

## **Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 04.12.2013**

Zeit: 17:10 Uhr bis 19:15 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 46 Personen (Anwesenheitsliste)

### **Tagesordnung**

- 1. Begrüßung und Rückblick**
- 2. 300 neue Sozialwohnungen: die Entwicklungen im Sozialwohnungsbau**  
*- Herr Vaupel, Oberbürgermeister der Universitätsstadt Marburg*
- 3. Studentisches Wohnen: der aktuelle Stand im Wintersemester 2013/ 2014**  
*- Herr Dr. Nonne, Kanzler der Philipps-Universität Marburg*
- 4. Die Marburger Wohnungsmarktanalyse**  
*- Frau Höbel und Frau Constant, „InWIS - Beratung und Forschung GmbH“ aus Bochum*
- 5. Austausch und Ausblick**

### **Anhang**

#### **Power Point Präsentationen der Veranstaltung**

---

#### **1. Begrüßung und Rückblick durch die Sozialplanerin Frau Meier**

- Entwicklungen seit des letzten Runden Tisches am 25.02.2013 werden kurz dargestellt
- Themenfelder und Schwerpunktsetzung der letzten Sitzung sind in die Vorhabenplanung der Wohnungsmarktanalyse einbezogen worden, Ausschreibung des Projektes folgte
- „InWIS - Beratung und Forschung GmbH“ aus Bochum erhielt den Auftrag und arbeitet seit August 2013 an der Wohnungsmarktanalyse
- die Lenkungsgruppe, die sich beim letzten Runden Tisch gebildet hat, begleitet die Analyse kontinuierlich (3 Sitzungen haben bisher stattgefunden)
- Rückkopplung der Lenkungsgruppenergebnisse mit InWIS (Anpassung weiterer Arbeitsschritte)
- nach dem letzten Runden Tisch hat die Arbeitsgruppe „Studentisches Wohnen“ die Arbeit aufgenommen, sie wurde an die Philipps-Universität angebunden
- eine weitere Entwicklung hat im Sozialwohnungsbau stattgefunden, 300 neue Sozialwohnungen sind in Marburg geplant

→ Ziel des heutigen Runden Tisch ist die Präsentation des aktuellen Standes und ein wechselseitiger Austausch mit allen Akteuren.

## 2. 300 neue Sozialwohnungen: die Entwicklungen im Sozialwohnungsbau

### Vorstellung des aktuellen Standes durch den Oberbürgermeister Herrn Vaupel

- 24 Millionen € Landesförderung ermöglichen den Neubau von 300 Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis von 6,50 €
- es handelt sich um Neubauten der GWH
- alle Wohnungen werden barrierefrei sein
- 3 Umsetzungsschritte: im ersten Umsetzungsschritt werden 82 Wohneinheiten entstehen
- 15 Wohnungen im Damaschkeweg 12, 15 Wohnungen im Damaschkeweg 14, 28 Wohnungen Am Richtsberg 12, 24 Wohnungen Am Rain 2a und b

### Anmerkung aus dem Plenum

- Wunsch nach mehr Beteiligung während des Planungsprozesses und bei der Auswahl der Bebauungsgebiete wird geäußert, Kritik am bisherigen Verlauf

### Antwort von Herrn Vaupel

- Beratungen in Gremien haben stattgefunden
- Entscheidung, Pläne in 3 Umsetzungsschritten zu realisieren, um breite Mitsprache zu ermöglichen
- schnelles Handeln war aufgrund des Landesförderprogramms notwendig
- um bereits 2014 mit dem ersten Umsetzungsschritt beginnen zu können, waren zeitnahe Verhandlungen unumgänglich
- Wohnungen im Karlsbader Weg wurden extra aus dem ersten Umsetzungsschritt herausgenommen, da hier noch Abstimmungen (Umfeldgestaltung) notwendig sind
- Bebauungsgebiete wurden nach den verfügbaren Grundstücken ausgesucht (Grundstückseigentum der GWH)

### Rückfrage aus dem Plenum

- Rückfrage nach anderen Baugebieten
- Vitos- Gelände, Gutenbergstraße, Temmlerstraße etc.

### Antwort von Herrn Vaupel

- Planungen bezüglich des Vitos- Geländes sind noch nicht abgeschlossen
- soziale Durchmischung wird in Planungen mitbedacht
- weitere 24 Wohnungen im Niedrigpreissegment sollen zentral in der Neuen Kasseler Straße entstehen

Der Themenbereich „Sozialer Wohnungsbau“ wird mit einem Austausch zur Stellplatzsatzung abgeschlossen. Herr Vaupel verweist darauf, dass ein Stellplatz für die Mieter im Quartier eine wichtige Infrastrukturbedingung ist.

### **3. Studentisches Wohnen: der aktuelle Stand im Wintersemester 2013/ 2014**

#### **Bericht von Herrn Dr. Nonne, dem Kanzler der Philipps-Universität Marburg**

- Rückblick: die AG „Studentisches Wohnen“ traf sich am 30.04.2013
  - es wurde gemeinsam über Potentiale zur besseren Bewältigung des erhöhten Wohnraumbedarfes für Studierende gesprochen (Potentiale mobilisieren)
  - es wurden Verabredungen mit dem Umland getroffen und potentielle Vermieter durch zusätzliche Werbung erreicht
  - diese Vermieter vermieten nicht gern an Studierende, da diese nur zeitlich befristet in den Wohnungen wohnen (häufiger Mieterwechsel, Fluktuation)
  - Studierende möchten in der Kernstadt wohnen
  - der Landkreis gibt eine Broschüre zur Wohnungssuche heraus, diese befindet sich aktuell im Druck
  - das Studentenwerk hat zusätzliche Werbemaßnahmen geschaltet und es werden Gästezimmer vermietet
  - Notwendigkeit die Verkehrsanbindungen zu verbessern bleibt nach wie vor bestehen, Gespräche mit den Stadtwerken haben stattgefunden
  - Studierendenwohnungen sind geplant (Ritterstraße 13, Max Kade Zentrum, Kilian, im Bahnhofsbereich etc.)
  - zum Wintersemester 2013/14 wurden 90 Notquartiere vorbereitet, davon waren zum Semesterbeginn 75 und letzte Woche 60 Plätze belegt
  - aufgrund der Beobachtungen im öffentlichen Nahverkehr (Strecken Kassel und Frankfurt) ist die Bereitschaft der Studienanfänger zum Pendeln hoch
  - Herr Dr. Nonne verweist auf einen Bericht, der darüber Auskunft gibt, dass Studienanfänger bereit sind, größere Einschränkungen in Kauf zu nehmen
  - für das Projekt aus dem Fachbereich „Gesellschaftswissenschaften“ (Lehrforschungsprojekt) wurden rund 2.300 Studierende befragt
  - der besagte Bericht und die Ergebnisse werden dem Plenum des Runden Tisches von Herrn Dr. Nonne noch zur Verfügung gestellt
- Impulse der AG „Studentisches Wohnen“ wurden umgesetzt, Aufgaben wurden an die Teilnehmenden vergeben und schrittweise abgearbeitet, Fragestellungen der Verkehrsanbindungen und Wohnattraktivität bleiben bestehen

#### Ergänzung von Herrn Vaupel

- in der oberen Etage des Altenzentrum St. Jakob sollen 24 Wohnungen für Studierende entstehen
- Gelder aus dem 1,5 Mio. € Förderprogramm der Stadt Marburg werden für Projekt „Ritterstraße“ verwendet (Programm im Privatbereich nicht genutzt)
- es gibt punktuelle Nachbesserungen bei Studierenden- und Sozialwohnungen

#### Redebeitrag aus dem Plenum

- Thematisierung einer Ungleichverteilung der Investitionen
- Anmerkung, dass nach Berechnungen der Angaben aus der Presse ein Betrag von insgesamt 6 Mio. € investiert wird
- Nachfrage, warum die Stadt nicht in „ganz normalen Wohnraum“ investiert

#### Antwort von Herrn Vaupel

- es wird allgemein im Bestand investiert, um zeitgemäßen Qualitätsstandard zu halten

#### Meinungen und Nachfragen aus dem Plenum

- Thematisierung einer Wohnungsnot seit 2 bis 3 Jahren, Bereitstellung der öffentlichen Mittel ist positiv, barrierearme Wohnungen werden benötigt
- es wird vom „Alternativen Runden Tisch“ berichtet; es besteht der Wunsch, dass „der Wohnraumnot“ mit Phantasie und neuen Ideen begegnet werden soll, Vernetzung der beiden Runden Tische wird gewünscht
- Nachfrage, warum die AG „Studentisches Wohnen“ keine regelmäßigen Termine hat

#### Antwort von Herrn Dr. Nonne

- der „Alternative Runde Tisch“ hat sich in der Presse vom Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“ öffentlich distanziert, VertreterInnen der Universität und der Stadtverwaltung waren nicht eingeladen
- die „Hausaufgaben“ des einmaligen Treffens der AG „Studentisches Wohnen“ wurden abgearbeitet, Problematik an sich bleibt bestehen

#### Ergänzung von Herrn Vaupel

- Herr Vaupel schließt sich dem Redebeitrag von Herrn Dr. Nonne an, VertreterInnen der Stadtverwaltung waren zum „Alternativen Runden Tisch“ nicht eingeladen worden
- Herr Vaupel unterstützt den Vorschlag, dass sich der „Alternative Runde Tisch“ und der Runde Tisch „Preiswerter Wohnraum“ zukünftig vernetzen
- zur Thematik „Barrierearmut“ verweist er nochmals darauf, dass die 300 neuen Sozialwohnungen barrierefrei sein werden
- Wohnungen in der Simmestraße und in der Uferstraße (5 WE) wurden bereits barrierefrei zur Verfügung gestellt

## **4. Die Marburger Wohnungsmarktanalyse**

### **Der aktuelle Stand wird von Frau Höbel und Frau Constant von der „InWIS - Beratung und Forschung GmbH“ präsentiert**

- Frau Constant stellt den aktuellen Stand anhand einer Power Point Präsentation vor
- Zentrale Fragestellungen: Wie kann mehr bezahlbarer Wohnraum in der Stadt geschaffen werden? Wie kann mehr barrierearmer Wohnraum geschaffen werden? Wie kann die Wohnsituation von Studierenden verbessert werden?

- aktuell findet eine Situationsanalyse und Bewertung durch InWIS statt
- Wohnungsbestand wird dargelegt: 1/3 der Wohnungen sind für 1 bis 2 Personen (bis 59m<sup>2</sup>), hoher Anteil an kleinen Wohneinheiten unter 40m<sup>2</sup> (Folie 7)
- Verteilung der Eigentumsformen von Wohnungen und Wohngebäuden wird dargestellt (Folie 8), überdurchschnittlicher Anteil von privaten Einzeleigentümern
- Wohnungsnutzung: Marburg weist unterdurchschnittlichen Leerstand auf
- die Wohnkosten (Energiekosten und Nettokaltmieten) sind bundesweit gestiegen, in Marburg sind Angebotsmieten seit 2008 um 16 % gestiegen
- Preissteigerungen im unteren Preissegment um ca. 1,02 bis 1,12 €/m<sup>2</sup>
- die teuersten Wohnlagen sind die Altstadt, das Südviertel und Weidenhausen mit 9 bis 10 €/m<sup>2</sup>
- preisgünstiger Wohnraum wird von Bevölkerung im Niedrigeinkommensbereich benötigt, dies betrifft nach den Ergebnissen des „Sozialberichtes 2013“ 22% der Marburger Bevölkerung
- 2.471 Wohnungen befinden sich im Sozialwohnungsbestand, knapp die Hälfte der Wohnungen sind am Oberen Richtsberg, 226 Wohnungen fallen bis 2017 aus der Bindung
- preisgünstige Wohnungsangebote (6,14 €/m<sup>2</sup>) 20 bis 45m<sup>2</sup>: Anteil beträgt bei Immobilienscout 24 (IS 24) aktuell 0,4 % (Folie 21, 2008: 0,9 %), informelle Vermarktungswege wurden noch nicht betrachtet

#### Ergänzung zum Sozialwohnungsbestand

- Herr Vaupel informiert darüber, dass Bindungsfristen verlängert werden sollen, um den Bestand an Sozialwohnungen abzusichern

#### Nachfragen aus dem Plenum zur Präsentation

- Lage des Wohnungsmarktes der Wohnungen von 60 bis 80m<sup>2</sup> wird erfragt
- Gibt es eine Korrelation von einer Abwanderungstendenz von Familien zum Wohnungsangebot

#### Antworten von Frau Constant

- Nachfrage bezieht sich vordergründig auf kleine Wohnungen, bei den größeren Wohnungen ist der Markt entspannter
- die Wohnungsnachfrage bei Familien bezieht sich nicht ausschließlich auf den Mietwohnungsbereich, sondern auch auf Eigenheime

#### **Zwischenfazit von InWIS:**

- preisgünstige Wohnungen werden weiterhin benötigt
- besonderer Bedarf an barrierearmen Wohnungen
- angespannter Wohnungsmarkt bei kleinen Wohnungen bis 60m<sup>2</sup>

## 5. Austausch und Ausblick

### Fragen an die Teilnehmenden des Runden Tisches wurden von InWIS vorbereitet (Folie 23)

- Frage nach weiteren Zielgruppen, die nicht das gewünschte Wohnungsangebot finden, Thematisierung der privaten Einzeleigentümer als Vermieter, Frage nach Alternativen preiswerten Wohnraum zu schaffen

### Austausch im Plenum

- Anmerkungen von den Experten
  - barrierearme Wohnungen reichen nicht aus, es gibt zahlreiche Schwerbehinderte im SGB XII, das Umfeld behindert
  - Anmerkung, dass Begriffe „barrierearm“ und „barrierefrei“ bei der Analyse noch nicht exakt unterschieden und definiert werden
  - Anmerkung, dass der informelle Markt noch näher betrachtet werden muss, u.a. auch die Aushänge in der Mensa, „Express-Online“ etc.
- Rückmeldung von InWIS, dass aufgrund des Erhebungsaufwandes keine Anzeigen an „schwarzen Brettern“ ausgewertet werden, Experteninterviews sollen Aufschluss über informellen Markt geben
- Nachfragen zur Visualisierung und Methodik „IS 24“ (Immobilien Scout 24)
- Frau Höbel erklärt, dass statistische Bezirke zusammengefasst worden sind, weitere Kleinräumigkeit in den Außenstadtteilen wäre wenig aussagekräftig
- Wunsch aus dem Plenum, nicht nur auf Quantität einzugehen, sondern auch auf Qualität, da es auch schlechten (unzumutbaren) Wohnraum in Marburg gibt

### **Ausblick:**

- es werden weitere Experteninterviews vor Ort durchgeführt
  - Fokussierung auch auf andere Teilsegmente, u.a. barrierearmer Wohnraum für ältere Menschen
  - Handlungsempfehlungen werden entwickelt
  - weiterhin eine kontinuierliche Rückkopplung mit der Lenkungsgruppe
- Eine weitere Zwischenpräsentation der Wohnungsmarktanalyse wird beim Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“ in der ersten Jahreshälfte 2014 stattfinden.
- Die Unterlagen zum Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“, der Wohnungsmarktanalyse und der Lenkungsgruppe sind über die Internetseite der Sozialplanung abrufbar: <http://www.marburg.de/de/120240>