

Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 28.01.2015

Zeit: 17:05 Uhr bis 19:10 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 58 Personen (Anwesenheitsliste)

Tagesordnung

1. Begrüßung und aktueller Stand
2. Kommunale Wohnungsbaustrategien und Baulandplanung/-potentiale
Herr Kulle, Fachdienstleiter der Stadtplanung
3. Mieten und Mieterstrukturen bei der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH
Herr Knoche, Prokurist der GeWoBau
4. Vorstellung der Arbeitsgruppen und Ausblick

Die beiden Power Point Präsentationen der Veranstaltung sind online veröffentlicht.
<http://www.marburg.de/de/120240>

1. Begrüßung durch Oberbürgermeister Herrn Vaupel und Sozialplanerin Frau Meier

- Herr Vaupel eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmenden
- der Endbericht der Wohnungsmarktanalyse liegt vor, InWIS wird die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen im März in den politischen Gremien vorstellen, dieser Sondertermin der Ausschüsse wird öffentlich sein
- nun erfolgt die schrittweise Umsetzung der Handlungsempfehlungen
- Inhalt der heutigen Sitzung sind u.a. die Wohnungsbaustrategien auf der Grundlage der Wohnungsmarktstudie
- die Stadtverwaltung wurde mit einer detaillierten Baulandanalyse für das gesamte Stadtgebiet beauftragt, Ergebnisse der Analyse sollen im Juni 2015 vorliegen
- darüber hinaus arbeitet eine verwaltungsinterne, fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe an Maßnahmen zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen
- Frau Meier begrüßt die Anwesenden und stellt die Tagesordnung vor
- die InWIS Studie wurde an alle Mitglieder des Runden Tisches per E-Mail versandt, auf der Grundlage der Wohnungsmarktanalyse wird nun ein Wohnraumversorgungskonzept mit konkreten Maßnahmen erarbeitet
- in der heutigen Sitzung werden zunächst die Baulandpotentiale betrachtet und die städtische Wohnungsbaugesellschaft GeWoBau gibt einen Überblick über aktuelle Mieten und Mieterstrukturen

- Herr Vaupel weist ergänzend auf die aktuelle Statistik des Fachdienstes „Wohnungswesen“ hin: zum Stichtag 1.11.2014 suchten insgesamt 965 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung

2. Kommunale Wohnungsbaustrategien und Baulandplanung/-potentiale ***Herr Kulle, Fachdienstleiter der Stadtplanung***

- Herr Kulle gibt einen Überblick über die Entwicklungen seit dem Jahr 1980
 - das politische Ziel der Stärkung der Innenentwicklung führte in den 90er Jahren zu einer Bevölkerungszunahme in der Kernstadt
 - durch hohe Studierendenzahlen, Zuwanderung nach der Wiedervereinigung und durch Spätaussiedler kam es zu einer erhöhten Wohnraumnachfrage
 - durch die Aktivierung von Baulücken und durch Konversion von Bundeswehr- und Bahnflächen konnte Wohnraum bereitgestellt werden
 - in den Jahren 1994 bis 2000 wurden rund 2.500 Wohneinheiten fertiggestellt und etwa 70 Bebauungsplanverfahren durchgeführt
 - aktuell besteht Wohnungsnachholbedarf: der in der Wohnungsmarktanalyse vorgesehene Wohnungsneubaubedarf bis 2020 kann bei konsequenter Umsetzung der eingeleiteten Planverfahren erfüllt werden
 - im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau werden rund 280 Wohneinheiten (GWH-Projekte) entstehen
 - geplant sind zusätzlich 80-90 Wohneinheiten (Vitos-Gelände)
 - die GeWoBau überprüft zurzeit die Realisierung weiterer 100 Wohneinheiten
 - Schaffung geförderter Wohnungen durch Quote/Vertrag bei Schaffung von neuem Baurecht ca. 25 Wohneinheiten (Neue Kasseler Straße)
 - zusätzlicher Wohnraumbedarf durch Flüchtlinge, ca. 200-300 Personen p.a.
 - Neuausrichtung des Dorfentwicklungsprogramms 2015, hier stärkere Aktivierung des Wohnraumpotentials im Altbaubestand (Leerstand), „Innen vor Außen“ / ca. 300 Wohneinheiten
- ➔ Fazit: Baulücken in der Kernstadt sind nach der Aussage von Herrn Kulle begrenzt, er sieht ein Potenzial bei der Umwidmung von Gewerbeflächen
- ➔ Ziel der weiteren Planungen ist auf jeden Fall die Schaffung von Wohnungen im sozialen Geschosswohnungsbau, z. B. auf dem Gelände der Vitos-Klinik in der Cappeler Straße

Nachfragen und Austausch

- Nachfrage aus dem Plenum: es wäre interessant zu wissen, welchen Anteil der soziale Wohnungsbau an den genannten Zahlen hat, da angesichts der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung bezahlbare, barrierefreie Wohnungen verstärkt nachgefragt werden
- Antwort von Herrn Kulle: der Fokus für die Zukunft liegt ganz klar auf dem sozialen Wohnungsbau, zumal es in diesem Bereich in den letzten 10 bis 12 Jahren kaum Neubautätigkeit gegeben hat

- Anmerkung aus dem Plenum: die Zuwanderung von Flüchtlingen/ Asylbewerbern ist in den vorliegenden Zahlen von InWIS bzgl. des Wohnungsbedarfes noch nicht berücksichtigt, hier sollten mindestens 50 Wohnungen zusätzlich pro Jahr eingeplant werden
- Antwort von Herrn Vaupel: nach Vereinbarung mit der Gewobau werden aktuell freiwerdende Wohnungen vorrangig für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt
- Nachfrage aus dem Plenum: wie viele Wohnung werden barrierefrei gebaut
- Antwort von Herrn Kulle: das Ziel im sozialen Wohnungsbau ist es, 100 % der Wohnungen barrierefrei zu bauen

3. Mieten und Mieterstrukturen bei der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH *Herr Knoche, Prokurist der GeWoBau*

- Herr Knoche stellt Zahlen und Fakten zum Wohnungsbestand und der Mieterstruktur der Gewobau vor
- die GeWOBau GmbH unterhält 392 Gebäude, 2.622 Wohneinheiten
- die Grundsätze der Gewobau sind ein Dauerwohnrecht und der Vorrang eigener Mieter bei Neuvermietungen, auch um die passende, angemessene Wohnungsversorgung sicherzustellen
- individuelle Lösungen sollen Abschluss von Mietverhältnissen grundsätzlich möglich machen (Sozialmanagement)
- im Durchschnitt wohnen die Mieter rund 14 Jahre in einer Wohnung, die Wohndauer ist bei kleinen Haushalten am höchsten, die Fluktuationsquote liegt bei rund 7 %
- durchschnittliche Wohnfläche beträgt 66 m² und 2,9 ZiKB (Zimmer, Küche, Bad)
- das durchschnittliche Mietniveau der Gewobau-Wohnungen liegt deutlich unter den von INWIS ermittelten Zahlen für Marburg
- die Kaltmiete lag im Jahr 2014 bei durchschnittlich 4,87 €, die Betriebskosten ohne Heizung lagen im Jahr 2014 bei durchschnittlich 1,94 €
- rund 30% der Neuvermietungen sind Haushalte, die Sozialleistungen bekommen und daher die angemessenen Kosten der Unterkunft beachten müssen

Nachfragen und Austausch

- Nachfrage aus dem Plenum: Warum hat die Gewobau nur relativ wenige Studierende als Mieter?
- Antwort von Herrn Knoche: Schwerpunkt der Gewobau liegt bei den Familien, für die Studierenden ist das Studentenwerk der vorrangige Ansprechpartner

4. Vorstellung der Arbeitsgruppen und Ausblick

- Frau Meier stellt die Arbeitsgruppen zu den einzelnen Themenbereichen vor
- die Lenkungsgruppe arbeitet auf der Grundlage der InWIS Studie weiter
- die Mitglieder der Lenkungsgruppe werden sich schrittweise mit allen Studienergebnissen und Handlungsempfehlungen auseinandersetzen
- Ziel ist es, konkrete Impulse und Vorschläge für die Umsetzung zu entwickeln, sowie konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, Beispiel: Möglichkeiten eines gemeinschaftlichen Wohnens im neuen GWH-Projekt
- aus der Zusammenarbeit innerhalb der Lenkungsgruppe haben sich aktuell drei themenspezifische Unterarbeitsgruppen gebildet

Unterarbeitsgruppen der Lenkungsgruppe

Unterarbeitsgruppe „Quotierung“

Hauptansprechpersonen:

Herr Girgert, Lokale Agenda 21

Herr Haberle, Lokale Agenda 21

Unterarbeitsgruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“

Hauptansprechpersonen:

Herr Hauswaldt, Gemeinschaftlich Wohnen in Marburg e.V. - GeWiM

Frau Dr. Amend-Wegmann, Gleichberechtigungsreferat/ Stadtverwaltung

Unterarbeitsgruppe „Barrierefreiheit“

Hauptansprechpersonen:

Herr Gökeler, MultipleSklerose Selbsthilfegruppe Marburg-Biedenkopf

Herr Duve-Papendorf, Sozialverband VdK Hessen-Thüringen

- Anmerkung aus dem Plenum: Hinweis auf die ehrenamtliche Tätigkeit der Mitglieder der Arbeitsgruppen, damit verbunden, können nur Impulse gegeben und nur begrenzt Lösungsvorschläge erarbeitet werden, für die weitergehende Umsetzung der Vorschläge aus der Studie ist die Verwaltung gefordert
- Anmerkung aus dem Plenum: bisher wurde die Studie der Öffentlichkeit ausschließlich als elektronisches Dokument zur Verfügung gestellt, Nachfrage nach Druckexemplaren
- Antwort von Herrn Vaupel: es werden 50 Exemplare gedruckt und den Lenkungsgruppenmitgliedern zur Weiterarbeit zur Verfügung gestellt

Ausblick und Schlussworte von Frau Meier

- Frau Meier dankt allen Mitgliedern des Runden Tisches für Ihr Kommen und Ihre Mitarbeit
- beim nächsten Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“ werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppen (Ehrenamtliche und Verwaltung) und der aktuelle Stand der Umsetzung vorgestellt
- die nächste Sitzung des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ wird am 01.06.2015 um 17 Uhr im Sitzungssaal Barfüßerstraße 50 stattfinden