

Programm bezahlbarer Wohnraum

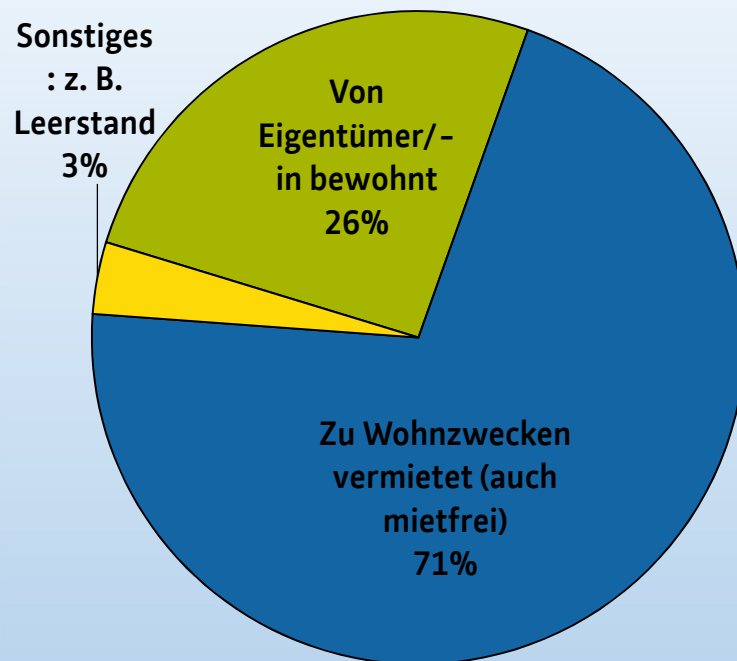
**Bericht im Ausschuss für Stadtentwicklung,
Mobilität und Verkehr
am 24. 10.2018**

Fragestellungen aus der Beschlussfassung:

- Wie unterstützt die Stadt die Schaffung/die Versorgung mit (preiswertem) Wohnraum?
- Wie wirken die Akteure am Kasseler Wohnungsmarkt (Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaften und private Investoren, Stadt Kassel) zusammen?
- Der Blick nach außen:
Wie machen es die anderen: Erfahrungen aus anderen Städten

- Wirkungsweise Sozialquote

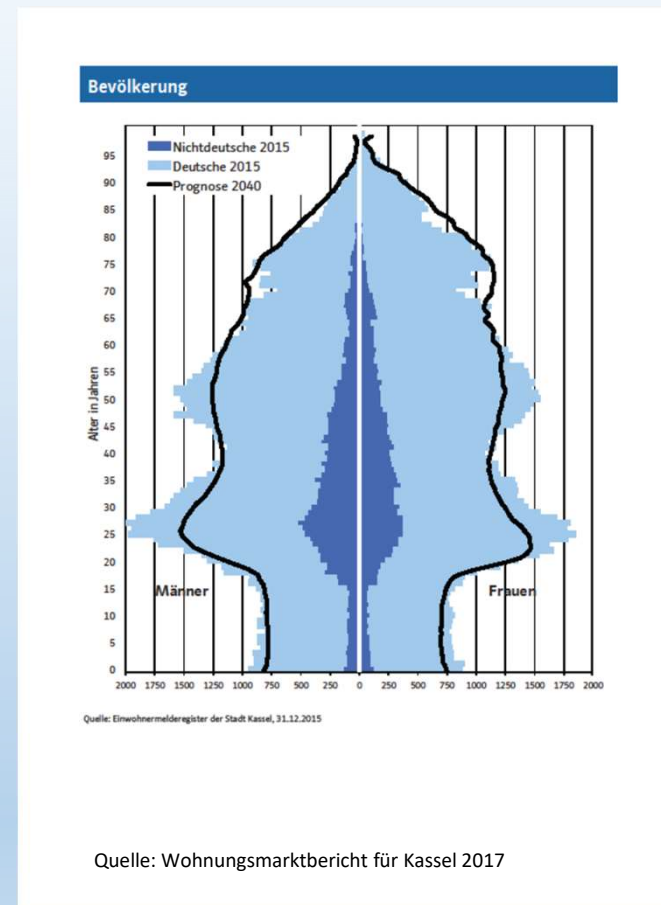
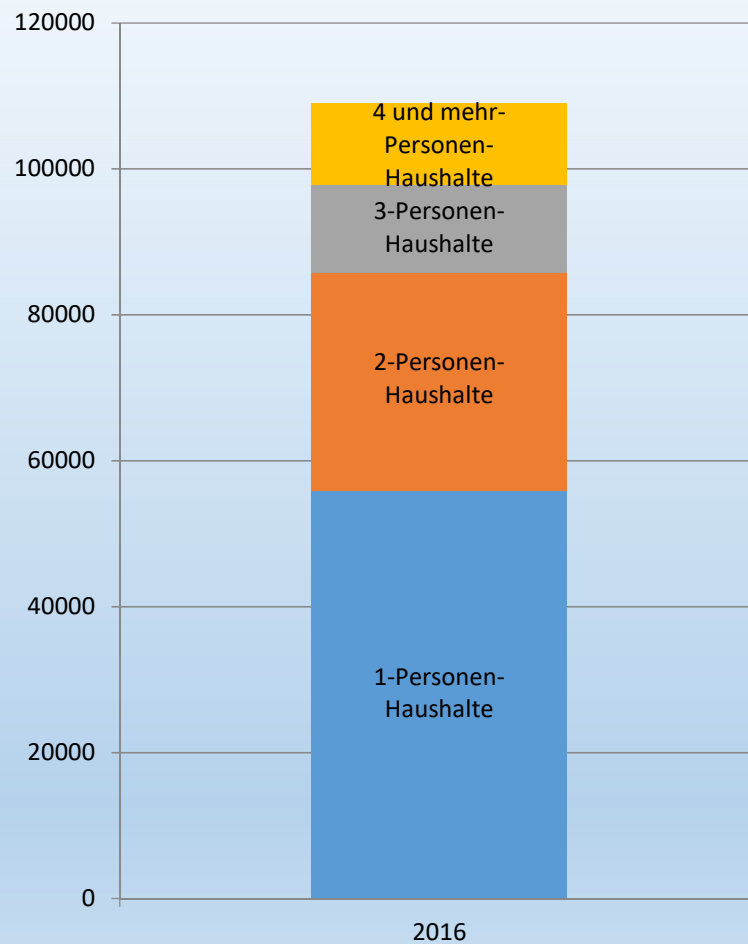
Situation am Kasseler Wohnungsmarkt



- Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren insgesamt gestiegen (2014: 197.092; 2017: 204.021)
- positiver Wanderungssaldo (+ 1558 in 2017)
- steigende Zahl von Studierenden (25.339 in 2017)
- 79,0 % Ein- und Zwei-Personenhaushalte und 10,0 % 4 und mehr-Personen-Haushalte
- 1/3 der Menschen leben in Einfamilienhäusern; 2/3 in anderen Bauformen (Mehrfamilien-Häuser)

Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Haushaltsgrößen in Kassel (2016)



Situation am Kasseler Wohnungsmarkt

Generell gilt:
Mietpreise haben angezogen, sind hessenweit aber
vergleichsweise immer noch im moderaten Mittel



Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Situation am Kasseler Wohnungsmarkt

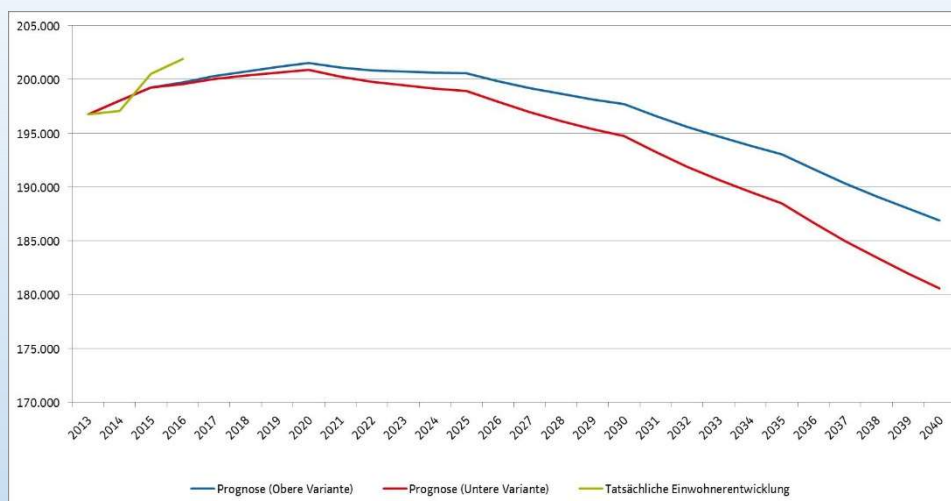
- Gestiegene Zahl von Wohngeld-Anspruchsberechtigten
- Beobachtbar sind Engpässe bei Kleinwohnungen und Wohnungen für große Familien



Insgesamt rund 105.000
Wohnungen in Kassel

Quelle: Daten Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Die schwierige Prognose



Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Wie viele Menschen werden zukünftig in Kassel leben?

Wie viele Wohnungen werden dem in welcher Qualität zukünftig gebraucht?
Die Schätzung für Kassel schwanken derzeit zwischen einem Bedarf von
500 bis 1500 neuen Wohnungen /Jahr*

*Institut Wohnen und Umwelt, Institut der Deutschen Wirtschaft, Deutsches Institut für Urbanistik

Was wir machen

Konzeptionelle Ebene (langfristig):

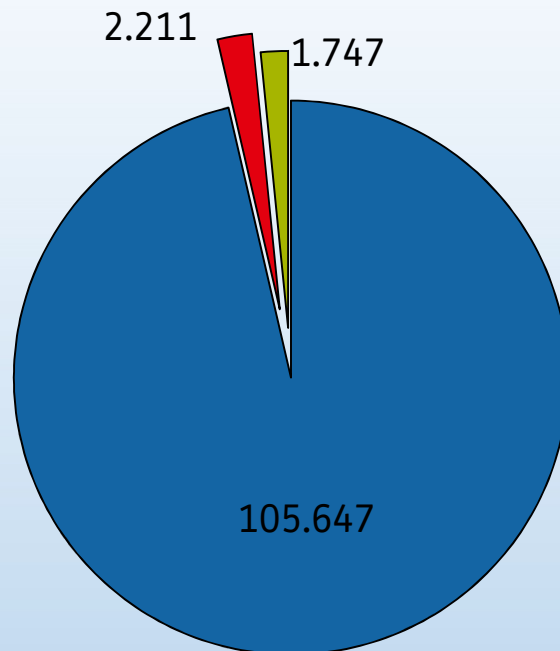
Als wichtiges strategische Planungs- und Steuerungsinstrument ist ein umfassendes **Wohnraumversorgungskonzept** notwendig.

→ Grundlage dafür:

Wohnraumbedarfsanalyse - derzeit in Vorbereitung

Operative Ebene (kurz- und mittelfristig):

- **Bestand** der Wohnungen in Funktion und Qualität halten
- **Anzahl** der Wohnungen erhöhen (aktive Förderung von Wohnungsbau)



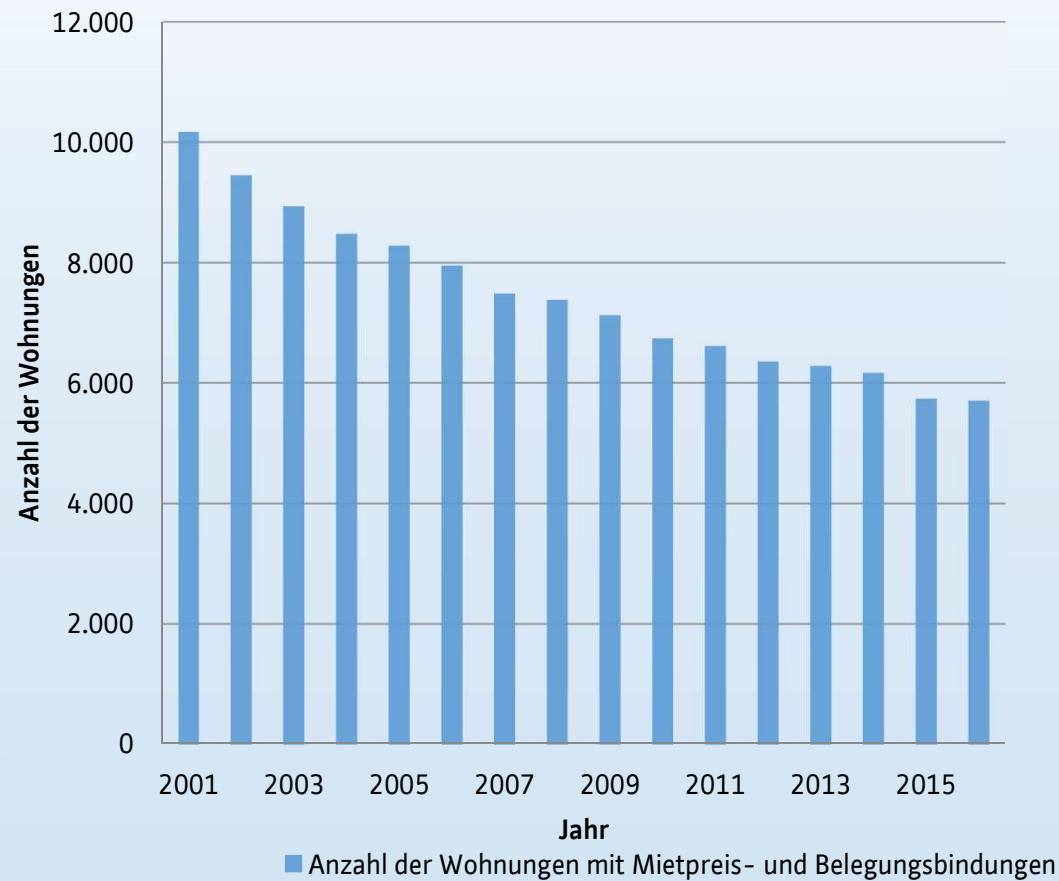
- Wohnungsanzahl 2011
- Wohnungen in Bauanträgen 2011-2015
- Potenzial in laufenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Kassel

Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Grundsätzlich gilt:
Erhaltender Umgang für die Versorgung
relevanter als Neubautätigkeit.

(rund 105.000 Wohnungen insgesamt)

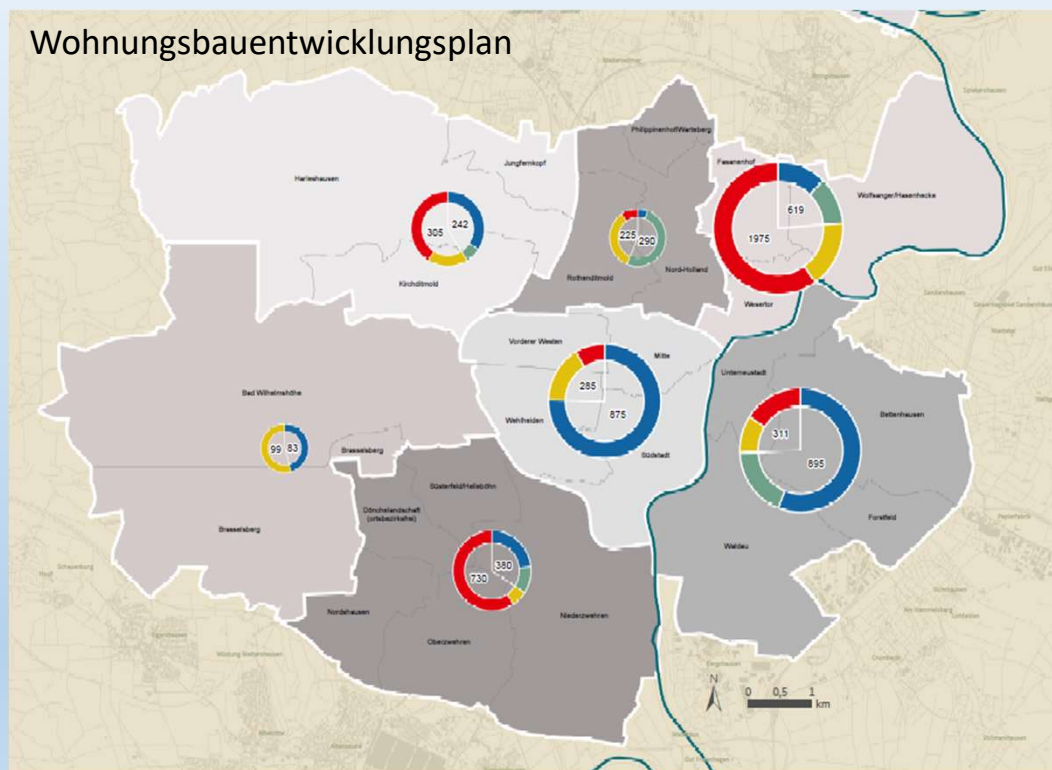
Die Wohnungsmarktentwicklung
wird - auch vor dem Hintergrund
steigender Neubauzahlen - in den
kommenden Jahren weit
überwiegend Bestandsentwicklung
sein.



Problem:
Der Anteil der Wohnungen mit Sozialbindung bleibt hinter dem Bedarf zurück und wird in den kommenden Jahren weiter abnehmen.

Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Stadtenwicklungspolitischer Leitgedanke: Bestand pflegen + Neubautätigkeit fördern



Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

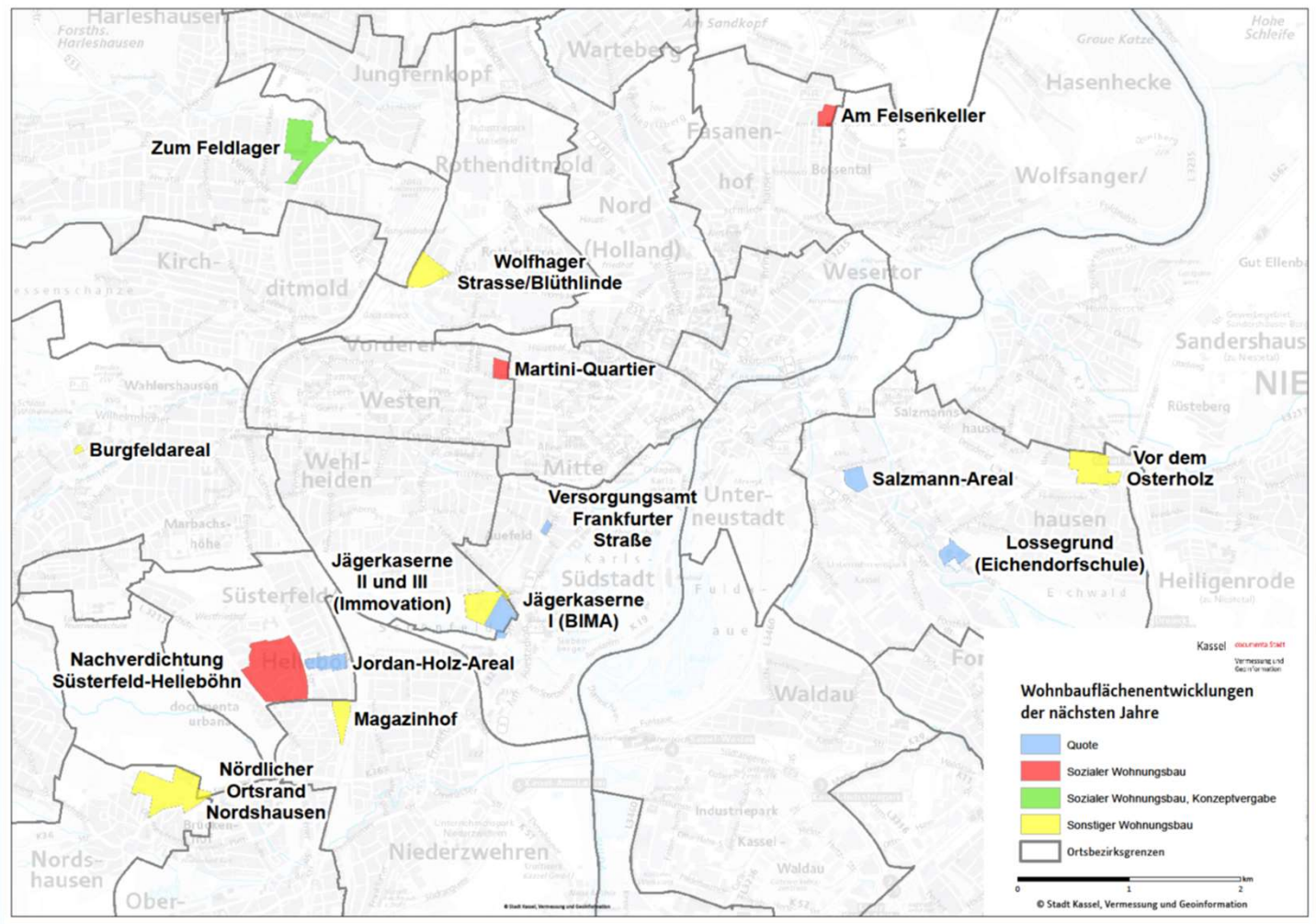
Bei der Schaffung von neuem Wohnraum:
Wir weisen neue **Baugebiete** aus,
forcieren aber,
wo immer möglich,
die **Innenentwicklung**

- durch Konversion
- durch Nachverdichtung
im Baubestand und/oder auf
bereits bebauten Grundstücken

Instrumente der kommunalen Steuerung

- Baurecht (Quote, B-Plan)
- Eigene finanzielle Förderung
- Beratung (privater Bauherren und Investoren) zu Förderprogrammen
- Kooperation mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG als Projektpartner
- Zusammenarbeit/Vernetzung mit allen relevanten Akteuren der Wohnungswirtschaft
- Konzeptvergabe

Einige aktuelle Beispiele



- Im Lossegrund



- Jägerkaserne

'Jägerkaserne I' - Städtebau Rahmenplanung



Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Städtebaulicher Entwurf

- Blockrandbebauung
- begrünte Gartenhöfe
- Bäume in den Straßen
- Vernetzung ins Quartier
- Anbindung an den Park

Städtebauliche Kenndaten:

- Gesamtgröße ca. 4,9 ha
Neubauten (GRZ 0,4 GFZ 1,2)
- ca. 90-140 Wohneinheiten
 - ca. 210 Bewohner/innen

Grundstücke

- Konzeptvergabe bei Grundstücksverkäufen (z. B. Zum Feldlager)



- Gesteuerte Vergabe der Einzelgrundstücke, z. B. an Familien

Programm bezahlbarer Wohnraum

**Bericht im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr
am 24. 10.2018**