



Protokoll des 7. Arbeitstreffens der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse AG des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ - Termin am 22.09.2014

Teilnehmende:

Bürgerinitiative für Soziale Fragen e.V. (*Frau Gattinger*), Bürgerinitiative Oberstadt (*Herr Kraa*), Diakonisches Werk Oberhessen/ Fachberatung Wohnen (*Frau Rösner*), Lokale Agenda 21 (*Herr Girgert, Herr Haberle*), MultipleSklerose Selbsthilfegruppe Marburg-Biedenkopf (*Herr Gökeler*), Sachverständiger für Mietpreise und Grundstücke (*Herr Adam*), Seniorenbeirat (*Frau Bodenhausen-Foitzik*), Sozialverband VdK Hessen-Thüringen (*Herr Duve-Papendorf*), Stadt Marburg/ Stadtentwicklung (*Herr Liprecht*), Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt (*Herr Morawietz*)

Gäste der Arbeitsgruppe:

Stadt Marburg/ Stadtplanung (*Herr Kulle*)

Organisation und Protokoll:

Stadt Marburg/ Sozialplanung (*Frau Meier*)

Tagesordnung

- 1. Begrüßung und Rückblick (Zwischenfazit)**
- 2. Vorbereitung Runder Tisch**
→ **Fragen und Anmerkungen**
- 3. Veröffentlichung des Wohnungsberichtes**
- 4. Weiterarbeit der AG und Ausblick**
→ **Fragebogen vorstellen**

TOP 1: Begrüßung und Rückblick (Zwischenfazit)

- das Zwischenfazit „Lenkungsgruppe - AG des Runden Tisches“ gibt einen Überblick über die 6 bisher stattgefundenen Arbeitstreffen der AG
- das Zwischenfazit wurde mit der Einladung zum Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“ an alle Mitglieder mitverschickt
- Rückblick: Herr Linn hat um eine Aufstellung der freiwerdenden Uni-Gebäude gebeten, Frau Meier hat daraufhin Kontakt zu Herrn Diehl von der Philipps-Universität aufgenommen
- aktueller Stand nach Aussage der Universität: „die Universität gibt gegen Ende 2015 den Altbau Sprachatlas Hermann Jacobsenweg (zur Zeit nicht als Denkmal ausgewiesen) und vermutlich das Kugelhaus (Kulturdenkmal) auf. Über die Verwertung der beiden Liegenschaften entscheiden Finanz- und Wissenschaftsministerium. Alles Weitere hängt von den Investitionsentscheidungen des Landes in Ersatzbauten/Sanierungen ab. Diese werden aber nicht vor 2020 entstehen.“

TOP 2: Vorbereitung Runder Tisch**→ Fragen und Anmerkungen**

- die vorab versendeten Unterlagen von InWIS werden gemeinsam besprochen
- im Folgenden sind die Nachfragen und Anmerkungen der Teilnehmenden aufgeführt
- die bereits vor dem Termin schriftlich eingegangene Anmerkungen werden als Anhang mit in das vorliegende Protokoll aufgenommen
- die Sozialplanung wird die zusammengestellte Liste der Anmerkungen an InWIS weitergeben, InWIS wird die Punkte entsprechend umsetzen und in die Präsentation einarbeiten

Folie 3

- der Begriff „Schlussfolgerung“ wird kritisiert, es handelt sich eher um „bestätigte Ausgangshypothesen“, die u.a. mit Zahlen belegt worden sind (quantitative u. qualitative Erhebungen), wissenschaftliche Verifizierung von Wissen
- andere Gliederung wird gewünscht: Begriff Infrastruktur ausdifferenzieren (Beispiele, was genau gemeint ist)
- Infrastruktur nicht nur nennen ohne weitere Stichworte
- Wo ist das Marburg-Spezifische?
- zur Aussage „starke Engpässe...“: Kann eine Aussage gemacht werden zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, differenziert nach Art der Einschränkung bzw. Behinderung, differenziert nach Stadtteilen, die belegen, dass in der Kernstadt ein „starker Engpass“ vorliegt?
- barrierefrei nach DIN 18040

Folie 4

- Bevölkerungsentwicklung: genauere Zahlen zu einzelnen Zielgruppen gewünscht
- Bevölkerungsentwicklung (Senioren, Familien etc.) in das Verhältnis zum Wohnungsbestand setzen
- Abgleich mit der Entwicklung der Wohnungsbestände fehlt

Folie 5

- genaue Definitionen gewünscht, zum Beispiel zum Punkt Baukosten: Wie viel % Zunahme der Baukosten führen zu wie viel % Preisanstieg?
- Zunahme der Baukosten, Ergänzung: auch durch gesetzliche Auflagen
- Definition zu „mittelalte berufstätige Paare“
- Senioren als zahlungskräftige Nachfragergruppe? Aussage wird angezweifelt
- Barrierefrei/-arm: Welche Anzahl genau? Wie hoch wird der Bedarf geschätzt?
- Mangel an barrierefreien Wohnungen u.a. bei der GeWoBau, sowohl Altbau als auch Neubau, keine politischen Auflagen bei Neubauten, keine Bevorzugung von sozialen Projekten beim Verkauf von städtischen Flächen
- Barrierearme Wohnungen werden von Menschen mit geringem Einkommen nachgefragt - dies war nie Aufgabe des Marktes, sondern des sozialen Wohnungsbaus
- Ursache ist eher, dass der Wohnungsbestand zu einer Zeit gebaut wurde, als Barrierefreiheit kein Thema war, Veränderungen sind schwierig, weil keine Anreize bestehen
- Welchen Anteil haben die Ursachen für den Preisanstieg?, Aussage bezieht sich nicht allein auf die Kernstadt

Folie 8

- erforderliche Bautätigkeit WE p.a. 220 ist rechnerisch nicht nachvollziehbar (1600 WE bis 2020 heißt 267/ Jahr)

Folie 8

- Wunsch, die Prognose zu präzisieren
- 1600 WE → 220 WE p.a.? Rechnung?, Anstieg pro Jahr + 70 ?
- wenn der Bericht Ende 2014 veröffentlicht wird, muss man 2014 herausrechnen (2014-2020= 7 Jahre * 230 1.600 WE) ggf. ergänzt um die Maßnahmen in 2014 oder man definiert den Prognosezeitraum auf 2014 bis 2020

Folie 9

- das Wort „Bauland“ gibt nicht her, um welchen Grund und Boden es sich handelt. Oft sind es alte Gärten, die in der Vergangenheit den Charme der Stadt ausmachen. (Zwischenbebauung ändert Stadtbild) Welches Gremium ist verantwortlich für ausgewogene Baurechtsvergabe? (Schutz Grünflächen, Baumbestände)

Folie 10

- Formulierungsvorschlag für öffentlich gefördert: „Allein um die ... zu halten ...“
- 450 öffentlich geförderte WE sind lediglich Kompensation, um Angebotsquote zu halten, Wie ist der Bedarf an zusätzlichen sozial geförderten WE?
- die Größenordnung des Problems kennen, ist für die Politik wichtig: Bestand barrierearmer sozialer Wohnungsneubau im Verhältnis zum Neubau (rd. 450 WE), Mehrbedarf: 150 WE
- Diskrepanz zwischen „preisgünstig“ und „gefördert“, geförderte Wohnungen können auch teuer sein, Bsp. Simmestraße (Unterscheidung der Begriffe notwendig)
- Formulierung: mindestens 50% barrierefrei, möglichst 100% barrierearm, unter der Annahme, dass sich „barrierearm“ konkretisieren lässt, zum Beispiel als Konzept für Wohnanlagen, wo die Anforderung für die Anlage zutrifft, aber nicht unbedingt auf jede einzelne Wohnung angewendet werden muss

Folie 12

- es fehlt eine Handlungsempfehlung zur Verbesserung des ÖPNV/Glasfaserkabel u.a. Infrastruktur in den relativ innenstadtnahen Stadtteilen
- Leitsatz 2: „Preiswerter Wohnraum“ muss heißen den Mietobergrenzen angemessen
- Leitsatz 5: Wohnalternativen sind häufig funktionierende Mischformen, nicht immer Mittelstand betreffend, Wohnalternativen (für alle offen) schaffen
- Ergänzungsvorschläge: Musterlösungen für den sozialen Wohnungsbau: Wie ist Barrierefreiheit im Flächenprogramm überhaupt umsetzbar? evtl. Zusammenarbeit mit FH, Gesundheit & Soziales (Beispiele)
- Konzepte für barrierefreie Wohnanlagen, Leitfaden für Barrierefreiheit auch für private Bauherren

Folie 14

- Ankauf preisgünstiger Wohnungen durch kommunales Wohnungsunternehmen: Wo sind noch preisgünstige Wohnungen in der begehrten Innenstadtlage?

Folie 16

- Was soll die Freiwilligenagentur beim Ausbau der Wohnungsanpassung? (andere Stellen, städtische Wohnberatung)

Folie 17

- Wohnen mit und für Senioren nicht ausgeprägt genug (Schwerpunkt?)
- nicht immer ist barrierearme Wohnung notwendig, Preis ist entscheidend

Folie 23

- Einrichtung Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik: Daten in der Zukunft erheben, Wo? An welchen Stellen?

Allgemeine Fragen

- Arbeitstitel „Preiswerter Wohnraum“: Wo erscheint in der Studie der „preiswerte Wohnraum“?
- Wohnungssuchende: Grenzen der statistischen Erhebung, Zahlen vom Diakonischen Werk mit einbeziehen
- Bedarf an kleinen Wohnungen nicht deutlich (Nachfragepotential)
- Zweifel, dass Haushalte mit mittlerem Einkommen preisgünstige Wohnungen frei machen

TOP 3: Veröffentlichung des Wohnungsberichtes

- InWIS wird den Bericht nach dem Runden Tisch fertig stellen
 - Antworten auf Fragen vom 1.10.14 werden noch mit eingearbeitet
 - Bericht wird dann den entsprechenden Gremien vorgelegt
 - nach der Kenntnisnahme in den Gremien wird der Bericht veröffentlicht
- Veröffentlichung des Wohnungsberichtes voraussichtlich Ende 2014

TOP 4: Weiterarbeit der AG und Ausblick

→ Fragebogen vorstellen

- Ausrichtung der Lenkungsgruppe nach der Wohnungsmarktanalyse: „Der Wohnungsbericht als Datengrundlage → Handlungsansätze und Konzeption“
- die Arbeitsgruppe wird mit einer veränderten Aufgabenstellung weiterarbeiten, der Bericht wird als Grundlage dienen
- Frau Meier stellt einen Fragebogen vor, der am 1.10.14 den Mitgliedern des Runden Tisches ausgehändigt wird
- der Fragebogen bezieht sich auf die Handlungsempfehlungen von InWIS (Meinungsbild) und fragt die Bereitschaft zur aktiven Teilnahme an dem weiteren Prozess ab

Anmerkungen zum Fragebogen

- Wie kann und soll das Arbeiten am Thema „bezahlbarer“ (barrierefreier) Wohnungsbau weiter vernetzt werden? - Beziehung zum Landkreis, Verzahnung, Nachhaltigkeit, Ergebnisaustausch bestehender Gremien
- Ergänzung: Fehlt etwas bei den Handlungsempfehlungen?
- Haben Sie Vorschläge, welche Organisation noch dazu eingeladen werden sollte?

Anhang

- die folgenden Anmerkungen sind außerhalb der Arbeitsgruppensitzung schriftlich vorgelegt worden

Anmerkungen von Herrn Gökeler

- 1) Wie wurden die Daten für den zukünftigen Bedarf an Wohnungen ermittelt und zu welchem Preis müssen diese angeboten werden, um die Lage zu entspannen.
- 2) Die zuletzt von der GeWoBau Marburg angebotenen Neubau-Wohnungen lagen trotz Sozialförderung/bindung weit über dem was EU-Rentner, Grundsicherungsbezieher etc. bezahlen können oder was vom SozialhilfeTräger übernommen wird. ...

Anmerkung von Herrn Adam

- 1) Warum soll die GeWoBau günstige Wohnungsbestände kaufen? Wäre nicht auch der Hinweis auf den Erhalt preisgünstiger Wohnungsbestände vorstellbar?
- 2) Wo sind Hinweise auf (preisgünstigen) studentischen Wohnungsbau im Hinblick z.B. auf eine Unterstützung bzw. Initiierung von Vorhaben (zunächst im Konzept namhaft machen, dann z.B. kommunale Komplementärmittel empfehlen ...)?
- 3) auf Blatt 3 in der Schlussfolgerung Marktanalyse I: "ein Markt mit Nachfrageüberhang: mit angespanntem Markt in Kernstadt und in verdichteten Bereichen (Wehrda, Cappel, Marbach), starke Engpässe bei preisgünstigen ... Wohnungen" sowie auf Blatt 5 in der Schlussfolgerung Marktanalyse III: "Ursachen für den Preisanstieg (Miete): der Nachfrageüberhang ..." Sind, was ich unterstellen muss, diese Bemerkungen belegbar, stellen sie womöglich die Grundvoraussetzung für Verfahren wegen Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG dar.
- 4) Bei den Untersuchungsergebnissen sowie den Empfehlungen zur Sicherung des preiswerten Wohnraums im Bestand, Blatt 14 vermisste ich Aussagen darüber,
 - a) aus welchen Gründen außer durch Ablauf der Preis- und / oder Belegungsbindung die Zahl der preisgünstigen Wohnungen abnimmt
 - b) in welchem Umfang Verkäufe aus dem Anlagevermögen in preisgünstigen innerstädtischen Lagen den (Ziel-)Bestand reduzieren
 - c) in welchem Umfang die Reinvestition derartiger Verkaufserlöse qua Eigenkapital in den Ankauf preisgünstiger Wohnungen fließen und
 - d) ob dabei mehr preisgünstige Wohnungen für längere Zeit rauskommen als rausfallen?
- 5) Außerdem stelle ich mir die Frage, ob überhaupt noch und falls ja wo und in welcher Größenordnung Bestände vorhanden sind, für die enbloc-Ver- bzw. Ankäufe in Frage kommen.

→ Herr Adam hat der Stadt eine Aktennotiz zu Vorhaltungen des Mieterbundes in einem gerichtlichen Mietgutachten vom 4.06.2014 zur Kenntnis vorgelegt (Mietspiegel)

→ Thematik „Mietspiegel“: die Stadt Marburg hat gegen einen solchen entschieden

- 6) Wie lautet die Definition von „Experte“? Welche unabhängigen Experten wurden befragt?

Anmerkungen von Herrn Girgert

- 1) Warum lassen Sie uns nicht die kompletten Ergebnisse zukommen. Die uns zugesandten Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen kann ich nicht bewerten, ohne belastbare Zahlen zur Hand zu haben, die plausibel machen, wieso InWIS dazu kommt. Die uns zugänglich gemachten Zahlen sind überdies so spärlich und lassen sich ebenfalls nicht bewerten, ohne die Daten einsehen zu können, aus denen InWIS etwa den Wohnungsbedarf bis 2020 ableitet.

→ siehe Tagesordnungspunkt 3, der Gesamtbericht wird erst nach dem Runden Tisch fertig erstellt, um noch Anmerkungen mit einzuarbeiten

→ Zwischenergebnisse wurden am 4.12.2013 und am 3.06.2014 beim Runden Tisch vorgestellt

Anmerkungen von Herr Linn

- 1) Im Text auf S. 7 wird eine zunehmende Einwohnerzahl für Marburg prognostiziert. Auf der Abbildung Seite 18 sind die 4 großen Kreise aber entweder neutral (gleichviel grün und rot für Fort- bzw. Zuzug) oder es werden mehr Fortzüge (rot) als Zuzüge (grün) dargestellt. Wie passt das zusammen?
 - 2) Mir fehlt in der Studie der Bezug zur Schaffung von Wohn- und Lebensqualität. Dazu gehören nicht nur z. B. barrierefreie Wohnungen, sondern auch eine Begrenzung der Innenverdichtung sowie Schaffung und Erhalt von genügend Stadtgrün, v. a. auch der Erhalt von Parks zur Erholung und zum Klimaschutz.
 - 3) Seite 22 macht m. E. sehr wichtige Aussagen zur Erstellung eines Bauflächenkatasters und Realisierung. Hier muss m. E. die Lenkungsgruppe bzw. Runder Tisch "Wohnen" rechtzeitig immer in die konkreten Planungen einbezogen werden, um mitentscheiden zu können. Sonst bleibt es bei folgenlosen Diskussionen, und die öffentlichen Konflikte der letzten Jahre insbes. zu hoher Innenverdichtung und überbeuerten Bau- und Mietpreisen werden nicht ausgeräumt.
 - 4) Offenbar bittet die Agenda Stadtentwicklung und Ökologie als Vertretung der BürgerInnen!!! seit langem um ein Gespräch mit dem Landeswohlfahrtsverband zum Vitosgelände, bisher vergeblich. Natürlich kann man hier bauen, nur Ort und Art der Bebauung müssen sorgfältig zusammen mit den BürgerInnen ausgewählt werden, da der Park historisch, ökologisch und für die Erholung wichtige Funktionen für Marburg erfüllt. Schließlich haben die Marburger Bürgerinnen im Jahr 1872 bei Gründung 75 000 Goldmark zum Psychiatriepark beigesteuert. [...] Ich bitte Herrn OB E. Vaupel darum, einen Gesprächs- bzw. Ortstermin mit der Vitos-Geschäftsführung zu veranlassen.
 - 5) Abschließend noch einige Zeilen zum Nachdenken, die mir eine Bürgerin heute schrieb: Durch die ständigen "Verdichtungsmaßnahmen", die die Stadt, wie auch die Uni, mehr oder weniger ohne Mitsprache der Bürgerinnen und Bürger bereits beschlossen haben, wird das Klima in der Stadt immer schlechter! Ich merke das, wenn ich hier vom .. nur in die Stadt gehe, wird es zunehmend wärmer und stickiger! Gerade deshalb (müssen Grünflächen) unbedingt erhalten bleiben, u.a. als Ruhepol! Denn auch der Lärm nimmt ständig zu, geh mal normal über die Weidenhäuser Brücke, Das kann`s ja wohl nicht sein!!!!
- Herr Bürgermeister Kahle hat aufgrund der schriftlichen Anmerkung zum Punkt 4 Kontakt zu Herrn Linn aufgenommen und ein Gespräch angeboten (Termin mit der lokalen Agenda)

Link

Informationen zum Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“/
Unterlagen zur Wohnungsmarktstudie

→ <http://www.marburg.de/de/120240>