

Teilnehmende:

Diakonisches Werk Oberhessen/ Fachberatung Wohnen (*Frau Rösner*), Eingliederungshilfe Marburg e.V. (*Frau Özülkü*), Initiative für Kinder-, Jugend- und Gemeinwesenarbeit e.V. (*Frau Griehl-Elhozayel*), Lokale Agenda 21 (*Herr Girgert, Herr Turek*), Mietshäuser-Syndikat (*Herr Kramp*), Multiple Sklerose Selbsthilfegruppe Marburg-Biedenkopf (*Herr Gökeler*), Seniorenbeirat (*Frau Bodenhausen-Foitzik*), Stadt Marburg/ Stadtentwicklung (*Herr Liprecht*), Stadt Marburg/ Sozialplanung (*Frau Meier*)

<p>Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013</p> <p>Vorschläge und Anregungen zu den Schwerpunkten und zur geplanten Vorgehensweise bei der Wohnungsmarktanalyse</p>	<p>Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013</p> <p>Ergebnisse, die zur Umsetzung an InWIS weitergegeben werden</p>
<p>„Barrierearmes Wohnen – Wohnen im Alter“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorschlag: Unterarbeitsgruppe zum Thema bilden - Wohnungssuchende und Angebote zusammenführen (unabhängig Makler, Sozialamt etc.), Vorschlag: über BIP in Kooperation mit GeWoBau 	<ul style="list-style-type: none"> - KfW Kriterien sollen verwendet werden - Maßnahmenvorschlag: unabhängige Stelle für Wohnungssuchende schaffen, in Kooperation mit Wohnungsgesellschaften und bisherigen Fachstellen (unabhängige Koordinierungsstelle)
<p>Mietspiegel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorschlag: Mietspiegel entwickeln, prozentualen Anteil des Einkommens als Miete festlegen 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Marburg hat sich aufgrund von Erfahrungswerten in Städten mit einem Mietspiegel bereits gegen einen solchen entschieden. - dies ist auch Konsens in der Lenkungsgruppe
<p>Bezahlbarer Wohnraum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klärung: Definition von Bezahlbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>InWIS Handout S. 3</i>, öffentlich geförderter Wohnungsbau - Anlehnung an Sozialhilfeträger (Angemessenheitsgrenzen)

Protokoll der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse

Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013	Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013
<p>Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anmerkung: Sicherung nicht nur im Sinne eines Bestandserhaltes, sondern auch Ausbau des Sozialwohnungsbestandes 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung wird hier verstanden im Sinne des Bestandserhaltes <u>und</u> eines Ausbaus des Sozialwohnungsbestandes
<p>Ortsbegehungen (Quartiers-Check)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachfrage: welche Daten werden bei der Ortsbegehung erhoben - Analyse unterschiedlicher Qualitäten, Nachfrage: Qualität der Bausubstanz, Wohnumfeld, sozialräumliche Situation? - Nachfrage: Sind Bewohnerbefragungen vorgesehen? - Klärung: Kriterien der Analyse benennen (ökonomische oder sozialplanerische) 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>InWIS Handout S. 4</i>, Kategorien: Wohnumfeld, sozialstrukturelle Merkmale, verkehrliche Anbindung, infrastrukturelle Ausstattung, Beurteilung von Beeinträchtigungen - Quartiers-Checks werden nach Bedarf erfolgen, Analyse einzelner der insgesamt 33 statistischen Bezirke ist möglich (Zusammenarbeit mit Universität/Geographie wird Analyse ergänzen) - Bewohnerbefragungen sind nicht vorgesehen (nicht zielführend) - Quartiers-Checks beinhalten ökonomische <u>und</u> sozialplanerische Kriterien - Untersuchung der Freiflächen gewünscht, insb. Außenstadtteile
<p>Datenanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wunsch: Einblick in räumliche Verteilung der Einkommen - Untersuchung der Auswirkungen von auslaufenden Sozialbindungen auf Einwohnerstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Einkommensverteilung, Daten im Sozialbericht S. 113 (darüber hinaus sind keine Daten verfügbar) - SGB II /SGB XII, aktuelle Daten im Sozialbericht (statistische Bezirke) - Untersuchung der Einwohnerstruktur über Kooperation mit der Universität/ Geographie geplant (Gentrifizierung)
<p>Experteninterviews</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung: nicht nur Experten des Wohnungsmarktes befragen, sondern Betroffene (Sozialverbände, Behindertenorganisationen, Studierendenvertretung, Seniorenverbände, zivilgesellschaftliche Akteure) - ihre Sicht der Dinge soll in Studie einfließen - Anregung: Marburger-Mieterbund mit einbeziehen 	<ul style="list-style-type: none"> - gemeinsame Expertenauswahl - Bereiche: „Menschen mit Behinderung“, „Senioren“, „Jugendliche“ und „Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen“ - Vorschläge: BI Sozialpsychiatrie, Soziale Hilfe, DWO, Gemeinwesenprojekte, JUKO - Vorschläge Stadt Marburg: Altenplanerin, Pflegebüro, Jugendberufshilfe, GeWoBau - Marburger Mieterbund hatte auf Einladung zum Runden Tisch nicht reagiert, werden als Experten angesprochen (evtl. über Vorstand)

Protokoll der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse

Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013	Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013
<p>Analyse der Nachfragefaktoren/ Nachfrageanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachfrage: Methoden außer ImmobilienScout24-Analyse? - Kritik: teilträumliche Bewertung von Angebot und Nachfrage mit IS24 kann nicht als hinreichende Datengrundlage gelten 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>InWIS Handout S. 4 f</i>, Gesamtkonstrukt von quantitativen und qualitativen Methoden (u.a. Datenberichte, Expertengespräche) - begrenzte Abbildbarkeit und Schwächen von IS24 sind allen Beteiligten bewusst, Daten werden für Gesamtbild hinzugezogen - kleinräumige Aussagen zu Angebotspreisen und Angebotsstruktur sind möglich
<p>Vorliegende Analysen</p> <ul style="list-style-type: none"> - bereits vorliegende Analysen werden mitbetrachtet - Nachfragen: welche Analysen liegen vor? (Ergebnisse) 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>InWIS Handout S. 6</i>, Berichte u.a. „Marburg 2020“, Sozialbericht 2013, Infrastrukturbericht, aber auch externe Berichte, wie der „Konjunkturbericht 2013 – Mittelhessischer Wohnungsmarkt“ (IWU) - Analysen bzw. bereits vorliegende Daten wurden/ werden von der Stadtverwaltung an InWIS weitergeleitet
<p>Außenstadtteile</p> <ul style="list-style-type: none"> - teilträumliche Bewertung von Angebot und Nachfrage - Empfehlung: Wohnraumleerstand soll ermittelt werden 	<ul style="list-style-type: none"> - teilträumliche Betrachtung, auch Eigentum, da dies oft vermietet wird - Wohnraumleerstand in Marburg 2,3% (Zensus, Sozialbericht S.70) - teilträumliche Daten zum Leerstand sind schwer zu ermitteln
<p>Barrierearme Wohnungen und Besondere Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachfrage: auf welche Daten und Methoden stützt sich diese Nachfrageanalyse 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>InWIS Handout S. 6</i>, quantitative und qualitative Daten - keine eigene primäre Erhebung - unterschiedliche Wohnungstypen und Grade der Barrierefreiheit werden berücksichtigt
<p>Mietniveau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorschlag: Klassifizierung der Vermieter (private Kleinvermieter, kommerzielle Großinvestoren, große Genossenschaften, GeWoBau, selbstorganisierte nichtkommerzielle Akteure) - Untersuchung: wie Mietniveau für gleichwertigen Wohnraum bei unterschiedlichen Vermietern ist - Erfassen: Quadratmeterpreise bei unterschiedlichen Größen/Qualitäten, Vergleich erstellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbestand wird erfasst, Klassifizierung der Vermieter ist mit Einschränkungen möglich (privater Vermieter, GeWoBau u.s.w) - Aufarbeitung des Mietniveaus ist exemplarisch umsetzbar - Überblick über Quadratmeterpreise - Einblick in Qualitäten ist begrenzt

Protokoll der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse

Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013	Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013
<p>ÖPNV (Quartiers-Check)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung: Einfluss der ÖPNV Anbindung auf Nachfrage und Miethöhe, Klassifizierung Bezirke nach Erreichbarkeit - Mietdaten auf Ebene der Bezirke erfassen <p>Infrastruktur (Quartiers-Check)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung: infrastrukturelle Faktoren erfassen - Wohnumfeld betrachten 	<p><i>siehe Punkt „Ortsbegehungen“ Protokoll S. 2 und InWIS Handout S. 4</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Quarties-Checks werden nach Bedarf erfolgen, Analyse einzelner der insgesamt 33 statistischen Bezirke ist geplant (Zusammenarbeit mit Universität/Geographie wird Analyse ergänzen) - Kategorien: Wohnumfeld, sozialstrukturelle Merkmale, verkehrliche Anbindung (ÖPNV), infrastrukturelle Ausstattung, Beurteilung von Beeinträchtigungen - ökonomische und sozialplanerische Kriterien
<p>Energiestandard der Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiestandard ermitteln, Einfluss auf Miethöhe/ Nebenkosten - auf dieser Datenbasis kann vorhandene Förderung und Planungsvorgabe zu Energetischer Sanierung optimiert werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Beispielrechnungen/ exemplarische Darstellungen umsetzbar - Maßnahmenvorschlag wird berücksichtigt
<p>Grundsteuer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachfrage: welchen Anteil hat die von Kommune erhobene Grundsteuer an den Nebenkosten?, - auf Bruttomiete Einfluss nehmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anteil wird oft überschätzt - 10 bis 12 € pro Monat bzw. 30 bis 40 € im Vierteljahr - vom Wert des Grundstückes und qm² abhängig
<p>Flächenpotenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenziale durch Abriss von Wohngebäuden - Anregung: <u>Blick auf Abriss/ Umnutzung von Gewerbegebäuden, Potenzial von leerstehenden Gewerbeflächen</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - Punkt „Flächenpotenziale durch Abriss von Wohngebäuden“ ist nicht spezifisch für Marburg! Betrachtung ist bei Marburger Analyse vernachlässigbar - Anregung wird aufgegriffen, Welche Flächen gibt es in Marburg? - Abriss und Umnutzung von Gewerbegebieten können in Maßnahmenkatalog mit aufgenommen werden
<p>Wohnungslosigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregung: Erfassen der Anzahl wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Bürger - bedeutende Grauzone von Personen, die sich in Marburg aufhalten, aber nicht als wohnungslos erfasst werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Daten liegen vor (Sozialbericht), Grenzen der Statistik durch Nichtbeantragen des Wohnberechtigungsscheines - „Grauzone“ statistisch nicht fassbar, aber Annäherung ist durch Experteninterviews möglich - Maßnahmenvorschlag: Koordinierung Wohnungslosenhilfe

Protokoll der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse

Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013	Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013
„Substandard-Wohnraum“ <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen unterhalb des Standards - Anregung: Bestandsaufnahme von Substandard Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> - statistisch nicht fassbar - „Substandard Wohnraum“ kann Gegenstand der qualitativen Interviews sein, z.B. mit DWO/ Fachberatung Wohnen - exemplarische Darstellung möglich
Verdrängung in den Landkreis <ul style="list-style-type: none"> - Vorschlag: Untersuchung der Verdrängung der Bürger mit kleinem Einkommen aus der Stadt in den Landkreis 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Wanderungsdaten liegen vor, diese sind jedoch nicht einkommensspezifisch - dieser Punkt sollte bei Experteninterviews thematisiert werden
Wohnungsbaugesellschaften <ul style="list-style-type: none"> - Wunsch: Transparenz der Zugangswege herstellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Wunsch ist ein Maßnahmenvorschlag und wird mit aufgenommen - aktuell wird vom „AK Wohnraumsicherung“ ein Stadtplan für die Bürgerinnen/ Bürger mit allen Angeboten und Anlaufstellen erstellt, dieser soll Transparenz der Zugangswege dienen
Zielgruppe: Personen mit Schulden <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung des Zugangs zu Wohnraum für Personen mit Schulden oder in der Privatinsolvenz Zielgruppe: Menschen mit sozialen Schwierigkeiten <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung des Zugangs zu Wohnraum für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, Bsp. psychisch Kranke 	<ul style="list-style-type: none"> - Anregung: spezielles Angebot für die Zielgruppe in den Blick nehmen - Maßnahmenvorschlag für Personen mit Schulden wird berücksichtigt - auf beide Zielgruppen kann in den Interviews eingegangen werden, Auswahl der Experten für die Interviews ist hierbei sehr wichtig
Wartezeiten <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung der Wartezeiten, bis Wohnung gefunden wird - Untersuchung darüber, wie Wartezeit überbrückt wird 	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung der Wartezeiten ist exemplarisch umsetzbar - Anregung: auf Erfahrungen bei z.B. GeWoBau zurückzugreifen (Expertengespräche)
Gentrifizierung <ul style="list-style-type: none"> - Anregung: Tendenzen der Gentrifizierung erfassen - Verdrängung von Menschen mit geringem Einkommen durch Studenten WGs 	<ul style="list-style-type: none"> - Gentrifizierung wird in Kooperation mit der Universität/ Geographie untersucht, eigene Projekte im Rahmen der nächsten 2 Semester - daher kein Schwerpunkt bei Wohnungsmarktanalyse

Protokoll der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse

Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013	Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013
<p>Zielgruppe: Senioren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umzugswünsche von Senioren - Wollen Senioren tatsächlich alle in die Innenstadt ziehen? 	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchungen und Ergebnisse liegen bereits über Altenplanung vor - Quartiersuntersuchungen zu Umzugswünschen - Altenplanung als Expertin für Gespräche und Bestandsaufnahme bisheriger Analysen einbinden
<p>Zielgruppe: Familien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanderbewegungen von Familien 	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Wanderungsdaten und Haushaltsdaten liegen vor (Zensus, Sozialbericht) - Bewegungsdaten von Familien sind schwer zu erfassen, Rückgriff auf qualitative Interviews notwendig
<p>Fragestellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fragestellungen primär wohnungswirtschaftlich (u.a. Wohnungsbestand und Qualität) - Wunsch: Beachtung von sozialräumlicher Konzentration einzelner Bevölkerungsgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> - Fragestellungen umfassen sowohl wohnungswirtschaftliche als auch sozialplanerische Aspekte - sozialräumliche Daten liegen teilweise bereits vor (Sozialbericht) - zusätzliche Untersuchung über Kooperation mit „Geographie“
<p>Untersuchungsdesign</p> <p>Anregung, folgende Themen mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sozialräumliche Verteilung der Bevölkerung im Stadtgebiet - Veränderungen der sozialräumlichen Verteilung der Bevölkerung - Mietpreisstruktur und Mietpreisentwicklung - Veränderungen des Bestandes nach Auslaufen von Mietpreisbindungen - räumliche Verteilung der Sozialwohnungsbestände - Wohnungsleerstand - Umwandlung Mietwohnraum in Wohneigentum - Umwandlung Wohnraum in Gewerbeflächen - potenzielle Flächen für Neubau in öffentlicher Hand 	<p>→ generell werden alle notwendigen Daten einfließen, die bereits vorliegen und zusätzliche, sinnvolle Daten werden im Rahmen des Möglichen erhoben (zielführende Erhebung für Erkenntnisgewinn)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Daten für 33 statistische Bezirke im Sozialbericht + Zensusdaten - Veränderungen sind schwer erfassbar - für Gesamtstadt möglich - exemplarisch möglich, Bsp. GeWoBau - Daten liegen bereits vor - Gesamtstadt 2,3 %, für statistische Bezirke schwer zu ermitteln - keine Datenerhebung möglich - Zweckentfremdung, keine Daten - ist darstellbar

Protokoll der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse

Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013	Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013
<p>Fokus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fokussierung auf „preisgünstigen Wohnraum“ bei Wohnungsmarktanalyse - bei Angebotserfassung soll ganzer Markt erfasst werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme und Angebotserfassung für den gesamten Markt - Fokussierung auf preisgünstigen Wohnraum bei den Maßnahmen
<p>Datenerhebungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumssegment, Erhebung in diesem Bereich streichen - Fokus auf preiswerte Wohnungen - Vorschlag: Eigenheime und ETW streichen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentum wird auch vermietet, Einblick notwendig und sinnvoll - Quantitäten kennen, Überblick über gesamten Wohnungsmarkt wichtig, Eigentumssegment muss erfasst werden
<p>Methodik: IS24</p> <ul style="list-style-type: none"> - ImmobilienScout 24 Auswertung - Kritik an der Wahl der Methode - „bezahlbarer Wohnraum“ wird so nicht erfasst - Hits sind manipulierbar 	<p><i>siehe Punkt „Analyse der Nachfragefaktoren“ Protokoll S. 3 und InWIS Handout S. 4</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamtkonstrukt von quantitativen und qualitativen Methoden - begrenzte Abbildbarkeit und Schwächen von IS24 sind allen Beteiligten bewusst, Daten werden für Gesamtbild hinzugezogen - bezahlbarer Wohnraum wird zusätzlich auch mit anderen Methoden erfasst, Datenergänzungen - Daten: Sozialwohnungen - Mietpreisbindung, vorliegende Sonderauswertungen: Bsp. Wohnungen nach Angemessenheitskriterien bei GeWoBau)
<p>Definition „Barrierearm“</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Arbeitsgrundlage wird eine Definition von „Barrierearm“ entwickelt - diese wird InWIS für Analyse zur Verfügung gestellt 	<p><i>siehe Punkt „Barrierearmes Wohnen“ Protokoll S. 1 und InWIS Handout S. 6</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - KFW Kriterien soll verwendet werden

Protokoll der Lenkungsgruppe Wohnungsmarktanalyse

Rückmeldungen aus der Lenkungsgruppe zum Termin am 5.09.2013	Absprachen beim Lenkungsgruppentreffen am 2.10.2013
<p>Auftrag/ Fragestellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bitte: Fragenkatalog einsehen können, um Methodik entsprechend einordnen zu können 	<ul style="list-style-type: none"> - Power Point Präsentation von InWIS, die am 5.09. beim ersten Lenkungsgruppentreffen vorgestellt worden ist, entspricht dem Auftrag der Stadt Marburg an InWIS - Fragestellung und Vorgehensweise sind in PPP veröffentlicht (Schwerpunkte abgeleitet vom Ergebnis des Runden Tisches) - Details und Einzelheiten werden in der Lenkungsgruppe festgelegt
<p>Austausch</p> <ul style="list-style-type: none"> - AG „Studentisches Wohnen“ und Runder Tisch - Rückfrage: Gestaltung des Austausches 	<ul style="list-style-type: none"> - AG „Studentisches Wohnen“: Vorsitz hat Herr Dr. Nonne (Kanzler der Philipps-Universität) übernommen - AG traf sich am 30.04.13, konkrete Ansätze wurden besprochen, beispielsweise „Werbung über das Studentenwerk“ - Herr Dr. Nonne hat zugesagt, den aktuellen Stand der Situation (WS 2013/14) beim nächsten Runden Tisch vorzustellen Folgetermin Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 4.12.2013 TOP 1 - „300 neue Sozialwohnungen“: Entwicklungen im Sozialwohnungsbau (Oberbürgermeister, Herr Vaupel) TOP 2 - „Studentisches Wohnen“: aktueller Stand im WS 13/14 (Kanzler der Philipps-Universität, Herr Dr. Nonne) TOP 3 - Marburger Wohnungsmarktanalyse (InWIS aus Bochum, Frau Höbel/ Frau Constant)
<p>Zensusdaten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückfrage: eigene Auswertung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zensusdaten werden zentral vom Hessischen Statistischen Landesamt ausgewertet - Daten für die Gesamtstadt Marburg liegen bereits vor - detaillierte Daten werden 2014 vorliegen

Links

Zensusdaten: <https://www.zensus2011.de>

Sozialbericht der Universitätsstadt Marburg: <http://www.marburg.de/de/120240>