

Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 01.10.2014

Zeit: 17:05 Uhr bis 19:00 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 52 Personen (Anwesenheitsliste)

Tagesordnung

- 1. Begrüßung**
- 2. Die Marburger Wohnungsmarktstudie: Prognosen & Handlungsempfehlungen
*Frau Höbel und Frau Constant, „InWIS - Beratung und Forschung GmbH“***
- 3. Austausch**
- 4. Ausblick (Fragebogen)**

Die Power Point Präsentation der Veranstaltung ist 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 Teilnehmerinnen und Teilnehmer
- er dankt den Teilnehmenden für die bisher geleistete Arbeit, insbesondere InWIS und auch den Arbeitsgruppenmitgliedern
- in Bezug auf die Wohnungsmarktstudie ist ein weiterer Aspekt hinzugekommen: die Unterbringung einer wachsenden Zahl von Flüchtlingen
- mit einer Verdopplung der Zahlen im nächsten Jahr ist zu rechnen
- Ziel der Stadt ist es, die Willkommenskultur für diese Zielgruppe weiterzuentwickeln

- Frau Meier begrüßt die Anwesenden und stellt die Tagesordnung vor
- der Schwerpunkt der heutigen Veranstaltung liegt in der Präsentation von InWIS und dem gemeinsamen Austausch der Mitglieder des Runden Tisches
- InWIS wird die Prognosen und Schlussfolgerungen der Studie vorstellen, auf deren Grundlage InWIS 10 Leitsätze und Handlungsempfehlungen formuliert hat
- die heute vorgestellten Inhalte wurden in der Lenkungsgruppe vorab besprochen und diskutiert, Anmerkungen wurden von InWIS eingearbeitet und auf die gesammelten Fragen wird in der heutigen Präsentation Bezug genommen
- Ziel des heutigen Runden Tisches ist ein Austausch bzw. eine erste Diskussion der Handlungsempfehlungen
- zur Weiterarbeit des Runden Tisches wurden Fragebögen ausgelegt (siehe Anlage 1), der Fragebogen bezieht sich auf die Handlungsempfehlungen und die Mitwirkung in Arbeitsgruppen

2. Die Marburger Wohnungsmarktstudie: Prognosen & Handlungsempfehlungen Präsentation von Frau Constant / „InWIS - Beratung und Forschung GmbH“

- Frau Constant und Frau Höbel von INWIS stellen die Prognosen, Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen anhand einer PowerPointPräsentation vor
- es werden 10 Leitsätze und konkrete Handlungsempfehlungen für die weitere kommunale Wohnungspolitik vorgestellt

Handlungsempfehlungen

1. Steigerung und Verstetigung des (sozialen) Wohnungsneubaus
2. Sicherung des preiswerten Wohnraums im Bestand
3. Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren
4. Schaffung barrierefreier Wohnungen als Beitrag zur Inklusion
5. Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen
(auch im Geschosswohnungsbau)
6. Fokus weiterhin auf Innenentwicklung richten
7. Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland
8. Leerstand mobilisieren - vorhandene Wohnraumpotenziale aktivieren
9. Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren
10. Verbesserung der Informationsbasis und Monitoring:
Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

- Nachfragen aus dem Plenum werden direkt beantwortet

Nachfrage zu einer Prognose der Studierendenzahlen bis 2020

- es ist mit einer gleichbleibend hohen Zahl zu rechnen

Nachfrage zur Definition von preisgünstigem Wohnraum

- es wird von der Definition der Sozialleistungsträger zu den anerkannten Kosten der Unterkunft ausgegangen (Angemessenheitsgrenzen)
- rund 6,50 € Kaltmiete pro m²

Nachfrage zur Zielsetzung einer Verbesserung der Versorgungsquote mit preisgünstigem Wohnraum um 2 %

- eine Verbesserung der Versorgungsquote um 2 % ist erforderlich, um ein bei vergleichbaren Städten übliches Niveau von 64 % zu erreichen
- diese Quote kann durch politische Entscheidungen auch höher angesetzt werden
- Vorschlag aus dem Plenum, dass ein Vergleich der Versorgungsquote mit anderen Universitätsstädten erfolgen sollte

Nachfrage zu den Zimmern in Studentenwohnheimen

- Zimmer in Studentenwohnheimen wurden als Wohnungen mitgezählt

Anmerkung zum öffentlich geförderten Wohnraum

- die Zahl der jährlich zu schaffenden öffentlich geförderten Wohnungen bis 2018 sollte im Bericht (Folie 10) auf jährlich 150 statt 90 korrigiert werden, um in 3 Jahren insgesamt 450 neue Wohnungen zu erreichen

Nachfrage zu den barrierearmen und -freien Wohnungen

- warum sollten nur 50 % der neuen Wohnungen barrierearm bzw. barrierefrei sein? - die Empfehlung sollte bei 100 % liegen
- laut InWIS stellen 50 % den notwendigen Bedarf dar
- die Empfehlung wird auf *mindestens* 50 % abgeändert

Austausch zur Einführung einer Quote

- Anmerkung aus dem Plenum zur Folie 13, dass eine Quote von 15 % zu schaffender geförderter Wohnungen für Privatinvestoren nicht ausreicht, um die Zielmarke zu erreichen
- Frau Höbel antwortet, dass die Quote politisch bestimmt werden kann, 15 % sind nur ein Vorschlag
- Herr Vaupel äußert bezüglich der Einführung einer Quote: die Erfahrungen anderer Städte zeigen, dass die Quote nicht zu hoch angesetzt werden darf, da ansonsten Investoren abgeschreckt werden

Nachfragen zu den Wanderungsströmen

- Nachfragen zu den Datenquellen für die Wanderungsströme und worauf sich die Schlussfolgerung stützt, dass junge Familien ins Umland abwandern
- Frau Constant erläutert, dass es sich um Daten des statistischen Landesamtes handelt
- die These der Abwanderung von jungen Familien ins Umland gründet sich auf Expertengespräche mit Maklern
- Frau Constant erklärt, dass junge Familien abwandern, wenn keine bezahlbaren Wohnungen in Marburg angeboten werden können

Anmerkung aus dem Plenum zur Abwanderung

- die Abwanderung in das nahe Umland bedeutet auch eine Stärkung des Landkreises Marburg-Biedenkopf, ist also nicht nur negativ zu sehen
- problematischer sei eine Abwanderung in andere Landkreise
- Frau Constant erklärt, dass eine Abwanderung ins nahe Umland erfahrungsgemäß wohnraumbedingt ist, dagegen ist eine Abwanderung in mehr als 50 km Entfernung meist berufsbedingt

3. Austausch

- ausführlicher Austausch zu den Handlungsempfehlungen
- Anmerkung aus dem Plenum, dass es aktuell schwierig sein dürfte, Wohnungen für preisgünstiges Wohnen anzukaufen
- Dankesworte aus dem Plenum an InWIS für den Bericht und die Erläuterungen; Frage, wie der Ankauf von Belegungsrechten einzuschätzen ist
- Frau Höbel antwortet, dass Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass eine eher geringe Bereitschaft von privaten Eigentümern besteht, Belegungsrechte zu gewähren
- Herr Vaupel ergänzt, dass es bei den Wohnungsbaugesellschaften wenig Sinn macht, Belegungsrechte zu erwerben, da in der Regel auch nach Ablauf von Bindungsfristen die Miete nicht angehoben wird
- Anmerkung aus dem Plenum, dass die Ausweisung von Bauland in den Stadtteilen erforderlich ist, da ansonsten Abwanderung droht
- InWIS antwortet, dass diese mittelfristig zu Problemen in den Innenbereichen der Stadtteile führen, weshalb in Marburg die Innenentwicklung präferiert wird
- zur Thematik der Barrierearmut und Barrierefreiheit wird der Hinweis angebracht, dass die Pflegekassen barrierefreie Badumbauten bezuschussen
- Hinweis aus dem Plenum, dass Frau Lux vom Pflegebüro einen Katalog zu dieser Thematik erstellt hat, der genutzt werden kann
- Vorschlag zum Thema „Wohnungsnachfrage“ die Wohnungsnachfrager zahlenmäßig nach Gruppen zu differenzieren
- Meinung aus dem Plenum, dass die Wohnungsmarktstudie die Notwendigkeit der Diskussion zur Wohnungsnot bestätigt, welche bereits vor 2 Jahren angestoßen wurde
- die Wohnungsmarktstudie wird als Grundlage gesehen, auf deren Basis man zeitnah Entscheidungen treffen muss
- Herr Vaupel ergänzt, dass die Studie auch die bereits erfolgten Aktivitäten des Magistrats bestätigt
- nochmaliger Dank für die Studie, ein Teilnehmer betont, dass es sich um eine hilfreiche Grundlage für weitere Aktivitäten handelt, er äußert den Wunsch, die Beratung zur Barrierefreiheit von Wohnungen bei der Kommune verstärkt anzubieten
- Hinweis, die Frage der Barrierefreiheit auch eng mit topographischen Gegebenheiten und der Infrastruktur im Zusammenhang zu sehen, Beispiel: eine barrierefreie Wohnung, welche auf dem Berg liegt
- Anmerkung, dass die Belegungsbindung von Wohnungen sehr wichtig ist, weil nach Auslaufen der Bindungen die Wohnungen oftmals nicht mehr an den Kreis der Sozialleistungsempfänger vermietet werden, auch wenn die Miete nicht erhöht wird

4. Ausblick (Fragebogen)

- Frau Meier gibt einen Ausblick zum weiteren Prozess

Veröffentlichung des Berichtes

- der Wohnungsmarktbericht mit sämtlichen Ergebnissen wird nun von InWIS fertig gestellt
- Anregungen von den Teilnehmenden des Runden Tisches werden noch mit eingearbeitet, Fragestellungen aus der heutigen Sitzung fließen mit ein
- der Bericht muss nach der Fertigstellung in den städtischen Gremien zur Kenntnis genommen werden, dann erfolgt die Veröffentlichung
- der Wohnungsmarktbericht wird zum Jahresende veröffentlicht

AG „Studentisches Wohnen“

- die AG „Studentisches Wohnen“ wird von Herrn Dr. Nonne geleitet und koordiniert ; er lobt die gute, bisherige Arbeit der AG „Studentisches Wohnen“
- Herr Dr. Nonne betont, dass die Studierenden Wohnungen in der Kernstadt bevorzugen, auch Wohnungen in Cappel oder Wehrda sind weniger interessant
- es bestehe daher auch eine hohe Umzugsbereitschaft insbesondere aus Umlandgemeinden wieder nach Marburg, mit der Folge, dass dortige Vermieter nach entsprechenden Erfahrungen ungern an Studierende vermieten
- grundsätzlich sei eine Aktion des Studentenwerkes zur Anwerbung von Zimmern für Studierende in Umlandgemeinden auf reges Interesse gestoßen
- aktuell ist zu beobachten, dass Studierende eine Bereitschaft zeigen, dauerhaft über längeren Strecken nach Marburg zu pendeln
- im Anschluss an das letzte AG-Treffen hat der Landkreis Marburg-Biedenkopf eine Broschüre zur Attraktivität der Umlandgemeinden herausgebracht
- weitere Sitzungen der AG „Studentisches Wohnen“ werden von der Philipps-Universität Marburg und Herrn Dr. Nonne nicht organisiert

AG „Lenkungsgruppe“


- eine konzeptionelle Weiterarbeit mit den Ergebnissen und Empfehlungen der Wohnungsmarktsstudie wird sich nun im weiteren Prozess anschließen
- die Lenkungsgruppe bleibt als Arbeitsgremium bestehen, neue Mitglieder sind willkommen

Fragebogenerhebung

- ein Fragebogen zur aktiven Mitgestaltung des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“ liegt aus (Anlage 1)
- Ziel: Meinungsbild der Mitglieder zu den Handlungsempfehlungen; nach Bedarf wird es auch weitere Unterarbeitsgruppen geben, die sich mit der konzeptionellen Weiterarbeit zu speziellen Fragestellungen beschäftigen

Frau Meier dankt InWIS und den Anwesenden zum Schluss und bittet um Rückgabe der Fragebögen. Die Auswertungsergebnisse werden mit dem Protokoll versandt.

Anlage 1: Fragebogen



Fragebogen
zur aktiven Mitgestaltung des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“

*Bitte füllen Sie den Fragebogen aus und geben Sie ihn nach der Veranstaltung ab.
Vielen Dank!*

1. Die Marburger Wohnungsmarktstudie ist abgeschlossen. Meinungsbild:
Welche der 10 Handlungsempfehlungen von InWIS haben Ihrer Meinung nach zunächst die höchste Priorität?

Prioritätenliste	Umsetzbarkeit (Bitte ankreuzen)		
	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
1 _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Anmerkungen/ Ergänzungen

2. Die bereits bestehende „Lenkungsgruppe“ wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie weiterarbeiten (Konzeption).

2.1 Sind Sie Mitglied der bestehenden Arbeitsgruppe?
 Ja Nein

2.2 Haben Sie Interesse in der Lenkungsgruppe mitzuwirken und gemeinsam Handlungsansätze zu entwickeln?
 Ja Nein


2.3 Wenn ja, haben Sie hier die Möglichkeit, Ihre Kontaktdaten für eine Mitarbeit und die Einladung zum nächsten Arbeitstreffen einzutragen.

Alternativ können Sie unabhängig vom Fragebogen eine E-Mail an die Organisatorin [Monique Meier@marburg-stadt.de](mailto:Monique.Meier@marburg-stadt.de) schreiben (Betreff: Lenkungsgruppe Runder Tisch)

Name, Vorname: _____

Institution: _____

E-Mail: _____



3. Weitere Arbeitsgruppen

3.1 Soll es Ihrer Ansicht nach noch weitere Arbeitsgruppen des Runden Tisches zu speziellen Fragestellungen geben?
 Ja Nein

3.2 Wenn ja, haben Sie Themenvorschläge für weitere Arbeitsgruppen?

3.3 Wenn ja, in welcher dieser Arbeitsgruppen würden Sie mitarbeiten?

4. Weiterer Prozess

4.1 Möchten Sie darüber hinaus mehr an der Gestaltung des „Runden Tisches“ beteiligt werden?
 Ja Nein

4.2 Wenn ja, welche konkreten Vorstellungen haben Sie, um den weiteren Prozess mit zu gestalten?
(beispielsweise als Referent zu einem bestimmten Thema, Leitung einer neuen Arbeitsgruppe, Zusammenstellen von Informationen etc.)

Die Auswertung des Fragebogens wird in das Protokoll der heutigen Veranstaltung mit aufgenommen und an alle Mitglieder des Runden Tisches versendet.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!