

Wohnungen in Gießen

Das größte Problem in Gießen: **Wohnraummangel und hohe Mieten**, knapp dahinter Verkehr und Infrastruktur

Die Stadt Gießen hat ca 90.000 Einwohner, davon sind 45.000 Studenten.

Ende 2024 waren es schon 5000 Wohnungssuchende in Gießen. Zahl steigend.

Zum Vergleich:

2016 waren es 1500

2021 waren es 2100

2024 stiegen die Wohnungssuchenden auf **5000**.

Auch die Warteliste für die Wohnheime für Studenten ist mit rund **970 Personen** übevoll. (Stand Ende 2022).

Und auch der Mieterverein warnte schon die ganze Zeit und stellt fest, dass die Stadt mehr auf private Bauträger setzt. Denn diese bauen keine Sozialwohnungen, oder Wohnungen zu günstigem Preis, sondern hochpreisige Eigentumswohnungen. Die Stadt freut sich natürlich darüber, denn sie bekommen dadurch höhere Einkommenssteuern.

Und die Gießener Koalitionen werkeln weiter erfolglos vor sich hin.

Die Stadt Gießen hat ein eigenes Wohnungsbauunternehmen: die Gießener Wohnbau. Diese vergibt seine Bauaufträge nach politischen Vorgaben. Und wenn keine Sozialwohnungen bestellt werden, werden auch keine gebaut. Lieber investiert man Gelder in andere Projekte, wie in leerstehende Kitas im Seltersweg, ein nicht gut durchdachten Verkehrsversuch...., da steht nun mal der Wohnungsbau still...und das Geld kann man nur einmal ausgeben.

Wir erinnern uns: Ziel des Magistrats war es 150 Sozialwohnungen im Jahr zu bauen- schon zu wenig und nicht mal das wurde geschafft...weit entfernt. Denn die Stadt hat von 2019 bis 2023 nur 251 Sozialwohnungen geschaffen.

In der Presse kann man zwar regelmäßig von großen bunten Ankündigungen und ernststen Versprechen lesen, aber es tut sich nichts.

Wenn ein Problem besteht, sollte man es vorab analysieren. Das kann helfen.

Zwischen den 90er und 2000er Jahren wurden zugunsten privater Konzerne und Investoren große Teile des Wohnungsbestandes privatisiert. Der Bund verkaufte 100.000 Wohnungen. Bundesländer und Kommunen veräußerten ganze Wohnungsbaugesellschaften. Auch die Bahn- und Postwohnungen wurden verkauft. Die politisch Verantwortlichen könnten von anderen Kommunen lernen. Berlin kauft große Bestände zurück. Das Vorzeigebispiel ist Wien. Dort wurden nie Wohnungen verkauft. Aktuell verfügt Wien über einen Bestand von 220.000 Wohnungen mit stabil niedrigen Preisen. Auch Enteignungen von Grundstück und Wohneigentum sind rein rechtlich möglich.

Miethaie kaufen auch in Gießen gerne große Wohnungen, schmeißen die Mieter wegen Eigenbedarf raus, bauen aus der einen großen Wohnung 3 oder mehr kleine Appartement und vermieten preissteigend an neue Mieter. Es ist leider **kein Rechtsbruch**, es ist Kapitalismus. Die Stadt könnte höchstens ein Vorkaufsrecht sich zunutze machen, wenn sie Interessen an Sozialwohnungen hätte.

In Gießen neu dazugekommen ist zwar das Investitionsprogramm „Soziales Wohnen“, dass erst seit 2023 private Bauinvestitionen mit Geldern der Stadt subventioniert- also mit unseren Steuergeldern- unterstützt. Dabei sollen 25 Jahre Preisbindung und eine Anfangsmiete (kalt) von 7,30 für untere Einkommen, helfen. Gleichzeitig werden aber die Mietpreise durch die

Erhöhung der Grundsteuer B in die Höhe getrieben. Die Grundsteuer wird auf die Mieter abgewälzt. Die Gewerbesteuer ist seit 2008 auf einem gleichen Niveau eingefroren. Mit dem Beschluss sich an die "Hebesatzempfehlung" der hessischen Landesregierung zu halten, entmündigt sich das Stadtparlament auf Kosten der Mieter. Es wäre ein leichtes gewesen für die Stadtverordnetenversammlung gewesen eine Mieterentlastung zu beschließen. Das geschah nicht.

Die Gießener Koalitionen versprochen ebenso, dass private Investoren eine Sozialquote einhalten sollen. 20% der Wohnfläche sollten sozial geförderte Wohnungen sein, für weitere 10 % der Wohnungen sollte die Miete 2 Euro unter der Durchschnittsmiete liegen. Achtung: Diese Regelung gilt allerdings nur für Projekte mit mehr als 50 Wohnungen. Der bekannte Bauunternehmer, Kai Laumann, plant ein Projekt mit nur 46 Wohnungen, teilweise über 2 Etagen, begrünte Dächer und PKW-Stellplätzen. Somit muss Laumann sich nicht an die Sozialquote halten, hat hohe Einnahmen und steigert dadurch auch die Durchschnittsmiete in Gießen. Natürlich ist Laumann kein Einzelfall. Es steht zu befürchten, dass keine Wohnung durch diese Quotenregelung entsteht. Da sich gleichzeitig weiterhin der kommunale Gießener Wohnbau mit dem Bau von Sozialwohnungen zurückfällt, fallen jedes Jahr mehr Wohnungen aus der Sozialbindung heraus- als neu gebaut werden.

2017 waren es noch 2.480 Sozialwohnungen und im Jahr 2025 nur noch 1720.
(Quelle Wohnbau Gießen)

Eine Möglichkeit mehr Wohnraum zu schaffen, wäre herauszufinden, wo Wohnraum leer steht. Ich habe noch im letzten Jahr einen Antrag auf Leerstandserfassung und Revitalisierung von Leerständen gestellt- dieser Antrag wurde mit der Begründung, dass wir keinen Bedarf hätten, abgelehnt.

Besonders alarmierend finde ich als persönlich als Lehrerin, dass die Zahl der wohnungslosen Kinder und Jugendliche zunimmt. Nach Angaben aus sozialen Einrichtungen (Diakonie) lebten **ca. 7.280 Kinder und Jugendliche mit ihren Eltern dauerhaft oder regelmäßig in Notunterkünften** in Hessen.

(Notunterkünfte gelten häufig als Form von Wohnungslosigkeit oder prekärer Wohnsituation.)

Auch die Zahl wohnungsloser Frauen steigt- auch in Gießen. 300 Frauen pro Jahr fragen nach Wohnungen- nicht mitgerechnet sind die Frauen, die wissen, dass es sich nicht lohnt zu fragen.

Bisher gab es 13 Plätze und noch im Dezember 2025 kündigt Arman (Jetzt SPD) einen Quantensprung auf 16 Plätze an. Peinlich.

Zusammenfassung:

Die Stadt baut zu wenig Sozialwohnungen,
will den Leerstand nicht erfassen
baut zu wenige Studentenwohnheime
baut zu wenig Unterkünfte für Wohnsitzlose
setzt eher auf private Bauträger
investiert lieber Geld

in Prestige Objekte (Lahnwelle),
Verkehrsversuch (siebenstellig im Schwarzbuch markiert)
leere Kita im Seltersweg,
Marketing Kampagnen,
teure Machbarkeitsstudien,

Park-and-Ride-Parkhaus am Bahnhof: Die Arbeiten an diesem Großprojekt ruhten zeitweise, da es als „Fass ohne Boden“ galt und durch Fehleinschätzungen und Fehlplanungen kritisiert wurde.

Die Green Sill Pleite

Sehr teure Sitzgelegenheiten am Marktplatz und Kirchenplatz,
Und damit das Wohnproblem nicht sichtbar ist, Deckel drauf und zu:
Aktuelle Zahlen für eine klassische, zentrale Warteliste existieren nicht mehr, da die **Wohnbau Gießen** ihre traditionelle Warteliste im Dezember 2025 **abgeschafft** hat. Grund hierfür waren angeblich mangelnde Rückmeldungen und eine hohe Anzahl an Absagen seitens der Suchenden bei Wohnungsangeboten.

Was schlagen wir vor? Aus unserer Sicht löst man natürlich das Problem **nicht auf kapitalistischem Boden**, sondern durch **kollektive Eigentumsverhältnisse und demokratische Kontrolle**.

Folgende Reformen können Druck nehmen, aber **sie ändern nicht das Eigentumssystem**.

1) Vergesellschaftung von Wohnraum

Wohnhäuser gehören nicht mehr einzelnen Investoren, sondern der Gemeinschaft / Genossenschaften / der Stadt.

Beispiel:

Stadt Gießen kauft Mietwohnungen zurück und betreibt sie als **gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaft**.

2) Stärkung von Mieter -Organisation

- Mietervereine

- Gewerkschaften
- Klassenkampf gegen Immobilienspekulation

3) Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Demokratisch verwaltete Wohnprojekte, keine Profitorientierung.

4) Wohnraum als soziales Grundrecht sicherstellen

Das heißt:

kein Profit mit dem Grundbedürfnis Wohnen

Bedarfsgerechter, kollektiver Wohnungsbau

Mietrecht stärken

- Mietendeckel
- Begrenzung von Umwandlungen
- Selbstnutzungsrechte

Zonengesetzgebung

- Mindestwohnflächen festlegen
- Schutz vor übermäßiger Unterteilung

Kommunale Vorkaufsrechte

- Stadt Gießen nutzt ihr Vorkaufsrecht bei Verkäufen

Sozialbindung / Zweckbindung

- Wohnungen dürfen nicht in Mini-Profit-Apartments umgewandelt werden