

# **Wohnraumversorgungskonzept**

## **Universitätsstadt Gießen**

**Auftraggeber: Universitätsstadt Gießen**

Bochum, 10. Oktober 2016



## **Ansprechpartner**

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Malin Leidecker, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 5  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.



## Inhalt

<b>1. Einleitung und Fragestellungen .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts .....</b>	<b>10</b>
2.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen .....	10
2.2. Wohnungsbestand.....	16
<b>3. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten .....</b>	<b>21</b>
3.1. Mietwohnungsmarkt.....	21
3.2. Der Markt für Wohneigentum.....	25
3.2.1 Eigentumswohnungen.....	25
3.2.2 Eigenheime .....	26
3.3. Wohnformen im Alter .....	30
3.4. Studentisches Wohnen .....	33
3.5. Bezahlbarer Wohnraum .....	36
3.5.1 Definition und Operationalisierung: Bezahlbarer Wohnraum.....	36
3.5.2 Analyse des Teilmarktes Bezahlbarer Wohnraum .....	37
3.6. Besondere Wohnformen.....	40
3.7. Exkurs: Wohnraum für Flüchtlinge .....	46
<b>4. Vorausschätzung künftiger Wohnraumbedarfe.....</b>	<b>49</b>
4.1. Methodische Vorbemerkungen.....	49
4.2. Bevölkerungsvorausschätzung .....	50
4.3. Wohnungsbedarfsprognose .....	53
<b>5. Bilanzierung: Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächenangebot .....</b>	<b>61</b>
5.1. Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Gießen .....	61
5.2. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage .....	67
<b>6. Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>69</b>
6.1. Sicherung einer sozial- und bedarfsorientierten Wohnraumversorgung.....	69
6.2. Neubau von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum.....	74
6.3. Nachhaltige Quartiersentwicklung .....	80
6.4. Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung .....	82
6.5. Schaffung von Markttransparenz und Monitoring.....	84
6.6. Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung .....	86
<b>7. Fazit .....</b>	<b>88</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>91</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in der Stadt Gießen 2005-2015*	10
Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2007-2014	13
Abbildung 3: Anzahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften 2007-2015	14
Abbildung 4: Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen	16
Abbildung 5: Verteilung der Wohnungsgrößen in der Stadt Gießen	16
Abbildung 6: Wohnungen nach Baujahr in der Stadt Gießen	17
Abbildung 7: Wohnungseigentümer	18
Abbildung 8: Baufertigstellungen (Wohnungen in Wohngebäuden) 2005 bis 2014 in Marburg, Gießen und im LK Gießen (ohne Stadt Gießen)	19
Abbildung 9: Baufertigstellungen nach Wohnungsarten (anteilig) 2004 bis 2013 in Gießen	19
Abbildung 10: Entwicklung der Angebotsmieten der Städte Gießen und Marburg im Neubau und Bestand 2011-2015	22
Abbildung 11: Anzahl der Kaufverträge im Wohnungseigentum 2007-2014	25
Abbildung 12: Überblick barrierearme/-freie Wohnformen	31
Abbildung 13: Anteil der Angebote im untersten Preissegment (unter 5,80 Euro/m <sup>2</sup> ) am gesamten Gießener Wohnungsannoncenangebot	39
Abbildung 14: Kommunale Unterstützungsangebote in Städten mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten	46
Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur 2014 bis 2030 in der Stadt Gießen	53
Abbildung 16: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 (Variante 1)	57
Abbildung 17: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 (Variante 2)	58
Abbildung 18: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 nach Segmenten in den zwei Varianten der Wohnungsbedarfsprognose	59
Abbildung 19: Entwicklung der (einkommenschwachen) Haushalte in der Stadt Gießen bei einem konstanten Anteil von 25 % einkommenschwachen Haushalten (in den zwei Varianten der Haushaltsprognose)	59
Abbildung 20: Sechs Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt	69
Abbildung 21: Akteure der Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumvergabe	70
Abbildung 22: Kriterien für den barrierearmen Wohnraum	72

## Tabellen

Tabelle 1: Teilnehmer der Arbeitsgruppe zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes	9
Tabelle 2: Angebot, Nachfrageindikator und Mietpreis im Mietwohnungssegment	23
Tabelle 3: Wohnungsgrößenklassen im Mietwohnungssegment	23
Tabelle 4: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungen)	24
Tabelle 5: Kleinräumiger Vergleich des Mietwohnungssegments nach PLZ-Bezirken	24
Tabelle 6: Angebot, Nachfrageindikator und Kaufpreise im Segment der Eigentumswohnungen	26
Tabelle 7: Wohnflächenklassen im Segment der Eigentumswohnungen	26
Tabelle 8: Eigenheimangebot nach Segmenten	27
Tabelle 9: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Eigenheime (FEFH, DHH und RH)	27
Tabelle 10: Wohnflächenklassen im Segment der Eigenheime	27
Tabelle 11: Eigenheimangebot (mind. neuwertige Objekte) im Landkreis Gießen (sortiert nach mittlerem Kaufpreis)	29
Tabelle 12: Zulässige Miethöhe für Transferleistungsempfänger	38

Tabelle 13: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030.....	56
Tabelle 14: Baulandpotenziale in Baulücken im Gießener Stadtgebiet .....	64
Tabelle 15: Größere Wohnungsprojekte in der konkreten Umsetzung .....	65
Tabelle 16: Größere Wohnungsprojekte in der Planung .....	66
Tabelle 17: Zusammenstellung vorhandene Flächen für die Wohnbebauung in Gießen .....	67
Tabelle 18: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage.....	67
Tabelle 19: Übersicht der Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts sortiert nach Handlungsfeldern .....	89
Tabelle 20: Übersicht der Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts sortiert nach Umsetzungsperspektive .....	90



# 1. Einleitung und Fragestellungen

Gießen ist eine wachsende Stadt. Die Universitätsstadt konnte in den letzten Jahren insbesondere von Zuzügen jüngerer Haushalte profitieren und sich als attraktiver Ausbildungs- und Arbeitsort sowie als Wohnstandort positionieren.

Der Gießener Wohnungsmarkt stellt sich dynamisch dar. So sind die Baufertigstellungen jüngst deutlich angestiegen und der Leerstand ist gering, was für eine Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes spricht. Die wachsende Bevölkerungszahl Gießens und die Pluralisierung der Lebensstile und Bedarfe erfordern Bestandsqualifizierung und Neubautätigkeiten.

Besonders im Niedrigpreissegment lassen sich bereits heute deutliche Nachfrageüberhänge feststellen. Außerdem ist mit einer zunehmenden Diskrepanz zwischen sich verknappendem bezahlbarem Wohnraum und der Nachfrage einkommensschwacher Haushalte zu rechnen. Der demografische Wandel erzeugt ergänzend zunehmende Bedarfe in Bezug auf Barrierefreiheit, Barrierearmut, altersgerechte Ausstattungen und betreute Wohnformen. Ebenso entwickeln sich neue Wohnwünsche, wie z.B. nach gemeinschaftlichen Wohnformen, die auf ein soziales Zusammenleben mit gegenseitiger Unterstützung setzen. Auch Beschaffenheit und Ambiente des Wohnquartiers und des Stadtteils spielen eine immer größere Rolle bei der Wohnqualität.

Für die Zukunft stellt sich die Frage, wie eine bedarfsgerechte, zukunftsorientierte Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik von den Wohnungsmarktakteuren, der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik gesteuert und begleitet werden kann. Die Stadt Gießen will sich mit der Aufstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes den aktuellen und künftigen Herausforderungen stellen.

Folgende Fragestellungen werden behandelt:

- Welche Bedarfe bestehen am Gießener Wohnungsmarkt? Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig entwickeln, d.h. welche Zielgruppen besitzen welche Wohnbedarfe/-wünsche und fragen welche Wohnungen nach?
- Welche Bedarfe Handlungsempfehlungen lassen sich aus den Bedarfen für Gießen ableiten? Welche Wohnformen, Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards, Preisniveaus usw. werden überwiegend gefragt werden?
- Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung derzeit und zukünftig zu bewerten? Mit welchen Instrumenten kann bezahlbarer Wohnraum in Gießen erhalten und neu geschaffen werden – sowohl für das untere Einkommenssegment als auch für Schwellenhaushalte?
- Welche Erneuerungs- und Umbaustrategien sind für den vorhandenen Wohnungsbestand zu empfehlen?
- Welche Empfehlungen sind für das Wohnbauland abzuleiten? Ist das Angebot für den Neubau von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen

innerhalb des Prognosezeitraumes bis 2030 ausreichend? Wie groß ist ggf. das Angebotsdefizit?

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Gießener Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalysen, sekundärstatistische Analysen, eine Wohnungsannoncenauswertung mittels der Preisdatenbank Immobilien-Scout24 (Wohnungsannoncen der Jahre 2011 bis 2015), Literatur- und Quellenanalysen und Experteninterviews.

Der Prozess der Erstellung des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes begann im Jahr 2014. In einem ersten Schritt wurde vom sozialwissenschaftlichen Institut „Gesellschaft für Organisation und Entscheidung“ (GOE) aus Bielefeld ein umfänglicher Datenreader zum Wohnungsmarkt in der Universitätsstadt Gießen erstellt und im Juli 2015 veröffentlicht.<sup>1</sup> Daran schlossen sich Workshops mit Beteiligung der Fachöffentlichkeit an, in denen gemeinsam Ziele und denkbare Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Gießener Wohnungsmarktes gesammelt wurden.

Die Ergebnisse des Jahres 2015 waren Grundlage für die Konzepterarbeitung im Jahr 2016, mit der InWIS Forschung und Beratung GmbH beauftragt wurde. Aufbauend auf einer Aktualisierung und Ergänzung wesentlicher Daten und Modellrechnungen aus dem Datenreader wurden die bestehenden Handlungsempfehlungen ergänzt, systematisiert und in weiteren Fachforen diskutiert und abgestimmt. Durch die Rückkopplung mit den Wohnungsmarktakteuren konnten die Untersuchungsergebnisse validiert werden.

Die Diskussion der Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen im Jahr 2016 wurde durch drei Sitzungen einer mit Fachleuten interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe (vgl. Tab. 1) begleitet. Zudem wurden zentrale Ergebnisse und Empfehlungen im Rahmen zweier sogenannter Meilensteine mit der Fachöffentlichkeit diskutiert. Abschließend wurde der Entwurf des Handlungskonzeptes für vier Wochen online gestellt, um allen Gießener Bürgern die Möglichkeit zu bieten, eigene Ideen und Anregungen einzubringen.

---

<sup>1</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader. Online unter abrufbar unter:  
[https://www.giessen.de/PDF/Kommunales\\_Wohnraumversorgungskonzept\\_Gie%C3%9Fen\\_Datenreader.PDF?ObjSvrID=684&ObjID=14855&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1457622703](https://www.giessen.de/PDF/Kommunales_Wohnraumversorgungskonzept_Gie%C3%9Fen_Datenreader.PDF?ObjSvrID=684&ObjID=14855&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1457622703)

**Tabelle 1: Teilnehmer der Arbeitsgruppe zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes**

Name	Institution
Frau Grabe-Bolz	Oberbürgermeisterin der Stadt Gießen
Frau Müller	Stadt Gießen, Amt für soziale Angelegenheiten
Herr Dr. Hölscher	Stadt Gießen, Stadtplanungsamt
Herr Gottlieb	Stadt Gießen, Stadtplanungsamt
Herr Skib	Vermessungsamt / Gutachterausschuss
Herr Dragoja	Landkreis Gießen, Fachdienst Soziales
Frau Seibert	Landkreis Gießen , Fachdienst Soziales
Herr Thies	Wohnbau Gießen GmbH / Arbeitskreis Soziale Wohnungswirtschaft
Herr Steiert	Wohnbau Gießen GmbH
Frau Germeroth	Wohnbau Gießen GmbH
Herr Becker	Studentenwerk Gießen A.d.ö.R.
Herr Kaisers	Mieterverein Gießen e.V.
Frau Appel	Förderverein für seelische Gesundheit e.V. Gießen / Arbeitskreis Soziale Sicherung
Frau Brückner	Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Gießen
Frau Linke	Caritasverband Gießen e.V. / Arbeitskreis Soziale Sicherung
Herr Schaper	Allgemeiner Studierendenausschuss der JLU Gießen

Quelle: InWIS 2016, eigene Darstellung

## 2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts

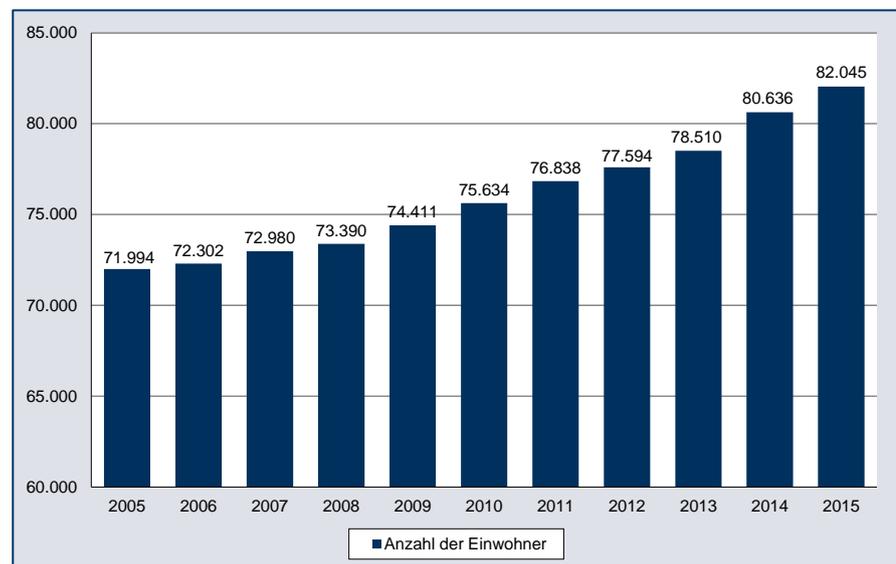
Die Universitätsstadt Gießen gehört mit mehr als 80.000 Einwohnern zu den größten Städten Hessens. Gießen erlangt als Kreisstadt des Landkreises Gießen und Sitz des Regierungsbezirks eine besondere Bedeutung in der Region. Überregional bekannt ist Gießen als Universitätsstadt und beheimatet neben der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) mit der Justus-Liebig-Universität (JLU) die zweitgrößte Universität Hessens.

Im Rahmen der Erstellung des Datenreaders<sup>2</sup> wurden wesentliche soziodemografische und sozioökonomische Rahmenbedingungen des Gießener Wohnungsmarktes aufbereitet und analysiert. Im Folgenden soll eine gebündelte Ergebnisaufbereitung und punktuelle Aktualisierung der Daten erfolgen.

### 2.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

Gießen ist eine wachsende Stadt. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung Gießens von 2005 bis 2015 (vgl. Abb. 1). Im Gegensatz zu den Darstellungen im Datenreader beruht die Abbildung nicht auf den Daten des Statistischen Landesamtes, sondern legt die städtische Einwohnerstatistik zu Grunde. Denn die kommunale Meldestatistik ermöglicht es, die erheblichen Effekte der Fluchtmigration auf den Gießener Bevölkerungsstand zu identifizieren und eine korrigierte Einwohnerzahl zu ermitteln.

**Abbildung 1: Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in der Stadt Gießen 2005-2015\***



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Einwohnermeldestatistik Stadt Gießen, eigene Darstellung \*2014 und 2015 wurde die Einwohnerzahl um die Bewohner der HEAE „bereinigt“

<sup>2</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 3 ff.

Die starke Fluchtmigration seit 2014 stellte die Landesbehörden und Einwohnermeldeämter vor große Herausforderungen. Für die Stadt Gießen als Sitz der (zeitweise einzigen<sup>3</sup>) Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (HEAE) hatte dies besondere Auswirkungen. Generell gilt, dass alle Bewohner der HEAE melderechtlich als Hauptwohnsitzbevölkerung erfasst werden. Als Konsequenz sind in 2014 und 2015 die Einwohnerzahlen Gießens stark angestiegen. Da die Bewohner der HEAE aber lediglich temporär in Gießen leben und dann bundesweit bzw. landesweit nach den entsprechenden Verteilungsschlüsseln verteilt werden, bieten diese Zahlen eine schwache Grundlage für abzuschätzende Wohnungsbedarfe. Zudem wurden im Jahr 2015 zeitweise alle im Land Hessen ankommenden Flüchtlinge in Gießen mit Hauptwohnsitz gemeldet (also auch jene in anderen Unterkünften als der HEAE Gießen).

Um sich an die „tatsächliche Hauptwohnsitzbevölkerung“ Gießens anzunähern, wurden für die Jahre 2014 und 2015 die Bewohner der HEAE von den Einwohnerzahlen abgezogen. Somit ergibt sich folgendes Bild: Seit 2005 ist die Bevölkerung Gießens von rd. 72.000 Personen um 14 Prozent bzw. rd. 10.000 Personen auf knapp über 82.000 Personen angewachsen.

Einen besonders hohen Zuwachs an Hauptwohnsitzen gab es 2014 mit über 2.000 zusätzlichen Einwohnern. Dies lässt sich unter anderem auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückführen. Grundsätzlich bewirkt die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer verschiedene Effekte: Erstens werden einige Bewohner mit Zweitwohnsitz im Zuge der Steuereinführung ihren Hauptwohnsitz in Gießen gemeldet haben (Ummeldungen). Zweitens werden sich anteilig mehr Neubürger (insb. Studenten) bei Zuzug direkt mit einem Hauptwohnsitz angemeldet haben, statt wie in den Vorjahren mit einem Zweitwohnsitz. Drittens werden sich Personen, die nicht mehr in Gießen wohnhaft waren, abgemeldet haben (insb. Studierende verlassen die Stadt oft nach Beenden des Studiums, ohne sich abzumelden). Nicht alle diese Effekte lassen sich durch die Meldestatistik erfassen. Die Effekte der Zweitwohnsitzsteuer auf die Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung bleiben daher zum Teil im Unklaren. Es ist wahrscheinlich, dass wie in den Vorjahren auch in 2014 Gießen reale Einwohnergewinne erzielte (ca. 500 bis 1.000 Personen), das Gros des Einwohnerzuwachses in diesem Jahr jedoch auf Umbuchungen in der Meldestatistik zurückzuführen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und den Wanderungsbewegungen (Zuzüge und Fortzüge) zusammen. Auf Grundlage des Datenreaders<sup>4</sup> können folgende Erkenntnisse getroffen werden:

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Verhältnis von Geburten und Sterbefällen) zeigt mit Ausnahme des Jahres 2007 einen kontinuierlichen Geburtenüberschuss in Gießen. Jährlich gewinnt Gießen durchschnittlich etwa 50 Einwohner dazu. Über einen Zeitraum von 10 Jahren wuchs die Gießener Bevölkerung somit um 580 Personen.

<sup>3</sup> Im Laufe des Jahres 2015 kamen die Außenstellen der HEAE in Rotenburg, Neustadt und Büdingen dazu.

<sup>4</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 15 ff.

- Die Zuwächse in der Bevölkerung resultieren aber maßgeblich aus Wanderungsgewinnen. Seit 2006 übertreffen die Zuzüge die Fortzüge, so dass jährlich durchschnittlich (ohne Einbeziehung des Jahres 2014) rd. 760 Personen zur Einwohnerschaft hinzukommen. In 2014 fand ein besonders starker Zuzug statt. Dieser ist zum Teil auf den starken Anstieg der Zuwanderung aus dem Ausland, insb. durch Flüchtlinge zurückzuführen.
- Charakteristisch für Gießen ist auch die hohe Wanderungsintensität. So entsprechen die Zuzüge 2013 rund einem Fünftel der Bewohnerschaft (über 15.000 Personen).<sup>5</sup>

Seit 2004 ist die Zahl der Studierenden durch den Ausbau der Hochschulen<sup>6</sup> beträchtlich gestiegen: Von rd. 26.400 Personen im Jahr 2004 auf rd. 37.400 Personen im Jahr 2014. Allerdings wohnen nur 47 % der Studierenden in Gießen (vgl. auch Kap. 3.4.).<sup>7</sup> Der Zuwachs an Studierenden hat demnach einen Einwohnerzuwachs im Umfang von rd. 5.200 Personen bewirkt.

Es ist davon auszugehen, dass ein bedeutender Teil der Studierenden die Stadt Gießen nach Beendigung der Ausbildung nicht – wie allgemein angenommen wird – wieder verlassen hat. Denn bislang hat sich der Arbeitsmarkt in Gießen sowie in Orten erreichbarer Pendlerentfernung als aufnahmefähig erwiesen. Dies lässt sich an der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Gießen ablesen. Ihr Umfang nahm im Zeitraum 2005 bis 2014 um rd. 4.500 Personen bzw. 22% zu. Für junge Menschen im Alter von 20 bis 30 Jahren hat sich das Arbeitsplatzangebot noch wesentlich stärker ausgeweitet. So ist die Zahl der Beschäftigten in dieser Altersgruppe immerhin um rd. 2.200 Personen bzw. 47% gestiegen.<sup>8</sup> Diese Potenziale zur Aufnahme von Berufseinsteigern haben sich auf das Wohnverhalten und die Wohnstandortwahl junger Menschen zugunsten von Gießen ausgewirkt.

Ohne Berücksichtigung der Bewohner der HEAE in 2014/2015, des Studierendenzuwachses und der melderechtlichen Umbuchungen hatte Gießen in den letzten 10 Jahren einen Zuwachs von 3.300 bis 3.800 Personen mit Hauptwohnsitz zu verzeichnen. Berücksichtigt man aber, dass ein Teil der Studierenden in Gießen dauerhaft verblieben ist, so erhöht sich der Zuwachs auf rd. 5.500 bis 6.000 Personen.

Die demografische Entwicklung hat aber nicht nur den Einwohnerstand erhöht, sondern auch Veränderungen im Altersaufbau bewirkt. Die Entwicklung der Altersgruppen in Gießen zeigt eine Verjüngung der Bevölkerung Gießens.<sup>9</sup> In den letzten Jahren hat sich der Anteil der 15- bis 25-Jährigen an der Gesamtbevölkerung maßgeblich erhöht (2004: 14,4 Prozent; 2013: 18 Prozent). Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich in der Stadt Marburg. Beide Städte profitieren als Hochschulstandorte von Bildungszuzügen jüngerer Haushalte (insb. Studierende). Der Anteil an jungen Senioren (über 65 Jahre) in der Stadt Gießen

<sup>5</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der Wanderungsstatistik des Statistischen Landesamtes auch die Einwohner der HEAE erfasst werden.

<sup>6</sup> Zahlen beziehen sich auf die Justus-Liebig-Universität und die Technische Hochschule Mittelhessen – Campus Gießen

<sup>7</sup> 22 % von 8.728 Studierenden an der TH Mittelhessen sowie 55 % von 28.004 Studierenden der Justus-Liebig-Universität im WS 14/15

<sup>8</sup> Vgl. Hessische Gemeindestatistik 2015 sowie 2006; dieser Effekt ist nicht auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführen, wie die Daten im Zeitverlauf zeigen

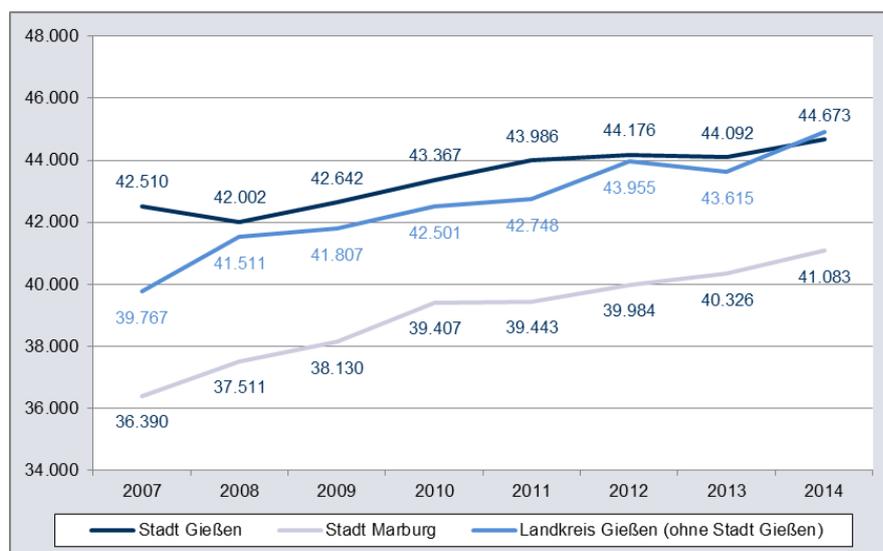
<sup>9</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 5 ff.

ist rückläufig, der Anteil hochaltriger Menschen (über 80 Jahre) konstant geblieben. Leicht erhöht hat sich der Anteil der „best-ager“ (50- bis unter 65-Jährige; 2004: 15,5 Prozent; 2013: 16,7 Prozent). Die Verluste in der Altersklasse 6 bis 15 Jahren (-12,0 %) stehen im Zusammenhang mit Verlusten von Personen mittleren Alters (25 bis 50 Jahre) (-10,3 %) in Form von Familienwanderungen. Die Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Gießen in der Altersgruppe von 20 bis 30 Jahren (siehe oben) steht dabei nicht in einem Widerspruch zu den Verlusten der 25- bis 50-Jährigen in den letzten Jahren. Letztere werden vermutlich durch Haushalte verursacht, die die Stadt z.B. zur Eigentumbildung verlassen und in den Landkreis wechseln. Ebenso ist von arbeitsplatzbedingten Fortzügen im fortgeschrittenen Berufsleben auszugehen, um Pendlerwege zu verkürzen oder sich nach einem erfolgreichen Berufseinstieg in Gießen beruflich zu verbessern.

Im Landkreis Gießen zeigen sich deutliche Anzeichen einer Überalterung. Während alle Altersgruppen unter 50 Jahre anteilig zurückgegangen sind, gab es bei den sogenannten „best-ager“ (50- bis unter 65-Jährige) einen deutlichen anteiligen Zuwachs (2004: 18,2 Prozent; 2013: 23 Prozent). Hier zeigt sich der bundesweite Trend der sog. „geburtensarken Jahrgänge“ (ca. 1955 bis 1965), die mittlerweile in dieses Alter kommen. Ebenso haben die Senioren und insb. die Hochaltrigen (ab 80 Jahre) anteilig stark zugelegt.

Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Auskunft über den Umfang der in Gießen wohnenden Beschäftigten gibt, jedoch nicht über die Arbeitsorte dieser Personen, ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ein Indikator für die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes einer Stadt. Seit 2007 hat sich das Arbeitsplatzangebot in Gießen positiv entwickelt (Anstieg der Beschäftigten um 5,1 Prozent bis 2014). In Marburg war der Anstieg der Beschäftigten im gleichen Zeitraum mit 8,8 Prozent etwas höher. Der Einpendlerüberschuss von etwa 20.000 Personen (Stand 30.06.2014; Hessisches Statistisches Landesamt) zeigt, welche Bedeutung die Stadt Gießen als Arbeitsmarkt in der Region einnimmt.

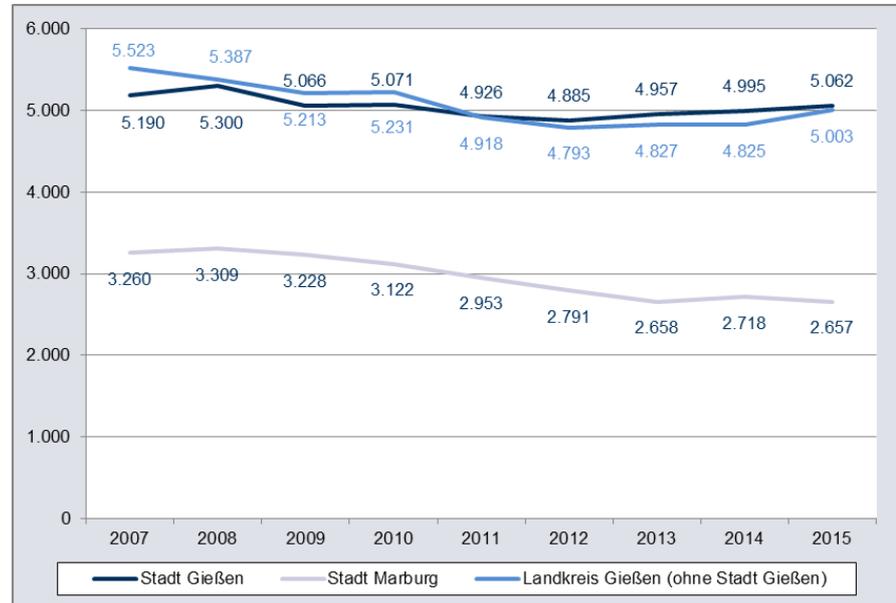
**Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2007-2014**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

Gleichzeitig verdeutlichen die Analysekenwerte im Datenreader<sup>10</sup>, dass sich die positive Entwicklung vielfach in einer erhöhten geringfügigen Beschäftigung niederschlägt. So hat sich die Anzahl der geringfügig Beschäftigten von 2007 bis 2013 um 21 Prozent erhöht (vgl. Marburg 14 %).

**Abbildung 3: Anzahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften 2007-2015**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Statistik Service-Südwest), eigene Darstellung

Die Anzahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften ist in Gießen seit 2007 auf etwa ähnlichem Niveau geblieben. Während bis 2013 eine rückläufige Tendenz erkennbar ist, ist die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften in der jüngsten Vergangenheit wieder leicht angestiegen. Der unmittelbare Vergleich von Gießen und Marburg zeigt, dass die Bedarfsgemeinschaften in Marburg deutlich stärker zurückgegangen sind als in Gießen.

Die Analysekenzahlen aus dem Datenreader<sup>11</sup> zeigen eine stärkere Betroffenheit der Stadt Gießen von Einkommensarmut und ihren Folgen (z.B. vglw. hohe Kinderarmut, erhöhter Anteil SGB II-Empfänger an allen Arbeitslosen, hohe SGB II-Betroffenheitsquote, erhöhte Betroffenheit von Altersarmut etc.).

<sup>10</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 33 ff.

<sup>11</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 43 ff.

### **Wesentliche Charakteristika der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen**

- ✓ Gießens Bevölkerung wächst aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und eines positiven Wanderungssaldos
- ✓ Die Universitätsstadt profitiert dabei in erster Linie von der Zuwanderung Studierender/Starterhaushalte
- ✓ Ein nennenswerter Teil von Auszubildenden/Studierenden verbleibt nach Beendigung ihrer Ausbildung in der Stadt Gießen, da sich der regionale Arbeitsmarkt als aufnahmefähig erweist
- ✓ Die anteilige Verjüngung durch Zuwanderung steht einer Schrumpfung und Überalterung in weiten Teilen des Landkreises gegenüber
- ✓ Rückgang von Einwohnern im mittleren Alter (und Kinder): Abwanderung zur Eigentumsbildung von Familien bzw. arbeitsplatzbedingte Abwanderung
- ✓ Positive Beschäftigtenentwicklung und Einpendlerüberschuss
- ✓ Erhöhte Betroffenheit Gießens von Einkommensarmut und ihren Folgen

## 2.2. Wohnungsbestand

Im Rahmen der Erstellung des Datenreaders<sup>12</sup> wurden bereits wesentliche Charakteristika und Kennzahlen des Gießener Wohnungsbestandes aufbereitet und analysiert.

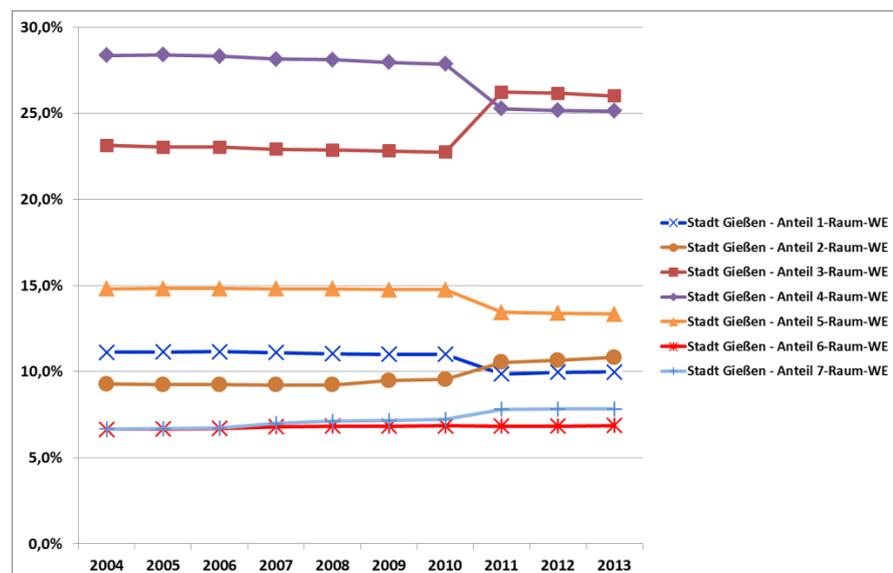
**Abbildung 4: Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen**

	Stadt Gießen		Stadt Marburg		Landkreis Gießen (ohne Stadt Gießen)	
	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen
2004	11.272	40.904	12.195	34.940	47.141	79.370
2005	11.328	40.989	12.271	35.144	47.462	79.908
2006	11.389	41.129	12.371	35.416	47.814	80.453
2007	11.581	41.485	12.440	35.571	48.036	80.828
2008	11.691	41.644	12.496	35.720	48.270	81.182
2009	11.753	41.862	12.533	35.854	48.438	81.455
2010	11.819	42.046	12.563	35.913	48.593	81.678
2011	11.652	42.692	12.578	38.851	48.653	82.148
2012	11.697	42.951	12.631	39.107	48.657	82.618
2013	11.771	43.322	12.697	39.310	48.784	82.247

Quelle: GOE 2015

Der Wohnungsbestand ist in der Stadt Gießen, der Stadt Marburg sowie im Landkreis Gießen im Zeitverlauf angestiegen. Die Stadt Gießen hat im Jahr 2013 einen Bestand an 11.771 Wohngebäuden und 43.322 Wohnungen. Marburg weist mit 12.697 einen etwas höheren Bestand an Gebäuden auf, während die Anzahl der Wohnungen mit 39.310 unter der Wohnungsanzahl in Gießen liegt. Dies lässt auf einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern in Gießen schließen. Von 2011 bis 2013 ist die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Gießen um etwa 1,5 Prozent gestiegen (in Marburg rd. 1,2 % im gleichen Zeitraum). Im Landkreis Gießen fiel der Zuwachs an Wohnungen von 2011 bis 2013 mit rd. 0,1 Prozent deutlich geringer aus.

**Abbildung 5: Verteilung der Wohnungsgrößen in der Stadt Gießen**

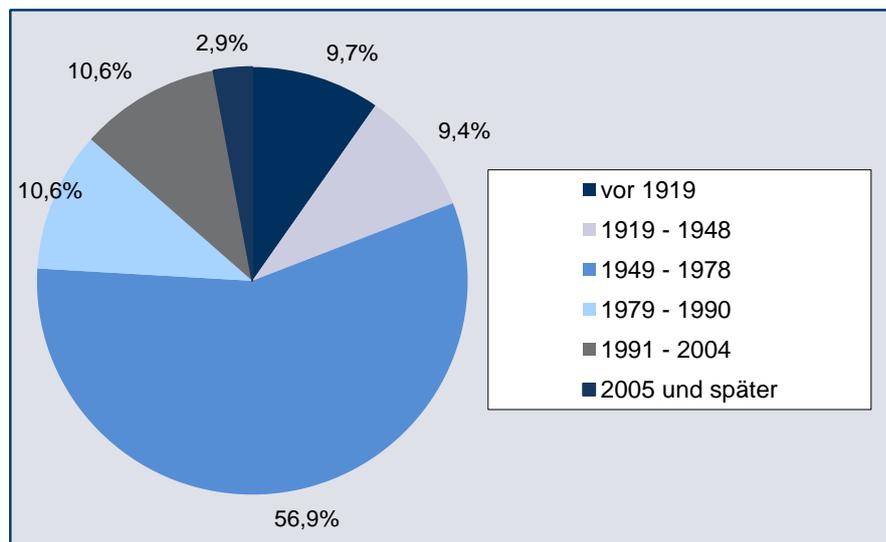


Quelle: GOE 2015

<sup>12</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 81 ff.

Die Verteilung der Wohnungsgrößen in der Stadt Gießen zeigt, dass etwa die Hälfte der Wohnungen aus drei oder vier Zimmern besteht. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern umfassen etwa 20 Prozent des Gesamtbestandes. Mit Ausnahme des Sprungs 2011, welcher sich auf die Änderung der Datengrundlage im Zuge der Zensus-Erhebung zurückführen lässt, ist keine wesentliche Dynamik zu erkennen. Durchschnittlich stehen in der Stadt Gießen jedem Bewohner 41,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (in Marburg: 43,9 m<sup>2</sup>).<sup>13</sup>

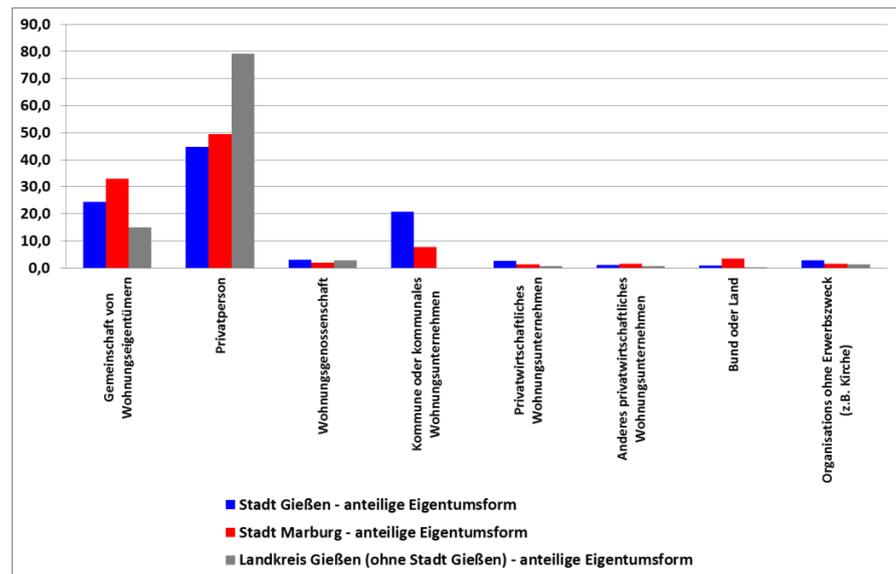
**Abbildung 6: Wohnungen nach Baujahr in der Stadt Gießen**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Etwa 60 Prozent der Wohnungen in Gießen wurde in den Nachkriegsjahrzehnten zwischen 1949 und 1978 erbaut. Altbauwohnungen mit Baujahr vor 1919 und vor 1948 umfassen jeweils etwa zehn Prozent. Die Wohnungen mit Baujahr 2005 und später umfassen lediglich einen Anteil von knapp drei Prozent. Der hohe Wohnungsbestand aus der Nachkriegszeit weist auf einen erhöhten Handlungsbedarf hinsichtlich energetischer Modernisierungen hin.

<sup>13</sup> Vgl. Zensus 2011: Datenbank

**Abbildung 7: Wohnungseigentümer**


Quelle: GOE 2015

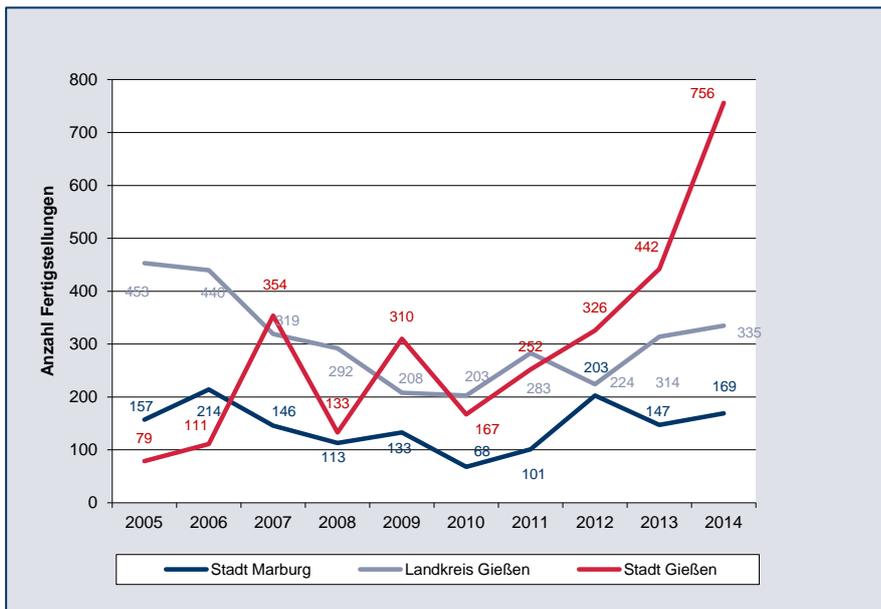
In allen Vergleichsräumen sind mit Abstand die meisten Wohnungen in Besitz von Privateigentümern, gefolgt von Wohnungseigentümergeinschaften. Auffällig in Gießen ist der hohe Anteil an kommunalen Wohnbeständen. So ist etwa jede fünfte Wohnung im Besitz der Kommune oder eines kommunalen Wohnungsunternehmens, während in Marburg nur etwa acht Prozent aller Wohnungen zu den kommunalen Beständen zählen. Wohnungsgenossenschaften verfügen in Gießen immerhin über drei Prozent der Bestände – fast über genau so viel wie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen.

Mit dem hohen Anteil an Wohnungen im kommunalen Bestand verfügt Gießen über einen großen Anteil an vglw. günstigen Wohnungen. Rund ein Drittel der Wohnungen im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH unterlagen 2015 einer Mietpreisbindung.<sup>14</sup> Vor dem Hintergrund einer sozialen Wohnraumversorgung spielen kommunale Bestände eine wichtige Rolle. Sie stellen ein wichtiges Instrument zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele dar.

Eine aktualisierte Darstellung der Baufertigstellungen verdeutlicht, dass 2014 in der Stadt Gießen mit 756 Fertigstellungen ein Spitzenwert im Zeitverlauf erreicht wurde. Während bis 2010 die Fertigstellungen zwischen rd. 80 und 350 Fertigstellungen pro Jahr schwankten, ist seit 2011 ein kontinuierlicher Anstieg der jährlichen Bautätigkeit erfolgt. Von 2005 bis 2014 wurden durchschnittlich etwa 300 Wohnungen jährlich fertig gestellt. Der Vergleich mit Marburg zeigt, dass dort seit 2007 das Fertigstellungsniveau trotz ähnlicher Rahmenbedingungen (Bevölkerungszahl, Universitätsstadt...) größtenteils wesentlich niedriger ist. Während in 2005 und 2006 die Anzahl der Fertigstellungen in der Stadt Gießen nur etwa einem Fünftel bis einem Viertel der Fertigstellungen im Landkreis Gießen entsprach, übersteigen die Fertigstellungen der Stadt seit 2012 deutlich die des restlichen Landkreises. Insgesamt zeigt sich, dass in allen Vergleichsräumen die Bautätigkeit seit 2010 angezogen hat.

<sup>14</sup> Vgl. Wohnbau Gießen GmbH 2016: Geschäftsbericht 2015

**Abbildung 8: Baufertigstellungen (Wohnungen in Wohngebäuden) 2005 bis 2014 in Marburg, Gießen und im LK Gießen (ohne Stadt Gießen)**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, Stadt Gießen, eigene Darstellung

Von 2005 bis 2009 wurde ein Großteil der Baufertigstellungen in Gießen durch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern generiert. 2009 fand eine deutliche Trendumkehr statt. Seitdem wurden rd. drei Viertel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Hier zeigt sich eine klare Prioritätensetzung zugunsten des Bauens von Mehrfamilienhäusern. Der Neubau von geförderten Wohnungen fand in Gießen in den letzten Jahren kaum statt.

**Abbildung 9: Baufertigstellungen nach Wohnungsarten (anteilig) 2004 bis 2013 in Gießen**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Hessisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

**Wesentliche Charakteristika des Gießener Wohnungsbestands**

- ✓ Wohnungsbestand in Gießen umfasst rd. 43.000 Wohnungen; Durchschnittswohnfläche je Bewohner: 41,4 m<sup>2</sup> (Marburg: 43,9 m<sup>2</sup>)
- ✓ mittlere Wohnungsgrößen (drei bis vier Zimmer) dominieren; 20 % der Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern
- ✓ großer Bestand aus den Nachkriegsjahrzehnten (rd. 60 % des Gesamtbestands) demonstriert hohen Sanierungsbedarf
- ✓ etwa jede fünfte Wohnung ist im Besitz der Kommune oder eines kommunalen Unternehmens; zentrale Rolle der Wohnbau Gießen GmbH auf dem Wohnungsmarkt Gießens (verfügen über rd. 16 % aller Wohnungen)
- ✓ jüngst Prioritätensetzung auf den Bau von Mehrfamilienhäusern
- ✓ Anstieg der Bautätigkeit und geringe Leerstandquote sprechen für Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes

### 3. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

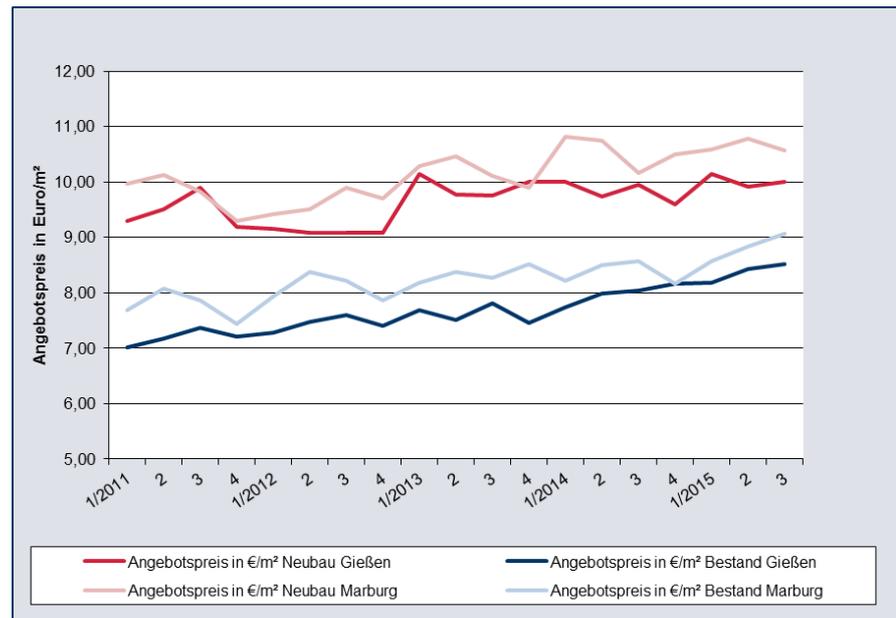
Die folgenden Analyseschritte basieren auf Auswertungen der Angebotsdatenbestände der Internetplattform ImmobilienScout24. Es wurden die eingestellten Wohnungsangebote für die Stadt Gießen für den Zeitraum 2011 bis 2015 (ohne 4. Quartal) ausgewertet. Die Auswertungen dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Die Nachfrage wird über die sogenannten „Hits“, das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse an bestimmten Orten und Produkten. Bezüglich der Preise ist zu beachten, dass es sich dabei um Angebotspreise handelt.

Ergänzt und rückgekoppelt wurden die Ergebnisse in Expertengesprächen mit lokalen Marktakteuren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bspw. das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnbau Gießen GmbH nur sporadisch bei ImmobilienScout24 inseriert. Dies verdeutlicht, dass die vorliegenden Auswertungen nicht den Gießener Gesamtmarkt abbilden.

#### 3.1. Mietwohnungsmarkt

In Gießen gab es auf Grundlage der Wohnungsannoncenauswertung in den vergangenen Jahren deutliche Preissteigerungen in Bezug auf Bestandsimmobilien. Von 2011 bis 2015 ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis um über 20 Prozent (entspricht 1,50 Euro/m<sup>2</sup>) auf aktuell rd. 8,50 Euro angestiegen. Im Neubau fällt die Preissteigerung mit rd. 7 Prozent (entspricht 0,70 Euro/m<sup>2</sup>) moderater aus. Dennoch übersteigt die jährliche Steigerungsrate von 1,4 Prozent die allgemeine Teuerungsrate, welche 2014 0,9 % betrug. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein mind. neuwertiges (bei Angebotseinstellung ist Objekt nicht älter als zehn Jahre alt) Objekt beträgt 10,00 Euro. Zwar fallen die Preissteigerungen in Marburg im gleichen Zeitraum in beiden Segmenten leicht niedriger aus, jedoch ist das Preisniveau dort insgesamt etwas höher. Der durchschnittliche Angebotspreis für ein mind. neuwertiges Objekt liegt hier im 3. Quartal 2015 bei 10,60 Euro/m<sup>2</sup> (Bestand: 9,10 Euro/m<sup>2</sup>).

**Abbildung 10: Entwicklung der Angebotsmieten der Städte Gießen und Marburg im Neubau und Bestand 2011-2015**


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Die Angebotsmieten (nettokalt) für Mietwohnungen aller Baujahre in der Stadt Gießen schwanken laut der ImmobilienScout24-Auswertungen zwischen 3,04 und 14,00 Euro/m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Angebote von 2009 bis 2014 beläuft sich dabei auf 8,00 Euro. Zehn Prozent der Wohnungen in Gießen werden für unter 5,80 Euro/m<sup>2</sup> vermietet. Rund die Hälfte der Angebote liegt unter 7,80 Euro/m<sup>2</sup>. Die teuersten zehn Prozent der Angebote sind Immobilien mit einem Quadratmeterpreis von 10,50 Euro und mehr.

Die Auswertungen zeigen, dass alle Preisklassen gute Nachfragewerte (Hits/Monat) aufweisen. Die Durchschnittswerte weisen dabei eine recht weite Spanne (von 1.043 bis 3.965 Hits pro Monat) auf, was für eine relativ hohe Preissensibilität spricht. Die unteren Preisklassen (und insb. die unterste Preisklasse) weisen wesentlich höhere Nachfrageindikatorenwerte auf, als die oberen Preisklassen. Hier zeigt sich ein erster deutlicher Bedarf nach Wohnungen im unteren und untersten Preissegment. Ab 9,20 Euro/m<sup>2</sup> wird das Interesse deutlich schwächer. Das obere und oberste Preissegment richtet sich an eine zahlenmäßig kleinere Gruppe von Haushalten mit hoher Kaufkraft. Gleichzeitig zeigen die Auswertungen, dass es sich insb. bei den Objekten über 10,50 Euro/m<sup>2</sup> um Wohnungen mit sehr kleinen Wohnflächen handelt (durchschnittlich 45 m<sup>2</sup>). Marktexperten bestätigen eine konstant hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in den letzten Jahren in Gießen.

**Tabelle 2: Angebot, Nachfrageindikator und Mietpreis im Mietwohnungssegment**

Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Angebot	Preisklasse	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hits/Monat
bis unter 5,80	397	unterstes(10%)	82	3.965
5,80 bis unter 6,60	654	unteres(15%)	81	2.696
6,60 bis unter 7,80	1.140	mittleres(25%)	76	2.260
7,80 bis unter 9,20	1.027	mittleres(25%)	64	1.812
9,20 bis unter 10,50	621	oberes(15%)	51	1.338
10,50 und mehr	484	oberstes(10%)	45	1.043

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Bei Unterscheidung der angebotenen Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen zeigt sich, dass kleine bis mittelgroße Wohnungen zwischen 50 und 85 m<sup>2</sup> in Gießen am stärksten gefragt sind. Insbesondere bei Wohnungen zwischen 51 und 60 m<sup>2</sup> steht eine geringe Angebotszahl (510) einer hohen Nachfragekennziffer gegenüber (2.802 Hits/Monat). Hier zeigen sich die Auswirkungen des Aufeinandertreffens verschiedener, konkurrierender Nachfragegruppe am Markt: Studierende, Senioren und sonstige Singlehaushalte. Das große Interesse an kleinen Wohnungen bestätigen auch Marktexperten. Sie nehmen zunehmend Single-Haushalte als Nachfrager am Markt wahr.

Auch Kleinstwohnungen (20 bis 50 m<sup>2</sup>) erfahren gute Nachfragewerte bei einem gleichzeitig großen Angebot. Dieses Produkt ist für die Universitätsstadt Gießen besonders geeignet, da viele Studierende und Beschäftigte der Universität kleine (teils möbliert, gut ausgestattete) Appartements suchen.

**Tabelle 3: Wohnungsgrößenklassen im Mietwohnungssegment**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits/Monat
20 bis 50	1.422	9,27	1.927
51 bis 60	510	7,80	2.802
61 bis 85	1.318	7,29	2.489
86 bis 100	568	7,36	1.710
101 bis 120	319	7,23	1.525
120 und mehr	186	7,30	1.093

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Bei Gegenüberstellung von Wohnungsgröße und Angebotspreis (vgl. Tab. 3) zeigt sich, dass eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen im untersten und unteren Preissegment besteht. Seitens der Marktakteure wird ein Nachfrageschwerpunkt von Ein- und Zweipersonenhaushalten vor allem im preisgünstigen Segment ebenso hervorgehoben. Ein Nachfrageüberhang zeigt sich zudem bei größeren Wohnungen (insb. bis 100 m<sup>2</sup>) im untersten Preissegment. Auf das Fehlen von familiengerechten Wohnungen zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> (vier Zimmer) wurde ebenso im Rahmen der Expertengespräche hingewiesen. Die Angebotsschwerpunkte liegen einerseits bei den mittelgroßen Wohnungen im mittleren Preissegment und andererseits bei höher- bis hochpreisigen kleinen Wohnungen (insb. bis 50 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um hochwertige Studenten-Appartements im mittleren bis gehobenen Preissegment, die in den letzten Jahren auf den Markt gekommen sind. Einige davon werden momentan erneut auf dem Bestandsmarkt angeboten.

Die Gegenüberstellung verdeutlicht erneut, dass ab 9,20 Euro/m<sup>2</sup> (insb. ab einer Wohnfläche von 61 m<sup>2</sup>) das Interesse der Nachfrager deutlich abnimmt.

**Tabelle 4: Gegenüberstellung der Preissegmente und Wohnungsgrößenklassen** (Zahl = absolute Anzahl an ausgewerteten Mietwohnungen)

€/m <sup>2</sup>	20-50 m <sup>2</sup>	51-60 m <sup>2</sup>	61-85 m <sup>2</sup>	86-100 m <sup>2</sup>	101-120 m <sup>2</sup>	> 120 m <sup>2</sup>
< 5,80	44	36	169	69	44	35
5,80 - 6,59	62	76	276	120	83	37
6,60 - 7,79	184	159	435	201	104	57
7,80 - 9,19	391	149	297	106	52	32
9,20 - 10,49	382	62	105	43	18*	11*
10,50 +	359	28	36	29	18*	14*
<b>Legende für die Nachfrage</b>						
Extrem hohe Nachfrage (über 4.500 Hits/Monat)						
Sehr hohe Nachfrage (über 3.000 Hits/Monat)						
Höhere Nachfrage (über 2.000 Hits/Monat)						
Mittlere Nachfrage (über 1.000 Hits/Monat)						
Geringere Nachfrage (über 500 Hits/Monat)						
Sehr geringe Nachfrage (unter 500 Hits/Monat)						

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Die kleinräumige Analyse auf Postleitzahlebene zeigt, dass sich ein Großteil der angebotenen Mietwohnungen auf die Innenstadt konzentriert. Räumlich betrachtet zeigen sich kaum Interessenschwerpunkte. Der PLZ-Bezirk 35392 (Gießen-Süd) weist den höchsten Nachfragekennzifferwert auf, wenngleich die geringen Abweichungen der Werte hier kaum Interpretationen zulassen. Das Mietpreinsniveau stellt sich hingegen differenzierter dar. Der PLZ-Bezirk 35392 (Gießen-Süd) weist mit 8,63 Euro/m<sup>2</sup> das höchste Preisniveau bei vglw. durchschnittlicher Wohnfläche auf. Ebenso weist die Innenstadt Giessens ein überdurchschnittliches Preisniveau auf. Im nördlichen Stadtgebiet (PLZ-Gebiet 35396) ist das Preisniveau vglw. niedrig.

**Tabelle 5: Kleinräumiger Vergleich des Mietwohnungssegments nach PLZ-Bezirken**

PLZ-Gebiet	Angebot	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits/Monat	Wohnfläche
35390 (Innenstadt)	1.517	8,19	2.114	71
35392 (Süd)	740	8,63	2.258	59
35394 (Ost, Rödgen u.a.)	618	7,86	2.113	65
35396 (Nord, Wieseck)	760	7,41	2.118	69
35398 (West, Kleinlinden u.a.)	637	7,66	1.970	66

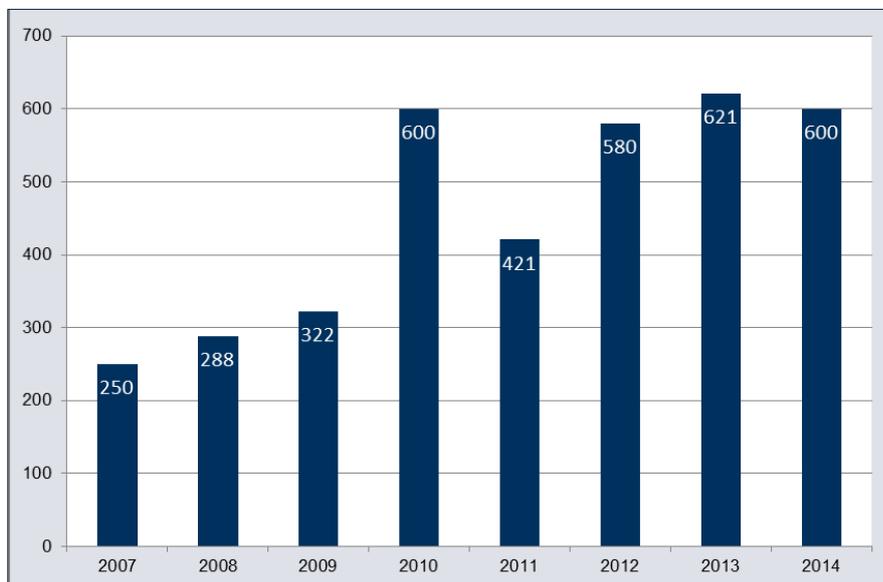
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

## 3.2. Der Markt für Wohneigentum

### 3.2.1 Eigentumswohnungen

Die Auswertungen im Immobilienmarktbericht 2015 zeigen, dass die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist. Seit 2010 liegen die jährlichen Verkaufszahlen etwa doppelt so hoch wie in den Vorjahren. 2014 ging die Anzahl der gehandelten Objekte im Vergleich zum Vorjahr zwar um 3,5 Prozent zurück, darunter stiegen die Erstverkäufe jedoch um 66 Prozent an. Der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnfläche stieg hierbei um 7,5 Prozent von 2.652 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2013 auf 2.855 Euro/m<sup>2</sup> in 2014. In Puncto Wiederverkauf erhöhte sich der Durchschnittspreis dagegen um nur 2 Prozent auf 1.568 Euro/m<sup>2</sup>. Auffällig ist, dass die Anzahl der Verkäufe von Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche um 42 Prozent von 36 auf 63 Fälle anwuchs.

**Abbildung 11: Anzahl der Kaufverträge im Wohnungseigentum 2007-2014**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Immobilienmarktbericht für den Bereich der Universitätsstadt Gießen, eigene Darstellung

Die Wohnungsannoncenauswertung über ImmobilienScout24 zeigt, dass in erster Linie Angebote bis zu 2.000 Euro/m<sup>2</sup> ein hohes Interesse am Markt erfahren. Der Angebotsfokus liegt bei Objekten zwischen 1.500 und 2.600 Euro/m<sup>2</sup>. Auffällig ist, dass in allen Preisklassen die Wohnflächen verhältnismäßig klein sind. Dies lässt sich u.a. damit erklären, dass in den letzten Jahren größtenteils Studierenden-Appartements auf den Markt gekommen sind, wie Marktexperten bestätigen. Makler berichten, dass neue Eigentumswohnungen (hochwertiger Bau) mit Preisen zwischen 2.800 bis 3.200 Euro/m<sup>2</sup> derzeit eine gute Nachfrage erfahren. Einige der neuen Wohnungen wurden verstärkt von Kapitalanlegern nachgefragt und kommen somit als Mietwohnungen an den Markt.

**Tabelle 6: Angebot, Nachfrageindikator und Kaufpreise im Segment der Eigentumswohnungen**

Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Angebot	Preisklasse	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hits/Monat
Bis unter 1.100	94	unterstes	66	1.138
1.100 bis unter 1.500	186	unteres	68	1.017
1.500 bis unter 2.000	264	mittleres	68	910
2.000 bis unter 2.600	255	mittleres	81	630
2.600 bis unter 2.800	142	oberes	81	357
2.800 und mehr	123	hochpreisiges	83	472

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Auswertungen nach Wohnungsgrößenklassen zeigt sich, dass im Segment der Eigentumswohnungen mittelgroße Wohnungen die besten Nachfragerwerte erfahren, wenngleich die Spannweite der „Hits“ insgesamt nicht sehr groß ist. Die Hälfte der angebotenen Wohnungen ist kleiner als 75 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis variiert kaum nach Größe der Wohnung.

**Tabelle 7: Wohnflächenklassen im Segment der Eigentumswohnungen**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits/Monat
20 bis 60	408	1.919	688
61 bis 75	198	1.926	833
76 bis 90	154	1.906	969
90 bis 110	148	2.119	657
110 +	156	2.276	727

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Nach Einschätzungen der Marktexperten erfahren gehobene ausgestattete Penthouse-Wohnungen eine gute Nachfrage der „60 +“-Generation. Hintergrund ist hierbei, wie auch in anderen Städten beobachtbar, dass diese Haushalte mit einem gewissen Alter ihre Häuser verkaufen und barrierearme, gehobene Eigentumswohnungen in zentraler Lage mit guter Infrastrukturausstattung und in der Nähe zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen bevorzugen. Oft fragen diese Haushalte auch besondere Wohnungstypen wie großzügige Maisonette- oder Penthouse-Wohnungen nach.

Einige der momentan entstehenden Eigentumswohnungen werden nach Einschätzung der lokalen Gesprächspartner als Mietwohnungen im gehobenen Preissegment an den Markt kommen.

### 3.2.2 Eigenheime

Der Großteil der Angebote, die im genannten Zeitraum in die ImmobilienScout24-Datenbank eingestellt wurde, ist dem Segment des freistehenden Einfamilienhauses zuzuordnen. Doppelhaushälften und Reihenhäuser umfassen nur einen geringen Teil der Angebote und weisen dabei ein ähnliches Angebotsvolumen auf. Die Nachfragekennzifferwerte der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind hoch. Hier zeigt sich ein erster Indiz für eine ungesättigte Nachfrage nach preisgünstigen Eigenheimen (verdichtetes Wohnen im Reihen- oder Doppelhaus).

**Tabelle 8: Eigenheimangebot nach Segmenten**

Segment	Angebote	Hits/Monat	Kaufpreis	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>
FEFH	251	1.649	268.320	154	623
DHH	27	2.236	243.972	145	445
RH	38	2.443	204.398	127	312

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Der Angebotsschwerpunkt bei Eigenheimen in der Stadt Gießen liegt bei Angebotspreisen von 200.000 bis 350.000 Euro. Erwartungsgemäß sind preisgünstige Immobilien (die preislich unteren 25 Prozent der Wohnungsangebote) von großem Interesse. Dabei handelt es sich um Objekte mit vglw. kleiner Wohnfläche. Ebenso fallen sanierungsbedürftige Objekte in diese Preisklassen. Je teurer die Immobilien, desto geringer die Nachfragekennziffer: hier zeigt sich eine starke Preissensibilität. Makler bestätigen aber auch eine gute Nachfrage für Objekte zwischen 200.000 und 400.000 Euro.

Auf Grundlage der Expertengespräche lässt sich festhalten, dass Bestandsimmobilien häufig von privat verkauft werden, so dass Wege über Makler/Finanzierungsinstitute nicht notwendig sind. Bestandseigenheime, die über Finanzierungsinstitute vermarktet werden, sind oft hochpreisig (z.B. freistehendes Einfamilienhaus in guter Lage und gutem Zustand, Bj. 1990er Jahre, 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 700 m<sup>2</sup> Grundstück etwa 600.000 Euro).

**Tabelle 9: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Eigenheime (FEFH, DHH und RH)**

Kaufpreis in €	Angebot	Preissegment	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Hits/Monat
Bis unter 150.000	47	unterstes	108	2.162
150.000 bis unter 200.000	84	unteres	130	2.377
200.000 bis unter 250.000	110	mittleres	146	1.699
250.000 bis unter 350.000	128	mittleres	166	1.507
350.000 bis unter 450.000	65	oberes	214	1.019
450.000 und mehr	49	hochpreisiges	289	1.066

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Die Auswertung nach Wohnflächenklassen zeigt, dass das Eigenheim-Angebot in der Stadt Gießen die verschiedenen Flächenklassen recht gleichverteilt bereitstellt. Hinsichtlich des Interesses zeigen sich zwei Schwerpunkte: einerseits sind die kleinen Eigenheime (bis 119 m<sup>2</sup>) und andererseits die Eigenheime zwischen 160 bis 200 m<sup>2</sup> am stärksten gefragt.

**Tabelle 10: Wohnflächenklassen im Segment der Eigenheime**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angebot	Kaufpreis in €	Hits/Monat
Bis 119	94	180.075	2.229
120 bis 139	95	238.245	1.369
140 bis 159	84	256.955	1.514
160 bis 199	98	280.693	2.026
200 +	112	435.308	1.198

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

In zentralen Lagen Gießens finden vereinzelt Nachverdichtungen statt. Die hohen Grundstückspreise in zentralen Lagen schlagen sich auch in der Nachverdichtung wider, so dass hauptsächlich hochpreisiger Immobilien in der Innenstadt entstehen. Auch Bestandseigenheime in zentralen Lagen sind nach Aussagen der lokalen Gesprächspartner sehr gefragt, da das Angebot gering ist. Preisgünstige Eigenheime findet man bspw. in der Weststadt, wo jüngst neugebaute, preisgünstige Reihenhäuser (etwa 180.000/190.000 Euro) auf eine gute Nachfrage gestoßen sind. Ähnliches wäre nach der Einschätzung mehrerer Marktexperten auch auf dem zu entwickelnden Motorpool-Gelände vorstellbar.

Für junge Familien mit Kindern ist das Eigenheimangebot in Gießen nicht immer ausreichend. Das Neubaugebiet Schlangenzahl, welches vor einigen Jahren entwickelt wurde, wurde sehr gut angenommen und wird von mehreren Experten als gelungene Stadtentwicklungsmaßnahme genannt, die in ähnlicher Form wiederholt werden müsste. Wenn keine Eigenheimangebote für Familien in Gießen bestehen, ist nach Einschätzung der Experten von einem Ausweichen in die Neubaugebiete in den Landkreisgemeinden, wie z.B. Linden oder Heuchelheim zu befürchten. Die Analyse zeigt, dass es ein Defizit an klassischen verdichteten Eigenheimen (Doppelhaushälften, Reihenhäuser) gibt. Ebenso sind freistehende Einfamilienhäuser nach wie vor in Gießen sehr gefragt. Die Erfahrungen aus den zuletzt entwickelten größeren Wohngebieten der Stadt zeigen sogar, dass eine weit größere Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern als nach verdichteten Eigenheimformen besteht.

Um regionale Marktunterschiede identifizieren zu können, wurde eine Auswertung der neuen und neuwertigen (Angebote bei Einstellung nicht älter als zehn Jahre) Objekte im Landkreis Gießen durchgeführt (Angebote von 2012 bis 2015). Es zeigt sich, dass die mind. neuwertigen (Immobilie bei Einstellung der Annonce nicht älter als zehn Jahre) Eigenheime in der Stadt Gießen mit das größte Interesse erfahren. Objekte in Heuchelheim und Pohlheim weisen noch höhere Nachfragekennziffern auf. Das Preisniveau der Stadt Gießen hebt sich deutlich von den anderen Gemeinden ab und wird nur noch von Wettenberg übertroffen. Wettenberg weist mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 360.000 Euro für ein Einfamilienhaus den Spitzenwert auf (vgl. Tab. 11).

Hinsichtlich einer Differenzierung des Preisniveaus zeigt sich, dass die nordöstlichen Gemeinden wie Laubach, Rabenau und Reiskirchen die niedrigsten durchschnittlichen Kaufpreise aufweisen. Gemeinden, die im Speckgürtel Gießens liegen, wie Linden, Heuchelheim und Fernwald, weisen vglw. höhere Preisniveaus auf. Besonders viel Neubautätigkeit ist in Hungen und Langgöns erfolgt (vgl. Tab. 11).

**Tabelle 11: Eigenheimangebot (mind. neuwertige Objekte) im Landkreis Gießen (sortiert nach mittlerem Kaufpreis)**

Gemeinde	Angebot	Mittlerer Kaufpreis in €	Hits/Monat	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mittlere Grundfläche in m <sup>2</sup>
Rabenau	78	221.292	161	144	651
Laubach	75	228.060	230	146	656
Reiskirchen	68	241.498	278	147	621
Hungen	209	242.287	218	141	528
Allendorf (Lumda)	13	245.000	153	156	540
Langgöns	114	253.629	247	142	673
Buseck	40	257.554	299	133	638
Grünberg	67	269.586	166	142	589
Staufenberg	24	270.058	328	149	583
Pohlheim	46	270.191	580	148	550
Lich	78	271.034	290	143	620
Biebertal	44	281.752	237	141	678
Lollar	23	288.477	323	161	654
Fernwald	35	289.600	446	135	1.061
Linden	50	295.842	275	139	692
Heuchelheim	24	297.404	724	144	591
<b>Gießen</b>	<b>90</b>	<b>327.339</b>	<b>496</b>	<b>158</b>	<b>630</b>
Wettenberg	77	359.358	386	159	630

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2012-2015, eigene Darstellung

Der Trend, dass Familien zunehmend kurze Wege und eine gute Infrastrukturausstattung bevorzugen und in der Stadt wohnen (bleiben), wenn entsprechende Eigenheim-/Baulandangebote zur Verfügung stehen, zeigt sich auch in Gießen, wie lokale Marktexperten feststellen. So erfuhren die städtischen Baugebiete in jüngster Vergangenheit eine rege Nachfrage. Gleichzeitig gibt es aber auch im Umland der Stadt Gießen mehrere attraktive und beliebte Wohnstandorte, wie u.a. Lich, Wettenberg, Linden, Langgöns, so dass ein Zuzug aus dem Speckgürtel in die Stadt nicht stattfinden muss.

#### Zwischenfazit

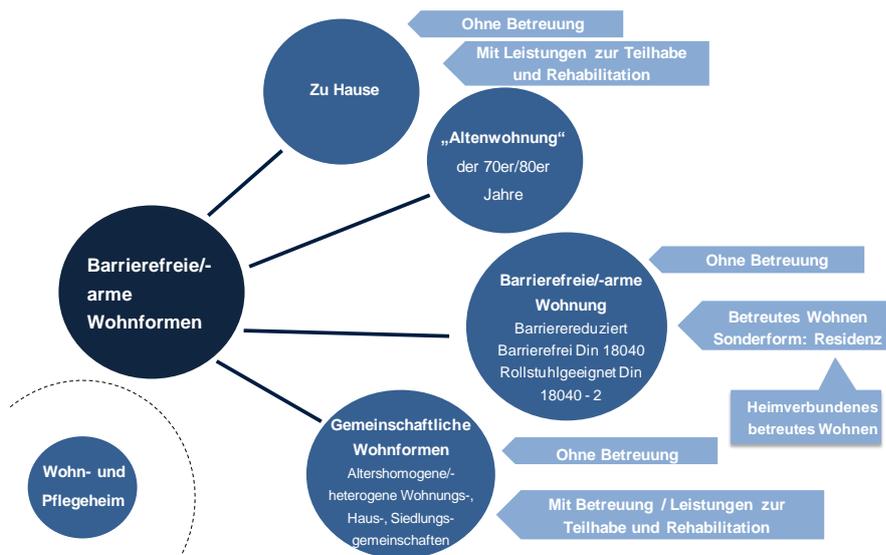
- ✓ Mietwohnungen: angespannter Markt; Zielgruppenkonflikte bei kleinen Wohnungen; Nachfrageüberhang im Niedrigpreissegment (kleine und familiengerechte Wohnungen)
- ✓ Eigentumswohnungen: Kauffälle sind jüngst deutlich angestiegen; schwerpunktmäßig wurden kleine Wohnungen im gehobenen Preissegment veräußert; gute Nachfrage auch bei Kapitalanlegern, so dass die Wohnungen teilw. als Mietwohnungen, eher im höheren Preissegment angesiedelt, auf den Markt kommen; Selbstnutzer sind oft „best-ager“ nach Hausverkauf
- ✓ Eigenheime: ungesättigte Nachfrage nach preisgünstigen Eigenheimen (DHH und RH); ebenso haben Baugebiete mit freistehenden EFH in der Vergangenheit eine sehr gute Nachfrage erfahren; weiterer Bedarf vorhanden; Markt für Bestandsimmobilien erfährt sehr gute Nachfrage, da das Angebot begrenzt ist

### 3.3. Wohnformen im Alter

Ein barrierearmes Wohnumfeld und eine barrierearme Wohnung sind komfortabel für Menschen jeden Alters. Für einige Menschen nimmt die Barrierearmut jedoch eine besondere Rolle ein, und zwar immer dann, wenn jemand aus gesundheitlichen oder Altersgründen oder aufgrund einer Behinderung der Bewegungsfähigkeit eingeschränkt ist. In Gießen gibt es rd. 13.600 Menschen mit Behinderung (Stand: Juni 2015, Stadt Gießen), von denen z.B. etwa 4.000 Personen u.a. eine erhebliche Gehbehinderung haben. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards ausreichend: für die einen ein barrierearmer Zugang zur Wohnung mit nur wenigen Stufen, für den Rollstuhlfahrer die Barrierefreiheit und ausreichende Bewegungsflächen.

Das Wohnungsangebot barrierearmer/-freier Wohnungen hat sich in den letzten Jahren bundesweit stetig weiter entwickelt und ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik gibt einen – verallgemeinernden – Überblick. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen Altenwohnungen der 1970er und 1980er Jahre, gehören hierzu vor allem Wohnungen, die nach der DIN 18040 barrierefrei errichtet wurden oder Bestandswohnungen, die zumindest barrierearm angepasst wurden. Immer wichtiger werden gemeinschaftliche Wohnformen, wie zum Beispiel das Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WG's oder sogar Siedlungsgemeinschaften. Neben der Bau- und Siedlungsform können sich die Projekte auch im Hinblick auf das Geschlecht oder die Bedarfe bez. Betreuungs- und Serviceeinrichtungen unterscheiden. Ein Großteil der Menschen, die (eigentlich) auf barrierearmen Wohnraum angewiesen sind, lebt jedoch zu Hause – also in einer Wohnung, die bezogen wurde als das Thema Barrierefreiheit/Barrierearmut noch nicht im Fokus der Wohnungswahl stand. Wie Untersuchungen und Befragungen festgestellt haben, wollen die meisten Menschen auch zukünftig in Ihrer Wohnung oder zumindest in ihrem angestammten Quartier verbleiben. Daher ergeben sich immer häufiger Umbaubebedarfe hin zu einem barrierearmen bis barrierefreien Standard. Die Sonderwohnform der Wohn- und Pflegeheime wird im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes nicht weiter untersucht.

Abbildung 12: Überblick barrierearme/-freie Wohnformen



Quelle: InWIS 2016, eigene Darstellung

Besonders herauszustellen sind die Angebote des betreuten Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs erfahren hat. Die unterscheiden sich insofern von den reinen altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer (im Idealfall) barrierefreien bzw. zumindest barrierearmen Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden.

Genaue Angaben zum Bestand barrierearmer und barrierefreier Wohnungen in der Stadt Gießen liegen nicht vor, da ein barrierefreier /-armer Umbau nicht genehmigungspflichtig ist und somit keine Statistik geführt wird.

Der Altenhilfeplan aus dem Jahr 2013 konstatiert allerdings einen Bestand an 707 barrierearmen Wohnungen im Bestand der Gießener Wohnungsunternehmen. Zur Zahl der barrierefreien Wohnungen nach DIN 18040 liegen laut Altenhilfeplan keine Kenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass auch private Investoren bei Neubautätigkeiten zumindest die Barrierearmut berücksichtigen, da dies nicht nur für körperlich eingeschränkte Personen, sondern oft auch für viele andere Zielgruppen einen besonderen Mehrwert bieten kann (z.B. bodengleiche Dusche, Fahrstuhl). Diese Erfahrung teilen auch die Gießener Marktakteure.

Eine Aufstellung von Seniorenwohnungen einschließlich ihrer wesentlichen Ausstattung auch hinsichtlich der Barrierefreiheit/-armut bietet die Übersicht der Beratungs- und Koordinierungsstelle für ältere und pflegebedürftige Menschen in der Stadt und im Landkreis Gießen (BeKo): Seniorengerechte Wohnungen Stadt Gießen<sup>15</sup>. Sie umfasst Wohnungen, die von den Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern angeboten werden.

Im Segment des betreuten/heimverbundenen Wohnens bzw. Wohnen mit Service konnten etwa 107 Wohnungen identifiziert werden. Teilweise befinden sich die Wohnprojekte in direkter räumlicher Nähe zu Alters- / und Pflegeheimen.

<sup>15</sup> Online unter: <http://www.beko-giessen.de/angebotssuche.html>

men, die zusätzliche Serviceleistungen anbieten. Die Anlagen betreuter Wohnungen umfassen:

- **AWO Stadtkreis Gießen Tannenweg 58, 60:** 35 Plätze für Wohnen mit Service in zwei Einrichtungen (eine davon erst 2016 eröffnet); barrierefreie Zwei-Zimmer-Appartements; Wohnfläche 60 bis 105 m<sup>2</sup>; Grundleistungen: 24-h-Notrufbereitschaft, Begleitung bei der Einzugsphase, Beratung bei persönlichen Angelegenheiten und Behördengängen, Planung und Durchführung kultureller Veranstaltungen, Arbeiten geringen Aufwands durch Haustechniker, Apotheken-/Getränke-/Postdienst; Wahlleistungen: Hauswirtschaftliche Hilfen, Wasch- und Bügeldienst, Einkaufen, individuelle Haustechnikerleistungen; Naherholungsgebiet Philosophenwald in direkter Nähe; Miete von 10,75 bis 13,75 Euro/m<sup>2</sup>, Servicepauschale: 49,00 Euro mtl.
- **AWO Stadtkreis Gießen Tannenweg 56:** 4 barrierefreie, in das Pflegeheim integrierte Wohnungen mit einer Kaltmiete von insg.: 411,00 Euro mtl. (45 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zzgl. einer Betriebspauschale: 90,00 Euro mtl.
- **Vitanas Senioren Centrum „An der Lahn“:** 24 Wohneinheiten in barrierefreien Ein- und Zwei-Zimmerappartements; Wohnflächen von 51 bis 71 m<sup>2</sup>; 24-h-Notrufdienst; große Auswahl wählbarer Dienstleistungen: Verpflegung, Einzugs-/Auszugsservice, Reparaturen, Reinigungsdienst, Haushaltshilfen, Service für Verwaltung und Fahrdienst, Urlaubs- und Abwesenheitsservice; Kaltmiete insg.: 768,00 bis 1.077,00 Euro mtl.
- **Caritashaus Maria Frieden:** 8 Plätze für betreutes Wohnen; barrierefreie Zwei-Zimmer-Appartements; Wohnflächen von 45 bis 65 m<sup>2</sup>; direkte Anbindung an die stationäre Einrichtung der Caritas; Kaltmiete insg.: 630,00 bis 910,00 Euro mtl. (14,00 Euro/m<sup>2</sup>)
- **Johannesstift Gießen der Diakonie:** 12 Plätze für betreutes Wohnen; barrierefreie Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements (Mitte 2016 eröffnet); Wohnflächen von 50 und 60 m<sup>2</sup>; Terrasse oder Balkon; Gemeinschaftsraum; Miete inkl. Nebenkosten 980,00 bis 1.240,00 Euro mtl.
- **Heimverbundene Seniorenwohnanlage „St. Hedwig“:** 22 barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen mit Balkon; Wohnflächen zwischen 43 und 65 m<sup>2</sup>; über eine Grünanlage mit dem Alten- und Pflegeheim „Maria Frieden“ verbunden; 24-Stunden-Hausnotruf; Betreuungsangebote, kulturelle und gemeinschaftsfördernde Angebote, Hilfen in Not- und Krisenfällen, pflegerische Hilfen nach Bedarf durch Sozialstation im Haus; Kaltmiete: 408,50 bis 617,50 Euro mtl. (9,50 Euro/m<sup>2</sup>); Nebenkostenpauschale: 100 Euro/Jahr; Beratungs-/Betreuungspauschale: 50 Euro/Monat für einen Mieter, 80 Euro/Monat für zwei Mieter in einer gemeinsamen Wohnung

Trotz dieser vorhandenen Wohnangebote wurde im Beteiligungsprozess zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes immer wieder betont, dass es ein deutliches Defizit an barrierefreien Wohnungen nach DIN gibt, aber auch an barrierearmen Wohnungen, vor allem zur Miete. Gleichzeitig drängen im-

mer mehr Nachfrager auf den Markt – demografisch bedingt, aber auch dadurch, dass es laut Experteneinschätzung alte Menschen aus dem Umland Gießens verstärkt in die Stadt zieht. Grund dafür dürfte die vergleichsweise gute Infrastrukturausstattung und das hohe Niveau der sozialen Daseinsvorsorge der Stadt sein.

### **Nachfragepotenzialermittlung nach Betreutem Wohnen/Service Wohnen bis 2030**

Das Nachfragepotenzial bis 2030 kann in Anlehnung an Pflegequoten ambulant Pflegebedürftiger (Daten des Bundesministeriums für Gesundheit und des statistischen Bundesamtes) modellhaft berechnet werden. Für die Anzahl der älteren Personen (ab 65 Jahre) wurde die aktuelle, jedoch noch unveröffentlichte Prognose der Hessen Agentur GmbH 2016 zu Grunde gelegt. Es wurden die folgenden Annahmen getroffen:

- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen (ab 65 Jahre) mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Im Jahr 2030 werden in Gießen von 25.042 Personen über 65 Jahren laut Pflegequoten 1.463 Personen einen ambulanten Pflegebedarf haben.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße dieser Altersgruppe wird ein Durchschnitt von 1,26 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rd. 1.160 Haushalten mit ambulantem Pflegebedarf im Jahr 2030 in Gießen.
- Nicht für alle Haushalte wird die Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst übernommen. Wie die Statistik des statistischen Bundesamtes zeigt, wird ein Großteil der Versorgungen durch die Familien der Betroffenen übernommen. Für die Wohnform des Betreuten Wohnens/Service Wohnens kommen insbesondere die Haushalte in Frage, die nur durch einen Pflegedienst versorgt werden: Hierfür weist das statistische Bundesamt einen Anteil von 33 Prozent aus. Im städtischen Raum ist der Anteil etwas höher, da familiäre Versorgungsstrukturen nicht so stark ausgeprägt sind wie im ländlichen Raum. Überträgt man die erhöhte Quote von 50 Prozent dann auf Gießen, erhält man für das Jahr 2030 ein Potential von 580 Haushalten über 65 Jahre, die für die Wohnform des Betreuten Wohnens/Service Wohnens in Frage kommen.

Stellt man diesem Potenzial die Zahl der aktuell vorhandenen Wohneinheiten des Betreuten Wohnens gegenüber (rd. 107 Wohnungen), ergibt sich ein Potenzial von rd. 470 Wohnungen bis 2030. Es wird empfohlen eher kleinere Wohnprojekte mit 15 bis 30 Wohneinheiten umzusetzen, um der Nachfrage dieser Wohnform gerecht zu werden. Dies entspricht der Umsetzung von etwa einem zusätzlichen Projekt mit Betreuung(-soption) pro Jahr bis 2030.

## **3.4. Studentisches Wohnen**

Mit der seit über 400 Jahren bestehenden Justus-Liebig-Universität gehört Gießen zu den traditionsreichsten Universitätsstädten Deutschlands. Die

Gründung der Technischen Hochschule Mittelhessen 1971 führte zur Erweiterung der Hochschullandschaft Gießens um eine große Fachhochschule. Studierende stellen in der Stadt Gießen dementsprechend eine wichtige Zielgruppe dar, die besondere Beachtung auch in Bezug auf den Wohnungsmarkt, erfahren muss.

Laut Statistischem Bundesamt waren an den insgesamt vier Gießener Hochschulen rd. 37.400 Studierende zum Wintersemester 2014/2015 immatrikuliert: rd. 28.000 davon an der JLU, rd. 8.700 an der THM (Campus Gießen) und etwa 620 Studierende lassen sich der Freien Theologischen Hochschule (FTH) und der Verwaltungsfachhochschule Wiesbaden in Gießen zuordnen.

Die Analyse im Datenreader<sup>16</sup> zeigt, dass die Studierendenzahlen in Gießen in den letzten Jahren fast kontinuierlich deutlich angestiegen sind (Ausnahme 2007: leichter Rückgang der Studierendenzahlen in Folge der Einführung von Studiengebühren). Im WS 2014/2015 sind etwa 42 Prozent (entspricht rd. 11.000 Personen) mehr Studierende an den Gießener Hochschulen immatrikuliert als noch im WS 2004/2005.<sup>17</sup>

Für das Wohnungsmarktgeschehen sind vor allem jene Studierende von Interesse, die auch in Gießen wohnen. Der Anteil der Studierenden der beiden großen Gießener Hochschulen, der wohnhaft in Gießen ist, ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben und beträgt bei Studierenden der JLU ca. 50 %; bei Studierenden der THM etwa 22 %.<sup>18</sup> Auch eine aktuelle Studierendenbefragung der JLU bestätigt diesen konstanten Anteil der Studierenden, die in Gießen leben (rd. 55 % in 2015). Für beide Hochschulen ergibt sich ein Anteil von rd. 47 Prozent<sup>19</sup> mit Wohnort Gießen.

Die Auswertung der Studierendenbefragung der JLU<sup>20</sup> bietet weitere Informationen zur Wohnsituation der Studierenden. So geben 20 Prozent der befragten Studierenden an, dass sie in ihrem Studium durch die große Pendlerentfernung beeinträchtigt werden (davon rd. 60 Prozent stark bis sehr stark). Gründe für das Aufrechterhalten des Pendelns sind erfahrungsgemäß vielfältig. Eine wesentliche Determinante für Studierende ist oftmals ihre eingeschränkte Kaufkraft. So haben „Normalstudierende“<sup>21</sup> in Gießen 777 Euro monatlich (vgl. Hessen 848 Euro) zur Verfügung. Für Miete und Nebenkosten werden durchschnittlich 279 Euro ausgegeben.<sup>22</sup>

Da der Wohnort der Studierenden im Rahmen der Befragung auf Grundlage der PLZ-Bezirke abgefragt wurde, lässt sich feststellen, dass etwa ein Fünftel der Studierenden im zentralen Stadtbereich Gießens (PLZ-Gebiet 35390) wohnt. Ebenso sind Gießen-Ost (PLZ-Gebiet 35394) und Gießen-Süd (PLZ-Gebiet 35392) weitere relevante Wohnstandorte. Die Analyse der Wohnorte bestätigt

<sup>16</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 26 ff.

<sup>17</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt: Statistik der Studenten, Stand 2016.

<sup>18</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 28 f.

<sup>19</sup> 22 % bei Studierenden der THM; 55 % bei Studierenden der JLU

<sup>20</sup> unveröffentlichte Vorab-Version der jährlichen Studierendenbefragung der JLU; Informationen zur jährlichen Studierendenbefragung inkl. Methodik unter: <https://www.uni-giessen.de/org/admin/stab/stl/servicestelle/studierendenbefragung/index.html>

<sup>21</sup> Als „Normalstudierende“ werden jene Studierende bezeichnet, die sich im Erststudium befinden, in einen Vollzeit-Studiengang eingeschrieben sind, außerhalb des Elternhauses wohnen und unverheiratet sind.

<sup>22</sup> Vgl. Middendorf, E./ Apolinarski, B./ Poskowsky, J./ Kandulla, M./ Netz, N. 2012: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung

die Einschätzung des Studentenwerks, nach der die Hochschulnähe das wichtigste Kriterium der Wohnstandortwahl von Studierenden ist. Dies zeigt sich auch in der Nachfragesituation der Wohnheimplätze. Wichtig sind bei einem gewissen Teil der Studierenden erfahrungsgemäß auch urbane Wohnlagen mit Lifestyle- und Freizeitangeboten im Umfeld, ebenso eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Sozialerhebung für das Studentenwerk 2012 und die Studierendenbefragung 2016 kommen zu ähnlichen Ergebnissen, die konkrete Wohnform der Studierenden betreffend: So wohnen etwa 34 Prozent der Studierenden in Wohngemeinschaften, 30 bis 40 Prozent wohnen alleine oder mit dem Partner in der eigenen Wohnung, 7 bis 8 Prozent im Wohnheim und 20 bis 27 Prozent noch im Elternhaushalt. Gleichzeitig präferieren die meisten (55 Prozent) die eigene Wohnung (allein oder mit Partner) oder das Wohnen in einer Wohngemeinschaft (30 Prozent). Es ist davon auszugehen, dass ein gewisser Teil aus rein finanziellen Gründen noch bei den Eltern wohnt.

Marktextperten halten fest, dass vor etwa zwei bis drei Jahren ein sehr hoher Nachfragedruck von Studierenden auf den Wohnungsmarkt wirkte, sich die Lage jedoch mittlerweile wieder etwas beruhigt hat. Dies bestätigen auch Vertreter des Studentenwerks. Ursächlich für die temporäre Anspannung waren die doppelten Abiturjahrgänge und der Wegfall der Wehrdienstpflicht. Dennoch ist der Markt heute leicht angespannt und die Wohnheimplätze durchgehend belegt. Wohnheimplätze werden in Gießen vom Studentenwerk und von privaten Anbietern bereitgestellt:

- **Studentenwerk Gießen:** neun Wohnheime mit insg. rd. 2.400 Plätzen; Einzel-/Doppelappartements, Wohngemeinschaften, Maisonette-Wohnungen; vereinzelt behindertengerechte und familiengerechte Wohneinheiten; größtenteils möbliert, größtenteils TV-/Telefon-/Internetanschluss, tlw. Küche, tlw. eigenes Bad, tlw. Waschräume, tlw. Parkmöglichkeiten; Mietpreise von rd. 160 bis rd. 350 Euro mtl. (bei Wohnungen bis rd. 430 Euro); Quadratmeterpreise je nach Ausstattung von rd. 15 bis rd. 22 Euro; Wohnflächen von 10 bis 23 m<sup>2</sup> (bei Wohnungen 44 bis 46 m<sup>2</sup>)
- **Studentenwohnheime HGW:** ein Wohnheim mit 123 Plätzen; ein weiteres mit 70 Plätzen und 40 Einzelappartements, 30 Maisonette-Wohnungen; alle Einzelappartements möbliert, Kochplatten im Zimmer, Kühlschrank, Toiletten und Duschen auf der Etage, Waschsalon im Keller, Parkmöglichkeiten am Gebäude; Mietpreise von 195 bis 214 Euro mtl.; Quadratmeterpreise von 15,29 bis 17,73 Euro; Wohnflächen von 11 und 14 m<sup>2</sup>
- **Studentenwohnheim Bleichstraße 37:** ein Wohnheim mit 23 Plätzen; keine Ausstattungs- und Preisinformationen veröffentlicht

Mit einer Unterbringungsquote von 7 Prozent entspricht Gießen dem Landesdurchschnitt. Marburg hat mit 11 Prozent eine bessere Versorgungslage vorzuweisen.<sup>23</sup>

Laut Angaben des Studentenwerks erfahren die Wohnheimplätze eine konstant hohe Nachfrage mit einem gewissen Nachfrageüberhang, der sich in einer

<sup>23</sup> Vgl. Deutsches Studentenwerk (Hg.) 2014: Wohnraum für Studierende: Statistische Übersicht 2014

Wartezeit auf einen Wohnheimplatz von etwa einem halben bis dreiviertel Jahr zeigt (je nach Wohnform; auf Einzelappartements muss länger gewartet werden als auf ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft). Für unversorgte „Notfälle“ gibt es Übergangsquartiere für etwa 120 Personen. Die Plätze erfahren allerdings eine geringe Nachfrage, was dafür spricht, dass die meisten Studierenden letztendlich doch am freien Markt eine Wohnung finden.

Als Zielgruppe mit besonderen Schwierigkeiten am Markt werden nach Einschätzung der Marktexperten ausländische Studierende gesehen. Diese haben oft ein vglw. geringes Einkommen, teilweise Verständnisschwierigkeiten und studieren oft auch nur temporär in Gießen. Insbesondere für internationale Studierende übernimmt das Studentenwerk eine wichtige Versorgerrolle mit Wohnraum. Wie im Datenreader<sup>24</sup> ermittelt, waren an JLU und THM im Jahr 2013 rd. 3.600 ausländische Studierende immatrikuliert. Anteilig sind das etwa zehn Prozent.

Seitens des Studentenwerks wird auch Neubau betrieben. So entstanden am Leihgesterner Weg in den letzten Jahren rd. 120 Einzelappartements (seit 2014 bezugsfertig). Im Herbst 2016 soll das dritte Haus am Standort mit etwa 60 Appartements fertiggestellt werden. Am Eichendorffring werden zusätzlich 80 Plätze ebenso in Form von Einzelappartements gebaut und in der Stephanstraße werden 21 Plätze in Form von Wohngemeinschaften und Einzelappartements ergänzt. Mit der Konzentration auf Einzelappartements reagiert das Studentenwerk auf die angewachsene Nachfrage nach ebendieser Wohnform und dem unterproportional vertretenen Angebot. Da Zimmer in Wohngemeinschaften i.d.R. deutlich günstiger zu mieten sind, erfährt aber auch diese Wohnform eine stetige Nachfrage.

Nach Einschätzung der Marktexperten sollte einerseits eine Ausweitung des Angebots von Wohnheimwohnungen erfolgen, um der Nachfrage (auch vor dem Hintergrund des anwachsenden Anteils internationaler Studierender) gerecht zu werden. Hierbei wäre die Verfügbarkeit günstiger Liegenschaften (z.B. über Erbbaurechte) von Vorteil. Andererseits müssen günstige Wohnungen auf dem freien Markt erhalten bleiben. Berücksichtigung sollten auch die Bedarfe Studierender mit körperlicher Einschränkung oder anderen spezifischen Bedürfnissen (z.B. studierende Eltern mit dem Bedarf von Betreuungseinrichtungen in der Nähe) finden.

### **3.5. Bezahlbarer Wohnraum**

#### **3.5.1 Definition und Operationalisierung: Bezahlbarer Wohnraum**

Für „bezahlbaren Wohnraum“ gibt es keine allgemeingültige Definition, da Bezahlbarkeit stets in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden muss. Denn für beinahe jede Einkommens- und Vermögenssituation gibt es eine Grenze der Bezahlbarkeit. Zumeist stehen jedoch einkommensschwachen oder Geringverdiener im Fokus entsprechender Untersuchungen zum bezahlbaren Wohnraum. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt, Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu bezahlende Preis die Wohnungssuche.

<sup>24</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 27

Als einkommensschwach gilt ein Haushalt, wenn er unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt. Diese wiederum wird durch eine politische Konvention des Europäischen Rates festgelegt.<sup>25</sup> In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Dazu zählen Haushalte, die Transferleistungen in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, BAFöG bzw. Berufsausbildungshilfen oder Wohngeld erhalten. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine staatliche Unterstützung bekommen, zu den einkommensschwachen Haushalten.<sup>26</sup>

Laut EU-Definition besteht eine Überbelastung durch Wohnnebenkosten dann, wenn Haushalte 40% und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Miete und Mietnebenkosten aufbringen müssen. Für die EU-Initiative zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung ist dieser Schwellenwert ein Indikator für eine unzureichende Wohnsituation. Zusätzlich zur Bezahlbarkeit von Wohnraum legt die zuständige Gebietskörperschaft individuell festgelegte Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft bei Transferleistungsbeziehern fest.

### 3.5.2 Analyse des Teilmarktes Bezahlbarer Wohnraum

Im Datenreader<sup>27</sup> wurde der Umfang einkommensschwacher Haushalte in Gießen bestimmt. Einkommensschwach sind demnach die o.g. Personengruppen, die Transferleistungen beziehen, sowie geringfügig Beschäftigte. Der Zusammenstellung im Datenreader nach handelt es sich dabei um etwa 20.500 Personen bzw. etwa 11.000 bis 11.200 Haushalte, was einer Quote von umgerechnet rd. 25 Prozent entspricht.

Im Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es vor allem Sozialwohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher am ehesten in Frage kommen (neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen). Im Jahr 2013 gab es in Gießen 2.427 preisgebundene Wohnungen. Die größten Eigentümer öffentlich geförderter Wohnungen sind die Wohnbau Gießen GmbH (1.900 WE), die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und die Zinshaus GmbH. Über die räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen liegt derzeit keine aufbereitete Übersicht vor. Bis 2024 ist mit einem Abschmelzen des gebundenen Wohnungsbestands auf 1.371 Wohnungen zu rechnen. Somit werden rd. 1.000 Wohnungen aus der Bindung laufen. Da sich der Großteil der gebundenen Wohnungen im Bestand der genannten Wohnungsunternehmen befindet, die im Vergleich zum privaten Einzelvermieter und anderen Wohnungsanbietern preisgünstige Wohnungen anbieten, ist zwar nicht sichergestellt, aber damit zu rechnen, dass die betreffenden Wohnungen nach Auslauf der Bindung voraussichtlich dem preisgünstigen Segment erhalten bleiben. Dies kann allerdings nur bei Gewährleistung einer sozialverträglichen Sanierungsstrategie erfolgen.

<sup>25</sup> Vgl. Europäische Kommission 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union Ausgabe 2005

<sup>26</sup> Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Reihe Forschung, Heft 142.

<sup>27</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 77 ff.

Ein Neubau geförderter Wohnungen fand in Gießen in den letzten Jahren kaum statt, da die bisherigen Förderbedingungen vor dem Hintergrund extrem niedriger Zinsen am freien Markt für Investoren wenig attraktiv sind. 38 gebundene Wohnungen konnten durch die Verlängerung von Belegungsbindungen im Jahr 2014 im Bestand der Wohnbau Gießen GmbH gehalten werden. Mit dem aufgelegten kommunalen Förderprogramm „Kommunales Investitionsprogramm Soziales Wohnen 2016 - 2018“ soll der Neubau geförderter Wohnungen angeregt werden. Insgesamt werden 1,3 Mio. Euro bis 2018 für 65 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt) zur Verfügung gestellt.

Für einkommensschwache Haushalte kommen auch frei finanzierte Wohnungen für die Wohnraumversorgung in Betracht. Für Transferleistungsempfänger sind dabei jene Wohnungen relevant, die hinsichtlich des Mietpreises innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft liegen. Diese sind in Gießen nach dem derzeit noch gültigen Schlüssigen Konzept bei rd. 6,60 bis 6,80 EUR/m<sup>2</sup> bruttokalt anzusetzen. Abzüglich einer Pauschale für die Betriebskosten in Höhe von rd. 1,90 EUR/m<sup>2</sup><sup>28</sup> müssen sich Transferleistungsempfänger mit Wohnungen für 4,70 bis 4,90 EUR/m<sup>2</sup> nettokalt versorgen. Nach der Einschätzung von Marktexperten werden selbst Wohnungen unter 6,00 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt in Gießen nur selten angeboten. Der Wohnraumengpass für einkommensschwache Haushalte, die sich an die derzeitigen Bemessungsgrenzen halten müssen, ist eklatant.

**Tabelle 12: Zulässige Miethöhe für Transferleistungsempfänger**

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße	Richtwert Kosten der Unterkunft (bruttokalt)	Kosten der Unterkunft EUR/m <sup>2</sup> (bruttokalt)
1 Person	50	343,56	6,87
2 Personen	60	399,71	6,66
3 Personen	75	490,67	6,54
4 Personen	87	580,57	6,67
5 Personen	99	659,80	6,66

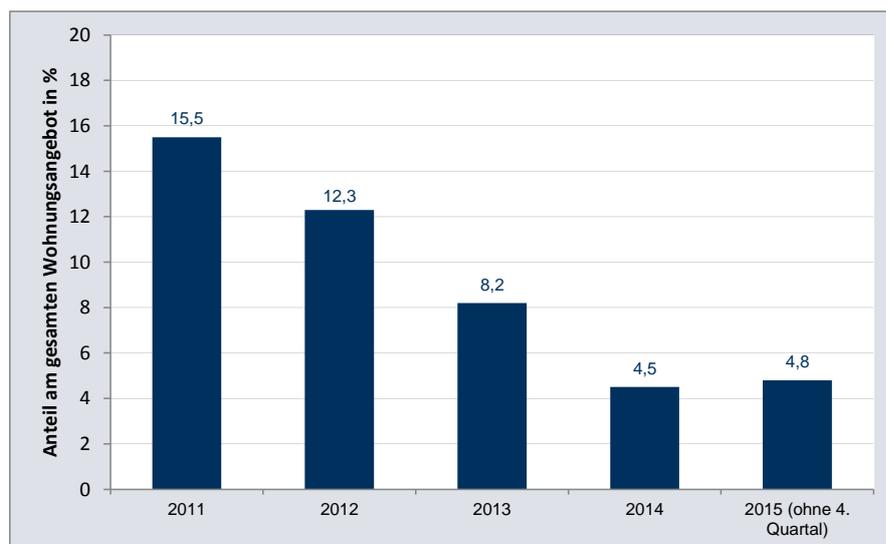
Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Landkreis Gießen, eigene Berechnung und Darstellung

Die Wohnungsannoncenauswertung zum Mietwohnungsmarkt (vgl. Tab. 3) zeigt ebenfalls, dass in der untersten Preisklasse (bis 5,80 EUR/m<sup>2</sup> nettokalt) ein starker Nachfrageüberhang vorliegt. Transferleistungsempfänger und Geringverdiener treten in dieser Preiskategorie zudem noch in Konkurrenz zu der Vielzahl an Studierenden und Auszubildenden.

Die Analyse der im ImmobilienScout24 angebotenen Wohnungen in Gießen im untersten Preissegment zeigt, dass die Versorgungsalternativen auf dem freien Markt für einkommensschwache Haushalte bis 2014 kontinuierlich um zwei Drittel ihres Umfangs im Jahr 2011 abgenommen haben (vgl. Abb. 13).

<sup>28</sup> Vgl. Betriebskostenspiegel für Bundesländer West 2013, ohne Kosten für Heizung und Personenaufzug

**Abbildung 13: Anteil der Angebote im untersten Preissegment (unter 5,80 Euro/m<sup>2</sup>) am gesamten Gießener Wohnungsannoncenangebot**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout 24 2011-2015, eigene Darstellung

Laut Datenreader<sup>29</sup> gibt es etwa 6.732 bis 7.742 preisgünstige Wohnungen in Gießen. Diese Anzahl beruht allerdings nur auf den Angaben einzelner Gießener Wohnungsunternehmen, die Mietpreise unter 5,50 Euro/m<sup>2</sup> aufweisen<sup>30</sup>, und ist bei Weitem nicht vollständig. Demnach wurden preisgünstige Wohnungen privater Anbieter oder anderer institutionalisierter Anbieter nicht erfasst. Die Zahl aller preisgünstigen Wohnungen in Gießen dürfte merklich höher sein. Hinsichtlich des Mietpreisniveaus ist zu beachten, dass es sich bei den erfassten Wohnungen größtenteils um Bestandsmieten handeln dürfte, da viele Haushalte schon langjährig in ihrer preisgünstigen Wohnung leben und das Mietpreisniveau im Zeitverlauf nur im Rahmen zulässiger Mieterhöhungen angestiegen ist. Bei den ImmobilienScout24-Auswertungen werden hingegen ausschließlich die Mietpreise für Neuvermietungen (Angebotspreise) dargestellt.

Eine Gegenüberstellung der einkommensschwachen Haushalte mit den erfassten, preisgünstigen Wohnungen ist somit mit mehreren Schwierigkeiten behaftet. Es ist zu beachten, dass ein gewisser Teil der einkommensschwachen Haushalte bereits in preisgünstigen Wohnungen lebt. Gleichzeitig kann sich der tatsächlichen Anzahl preisgünstiger Wohnungen in Gießen nur angenähert werden.

Die Wohnbau Gießen GmbH ist einer der größten Anbieter preisgünstigen Wohnraums in Gießen. Rd. 16 Prozent aller Gießener Wohnungen sind im Besitz des kommunalen Unternehmens. Damit weist die Stadt Gießen einen vglw. hohen Anteil an Beständen in öffentlicher Hand auf. In der Stadt Marburg befinden sich bspw. nur knapp 8 Prozent aller Wohnungen im Eigentum der Kommune bzw. des kommunalen Wohnungsunternehmens. Für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum übernehmen kommunale Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle.

<sup>29</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 182

<sup>30</sup> Detaillierte Annahmen vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 138, S. 182

Aktuell sind rd. 1.500 Haushalte als wohnungssuchend bei der Wohnbau Gießen GmbH erfasst. Die Fluktuation in den Wohnungen ist jedoch recht gering (durchschnittlich 8 % jährlich), somit auch die Möglichkeit, die Warteliste abzubauen. Laut Einschätzung der befragten Marktexperten verstärken die vermehrt aus anderen Gemeinden im Landkreis kommenden Wohnungssuchenden den Nachfrageüberhang bei bezahlbaren Mietwohnungen.

Resümierend lässt sich feststellen, dass bezahlbarer Wohnraum aufgrund auslaufender Bindungen, vor allem aber durch die Verringerung preisgünstiger freifinanzierter Wohnungen knapper wird. Ebenso sehen alle befragten Marktexperten einen deutlichen Bedarf an Wohnungen im preisgünstigen Segment. Es betrifft Einkommensschwache jeglichen Alters, Herkunft und Haushaltsform. Die Versorgungsengpässe für Einkommensschwache nehmen beständig zu. Positiv zu vermelden ist, dass sich die gebundenen Wohnungen hauptsächlich im Eigentum von sozialorientierten Wohnungsunternehmen befinden und somit zu hoffen ist, dass die Wohnungen den einkommensschwachen Haushalten auch nach Auslauf der Bindung zur Verfügung stehen. Besonders dringlicher Handlungsbedarf besteht bei der marktgerechten Anpassung der Bemessungsgrenzen der KdU.

### 3.6. Besondere Wohnformen

Besondere bzw. gemeinschaftliche Wohnformen sind mittlerweile in vielen Kommunen zu einer festen Größe der Wohnungsnachfrage geworden. Dabei resultieren diese neuen Wohnwünsche aus sich verändernden familiären und demografischen Strukturen. Meist sind Themen wie Gemeinschaft, soziales Miteinander, Hilfsbereitschaft und Mehrgenerationenwohnen ein Bestandteil der Wohnkonzeption. Besondere Wohnprojekte bieten zahlreiche Potenziale für die Akteure des Wohnungsmarktes, für die Kommunen und die Entwicklung der Städte sowie das soziale Miteinander in den Quartieren.

Eine aktuelle Studie charakterisiert die Kennzeichen besonderer Wohnformen, gemeint sind gemeinschaftliche Wohnprojekte, wie folgt: „Danach sind gemeinschaftliche Wohnprojekte Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.“<sup>31</sup> Zu den gemeinschaftlichen Wohnformen, die bereits seit vielen Jahren ein „expandierendes Nischenprodukt auf dem Wohnungsmarkt“<sup>32</sup> sind, sind aber auch betreute Wohngruppen und gemeinschaftliche Wohnformen von hilfsbedürftigen Menschen in privater Trägerschaft oder als integratives oder inklusives Projekt mit Quartiersbezug zuzurechnen. Die Siedlungsgemeinschaft als auch die Studierenden-WG zählen nicht zu den besonderen Wohnformen, da ihnen das „Besondere“ als Reaktion auf „normale“ Wohnungsangebote fehlt. Vielmehr handelt es sich bei den besonderen Wohnfor-

<sup>31</sup> BBSR (Hg.) 2014: Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Bonn, S. 17.

<sup>32</sup> Selle, Klaus (Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen) 2012: IBA Berlin 2020. Studie Besondere Wohnformen. Kurzüberblick/Projektrecherche „Besondere Wohnformen“. Aachen, S. 16.

men um experimentelle Projekte, als auch um solche, die – wie beispielsweise das Mehrgenerationenwohnen – schon erprobt sind.<sup>33</sup>

### Realisierte besondere Wohnformen in der Universitätsstadt Gießen

In den vergangenen Jahren sind in der Universitätsstadt Gießen bereits zahlreiche Wohnprojekte mit besonderen Wohnformen entstanden. Viele der Projektinitiativen wurden von Gießener Akteuren und landesweiten Institutionen tatkräftig unterstützt – in fachlichen Fragen, in der Öffentlichkeitsarbeit, im Zugang zu geeigneten Immobilien usw. Dazu zählen vor allem die GSW Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH, das Gießener Bündnis für Familie e.V., Arbeitsgruppe Wohnen und Verkehr, die Lokale Agenda 21 – Gruppe „Wohnen für Generationen Gießen 21“, Gießener Wohnungsunternehmen und das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in Hessen.

Eine kürzlich durchgeführte Bestandsaufnahme<sup>34</sup> ergab bereits fünf existierende oder kurz vor der Realisierung stehende, besondere Wohnprojekte, mit insgesamt rd. 150 Wohnungen und ca. 400 Bewohnerinnen und Bewohnern.

- **Projekt Wohnen Gießen (ProWo):** Das Wohnprojekt wurde im Jahr 2008 gegründet und gehört zum Verbund des Mietshäusersyndikates. Das Projekt umfasst aktuell 20 Wohnungen, in denen 31 Erwachsene und 13 Kinder leben.<sup>35</sup> Die Gemeinsamkeit der Wohngruppe ist der Wunsch vom solidarischen und gemeinsamen Wohnen.

Kontakt: kontakt@prowo-giessen.de

- **DOMINO:** Die Wohngruppe DOMINO (Dorf mit neuer Orientierung) ist genossenschaftlich organisiert und ist in der Dulles-Siedlung ansässig. In den insgesamt 14 Wohnungen leben 22 Erwachsene und neun Kinder bzw. Jugendliche. Die Wohngruppe ist aus konkreten freundschaftlichen Beziehungen entstanden und ist heute durch generationsübergreifendes, verbindliches Zusammenleben der Bewohner geprägt.<sup>36</sup>

Kontakt: vorstand@domino-giessen.de

- **Kugelberg :** Die Wohngruppe Kugelberg ist ein Mehrgenerationenprojekt, in dem die Gemeinschaft und gegenseitige Verantwortung eine zentrale Rolle einnehmen. Der Einzug ist für den Frühsommer 2016 geplant. Das ‚Projekthaus‘ auf dem ehemaligen Bergkasernenareal umfasst insgesamt 11 Wohneinheiten für 20-25 Personen in einer neu entstehenden Stadtvilla, darunter Einzelzimmer in einer WG, kleine 2- sowie große 3- bis 4-Zimmerwohnungen. Zusätzlich gibt es Flächen für gemeinschaftliche Aktivitäten.<sup>37</sup>

<sup>33</sup> Vgl. ebd.

<sup>34</sup> Die Analyse (Stand Juli 2016) basiert (1) auf einem Telefonat mit Herrn Rainer Stoodt, Geschäftsführer der Gesellschaft für soziales Wohnen mbH, (2) einer Erörterung des Interesses an besonderen Wohnformen im Rahmen einer Fachveranstaltung zum 2. Meilenstein in der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Universitätsstadt Gießen am 12. Juli 2016, (3) einer Internetrecherche.

<sup>35</sup> <http://www.prowo-giessen.de/>, Zugriff vom 13.07.2016

<sup>36</sup> <http://www.domino-giessen.de/Website/Willkommen.html>, Zugriff vom 13.07.2016

<sup>37</sup> <http://www.kugelberg-leben.de/>; Zugriff vom 23.06.2016

Kontakt: kontakt@kugelberg-leben.de

- **Wohnprojekt Pendleton-Barracks:** Das Projekt „Pendleton-Barracks“ wurde ca. 1995 durch den Verein Soziales Leben und Mieten e.V. mit Hilfe der Stadt Gießen und dem hessischen Wirtschaftsministerium ins Leben gerufen.<sup>38</sup> In sanierten Gebäuden der ehemaligen US-Kaserne an der Grünberger Straße in Gießen entstand dabei ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, welches Teil der Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH. Die Wohnanlage umfasst 90 Wohneinheiten für Sozialmieter und Wohngemeinschaften für Studierende, insgesamt wohnen ca. 270 Personen auf dem ehemaligen Kasernengelände.<sup>39</sup> Zum Wohnprojekt gehört auch eine Vielzahl an sozialen Einrichtungen, die das Miteinander in der Wohnsiedlung maßgeblich prägen.

Kontakt: <http://gsw-giessen.de/wohnprojekt-pendleton>

- **Projekt "Mitleben - Wohnen wie andere auch":** In der Fröbelstraße 76 realisiert die Lebenshilfe Gießen das Projekt „Mitleben“. Durch Bestandsumbau entstanden 11 barrierefreie Wohnungen in der Dulles-Siedlung für ein inklusives Wohnprojekt, in dem Menschen mit und ohne (geistiger) Behinderung gemeinsam wohnen und die Lebenshilfe die Begleitung der Mieter mit Unterstützungsbedarf übernimmt. Die ersten Mieter sind bereits eingezogen.

Kontakt: d.schwarzer@wohnen-lhgi.de

### Weiteres Nachfragepotenzial nach besonderen Wohnformen in der Universitätsstadt Gießen

Darüber hinaus gibt es noch weitere Initiativen in Gießen, die als Projektinitiative eine geeignete Immobilie suchen.

- **Mehrgenerationenwohnen in Gießen e.V.:** Bei den Planungstreffen zur Neugestaltung der Dulles- und Marshallsiedlungen fanden Menschen zusammen, die gemeinsam generationenübergreifende Wohnprojekte in Gießen realisieren wollten. Zu diesem Zweck hat sich im Jahr 2010 ein Verein gegründet. Damalige Verhandlungen mit einem Wohnungsanbieter, ein Haus in der Dullessiedlung zu beziehen, konnten nicht umgesetzt werden.<sup>40</sup> Nach wie vor ist es Ziel des Vereins, ein Mehrgenerationen-Projekt zu realisieren. Dazu erhält der Verein laufend Anfragen und Interessensbekundungen. Dabei gestaltet sich nach Auskunft eines Vereinsmitglieds vor allem die Suche nach einem Investor schwierig.<sup>41</sup>
- **Wohnen unter Freunden:** Im Verein „Wohnen unter Freunden - Inklusives Wohnprojekt Gießen e.V.“ haben sich Eltern und ihre erwachsenen Kinder mit einer Behinderung organisiert. Bislang leben die jungen Erwachsenen, die Betreuung benötigen, noch im Elternhaus, da sie aus eigener Erfahrung in Gießen keinen adäquaten Wohnraum

<sup>38</sup> <http://gsw-giessen.de/wohnprojekt-pendleton/geschichte-der-kaserne>, Zugriff vom 18.07.2016

<sup>39</sup> <http://gsw-giessen.de/wohnprojekt-pendleton>, Zugriff vom 18.07.2016

<sup>40</sup> <http://mig-ev.de/>; Zugriff vom 23.06.2016

<sup>41</sup> Protokoll 2. Meilenstein Wohnraumversorgungskonzept Gießen, 12.07.2016

finden. Der Verein hat Interesse an der Realisierung eines inklusiven Wohnprojektes und sucht hierfür ein geeignetes Grundstück. Es sollte rd. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche umfassen und eine Busanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und die gute Erreichbarkeit von ärztlicher Versorgung bieten. Das Wohnprojekt selbst sollte Kommunikationsflächen bereithalten, um das Miteinander der Bewohner zu fördern. Der Mietpreis wäre im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus anzusiedeln.<sup>42</sup>

Kontakt: <http://www.wohnenunterfreunden.de>

Die Frage nach dem Nachfragepotenzial nach besonderen Wohnformen wurde auch im Rahmen einer Fachveranstaltung zum 2. Meilenstein in der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes am 12. Juli 2016 mit den anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmern erörtert. Eine überraschend hohe Anzahl von Teilnehmenden (ca. 10 bis 15 von insgesamt 60 Personen) signalisierte ihren Wohnwunsch, künftig in einer besonderen bzw. neuen gemeinschaftlichen Wohnform zu leben. Konkrete Projektideen und Wohnbedarfe wurden benannt. Mitglieder aus bereits realisierten besonderen Wohnformen berichteten von Anfragen Interessierter. Im Nachgang zu der Veranstaltung gingen mehrere E-Mails mit Interessensbekundungen bei der Stadtverwaltung ein.

Aus gutachterlicher Sicht zeigt sich, auch wenn die Rückmeldungen während und im Nachgang zu der Veranstaltung gewisse Überschneidungen aufweisen können, ein spürbar vorhandenes Nachfragepotenzial nach besonderen, neuen bzw. gemeinschaftlichen Wohnformen, das noch keine konkreten Realisierungsperspektiven hat. Der geäußerte Bedarf verweist auf ein derzeitiges Potenzial im Umfang von mehreren neuen Wohnprojekten (geschätzt im einstelligen Umfang).

### **Ergebnisse aus wissenschaftlichen Untersuchungen zu Nachfragepotenzialen für besondere Wohnformen**

Der Umfang der Nachfrage nach besonderen Wohnformen ist in der Regel von der Bevölkerungsstruktur abhängig, also z.B. dem Bildungsstand, den Vorerfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen in früheren Lebensjahren, wenn z.B. ehemals Studierende in Wohngemeinschaften lebten, und von Rahmenbedingungen vor Ort, etwa der bestehenden Baukultur. Als Universitätsstadt und Großstadt dürfte Gießen eher begünstigende Faktoren für die Nachfrage nach besonderen Wohnformen aufweisen.

Mittlerweile besteht eine Fülle an Literatur zum Thema besondere Wohnformen. Einige dieser Studien haben sich auch zum Ziel gesetzt, den Umfang bestehender Wohnprojekte zu ermitteln oder diesbezügliche Wohnwünsche von Bürgerinnen und Bürgern zu erfragen. Allerdings existiert bis dato keine Studie, das Nachfragepotenzial nach besonderen Wohnformen im Allgemeinen landes- oder bundesweit ausweist und die als Referenz für die Dimensionierung des Nachfragepotenzials in Gießen dienen könnte.

Bisherige Forschungen zu Baugemeinschaften als eine von mehreren besonderen Wohnformen schätzen das mögliche Nachfragepotenzial in einer Großstadt

<sup>42</sup> <http://www.wohnenunterfreunden.de/>; Zugriff vom 23.06.2016

auf 1 Prozent aller Haushalte.<sup>43</sup> Auf Gießen übertragen ergäbe sich ein Potenzial von rd. 440 Haushalten. Eine Umfrage im Auftrag der Age Stiftung 2008 kommt zu dem Ergebnis, dass gemeinschaftliche Wohnformen bei Älteren eine hohe Zustimmung erfahren, sich aber nur ein Zehntel aller Seniorinnen und Senioren vorstellen kann, selbst in einem solchen Wohnprojekt zu wohnen. In einer bundesweiten Umfrage im Auftrag des Generali Zukunftsfonds (2013) antworteten 12 Prozent der befragten 65- bis 85-Jährigen, dass sie am liebsten in einer Wohngemeinschaft mit anderen Älteren wohnen würden.<sup>44</sup> Auf Gießen übertragen bedeutet dies bis zu 1.000 Seniorinnen und Senioren, die sich für gemeinschaftliche Wohnformen interessieren könnten.

Das in den Erhebungen festgestellte Nachfragepotenzial mag größer erscheinen als die tatsächliche Nachfrage nach besonderen Wohnformen. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass zwischen dem Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Wohnen und der Realisierung eines Wohnprojektes ein zeitintensiver Weg mit Gruppenbildungs-, Abstimmungs- und Klärungsprozessen liegen kann, den manche anfangs Interessierte nicht bis zur Projektrealisierung mitgehen. Ebenso ist die Realisierung von der konkreten Finanzierungsmöglichkeit abhängig. Zum anderen wurde in vergleichbaren Untersuchungen – etwa zum Thema Wohnformen im Alter – die Erfahrung gemacht, dass erst ein konkretes, realisiertes Wohnungsangebot eine größere Nachfrage nach sich zieht. Auch gibt es die Erfahrung, dass die Entstehung besonderer Wohnformen auf eine vielfältige Unterstützung derselben zurückzuführen ist. Es scheint, als ob das Prinzip „Wo ein (Unterstützungs-) Angebot vorhanden ist, erhöhen sich die Realisierungschancen“ Gültigkeit hat. Das schließt nicht aus, dass einzelne Immobilien, die Wohnprojektgruppen angeboten wurden, sich als nicht passend erweisen und die Gruppen trotz der Offerte weiterhin auf der Suche sind.

### **Kommunale Handlungs- und Unterstützungsbedarfe aus Sicht von Gießener Wohnprojekten und Interessierten**

Im Rahmen der Fachveranstaltung zum 2. Meilenstein in der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes am 12. Juli 2016 wurden folgende Unterstützungsbedarfe geäußert:

- Die Schaffung einer Anlaufstelle, an die die Interessenten weitergeleitet werden können, die sich bei bestehenden Wohnprojekten melden.
- Die Einrichtung einer Koordinierungsstelle für Wohnprojekte, die nicht nur Ansprechpartner für interessierte Gruppen sein kann, sondern auch „Türöffner“ zu Gießener Institutionen (z.B. Wohnungsunternehmen) und kommunalen Ämtern.
- Eine Unterstützung der Wohnprojekte bei der Grundstücks-/Immobilienuche. Für das Motorpool-Gelände wird an die Adresse der Stadt Gießen die Erwartung geäußert, bestimmte Baufelder für Wohnprojekte zu reservieren. Auch besteht der Wunsch, die Stadt Gießen möge bei kommunalen Wohnbauflächen die Möglichkeit prü-

<sup>43</sup> Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (Hg.) 2009: Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009

<sup>44</sup> Vgl. BBSR (Hg.) 2014: Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, S. 18

fen, Grundstücke in Erbbaurecht zu vergeben statt sie an die Projektgruppen zu verkaufen.

- Unterstützung bei der Suche nach interessierten Investoren für Projektinitiativen, auch für den Sozialwohnungsbau und für die Umsetzung von Wohnungszusammenlegungen im Wohnungsbestand, um sehr große Wohnungen für betreute Wohngruppen zu schaffen.

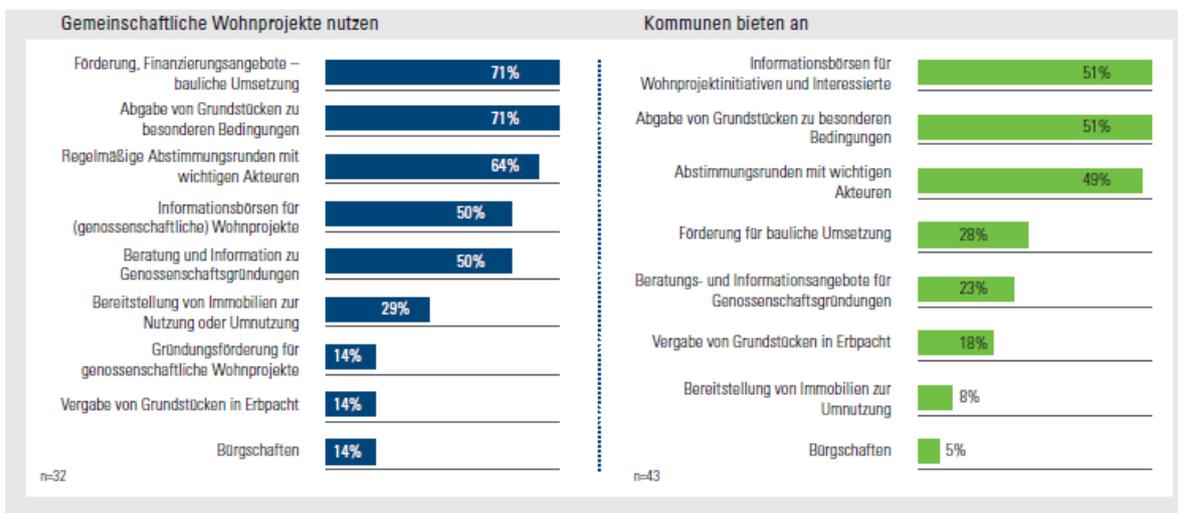
### **Fazit Besondere Wohnformen**

Die in Gießen noch nach geeigneten Immobilien und Investoren Ausschau haltenden Projektgruppen für besondere Wohnformen, die anlässlich der Veranstaltung zum 2. Meilenstein des Wohnraumversorgungskonzeptes geäußerten Interessensbekundungen sowie die Erkenntnisse zu theoretischen Nachfragepotenzialen zeigen in Relation zu den bereits realisierten besonderen Wohnformen – mit 150 Wohnungen und ca. 400 Bewohnerinnen und Bewohnern –, dass in Gießen noch ein größeres Potenzial für weitere Wohnprojekte mit unterschiedlicher Zielsetzung und inhaltlicher Konzeption besteht.

Dieses Potenzial bezieht sich auf Projekte des Mehrgenerationen-Wohnens, inklusive Wohnprojekte und andere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Es werden sowohl Wohnungen zur Miete, darunter auch öffentlich geförderte Wohnungen, wie auch Wohneigentum, auch Mischformen, wie auch geeignete Grundstücke für den Wohnungsneubau gesucht.

Um das Nachfragepotenzial in Gießen in qualitativer und quantitativer Hinsicht genauer als bisher zu erfassen, empfiehlt sich das Führen und Auswerten von Interessentenlisten. Um es als Mehrwert für die Stadt Gießen zu nutzen, empfiehlt sich eine gezielte Unterstützung der Projektgruppen und Interessierten in den Handlungsfeldern, wo sie naturgemäß auf besondere Schwierigkeiten stoßen: das Zusammenfinden von Interessierten zu Projektgruppen, die schwierige Grundstücksakquisition, die lange Planungsphase, der hohe Beratungsbedarf.

Eine aktuelle Studie zu gemeinschaftlichen Wohnformen zeigt, welche Unterstützung Städte anbieten, in denen gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert wurden (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 14: Kommunale Unterstützungsangebote in Städten mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten**


Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung 2013 (links), Difu-Kommunalebefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013 (rechts)

Quelle: BBSR (Hg.) 2014: Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, S. 58.

### 3.7. Exkurs: Wohnraum für Flüchtlinge

Die starke Fluchtmigration, die 2014 begann und in 2015 ihren (vorläufigen) Höhepunkt hatte, stellt die Bundesrepublik, Länder, Landkreise und Kommunen vor große Herausforderungen. Allein von Anfang Januar bis Ende September 2015 wanderten bundesweit rund 1,2 Mio. Flüchtlinge und Asylbewerber zu.<sup>45</sup> In Hessen wurden in demselben Jahr fast 80.000 Menschen aufgenommen (nach Länderausgleich);<sup>46</sup> davon etwa 5 % im Landkreis Gießen (entspricht 4.000 Personen).<sup>47</sup> Im März 2016 lebten rd. 3.000 Geflüchtete im Landkreis Gießen. Davon war ein Großteil (1.570 Personen) in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht, ein Drittel (1.100 Personen) in Wohnungen sowie 342 Personen in Notunterkünften.<sup>48</sup>

Die Stadt Gießen nimmt aufgrund des Sitzes der HEAE einen Sonderstatus in der Flüchtlingsthematik ein. Die HEAE ist für die Erstaufnahme von Flüchtlingen, die in Hessen einen Asylantrag stellen wollen, sowie für die Unterbringung, Betreuung und Versorgung bis zur Weiterleitung, zuständig. Für die Versorgung und Unterbringung für den weiteren Verlauf des Asylverfahrens der dem Landkreis Gießen zugewiesenen Asylbewerber ist ebendieser (und nicht die einzelnen Kommunen) beauftragt. Aktuell leben rd. 1.200 anerkannte Flüchtlinge in der Stadt Gießen.<sup>49</sup>

Die bisherige und laufende Diskussion in Stadt und Landkreis zeigt, dass sich der Wohnungsbedarf anerkannter Asylbewerber verstärkt auf den städtischen Raum konzentriert. Zentrale Herausforderung stellt demnach eine ausgeglichene, sozialverträgliche Verteilung in Stadt und Landkreis dar. Es ist davon

<sup>45</sup> Vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (Hg.) 2016: Wanderungsmonitoring: Erwerbsmigration nach Deutschland. Januar bis September 2015

<sup>46</sup> Regierungspräsidium Gießen, Internetportal (Stand: Januar 2016)

<sup>47</sup> Telefonische Auskunft, Landkreis Gießen

<sup>48</sup> Landkreis Gießen, Internetportal: Pressemitteilung vom 17. März 2016

<sup>49</sup> Vgl. Gießener Anzeiger vom 27.04.2016

auszugehen, dass die Zielgruppe der anerkannten Flüchtlinge verstärkt preisgünstigen Wohnraum nachfragt. Vor dem Hintergrund einer vermehrten Zusammenführung von Flüchtlingsfamilien wird der Bedarf an größeren, preisgünstigen Wohnungen steigen.

Wenngleich es vielerorts noch keine gesicherten Zahlen zur jüngsten Vergangenheit und verlässliche Prognosen zur weiteren Entwicklung der Zuwanderung gibt bzw. geben kann, zeigen sich erste Erfahrungen hinsichtlich einer adäquaten Versorgung mit Wohnraum.

Kommunale Wohnungsunternehmen spielen bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen erfahrungsgemäß eine wichtige Rolle. In einer aktuellen Studie, die InWIS im Auftrag des Zusammenschluss kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet „WIR – Wohnen im Revier“ durchgeführt hat<sup>50</sup>, wurden zentrale Handlungsansätze identifiziert, die beim Thema Wohnraum für Flüchtlinge für (insbesondere kommunale) Wohnungsanbieter und Kommunen wichtig sein können. Die Ergebnisse der Studie verdeutlichen, dass anfangs zentrale Unterbringungsformen durchaus geeignet sind, um die Erstversorgung und Betreuung an zentraler Stelle organisieren zu können. Langfristig ist allerdings eine dezentrale Versorgung mit Wohnraum aufgrund größerer Integrationschancen und der „sozialverträglicheren Verteilung“ im Stadtgebiet zu empfehlen. Zur Förderung der Integration ist eine intensive Unterstützung und kontinuierliche soziale Betreuung von zentraler Bedeutung. Hierbei sind verschiedene Akteure gefragt – die Unterstützungsleistungen dürfen nicht nur auf die Wohnungsanbieter zurückfallen, sondern es sollte eine Abstimmung zwischen sozialen Trägern, Kommune und Wohnungswirtschaft diesbezüglich erfolgen. Ebenso bedarf es einer Betreuung bzw. zumindest einer umfassenden Information der Nachbarschaft/Quartiersbewohner.

Wichtig ist, laut Studie, bei der Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Kommune, dass die Leistungen, wie die Vermietung der Räumlichkeiten, aber auch Betreuungsleistungen o.Ä. verbindlich und klar in Form von Verträgen oder Vereinbarungen festgelegt werden, um den Überblick über Zuständigkeiten zu behalten und diese klar zu definieren. Die in der Studie befragten Unternehmen zeigten ihre Bereitschaft, in den Neubau von Wohnraum für Flüchtlinge verstärkt zu investieren, wenn ihnen die Kommunen bei der Bereitstellung von Flächen durch zügige Verfahren und geeignete Konditionen entgegen kommen.

Seitens der Bundesförderung stehen im Rahmen des Asylpakets jährlich 30 Mio. Euro für den Wohnungsbau zur Verfügung. Das Land Hessen hat ebenso auf die starke Zuwanderung reagiert und dazu einen Hessischen Aktionsplan zur Integration von Flüchtlingen und Bewahrung des gesellschaftlichen Zusammenhalts ins Leben gerufen. Dieser enthält auch das Thema Wohnen und stellt für den Neubau von Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen Fördermittel im Rahmen des bereits vorhandenen Wohnungsbauprogramms im Umfang von jährlich rd. 103 Mio. Euro bereit. Das Wohnungsbauprogramm im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogramms wurde vor dem Hintergrund zunehmender Flüchtlingszahlen mit einem Volumen von 230 Mio. Euro ausgestattet. Um den Wohnungsbau zusätzlich anzuregen, werden die Förderkondi-

<sup>50</sup> Studie beruht auf der Befragung von Kommunen und kommunaler Wohnungsunternehmen, Vgl. InWIS Forschung und Beratung GmbH 2016: Neue Heimat an der Ruhr: Perspektiven der kommunalen Wohnungswirtschaft für die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen

tionen verbessert (u.a. Tilgungszuschüsse in der sozialen Wohnraumförderung). Laut Aktionsplan sollen in Hessen bis 2019 mind. 10.000 Wohnungen für 30.000 Menschen gebaut werden.

#### Zwischenfazit

- ✓ Vor dem Hintergrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels, aber auch zur Versorgung behinderter Menschen, werden mehr barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen benötigt
- ✓ Studierende konkurrieren am Markt mit anderen einkommensschwachen Haushalten um kleine, preiswerte Wohnungen; Wohnheime sind ausgelastet und übernehmen insb. für ausländische Studierende eine wichtige Versorgungsfunktion
- ✓ Rd. 25 % der Haushalte Gießens gelten als einkommensschwach
- ✓ Bezahlbarer Wohnraum wird aufgrund auslaufender Bindungen und des Rückgangs freifinanzierter Wohnungen im preisgünstigen Segment knapper
- ✓ In Gießen besteht ein Potenzial nach neuen Wohnformen mit unterschiedlichen Konzeptionen; Wohnprojekte haben erfahrungsgemäß differenzierte Unterstützungsbedarfe
- ✓ Flüchtlinge/Asylbewerber gelangen als neue Nachfragegruppe auf den Wohnungsmarkt; zunächst Unterbringung von Nöten; längerfristig wird diese Zielgruppe auch verstärkt als Nachfrager v.a. preisgünstigen Wohnraums auftreten
- ✓ Insg. zeigt sich die Relevanz bezahlbarer Wohnungen für verschiedene Zielgruppen in der Stadt Gießen

## 4. Vorausschätzung künftiger Wohnraumbedarfe

Aufbauend auf der Analyse bisheriger Entwicklungstrends in den soziodemografischen Rahmenbedingungen und der Lage am Gießener Wohnungsmarkt gehört die Vorausschätzung künftiger Wohnraumbedarfe zu den elementaren Bestandteilen eines Wohnraumversorgungskonzeptes.

Aufgabe von InWIS war es, auf Basis vorliegender Bevölkerungsvorausschätzungen für die Universitätsstadt Gießen eine Abschätzung sich künftig entwickelnder Wohnungsbedarfe zu erarbeiten. Zudem waren Aussagen dazu zu treffen, welcher Art von Wohnraum künftig nachgefragt wird bzw. den Wohnwünschen und -bedarfen entsprechen wird.

### 4.1. Methodische Vorbemerkungen

Die für die Stadt bzw. den Landkreis Gießen vorliegenden Bevölkerungsprognosen wurden gesichtet und einer Plausibilitätsprüfung unterworfen, insbesondere hinsichtlich der Methodik und des Referenzzeitraumes. Alle nachstehend aufgeführten Prognosen wurden von in diesem Handlungsfeld ausgewiesenen Institutionen erarbeitet. Sie basieren auf dem bewährten Prognoseansatz der Kohorten-Komponenten-Methode. Demnach fließen zusätzlich zur jährlichen kohortenweisen Fortschreibung des Bevölkerungsstands ergänzend die Geburten, Sterbefälle und Wanderungen ein, die mit Raten aus der Bevölkerung abgeleitet sind. Entscheidend ist das Basisjahr bzw. der Referenzzeitraum, auf dem eine Bevölkerungsvorausberechnung beruht. Üblicherweise sollte ein möglichst aktuelles Ausgangsjahr gewählt und ein Referenzzeitraum von mindestens drei bis vier Jahren zu Grunde liegen.

Neben der Bevölkerungsprognose ist jedoch die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung die wichtigere Komponente einer Wohnungsbedarfsprognose, da Haushalte und nicht einzelne Personen Wohnraum nachfragen. Die Methodik folgt dabei dem in dem Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen<sup>51</sup> dargelegten Vorgehen, basierend auf der Abschätzung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Aufgrund von Unsicherheiten in der weiteren Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde ein Korridor berechnet, um die Bandbreite künftiger Veränderungen aufzuzeigen.

Für die Vorausschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs wurde die sog. Komponentenmethode zu Grunde gelegt. Es handelt sich um drei Bedarfskomponenten:

- Der Nachholbedarf – errechnet sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten mit Wohnraumbedarf und verfügbaren Wohnungen
- Der Neubedarf – er ergibt sich aus einem zukünftigen Haushaltszuwachs oder einer Schrumpfung
- Der Ersatzbedarf – er berücksichtigt, dass Wohnraum aufgrund von maroder Bausubstanz abgerissen wird, dass Wohn- in Gewerberäume

<sup>51</sup> Vgl. Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) 2005: Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen, S. 30

umgewidmet werden oder sich der Wohnungsbestand durch Zusammenlegungen von mehreren kleinen zu einer großen Wohnung bzw. durch Wohnungsteilung verändert. Für diese Wohnungsabgänge ist entsprechend der Bedarfe Ersatz zu schaffen.

Bei allen Vorausschätzungen ist zu beachten, dass die Vorausschätzungen Modellrechnungen sind. Sie können nur dann eintreffen, wenn die gesetzten Rahmenbedingungen zutreffend prognostiziert und eingeschätzt werden konnten. Die jüngste Fluchtmigration hat sehr deutlich gezeigt, wie schnell sich die Voraussetzungen für künftige Entwicklungen verändern können. Es ist daher wichtig, die Entwicklung der Rahmenbedingungen weiterhin zu beobachten, die Vorausschätzungen bei Bedarf zu aktualisieren und die wohnungspolitischen Instrumente entsprechend anzupassen.

## 4.2. Bevölkerungsvorausschätzung

Beginnend im Jahr 2014 und mit einem dramatischen Zuwachs 2015 haben sich die bisherigen Wanderungsmuster durch Flüchtlinge und Asylsuchende verändert und hat die Zuwanderung nach Deutschland eine neue Dimension erreicht. Viele Bevölkerungsprognosen, die zuvor erstellt wurden, sind mittlerweile veraltet, so auch diejenigen, die dem Datenreader bzw. der in 2015 erstellten Modellrechnungen zum Wohnungsbedarf<sup>52</sup> zu Grunde lagen. Verschiedene Institutionen haben „aktuellere“ Bevölkerungsprognosen für die Stadt bzw. den Landkreis Gießen erstellt: die Bertelsmann Stiftung, die Hessen Agentur GmbH<sup>53</sup> und das statistische Landesamt. Während die Bertelsmann Stiftung und die Hessen Agentur GmbH eine kommunale Prognose berechneten, konzentrierte sich das statistische Landesamt auf den Landkreis.

- Hessisches statistisches Landesamt: regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2030, Basisjahr 31.12.2014, Referenzzeitraum 2011 bis 2014.
- Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für den Landkreis Gießen und seine Kommunen, Basisjahr 31.12.2013.
- Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsvorausberechnung, Basisjahr 31.12.2012.

Da die Landkreisprognose die aktuellste und damit die Prognosevariante mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit ist, wurde sie von den Gutachtern auf die Stadt Gießen „heruntergebrochen“.

### *Annahmen zur Auswirkung der Flüchtlingszuwanderung auf die demografische Entwicklung in Hessen und Deutschland*

Die Landkreisprognose basiert auf den Bevölkerungszahlen zum 31.12.2014 auf Basis des Zensus. Für 2015 wurde für Hessen eine Nettozuwanderung aus dem Ausland von 96.000 Personen unterstellt, die bis 2019 auf rd. 28.000 zurückgeht. Danach wird von einem verstärkten Rückzug von Flüchtlingen in

<sup>52</sup> Vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 139 ff.

<sup>53</sup> Die Hessen Agentur GmbH führt derzeit eine neue Modellrechnung zur künftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gießen durch. Ende August 2016 wurde uns ein vorläufiger, unveröffentlichter Zwischenstand zur Verfügung gestellt. Demnach wird Gießen im Jahr 2030 etwa 88.500 Einwohner haben.

ihre Herkunftsländer und von einer Beruhigung des Wanderungsgeschehens ausgegangen. Insgesamt wird für den Zeitraum 2015 bis 2022 eine Nettozuwanderung aus dem Ausland in Höhe von rd. 80.000 Personen vorausgeschätzt, die ausschließlich auf das Migrationsverhalten von Flüchtlingen und Asylbewerbern zurückzuführen ist. Neuere Modellrechnungen auf Bundesebene gehen von der Annahme aus, dass die Flüchtlingsbewegung einen noch stärkeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben kann als vom Hessischen Landesamt angenommen.<sup>54</sup>

Zwei aktuelle Szenarien des BBSR (Frühsommer 2016) zur Auswirkung der Flüchtlingszahlen auf die demografische Entwicklung Deutschlands gehen von einem noch über das Jahr 2022 hinausreichenden und stärkeren Einfluss aus.<sup>55</sup> Wie stark sich die Flüchtlingszuwanderung auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken kann, zeigt sich anhand der Szenarien auch daran, dass sich der bislang bis 2025 prognostizierte, leichte jährliche Bevölkerungsverlust für Deutschland (-0,1 %) nunmehr in eine leichte jährliche Bevölkerungszunahme (0,2% bis 0,3%) umkehrt. Allerdings ist zu beachten, dass die Flüchtlingszuwanderung den demografischen Wandel nur verzögert.

### *Rolle der Stadt Gießen in der demografischen Entwicklung des Kreises*

Die für Hessen prognostizierte künftige demografische Entwicklung unterscheidet sich regional erheblich. Während für Südhessen und auf Landesebene noch bis 2028 mit einem Bevölkerungsanstieg gerechnet werden kann, wird die Einwohnerzahl in Mittel- und Nordhessen voraussichtlich um 2% bis 3% schrumpfen. Die künftige Entwicklung im Landkreis Gießen könnte sich davon positiv abheben: Der Landkreis Gießen, der von der demografischen Entwicklung in der Kreisstadt profitiert, wird nach Hochrechnungen des hessischen Landesamtes seinen derzeitigen Bevölkerungsstand halten können (+ rd. 300 Personen im Zeitraum 2014-2030). Im Jahr 2030 werden den Modellrechnungen des Landesamtes zufolge rd. 260.100 Personen mit Hauptwohnsitz im Kreisgebiet leben.

Die Bevölkerungsdynamik im Kreis wird nicht ausschließlich, doch wesentlich von der Entwicklung in der Kreisstadt geprägt. In Gießen wohnt ein knappes Drittel aller Einwohner des Kreises. Zudem mildert die Universitätsstadt den demografischen Wandel mit einhergehender Alterung und Schrumpfung, der sich in weiten Teilen des Kreisgebietes vollzieht, ab, denn die Stadt wächst. Sie wächst schneller als der Kreis: Ihr Bevölkerungsanteil ist von 28,3% im Jahr 2007 auf 31,0% in 2014 Jahr im Jahr kontinuierlich gestiegen. Allerdings spielt in dem Zeitraum auch der enorme Zuwachs an Studierenden in Gießen eine bedeutsame Rolle. Will man nun den künftigen Bevölkerungsanteil Gießens am gesamten Landkreis ermitteln, muss die langjährige Dynamik berücksichtigt und „in die Zukunft verlängert“ werden. Für einen auch künftig steigenden Anteil Gießens sprechen der beständige Trend und das Wanderungsverhalten von zugewanderten Migranten, das sich vor allem auf Westdeutschland und dort auf die Arbeitsmärkte in Großstädte und Ballungsräume ausrichtet.

<sup>54</sup> Diese Schlussfolgerung resultiert aus der vereinfachten Berechnung, dass Hessen lt. Königsteiner Schlüssel 7,36% der in Deutschland aufgenommenen Flüchtlinge zugewiesen bekommt und daher auch denselben Anteil am Bevölkerungszuwachs Deutschlands infolge der Flüchtlingsbewegung haben wird.

<sup>55</sup> In einer oberen Variante steigt die Einwohnerzahl Deutschlands durch die Flüchtlingszahlen im Zeitraum 2015 bis 2025 um knapp 3,9 Mio. Einwohner, in einer unteren Variante um 2,4 Mio.

*Herunterbrechen der Kreisprognose auf die Stadt Gießen*

Für die Übertragung der Kreisprognose auf die Stadt Gießen wurde der bisherige Trend des zunehmenden Anteils an der Kreisentwicklung bis zum Jahr 2030 verlängert. Da der Anteilswert ein sensibler Wert in der Bevölkerungsvorausschätzung ist, wurde eine vorsichtige künftige Steigerung in zwei Varianten zu Grunde gelegt, für die das geometrische Mittel ermittelt wurde:

1. Eine erste Variante mit einer minimalen Fortschreibung des wachsenden Anteilswertes um 0,1% jährlich auf insgesamt 32,6% im Jahr 2030.
2. Eine zweite Variante mit einem um jährlich 0,2% wachsenden Anteilswert, der im Jahr 2030 34,2% der Kreisbevölkerung umfasst.

Im Ergebnis formulieren das statistische Landesamt, die Hessen Agentur und die Bertelsmann Stiftung einen breiten Korridor in der künftigen Bevölkerungsentwicklung<sup>56</sup>. Gemessen an der aktuellen Bevölkerungszahl der Universitätsstadt Gießen in Höhe von 82.045 Einwohnern umfasst der Korridor...

- eine obere Prognosevariante zur Kreisprognose des statistischen Landesamtes (Basisjahr 31.12.2014) mit einem Bevölkerungsanstieg auf rd. 89.040 Personen in 2030 (+ 9% bzw. 7.000 Personen gegenüber 2015),
- eine untere Prognosevariante zur Kreisprognose des statistischen Landesamtes (Basisjahr 31.12.2014) mit einer Zunahme auf rd. 84.890 Personen in 2030 (+3% bzw. 2.840 Personen),
- die Vorausschätzung der Hessen Agentur GmbH (Basisjahr 31.12.2013) mit prognostizierten 81.310 Personen in 2030 bzw. einem Bevölkerungsrückgang von 730 Personen ggü. 2015,
- die Prognose der Bertelsmann Stiftung (Basisjahr 31.12.2012) mit einem prognostizierten Bevölkerungsstand von 80.360 Personen, was bei einem Rückgang gegenüber 2015 um 1.700 Personen entspricht.

Der aufgeworfene Korridor künftiger Bevölkerungsveränderungen schwankt somit zwischen einem Bevölkerungsverlust in Höhe von 1.700 Personen und einem um 7.000 Personen wachsenden Einwohnerstand. Die hohe Bandbreite der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen resultiert aus einer unterschiedlichen Aktualität der Prognosen und der damit verbundenen Berücksichtigung der Außenwanderungen.

Aufgrund einer nur sehr eingeschränkten Aktualität der Bevölkerungsvorausschätzungen der Hessen Agentur GmbH und der Bertelsmann Stiftung (die Einwohnerzahl übertrifft bereits heute die für 2030 prognostizierte Zahl der Einwohner) wird für alle weiteren Vorausberechnungen die auf die Stadt Gießen übertragene Kreisprognose zu Grunde gelegt, wobei im Sinne einer kon-

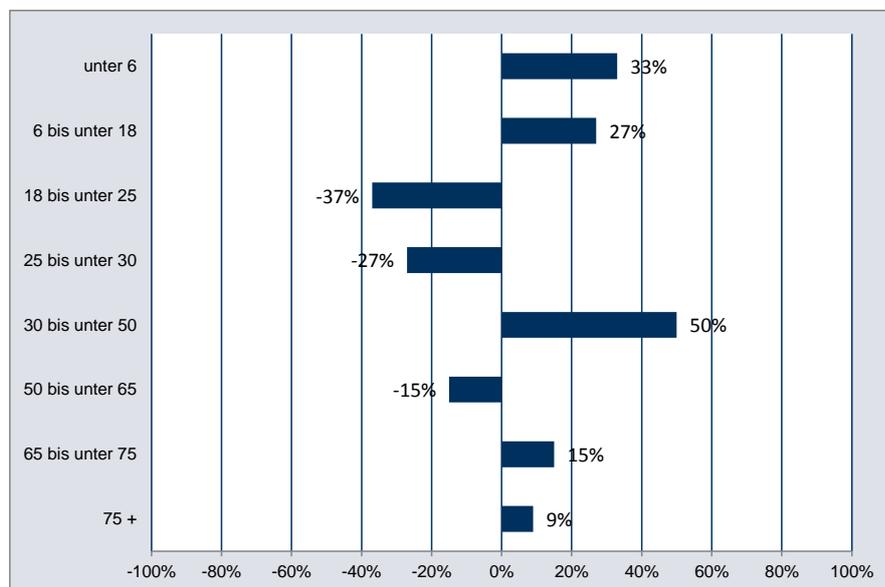
<sup>56</sup> Die Einwohnerzahl im Basisjahr wurde um die Zahl der städtischen Einwohnermeldestatistik modifiziert. Fortfolgend ist auch die Bevölkerungszahl im Prognosejahr höher als in den ursprünglichen Prognosedaten.

servativen, vorsichtigen Herangehensweise der unteren Prognosevariante der Vorzug gegeben wird.

### Veränderung der Altersstruktur

Die folgenden Aussagen beruhen auf vorläufigen, unveröffentlichten Auskünften der Hessen Agentur GmbH zur künftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gießen. Demnach (vgl. Abb. 15) wird die Gruppe der 18- bis 25-Jährigen Starterhaushalte (Studierende, Berufsanfänger) anteilig um 37 Prozent zurückgehen. Der Anteil der 25- bis 30-Jährigen ist ebenfalls rückläufig und sinkt anteilig um 27 Prozent. Die Gruppe der unter 18- sowie unter 6-Jährigen nimmt anteilig zu, was bedeutet, dass der Anteil an Familien in Gießen wachsen wird und dementsprechend familiengerechte Wohnangebote erforderlich sind. Die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen wächst anteilig am stärksten (+50%). Diese Gruppe umfasst einerseits die Elterngeneration der Familien, aber auch etablierte Single- und Paarhaushalte mittleren Alters. Die Zunahme der Seniorenhaushalte verdeutlicht den Bedarf nach altengerechtem Wohnraum.

Abbildung 15: Veränderung der Altersstruktur 2014 bis 2030 in der Stadt Gießen



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Hessen-Agentur GmbH 2016, VORLÄUFIGE ERGEBNISSE, eigene Darstellung

### 4.3. Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zahl der Privathaushalte vorzuschätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. In Hessen hat sie sich von 2,3 Personen im Jahr 1990 auf 2,1 Personen in 2014 kontinuierlich verkleinert. Dieser Trend ist durch demografische Trends, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Er hat daher eine regional unterschiedliche Dynamik.

Eine amtliche Fortschreibung der Haushaltsentwicklung existiert in den meisten hessischen Gemeinden, so auch in Gießen, nicht.<sup>57</sup> Allerdings veröffentlicht das statistische Landesamt regelmäßig Ergebnisse des Mikrozensus, die auf Gemeinden unterschiedlicher Einwohnerzahl heruntergebrochen werden. Demnach beträgt die Haushaltsgröße in der Gemeindeklasse 50.000 bis unter 100.000 Einwohner (gemessen wird die Hauptwohnsitzbevölkerung) 1,88 Personen pro Haushalt im Jahr 2013, nachdem für das Jahr 2010 mit 1,87 ein ähnlicher Wert ausgewiesen wurde. Allerdings gehören zu der Klasse neben Marburg auch Rüsselsheim, Hanau oder Bad Homburg vor der Höhe. Sie sind keine ausgeprägten Universitätsstädte, die in den vergangenen Jahren einen starken Zuwachs von Studierenden in Form von jungen Singlehaushalten erfahren haben. Wir gehen daher davon aus, dass aufgrund der überproportionalen Zuzüge junger Singlehaushalte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Gießen in den letzten Jahren verringert hat. Für 2015 wurde daher eine Haushaltsgröße von 1,87 Personen angenommen.

Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von:

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Für die Stadt Gießen liegen selbst keine fortschreibungsfähigen Zeitreihen zur Entwicklung der Haushaltsgröße vor. Deshalb wurde sich auf Grundlage der Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (die im Rahmen der bundesweiten Raumordnungsprognose 2025/2050 erstellt wurde) an die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Mittelhessen angelehnt, wobei Besonderheiten der Stadt Gießen (Universitätsstadt) berücksichtigt wurden. Denn die Haushaltsgröße in Gießen ist vergleichsweise gering und bewegt sich auf dem Niveau, das Großstädte wie Bochum, Essen oder Aachen in Nordrhein-Westfalen erreichen. Es ist daher anzunehmen, dass sich die Dynamik in der Haushaltsverkleinerung, die für die Region Mittelhessen prognostiziert wird, sich in Gießen nur in einem verlangsamten Ausmaß niederschlagen wird. Auch aufgrund der Unsicherheit zum Einfluss der Flüchtlingszuwanderung wurden für den künftigen Prozess der Haushaltsverkleinerung zwei Varianten gerechnet: Nach Variante 1 ergibt sich für Gießen im Jahr 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,83 Personen, die sich bis zum Jahr 2030 auf 1,78 Personen pro Haushalt reduzieren wird. Nach Variante

<sup>57</sup> Vgl. Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) 2005: Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen.

2 beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2020 1,85 Personen pro Haushalt und für das Jahr 2030 ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,81 Personen pro Haushalt.

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen; Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Gießen gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben; Personen, die in Gießen mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in Gießen nach, so dass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. Diese Gruppe umfasst rd. zwei Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.
- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Um diese Quoten valider zu gestalten, sind die Angaben für Kommunen mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern kumuliert worden. Damit ergibt sich eine Quote rd. 2 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. In Universitätsstädten kann von einem erhöhten Anteil ausgegangen werden, so dass der Anteil auf 2,5 Prozent erhöht wurde. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen:** Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese nicht in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose miteinbezogen.

Die so ermittelten Haushalte stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird sich ihre Zahl je nach Variante voraussichtlich um rd. 2.700 bis 3.500 Haushalte erhöhen.

**Tabelle 13: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030**

	2015	2020	2025	2030
HH-Größe Variante 1	1,87	1,83	1,80	1,78
Haushalte mit Wohnungsbedarf	43.878	46.121	46.921	47.339
HH-Größe Variante 2	1,87	1,85	1,83	1,81
Haushalte mit Wohnungsbedarf	43.878	45.622	46.151	46.553

Quelle: InWIS 2016, eigene Berechnung und Darstellung

Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Laut Zensus befinden sich 53 Freizeitwohnungen in Gießen.
- Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die vor 1918 errichtet wurden. Für den Ersatzbedarf werden Quoten von 0,15 Prozent pro Jahr im Mehrfamilienhaussegment und 0,1 Prozent im Ein-/Zweifamilienhaussegment angesetzt. Die Quoten basieren auf Annahmen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), modifiziert durch die Besonderheiten in der Wohnungsbestandsstruktur Gießens. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in Gießen ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,12 Prozent pro Jahr.

### Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des

- Nachholbedarfs im Jahr 2015,
- dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung
- sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge.

Dabei wurde eine **Fluktuationsreserve** von 2,5 Prozent angenommen. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also

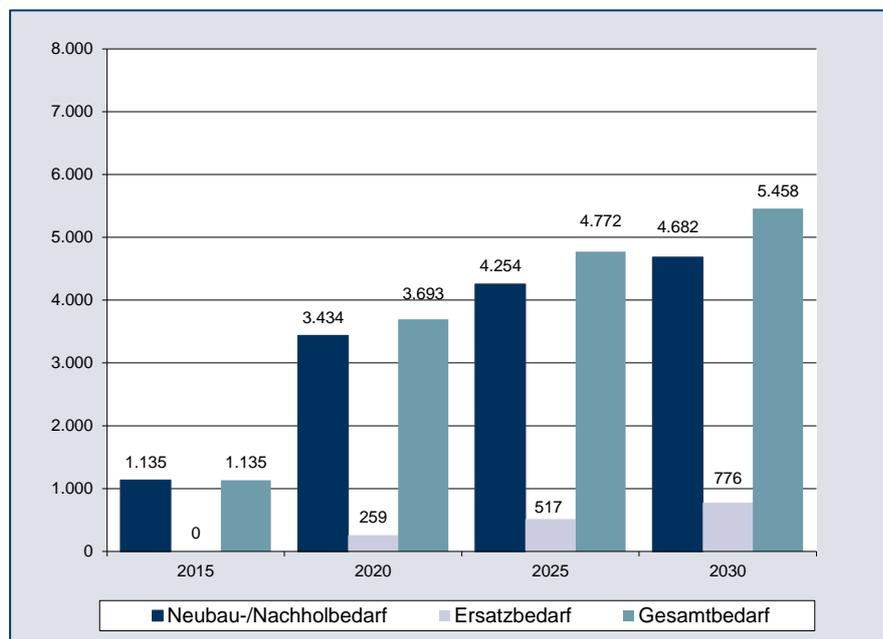
die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Für 2015 wurde ein **Nachholbedarf** von 1.135 Wohnungen, wie folgt, ermittelt. Im Sinne eines normativen Ansatzes (jedem Haushalt sollte eine Wohnung zur Verfügung stehen) wurde dem aktuellen Wohnungsbestand die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf (umfasst Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz; bereinigt um Bewohner ohne Wohnraumbedarf) gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass aktuell weniger Wohnungen als Haushalte mit Wohnungsbedarf in der Stadt Gießen existieren. Die Differenz von Wohnungen und Haushalten mit Wohnungsbedarf (1.135) bildet den aktuellen Nachholbedarf. Dieser Wert entspricht in etwa zweieinhalb Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

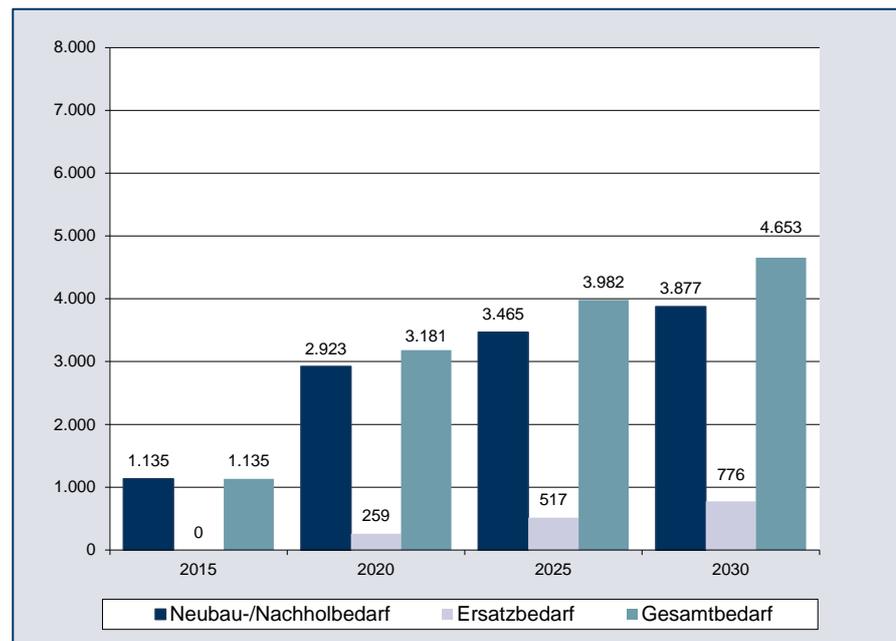
Der **Neubaubedarf**, der aus dem Nachholbedarf und der positiven Haushaltsentwicklung resultiert, entwickelt sich im Zeitverlauf positiv und erreicht im Jahr 2030 je nach Variante eine Höhe von 3.877 bis 4.682 Wohnungen.

Zu dem Neubedarf muss in einem zweiten Schritt der **Ersatzbedarf** hinzuge-rechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2030 auf 776 Wohnungen an. Im Gesamtergebnis ergibt sich bis zum Jahr 2030 aus dem Zusammenspiel der benannten Einflussgrößen einen quantitativen **Gesamtbedarf** in Höhe von 4.653 bis 5.458 Wohneinheiten. Es zeigt sich, dass aus der aktuell angespannten Marktlage ein kurzfristig hoher Bedarf an Neubautätigkeiten resultiert (bis 2020 3.181 bis 3.693 WE). Ab 2021 nimmt der Bedarf dann deutlich ab.

**Abbildung 16: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 (Variante 1)**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: eigene Berechnung und Darstellung

**Abbildung 17: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 (Variante 2)**


Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: eigene Berechnung und Darstellung

Aufgrund der positiven Haushaltsentwicklung ist auch künftig eine entsprechende Bautätigkeit erforderlich. Dabei muss die künftige Neubautätigkeit sich noch stärker als zuvor auf Zielgruppen und spezifische Nachfragewünsche ausrichten, um passgenaue Angebote zu schaffen.

### Nachfrageorientierte Teilmarktprognose

Für die Bestimmung des Nachfragepotenzials im Eigentumssektor (Ein- und Zweifamilienhäuser) wird eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslageansatz durchgeführt. Zur Abgrenzung dienen sozio-demografische Merkmale (wie Altersstruktur, Kaufkraft und Haushaltsstruktur). Die Nachfragepotenziale im Geschosswohnungsbau ergeben sich durch die Differenz zu dem Gesamtbedarf an Wohnraum. Im Ergebnis lassen sich die Neubaubedarfe auf unterschiedliche Segmente verteilen:

- Im Segment der Mehrfamilienhäuser ist ein Neubau von 3.383 bis 3.971 Wohneinheiten (je nach Variante) bis 2030 als nachfragegerecht einzustufen. Dies entspricht in etwa 70 Prozent des Gesamtbedarfs.
- Der Neubau von Eigenheimen sollte in einem Umfang von 1.270 bis 1.487 Wohneinheiten (je nach Variante) bis 2030 anvisiert werden, um ausreichend Angebote am Markt zu schaffen.
- Insbesondere die aktuellen Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt führen dazu, dass bis 2020 ein großer Teil des Gesamtbedarfes in Form von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden sollte. Der Bedarf nach individuellem Wohnungsbau steigt dann im Zeitverlauf anteilig an.

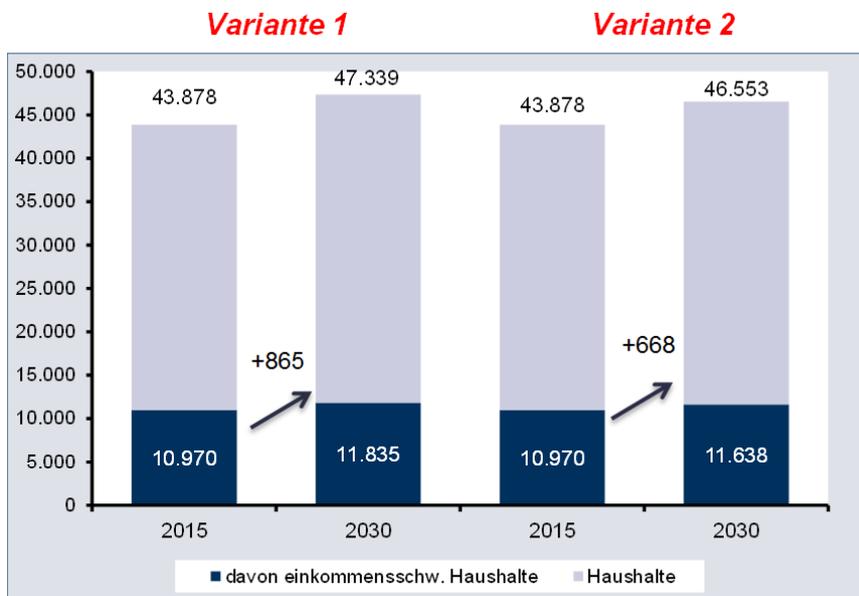
**Abbildung 18: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 nach Segmenten in den zwei Varianten der Wohnungsbedarfsprognose**

Zeitraum	Wohnungen gesamt		in Mehrfamilienhäusern		in Ein- und Zweifamilienhäusern	
	Var. 1	Var. 2	Var. 1	Var. 2	Var. 1	Var. 2
2015 - 2020	3.693 WE	3.181 WE	2.770 WE	2.386 WE	923 WE	795 WE
2021 - 2025	1.079 WE	801 WE	755 WE	561 WE	324 WE	240 WE
2026 - 2030	686 WE	671 WE	446 WE	436 WE	240 WE	235 WE
2015 - 2030	5.458 WE	4.653 WE	3.971 WE	3.383 WE	1.487 WE	1.270 WE

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: eigene Berechnung und Darstellung

Im Segment der geförderten Mietwohnungen sind aus gutachterlicher Sicht 1.000 bis 1.500 Wohnungen (70 bis 100 WE jährlich) bis 2030 marktgerecht. Diese Größe lässt sich einerseits aus den aktuellen Engpässen und andererseits aus der künftigen Entwicklung der einkommensschwachen Haushalte (Definition siehe Kap. 3.5.1) ableiten. Die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte wird von 2015 bis 2030 (je nach Variante der Haushaltsprognose, vgl. Tab. 13) zwischen 668 und 865 Haushalte ansteigen, wenn man der Annahme folgt, dass der Anteil von 25 % einkommensschwachen Haushalten konstant bleibt (vgl. Abb. 19).<sup>58</sup>

**Abbildung 19: Entwicklung der (einkommensschwachen) Haushalte in der Stadt Gießen bei einem konstanten Anteil von 25 % einkommensschwachen Haushalten (in den zwei Varianten der Haushaltsprognose)**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: eigene Berechnungen, eigene Darstellung

<sup>58</sup> Der Anteil einkommensschwacher Haushalte wurde im Rahmen der Erstellung des Datenreaders ermittelt, vgl. GOE 2015: Datenreader, S. 77 ff.

Es ist aber davon auszugehen, dass sich der Anteil aufgrund zunehmender Altersarmut und Fluchtmigration tendenziell erhöhen wird. Zudem gibt es laut der Analysen im Datenreader sowie nach Einschätzung der befragten Wohnungsmarktakteure bereits heute eine Diskrepanz zwischen Bedarf und Angebot gebundener Wohnungen. Dementsprechend halten wir 1.000 bis 1.500 neue geförderte Wohnungen für marktgerecht und umsetzbar. Die Zuwanderung ist aktuell ein großer Unsicherheitsfaktor jeglicher Prognosen. Der Bedarf ist im Zuge des Monitorings immer wieder zu hinterfragen und ggfs. anzupassen.

## 5. Bilanzierung: Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächenangebot

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken.

In dem folgenden Arbeitsschritt wird ermittelt, ob das im Stadtgebiet vorhandene Wohnbauflächenpotenzial ausreichen wird, um den Bedarf an Wohnraum bis zum Jahr 2030 zu decken. Grundlage hierfür bilden die im vorangegangenen Kapitel ermittelten Bedarfe im individuellen und im Geschosswohnungsbau. Bis zum Jahr 2030 wird gemäß der Wohnungsbedarfsprognose ein Neubaubedarf in Höhe von 1.270 bis 1.487 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.383 bis 3.971 Geschosswohnungen (Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen) zu Grunde gelegt.

### 5.1. Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Gießen

Das künftige Wohnbauflächenpotenzial setzt sich generell aus folgenden Komponenten zusammen:

- Bestehende Flächenpotenziale auf FNP-Flächen, B-Plan-Flächen und Konversionsflächen.
- Zukünftig entstehende Baulückenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude.
- Derzeitige Flächenpotenziale in Baulücken (ein bis zwei Wohnbaugrundstücke).
- Darüber hinaus bestehen (theoretisch) weitere Baurechtspotenziale, die den Ausbau von bestehenden Wohngebäuden betreffen und die Zweitbebauung auf großen Grundstücken (z.B. Hinterlandbebauung), Nachverdichtungen durch Anbauten und Aufstockungen, Nutzungsänderungen oder nachträgliche Erschließungen und Flächenarrondierungen ermöglichen. Diese sind aber nur theoretisch vorhanden. Teilweise ist Zustimmung der Eigentümer und Mieter obligatorisch. Eine differenzierte Betrachtung ist notwendig, aber zugleich auch aufwändig und konnte im Rahmen dieses Gutachtens nicht geleistet werden.

### Zukünftige Baulückenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude

Der Wohnungsbestand vermindert sich beständig durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Dadurch entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Die Höhe der Wohnungsabgänge bzw. der Umfang des Ersatzbedarfes für Abgänge hängt stark von der Altersstruktur und dem Modernisierungszustand der Wohnungen ab. Erfahrungsgemäß ist in Wohnungen der Nachkriegsjahre der höchste Erneuerungsbedarf vorhanden. Es folgen Wohnungen, die im 19. Jahrhundert gebaut wurden. Eine gute Vermietungssituation, die wenig Spielraum für Wohnungsabriss lässt und eine bestandserhaltende Erneuerungsstrategie relevanter Wohnungseigentümer, wie sie in Gießen vorzufinden sind, verlängern den Lebenszyklus von Wohngebäuden und mindern den Ersatzbedarf durch Abriss bestehender Gebäude.

In Kenntnis der Baualtersklassen des Gießener Wohnungsbestandes (rd. 19% Altbau vor 1948, 57% in der Baualtersklasse 1949 bis 1978) und der Modernisierungsaktivitäten der örtlichen Wohnungsunternehmen wurde ein jährlicher Ersatzbedarf in Höhe von jährlich 0,12% bestimmt (vgl. Kap. 4.3.). Das entspricht einem durchschnittlichen Wohnungsabgang von jährlich 52 Wohnungen, im Prognosezeitraum 2015 bis 2030 in der Summe 776 Wohnungen.

Diese 776 Wohnungen ergeben ein rechnerisches Bauflächenpotenzial in Höhe von 12,4 ha.<sup>59</sup> Nicht alle Flächen der Altstandorte werden wieder bebaut bzw. für eine Wohnbebauung genutzt. Bis zum Jahr 2030 werden rund 70 Prozent der Flächen für eine Neubebauung zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 30 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Grundlage für diese Quoten sind mittels statistischer Erhebungen des Landes NRW ermittelte Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen, die auf Gießen übertragen werden, da eine solche Statistik für Hessen nicht verfügbar ist. Demnach wurden im Jahr 2014 rd. 70 Prozent der Abrissflächen erneut für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt.<sup>60</sup> Für die Stadt Gießen bedeutet dies ein Wohnbauflächenpotenzial im Umfang von 8,7 ha. Weiterhin wird angenommen, dass auf den ehemaligen Wohnstandorten zu 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen (7 ha) entstehen werden; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen bzw. 1,7 ha für das Einfamilienhaussegment. Bei einer für Gießen üblichen Bebauungsdichte im individuellen Wohnungsbau in Höhe von rd. 24 Wohneinheiten pro ha resultiert daraus ein Bebauungspotenzial im Umfang von 41 Eigenheimen.<sup>61</sup> Im Geschosswohnungsbau ist eine Bebauungsdichte in Höhe von 46 Wohnungen pro ha üblich, sodass ein Bebauungspotenzial im Umfang von 322 Geschosswohnungen entsteht.

Als zusammengefasstes Ergebnis können somit bis zum Jahr 2030 im Stadtgebiet von Gießen **43 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 322 Wohnungen in**

<sup>59</sup> Zum Vergleich: Die in der konkreten Umsetzung befindlichen größeren Wohnungsprojekte in Gießen haben nach Information des Stadtplanungsamtes einen Umfang von rd. 30 ha und rd. 1.900 realisierbare Wohneinheiten (Stand: 25.01.2016).

<sup>60</sup> Vgl. IT.NRW 2015: Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2014, S. 89

<sup>61</sup> Für die Dimensionierung der Bebauungspotenziale pro Hektar wurden die in konkreter Umsetzung befindlichen größeren Wohnungsprojekte in Gießen ausgewertet. Demnach werden 195 WE im individuellen Wohnungsbau auf rd. 8 ha, und 882 Geschosswohnungen auf rd. 19 ha errichtet. Dies ergibt im Durchschnitt eine Bebauung von 24 WE im individuellen Wohnungsbau und 46 WE im Geschosswohnungsbau pro Hektar.

**Mehrfamilienhäusern** (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen) auf zukünftigen Abrissgrundstücken entstehen.

### **Derzeitige Flächenpotenziale in Baulücken**

Ein weiterer Teil der Baufertigstellungen rekrutiert sich aus der Bebauung in Baulücken.

- in einer Größe von ein bis zwei Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe,
- die an einer bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen,
- die möglicherweise zunächst von der bisherigen Nutzung freizustellen sind (Gartenlaube, Werbetafel oder sonstige Nutzungen)
- für die Erschließungseinrichtungen ausreichend vorhanden sind oder ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden können,
- die kurz-, mittel- oder erst langfristig mobilisiert werden können.

Die folgende Tabelle zeigt eine Auswertung des Baulückenkatasters der Stadt Gießen<sup>62</sup>. Erfasst werden in dem Kataster sowohl Flächen, die nach § 34 BauGB (Vorhaben, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile bebaut werden können), als auch in vorhandenen B-Plan-Gebieten nach § 30 BauGB in Wohn- und Mischgebieten bebaut werden können. Für eine Wohnbebauung bis zum Jahr 2030 stehen nach dieser Aufstellung theoretisch verfügbare Flächenpotenziale für 1.195 Wohneinheiten in Baulücken zur Verfügung. Als theoretisch werden sie deshalb bezeichnet, weil noch keine Mobilisierungshemmnisse berücksichtigt wurden. Nicht selten bestehen aber derartige Hemmnisse, deren Ursachen darauf zurückzuführen sind, dass

- entweder die Umsetzung technisch-baulich schwierig oder
- die Entwässerung problematisch oder die Fläche altlastenverdächtig ist oder
- sich der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft nicht zu einer Neunutzung durchringen können.

InWIS verfügt aus mehreren Städten über empirisch gewonnene Werte zum Umfang der mobilisierbaren Baulücken im Innenbereich innerhalb eines Zehn-Jahres-Zeitraumes, die sich auf rd. zwei Drittel aller Baulückenreserven belaufen. Dieser Erfahrungswert wird im Sinne einer vorsichtigen Abschätzung künftiger Baulückenpotenziale in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf die Stadt Gießen übertragen. Demnach könnte es gelingen, bis 2030 auf Baulückenflächen fast 800 Wohneinheiten zu realisieren. 340 Wohnungen entfielen auf den individuellen Wohnungsbau, während für den Geschosswohnungsbau Flächenpotenziale für 456 Wohneinheiten mobilisiert werden könnten.

<sup>62</sup> Baulückenkataster mit Stand Juni 2016

**Tabelle 14: Baulandpotenziale in Baulücken im Gießener Stadtgebiet**

	Fläche in ha	Summe WE in Baulücken	Anzahl WE für MFH	Anzahl WE für EZFH
<b>100%iger Mobilisierungsgrad</b>	36,4	1.195	685	510
<b>66%iger Mobilisierungsgrad</b>	24,2	796	456	340

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Gießen, Baulückenkataster mit Stand August 2016

Das Gießener Baulückenkataster wird jährlich ausgewertet. Die meisten Baulücken befinden sich in den Gemarkungen Gießen und Wieseck, die geringsten Reserven in Allendorf und Rödgen. Aktuell sind noch rd. 500 Flurstücke frei. Die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme beträgt nach Informationen des Stadtplanungsamtes über 60 Grundstücke.<sup>63</sup>

Zusätzlich zu den Flächenpotenzialen in Baulückenschließungen, stehen in der Stadt Gießen weitere Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

### Weitere Nachverdichtungspotenziale

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Gießen bestehen (theoretisch) weitere Baurechtspotenziale durch den Ausbau von bestehenden Wohngebäuden, die Zweitbebauung auf großen Grundstücken, Nachverdichtungen durch Anbau und Aufstockungen. Auch durch nachträgliche Erschließungen und Flächenarrondierungen sowie Nutzungsänderungen bestehen zumindest theoretisch weitere Flächenpotenziale. Oft gibt es Schwierigkeiten bei der Mobilisierung der Flächen, da die Zustimmungen der Eigentümer und Mieter obligatorisch ist.

Für den An- und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes eignen sich vor allem Eigenheim- oder Mehrfamilienhaussiedlungen aus den 1930er bis 1960er Jahren, da diese sehr große Grundstücke bzw. Freiflächen aufweisen. Diese großen Grundstücke eignen sich oft auch für eine Hinterlandbebauung bzw. eine Bebauung „in zweiter Reihe“. Die Möglichkeiten zum An- und Umbau sowie dem rückwärtigem Neubau bieten, sofern die derzeitigen Nutzer damit einverstanden sind, Perspektiven für eine künftige Entwicklung der Siedlungen. Die Neubauten leisten u.U. einen Beitrag zur Verjüngung der Siedlung, es können aber auch altersgerechte Wohnformen entstehen, um älteren Siedlungsbewohnern einen Verbleib zu ermöglichen. Die Wohneinheiten, die in der Nachverdichtung entstehen, passen sich an die vorhandene Bebauung an. Voraussetzung ist in Eigenheimgebieten eine freiwillige Baulandumlegung, der alle betroffenen Eigentümer zustimmen. Auch in Siedlungsbeständen des Geschosswohnungsbaus wird in der Praxis in der Regel eine Zustimmung der Mieterschaft eingeholt, um die Mieterzufriedenheit nicht zu gefährden.

### Größere Wohnungsprojekte in der konkreten Umsetzung oder in der Planung

Zu berücksichtigen sind auch die Wohnbauflächenpotenziale, für die bereits Planungssicherheit besteht. In den folgenden Tabellen sind diese Potenzialflächen, sofern sie eine Projektentwicklung von mindestens 12 Wohneinheiten ermöglichen, aufsummiert.

<sup>63</sup> Vgl. hierzu Stadt Gießen 2015: Kurzinformationen zu aktuellen Wohngebietsentwicklungen. Unveröff. Papier.

**Tabelle 15: Größere Wohnungsprojekte in der konkreten Umsetzung**

Baugebiet	Größe (ha)	WE insgesamt	WE in MFH inkl. Apartments	WE in EZFH
Albert-Schweitzer-Straße	0,9	16	16	0
Am Ehrsamer Weg (Allendorf)	5,6	106	0	106
Am Güterbahnhof	1,0	202	202	0
Anneröder Weg	0,2	89	89	0
Bereich Poppe	2,3	80	80	0
Bergkaserne	6,3	360	316	44
Boardinghouse Rathenaustraße	0,3	101	101	0
Brandweg (Kleinlinden)	0,1	17	17	0
Carlo-Mierendorff-Straße/ Wilhelm-Leuschner-Straße	2,4	89	0	89
Ehem. Amerik. Zahnklinik (Funkturn) Grünberger Straße	0,4	57	57	0
Fasanenweg	0,2	14	14	0
Fuldastraße	0,2	24	24	0
Gabelsberger Straße	0,2	21	16	5
Kaiserberg (Wieseck)	0,6	15	4	11
Krofdorfer Straße	0,4	54	54	0
Kuhstallgelände (Grünberger Straße)	1,0	31	16	15
Lahntower	0,2	13	13	0
Monroepark Rödgener Straße	1,7	66	66	0
Nordhäuser Weg	0,3	21	21	0
Philosophenstraße (Wieseck)	0,3	26	26	0
RKH-Gelände	1,8	150	150	0
Rodheimer Straße	0,2	34	34	0
Schanzenstraße	0,2	51	51	0
Schlachthofgelände	2,6	140	140	0
Steinkaute/Sandfeld	0,4	37	37	0
Wetzlarer Straße (Kleinlinden)	0,3	30	18	12
Wohnheim Leihgesterner Weg	0,2	55	55	0
<b>Summe</b>	<b>30,3</b>	<b>1.899</b>	<b>1.617</b>	<b>282</b>

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Gießen, Stand August 2016

In konkreter Umsetzung befinden sich rd. 1.900 Wohneinheiten auf rund 30 ha in insgesamt 27 Wohnungsbauprojekten. Auf den Flächenpotenzialen können 1.617 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (inkl. Apartments) und 282 Wohneinheiten im individuellen Wohnungsbau erstellt werden.

Darüber hinaus befinden sich größere Wohnungsprojekte in der Planung. Es sind Bauvorhaben auf Wohn- und Mischbauflächen, für die Planungssicherheit besteht. Dabei handelt es sich um 11 Flächen mit insgesamt 26,2 ha. Bei den

realisierbaren Wohneinheiten handelt es sich um geschätzte Werte, da die Testplanung mitunter noch nicht abgeschlossen ist. Daher werden für einige Baugebiete Minimum- und Maximumwerte einer möglichen Bebauung dargestellt. Im Ergebnis können auf den Flächen 1.073 bis 1.193 Wohneinheiten erstellt werden. Sie teilen sich fast hälftig auf die beiden Marktsegmente auf: 763 bis 813 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 310 bis 380 Wohnungen im individuellen Wohnungsbau.

**Tabelle 16: Größere Wohnungsprojekte in der Planung**

Baugebiet	Größe (ha)	WE insgesamt	WE in MFH inkl. Apartments	WE in EZFH
Am alten Flughafen	5,5	330-400	200	130 - 200
Am Güterbahnhof	1,3	200	200	0
Birkenstrauch (Kleintinden)	2,2	16	16	0
Burgwiesenweg (Rödgen)	1,0	12	12	0
Erweiterung Weststadt	ca. 4,0	150	100	50
Friedhofsallee	0,5	907 - 1027	907 - 1027	0
Henriette-Fürth-Straße	0,1	20	20	0
Hochelheimer Weg (Lützellinden)	1,6	30	0	30
In der Roos (Rödgen)	1,8	30	30	0
Motorpoolgelände Grünberger Straße	7,4	200-250	100 - 150	100
Schützenstraße-Nordost	0,8	25	25	0
<b>Summe</b>	<b>26,2</b>	<b>1.073 - 1.193</b>	<b>763-813</b>	<b>310-380</b>

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Gießen, Stand August 2016

Zusätzlich bestehen noch Wohnbaupotenziale mit mittelfristiger Umsetzungsperspektive, für die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Planungssicherheit besteht. Bei zwei Flächen ist beispielsweise der Eigentümer derzeit nicht bereit zu verkaufen, so dass keine klare Verwertungsperspektive bestehen kann. Sie sollen an dieser Stelle dennoch benannt werden, da es sich grundsätzlich um Reserveflächen handelt.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass nicht nur bei den Wohnbaupotenzialen mit mittelfristiger Umsetzungsperspektive, sondern auch bei anderen Arten von Potenzialflächen – der Baulückenbebauung und der Nachverdichtung in zweiter Reihe – im Einzelfall grundlegende Entwicklungshemmnisse auftreten können, die eine Umsetzung des Bebauungspotenzials verhindern würden.

Insgesamt bieten die Flächen mit mittelfristiger Umsetzungsperspektive, aber ohne Planungssicherheit, derzeit Bebauungspotenziale im Umfang für geschätzte 400 Geschosswohnungen. Aufgrund der unsicheren Perspektive dieser Flächen werden sie bei weiteren Bauflächenpotenzialbetrachtungen zunächst außen vor gelassen.

Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass in der Stadt Gießen Flächen für insgesamt rd. 1.140 bis 1.210 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau (EFH) und 3.390 bis 3.440 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau (MFH inkl. Apartments) bestehen.

**Tabelle 17: Zusammenstellung vorhandene Flächen für die Wohnbebauung in Gießen**

Flächenpotenzial	Anzahl WE insgesamt	Anzahl WE für MFH	Anzahl WE für EZFH
Abrissflächen (künftige Baulücken)	365	322	43
Derzeitige Baulücken (66% Mobilisierung)	796	456	340
Wohnbaupotenziale mit Planungssicherheit (größere Wohnungsprojekte in der konkreten Umsetzung bzw. in der Planung)	2.972 – 3.092	2.380 – 2.430	592 – 662
<b>Summe</b>	<b>4.133 – 4.253</b>	<b>3.158 – 3.208</b>	<b>975 – 1.045</b>

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Gießen, Stand August 2016

## 5.2. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage

### Quantitative Bilanzierung

Im Folgenden werden die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale den bis 2030 zu erwartenden Wohnungsbedarfen gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage ergibt sich für Gießen folgende Situation:

**Tabelle 18: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage**

Flächenpotenzial	WE insg.	Anzahl WE MFH	Anzahl WE EZFH
Wohnungsbedarf je nach Variante	4.653 – 5.458	3.383 – 3.971	1.270 – 1.487
Summe verfügbarer WE, darunter ...	4.133 – 4.253	3.158 – 3.208	975 – 1.045
Abrissflächen (künftige Baulücken)	365	322	43
Derzeitige Baulücken	796	456	340
Wohnbaupotenziale mit Planungssicherheit (größere Wohnungsprojekte in der konkreten Umsetzung bzw. in der Planung)	2.972 – 3.092	2.380 – 2.430	592 – 662
+ Flächenüberhang/- Bedarfsunterdeckung	- 400 bis -1.325	-175 bis -813	-225 bis -512

Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Stadt Gießen, eigene Berechnungen

Bei der Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau – künftige und derzeitige Baulücken sowie Flächen mit Planungssicherheit – und sich entwickelnden Wohnraumbedarfen wird ersichtlich, dass im Gesamtergebnis ein Flächendefizit entstehen wird. Es kann 400 bis zu 1.300 Wohnungen umfassen, je nachdem, wie stark künftige Wohnungsbedarfe sein werden.

Nach gegenwärtigem Stand ist auch damit zu rechnen, dass in beiden Wohnungsteilmärkten eine Unterdeckung entstehen wird. Sie könnte im Mehrfamilienhausbau 175 bis 813 Wohnungen erreichen, im Ein- und Zweifamilienhausbau zwischen 225 bis 512 Wohneinheiten. In Relation zu den Bedarfen ist die Bedarfsunterdeckung im individuellen Wohnungsbau größer als im Mehrfamilienhaussegment.

Eine unsichere, aber nicht zu vernachlässigende Flächenkomponente sind die bereits erwähnten Flächen mit mittelfristiger Umsetzungsperspektive, aber ohne Planungssicherheit. Würden die zu diesen Flächen derzeit geschätzten Bebauungspotenziale in Höhe von 400 Geschosswohnungen tatsächlich realisiert werden können, so könnte sich beim Gesamtbedarf und im Mehrfamilienhaussegment im günstigsten Fall ein ausgeglichenes Verhältnis bzw. sogar ein leichter Flächenüberhang entwickeln. Auf den individuellen Wohnungsbau

dürften sie keinen Einfluss haben, da sie sich für diesen Teilmarkt nicht eignen.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Wohnungsbau ist die Mobilisierung der vorhandenen Flächenreserven. Bei den Baulücken sind bereits gewisse Abschläge für mangelnde Mobilisierbarkeit eingeflossen. Sollte es nicht gelingen, die vorhandenen Flächenpotenziale möglichst umfassend auszuschöpfen, dürften künftige Flächenengpässe noch stärker ausfallen. Die Stadt Gießen hat darauf nur mittelbare Einflussmöglichkeiten. Denn sie ist in den wenigsten Fällen Eigentümer der Flächen. Zum Stand August 2016 bewegt sich die Zahl der Grundstücke in BPlan-Flächen im kommunalen Besitz im einstelligen Bereich. Nur schätzungsweise rund 15 bis 20 Prozent der Flächenreserven im Flächennutzungsplan werden nach Angaben des Stadtplanungsamtes perspektivisch von der Stadt Gießen vermarktet werden können. Somit ist sie im Wesentlichen auf die Verkaufs- bzw. Investitionsbereitschaft von privaten Grundstückseigentümern angewiesen, damit auf den Flächenreserven auch Wohnungsneubau entstehen kann.

Die Stadt Gießen folgt in ihren stadtplanerischen Grundsätzen dem städtebaulichen Leitbild der „Innen- vor Außenentwicklung“. Somit hat die Nutzung von Flächenreserven innerhalb bebauter Ortsteile Vorrang vor der Ausweisung von Flächen in noch unbebauten Gebieten. Angesichts der nachweislichen Flächenbedarfe in Gießen gilt: Je mehr Innenentwicklung betrieben werden kann, desto weniger kommen Bebauungsalternativen im Außenbereich in Betracht. Die Mobilisierung von Flächenpotenzialen in Baulücken und die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen kommt in diesem Zusammenhang eine hohe Bedeutung als Strategie in einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu, die sich entwickelnde Wohnraumbedarfe befriedigen kann und zugleich mit der Ressource Boden flächensparend umgeht.

**Als Zwischenfazit kann damit festgehalten werden, dass der Ausschöpfungsgrad der vorhandenen Wohnbauflächen sowie die Wiedernutzungsquote von Altstandorten eine wichtige Stellgröße für die Stadt Gießen darstellt, um das städtebauliche Leitbild der „Innen- vor Außenentwicklung“ zu verfolgen und Siedlungsflächen in freiraumschonender und umweltverträglicher Form zu entwickeln. Bei einer möglichst hohen Ausschöpfungsquote der vorhandenen Siedlungsflächen und Bebauungspotenziale sowie einer gemäßigten Entwicklung künftiger Wohnraumbedarfe könnte der errechnete Wohnraumbedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser ggf. gedeckt werden. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wird das ausgewiesene Wohnbaupotenzial wohlmöglich nicht ausreichen, um die erwartete Nachfrage bis zum Jahr 2030 zu decken. Hier wird es künftig auch darauf ankommen, älteren Eigentümern, die ihr Eigenheim gegen eine komfortable, barrierefreie Wohnung eintauschen wollen, ein attraktive Wohnalternative zu bieten und den freiwerdenden Bestand nachwachsenden Generationen von Eigenheimerwerbbern anbieten zu können.**

## 6. Handlungsempfehlungen

Die vorliegenden Handlungsempfehlungen sind das Resultat eines eineinhalb jährigen Prozesses, indem innerhalb verschiedener Kommunikations- und Partizipationsformaten eine Fülle von Ziel- und Maßnahmenvorschlägen entwickelt und eingebracht worden sind. Mit Blick auf das Wohnraumversorgungskonzept bestand die Aufgabe, die vorliegenden Vorschläge zu systematisieren, zu bündeln, zu konkretisieren und aus gutachterlicher Sicht auf ihre Relevanz und Umsetzbarkeit zu prüfen sowie um bedarfsgerechte bzw. zielführende Maßnahmenempfehlungen zu ergänzen.

Für die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik für die nächsten Jahre in der Stadt Gießen lassen sich die sechs Handlungsfelder ableiten (vgl. Abb. 21)

**Abbildung 20: Sechs Handlungsfelder für den Wohnungsmarkt**



Quelle: InWIS 2016, eigene Darstellung

Dabei sollte ein besonderes Augenmerk drauf gelegt werden, integrierte Handlungsstrategien zu verfolgen und bei der Betrachtung und Steuerung des Wohnungsmarktgeschehens auch immer andere Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung zu berücksichtigen.

### 6.1. Sicherung einer sozial- und bedarfsorientierten Wohnraumversorgung

Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Gießen soll es sein, allen Zielgruppen einen möglichst uneingeschränkten Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Spezifische Gruppen haben erfahrungsgemäß mit Nachteilen am Wohnungsmarkt zu kämpfen und benötigen deshalb stärkere Unterstützung.

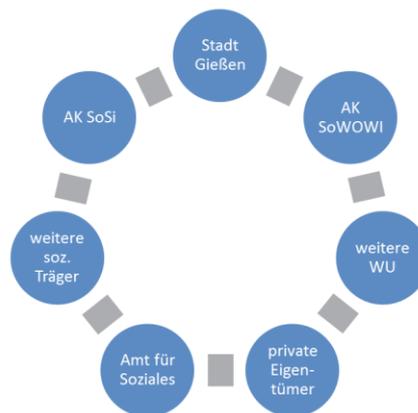
#### Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumversorgung einrichten

In Gießen konkurrieren verschiedene Zielgruppen um bezahlbaren Wohnraum. Da einer hohen Nachfrage ein begrenztes Angebot gegenübersteht, führen die Wohnungsunternehmen mit preisgünstigem Wohnungsbestand teilw. lange Wartelisten. Das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnbau Gießen GmbH berichtet bspw. von aktuell 1.500 registrierten wohnungsuchenden Haushalten. Wird eine Wohnung frei, stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien die Wohnung vergeben wird. Welche Faktoren sollten einer besonderen Dringlich-

keit beigemessen werden? Im Prozess zur Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde deutlich, dass die Vergabe der Wohnungen transparent und nach nachvollziehbaren Kriterien geregelt werden sollte.

Es wird die Einrichtung einer Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumvergabe empfohlen. Ziel ist es, Institutionen, die Wohnungssuchende mit dringlichen Wohnraumbedarfen vertreten sowie Anbieter von zielgruppengerechtem Wohnraum zusammenzuführen. In einer regelmäßigen Arbeitsgruppe könnte man die dringlichen Bedarfe an die Anbieter geeigneten Wohnraums vermitteln. Dem Arbeitskreis Soziale Sicherung, weiteren sozialen Trägern und auch einem Vertreter aus der Verwaltung, der die Wohnungsnotfälle (vgl. Empfehlung: Bündelung bestehender Kompetenzen und Ressourcen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen) vertritt, kommt die Aufgabe zu, dringliche Bedarfe zu bündeln und zu vermitteln. Der Arbeitskreis Soziale Wohnungswirtschaft, ggfs. weitere Wohnungsunternehmen und engagierte, sozialorientierte Privateigentümer stellen verfügbare Wohnungen zur Verfügung. Die Vergabe der Wohnungen sollte transparenten Kriterien der Dringlichkeit der Wohnungssuchenden gerecht werden. Koordination und Moderation der Gruppe kann bestenfalls die Stadt Gießen übernehmen. In einem ersten Schritt müssten die Vergabekriterien sowie Dringlichkeitsstufen erarbeitet werden.

**Abbildung 21: Akteure der Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumvergabe**



Quelle: InWIS 2016, eigene Darstellung

Der Prozess der kooperativen sozialen Wohnraumvergabe wurde bereits vor Fertigstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes angestoßen. So fand Ende Mai ein Workshop zur Sicherung einer sozial- und bedarfsorientierten Wohnraumversorgung mit Vertretern der oben genannten Akteursgruppen statt. Das zentrale Ergebnis des Workshops stellt die gemeinsame Willenserklärung der Teilnehmenden zu gemeinsamen Registrier- und Vergaberichtlinien dar. Kriterien zur Registrierung von Wohnungssuchenden und die Dringlichkeiten der einzelnen Kriterien sollen zeitnah in der nächsten Sitzung der Arbeitsgruppe erarbeitet und definiert werden. Es wurde deutlich, dass die sozialen Träger im Prozess der Erarbeitung der Dringlichkeitsstufen eine bedeutende Rolle spielen müssen, da sie bestimmte Aspekte von Dringlichkeit belegen und untermauern können und auch in der Begleitung der Wohnungssuchenden eine wichtige Funktion übernehmen. Es wurde zudem festgehalten, dass die Wohnungsunternehmen die Belegungsrechte behalten sollen.

### **Kosten der Unterkunft an aktuelle Mietpreisniveaus anpassen und energetische Standards („Energiebonus“) berücksichtigen**

Die Marktanalyse verdeutlicht, dass die aktuellen Preisgrenzen der Kosten der Unterkunft das Wohnungsangebot für Transferleistungsempfänger deutlich einschränken. Es kommt zunehmend zu Versorgungsengpässen, da die Preise auf dem freien Markt angestiegen sind bzw. sich das Angebot im untersten Preissegment verknappert hat. Auch im laufenden Prozess wurde von verschiedensten Wohnungsmarktakteuren immer wieder darauf hingewiesen, dass die Höchstgrenzen der Kosten der Unterkunft zu niedrig angesetzt sind. Im Rahmen einer Neuaufstellung des Schlüssigen Konzepts des Kreises Gießen, das auch die Bemessungsgrenzen der Unterkunft für die Stadt Gießen festlegt, werden die zulässigen Kosten der Unterkunft derzeit einer erneuten Prüfung unterzogen.

Ebenso ist anzuraten, energetische Standards bei Bemessung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Dass der Klimabonus in Gießen bereits eingeführt wurde, ist zu begrüßen. Das Prinzip eines Klima- bzw. Energiebonus bietet mehrere Vorteile: Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines festgelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SGB-II und -XII-Empfängern vom Landkreis getragen wird, um einen gewissen Beitrag über die geltende Mietobergrenze anheben. So entsteht ein Investitionsanreiz. Die eingesparten Heizkosten des Mieters entsprechen der erhöhten Miete, so dass keine zusätzlichen Kosten für den Leistungsträger entstehen. Unter Anwendung des Energiebonus werden sozialverträgliche Sanierungen möglich.

### **Barrierearmut im Bestand forcieren**

Schon aktuell gibt es in Gießen wie in den meisten bundesdeutschen Städten einen Nachfrageüberhang nach barrierearmen und barrierefreien Wohnungen. Vor allem die altengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes muss zunehmend in den Fokus genommen werden, da Bestandsimmobilien einen großen Anteil des gesamten Wohnungsbestands ausmachen.

Für viele ältere Menschen ist der Verbleib in einer angestammten Wohnumgebung und nicht in jedem Fall der Umzug in eine neue Wohnung erstrebenswert. Eine Strategie hierfür ist der Umbau und die altersgerechte Anpassung der eigenen Wohnung, die hinsichtlich eines stufenlosen Eingangs, Fahrstuhl oder Bad mit ausreichend Bewegungsflächen auch Menschen mit Behinderung und jüngeren Altersgruppen zu Gute kommt.

Für die Barrierearmut gibt es im Unterschied zur Barrierefreiheit keine festgelegte Definition. Die bei der Aufstellung des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ formulierten Kriterien, die als Voraussetzung für eine Förderung erfüllt werden müssen, bieten eine gute Grundlage für die Definition der Barrierearmut. Allerdings weisen wohnungswirtschaftliche Experten darauf hin, dass auch diese Kriterien so detailliert und umfangreich sind, dass eine Umsetzung im Bestand nur mit hohem Kostenaufwand umzusetzen sei, der dann ggf. auch mietenwirksam werden müsste.

Ein vorbildliches Beispiel, wie die Ziele der Wohnraumanpassung und des bezahlbaren Wohnens zusammengeführt werden können, zeigt das Beispiel

der kommunalen Wohnungsunternehmen aus dem Ruhrgebiet zeigt: Mit dem Ziel, generationengerechten Wohnraum zu schaffen, hat der Zusammenschluss von zwölf kommunalen Wohnungsunternehmen (WIR – Wohnen im Revier mit insgesamt rd. 90.000 Wohnungen) eine Kooperationsvereinbarung aufgestellt. Dieser Vereinbarung liegt ein Leitfaden<sup>64</sup> zu Grunde, welcher in Anlehnung an das KfW-Förderprogramm, aber in verminderter Form, Kriterien für die Schaffung von barrierearmen Wohnraum formuliert. Anpassungen haben insbesondere dort stattgefunden, in denen der Erfahrung der Unternehmen nach die größten Umsetzungsschwierigkeiten liegen. So wird z.B. im Sanitärbereich keine Mindestraumgröße festgelegt, da diese im Bestand kaum umzusetzen ist. Jedoch wird angestrebt, einen gewissen Bewegungsraum zu gewährleisten. Ebenso wird die Höhe der Duschtassen, sofern die baulichen Gegebenheiten einen bodengleichen Einbau verhindern, auf max. 6 cm begrenzt. Im Vergleich zum KfW-Programm sind dies zwar 4 cm mehr, sie stellen aber immer noch eine sehr geringe Einstiegshöhe dar und sind damit für viele Menschen – auch mit Bewegungseinschränkung – nutzbar. Durch die leichte Modifizierung der KfW-Kriterien kann trotz der Wohnungsanpassung bezahlbarer Wohnraum erhalten bleiben.

**Abbildung 22: Kriterien für den barrierearmen Wohnraum**

	KfW-Anforderungen	Definition WIR – Wohnen im Revier <sup>1</sup>
<b>Bad / Sanitärobjekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz)</li> <li>•Duschplätze rutschfest oder rutschhemmend</li> <li>•Duschplatz bodengleich oder max. 20mm Niveauunterschied</li> <li>•Räume min. 1,80m x 2,20m groß oder min. eine Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten</li> <li>•Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25 m</li> <li>•Waschbecken min. 0,48m tief sowie bedarfsgerechte Höhe, Kniefreiraum</li> <li>•WC: Höhe entsprechend dem Bedarf</li> <li>•Badewanne: Einstiegshöhe 0,50m oder Liftsystem/Türeinstieg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz)</li> <li>•Möglichst rutschhemmende Bodenbeläge im Badezimmer</li> <li>•Duschen möglichst niveaufrei oder max. 60mm Niveauunterschied</li> <li>•Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten</li> <li>•Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25m</li> <li>•Ausreichend Kniefreiheit unter dem Waschbecken, um es im Sitzen zu benutzen</li> </ul>

Quelle: InWIS 2016, KfW: technische Mindestanforderungen zum altersgerechten Umbau / WIR – Wohnen im Revier: Broschüre Generationengerecht Wohnen

Perspektivisch ist die Erarbeitung eines für Gießen spezifischen Leitfadens zu empfehlen. Die Erstellung des Leitfadens zur Barrierearmut sollte unter Beteiligung verschiedener lokaler Akteure erfolgen, da er im Nachhinein im Rahmen eines Bündnisses bzw. einer Kooperation der Wohnungsanbieter umzusetzen wäre. Daher sind insbesondere diese an der Erstellung zu beteiligen. Weitere wichtige Impulse können jedoch u.a. durch Vertreter der Betroffenenverbände und der freien Wohlfahrtspflege gegeben werden.

<sup>64</sup> Download der Broschüre unter: <http://www.wir-wohnen-im-revier.de/downloads.php>

## **Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Sanierungen des Wohnungsbestands durchführen**

Gießens Wohnungsbestand steht aufgrund des hohen Anteils an Nachkriegs- und Altbaubeständen vor besonderen Herausforderungen. In Bezug auf den kommunalen Wohnungsbestand (7.100 WE der Wohnbau Gießen GmbH) haben etwa 2.500 Wohnungen erheblichen Sanierungsbedarf. Die Wohnungen sollen nach Auskunft der Wohnbau Gießen GmbH energieeffizient, aber gleichzeitig sozialverträglich saniert werden.

Wir empfehlen sozialverträgliche Sanierungsmaßnahmen umzusetzen, insb. in Quartieren mit einer begrenzten Zahlungsbereitschaft bzw. Zahlungsfähigkeit der Mieter. Vor dem Hintergrund des Erhalts bezahlbaren Wohnraums sollte eine behutsame Sanierungsstrategie verfolgt werden. Gleichzeitig müssen Altbestände saniert werden, damit Gießens Wohnungsbestand zukunftsfähig und zielgruppengerecht bleibt.

*Geringfügige Investitionen* sind zum einen für Bestände anzuraten, die wenig Handlungsbedarf zeigen und zum anderen für Bestände, die kaum langfristige Vermietungsperspektiven aufweisen, z.B. weil sie sehr ungünstig gelegen sind. Ziel ist, die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern. Die Investitionen umfassen oft den Anstrich der Fassaden, die Erneuerung der Eingangsbereiche (inkl. Schwellenbeseitigung) sowie die Aufwertung der Außenbereiche.

*Umfangreichere Modernisierungen* sind dann wohnungswirtschaftlich sinnvoll, wenn sich die Bestände in infrastrukturnahen Lagen befinden und langfristige Vermietungschancen zeigen. Besonders Objekte mit sichtbarer Bedeutung für das Quartier können bei der Modernisierung positive externe Effekte erzeugen. Aus sozialplanerischer Sicht stellen diese Bestände allerdings auch ein wichtiges Potenzial für kaufkraftschwächere Gruppen dar, die ebenfalls auf die Nähe zu Infrastrukturen angewiesen sind. Hinsichtlich umfangreicherer Modernisierungen gilt es sozialplanerische und wohnungswirtschaftliche Implikationen stärker zusammenzuführen und möglichst einvernehmliche Lösungen zu finden.

## **Belegungsbindungen verlängern**

Der Umfang der Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die planmäßige oder vorzeitige Tilgung der Förderdarlehen ist in Gießen rückläufig. Einige Kommunen praktizieren als flankierendes Instrument zur sozialen Wohnungsbauförderung den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand. Auch die Stadt Gießen hat die sich ihr bietenden Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der Landesförderung genutzt und im Jahr 2014 die auslaufenden Bindungen von 38 Wohnungen verlängert.

Mit der Verlängerung der Bindungen können erfahrungsgemäß allerdings nur überschaubare quantitative Effekte erzielt werden. Die geringe Anzahl der Wohneinheiten darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass in dem Bemühen um den Erhalt und die Schaffung preiswerten Wohnraums nie ein einziger Weg zum Erfolg führt, sondern ein Instrumentenkasten insgesamt zu einer Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung beiträgt. Dies trifft auch für das nachfolgende Handlungsinstrument des Ankaufs zu.

Neben der Verlängerung der Belegungsbindungen durch zur Verfügung stehende Landesmittel, besteht ein möglicher weiterer Strategieansatz in der Förderung des Ankaufs von Belegungsbindungen im Bestand. Allerdings ist dieser Ansatz nicht durch die öffentliche Förderung abgedeckt, sondern es bedarf des Einsatzes kommunaler Mittel, weshalb er sich für Kommunen ohne ausgeglichenen Haushalt nur bedingt eignet. Der Ankauf von Bindungen im Bestand privater Eigentümer dürfte gegenwärtig begrenzte Mengeneffekte zeigen. Da der Wohnungsmarkt wenige Vermietungsschwierigkeiten kennt, bestehen kaum Anreize für Eigentümer einen Ankauf in Erwägung zu ziehen. Beim Ankauf vereinbart die Stadt Gießen mit Vermietern innerhalb eines Jahres eine bestimmte Anzahl freifinanzierter Wohnungen zur einmaligen Belegung zur Verfügung zu stellen. Die Miete wird für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. für einen vereinbarten Bindungszeitraum von mehreren Jahren auf einen Mietzins begrenzt, der die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft nicht überschreitet. Mieterhöhungen sind während der Mietpreisbindung im Rahmen des Miethöhegesetzes und nur bis zu der Grenze der Kosten der Unterkunft zulässig. Im Gegenzug erhöht der Vermieter eine einmalige Förderung zu Beginn des Mietverhältnisses, um den Mietpreis auf Niveau der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft zu subventionieren. Ausgehend vom Mietpreis, kommen für den Ankauf am ehesten ehemals öffentlich geförderte Wohnungen in Frage, deren Mietpreis noch nicht an das Marktmietenniveau herangeführt wurde. Diese sind in erster Line in den Händen größerer teils sozialorientierter Wohnungsunternehmen. Wenn 2018/2019 die Nachwirkung einiger Darlehen endet, sollte diese Strategie in Betracht gezogen werden.

## **6.2. Neubau von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum**

### **Neubau von geförderten Wohnungen**

In Gießen besteht ein Bedarf nach zusätzlichen öffentlich-geförderten Wohnungen. Wie in Kapitel 4.3. hergeleitet, ist der Bestand an bezahlbarem Wohnraum bis 2030 um weitere 1.000 bis 1.500 zusätzliche Sozialbindungen zu ergänzen. Für die Umsetzung dieser Mengeneffekte ist der soziale Wohnungsneubau das wichtigste Instrument.

Bezüglich der Wohnflächen sollte der Fokus auf kleine Wohnungen gelegt werden, da viele der nachfragenden Haushalte ein bis zwei Personen umfassen. Eine barrierefreie bzw. barrierearme Bauweise erweitert die Zielgruppenansprache. Dem ebenfalls bestehenden Bedarf an bezahlbaren und gleichzeitig familiengerechten Wohnungen kann auch über den Bau von geförderten bzw. gebundenen Mieteinfamilienhäusern begegnet werden. Nach Auffassung der Marktexperten, sollten bei der Standortwahl für den sozialen Wohnungsbau, aktuell vorherrschende Strukturen in den Quartieren Berücksichtigung finden. In bereits heute sozialstrukturell schwierigen Quartieren ist eine weitere Konzentration finanziell und/oder sozial benachteiligter Haushalte besonders zu prüfen. Wichtigste Grundlage für den Wohnungsneubau stellt dabei die Mobilisierung adäquater Baugrundstücke dar (vgl. Kap. 6.6).

### **Fokus im Neubau auf kleine und familiengerechte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment legen**

Auch im freifinanzierten Wohnungsmarktsegment empfehlen wir Neubautätigkeiten, um den aktuellen und künftigen Bedarfen gerecht zu werden. Laut Wohnungsbedarfsprognose besteht bis 2030 ein Bedarf nach 3.833 bis 3.971 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment (Eigentumswohnungen eingeschlossen). Dies entspricht einem Wohnungsneubau von 226 bis 265 Wohneinheiten jährlich.

Wir empfehlen generell den Neubau von Mietwohnungen mit breiter Zielgruppenorientierung. Um den identifizierten Schwerpunktbedarfen gerecht zu werden, sollte der Neubau auf kleine Wohnungen (unter 65 m<sup>2</sup>) mit ein bis zwei Zimmern und auf familiengerechte Wohnungen (85 bis 100 m<sup>2</sup>) in Lagen mit entsprechender Infrastrukturausstattung (Betreuungs- und Bildungseinrichtungen vor Ort, gute Nahversorgung etc.) fokussiert werden.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und langfristig rückläufiger Studierendenzahlen sollten flexible Umbaumöglichkeiten im Neubau berücksichtigt werden. So haben Wohnungen, die durch kleine bauliche Änderungen oder Ausstattungserweiterungen beispielsweise zu altengerechtem bzw. behindertengerechtem Wohnraum umgebaut werden können, nachhaltige Vermietungsperspektiven auf dem Gießener Wohnungsmarkt. Bei dem Neubau von kleinen Studenten- und Businessappartements erachten wir dies als besonders sinnvoll, da seniorengerechte Wohnungen ebenso kleinere Wohnflächen umfassen.

Das Prinzip des flexiblen Neubaus wurde in Gießen bereits verfolgt. So wurden die Studentenappartements am Güterbahnhof mit bodengleichen Duschen und mit Wohnungsgrößen gebaut, die sich an die Wohnflächenbegrenzungen für Wohnberechtigungsschein-Empfänger orientieren.

### **Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen auf Neubauplächen**

Um den sozialen Wohnungsbau in einer Stadt zu fördern, kann die Stadt dem Grundstückseigentümer bei der Entwicklung einer Fläche Auflagen machen. Im Rahmen der sogenannten Quotierung verpflichtet sich der Investor, um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein privates Grundstück Baurecht zu erhalten, einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu realisieren.

Das Instrument der Quotierung erzielt einen zunehmenden Verbreitungsgrad in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in unterschiedlichen Bundesländern, z.B. in Aachen, Berlin, Bremen, Düren, Düsseldorf, Freiburg, Hamburg, Hannover, Köln, Neuss, München, Regensburg, Stuttgart und Trier. Das Instrument hat sich demnach als praxistauglich erwiesen. Über das Instrument der Quotierung können nennenswerte Mengeneffekte erzielt werden, sofern genug Bauland zur Verfügung steht. Die Universitätsstadt Marburg befindet sich derzeit noch in der Diskussion, nicht ob, sondern wie die Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau umgesetzt werden soll, wobei eine Marge von 20% anvisiert wird.

Die Höhe der Quote schwankt in betrachteten Beispielstädten zwischen 20 und 30 Prozent, wobei die Quote für kommunale Flächen häufig erhöht ist. Für diese Abstufung sprechen mehrere Umstände: Sie kann ein Signal an Investoren und Eigentümer sein und als ein Bekenntnis zur Zielsetzung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wahrgenommen werden, das durch einen eigenen Beitrag unterstrichen wird. Sie kann als Ausdruck einer Arbeitsteilung verstanden werden, die die Vorleistungen der privaten Akteure im Aufbau des derzeitigen preiswerten Wohnungsbestandes würdigt und die Neuschaffung weiteren sozial gebundenen Wohnraums zur kommunalen Aufgabe macht.

Unterschieden werden kann zwischen der festen und der individuellen Quote. Bei der festen Quote wird auf jede Wohnbaufläche derselbe vom Investor zu errichtende Anteil sozial geförderter Wohnungen erwartet. Bei der individuellen Quote kann dieser Anteil von Fläche zu Fläche variieren – die Voraussetzungen hierfür werden zuvor per Stadtverordnetenbeschluss festgelegt. Vorteile der festen Quote sind die Gleichbehandlung aller Investoren, unabhängig davon, welche Fläche zu entwickeln wollen, eine höhere Transparenz für alle Beteiligten im Hinblick auf die Frage, welche Quote bei welcher Fläche zu Grunde liegen wird, sowie eine bessere Kalkulierbarkeit bei Investitionsrechnungen, da die Höhe der Quote schon zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung feststeht. Die individuelle Quote wird spezifischen Quartiers- und Grundstückssituationen gerecht. Dies bedeutet, dass in besonderen Situationen von dem festgelegten Richtwert abgewichen werden kann. Zum Beispiel kann nach unten abgewichen werden im Falle...

- einer instabilen Sozialstruktur im Umfeld der Neubaumaßnahme,
- fehlender sozialer Infrastruktur, so dass keine hinreichenden sozialen Beratungs- und Unterstützungsangebote im Quartier bestehen,
- außergewöhnlicher Belastungen bei der Grundstücksentwicklung, z.B. durch Altlasten, Lärm.
- Hohe Grundstückspreise sind für sich genommen kein hinreichender Abweichungsgrund, da mit der Quote das Ziel einer guten sozialen Durchmischung im Stadtgebiet verfolgt wird. Es schließt die Realisierung sozialen Wohnungsbaus auf hochwertigen, vergleichsweise teuren Wohnstandorten explizit ein.

Für die Stadt Gießen empfehlen wir für den Fall einer festen Quote die Festlegung einer Quote zwischen 25 und 30 Prozent.<sup>65</sup> Aufgrund der genannten Vorteile ist auf kommunalen Flächen eine etwas höhere Förderquote anzusetzen, als auf privaten Flächen. Dabei sollte die Quote erst bei Bauvorhaben ab einer Größe von 50 Wohneinheiten zum Tragen kommen.<sup>66</sup> Empfehlenswert ist es, einheitliche Finanzierungswege pro Gebäude zu ermöglichen.

<sup>65</sup> Dieser Empfehlung liegt die Berechnung zu Grunde, dass ein Bedarf von mind. rd. 1.000 Sozialwohnungen bei einem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment in Höhe von max. 4.000 Wohnungen einer Quote von 25% entspricht. Sie kann bei einem anvisierten Umfang von 1.500 Sozialwohnungen noch höher sein, sollte aber die in der kommunalen Praxis üblichen Quoten nicht überschreiten.

<sup>66</sup> Bei 50 Wohneinheiten und einer Quote von 25 bis 30% ist gewährleistet, dass mindestens ein Wohngebäude (mit 15 WE) vollständig öffentlich finanziert werden kann.

## **Evaluierung des Kommunalen Investitionsprogramms**

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus stehen den Kommunen in der Regel verschiedene Handlungsoptionen zur Verfügung: Die Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln des Landes, die Einführung eines eigenen Wohnbauförderprogramms, die Einführung einer Quote für den Sozialen Wohnungsbau sowie die Subventionierung des Grundstückspreises in Verbindung mit einer Quotierung. Mit der Auflage eines eigenen kommunalen Wohnbauförderprogramms hat die Stadt Gießen bereits eine zentrale Maßnahme ergriffen, um den Sozialen Wohnungsbau zu fördern. Im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogramms stellt die Stadt Gießen in den Jahren 2016 bis 2018 1,3 Mio. Euro in Form von Zuschüssen zur Verfügung. Jede Wohnung kann dabei mit bis zu 20.000 Euro bezuschusst werden, bei gleichzeitiger Mietpreisbindung von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Damit sollen mind. 65 neue Sozialwohnungen entstehen.

Um den Wirkungsgrad des Förderprogramms beurteilen zu können, ist es empfehlenswert, eine Evaluierung des Kommunalen Investitionsprogramms durchzuführen. Von besonderem Interesse ist dabei, in welchem Umfang welche Investoren von dem Programm Gebrauch machen, welche Qualitäten im Wohnungsbau geschaffen werden und wie die Attraktivität des Programmes zu bewerten ist. Auch sind Bedarfe und Möglichkeiten einer Verlängerung der Programmlaufzeit zu klären.

## **Quantitative und qualitative Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnformen**

Die Analyse des Gießener Wohnungsmarkts zeigt, dass altengerechter Wohnraum knapp ist und in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht eine Ausweitung des Angebots nötig ist, um Gießen als attraktiven Wohnstandort für ältere Haushalte zu erhalten und Sozialausgaben durch das Prinzip „ambulant vor stationär“ zu vermeiden. Positiv zu beurteilen ist, dass der Bau barrierefreier/barrierearmer Wohnungen bereits aufgrund der Förderbestimmungen des Kommunalen Investitionsprogramms gefördert wird.

Generell sind bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens zu empfehlen. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Eine Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist zwar nicht zwingend erforderlich, je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Die Stadt sollte daher Investoren auf die Chancen (langfristige Vermietbarkeit, solvente Mieter etc.) aktiv hinweisen.

Die Gewinnung von Investoren für den Neubau von altersgerechten Wohnungen kann durch die systematische Erfassung und Bündelung von Bedarfen wohnungssuchender Haushalte unterstützt werden, um eine größere Transparenz und bessere Informationslage zu diesem Teilmarkt zu schaffen.

Bei der Planung und Realisierung seniorengerechter Wohnvorhaben ist es wichtig, „an einem Strang“ zu ziehen und thematische Allianzen zu bilden, um

nicht an den Bedarfen vorbeizuplanen und auf die Kenntnisse und Erfahrungen der verschiedenen Fachkompetenzen zurückgreifen zu können (Wohnungsunternehmen, Pflege, Beratung, Soziale Träger etc.).

Es ist daher empfehlenswert, die konkreten Bedarfe nach altengerechten und gemeinschaftlichen Wohnformen von verschiedenen Institutionen, bei denen Wohnungssuchende nachfragen, abzufragen. Dies könnte eine Aufgabe im Rahmen einer Neuaufstellung des Altenhilfeplans oder der BeKo (Beratungs- und Koordinierungsstelle für ältere und pflegebedürftige Menschen in der Stadt und im Landkreis Gießen) sein. Auch könnten im Rahmen einer Befragung ältere Menschen konkret nach ihren Wohnwünschen und -vorstellungen gefragt werden.

Im Zuge des Trends der Ambulantisierung (zunehmende Auslagerung sozialer und gesundheitlicher Versorgungsleistungen) erfahren auch in Gießen Projekte des Service-Wohnens/Betreutes Wohnen eine zunehmende Nachfrage. Dabei sind laut Einschätzung der Seniorenberatung weniger umfassende Pauschalangebote, sondern eher Wohnangebote mit Wahlleistungen gefragt. Gute Erfahrungen werden in Gießen (sowie in anderen Städten) bei Angeboten mit einem optionalen Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen gemacht. Wichtig ist dabei einen Ansprechpartner vor Ort zu haben.

### **Förderung gemeinschaftlicher / neuer Wohnformen**

In Gießen bestehen mit der Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH, und dem Gießener Bündnis für Familie e.V. - Arbeitsgruppe Wohnen und Verkehr - bereits wichtige Beratungsangebote für besondere Wohnformen. Das örtliche Unterstützungsnetzwerk ist jedoch nicht hinreichend genug ausgebildet, um erfolgreich im Sinne der Förderung neuer Wohnformen arbeiten zu können.

Für die Realisierung von besonderen Wohnformen, etwa auf dem Motorpoolgelände werden der Stadt Gießen folgende Maßnahmen empfohlen:

- Aktive Unterstützung von Bau- und Projektgemeinschaften bei der Grundstücksakquisition, etwa durch die planungsrechtliche Festlegung von Baufenstern, Optionierung von Grundstücken für neue Wohnformen, Einleitung eines Anhandgabeverfahrens<sup>67</sup> als Alternative zum förmlichen Vergaberechtsverfahren, Vergabe von kommunalen Flächen zum Verkehrswert, ggf. in Erbpacht.

<sup>67</sup> Vgl. hierzu <http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/15rechtUNDvertraege/>

- Schaffung einer Anlaufstelle für Interessierte. Hierzu gehört der Aufbau einer Datenbank zur Vermittlung von Kontakten zwischen Interessenten, bestehenden Wohnprojekten, Architekten usw., aufbauend auf der Homepage des Gießener „Gießener Bündnis für Familie e.V., Arbeitsgruppe Wohnen und Verkehr“<sup>68</sup>, sowie die Unterstützung von Interessierten im gegenseitigen Kennenlernen und der Projektgruppenbildung. Die Stadt Gießen kann hierbei eine initiiierende Rolle einnehmen und im Austausch mit allen sich in Gießen engagierenden Beratungs- und Vermittlungsangeboten für neue Wohnformen eine gemeinsame Finanzierung der Anlaufstelle finden.
- Verbesserte Öffentlichkeits- und Informationsarbeit. Hierzu gehören die Weiterentwicklung der bestehenden Homepage „Ein Stadtteil wird geboren“ zu einem städtischen Internetauftritt für besondere Wohnformen auf der Homepage <https://www.giessen.de/> sowie die Auslotung von Unterstützung durch die Stiftung trias bei der Initiierung eines jährlich stattfindenden Wohnprojektetages.
- Benennung eines Koordinators innerhalb der Kommunalverwaltung. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Bedarfe von Wohnprojektinitiativen innerhalb der Verwaltung Gehör finden, die verschiedenen Fachplanungen (Bebauungsplanung, Liegenschaftsverwaltung, Bewilligungsstelle der sozialen Wohnraumförderung usw.) die Belange aufgreifen und in ihr strategisches Handeln und ihre Aktivitäten einfließen lassen und Verwaltungsabläufe koordiniert werden. In diesem Sinne fungiert er als „Türöffner“ für die Initiativen.

### **Eigenheimangebote für den Mittelstand / Schwellenhaushalte schaffen**

Im Segment der Eigenheime besteht in Gießen bis 2030 ein Bedarf von 1.270 bis 1.487 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Wir empfehlen im Neubau ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Kaufkraftgruppen bereitzustellen. Eine sehr gute Nachfrage erfahren in Gießen freistehende Einfamilienhäuser, wie Erfahrungen aus den jüngst entwickelten städtischen Baugebieten zeigen. Daher ist diese Bauform bei weiteren Baugebietsausweisungen zu fördern. Auch fehlt in Gießen ein Angebot an Stadthäusern in urbanen Wohnlagen. Das Stadthaus ist eine verdichtete Eigenheimform in zentraler Lage (oft in Form einer mehrgeschossigen Reihenhausbauung). Es weist im Vergleich zum klassischen Eigenheim ein vglw. kleines Grundstück auf. Stadthäuser verbinden die Vorteile eines Eigenheims mit den Vorteilen einer städtischen Umgebung. Es bindet städtisch orientierte Familien und Paare des gehobenen Mittelstands an Gießen bei gleichzeitig hohen städtebaulichen Qualitäten.

Allerdings sollte ein weiteres Augenmerk auf Eigenheimangebote für den Mittelstand bzw. für Schwellenhaushalte gelegt werden, da diese Zielgruppe momentan Versorgungsengpässe hat. Bezahlbare Eigenheime können vor allem in Form einer verdichteten Bauweise (Doppelhaushälften/Reihenhäuser) zur Verfügung gestellt werden. Ebenso können Baugruppen unterstützt werden,

<sup>68</sup> [http://wohnprojekte.familienbuenndnis-giessen.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=19&Itemid=54](http://wohnprojekte.familienbuenndnis-giessen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=19&Itemid=54)

die sich mit dem Ziel der Kostenreduktion durch gemeinsame Planung und Beauftragung von Bauträgern zusammenschließen. Auch ist kostengünstiges Bauen eine Chance für den Eigentumserwerb besonders von Schwellenhaushalten, indem z.B. auf aufwändige Ausstattungsmerkmale (Keller, Loggia) verzichtet wird. Das Motorpool-Gelände wurde im Laufe des Beteiligungsprozesses zum Wohnraumversorgungskonzept als Standort für preisgünstige Eigenheime identifiziert.

### **Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen, um preisgünstigeren Neubau zu schaffen**

Einfache Wohnlagen bieten durch ihre Preisgünstigkeit (niedrigere Grundstückspreise) die Chance, bezahlbares Wohnen zu schaffen und sind zudem als Baulandressource unverzichtbar. Sie ermöglichen es, verbunden mit zumeist höherer Verdichtung (z.B. Reiheneigenheime statt freistehender Gebäude), ein preislich günstiges Wohnraumangebot zu schaffen, das Einkommensschwächere und Schwellenhaushalte ansprechen kann. Zugleich zählen diese Wohnlagen bei den genannten Zielgruppen zu den akzeptierten, weil bezahlbaren Standorten. Sie werden jedoch von Investoren eher gemieden, da Unsicherheit über die langfristige Vermarktungsfähigkeit solcher Standorte besteht. Es besteht daher die Anforderung, solche Lagen qualitativ weiterzuentwickeln und aufzuwerten, ohne dass die Preisgünstigkeit verloren geht.

Impulse für eine Standortaufwertung können qualitätsvolle Neubauprojekte und größere Bauprojekte bieten, die ein positives Eigenimage bilden können. Im Vorfeld der Bauleitplanung empfiehlt es sich bei der Entwicklung größerer Potenzialflächen in einfachen Wohnlagen gemeinsam mit Eigentümern und Investoren abzustimmen, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um imagefördernde Effekte zu entwickeln (z.B. Wettbewerbsverfahren, Aufwertungen im öffentlichen Raum, Branding).

Ebenso gilt es, Umwandlungspotenziale von Nichtwohngebäuden oder Gewerbeflächen zu prüfen. Hierbei handelt es sich zwar nicht zwangsweise um einfache Wohnlagen, jedoch bestehen bspw. in Mischgebieten oft auch eher Wohnlagen mit geringerer Adressqualität. Gleichzeitig handelt es sich dabei oft um sehr integrierte, gut angebundene Lagen, die bei entsprechendem Städtebau durchaus mittlere bis gute Wohnqualitäten aufweisen können.

## **6.3. Nachhaltige Quartiersentwicklung**

### **Beratungsangebote und Gemeinwesenarbeit in den Quartieren fortführen und erweitern / Zusammenarbeit der Akteure im Quartier befördern**

Nicht nur die Wohnung, sondern auch das Wohnumfeld mit seiner Infrastrukturausstattung trägt maßgeblich zur Wohnqualität eines Standortes bei. Die Verfügbarkeit von Orten zum Treffen und Austauschen im Quartier wird im Zuge des gesellschaftlichen Wandels (Singularisierungstrend u.a.) zunehmend wichtiger. Besonders für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität gehören kurze Wege zu Beratungs- und Begegnungsangeboten zu einer guten Infrastrukturausstattung, von der auch andere Zielgruppen mit Unterstützungs- und Kommunikationsbedarfen (z.B. Jugendliche, Alleinerziehende) profitieren. Mit Fokus auf die Schaffung betreuter und ambulanter Wohnformen sollte ebenso angestrebt werden, an geeigneten Standorten quartiersbe-

zogene Serviceangebote haushaltsnaher und pflegerischer Dienstleistungen in Kooperation mit den Wohnungsanbietern und sozialen Trägern im Quartier auszuweiten.

Vor allem in (ehemaligen) Quartieren der Städtebauförderung werden in Gießen bereits erfolgreiche Maßnahmen zur integrierten Quartiersentwicklung ergriffen. So konnte nach Beendigung der Förderperiode im Programm „Soziale Stadt“ mit dem Nordstadtverein eine Einrichtung geschaffen werden, die den Beteiligungsprozess fortsetzt und zentraler Anlaufpunkt für die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure im Quartier ist.

Auch künftig sollte versucht werden, alle gesellschaftlichen Akteure in die Quartiersentwicklung miteinzubinden und die Gemeinwesenarbeit voranzubringen. So könnten Wohnungsunternehmen oder private Anbieter größerer Bestände bspw. Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs und Beratungsstellen in schlechter vermarktbareren Erdgeschosswohnungen bzw. Ladenflächen bereitstellen. Geeignete Grünflächen können als Flächen für urbanes Gärtnern, interkulturelle Gärten oder als „Spielwiese“ für sonstige kreative Quartiersprojekte zur Verfügung gestellt werden.

Im Hinblick auf größere Baugebiete sollte von Anfang an der Quartiersbezug und die Nachbarschaftsarbeit mitgedacht werden. So könnte beispielsweise die GSW Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH auf dem zu entwickelnden Motorpool-Gelände ein geeigneter Player der Nachbarschaftsarbeit werden, da sie im benachbarten Wohnprojekt Pendleton-Barracks bereits wichtige Quartiersarbeit (z.B. Mikrogärten, Klettern, Mietercafé) leistet.

### **Stabilisierung von Nachbarschaften / Soziale Mischung in Quartieren erhalten oder befördern**

Vor dem Hintergrund eines bundesweit zu beobachtenden Auseinanderdriftens der hohen und niedrigen Einkommen gewinnt in aktuellen Debatten der Stadtentwicklung das Thema der sozialen Mischung erneut an Bedeutung. In Gießen wird von vielen Gesprächspartnern das Leitbild einer sozialgemischten Stadt geteilt und eingefordert.

Um gemäß dem Leitbild die Stadtentwicklung zu steuern, etwa beim Neubau von Sozialwohnungen, müssten sozialräumliche Unterschiede in den Gießener Quartieren stärker in den Fokus genommen werden, als dies im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes geleistet werden konnte. Zur Erfassung solcher Unterschiede bieten sich Indikatoren wie der Anteil von Transferleistungsempfängern an der Quartiersbevölkerung oder der Sozialwohnungsanteil am Wohnungsbestand an. Es empfiehlt sich daher die Aufbereitung vorhandener Daten aus dem Verwaltungsvollzug auf kleinräumiger Ebene.

Der Neubau von öffentlich-geförderten Wohnungen ist in Quartieren, die ohnehin als sozial belastet gelten, kritisch zu betrachten. Alternativ kann das Förderinstrument der „mittelbaren Belegung“ in Abstimmung mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen zum Tragen kommen. Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein werden hierbei im vorhandenen Wohnungsbestand untergebracht, während die geförderten Neubauwohnungen ohne jegliche Mietpreis- und Belegungsbindung vermietet werden können.

Um gemischte Quartiere zu halten und zu fördern sollte auch bei zielgruppenspezifischen Projekten (studentischer Wohnraum, altengerechter Wohnraum, behindertengerechter Wohnraum) darauf geachtet werden, dass diese in integrierten Lagen und möglichst dispers im Stadtgebiet entstehen.

## **6.4. Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung**

### **Fortsetzung des Dialogs mit allen wohnungsmarktrelevanten Akteuren - Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungsmarkt Gießen**

Der im Erarbeitungsprozess des Wohnraumversorgungskonzeptes angestoßene Austausch zwischen den Akteuren der Wohnraumversorgung sollte unbedingt fortgeführt und verstetigt werden. Wir empfehlen die Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungsmarkt Gießen, um allen relevanten Akteuren regelmäßig die Gelegenheit zu geben, sich über wohnungsmarktbezogene Handlungsbedarfe auszutauschen und gemeinsam Impulse für neue Projekte und Maßnahmen zu entwickeln. Bezüglich der Teilnehmer schlagen wir vor, die parallel zur Konzepterstellung tagende Begleitgruppe um weitere Akteure aus der Wohnungswirtschaft zu erweitern. Erfahrungsgemäß bestehen in einer Stadt in der Größenordnung von Gießen ausreichend Gesprächsthemen, um potenzielle Teilnehmer für ein- bis zweimalige Treffen im Jahr zu gewinnen. Aufgrund der regionalen Verflechtungen, die zwischen Gießen und den anderen Gemeinden des Landkreises bestehen, empfehlen wir auch Wohnungsmarktakeure aus dem Landkreis miteinzubeziehen.

### **Koordinierungsstelle Wohnen im Amt für Soziale Angelegenheiten einrichten**

Im Zuge des Erstellungsprozesses zum Wohnraumversorgungskonzept ist deutlich geworden, dass sich die Stadtverwaltung der Thematik der sozialen Wohnraumversorgung als permanentes Handlungsfeld annehmen sollte.

Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe in Hessen werden diesbezügliche administrative Aufgaben an die Stadtverwaltung delegiert, die die Einrichtung einer zusätzlichen Personalstelle erfordern. An dieser Stelle besteht die Chance, eine sog. Koordinierungsstelle Wohnen im Amt für Soziale Angelegenheiten der Stadt Gießen einzurichten.

Die Koordinierungsstelle Wohnen könnte bzw. sollte folgende Aufgaben übernehmen:

- Erhebung der Fehlbelegungsabgabe
- Initiierung/Begleitung der Umsetzung von Maßnahmen des Wohnraumversorgungskonzepts in Kooperation mit anderen Dienststellen und Wohnungsmarktakeuren
- Initiierung oder Durchführung des Monitoring des Wohnraumversorgungskonzeptes
- Aufbau und Begleitung der Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumversorgung

- Feststellung der Dringlichkeitsstufe von Bewerbern für Sozialwohnungen

### **Bündelung bestehender Kompetenzen und Ressourcen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen**

Um die Prävention vor Wohnungsverlust zu stärken und bestehende Wohnungslosigkeit abzubauen, wird eine Bündelung bestehender Kompetenzen und Ressourcen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen an einer zentralen Stelle innerhalb der Verwaltung, einer sogenannten Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle empfohlen. Dazu wird nicht die Einrichtung einer zusätzlichen Personalstelle, sondern die Bündelung der zur Bearbeitung von Wohnungsnotfällen erforderlichen Leistungen, Kompetenzen und personellen Ressourcen angeraten. Die Bündelung aller Hilfen in einer Organisationseinheit beinhaltet auch die alleinige und abschließende Entscheidungskompetenz der Fachstelle über die einzuleitenden Hilfen (Ausnahme: Einleitung von Maßnahmen, die im Aufgabenbereich des Job-Centers stehen). Im Ergebnis erfolgt eine Integration und Stärkung präventiver und reintegrativer Hilfen mit dem Ziel, städtische Unterkünfte für Obdachlose auflösen zu können und schnell und effizient Hilfe bei einer Wohnungskündigung zu leisten.

Vorbilder für die Einrichtung einer Fachstelle für Wohnungsnotfälle bestehen in der Stadt Wetzlar sowie in Form einer Arbeitshilfe der KGSt Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung.<sup>69</sup>

### **Engere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen des Landkreises Gießen anregen**

Aufgrund der wohnungsmarktbezogenen Verflechtungen der Universitätsstadt Gießen mit ihrem Umland und der bestehenden Herausforderungen in der Schaffung von adäquatem Wohnraum vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen gilt es die interkommunale Kooperation zu stärken und auszubauen. Die Wohnungsbedarfe in Gießen entwickeln sich nicht unabhängig vom Landkreis, so dass die Region als Ganze stärker in den Vordergrund gestellt werden muss. So beeinflussen Entwicklungen in der Stadt Gießen ebenso das Umland und umgekehrt. Zudem werden bestimmte Zielsetzungen der empfohlenen Maßnahmen teilweise ebenso von den anderen Landkreisgemeinden geteilt. Dies betrifft insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wie im Prozess deutlich wurde.

Aufgrund der Engpässe im Sozialen Wohnungsbestand im Landkreis Gießen wurde seitens der Landrätin für eine stärkere interkommunale Kooperation im sozialen Wohnungsbau plädiert, was von der Stadt Gießen begrüßt und unterstützt wird. Damit besteht die Chance, beim Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen und der Bereitstellung geeigneten Baulands miteinander zu kooperieren und das Thema der gerechten Verteilung sozialer Lasten im Gefüge der Landkreisgemeinden zu befördern. So ist nach Einschätzung einiger Marktexperten die Stadt Gießen besonders hohen sozialen Lasten ausgesetzt.

<sup>69</sup> Vgl. KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung, Landesarbeitsgemeinschaft der Öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege in NRW sowie MASSKS des Landes NRW 1999: Zentrale Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit und Sicherung dauerhafter Wohnverhältnisse. Neuss, bzw. <https://www.mais.nrw/sites/default/files/asset/document/fachstellen-1255.pdf>

Um die Bedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung, die nicht nur in der Stadt Gießen, sondern auch im Landkreis bestehen, zu erheben und zu qualifizieren, ist die Initiative der Kreisverwaltung zur Initiierung eines regionalen Wohnraumversorgungskonzeptes zu begrüßen.

## **6.5. Schaffung von Markttransparenz und Monitoring**

### **Übersicht über altengerechte Wohnformen weiterführen und ergänzen**

Bei der BeKo Gießen liegt bereits eine Übersicht über altengerechte Wohnungen in der Stadt Gießen vor, die zwar nicht vollständig ist, aber bereits einen sehr umfassenden Überblick über das örtliche Angebot bietet. Sie trägt dazu bei, für alle Marktbeteiligten Transparenz über Umfang und Qualität des Angebotes zu schaffen und zugleich Nachfrager bei der Suche nach einer dementsprechenden Wohnung zu unterstützen. Allerdings sind altengerechte Wohnungen nur eine Wohnmöglichkeit für ältere Menschen. Hinzu kommen noch barrierearme und -freie Wohnungen. Wünschenswert wäre es, wenn die größeren Wohnungsanbieter entlang des bereits erwähnten Leitfadens für barrierearme und -freie Wohnungen diese in ihrem Bestand identifizieren, ausbauen und zur Ergänzung der Übersicht zu Wohnformen im Alter eine entsprechende Information übermitteln würden. Eine Abfrage und Erhebung des Kriteriums Barrierefreiheit kann perspektivisch im Zusammenhang mit der Einreichung von Bauanträgen erfolgen und würde somit auch Bestände privater Vermieter umfassen. Eine solche Übersicht eignet sich auch hervorragend für die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und die Ableitung von weiteren Handlungsbedarfen in der Bereitstellung weiteren Wohnraums.

### **Wohnungsbörse für Menschen mit Behinderung einrichten**

Menschen mit sehr spezifischen Anforderungen an Wohnraum (z.B. rollstuhlgerecht, betreute Wohngruppe) haben in Gießen besondere Schwierigkeiten, eine passende Wohnung zu finden. Wir empfehlen den Aufbau einer internetgestützten Wohnungsbörse für Menschen mit Behinderung. Ihre Aufgabe ist es, kontinuierlich Informationen und Hilfestellungen für Menschen mit Behinderung bei der Wohnungssuche bereitzustellen. Sie dient zur Vernetzung von Wohnungssuchenden, Wohnungsanbietern, Träger der Behindertenhilfe sowie Dienstleistern, die Menschen mit geistigen und/oder körperlichen Behinderungen gezielt in der eigenen Wohnung unterstützen.<sup>70</sup>

Darüber hinaus kann eine jährliche Veranstaltung zum Austausch und zur Information von Akteuren in der Behindertenhilfe, Wohnungssuchenden und Wohnungsanbietern dazu dienen, weitere Investoren für die Schaffung von geeignetem Wohnraum für Menschen mit Behinderung zu gewinnen.

### **(Wieder-) Einführung einer Sozialberichterstattung**

Die ehemalige Statistikstelle der Stadt Gießen hat bis zum Jahr 2012 eine differenzierte Kommunalstatistik geführt. Von 2006 bis 2012 erschienen im halbjährigen Abstand statistische Berichte mit Informationen u.a. zur Bevölkerungsentwicklung, zum Wohnungs- und Arbeitsmarkt. Aktuell wird ein über-

<sup>70</sup> Ein Praxisbeispiel aus der Stadt Oberhausen ist zu finden unter <http://wohnen-im-pott.com/>

schaubarer Datenkranz als Informationen zur städtischen Statistik auf der Homepage bereitgestellt, aber nicht als regelmäßige Berichte veröffentlicht.

Eine regelmäßige Sozialberichterstattung liefert wichtige Informationen für alle gesellschaftlichen Akteure und schafft Transparenz. Sie sollte dabei einen Überblick über die soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen bestenfalls auf Stadtteilebene geben. Folgende Indikatoren könnte eine Sozialberichterstattung umfassen:

- Bevölkerungsstand (differenziert nach Haupt- und Nebenwohnsitz, Altersgruppen, Ausländer)
- Geburten/Sterbefälle sowie Fort-/Zuzüge (letztere differenziert nach Alter, innerstädtisch, Außenwanderung)
- Beschäftigtenentwicklung/-quote
- Transferleistungsempfänger/Arbeitslosenquote

Eine regelmäßige Berichterstattung leistet eine unverzichtbare Aufgabe, indem kontinuierlich über die Entwicklung wesentlicher sozialer und demografischer Rahmenbedingungen, Trends und Handlungsbedarfe in Gießen informiert wird, damit erst eine hinreichende Informationsgrundlage für kommunale Sozial- und Wohnungspolitik entsteht und sie zudem auch Aktivierungsfunktion übernimmt. Sie ist auch für das Monitoring eines Wohnraumversorgungskonzeptes und eine kommunale Wohnungsmarktberichterstattung nicht verzichtbar.

#### **Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung „light“**

Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung dient dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt differenziert und zeitnah zu analysieren und Handlungsbedarfe, Chancen und Risiken rechtzeitig zu erkennen. Somit übernimmt die Wohnungsmarktbeobachtung die wichtige Funktion eines Frühwarnsystems, das zum einen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzeigt, und zum anderen anzeigt, wenn die analysierte Entwicklung nicht mehr mit den Annahmen übereinstimmt, die Grundlage für die Wohnungsmarktprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept waren. In beiden Fällen ist auf Basis einer guten Informationslage zu entscheiden, ob steuernd auf die Marktentwicklung Einfluss genommen werden und hierbei die im Handlungskonzept vorgeschlagenen und umgesetzten Maßnahmen modifiziert werden sollten.

Da die Aufbereitung und Analyse wohnungsmarktbezogener Indikatoren entsprechende finanzielle und personenbezogene Ressourcen voraussetzt, empfehlen wir an dieser Stelle die Einführung einer Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung „light“. Die Datenbasis bildet die Sozialberichterstattung.

Grundlage eines jeden Monitorings ist ein Satz aus Indikatoren, die laufend fortgeschrieben werden. Für die „light“-Version empfehlen wir folgende Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung
- Sozialindikatoren (z.B. Transferleistungsempfänger)
- Baufertigstellungen (auch nach Segmenten)
- Preisentwicklungen

Da es in Gießen keinen offiziellen Mietspiegel gibt, könnten Mietpreisübersichten aus dem Mietwertkalkulator (MIKA) in das Monitoring miteinfließen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung für Außenstehende ohne Erläuterungen nicht immer nachvollziehbar sind und zu Missverständnissen in der öffentlichen Diskussion beitragen. Verschiedene Effekte, wie die Fluchtmigration und die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer tragen zudem zu einer Steigerung der Komplexität der Einwohnerstatistik bei (vgl. Kap. 2.1). Deshalb sollten im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung auch die Determinanten der Bevölkerungsentwicklung analysiert und diskutiert werden. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung heraus wird ferner vorgeschlagen, dabei auch den Dialog zwischen verschiedenen Akteuren mit entsprechenden Kompetenzen (z.B. Statistisches Landesamt, Hessen-Agentur GmbH, Einwohnermeldeamt, Hochschulen) anzuregen.

Ebenso wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen, das Verhältnis von Selbstnutzern und Kapitalanlegern in Bezug auf Neubauvorhaben im Segment der Eigentumswohnungen näher zu beleuchten. Im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung könnte die Eigentümerquote als Indikator aufgenommen werden.

Um Transparenz und eine geeignete Handlungsgrundlage für alle Wohnungsmarktakteure zu schaffen, sollten die Ergebnisse des Monitorings in einem regelmäßigen Turnus (z.B. jährlich) veröffentlicht werden.

## **6.6. Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung**

### **Bereitstellung von Wohnbauland**

Verfügbares Wohnbauland ist die zentrale Voraussetzung für den Wohnungsneubau in Gießen. Es ist eine planvolle Entwicklung von Wohnbauflächen auf Basis der Bedarfszahlen anzuregen. Dafür sind Prioritäten in der Flächenmobilisierung zu setzen und entsprechende Verfahren anzustoßen. Die Umsetzung derartiger Ziele erfordert entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen, die in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen sollten.

Auch weiterhin sollte Gießen ein aktives Flächenmanagement betreiben, um im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung ressourcensparend Bauland zu entwickeln.

### **Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von geeigneten Baugebieten**

Die Bedarfslage in Gießen zeigt, dass der soziale Mietwohnungsbau mit einer besonderen Dringlichkeit vorangetrieben werden sollte. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung von Bauland in ausreichendem Umfang und die beschleunigte Entwicklung von Baugebieten, auf denen nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile realisiert werden können.

Im Zuge der Bereitstellung von Baurecht durchlaufen potenzielle Wohnbauflächen mitunter aufwändige Prozesse der Baureifmachung. Auf die Verfahrenslänge kann allerdings durch Prioritätensetzung und einen damit verbundenen, gesteuerten Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen Einfluss genommen werden.

Zur Identifizierung geeigneter Wohnbauflächen für den geförderten Mietwohnungsbau können folgende Kriterien zu Grunde gelegt werden:

- Flächen mit Eignung für Geschosswohnungsbau/Mieteigenheime
- Flächen mit städtischen Bodenanteilen
- Flächen in Stadtteilen ohne besonders hohen Anteil an Sozialwohnungen
- Flächen in integrierter Wohnlage mit fußläufig erreichbarer Grundversorgung

### **Fortführung des Baulückenkatasters**

Bereits während des Erstellungsprozesses des Wohnraumversorgungskonzeptes ist das bestehende Baulückenkataster vervollständigt und für die jeweiligen Flächen Bebauungspotenziale bestimmt worden. Vor dem Hintergrund der Wohnbauflächenknappheit und dem Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung kommt der Mobilisierung von Baulücken eine wesentliche Bedeutung zu. Die laufende Fortschreibung des Baulückenkatasters der Stadt Gießen ist eine wichtige Vorbedingung bei der Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen. Es stellt ein wichtiges Instrument zur Entwicklung innerstädtischer Wohnlagen dar.

## 7. Fazit

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept soll die Stadt Gießen bei der Bewältigung aktueller und künftiger Herausforderungen des Wohnungsmarktes unterstützen. Es gibt in quantitativer und qualitativer Hinsicht die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik vor.

Im Rahmen von sechs Handlungsfeldern wurden dazu 26 Empfehlungen benannt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Wohnungsneubau ebenso wie die Bestandsentwicklung in Gießen in den kommenden Jahren forciert werden muss. Dabei gilt es, zielgruppenspezifische Bedarfe zu bedienen und einen Fokus auf die Wohnraumversorgung von Menschen mit unteren und mittleren Einkommen zu setzen, u.a. mit der Festlegung von Vergabekriterien für Sozialwohnungen. Ebenso zeigt sich der Bedarf nach einer verstärkten Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung sowie einer Erhöhung der Markttransparenz. Die Beförderung der Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakteure sowie zwischen den Kommunen des Landkreises ist ebenso zu empfehlen, wie eine stärkere Positionierung des Themas der Soziale Wohnraumversorgung innerhalb der Stadtverwaltung. Die Maßnahmen zur Erhöhung der Markttransparenz, können die Versorgung spezifischer Zielgruppen (behinderte und alte Menschen) mit Wohnraum verbessern und eine hinreichende Arbeitsgrundlage für alle am Wohnungsmarkt tätigen Akteure schaffen. Auch eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung und eine nachhaltige Quartiersentwicklung bilden Bausteine, die für eine zukunftsgerichtete Wohnungspolitik in Gießen maßgeblich sind.

Da Stadtentwicklungsprozesse und Wohnungsmärkte dynamisch sind und sich Rahmenbedingungen verändern können, gilt es, die im Wohnraumversorgungskonzept dargelegten Empfehlungen stetig auf ihre Wirksam- und Bedeutsamkeit zu prüfen. Im Sinne einer nachhaltigen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den Umsetzungsprozess immer wieder kritisch zu hinterfragen und ggfs. neu zu justieren.

In der folgenden Tabelle (vgl. Tab. 19) sind die Handlungsempfehlungen kompakt dargestellt. Dabei sind sie nach den sechs Handlungsfeldern sortiert. Da nicht alle Empfehlungen gleichzeitig umgesetzt werden können und unterschiedlich starke Dringlichkeiten bestehen, wurde eine Empfehlung zur Umsetzungsperspektive in die Tabelle integriert.

Einige der Projekte, die im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes angestoßen wurden, finden sich **bereits in der Umsetzung**. Andere Maßnahmen wurden unabhängig vom Wohnraumversorgungskonzept initiiert und sollen künftig **fortgeführt** und ergänzt werden. Maßnahmen die eine **kurz- bis mittelfristige** Umsetzungsperspektive haben, erfahren ggü. der **mittel- bis langfristig** umzusetzenden Empfehlungen eine Priorität, da im Rahmen des Prozesses ein besonderer Handlungsdruck deutlich wurde.

**Tabelle 19: Übersicht der Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts sortiert nach Handlungsfeldern**

Empfehlung	Umsetzungsperspektive
<b>SICHERUNG EINER SOZIAL- UND BEDARFSORIENTIERTEN WOHNRAUMVERSORUNG</b>	
Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumversorgung einrichten	bereits in Umsetzung
Kosten der Unterkunft an aktuelle Mietpreisniveaus anpassen und energetische Standards („Energiebonus“) berücksichtigen	bereits in Umsetzung
Barrierearmut im Bestand forcieren	kurz- bis mittelfristig
Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Sanierungen des Wohnungsbestands durchführen	kurz- bis mittelfristig
Belegungsbindungen verlängern	mittel- bis langfristig
<b>NEUBAU VON BEDARFSGERECHTEM UND BEZAHLBAREM WOHNRAUM</b>	
Neubau von geförderten Wohnungen	kurz- bis mittelfristig
Fokus im Neubau auf kleine und familiengerechte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment legen	kurz- bis mittelfristig
Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen auf Neubaulflächen	mittel- bis langfristig
Evaluierung des Kommunalen Investitionsprogramms	kurz- bis mittelfristig
Quantitative und qualitative Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnformen	kurz- bis mittelfristig
Förderung gemeinschaftlicher / neuer Wohnformen	mittel- bis langfristig
Eigenheimangebote für den Mittelstand/Schwellenhaushalte schaffen	mittel- bis langfristig
Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen, um preisgünstigeren Neubau zu schaffen	mittel- bis langfristig
<b>NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG</b>	
Beratungsangebote und Gemeinwesenarbeit in den Quartieren fortführen und erweitern / Zusammenarbeit der Akteure im Quartier befördern	fortführen
Stabilisierung von Nachbarschaften / Soziale Mischung in Quartieren erhalten oder befördern	kurz- bis mittelfristig
<b>STEUERUNG DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG</b>	
Fortsetzung des Dialogs mit allen wohnungsmarktrelevanten Akteuren - Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungsmarkt Gießen	fortführen
Koordinierungsstelle Wohnen im Amt für Soziale Angelegenheiten einrichten	bereits in Umsetzung
Bündelung bestehender Kompetenzen und Ressourcen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen	kurz- bis mittelfristig
Engere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen des Landkreises Gießen anregen	kurz- bis mittelfristig
<b>SCHAFFUNG VON MARKTTRANSPARENZ UND MONITORING</b>	
Übersicht über altengerechte Wohnformen weiterführen und ergänzen	fortführen
Wohnungsbörse für Menschen mit Behinderung einrichten	kurz- bis mittelfristig
(Wieder-) Einführung einer Sozialberichterstattung	mittel- bis langfristig
Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung „light“	mittel- bis langfristig
<b>BEDARFSGERECHTE WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG</b>	
Bereitstellung von Wohnbauland	kurz- bis mittelfristig
Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von geeigneten Baugebieten	mittel- bis langfristig
Fortführung des Baulückenkatasters	fortführen

Quelle: InWIS 2016, eigene Darstellung

**Tabelle 20: Übersicht der Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts sortiert nach Umsetzungsperspektive**

Empfehlung	Umsetzungsperspektive
Beratungsangebote und Gemeinwesenarbeit in den Quartieren fortführen und erweitern / Zusammenarbeit der Akteure im Quartier befördern	fortführen
Fortsetzung des Dialogs mit allen wohnungsmarktrelevanten Akteuren - Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungsmarkt Gießen	fortführen
Übersicht über altengerechte Wohnformen weiterführen und ergänzen	fortführen
Fortführung des Baulückenkatasters	fortführen
Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumversorgung einrichten	bereits in Umsetzung
Kosten der Unterkunft an aktuelle Mietpreisniveaus anpassen und energetische Standards („Energiebonus“) berücksichtigen	bereits in Umsetzung
Koordinierungsstelle Wohnen im Amt für Soziale Angelegenheiten einrichten	bereits in Umsetzung
Barrierearmut im Bestand forcieren	kurz- bis mittelfristig
Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Sanierungen des Wohnungsbestands durchführen	kurz- bis mittelfristig
Neubau von geförderten Wohnungen	kurz- bis mittelfristig
Fokus im Neubau auf kleine und familiengerechte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment legen	kurz- bis mittelfristig
Evaluierung des Kommunalen Investitionsprogramms	kurz- bis mittelfristig
Quantitative und qualitative Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnformen	kurz- bis mittelfristig
Stabilisierung von Nachbarschaften / Soziale Mischung in Quartieren erhalten oder befördern	kurz- bis mittelfristig
Bündelung bestehender Kompetenzen und Ressourcen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen	kurz- bis mittelfristig
Engere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen des Landkreises Gießen anregen	kurz- bis mittelfristig
Wohnungsbörse für Menschen mit Behinderung einrichten	kurz- bis mittelfristig
Bereitstellung von Wohnbauland	kurz- bis mittelfristig
Belegungsbindungen verlängern	mittel- bis langfristig
Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen auf Neubauplächen	mittel- bis langfristig
Förderung gemeinschaftlicher / neuer Wohnformen	mittel- bis langfristig
Eigenheimangebote für den Mittelstand/Schwelkenhaushalte schaffen	mittel- bis langfristig
Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen, um preisgünstigeren Neubau zu schaffen	mittel- bis langfristig
(Wieder-) Einführung einer Sozialberichterstattung	mittel- bis langfristig
Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung „light“	mittel- bis langfristig
Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von geeigneten Baugebieten	mittel- bis langfristig

Quelle: InWIS 2016, eigene Darstellung

## Literaturverzeichnis

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) (Hg.) 2016: Wanderungsmonitoring: Erwerbsmigration nach Deutschland. Januar bis September 2015. Nürnberg.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Reihe Forschung, Heft 142.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) 2009: Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) (Hg.) 2014: Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Bonn.

Deutsches Studentenwerk (Hg.) 2014: Wohnraum für Studierende: Statistische Übersicht 2014. Berlin.

Europäische Kommission 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union Ausgabe 2005.

Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) 2005: Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen. Darmstadt.

InWIS Forschung und Beratung GmbH (im Auftrag von WIR – Wohnen im Revier e.V.) 2016: Neue Heimat an der Ruhr: Perspektiven der kommunalen Wohnungswirtschaft für die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen. Bochum.

IT.NRW 2015: Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2014. Online unter: <https://webshop.it.nrw.de/ssearch.php?kategorie=1450&prefix=F22>

KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung, Landesarbeitsgemeinschaft der Öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege in NRW sowie MASSKS des Landes NRW 1999: Zentrale Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit und Sicherung dauerhafter Wohnverhältnisse. Neuss.

Middendorf, E./ Apolinarski, B./ Poskowsky, J./ Kandulla, M./ Netz, N. 2012: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012. 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Berlin.

Temel, R./ Lorbek, M./ Ptaszyńska, A./ Wittinger, D. 2009: Baugemeinschaften in Wien. Endbericht Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien.

Wohnbau Gießen GmbH 2016: Geschäftsbericht 2015. Online unter: [http://www.wohnbau-giessen.de/downloads/Wohnbau\\_Geschftsbericht\\_2015\\_web.pdf](http://www.wohnbau-giessen.de/downloads/Wohnbau_Geschftsbericht_2015_web.pdf)





