



Wohnraumversorgungskonzept für die Universitätsstadt Gießen

Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr
25. Oktober 2016

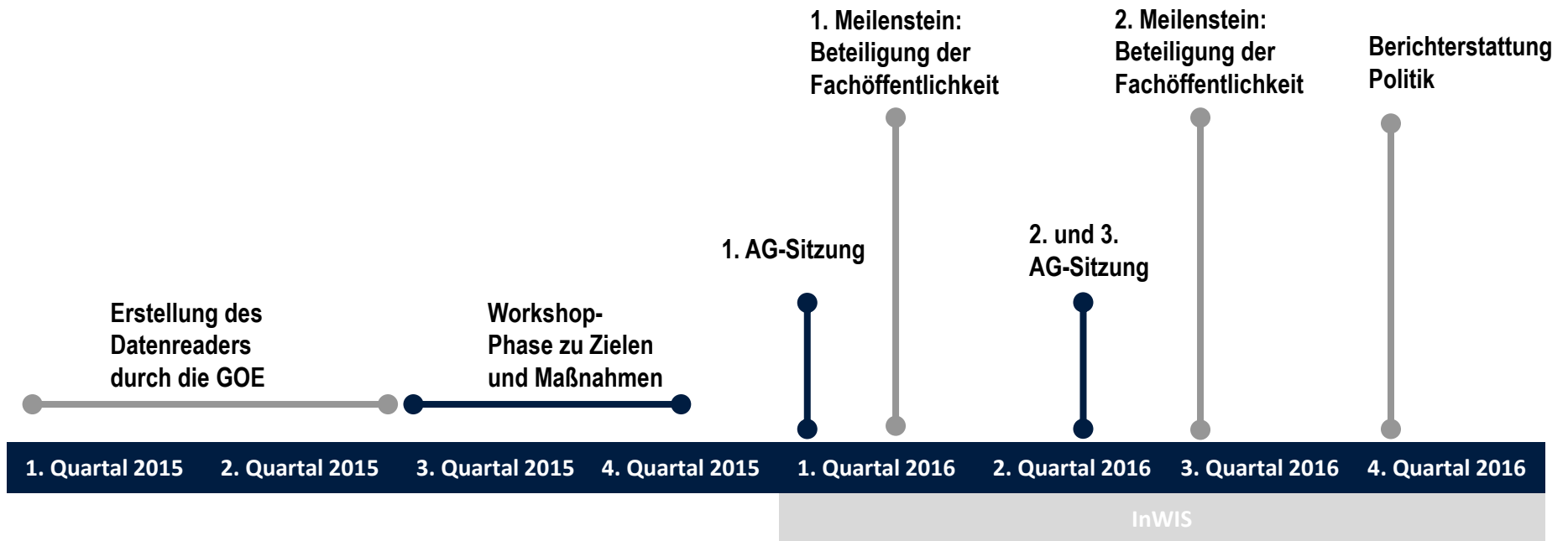
AGENDA

- Rückblick: Vorgehen in der Erarbeitung des WVK
- Rahmenbedingungen des Gießener Wohnungsmarktes
- Vorausschätzung künftiger Wohnraumbedarfe
- Vorstellung der Handlungsempfehlungen

Was bisher geschah...

VORGEHEN IN DER ERARBEITUNG DES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS

VORGEHEN



METHODIK

Datenanalyse

- u.a. Datenreader, Statistiken der Ämter, Grundstücksmarktbericht, GFK-Datenbank

Literatur- und Quellenanalyse

- u.a. Marktberichte, Masterplan, Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnungsannoncen-Auswertung

- Auswertung Wohnungsangebote nach Nachfrage, Größen, Ausstattung, Objektzustand, Preis, PLZ-Bezirk

Expertengespräche

- Einschätzung zur Marktsituation/Markterfahrung, Rückkopplung der Wohnungsannoncenauswertung

Arbeitsgruppensitzungen

- Teilnehmer: Stadtverwaltung, LK, Vertreter relevanter Gruppen (WoWi, Mieterverein, Sozialverbände)
- Kritische Diskussion der Analyse-/Zwischenergebnisse

Beteiligung der Fachöffentlichkeit

- Strategie- und Maßnahmenworkshops
- Austausch zwischen „Forschung und „Praxis“
- Größerer Teilnehmerkreis

Berichterstattung in die Politik

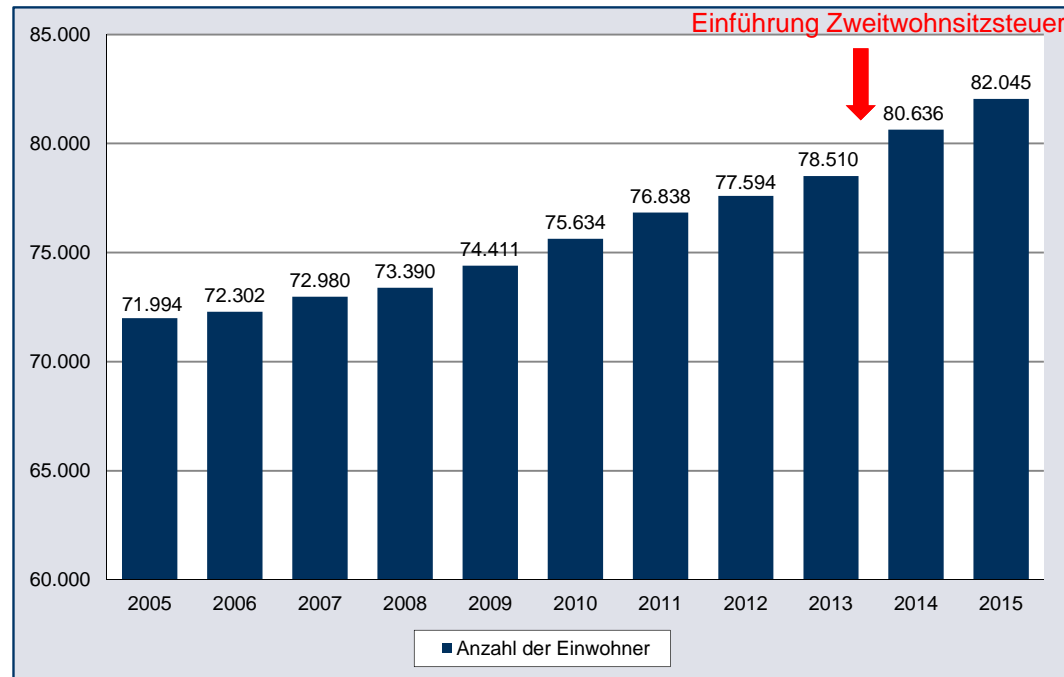
- Ergebnispräsentation (z. B. im Ausschuss)

RAHMENBEDINGUNGEN DES GIEßENER WOHNUNGSMARKTES

DEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gießen ist eine wachsende Stadt

Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung* in der Stadt Gießen 2005-2015**



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Einwohnermeldestatistik Stadt Gießen, eigene Darstellung

*2014 und 2015 wurde die Zahl der Bewohner der HEAE von der Einwohnerzahl abgezogen

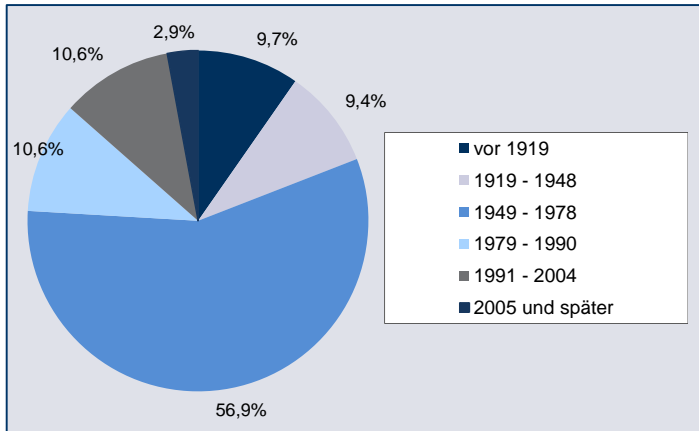
**hoher Zuwachs 2014 ist u.a. auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführen

- Positive Bevölkerungsentwicklung
 - + 14 Prozent bzw. + rd. 10.000 Einwohner
 - Geburtenüberschüsse, Bevölkerungswachstum ist aber maßgeblich auf positiven Wanderungssaldo (u.a. Bildungswanderungen) zurückzuführen
- Veränderung im Altersaufbau in den letzten Jahren:
 - Verjüngung durch Bildungszuzüge jüngerer Haushalte bei Rückgang der Senioren; auch Familien sind abgewandert

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS

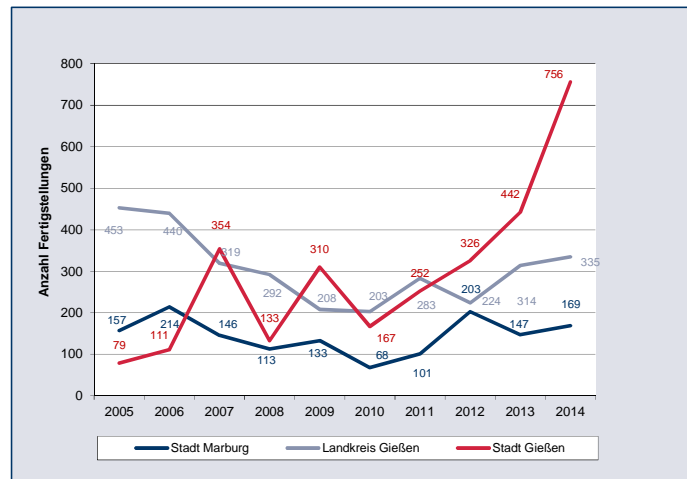
vglw. alter Wohnungsbestand in Gießen

Wohnungen nach Baujahr



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Baufertigstellungen



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: Hessisches Stat. Landesamt, Stadt Gießen, eigene Darstellung

- Anstieg der Bautätigkeit und geringe Leerstandquote sprechen für Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes
- mit rd. 60 % hat Gießen einen großen Bestand aus den Nachkriegsjahrzehnten
 - Qualitätsdefizite bzgl. der energetischen Ausstattung
 - Wohnungsgrößen und Grundrisse entsprechen oftmals nicht den heutigen Ansprüchen
- rd. 16 % des Wohnungsbestands im Besitz der Wohnbau: zentraler Akteur der Bestandsentwicklung

BSP. MIETWOHNUNGSMARKT

Deutliche Nachfrageüberhänge bei preisgünstigen Wohnungen

€/m²	20-50 m²	51-60 m²	61-85 m²	86-100 m²	101-120 m²	> 120 m²
< 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 m² im untersten Preissegment

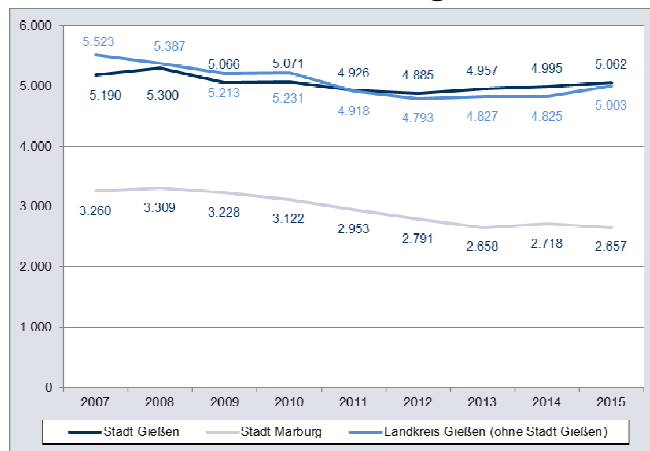
Angebotsschwerpunkte, mittlere bis höhere Nachfrage: u.a. kleine Wohnungen im höheren Preissegment (Business- und Studenten-Appartements), mittelgroße WE

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

SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

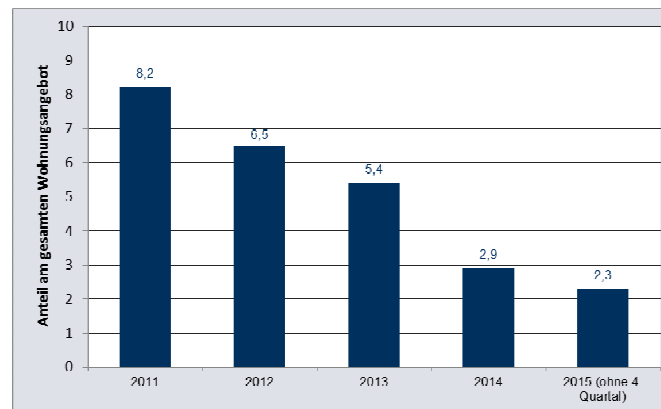
Zunehmende Versorgungsengpässe in der soz. Wohnraumversorgung

Anzahl SGB II-Bedarfsgemeinschaften



Quelle: InWIS 2016, Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service-Südwest; eigene Darstellung

Angebote unter 5,80 Euro/m²



Quelle: InWIS 2016, Datenbasis: ImmobilienScout24 2011-2015, 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)
- Jeder vierte Gießener gilt als einkommensschwach = auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen
 - Tendenz steigend (durch Altersarmut und Fluchtmigration)
- Zunehmende Versorgungsengpässe für Einkommensschwache
 - Kontinuierliche Abnahme der preisgünstigen Segments

WOHNEN IM ALTER UND NEUE WOHNFORMEN

Zielgruppenspezifische Bedarfe

- vor dem Hintergrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels, aber auch zur Versorgung behinderter Menschen, werden mehr barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen benötigt
 - Marktakteure konstatieren, dass es weder quantitativ noch qualitativ genug altengerechten Wohnraum gibt
- in Gießen besteht ein Potenzial nach neuen Wohnformen mit unterschiedlichen Konzeptionen
 - Wohnprojekte haben erfahrungsgemäß differenzierte Unterstützungsbedarfe

VORAUSSCHÄTZUNG KÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARFE

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

verschiedene Bevölkerungsprognosen für Gießen „nutzbar“

- „aktuelle“ Prognosen für Gießen
 - Hessen Agentur; Basisjahr 31.12.2013
 - Bertelsmann Stiftung; Basisjahr 31.12.2012
 - Landkreisprognose des Statistischen Landesamts; Basisjahr 31.12.2014
- Landkreisprognose des stat. Landesamt trifft auch Annahmen zum Zuzug von Flüchtlingen nach Hessen: verstärkter Zuzug von Flüchtlingen in 2015 (96.000 P.), danach Beruhigung und verstärkter Rückzug
 - in 2015-2022: Nettozuwanderung von Flüchtlingen/ Asylbewerbern von rd. 80.000 Personen
- **Landkreisprognose aus 2014** zu Grunde gelegt, weil sie höchste „Eintrittswahrscheinlichkeit“ hat
- Landkreisprognose wird auf die Stadt „runtergebrochen“
- zunehmender Anteil der Stadtbevölkerung am Landkreis wird in zwei Varianten fortgeschrieben
- im Sinne einer konservativen, vorsichtigen Herangehensweise wird die untere Variante (84.890 P. in 2030) als Grundlage für die Ermittlung des Wohnbedarfs angenommen

HAUSHALTSPROGNOSE

Nachfrager von Wohnraum sind Haushalte, nicht Einwohner

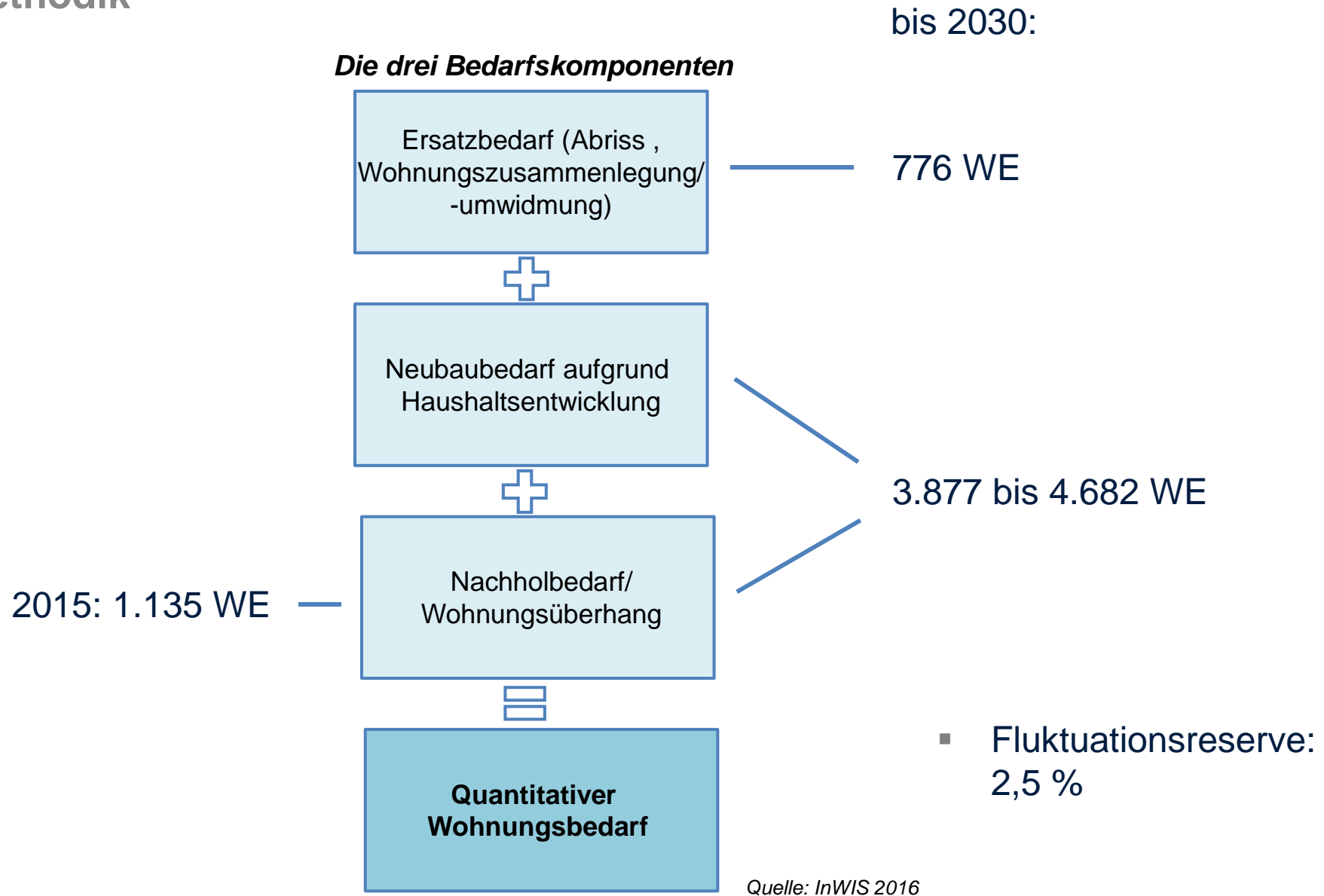
Zentrale Annahmen der Wohnungsbedarfsprognose

	2015	2020	2025	2030
HH-Größe Variante 1	1,87	1,83	1,80	1,78
Haushalte mit Wohnungsbedarf	43.878	46.121	46.921	47.339
HH-Größe Variante 2	1,87	1,85	1,83	1,81
Haushalte mit Wohnungsbedarf	43.878	45.622	46.151	46.553

- Berücksichtigt: Haupt- und Nebenwohnsitz-haushalte
- bereinigt um Personen ohne Wohnbedarf (z.B. Bewohner stationärer Einrichtungen, gewollte Untermietverhältnisse)
- Ermittlung und Entwicklung der HH-Größe in Anlehnung an die BBSR-Prognose zur Veränderung der Haushaltsgröße für Mittelhessen
- Besonderheiten in Gießen berücksichtigt
- Haushaltsverkleinerung in 2 Varianten berechnet, da Einfluss der Fluchtmigration mit Unsicherheiten behaftet ist
- Zunahme der Haushalte um etwa 2.700 bis 3.500

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Methodik

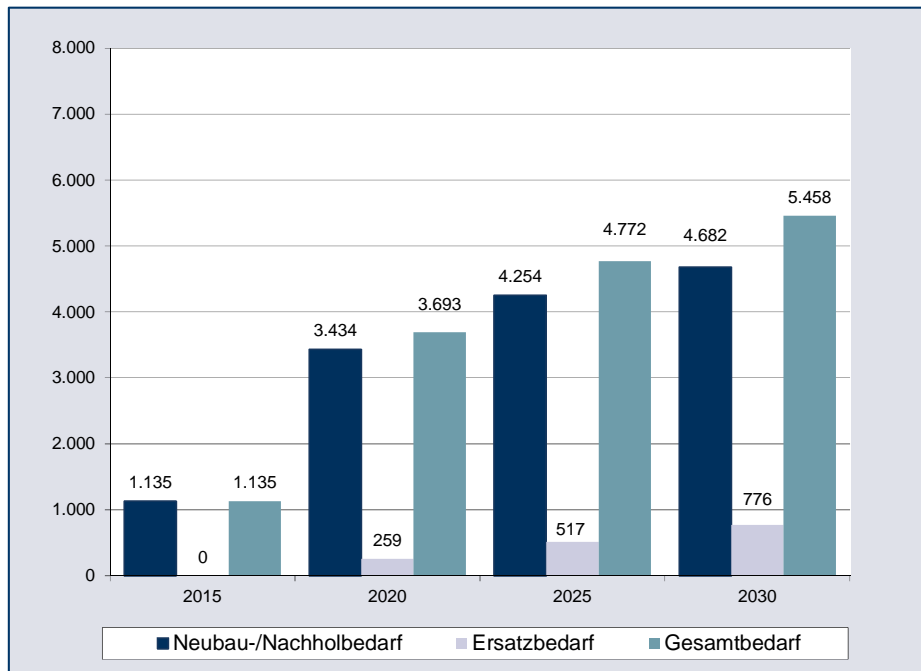


QUANTITATIVER HANDLUNGSBEDARF

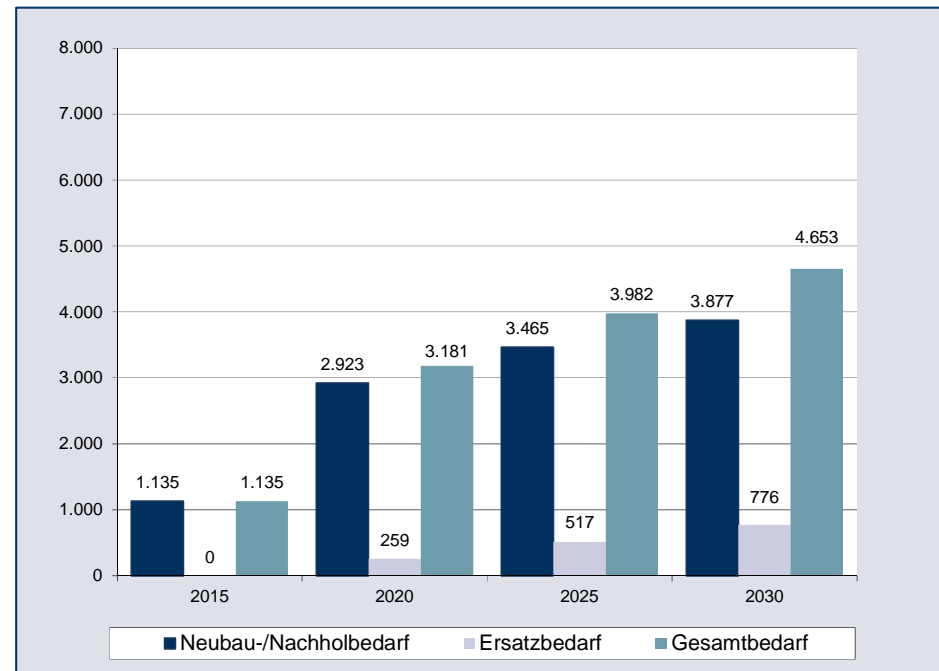
Neubaubedarf von rd. 4.650 bis 5.450 Wohneinheiten bis 2030

Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030

Variante 1



Variante 2



- angespannte Wohnungsmarktlage zeigt sich im aktuellen Nachholbedarf; Umfang entspricht etwa der Bautätigkeit von drei Jahren (Ø 360 Baufertigstellungen pro Jahr)
- positive Haushaltsentwicklung bedingt Neubaubedarf
- kurzfristig hoher Bedarf bis 2020: Ø rd. 640-740 p.a. (entspricht Bautätigkeit von 2014)

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Neubaubedarf im Umfang von 4.650 bis 5.450 Wohnungen bis 2030

Entwicklung des Wohnungsbedarfs 2015 bis 2030 nach Segmenten in den zwei Varianten der Wohnungsbedarfsprognose

	Wohnungen gesamt		in Mehrfamilienhäusern		in Ein- und Zweifamilienhäusern	
	Var. 1	Var. 2	Var. 1	Var. 2	Var. 1	Var. 2
Zeitraum 2015 - 2020	3.693 WE	3.181 WE	2.770 WE	2.386 WE	923 WE	795 WE
Zeitraum 2021 - 2025	1.079 WE	801 WE	755 WE	561 WE	324 WE	240 WE
Zeitraum 2026 - 2030	686 WE	671 WE	446 WE	436 WE	240 WE	235 WE
Zeitraum 2015 - 2030	5.458 WE	4.653 WE	3.971 WE	3.383 WE	1.487 WE	1.270 WE

Quelle: InWIS 2016, eigene Berechnung

- Gesamtbedarf bis 2030: 4.653 bis 5.458 WE
 - 3.383 bis 3.971 WE in MFH (225 - 265 WE p.a.)
 - 1.270 bis 1.487 WE in EZFH (85 - 100 WE p.a.)
- hoher Bedarf nach Geschosswohnungsbau insb. bis 2020, danach wird Bedarf deutlich geringer

Wohnraumversorgungskonzept für die
Universitätsstadt Gießen
VORSTELLUNG DER HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

LEITLINIEN FÜR DEN WOHNUNGSMARKT

Sechs Handlungsfelder

**Sicherung einer sozial-
und bedarfsorientierten
Wohnraumversorgung**

**Neubau von
bedarfsgerechtem und
bezahlbarem Wohnraum**

**Nachhaltige
Quartiersentwicklung**

**Steuerung der
Wohnungsmarkt-
entwicklung**

**Schaffung von
Markttransparenz und
Monitoring**

**Bedarfsgerechte
Wohnbauflächen-
entwicklung**

EMPFEHLUNGEN ZU STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Sicherung einer sozial- und bedarfsorientierten Wohnraumversorgung

1. Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumvergabe einrichten
2. KdU an aktuelle Mietpreisniveaus anpassen und energetische Standards berücksichtigen
3. Barrierearmut im Bestand forcieren
4. Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Sanierungen des Wohnungsbestandes durchführen
5. Belegungsbindungen verlängern

EMPFEHLUNGEN ZU STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Neubau von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum

1. Neubau von geförderten Wohnungen
2. Fokus im Neubau auf kleine und familiengerechte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment legen
3. Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen auf Neubauplächen
4. Evaluierung des Kommunalen Investitionsprogramms
5. Quantitative und qualitative Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnformen
6. Förderung gemeinschaftlicher / neuer Wohnformen
7. Eigenheimangebote für den Mittelstand/Schwellenhaushalte schaffen
8. Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen, um preisgünstigeren Neubau zu schaffen

EMPFEHLUNGEN ZU STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Nachhaltige Quartiersentwicklung

1. Beratungsangebote und Gemeinwesenarbeit in den Quartieren fortführen und erweitern / Zusammenarbeit der Akteure im Quartier befördern
2. Stabilisierung von Nachbarschaften / Soziale Mischung in Quartieren erhalten oder befördern

EMPFEHLUNGEN ZU STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung

1. Fortsetzung des Dialogs: Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungsmarkt Gießen
2. Koordinierungsstelle Wohnen im Amt für Soziale Angelegenheiten
3. Bündelung bestehender Kompetenzen und Ressourcen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen
4. engere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen des Landkreises Gießen anregen

EMPFEHLUNGEN ZU STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Schaffung von Markttransparenz und Monitoring

1. Übersicht über altengerechte Wohnungen weiterführen und ergänzen
2. Wohnungsbörse für Menschen mit Behinderung einrichten
3. (Wieder-) Einführung einer Sozialberichterstattung
4. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung „light“

EMPFEHLUNGEN ZU STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung

1. Bereitstellung von Wohnbauland
2. Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von geeigneten Baugebieten
3. Fortführung des Baulückenkatasters

EMPFEHLUNGEN ZU STRATEGIEN UND MAßNAHMEN

Umsetzungsperspektive

Empfehlung	Umsetzungsperspektive
Beratungsangebote und Gemeinwesenarbeit in den Quartieren fortführen und erweitern / Zusammenarbeit der Akteure im Quartier befördern	fortführen
Fortsetzung des Dialogs mit allen wohnungsmarktrelevanten Akteuren - Einrichtung eines Runden Tisches Wohnungsmarkt Gießen	fortführen
Übersicht über altengerechte Wohnformen weiterführen und ergänzen	fortführen
Fortführung des Baulückenkatasters	fortführen
Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumversorgung einrichten	bereits in Umsetzung
Kosten der Unterkunft an aktuelle Mietpreinsniveaus anpassen und energetische Standards („Energiebonus“) berücksichtigen	bereits in Umsetzung
Koordinierungsstelle Wohnen im Amt für Soziale Angelegenheiten einrichten	bereits in Umsetzung
Barrierearmut im Bestand forcieren	kurz- bis mittelfristig
Zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Sanierungen des Wohnungsbestands durchführen	kurz- bis mittelfristig
Neubau von geförderten Wohnungen	kurz- bis mittelfristig
Fokus im Neubau auf kleine und familiengerechte Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment legen	kurz- bis mittelfristig
Evaluierung des Kommunalen Investitionsprogramms	kurz- bis mittelfristig
Quantitative und qualitative Ausweitung des Angebots an altersgerechten Wohnformen	kurz- bis mittelfristig
Stabilisierung von Nachbarschaften / Soziale Mischung in Quartieren erhalten oder befördern	kurz- bis mittelfristig
Bündelung bestehender Kompetenzen und Ressourcen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen	kurz- bis mittelfristig
Engere Zusammenarbeit zwischen den Kommunen des Landkreises Gießen anregen	kurz- bis mittelfristig
Wohnungsbörse für Menschen mit Behinderung einrichten	kurz- bis mittelfristig
Bereitstellung von Wohnbauland	kurz- bis mittelfristig
Belegungsbindungen verlängern	mittel- bis langfristig
Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen auf Neubauf lächen	mittel- bis langfristig
Förderung gemeinschaftlicher / neuer Wohnformen	mittel- bis langfristig
Eigenheimangebote für den Mittelstand/Schwellenhaushalte schaffen	mittel- bis langfristig
Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen, um preisgünstigeren Neubau zu schaffen	mittel- bis langfristig
(Wieder-) Einführung einer Sozialberichterstattung	mittel- bis langfristig
Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung „light“	mittel- bis langfristig
Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von geeigneten Baugebieten	mittel- bis langfristig

Quelle: InWIS 2016, eigene Darstellung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Dipl. Ing. Torsten Bölting, Stadtplaner AKNW

Malin Leidecker, M.Sc.

E-Mail: malin.leidecker@inwis.de

Tel. 0234/89034-24

InWIS Forschung und Beratung GmbH

Springorumallee 5

44795 Bochum

www.inwis.de

ZUSAMMENSPIEL DER PROGNOSEN

