



Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	Vorlagen - Nr.:	VO/1268/2012	TOP
	Status: Datum: Eingang:	öffentlich 15.05.2012	
Magistrat			
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Magistrat		

Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr. Wohnraum für sozial Benachteiligte

Der Magistrat wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie viele Marburger Bürgerinnen und Bürger beziehen Sozialhilfe oder ALG2?
2. Wie viele Marburger Bürgerinnen und Bürger haben insgesamt einen Anspruch auf Mietkostenübernahme?
3. Um wie viele Haushalte handelt es sich dabei insgesamt? In welcher Größe?
4. In wie vielen Fällen werden durch Sozialamt bzw. KJC aus Härtegründen höhere Mieten übernommen als in den Anhaltswerten vorgesehen?
5. Wie viele Wohnungen stehen für diesen Personenkreis bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung?
 - a) Wie viele davon sind für 1-Personenhaushalte, 2-Personenhaushalte und Mehr-Personenhaushalte?
 - b) Wie viele davon sind barrierearm oder barrierefrei?
 - c) Wie viele davon sind in der Kernstadt und wie viele in den Stadtteilen?
6. Wie groß ist nach Schätzung des Magistrats der Bestand an privatem Wohnraum für diesen Personenkreis?
7. Gibt es Wartelisten für Wohnungen? Und wenn ja, wie viele Personen/Haushalte dieser Zielgruppe suchen eine Wohnung?
 - a) Wie viele suchen eine 1-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung oder eine Mehrzimmerwohnung? Und wie kann diesen Bedarfen entsprochen werden?
 - b) Wie viele suchen barrierearmen oder barrierefreien Wohnraum? Und wie kann diesen Bedarfen entsprochen werden?
 - c) Gibt es beim Sozialamt bzw. dem KJC Ausnahmen, die eine Überschreitung der vorgesehenen Mietkostenübernahme möglich macht?
8. Wie sehen Gemeinwesenprojekte und freie Träger, die Personen aus diesem Kreis betreuen, den Bedarf an Wohnraum für diese Zielgruppe?

9. Welcher öffentlich geförderte Wohnraum wird in den nächsten 5 Jahren aus der Sozialbindung herausfallen?
10. In welchem Umfang wurden in den letzten 5 Jahren infolge von Gebäudesanierungsmaßnahmen bzw. Neubau trotz des Einsatzes aller zur Verfügung stehenden Förderbaumittel die Anhaltswerte von ALG 2 bzw. Sozialhilfe überschritten?
11. In welchem Umfang ist dies in den vergangenen 5 Jahren auch bei der Herstellung barrierearmen /barrierefreien Wohnraums eingetreten?
12. In der Novembersitzung 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, durch eine modellhafte energetische Modernisierung von zwei Mietshäusern am Richtsberg den Energieverbrauch um bis zu 80% zu senken. Gleichzeitig soll in diesem Projekt erreicht werden, dass die Wohnkosten aus Miete, Nebenkosten und Energieverbrauch durch die energetische Modernisierung der Wohnhäuser für die Bewohner nicht steigen. Wie ist der Stand der Umsetzung dieses Antrages und wird dabei gleichfalls berücksichtigt, dass auch die Anhaltswerte von ALG2 bzw. Sozialhilfe nicht überschritten werden?
13. In welchem Umfang wird außerhalb des vorgenannten Projektes innerhalb der nächsten zwei Jahre Wohnraum infolge energetischer oder sonstiger Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen in der Wiedervermietung über die derzeitigen Anhaltswerte der Sozialhilfe bzw. von ALG 2 hinausgehen?
14. Welche Anstrengungen unternehmen die großen (gemeinnützigen?) Wohnbauträger, um dennoch dem Wohnungsbedarf der genannten Zielgruppe entsprechen zu können?
15. Gibt es Kooperationsprojekte der Stadt oder der GeWoBau mit freien Trägern, um neue Wege zu suchen, durch die diese ‚Wohnungsnot‘ eingedämmt werden könnte?
16. Welche Anreizsysteme will die Stadt Marburg entwickeln, die zum Erhalt bzw. Ausbau des fehlenden Wohnraums beitragen soll?

Begründung:

Die Entwicklungen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Marburg geben Anlass zur Sorge. Aufgrund der gestiegenen Zahl der Studierenden ist eine weitere Verknappung an verfügbaren preiswerten Wohnungen eingetreten, die sich zusehends als Verdrängung sozial und finanziell schwach gestellter gesellschaftlicher Gruppen darstellt. Verschärfend kommt hinzu, dass immer mehr Wohnraum aus der Sozialbindung heraus fällt und dadurch Mietpreisentwicklungen eintreten, bei denen Personen mit Bezug von Grundsicherung oder ALG nicht mehr als Mieter in Frage kommen. Gleichzeitig entsteht kein neuer Wohnraum mehr zu Bedingungen, die eine Übernahme durch KJC oder Sozialamt erlauben. Hier ist eine Bestandsaufnahme erforderlich, um eine erforderliche Umsteuerung vorzunehmen.

Marburg muss aufgrund seiner besonderen Struktur und mit Blick auf die demographische Entwicklung nach den derzeitigen Erfahrungen erhebliche Anstrengungen unternehmen, um barrierearmen und teilweise barrierefreien Wohnraum zu vermehren. Dies ist eine notwendige Voraussetzung dafür, dass Menschen im Alter und bei Behinderung unter normalen Wohnumfeldbedingungen leben können.

Dr. Christa Perabo

Beantwortung durch den Magistrat:

Der Magistrat

Marburg, 15. 08. 2012

Frau
Stadtverordnete
Dr. Christa Perabo
Sauersgäßchen 2

35037 Marburg

Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr. Wohnraum für sozial Benachteiligte Wohnraum für sozial Benachteiligte

Sehr geehrte Frau Dr. Perabo,

die in der Großen Anfrage formulierten Fragen können vom Fachbereich Arbeit, Soziales und Wohnen nur zu einem kleineren Teil selbst beantwortet werden.

Für eine fundierte und aussagefähige Rückäußerung ist die Mitarbeit anderer Fachdienste, Institutionen und Behörden erforderlich sowie die Zusammenführung deren Rückmeldungen. Hierzu fehlt es derzeit an den zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen innerhalb des Fachbereiches.

Da die neue Sozialplanerin zum 01.08.2012 ihre Arbeit begonnen hat, schlagen wir die Zurückstellung der Beantwortung bis Ende des Jahres vor.

Zuständige Dezernentin: Stadträtin Dr. Kerstin Weinbach

Mit freundlichen Grüßen

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Abschließende Beantwortung:

Der Magistrat

Marburg, 16. 11. 2012

Frau
Stadtverordnete
Dr. Christa Perabo
Sauersgäßchen 2

35037 Marburg

Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr. Wohnraum für sozial Benachteiligte Wohnraum für sozial Benachteiligte

Sehr geehrte Frau Dr. Perabo,

Nach umfangreichen Recherchen und unter Mithilfe anderer Stellen werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Frage 1: Wie viele Marburger Bürgerinnen und Bürger beziehen Sozialhilfe oder ALG 2?

Nach dem **SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende)** unterscheidet man die erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, welche dem Arbeitsmarkt grundsätzlich zur Verfügung stehen, und deren nicht erwerbsfähige Angehörige, welche Sozialgeld erhalten. Die erwerbsfähigen Leistungsberechtigten beziehen **Arbeitslosengeld II**.

Laut Sachstandsbericht des KreisJobCenters Marburg Biedenkopf vom Juli 2012 (Stichtag 12.07.2012) setzt sich der Bestand der Leistungsberechtigten wie im Folgenden aufgeführt zusammen. Es handelt sich hierbei um die Ahlen für die Stadt Marburg und den Landkreis Marburg Biedenkopf der KJC Regionalcenter Marburg, Stadtallendorf und Biedenkopf. Bei den RegelsatzempfängerInnen handelt es sich um 8.698 Personen, welche in 6.560 Bedarfsgemeinschaften wohnen (vgl. Sachstandsbericht S. 5)

Arbeitslosengeld II als Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II)

Erwerbsfähige Leistungsberechtigte (RegelsatzempfängerInnen ALG II)	8.698
Frauen	4.539
Männer	4.159

Sozialgeld für die nicht erwerbsfähigen Angehörigen (SGB II)

SozialgeldempfängerInnen bzw. nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte (im Wesentlichen Kinder der erwerbsfähigen SGB II Leistungsberechtigten und darüber hinaus nicht erwerbsfähige Angehörige)	3.563
unter 15 Jahren	3.360

Quelle: Sachstandsbericht des KreisJobCenters Marburg-Biedenkopf Juli 2012 (Stichtag 12.07.12)

Nach dem **SGB XII (Sozialhilfe)** unterscheidet man folgende Leistungen

1. Hilfe zum Lebensunterhalt
 2. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
 3. Hilfen zur Gesundheit
 4. Eingliederungshilfe für behinderte Menschen
 5. Hilfe zur Pflege
 6. Hilfe zur Überwindung besonderer Schwierigkeiten
 7. Hilfe in anderen Lebenslagen,
- sowie die jeweils gebotene Beratung und Unterstützung

vgl. http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_12/_8.html

Im Folgenden wird näher auf die Statistik der Hauptleistungen der „laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt“ (HLU) und der „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ eingegangen.

Die folgende Statistik zeigt die Sozialhilfeleistungen „Hilfe zum Lebensunterhalt“ und „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ nach Fällen und den darunter aufgeführten Personen. Die Zahlen bilden den Stand zum 31.12.2011 ab. Quelle ist die interne Datenbank SGB XII des Fachbereiches Arbeit, Wohnen und Soziales der Stadt Marburg, Fachdienst „Soziale Leistungen“.

Personenkreisbezeichnung	Fälle	Personen
Laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU)	267	300
Grundsicherung im Alter (über 65 Jahre)	458	561
Grundsicherung für Erwerbsunfähige unter 65 Jahren	381	393
Grundsicherung – WfbM (Werkstatt für behinderte Menschen)	155	155

**Fragen 2 und 3: Wie viele Marburger Bürgerinnen und Bürger haben insgesamt einen Anspruch auf Mietkostenübernahme?
Um wie viele Haushalte handelt es sich dabei insgesamt? In welcher Größe?**

Mietkosten werden weder nach dem SGB II noch nach dem SGB XII übernommen. Bei der SGB II Leistungsberechnung werden Bedarfe ermittelt. Der Bedarf setzt sich zusammen aus dem Regelbedarf/ Sozialgeld und den Unterkunft- und Heizkosten. Die Kosten der Unterkunft werden je nach Einkommen anteilig oder vollständig gezahlt, außer die Leistungsberechtigten haben keine Mietkosten. Aufgrund von zum Beispiel mietfreiem Wohnen und dem daraus resultierenden Wegfall von Unterkunftskosten ist die Zahl der ALG II BezieherInnen unter Punkt 1 nicht gleichzusetzen mit denen, für die Kosten der Unterkunft (anteilig o. gesamt) gezahlt werden. Im SGB XII sind die Kosten der Unterkunft ebenso über den Bedarf definiert.

Eine Zahl von Anspruchsberechtigten kann nicht genannt werden, da nicht alle Personen mit einem Bedarf, diesen auch äußert und einen entsprechenden Antrag stellt.

Aufschlussreiche Zahlen zu einem Zuschuss zur Miete kann die Wohngeldstatistik liefern (FD 55 Wohnungswesen). Das Wohngeld ist ein Mietzuschuss, welcher vom Einkommen der AntragstellerInnen in Relation zur Miete abhängt.

In 2011 zum Stichtag 7.12.2011 wurde in 2203 Fällen Wohngeld gezahlt. Die 2203 Wohngeldfälle beziehen sich auf 1577 Ein- bis Zwei- Personenhaushalte, 216 Drei-Personenhaushalte, 271 Vier- Personenhaushalte und 139 Fünf- (bzw. mehr) Personenhaushalte. Im Durchschnitt werden aktuell 138,54 € monatlich ausgezahlt. Im Vorjahr lag das Wohngeld durchschnittlich bei 139,78 € im Monat.

2011 (Stichtag 7.12.2011)

	Fälle	Ein- und Zwei-Personenhaushalt	Drei-Personenhaushalt	Vier-Personenhaushalt	Fünf- und > - Personenhaushalt
gestellte Anträge ins.	3.075				
davon bewilligt	2.203	1.577	216	271	139
abgelehnt	872				
Erstantrag	408				
Wiederholung	1.666				
Änderung	129				
Leistungen (in 1000€)	1.686				

Frage 4: In wie vielen Fällen werden durch Sozialamt bzw. KJC aus Härtegründen höhere Mieten übernommen als in den Anhaltswerten vorgesehen?

Zur Berücksichtigung von höheren Mieten aus Härtefallgründen liegen keine Daten vor, da es sich um individuelle Einzelfallentscheidungen handelt. Die Einzelfallentscheidungen werden nicht statistisch erfasst.

Frage 5: Wie viele Wohnungen stehen für diesen Personenkreis bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung?

a) Wie viele davon sind für 1-Personenhaushalte, 2-Personenhaushalte und Mehr-Personenhaushalte?

b) Wie viele davon sind barrierearm oder barrierefrei?

c) Wie viele davon sind in der Kernstadt und wie viele in den Stadtteilen?

Antwort der GeWoBau zu Fragen 5 und 5 a:

Die Zahl der Wohnungen sind der beigefügten tabellarischen Aufstellung zu entnehmen (Abbildung Seite 4). 70,4% der Wohnungen der GeWoBau sind angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Antwort der GeWoBau zu Fragen 5 b und c:

Die Zahl der barrierefreien Wohnungen ist ebenfalls der tabellarischen Aufstellung zu entnehmen. Von den 47 barrierefreien Wohnungen sind 24 im Mietpreis nicht angemessen. Dabei handelt es sich um die 18 Service-Wohnungen für Senioren/-innen Auf der Weide 5 und um die 4 rollstuhlgerechten Wohnungen in der Uferstraße (Erstbezug 2009) sowie um je eine Behindertenwohnung am Friedensplatz und in der Friedrich-Ebert-Straße. 14 behindertengerechte Wohnungen am Friedensplatz und 10 Wohnungen in der Friedrich-Ebert-Straße sind angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII. Unter „barrierearm“ werden hier die 40 Wohnungen mit nachträglichem Duscheinbau bzw. Duschbadewanneneinbau und mit Lage im Erdgeschoss gezählt, die jeweils auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter erfolgte. Davon sind 19 angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Darüber hinaus stehen barrierearm zugängliche Wohnungen in Häusern mit Aufzügen zur Verfügung (Sudetenstraße 14, 16, 18, 20, 26, 26a – Am Richtsberg 78 – Potsdamer Straße 2, 10, 12, 14 – In der Badestube 1, 3, 5)

Tabelle

Wohnungen nach Wohnfläche/Haushaltsgröße und Angemessenheit nach SGB II und XII

Wohnfläche über	Wohnfläche bis unter	Personen- zahl	Anzahl der Wohnungen ¹⁾	davon Bruttokalmiete ²⁺³⁾		davon für Schwerbehinderte/Senioren	
				nicht angemessen	angemessen	nicht angemessen	angemessen
		1	196	37 18,9%	159 81,1%	12 100,0%	0 0,0%
45,00 m ²	60,00 m ²	2	675	219 32,4%	456 67,6%	6 75,0%	2 25,0%
60,00 m ²	72,00 m ²	3	774	238 30,7%	536 69,3%	3 27,3%	8 72,7%
72,00 m ²	84,00 m ²	4	477	144 30,2%	333 69,8%	2 50,0%	2 50,0%
84,00 m ²	96,00 m ²	5	264	61 23,1%	203 76,9%	1 8,3%	11 91,7%
96,00 m ²		6 und mehr	85	32 37,6%	53 62,4%		
Gesamt			2471	731 29,6%	1740 70,4%	24 51,1%	23 48,9%

1) ohne Frauenhaus, Am Dachsba 5/7 (Modernisierung), Uferstraße 20 (Modernisierung), Simmstraße 7/9 (im Bau), Eigentümergeinschaften, Hausmeisterbüro, Hausmüllabfuhr, Obdachlosenunterkünfte, Gästewohnung (Auf der Weide 5)

2) Grundmieten und Modernisierungszuschläge ohne Stellplatzmieten oder Untermietzuschläge

3) In den Betriebskosten können enthalten sein:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten der Reinigung und Wartung von Eigenheizungen und Gaseinzelheizstätten, der Reinigung und Wartung von Warmwasserversorgeräten sowie die Kosten bei verbundenen Eigenheizungen und Warmwasserversorgungsanlage, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Such- und Hilfspflechtversicherung, Hauswart, Gemeinschafts-Antennenanlage, private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz, Grundgebühren für Breitbandanschluss, Sonstige Betriebskosten: Klingel- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflusrohre, Dichtigkeitsprüfung Gasleitungen, Wartung der Elektrische Anlagen (E-Check), Wartung Rauch- und Brandmeldeanlagen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Feuerlöscher, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Rückstausicherung/Abwasser, Wartung der Türschließeinheiten/Kolffore, Wartung von Geländern (Balkone/Treppenhäuser) sowie Türen/Fenster, Wartung der Sicherheitsbeleuchtung/Notstromaggregat, Wartung von Überwachungsanlagen/Alarmanlagen, Wartung von Dach/Dachrinnen/Fassade, Concierge/Bewachung

Quelle: Sonderauswertung zum 05.06.2012

Frage 6: Wie groß ist nach Schätzung des Magistrats der Bestand an privatem Wohnraum für diesen Personenkreis?

Eine Schätzung des Bestandes an privatem Wohnraum für diesen Personenkreis ist nicht möglich, da es keinen Einblick in diesen Bereich gibt.

Frage 7: Gibt es Wartelisten für Wohnungen? Und wenn ja, wie viele Personen/Haushalte dieser Zielgruppe suchen eine Wohnung?

a) Wie viele suchen eine 1-Zimmerwohnung, eine 2-Zimmerwohnung oder eine Mehrzimmerwohnung? Und wie kann diesen Bedarfen entsprochen werden?

b) Wie viele suchen barrierearmen oder barrierefreien Wohnraum? Und wie kann diesen Bedarfen entsprochen werden?

c) Gibt es beim Sozialamt bzw. dem KJC Ausnahmen, die eine Überschreitung der vorgesehenen Mietkostenübernahme möglich macht?

Bei den Wohnungsbaugesellschaften gibt es mit Sicherheit Wartelisten. Allerdings liegen uns hierzu keine weitergehenden Informationen vor.

Bei der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle gibt keine Wartelisten für Wohnungen. Die Wohnungsvermittlung im Fachdienst 55 Wohnungswesen hat die aktuell Wohnungssuchenden registriert und es gibt eine Telefonliste mit speziellen Kriterien, wie zum Beispiel „der aktuellen Wohnsituation“ bzw. der „Dringlichkeit“.

Ist eine Wohnung zu vermieten, wird nach den entscheidenden Kriterien auf der Telefonliste Kontakt zu den entsprechenden Wohnungssuchenden aufgenommen und die Wohnung angeboten.

851 Sozialwohnungssuchende Haushalte gab es zum Ende des letzten Jahres (Stand 1.11.2011). Es handelt sich um Haushalte, einzelne Personen sind statistisch nicht erfasst. 156 dieser wohnungssuchenden Haushalte betreffen Schwerbehinderte. 119 Haushalte mit einem allein erziehenden Elternteil und 43 Haushalte mit einer Schwangeren suchten zu diesem Zeitpunkt eine Wohnung (Haushalte, die beide Kriterien erfüllen sind möglich). 465 der insgesamt 851 Haushalte waren Bezieher von Transferleistungen. Hiermit sind insbesondere ALG II Leistungen, Grundsicherung und laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII) gemeint. 133 Wohnungssuchende, waren zum genannten Zeitpunkt ohne eigene Wohnung, also zum Beispiel bei Verwandten wohnend.

Frage 8: Wie sehen Gemeinwesenprojekte und freie Träger, die Personen aus diesem Kreis betreuen, den Bedarf an Wohnraum für diese Zielgruppe?

Gemeinwesenprojekte und freie Träger äußerten sich im Austausch mit der Stadt Marburg zu dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für SGB II- und SGB XII- Empfänger vor allem bezüglich der Wohnungsgröße und der Innenstadtlage. Unter anderem beim Runden Tisch „Wohnungsnotfälle“ und in Kooperationsgesprächen wurde ein Bedarf an Ein- und Zweizimmerwohnungen im Niedrigpreissegment benannt.

Die sozialpädagogisch, beratenden Einrichtungen äußern eine verhältnismäßig lange Wohnungssuche bei der betreffenden Personengruppe, wenn eine Einzimmerwohnung im Stadtgebiet gesucht wird. Als Grund hierfür wird die Konkurrenz durch die Studierenden gesehen, die ebenso kleine Wohnungen in der Stadt suchen. Zum Beispiel bei der

Fachberatung Wohnen des Diakonischen Werkes in der Gisselbergerstraße haben 2011 80% aller KlientInnen nach einer kleinen Wohnung im Stadtgebiet gefragt. Bei den meisten Nachfragen handelte es sich um Einzelpersonen.

Frage 9: Welcher öffentlich geförderte Wohnraum wird in den nächsten 5 Jahren aus der Sozialbindung herausfallen?

Der Sozialwohnungsbestand am 1.01.2013 wird voraussichtlich 2471 Wohnungen umfassen. Dies sind 15 Wohnungen weniger als in 2012. Es handelt sich um Wohnungen der Wohnstadt GmbH, der Gem. Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft und von privaten EigentümerInnen. Die Wohnungen sind in der Barfüßerstraße, Im Paradies und Im Sohlgraben.

Sozialwohnungen, deren Bindung in den nächsten 5 Jahren endet.

Ende der Förderung	
31.12.2013	voraussichtlich 53 Wohnungen
31.12.2014	voraussichtlich 3 Wohnungen
31.12.2015	voraussichtlich 94 Wohnungen
31.12.2016	voraussichtlich 4 Wohnungen
31.12.2017	voraussichtlich 72 Wohnungen

→ gesamt voraussichtlich 226 Wohnungen

Frage 10: In welchem Umfange wurden in den letzten 5 Jahren infolge von Gebäudesanierungsmaßnahmen bzw. Neubau trotz des Einsatzes aller zur Verfügung stehenden Förderbaumittel die Anhaltswerte von ALG 2 bzw. Sozialhilfe überschritten?

Frage 11: In welchem Umfange ist dies in den vergangenen 5 Jahren auch bei der Herstellung barrierearmen/barrierefreien Wohnraums eingetreten?

Frage 12: In der Novembersitzung 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, durch eine modellhafte energetische Modernisierung von zwei Mietshäusern am Richtsberg den Energieverbrauch um bis zu 80% zu senken. Gleichzeitig soll in diesem Projekte erreicht werden, dass die Wohnkosten aus Miete, Nebenkosten und Energieverbrauch durch die energetische Modernisierung der Wohnhäuser für die Bewohner nicht steigen. Wie ist der Stand der Umsetzung dieses Antrages und wird dabei gleichfalls berücksichtigt, dass auch die Anhaltswerte von ALG 2 bzw. Sozialhilfe nicht überschritten werden?

Frage 13: In welchem Umfange wird außerhalb des vorgenannten Projektes innerhalb der nächsten zwei Jahre Wohnraum infolge energetischer oder sonstiger Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen in der Wiedervermietung

über die derzeitigen Anhaltswerte der Sozialhilfe bzw. von ALG 2 hinausgehen?

Frage 14: Welche Anstrengungen unternehmen die großen (gemeinnützigen?) Wohnbauträger, um dennoch dem Wohnungsbedarf der genannten Zielgruppe entsprechen zu können?

Auf die Fragen 10 bis 14) antwortet die GeWoBau stellvertretend wie folgt:

Antwort der GeWoBau zu Frage 10:

Seit 2005 wurden 202 Wohnungen modernisiert, davon 10 im Waldtal, 16 in der Friedrich-Ebert-Straße und 176 Wohnungen am Richtsberg (Chemnitzer Straße, Wittenberger Weg, Berliner Straße, Sudetenstraße, Am Richtsberg). Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 4,59 EUR/m². 187 Wohnungen (92,6%) sind angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII.

Hinsichtlich der Angemessenheit barrierearmer Wohnungen siehe Antwort auf Fragen 5 b und c.

Antwort der GeWoBau zu Frage 11:

Nicht angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII sind die in 2009 neu erbauten 4 rollstuhlgerechten Wohnungen in der Uferstraße.

Antwort der GeWoBau zu Frage 12

Aus wirtschaftlichen Gründen ist das Projekt 2012 nicht umsetzbar.

Antwort der GeWoBau zu Fragen 13 und 14

Im Gegensatz zu allen Prognosen hat die Marburger Bevölkerung in den letzten Jahren zugenommen (2002 bis 2010). Besonders stark gewachsen ist die Zahl der jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren (+25%), also vornehmlich Studierende. Noch stärker angestiegen ist aber die Zahl der Personen ab 45 Jahren (+27,6%). Einbrüche verzeichnen hingegen die Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre (-12,2%) und die 30 bis 44jährigen (-33,3%). Die Zahl der Haushalte mit Kindern bis 15 Jahre um 12,2% abgenommen.

Diese enormen Verschiebungen innerhalb von 8 Jahren haben zu spürbaren Spannungen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Trotz einer hohen Zahl von Neubauwohnungen (zwischen 2002 und 2010 wurden 1.755 Wohnungen in Marburg neu gebaut) hat dies in der Marburger Kernstadt zu einem stetigen Anstieg der Kaltmieten geführt.

Zum sozialen Auftrag der GeWoBau gehört, preiswerten und gesunden Wohnraum anzubieten. Er richtet sich an die breiten Schichten der Bevölkerung. Diesem Auftrag kommt die GeWoBau nach.

Obwohl 58,5% der GeWoBau-Wohnungen nicht mehr mietpreisgebunden sind, liegen die Kaltmieten mit durchschnittlich 4,83 Euro/m² deutlich unter dem Marburger Marktniveau. Im Jahr 2011 wurde von der GeWoBau im Durchschnitt für 5,04 Euro/m² vermietet und im laufenden Jahr 2012 zu 4,90 Euro/m². Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt hat in seinem „Regionalen Konjunkturbericht 2012 – Mittelhessischer Wohnungsmarkt“ für Marburg ganz aktuell Angebotsmieten auf dem privaten

Wohnungsmarkt von 7,90 Euro/m² ermittelt. Der Abstand zwischen den GeWoBau-Mieten und den Marktmieten liegt aktuell bei gut 3,00 Euro pro Quadratmeter. Der Unterschied zwischen Wohnungen mit und ohne Mietpreisbindung liegt im Durchschnitt bei 50 Cent pro Quadratmeter.

Niemand wird den Effekt genau ausrechnen können. Aber sicher ist, dass ohne die Wohnungen der GeWoBau, aber auch der Wohnungen der Wohnstadt, der GWH und ohne die Genossenschaftswohnungen des Marburger Spar- und Bauverein und der Cappeler Siedlungsgenossenschaft die Kaltmieten in Marburg höher liegen würden.

Die GeWoBau leistet hier einen wichtigen Beitrag, zumal ein beachtlicher Anteil von 70,4% ihrer Wohnungen angemessen im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII sind.

Allerdings stößt die GeWoBau dort an ihre Grenzen, wo ein besonderer Bedarf zu decken ist.

So kann die hohe Zahl von jungen Single-Haushalten mit einem Bestand von nur 196 Wohnungen (Fläche bis 45 m²) schlicht nicht gedeckt werden. Diese Aufgabe muss der private Mietshausbestand übernehmen.

Auch für die Gruppe der Obdach- und Wohnungslosen kann die GeWoBau nur sehr begrenzt Unterstützung leisten, da einerseits die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen gering ist, andererseits auch die Hausgemeinschaften nicht überfordert werden dürfen. Die Lebenssituation dieser Gruppe ist geprägt durch materielle Armut, soziale Desorientierung, Vereinsamung, von psychischen Erkrankungen und Suchterkrankungen. Die Teilnahme an einem geregelten Leben einer Hausgemeinschaft ist in der Regel nicht selbständig und aus eigener Kraft möglich. Hier hat sich über die Jahre eine Zusammenarbeit der GeWoBau mit unterschiedlichen Betreuungskonzepten herausgebildet.

Die GeWoBau vermietet zurzeit 26 Wohnungen an Vereine. Darüber hinaus vermietet sie ein Wohnhaus an den Verein Frauen helfen Frauen und stellt die Büroräume Arbeitskreises Soziale Brennpunkte AKSB und die Büro- und Gemeinschaftsräume (Bürgerpavillon) der Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit IKJG. Sie kooperiert darüber hinaus mit einer Vielzahl von Trägern (siehe dazu auch Antwort auf Frage 15).

Unabhängig von diesen vielfältigen Bemühungen, haben die Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre (siehe dazu Antwort auf Frage 10) zu keiner spürbaren Verringerung der Zahl der Wohnungen geführt, die angemessen sind im Sinne der örtlichen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII. Auch bei künftigen Maßnahmen wird streng darauf geachtet, dass die Mieten für mittlere und untere Einkommen bezahlbar bleiben. Letztlich wird bei der GeWoBau eine Modernisierungsmaßnahme nur dann durchgeführt, wenn die Mieterinnen und Mieter den baulichen Maßnahmen und den daraus folgenden Modernisierungsmieten zustimmen.

Die Höhe einer künftigen Modernisierungsmiete hängt entscheidend von der Ausgangsmiete vor der Modernisierung sowie vom baulichen Zustand des unmodernisierten Gebäudes ab, z.B. ob erhebliche Balkonssanierungen erforderlich sind, ob der Zustand der Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen bauliche Maßnahmen erfordern, selbstverständlich von den zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Finanzierungsbedingungen und öffentlichen Förderprogrammen. Die genaue Höhe einer künftigen Modernisierungsmiete kann demnach erst anlässlich der Modernisierungsankündigung genau berechnet werden.

Frage 15: Gibt es Kooperationsprojekte der Stadt oder der GeWoBau mit freien Trägern, um neue Wege zu suchen, durch die diese „Wohnungsnot“ eingedämmt werden könnte?

Es finden zahlreiche Kooperationen hinsichtlich der Wohnraumversorgung und des sozialen Wohnungsbaus statt. Die betreffenden Akteure treffen sich regelmäßig zum Informationsaustausch und zur gemeinsamen Abstimmung. Zum Einen gibt es den **Runden Tisch „Wohnungsnotfälle“**, welcher von der Stadt Marburg organisiert wird und zum Anderen findet einmal im Quartal der von der GeWoBau gegründete **Arbeitskreis „Wohnraumsicherung“** statt. Der Arbeitskreis „Wohnraumsicherung“ wurde im Jahr 2000 von der GeWoBau gegründet.

Netzwerkpartner der Stadt Marburg sind neben der GeWoBau, die Wohnstadt/ Nassauische Heimstätte, die GWH, der Marburger Spar- und Bauverein, die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, das KreisJobCenter des Landkreises Marburg Biedenkopf, das Studentenwerk die Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit IKJG e.V., der Arbeitskreis Soziale Brennpunkte AKSB e.V., die Bürgerinitiative für Soziale Fragen BSF e.V., die Wohnungslosenhilfe beim Diakonischen Werk Oberhessen und die Eingliederungshilfe Marburg.

Zusätzlich zu den Treffen des Arbeitskreises und des Runden Tisches kommen alle Netzwerkpartner bei Veranstaltungen zum Thema „Wohnen“ zusammen, um sich auszutauschen und auch den BürgerInnen die Möglichkeit zu geben, mitzureden und sich einzubringen. Die letzte Veranstaltung in diesem Zusammenhang hat die „Lokale Agenda 21 - Nachhaltige Stadtentwicklung“ organisiert. Am 14.09.2012 kamen Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften, sowie der Kommunalpolitik zum Thema „Sozialer Wohnungsbau in Marburg“ zusammen.

Frage 16: Welche Anreizsysteme will die Stadt Marburg entwickeln, die zum Erhalt bzw. Ausbau des fehlenden Wohnraums beitragen soll?

Die Stadt Marburg hat bereits Anreizsysteme, um zum Erhalt bzw. Ausbau des fehlenden Wohnraumes beizutragen. Die Stadt steht im permanenten Austausch mit den Wohnungsbaugesellschaften und fördert entsprechende Projekte ideell und finanziell, um Wohnungen zu sanieren oder neue Wohnanlagen zu bauen bzw. umzubauen (Rentmeisterstraße, Uferstraße 20 u.s.w.). Da sich dieser Weg als sinnvoll herausgestellt hat, soll er auch weiterhin beschritten werden. Allerdings ist die Stadt jederzeit offen, für neue, innovative Ideen.

Zuständige Dezernentin: Stadträtin Dr. Kerstin Weinbach

Mit freundlichen Grüßen

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

