



## **Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 17.06.2024**

Zeit: 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 45 Personen (Anwesenheitsliste)

### **Tagesordnung**

**TOP 1 - Begrüßung und Einleitung durch den hauptamtlichen Magistrat**

**TOP 2 - Die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels in der  
Universitätsstadt Marburg**

**TOP 3 - BürgerGIS: das Geoportal der Stadt Marburg**

**TOP 4 - Austausch und Ausblick zur Weiterarbeit des Runden Tisches**

Die Präsentation der Veranstaltung ist online verfügbar:

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

---

### **TOP 1 - Begrüßung und Einleitung durch den hauptamtlichen Magistrat**

- Der Oberbürgermeister eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden.
- Einführend stellt der Oberbürgermeister die Historie des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ dar. Im Rahmen des bisherigen Prozesses wurde die Wohnungsmarktanalyse und darauf aufbauend das Marburger Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet. Dieses wird konsequent umgesetzt.
- Der Runde Tisch greift aktuelle Entwicklungen auf und in der heutigen Veranstaltung wird zum einen die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels vorgestellt. Zum anderen steht ein Einblick in das neue BürgerGIS (Geoportal) auf der Tagesordnung.
- Die Stadt Marburg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg mit der Erstellung des Mietspiegels beauftragt.
- Dr. J. Promann, Geschäftsführer des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung wird heute über das Vorgehen bei der Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels referieren und informiert über den Zeitplan.



- Der qualifizierte Mietspiegel hilft bei der Orientierung auf dem Wohnungsmarkt, soll Mieter\*innen vor unbegründeten Mieterhöhungen schützen und die Wirtschaftlichkeit des Eigentums für Vermietende sichern. Mietspiegel sind ein bewährtes System, um Mieten zu vergleichen.
- Als weitere Neuerung stellt Marius Thielemann, Leiter des städtischen Fachdienstes Bauverwaltung & Vermessung, das „BürgerGIS“ der Stadt Marburg vor. Mit diesem Geoinformationssystem bietet die Stadt einen benutzerfreundlichen Zugang zu Geodaten. Über das Geoportal können Bebauungspläne, Bodenrichtwerte, Stadtteilgrenzen, Bolzplätze, Kitas und vieles mehr eingesehen werden.
- Nach der Einführung begrüßt die Sozialplanerin als Geschäftsführerin des Runden Tisches die Teilnehmenden. Sie weist darauf hin, dass die Unterlagen online abrufbar sind: <https://www.marburg.de/wohnen>
- Für die Aufnahme in den Mail-Verteiler des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ wird um eine Nachricht an die Geschäftsstelle gebeten (siehe Kontaktdaten auf Folie 52).

## **TOP 2 - Die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels in der Universitätsstadt Marburg**

- Dr. Johannes Promann, Geschäftsführer des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung stellt anhand der Folien 5 bis 37 die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels in Marburg vor.
- Einführend erfolgt zunächst eine Kurzvorstellung des beauftragten Instituts „ALP“. Das Institut hat ein breites Portfolio. Hierzu gehören u.a. auch die Erarbeitung von Regressionsmietspiegeln, Tabellenmietspiegeln und „Schlüssige Konzepte“ (Folie 9). Eine Übersicht über alle Mietspiegelprojekte von ALP zeigt die Grafik auf der Folie 12.
- Im Folgenden werde die rechtlichen Grundlagen und die Mietspiegelreform näher erläutert. Vermieter\*innen können eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, müssen dies aber begründen. Begründungsmittel sind: 1. **Mietspiegel** (§ 558c und § 558d BGB), 2. Auskünfte aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB), 3. Sachverständigengutachten und 4. Entgelte von drei Vergleichswohnungen.



- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich der Energetik) und Lage in den letzten 6 Jahren gezahlt wurden.
- Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner\*innen besteht die **Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln**. Einwohnermeldedaten und Grundsteuerdaten dürfen explizit für Mietspiegel genutzt werden. Es besteht im Rahmen der Erhebung eine Auskunftspflicht für Mieter\*innen und Vermieter\*innen.
- Gleichzeitig zur Einführung der Mietspiegelverordnung (Msv) zum 1. Juli 2022 gilt für qualifizierte Mietspiegel, dass eine Primärdatenerhebung erfolgen soll. Es ist eine Auswertung von mindestens 500 Wohnungen bzw. wenigstens einem Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels vorgeschrieben.  
In Marburg gibt es rund 30.000 Mietwohnungen.
- Methodisch sind die Tabellen- oder Regressionsmethode oder eine Kombination daraus oder eine andere geeignete Methode zulässig.
- Zum Prozess gehört eine ausführliche Dokumentation sowie eine kostenfreie Veröffentlichung des Mietspiegels und Online-Dokumentation.
- Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll binnen einer Frist von 9 Monaten nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen. In Marburg war dieser Stichtag am 01.01.2024, so dass eine Veröffentlichung bis 1. Oktober 2024 in Ordnung ist.
- In Marburg wurde zur Erstellung des Mietspiegels ein **Arbeitskreis** einberufen. Dieser besteht aus Vertreter\*innen der Stadt Marburg, der Vermieter\*innen und der Mieter\*innen.
- Der „Arbeitskreis Mietspiegel“ hat beispielsweise die Formulierung der Fragen im Fragebogen beraten und sich in Bezug auf das Erhebungsverfahren ausgetauscht. Dieser Arbeitskreis kann den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkennen.
- Dr. Promann erläutert die Durchführung der Befragungen. Zunächst wird die **Erhebungsgrundgesamtheit (EGG)** dargestellt. Es erfolgte eine Haushaltsgenerierung unter den gemeldeten Einwohner\*innen über 18 Jahren.



- Die Daten wurden bereinigt um selbstnutzende Eigentümer\*innen (aus Grundsteuerdaten), sozial geförderte Wohnungen und Heime.  
EGG = 33.323 Mietwohnungen; Zufallsstichprobe = 3.000 Wohnungen
- Der Stichtag der **Befragung** war am 1. Januar 2024 und es hat zunächst eine postalische Befragung von Mieter\*innen stattgefunden. Eine Teilnahme war online oder mit dem beiliegenden Papier-Fragebogen möglich. Es folgt dann eine konsekutive Vermieter\*innenbefragung für die gleichen Wohnungen im März/April 2024 (siehe Folien 21 bis 25).
- Im Rahmen der Befragung wurde zwar auf die Auskunftspflicht verwiesen; ein Nachverfolgen mit evtl. Bußgeldern – wie in anderen Kommunen – ist in Marburg nicht angedacht.
- Die Rücklaufstatistik ist auf den Folie 26 und 27 abgebildet. Die Rücklaufquote lag bei rund 53,8 %. Nach der Bereinigung waren es in der Mieter\*innenbefragung 699.  
Zur Bruttostichprobe bei der Vermieter\*innenbefragung zählten zunächst 705 Wohnungen.
- Für den Mietspiegel konnten 607 Datensätze ausgewertet werden.
- Dr. Promann erläutert die Auswertung eines **Regressionsmietspiegels** und den Zusammenhang mit den Wohnlagemerkmale.
- Die von der Stadt zur Verfügung gestellten Geodaten werden in einem Geoinformationssystem verarbeitet und mit den Datensätzen aus der Befragung zusammengebracht. Hierzu gehören beispielsweise Angaben zu den Stadtteilen, Bodenrichtwerten, Entfernung zu bedeutsamer Infrastruktur (z.B. ÖPNV) und Lärmdaten.
- Auf der Folie 30 ist das statistische Verfahren der Regressionsanalyse dargestellt, das Beziehungen zwischen abhängiger Variable (z.B. Nettokaltmiete) und unabhängigen Variablen (z. B. Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung, etc.) modelliert. Grafisch wird bei linearer Regression eine Gerade durch alle erhobenen Datenpunkte gelegt.
- Die Gerade trifft nicht jeden Punkt genau, ihre Position wird so gewählt, dass die Entfernungen der erhobenen Datenpunkte zu der Geraden möglichst klein ist.
- Die wissenschaftliche Auswertung wird anhand des Beispiels „Gießen“ erläutert (Folien 31 und 31).



- Im 1. Schritt erfolgt die Ermittlung der Basis-Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche und im 2. Schritt folgt die Ermittlung von Zu- bzw. Abschlägen. Welchen Einfluss hat die Wohnfläche auf die Nettomiete?
- Abschließend stellt Dr. Promann den aktuellen Zeitplan vor. Heute hat die Präsentation der Ergebnisse im Arbeitskreis „Mietspiegel“ stattgefunden. Bis Juli 2024 erfolgt ggf. die Berechnung weiterer Varianten und die Lieferung der Texte für die Mietspiegel-Broschüre. Es besteht die Möglichkeit zur Anerkennung durch die Interessenvertretungen von Vermietenden und Mietenden.
- Bis September 2024 erfolgt ggf. die Beschlussfassung im Stadtparlament der Stadt Marburg, eine optionale Programmierung und Bereitstellung des Online-Mietspiegels und die Übermittlung der Dokumentation zum Mietspiegel. Der Mietspiegel soll bis spätestens Oktober 2024 in Kraft treten.
- Es folgen Rückfragen aus dem Plenum zu verschiedenen Themen.
- Zur Thematik „Barrierefreiheit“ benennt Dr. Promann die entsprechenden Fragen aus der Befragung, wie bspw. zur Breite der Türen und dem Vorhandensein einer ebenerdigen Dusche. Diese Faktoren werden auf ihren einen Einfluss geprüft.
- Zum Erfassen von WG-Zimmern wird erläutert, dass einzelne WG-Zimmer und auch möblierte Zimmer aus der Berechnung herausgenommen worden sind. Trotzdem kann der Mietspiegel bei Wohngemeinschaften angewandt werden, wenn es sich um Wohnungen mit einem einzigen Mietvertrag handelt.
- Zur notwendigen Zustimmung der Interessenvertretung hat Dr. Promann mehrere Varianten vorgestellt. Er empfiehlt, zur breiten Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels möglichst alle Varianten und Zustimmungen einzuholen.
- Die Sozialplanung bedankt sich bei Dr. Promann für die Ausführungen und den Vortrag. Es folgt eine zehnminütige Pause.

*Pause: 18.05 bis 18.15 Uhr*



### **TOP 3 - BürgerGIS: das Geoportal der Stadt Marburg**

- Marius Thielemann, der Leiter des städtischen Fachdienstes Bauverwaltung & Vermessung, stellt das Geoportal anhand einer Live-Präsentation im Internet vor: [Link zu den BürgerGIS Themen](#).
- Auf den Präsentationsfolien sind einzelne Themen dargestellt und eine Übersicht ist auf der Folie 40 abgebildet.
- Über das Portal können Angaben zu Bebauungsplänen, Bauleitplanungen, Haltestellen, Baustellen bis hin zu Wahlergebnissen eingesehen werden.
- Es können auch Informationen kombiniert abgefragt werden, wie bspw. Bodenrichtwerte + Bebauungspläne.
- Die Anwendbarkeit des BürgerGIS ist sehr vielseitig, da auch soziale Infrastruktur so einsehbar ist. U.a. werden Kinderspielplätze und Betreuungsangebote dargestellt.
- Es können verschiedene Hintergrundkarten gewählt werden. Marius Thielemann erläutert die Handhabung anhand von Beispielen.
- Über Dienste können auch externe Datenquellen in der Karte dargestellt werden. Beispielsweise die Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und Naturschutzgebiete der Landesverwaltung (Folie 49).
- Abschließend berichtet Marius Thielemann von den zukünftigen Vorhaben. Es sollen weitere historische Karten in das Portal eingepflegt werden. Zudem werden die Schulwege ergänzt. Bei den Sensordaten wird es weitere Themen geben, so sind beispielsweise Sensoren an Glascontainern ein hilfreiches Instrument für die Abholung.
- Als weitere Angaben sollen Baumneupflanzungen integriert und dargestellt werden. Zudem sind weitere Angaben zur Barrierefreiheit geplant, wie Angaben zu Treppen und Steigungen.
- Abschließend wird als Ziel die Integration des Mietspiegels in das BürgerGIS vorgestellt.
- Es folgt ein Austausch zum Dargestellten und es gibt Rückfragen.
- Zum Thema „Barrierefreiheit“ wird festgestellt, dass die visuellen Kartendarstellungen nicht barrierefrei zugänglich sind.



#### **TOP 4 - Austausch und Ausblick zur Weiterarbeit des Runden Tisches**

- Die städtische Sozialplanerin fragt nach gewünschten Themen für die Folgetreffen des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“.
- Es werden verschiedene Themen vorgeschlagen:
  - Barrierefreier Wohnraum in Marburg (Bedarfe, Umsetzung der Wohnraumversorgungskonzepts, Beispiele)
  - Sozialwohnungen in Marburg (Übersicht, Bindungsende, Verkauf der Wohnungen, Ankauf von Belegrechten als kommunales Instrument)
  - Anbindung an Wohngebiete in den Außenstadtteilen (ÖPNV, Nahverkehrsplan, Stadtwerke)
  - Leerstand in Marburg (Entscheidung gegen Leerstandskataster, Umgang mit Leerstand, Wohnraummobilisierung)
- Zudem gab es zwei weitere Themenvorschläge, die aufgrund der Ausrichtung des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ nicht als Schwerpunkte mit auf die Agenda aufgenommen werden:
  - Analyse des PKW-Verkehrs (Daten über KFZ Meldestelle)
  - Hitzeschutzplan - Klima
- Weitere Themen können gern bei der Geschäftsstelle vorgeschlagen werden.
- Zum Schluss der Sitzung weist die Geschäftsführung des Runden Tisches daraufhin, dass die PowerPointFolien der Veranstaltung online auf der Seite der Stadt Marburg verfügbar sind: <https://www.marburg.de/wohnen>
- Das Protokoll der Veranstaltung wird an den Verteiler des Runden Tisches per E-Mail verschickt und steht zudem dann auch online auf der angegebenen Website zur Verfügung.
- Zum Abschluss bedankt sich der Stadtrat bei den Referent\*innen, den Teilnehmenden und der Organisatorin für die konstruktive Veranstaltung.