

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0242/2016**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 06.09.2016

Amt: Amt für soziale Angelegenheiten
 Aktenzeichen/Telefon: 50 - Mü/schm - 1822
 Verfasser/-in: Ines Müller

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|--|--------|---------------|
| Magistrat | | Entscheidung |
| Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss | | Beratung |
| Stadtverordnetenversammlung | | Entscheidung |

Betreff:

**Investitions-Initiative für den sozialen Wohnungsbau und Sofortmaßnahmen zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts
 - Antrag des Magistrats vom 06.09.2016**

Antrag:

„1. Für die Schaffung und den Erhalt von 400 öffentlich geförderten Sozialwohnungen in den Jahren 2017 – 2021 werden folgende Sofortmaßnahmen ergriffen (Investitions-Initiative Soziales Wohnen):

- a) Das Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen wird bis zum Jahr 2020 fortgesetzt. Es gelten weiterhin die Festlegungen aus der Vorlage STV/2687/2015, diese sollen nach einer Evaluation des bisherigen Programmverlaufs bei Bedarf weiterentwickelt werden.
- b) Als weitere Komponente zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Gießen wird die Einrichtung eines Sonderprogramms für Wohnungsbauförderungsdarlehen mit einem Volumen von 4,0 Mio. € für die Jahre 2017 – 2021 beschlossen. In den Haushalten 2017 – 2021 sollen jährlich zusätzlich für diesen Zweck 800.000 € für Wohnungsbauförderungsdarlehen vorgesehen werden.

- c) Die durch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe darüber hinaus eingenommenen Mittel werden wenn möglich bevorzugt für den Erwerb von Belegungsbindungen eingesetzt.
2. Zur Weiterentwicklung der Verwaltungsstrukturen und der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und sozialer Wohnungswirtschaft richtet der Magistrat eine Leitstelle soziales Wohnen ein. Diese koordiniert die Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung, der Wohnbau Gießen GmbH und den anderen sozialen Wohnungsunternehmen. Ihre zentrale Aufgabe ist es zunächst, zusammen mit den relevanten Akteuren Richtlinien für die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen nach gemeinsam vereinbarten Dringlichkeitskriterien zu erarbeiten und umzusetzen.
 3. Die im Laufe des zweijährigen Prozesses entwickelte Zusammenarbeit der verschiedenen mit dem Thema Wohnen befassten Akteure wird im Sinne einer ‚Allianz für Wohnen‘ für die Stadt Gießen in Form regelmäßiger Treffen verstetigt. Aufgrund der wohnungsmarktbezogen engen regionalen Verflechtung mit dem Umland soll, mit dem Ziel einer gemeinsamen, regionalen Strategie zur Wohnraumversorgung, insbesondere die interkommunale Kooperation über die Stadtgrenzen hinaus, ausgebaut werden.
 4. Die Rolle der freien Träger der Wohlfahrtspflege in der kommunalen Wohnraumversorgung soll, anknüpfend an die kommunale ‚Allianz für Wohnen‘ im Sinne einer konstitutionellen Partnerschaft mit der sozialen Wohnungswirtschaft weiterentwickelt werden.“

Begründung:

Das Wohnraumversorgungskonzept, das in den letzten zwei Jahren in einem partizipativen Prozess erarbeitet wurde, liegt seit Anfang September als Entwurf vor. Das mit der Erstellung beauftragte Bochumer Institut InWIS analysiert in dem rund 90 Seiten umfassenden Dokument die Rahmenbedingungen des Gießener Wohnungsmarkts und die Angebots- und Nachfragesituation in verschiedenen Teilmärkten, wie z.B. Wohnen im Alter, studentisches Wohnen und bezahlbarer Wohnraum. Aufbauend auf einer Vorausschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs und einer Bilanzierung von Wohnungsnachfrage und Wohnflächenangebot werden mehr als 20 Handlungsempfehlungen in sechs Handlungsfeldern vorgestellt.

Zentrale Zwischenergebnisse aus der dem Konzept zugrundeliegenden Analyse sowie die daraus und aus dem Diskussionsprozess abgeleiteten Handlungsempfehlungen wurden bereits im Vorfeld bei zwei Veranstaltungen im Februar und im Juli der Öffentlichkeit präsentiert und haben dort eine breite Zustimmung erfahren. Bis Ende September besteht nun im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für Interessierte die Möglichkeit, eine Rückmeldung zu dem Konzeptentwurf zu geben. Anschließend, nach

Auswertung und entsprechender Berücksichtigung der Rückmeldungen, wird das fertige Konzept in den politischen Gremien vorgestellt und beschlossen.

Der bisherige Prozess hat einen systematischen Handlungsbedarf aufgezeigt, der sich bei einer Vielzahl von Akteuren niederschlägt. Im Fokus stehen dabei insbesondere der Neubau und der Erhalt von öffentlich geförderten Sozialwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, die Vergabe der Wohnungen mit Belegungsbindung an Berechtigte nach abgestimmten Dringlichkeitskriterien sowie der Modus der derzeitigen und künftigen Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure.

Die politische Diskussion über das Wohnraumversorgungskonzept soll an dieser Stelle nicht vorweggenommen werden. Vielmehr soll mit dieser Beschlussvorlage das bisher im Erarbeitungsprozess Erreichte gesichert und eine erste Grundlage für ein gemeinsames strategisches Vorgehen geschaffen werden. Diejenigen Maßnahmen, die sich im Prozess als zentral für die weitere Entwicklung herauskristallisiert haben, können damit zeitnah und auf der Basis eines möglichst weitgehenden politischen Konsenses begonnen bzw. fortgeführt werden.

Im Verlauf des Prozesses wurde bereits mit der Umsetzung von Fördermaßnahmen begonnen, die eine Wirkung auf die Wohnraumversorgung in der Stadt Gießen entfalten. So wurden im Jahr 2014 mit Hilfe einer Landesförderung für 38 Wohnungen die Belegungsbindungen verlängert. Die wichtigste Maßnahme ist bislang jedoch das städtische „Investitionsprogramm soziales Wohnen 2016 – 2018“, welches einen wichtigen Impuls für die Erhöhung der Attraktivität der Landesförderprogramme gesetzt hat. Mithilfe dieses Programms wird der Neubau von bis zu 65 öffentlich geförderten Sozialwohnungen mit einer Kaltmiete von maximal 6,50 €/m² gefördert. Für 40 dieser Wohnungen besteht aktuell eine konkrete Planung. Dieses Programm soll nun um zwei Jahre verlängert werden und eine Förderung von bis zu 100 Wohnungen ermöglichen. Die bisherigen Vorgaben sollen dabei prinzipiell erhalten bleiben, jedoch zeitnah überprüft und weiterentwickelt werden.

Für die soziale Wohnraumförderung werden darüber hinaus 4 Mio. € als Darlehen zur Verfügung gestellt. Seit Jahren reicht die Stadt Gießen jährlich Wohnungsbauförderungsdarlehen im Volumen von 280.000 € aus. Diese Wohnungsbauförderungsdarlehen sollen für den Zeitraum 2017 – 2021 um jährlich 800.000 € aufgestockt werden, so dass insgesamt 1.080.000 € pro Jahr zur Verfügung stehen. Dieses Sonderprogramm für die Jahre 2017 – 2021 hat damit ein Volumen von insgesamt 4 Mio. € und ist bereits im Haushaltsentwurf 2017 enthalten.

Bei Wohnungsbauförderungsdarlehen beteiligt sich die Stadt Gießen mit einer Komplementärfinanzierung von max. 10.000 € pro Wohneinheit als Förderdarlehen. Diese Förderung wird ergänzend zu Wohnungsbauförderungsmitteln des Landes Hessen gewährt. Mit dem bereit gestellten Betrag können damit Bauvorhaben für 400 Wohnungen gefördert werden. Diese Weiterentwicklung der kommunalen

Wohnraumförderung erfolgt auch im Hinblick auf die Möglichkeiten, die das Kommunale Investitionsprogramm des Landes Hessen eröffnet, welches sich stark an den bisherigen Programmen der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau orientiert.

Die vorgenannten Mittel zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus summieren sich insgesamt auf ein Fördervolumen von 7.575.000 €.

Die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe ab Juli 2014 wird der Stadt in Zukunft weitere Einnahmen eröffnen, die in voller Höhe der sozialen Wohnraumförderung zugute kommen. Diese Mittel sollen nach Möglichkeit insbesondere für den weiteren Erwerb von Belegungsbindungen verwendet werden.

Auch auf der Ebene der Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure hat sich im Verlauf der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts bereits einiges an Strukturen entwickelt. Hierfür soll im Sinne einer Kontinuität des bisherigen Prozesses und der Umsetzung der unterschiedlichen Maßnahmen die Grundlage einer Fortführung gelegt werden.

Für die Einrichtung einer Leitstelle Wohnen wurde seitens der Stadtverwaltung bereits eine Grundlage gelegt, indem die Sachbearbeitung der Fehlbelegungsabgabe mit einer Koordinierungsstelle Wohnen verknüpft worden ist. Die Leitstelle Wohnen soll von der Stadt und der Wohnbau gemeinsam getragen werden und sich in beiden Organisationsstrukturen personell wiederfinden. Ihre Wirkung soll sich jedoch auch auf die weiteren sozialen Wohnungsunternehmen erstrecken. Ihre zentrale Aufgabe soll es zunächst sein, mehr Transparenz bei der Vergabe von belegungsgebundenen Wohnungen zu erreichen. Es gibt eine Reihe von Zielgruppen, die um die frei werdenden Wohnungen konkurrieren und zum Teil sehr unterschiedliche Bedarfe und Dringlichkeitsgründe geltend machen. Hier ist es die Aufgabe, eine Verständigung darüber herzustellen in welcher Form eine Wohnungsvergabe abläuft, wie die unterschiedlichen Dringlichkeitsgründe gewichtet werden und inwiefern hier weitere Akteure eingebunden werden (müssen), um diese Dringlichkeiten einzuordnen und zu belegen.

Eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure hat sich in den vergangenen zwei Jahren kontinuierlich an der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts beteiligt. Zu nennen sind hier neben VertreterInnen der Stadtverwaltung auch die Verwaltung des Landkreises, verschiedene Einrichtungen freier Träger, der Mieterverein sowie Haus und Grund, das Studentenwerk, die sozialen Wohnungsunternehmen und weitere mehr. Diese Zusammenarbeit gilt es im Sinne einer „Gießener Allianz für Wohnen“ zu verstetigen, hierfür soll ein regelmäßig stattfindender Runder Tisch eingerichtet werden.

Darüber hinaus gilt es, seitens der Stadt Gießen die Initiative der Landrätin zur Verstärkung der interkommunalen Zusammenarbeit hinsichtlich der sozialen Wohnraumversorgung weiterhin zu unterstützen, denn die Bereitstellung von ausreichend

bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ist eine Herausforderung, die nur auf regionaler Ebene zufriedenstellend gelöst werden kann.

Die freien Träger der Wohlfahrtspflege nehmen im Themenfeld Wohnen viele unterschiedliche Rollen ein. Sie sind unverzichtbare Partner der Wohnungsunternehmen, denn sie stellen in der Gemeinwesenarbeit die Verbindung im Quartier und in die Nachbarschaft sicher, sie halten spezielle Angebote für besondere Bedarfsgruppen (z.B. ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen) vor und sie spielen für einige Zielgruppen eine wichtige Rolle beim Erhalt und der Entwicklung der „Wohnfähigkeit“, wie z.B. bei obdachlosen Personen oder in der Begleitung überschuldeter Haushalte. Diese vielfältigen Rollen im Themenkomplex „Wohnen und soziales Handeln“ sollen mit dem Ziel einer konstitutionellen Partnerschaft zwischen der Wohnungswirtschaft und den Einrichtungen der freien Träger gezielt beleuchtet und beschrieben werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

G r a b e – B o l z (Oberbürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift