

## ERGEBNISPROTOKOLL

### Wohnraumversorgungskonzept für die Universitätsstadt Gießen

Zweiter Meilenstein (Beteiligung der Fachöffentlichkeit), 12. Juli 2016 (17:30 bis 19:30 Uhr)

#### Begrüßung

---

OB Grabe-Bolz begrüßt die Teilnehmenden und lobt die engagierte und konstante Zusammenarbeit der Akteure im zweijährigen Prozess zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes. Sie weist auf die aktuellen Koalitionsvereinbarungen und Aktivitäten im Bereich der Wohnungspolitik in der Stadt Gießen hin.

- Das Kommunale Investitionsprogramm soll evaluiert und ggfs. verlängert werden.
- Bis 2020 sollen 400 neue Sozialwohnungen entstehen.
- Die Einrichtung einer Leitstelle Soziales Wohnen wird erfolgen.
- Es fand bereits ein erster Workshop zur Erarbeitung von Registrier- und Vergaberichtlinien für sozial gebundene Wohnungen statt.
- Die Abstimmung mit den Umlandgemeinden zum Thema Soziale Wohnraumversorgung soll intensiviert werden.
- Das Schlüssige Konzept wird im Auftrag des Landkreises Gießen derzeit neu aufgestellt.
- Die Einführung des Energiebonus (Heraufsetzen der Bewilligungsmiete, um den Kostenfaktor für die Energieeinsparung zu kompensieren) seitens des Landkreises, als Träger der Sozialhilfe, wird begrüßt.

#### 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 die Ergebnisse der Prognoserechnungen und die Handlungsempfehlungen vor. Die Präsentation erfolgt anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage 1).

#### Rückfragen/Anmerkungen zum Themenblock Prognosen

- Die Datengrundlage (Bevölkerungsprognose der Hessen-Agentur GmbH) der Abbildung zur künftigen Entwicklung der Altersstruktur wird hinterfragt und sollte nochmal auf ihre Belastbarkeit hin überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hessen-Agentur GmbH zeitnah eine neue Prognose veröffentlichen wird.
- Enthält der Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 auch die öffentlich geförderten und altengerechten Wohnungen (für die ja im Konzept auch separate Bedarfszahlen ausgewiesen werden)?
  - Der Gesamtbedarf bezieht sich auf alle Wohnungssegmente und umfasst deshalb auch geförderte und altengerechte Wohnungen.
- In Bezug auf die Methodik der Haushaltsprognose wird angeregt, als Grundlage für die künftige Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die vergangene Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Städten Marburg und Gießen zu Grunde zu legen.

- Um die Belastbarkeit der Wohnbedarfsprognose zugrunde liegenden statistischen Daten zu überprüfen, wird vorgeschlagen, sich mit den verschiedenen Urhebern der statistischen Daten über die Bevölkerungsstatistik auszutauschen, da es immer wieder zur Veröffentlichung verschiedener Daten kommt.

### **Rückfragen/Anmerkungen zum Themenblock Handlungsempfehlungen**

- Es gibt derzeit etwa 80 bis 120 Obdachlose in der Stadt Gießen. Auch für diese Menschen müssen kurzfristig Unterbringungsmöglichkeiten und langfristig Wohnraum bereitgestellt werden. Zusätzlich bedarf es intensiver, sozialer Betreuungsleistungen für diese Zielgruppe.
- Um auf Wohnungsnotfälle bzw. dringliche Wohnungsbedarfe adäquat reagieren zu können, ist die Erarbeitung einheitlicher Vergabekriterien nach Dringlichkeit bei den Wohnungsunternehmen von Nöten.
- Wie kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, wenn die Bewilligungsmiete im Neubau oberhalb der KdU liegt?
  - Das Problem ist bereits bekannt. Da zurzeit im Landkreis das Schlüssige Konzept zur Ermittlung der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft erarbeitet wird, sollte nach Einschätzung der Gutachter zunächst das Ergebnis abgewartet werden. Erst danach bestünde Gewissheit, ob das bisherige Problem gelöst ist oder weiter besteht.
- Eine stärkere Kooperation zwischen sozialen Trägern und der Wohnungswirtschaft bei der Versorgung mit Wohnraum sowie bei der Quartiersarbeit ist wünschenswert.
- Bei einer stärkeren Kooperation mit den Umland- bzw. Landkreisgemeinden bzgl. einer sozialen Wohnraumversorgung sollte vermieden werden, dass Einwohner der Stadt Gießen in andere Gemeinden „abgeschoben“ werden.
- Inwiefern trägt der potenzielle Neubau in den Landkreisgemeinden in Folge der Gründung eines Zweckverbandes zu einer Verringerung der Bedarfe in der Stadt Gießen bei? Wurden diese Effekte in die Prognose miteingerechnet?
  - In der Modellrechnung wurden potenzielle Neubauvorhaben in den Landkreisgemeinden nicht berücksichtigt. Sollte Neubau erfolgen, kann von gewissen „Entlastungs-Effekten“ für die Kreisstadt Gießen in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte ausgegangen werden.

### **Anmerkungen zum Themenblock Neue Wohnformen**

- Eine Unterstützung der Wohnprojekte bei der Grundstücks-/Immobilien suche wäre wünschenswert.
- Das DOMINO-Projekt in der Dulles-Siedlung erhält regelmäßige Anfragen (alle 1 bis 2 Monate), ob Wohnungen frei sind. Sie führen keine Warteliste, da alle Wohnungen langfristig belegt sind. Wünschenswert ist eine Anlaufstelle, an die die Wohnungsinteressenten weitergeleitet werden können.
- Aus der Initiative MiG e.V. wird berichtet, dass man bereits seit fünf Jahren anstrebt, ein Mehrgenerationen-Projekt zur Miete zu realisieren. Bisher konnte noch kein Investor gefunden werden. Die Initiative organisiert sich über einen monatlichen Stammtisch. Sie erhält stetig Anfragen und Interessensbekundungen.
- Eine tragfähige Konzeption besteht beim inklusiven Wohnprojekt „Wohnen unter Freunden“ bereits seit längerem, jedoch bestehen Schwierigkeiten bei der Investorensuche für den Sozialwohnungsbau.

- Es wird angemerkt, dass in Gießen eine Koordinierungsstelle für Wohnprojekte fehlt. Eine Koordinierungsstelle fungiert dabei nicht nur als Ansprechpartner für interessierte Gruppen, sondern auch als „Türöffner“ bei Institutionen und Ämtern.
- Das Motorpool-Gelände bietet als (künftig) stadteigene Fläche die Chance bestimmte Baufelder für Wohnprojekte zu reservieren.
- Städtische Flächen könnten auch in Erbbaurecht vergeben werden, um eine Realisierung von Wohnprojekten zu ermöglichen.
- Gemeinschaftlich Wohnen kann man nicht nur in Form von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Auch im Quartier/in der Nachbarschaft kann ein gemeinschaftliches Zusammenleben gestaltet und gelebt werden. Hier kann in Form integrierter Quartiersentwicklung angesetzt werden.
- Bei der Umsetzung größerer Neubauprojekte sollten Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Quartiere berücksichtigt und von Anfang an mitgedacht werden, z.B. Konsequenzen auf Sozialstruktur, Preisentwicklung.
- Es wird diskutiert, ob es die Möglichkeit geben könnte, in einer Gruppe zunächst temporär zusammenzuwohnen. Es wird erläutert, dass es Zeit bedarf einander kennenzulernen und sich auf Wohnwünsche zu einigen.
- Einen konkreten Wohnraumbedarf formuliert ein Anwesender, der auf der Suche nach einer großen Wohnung von etwa 350 m<sup>2</sup> für fünf Menschen mit geistiger Behinderung und ihre Assistenzen ist. Die Unterstützung und Realisierung von Wohnungszusammenlegungen wäre für solche Bedarfe wünschenswert.
- Es wird betont, dass es in der Stadt Gießen schon vielseitige Erfahrungen mit der Entstehung von Wohnprojekten gibt. Die angespannte Marktlage würde die Entstehung von neuen Wohnformen nicht gerade begünstigen.

### **Weiteres Vorgehen**

- Im Spätsommer wird es eine Rückmeldephase zur schriftlichen Entwurfsfassung des Wohnraumversorgungskonzeptes geben. Unter [www.giessen.de/Wohnen\\_Bauen\\_Planen/Wohnraum\\_Versorgungskonzept/](http://www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Wohnraum_Versorgungskonzept/) kann das Konzept eingesehen werden.

### **Anlagen**

Powerpoint-Präsentation mit den vorgestellten Ergebnissen