

Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 03.06.2014

Zeit: 17:05 Uhr bis 19:25 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 43 Personen (Anwesenheitsliste)

Tagesordnung

- 1. Begrüßung**
- 2. Der Sozialwohnungsbestand und Nachfrage nach preiswertem Wohnraum**
- *Herr Schmidt, Fachbereichsleitung „Arbeit, Soziales und Wohnen“*
- 3. Die Entwicklungen im Marburger Sozialwohnungsneubau**
- *Herr Kulle, Fachdienstleitung „Stadtplanung“*
- *Herr Wedler, GWH - Wohnungsgesellschaft mbH Hessen*
- 4. Die Marburger Wohnungsmarktstudie: aktuelle Analyseergebnisse**
- *Frau Höbel und Frau Constant, „InWIS - Beratung und Forschung GmbH“*
- 5. Austausch und Ausblick**

Die Power Point Präsentationen der Veranstaltung sind online veröffentlicht.

<http://www.marburg.de/de/120240>

1. Begrüßung durch Oberbürgermeister Herrn Vaupel und Sozialplanerin Frau Meier

- Vorstellung der Tagesordnung
- im Vorfeld des Runden Tisches wurde ein Informationsbedarf zum Stand im Sozialwohnungsneubau und dem aktuellen Stand der Wohnungsmarktanalyse gegenüber der Stadt geäußert
- heutiger Schwerpunkt der Veranstaltung liegt auf der Präsentation der Daten im Sozialwohnungssektor und dem Analysestand von InWIS

→ Ziel des heutigen Runden Tisches ist die Präsentation des aktuellen Standes und ein wechselseitiger Austausch mit allen Akteuren.

Anmerkungen aus dem Plenum

- Wunsch nach anderer Veranstaltungsform und mehr Raum für Diskussionen
- mehr Beteiligungsmöglichkeiten und häufigere Treffen des Runden Tisches werden gewünscht, Vorschlag einer vierteljährlichen Veranstaltung
- Wunsch, die Planungen zum Vitos-Gelände zu thematisieren

Antwort von Herrn Vaupel

- Stadt ist offen für Beteiligung und hat Angebote gemacht
- eine „offizielle“ Kooperation mit dem „Alternativen Runden Tisch“ kam von Seiten des alternativen Forums bisher nicht zustande

Diskussion

- ausführlicher Austausch zu den Zielen, der Form und den thematischen Inhalten des Runden Tisches
- Hinweis aus dem Plenum, dass einige Teilnehmende sowohl beim Alternativen Runden Tisch als auch beim Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“ aktiv sind

Antwort von Herrn Vaupel

- Fragestellungen werden aufgegriffen und behandelt
- der Runde Tisch wird nun vierteljährlich einberufen

Ergänzung von Frau Meier

- Hinweis auf die bestehenden Unterarbeitsgruppen, die Lenkungsgruppe tagt am 11.06.2014
- Daten und Fakten sind als Diskussionsgrundlage notwendig

2. Der Sozialwohnungsbestand und Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Darstellung durch Fachbereichsleiter Herrn Schmidt

- Sozialwohnungsbestand umfasst 2.394 Wohnungen
- Förderung wird bis Ende 2018 für voraussichtlich 491 Wohnungen enden
- auslaufende Bindung bedeutet nicht Mietpreiserhöhung
- Übersicht über den Sozialwohnungsbestand wird vorgestellt
- Eigentümer und Lage der Sozialwohnungen werden dargestellt
- Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird über Statistik der sozialwohnungssuchenden Haushalte erläutert (Wohnberechtigungsscheine)
- im Jahr 2013 haben 910 Einzelpersonen und Familien eine Sozialwohnung gesucht, davon waren 108 Wohnungssuchende bisher ohne eigene Wohnung

Nachfragen aus dem Plenum

- Diskussion über die Aussagekraft der Zahlen
- Rückfrage, welche Personen zu den 108 Wohnungssuchenden gehören
- Rückfrage nach dem Vermittlungsprozess im Fachdienst „Wohnungswesen“ und einer Vermittlungsquote

Antwort von Herrn Schmidt

- lediglich wer einen Wohnberechtigungsschein beantragt und somit gezielt eine Sozialwohnung sucht, wird statistisch erfasst
- Aussagekraft der Zahlen ist somit begrenzt
- zu den 108 Sozialwohnungssuchenden Haushalte zählen oftmals Menschen, die sich in einem Lebensphasenübergang befinden (Bsp. Auszug aus dem Elternhaus)

Ergänzung durch Herrn Kessler

- Herr Kessler arbeitet im Fachdienst „Wohnungswesen“
- er erläutert den Prozess der Vermittlung von Sozialwohnungen
- eine Vermittlungsquote liegt lediglich für die Wohnungsbaugesellschaften vor (rund 200 Vermittlungen im Jahr)

3. Die Entwicklungen im Marburger Sozialwohnungsneubau

Vortrag von Fachdienstleiter Herrn Kulle und Herrn Wedler von der GWH

- soziale Wohnungsbaustandorte in Marburg werden vorgestellt
- Stand der 70er Jahre bis heute wird dargestellt
- Sozialwohnungsbestand: 1979 waren es 6.209, im Jahr 2001 waren es 3.350
- derzeit befinden sich 375 Wohneinheiten in der Planung
- rund 280 von diesen Wohneinheiten sind GWH Projekte mit einer Landesförderung von 24 Millionen € und eine städtischen Finanzierung von 4,5 Mill. €
- Planungs- und Beteiligungsprozess wird ausführlich dargestellt
- die Projekte wurden im Gestaltungsbeirat behandelt, mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie den Ortsbeiräten diskutiert, Bauanträge liegen vor
- das Projekt im Waldtal wurde zusätzlich mit dem Runden Tisch „Waldtal“ diskutiert
- Konkretisierung zu den Bauanträge in der ersten Phase, 82 WE (entsprechende Abbildungen in der PowerPointPräsentation)
- Planungsworkshop „Unterer Richtsberg“ fand am 20.02.2014 statt und der Planungsworkshop „Oberer Richtsberg“ war am 22.02.2014
- Untersuchung städtebaulicher Ergänzungen und freiräumlicher Potentiale, Einbeziehung Schul- und Kitaareal sowie weiterer GWH Flächen
- Freiflächenpläne werden vorgestellt
- in der zweiten Phase werden rund 170 und in der dritten Phase werden rund 30 Wohneinheiten entstehen

Diskussion

- Kritik an der Auswahl der Standorte (Überforderung der Stadtteile)
- Hinweis auf die Rolle der Infrastruktur und Bedarfe der Bevölkerung
- Wunsch nach mehr Einflussmöglichkeiten in Planungs- und Entscheidungsprozessen (Bauausschuss etc.)
- Frage nach der Rolle der Stadt im Sozialwohnungsbau

Antworten von Herrn Wedler und Herrn Kulle

- Herr Wedler stellt den umfangreichen Prozess des Sozialwohnungsneubaus dar (zahlreiche Anträge und Formulare sind auszufüllen, großer Aufwand)
- Herr Wedler ist überregional tätig und weist darauf hin, dass die Neubautätigkeit von Sozialwohnungen in der Universitätsstadt Marburg beachtenswert ist und ohne die Initiative der Stadt nicht denkbar gewesen wäre
- die Auswahl der geeigneten Standorte wird erläutert

Ergänzung von Herrn Vaupel

- die Stadt Marburg steht in permanentem Austausch mit Wohnungsbaugesellschaften und unterstützt Projekte
- die Stadt wird keine eigenen Sozialwohnungen bauen

Diskussion

- ausführlicher Austausch zu den Aspekten der Verdichtung und dem sozioökonomischen Strukturwandel (Gentrifizierung)
- die Auswahl der Standorte der neuen Sozialwohnungen wird bemängelt (Häufung von sozial Schwachen am Richtsberg und im Waldtal, Segregation)
- Forderung einer Sozialverträglichkeitsprüfung beim Sozialwohnungsneubau
- Anmerkung, dass auch Wohnungen für Menschen mit einem mittleren Einkommen benötigt werden
- Themenvorschläge für weitere Treffen des Runden Tisches: „Wohnen in den Quartieren“ und „Gemeinschaftliches Wohnen“
- Hinweis auf die Veranstaltung „Gemeinsam. Besser. Wohnen“ am 23.06.2014

→ Fragestellungen und Themen für den Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“ werden gesammelt

Ergänzung von Frau Meier

- zum Aspekt der „Gentrifizierung“ wird es ein Projekt im Fachbereich Geografie der Philipps-Universität Marburg geben
- die Studierenden können mit dem Forschungsprojekt noch nicht beginnen, da die Ergebnisse der Zensuserhebungen für die 33 statistischen Bezirke noch nicht vorliegen

Ergänzung von Herrn Vaupel

- Herr Vaupel verweist auf die hervorragende Infrastruktur und Anbindung des Richtsbergs (Innenstadtnähe)
- er möchte den Richtsberg nicht unter der Überschrift „Problem“ thematisiert sehen, Herr Vaupel betont die Attraktivität des Stadtteils

4. Die Marburger Wohnungsmarktstudie: aktuelle Analyseergebnisse

Bericht von Frau Constant / „InWIS - Beratung und Forschung GmbH“

- Frau Constant stellt den aktuellen Stand anhand einer Power Point Präsentation vor
- Zwischenstand zum Thema „Barrierearmer Wohnraum“ wird präsentiert
- Begrifflichkeiten werden geklärt: entscheidend für Barrierearmut ist, dass Bewohner/innen ihre Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und nutzen können
- Empfehlung: Barrierearmut in Anlehnung an KfW Kriterien zum altersgerechten Umbau schaffen
- Wohnungsbestandsanpassungen wichtig, Bezahlbarkeit soll erhalten bleiben
- Blick auf die Nachfragenden von Barrierearmen Wohnraum
- Menschen mit Behinderung: im Jahr lebten 12.042 Menschen mit Behinderung in Marburg, nicht alle fragen eigenständige Wohnformen nach
- für selbständige Haushaltsführung ist es wichtig, die Wohnung ohne Rückgriff auf andere nutzen zu können
- Preisgünstigkeit spielt große Rolle
- Experten verweisen auch auf Bedarf an barrierefreien Wohnungen für Personen mit mittlerem und höheren Einkommen, Bedarf in allen Preissegmenten
- Ältere Menschen: Zahl nimmt zu, Daten aus dem Sozialbericht 2013 werden vorgestellt
- hoher Anteil älterer Menschen lebt in Gebieten mit hohem Eigentumsanteil
- Herausforderung: Barrierearmut auch in Eigenheimen schaffen
- neben Wohnungsneubau spielt Wohnraumanpassung besondere Rolle
- Daten sind in der PowerPointPräsentation von InWIS aufgeführt
- besondere Wohnangebote in Marburg werden genannt

Fazit von InWIS

- ✓ Marburg ist auf einem guten Weg, vor allem das „Begleitangebot“, was das reine Wohnen übertrifft, ist gut aufgestellt z.B. BiP
- Angebote weiter stärken und bekannter machen
- ✓ Die Nachfragergruppe ist sehr differenziert und bedarf eines ebenso differenzierten Wohnungsangebotes: von barrierearm bis barrierefrei

Herausforderungen

- Neubau barrierefreier Wohnungen vorantreiben und auch in den zentralen Lagen schaffen, bzw. auf ausreichende Anbindung achten
- Barrierefreie Wohnungen auch für Niedrigeinkommensbezieher schaffen (im Rahmen der Bemessungsgrenzen von SGB II): z.B. durch Wohnungsbestandsanpassung...
- Private Einzeleigentümer und größere private Vermieter für das Thema sensibilisieren
- Weitere besondere Wohnangebote schaffen: z.B. gemeinschaftliches Wohnen
- Altersgerechtes Wohnen im Eigentum nicht vergessen

Austausch mit dem Plenum

- Nachfrage aus dem Plenum werden von Frau Höbel und Frau Constant beantwortet
- aufgrund der vorangeschrittenen Zeit wird auf die Lenkungsgruppe „Wohnungsmarktanalyse“ am 11.06.2014 verwiesen, die Arbeitsgruppe ist offen für weitere Interessierte (Anmeldungen und Aufnahme in den Verteiler über die Sozialplanung)

5. Austausch und Ausblick

- Anfrage aus dem Plenum, ob die Unterlagen und Zahlen bereits vorab verschickt werden können, um sich inhaltlich auf die Themen vorbereiten zu können
- wiederholter Wunsch nach mehr Beteiligung
- Wunsch mehr Zeit für Diskussionen zu haben und für einen intensiven Austausch im Plenum

Schlusswort von Herrn Vaupel

- Herr Vaupel verweist darauf, dass der nächste Runde Tisch nun vierteljährlich stattfinden wird¹
 - Fragestellungen, Anmerkungen und Themen werden gesammelt
- Die Wohnungsmarktstudie wird in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen. Es folgt eine Präsentation der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen beim Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“.
- Die Unterlagen zum Runden Tisch „Preiswerter Wohnraum“, der Wohnungsmarktanalyse und der Lenkungsgruppe sind über die Internetseite der Sozialplanung abrufbar: <http://www.marburg.de/de/120240>

¹ Anmerkung: Der nächste Runde Tisch „Preiswerter Wohnraum“ wird am 1. Oktober 2014 von 17 bis 19 Uhr im Stadtverordnetensitzungssaal stattfinden.