

ERGEBNISPROTOKOLL

Wohnraumversorgungskonzept für die Universitätsstadt Gießen

Erster Meilenstein (Beteiligung der Fachöffentlichkeit), 23. Februar 2016 (17:00 bis 19:00 Uhr)

Begrüßung

OB Grabe-Bolz begrüßt die Teilnehmenden und bedankt sich bei den Anwesenden für Ihr Engagement im Erarbeitungsprozess des Wohnraumversorgungskonzeptes. Sie weist auf aktuelle wohnungspolitische Aktivitäten der Stadt Gießen hin.

- Mithilfe des Kommunalen Investitionsprogramm Soziales Wohnen 2016 - 2018 (1,3 Mio. Euro zzgl. Darlehen) werden 65 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Höchstmiete von 6,50 Euro/m² gebaut.
- Im Haushalt wurden 300.000 Euro für die Verlängerung von Belegungsbindungen eingestellt.
- Für ganz Hessen stehen rund 230 Millionen Euro vom Land im Rahmen des Kommunalen Investitionsprogramms für den Wohnungsbau zur Verfügung.
- OB Grabe-Bolz äußert den Wunsch, dass die Gießener Wohnungsbauträger und private Investoren auf die Förderprogramme zurückgreifen.
- Mitte des Jahres wird die Fehlbelegungsabgabe wieder eingeführt.
- OB Grabe-Bolz begrüßt die Initiative der Landrätin zur Gründung eines Zweckverbandes für den sozialen Wohnungsbau auf der Ebene des Landkreises.
- In Kürze erfolgt die Erarbeitung von Richtlinien und transparenten Vergabekriterien für Wohnungssuchende seitens der sozialen Wohnungsunternehmen.

Vorstellung der Zwischenergebnisse

Frau Höbel und Frau Leidecker von der InWIS Forschung und Beratung GmbH, die mit der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt sind, stellen den Teilnehmenden zentrale Zwischenergebnisse vor. Aufgabe von InWIS war es, die bestehenden Ergebnisse aus dem bisherigen Prozess gebündelt aufzubereiten und um eigene Analysen und Einschätzungen zu ergänzen. Die Präsentation erfolgt anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage 1).

Rückfragen/Anmerkungen zum Themenblock Rahmenbedingungen und Charakteristika des Gießener Wohnungsmarktes

- Es wird kritisiert, dass das aktuelle Konzept zu den angemessenen Kosten der Unterkunft auf strittigen Erhebungsmethoden beruhe. Eine Neuaufstellung wäre wünschenswert. Aktuell bestehe ein eingeschränkter Zugang von Transferleistungsempfängern am Wohnungsmarkt aufgrund der niedrigen KdU-Richtwerte.
 - Das Konzept wird im Auftrag des Landkreises Gießen derzeit neu aufgestellt. Hierfür wird die Datengrundlage neu erhoben.
- Es wird angemerkt, dass ein deutlicher Mangel an preiswertem Wohnraum in Gießen besteht. Das Investitionsprogramm Soziales Wohnen werde diese Situation kaum ändern.
- Es wird angemerkt, dass immer wieder unterschiedliche Bevölkerungszahlen im Umlauf sind.

- Aufgrund verschiedener Effekte (Einführung der Zweitwohnsitzsteuer, Erneuerung der Meldesoftware, Hauptwohnsitzmeldung der Einwohner der HEAE) besteht aktuell eine Datenunsicherheit.

Rückfragen/Anmerkungen zum Themenblock Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge

- Es wird angemerkt, dass die Handlungsebene des Quartiers eine wesentliche Rolle spielen sollte. Die Infrastrukturausstattung in den Quartieren müsse sichergestellt werden.
- Es wird diskutiert, inwiefern die Erstellung eines Mietspiegels Transparenz am Wohnungsmarkt schaffen würde. Gleichzeitig werden auch damit einhergehende Risiken (Mieterhöhungen) angeführt.
- Es kommt die Frage nach der Verfügbarkeit der Mietpreisübersicht auf.
 - Ein Auszug der Mietpreisübersicht ist im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses enthalten. Allerdings lassen sich anhand der Übersicht lediglich Aussagen zu einem bestimmten Wohnungstyp ableiten.
- Es wird gefordert, dass vor allem der Neubau von Sozialwohnungen fokussiert werden sollte.
- Es gibt bestehende Ideen für Wohnprojekte in Gießen. Allerdings stellt die fehlende Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke ein Problem zur Umsetzung der Projekte dar.
- Es wird angemerkt, dass Sanierungsaktivitäten keine Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten bewirken sollten.

Rückfragen/Anmerkungen zum Themenblock Studentischer und Barrierearmer Wohnraum

- Menschen, die auf rollstuhlgerechten Wohnraum angewiesen sind bilden eine relativ kleine Zielgruppe. Für diese Menschen sollte es eine Wohnungsbörse „Barrierefreier Wohnraum“ geben, um entsprechende Wohnungen vermitteln zu können bzw. Nachfrage und Angebot zusammenzuführen.
- Aktuell werden Gespräche über ein geplantes Übergangswohnprojekt für Studierende mit körperlichen Behinderungen geführt (Studierende, Wohnbau), da Wohnraum für diese Zielgruppe am Markt fehlt. Geeignete Räumlichkeiten werden noch gesucht.
- Es wird erläutert, dass es Schwierigkeiten bereitet, den Bestand und die Bedarfe an barrierearmen/-freien Wohnungen zu ermitteln. Hier fehle in Gießen eine zentrale Wohnvermittlung bzw. ein Wohnungsamt, welches diese Aufgaben übernimmt.
- Die Seniorenberatung konstatiert einen sehr hohen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Insb. werden aber auch Serviceangebote und soziale Angebote im Quartier nachgefragt. Zudem ist ein Bedarf nach Treffpunkten bzw. Gemeinschaftsräumen feststellbar. Betreutes Wohnen gibt es noch nicht in Gießen, weckt aber verstärktes Interesse (wenn auch nicht klar definiert).
- Es wird konstatiert, dass es quantitativ und qualitativ zu wenig altengerechten Wohnraum in Gießen gibt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass beim barrierefreien Wohnungsneubau verschiedene Akteure stärker kooperieren sollten, um solide Planungsgrundlagen zu schaffen. Hier sollte die Wohnungswirtschaft mit den Sozialen Trägern, Vereinen etc. zusammenarbeiten, um Bedarfe und Maßnahmen abzustimmen.
- Es besteht bereits die Idee, ein inklusives Wohnprojekt umzusetzen (z.B. fünf Menschen mit Handicap und fünf Studierende).
- Bestandsanpassung sei ein wichtiges Thema. Trotzdem bedürfe es auch den Neubau von barrierefreien Wohnungen, da der Umbau nicht immer möglich bzw. wirtschaftlich sei.

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Studierendenbefragung nur auf die Studierenden der Justus-Liebig-Universität bezieht und die Ergebnisse nicht vollständig auf die Studierenden der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) übertragbar seien.
- Es wird diskutiert, inwiefern es einen Zusammenhang zwischen der hohen Fluktuation von Studierenden und Mieterhöhungen geben könnte.
- Wohnraum für Studierende sollte künftig in integrierten Lagen entstehen; der Bau von sogenannten „Studierendendörfern“ wird kritisch gesehen.

Rückfragen/Anmerkungen zum Themenblock Weiteres Vorgehen und Aufgabenfelder

- Der regionale Kontext sollte im Wohnraumversorgungskonzept hergestellt und stets mitgedacht werden.
- Es gibt viele weitere erwähnenswerte Initiativen und Aktivitäten in Gießen (z.B. Mieterbeteiligungskonzept der Wohnbau, Projekt „Wohnen unter Freunden“ etc.).
- Es sollte ein konstruktiver Diskurs mit allen relevanten Akteuren geführt werden. Nur so können Ziele erreicht und Maßnahmen umgesetzt werden.

Anlagen

Powerpoint-Präsentation mit den vorgestellten Ergebnissen