

Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 12.02.2016

Zeit: 17:10 Uhr bis 19:15 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 70 Personen (Anwesenheitsliste)

Tagesordnung

- 1. Begrüßung und Rückblick**
- 2. Zwischenbilanz der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes**
 - 2.1 Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand u. nachfragegerechter Neubau**
Herr Kulle, Fachdienstleitung Stadtplanung und Denkmalschutz
 - 2.2 Steuerungsinstrumente und Rahmenbedingungen**
Herr Liprecht, Referatsleitung Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung
- 3. Ausblick**

Die Power Point Präsentation der Veranstaltung ist online veröffentlicht:

<https://www.marburg.de/sozialplanung>

1. Begrüßung und Rückblick durch Oberbürgermeister Herrn Dr. Spies und Sozialplanerin Frau Meier

- Frau Meier begrüßt die Teilnehmenden und gibt zunächst einen Rückblick auf die Einrichtung des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ im Jahr 2013
- übergeordnetes Ziel ist die stetige Verbesserung der Wohnraumversorgung aller Menschen in Marburg
- unter Beteiligung des Runden Tisches und Arbeitsgruppen wurde von INWIS eine umfangreiche Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Marburg erstellt
- auf dieser Basis wurde in der Zusammenarbeit mit verschiedenen, thematisch arbeitenden Arbeitsgruppen ein Wohnraumversorgungskonzept für Marburg erarbeitet
- in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.11.2015 ist das Wohnraumversorgungskonzept beschlossen worden, es bestimmt das weitere Handeln und zukünftige Entwicklungen in Marburg, beispielsweise wird eine Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte eingerichtet
- der gesamte Prozess seit 2013 ist über Protokolle und Unterlagen öffentlich dokumentiert
- Ziel des heutigen Termins ist es, eine Zwischenbilanz zum Stand der Umsetzung zu ziehen und Rückmeldungen aus dem Plenum zum weiteren Vorgehen zu erhalten
- Herr Dr. Spies begrüßt die Anwesenden und weist ergänzend auf aktuelle Entwicklungen bei der Unterbringung von Flüchtlingen hin
- aktuell leben in Marburg rund 670 zugewiesene Flüchtlinge (ohne die Erstaufnahmeeinrichtung in Cappel, dort sind es aktuell 120 Menschen)
- das Wohnraumversorgungskonzept wird stetig weiterentwickelt und den Gegebenheiten in Marburg angepasst, da eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Fokus steht

2. Zwischenbilanz der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes

2.1 Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand u. nachfragegerechter Neubau Herr Kulle, Fachdienstleitung Stadtplanung und Denkmalschutz

- Herr Kulle zieht eine Zwischenbilanz und stellt die aktuellen Entwicklungen vor (siehe Power Point Präsentation der Sitzung)
- zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes sind Partnerschaften mit allen Akteuren am Wohnungsmarkt notwendig
- im studentischen Wohnungsbau sind insgesamt 170 Wohneinheiten bereits fertiggestellt beziehungsweise im Bau oder in der fortgeschrittenen Planung (Studentenwerk Marburg und GeWoBau)
- bezahlbarer Wohnraum im Bestand soll gesichert werden u.a. durch den Erhalt von Mietpreis- und Belegungsbindung, Verzicht von Verkauf ehemals geförderten Wohnraums der Wohnungsbaugesellschaften, es wird ein Zukauf von Wohnungen durch stadteigene Wohnungsbaugesellschaft angestrebt
- Geförderter Wohnungsbau: infolge der aktuellen Entwicklung bei der Unterbringung von Flüchtlingen wird von einem zusätzlichen Bedarf von rund 350 öffentlich geförderten Wohnungen bis 2020 ausgegangen, zusammen mit dem von INWIS prognostizierten Bedarf von 450 Wohnungen ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von 800 Wohnungen
- Projekte in gefördertem Wohnungsbau: die GWH hat Am Rain 24 Wohnungen im Dezember 2015 fertiggestellt, weitere 58 Wohneinheiten am Richtsberg stehen kurz vor der Fertigstellung, 94 Wohneinheiten befinden sich im Bau, 133 Wohneinheiten sind im Stadium der fortgeschrittenen Planung beziehungsweise planerischer Vorbereitung
- die GeWoBau und Wohnstadt bereiten planerisch den Bau weiterer Wohneinheiten vor
- ca. 80 bis 90 Wohneinheiten sind an den Standorten Erlenring, Poitiersstraße, Kantstraße und Magdeburger Straße geplant
- Sozialwohnungsneubau: die Gesamtzahl liegt bei rund 400 Wohneinheiten
- in der Neuen Kasseler Straße sind rund 190 Wohnungen durch einen Privatinvestor vorgesehen, darunter 21 geförderte Wohnungen
- Perspektivische Wohnungsbaupotentiale – Überblick in Power Point Folie 17
- Flächenpotenziale werden noch in derzeitigen Gewerbegebieten gesehen: Frauenbergstraße, Temmlerstraße und Gisselberger Straße
- Nachfrage zur Rentmeisterstraße: eine planerisch mögliche Bebauung in der Rentmeisterstraße in Cappel scheitert an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer
- Konkreter Wohnungsbedarf: auf Nachfrage aus dem Plenum erläutert Herr Kulle, dass aktuell von einem Bedarf von insgesamt 800 Wohnungen ausgegangen wird, wobei die Entwicklung der Flüchtlingszahlen dynamisch verläuft und daher bei Bedarf noch eine Anpassung erfolgen muss

- Vitos-Gelände: bei der geplanten Bebauung des Vitos-Geländes sind insgesamt 50 % Sozialwohnungen vorgesehen, eine soziale Durchmischung wird nach Aussage von Herrn Kulle somit erreicht, dies gelte für den gesamten Richtsberg, da hier sowohl sozialer Wohnungsbau als auch Wohneigentum vertreten sind
- Nachfrage aus dem Plenum, ob es infolge der Wohnungsfertigstellungen zu einem Mangel an Plätzen für Grundschul Kinder kommen könnte: bei steigenden Schülerzahlen ist das Land Hessen in der Pflicht, zusätzliches Lehrpersonal zur Verfügung zu stellen
(Anmerkung von der Schulentwicklungsplanung der Stadt: die Kapazitäten im Grundschulbereich wurden aufgrund des Bebauungsplanes bereits im Mai 2015 geprüft, die Schülerzahlen sind in den letzten Jahren zurückgegangen und werden durch die Bebauung und den prognostizierten Einwohnerzuwachs möglicherweise wieder bis auf das Niveau Ende der 90er Jahre ansteigen, räumliche Ressourcen sind vorhanden)

2.2 Steuerungsinstrumente und Rahmenbedingungen

Herr Liprecht, Referatsleitung Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung

- Herr Liprecht betont den Prozesscharakter bei der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts
- die Umsetzung wird sich über mehrere Jahre erstrecken, inzwischen wurde ein weit fortgeschrittener Konkretisierungsgrad bei der Konzeptumsetzung erreicht
- seit Beginn des Diskussionsprozesses im Jahr 2003 sind bis zum Jahr 2012 in Marburg insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten entstanden, allerdings überwiegend nicht im sozialen Wohnungsbau, da dieser bei Bund und Land keinen politischen Schwerpunkt darstellte
- als ein Steuerungsinstrument für den sozialen Wohnungsbau sieht das Wohnraumversorgungskonzept die Quotierung vor: bei Bauvorhaben ab 20 Wohneinheiten sollen Investoren per Satzung zur Schaffung von 20 % öffentlich geförderter Wohnungen verpflichtet werden
- Quotierung - aktueller Stand: zurzeit wird eine rechtssicher formulierte Satzung erarbeitet, mit einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist im Mai/Juni 2016 zu rechnen
- Kommunale Förderung: die kommunale Wohnungsbauförderung der Stadt Marburg von 15.000 Euro pro Wohneinheit soll als Anreiz und Steuerungselement fortgeführt werden (das Land verlangt mindestens 10.000 Euro kommunale Beteiligung pro Wohneinheit im geförderten Wohnungsbau)
- Mietpreisbremse: die auch in Marburg gültige Mietpreisbremse führt nicht zum Bau von mehr Wohnungen, die faktischen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Marburger Wohnungsmarkt werden als gering eingeschätzt

- Mietpreisspiegel: das Erstellen eines Mietpreisspiegels für Marburg wird auch weiterhin abgelehnt, dieser wirkt nach Einschätzung der Fachleute eher preistreibend, diese Entwicklung ist dynamisch, da bei einer Fortschreibung alle 2 Jahre immer die aktuellen Mietpreise einfließen, hinzu kommen erhebliche Kosten für die Erstellung und Fortschreibung in Höhe von rund 100.000 Euro alle 2 Jahre
- Fehlbelegungsabgabe: zum 01.07.2016 wird in Hessen die Fehlbelegungsabgabe wieder erhoben
- die zu erhebende Fehlbelegungsabgabe birgt die Gefahr einer sozialen Entmischung, da Besserverdienende ab einer bestimmten Höhe der Zahlung erfahrungsgemäß umziehen
- es ist zu erwarten, dass ein erheblicher Personalaufwand für die Erhebung entsteht, der den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt werden muss
- die Fehlbelegungsabgabe wurde in Marburg bis zum 30.06.2008 erhoben, Erfahrungswerte zu den Einnahmen und zum Personalaufwand sind vorhanden: die entsprechende Statistik der Einnahmen und Verwendung liegt dem Protokoll als Anlage bei (siehe Seite 5)
- Belegungsbindung: die Dauer der Belegungsbindung von öffentlich geförderten Wohnungen hängt von der Höhe der Tilgungsrate ab; je höher diese ist, umso kürzer die Belegungsbindung
- im Zeitraum 2015 bis 2020 fallen rund 450 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung, da aber Wohnungsbaugesellschaften nach Ablauf der Belegungsbindung in der Regel nicht die Miete erhöhen, stehen diese Wohnungen dem Markt auch weiterhin zu günstigen Mietpreisen zur Verfügung und können auch an Mietinteressenten ohne Wohnberechtigungsschein vermietet werden
- Mieten der Neubauwohnungen: infolge der Anhebung der angemessenen Mieten nach dem Wohngeldgesetz zum 01.01.2016 und der Umstufung Marburgs in eine höhere Mietenstufe werden die zu erwartenden Mieten der Neubauwohnungen auch von den Sozialleistungsträgern akzeptiert
- Neubauten der Wohnungsbaugesellschaften entstehen zurzeit nur auf eigenen, vorhandenen Grundstücken, da nur so eine günstige Kaltmiete kalkuliert werden kann
- Miethöhen bei der GeWoBau: nach Aussage von Herrn Hanneder liegt die durchschnittliche Kaltmiete der Wohnungen der GeWoBau bei rund 5 €/m² (Anmerkung: mit dem Protokoll wird der Vermietungsbericht 2015 der GeWoBau mitverschickt, Überblick zum Wohnungsbestand, Mieten etc.)
- Nachfrage aus dem Plenum zur Schaffung von Wohnraum auf den Lahnbergen, zum Beispiel durch Umnutzung der naturwissenschaftlichen Gebäude der Universität: nach Ansicht von Herrn Dr. Spies ist dies abzulehnen, da hier keine Trabantenstadt entstehen soll, es fehlt die Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung u.ä.)
- Bevölkerungsprognose: die weitere Bevölkerungsentwicklung in Marburg ist nach Meinung von Herrn Liprecht infolge der deutlichen Korrektur nach dem letzten Zensus nur schwer zu prognostizieren und hängt sehr stark von der weiteren Entwicklung der Universität ab, aktuell ist kein eindeutiger Trend erkennbar, so dass von einer stagnierenden Entwicklung ausgegangen wird

3. Ausblick

- der nächste Runde Tisch soll in etwa 6 Monaten stattfinden
- thematisch wird sich der nächste Runde Tisch mit dem „Gemeinschaftlichen Wohnen“ in Marburg beschäftigen
- Frau Meier und Herr Dr. Spies bedanken sich bei den Referenten für die Zwischenbilanzberichte und beim Plenum für die Diskussionsbeiträge und den guten, konstruktiven Austausch

Anlage 1

Quelle: Stellungnahme des Fachbereiches „Arbeit, Soziales und Wohnen“ zur großen Anfrage der Fraktion Marburger Linke zur Wohnungsversorgung in Marburg 2012, Statistik zur Frage 9 zur Fehlbelegungsabgabe. VO/1283/2012

Frage: Wie hoch waren die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe seit 2000 und wofür wurden sie verwandt?

Die Fehlbelegungsabgabe wurde in Marburg bis zum 30.06.2008 erhoben.

Tabelle: Statistik - Fehlbelegungsabgabe in Marburg

| Jahr | Fehlbelegungsabgabe | Verwendung |
|------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2001 | 597.338,55 DM | Sanierungszuschuss GeWoBau GWH für Moischer Straße 1% Tilgung |
| 2002 | 307.016,53 € | Sanierungszuschuss GeWoBau Wohnstadt, Auf dem Wehr Wohnstadt, Odenwaldstraße 1% Tilgung |
| 2003 | 383.388,47 € | Sanierungszuschuss GeWoBau Wohnstadt, Über dem Grund Wohnstadt, Auf dem Wulff 1% Tilgung |
| 2004 | 318.415,21 € | Sanierungszuschuss GeWoBau GeWoBau Barfüßerstraße, Kugelgasse, 1% Tilgung GWH, Am Vogelherd, 1% Tilgung |
| 2005 | 298.257,74 € | Dr. Wolfsche Stiftung (1% Tilgung) Sanierungszuschuss Nikolaistraße |
| 2006 | 269.235,90 € | Sanierungszuschuss Lingelgasse |
| 2007 | 197.515,36 € | GeWoBau Sanierungszuschuss Lingelgasse Sanierungszuschuss Weidenhäuserstraße |
| 2008 | 87.881,84 € | 1. Rate Rentmeisterstraße |
| 2009 | 195.867,69 € (Restbetrag Vorjahr) | 2. und 3. Rate Rentmeisterstraße |