

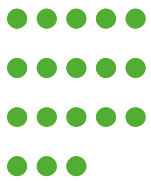
Regionale Bauland- und Infrastrukturkonferenz 17. Mai 2018 in Darmstadt

Neugründung „Soziale Wohnungsbau
und Strukturförderung im Landkreis
Gießen GmbH“ (SWS GmbH)

Anita Schneider

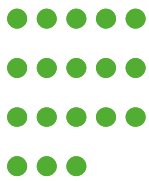
Landrätin Landkreis Gießen





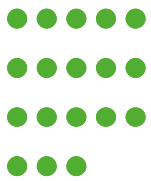
Warum die Initiative des Landkreises Gießen auf dem Gebiet des Sozialen Wohnungsbaues

- Bezahlbarer Wohnraum nicht nur Thema der Ballungsräume
Demografische Entwicklung und Bevölkerungswachstum im LK Gießen
- In den letzten Jahren wurde besonders in der Stadt Gießen investiert.
Größter Anteil allerdings im höherpreisigen Wohnungsbau
- Im Landkreis nur geringfügige Wohnungsbauaktivitäten –
Baugenossenschaften konzentrieren sich auf die Sanierung.
- Bereits vor der Zuwanderung von Flüchtlingen:
Anzeichen dafür, dass bezahlbarer Wohnraum nicht im ausreichendem Maße vorhanden:



Warum die Initiative des Landkreises Gießen auf dem Gebiet des Sozialen Wohnungsbaues

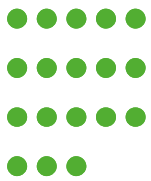
- Ansprache durch die Stadt – auf der Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt
- Geringe Aktivitäten der Wohnbaugenossenschaften und damit auch der Städte und Gemeinden: Es wurden zwischen 2013 und 2017 nur 10 Projekte über den Sozialen Wohnungsbau beim Land Hessen beantragt, 8 davon im Neubau und 2 Sanierungen
- Strukturunterschiede im Landkreis – und die Notwendigkeit auch im Bereich des Wohnens – eine abgestimmte Strukturförderung anzugehen.
- Warum Initiative des Landkreises:
 - Überlegung, diese heterogene Struktur und die Anforderung an vergleichbare Lebensverhältnisse im Sinne einer Gesamtentwicklung des Landkreises anzupassen
- Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes:
 - Darstellung von Neubau- und Umbaubebedarfen
 - Nachfrageentwicklung in alters- und haushaltsspezifischen Segmenten
 - Ermittlung von Nachhol-, Ersatz- und Neubaubebedarfen



Das Wohnraumversorgungskonzept

Ein erster guter Schritt

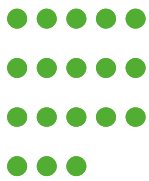
- Gute Grundlage für abgestimmte Aktivitäten im Bereich des bezahlbaren Wohnraums in der Region
- Notwendige Grundlage für die Akquise von Fördermitteln
- Gibt Einblicke in die Besonderheiten der Region und die Auswirkungen des demografischen Wandels
- Die wichtigsten Erkenntnisse:
 - Demografischer Wandel und Bevölkerungswachstum führt zu mehr Haushalten (Zunahme von Single-Haushalten)
 - Im ländlichen Raum zu wenig kleine Wohneinheiten und ein Bedarf an barrierearmen Wohneinheiten



Wohnraumversorgungskonzept

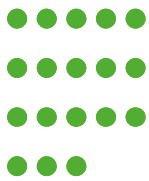
Wichtige Erkenntnisse

- Mehr kleinere, barrierearme Wohnungen werden nachgefragt. Zahl der Seniorenhaushalte steigt.
- Hoher Anteil von Altbestand (1919 bis 1970er Jahre)
- Neubaubedarf im LK von knapp 6.000 WE bis 2030
Davon 2.200 Wohnungen als Ersatzbedarf



Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH)

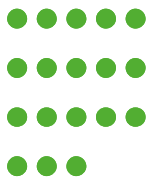
- Gründung im Frühjahr 2017 durch den Kreistag
- Aktuell 13 Städte und Gemeinden, die der SWS GmbH beigetreten sind
- Ziel: Schaffung von Wohnraum und Förderung der Infrastruktur im ländlichen Raum den Aufgaben zählen:
 - Beratung des Landkreises bei der Mittelvergabe für bezahlbaren Wohnraum
 - Koordinierung und Steuerung der Wohnraumversorgung aller Mitgliedskommunen im Sinne einer lenkenden Wohnungspolitik
 - Beratung der Kommunen bei der Entwicklung von Neubaugebieten, Gebietsumwidmungen und Umbaußnahmen
 - Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften und privater Investoren bei der Schaffung von bezahlbaren Wohnraum
 - Steuerung von Konzeptvergaben kommunaler Grundstücke für den Wohnungsbau
 - Spezialisierung auf Förderprogramme im Wohnungsbau und im Wohnungsbestand
 - Aufbau eines Leerstandsmanagements und Immobilienbörse
 - Aufbau einer Leitstelle für Wohnen



Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH)

Bisherige und geplante Projekte I

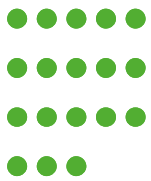
- Seit Gründung der SWS Schaffung von 100 Wohneinheiten, die die Bedingungen der Mietwohnförderung des Landes Hessen erfüllen;
Fördersumme des Landkreises: 2,1 Mio. EUR
- Projekt in Lich
 - Ehemalige Schulgrundstück sowie städtisches Grundstück (ca. 14.000 m²)
 - Investorenwettbewerb mit anschließender Konzeptvergabe
 - Bedingung: 25 % der Wohnfläche für sozialen und bezahlbaren Wohnraum
- Projekt in Staufenberg
 - Grundstückstausch zwischen Stadt und Landkreis zur Errichtung einer zentralen Grundschule
 - Verwendung des ehemaligen Schulstandortes für den Wohnungsbau
 - Konzeptvergabe an Privatinvestoren geplant



Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH)

Bisherige und geplante Projekte II

- Projekte in Langgöns
 - Bahnhofsgebäude mit angrenzenden Konversionsflächen
 - Zusammenarbeit mit der THM mit dem Projekt „Wiederbelebung des Bahnhofes“
 - Ehemalige Ladestraße der Deutschen Bahn AG
 - THM hat im Auftrag einer ortsansässigen Baufirma ein Systembaumodul als Konzept entwickelt
 - Derzeit Abstimmungen zum Baurecht sowie Überlegungen zur Gründung einer Projektgesellschaft



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!