



# Wohnraumversorgungskonzept für die Universitätsstadt Gießen

1. Meilenstein, 23. Februar 2016

# AGENDA

- Vorstellung InWIS
- Vorgehen in der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes
- bisher betrachtete Rahmenbedingungen und Charakteristika des Gießener Wohnungsmarktes (Diskussion)
- bisher entwickelte Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge (Diskussion)
- weiterer Fokus: Studentischer Wohnraum
- weiterer Fokus: Barrierearmer /-freier Wohnraum (Diskussion)
- Aktivitäten und Projekte am Gießener Wohnungsmarkt
- Fazit und Ausblick (Diskussion)

# **INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH**

# INWIS

## Anwendungsorientierte Forschung & Beratung

### InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

- Gemeinnütziges Forschungs- und Wissenstransferinstitut im EBZ Bochum
- An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School
- Wissenschaftliche Bibliothek im EBZ mit 11.000 Bänden

### InWIS Forschung & Beratung GmbH

- Anwendungsorientierte Forschung und Beratung
- Transfer der wissenschaftlichen Erkenntnisse in die Praxis



# **VORGEHEN IN DER ERARBEITUNG DES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS**

# VORGEHEN

2014/2015 durch GOE

2016 durch InWIS

Situationsanalyse  
und Bewertung

Fertigstellung eines  
umfassenden Datenreaders  
durch GOE, Stand 2013

Punktuelle Aktualisierung und  
Ergänzung des Datenreaders,  
Bewertung der Ausgangslage  
und Identifikation besonderer  
Problemlagen und Trends

Prognosen und  
Bedarfe  
verschiedener  
Nachfragegruppen

Prognose allgemeiner  
Wohnungsbedarf bis 2020,  
Analyse des Bedarfs an  
preiswerten Wohnungen

Analyse der Bedarfe  
verschiedener Gruppen z.B.  
Studenten, Senioren,  
Flüchtlinge

Entwicklung von  
Leitlinien, Zielen,  
Handlungsfeldern,  
Maßnahmen

Workshop-Phase zu Zielen  
und Maßnahmen

Ergänzung bereits erarbeiteter  
Ziele und Maßnahmen,  
Entwicklung von Leitlinien und  
Handlungsempfehlungen

Methodik: Auswertung von Statistiken ,  
bestehenden Konzepten/Berichten,  
Wohnungsannoncenauswertung,  
Fachgespräche, Modellrechnungen

# **BISHER BETRACHTETE RAHMENBEDINGUNGEN UND CHARAKTERISTIKA DES GIEßENER WOHNUNGSMARKTES**

# DEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Gießen ist eine wachsende Stadt

### Entwicklung der Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren (Hauptwohnsitzbevölkerung)\*



Quelle: Stadt Gießen; eigene Darstellung

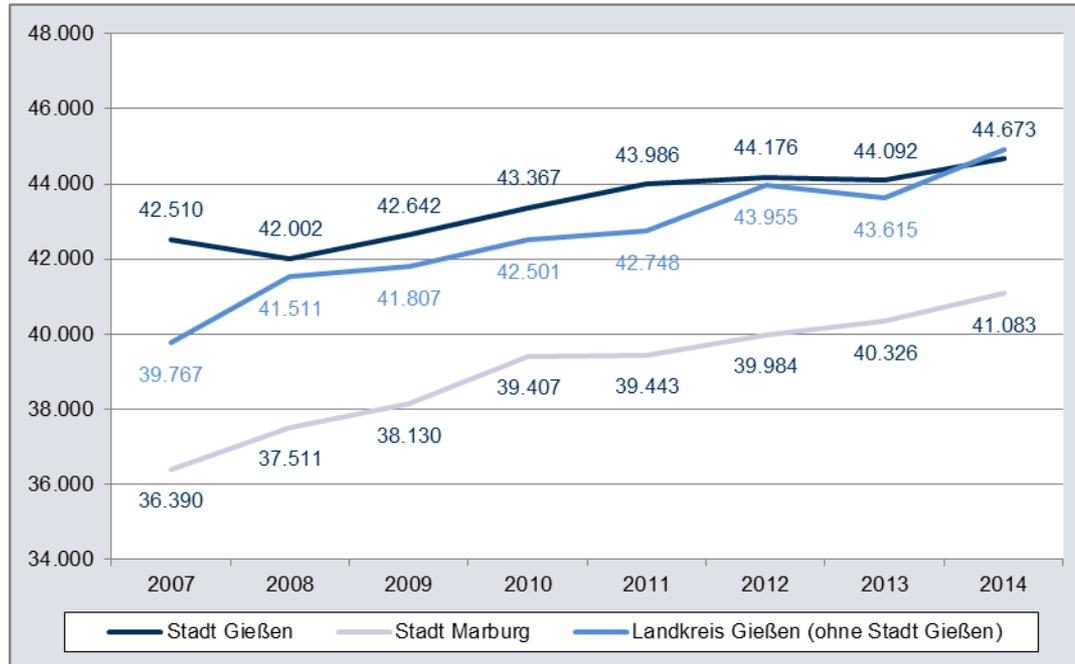
\* „echte Hauptwohnsitzbevölkerung“ ohne Bewohner der HEAE

- Kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl
  - in den letzten zehn Jahren rd. 8.000 bis 10.000 Einwohner gewonnen
  - Geburtenüberschüsse und positiver Wanderungssaldo (u.a. Bildungswanderungen)
  - 2015: 83.400 wohnberechtigte Personen
- Aktuelle Datenunsicherheit
  - 2014: Einführung der Zweitwohnsitzsteuer
  - Bewohner der HEAE als melderechtliche Hauptwohnsitzbevölkerung
- Verjüngung der Altersstruktur: Rückgang Senioren, Zuwachs jüngerer HH

# SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Positive Entwicklung der Beschäftigten

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



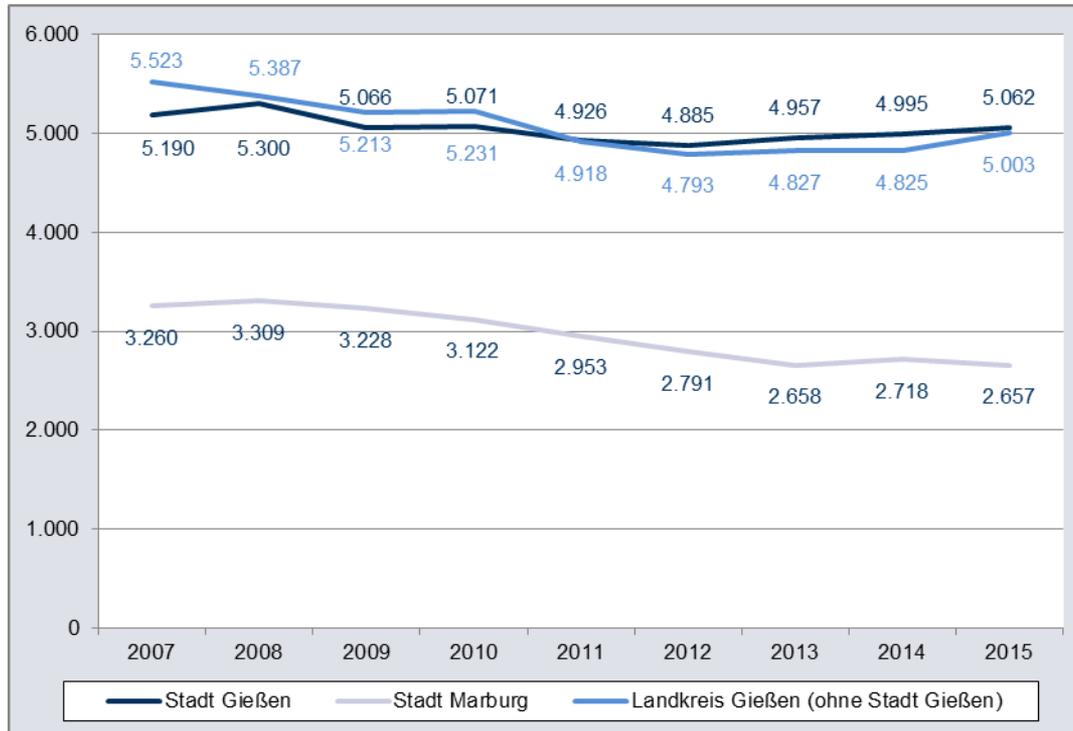
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service-Südwest, eigene Darstellung

- Einpendlerüberschuss: ca. 20.000 P. – Gießen als bedeutender Arbeitsmarkt in der Region
- Anstieg der Beschäftigten in GI um 5,1 % von 2007 bis 2014 (MR 8,8 %)
- positive wirtschaftliche Entwicklung vor allem durch Zunahme geringfügiger Beschäftigung
- Wachsender Nachfrage- druck von einkommens- schwachen Haushalten lt. Wohnungsanbietern
- Noch keine belastbaren Erkenntnisse, inwieweit Flüchtlinge / Asylbewerber Wohnraum suchen

# SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Stärkere Betroffenheit Gießens von Einkommensarmut

**Anzahl SGB II-Bedarfsgemeinschaften**



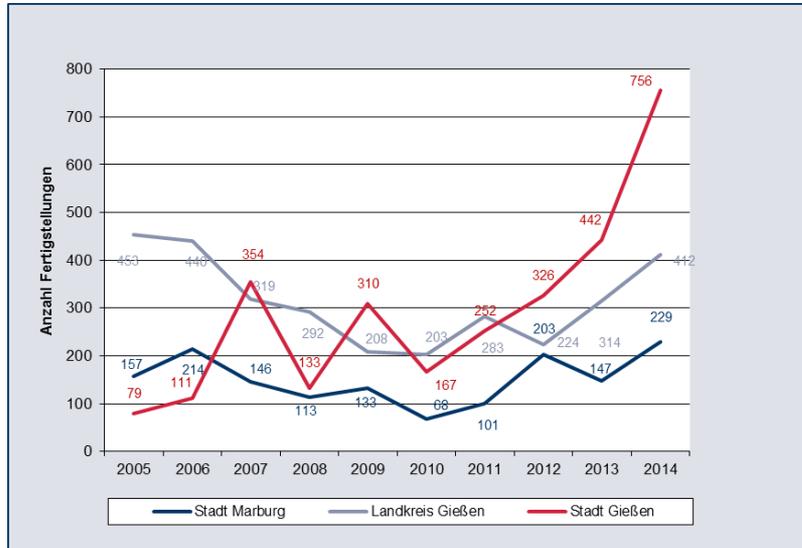
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service-Südwest; eigene Darstellung

- Vgl. niedriger Rückgang der SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Gießen (rd. 4 %; vgl. Marburg 19 %)
- stärkere Betroffenheit von Einkommensarmut und ihren Folgen in Gießen (z.B. erhöhter Anteil SGB II an allen Arbeitslosen)
- 1/3 Alleinerziehende unter den Bedarfsgemeinschaften Gießens
- Jeder vierte Gießener gilt als einkommensschwach = auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen
- LK Gießen hat vglw. hohen Anteil an Transferleistungsbeziehern (insb. viele Jugendliche betroffen)

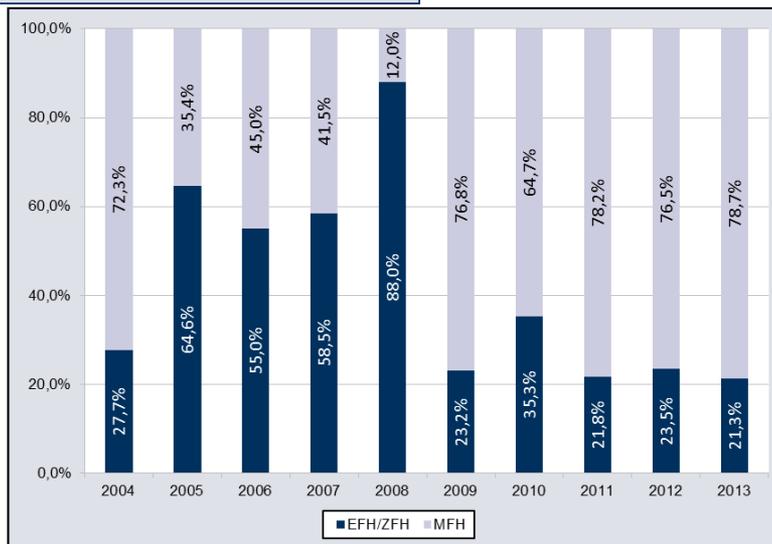
# WOHNUNGSBESTAND UND BAUFERTIGSTELLUNGEN

## Deutliche Ausweitung des Wohnungsbaus in Gießen

### Baufertigstellungen 2005-2014



### Anteil der Baufertigstellungen nach Wohnungsarten



- Enormer Anstieg der Baufertigstellungen in GI (seit 2010: GI + 350 %, MR + 240 %, LK + 100 %)
- Spitzenwert 756 Baufertigstellungen in 2014
  - Ø Fertigstellungen 2005-2014: 300 WE/Jahr
- Seit 2009 klare Prioritätensetzung zugunsten der Innenentwicklung und des Wohnens zur Miete (rd. 75% aller Neubauten)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stadt Gießen, eigene Darstellung

# MIETWOHNUNGSMARKT

## Deutliche Nachfrageüberhänge bei preisgünstigen Wohnungen

€/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*

Nachfragedruck bei kleinen Wohnungen wurde auch in den Workshops bestätigt; konkurrierende Nachfragegruppen

9,20 Euro Preisgrenze: Interesse nimmt ab

### Legende für die Nachfrage

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)

Hohe Nachfrage, geringes Angebot: kleine Wohnungen im unteren Preissegment, auch große WE bis 100 m<sup>2</sup> im untersten Preissegment

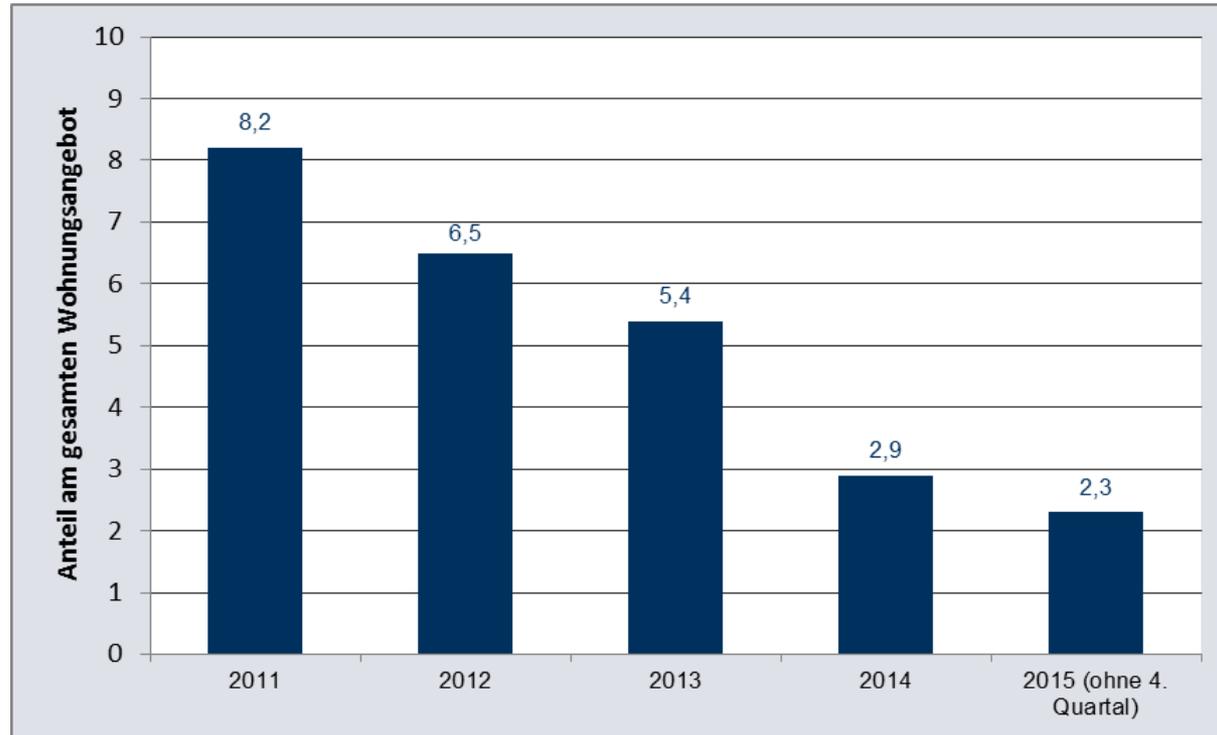
Angebotsschwerpunkte, mittlere bis höhere Nachfrage: u.a. kleine Wohnungen im höheren Preissegment (Business- und Studenten-Appartements), mittelgroße WE

Quelle: ImmobilienScout24 2011-2015, eigene Darstellung \* geringe Fallzahl an Angeboten

# MIETWOHNUNGSMARKT

## Abschmelzen des günstigen Preissegments

**Anteil der Angebote mit Mieten in KdU-Höhe (max. Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> =5,40 Euro) am gesamten Wohnungsangebot**



Quelle: ImmobilienScout24 2011-2015, eigene Darstellung

- Bestand der Wohnungsunternehmen reicht nicht zur Versorgung Einkommensschwacher aus (Verhältnis 0,7 preiswerte WE pro Haushalt)
- Kontinuierliche Abnahme der preisgünstigen Versorgungsalternativen auf dem freien Markt (ohne Angebote der WU)
- Bisherige Bemessungsgrenze der KdU erscheint nicht angemessen
- Zunehmende Versorgungsengpässe für Einkommensschwache

# FRAGEN AN DIE TEILNEHMENDEN

- Gibt es Ihrerseits noch weitergehende Informationen zu den aufgezeigten Charakteristika und Rahmenbedingungen am Gießener Wohnungsmarkt?

# **BISHER ENTWICKELTE HANDLUNGSFELDER UND MAßNAHMEN**

# HANDLUNGSFELDER AM GIEßENER WOHNUNGSMARKT

## ERGEBNISSE AUS DEM BISHERIGEN PROZESS

### Integrierte Handlungsstrategien (Verknüpfung von Sozial-, Wohnungs- und Stadtentwicklungsthemen)

- Soziale Verantwortung für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung tragen
- Leitbild/Leitlinien erarbeiten
- integrierte Sichtweise einfließen lassen (z.B. ÖPNV ausbauen, um günstiges Wohnen im Umland mit einzubeziehen)

### Sicherung einer sozial- und bedarfsorientierten Wohnraumversorgung

- uneingeschränkte Teilhabe ermöglichen; keine Ausgrenzung
- Instrument zur Bündelung der Bedarfe schaffen; abgestimmte Sicherung der Wohnraumversorgung
- Berücksichtigung verschiedener Gruppen (z.B. Studierende, Kranke, Behinderte, Wohnungsnotfälle)
- Zumutbarkeit des Wohnraums prüfen

# HANDLUNGSFELDER AM GIEßENER WOHNUNGSMARKT

## ERGEBNISSE AUS DEM BISHERIGEN PROZESS

### Schaffung von angemessenem/ bezahlbarem Wohnraum

- Neubau von Sozialwohnungen
- Sozialwohnungsquote für Neubauprojekte
- Standorte für günstigen Wohnraum aufzeigen
- Neubaufokus auf kleine Wohnungen und familiengerechte Wohnungen im unteren Preissegment
- Inklusives Wohnprojekt
- Umwandlung von leerstehenden Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien
- Mietpreis bei Neubau an den neuen KdU orientieren
- Möglichst flexibler Neubau, der sich wandelnden Bedarfen anpasst (Nachhaltigkeit)

### Sicherung des Zugangs zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum

- Verantwortungsgemeinschaft: Registrierung von Wohnungssuchenden/ Vergabe von Sozialwohnungen
- Zentrale Steuerung der Vergabe barrierefreier Wohnungen/ Sozialwohnungen/ Notwohnungen
- Geschütztes Segment auf dem Wohnungsmarkt (Bereitstellen eines bestimmten Kontingents für dringliche Wohnraumbedarfe durch WU)
- KdU/ KdH auf den Prüfstand stellen
- Energetische Standards bei Bemessung der KdU berücksichtigen

# HANDLUNGSFELDER AM GIEßENER WOHNUNGSMARKT

## ERGEBNISSE AUS DEM BISHERIGEN PROZESS

### Erhalt bezahlbaren Wohnraums/Entwicklung von Wohnungsbeständen

- Zukunftsfähige und energetische Sanierung von Wohnungsbeständen
- Behutsame Sanierung des sozialen Wohnungsbestands (mit Blick auf KdU)
- Bedarfsgerechte Sanierungen
- Barrierefreie/-arme Wohnmöglichkeiten schaffen und erhalten

### Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung

- Beteiligung aller gesellschaftlichen Akteure; auch private Wohnungseigentümer aktivieren u. einbinden
- Leitstelle (Soziales) Wohnen einrichten
- Runder Tisch Wohnen einrichten
- Kooperation mit Umlandgemeinden

# HANDLUNGSFELDER AM GIEßENER WOHNUNGSMARKT

## ERGEBNISSE AUS DEM BISHERIGEN PROZESS

### Nachhaltige Quartiersentwicklung

- Soziale Mischung beachten
- Stabilisierung von Nachbarschaften und Integration von neuen Nachfragegruppen
- Einbindung aller gesellschaftlichen Akteure in die Quartiersentwicklung
- Gemeinwesenarbeit voranbringen; Beratungsangebote erweitern
- Dezentralisierung von sozialen Dienstleistungen

### Schaffung von Markttransparenz und Monitoring

- Übersicht über altengerechte Wohnungen erstellen
- Wohnungssuchende erfassen und konkrete Bedarfe abfragen/ Wohnbörse veranstalten
- Weiterführung der Mietpreisübersicht
- Einrichtung eines Monitorings
- Neuauflage des Sozialstrukturatlas

# HANDLUNGSFELDER AM GIEßENER WOHNUNGSMARKT

## Überblick

- UMSETZUNG INTEGRIERTER HANDLUNGSSTRATEGIEN
- SICHERUNG EINER SOZIAL- UND BEDARFSORIENTIERTEN WOHNRAUMVERSORGUNG
- SCHAFFUNG VON ANGEMESSENEM UND BEZAHLBAREM WOHNRAUM
- SICHERUNG DES ZUGANGS ZU BEDARFSGERECHTEM UND BEZAHLBAREM WOHNRAUM
- ERHALT BEZAHLBAREN WOHNRAUMS / BEHUTSAME ENTWICKLUNG VON WOHNUNGSBESTÄNDEN
- STEUERUNG DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG
- NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG
- SCHAFFUNG VON MARKTTRANSPARENZ UND MONITORING

### Fragen dazu:

- Fassen die Handlungsfelder die bisherige Diskussion richtig zusammen?
- Fehlen Ihrer Ansicht nach noch Handlungsfelder?

# **IM FOKUS: BARRIEREFREIER/-ARMER WOHNRAUM**

# BARRIEREFREIER/-ARMER WOHNRAUM

## Was bedeutet überhaupt barrierefrei und barrierearm?

- Demographischer Wandel und Defizite bei Wohnraum für Behinderte fördert die Entwicklung von Standards, die auch Menschen ohne Behinderung benötigen u. vielen Haushalten zugute kommen

### Barrierefreie Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

### Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

- Definiert nach DIN 18040-2

### Barrierearme Wohnungen

- in Anlehnung an die KfW-Mindestanforderungen

- Die Anforderungen der DIN-Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen z.B. durch
  - ausreichend Flächenbedarf auf Wegen, Fluren und in Räumen
  - stufenlose Begehbarkeit (Zugangsbereiche als auch Wohnung)
- Barrierefreiheit ist im Neubau kostengünstiger als durch Bestandsanpassung zu erreichen

# BARRIEREFREIER-/ARMER WOHNRAUM

## Barrierearmut im Bestand schaffen

- Entscheidend für die **Barrierearmut** ist, dass Bewohner/-innen ihre Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen können
  - Aber: nicht jede(r) ist z.B. auf einen schwellenlosen Zugang angewiesen
- Barrierearme Standards sollen den vorhandenen Wohnungsbestand für unterschiedliche Zielgruppen nutzbar machen
- Zu empfehlen ist: Schaffung von Barrierearmut im Bestand durch kontinuierliche Wohnraumanpassung
- KfW-Kriterien sind sehr detailliert.
  - Erfahrungen von Wohnungsunternehmen zeigen, dass sie in der Masse des Bestandes häufig nur mit großem Aufwand umzusetzen sind und dementsprechend höhere Kosten verursachen (die ggf. auf die Miete umgelegt werden können)
  - Wohnungsbestandsanpassung ist wichtig – Bezahlbarkeit soll aber erhalten bleiben
- Beispiel zum Umgang mit barrierearmen Standards: Leitfaden 11 kommunaler Wohnungsunternehmen (85.000 WE) aus dem Ruhrgebiet zur Schaffung generationengerechter Wohnungen <sup>1</sup>

# BARRIEREFREIER/-ARMER WOHNRAUM

## Wer ist auf barrierefreien/-armen Wohnraum besonders angewiesen?

- Menschen mit Behinderung
  - Stadt Gießen: 13.621 Personen (Stand: Juni 2015)
    - ~ 90 % über 40 Jahre
    - ~ 50 % über 65 Jahre → Überschneidungen zum Thema Wohnen im Alter
    - u.a. ~ 4.000 Personen mit erheblicher Gehbehinderung
    - u.a. ~ 830 Personen mit außergewöhnlicher Gehbehinderung (z.B. Rollstuhlfahrer)
- Ältere Menschen
  - 13.175 Personen über 65 Jahre (Stand 2013 Altenhilfeplan); ~ 18 % der Bevölkerung
  - steigende Tendenz
  - die meisten wollen in ihrem angestammten Quartier bleiben
    - → Relevanz von Wohnraumanpassung
  - Rd. 30 % können sich Umzug vorstellen <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Schader Stiftung/BBSR: Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen

# BARRIEREFREIER-/ARMER WOHNRAUM

## Altenhilfeplan von 2013 konstatiert deutlichen Bedarf

- Bestand laut Altenhilfeplan (aktualisiert)
  - 707 barrierearme Wohnungen im Besitz der WU
  - keine Kenntnisse über den barrierefreien Bestand nach DIN 18040
- Service-Wohnen und Pflegeeinrichtungen für Senioren
  - 824 Plätze in Pflegeeinrichtungen
  - 22 Wohnungen mit Service
- Zwei Initiativen zum Generationenwohnen, aber noch keine Realisierung

## Handlungsempfehlungen laut Altenhilfeplan:

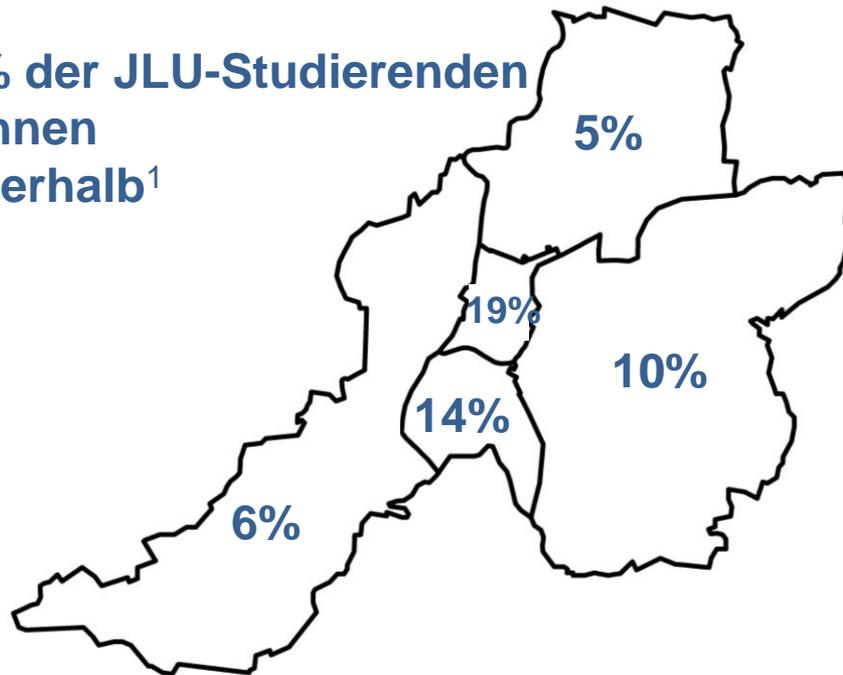
- Schaffung neuer Pflegeplätze
- Bau von preisgünstigen 1-2-Zimmer-Whg. (auch barrierefrei)
- Grundstückbereitstellung für Generationenwohnen oder Seniorenwohnprojekte
- Beratungsangebote und Quartiersmaßnahmen

# **IM FOKUS: STUDENTISCHES WOHNEN**

# STUDENTISCHES WOHNEN

## Hohe Pendlerentfernungen beeinträchtigen das Studium

45% der JLU-Studierenden wohnen außerhalb<sup>1</sup>



Rangfolge der dt. Hochschulstandorte (insg. 54) nach monatl. Mietausgaben (+NK)<sup>2</sup>

Rang	Standort <sup>1</sup>	Ausgaben für Miete einschl. Nebenkosten		
			35	Passau 288
			36	Bamberg 286
			37	Rostock 282
			38	Greifswald 281
			39	Osnabrück 280
			40	Gießen 279
			41	Göttingen 277
			42	Würzburg 277
			43	Kassel 277
			44	Bayreuth 275
			45	Bielefeld 274
1	Köln	359		
2	München	358		
3	Hamburg <sup>2</sup>	351		
4	Düsseldorf	338		
5	Frankfurt a. M.	337		
6	Mainz	327		
7	Konstanz	327		
8	Darmstadt	322		
9	Berlin	321		
10	Wuppertal	318		

- Studierende fragen Wohnlagen nah der Hochschulen nach
  - Innenstadt, zentrale Bereiche in Gießen Ost und Gießen Süd
- oft werden urbane Wohnlagen mit Lifestyle- Angeboten nachgefragt
- Wichtig: ÖPNV-Anbindung
- Rd. 20 % der Studierenden an der JLU werden in ihrem Studium durch die große Pendlerentfernung beeinträchtigt, dav. 60% stark bis sehr stark<sup>1</sup>
- Eingeschränkte Kaufkraft bestimmt Nachfrage
  - „Normalstudierende“ haben in Gießen 777 Euro zur Verfügung (Hessen: 848 Euro)
  - Monatliche Ausgaben für Miete und Nebenkosten in Gießen: 279 Euro
  - Für westdeutsche Universitätsstädte vglw. niedrig (vgl. Marburg: 294 Euro)

1) Quelle: JLU Studierendenbefragung 2016; N= 5.224

2) Quelle: 20. Sozialerhebung der Deutsches Studentenwerks 2012

# STUDENTISCHES WOHNEN

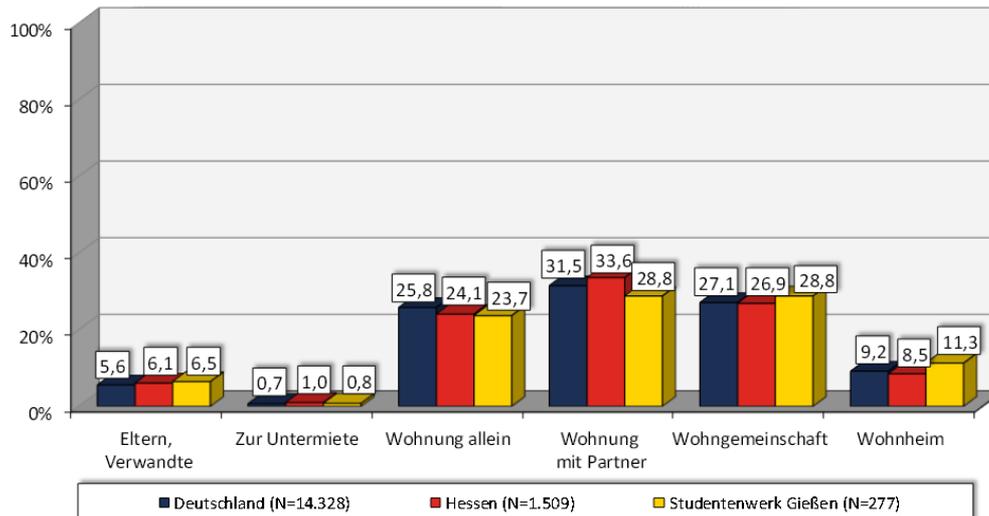
## Die meisten Gießener Studierenden leben in WGs

Wohnform 2012	Studentenwerk Gießen			Hessen Gesamt	Deutschland Gesamt
	Gesamt	Männl.	Weibl.		
Eltern, Verwandte	26,7%	34,5%	19,0%	27,6%	22,9%
Zur Untermiete	1,1%	0,0%	2,1%	1,4%	1,3%
Wohnung allein	14,2%	12,8%	16,0%	13,9%	17,3%
Wohnung mit Partner	17,2%	14,1%	20,2%	19,9%	19,7%
Wohngemeinschaft	33,7%	32,4%	35,0%	29,4%	28,6%
Wohnheim	7,2%	6,2%	8,3%	7,8%	10,3%

Quelle: Sozialerhebung 2012 für das Studentenwerk Gießen

### Bevorzugte Wohnform

>>Vergleich Deutschland/Hessen/Studentenwerk Gießen<<

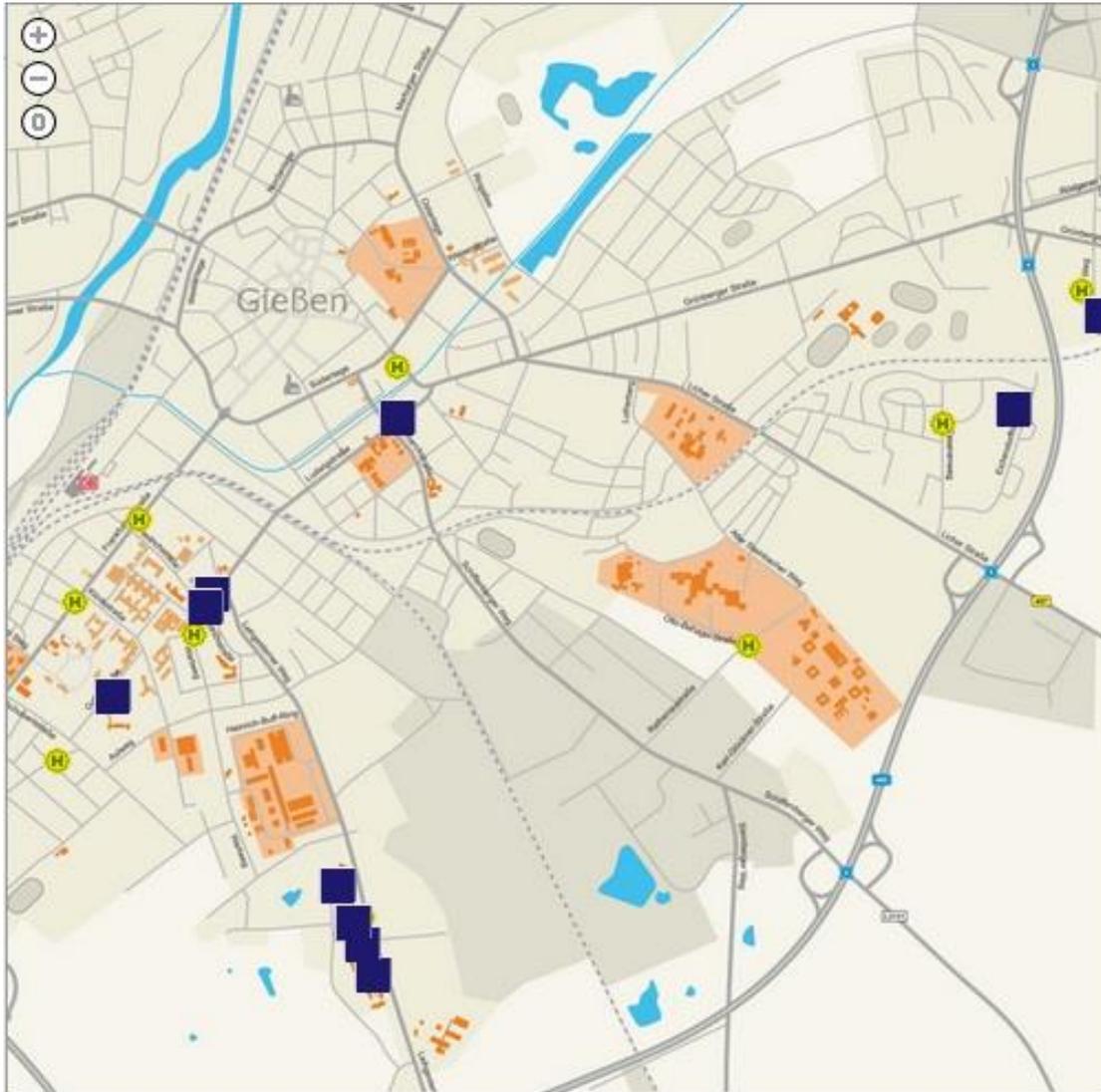


Quelle: Sozialerhebung 2012 für das Studentenwerk Gießen

- Sozialerhebung 2012 für das Studentenwerk und JLU-Studierendenbefragung 2016 kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Es wohnen...
  - 30%-40% in Wohnung allein / mit Partner
  - 34% in WG`s
  - 7%-8% im Wohnheim
  - 20%-27% bei Eltern
- Generell bevorzugte Wohnformen: Wohnung allein / mit Partner (55%), WG (30%)
- Studierende wohnen eher aus finanziellen Gründen noch bei den Eltern

# STUDENTISCHES WOHNEN

## Angebotssituation ausreichend ?



Quelle: Studentenwerk Gießen

### Studentenwerk als größter Anbieter

- 9 Wohnheime / 2.400 Plätze in Gießen
- WGs, Einzel-/Doppelappartements
- Vereinzelt behindertengerechte/familiengerechte WE
- Preise: ~ 200 bis 330 Euro (15 bis 22 Euro/m<sup>2</sup>) für möbliertes Zimmer oder Einzelappartement je nach Ausstattung und Größe (~10 bis 22 m<sup>2</sup>)

### 3 Wohnheime privater Anbieter

- 216 Einzelzimmer (größtenteils möbliert)
- Preise HGW: 165 bis 190 Euro Warmmiete für 11 bis 14 m<sup>2</sup>

### Unterbringungsquote (Verhältnis Studierende zu Wohnheimplätzen)<sup>1</sup>

- 7% GI
- 11% MR
- 7 % alle Hochschulorte in Hessen

<sup>1</sup>) Quelle: Deutsches Studentenwerk 2014

# FRAGEN AN DIE TEILNEHMENDEN

## **Barrierearmut / -freiheit**

- Welche konkreten barrierearmen/-freien Wohnungsangebote fehlen am Gießener Wohnungsmarkt?
- Inwieweit sind die Wohnungsanbieter bereits für die Bedarfe sensibilisiert und aktiv – in der Wohnraumanpassung im Bestand oder im Neubau? (Welche Projekte gibt es dazu?)

## **Studentisches Wohnen**

- Wie ist die wohnliche Situation der Studierenden zu verbessern?
- Könnte eine verbesserte verkehrliche Anbindung Teil einer Lösung für die Wohnsituation Studierender sein?
- Welche Wohnungsangebote fehlen (barrierefrei, rollstuhlgerecht ...)?

# **AKTIVITÄTEN UND PROJEKTE IN GIEßEN**

# KONZEPTIONELLE AUSRICHTUNG DER WOHNUNGSMARKT- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

## Leitlinien und Ziele des Masterplans Gießen 2020



Ziele in der Weiterentwicklung des Wohnstandortes Gießen:

- Urbane Qualitätsoffensive zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung im Siedlungsbestand
- Quartiersbezogene Stadterneuerung (bauliche und soziale Durchmischung monostrukturierter Quartiere)
- Entwicklung von Angeboten urbanen Wohneigentums (Stadthäuser)
- Angebote zur Eigentumsbildung mit Fokus auf geringe bis mittlere Einkommen erweitern
- Angebote für Senioren- und Intergenerationen-Wohnen schaffen

Leitlinien für Stadtentwicklung:

- Bestand stärken
- Innenstadt revitalisieren
- In der Region kooperieren
- Als Wissenschaftsstadt positionieren und die Innovationskraft stärken

# WOHNEN IST MEHR ALS WOHNUNG

## Beispielhafte Projekte zur Stärkung der Quartiere

### Nordstadtverein



Quelle: Nordstadtverein e.V.

### Genossenschaftsmodell „Marshall“ und „Dulles“- Siedlung



Quelle: WBG Gießen

### Sanierungsgebiet „Schanzenstr./ Mühlstr.“



Quelle: Stadt Gießen

### Soziale Stadterneuerung Flussstraßenviertel



Quelle: Nordstadtverein e.V.

### Soziale Stadt Nördliche Weststadt „Gummiinsel“



Quelle: Stadt Gießen

# SCHAFFUNG VON ZUSÄTZLICHEM WOHNRAUM

Vielfältigeres Angebot entspricht einer sich ausdifferenzierenden Nachfrage

## Neues Wohnquartier Allendorf



Quelle: BS+ städtebau und architektur GbR

- Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser

## Neubau „Am alten Schlachthof“



Quelle: Gießener Anzeiger

- 160 Eigentumswohnungen

## Stadterneuerung an der Lahn



Quelle: Stadt Gießen

- Seniorenwohnen-/pflege
- Stadtvillen

## Boardinghouse Rathenaustraße



Quelle: Stadt Gießen

## Testplanung US Depot



Quelle: Heinz Jahn Pflüger

- Wohnprojekte
- Standardisierte Ausbauhäuser

## Wohnen an den Lahnwiesen



Quelle: Stadt Gießen

- 1-Zimmer-Appartements

# SICHERUNG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS

## Beispielhafte Maßnahmen und Programme

- Hessische Kappungsgrenzenverordnung für Gießen
  - Begrenzung der Erhöhung der Bestandsmieten auf max. 15 % innerhalb von 3 Jahren
- Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen 2016-2018
  - 1,3 Mio. Euro für mind. 65 neue Sozialwohnungen
  - Mietpreis: max. 6,50 Euro/m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Belegungsbindung
  - 2014: Verlängerung der Bindungen um 10 Jahre für 38 Wohnungen
- Überarbeitung des Schlüssigen Konzeptes als Grundlage für die Festlegung der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft
  - Neue Mietobergrenzen für 2016 erwartet
- Erarbeitung von Vergabekriterien für Wohnungen in den Beständen der WU
  - Aktueller, parallel zur Erarbeitung des WVK laufender Prozess
  - Erfordernis aufgrund großer Nachfrage nach preiswerten Wohnungen der „sozialen Wohnungsunternehmen“

# SICHERUNG VON AUSREICHEND WOHNRAUM

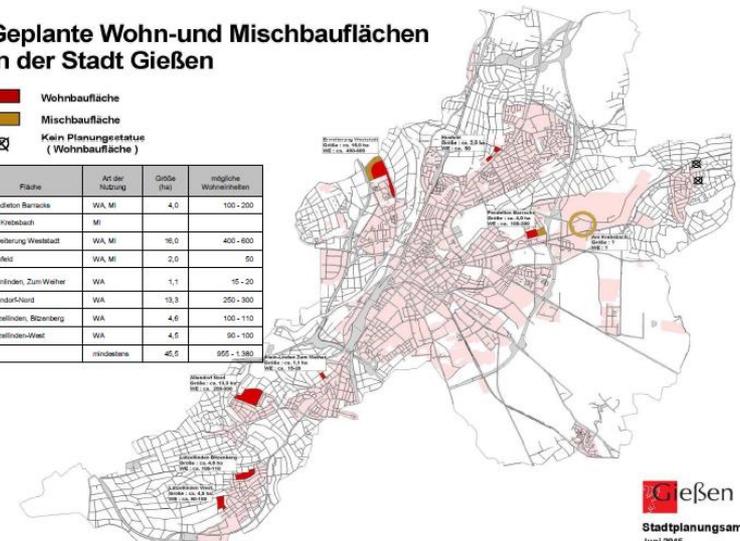
## 2.800 neue Wohneinheiten geplant

- Flächenvorsorge für den zu erwartenden Wohnungsbedarf
  - Derzeit bis zu 2.800 WE in größeren Wohnungsbauprojekten in der Stadt Gießen in Umsetzung und in konkreter Planung<sup>1</sup>. Zum Vergleich: bisherige Bautätigkeit: 300-400 WE p.a. ; WE-Bedarf lt. Datenreader: rd. 2.300 WE bis 2020

### FNP-Darstellung (langfristige Reserve)

#### Geplante Wohn- und Mischbauflächen in der Stadt Gießen

Fläche	Art der Nutzung	Größe (ha)	mögliche Wohneinheiten
Pendelin Barracks	WA, MI	4,0	100 - 200
Ahn-Kirchbach	MI		
Erweiterung Weststadt	WA, MI	15,0	400 - 600
Hofberg	WA, MI	2,0	50
Kleinlöden, Zum Wasier	WA	1,1	15 - 20
Allendorf-Kleid	WA	13,3	250 - 300
Lübbelinden, Ritzberg	WA	4,6	100 - 110
Lübbelinden-West	WA	4,5	90 - 100
insgesamt		45,5	995 - 1.380



Quelle: Stadt Gießen

1) Quelle: Stadtplanungsamt; keine Baulücken oder FNP-Potenzialflächen; Stand: 25.01.16

# FAZIT

## Gruppen mit unzureichenden Wohnungsangeboten in Gießen (ungewichtet)

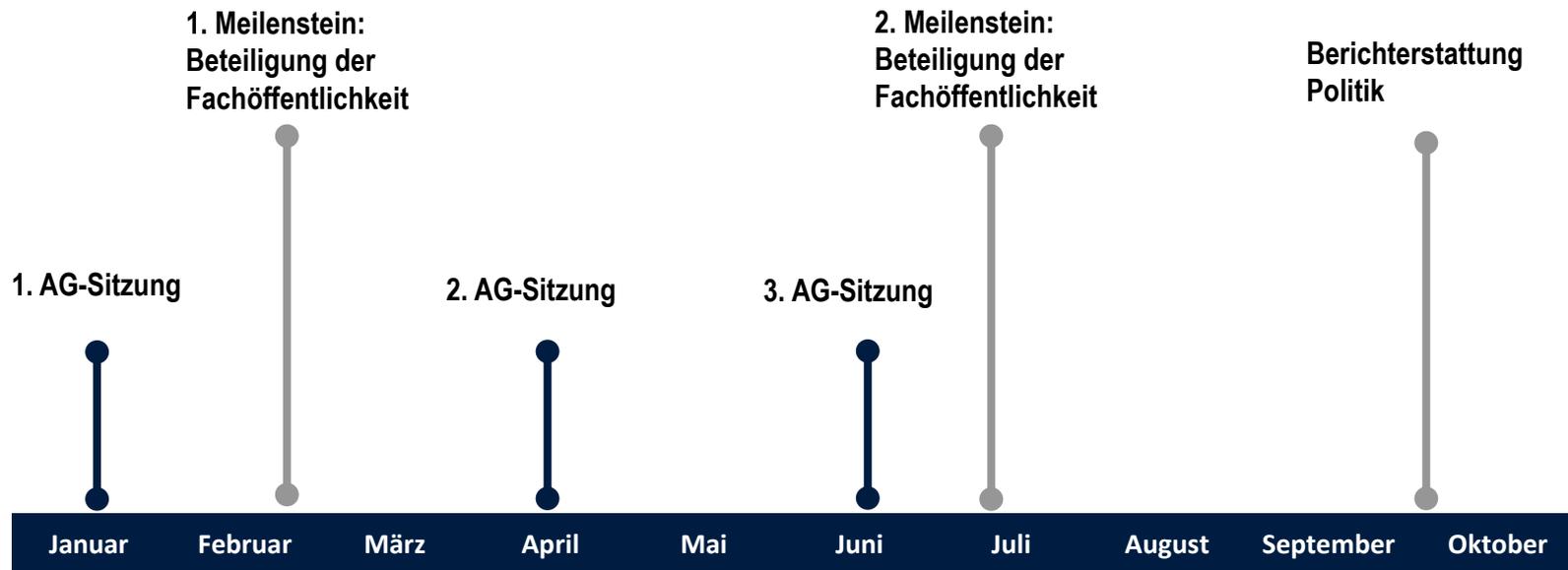
- Einkommensschwache (Singles, Paare, Familien, Kinderreiche), jeglichen Alters und Herkunft
- Ältere Menschen, die barrierearmen Wohnraum benötigen
- Menschen mit Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen
- Menschen mit Handicap, die Barrierefreiheit – rollstuhlgerechte Wohnung benötigen
- Menschen mit Betreuungsbedarf im ambulant betreuten Wohnen
- Schwellenhaushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen, die Wohneigentum bilden wollen
- Haushalte mit mittlerem bis hohem Einkommen, die gerne urban im Eigentum wohnen wollen

*Quellen: Datenreader, Masterplan, Wohnungsannoncenauswertung, bisherige Unterlagen zum Datenreader*

# FAZIT

- Wachsende Einwohnerzahl Gießens und Pluralisierung der Lebensstile und Bedarfe erfordern Bestandsqualifizierung und Neubautätigkeiten
  - Erhalt und Schaffung von vielfältigen Wohnungsangeboten und Erweiterung um neue Wohnformen
  - Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Bedarfe
  - Besondere Herausforderung: Anstieg der einkommensschwachen Nachfrage bei gleichzeitig zunehmenden Versorgungsengpässen
- die aktuellen Aktivitäten Gießens wirken in die richtige Richtung
- Handlungsfelder aus dem bisherigen Prozess und Leitlinien des Masterplans bilden eine gute Grundlage für das Wohnraumversorgungskonzept

# AUSBLICK: ZEITPLAN



# FRAGEN AN DIE TEILNEHMENDEN

- Gibt es noch Fragen / Anregungen zum weiteren Vorgehen?
- Gibt es über die bereits genannten Aufgabenfelder und Aktivitäten der Stadt Gießen hinaus Aufgaben, in denen sich Gießen zum Thema Wohnen stärker engagieren sollte?
- Gibt es Gute-Praxis-Beispiele aus anderen Städten, die Sie sich auch in Gießen wünschen?

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## Kontakt:

Dipl. Ing. Regina Höbel

Malin Leidecker, M.Sc.

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

Tel. 0234/89034-24

InWIS Forschung und Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

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