



Kommunale Wohnraumversorgung

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Gießen.
Erarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen
kommunaler Wohnungspolitik

Ines Müller – Amt für soziale Angelegenheiten

14.09.2021



ca. 89.000 Einwohner*innen

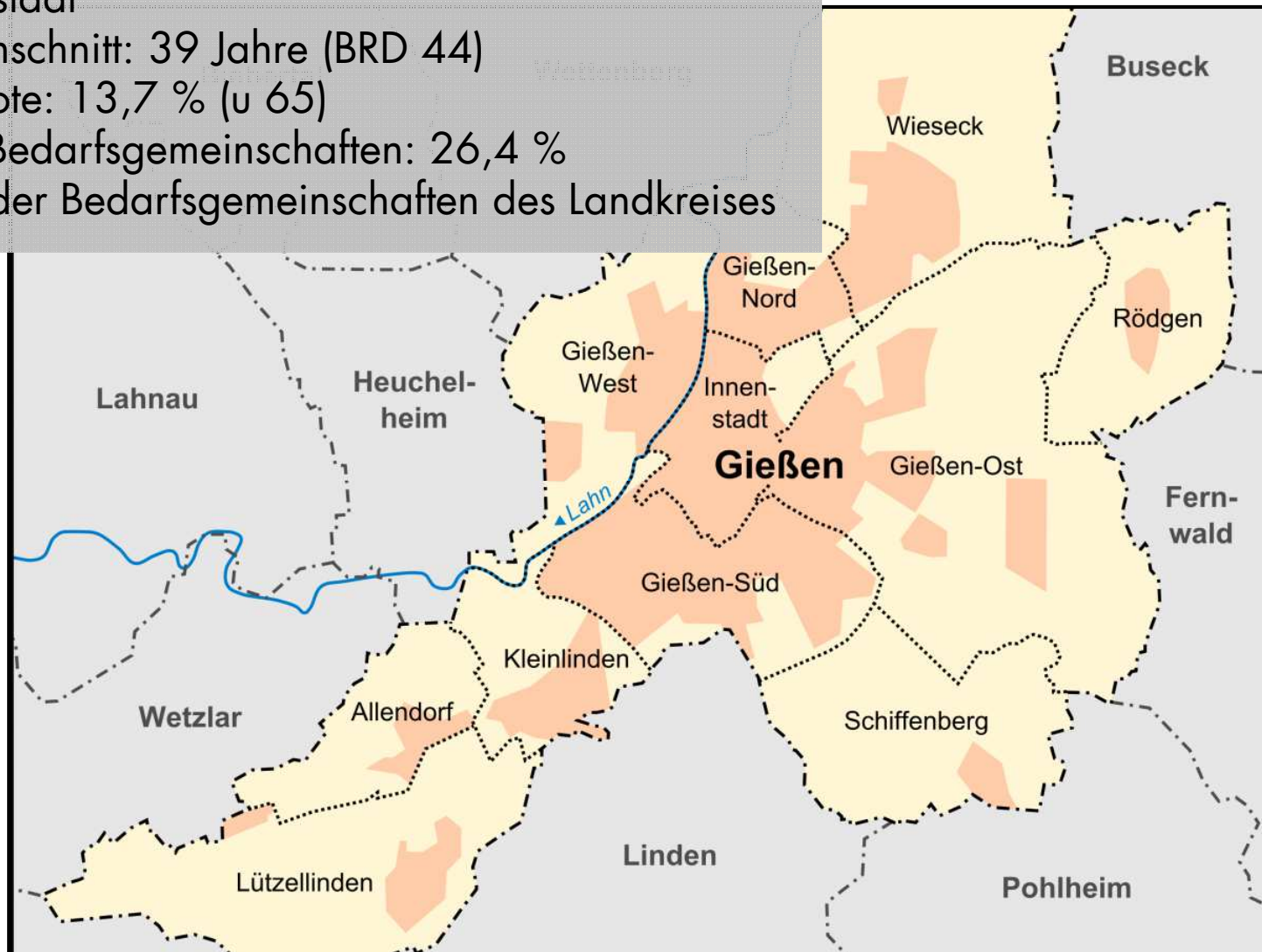
Hochschulstadt

Altersdurchschnitt: 39 Jahre (BRD 44)

SGB II-Quote: 13,7 % (u 65)

Kinder in Bedarfsgemeinschaften: 26,4 %

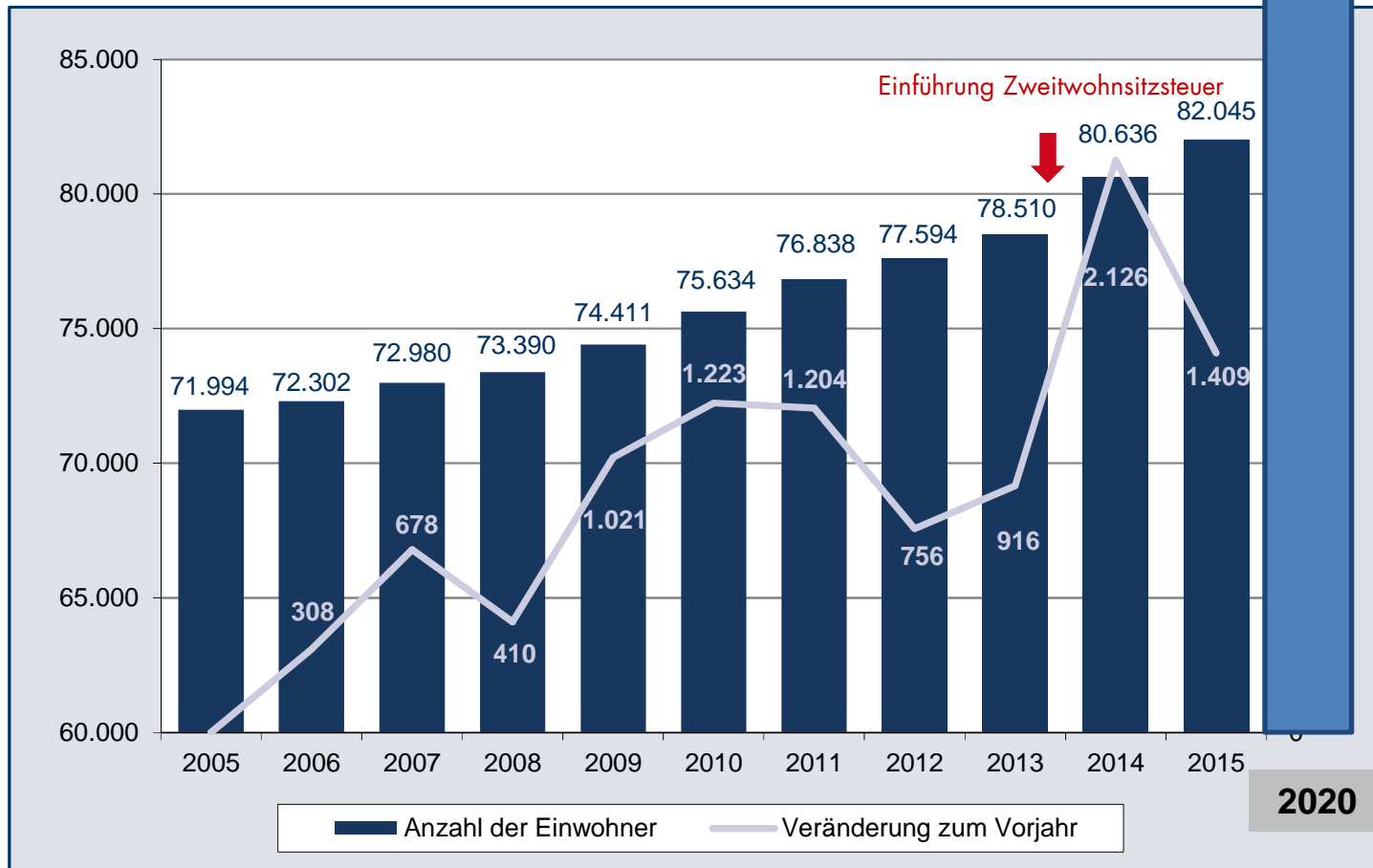
ca. 50 % der Bedarfsgemeinschaften des Landkreises



Demographische Rahmenbedingungen

Gießen ist eine wachsende Stadt

89.117 **Gießen**



Prozess Wohnraumversorgungskonzept 2014-2016

Versorgung der Gießener Bevölkerung mit
angemessenem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem
Wohnraum

- Vorhandene Diskussion bündeln und strukturieren
- Relevante Akteure beteiligen
- Verlässliche Datenbasis schaffen
- Grundlage schaffen für zukünftige Entscheidungen



Bezahlbarer Wohnraum

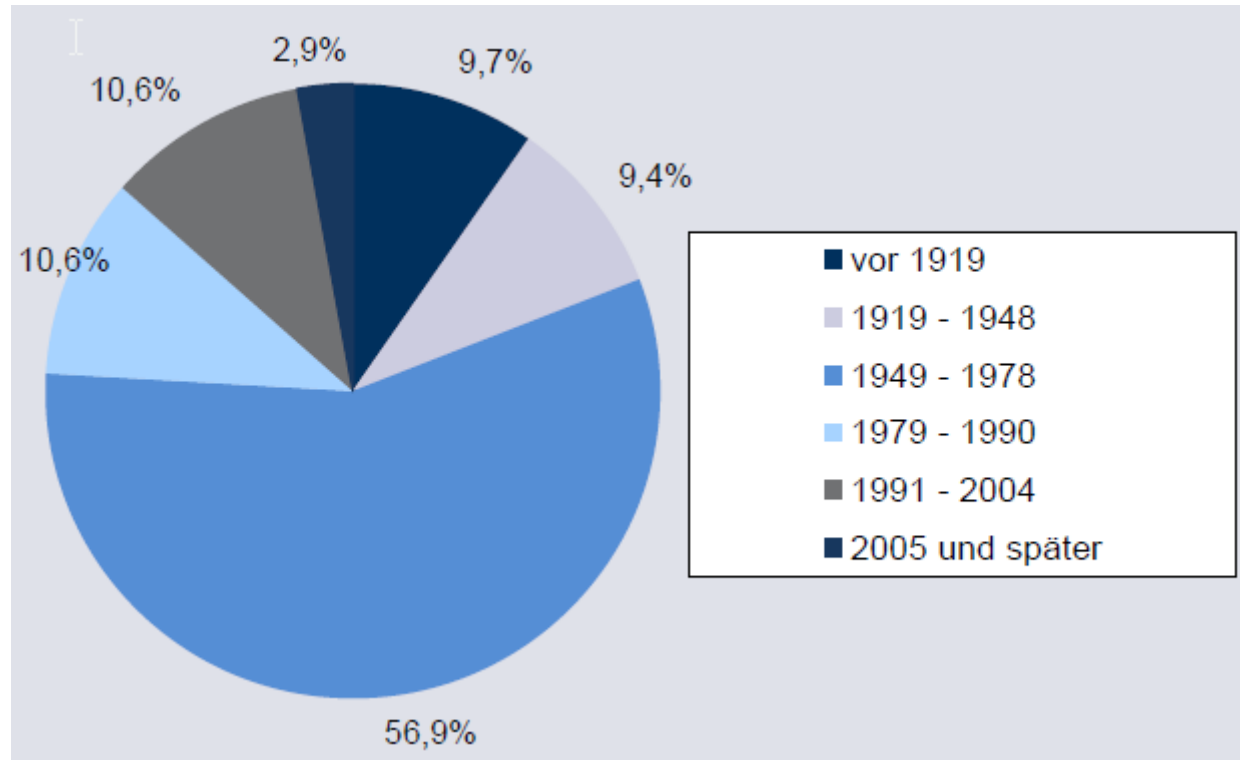
- Mieten auf dem freien Markt steigen
- öffentlich geförderter Wohnraum geht zurück
- Konkurrierende Bedarfsgruppen im Niedrigeinkommen: Studierende, Zugewanderte, Rentner*innen, zusätzliche Problemlagen wie psychisch Kranke, Wohnungslose, Suchtkranke etc.

Bonus:

- Wohnbau Gießen GmbH
- 4 weitere soziale Wohnungsunternehmen



Wohnungen in der Stadt Giessen nach Baujahr



Quelle: Zensus 2011



Leitlinien für den Wohnungsmarkt

Sicherung einer sozial-
und bedarfsorientierten
Wohnraumversorgung

Neubau von
bedarfsgerechtem und
bezahlbarem Wohnraum

Nachhaltige
Quartiersentwicklung

Steuerung der
Wohnungsmarktentwicklung

Schaffung von
Markttransparenz und
Monitoring

Bedarfsgerechte
Wohnbauflächen-
entwicklung



Sicherung einer sozial- und bedarfsorientierten Wohnraumversorgung

- Belegungsbindungen verlängern
 - seit 2013 für 360 Wohnungen
 - Landesförderung + kommunale Beteiligung (rd. 1,9 Mio. € + rd. 1,3 Mio. €)

- Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Sanierungen des Wohnungsbestands durchführen

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



Neubau von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum

- Neubau von geförderten Wohnungen
 - Investitions-Initiative für den sozialen Wohnungsbau – Schaffung und Erhalt von 400 Sozialwohnungen
 - 20.000 € Zuschuss/ WE
 - Mietpreis: max. 6,80 €/m²
- Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen auf Neubauplächen
- Förderung gemeinschaftlicher / neuer Wohnformen
- Eigenheimangebote für den Mittelstand / Schwellenhaushalte schaffen
 - Philosophenhöhe / ehem. Motorpool



Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumversorgung

- gemeinsame Willenserklärung: Transparente und gerechte Verteilung organisieren
- Soziale Träger: kennen Zielgruppen und können Bedarfe benennen und untermauern
- Soziale Wohnungsunternehmen: haben Vermietungskompetenz und sollen Belegungsrechte behalten
- Stadt: Erhebt Situation der Wohnungssuchenden und legt Dringlichkeit fest



Registrier- und Vergaberichtlinien für öffentlich geförderte Wohnungen in der Universitätsstadt Gießen

- seit September 2019
- Erhebung und Festlegung von Dringlichkeiten im Wohnberechtigungsschein
- § 5a HWoBindG: VO über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (SozWohnV)
- 2020: Beginn der Evaluation
- Überarbeitete Richtlinie seit September 2021



Lebenslage	
1	Akut unbewohnbare oder ungeeignete Räumlichkeiten oder akut unbewohnbare Wohnung oder Sanierungsbetroffene
2	Wohnungs-/obdachlos
3	Von Wohnungslosigkeit bedroht
4	Aufgrund gravierender gesundheitlicher Einschränkungen ist die derzeitige Wohnung ungeeignet und ein Wohnungswechsel dringend erforderlich
5	Zu enge Wohnverhältnisse
6	Familientrennung oder Familienzusammenführung
7	Wohnung zu teuer
8	Wohnung ist zu groß
9	Alle übrigen Wohnungssuchenden

Zielgruppenzugehörigkeit	
1	Schwangere
2	Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern
3	Familien mit minderjährigen Kindern
4	Schwerbehinderte
5	Ältere Menschen (ab 70 Jahre)
6	Alleinstehende Frauen/Männer

Ortsbindung	
1	Hauptwohnsitz seit mehr als 15 Jahren in Gießen
2	Hauptwohnsitz seit mehr als 10 Jahren in Gießen
3	Hauptwohnsitz seit mehr als 5 Jahren in Gießen
4	Hauptwohnsitz seit mehr als 1 Jahr in Gießen oder
	➤ noch mindestens 1 weiteres Jahr in Ausbildung in Gießen
	➤ noch mindestens 1 weiteres Jahr im Studium in Gießen
	➤ gültiger Aufenthaltstitel für mindestens 1 Jahr und auf Dauer angelegt
5	Hauptwohnsitz weniger als 1 Jahr in Gießen

Dringlichkeitsstufe	Summe der Ränge/ Punkte aus den drei Dringlichkeitslisten
vordringlich	7 oder weniger Punkte
dringlich	8 bis einschließlich 14 Punkte
nicht dringlich	mehr als 14 Punkte

Evaluation 01.09.2019 bis 31.08.2020

1.099 wohnungssuchende Haushalte, denen ein WBS ausgestellt wurde

*13x Stufe 1 – vordringlich
446x Stufe 2 – dringlich
627x Stufe 3 – nicht dringlich
13x – fehlende Angabe*

172 öffentlich-geförderte Mietwohnungen wurden frei und konnten in dem Zeitraum wieder vermietet werden

111 der 172 öffentlich-geförderten Mietwohnungen wurden an die Gruppe der 1.099 wohnungssuchenden Haushalte vergeben



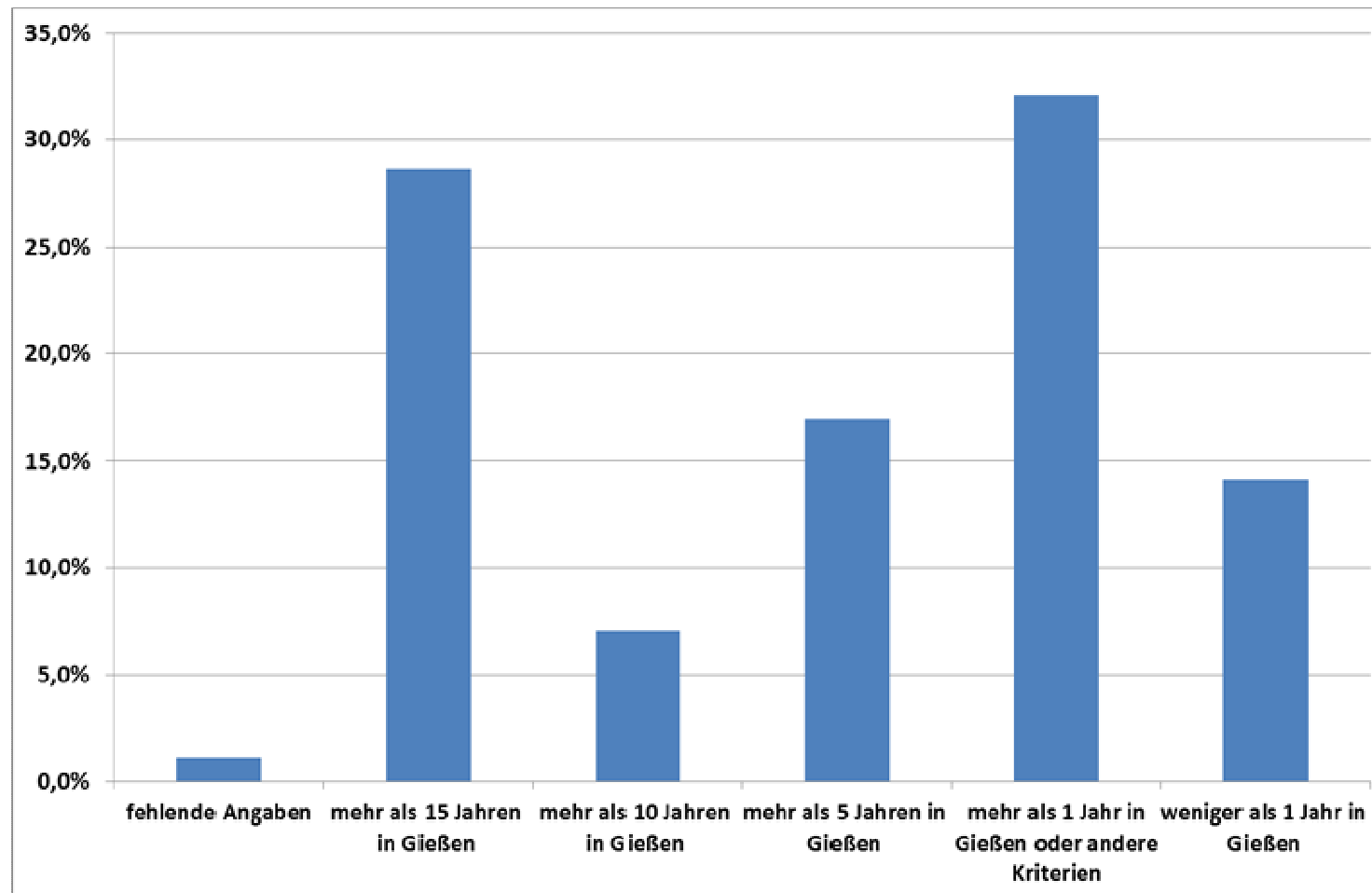
Struktur der wohnungssuchenden Haushalte

Haushaltsgröße	Anzahl	Anteil
Einpersonenhaushalt	552	50,2%
Zweipersonenhaushalt	234	21,3%
Dreipersonenhaushalt	147	13,4%
Vierpersonenhaushalt	106	9,6%
Fünfpersonenhaushalt	48	4,4%
Sechspersonenhaushalt	12	1,1%
Insgesamt	1.099	100,0%

Nationalität	Anzahl	Anteil
deutsch	509	46,3%
nicht deutsch	457	41,6%
keine Angabe	133	12,1%
Gesamt	1.099	100,0%



Ortsbindung



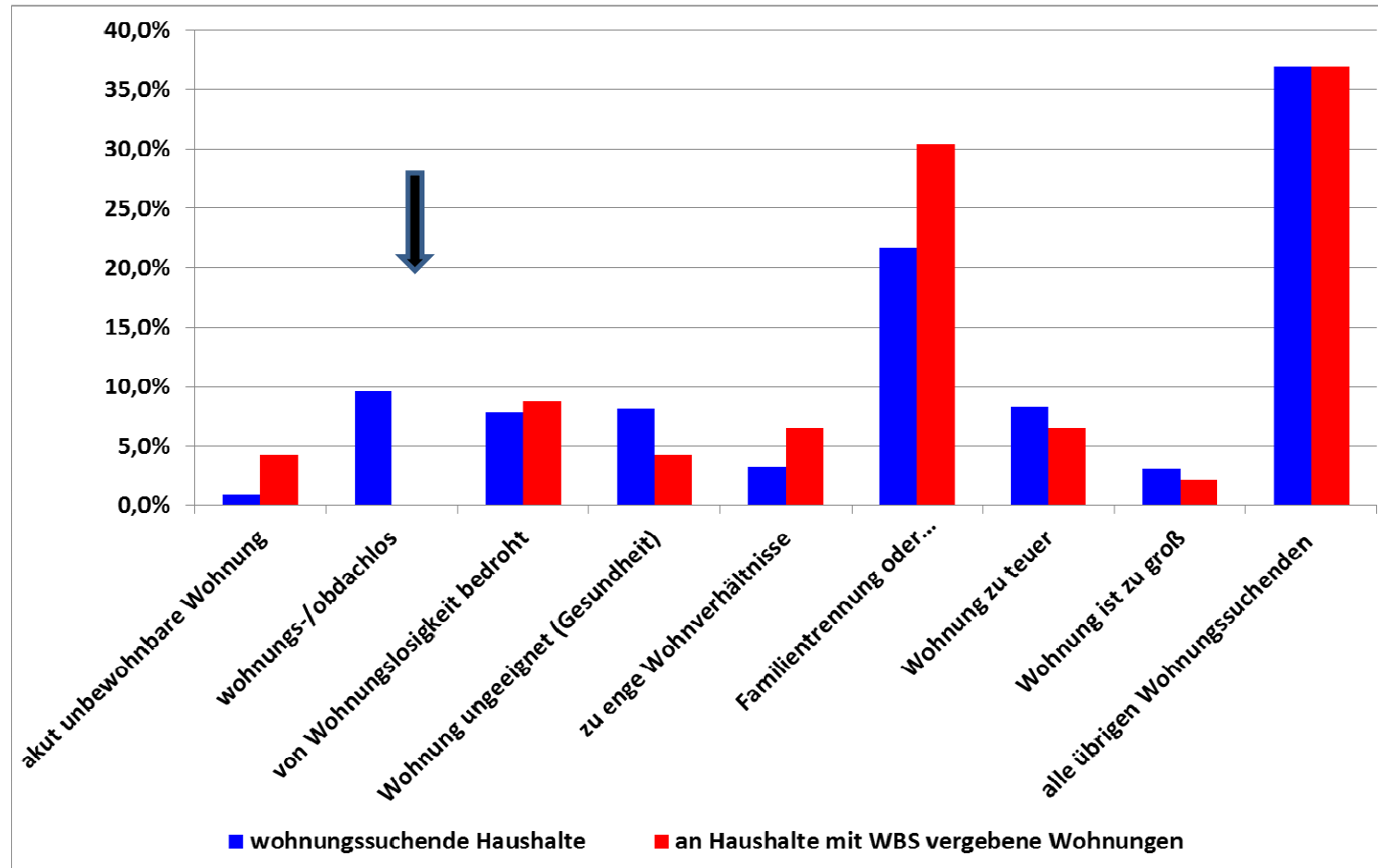
Berücksichtigung der Dringlichkeit bei der Wohnungsvergabe

	Wohnungs- suchende Haushalte		Wohnungen vergeben an Haushalte mit WBS + Dringlichkeit		Abweichung in % Wohnungs- versorgung
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Stufe 1 - vordringlich	13	1,2%	1	0,9%	-33,3% unterversorgt
Stufe 2 - dringlich	446	40,6%	46	41,4%	1,9% ausgeglichen
Stufe 3 - nicht dringlich	627	57,0%	63	56,7%	-0,5% ausgeglichen
fehlende Angaben	13	1,2%	1	0,9%	-33,3%
Insgesamt	1.099	100,0%	111	100,0%	



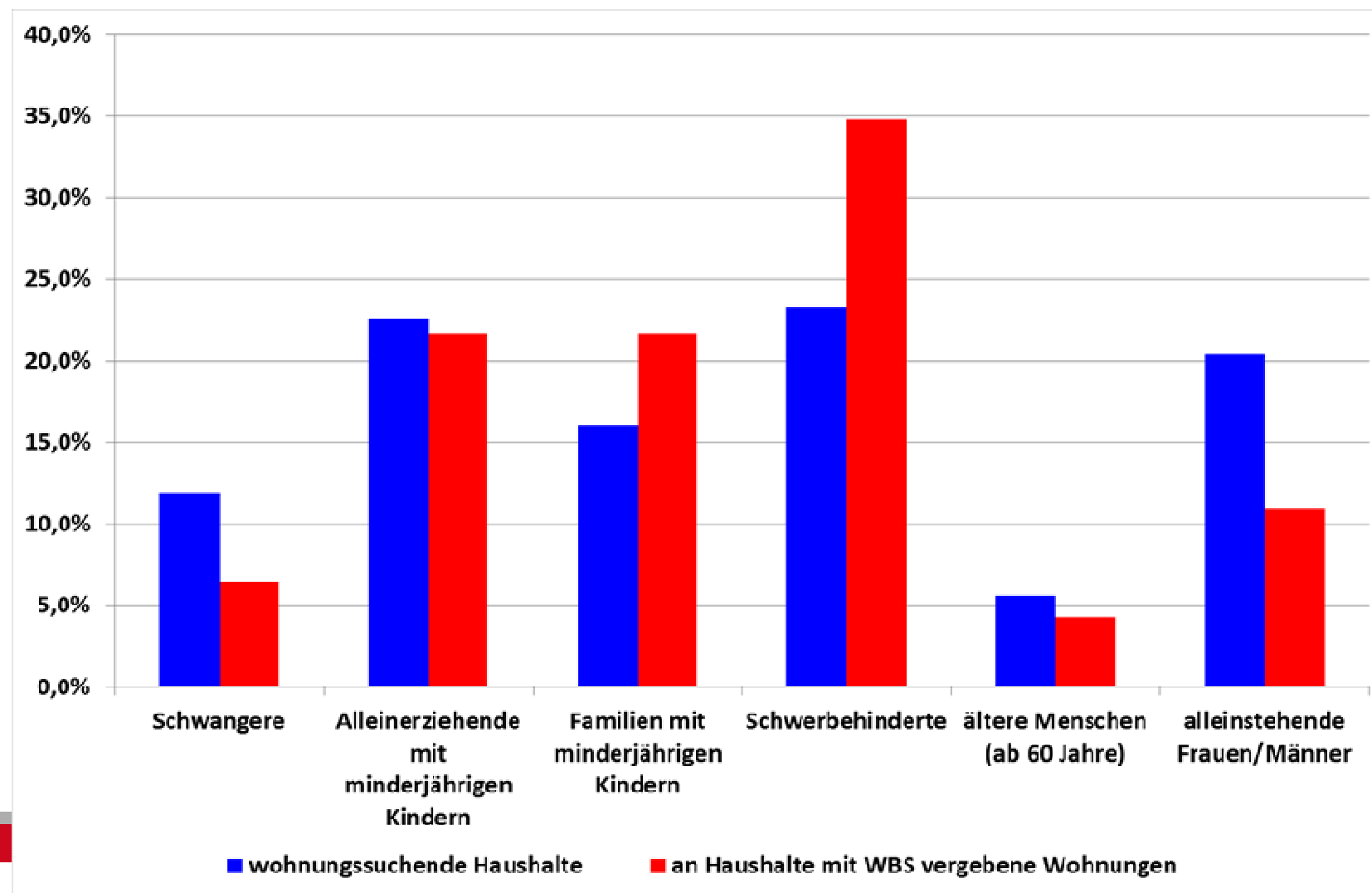
Berücksichtigung der Dringlichkeit

Stufe 2 – Lebenslage



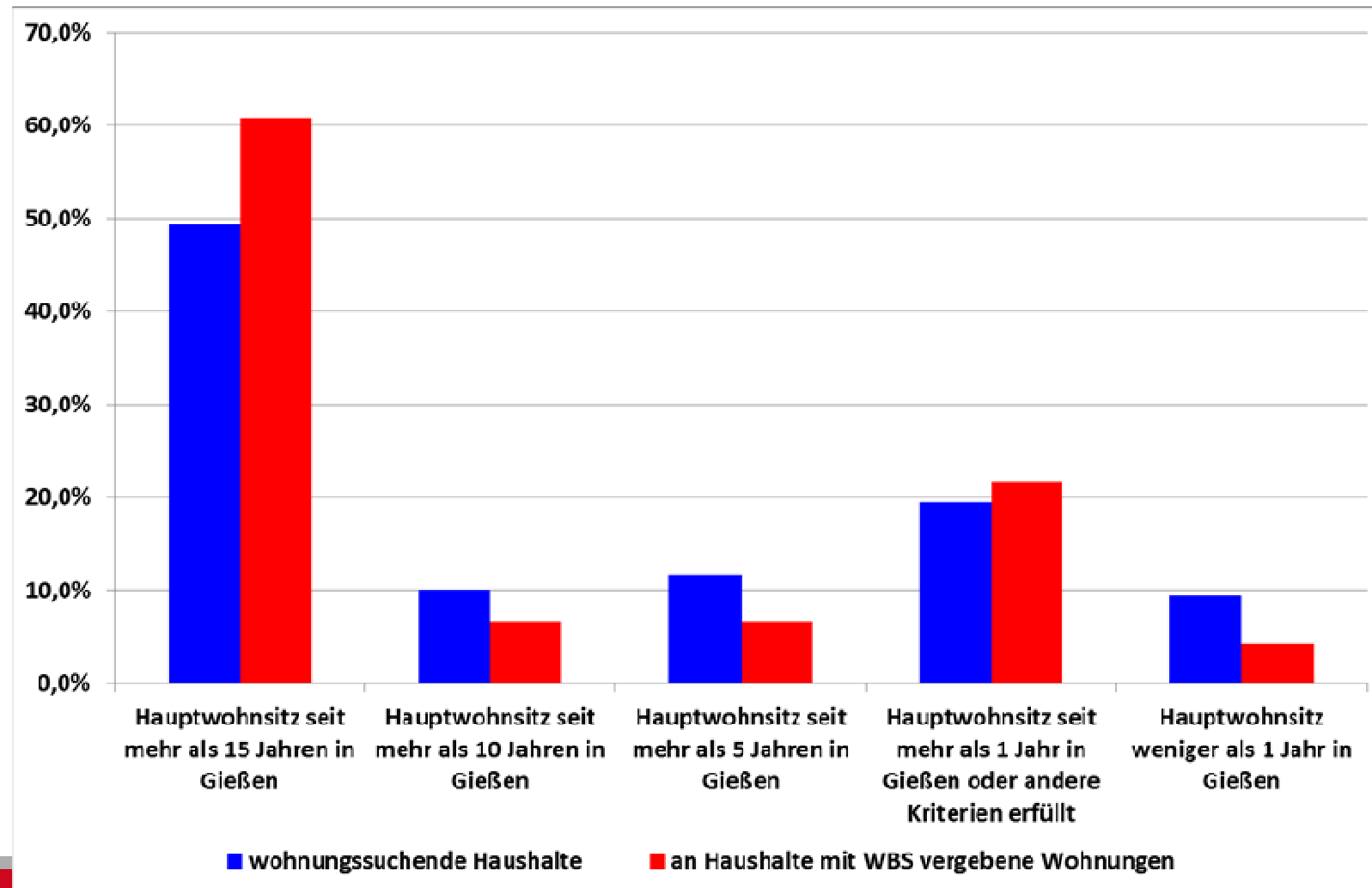
Berücksichtigung der Dringlichkeit

Stufe 2 – Zielgruppe



Berücksichtigung der Dringlichkeit

Stufe 2 – Ortbindung



Befragung der Wohnungsmarktakteure

Fehlender Wohnraum ist das größte Problem!

- Verfahren führt zu Transparenz und mehr Gerechtigkeit
- Sprache vereinfachen
- Ergänzungen bei Lebenslagen: häusliche Gewalt, Entzug der Kostenzusage bei stationären Maßnahmen
- Ergänzung bei Zielgruppen: Schwerbehinderten Gleichgestellte



Ergänzung der Richtlinie

Das Instrument funktioniert und trifft auf hohe Zustimmung!

- Abgrenzung hohe und mittlere Dringlichkeit: 8 Punkte
- Lockerung zu enge Wohnverhältnisse
- Mehr als zwei Lebenslagen: minus 2 Punkte
- Ortbindung: Hauptwohnsitz seit mindestens 1 Jahr



Ines Müller

Magistrat der Universitätsstadt Gießen

Amt für soziale Angelegenheiten

ines.mueller@giessen.de

