

Zwischenfazit der bisherigen 6 Arbeitstreffen der Lenkungsgruppe „Wohnungsmarktanalyse“/ AG des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“

Prozessbeteiligte Organisationen/ Institutionen

Allgemeiner Studierenden-Ausschuss der Philipps-Universität Marburg, Bürgerinitiative für Soziale Fragen e.V., Bürgerinitiative Oberstadt, Diakonisches Werk Oberhessen/ Fachberatung Wohnen, Eingliederungshilfe Marburg e.V., Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH (GeWoBau), GeWiM e.V. (Gemeinschaftlich Wohnen in Marburg), Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit e.V., Lokale Agenda 21, Mietshäuser-Syndikat, MultipleSklerose Selbsthilfegruppe Marburg-Biedenkopf, Referat für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsentwicklung der Stadtverwaltung, Seniorenbeirat, Sozialverband VdK Hessen-Thüringen (Bezirksbeauftragter für Barrierefreiheit), Studentenwerk Marburg, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt, Verein zur Förderung der Inklusion Behinderter e.V. und Privatpersonen

Organisation und Moderation:

Stadtverwaltung der Universitätsstadt Marburg/ Sozialplanung

→ Protokolle und Unterlagen sind online verfügbar: <http://www.marburg.de/de/120240>

Ausgangssituation

- Ziele: Analyse des Marburger Wohnungsmarktes, bestehende Handlungsbedarfe ableiten und Handlungsempfehlungen geben
- Auftragsvergabe an InWIS Forschung & Beratung GmbH, Tochtergesellschaft des Institutes für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (Bochum), Ansprechpartnerinnen: Frau Höbel und Frau Constant

✓ 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?

✓ Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse unter Beteiligung relevanter Akteure

Quelle: Präsentation InWIS 2013

- Lenkungsgruppe wurde als Arbeitskreis gegründet
- Ziele: Begleitung, Steuerung, fachlicher Austausch, Diskussion von Zwischenergebnissen, Veränderung von Projektschwerpunkten
- 16 verschiedene Institutionen/Organisationen und auch Privatpersonen sind in der Arbeitsgruppe aktiv
- InWIS hat an einem Lenkungsgruppentreffen teilgenommen
- Zwischenergebnisse wurden bei den Veranstaltungen des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ thematisiert

Zwischenfazit des Arbeitsprozesses der Lenkungsgruppe „Wohnungsmarktanalyse“/ AG des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“

Methodik

- Datenanalyse (u.a. Kommunalstatistik), Literaturanalyse (u.a. Marktberichte), Einbinden von bisherigen Untersuchungsergebnissen (u.a. Stadtteilbefragungen), Ortsbegehungen, ImmobilienScout24-Auswertung und zahlreiche Expertengespräche

Austausch in der Arbeitsgruppe zur Datenerhebung

- Daten aus dem Zensus 2011 wurden vom Hessischen Statistischen Landesamt bisher ausschließlich für das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung gestellt, Auswertungen für die 33 statistischen Bezirke konnte das HSL aus technischen Gründen noch nicht zur Verfügung stellen, Link: → <https://ergebnisse.zensus2011.de/>
- Preis- und Nachfrageanalyse über ImmobilienScout 24- Datenbank wurde diskutiert

Der Vorteil dieser Datenbanken besteht darin, dass die Objekte georeferenziert sind, so dass auch kleinräumige Aussagen zu Angebotspreisen und zur Struktur des Angebotes (Wohnungsgrößen, angebotene Ausstattungsqualitäten) möglich sind, wenn ausreichend Fallzahlen vorliegen. Neben dem Eigentumsmarkt lässt sich auch der Mietwohnungsmarkt über die Datenbank gut abbilden. Entscheidender Vorteil gegenüber allen anderen Datenbanken ist die Möglichkeit, zu allen Angeboten auch die entsprechende Nachfrage abzubilden. Berücksichtigen muss man bei der Nutzung dieser Daten lediglich, dass es sich um Angebotspreise handelt. Die Auswertungsergebnisse werden im Rahmen von Expertengesprächen mit örtlichen Marktkennern überprüft und um weitere qualitative Aspekte ergänzt.

Quelle: Arbeitspapier von InWIS 2013

- IS24 Analyse ist eine quantitative Methode, welche durch die qualitativen Experteninterviews ergänzt wird (Einordnen der Ergebnisse im Austausch mit den Wohnungsmarktakteuren)
- in der Lenkungsgruppe wurden gemeinsam die Ansprechpartner für die Experteninterviews ausgewählt (Vielfältigkeit und eine breite Auswahl wurden angestrebt)

Themenschwerpunkt „Preiswerter Wohnraum“

- Definition des Begriffes „Preiswerter Wohnraum“ wurde geklärt und die Ermittlung des Bedarfes wurde besprochen
- Begriffsklärung in Anlehnung an Sozialhilfeträger (Angemessenheitsgrenzen)

Preiswerte Wohnungen werden definiert als Wohnungen, deren monatliche Kaltmiete (pro qm oder auf die gesamte Wohnung bezogen) die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft nicht überschreitet. Der Umfang der Bedarfsgemeinschaft – differenziert nach Personenzahl – wird dem Wohnungsbestand - differenziert nach angemessener Wohnungsgröße – gegenübergestellt. Die Bilanzierung ermöglicht eine Einschätzung, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum am frei finanzierten Markt zu finden. Zur Validierung der Nachfrage und Versorgungsmöglichkeiten werden zudem Ergebnisse der Expertengespräche berücksichtigt.

Quelle: Arbeitspapier von InWIS 2013

- Bestanderhalt und Ausbau des Sozialwohnungsbestandes wurden besprochen

Zwischenfazit des Arbeitsprozesses der Lenkungsgruppe „Wohnungsmarktanalyse“/ AG des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“

- InWIS hat die Zwischenergebnisse beim Runden Tisch am 4.12.2013 vorgestellt, preisgünstige Wohnungen werden weiterhin benötigt, insb. WE unter 60m²
 - Fachbereichsleiter vom FB „Arbeit, Soziales und Wohnen“, Herr Schmidt, hat als Experte an einem Lenkungsgruppentreffen teilgenommen: **Sozialwohnungsbestand** umfasst aktuell 2.394 Wohnungen, 2013 haben 910 Einzelpersonen und Familien eine Sozialwohnung gesucht, davon waren 108 Wohnungssuchende bisher ohne eigene Wohnung (Bedarfsermittlung, Statistik Fachdienst „Wohnungswesen“)
 - Entwicklungen im Marburger **Sozialwohnungsneubau** wurden besprochen: 280 neue Sozialwohnungen der GWH, 24 Millionen € Landesförderung und 4,5 Millionen € von der Stadt Marburg werden für die neuen Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt (3 Bauabschnitte von 2014 bis 2016)
 - Fachdienstleiter der Stadtplanung, Herr Kulle, hat als Experte an zwei Lenkungsgruppentreffen teilgenommen, es wurden die **Flächenpotentiale im Stadtgebiet** besprochen (Beispiel Vitos-Gelände, hier werden u.a. auch Sozialwohnungen entstehen)
 - ausführlicher Austausch zu den **Möglichkeiten der Grundstücksbebauung** in der Kernstadt (Baurecht, Bodenmarktpreise), insgesamt gibt es wenig Möglichkeiten einer Bebauung (Protokoll vom 21.07.14)
- Handlungsempfehlungen von InWIS werden Grundlage für die weitere Bearbeitung des Themenfeldes sein (Konzept mit Handlungsansätzen)

Themenschwerpunkt „Barrierearmer und barrierefreier Wohnraum“

- die Lenkungsgruppe hat festgelegt, dass die Begriffe genau definiert werden sollen
- Aufweichung von barrierefrei zu barrierearm wird als problematisch angesehen
- KFW Kriterien als Grundlage für Barrierearmut
- Ausarbeitung vom fib e.V. zur Begriffsdefinition (Protokoll vom 11.03.14)
- InWIS hat am Lenkungsgruppentreffen am 11.03.14 teilgenommen, um die Zwischenergebnisse zu besprechen

Was bedeutet überhaupt barrierefrei und barrierearm?

- ✓ Definition ist erforderlich, um Transparenz im Angebot zu schaffen und eine gezielte Vermittlung durchführen zu können
- ✓ Zur Wohnung zählt auch die Eingangssituation

Barrierefreie Wohnungen	Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen	Barrierearme Wohnungen
• Definiert nach DIN 18040-2	• Definiert nach DIN 18040-2	• in Anlehnung an die KFW-Mindestanforderungen

Quelle: Präsentation InWIS 2014

- Analyse der Angebots- und Nachfragesituation
- Daten und Fakten wurden zusammengetragen, die Zwischenergebnisse von InWIS wurden durch die Angaben von den Experten aus der Lenkungsgruppe ergänzt

Zwischenfazit des Arbeitsprozesses der Lenkungsgruppe „Wohnungsmarktanalyse“/ AG des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“

- Austausch über die gängige Praxis des individuellen Umbaus im Bestand
- Thematisierung der besonderen Wohnangebote, z.B. Betreutes Wohnen
- Austausch über den Bedarf an besonderen Wohnangeboten

Lage und Wohnstandorte

- Thematisierung der Nachfrage und Abhängigkeitsfaktoren „ÖPNV“ und „Infrastruktur“
 - Nähe zu Infrastrukturen ist ein wichtiger Faktor
 - Betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen und Wohnungen für Menschen mit Behinderung sind überwiegend in der Kernstadt
 - Austausch über Rolle der Außenstadtteile (Standortfrage)
 - Austausch über Unterstützungsangebote bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung
- InWIS hat die Zwischenergebnisse beim Runden Tisch am 3.06.14 vorgestellt
→ Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen besteht, Nachfragergruppe ist sehr differenziert

Aktuelle Themensammlung für die Folgetermine des Runden Tisches

- Der Wohnungsbericht als Datengrundlage (Termin 1.10.14)
 - Handlungsansätze in Marburg – Konzeption
 - Modulares Wohnen
 - Segregation und Gentrifizierung (Forschungsprojekt im Fachbereich Geographie)
 - Wohnen für Menschen mit einem mittleren Einkommen
 - Wohnungssuche für spezielle Zielgruppen (Alleinerziehende, ehemals Straffällige, Menschen mit Schulden, Menschen mit körperlichen und/ oder psychischen Beeinträchtigungen, Menschen im Renteneintrittsalter...)
- Themenvorschläge und Fragestellungen für die folgenden Termine des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ sind bei der Sozialplanung einzureichen:
Monique.Meier@marburg-stadt.de

Ausblick

- 7. Treffen der Lenkungsgruppe im September 2014, Thema: „Der Wohnungsbericht“
- Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ tagt am **1.10.14 von 17 bis 19 Uhr im Stadtverordnetensitzungssaal** (Thema: Der Wohnungsmarktbericht, Ergebnisse der Analyse und Handlungsempfehlungen)
- die Lenkungsgruppe bleibt nach dem Vorliegen der Wohnungsmarktstudie bestehen
- Ausrichtung der Lenkungsgruppe nach der Wohnungsmarktanalyse:
„Der Wohnungsbericht als Datengrundlage → Handlungsansätze und Konzeption“