013a, S. 28)



Einkommensstarke Bevölkerungsgruppen

Will man die Frage beantworten, inwieweit Ersetzungsprozesse in der Oberstadt auftreten, muss man die Gruppe der Einkommensstarken näher betrachten. In der Theorie werden einkommensstarke Einwohner als potentielle Gentrifier beschrieben, die der Aufwertung eines Stadtteils positiv gegenüber stehen und bereit sind, hohe Mieten zu zahlen (vgl. ALISCH & DANGSCHAT 1996, S. 106-107). Dadurch kommt es zu Verdrängungsprozessen von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen durch die Gentrifier. Trifft dies auch für die Marburger Oberstadt zu? Ziehen betuchte Personen in die Oberstadt, oder gibt es dort bereits eine Konzentration dieser Personengruppe?

Diese Annahme bestätigt sich nicht. Die Dynamik ist eher entgegengesetzt, wie auch das folgende Zitat untermauert: „(...) im Moment ist es die Bewegung in die andere Richtung. Die Studierenden kommen jetzt erstmal da rein.“ (Interview 1).

Studierende kann man in der Regel nicht als einkommensstark charakterisieren. Ein Grund dafür, warum kaum Vielverdiener in die Oberstadt ziehen, ist der Wohnungsmarkt: „Einkommensstarke werden sich in dem Sinne nicht in der Oberstadt niederlassen (...) in Ermangelung von Umrissen bzw. Flächen, die es so zu mieten gibt.“ (Interview 4). Trotzdem gibt es Hinweise darauf, dass auch Gutverdienende in der Oberstadt wohnen: „Hier gibt es auch, das darf man nicht vergessen, viele Professoren und Ärzte und so weiter, ... wohnen hier in der Peripherie der Oberstadt mit wunderschönen Häusern.“ (Interview 6). Zitate wie „Ja, Professoren wohnen noch ein paar da oben. (...) Die sind nicht alle weggezogen.“ (Interview 5) und „[Es] sind meistens Hochschullehrer, die sich beschweren.“ (Interview 2) weisen aber darauf hin, dass einige Professoren bereits aus der Oberstadt abgewandert sind oder zum Umzug tendieren.

Die aktuelle Anzahl Angehöriger einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen kann nicht ermittelt werden. Zahlen findet man lediglich für die Gesamtstadt. Demnach hat sich die Anzahl der in Marburg wohnenden Dozenten von 1976 bis 2007 ungefähr halbiert (vgl. IG MARSS E.V. 2007, S. 166). Die Gründe dafür sind nicht bekannt. Generell fühlen sich Professoren nachweislich wohl in Marburg, was eine Studie aus dem Jahr 2011 erfasst. Die Befragten bewerten die Wohn- und Lebensqualität auf einer Skala von 1 bis 5 mit der Note 2,24 (gut). Wie die Professoren die Oberstadt bewerten, geht aus der Studie jedoch nicht hervor (vgl. OBERHESSISCHE PRESSE 2011, o. S.). 2007 lebten außerdem 1.901 wissenschaftliche Mitarbeiter in Marburg (vgl. IG MARSS E.V. 2007, S. 167). Aufgrund ihres Einkommens kann man sie auch als potentielle Gentrifier ansehen. Anhand der Interviews konnte jedoch widerlegt werden, dass in der Oberstadt viele gutverdienende Personen leben. Laut einer wissenschaftlichen Arbeit der Philipps-Universität Marburg ist das Südviertel der Stadtteil, in dem die meisten Mitarbeiter der Universität wohnen (vgl. STRAMBACH ET AL 2011, S. 10). Zwar gehören dazu auch die weniger einkommensstarken Mitarbeiter, aber die in der Studie gewonnenen Daten stammen zum Großteil von Mitarbeitern aus dem wissenschaftlich-künstlerischen Bereich (vgl. ebda., S. 5). Die potentiell einkommensstarken Mitarbeiter der Universität wohnen demnach verstärkt im Südviertel. Auf diese Weise konnte ausgeschlossen werden, dass Studierende in der Oberstadt möglicherweise von Einkommensstarken verdrängt werden.

Familien

Die Oberstadt bietet allein schon durch ihre Topographie keine optimalen Voraussetzungen für Familien. Mit einem Kinderwagen den Höhenunterschied zu bewältigen, entpuppt sich trotz der zwei Oberstadtaufzüge als relativ kompliziertes Unterfangen. Besonders im Bereich der Augustinergasse ist der Aufstieg sehr mühsam. Anscheinend gibt es aber auch Familien, die diese Tatsache mit Humor nehmen. So kommt es durchaus vor, dass das Treppenlaufen mit einem besetzten Kinderwagen mit den Worten „Heute schon genickt?“ quitiert wird.

Beobachtungen im Laufe der Feldbegehung ergaben, dass sich die Oberstadt kaum als kinderfreundlicher Aufenthaltsbereich präsentiert. Besonders sichtbar wird das an der Tatsache, dass es lediglich einen – von der Stadt betriebenen – Spielplatz in der Oberstadt gibt (Abb.4).

Abb. 4: Der städtische Spielplatz in der Oberstadt (eigene Aufnahme)



Positiv ist zu vermerken, dass der Spielplatz vor ungefähr einem Jahr erneuert und mit Märchenmotiven fantasievoll umgestaltet wurde (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2014, o. S.). Ein zweiter Kinderspielplatz am Hainweg wird von der Oberstadtgemeinde Marburg e.V. vor dem Vereinshaus betrieben: *„Den gibt es noch. Der ist gut frequentiert.“* (Interview 5).

Ansonsten ist die Aufenthaltsqualität in der Oberstadt für Kinder gering. Das verdeutlicht auch das folgende Zitat: *„Da sind diese Spiel- und Aufenthaltsorte Oberstadt mit den Pferden und so teilweise auch nicht kindgerecht oder ausreichend und griffig für Kinder. Die sind schön gestaltet, was sicherlich einen hohen künstlerischen Wert hat, aber den Kindern nicht zwingend entgegenkommt.“* (Interview 4).

Auch die weitere sinkende Attraktivität führt dazu, dass es – im Gegensatz zu früher – immer weniger Familien in der Oberstadt gibt: *„Es war früher gemischt, es haben auch viele Familien dort gewohnt. Aber jetzt gibt es quasi keine Kinder mehr in der Oberstadt.“* (Interview 1). *„Man hat halt nicht alle Annehmlichkeiten die ich vielleicht habe, wenn ich in der Südstadt wohne.“* (Interview 6). In den ruhigeren Straßen der Oberstadt sind noch einige Familien anzutreffen, d. h. ganz zurückgezogen haben sie sich noch nicht: *„(...) in der zweiten Reihe, hinter der Barfüßerstraße Richtung Schloss hoch zum Beispiel, das sind auch von Familien bewohnte Häuser.“* (Interview 3).

Studierende

Wie bereits dargestellt, ist der Anteil der Studierenden an der Oberstadtbevölkerung enorm groß und wird weiter steigen. Dementsprechend stark ist der dortige Wohnungsmarkt sowie das Dienstleistungsangebot durch das Studentenleben geprägt. Für die Vermieter sind Studierende gern gesehene Kunden, wie das folgende Zitat beweist: *„(...) es gibt bestimmt in dem Bereich der Vermieter Meinungen, die sagen, dass es (...) mehr Geld einbringt an Studenten zu vermieten.“* (Interview 6). Studierende bringen für die Vermieter auch noch weitere Vorteile mit: *„(...) im Moment ist einfach so die Tendenz, dass bevorzugt Leute da wohnen, die da nur kurze Zeit wohnen (...)“* (Interview 1). Durch dieses häufige Wechseln der Bewohner können die Vermieter auch häufiger die Mieten erhöhen. Auch wenn Studierende nicht zu den Einkommensstarken gehören, treten sie als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sehr präsent auf, weil sie *„einen hohen Anteil ihrer Einkünfte oder das, was sie sich erarbeiten, als Jobbing und so weiter, dann in die Miete reinstecken.“* (Interview 4). Interessant ist, dass nur die Hälfte der Marburger Studierende unabhängig vom überdurchschnittlich hohen Aufwand

für die Wohnungsmiete erwerbstätig ist und damit im bundesweiten Vergleich bei der Erwerbstätigenquote einen der hintersten Plätze einnimmt (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Erwerbstätigenquoten nach Hochschulstandort (BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG UND FORSCHUNG 2013, S. 378)

Erwerbstätigenquoten nach Hochschulstandort					
Studierende im (Vollzeit-)Erststudium, in %					
Standort ¹	Erw.-quote	Standort ¹	Erw.-quote	Standort ¹	Erw.-quote
Augsburg	78	Münster	66	Kiel	57
Köln	76	Freiburg	65	Karlsruhe	57
Wuppertal	75	Bielefeld	65	Göttingen	56
Frankfurt am Main	74	Potsdam	64	Heidelberg	56
Duisburg	72	Braunschweig	64	Osnabrück	56
Hamburg ²	71	Bremen	63	Trier	53
Bochum	70	Saarbrücken	61	Regensburg	53
Kassel	69	Hannover	61	Bonn	52
Mainz	68	Leipzig	60	Rostock	51
Darmstadt	68	Tübingen	59	Marburg	50
München	68	Gießen	59	Magdeburg	50
Siegen	68	Würzburg	59	Halle	47
Berlin	68	Aachen	58	Jena	45
Stuttgart	67	Düsseldorf	58	Dresden	45

DSW/HIS-HF 20. Sozialerhebung

¹ Nur Hochschulstandorte mit mindestens 100 Fällen in der Stichprobe.
² Ohne Universität Hamburg

Die hohe Fluktuation studentischer MieterInnen hat für das Stadtviertel auch Nachteile: „(...) die wohnen zwar gerne da, aber haben keine Zeit und kein Interesse.“ (Interview 1). Die Studierenden fügen sich demnach nicht vollständig in ihre Nachbarschaft ein, und die Identifikation mit dem Stadtteil fehlt. „Die Häuser stehen über die Ferien leer, und da stapelt sich das Papier vorm Haus, die Briefkästen quellen über, und im Grunde sieht jeder, dass dort (...) keiner da ist. (...) und wenn die ausziehen, dann haben die ja meistens was, das die nicht mehr brauchen, und das stellen die einfach auf die Straße, und da steht das dann.“ (Interview 1).

3.3 Der Wohnungsmarkt

Da vor allem Studierende als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in der Oberstadt auftreten, passen die Vermieter das Wohnungsangebot an. Dabei nehmen sie nicht selten eine „(...) Zerstückelung von Mietobjekten hin zu Ein-Zimmer-Apartments oder WGs (...)“ (Interview 4) vor, um – auch zur Steigerung der Mieteinnahmen - mehr Mieter pro Gebäude unterbringen zu können. Auf diese Weise reduziert sich das Wohnraumangebot für Familien. Belegbar ist das durch Zitate wie: „Dieses Haus (...) ist dann irgendwann an einen Investor verkauft worden, der aus ehemals vier Zimmern einer Familienwohnung fünf Zimmer Studentenwohnungen gemacht hat (...)“ (Interview 1).

In den Interviews wurden zum Teil konkrete Hausnummern und auch Namen der Vermieter beziehungsweise Investoren genannt. Außerdem gibt es auch Hinweise darauf, dass manche Investoren mit Tricks versuchen, den Bau von Studentenwohnungen durchzusetzen. Das geht beispielsweise aus Interviewzitate hervor: „[Der Eigentümer] hat einen Sanierungsplan vorgelegt für 8 Wohnungen für Familien. Und der Plan war so auch von der Stadt genehmigt, aber er kam mit dem Geld nicht zurecht.“

Und dann hat's wiederum der erwähnte [Investor]¹ übernommen – das ganze Projekt – und hat dann gesagt: Ja, er macht das zu den Bedingungen wie der andere auch – und hat dann 23 Kleinstwohnungen raus gemacht. Und dann ist die Stadt natürlich dagegen vorgegangen. Und dann hat er gesagt ‚Was wollt ihr denn? Ich hab doch nur acht Bäder.‘ (Interview 1). Letztendlich besteht für die Stadt Marburg das Problem, dass sie zwar Wohnungsmindestgrößen festlegen könnte, aber nicht bestimmen kann, wie viele Personen und welche Bewohnergruppen in den Wohnungen letztlich wohnen. Die Regelung der Wohnungsgrößen hat jedenfalls ‚was die Vermietung oder Belegung angeht (...) nicht zwingend einen positiven Effekt.‘ (Interview 4). Dieser Aussage muss – auch vor dem Hintergrund, dass die Vermieter nicht immer wahrheitsgemäße Angaben machen – leider Recht gegeben werden.

Durch die steigende Zahl an kleinen Wohnungen und somit der höhere Anzahl an Haushalten und Mietern steigt auch die Menge der Mülltonnen und verschärft das Problem mit dem Mülltonnenwildwuchs (vgl. Kap. 3.5). Durch die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen werden Räumlichkeiten in Wohnraum umgewandelt, die eigentlich zum Abstellen von Mülltonnen und Fahrrädern gedacht sind: ‚Es gab vorher bestimmte Auflagen: Zum Beispiel musste man Räume für Mülltrennung vorhalten. Und die sind zum Teil in Studentenwohnungen umgewandelt worden, sodass gar keine andere Möglichkeit mehr besteht, als die Mülltonnen auf der Straße stehen zu lassen.‘ (Interview 1).

Außerdem steigt die Anzahl der PKW in der Oberstadt. Man kann zwar nicht davon ausgehen, dass jeder zuziehende Studierende auch ein Auto besitzt, aber trotzdem sind immer mehr PKW zu verzeichnen, weil die Personenzahl pro Haus steigt. Das geht auch aus folgendem Zitat hervor: ‚(...) Die überall parkenden Autos. Was natürlich auch damit zu tun hat, dass überall Apartments für Studierende geschaffen werden, und viele von denen haben halt ein Auto, aber keinen Stellplatz.‘ (Interview 1). Erstaunlich ist, dass es laut der Wohnungsmarktanalyse der InWis Forschung & Beratung GmbH auch in der Oberstadt einige leerstehende Wohnungen gibt (vgl. INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH 2014, S. 92). Möglicherweise liegt es zum Teil daran, dass die Eigentümer ‚(...) auch den Bezug zur Stadt nicht haben, weil sie irgendwo – was weiß ich – in der Schweiz oder so wohnen.‘ (Interview 4). Zum Teil handelt es sich bei den betroffenen Gebäuden auch um unsanierte Häuser, wie folgendes Interviewzitat zeigt: ‚Es gibt natürlich immer mal wieder Beispiele, wie die Wettergasse 17, 19 (...). Das wird grad saniert. Das war ja 15 Jahre leerstehend, aus welchem Grund auch immer.‘ (Interview 4).

Mietpreise

Die Veränderung des Wohnraumangebotes wirkt sich auch auf die Mietpreise aus. Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der Mietpreisspannen im Vergleich zwischen 2008 und 2012 in der Altstadt. Es wird deutlich, dass der Anteil der preiswerten Wohnungen gesunken ist und der Anteil der teuren Wohnungen zugenommen hat. Mehr als die Hälfte der Wohnungen waren 2012 teurer als 9,40 € pro Quadratmeter. 2008 hingegen waren weniger als 10% der Wohnungen teurer als 9,40€ pro Quadratmeter. Zahlen für 2015 liegen nicht vor, jedoch ist davon auszugehen, dass sich die genannte Tendenz fortgeführt hat.

Selbstverständlich hat die Auswertung dieser Zahlen nur Sinn, wenn die anderen Stadtteile als Vergleich herangezogen werden. Ansonsten könnte man übersehen, dass sich die Preise möglicherweise nicht nur in der Oberstadt, sondern in der Gesamtstadt erhöht haben. Aus Platzgründen wird die Grafik mit allen anderen statistischen Bezirken hier nicht gezeigt, sondern nur die beiden Bezirke Weidenhausen und Südviertel (vgl. Abb. 7), da diese beiden Stadtviertel ebenfalls in der Innenstadt liegen.

¹ Um die Anonymität zu wahren wird hier und im Folgenden darauf verzichtet, die Namen der Investoren und Vermieter zu nennen.

Abb. 6: Entwicklung der Mietpreisspannen pro Quadratmeter in der Altstadt (INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH 2014, S. 43, verändert)

Mietpreisspannen im statistischen Bezirk Altstadt

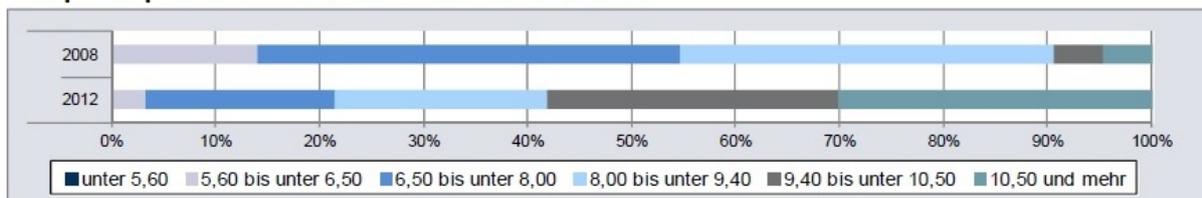
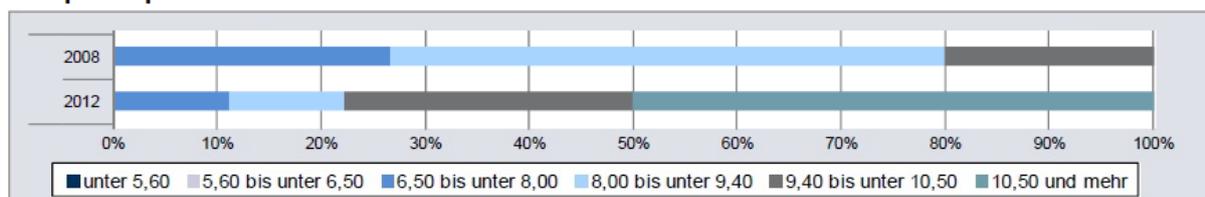
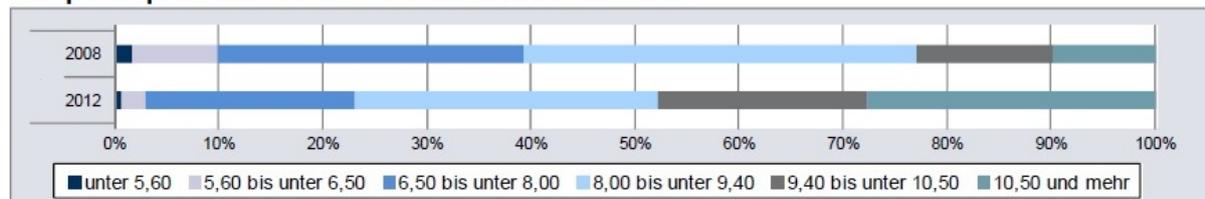


Abb. 7: Entwicklung der Mietpreisspannen in Weidenhausen und im Südviertel (INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH 2014, S. 43, verändert)

Mietpreisspannen im statistischen Bezirk Weidenhausen



Mietpreisspannen im statistischen Bezirk Südviertel



Hier zeigt sich, dass nicht nur in der Altstadt, sondern auch in anderen innenstädtischen Stadtteilen die Mietpreise steigen und der Anteil der günstigen Wohnungen schrumpft. Besonders in Weidenhausen haben sich die Mieten verteuert. Im Südviertel sind hingegen sogar noch wenige Wohnungen unter 5,60 € zu finden. Trotzdem steigen auch hier die Preise. Es lässt sich jedoch feststellen, dass die Entwicklung in der Altstadt und in Weidenhausen innerhalb der vier Jahre extremer ausfällt als im Südviertel.

Auch aus den Interviews geht hervor, dass die Mietpreise in der Altstadt deutlich gestiegen sind. Aus den Interviews stammen folgende Zitate: „Die Preise sind teilweise grenzwertig.“ (Interview 6). „(...) das sind horrenden Preise, die die Studenten zahlen müssen.“ (Interview 1). „Sie werden auf jeden Fall gestiegen sein.“ (Interview 4). „Und da sieht man schon so in den letzten Jahren, dass kleine Wohnungen so vor zehn Jahren bei acht Euro lagen und die liegen jetzt eher bei zehn Euro.“ (Interview 3). Hier zeigt sich, dass die Mietpreissteigerungen durchaus im Bewusstsein der Öffentlichkeit angelangt sind. Auch konkrete Beispiele für Mieterhöhungen konnten in den Interviews genannt werden: „Ende März 2015 wurde die Nebenkostenpauschale um 10 € erhöht.“ (Schriftliches Interview 1).

Bemerkenswert für Marburg ist, dass es keinen offiziellen Mietspiegel gibt. Seit 2015 gibt es jedoch einen Mietpreiskalkulator, mit dessen Hilfe man sich die Nettokaltmiete errechnen lassen kann. Am Thema Interessierte können gegen Gebühr diesen Mietpreiskalkulator bei der Stadt Marburg anfordern (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG o. J., o. S). Demnach bemüht sich die Stadt, mehr Mietpreistransparenz zu schaffen, wenngleich der Service des Mietpreiskalkulators kostenpflichtig ist.

In Bezug auf eine Begrenzung von Mietpreisen denkt man zuallererst an die Mietpreisbremse. Sie legt fest, dass die Miete bei Neuvermietungen nur um 10% teurer als die im Ort festgesetzte Vergleichsmiete sein darf. Da in Marburg – wie oben erwähnt – kein Mietspiegel existiert, muss man sich auf andere Vergleichsstatistiken berufen (vgl. OBERHESSISCHE PRESSE 2014, o. S.). Hier ist fraglich, inwieweit diese Daten repräsentativ und verlässlich sind. Kritisch muss außerdem gesehen werden, dass die Vermieter die Miete aufgrund des raschen Mieterwechsels und der kurzen Verweildauer sehr häufig erhöhen können (vgl. KIBLER & KERSTING 2004, S. 9).

Daraus folgt, dass die Mietpreisbremse lediglich in geringem Maße eine starke Erhöhung der Mieten verhindern kann. Außerdem gilt das Instrument nicht bei Neubauten und bei umfassenden Modernisierungen (vgl. OBERHESSISCHE PRESSE 2014, o. S.). Neubauten kann man im Hinblick auf die Oberstadt ausblenden, da eher umfassende Modernisierungen in Frage kommen. Diese müssen im Einzelfall bewertet werden. Dass Vermieter einfache Modernisierungen als Rechtfertigung nehmen, um die Miete zu erhöhen, ist jedenfalls nicht selten: *„(...) die Wohnungen wurden halt ein wenig saniert und stehen jetzt alle für einen weit höheren Mietzins auf dem Markt (...)“* (Interview 7). Ob weitreichende Sanierungen benutzt werden, um die Mietpreisbremse zu umgehen, wird sich erst in Zukunft zeigen. Letztendlich ist die Mietpreisbremse für Marburg kein präventives Instrument zur Vermeidung des Problems, sondern kommt nur zur Linderung der Symptome in Frage. Zudem ist sie zunächst einmal nur für 5 Jahre ausgelegt (vgl. OBERHESSISCHE PRESSE 2014, o. S.).

Dass die Mieten in einer Universitätsstadt wie Marburg steigen, ist nicht ungewöhnlich. Ausgelöst wird das Problem durch den angespannten Wohnungsmarkt. Die Bevölkerungszahl sinkt in Deutschland zwar allgemein, aber durch die aktuelle Tendenz, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte sich immer weiter erhöht, werden die Wohnungsmärkte noch stärker belastet. Auch in anderen Universitätsstädten wie Münster oder Freiburg sind solche Prozesse ebenso zu erkennen wie in vielen Großstädten (vgl. ZEIT ONLINE 2012, o. S.). Wissenschaftlich belegt ist außerdem, dass Studierende zur Mietsteigerung beitragen. Vor allem Erstsemester kennen den Wohnungsmarkt nicht und nehmen aufgrund dieser Unwissenheit eine teurere Wohnung in Kauf. Die Vermieter merken dann, dass ihre teuren Wohnungen durchaus am Markt platzierbar sind (vgl. ANALYSE & KONZEPTE BERATUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN, STADTENTWICKLUNG MBH 2013, o. S.). Gerade zu Semesterbeginn ist der Wohnungsmarkt extrem überlastet, und somit stellt der Einzug in eine teure Wohnung oft die letzte Möglichkeit dar, überhaupt eine Wohnung zu bekommen.

Für die Marburger Oberstadt kommt außerdem hinzu, dass das Wohnquartier aufgrund der Nähe zu vielen Universitätseinrichtungen und wegen der Freizeitinfrastruktur für Studierende sehr attraktiv ist. Ein Interviewzitat lautet beispielsweise *„[Die Oberstadt ist] für Studenten mit Sicherheit ein perfekter Wohnstandort.“* (Interview 6). Zum anderen belegen auch externe Studien die Präferenz der Studierenden, in die Kernstadt ziehen zu wollen. Laut des Marktreports CBRE ist für über 50% der Marburger Studierenden die innere Kernstadt der Wunsch-Wohnort (vgl. CBRE GMBH 2013, S. 202).

Mietpreisbindungen

Im Zuge der Altstadtsanierung wurde zur Vermeidung von Gentrifikation das Instrument der Mietpreisbindung eingesetzt. Auf diese Weise konnte gewährleistet werden, dass die Mietpreise konstant blieben und Verdrängung verhindert wurde. In der Regel liefen die Bindungsfristen fünfzehn Jahre. Es gab aber auch Ausnahmen: *„Also im sozialen Wohnungsbau, also der erste Förderweg, das sind Modelle, die laufen auch für 99 Jahre.“* (Interview 3). Es ist davon auszugehen, dass von den 15-jährigen Sozialbindungen die meisten bereits ausgelaufen sind. Einige wenige Gebäude dürften noch eine Bindungsfrist haben, was auch folgendes Zitat verdeutlicht: *„(...) ich habe selber noch bei mir zwei Studenten wohnen. Die [Bindungsfristen] gehen selber noch bis 2018.“* (Interview 1). Diese Fälle dürften jedoch die Ausnahme bilden. Auch heute noch stellt die Stadt Marburg beim geförderten sozialen

Wohnungsbau Bindungsfristen aus, die fünfzehn Jahre laufen. Dabei gelten die Preise 6,50 € pro m² bei Neubauten und 5,50 € pro m² bei Sanierungen (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2013c, o. S.). Da in der Oberstadt aus Platzgründen und wegen des Denkmalschutzes nicht neu gebaut werden kann, müsste es sich bei den potentiell vorhandenen, geförderten Gebäuden um Sanierungen handeln, für die 5,50 € pro m² gelten. Ein Blick in Abbildung 6 zeigt jedoch, dass in der Oberstadt alle Wohnungen teurer sind. Selbst die Anzahl von Wohnungen bis 6,50 € pro m² ist in den Jahren von 2008 bis 2012 stark zurückgegangen. Daraus folgt, dass offenbar viele Wohnungen nach Ablauf der Bindungsfristen in teureren Wohnraum umgewandelt werden.

Auch in den Interviews zeigt sich, dass der soziale Wohnungsbau in Marburg nicht in der Oberstadt stattfindet: *„Aber dafür gibt's wieder neue [Bindungsfristen], nur nicht in der Oberstadt. Da ist kein Platz mehr.“* (Interview 5). Letztendlich haben die Bindungsfristen die Mieterhöhungen nur verzögert, aber trotzdem ist das Instrument der Mietpreisbindung positiv zu bewerten. Deshalb ist es umso bedauerlicher, dass die Stadt Marburg es versäumt hat, auf das Auslaufen der Bindungsfristen zu reagieren. Die Konsequenzen für den Wohnungsmarkt werden an folgendem Interviewzitat deutlich: *„(...) die Häuser, die da saniert worden sind, waren in einer Sozialbindung drin. Die Sozialbindung ist ausgelaufen, und danach wurden die dann zum Teil verkauft. Und es gibt natürlich einen Bedarf für Studierende, und es ist natürlich dann attraktiv so ein Haus umzuwandeln in Kleinstwohnungen.“* (Interview 1).

Angesichts der Mietpreissteigerungen stellt sich die Frage, ob es in der Oberstadt zur Wahrnehmung von Verdrängung seitens der Bewohner kommt. Die Befragung zeichnet diesbezüglich kein eindeutiges Bild. Dementsprechend reichen die Antworten von *„Ist mir nicht bekannt, nein.“* (Interview 2). über *„Das ist eine gefühlte Geschichte.“* (Interview 6). bis hin zu *„(...) durch (...) die Renditeerwartungen der Eigentümer (...) ist das zu einer Verdrängung natürlich auch gekommen.“* (Interview 4). Aktive Impulse zur Verdrängung werden ebenso wahrgenommen (*„In dem Haus sind (...) zwei oder drei Altmietern drin und wie die erzählen kriegen die immer wieder mal Druck und Angebote doch da ausziehen.“* (Interview 1)) wie indirekte Verdrängung: *„Na ja und wenn man so will, kann man auch sagen, dass eine junge Familie aus der Stadt auszieht, weil die Verhältnisse so schlecht sind, dann ist das auch eine Art von Verdrängung.“* (Interview 1).

Auch wenn in bestimmten Fällen die Gründe für den Auszug von Familien oder Alteingesessenen nicht nachvollziehbar sind, ist belegbar, dass in der Regel Studierende in die freiwerdenden Wohnungen einziehen und kaum noch Familien, Ältere und Einkommensschwache in der Oberstadt leben. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die Handlungsfreiheit der Vermieter. Während der eine diese Handlungsfreiheit als *„gruselig“* (Interview 7) bezeichnet, beschreibt der nächste die Thematik mit den Worten: *„Ja gut, grundsätzlich sind das einfach die Marktgesetze, die da gelten.“* (Interview 3). Eine kritische Stellungnahme über einen Investor, der unter anderem Häuser in der Oberstadt gekauft hat, lautet beispielsweise: *„Sein Konzept ist es, möglichst die Häuser zu entmieten, um sie dann teurer zu vermieten.“* (Interview 7) Diese Behauptung deckt sich mit einer anderen Aussage zum selben Investor: *„Deshalb war der [Investor] wohl auch recht froh, dass ich gegangen bin und er einen neuen Mietvertrag aufsetzen konnte.“* (Schriftliche Korrespondenz 1).

Über das Vorgehen eben jenes Investors gibt es auch die Aussage: *„Also da gab es wohl eine Juristen-WG in der Deutschhausstraße, wo der [Investor] gesagt hat: ‚So, Ihr bekommt jetzt ein neues Bad, dann wird Eure Miete höher‘. Und dann haben die gesagt: ‚Nö, wir wollen gar kein neues Bad‘. Und dann ist das wohl per einstweiliger Verfügung [durchgesetzt worden]. (...) das hat der [Investor] mir erzählt. So von wegen: ‚Niemand sollte versuchen sich mit mir anzulegen.‘“* (Interview 7) Auch wenn die Deutschhausstraße nicht in das hier behandelte räumliche Untersuchungsgebiet gehört, zeigt das

Beispiel doch die Vorgangsweise von Vermieterseite. Jener Investor besitzt zudem Gebäude in der Oberstadt, und es ist möglich, dass er ein ähnliches Vorgehen auch dort durchsetzt.

Interessant ist auch die Tatsache, dass nicht nur auf dem Wohnungsmarkt Verdrängung identifiziert werden kann, sondern auch im Bereich der Gastronomie. Besonders medienwirksam war beispielsweise der Umzug der Kneipe „Sudhaus“. Als Grund für den Umzug gibt der Chef der Gaststätte an: *„Das Lokal am Hirschberg mussten wir verlassen, weil ein Großinvestor (...) 38 Häuser gekauft hat, uns fristgerecht gekündigt und vorgeschlagen hat, wir dürften das gerne weitermachen, aber nur, wenn wir die doppelte Pacht bezahlen.“* (Interview 7). Das Ausmaß und der Kontext dieser eindeutigen Verdrängung werden an folgendem Zitat mehr als deutlich: *„Ich meine, vor sechzehn Jahren fange ich in einem Laden an, der fünf Jahre leer gestanden hat und investiere viel Zeit und viele Gedanken, und dann kommt irgend so ein Mensch und sagt: ‚Ich hab scheiß viel Geld. Ich kaufe das jetzt‘ und ja...Du bist einfach raus.“* (Interview 7). Brisant ist in diesem Fall, dass die Stadt Marburg von dem Vorgang wusste und das Sudhaus als *„Kulturgut“* (Interview 7) anerkannte. Trotzdem konnte die Verdrängung des Traditionslokals nicht verhindert werden.

Auch beim Einzelhandel ist Verdrängung vorzufinden: *„Da gibt es sicherlich auch Verdrängung. Da kommt dann von Gießen einer, der da Platzhirsch ist und versucht dann, hier gegen die anderen Etablierten – vielleicht auch Filialisten – anzukämpfen.“* (Interview 4). Konkrete Beispiele von verdrängten Einzelhändlern konnten nur bedingt ermittelt werden. Einem der Interviews entstammt das Zitat: *„(...) einer, der einen Laden hatte und auch dort wohnte, war aber umgeben von studentischen WGs und hat dann aufgegeben.“* (Interview 1). In diesem Fall war der Einzelhändler somit gleichzeitig auch Bewohner. Bei den Ladengeschäften, die in letzter Zeit umgezogen sind, konnten nur Gründe ermittelt werden, die betriebsinterner oder persönlicher Natur waren: *„(...) also bei Douglas war es nicht wegen der Miete (...), sondern das ist auch von denen zum ersten Mal, dass Douglas in ein Kaufhaus gegangen ist. Die wollten das einfach ausprobieren.“* (Interview 2). *„Jack Wolfskin ist – was ich gehört habe – wegen einer persönlichen Geschichte [ausgezogen].“* (Interview 2).

Dass Wohnraum durch Ladenflächen oder Büros ersetzt wird und dadurch eine Verdrängung von Wohnbevölkerung eintreten könnte, ist in der Oberstadt nicht zu befürchten. Seit der Altstadtsanierung ist festgelegt, dass die oberen Stockwerke der Häuser für Wohnraum vorzusehen sind. Zwar kann seit einigen Jahren davon abgewichen werden, aber diese in Frage kommenden Bereiche sind genau festgelegt und somit kontrollierbar (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2005, o. S.).

3.4 Einzelhandel und Gastronomie

Die gerade beschriebene Verdrängung wirft die Frage auf, ob es bei Gastronomie und Einzelhandel auch zu einem Wandel des Angebots kommt. Um dies zu überprüfen, wurde die Erdgeschossflächen-nutzung der Läden in der Barfüßerstraße kartiert. Die Barfüßerstraße liegt im Untersuchungsgebiet und gehört zu den 1A-Lagen des Marburger Einzelhandels (vgl. CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH 2009, S. 34). Deswegen bietet sie sich an, um eine mögliche Auf- oder Abwertung des Einzelhandels und der Gastronomie repräsentativ auszuwerten.

Vergleicht man die beiden kartographischen Darstellungen (siehe Anhang 1 und 2) so fällt auf, dass sich die Erdgeschossnutzungen der Gebäude zwischen 1979 und heute nicht wesentlich unterscheiden. Zwar hat sich in vielen Fällen die Nutzung der einzelnen Gebäude verändert, aber kaum der Branchenmix. So ist beispielsweise die Anzahl der Gastronomie-Betriebe vollständig gleich geblieben. Auch die Anzahl der von Dienstleistungsbetrieben genutzten Flächen hat sich kaum verändert. Die Läden mit Sportartikeln/Fahrrädern und Foto/Kunst/Antiquitäten sind auch im Wesentlichen in gleicher Zahl vorhanden. Die Einzelhandelsbranche Bekleidung, Mode und Schuhe ist heute wie auch 1979 die am stärksten vertretene Branche.

Jedoch sind von allen verorteten Betrieben aus dem Jahr 1979 nur mehr ein Radsportladen, ein Juwelier und die Sparkasse noch an denselben Standorten ansässig. Musikinstrumente sowie Blumen/Zoobedarf sind heutzutage nicht mehr in der Barfüßerstraße zu finden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass diese Branchen in andere Teile der Oberstadt gezogen sind. Die Zahl der Läden, die in der Barfüßerstraße Lebensmittel und Genussmittel verkaufen, ist im Beobachtungszeitraum von drei auf fünf gestiegen. Außerdem sind die Branchen Kosmetik/Wellness/Drogerie und Bücher/Schreibwaren heutzutage etwas stärker vertreten.

Zum Zeitpunkt der Erhebung der aktuellen Nutzung (Stand August 2015) war lediglich ein Leerstand vorzufinden. Hier ist davon auszugehen, dass dieses Geschäft nur kurzzeitig nicht genutzt wird und dort schon bald wieder ein neuer Betrieb einzieht. Grund für diese Annahme ist, dass die Barfüßerstraße wie bereits erwähnt zu den hoch frequentierten Lagen gehört und somit sehr attraktiv für Einzelhändler ist. Mögliche Leerstände aus dem Jahre 1979 können nicht identifiziert werden, da ein leerstehendes Geschäft nicht im Adressbuch vermerkt wird. Bei einigen Gebäuden, vor allem im westlichen Bereich der Barfüßerstraße, konnte die Erdgeschossnutzung aus dem Jahr 1979 nicht ermittelt werden. Diese Gebäude wurden mit der Bezeichnung „Keine Daten“ versehen, man kann in diesen Fällen aber davon ausgehen, dass es sich bereits damals um Gebäude mit reiner Wohnnutzung handelte.

Über Beobachtungen sind Aussagen über neue Tendenzen im Warenangebot möglich, vor allem bei Läden, die Lebens- und Genussmittel verkaufen. Dabei handelt es sich um eine biologische Confiserie & Patisserie, ein Fruchtgummi & Lakritz Geschäft, einen Feinkostladen für Obst, Gemüse, Öle und Gewürze, eine Bäckerei und einen Frozen Yogurt Shop. Letzterer wirbt auch mit Partyservice und kann somit ebenfalls als Gastronomie-Betrieb angesehen werden. Jedenfalls fällt – abgesehen von der Bäckerei – auf, dass es sich um ein sehr spezielles, zeitgemäßes Angebot handelt.

Eine Neuerung ist auch bei der Elektronik-Branche auszumachen. 1979 gab es einen Laden für Elektrogeräte, bei dem auch Geräte für Küchen- und Gartenbedarf angeboten wurde (vgl. VERLAG H.E. KASPER & CO 1979, Branchenverzeichnis S. 13 und 16). Bei den beiden heute als Elektro Einzelhandel gekennzeichneten Objekten handelt es sich hingegen um Mobilfunkläden. Diese Entwicklung ist aber dem vermehrten Gebrauch von Mobiltelefonen geschuldet und hat keine spezifischen Gründe, die auf die Oberstadt zurückzuführen sind. Bei den anderen Branchen sind keine Auffälligkeiten bezüglich der Spezialisierung oder der Wertigkeit zu erkennen. Auffällig ist aber, dass viele der Läden Studierende als Zielgruppe ansprechen.

Dass immer weniger kleine Läden für Produkte des täglichen Bedarfs existieren, ist ein nicht nur auf Marburg zutreffendes Phänomen, obwohl es auch oberstadtspezifische Gründe für diesen Mangel gibt. Zum einen liegen diese in der Konkurrenz der preisgünstigeren Alternativstandorten nahe der Oberstadt: *„(...) wenn ich hundert Meter weiter einen Aldi, einen Rewe und einen Edeka habe – Ich sage mal so: Diese Geiz-ist-geil-Mentalität der Deutschen ist, was Essen betrifft, unglaublich.“* (Interview 6). Zum anderen verhindern auch die hohen Mietpreise das Ansiedeln weiterer kleiner Lebensmittelläden: *„Es wird einfach nicht funktionieren, weil das wird mit den Preisen nicht funktionieren, zur Miete hin.“* (Interview 2).

Glaubt man der Presse, dann ist die Oberstadt stark durch Leerstände geprägt (vgl. OBERHESSISCHE PRESSE 2015, o. S.). In den Interviews wurde dies jedoch relativiert: *„Viele sagen immer, wir hätten Leerstände. Das ist Blödsinn. Wenn man mal durch die Stadt geht, da sind vielleicht mal fünf Läden leer. Und das ist normale Fluktuation, wenn ich hunderte von Geschäften habe.“* (Interview 6). Auch in den anderen Interviews gab es ähnliche Aussagen. Nicht verwunderlich ist daher, dass die Mietpreise auch für den Einzelhandel sehr hoch ausfallen: *„Die Mieten sind auch teuer genug, ja.“* (Interview 2). Die Tendenz zeigt aber, dass die Preise nicht weiter steigen: *„Da ist es halt so, dass die Mietpreise nicht weiter nach oben gegangen sind. (...) Der große Boom ist weg.“* (Interview 2). Trotz der hohen

Mietpreise ist der Einzelhandel aber nicht unbedingt hochwertiger geworden: „*Ich sehe im Moment da keinen gravierenden Wandel.*“ (Interview 6). Gründe dafür werden ebenfalls in den Befragungen genannt: „*Einen Spezialitätenladen – vielleicht wünsche ich ihn mir – aber der wird sich hier nicht halten können, weil die Kaufkraft hier entsprechend nicht da ist.*“ (Interview 3).

Wie die Kartierung gezeigt hat, gibt es doch Läden mit speziellem Angebot die aber nur funktionieren, weil sie sich auf die Studierenden als Zielgruppe spezialisiert haben. Einen Wandel hin zu höherwertigen Läden und Produkten ist nicht auszumachen. Eine für die Zukunft erwartete Entwicklung ist folgende: „*(...) ich glaube, dass es nochmal einen gravierenden Wandel gibt, bedingt durch die Internetkonkurrenz. Onlineshopping und so weiter. Aber auch daran arbeiten wir im Moment in Marburg. Also es gibt so ein Pilotprojekt in Wuppertal – Wuppertal online heißt das. Das heißt [da wird versucht] einen regionalen Onlinemarkt zu etablieren. Quasi Klein-Amazon für Marburg. Dass die Leute quasi die sich keinen eigenen Onlineshop leisten können, dass man da eine Plattform schafft und dann aber einen Vorteil zu Amazon hat, weil wir können hier vor Ort Same Day Delivery darstellen.*“ (Interview 6) Interessant ist dieser Ansatz vor dem Hintergrund einer möglichen Verbesserung der Einkaufssituation für ältere, mobilitätseingeschränkte Personen, die dann wieder in der topographisch anspruchsvollen Oberstadt wohnen und sich ihren Einkauf nach Hause liefern lassen könnten. Für Lebensmittel gibt es in Deutschland vielerorts schon Lieferdienste: „*Ich glaube, da wird es Lieferkonzepte der Großen geben. Gibt es ja jetzt schon. Rewe liefert für dreißig Euro nach Hause, ohne Sonderkosten.*“ (Interview 6).

Positiv wirkt auch der „*einfache Bebauungsplan zur Steuerung der gastronomischen Betriebe.*“ (Interview 4). Dieser besteht bereits seit 1998 und legt fest, dass die Anzahl der Gaststätten nicht weiter steigt (vgl. MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG 2005, o. S.). Auf diese Weise wird Wohnraum vor Umwandlung geschützt und zum anderen eine weitere Ausdehnung der Lärmbelästigung und Steigerung des Müllaufkommens verhindert. Bezüglich der Gastronomie-Betriebsarten lässt sich außerdem ein Wandel feststellen: „*Es hat schon einen Wandel gegeben von den alteingesessenen bürgerlichen Lokalen hin Richtung Bistro-Charakter.*“ (Interview 1).

Sicherlich hängt diese Entwicklung auch mit dem Wandel der Bewohnerschaft zusammen. Da die Studierenden die dominierende Bevölkerungsgruppe sind, haben sich die Gastronomie-Betriebe auf diese Zielgruppe eingestellt. Aber auch Touristen stellen einen wichtigen Faktor dar: „*Die sind alle auf Laufkundschaft eingestellt und auch auf Touristen.*“ (Interview 1). Außerdem geht mit dem Prozess einher, dass die Gäste immer häufiger draußen sitzen. Dadurch wird die Lärmproblematik weiter verstärkt: „*Dann kam halt diese Welle mit den Außenbestuhlungen. Das Leben fand dann mehr so draußen statt, mit Vliesdecke auf dem Schoß.*“ (Interview 4). Ausgelöst wurde diese Entwicklung letztendlich durch die Auflösung der Sperrstunde, die eine Senkung der Attraktivität der Oberstadt als Wohnstandort für bestimmte Bevölkerungsgruppen zur Folge hatte.

3.5 Die Attraktivität der Oberstadt

Die Attraktivität der Oberstadt wird in den Interviews unterschiedlich bewertet. Während die Attraktivität zum einen als „*abnehmend*“ (Interview 1) bezeichnet wird, lässt sich zum anderen auch die gegenteilige Meinung finden: „*Also ich finde das Erscheinungsbild wird von den Oberstädtern beziehungsweise von den Marburgern oft schlechtgeredet.*“ (Interview 2). Im Vergleich zu anderen Städten wird die Situation der Marburger Innenstadt eher positiv bewertet: „*Wenn man in andere Städte reist, dann ist Marburg, was die Erscheinung angeht, ganz gut dabei.*“ (Interview 4). Eindeutig ist, dass die Oberstadt nicht als Szeneviertel wahrgenommen wird: „*...ein Szeneviertel, das glaube ich nicht.*“ (Interview 2). „*Das würde ich jetzt nicht sagen, dass das eine Szenekultur hier ist.*“ (Interview 4).

Ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität ist vor allem die Sauberkeit. In den Medien wird immer wieder das Problem der großen Anzahl von Mülltonnen thematisiert, da sie das Erscheinungsbild der Oberstadt stört. Häufig stehen Tonnen an dafür nicht vorgesehenen Stellen. Deswegen hat die Stadt Marburg begonnen, ein Chip-Identifikations-System einzuführen. Auf diese Weise können die Mülltonnen den Bewohnern zugeordnet und das Aufstellen zusätzlicher Tonnen verhindert werden. Das neue Chip-System ermöglicht, dass die Tonnen nun wieder zu ihrem Besitzer zurückgebracht werden, falls sie verloren gehen und in den Gassen herumstehen (vgl. DAS MARBURGER 2015, o. S.). Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese Maßnahme für Erfolg sorgt.

Problematisch gestaltet sich jedoch der Umgang mit den hauptsächlich von der Gastronomie verwendeten großen Abfalltonnen. Besonders brisant stellt sich die Situation an der Kilianskapelle dar. Während für die kleinen Mülltonnen eine vorbildliche Lösung gefunden wurde (vgl. Abbildung 8), stören an der Rückseite des Gebäudes die großen Tonnen den Anblick (vgl. Abbildung 9).

Diese Situation wird auch durch das folgende Interviewzitat bestätigt: *„Da dürfen diese Kneipen alle ihre Müllsachen da ablagern, während immer davon gesprochen wird, es sollen keine Mülltonnen im öffentlichen Raum stehen. Aber ausgerechnet an solch einem Kulturdenkmal auch noch dieser Müll. Also das muss nicht sein.“* (Interview 1).

Abb. 8: Holzkonstruktion für Mülltonnen an der Kilianskapelle (eigene Aufnahme)



Abb. 9: Gewerbemülltonnen an der Kapellenrückseite



3.6 Lärm

Ein weiteres großes Problem in der Oberstadt ist die hohe, vor allem nächtliche Lärmbelastung. Sie betrifft besonders jene Straßen, an denen sich die Gastronomie angesiedelt hat. Hier ist die Stadt ebenfalls aktiv geworden: Vom Stadtmarketing wurde eine freiwillige Selbstverpflichtung für die Wirte entworfen, die mehrere Punkte enthält, um dem Lärm vorzubeugen. Inwieweit diese Idee umgesetzt wird, bleibt abzuwarten, doch konnten bei Feldbegehungen bereits Beispiele gefunden werden, die die neuen Regelungen bereits umsetzen (Abb.10).

Einzelne Kneipen positionieren Personal vor dem Lokal, das dafür sorgt, dass sich die Besucher draußen ruhig verhalten. Kritisch ist anzumerken, dass sich die Gastronomen nur freiwillig zur Lärmprävention verpflichten. Ende des Jahres 2014 gab es bereits eine Kampagne der Stadt Marburg, bei der auf Plakaten mit Sprüchen wie „Benimm dich! Oder bleib´ zuhause, bis Mutti dich erzogen hat“ an die Vernunft der Oberstadtbesucher appelliert wurde (vgl. DAS MARBURGER 2014, o. S.). Jedoch ist fraglich, wie effektiv diese Maßnahmen sind. Das folgende Zitat verdeutlicht das Ausmaß des Problems: *„Die Gastwirte haben sich, glaube ich inzwischen dafür eingesetzt auf die Gäste einzuwirken, sie mögen sich auf dem Heimweg ruhig verhalten, wenn sie es schon nicht während den Kneipenzeiten tun.“*

Abb. 10: Initiative zur Reduzierung des nächtlichen Lärms in der Oberstadt (eigene Aufnahme)

Aber ein Angeheiterter hält das auch nur die nächsten zwanzig Meter ein." (Interview 5). Nicht nur die Kneipenbesucher in den Lokalen, sondern vor allem auch die sich auf den Straßen befindenden Nachtschwärmer sorgen dementsprechend für die störende Lärmbelästigung. Das Problem der Lärmbelastung ist in der Marburger Oberstadt deshalb so weitreichend, weil es eine große Anzahl an Gaststätten gibt. So sind beispielsweise alleine in der Barfüßerstraße sieben gastronomische Betriebe angesiedelt (vgl. Anhang 2).

3.7 Parkraum

Die Attraktivität der Oberstadt ist stark abhängig von der Parkraumverfügbarkeit, die durch die Topographie und den generellen Platzmangel in der Oberstadt bestimmt wird. Fast in jedem der Interviews wurde die Thematik des Parkraum mangels angesprochen. Die Einführung der Fußgängerzone hat sicherlich zu einer enormen Attraktivitätssteigerung für die Aufenthaltsqualität geführt. Für die Anwohner ergibt sich jedoch das Problem, dass die Stellplätze für ihre PKW teilweise weit entfernt sind. Die Konsequenz daraus verdeutlicht folgendes Zitat: *„Wenn ich einen Kilometer laufen muss, um zu meinem Auto zu kommen, ist das nicht attraktiv.“* (Interview 6).

Besonders für Familien wird die Parkraumverfügbarkeit zur Last: *„Es gibt auch Familien, die sagen: Ich ziehe in die Oberstadt, ist zwar alles schön und gut, aber ich kann ja nicht mal parken.“* (Interview 4). Das geht sogar so weit, dass Familien auch wegen fehlender Parkflächen die Oberstadt verlassen: *„Ich glaube, wir haben mit Sicherheit Familien in der Oberstadt verloren, was verschiedene Gründe hat. (...) wir haben nicht genügend Dauerparkraum für die Leute, die hier in der Oberstadt wohnen.“* (Interview 6). Es gibt zwar beispielsweise das Parkhaus am Pilgrimstein, aber ein Parkhaus allein für die Bewohner der Oberstadt gibt es nicht. Auch für den Einzelhandel stellt die Knappheit an Parkraum ein großes Problem dar. Denn viele Kunden ziehen es vor, auf der grünen Wiese, zum Beispiel im Kaufpark Wehrda, einzukaufen anstatt in der Oberstadt: *„Mit Parkplätzen ist es schwierig hier in der Innenstadt. Da fahren die lieber gleich raus, und da kriegt man auch alles.“* (Interview 1).

4. Fazit

Aus baulicher Sicht gibt die mehrfach ausgezeichnete Sanierung der Oberstadt keinen Anlass zur Kritik. Etwas differenzierter fällt das Urteil bezüglich der sozialen Auswirkungen der Sanierung aus, vor allem im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Bindungsfristen. Zwar versucht die Stadt Marburg, mit sozialer Wohnungsbauförderung die Verteuerung von Wohnraum abzufangen, es zeigt sich aber, dass dieser Lösungsansatz in der Oberstadt nicht von Erfolg gekrönt ist. De facto sind dort so gut wie keine preisgünstigen Wohnungen mehr verfügbar. Dem seinerzeitigen Ziel, Wohnungen verschiede-

ner Preisklassen anzubieten, kann heute kaum noch entsprochen werden. Damals galt es, mit preiswerten Wohnungen die Verdrängung von Alteingesessenen und Studierenden zu verhindern und einen Mix unterschiedlicher Einkommensklassen zu erreichen. Wie diese soziale Durchmischung im Detail erreicht werden sollte, stand jedoch nicht in den Zielsetzungen.

Heute ziehen ungeachtet der steigenden Mieten vermehrt Studierende in die Oberstadt. Für Familien ist die Oberstadt aufgrund fehlender Spielplätze, sinkender Wohnqualität und der Topographie nicht mehr attraktiv. Dazu kommt, dass nicht genügend Parkraum zur Verfügung steht. Mit dem Bau des Parkhauses am Pilgrimstein konnte zwar das Ziel der Parkraumschaffung erreicht werden, doch liegen diese Parkplätze häufig nicht in der Nähe der Wohnungen der Anwohner.

Ein weiteres Ziel der Altstadterneuerung war, dass kleinere Dienstleistungsbetriebe geschützt werden sollten. Dass heutzutage viele dieser kleinen Betriebe nicht mehr existieren, hat jedoch weniger mit der Sanierungstätigkeit zu tun, sondern ist ein nicht nur für Marburg bestehendes Problem. Die Ziele der Befreiung der Oberstadt vom PKW-Verkehr, die Einrichtung eines Kleinbussystems und die Beibehaltung der seinerzeitigen Nutzung der Gebäude haben in wesentlichen Aspekten bis heute Bestand.

Die Vermutung von der Existenz von Verdrängungsprozessen in der Marburger Oberstadt bestätigt sich eindeutig. Es ist nicht das zahlungskräftige Publikum, das Studierende verdrängt. Vielmehr ziehen – unterstützt durch die Angebotspolitik der Vermieter und ungeachtet der hohen Mietpreise - immer mehr Studierende in die Oberstadt. Dieses Eindringen ist mittlerweile so weit fortgeschritten, dass kaum noch Familien oder Alteingesessene in der Oberstadt wohnen bzw. dorthin ziehen. Die Oberstadt repräsentiert zudem nicht die hohe Lebensqualität, die viele einkommensstarke Mieter anziehen würde. Auch wenn durch Mietbindungsfristen im Anschluß an die Stadterneuerung Verdrängung verhindert werden konnte, so setzt diese nun mit dem Auslaufen der Bindungsfristen zeitversetzt ein. Studierende sind zwar nicht als einkommensstark einzustufen, sind aber bereit, einen Großteil des ihnen zur Verfügung stehenden Geldes in die Miete investieren. Trotzdem wertet die Bevölkerungsgruppe der Studierenden die Oberstadt nur bedingt auf. Alteingesessene und Familien ziehen an andere Standorte, und gleichzeitig steigt die Lärm- und Müllbelastung. Die Wohnqualität sinkt mithin tendenziell, obwohl der Bildungsgrad der Bewohner steigt. Zwar wohnten schon vor der Altstadtsanierung viele Studierende in der Oberstadt, doch konnten die Vermieter damals keine horrenden Mieten verlangen, wie es heute der Fall ist. Hinweise auf Luxussanierung gibt es kaum, trotzdem nehmen die Vermieter die Sanierungen der Wohnungen nicht selten als Vorwand, um die Miete zu erhöhen. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen konnte für die Oberstadt hingegen nicht empirisch nachgewiesen werden. Dieser Umstand ist damit zu erklären, dass die auf dem Wohnungsmarkt dominante Bevölkerungsgruppe der Studierenden nur eine begrenzte Zeit in Marburg bleibt und auch nicht über die Mittel für einen Wohnungskauf verfügt.

Die Dominanz der Studierenden in der Oberstadt kann man mit Begriff der Segregation beschreiben. Mittlerweile findet im Zusammenhang mit der zunehmenden Präsenz von Studierenden in Stadtvierteln auch der Begriff der „studentification“ Anwendung (vgl. SCHMIED 2012, S. 28).

Einzelhandel und der Gastronomie passen sich dem neuen Publikum an. Das Angebot wird damit nicht unbedingt höherwertiger. Bei der Gastronomie ist eine Tendenz zu mehr Freisitzen und Lokalen mit Bistro-Charakter feststellbar, das Angebot hingegen ist nicht teurer oder besser geworden. Auch beim Einzelhandel ist aufgrund der fehlenden Kaufkraft der Studierenden keine Aufwertung zu erkennen.

Gefördert werden die Verdrängung und der Anstieg der Mietpreise aber nicht nur durch die Nachfrage seitens der Studierenden, sondern auch durch das Profitstreben und die Handlungsfreiheit der Vermieter. Es gibt keine kommunalen Richtlinien, die den Vermietern vorschreiben, für welche Personengruppen Wohnungen bereitgestellt werden sollen. Die Stadt fördert zwar den sozialen Wohnungsbau,

aber dieser wird in der Oberstadt nicht umgesetzt. Außerdem erhöhen die Vermieter nicht selten die Mieten beim Mieterwechsel. Der fehlende Mietspiegel in Marburg sorgt dafür, dass die Mietpreisbremse nur provisorisch greifen kann. Auch der generell angespannte Wohnungsmarkt trägt zum Steigen der Mieten bei.

Instrumente zum Unterbinden von Verdrängung, wie etwa der Bebauungsplan zur Steuerung der gastronomischen Betriebe, mit dem verhindert werden soll, dass Wohnraum an Gastronomieflächen verloren geht, konnten im Laufe der Forschung kaum identifiziert werden. Da die Anzahl der begünstigenden Faktoren die der verhindernden Faktoren übersteigt, erwächst der Anspruch, die möglichen Perspektiven für die Stadtplanung aufzuzeigen.

Um die Stadtviertelstruktur zu bewahren, bietet sich die Milieuschutzsatzung an. Dabei steht das Ziel im Vordergrund, günstigen Wohnraum zu erhalten und somit die Verdrängung der dort wohnenden Personen zu verhindern. (vgl. STADT FRANKFURT AM MAIN 2015, o. S.) Zu prüfen wäre, ob eine Milieuschutzsatzung auch für die Marburger Oberstadt realistisch ist oder ob der Bewohneraustausch nicht bereits zu weit fortgeschritten ist.

Unverzichtbar ist, dass alle Maßnahmen in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung vonstatten gehen. Diese Transparenz ist wichtig, damit sich möglichst alle Bewohner der Oberstadt weiterhin (oder wieder) wohl fühlen. Die Wichtigkeit der engen Zusammenarbeit mit der Bevölkerung wird nicht zuletzt an den Erfolgen der Marburger Altstadtsanierung in den 1970er Jahren sichtbar. Zwar nimmt eine Bürgerbeteiligung viel Zeit in Anspruch, aber dafür steigen die Chancen für eine dauerhafte Lösung. Es ist bekannt, dass die Stadt Marburg bereits Workshops zur derzeitigen Situation in der Oberstadt veranstaltet: *„Da arbeiten wir (...) an einem Workshop mit den Einwohnern, mit der Gastronomie und mit der Verwaltung dran.“* (Interview 6). Es ist ratsam, dass die bereits initiierten Workshops zum Thema Oberstadt weitergeführt werden. Denn in den Interviews wurde auch deutlich, dass die Ernsthaftigkeit dieser Workshops angezweifelt wird: *„Sobald da die [Bürgermeister]-Wahlen gelaufen sind, denke ich, wird es keinen Workshop mehr geben.“* (Interview 1). Sorgen bereitet auch, dass kaum jemand von den Stadtverordneten in der Oberstadt wohnt und es somit scheint, als ob die Identifikation mit dem Thema nicht so stark ausgeprägt ist: *„Eine große Zahl der Stadtverordneten wohnt in umliegenden Dörfern. Und die Innenstadt als solche ist schwach vertreten und die Oberstadt quasi gar nicht.“* (Interview 1).

Neben Workshops könnte man auch andere Formen der Bürgerbeteiligung in Erwägung ziehen. In Hamburg wurde beispielsweise das Projekt Nexthamburg ins Leben gerufen. Dabei geht es darum die Ideen der Bürger zu sammeln und gezielt einzelne Projekte zu verwirklichen. Die Bürger werden dabei unterstützt, politisches Gehör, Fachwissen, Geld und Kooperationspartner zu bekommen.

Die Koordination läuft zum Großteil online ab (vgl. NEXTHAMBURG PLUS UG. o. J., o. S.) und spricht dadurch auch jüngere Bevölkerungsgruppen an. Ob jedoch eine ähnliche Initiative für Marburg möglich wäre, gilt es zu prüfen. Spannend wäre auch zu sehen, inwieweit die Umsetzung der Ortsbeiräte in der Marburger Innenstadt verwirklicht wird. Mit dieser Art der Kommunalpolitik könnten die Herausforderungen in der Oberstadt sehr bürgernah angegangen werden.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Marburger Oberstadt von einem Wandel der Bewohnerstruktur betroffen ist. Zwar ist das Wohngebiet schon seit langer Zeit studentisch geprägt, aber die aktuellen Tendenzen zeigen, dass die soziale Entmischung voranschreitet. Ausgelöst durch die Altstadtsanierung ab den 1970er Jahren finden auch heute wieder einige Sanierungen statt. Auch im Bewusstsein der Öffentlichkeit ist der Wunsch nach weiterer baulicher Aufwertung durchaus verankert. Hinzu kommt, dass einige Vermieter Modernisierungen nutzen, um eine Mieterhöhung zu rechtfertigen. Insofern kann man von einer zweiten Phase der Sanierungstätigkeit sprechen. Die Mieten steigen und

es gibt klare Hinweise auf Verdrängungsprozesse. Familien und Alteingesessene werden von Studierenden ersetzt. Trotzdem sind Studierende nicht als einkommensstark einzustufen. Außerdem haben sie eher wenig Interesse an ihrer Nachbarschaft und lassen eine starke Identifikation mit ihrem Wohnstandort vermissen.

Dessen ungeachtet bringen sie einen hohen Bildungsstand mit und treten sehr dominant auf dem Wohnungsmarkt auf. Das führt dazu, dass sich der Wohnungsmarkt den Bedürfnissen der Studierenden anpasst. Somit sind kaum noch Wohnungen für Familien, Ältere, Einkommensschwache und andere auf dem freien Markt zu finden. Verdrängungsprozesse bei Gaststätten und Geschäften sind kaum identifizierbar. Zwar gibt es auch einzelne Fälle von Verdrängung, aber die Kartierungen ergaben, dass die Einzelhandelsstruktur in der Barfüßerstraße heutzutage kaum höherwertiger ist als im Jahre 1979. Insofern kann man auch nicht von einer funktionalen Aufwertung sprechen. Es sind zwar einzelne spezielle Läden identifizierbar, aber ein klarer Wandel in der Wertigkeit ist nicht auszumachen. Dieser wird vielmehr hinsichtlich des Onlineshoppings prognostiziert.

Deutlich ist, dass sich die Gastronomie auf das studentische und touristische Klientel eingestellt hat. Lärm und Müll von Gaststätten lassen die Lebensqualität für Bewohner der Oberstadt sinken. Auch weitere Faktoren führen dazu, dass die Oberstadt als Wohnstandort für Familien und Ältere an Attraktivität verliert. Sicherlich ist eine weiterhin belebte Innenstadt wünschenswert, aber die Zahlen der Bevölkerungsstruktur und die daraus folgenden Konsequenzen sind bedenklich. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die bereits in die Wege geleiteten Maßnahmen der Stadt Marburg greifen. Es ist ratsam die angefangenen Bemühungen konsequent weiterzuführen. Ergänzend dazu wird empfohlen weitere innovative Schritte abzuwägen und rechtlich prüfen zu lassen. Elementar bei allen Maßnahmen ist eine bürgernahe und transparente Vorgehensweise. Denn es hilft wenig, dass die Oberstadt als Aushängeschild von Marburg gilt, wenn ein Teil der Bewohner dieses Gebietes unzufrieden mit seinem Wohnumfeld ist.

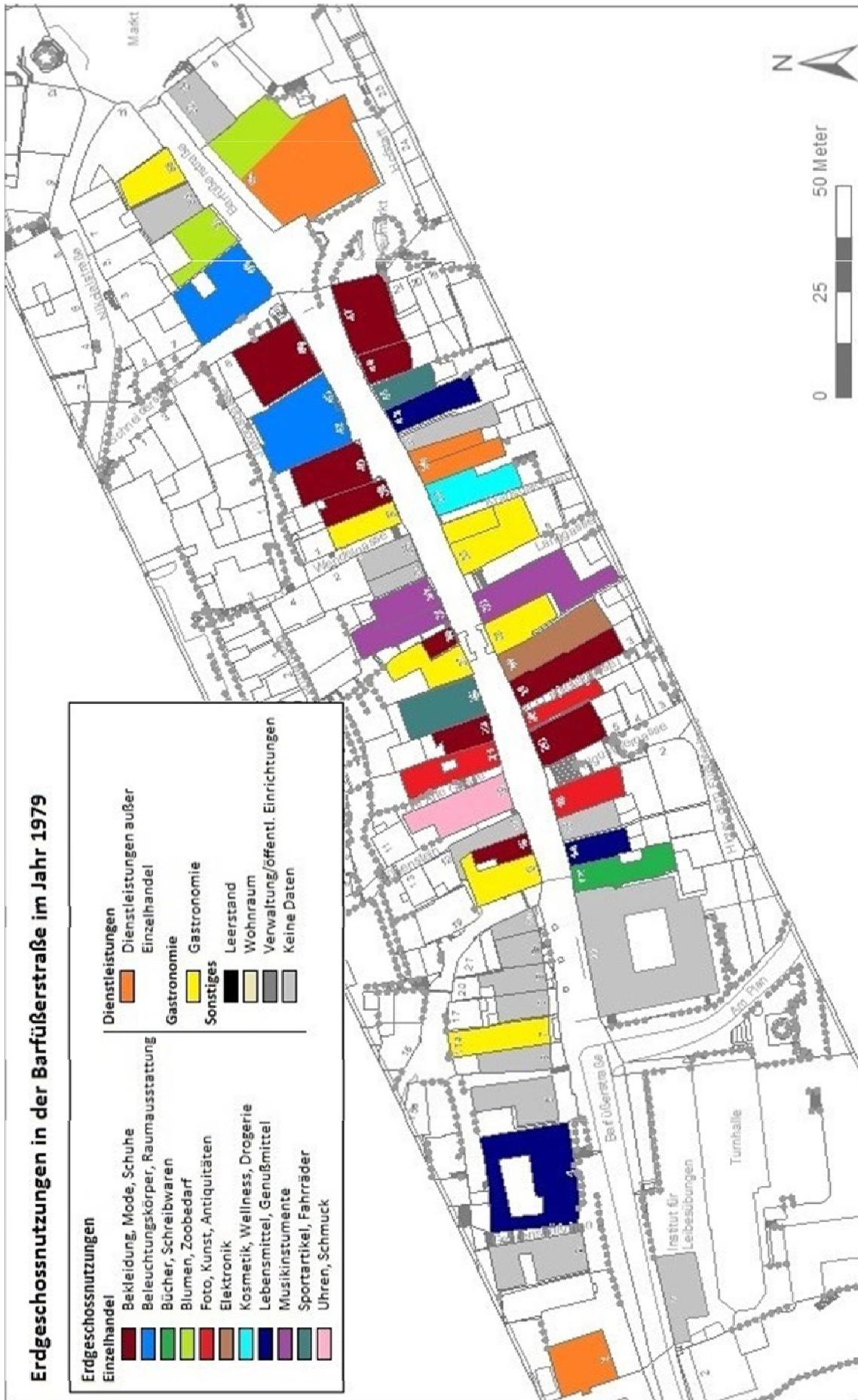
6. Literatur

- ALISCH, M & J. S. DANGSCHAT (1996): Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“. In: FRIEDRICH, J. & R. KECSKES (1996): Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse. – 95-132. Leske + Buderich. – Opladen.
- ANALYSE & KONZEPTE BERATUNGSGESELLSCHAFT FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN, STADTENTWICKLUNG MBH (2013): Studentische Wohnungssuche. Wer flexibel ist zahlt weniger. - <<https://www.analyse-konzepte.de/details/article/studentische-wohnungssuche-wer-flexibel-ist-zahlt-weniger.html>> (Stand: 2013) (Zugriff: 28.07.2015).
- BECKER, H. (1984): Wesentliches festlegen, vieles offen sich entwickeln lassen. – Schriftenreihe 05 „Bundeswettbewerb“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft Nr. 05.015: 16-31. Bonn.
- BUNDESMINISTER FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU (HRSG.) (1981): Stadtgestalt und Denkmalschutz im Städtebau: Dokumentation des Bundeswettbewerbs 1977. – Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Heft Nr. 05.012. Bonn
- BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG UND FORSCHUNG (Hrsg.) (2013): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. – Berlin.
- CBRE GMBH (2013): CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2014/2015. – Berlin.
- CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH (2009): Masterplan Einzelhandelsentwicklung für die Universitätsstadt Marburg. Untersuchungsbericht Teil II: Marktuntersuchung. – München.
- DAS MARBURGER (2014): Plakataktion soll an Vernunft jedes Einzelnen in der Oberstadt appellieren. - <<http://www.das-marburger.de/2014/11/plakataktion-soll-an-vernunft-jedes-einzelnen-in-der-oberstadt-appellieren/>> (Stand: 2014) (Zugriff: 13.07.2015).
- DAS MARBURGER (2015): Mikrochips für Mülltonnen in der Oberstadt. - <<http://www.das-marburger.de/2015/06/mikrochips-fuer-muelltonnen-in-der-oberstadt/>> (Stand: 2015) (Zugriff: 13.07.2015).
- DEGENHARDT, F. J. (1986): Kommt an den Tisch unter Pflaumenbäumen. Alle Lieder mit Noten bis 1975. Rowohlt Taschenbuch Verlag. – Reinbek bei Hamburg.
- FLICK, U. (2011): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. – 4. Auflage. Rowohlt Taschenbuch Verlag. – Reinbek bei Hamburg.
- IG MARSS E.V. (2007): Marburg: Abbruch und Wandel: städtebauliche Planungen in einer historischen Stadt. – Jonas Verlag. – Marburg.
- INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH (2014): Wohnungsmarktanalyse Universitätsstadt Marburg. – Bochum.

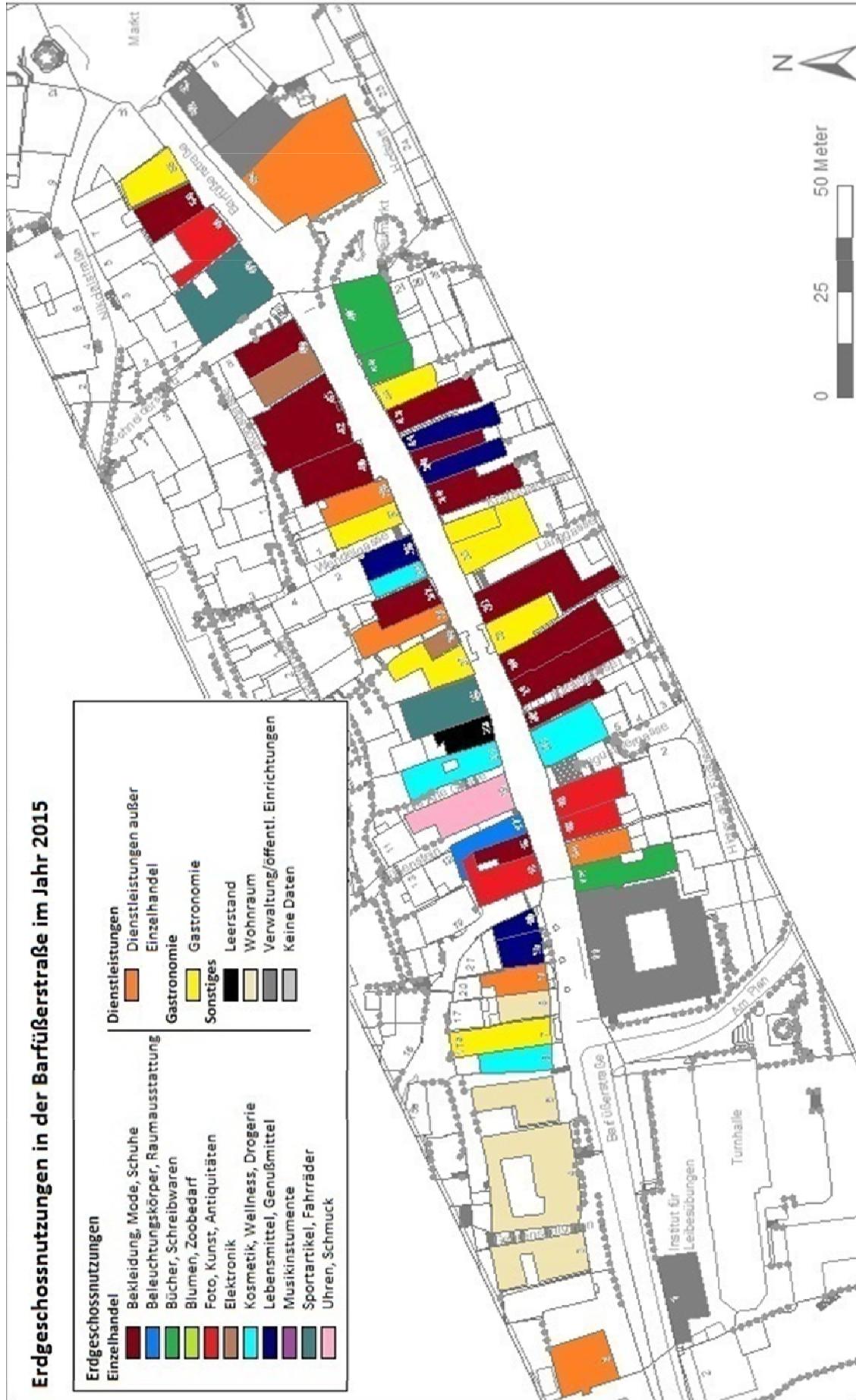
- KIßLER, L. & N. KERSTING (2004): Studieren und Wohnen in Marburg. Ergebnisse einer repräsentativen Befragung von Studierenden der Philipps-Universität Marburg. – Marburg.
- LAMNEK, S. (2005): Qualitative Sozialforschung. – 4. Auflage. Beltz Verlag. – Weinheim.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (o. J.): Mietspiegel. - <<http://www.marburg.de/de/18182>> (Stand: o. J.) (Zugriff: 27.07.2015).
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (1978): Bürgerinformation Altstadtsanierung. – 1. Auflage 1974. Leicht veränderter Nachdruck 1978. – Marburg.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2005): Vorlage – VO/0645/2005. Bauleitplanung der Stadt Marburg; Altstadtsanierung: Sanierungsgebiet "Nördliche Altstadt"; Offenlage der Sanierungsbebauungspläne Nr. 1/S 66, 1/S 69, 1/S 70 und 1/S 71 für die Bereiche unterer Steinweg / Pilgrimstein und Ketzerbach / Am Weinberg. – Beschlussvorlage.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2007): Vorlage – VO/1838/2007. Sanierungsgebiete Nordwestliche Oberstadt und Weidenhausen. Aktualisierter Beschluss zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete in dem nordwestlichen Teil der Oberstadt und des Stadtteils Alt-Weidenhausen. – Beschlussvorlage.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (Hrsg.) (2009): Infrastrukturbericht 2009. – Marburg.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2013a): Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg 2013. – Marburg.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2013b): Altersstruktur in den 33 statistischen Bezirken – Stichtag: 31.12.2013. Statistischer Bezirk 211 – Altstadt. – interne Datenbank des Fachdienst 34/36 „Stadtbüro und Standesamt“, in Kooperation mit dem Fachdienst 11 „Technische Dienste“.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2013c): Günstig(en) Wohnraum schaffen! – Marburg.
- MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (2014): Spielen wie im Märchen: Kinderspielplatz Lutherischer Spielplatz in der Oberstadt zu Grimms-Märchenplatz umgestaltet. - <<http://www.marburg.de/de/135224>> (Stand: 2014) (Zugriff: 13.07.2015).
- MATTISSEK, A., PFAFFENBACH, C. & P. REUBER (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. – 2. Auflage. Westermann. – Braunschweig.
- NEXTHAMBURG PLUS UG. (o. J.): Stadtmacher: Von Ideen zu Projekten - <<http://www.nexthamburg.de/>> (Stand 2015) (Zugriff: 18.08.2015).
- OBERHESSISCHE PRESSE (2011): Professoren leben gerne in Marburg. - <<http://www.op-marburg.de/Lokales/Marburg/Professoren-leben-gerne-in-Marburg>> (Stand: 2011) (Zugriff: 23.07.2015).
- OBERHESSISCHE PRESSE (2014): Mieten in Marburg. Preisbremse soll greifen. - <<http://www.op-marburg.de/Lokales/Marburg/Mieten-in-Marburg-Preisbremse-soll-greifen>> (Stand 2014) (Zugriff: 28.07.2015).
- OBERHESSISCHE PRESSE (2015): Leerstand auf Flaniermeile. - <<http://www.op-marburg.de/Lokales/Wirtschaft/Wirtschaft-lokal/Leerstand-auf-Flaniermeile>> (Stand 2015) (Zugriff: 01.08.2015).
- SCHMIED, D. (2012): Hochschulen, Studenten und Stadtentwicklung: Studentification im Vereinigten Königreich. – Geographische Rundschau 64/6: 28-35. Braunschweig.
- STADT FRANKFURT AM MAIN (2015): Magistrat beschließt Milieuschutz für Bockenheim. - <https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=2855&_ffmpar%5B_id_inhalt%5D=27888913> (Stand: 2015) (Zugriff: 19.08.2015).
- STRAMBACH, S., KOHL, H. & K. MOMBERG (2011): Nachhaltige Mobilität im Zuge städtebaulicher Restrukturierungen – Räumliches Mobilitätsverhalten und Verkehrsmittelwahl von Studierenden und Mitarbeitern/-innen der Philipps-Universität Marburg. – Geofocus Marburg Heft 4. – Marburg.
- UNIVERSITÄT LEIPZIG (2015): Sophie und Maximilian sind die Favoriten. Namenkundliches Zentrum der Universität Leipzig veröffentlicht Vornamenstatistik 2014. - <http://www.zv.uni-leipzig.de/service/presse/nachrichten.html?ifab_modus=detail&ifab_id=5999> (Stand: 2015) (Zugriff: 12.07.2015).
- UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG (o. J. a): Fachwerk in der Marburger Oberstadt. – Marburg.
- VERLAG H.E. KASPER & CO (1979): Kasper's Adressbuch Marburg Universitätsstadt a. d. Lahn: nach amtl. Unterlagen. – Kasper Verlag. – Köln.
- ZEIT ONLINE (2012): Ich will da rein! - <<http://www.zeit.de/campus/2012/06/wohnungssuche-studenten/komplettansicht>> (Stand: 2012) (Zugriff: 27.07.2015).

Rechtsquelle

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509



Anhang 1: Erdgeschossnutzungen in der Barfüßerstraße im Jahr 1979 (eigene Darstellung, Datengrundlage: Verlag H.E. Kasper & Co und Geodaten der Stadt Marburg)



Anhang 2: Erdgeschossnutzungen in der Barfüßerstraße im Jahr 2015 (eigene Darstellung, Datengrundlage: eigene Beobachtungen und Geodaten der Stadt Marburg)