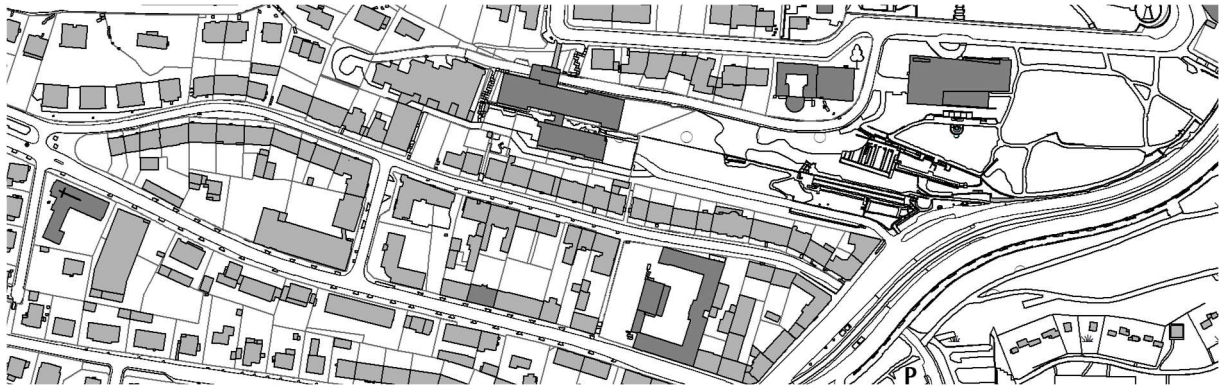


Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Kassel

Bericht



empirica

Auftraggeber

Stadt Kassel

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon (0228) 91 48 9-0

Fax 0322 295 661 69

www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Philipp Schwede

Projektnummer

2020090

Bonn, 13.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	1
I. EINLEITUNG	4
II. LEITLINIEN UND STRATEGISCHE WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE	5
1. Quantität	5
2. Qualität	6
3. Preis	7
4. Zugang	7
III. TRENDS UND HANDLUNGSBEDARFE	9
5. Trends am Wohnungsmarkt Kassel	9
5.1 Vorbemerkung: Die räumliche Besonderheit der Stadt Kassel	9
5.2 Bisherige Entwicklung und Status-quo	10
5.2.1 Wirtschaft und Demografie	10
5.2.2 Einkommen	15
5.2.3 Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Leerstand	15
5.3 Zukunftstrends von Nachfrage und Angebot	18
5.3.1 Prognose der Wohnraumnachfrage	18
5.3.2 Potenziale für zukünftigen Wohnungsbau	20
5.3.3 Unsicherheiten in den Rahmenbedingungen	21
6. Handlungsbedarfe	22
6.1 Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe	22
6.1.1 Wohnen für Familien und Alleinerziehende	22
6.1.2 Wohnen für Ältere (barrierefreies/-armes Wohnen)	24
6.1.3 Wohnen für junge Menschen	25
6.1.4 Wohnen für Frauen	30
6.1.5 Markt für preisgünstiges Wohnen	31
6.1.6 Wohnen mit Beeinträchtigungen	36
6.1.7 Herausfinden aus der Obdachlosigkeit	37
6.1.8 Diskriminierungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt	39
6.2 Sektorale Handlungsbedarfe	40
6.2.1 Wohnbaupotenziale	40
6.2.2 Innenentwicklung	40
6.2.3 Klimaanpassung und Klimaschutz	41
6.2.4 Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes	42

6.2.5	Kooperation.....	44
6.3	Räumliche Handlungsbedarfe	44
IV.	KONZEPT - HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	50
7.	Handlungsfelder und Handlungsbedarfe	50
7.1	Quantität	50
7.2	Qualität.....	52
7.3	Preis.....	54
7.4	Zugang	55
7.5	Übergreifende Handlungsbedarfe.....	56
8.	Handlungsoptionen für den Wohnungsmarkt in Kassel.....	57
8.1	Prioritäre Maßnahmen.....	57
8.1.1	Beschleunigte Wohnbauflächenentwicklung städtischer Grundstücke	57
8.1.2	Innenentwicklungsmanagement.....	58
8.1.3	Bündnis für bezahlbares Wohnen	61
8.1.4	Ausbau von Beratungsnetzwerken	64
8.1.5	Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels	66
8.1.6	Diskriminierungsfreiheit beim Wohnen	69
8.1.7	Kooperative Wohnungsvermittlung.....	71
8.1.8	Realisierung innovativer Wohnformen	75
8.1.9	Konzept Wohnungsmarktbeobachtung	77
8.2	Weiterzuführende und weiterzuentwickelnde Maßnahmen	81
8.2.1	Aktive Liegenschaftspolitik.....	81
8.2.2	Sicherung / Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes	83
8.2.3	Planerisches Instrumentarium	85
8.2.4	Beratung zum Abbau von Barrieren / altersgerechten Umbau	87
8.2.5	Austausch mit der Universität.....	87
8.2.6	Klimagerechte Stadtentwicklung	87
8.2.7	Kooperation Stadt und Region	89
8.3	Perspektivisch mögliche Maßnahmen	90
8.3.1	Wohnbau-Koordinatorin oder -Koordinator	90
8.3.2	Förderung Generationenwechsel im (Einfamilienhaus)Bestand	90
8.3.3	Verknüpfung Wohnen und Pflege im Quartier	91
8.3.4	Wohnungstausch im Bestand.....	91
8.3.5	Erhalt preiswerten Wohnraums: Milieuschutzsatzung, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze	92
8.3.6	Baulandmobilisierungsgesetz.....	93

8.3.7 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB)	94
8.3.8 Mietkauf	94
ANHANG	95
9. Beteiligung	95
9.1 Beteiligte Fachämter in der Projektgruppe	95
9.2 Interviews mit Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren	95
9.3 Workshop mit Expertinnen und Experten des Kasseler Wohnungsmarktes	96
10. Fragebogen Wohnungsmarktbarometer	105
11. Ergänzende Daten	108

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT KASSEL: HANDLUNGSBEDARFE NACH DEN WOHNUNGSPOLITISCHEN LEITLINIEN	3
ABBILDUNG 2:	WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT KASSEL: HANDLUNGSOPTIONEN	3
ABBILDUNG 3:	ANSATZ: LEITLINIEN DER STADT KASSEL	5
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN PERSONEN AM ARBEITSORT	11
ABBILDUNG 5:	EIN- UND AUSPENDLERINNEN UND -PENDLER SOWIE SALDO (SVP- BESCHÄFTIGTE) INSGESAMT (LINKS) SOWIE NACH QUELLE/ ZIEL (RECHTS)	11
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER	12
ABBILDUNG 7:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN KASSEL	12
ABBILDUNG 8:	WANDERUNGSSALDO NACH NATIONALITÄT UND ALTERSKLASSEN SOWIE NACH AUSGEWÄHLTEN RAUMEINHEITEN	13
ABBILDUNG 9:	STADT KASSEL: WANDERUNGSSALDO DER UNTER 18-JÄHRIGEN NACH LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN	14
ABBILDUNG 10:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE	15
ABBILDUNG 11:	VERFÜGBARES JAHRESEINKOMMEN PRO HAUSHALT	15
ABBILDUNG 12:	STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES	16
ABBILDUNG 13:	WOHNUNGSLEERSTÄNDE	17
ABBILDUNG 14:	WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN KASSEL	18
ABBILDUNG 15:	WOHNUNGSBAUINTENSITÄT IN KASSEL UND DER REGION	18
ABBILDUNG 16:	REALISIERTE (2018-2020) UND ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSBEDARFE (2018-2030) IN DER STADT KASSEL P. A.	19
ABBILDUNG 17:	ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSBEDARFE IN KASSEL DIFFERENZIERT NACH ZEITRÄUMEN UND SEGMENTEN	19
ABBILDUNG 18:	WOHNBAUPOTENZIAL DES WBEP DER STADT KASSEL NACH ZEITLICHEN KATEGORIEN	20
ABBILDUNG 19:	WOHNBAUPOTENZIAL DES WBEP DER STADT KASSEL NACH DEM TYP DER EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER	21
ABBILDUNG 20:	KAUFFÄLLE BAUREIFES WOHNBAULAND FÜR INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU (LINKS) UND KAUFFÄLLE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER STADT KASSEL (RECHTS)	23

ABBILDUNG 21:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IM VERGLEICH: ABSOLUTE PREISE (LINKS) UND INDEX (RECHTS)	24
ABBILDUNG 22:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTENEN MIETPREISE IM VERGLEICH: ABSOLUTER MIETPREIS (LINKS) UND INDEX (RECHTS)	24
ABBILDUNG 23:	EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER NACH ALTERSKLASSEN (2020) IM VERGLEICH (LINKS) SOWIE PROGNOSE DER EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER NACH ALTERSKLASSEN (ANTEILE) IN KASSEL (RECHTS)	25
ABBILDUNG 24:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER AUSZUBILDENDEN (SVP) AM WOHNORT KASSEL UND IM VERGLEICH	26
ABBILDUNG 25:	ZAHL DER STUDIERENDEN IN KASSEL NACH HOCHSCHULE (WS 2020/21) SOWIE ENTWICKLUNG DER ZAHL DER STUDIERENDEN IM VERGLEICH	27
ABBILDUNG 26:	WOHNFORM DER STUDIERENDEN IN KASSEL IM JAHR 2016 (LINKS) SOWIE WOHN-SITUATION UND WOHNWUNSCH VON STUDIERENDEN IN DEUTSCHLAND (2018) (RECHTS) – BEFRAGUNGSERGEBNISSE	28
ABBILDUNG 27:	PREISBEREITSCHAFT ZUR WOHNUNGSMIETE VON STUDIERENDEN IN DEUTSCHLAND (2018) – BEFRAGUNGSERGEBNIS	28
ABBILDUNG 28:	ENTWICKLUNG DER WG-MIETEN IN KASSEL (LINKS) SOWIE WG-MIETEN AN AUSGEWÄHLTEN HOCHSCHULSTANDORTEN (RECHTS)	29
ABBILDUNG 29:	STUDIERENDENWOHNHEIMPLÄTZE UND UNTERBRINGUNGSQUOTE IN KASSEL UND IM VERGLEICH	29
ABBILDUNG 30:	BEFRAGUNGSERGEBNISSE: WORAUF LEGEN SIE BEIM WOHNEN BESONDEREN WERT? (LINKS) WIE WICHTIG SIND IHNEN DIE FOLGENDEN ASPEKTE? (RECHTS)	30
ABBILDUNG 31:	EMPFÄNGERINNEN UND EMPFÄNGER VON TRANSFERLEISTUNGEN	31
ABBILDUNG 32:	ENTWICKLUNG DER MINDESTSICHERUNGSQUOTE IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN IN HESSEN	32
ABBILDUNG 33:	WOHNUNGSSUCHEDE HAUSHALTE (NACH GRUPPENSPEZIFISCHEN UMZUGSWAHRSCHEINLICHKEITEN)	33
ABBILDUNG 34:	ANTEIL „UNTERVERSORGTER“ HAUSHALTE IN % DER JEWEILIGEN HAUSHALTS- UND ALTERSGRUPPE	34
ABBILDUNG 35:	ANZAHL UND ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN WOHNUNGSBESTANDES DURCH BINDUNGS-AUSLÄUFE	35
ABBILDUNG 36:	PREISSPANNE ANGEBOTSMIETE IN KASSEL 2020	36
ABBILDUNG 37:	ANZAHL UND ANTEIL OBDACHLOSER HAUSHALTE IN KASSEL (LINKS) SOWIE ANZAHL DER NEUEINWEISUNGEN VON OBDACHLOSEN IN KASSEL (RECHTS)	38
ABBILDUNG 38:	ANZAHL GEFÄHRDETER MIETVERHÄLTNISS-EN IN KASSEL	38

ABBILDUNG 39:	ANZAHL UND ANTEIL DER MENSCHEN MIT MIGRATIONS HinterGRUND IN KASSEL (LINKS) SOWIE ANTEIL DER MENSCHEN NACH AUSGEWÄHLTEN HERKUNFTSLÄNDERN IM JAHR 2019 (RECHTS)	40
ABBILDUNG 40:	REALISIERTE WOHNEINHEITEN IN KASSEL IN BAULÜCKEN, DURCH BESTANDSMAßNAHMEN UND INSGESAMT	41
ABBILDUNG 41:	WOHNUNGSGRÖßEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN (LINKS) UND IN MEHRFAMILIENHÄUSER (RECHTS) IN KASSEL (2011)	42
ABBILDUNG 42:	WOHNUNGSBESTAND NACH BAUALTER DER GEBÄUDE IN KASSEL (2011)	43
ABBILDUNG 43:	BEURTEILUNG DES HANDLUNGSBEDARFS	44
ABBILDUNG 44:	ANTEIL DER ÜBER 65-JÄHRIGEN AN ALLEN EINWOHNERINNEN UND EINWOHNERN IN DEN STADTTEILEN VON KASSEL 2019	45
ABBILDUNG 45:	ANTEIL SGB-II-BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN ALLEN HAUSHALTEN IN DEN STADTTEILEN VON KASSEL (2019)	45
ABBILDUNG 46:	ANTEIL GRUNDSICHERUNGSEMPFÄNGERINNEN UND -EMPFÄNGER IM ALTER AN ALLEN EINWOHNERINNEN UND EINWOHNERN (65+) IN DEN STADTTEILEN VON KASSEL (2019)	46
ABBILDUNG 47:	BAUSTRUKTURTYPEN IN KASSEL (2017)	46
ABBILDUNG 48:	ENERGIEVERBRAUCHSWERTE – INDEX: GESAMTSTADT = 100 (2019/2020)	47
ABBILDUNG 49:	KAUF-/MIETPREISINDEX STADT KASSEL 2019/2020 (GESAMTSTADT = 100)	47
ABBILDUNG 50:	INDIKATOREN ZUR ABLEITUNG VON HANDLUNGSRÄUMEN AUF EBENE DER STADTTEILE IN KASSEL UND ERGEBNIS	48
ABBILDUNG 51:	HANDLUNGSRÄUME IN DER STADT KASSEL	49
ABBILDUNG 52:	STRUKTUR DES HAMBURGER BÜNDNISSES FÜR WOHNEN	63
ABBILDUNG 53:	BEISPIEL LEITBILD BERLIN	70
ABBILDUNG 54:	KRITERIEN DER DRINGLICHKEIT BEI DER WOHNRAUMVERMITTLUNG IN DER STADT GIEßEN	73
ABBILDUNG 55:	BEISPIEL: KLEINRÄUMIGE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG IN DORTMUND – LEERSTAND	80
ABBILDUNG 56:	ÜBERSICHT MÖGLICHE MAßNAHMEN UND INSTRUMENTE AUF DEM WOHNUNGSMARKT IN KASSEL DIFFERENZIIERT NACH HANDLUNGSFELDERN	97
ABBILDUNG 57:	INSTRUMENT: INSTRUMENT: EINRICHTUNG EINES WOHNBAUKOORDINATORS (ZENTRALE ANSPRECHPERSON FÜR PROJEKTENTWICKLUNGEN)	98
ABBILDUNG 58:	INSTRUMENT: BAULANDMODELLE	98

ABBILDUNG 59:	INSTRUMENT: INNENENTWICKLUNGSMANAGEMENT	99
ABBILDUNG 60:	INSTRUMENT: FÖRDERUNG GENERATIONENWECHSEL IM (EINFAMILIENHAUS-)BESTAND	99
ABBILDUNG 61:	INSTRUMENT: VERKNÜPFUNG VON PFLEGEANGEBOTEN UND WOHNEN IM QUARTIER (QUARTIERSPFLEGEKERN)	99
ABBILDUNG 62:	INSTRUMENT: VERLÄNGERUNG BESTEHENDER BINDUNGEN, MITTELBARE BELEGUNG, ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN IM BESTAND	100
ABBILDUNG 63:	INSTRUMENT: MIETSPIEGEL	100
ABBILDUNG 64:	INSTRUMENT: BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN	100
ABBILDUNG 65:	INSTRUMENT: LEITBILD: DISKRIMINIERUNGSFREIHEIT	101
ABBILDUNG 66:	INSTRUMENT: FACH- UND KOORDINIERUNGSSTELLE SCHAFFEN	101
ABBILDUNG 67:	PRIORISIERUNG DER MAßNAHMEN IM HANDLUNGSFELD: QUANTITÄT	102
ABBILDUNG 68:	PRIORISIERUNG DER MAßNAHMEN IM HANDLUNGSFELD: QUALITÄT	102
ABBILDUNG 69:	PRIORISIERUNG DER MAßNAHMEN IM HANDLUNGSFELD: PREIS	103
ABBILDUNG 70:	PRIORISIERUNG DER MAßNAHMEN IM HANDLUNGSFELD: ZUGANG	103
ABBILDUNG 71:	PROGNOSE DER STUDIENANFÄNGERINNEN UND -ANFÄNGER IN DEUTSCHLAND UND HESSEN	108
ABBILDUNG 72:	KLIMAFUNKTIONSKARTE DES ZWECKVERBANDS RAUM KASSEL (2019)	108

KURZFASSUNG

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Stadt Kassel ist die konzeptionelle Grundlage für die Wohnungspolitik der Stadt Kassel in den kommenden zehn Jahren. Ausgangspunkt des WRVK waren bereits vorliegende Analysen zum Wohnungsmarkt, wie der Wohnungsmarktbericht von 2017 und die Wohnraumbedarfsanalyse von 2019. Damit reiht sich Kassel in die Liste der Großstädte in Deutschland ein, die ihre Wohnungspolitik im Rahmen der Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten stärker strategisch und an formulierten Zielen ausrichten. Das spielt gerade in Zeiten zunehmend unsicherer werdender Rahmenbedingungen eine große Rolle. Dies belegt eindrücklich der im Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg. Bereits in den ersten vier Wochen des andauernden Krieges kamen mehr als 2.000 geflüchtete Menschen aus der Ukraine nach Kassel. Unter erheblichen Anstrengungen von Stadt und zahlreichen privaten Akteurinnen und Akteuren wurden erforderliche infrastrukturelle Kapazitäten geschaffen und auch die Wohnraumversorgung für die Geflüchteten sichergestellt.

Das WRVK für Kassel soll handlungsleitend für Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure in der Stadt sein. Die im WRVK dargestellten Handlungsbedarfe in wichtigen Handlungsfeldern der Kasseler Wohnungspolitik sind Ergebnis einer fundierten quantitativen und qualitativen Bestandsaufnahme des Kasseler Wohnungsmarktes. Ein Fokus wird dabei auf die Versorgung der verschiedenen nachfragenden Gruppen mit für sie angemessenen und bezahlbaren Wohnungen gelegt. Aus den Handlungsbedarfen abgeleitet bilden die wohnungspolitischen strategischen Leitlinien die Ziele der Kasseler Wohnungspolitik, die mit den formulierten Handlungsempfehlungen erreicht werden sollen. Das WRVK wird nach fünf Jahren evaluiert.

Eine auch für das WRVK relevante Besonderheit der Stadt Kassel ist ihre Einbettung in die Region. Im Unterschied zu vielen anderen deutschen Großstädten gab es in den 1970er Jahren keine Gebietsreform, bei der die Umlandkommunen eingemeindet hätten werden können und somit Teil der Stadt Kassel geworden wären. Daher ist das räumlich knapp bemessene Kasseler Stadtgebiet im Hinblick auf Wohnstandortqualitäten weniger differenziert ausgeprägt als in anderen Großstädten, deren Stadtränder häufiger durch ländliche Stadtteile geprägt sind. Diese Besonderheit führte 1974 zur Gründung des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK), der für die Stadt Kassel mit ihren gut 200.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und ihr Umland gemeinsam bestimmte Planungsaufgaben in einem großstädtischen Verdichtungsraum mit insgesamt ca. 330.000 Menschen übernimmt.

Im August 2019 wurde vom Oberbürgermeister der Stadt Kassel eine verwaltungsinterne, ressortübergreifende Projektgruppe eingerichtet, um die Erstellung eines WRVK inhaltlich vorzubereiten und zu unterstützen. Die Projektgruppe besteht aus ca. 20 Personen und hat aus ihren Reihen mehrere Arbeitsgruppen gebildet, die im Vorfeld der Erstellung des WRVK dessen Ziele und mögliche Bausteine gemeinsam erarbeitet haben.¹ Das vorliegende WRVK für die Stadt Kassel wurde im Zeitraum von Dezember 2020 bis März 2022 erarbeitet. Es entstand in einem kooperativen Prozess mit der Projektgruppe und unter Einbeziehung von Akteurinnen und Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Sozialwirtschaft und Politik. In diesem gemeinsamen Prozess wurde auch die eingangs angesprochene re-

¹ Zu den in der Projektgruppe beteiligten Fachämtern siehe Anhang

gionale Besonderheit der Stadt Kassel durch die regelmäßige Teilnahme des ZRK berücksichtigt. Der kooperative Ansatz hat dazu geführt, dass bereits im Rahmen der Erstellung eine große Akzeptanz für die im WRVK formulierten Ziele und Maßnahmen erreicht wurde. Zudem sind in dem kooperativen Prozess Strukturen entstanden, in denen eine breite Diskussion wohnungspolitischer Themen über den Zeitraum der Konzepterstellung hinaus erfolgen kann. Eine Evaluierung des WRVK ist im Abstand von fünf Jahren vorgesehen.

Der Kasseler Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren durch steigende Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien geprägt. Sie stiegen insbesondere auch, weil der Wohnungsneubau nicht Schritt halten konnte mit der gestiegenen Wohnungsnachfrage. Das führte dazu, dass sich die Wohnraumversorgung vor allem für Haushalte mit geringen Einkommen verschlechtert hat. Das ist insofern von Bedeutung, weil in der Stadt Kassel im Städtevergleich viele Haushalte mit geringen Einkommen wohnen. Engpässe bei der Erschwinglichkeit von Wohnraum gibt es vor allem im unteren Einkommensdrittel und hier insbesondere für Alleinerziehende und ältere Singlehaushalte. Im Vergleich verschiedener Nachfragegruppen am Kasseler Wohnungsmarkt haben sie die höchsten Grade an Unterversorgung mit Wohnraum. Auffällig ist zudem die in den letzten Jahren angestiegene Unterversorgung mit Wohnraum bei Familien.

Nach der Prognose des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) wird die Bevölkerungszahl der Stadt Kassel in den kommenden Jahren weiter wachsen. Daraus resultiert ein zunehmender Neubaubedarf, der in Anlehnung an die IWU-Prognose im Schnitt bei 800 Wohnungen pro Jahr liegt. Dem für den Zeitraum von 2021 bis zum Jahr 2030 aufsummierten Neubaubedarf von 8.000 Wohnungen steht in den nächsten zehn Jahren ein rechnerisches Wohnbaupotenzial von nur 7.200 Wohnungen gegenüber, d. h. der Bedarf könnte nur zu 90 % gedeckt werden. Berücksichtigt man ferner, dass sich ein großer Teil dieses Wohnbaupotenzials in privatem Eigentum befindet, dann lassen die Erfahrungen der vergangenen Jahre erwarten (da Privateigentümer oftmals ihre Grundstücke nicht entwickeln oder verkaufen wollen), dass hiervon auch nur ein Teil tatsächlich in die Wohnbauentwicklung kommen wird. Dies wird auch dazu führen, dass der Druck auf die schon in den letzten Jahren wichtige Innenentwicklung beim Wohnungsbau weiter zunehmen wird.

Neben den bestehenden und sich abzeichnenden Engpässen bei der Erschwinglichkeit von Wohnraum für bestimmte Nachfragegruppen und bei erforderlichem Wohnbau land gibt es am Kasseler Wohnungsmarkt weitere zielgruppenbezogene, sektorale und räumliche Handlungsbedarfe. Das betrifft altersgerechtes Wohnen, Wohnen für junge Menschen, Wohnen für Frauen, Wohnen mit Beeinträchtigungen aber auch das Herausfinden aus der Obdachlosigkeit. Quer durch alle Nachfragegruppen lassen sich auch am Kasseler Wohnungsmarkt Diskriminierungstendenzen beobachten. Der Klimawandel stellt im Zusammenhang mit Klimaschutz und Klimaanpassung besondere Anforderungen an den Wohnungsneubau und die Weiterentwicklung des Kasseler Wohnungsbestandes. Die Stadt Kassel agiert nicht alleine am Wohnungsmarkt, sondern ist eingebunden in ein System zahlreicher Akteurinnen und Akteure. Sowohl auf der Stadtebene als auch in der Region gibt es funktionierende, für den Wohnungsmarkt relevante Kooperationen, deren Bedeutung angesichts der Handlungsbedarfe am Kasseler Wohnungsmarkt zunehmen wird.

Im Rahmen der Erstellung des WRVK wurden die Zielgruppen und themenspezifischen Handlungsbedarfe in die für die Umsetzung des WRVK relevanten wohnungspolitischen Leitlinien „Quantität“, „Qualität“, „Preis“ und „Zugang“ übersetzt (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Wohnraumversorgungskonzept Kassel: Handlungsbedarfe nach den wohnungspolitischen Leitlinien

Quantität	Qualität	Preis	Zugang
<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Bautätigkeit • Aktivierung von Wohnbauflächen aus dem Wohnbaulandentwicklungsprogramm (WBEP) • Fortführung der Innenentwicklung • Erhöhung der Wohnbaudichten • Mobilisierung weiterer Wohnbauflächen • Bereitstellen erforderlicher personeller und finanzieller Kapazitäten 	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Wohnungsbestandes an den Klimawandel und an die Nachfrage • Qualität neu entstehender Wohnstandorte • An Klimaschutz und Klimaanpassung orientierter Wohnungsneubau • Wohnungsangebote für Familien • Altersgerechter Neubau und Anpassung des Wohnungsbestandes • Kombination von Wohnen und Pflege im Quartier • Gemeinschaftliche Wohnformen • Wohnformen für spezifische Zielgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> • Größere Transparenz über Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt • Sicherung und Schaffung preisgebundener Wohnungen • Besonderer Fokus auf die unterversorgten Zielgruppen Alleinerziehende, ältere Singlehaushalte und Familien • Berücksichtigung der Nebenkostenentwicklung im Rahmen der Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbedarfe der Gruppen berücksichtigen (v.a. Preisgünstiger Wohnraum, Barrierearmer/-freier Wohnraum, spezielle Ansprüche an Wohnungsausstattung (z. B. bei Sinnesbehinderung/en) • Spezielle Wohnformen/Konzepte (z. B. gemeinschaftliche Wohnformen) • Zugang/Integration auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Aus den Handlungsbedarfen ergeben sich verschiedene Handlungsoptionen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele. Das sind Maßnahmen, die in Kassel noch nicht angewendet werden oder ausbaufähig sind und die prioritär umzusetzen sind. Hinzu kommen Maßnahmen, die bereits bestehen und weitergeführt bzw. weiter entwickelt werden sollten. Zudem werden Maßnahmen empfohlen, die grundsätzlich in Betracht kommen, die aber noch zu prüfen sind (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Wohnraumversorgungskonzept Kassel: Handlungsoptionen

Prioritäre Maßnahmen	Weiterzuführende und weiterzuentwickelnde Maßnahmen	Perspektivisch mögliche Maßnahmen
Beschleunigte Wohnbauflächenentwicklung städtischer Grundstücke	Aktive Liegenschaftspolitik	Wohnbau-Koordinatorin oder -Koordinator
Innenentwicklungsmanagement	Sicherung / Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes	Förderung Generationswechsel im (Einfamilienhaus)Bestand
Bündnis für bezahlbares Wohnen	Planerisches Instrumentarium	Verknüpfung Wohnen und Pflege im Quartier
Ausbau von Beratungsnetzwerken	Beratung zum Abbau von Barrieren / altersgerechten Umbau	Wohnungstausch im Bestand
Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels	Austausch mit der Universität	Erhalt preiswerten Wohnraums: Milieuschutzsatzung, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze
Diskriminierungsfreiheit beim Wohnen	Klimagerechte Stadtentwicklung	Baulandmobilisierungsgesetz
Kooperative Wohnungsvermittlung	Kooperation Stadt und Region	
Realisierung innovativer Wohnformen		
Konzept Wohnungsmarktbeobachtung		

Quelle: eigene Darstellung

empirica

I. EINLEITUNG

Die Stadt Kassel hat im Jahr 2017 einen Wohnungsmarktbericht erstellt, um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in den Fokus zu nehmen. Im Jahr 2019 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2030 durchgeführt, um auch die möglichen zukünftigen Entwicklungen in den Blick zu nehmen und eine Informationsgrundlage zur Bildung einer Strategie zur Wohnraumversorgung zu haben. Dieser Prozess wurde mit der Bildung einer Projektgruppe zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes fortgesetzt. Zur Unterstützung hat die Stadt Kassel das Beratungsunternehmen empirica damit beauftragt, das Wohnraumversorgungskonzept in enger Abstimmung mit einer aus verschiedenen Fachämtern der Stadtverwaltung zusammengesetzten Projektgruppe² und unter Beteiligung der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren sowie zentraler Organisationen der Sozialwirtschaft zu erstellen.

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Kassel ist folgendermaßen gegliedert:

- Ausgangspunkt sind die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Kassel (Kapitel 1 bis 4).
- Auf der Grundlage einer fundierten Bestandsanalyse des Wohnungsmarktes Kassel (Kapitel 5) werden Handlungsbedarfe identifiziert (Kapitel 6) und in den Kontext zu den strategischen Leitlinien der Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Kassel gesetzt (Kapitel 7).
- Daraus abgeleitet werden Maßnahmen und Instrumente aufgezeigt (Kapitel 8), die als Handlungsoptionen geeignet sind, um die Herausforderungen auf dem Kasseler Wohnungsmarkt anzugehen und die strategischen Zielformulierungen aus den Leitlinien zu erreichen.

Methodische Grundlagen des Wohnraumversorgungskonzeptes sind:

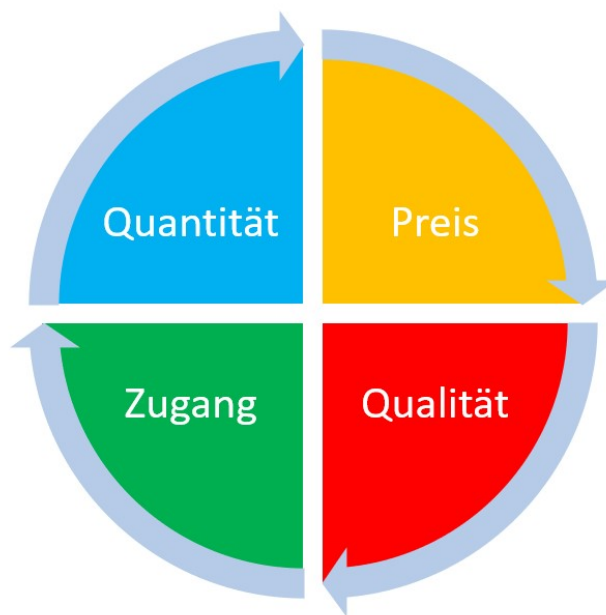
- Auswertungen statistischer Daten.
- Befragungen von Expertinnen und Experten (s. Anhang).
- Eine schriftliche Wohnungsmarktbarometer Befragung von 38 Kasseler Wohnungsmarktexpertinnen und -experten (11 Rückläufe/28 %).
- Recherche zu guten Steuerungsansätzen zur Wohnungsmarktentwicklung auf kommunaler Ebene.
- Ein Workshop mit den Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren zur Rückkopplung der identifizierten Handlungsbedarfe und der Diskussion möglicher Maßnahmen und Instrumente (Teilnehmende und Ergebnisse s. Anhang).
- Die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsschritte wurden regelmäßig mit der Projektgruppe abgestimmt.

² Zu den beteiligten Fachämtern s. Anhang.

II. LEITLINIEN UND STRATEGISCHE WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELE

Die Stadt Kassel hat im Rahmen der Erstellung des WRVK wohnungspolitische Leitlinien festgelegt, die eine Verbesserung der Versorgung mit Wohnungen (Quantität), Anpassungen an die veränderten Anforderungen der Menschen und der Umwelt (Qualität), die Bezahlbarkeit des Wohnraums (Preis) und den Zugang aller Gruppen zum Wohnraum (Zugang) gewährleisten sollen (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Ansatz: Leitlinien der Stadt Kassel



Quelle: Stadt Kassel

empirica

Diese Leitlinien werden mit den nachfolgend dargestellten strategischen wohnungspolitischen Zielen verbunden.

1. Quantität

Die Herstellung neuen Wohnraums wird gegenüber dem Ist-Stand deutlich gesteigert unter Berücksichtigung von folgenden Zielaussagen

- Steigerung des jährlichen Zubaus auf mindestens 800 Wohneinheiten unter Berücksichtigung von folgenden Parametern bis 2030.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

- Die vorhandenen hohen Innenentwicklungspotenziale mit Brach- und Konversionsflächen werden durch die Stadt selbst durch die Entwicklung von Bebauungs-

plänen und städtische Entwicklungen sowie durch die Begleitung von Investorinnen und Investoren und durch Bebauungspläne aktiviert und je nach Typ in Vorhaben unterschiedlicher Größe als offene oder geschlossene Bebauung realisiert.

- Die Erweiterung der Siedlungsfläche ist angesichts des hohen Wohnraumbedarfs in begrenztem Umfang auf der Grundlage des städtischen Wohnbaulandentwicklungsprogramms und des Siedlungsrahmenkonzepts des ZRK erforderlich und wird in besonderer Beachtung von Klimaschutz und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten umgesetzt.
- Zielsetzung ist eine möglichst hohe städtebauliche Dichte unter Beachtung der jeweiligen Umgebung.
- Bei der Versorgung der relevanten Gruppen ist eine Gesamtbetrachtung des Wohnbaupotenzials im Innen- und Außenbereich erforderlich. Die Entwicklungsgebiete unterscheiden sich bezüglich ihrer Voraussetzungen und machen sowohl eine soziale Mischung als auch die Bildung von Schwerpunkten für die Versorgung bestimmter Gruppen möglich.
- Angebote für Haushalte mit dem Wunsch auf Eigentumsbildung werden in Form von modernen Konzepten für das städtische Wohnen und in Entwicklungsgebieten mit möglichst kompakten Grundstückskonzepten realisiert.
- Das Engagement der relevanten Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt wird für die Schaffung zusätzlicher Wohnraumangebote aktiviert („Schulterschluss Wohnungswirtschaft“).

2. Qualität

Die Chancen der Entwicklung des Wohnraumbestands und des Neubaus werden verpflichtend für eine Ausrichtung auf zukunftsgerechtes Wohnen (Barrierefreiheit oder -armut, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinschaftsorientierung, gemischte Quartiere) genutzt unter Berücksichtigung von folgenden Parametern:

Qualitäten auf Quartiersebene:

- Gemischte Quartiere genießen als zentrales Instrument zur Vermeidung und Reduzierung von Segregationstendenzen Priorität.
- Sowohl im Neubau als auch beim Umbau im Bestand sollen im Hinblick auf die Umweltgerechtigkeit und die Nachhaltigkeit im Sinne des Klimawandels ein angemessener Grünanteil, Baukultur und Funktionsmischung, Lärmschutz, die Anpassung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie Mobilitätskonzepte Berücksichtigung finden.

Qualität auf Ebene der Wohnung/des Hauses:

- Bei der Planung genießen Grundrisse Vorrang, die für unterschiedliche Lebensmodelle Raum bieten. Barrierefreiheit, umweltgerechtes Bauen, die Anpassung an den Klimawandel, gemeinschaftliches Wohnen sowie die Herstellung von Bezügen Wohnung – Freiraum sollen Berücksichtigung finden.
- Sowohl bei der Modernisierung des Gebäudebestands als auch im Zubau wird das Ziel der Klimaneutralität beachtet.

3. Preis

Die Stadt nutzt ihre eigenen Instrumente zur Dämpfung der Kostensteigerung für Wohnen und nimmt entsprechenden Einfluss auf die Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarkts unter Berücksichtigung folgender Zielaussagen:

- Zum Schutz der Interessen von Mieterinnen und Mietern wird der für Großstädte ab 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner verpflichtende Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Bezahlbares Wohnen im Neubau:

- Der Bestand geförderter Wohnungen nimmt bis 2030 um ca. 1200 ab. Durch konsequente Anwendung der Sozialwohnungsquote und Werbung für die soziale und fachliche Wohnraumförderung wird dieser erwartete Rückgang des geförderten Wohnungsbestands kompensiert und eine Zunahme ermöglicht.
- Steuerungsmöglichkeiten bei Neubauten sowie Sanierungsvorhaben im Bestand sollen verbindlich genutzt werden, um eine stärkeausgewogene Durchmischung von Einkommensschichten aller gesellschaftlicher Gruppen zu forcieren.

Bezahlbares Wohnen im Bestand:

- Bei der Sanierung und im Umbau von Bestandsimmobilien soll insbesondere im geförderten Bestand auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis geachtet werden, um damit die Verdrängung von Menschen mit niedrigen Einkommen zu verhindern.

Bezahlbares Wohnen im frei finanzierten Wohnungsbau:

- Im Dialog mit den relevanten Partnerinnen und Partnern („Schulterschluss der Wohnungswirtschaft“) soll als Leitlinie der Kodex des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW Südwest)³ mit den dort fixierten Maßnahmen verfolgt werden. Zum Schutz der Interessen von Mieterinnen und Mietern wird ein qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Zukunftsgerechtes Wohnen/Klimaschutz:

- Die Stadt fördert und unterstützt neue staatliche Programme, die eine Segregation durch Maßnahmen des Klimaschutzes im Gebäudebestand und Neubau mindern oder verhindern.

4. Zugang

Zugang: Die Stadt setzt sich für den fairen und diskriminierungsfreien Zugang zum Wohnraum ein unter Berücksichtigung folgender Zielaussagen.

³ Wohnungsunternehmen im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) haben sich 2020 mit dem Kodex für faires Mi(t)einander beim Wohnen freiwillig darauf verständigt, die Mieten in laufenden Mietverhältnissen (ohne Modernisierung) um durchschnittlich nicht mehr als zwei Prozent jährlich anzuheben. Zu den Unterzeichnern des Kodex, die Wohnungsbestände in der Stadt Kassel haben, zählen die Nassauische Heimstätte Wohnstadt und die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen (abrufbar unter <https://www.vdwsuedwest.de/kodex.html>).

-
- Die Stadt setzt sich für eine gute Mischung aller gesellschaftlicher Gruppen und Einkommensbereiche in bestehenden und in neuen Wohngebieten ein.

Frei finanzierter Wohnungsbestand:

- Die Stadt moderiert und unterstützt vorhandene Konfliktlösungsinstanzen (Mieterschutz, Sozialträger), die in der Mehrzahl von Konflikten und Diskriminierungen wirksam sein können, durch finanzielle Förderung und die Einführung eines Mietspiegels. Weiterhin initiiert und moderiert sie den Dialog zwischen Wohnungswirtschaft und Interessenvertretungen sowie Sozialträgern.

Geförderter Wohnungsbestand:

- Die Stadt setzt sich für die Qualität und Diskriminierungsfreiheit der Wohnraumvergabe ein und entwickelt gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften und den weiteren Eigentümerinnen und Eigentümern geeignete und überprüfungsfähige Instrumente, die dieses Ziel dauerhaft sicherstellen.

III. TRENDS UND HANDLUNGSBEDARFE

5. Trends am Wohnungsmarkt Kassel

5.1 Vorbemerkung: Die räumliche Besonderheit der Stadt Kassel

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Befunde und Trends des Kasseler Wohnungsmarktes sind vor dem Hintergrund der spezifischen Rahmenbedingungen der Stadt Kassel und ihrer Entwicklungen in der jüngeren Geschichte zu betrachten. Insbesondere durch den engen Zuschnitt der Kasseler Stadtgrenzen ergeben sich hier Besonderheiten, die bei einem Vergleich mit anderen deutschen Großstädten möglicherweise ein verzerrtes Bild ergeben. Denn die in den 1970er-Jahren durchgeführte Gebietsreform in Hessen führte in Kassel – anders als in den meisten anderen deutschen Großstädten – nicht zu Eingemeindungen von Umlandkommunen, wodurch das Stadtgebiet bis heute durch die Grenzen von 1936 definiert wird. Während andere deutsche Großstädte ihre Bevölkerungszahl durch den Neuzuschnitt der kommunalen Grenzen teilweise beträchtlich vergrößert haben, ist die Einwohnerzahl Kassels, innerhalb gewisser Schwankungen, gleichgeblieben.

Diese Besonderheit war der Ausgangspunkt für die Gründung des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) im Jahr 1974, der für die Stadt Kassel und ihr Umland gemeinsam bestimmte Planungsaufgaben übernimmt (vgl. nachfolgenden Exkurs). Das Verbandsgebiet des ZRK umfasst den großstädtischen Verdichtungsraum mit insgesamt ca. 330.000 Menschen. Davon leben ca. 200.000 Menschen in der Stadt Kassel und 130.000 in Umlandkommunen. Hier wird deutlich, dass die Stadt Kassel heute größer wäre, wenn es in den 1970er-Jahren die andernorts üblichen Eingemeindungen auch in Kassel gegeben hätte.

Die strukturellen Besonderheiten der Stadt Kassel führen zu einem gemeinsamen Wohnungsmarkt, der in der Einschätzung von regionalen und städtischen Akteurinnen und Akteure des Kasseler Wohnungsmarktes stärkere Bindungen aufweist als in anderen verdichteten Großstadtregionen. Vor diesem Hintergrund sind beispielsweise Pendlerbewegungen anders zu betrachten, weil Fahrten als Pendeln gezählt werden, die in anderen Verdichtungsräumen innerstädtisch bleiben. Aber auch bei der Analyse von Umzugsbewegungen bestimmter Haushaltstypen spielt dieser Sachverhalte eine Rolle. Was in anderen Städten als interne Fluktuation wahrgenommen wird, kann in Kassel auch als Abwanderung betrachtet werden. In einer solchen Perspektive wären Umzüge in das Umland also nicht nur als „Fortzüge aus der Stadt“ zu werten. Sie können auch interpretiert werden, als Ausdruck individueller Wohnstandortentscheidungen im Kontext räumlich unterschiedlicher Standortqualitäten, die in Kassel aufgrund des engen Zuschnitts der Gemarkungsgrenzen weniger differenziert ausgeprägt sind als in anderen Großstädten mit eher ländlich geprägten Stadtteilen (die es in Kassel in dieser Form kaum gibt).

Exkurs: Kommunale Entwicklungsplanung für die Stadt Kassel und ihr Umland durch den Zweckverband Raum Kassel (ZRK)

Im Unterschied zu vielen anderen Wohnungsmarktregionen mit einer Großstadt im Zentrum und einem kleinstädtisch und tlw. ländlich geprägten Umland besteht in der Region Kassel eine seit vielen Jahren etablierte Kooperation in Form des 1974 geschaffenen Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), dem neben der Stadt Kassel weitere zehn Kommunen aus dem Landkreis Kassel (sowie der Landkreis Kassel) angehören. Der Verband ist Körperschaft des öffentlichen Rechts und hat neben der interkommunalen Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung vor allem die Aufgabe der gesamt kommunalen Entwicklungsplanung.⁴ Ein Zweckverband ist die „bindungsstärkste Form der interkommunalen Zusammenarbeit, (...) auf welche die dem Verband angehörenden Kommunen eigene Aufgaben und Hoheitsbefugnisse übertragen“ haben.⁵ Somit sind die Konzepte des ZRK auch bindend für die Planung der Stadt Kassel.

Für die Wohnungsmarktentwicklung besonders relevant ist das Siedlungsrahmenkonzept (SRK), das die Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung definiert sowie Handlungsansätze und Empfehlungen für deren Umsetzung formuliert. Es unterstützt die Umsetzung gemeinsamer Ziele zur Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet und leistet dadurch einen Beitrag zum Interessenausgleich zwischen den Kommunen im ZRK. Im März 2021 hat die Verbandsversammlung das „Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe (SRK 2030)“ beschlossen. Der kommunale Entwicklungsplan bindet die Verbandsmitglieder bei der Bauleitplanung.⁶

5.2 Bisherige Entwicklung und Status-quo

5.2.1 Wirtschaft und Demografie

Beschäftigungsentwicklung und Arbeitsmarktverflechtungen

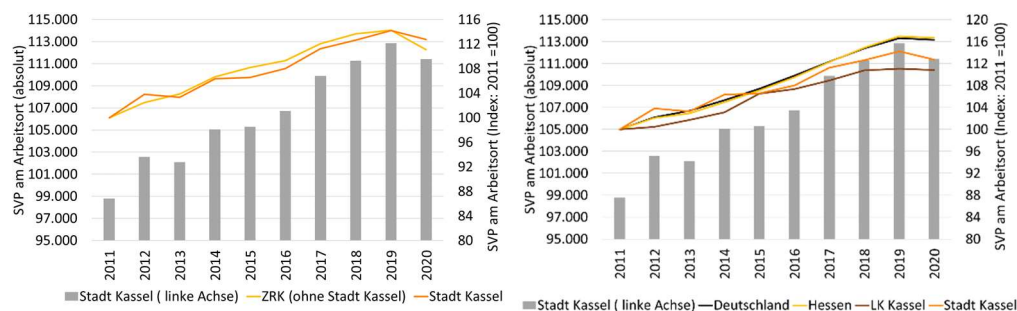
In der Stadt Kassel arbeiteten im Jahr 2020 rund 111.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP am Arbeitsort). Die Zahl der beschäftigten Personen in der Stadt Kassel stieg seit dem Jahr 2011 um 13 % an (vgl. Abbildung 4). Aber auch im übrigen Gebiet des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) nahm die Zahl der Arbeitsplätze bzw. der Beschäftigten in ähnlichem Maße zu. Allerdings war das Beschäftigtenwachstum in der Stadt Kassel und im übrigen ZRK-Gebiet nicht so stark wie in Hessen (+17 %) und in Deutschland (+16 %). Wenig überraschend sank die Beschäftigtenzahlen im Jahr 2020 bedingt durch die Corona-Pandemie auch in Kassel.

⁴ <https://www.zrk-kassel.de/ueber-uns/rechtsgrundlagen.html>; Als weitere Aufgaben legt die Satzung des ZRK fest: Zum einen Veranstaltungen zum Informationsaustausch zur Entwicklung der Region Kassel durchzuführen und, zum anderen, bestimmte Maßnahmen im Einzelfall im Auftrag der jeweiligen Kommune oder des Landkreises Kassel durchzuführen.

⁵ <https://innen.hessen.de/Kommunales/Interkommunale-Zusammenarbeit>

⁶ <https://www.zrk-kassel.de/entwicklungsplanung/siedlungsrahmenkonzept.html>

Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen am Arbeitsort

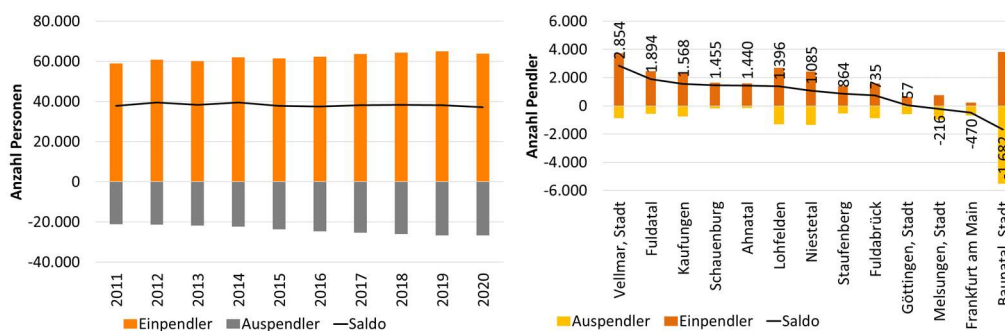


Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

Die Bedeutung der Stadt Kassel als wichtiger Arbeitsplatzstandort in Nordhessen belegt der hohe Überschuss der Einpendlerinnen und Einpendler. Fast 64.000 SVP-Einpendlerinnen und -Einpendler nach Kassel stehen rund 27.000 SVP-Auspenderinnen und -Auspender gegenüber (vgl. Abbildung 5, links). In den letzten zehn Jahren war der Überschuss der pendelnden Personen konstant, bei einem insgesamt gestiegenen Volumen der Pendlerinnen und Pendler. Auch aufgrund der eingangs erwähnten regionalen Besonderheit von Kassel überrascht es nicht, dass die engsten Pendelverflechtungen mit Kommunen im ZRK-Gebiet bestehen. Ein hohes Gewicht hat dabei Baunatal aufgrund des dort ansässigen Volkswagenwerkes (vgl. Abbildung 5, rechts).

Abbildung 5: Ein- und Auspendlerinnen und -pendler sowie Saldo (SVP-Beschäftigte) insgesamt (links) sowie nach Quelle/ Ziel (rechts)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

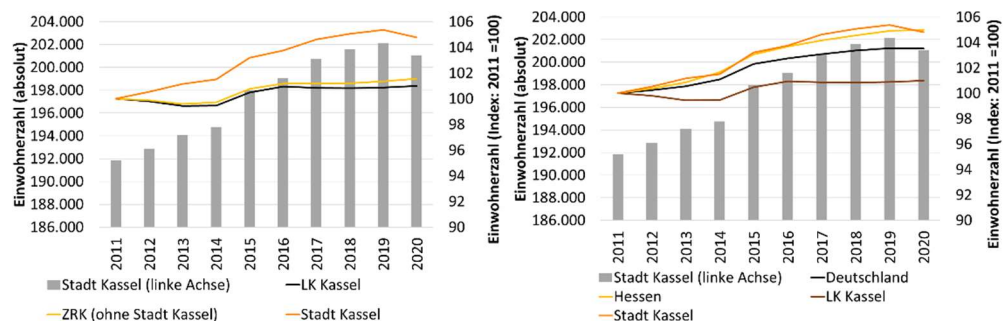
empirica

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

In der Stadt Kassel lebten gemäß der amtlichen Statistik zum Ende des Jahres 2020 gut 201.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Bevölkerungszahl der Stadt Kassel nahm seit 2011 um 4,8 % zu (vgl. Abbildung 6) und wuchs damit stärker als im Landkreis (+1,0 %) und im übrigen ZRK-Gebiet (+1,6 %). Aus regionaler Perspektive bedeutet das, dass die Stadt Kassel einen Großteil des Bevölkerungswachstums der gesamten Region getragen hat. Die Entwicklung in der Stadt Kassel entsprach ungefähr der Bevölkerungsentwicklung im Land Hessen (+5,0 %) und war positiver als in Deutschland insgesamt (+3,5 %). Im Jahr 2020 führte die Corona-Pandemie wie in vielen deutschen Großstädten auch in Kassel

dazu, dass die Bevölkerungszahl sank (-0,5 %), weil die Zahl der Zuzüge nach Kassel mit knapp unter 13.500 Personen deutlich niedriger war als in den Vorjahren. Am stärksten sanken die Zuzüge aus Nordhessen und aus dem Ausland.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner

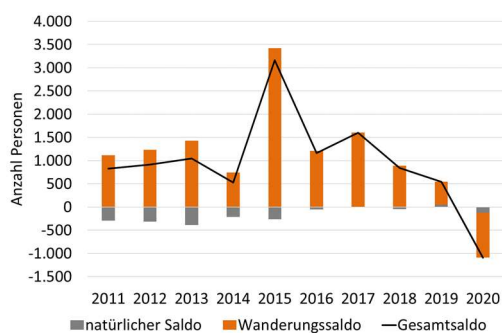


Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Die bestimmende Größe für die Bevölkerungsentwicklung in Kassel sind die Wanderungen. In den letzten zehn Jahren war der Wanderungssaldo mit Ausnahme des Jahres 2020 durchweg positiv und lag immer deutlich über den Sterbeüberschüssen in einzelnen Jahren, so dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Kassel stetig zunahm (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Kassel



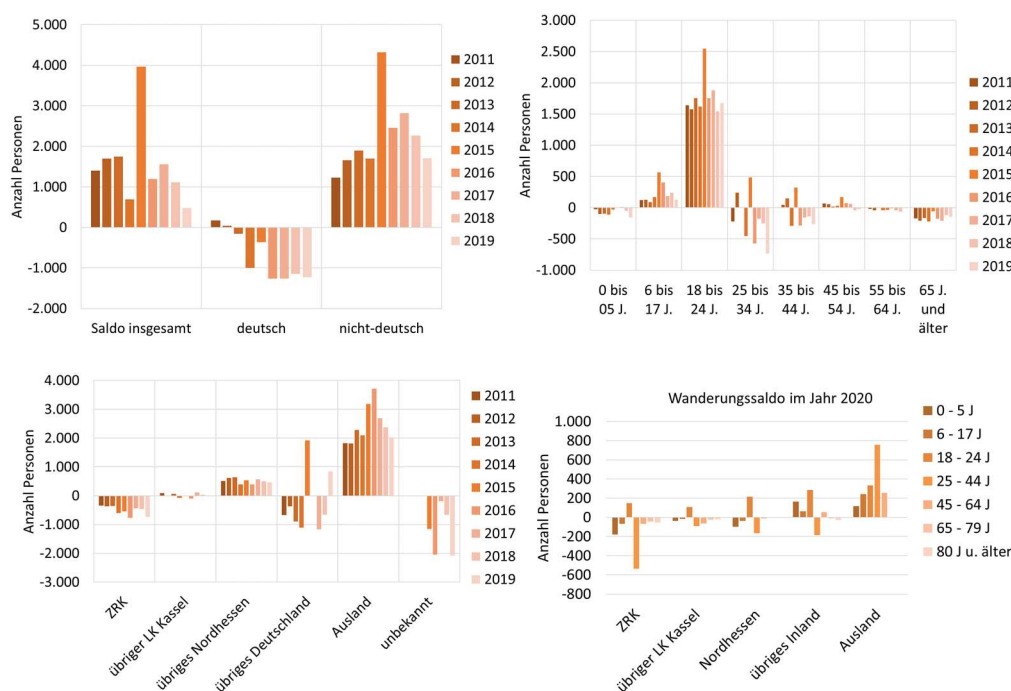
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Besonders hoch war der Kasseler Wanderungsgewinn im Jahr 2015, weil viele Geflüchtete nach Kassel gekommen sind. Dies verdeutlicht der Blick auf den Wanderungssaldo differenziert nach deutscher und nicht-deutscher Nationalität (vgl. Abbildung 8). Die Wanderungsgewinne werden durch Zuwanderung von ausländischen Personen erzielt (junge Erwachsene / Familien), während der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung im Beobachtungszeitraum in allen Jahren negativ ist. Die Wanderungsgewinne der Stadt Kassel resultieren maßgeblich aus dem Wanderungsgewinn bei der Altersklasse der 18- bis 24-Jährigen. Das ist aber keine Besonderheit von Kassel, sondern in allen deutschen Großstädten das typische Wandermuster der letzten Jahre. Junge Menschen kommen nach Kassel, um dort eine Ausbildung oder ein Studium zu beginnen. Im Schnitt der Jahre

2017 bis 2019 lag der Wanderungsplus in dieser Altersklasse bei rund 1.700 Personen pro Jahr. Im Jahr 2020 führte die Corona-Pandemie dazu, dass der Wanderungsüberschuss bei den 18 bis 24-Jährigen in Kassel rund 60 % geringer war als im Schnitt der Jahre 2017 bis 2019. Bei der Universität Kassel zeigt sich dieser Rückgang in einer geringeren Zahl von Studienanfängerinnen und -anfängern in 2020. Auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie setzt sich dieser Rückgang fort und die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger war 2021 nochmals geringer als 2020.⁷

Abbildung 8: Wanderungssaldo nach Nationalität und Altersklassen sowie nach ausgewählten Raumeinheiten



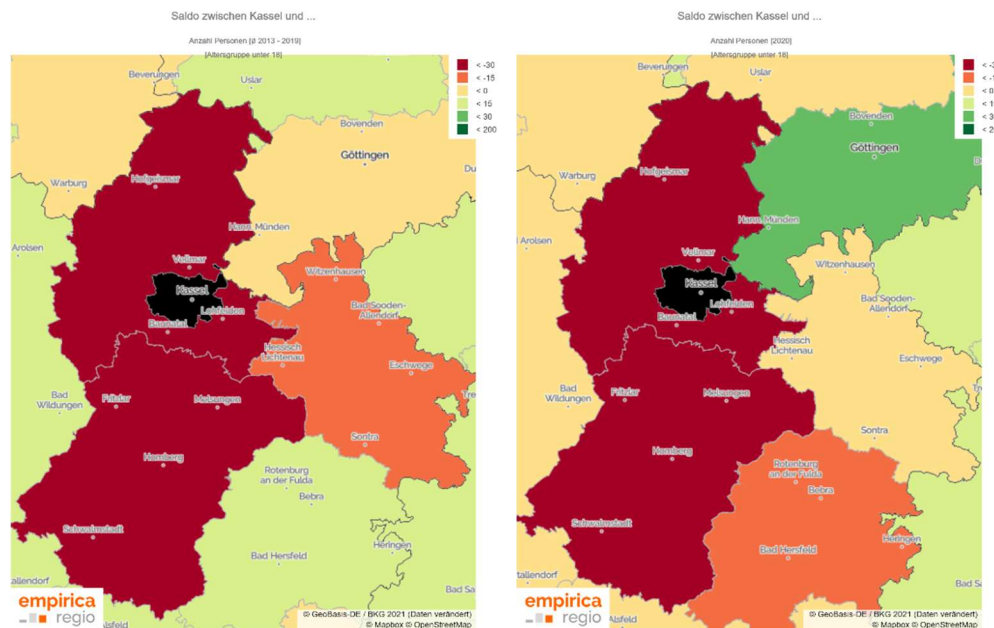
Quelle: Stadt Kassel, Fachstelle Statistik (Einwohnermelderegister Stadt Kassel)

empirica

Ein Trend, der nicht durch die Corona-Pandemie unterbrochen wurde, sind die Wanderungsverluste von Kassel mit dem Umland. Das betrifft vor allem Familien, stellvertretend anhand der Altersklasse der unter 18-Jährigen dargestellt in der Abbildung 9. Die Suburbanisierung von Familien aus der Stadt Kassel in das Umland ist keine Besonderheit von Kassel, sondern ein Merkmal vieler Großstadtregionen in Deutschland. In einer regionalen Perspektive (vgl. Kapitel 5.1) sind diese Wohnungsmarkt-bedingten Verluste für die Stadt Kassel allerdings zu relativieren. Auch wenn Familien ins Kasseler Umland ziehen, weil sie dort ihren spezifischen Wohnwunsch verwirklichen konnten, so bleiben sie doch der Region erhalten.

⁷ https://wissenschaft.hessen.de/sites/wissenschaft.hessen.de/files/2022-01/4_studienanfaenger_an_den_hochschulen_des_landes_nach_den_geschlecht_in_den_jahren_2010_2015_2020_und_2021.pdf

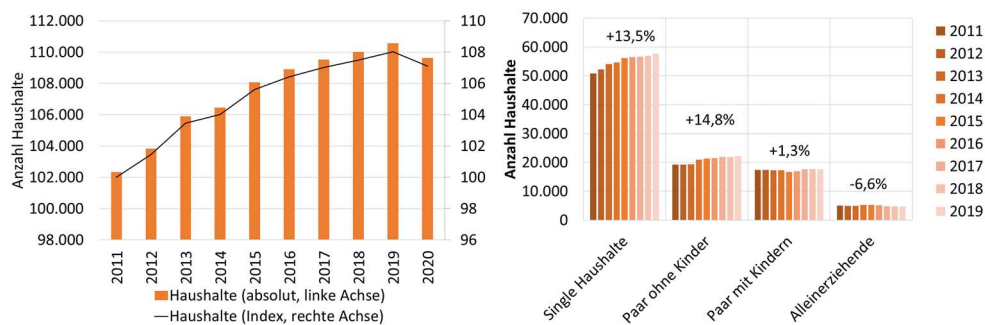
Abbildung 9: Stadt Kassel: Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen nach Landkreisen und kreisfreien Städten



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Die eigentlichen Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht die Einwohnerinnen und Einwohner, sondern die Haushalte. In Kassel lebten Ende des Jahres 2020 rund 201.000 Einwohnerinnen und Einwohner in gut 109.600 Haushalten. In jedem Haushalt lebten im Schnitt 1,8 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Zahl der Haushalte ist in Kassel in den letzten zehn Jahren stärker gestiegen als die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner (+7,1 %). Ein Grund hierfür ist der Haushaltsverkleinerungsprozess: Die Zahl der Personen, die in einem Haushalt zusammenleben, ist in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen (2011 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 1,9 Personen pro Haushalt). Der Großteil der Haushalte in Kassel sind Singlehaushalte (52 %). Zusammen mit den Paarhaushalten ohne Kinder (20 %) stellen sie gut drei Viertel aller Haushalte in Kassel. Paare mit Kindern und Alleinerziehende haben zusammen einen Anteil von einem Fünftel aller Haushalte in Kassel (20 %). Insbesondere die Zahl der Haushalte von Paaren ohne Kinder sowie der Singlehaushalte ist seit 2011 stark gestiegen, während die Zahl der Haushalte von Paaren mit Kindern nur leicht stieg und die Zahl der Alleinerziehenden zurückging. Da keine statistischen Angaben zu den Wanderungen von Haushalten zur Verfügung stehen, sind diese Veränderungen der unterschiedlichen Haushaltstypen im Zusammenhang mit den oben beschriebenen altersspezifischen Wanderungsmustern zu sehen. Die in den letzten Jahren gestiegene Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten in der Stadt Kassel resultiert aus Wanderungsüberschüssen bei jungen Menschen (die vor allem in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben). Der nur leichte Anstieg von Mehrpersonenhaushalten (Paare mit Kindern) in Kassel ist im Kontext der dargestellten Familiensuburbanisierung zu interpretieren.

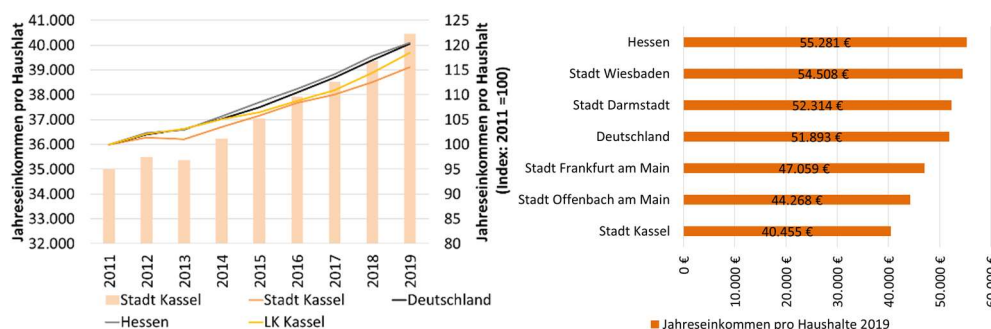
Abbildung 10: Entwicklung der Zahl der Haushalte

Quelle: Stadt Kassel

empirica

5.2.2 Einkommen

Ein Haushalt in Kassel hatte im Jahr 2019 ein Jahreseinkommen von gut 40.500 Euro (brutto) zur Verfügung. Das verfügbare Einkommen ist in Kassel in den letzten Jahren gestiegen, wobei der Einkommenszuwachs geringer war als im Landkreis Kassel, dem Land Hessen und Deutschland. Auch im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten in Hessen ist das verfügbare Jahreseinkommen der Haushalte in Kassel im Schnitt am geringsten.

Abbildung 11: Verfügbares Jahreseinkommen pro Haushalt

Quelle: empirica regio (Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

5.2.3 Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Leerstand

Der Wohnungsbestand in der Stadt Kassel ist durch Geschosswohnungen geprägt. Von den rund 106.000 Wohnungen (2019) befinden sich gut 72.000 Wohnungen bzw. 68 % in Mehrfamilienhäusern und gut 25.000 Wohnungen (23 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ein geringer Anteil (9 %) entfällt auf Wohnungen in Nichtwohngebäuden. In einer regionalen Perspektive zeigt sich auch in Kassel das typische Bild von Großstadtreionen. Während in der Großstadt der Wohnungsbestand durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist, dominiert im Umland das Ein- und Zweifamilienhaus. Im Landkreis Kassel befinden sich 68 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, während es in der Stadt Kassel wie eingangs genannt nur 23 % sind.

Abbildung 12: Struktur des Wohnungsbestandes

	Stadt Kassel		LK Kassel	Hessen
	absolut	Anteil	Anteil	Anteil
Wohnungen Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudestruktur im Jahr 2019				
Ein- und Zweifamilienhäuser (in Wohngebäuden)	24.801	23%	68%	48%
Mehrfamilienhäuser (in Wohngebäuden)	72.138	68%	28%	47%
Wohnungen in Nichtwohngebäuden	9.487	9%	4%	5%
Wohnungen insgesamt	106.426	100%	100%	100%
Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Baualter im Jahr 2011				
bis 1948	27.388	26%	22%	21%
1949 - 1978	57.541	56%	45%	49%
1979 - 1990	6.840	7%	13%	12%
1991-2000	9.382	9%	14%	12%
2001 und später	2.414	2%	5%	6%
Wohnungen insgesamt	103.565	100%	100%	100%
Wohnungen nach Wohnungsgrößen im Jahr 2011				
nach Fläche der Wohnung (von ... bis ... unter m ²)				
Unter 40	7.633	7%	1%	5%
40 - 59	25.509	25%	8%	15%
60 - 79	30.100	29%	20%	22%
80 - 99	17.626	17%	21%	18%
100 - 119	8.919	9%	17%	13%
120 - 139	5.981	6%	15%	11%
140 und mehr	7.795	8%	18%	16%
Wohnungen insgesamt	103.563	100%	100%	100%
Wohnungen nach Art der Nutzung im Jahr 2011				
vom Eigentümer bewohnt	26.795	26%	59%	45%
Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	73.290	71%	37%	50%
sonstiges	3.475	3%	5%	4%
Wohnungen insgesamt	103.560	100%	100%	100%
Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes im Jahr 2011				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	29.197	28%	16%	23%
Privatperson/-en	46.230	45%	78%	62%
Wohnungsgenossenschaft	6.204	6%	1%	2%
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	9.227	9%	1%	5%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	4.379	4%	1%	2%
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	2043	2%	1%	1%
Bund oder Land	5583	5%	2%	2%
Organisation ohne Erwerbzweck (z.B. Kirche)	704	1%	0%	1%
Wohnungen insgesamt	103.567	100%	100%	100%

*rundungs- und datenschutzbedingte Abweichungen möglich

Quelle: Statistisches Bundesamt

empirica

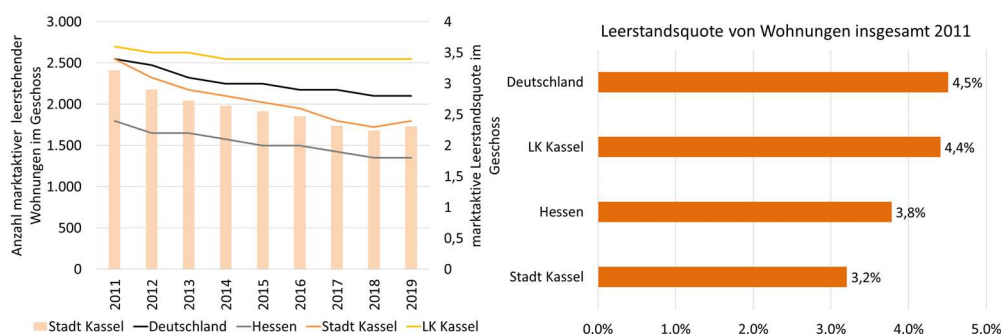
Der Wohnungsbestand in Kassel ist im Vergleich alt. Wohnungen aus der Nachkriegszeit bis Ende der 1970er-Jahre überwiegen deutlich (68 %) und auch der Anteil von Wohnungen, die vor 1948 erbaut wurden, ist im Vergleich höher, während die Anteile von Wohnungen jüngeren Baudatums geringer sind.

Mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungen geht in Kassel ein höherer Anteil von kleineren Wohnungen einher. Im Vergleich gibt es anteilig mehr Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 79 m², wobei über die Hälfte aller Wohnungen zwischen 40 und unter 79 m² groß ist. Mietwohnungen dominieren in Kassel: Im Jahr 2011 waren 71 % aller

Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet, während nur jede vierte Wohnung (26 %) selbst genutzt wurde (die restlichen 3 % standen zum damaligen Zeitpunkt leer).

Der Wohnungsleerstand, bezogen auf marktaktive Geschosswohnungen, ist in Kassel mit einer Leerstandsquote von 2,4 % gering (2019) (vgl. Abbildung 11). Während der Leerstand zwischen 2011 und 2018 stetig sank, stieg er gegen den Trend im Jahr 2019 an.

Abbildung 13: Wohnungsleerstände



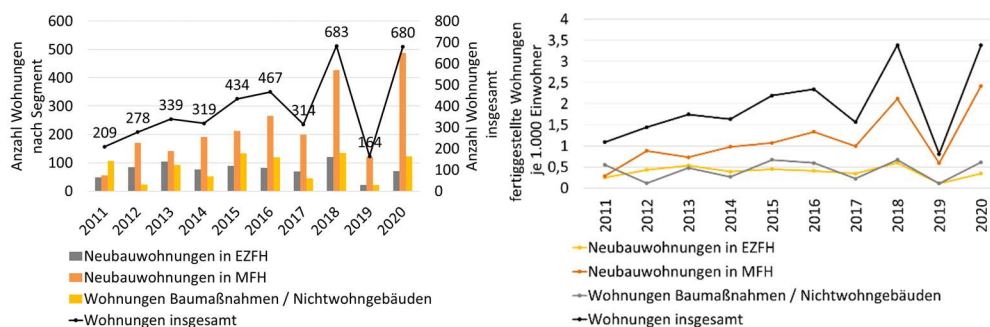
Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex) (links), Statistisches Bundesamt

empirica

In der Stadt Kassel sind im Durchschnitt der Jahre 2011-2020 rund 390 Wohnungen jährlich gebaut worden. In der Tendenz steigen die Fertigstellungszahlen an. In den letzten fünf Jahren wurden im Schnitt rund 460 Wohnungen pro Jahr errichtet. In der Stadt Kassel werden vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Ihr Anteil an allen Wohnungsbaufertigstellungen ist gestiegen und lag in den letzten fünf Jahren im Schnitt bei 65 %. Jeweils gut ein Fünftel der Fertigstellungen der letzten 10 Jahre waren Wohnungen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern neu errichtet wurden oder durch Baumaßnahmen bzw. in Nichtwohngebäuden entstanden sind. Die Anteile an den Fertigstellungen sind in den letzten fünf Jahren zurückgegangen.

Daten zu den Baufertigstellungen auf Ebene von Gemeinden liegen bis zum Jahr 2019 vor. Ein Vergleich der Bauintensität, Wohnungsbaufertigstellungen je 1.000 Einwohner, zeigt, dass die Bauintensität in der Stadt Kassel in der Phase 2014-2016 und 2017-2019 gegenüber 2011-2013 deutlich ausgeweitet war, in der Region (Landkreis Kassel; ZRK – ohne Stadt Kassel) die Bautätigkeit jedoch noch intensiver war. Dies ist zum einen auf die Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen. Die Bauintensität in diesem Segment war insbesondere in der Phase 2014-2016 und 2017-2019 in der Region wesentlich höher als in der Stadt Kassel. Im Segment der Mehrfamilienhäuser werden in der Stadt Kassel im Vergleich immer noch mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner errichtet als in der Region, in den letzten Jahren hat sich die Bauintensität in der Region jedoch erhöht und es werden in der Region wesentlich mehr Wohnungen im Geschoss gebaut als dies noch in der Phase 2011-2013 der Fall war (vgl. Abbildung 14). Die Struktur der Wohnungsbaufertigstellung (WE in EZFH, WE in MFH) in der Stadt Kassel und ihrem Umland (Umland hier definiert als Landkreis Kassel) entsprach damit auch der Struktur des Wohnungsbestandes in der Stadt Kassel und ihrem Umland, d.h. der Aufteilung auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 14: Wohnungsbaufertigstellungen in Kassel



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Abbildung 15: Wohnungsbauintensität in Kassel und der Region



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

5.3 Zukunftstrends von Nachfrage und Angebot

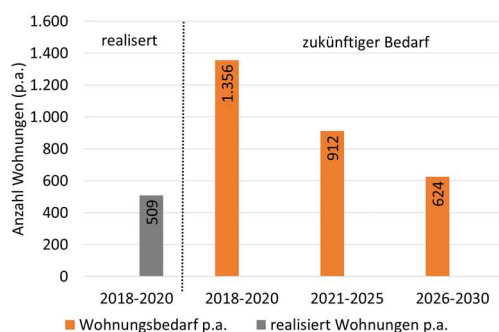
5.3.1 Prognose der Wohnraumnachfrage

Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) hat für die Stadt Kassel eine Abschätzung zum zukünftigen Wohnungsbedarf in der Stadt erstellt.⁸ Nach den Ergebnissen des Institutes besteht in der Stadt Kassel im Zeitraum 2018 bis 2030 insgesamt ein Bedarf von rund 11.700 Wohnungen, wobei der Wohnungsbedarf mit der Zeit zurückgeht. Während in der

⁸ Vgl. Institut Wohnen und Umwelt (2019): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel

Phase 2018-2020 ein jährlicher Wohnungsbedarf von 1.356 Wohnungen besteht, sind es in der Phase 2021-2025 jährlich 912 Wohnungen und in der Phase 2026-2030 besteht ein Wohnungsbedarf von jährlich 624 Wohnungen. Über den gesamten Zeitraum von 2018 bis 2030 liegt der durchschnittliche Neubaubedarf in der Stadt Kassel bei 900 Wohnungen pro Jahr. Zum Vergleich: Die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre (2018-2020) lagen mit jährlich 509 fertiggestellten Wohnungen unter den berechneten zukünftigen Bedarfen.

Abbildung 16: Realisierte (2018-2020) und zukünftige Wohnungsbedarfe (2018-2030) in der Stadt Kassel p. a.



Quelle: IWU sowie empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Das IWU hat zwei Szenarien berechnet, die sich im Anteil der Bedarfe an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern unterscheiden:

- Szenario 1: 23 % WE in EZFH, 77 % WE in MFH
- Szenario 2: 17 % WE in EZFH, 83 % WE in MFH

Ausgehend von der Aufteilung des Szenario 1, das mit einem Geschosswohnungsanteil von 77% in stärkerem Maß als das Szenario 2 an die bestehende Struktur des Wohnungsbestandes in der Stadt Kassel angelehnt ist (68 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, vgl. Kapitel 5.2.3), ergibt sich für den nach den „Leitlinien“ festgelegten Wohnungsneubaubedarf von 800 Wohnungen pro Jahr (dieses Volumen ist orientiert an der eingangs dargestellten Prognose des IWU) der in nachfolgender Abbildung dargestellte Gesamtbedarf von rund 6.160 Geschosswohnungen und rund 1.840 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. insgesamt 8.000 Wohnungen im Zeitraum von 2021 bis 2030 (vgl. Abbildung 17)

Abbildung 17: Zukünftige Wohnungsbedarfe in Kassel differenziert nach Zeiträumen und Segmenten

	2021 - 2025	2026-2030	2021-2030
WE in EZFH	1.150	690	1.840
WE in MFH	3.850	2.310	6.160
WE in Summe	5.000	3.000	8.000

Quelle: empirica

empirica

Die Berechnungen des IWU zeigen, dass in kurzer bis mittlerer Frist (2021-2025) ein höherer Bedarfsdruck besteht als in der längeren Frist (2026-2030). Die Einschätzung wird aus der gutachterlichen Perspektive von empirica geteilt. Der hohe Bedarfsdruck in kurzer bis mittlerer Frist ist auch ein Ergebnis davon, dass in den letzten Jahren zu wenig Wohnungen in der Stadt Kassel gebaut wurden. Darauf weisen die gestiegenen Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien in der Stadt Kassel hin (vgl. Abbildung 21 und Abbildung 22). Vor diesem Hintergrund wird aus gutachterlicher Einschätzung der jährliche Neubaubedarf in der Stadt Kassel in der Phase 2021- 2025 bei 1.000 WE pro Jahr festgesetzt und der jährliche Bedarf in der Phase 2026-2030 mit 600 WE pro Jahr.

5.3.2 Potenziale für zukünftigen Wohnungsbau

Die Stadt Kassel hat in ihrem internen Wohnbaulandentwicklungsprogramm (WBEP) zukünftige Wohnbaupotenziale definiert. Mit Stand November 2021 enthält das WBEP insgesamt 91 Wohnbauflächen in der Stadt Kassel. empirica hat für jede Fläche im WBEP ein mögliches Wohnbaupotenzial ermittelt, ausgedrückt in der Anzahl an Wohneinheiten (WE). Für jede Fläche wird die Zahl der möglichen WE unterschieden in WE in Mehrfamilienhäusern (WE in MFH) und in WE in Ein-/Zweifamilienhäusern (WE in EZFH). Nachfolgende Übersicht zeigt die Wohnbaupotenziale differenziert nach den von der Stadt Kassel im WBEP genannten zeitlichen Kategorisierungen. Danach sind auf den Flächen insgesamt rund 11.500 WE möglich.

Abbildung 18: Wohnbaupotenzial des WBEP der Stadt Kassel nach zeitlichen Kategorien

	WE in MFH	WE in EZFH	WE gesamt
1. Kategorie: im Bau (Satzungsbeschluss)	1.000	200	1.200
2. Kategorie: Im Verfahren (ab Aufstellungsbeschluss)	2.100	200	2.300
3. Kategorie: Zügig entwickelbar	3.300	400	3.700
4. Kategorie: Baubeginn ggf. ab 2025	1.400	500	1.900
5. Kategorie: Baubeginn ggf. ab 2030	2.000	400	2.400
Gesamtergebnis	9.800	1.700	11.500

Quelle: eigene Berechnung, Stadt Kassel

empirica

In der Zusammenschau mit den Bedarfen ergibt sich folgendes Bild:

- **Segmente:** Einem Bedarf von rund 6.160 WE in MFH (vgl. Abbildung 17) steht ein Potenzial von rund 9.800 WE gegenüber, d. h. in diesem Segment könnte der Bedarf gedeckt werden. Im Segment der EZFH ist der Bedarf (rund 1.840 WE) dagegen höher als das sich aus dem WBEP ergebende Potenzial (rund 1.700 WE).
- **Zeitschiene:** Berücksichtigt man die in Abbildung 16 dargestellte zeitliche Kategorisierung der WBEP-Potenziale, dann reduziert sich das dem Bedarf entsprechende Potenzial. Bis zum Jahr 2030 müssten insgesamt rund 8.000 WE fertig gestellt sein (vgl. Abbildung 17). Lässt man die zeitlichen Kategorien 4 (Baubeginn erst ab 2025 zu erwarten) und 5 (Baubeginn erst ab 2030 zu erwarten) außen vor und berücksichtigt man nur die ersten drei zeitlichen Kategorien (im Bau, im Verfahren sowie Flächen, bei denen eine zügige Bebauung aus Sicht der Stadt Kassel machbar erscheint), dann liegt das Potenzial bei rund 7.200 WE. Das würde be-

deuten, dass der Wohnungsneubaubedarf bis zum Jahr 2030 nicht vollständig gedeckt werden kann. Die Bilanzierung von Bedarf und Potenzial weist auch auf den Engpass hin, dass in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums (2021 bis 2025), der Bedarf von rund 1.150 WE in EZFH in dieser Phase nicht gedeckt werden kann. Die der ersten Phase zuzurechnenden Potenziale sind Flächen der zeitlichen Kategorien 1 (im Bau) und 2 (im Verfahren). Diese bieten ein Potenzial von rund 400 WE in EZFH. Somit ergäbe sich eine rechnerische Bedarfslücke von rund 750 WE in EZFH bis zum Jahr 2025.

Die dargestellten Wohnbaupotenziale sind auch im Hinblick auf ihre Aktivierbarkeit für den Wohnungsbau zu betrachten, die maßgeblich von den Eigentumsverhältnissen abhängt (vgl. Abbildung 17):

- Der größte Teil des auf den Wohnbaupotenzialen des WBEP möglichen Wohnbaus befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum (7.350 WE bzw. 64 % des gesamten Potenzials) und damit zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb des Zugriffs der Stadt Kassel. Für diese Flächen sind die Unsicherheiten einer Aktivierung am höchsten.
- Flächen, die entweder ausschließlich der Stadt Kassel gehören oder bei denen die Stadt Kassel Miteigentümerin ist, bieten die größten Chancen einer Aktivierbarkeit. Von dem Potenzial von rund 2.160 WE befinden sich bereits 650 WE in der Entwicklung (1. und 2. zeitliche Kategorie).
- Flächen im Eigentum von sonstigen öffentlichen Eigentümerinnen und Eigentümern (z. B. das Land Hessen) kann eine gewisse Chance einer Aktivierbarkeit zugeordnet werden. Diese Flächen bieten ein Potenzial von rund 1.500 WE.

Abbildung 19: Wohnbaupotenzial des WBEP der Stadt Kassel nach dem Typ der Eigentümerinnen und Eigentümer

	WE in MFH	WE in EZFH	WE gesamt
A: Stadt Kassel	900	400	1.300
B: Stadt Kassel & Privat	850	500	1.350
C: Sonst. öffentliche	1.300	200	1.500
D: Privat	6.750	600	7.350
Gesamtergebnis	9.800	1.700	11.500

NUR STADT KASSEL	WE in MFH	WE in EZFH	WE gesamt
1. Kategorie: im Bau (Satzungsbeschluss)	250	150	400
2. Kategorie: Im Verfahren (ab Aufstellungsbeschluss)	150	100	250
3. Kategorie: Zügig entwickelbar	400	350	750
4. Kategorie: Baubeginn ggf. ab 2025	200	200	400
5. Kategorie: Baubeginn ggf. ab 2030	350	10	360
Gesamtergebnis	1.350	810	2.160

Quelle: eigene Berechnung, Stadt Kassel

empirica

5.3.3 Unsicherheiten in den Rahmenbedingungen

„Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“. Als Autorinnen und Autoren dieses Satzes werden unterschiedliche Persönlichkeiten benannt, der Satz

verdeutlicht aber die Unsicherheiten, die sich mit den Vorausberechnungen von zukünftigen Entwicklungen verbinden. Allein in den vergangenen sieben Jahren gab bzw. gibt es drei Ereignisse, die diese Unsicherheiten repräsentieren:

- Aktueller Beleg ist die durch den im Februar 2022 begonnenen Krieg in der Ukraine ausgelöste Flüchtlingsbewegung, die in den ersten beiden Kriegswochen bereits dazu führte, dass mehr als 1.000 ukrainische Flüchtlinge in Kassel angekommen sind und auch mit Wohnraum versorgt werden müssen.
- Die im Frühjahr 2020 aufgekommene Corona-Pandemie hat nicht nur dazu geführt, dass weniger Menschen nach Kassel gezogen sind. Weniger offensichtlich als diese Mengeneffekte sind die möglichen qualitativen Struktureffekte für den Wohnungsmarkt, und dass, obwohl die Pandemie bereits seit zwei Jahren andauert. Selbst bei der im Rahmen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführten Wohnungsmarktbarometerbefragung (s. Fragebogen im Anhang) sind sich die Wohnungsmarktextpertinnen und -experten (Wohnungsunternehmen, Maklerinnen und Makler, Hausverwaltungen, Interessenvertretungen, Wohlfahrtsverbände, Bauträger/Projektentwickelnde) uneinig. Auf die Frage, ob die Corona-Pandemie bisher Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Kassel gehabt hat, antworteten sechs Befragte mit „ja“ und fünf mit „nein“. Bei der Frage, ob sich durch die Corona-Pandemie zukünftig die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Kassel verändern wird, war das Antwortverhalten genau andersherum.
- Im Zuge der Syrien-Krise kam vor es allem in den Jahren 2015 bis 2017 zu einer verstärkten Zuwanderung von Geflüchteten nach Deutschland und auch nach Kassel. Zunächst erfolgte eine Unterbringung der Geflüchteten in Wohnheimen, später fragten die Geflüchteten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nach.⁹

Allein diese drei Beispiele belegen die Notwendigkeit einer möglichst robusten Stadtentwicklungsstrategie für Kassel, sodass alle Akteure beim Eintritt unerwarteter Ereignisse reaktionsfähig bleiben.

6. Handlungsbedarfe

6.1 Zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe

6.1.1 Wohnen für Familien und Alleinerziehende

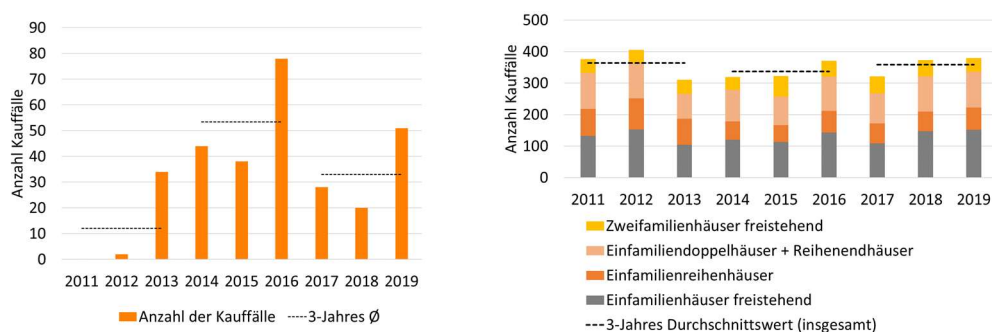
Der Wanderungssaldo von Familien in der Stadt Kassel ist negativ. Familien wandern im Saldo ins Umland, d. h. in das übrige ZRK-Gebiet ab (vgl. Abbildung 8). Die Gründe sind vielfältig, wie Wanderungsmotivuntersuchungen in deutschen Städten zeigen. Häufig spielt ein fehlendes bzw. nicht den Wohnvorstellungen entsprechendes, finanzierbares Wohnangebot eine Rolle. Familien präferieren bei Finanzierbarkeit den Eigentumserwerb und haben auch in der Stadt eine hohe Einfamilienhausorientierung. Je nach Erschwinglichkeit ist ein freistehendes Eigenheim, ein Doppelhaus oder Reihenhaus bzw. das entsprechende Wohnbauland gefragt. Die Liste der an einem Baugrundstück interessierten

⁹ Im Juli 2019 lebten nach Angaben der Stadt Kassel insgesamt 693 anerkannt Geflüchtete in Kassel in Gemeinschaftsunterkünften. Im März 2021 waren es noch 424 Personen (-269 Personen, -39 %).

Haushalte in der Stadt Kassel belegt das und ist in den letzten Jahren länger geworden (Im November 2021 waren es nach städtischen Angaben rund 1.500 Haushalte). Die in den letzten Jahren gesunkene Zahl an Kauffällen für baureifes Wohnbauland (vgl. Abbildung 16) ist kein Ausdruck einer rückläufigen Nachfrage, sondern eines knappen Angebotes. Folglich ist auch die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Kassel gering (vgl. Kapitel 2.1.3). Insofern überrascht es nicht, dass sich die Wohnungsnachfrage von Familien in der Stadt Kassel mehr und mehr auf das Bestandssegment verlagert hat und die Kaufvertragszahlen wiederverkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Kassel gestiegen sind. Im Ergebnis sind die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand sowohl in der Stadt Kassel als auch im Kasseler Umland gestiegen (vgl. Abbildung 17). Die Befunde belegen einen Nachfrageüberhang bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

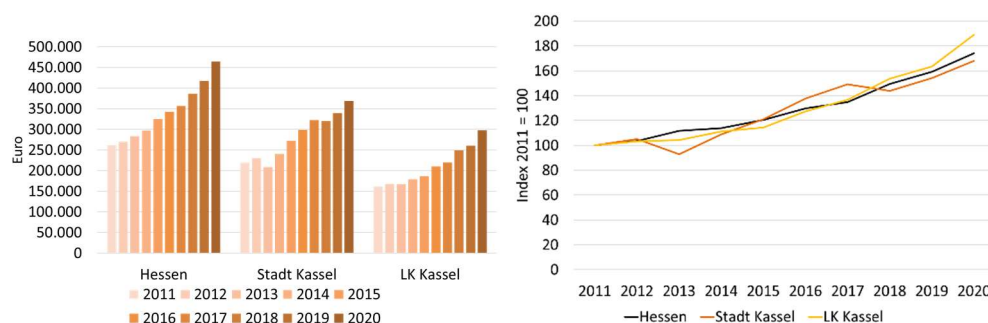
Familiengerechte Wohnungen im Geschoss müssen über eine entsprechende Größe bzw. Zimmerzahl verfügen. Der Anteil von größeren Geschosswohnungen ist in der Stadt Kassel insbesondere im Vergleich zum Landkreis geringer (vgl. Abbildung 12). Im Optimalfall verfügen die Wohnungen über weitere einfamilienhausähnliche Qualitäten. Bei dieser Konstellation kommen Wohnungen im Geschoss für Familien in Teilen auch als Alternative zum Einfamilienhaus zur Miete und/oder auch im Eigentum in Frage. Mit einer entsprechenden Größe und Zimmerzahl steigt der Mietpreis für eine Wohnung insgesamt. Von Familien und Alleinerziehenden ohne entsprechende finanzielle Ausstattung, werden deshalb im Geschoss vor allem preiswertere bzw. geförderte familiengerechte Mietwohnungen nachgefragt. Insgesamt zeigt sich, dass die Mietpreise in Kassel in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen sind (+40 %). Das Wohnungsangebot im frei finanzierten Segment hat sich damit auch für Familien und Alleinerziehende verteuert.

Abbildung 20: Kauffälle baureifes Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau (links) und Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Kassel (rechts)



Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der documenta Stadt Kassel **empirica**

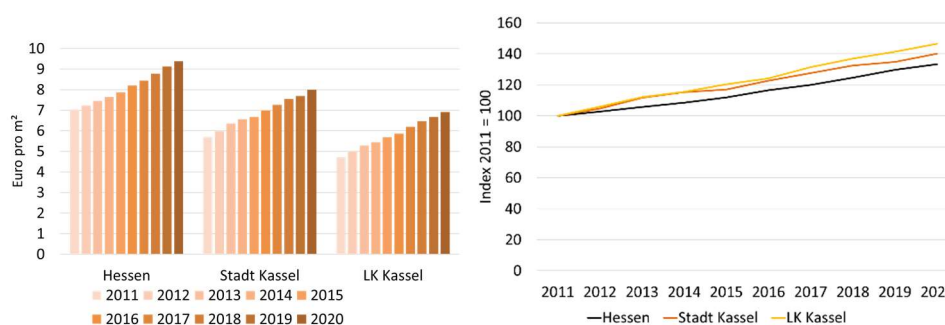
Abbildung 21: Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich: absolute Preise (links) und Index (rechts)



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 22: Entwicklung der angebotenen Mietpreise im Vergleich: absoluter Mietpreis (links) und Index (rechts)



Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

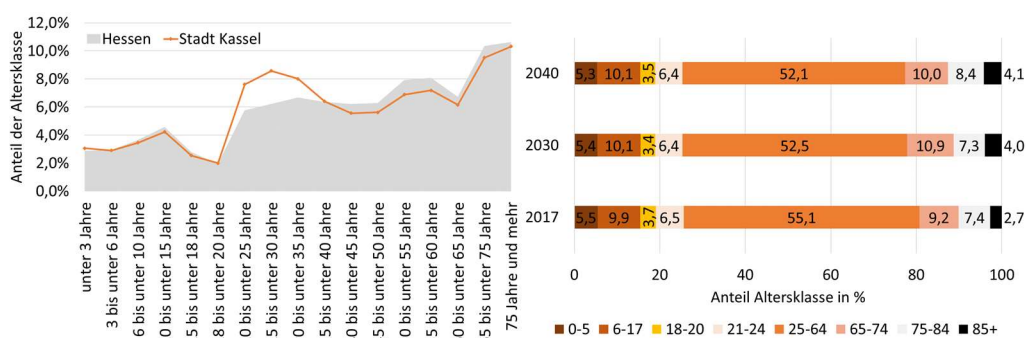
6.1.2 Wohnen für Ältere (barrierefreies/-armes Wohnen)

Vor allem auch ältere ansässige Personen fragen barrierefreie/-arme Wohnungen nach, weil mit zunehmendem Lebensalter oftmals Mobilitätseinschränkungen einhergehen. Als Hochschulstandort und Ausbildungsstandort leben in der Stadt Kassel im Vergleich zum Land Hessen anteilig weniger ältere Menschen (65+). Der Anteil der älteren Personen wird im Zuge der demografischen Entwicklung in der Zukunft jedoch auch in Kassel deutlich zunehmen. Nach der Bevölkerungsvorberechnung der Stadt Kassel wird der Anteil der älteren Personen im Alter von 65 Jahren und mehr von gut 19 % im Jahr 2017 auf über 22 % im Jahr 2040 steigen (vgl. Abbildung 19). Mit der steigenden Zahl der älteren Menschen nimmt somit auch der Bedarf an barrierefreien bzw. -armen Wohnungen in Zukunft in Kassel zu. Konkrete Zahlen zur Nachfrage und Bedarfen an barrierefreien Wohnungen liegen für die Stadt Kassel nicht vor. Nach der „Studie Mobilität in Deutschland 2017“ sind rund 7 % der Bevölkerung von gesundheitlichen Einschränkungen betroffen, welche die Mobilität beeinträchtigen.¹⁰ Der Anteil dieser Personen steigt nach Studie mit dem Alter deutlich an. Werden diese mobilitätseingeschränkten Personen als nachfragende Personen übernommen und überträgt die in der Studie ermittelten Quoten auf die Bevölkerung

¹⁰ vgl. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (201): Mobilität in Deutschland

in Kassel, gibt es in Kassel gegenwärtig gut 11.000 Personen, welche im Alter von 65 Jahren oder älter sind und in der Mobilität beeinträchtigt sind. Der Anteil an der Altersklasse liegt damit bei gut 20 %. Bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 wären dies rund 5.700 Haushalte. Wie viele dieser Haushalte mit barrierefreien Wohnungen versorgt sind, kann nicht bestimmt werden. Konkrete Zahlen zu den barrierefreien Wohnungen in Kassel liegen nicht vor. Aussagen zur Zahl der barrierefreien Wohnungen in regionaler Differenzierung liefert annäherungsweise die Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2018. Im Rahmen der Befragung (Stichprobe: 1 % der Bevölkerung in Deutschland) wurde bei den Befragten abgefragt, ob die Wohnung, in der sie leben, Merkmale der Barrierereduktion aufzeigt. Danach weisen 2 % aller Wohnungen in Deutschland alle abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion auf und können somit als barrierefrei bezeichnet werden. In der Region (Anpassungsschicht des Mikrozensus) Kassel (Stadt Kassel, LK Kassel, LK Waldeck-Frankenberg) liegt der Anteil nach dem Mikrozensus mit 3 % etwas höher, wobei der Wert laut Mikrozensus aufgrund der Stichprobengröße als unsicher einzustufen ist. Wird dieser Anteil auf den Wohnungsbestand in der Stadt Kassel bezogen, wären gut 3.200 Wohnungen in der Stadt Kassel als barrierefrei zu bezeichnen. Unter den dargestellten Annahmen zeigt die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage einen Bedarf an barrierefreien Wohnungen auf. Zu berücksichtigen bleibt, dass die Nachfrage auf Grund der Alterung der Bevölkerung perspektivisch steigt und zum anderen neue barrierefreie Wohnungen im Geschoss durch die Vorgaben in der Landesbauordnung perspektivisch entstehen. Nach der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens 20 % der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein (höchstens jedoch 20 Wohnungen).¹¹

Abbildung 23: Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersklassen (2020) im Vergleich (links) sowie Prognose der Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersklassen (Anteile) in Kassel (rechts)



Quelle: Stadt Kassel, Fachstelle Statistik (Bevölkerungsprognose 2018; obere Variante)

empirica

6.1.3 Wohnen für junge Menschen

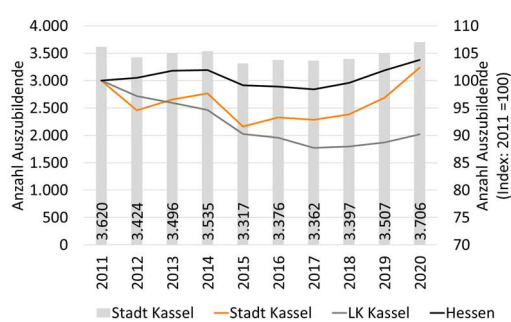
Kassel ist ein Ausbildungs- und Hochschulstandort. Junge Menschen wandern nach Kassel im Saldo zu, um in der Stadt eine Ausbildung und Studium aufzunehmen (vgl. Abbildung 8). Diese auch als Starterhaushalte bezeichnete Gruppe bildet erstmals einen Haushalt, indem sie zur Ausbildung/zum Studium nach Kassel oder aus dem Elternhaus ausziehen.

¹¹ vgl. Hessische Bauordnung (vom 28. Mai 2018) § 54 „Barrierefreies Bauen“

Starterhaushalte sind eine sehr mobile Gruppe und umfassen insbesondere die Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen. In Kassel leben rund 20.600 Einwohnerinnen und Einwohner dieser Altersklasse (Stand 2019), was einem Anteil von 10 % an allen gemeldeten Personen in Kassel entspricht.

In der Stadt Kassel lebten 2020 rund 3.700 Auszubildende (sozialversicherungspflichtig). Ihre Zahl ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und erreichte 2020 einen neuen Höchststand (vgl. Abbildung 24). Von den rund 3.700 Auszubildenden, die in Kassel wohnen, pendeln gut 1.100 Auszubildenden (30 %) aus. Gleichzeitig gibt es eine noch größere Zahl von rund 2.800 Auszubildenden, die zur Ausbildung in die Stadt Kassel einpendeln. Im Jahr 2019 betrug die Ausbildungsvergütung für einen Auszubildenden im Schnitt 939 Euro pro Monat in Deutschland (brutto).¹² Die Höhe der Ausbildungsvergütung verdeutlicht, dass Auszubildende vor allem auch preiswerten Wohnraum nachfragen.

Abbildung 24: Entwicklung der Zahl der Auszubildenden (SVP) am Wohnort Kassel und im Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

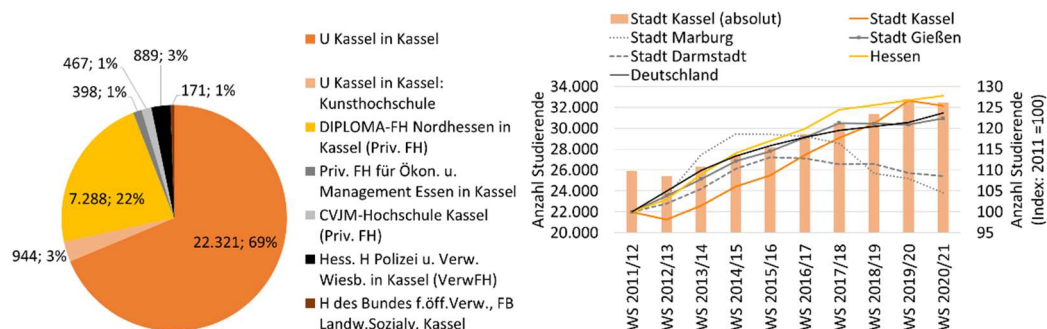
In der Stadt Kassel studierten zum Wintersemester 2020/21 insgesamt rund 32.500 Studierende (vgl. Abbildung 25). Über die Hälfte der Studierenden ist an der Universität eingeschrieben. Etwas mehr als ein Viertel der Studierenden studiert an der privaten Fachhochschule „Diploma“, darüber hinaus gibt es noch einige kleinere Hochschuleinrichtungen. Nicht alle Studierenden in der Stadt Kassel wohnen gleichzeitig auch in Kassel. Konkrete Zahlen hierzu liegen jedoch nicht vor. Im Rahmen der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks für den Bereich des Studentenwerks Kassel wurde jedoch erfasst, dass rund 65 % der Studierenden an der Universität Kassel auch ausschließlich ihren Wohnort in Kassel haben und damit etwas mehr als an den anderen Hochschulstandorten in Hessen (54 %).¹³ Wird der Anteil von 65 % auf alle Studierenden in Kassel übertragen, dürften gut 21.000 Studierende ihren Wohnort in Kassel haben. Die Zahl der Studierenden in Kassel stieg in den letzten zehn Wintersemestern um 25 % an, was einem Zuwachs von insgesamt rund 6.500 Studenten entspricht. Die Entwicklung war damit noch etwas dynamischer als in Deutschland und auch andere Hochschulstandorte konnten mit dieser Entwicklung nicht mithalten, wobei die Zahl der Studierenden in Hessen insgesamt noch etwas stärker zunahm. Im Wintersemester 2020/21 sank die Zahl der Studierenden in Kassel leicht (-1 %), eine Entwicklung, die auch an anderen Hochschulstandorten zu beobachten

¹² Vgl. s Bundesinstitut für Berufsbildung (2020): Datenreport 2020 - A9.1 Entwicklung der tariflichen Ausbildungsvergütungen, online unter: <https://www.bibb.de/datenreport/de/2020/127338.php>

¹³ vgl. Studentenwerk Kassel (2018): Ergebnisse der 21. DSW-Sozialerhebung für den Bereich des Studentenwerks Kassel

war (Marburg, Darmstadt) aber nicht alle Hochschulstandorte betraf: In Hessen und Deutschland nahm die Zahl der Studierenden zum Wintersemester 2020/21 weiter zu. Aus der Zusammenschau zeigt sich, dass die Corona-Pandemie die Hochschulen unterschiedlich stark getroffen haben dürfte und gegebenenfalls auch andere Faktoren einen Rückgang mit verursacht haben. Die Corona-Pandemie dürfte zeitlich nur einen begrenzten Einfluss auf die Entwicklung der Studierenden zahlen nehmen. Ein anderer Trend zeigt sich, wenn demografische Faktoren berücksichtigt werden und die Zahl der zukünftigen Schulabsolventen bei der zukünftigen Entwicklung berücksichtigt wird. Die Kultusministerkonferenz der Länder hat dies getan und auf Basis einer Vorausberechnung der Schulabsolventinnen und -absolventen die Zahl der zukünftigen Studienanfängerinnen und -anfänger in Deutschland und den Bundesländern prognostiziert (siehe Anhang). Wird diese prognostizierte Entwicklung in Hessen auf den Hochschulstandort Kassel übertragen, ist davon auszugehen, dass die Studierendenzahlen sich langfristig auf dem gegenwärtigen Niveau bewegen werden oder anders ausgedrückt, zukünftig dürfte die Zahl der Studierenden nicht weiter steigen, sondern relativ konstant auf dem gegenwärtigen Niveau verbleiben.

Abbildung 25: Zahl der Studierenden in Kassel nach Hochschule (WS 2020/21) sowie Entwicklung der Zahl der Studierenden im Vergleich



Quelle: Statistisches Bundesamt

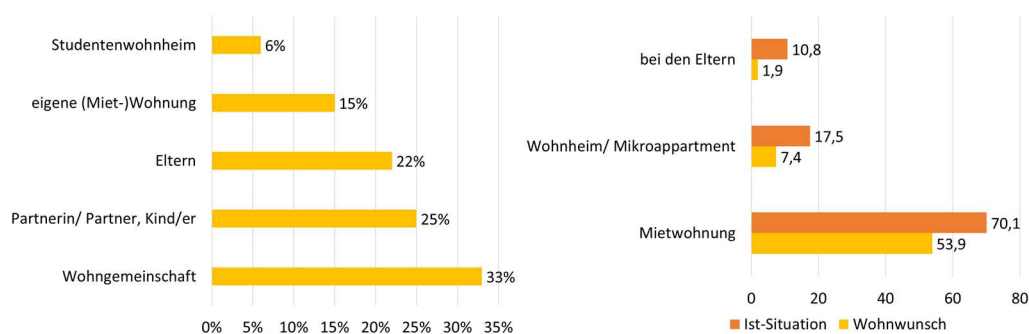
empirica

Nach der 21. DSW-Sozialerhebung für den Bereich des Studentenwerks Kassel lebt gut ein Drittel der Studierenden in Kassel in einer Wohngemeinschaft (vgl. Abbildung 26, links). Rund ein Viertel der Studenten lebt mit Partner/in bzw. Kindern zusammen und 22 % der Studenten lebt in Kassel bei den Eltern. Nur 15 % der Studierenden leben in einer eigenen Mietwohnung und nur 6 % in einem Studentenwohnheim. Bei den Wohnwünschen (vgl. Abbildung 26, rechts) bevorzugen Studierende eindeutig eine Mietwohnung gegenüber dem Wohnen bei den Eltern und einem Wohnheim / Mikroapartment. Ein wesentliches Entscheidungskriterium für die Wahl einer Wohnform ist bei Studierenden vor allem der Preis. Dreiviertel der Studierenden nennt in der 21. DSW-Sozialerhebung für Deutschland dies als ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungswahl.¹⁴ Dies spiegelt sich auch bei der Preisbereitschaft wider, also dem, was ein Studierender in Deutschland bereit ist, für die Miete aufzubringen. Nach einer deutschlandweiten Befragung von CBRE sind der Großteil der Studierenden in Deutschland bereit, für die Miete zwischen 300 bis 500 Euro pro Monat aufzubringen (vgl. Abbildung 27). In dieser Preisspanne ist ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft in Kassel zu haben. Nach einer Auswertung von empirica betrug die

¹⁴ vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung (2017): 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks

Warmmiete für ein WG-Zimmer in Kassel zum Sommersemester 2021 im Schnitt 320 Euro (vgl. Abbildung 28, links). In anderen deutschen Großstädten ist es deutlich schwieriger, ein WG-Zimmer zu diesem Preis zu bekommen, wie ein Blick auf ausgewählte Hochschulstandorte zeigt (vgl. Abbildung 28, rechts). Der Preis für ein WG-Zimmer ist in Kassel in den letzten Jahren gestiegen, zwischen 2012 und 2021 um gut 40 %. Das entspricht der Entwicklung in Deutschland und der Mietpreisentwicklung in Kassel insgesamt. Die Preisbereitschaft der Studierenden und die WG-Preise in Kassel verdeutlichen, dass Studierende vor allem Nachfrager von preiswertem Wohnraum sind.

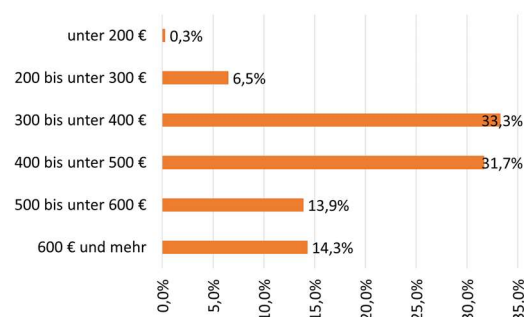
Abbildung 26: Wohnform der Studierenden in Kassel im Jahr 2016 (links) sowie Wohnsituation und Wohnwunsch von Studierenden in Deutschland (2018) (rechts) – Befragungsergebnisse



Quelle: Studentenwerk Kassel (links); CBRE Wohnungsmarktreport Studentisches Wohnen -2018 (rechts)

empirica

Abbildung 27: Preisbereitschaft zur Wohnungsmiete von Studierenden in Deutschland (2018) – Befragungsergebnis

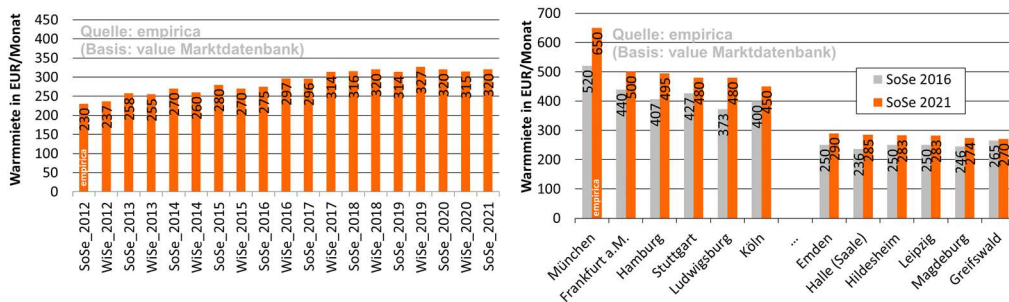


Preisbereitschaft der Befragten für Miete in % (Deutschland)

Quelle: CBRE Wohnungsmarktreport Studentisches Wohnen -2018

empirica

Abbildung 28: Entwicklung der WG-Mieten in Kassel (links) sowie WG-Mieten an ausgewählten Hochschulstandorten (rechts)

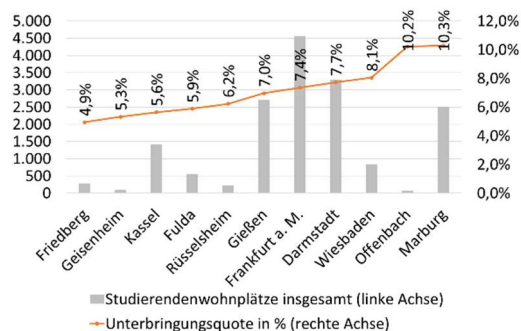


Quelle: empirica (Basis value Marktdatenbank)

empirica

Als preisgünstige Wohnform sind neben dem Leben in einer Wohngemeinschaft Wohnheimplätze für Studierende von besonderer Relevanz. Nach Zahlen des deutschen Studierenden Werkes beträgt die durchschnittliche Bruttowarmmiete bei den Studentenwerken 256,25 Euro im Monat.¹⁵ Wohnheimplätze unterliegen der Wohnraumförderung. Zum Bezug eines Wohnheimplatzes darf das Einkommen eine im Wohnraumförderungsgesetz definierte Grenze nicht übersteigen (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG). In der Stadt Kassel gab es nach einer Erhebung des deutschen Studierendenwerkes im Jahr 2020 insgesamt 82 Wohnheime, die zusammen über 1.421 Wohnheimplätze verfügten und zum Großteil im Eigentum des Studierendenwerkes sind (1.091 Plätze).¹⁶ Bezogen auf die Zahl der Studierenden zum Wintersemester 2019/2020 lag die Unterbringungsquote in Kassel nach dem Studierendenwerk bei 5,6 % und damit unter der Quote vieler anderer Hochschulstandorte in Hessen (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Studierendenwohnheimplätze und Unterbringungsquote in Kassel und im Vergleich



Quelle: Deutsches Studentenwerk

empirica

¹⁵ vgl. online unter: <https://www.studentenwerke.de/de/content/ausstattung-und-miete-von-wohnheimplaetzen-0>

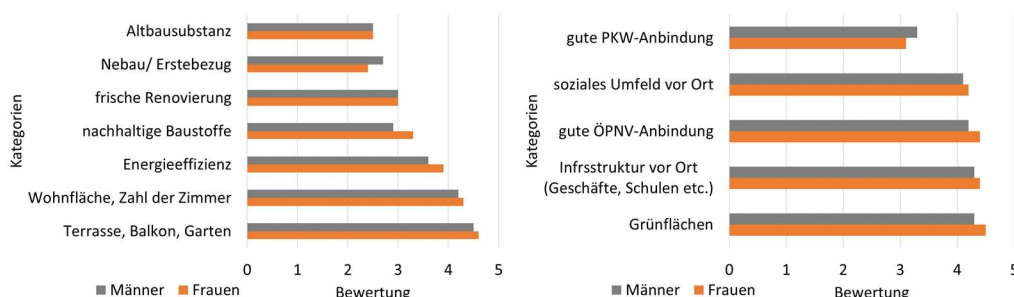
¹⁶ Vgl. Deutsches Studentenwerk (2020): Wohnraum für Studierende - Statistische Übersicht 2020

Nach Auskunft der Stadt Kassel sind derzeit 152 geförderte Wohnungen mit 281 Schlafplätzen im Bau. Zudem befindet sich die Stadt Kassel regelmäßig im Austausch mit Investorinnen und Investoren für den Bau von weiterem Wohnraum für Studierende. Bezieht man die in Bau befindlichen Wohnungen mit in die Unterbringungsquote ein, dann liegt diese auf Basis der Studierendenzahl (WS 2019/2020) bei rund 7 %. Sollte weiterer studentischer Wohnraum in den nächsten Jahren hinzukommen, dann würde die Quote weiter steigen. Es ist also zu erwarten, dass sich die Versorgungssituation mit studentischem Wohnraum in Kassel zukünftig verbessern wird. Das gilt umso mehr, sollten die Studierendenzahlen am Hochschulstandort Kassel zukünftig nicht weiter steigen.

6.1.4 Wohnen für Frauen

Prinzipiell unterscheiden sich die Ansprüche, die Frauen und Männer an eine Wohnung und das Umfeld stellen, nicht wesentlich, wie beispielsweise die Befragungsergebnisse des Kölner Stadtanzeigers zeigen, der 4.000 Personen zu Ihren Wohnwünschen befragt hat (vgl. Abbildung 30).¹⁷

Abbildung 30: Befragungsergebnisse:
Worauf legen Sie beim Wohnen besonderen Wert? (links)
Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Aspekte? (rechts)



Bewertung auf einer Skala von 1 (stimme überhaupt nicht zu) bis 5 (stimme voll und ganz zu)

Quelle: Kölner Stadtanzeiger

empirica

Einen wesentlichen Unterschied gibt es jedoch, wenn man den Blick auf Alleinerziehende richtet. In Deutschland sind nach dem Mikrozensus 2020 rund 83 % aller Alleinerziehenden Frauen. Alleinerziehende sind wiederum zu größeren Teilen Haushalte, die über ein geringeres Einkommen (unteres Drittel) verfügen (vgl. Kapitel 6.1.5) bzw. zu einem größeren Anteil im Transferleistungsbezug stehen (gut 40 % der Alleinerziehenden in Kassel sind Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II). Die Gruppe der Alleinerziehenden ist deshalb im besonderen Maße auf preiswerten Wohnraum angewiesen (vgl. Kapitel 6.1.5) und Frauen machen einen Großteil dieser Gruppe aus.

¹⁷ Vgl. Kölner Stadtanzeiger (2021): Auswertung des Kölner Immobilien-Check, online unter <https://www.ksta.de/wirtschaft/auswertung-des-koelner-immobilien-check-frauen-haben-seltener-wohneigentum-38284408?cb=1637244564318&>

Frauen sind auch von Altersarmut stärker betroffen, weil ihre Erwerbsbiografien häufiger unterbrochen sind als die von Männern. Dies zeigt ein Einblick auf die Beziehenden von Grundsicherung im Alter. In Deutschland waren im Jahr 2020 nach Daten des Statistischen Bundesamt 55 % der Beziehenden Frauen. Der Anteil der Bezieherinnen von Grundsicherung im Alter an der weiblichen Gesamtbevölkerung der entsprechenden Altersklasse lag 2020 bei 3,2 %. Der Bevölkerungsanteil von Frauen wird nach der Bevölkerungsprognose (obere Variante) der Stadt Kassel weiter steigen und in 2040 bei gut 52 % liegen (2017: 49 %). Bei einer unterstellten konstanten Quote der Grundsicherungsbezieherinnen, wird allein aus demografischer Perspektive der Anteil der Frauen mit Grundsicherung höher sein. Das Thema des preiswerten Wohnraums ist gegenwärtig und daher zukünftig von besonderer Relevanz.

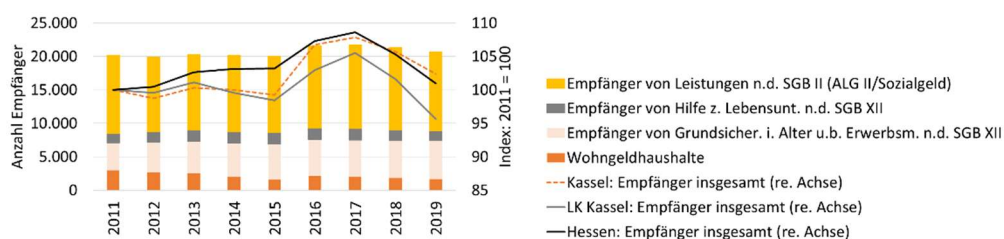
Die Expertinnen und Experten berichten, dass versteckte Obdachlosigkeit bei Frauen von Relevanz ist, wenn ein Trennungswunsch besteht. Frauen kommen bei Bekannten oder befreundeten Personen unter bzw. verbleiben länger im Frauenhaus, weil sie keine eigene Wohnung finden. Fallzahlen in Kassel liegen hierzu nicht vor. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. führt in Ihrer Statistik auf, dass die Klientinnen zu 24,6 % bei Bekannten unterkommen und 0,7 % im Frauenhaus wohnen.¹⁸

6.1.5 Markt für preisgünstiges Wohnen

Nachfrage: Einkommensschwache Haushalte im Transferleistungsbezug

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf ein preiswertes Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen Bezieherinnen und Bezieher von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie Bezieherinnen und Bezieher von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Abbildung 31: Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen



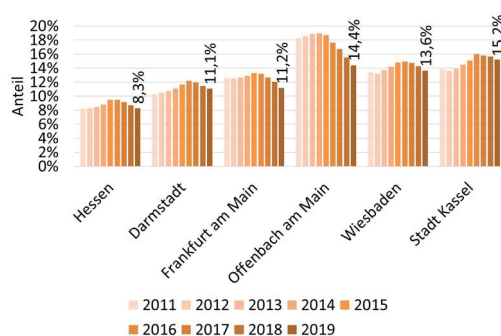
Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit sowie Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

¹⁸ vgl. Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (k.A.): Statistikbericht Zu Lebenslagen wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen in Deutschland – Lebenslagenbericht, Berichtsjahr 2019

Der Großteil der Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen in der Stadt Kassel empfangen Leistungen nach dem SGB II und beziehen somit überwiegend Arbeitslosengeld II/ Hartz 4 (57 %). Die zweit größte Gruppe sind Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (28 %). Einen geringeren Anteil machen Wohngeldhaushalte (8 %) und Bezieherinnen und Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt (7 %) aus. Die Zahl der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger ist in Kassel in den letzten Jahren (2016-2019) zurückgegangen und die Entwicklung entsprach damit der von Hessen insgesamt. Im Landkreis Kassel war der Rückgang demgegenüber noch etwas stärker (vgl. Abbildung 28). Im Vergleich aller kreisfreien Städte in Hessen zeigt sich, dass die Stadt Kassel im Jahr 2019 die höchste Mindestsicherungsquote aller kreisfreien Städte hatte (15,2 %). Trotz sinkender Zahlen bei den Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern kommt der Nachfragegruppe im Vergleich eine höhere Bedeutung in der Stadt Kassel zu.

Abbildung 32: Entwicklung der Mindestsicherungsquote in den kreisfreien Städten in Hessen



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit sowie Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Bei den Transferleistungsbeziehern nach SGB II und XII werden die Wohnkosten im Zuge der Kosten der Unterkunft (KdU) größtenteils staatlich übernommen. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum für KdU-Haushalte richtet sich an den kommunal festzulegenden Angemessenheitskriterien und den daraus resultierenden finanzierbaren lokalen Wohnangeboten. In Kassel liegt der Anteil dieser Transferleistungshaushalte an allen Haushalten bei 13 %.

Nachfrage: Einkommensschwache Haushalte außerhalb des Transferleistungsbezugs

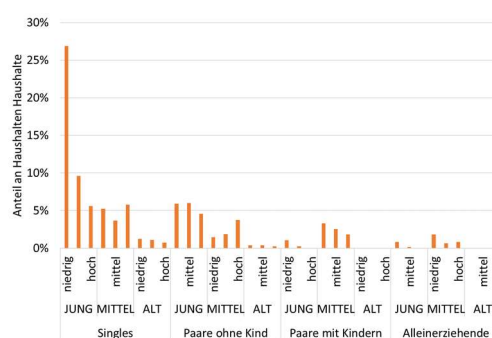
Die Haushalte, die sich gemessen am hessischen Landesdurchschnitt im unteren Einkommensdrittel befinden, sind in Kassel überproportional vertreten (berücksichtigt ist das Äquivalenzeinkommen). Ohne die Haushalte im KdU-Leistungsbezug (SGB II und SGB XII) sind es noch etwa 34 % aller Haushalte in Kassel, die zu diesem unteren Einkommensdrittel zählen.

Der Großteil dieser Haushalte sind Singles (49 %), gefolgt von Paaren mit (19 %) und ohne (17 %) Kindern sowie Alleinerziehende (10 %). Eine andere Einschätzung zur Relevanz ergibt sich, wenn die Anteile innerhalb des jeweiligen Haushaltstyps betrachtet werden:

Während der Anteil der einkommensschwachen Singles an allen Singles bei 36 % liegt, sind 44 % aller alleinerziehenden Haushalte einkommensschwache Haushalte.

Ziel der weiteren Betrachtungen ist es, darzustellen, wie sich die Wohnraumversorgung für die einkommensschwachen Haushalte in Kassel darstellt. Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass nicht jeder Haushalt jedes Jahr umzieht und eine neue Wohnung nachfragt. Die jährliche Wohnungsnachfrage entsteht also nur durch einen Teil der Haushalte. Nach Sonderauswertungen des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) schwanken die jährlichen Umzugshäufigkeiten in Deutschland zwischen den unterschiedlichen Haushaltstypen. Haushalte in jüngeren Lebensphasen ziehen sehr viel häufiger um, sodass bei Neuvermietungen überdurchschnittlich häufig jüngere Haushalte Wohnungen nachfragen. Zudem unterscheidet sich die Umzugswahrscheinlichkeit auch nach den Lebensformen, d. h. den Haushaltstypen und nach der Einkommenssituation der Haushalte. Im Durchschnitt über alle Haushaltstypen ziehen Haushalte im unteren Einkommensdrittel häufiger um als die beiden anderen Einkommensgruppen. Die obere Einkommensgruppe zieht geringfügig seltener um als die mittlere Einkommensgruppe. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ergibt sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in Kassel.

Abbildung 33: Wohnungssuchende Haushalte (nach gruppenspezifischen Umzugswahrscheinlichkeiten)



Quelle: Auswertung auf Basis des SOEP

empirica

Die Wohnkosten der einkommensschwächeren Haushalte ohne Leistungsanspruch aus Kosten der Unterkunft werden im Wesentlichen aus dem jeweils verfügbaren Haushaltseinkommen finanziert.¹⁹ Entscheidend für die Wohnraumschwinglichkeit umziehender Haushalte ist es, welcher Anteil des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens als Wohnkaufkraft zur Verfügung steht. empirica geht für diese normative Betrachtung (was ist eine maximal angemessene Wohnkostenbelastung, d. h. der Anteil der Wohnkosten im Bezug zum Einkommen) von einer Betrachtung des Residualeinkommens aus. Das heißt, welches Einkommen steht den Haushalten nach Abzug der Wohnkosten für alle anderen Ausga-

¹⁹ Wohngeldleistungen sind bereits in der Einkommensbetrachtung enthalten und führen daher nicht zu einer Reduzierung der ermittelten Wohnkostenbelastung. In Einzelfällen könnten künftige Umzüge zu weiteren Wohngeldansprüchen bzw. -leistungen führen, die gegenüber dieser Modellbetrachtung ggf. zu einer leicht verringerten Wohnkostenbelastung führen könnten.

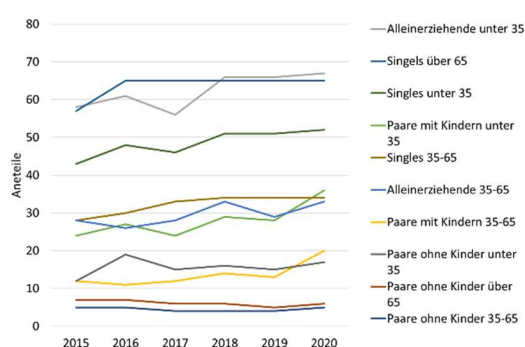
benbereiche zur Verfügung. Als Orientierungswert geht empirica hierfür von der Düsseldorfer Tabelle aus.²⁰ Das ermittelte Residualeinkommen sollte demnach nicht unterschritten werden.²¹ Auf der Angebotsseite wird das Wohnungsangebot (Mietangebote einschl. EZFH, ohne Wohngemeinschaften) nach Haushaltstypen differenziert betrachtet und unterschiedliche Wohnungsgrößen berücksichtigt:

- Single: mind. 40 m²
- Paare ohne Kinder: mind. 50 m²
- Alleinerziehende: mind. 65 m²
- Paare mit Kindern: mind. 80 m²

Durch die Gegenüberstellung von Wohnkaufkraft differenziert nach den Haushaltstypen und der auf dem Markt angebotenen Wohnungen differenziert nach Preisen, kann die Wohnraumschwinglichkeit für unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Kassel ermittelt werden. Als normative Untergrenze für eine angemessene Erschwinglichkeit von Wohnraum geht empirica dabei von 20 % aus. Dieser Wert orientiert sich an den langjährigen Erfahrungen im Umgang mit vergleichbaren Kennziffern im Rahmen der Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft.²²

Wird unter den benannten Rahmenbedingungen diese Mindestgröße erschwinglicher Wohnungen nicht erreicht, beschreiben wir den entsprechenden Anteil der Haushalte normativ als unterversorgt. D. h. diese Haushalte haben am Wohnungsmarkt aufgrund finanzieller Einschränkung sehr geringe Zugangsmöglichkeiten: Anteil an der jeweiligen Gruppe (Haushaltsform und Altersgruppe), für die im Umzugsfall weniger als 20 % der angebotenen Wohnungen erschwinglich sind.

Abbildung 34: Anteil „unterversorgter“ Haushalte in % der jeweiligen Haushalts- und Altersgruppe



Quelle: eigene Wohnkaufkraftmodellierung,
empirica-Preisdatenbank (Basis: value Marktdatenbank)

empirica

²⁰ Betrachtet wird der in den Leitlinien für den Unterhaltsbedarf von Unterhaltsberechtigten ermittelte notwendige Eigenbedarf von Personen mit Erwerbseinkommen nach Einkommensgröße (ohne Wohnkosten).

²¹ z. B. Singlehaushalt 700 €; sofern das jeweilige haushaltsspezifische Mindestresidualeinkommen erreicht wird, erfolgt eine Deckelung des Wohnkostenanteils bei 30 % (Nettokaltmiete), um bei relativ höheren Einkommen nicht zu überproportionalen Mietbelastungsquoten zu kommen.

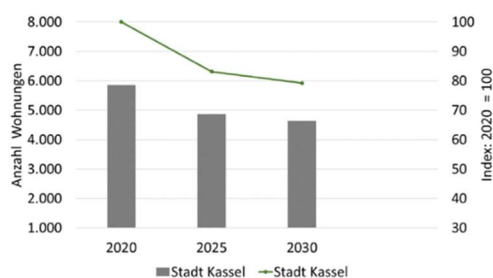
²² In der Regel liegen die Vergleichswerte bei etwa 30 % und unterschreiten selbst bei einer restriktiven Betrachtung nicht einen Wert von 20 %.

Das Ergebnis zeigt, insbesondere Alleinerziehende und ältere Singlehaushalte im unteren Einkommensdrittel sind stärker unterversorgt und der Grad der Unterversorgung bei Familien ist angestiegen. Die Gruppen sind bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum von besonderer Relevanz und Angebote im preisgebundenen Segment sollten sich an diese Gruppen richten.

Angebot: preisgebundene Wohnungen

In der Stadt Kassel gab es im Jahr 2020 insgesamt rund 5.800 preisgebundene Wohnungen. Für die Wohnungen besteht eine Miet- und/oder Belegungsbindung und zum Einzug in eine solche Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen wird in Kassel durch Bindungsausläufe langfristig zurückgehen. Bis zum Jahr 2030 wird sich der Bestand durch Bindungsausläufe um gut 1.200 Wohnungen reduzieren.

Abbildung 35: Anzahl und Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes durch Bindungsausläufe



Quelle: Stadt Kassel

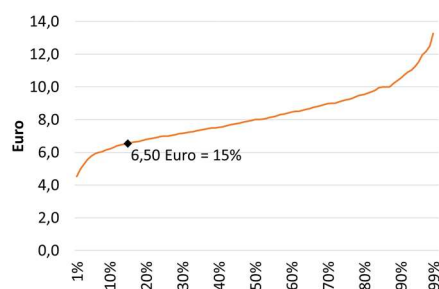
empirica

Die Bindungsausläufe werden jedoch durch geplante Neubaumaßnahmen mehr als kompensiert. Derzeit sind nach Angabe der Stadt Kassel rund 1.300 geförderte Wohnungen in der Umsetzung/Planung, was auch im Kontext der Sozialwohnungsquote zu sehen ist. Mit der Quote werden Vorgaben zur Anzahl der zu realisierenden preisgebundenen Sozialwohnungen bei Projektentwicklungen gemacht.

Angebot: freifinanziertes Segment

Ein Teil des preisgünstigen Segmentes in Kassel wird durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt. Im Jahr 2020/2021 wurden neu gebaute mietpreisgebundene Wohnungen in der Stadt Kassel für rund 6,50 € pro Quadratmeter (Median) angeboten.²³ Setzt man diese Miete für mietpreisgebundene Wohnungen als Obergrenze des preisgünstigen Wohnens zur Miete in Kassel an, dann waren im Jahr 2020 gut 15 % der angebotenen freifinanzierten Mietwohnungen in Kassel günstiger als die preisgebundene Miete für Neubauten. Zum Vergleich: In stark angespannten Wohnungsmärkten ist die Verfügbarkeit mit weniger als 5 % wesentlich geringer.

²³ Auswertung der empirica Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Abbildung 36: Preisspanne Angebotsmiete in Kassel 2020

Quelle: empirica regio (VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

6.1.6 Wohnen mit Beeinträchtigungen

Die Gruppe der Haushalte mit speziellen Bedarfen aufgrund von Beeinträchtigungen umfasst folgende Zielgruppen:

- Menschen mit Behinderungen
 - mobilitätseingeschränkte Menschen und Menschen mit körperlichen Behinderungen
 - Menschen mit geistiger Behinderung
 - Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen
 - Menschen mit Sinnesbehinderung
- Menschen mit Pflegebedarf

Eine konkrete Zahl zur gesamten Anzahl dieser Haushalte in Kassel liegt nicht vor.

Menschen mit Pflegebedarf

Menschen mit Pflegebedarf werden in der Statistik als Pflegebedürftige geführt, welche Leistungen nach dem SGB XI erhalten. Pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind Personen, die gesundheitlich bedingte Beeinträchtigungen der Selbständigkeit oder der Fähigkeiten aufweisen und deshalb der Hilfe durch andere bedürfen. Der Großteil der Pflegebedürftigen in Deutschland (80 %) werden zu Hause versorgt. Die Pflege erfolgt zumeist durch Angehörigen und oft mit Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes. Die Pflegebedürftigen erhalten hierfür Pflegegeld. Durch die Pflegebedürftigkeit können spezielle Bedarfe an die Ausstattung der Wohnungen entstehen. Nur ein Fünftel der Pflegebedürftigen in Deutschland lebt in Pflegeheimen. Aus der Statistik ist bekannt, dass in der Stadt Kassel im Jahr 2019 rund 11.400 pflegebedürftige Menschen lebten. Der Anteil an der Bevölkerung ist in Kassel (5,6 %) höher als im Bundesland Hessen (4,9 %). Der Anteil ist gegenüber 2017 in Kassel (4,8 %) und Hessen (4,2 %) gestiegen. Im Zuge der demografischen Entwicklung und der Altersentwicklung der Bevölkerung dürfte der Anteil auch in

Zukunft weiter zunehmen. In Kassel ist der Anteil der Pflegebedürftigen, die Pflegegeld bekommen geringer (47 %) als in Hessen (56 %).²⁴

Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind nach dem SGB IX Menschen, die körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, die sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate hindern können. Die Begriffserklärung verdeutlicht, dass sich aus der Behinderung sehr heterogene Ansprüche an das Wohnen ergeben können und die speziellen Bedarfe nicht im Detail an dieser Stelle bestimmt werden können. In der Statistik wird unter dem Begriff Behinderung ein für das Lebensalter atypischer körperlicher, geistiger oder seelischer Zustand verstanden, der mindestens sechs Monate andauert und einen Grad der Behinderung bedingt.²⁵ Der Grad der Behinderung (GdB) beziffert die Schwere einer Behinderung. Eine Behinderung ab einem GdB von 50 gilt als Schwerbehinderung und wird in der Statistik der schwerbehinderten Menschen gesondert erfasst. Menschen mit einer Schwerbehinderung haben nicht unmittelbar einen Pflegegrad und sind somit auch nicht zwingend in der Statistik der Pflegebedürftigen enthalten. Im Jahr 2017 hatten in Kassel gut 18.800 Menschen in Kassel haben eine Schwerbehinderung, was einem Anteil von 9,4 % an den Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht (9,9 % in Hessen).²⁶ .

6.1.7 Herausfinden aus der Obdachlosigkeit

Die Stadt Kassel geht davon aus, dass es in der Stadt gegenwärtig (2021) rund 1.000 Menschen gibt, die wohnungslos in Kassel gemeldet oder ohne eigene Wohnung sind: 831 Obdachlose sind in Notunterkünften untergebracht und schätzungsweise 100 bis 150 Personen lebten auf der Straße.²⁷ Die Entwicklung der Zahl der Haushalte, die in einer Unterkunft untergebracht sind, ist in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Abbildung 35). Der Anteil der Einpersonenhaushalte an den obdachlosen Haushalten lag 2019 bei gut 72 %.²⁸ Die Zahl der Neueinweisungen schwankte gegenüber der Anzahl der Haushalte stärker, die Zahl stieg in der Tendenz der letzten Jahre ebenfalls an (vgl. nachfolgende Abbildung).

²⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt (2019): Pflegegeldstatistik

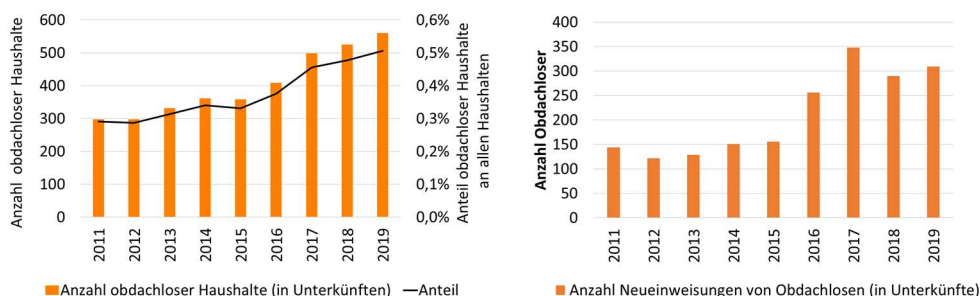
²⁵ VGL. Hessisches Statistisches Landesamt (2018): Die schwerbehinderten Menschen in Hessen Ende 2017

²⁶ Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (2018): Die schwerbehinderten Menschen in Hessen Ende 2017

²⁷ Vgl. Süddeutsche Zeitung (2021): Wohnungslos: Zahl der Obdachlosen In Großstädten nimmt zu, online unter: <https://www.sueddeutsche.de/politik/kommunen-kassel-wohnungslos-zahl-der-obdachlosen-in-grossstaedten-nimmt-zu-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-211009-99-535830>

²⁸ vgl. Magistrat der Stadt Kassel - Bauverwaltungsamt - (2021): Wohnungsmarktdaten 2020

Abbildung 37: Anzahl und Anteil obdachloser Haushalte in Kassel (links) sowie Anzahl der Neueinweisungen von Obdachlosen in Kassel (rechts)



Quelle: Stadt Kassel

empirica

Zu den Gründen der Obdachlosigkeit führt der Pressesprecher der Stadt aus: „Unter anderem sind es häufig finanzielle Problemlagen und damit einhergehende Mietrückstände, die zum Verlust der Wohnung führen, Trennungssituationen, psychosoziale Problemlagen oder psychische Erkrankungen oder auch Entlassungen aus Haft oder anderen Einrichtungen“. ²⁹ Die Stadt führt eine Statistik über gefährdete Mietverhältnisse (fristlose Kündigungen / Räumungsklagen), die bei der Stadt bekannt sind. Die Zahl der gefährdeten Mietverhältnisse ist in den letzten beiden Jahren angestiegen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 38: Anzahl gefährdeter Mietverhältnisse in Kassel



Quelle: Stadt Kassel

empirica

Ein Vergleich zur Obdachlosigkeit in anderen hessischen Städten erfolgt nicht, da es keine konsistente Datengrundlage gibt. Das Land Hessen plant ab dem Jahr 2022 eine Wohnungslosenstatistik zu führen. ³⁰

Die Zahl der Haushalte, die in Unterküften untergebracht sind und die Zahl der von Obdachlosigkeit bedrohten Haushalte (gefährdete Mietverhältnisse) steigt in Kassel. Ein

²⁹ Süddeutsche Zeitung (2021): Wohnungslos: Zahl der Obdachlosen In Großstädten nimmt zu, online unter: <https://www.sueddeutsche.de/politik/kommunen-kassel-wohnungslos-zahl-der-obdachlosen-in-grossstaedten-nimmt-zu-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-211009-99-535830>

³⁰ Vgl. HESSISCHER LANDTAG (2020): Drucksache 20/2537: Antwort Landesregierung, Große Anfrage Christiane Böhm (DIE LINKE) und Fraktion, Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Hessen, Drucksache 20/1168

Großteil der Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Die Integration auf dem Wohnungsmarkt ist bei dieser Gruppe ebenfalls von Relevanz. Eine detaillierte quantitative und qualitative Bestimmung der Wohnraumbedarfe kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Hierfür fehlen Kassel-spezifische Daten. Eine aktuelle Untersuchung zum Wohnraumbedarf benachteiligter Gruppen der Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen e. V. zeigt, dass bei wohnungslosen Menschen nicht nur preiswerter Wohnraum und zumeist kleine Wohnungen erforderlich sind.³¹ Vielmehr ist aufgrund multipler Problemlagen bei Personen dieser Zielgruppe (mehrere unterschiedliche Erkrankungen) häufig eine intensive soziale Betreuung erforderlich. Das bedeutet: Die Versorgung mit preiswerten, kleinen Wohnungen ist zwar wichtig, reicht aber alleine nicht aus, sondern muss im Zusammenhang mit einem systematischen Betreuungskonzept gedacht werden.

6.1.8 Diskriminierungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Den Zugang zum Wohnungsmarkt für die unterschiedlichen Zielgruppen zu verbessern, ist ein wesentliches Anliegen von Wohnraumversorgungskonzepten. Menschen mit Migrationsgeschichte ist dieser Zugang jedoch oftmals erschwert.

Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass "insbesondere Personen mit anderer (zugeschriebener) ‚ethnischer Herkunft‘, Hautfarbe oder Religion bei der Wohnungssuche auf unsichtbare Hürden stoßen, worauf viele Erfahrungsberichte und Studien hinweisen, in denen der Wohnungsmarkt als einer der zentralen Orte von Diskriminierung genannt wird".³² Auch Wohnungsmarktexpertinnen und -experten berichten von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Kassel: Zum einen erfolgt in Teilen eine Diskriminierung bei der Wohnungssuche und zum anderen bei bestehenden Mietverhältnissen, indem regelmäßige Beschwerden bei der Vermieterin oder dem Vermieter eingereicht werden. In der Stadt Kassel lebten im Jahr 2020 rund 83.400 Einwohnerinnen und Einwohner, die einen Migrationshintergrund aufweisen.³³ „Zu den Einwohnern mit Migrationshintergrund zählen:

- Personen mit nichtdeutscher erster Staatsangehörigkeit (= Ausländerinnen und Ausländer),
- Eingebürgerte,
- im Ausland geborene Deutsche,
- Aussiedlerinnen und Aussiedler,
- Kinder unter 18 Jahren mit deutscher Staatsangehörigkeit, von denen mindestens ein Elternteil einen Migrationshintergrund hat (= familiärer Migrationshintergrund).“³⁴

³¹ Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V. (2021). Wohnraumbedarf benachteiligter Gruppen (abrufbar unter https://www.liga-hessen.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/QAG_Wohnen/20210525_Studie_zum_Wohnraumbedarf_fu_r_benachteiligte_Groupen.pdf)

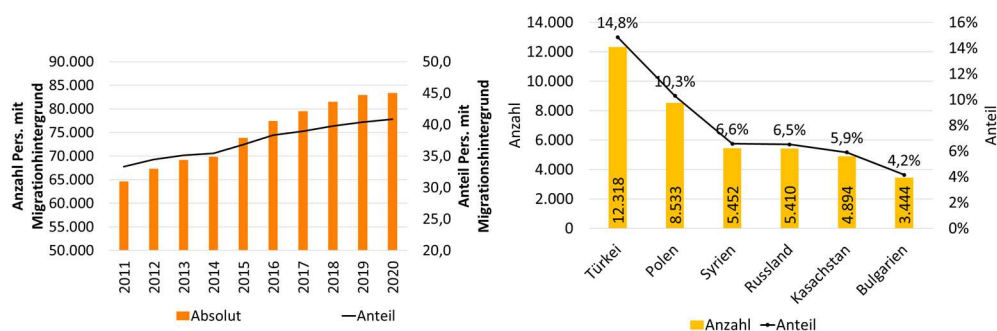
³² Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, S.5

³³ Vgl. Stadt Kassel - Fachstelle Statistik (2021): Statistikatlas Kassel '3. Migration und Nationalität

³⁴ Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt - Fachstelle Statistik – (2020): Statistische Informationen; Migrationshintergrund in Kassel 2019, S. 4

Die Zahl der Menschen mit Migrationsgeschichte ist in den letzten Jahren in Kassel gestiegen (vgl. Abbildung 34). Die Herkunftsländer der Menschen mit Migrationshintergrund sind sehr unterschiedlich, den größten Anteil haben Menschen aus der Türkei (14,8 %).

Abbildung 39: Anzahl und Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in Kassel (links) sowie Anteil der Menschen nach ausgewählten Herkunftsländern im Jahr 2019 (rechts)



Quelle: Stadt Kassel, Fachstelle Statistik

empirica

Diskriminierungstendenzen führen zu einem erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt und damit zur einer der individuellen Lebenslage angepassten Versorgung mit Wohnraum. Hiervon sind nicht nur Menschen mit Migrationsgeschichte betroffen jedoch potenzieren sich Zugangshemmnisse, sobald Menschen mit Migrationsgeschichte ebenfalls zu einer oder gar mehreren der unter 6.1 beschriebenen Bedarfsgruppen gehören.

6.2 Sektorale Handlungsbedarfe

6.2.1 Wohnbaupotenziale

Rein rechnerisch reichen die im Wohnbaulandentwicklungsprogramm der Stadt Kassel (WBEP) enthaltenen Flächenpotenziale aus, um bis zum Jahr 2030 die notwendigen 8.000 WE zu bauen. Folgende Engpässe lassen sich aber erkennen:

- Zeitlich: es zeichnet sich ein Engpass dahingehend ab, dass in der ersten Hälfte des Zeitraums, d. h. bis zum Jahr 2025 nicht die erforderliche Zahl an WE in EZFH realisiert werden kann. In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass neben der Verfügbarkeit von Wohnbauland auch personelle Kapazitätsengpässe bei der Stadtverwaltung eine Rolle spielen.
- Aktivierbarkeit: Der größte Teil der Flächen ist im privaten Eigentum und damit erstmal außerhalb der Steuerungsmöglichkeit durch die Stadt Kassel.

6.2.2 Innenentwicklung

In Kassel wurden in der Vergangenheit bereits 50 % der fertiggestellten Wohnungen in Baulücken oder als Bestandsmaßnahmen realisiert (vgl. Abbildung 37). Das ist Innenentwicklung. Auch die Wohnungen, die in den nächsten Jahren auf den Wohnbaupotenzialen

des WBEP entstehen können, werden nach städtischen Angaben zum Großteil (88 %) im Innenbereich realisiert.

Abbildung 40: Realisierte Wohneinheiten in Kassel in Baulücken, durch Bestandsmaßnahmen und insgesamt

	2015 - 2020
Fertigstellungen 2015-2020	2.742
Baumaßnahmen im Bestand 2015-2020	562
Baulücken 2015-2020 (142 p.a.)	850
Anteil Baulücken & Bestandsmaßnahmen	51%

Quelle: Stadt Kassel

empirica

6.2.3 Klimaanpassung und Klimaschutz

Klimaanpassung

Klimaszenarien weisen auf die durch den Klimawandel ausgelösten veränderten Anpassungsbedarfe in den Bereichen Hitze und Wasser hin. Im Bereich der Hitze sind es eine steigende Durchschnittstemperatur, mehr Sommertage/heiße Tage/tropische Nächte/schwüle Tage und eine wachsende Intensität und Dauer von Hitzewellen. Im Bereich von Wasser bergen höhere Niederschläge, mehr Tage mit Niederschlägen über 20mm/Tag und vermehrte Starkregenereignisse die größten Risiken.

Hierdurch resultieren Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand wie im Wohnungsneubau.³⁵ Vermehrte Überschwemmungen durch Starkregenereignisse kann durch angepasste Ver- bzw. Entsiegelungen von Oberflächen (Straßen, Plätze) sowie durch entsprechende Schutzmaßnahmen in gefährdeten Gebieten begegnet werden (z. B. bei Überschwemmungsgefahr von Erdgeschosswohnungen). Bei der Neubauplanung sollten zusätzliche Hitzebelastungen in Wohnung und Wohnumfeld vermieden werden.

Die Anpassungsbedarfe sollten vor allem auf vulnerable Gruppen gerichtet sein, deren Risiken für gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Überhitzung und Starkregen sowie schlechte Luftqualität hoch sind. Das sind Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen oder Vorerkrankungen (z. B. der Atemwege, des Herz-Kreislauf-Systems) sowie Kleinkinder.

Klimaschutz

Die Stadt Kassel hat sich die Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 als Leitziel gesetzt. Alle Beschlüsse und Projekte der Stadt sollen auf ihre Klimarelevanz hin überprüft werden. Die Klimaschutzteilstrategie Quartiere und Gebäude formuliert Anforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Der Wohngebäudebestand in Kassel ist überwiegend unzureichend energetisch ertüchtigt. Öl und Gas sind die dominierenden Energieträger. Die Heizkosten sind entsprechend

³⁵ Stadt Kassel, Beschluss 101.18.1436

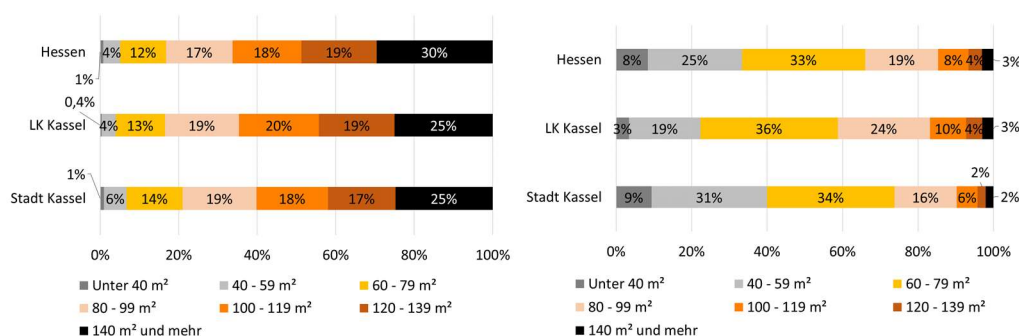
hoch und insbesondere für Haushalte mit geringeren Einkommen eine hohe Belastung. Im Rahmen der Kasseler Wärmeleitplanung bietet die Fernwärme ein Potenzial für die Erreichung der Klimaziele, da eine Umstellung auf erneuerbare Energieträger gleichzeitig alle angeschlossenen Gebäude betrifft. Eine ergänzende mögliche aber erfahrungsmäßig mengenmäßig begrenzte Stellschraube kann eine optimierte Ausnutzung des bestehenden Wohnraums sein (Wohnungstausch, Qualifizierung von Gemeinschaftsräumen und -flächen, Initiierung eines entsprechenden gesellschaftlichen Diskurses).

Beim Neubau bieten sich zur Erreichung der Klimaschutzziele hohe energetische Standards und die Nutzung von Sonnenenergie (Strom, Wärme) und Geothermie an. Machbarkeitsstudien für das Neubaugebiet in Vellmar-Nord zeigen, dass eine Plusenergiesiedlung auch wirtschaftlich sein kann.

6.2.4 Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Wohnungen in Kassel sind im Vergleich zum Land Hessen und dem Landkreis Kassel kleiner. Sowohl die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern sind kleiner. Mengenmäßig überwiegen in Kassel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der kleinen Wohnungen (bis 59 m²) ist besonders hoch (40 %), gleichzeitig gibt es weniger große Wohnungen mit 100 m² und mehr.

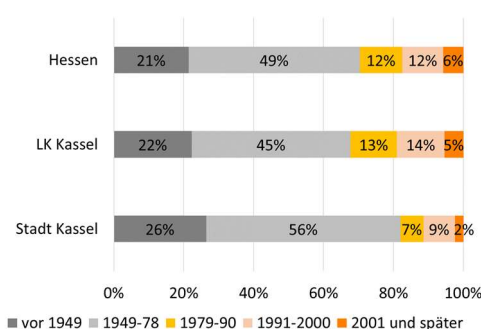
Abbildung 41: Wohnungsgrößen in Ein- und Zweifamilienhäusern (links) und in Mehrfamilienhäuser (rechts) in Kassel (2011)



Quelle: Statistisches Bundesamt

empirica

Der Wohnungsbestand in Kassel ist im Vergleich älter. Der Anteil der Wohnungen, die vor 1948 sowie zwischen 1949 und 1978 erbaut wurden, ist in Kassel mit über 80 % wesentlich höher, während vor allem der Anteil von Wohngebäuden aus den 1990er-Jahren und jünger geringer ist.

Abbildung 42: Wohnungsbestand nach Baualter der Gebäude in Kassel (2011)

Quelle: Statistisches Bundesamt

empirica

Als prekäre Wohnverhältnisse werden an dieser Stelle Immobilien bezeichnet, die aufgrund ihres Erhaltungszustandes und ihrer Ausstattungsmerkmale eigentlich nicht für Wohnen geeignet sind, aber trotzdem vermietet werden.

Eine systematische Übersicht zur gesamten Anzahl der prekären Wohnverhältnisse liegt für die Stadt Kassel nicht vor.

In Einzelfällen erfährt die Zentrale Fachstelle Wohnen bei der Stadt Kassel vom desaströsen Zustand von Wohnungen oder Immobilien, wenn z. B. vom Jugendamt im Rahmen einer Kindeswohlgefährdung eine Meldung erfolgte. In solchen Fällen kann die Fachstelle Wohnen, die Haushalte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit temporär anderweitig unterbringen. Allerdings hat der Sozialleistungsträger keine Handhabe gegen die Neuvermietung einer Schrottimmoblie, insbesondere nicht in den Fällen, in denen der Lebensunterhalt incl. der Kosten der Unterkunft aus eigenem Einkommen bestritten werden kann. Sind die Adressen bei den Sozialleistungsträgern als „unbewohnbar“ bekannt, kann nur im Falle einer Neuvermietung die Übernahme der Mietkosten versagt werden – vor dem Hintergrund, dass auf den Zustand der Mietsache verwiesen wird und empfohlen wird, eine andere Unterkunft zu suchen.

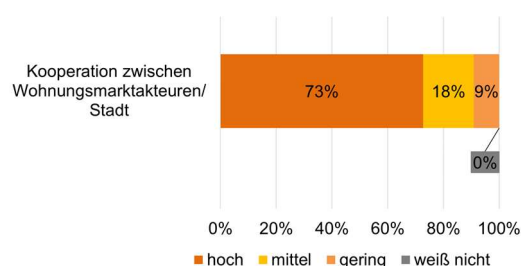
In diesem Kontext ist darauf zu verweisen, dass die Sozialleistungsträger Sozialamt und/oder Jobcenter in der Regel nicht erfahren, in welchem Zustand eine Immobilie ist. Leistungsberechtigte schließen eigenverantwortlich Mietverträge mit den Vermieterinnen und Vermietern ab; die Sozialleistungsträger müssen die Unterkunftskosten im Rahmen der existenzsichernden Leistungen im Bedarfsfall übernehmen. Es ist lediglich darauf zu achten, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind, also innerhalb der jeweils aktuell geltenden Mietobergrenzen liegen.

Sofern sich eine leistungsberechtigte Person an den Sozialleistungsträger wendet, weil die Wohnung/die Immobilie Mängel aufweist, kann lediglich Hilfe zur Selbsthilfe gewährt werden, z. B. das Geltendmachen von Mietminderung angeregt oder die Kosten für eine Beratung beim Mieterbund übernommen werden. Eine rechtliche Handhabe, die Übernahme der Kosten der Unterkunft während eines laufenden Mietverhältnisses aufgrund des Zustandes der Wohnung zu versagen, ist für die Sozialleistungsträger nicht gegeben.

6.2.5 Kooperation

Mit der Wohnungswirtschaft in Kassel gab es in der Vergangenheit verschiedene Veranstaltungen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes. Der Runde Tisch Wohnen hat bis zum Jahr 2019 regelmäßig stattgefunden. Zudem gab es im Jahr 2020 eine Veranstaltung mit weiteren lokalen Akteurinnen und Akteuren zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes. Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde ein Workshop mit den Akteurinnen und Akteuren im Jahr 2021 durchgeführt und im Zuge der Konzepterstellung erfolgten Interviews mit Expertinnen und Experten sowie eine Befragung. Die Ergebnisse der Interviews und Befragung zeigen auf, dass ein Handlungsbedarf zur Fortführung und Verstetigung der Kooperation mit den Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure besteht.

Abbildung 43: Beurteilung des Handlungsbedarfs



n = 11

Quelle: empirica

6.3 Räumliche Handlungsbedarfe

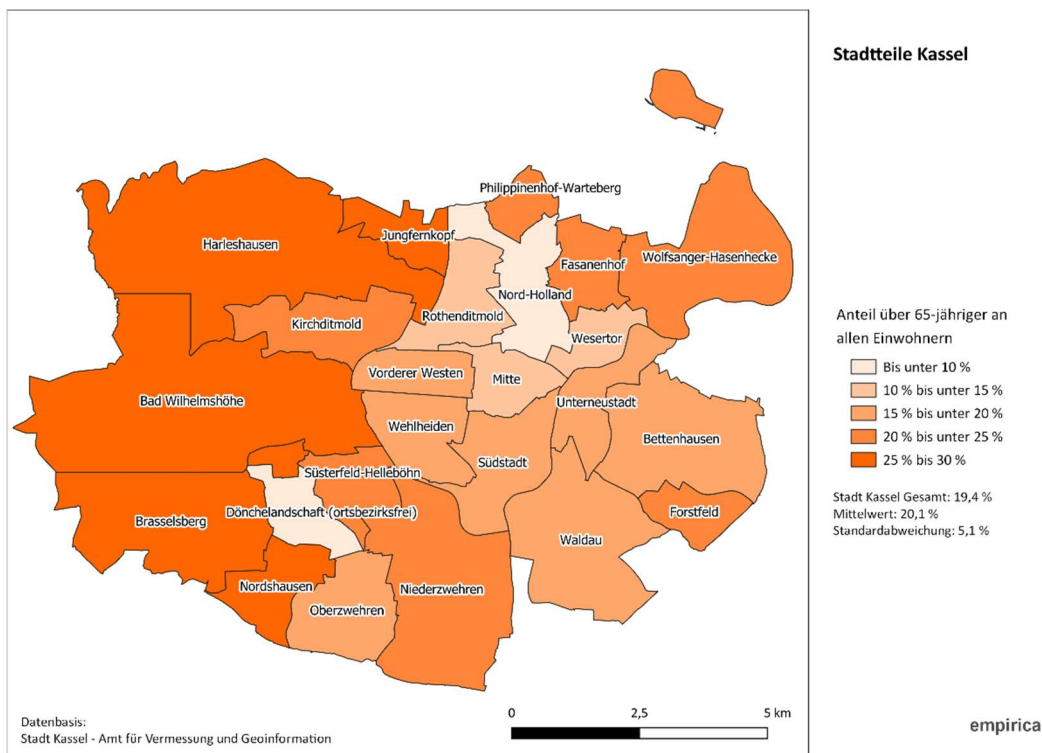
Die bisherigen Analysen fokussieren auf die Gesamtstadt. In einer teilräumlichen Betrachtung auf Ebene der Stadtteile ergeben sich Unterschiede bei der Ausprägung einzelner Indikatoren, die zur Bestimmung der Angebots- und Nachfragesituation von Relevanz sind. Dies zeigt auf der Nachfrageseite die Unterschiede beim Anteil der älteren Einwohnerinnen und Einwohner im Alter von 65-Jahren und mehr (vgl. Abbildung 42) sowie der Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten (vgl. Abbildung 43) und der Anteil der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfängern im Alter (vgl. Abbildung 44).

Auf der Seite des Wohnungsangebots lassen sich in den Kasseler Stadtteilen verschiedene Baustrukturtypen (vgl. Abbildung 45) und unterschiedliche Energieverbrauchswerte des Wohngebäudebestandes (vgl. Abbildung 46) beobachten.³⁶

Immobilienpreise spiegeln das Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider. Die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Kassel unterscheiden sich im Stadtgebiet. Auf der Grundlage von indextierten Angebotsmieten und Kaufpreisen wurde ein Miet- und Kaufpreisindex gebildet, der die Preise in der Gesamtstadt als Referenz hat.

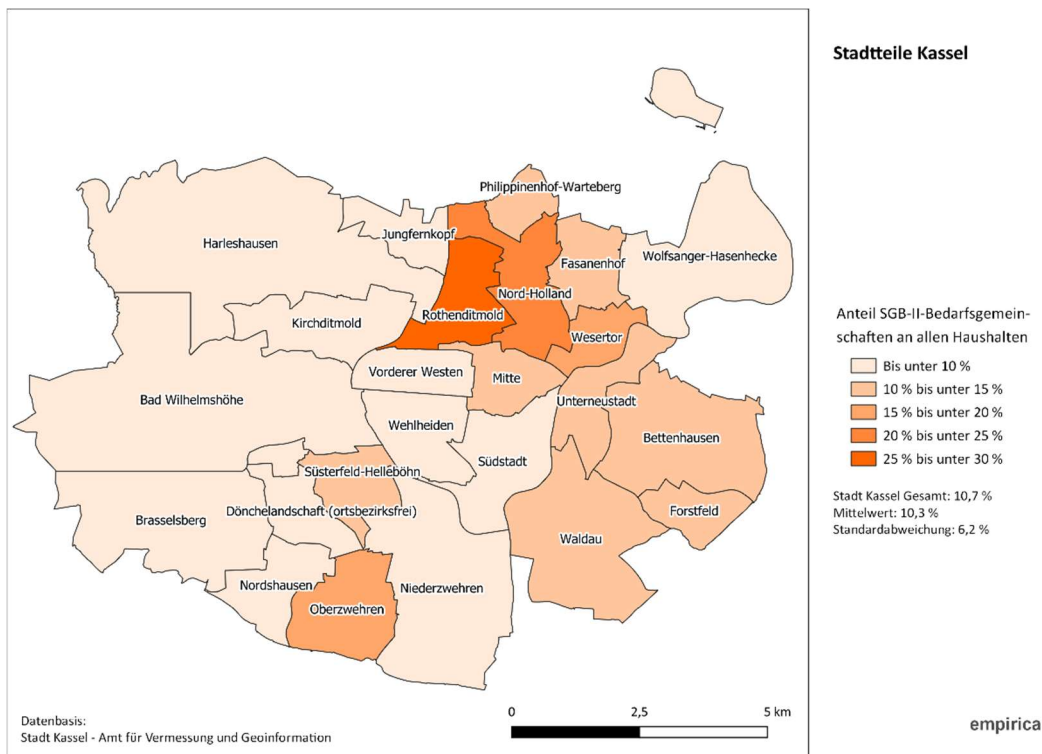
³⁶ Der Energieverbrauchskennwert (Grundlage ist der Energieausweis, der beim Inserieren einer Wohnung veröffentlicht werden muss) wurde aus den Angebotsinseraten aus der VALUE Marktdatenbank ermittelt und bezogen auf die Gesamtstadt indextiert (Gesamtstadt = 100).

Abbildung 44: Anteil der über 65-Jährigen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern in den Stadtteilen von Kassel 2019



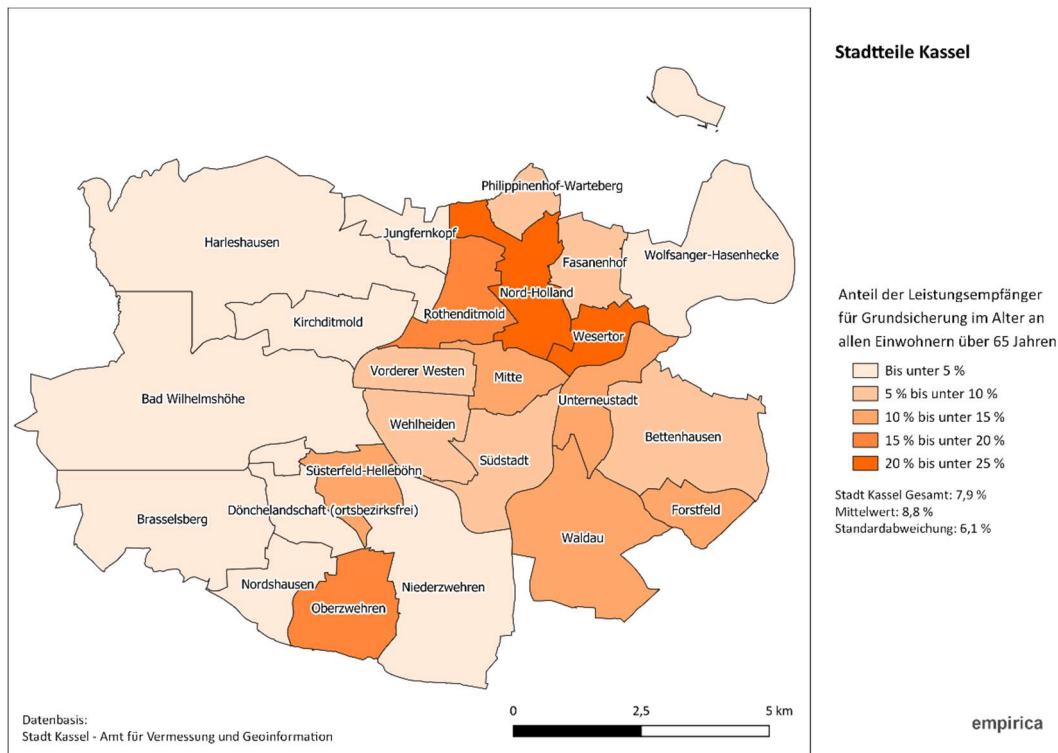
Quelle: Stadt Kassel

Abbildung 45: Anteil SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in den Stadtteilen von Kassel (2019)



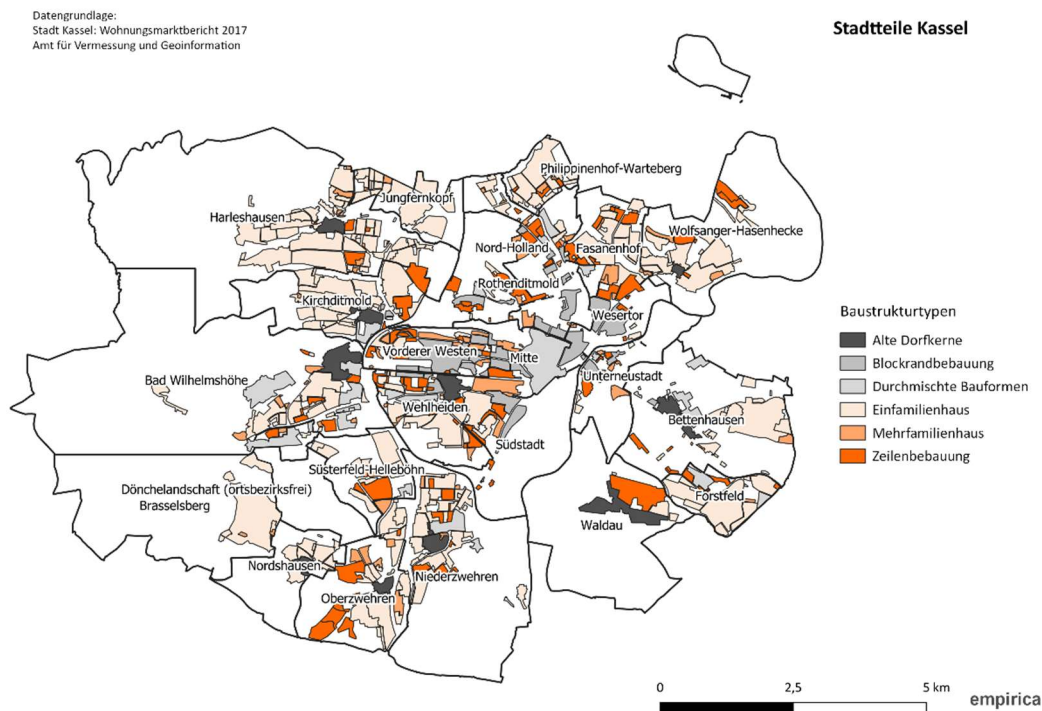
Quelle: Stadt Kassel

Abbildung 46: Anteil Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger im Alter an allen Einwohnerinnen und Einwohnern (65+) in den Stadtteilen von Kassel (2019)



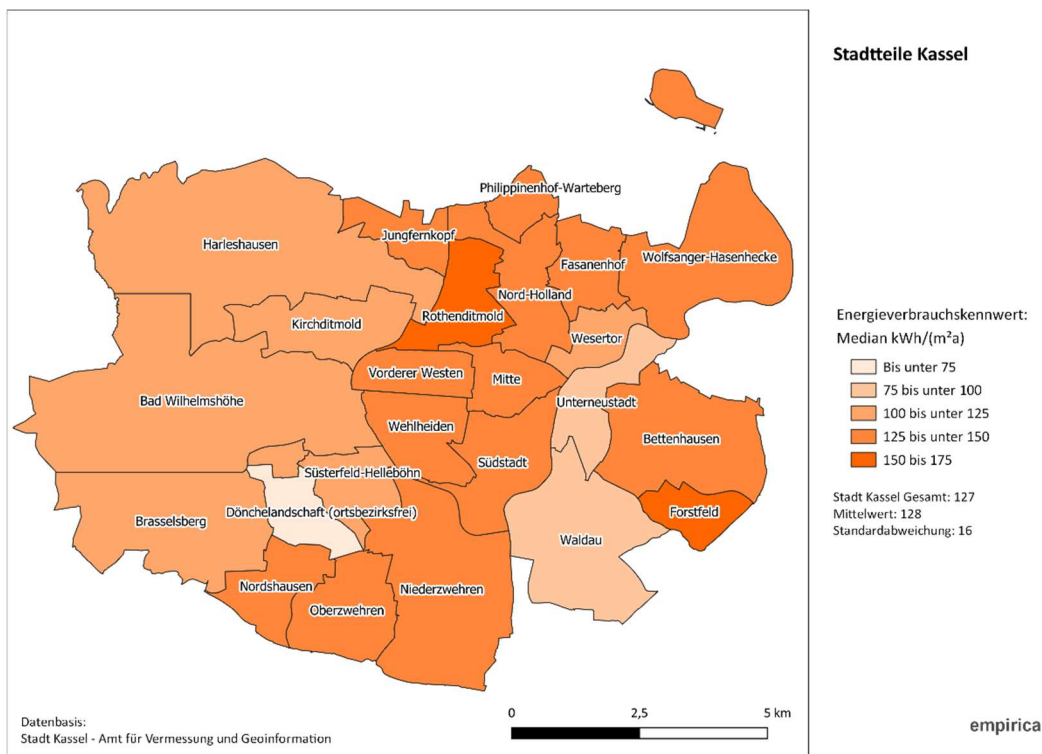
Quelle: Stadt Kassel

Abbildung 47: Baustrukturtypen in Kassel (2017)



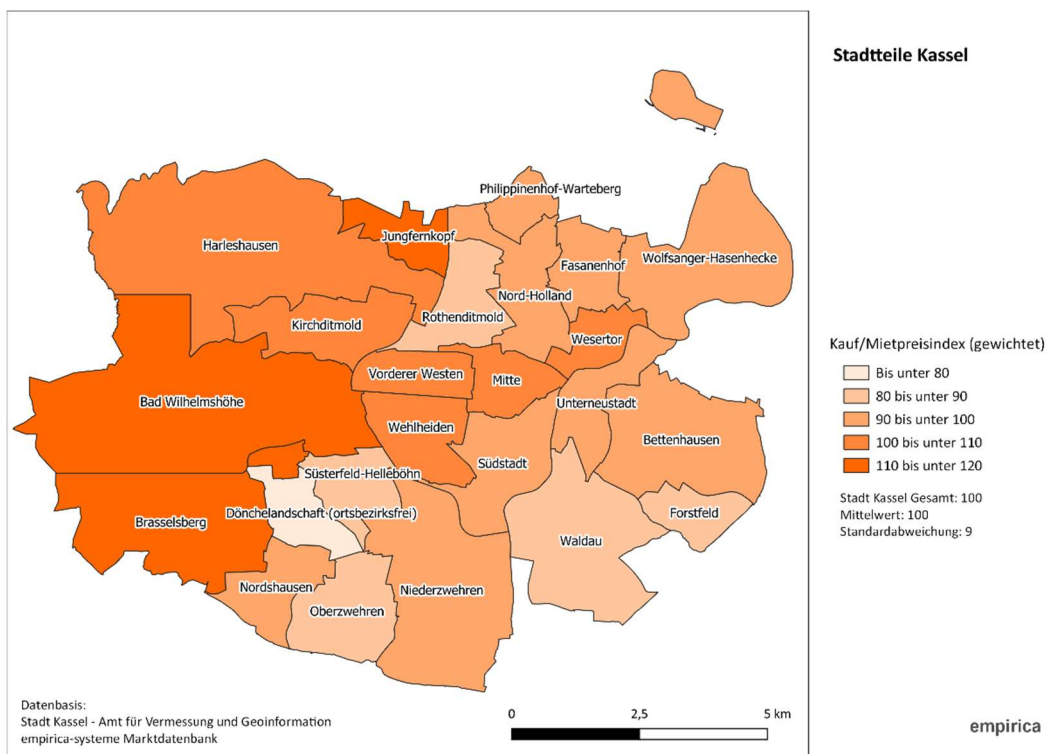
Quelle: Stadt Kassel

Abbildung 48: Energieverbrauchswerte – Index: Gesamtstadt = 100 (2019/2020)



Quelle: Stadt Kassel

Abbildung 49: Kauf-/Mietpreisindex Stadt Kassel 2019/2020 (Gesamtstadt = 100)



Quelle: eigene Berechnungen (Basis VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

Mit den räumlichen Unterschieden bei der Ausprägung einzelner Indikatoren verbinden sich auch unterschiedliche räumliche Handlungsbedarfe. Um diese räumlich zu fassen, wurden thematische Handlungsräume anhand ausgewählter Indikatoren identifiziert (vgl.). Dies sind demografisch überalterte Stadtteile, Stadtteile mit Hinweisen auf Altersarmut, Stadtteile mit einer herausgehobenen Funktion bei der sozialen Wohnraumversorgung sowie Stadtteile mit (erweitertem) energetischem Sanierungsbedarf. In der Abbildung 50 sind die Indikatoren und die Schwellenwerte zur Ableitung der Handlungsräume dargestellt.

Abbildung 50: Indikatoren zur Ableitung von Handlungsräumen auf Ebene der Stadtteile in Kassel und Ergebnis

Handlungsräume	Indikator	Indikator	Anzahl Stadtteile	Name Stadtteile
demografisch überalterte Stadtteile	Anteil 65-Jährige und älter > 22,7%	Anteil Einfamilienhausbebauung an bebauter Fläche > 73,4%	7	Bad Wilhelmshöhe, Kirchditmold, Wolfsanger-Hasenhecke
		Anteil Geschossbebauung an bebauter Fläche > 49,4%	0	Brasselsberg, Harleshausen, Nordshausen, Jungfernkopf
Generationenwechsel im EZFH-Bestand im Gang	Anteil 65-Jährige und älter > 22,7%	Kauffälle von EZFH (2015-2019) je 1.000 HH (2019) > 32 Fälle	4	Brasselsberg, Harleshausen, Nordshausen, Jungfernkopf
Stadtteile mit herausgehobener sozialer Wohnraumfunktion (freifinanziert)	Anteil SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an Haushalten > 13,5%	Miet-/Kaufpreisindex < 95	5	Rothenditmold, Nord-Holland, Philippenhof-Warteberg, Forstfeld, Oberwehren
Stadtteile mit Hinweise auf Altersarmut	Anteil Empfänger von Grundsicherung im Alter an Einwohner im Alter von 65-Jahren und älter > 11,8%		7	Süsterfeld-Helleböhn, Rothenditmold, Nord-Holland, Wesertor, Forstfeld, Waldau, Oberwehren
Stadtteile mit energetischem Sanierungsbedarf	Energieverbrauchskennwert (kWh/m ² a) > 136		7	Rothenditmold, Nord-Holland, Philippenhof-Warteberg, Fasanenhof, Wolfsanger-Hasenhecke, Forstfeld, Oberwehren

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Demografisch überalterte Stadtteile in Kassel sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Diese insgesamt sieben Kasseler Stadtteile haben spezielle Handlungsanforderungen, da die älter werdenden Bewohnerinnen und Bewohner einen zunehmenden Unterstützungsbedarf hinsichtlich des Wohnraums (z. B. Barrierefreiheit) sowie des Wohnumfeldes (wohntnahe Versorgung mit zentralen Infrastrukturen) haben. Gleichzeitig bieten solche Quartiere auch ein Wohnraumpotenzial, da ein Verjüngungsprozess durch Zugang von Familien angestoßen werden kann (Generationenwechsel). Überdurchschnittliche Verkaufszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern geben einen Hinweis darauf, dass ein Generationenwechsel bereits im Gang ist. In vier der sieben Stadtteile ist das der Fall.

Stadtteile mit einer herausgehobenen Funktion bei der sozialen Wohnraumfunktion sind Stadtteile, in denen ein überdurchschnittlicher Anteil von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern wohnt und der Kauf-/Mietpreisindex im städtischen Vergleich gering ist. Diese Konstellation trifft auf fünf Stadtteile zu. Hier ist zu prüfen, ob und wie die soziale Wohnraumfunktion zukünftig gewährleistet werden kann. Analytisch könnte der Indikator um Daten zum preisgebundenen Wohnungsbestand ergänzt werden.

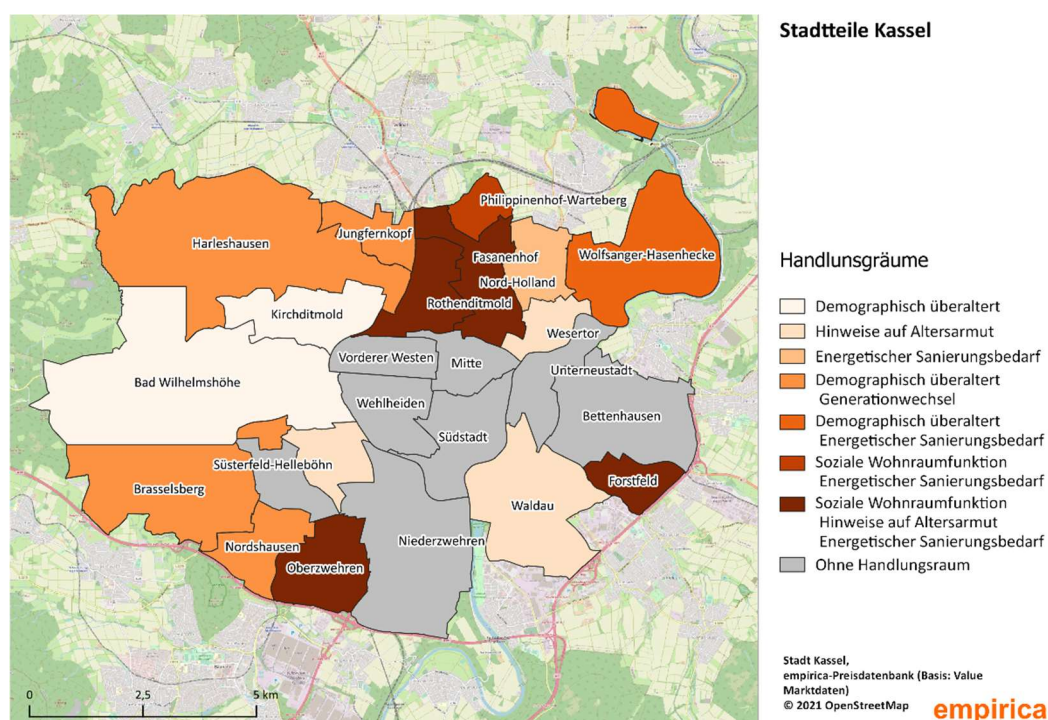
Altersarmut ist ein wichtiges Thema. Die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter ist in Kassel in den letzten Jahren gestiegen und der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger an der Altersgruppe von 65 Jahren und älter stieg von 6 % im Jahr 2012 auf 8 % im Jahr 2019 an. Stadtteile mit Hinweisen auf Altersarmut sind Stadtteile, bei denen der Anteil der Bezieherinnen und Bezieher von Grundsicherung im

Alter an den Einwohnerinnen und Einwohnern im Alter von 65-Jahren und mehr stark überdurchschnittlich ist (> 11,8 %). In Kassel handelt es sich in erster Linie um mehrfamilienhausgeprägte Stadtteile. Das verdeutlicht, dass Altersarmut vor allem Mieterhaushalte betrifft. Zur Herausforderung des Wohnens im Alter tritt in diesen Stadtteilen mit Hinweisen auf Altersarmut die Herausforderung erschwinglicher Wohnungsangebote.

Der energetische Sanierungsbedarf ergibt sich aus dem Energieverbrauch. Der Energieverbrauchs-kennwert wurde aus den Angebotsinseraten ermittelt.³⁷ Insgesamt wurden sieben Stadtteile identifiziert, in denen der Energieverbrauch der angebotenen Wohnungen überdurchschnittlich ist. Handlungsbedarfe ergeben sich daraus, dass die Wohnkosten in Form von Heizkosten erhöht sind und unter Umweltaspekten überdurchschnittlich viele Emissionen auf der Wohngebäudeebene auftreten.

Die aus Indikatoren abgeleiteten Handlungsräume sind in Abbildung 51 dargestellt.

Abbildung 51: Handlungsräume in der Stadt Kassel



Die Klimafunktionskarte der Stadt Kassel zeigt die Räume in Kassel, in denen es einerseits aufgrund der bereits bestehenden Überwärmung (orange und rot gefärbte Bereiche in der Karte in Abbildung 72 im Anhang), andererseits aufgrund von bestehenden Luftleitbahnen Handlungsbedarfe im Hinblick auf eine Anpassung an den Klimawandel gibt. Diese Aspekte sind sowohl für den Wohnungsbestand als auch für Wohnungsneubau relevant.

³⁷ Die bei der Stadt Kassel vorliegenden Energieverbrauchs-kennwerte (basierend auf der IWU-Gebäudetypologie aus dem EnergieGIS der Stadt) wurden nicht verwendet, da es sich hierbei um theoretische Verbräuche handelt, die lediglich anhand der IWU-Gebäudetypologie berechnet werden. Die hier verwendeten Energieverbrauchs-kennwerte haben den Vorteil, dass es sich um tatsächliche Energieverbräuche auf der Ebene einzelner Immobilien handelt, die in den letzten Jahren in der Stadt Kassel am Wohnungsmarkt angeboten wurden.

IV. KONZEPT - HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Von den Analysen zum Konzept

Die quantitativen und qualitativen Analysen zeigen zielgruppenspezifische, sektorale und räumliche Handlungsbedarfe auf, welche es auf dem Wohnungsmarkt Kassel gibt (vgl. Kapitel 6). Die Handlungsbedarfe flossen in die Formulierung der Leitlinien ein. Als operative Leitlinien stehen die Verbesserung der Versorgung mit Wohnungen (Quantität), deren Anpassung an die veränderten Anforderungen der Menschen und der Umwelt (Qualität), die Bezahlbarkeit des Wohnraums (Preis) und der Zugang aller Gruppen zum Wohnraum (Zugang) im Zentrum des Wohnraumversorgungskonzeptes. Die Leitlinien bilden in diesem Sinne die vier wesentlichen Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Kassel, für die strategische wohnungspolitische Ziele formuliert wurden (vgl. Kapitel 1 bis 4). Nachfolgend werden in Kapitel 7 differenziert nach den Leitlinien/Handlungsfeldern, die jeweils wesentlichen Befunde auf dem Kasseler Wohnungsmarkt und die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe aufgezeigt. Im Anschluss daran wird in Kapitel 8 aufgezeigt, welche Maßnahmen geeignet sind, um die in den jeweiligen Leitlinien/Handlungsfeldern formulierten strategischen wohnungspolitischen Ziele zu erreichen. Dabei wird differenziert in Maßnahmen, die neu eingeführt werden sollten und daher als prioritär anzusehen sind (vgl. Kapitel 8.1) Maßnahmen, die bereits in Kassel angewendet werden und weitergeführt und weiterentwickelt werden sollten (vgl. Kapitel 8.2) und solchen, deren Einsatz perspektivisch möglich ist, dieses aber im Nachgang der vorliegenden Fassung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu prüfen ist (vgl. Kapitel 8.3).

Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde ein Workshop unter anderem mit den lokalen Wohnungsmarktextpertinnen und -experten sowie Akteurinnen und Akteuren der Sozialwissenschaft und der kommunalen politischen Gremien durchgeführt (vgl. Anhang). In dem Workshop wurden die erarbeiteten Befunde und Handlungsbedarfe vorgestellt und diskutiert. Auf dieser Wissensgrundlage wurde den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Workshops anschließend ein Set an möglichen Maßnahmen und Instrumenten für die weitere Wohnungsmarktentwicklung in Kassel vorgestellt. Ausgewählte Maßnahmen und Instrumente wurden dann in Arbeitsgruppen beim Workshop diskutiert sowie überarbeitet und fanden bei der Formulierung der Handlungsempfehlungen im vorliegenden WRVK ihre Berücksichtigung.

7. Handlungsfelder und Handlungsbedarfe

7.1 Quantität

Wichtige Erkenntnisse

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner stieg in der Stadt Kassel in den letzten zehn Jahren an. Die dominante Größe bei der Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner waren die Wanderungen. Wanderungsgewinne wurden als Ausbildungsstandort im größeren Maße bei den jungen Erwachsenen erzielt. Wanderungsgewinne gab es zudem aus dem Ausland, wobei hier verstärkt junge Erwachsene und Familien im Saldo zuzogen.

Wanderungsverluste gab es demgegenüber mit dem Umland. Insbesondere junge Familien wandern aus der Stadt Kassel ins Umland ab (Familien-Suburbanisierung).

Nicht die Einwohnerinnen und Einwohner, sondern die Haushalte sind die eigentlichen Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt. Die Zahl der Haushalte stieg in Kassel in den letzten zehn Jahren noch stärker als die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Ein Grund hierfür ist der Haushaltsverkleinerungsprozess: Immer weniger Personen leben in einem Haushalt zusammen, wodurch es auch bei einer gleichbleibenden Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern mehr Haushalte gibt. Fast drei Viertel der Haushalte sind Singles und Paare ohne Kinder. Die Zahl der Haushalte dieser Gruppe ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Auf der anderen Seite leben rund die Hälfte aller Einwohnerinnen und Einwohner in Familienhaushalten, deren Zahl in den letzten Jahren nur leicht stieg.

In den letzten Jahren wurden in der Stadt Kassel im Schnitt 450 bis 500 Wohnungen pro Jahr gebaut. Die in allen Segmenten real gestiegenen Immobilienpreise im Bestand belegen, dass dieses Volumen zu gering war.

Ein räumlicher Blick auf die Baufertigstellungszahlen der letzten Jahre und der anstehenden Wohnbauprojekte der nächsten Jahre zeigt, dass in Kassel ein Großteil der Wohnungsfertigstellungen im Innenbereich realisiert wird.

Nach der Prognose des Instituts für Wohnen und Umwelt wird auch in den nächsten Jahren in Kassel ein zusätzlicher Wohnungsbedarf bestehen. Um diese Bedarfe zu befriedigen, sind in Kassel mehr Wohnungen neu zu bauen als in den letzten Jahren.

Rein rechnerisch reichen die Wohnbauflächenpotenziale des Kasseler Wohnungsbauentwicklungsprogramms (WBEP) aus. Es besteht jedoch ein zeitlicher Engpass, da bis zum Jahr 2030 nicht zu erwarten ist, dass der bis dahin erforderliche Bedarf von rund 8.000 WE (bis dahin fertig gestellt) vollständig gedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage der Aktivierbarkeit von Wohnbaupotenzialen, da die meisten möglichen Wohneinheiten auf Flächen im privaten Eigentum realisiert werden könnten. Die Erfahrung der Vergangenheit in der Stadt Kassel wie auch in vielen Kommunen in Deutschland zeigt, dass Flächenpotenziale trotz politischer Zielformulierungen nicht entwickelt werden, weil private Eigentümerinnen und Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen nicht dazu bereit sind.

Als Stellschlüssel für die benötigten Wohnbauflächen sind zudem die zu realisierenden Wohnbaudichten in den Blick zu nehmen. Das ist auch im Kontext des Siedlungsrahmenkonzeptes (SRK) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) zu sehen. Schon heute liegt die Stadt Kassel bei der Neubautätigkeit über der im SRK definierten Dichte von 35 WE / ha im gesamten Zweckverbandsgebiet. Die Stadt Kassel beabsichtigt, bei den zukünftigen Wohnungsbauvorhaben im Durchschnitt eine höhere Dichte zu erreichen als bislang (unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse). Der Fokus wird dabei wie schon in den letzten Jahren auf dem Mehrfamilienhausbau liegen. Insbesondere dort werden sich hohe Dichten und damit einhergehend eine große Zahl von Wohnungen realisieren lassen. Zugleich wird es auch zukünftig Einfamilienhausbau in Kassel mit entsprechend geringeren Dichten als im Mehrfamilienhausbau geben. Mit einer höheren Dichte im Mehrfamilienhausbau gehen auch Ansprüche an eine gute Qualität des Wohnens einher (Schnittstelle zum Handlungsfeld Qualität).

Handlungsbedarfe

Aus den Erkenntnissen und Befunden ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit, um vorhandenen aktuellen Wohnraumbedarfen nachzukommen, zukünftige, bereits prognostizierte Bedarfe abzudecken und somit auch zukünftiges Bevölkerungswachstum zu ermöglichen.
- Aktivierung von Wohnbauflächen (aus dem WBEP) für den Wohnungsbau.
- Fortführung / Intensivierung der Innenentwicklung, um die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich auf dem notwendigen Minimum zu halten.
- Erhöhung der bisherigen Wohnbaudichten zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen.
- Schaffung weiterer Wohnbauflächen über das derzeit im WBEP dargestellte Wohnbaupotenzial hinaus für eine nachhaltige Bodenbevorratung.
- Sicherstellen entsprechender personeller und finanzieller Kapazitäten bei der Stadt Kassel.

7.2 Qualität

Wichtige Erkenntnisse

Der Wohnungsbestand ist in Kassel im Vergleich zum Landkreis und dem Bundesland älter. Es gibt einen hohen Anteil von Wohnungen aus der Nachkriegszeit (1949-1978) und Wohnungen in Altbauten (vor 1948) sowie gleichzeitig wenig modernen Wohnraum (ab 1991). Ältere Wohnungsbestände entsprechen in Teilen weniger den heutigen Wohnraumsprüchen und es bestehen im höheren Maße energetische Modernisierungspotenziale, die sich räumlich unterscheiden.

Es gibt in Kassel im Vergleich anteilig mehr kleinere Wohnungen insbesondere im Geschoss. Für den hohen Anteil an Singlehaushalten in der Stadt Kassel ist dieser Befund positiv. Mit Blick auf steigende Wohnflächenbedarfe und veränderte Wohnwünsche von Haushalten ergeben sich jedoch Anpassungsbedarfe der Bestände, insbesondere wenn auch die Wohnraumbedarfe von größeren Haushalten, d. h. von Familien, im Bestand befriedigt werden sollen.

Ein mengenmäßig begrenztes Neubauangebot und stark gestiegene Preise für familiengerechten Wohnraum haben auch dazu beigetragen, dass Familien aus der Stadt Kassel in das Umland (ZRK-Gebiet) gezogen sind. Familien haben eine hohe Präferenz für das Einfamilienhaus (frei stehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und die Eigentumsbildung. Familien, die zentralere Lagen in Kassel suchen, bilden Eigentum im Mehrfamilienhaus in Form von Eigentumswohnungen. Familien fragen aber auch familiengerechten Wohnraum zur Miete nach. Aufgrund der Lebenssituation mit Kindern haben Familien bestimmte Anforderungen nicht nur an einen ausreichend großen Wohnraum, sondern gerade sie legen Wert auf ein qualitativ anspruchsvolles bzw. sicheres Umfeld der Wohnung.

Als Universitätsstadt und Ausbildungsstandort ist der Anteil der jüngeren Einwohnerinnen und Einwohner in Kassel höher und der Anteil der älteren Einwohnerinnen und Einwohner

geringer als im Landkreis und dem Land Hessen insgesamt. Jedoch wird im Zuge des demografischen Wandels der Anteil der älteren Einwohnerinnen und Einwohner in Kassel deutlich zunehmen und die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen wächst. Es besteht ein Bedarf nach barrierefreien/-armen Wohnungen, der u. a. durch die Nachfrage von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarfen noch steigt. Die Bedarfe unterscheiden sich räumlich in Kassel und sind auf der Quartiersebene in den Blick zu nehmen.

In den demografisch überalternden Gebieten in Kassel gibt es Wohnraumpotenziale, weil ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte dort auf großen Wohnflächen in Einfamilienhäusern wohnen, dies aber häufig ihrer Nachfrage nicht mehr entspricht (hohe Nebenkosten, nicht barrierefrei). Gleichzeitig fragen Familien großen Wohnraum nach. Das betrifft zwar in erster Linie Einfamilienhausgebiete, ist aber auch bei größeren Geschosswohnungen relevant, in denen Ältere wohnen (auch wenn es relativ wenige Geschosswohnungen mit Wohnflächen ab 90 m² im Kasseler Wohnungsbestand gibt).

Die Entwicklung des Martini-Quartiers in der Kasseler Innenstadt, aber auch die Realisierung des Neubauquartiers „Zum Feldlager“ zeigen die qualitative Bedeutung der Nachfrage nach innovativen Wohnformen in Kassel – sowohl im Eigentum als auch zur Miete. Dazu zählen sowohl gemeinschaftliche Wohnformen als auch spezifische Projekte etwa für Menschen mit Behinderung und für Studierende.³⁸

Eine Übersicht zur Anzahl der Schrottimmobilien und der Anzahl der darin befindlichen Wohnungen liegt für die Stadt Kassel nicht vor. Informationen über solche Wohnungen werden nur vereinzelt im Rahmen von sozialen Interventionsmaßnahmen bekannt. Eine systematische Erfassung erfolgt nicht. Wie andere Städte in Deutschland zeigen (z. B. Gelsenkirchen, Duisburg), bergen Schrottimmobilien das Risiko, die Wohn- und Lebensqualität ganzer Quartiere einzuschränken. Daher sollte die Entwicklung von Schrottimmobilien in Kassel beobachtet werden.

Mit dem Fortschreiten des Klimawandels werden Wohnformen, die die negativen Folgen des Klimawandels für die Bewohnenden abmildern, wichtiger. Der Klimaschutz stellt Anforderungen an die energetischen Verbräuche von Wohngebäuden. Sowohl Klimaanpassung als auch Klimaschutz sind relevant für den Wohnungsbestand und für den Wohnungsneubau.

Handlungsbedarfe

Aus den Erkenntnissen und Befunden ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Wohnungsbestand
 - Nachfragegerechte Anpassung der Bestände: barrierefrei /-arm, Wohnungen für größere Haushalte im Geschoss

³⁸ Nach einer repräsentativen Befragung in Potsdam im Jahr 2019 kann sich jeder vierte Befragte vorstellen, gemeinschaftlich zu wohnen. Dabei gibt es nur wenige Unterschiede zwischen den Altersgruppen. Hauptgründe für das Interesse sind Sparpotenziale bei den Wohnkosten, gewünschte engere soziale Kontakte und Freundschaften sowie eine Kultur der gegenseitigen Unterstützung und Hilfeleistung. Die befragten Befürwortenden gaben an, dass fehlende Wohnangebote und Informationen im gemeinschaftlichen Segment sie bislang davon abgehalten haben, ihren latenten Wohnwunsch zu realisieren (abrufbar unter https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf)

-
- An Klimaschutz und Klimaanpassung ausgerichtete Modernisierung (unter Berücksichtigung des Zielkonfliktes mit dem Erhalt preiswerten Wohnraums) Nachfragenden passende Wohnungen im Bestand vermitteln
 - Wohnungsneubau
 - Fokus auf die Qualität neu entstehender Wohnstandorte (auch als Kompensation einer höheren Bebauungsdichte im Neubau)
 - An Klimaschutz und Klimaanpassung orientierte Neubauplanung
 - Familien
 - Wohnungsangebote für Familien, die in der Stadt Kassel wohnen bleiben möchten und für Familien, die nach Kassel ziehen
 - Ältere
 - Altersgerechter Neubau sowie altersgerechte Anpassung der Bestände
 - Kombination von Wohnen und Pflege auf der Ebene von Quartieren
 - Innovative Wohnformen
 - Gemeinschaftliche Wohnformen
 - Wohnformen für spezifische Zielgruppen

7.3 Preis

Wichtige Erkenntnisse

Die Miete und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Kassel sind in den letzten Jahren gestiegen. Markakteurinnen und -akteure berichten von einer Grenze der Zahlungsbereitschaft sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger sind Nachfragende im preiswerten Segment. Die Zahl der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger ist in Kassel in den letzten Jahren gesunken. Im Vergleich der kreisfreien Städte hat die Stadt Kassel jedoch eine hohe Mindestsicherungsquote.

Auf der Angebotsseite sind preisgebundene Mietwohnungen zur Versorgung der Nachfrager im preiswerten Segment von Bedeutung. Die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen geht in Kassel durch Bindungsausläufe zurück. Gleichzeitig werden durch die Einführung der 30 %-Sozialwohnungsquote so viele neue preisgebundene Wohnungen gebaut, dass die Bindungsausläufe der nächsten Jahre mehr als kompensiert werden können. Gleichzeitig steht ein gewisser Teil der frei finanzierten Wohnungen im preiswerten Segment zur Verfügung. Die Ergebnisse zur Wohnraumerschwinglichkeit zeigen jedoch, dass insbesondere Alleinerziehende und ältere Singlehaushalte im unteren Einkommensdrittel stärker unterversorgt sind und der Grad der Unterversorgung bei Familien angestiegen ist. Die Versorgung dieser Gruppen mit preiswertem Wohnraum ist somit von besonderer Relevanz. Das ist auch im Zusammenhang mit den aktuell (2022) erheblich steigenden Energiekosten zu sehen.

Handlungsbedarfe

Aus den Erkenntnissen und Befunden ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Preisentwicklungen beobachten und Transparenz schaffen
- Sicherung/Schaffung preisgebundener Bestände im Bestand
- Beibehaltung der 30 % - Sozialwohnungsquote ermöglicht Zuwachs preisgebundener Bestände im Neubau
- Fokussierung bei der Versorgung auf die unterversorgten Haushaltsgruppen (Haushaltsform und Altersgruppe): Alleinerziehende, ältere Singlehaushalte, Familien
- Berücksichtigung der Nebenkostenentwicklung im Rahmen der Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen aufgrund der derzeit (2022) erheblich steigenden Energiekosten

7.4 Zugang

Wichtige Erkenntnisse

Die Zugangsmöglichkeiten zum Wohnungsmarkt unterscheiden sich je nach Zielgruppe. Ein wesentlicher Grund sind unterschiedliche Wohnraumschwänglichkeiten, die sich aus den jeweiligen Einkommen ergeben. In Kassel sind insbesondere Alleinerziehende und ältere Singlehaushalte im unteren Einkommensdrittel stärker unterversorgt und der Grad der Unterversorgung bei Familien ist angestiegen. Frauen sind hiervon im besonderen Maße betroffen, da sie einen Großteil der Alleinerziehenden ausmachen und im stärkeren Maße von Altersarmut betroffen sind. Der Zugang zum Wohnungsmarkt kann den unterversorgten Gruppen über die Bereitstellung preisgünstiger und nachfragegerechter Wohnungen erleichtert werden. Aspekte sind hierbei ausreichend große Wohnungen und eine ausreichende Zimmerzahl (Familien) sowie Barrierefreiheit/-armut. Die Barrierefreiheit ist zudem für Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarfen beim Zugang zum Wohnungsmarkt von Bedeutung. Die Bedarfe dieser Gruppe differenzieren sich darüber hinaus aufgrund der Heterogenität der Gruppe weiter aus.

Neben einkommensbedingten Zugangsschwierigkeiten spielen auch andere Gründe eine Rolle. Davon betroffen sind etwa Menschen mit Migrationshintergrund, wenn sie bei der Wohnungssuche auf unsichtbare Hürden bzw. unbegründete Vorbehalte auf der Vermieterseite stoßen und erst gar nicht die Möglichkeit erhalten, einen Mietvertrag zu unterschreiben. Von dieser Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Kassel berichteten befragte Wohnungsmarktextpertinnen und -experten. Es wird aber auch von Diskriminierung bei bestehenden Mietverhältnissen berichtet (etwa durch Beschwerden beim Vermieter).

Der Zugang zum Wohnungsmarkt ist zudem vor allem für Menschen wichtig, die ungewollt keine Wohnung haben und auf der Straße leben oder in Obdachlosenunterkünften leben und keine Wohnung finden oder Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind.

Grundvoraussetzung, den genannten Gruppen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu gewähren, ist auf der einen Seite, dass nachfragegerechte Wohnungen auf dem Markt vorhanden sind. Auf der anderen Seite darf Diskriminierung den Zugang zu diesen Angeboten

nicht verhindern. Die Integration dieser Gruppen und auch von Menschen mit Migrationsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt ist ein wesentlicher Aspekt beim Thema Zugang zum Wohnungsmarkt.

Für Studierende entstehen derzeit und perspektivisch zahlreiche geförderte Wohnungen in Wohnheimen. Die Zahl der Studierenden dürfte zudem nach den Zahlen der Prognose der Kultusministerkonferenz langfristig erst mal nicht weiter steigen in Hessen. Die Versorgungssituation verbessert sich in Kassel.

Auszubildende haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und somit Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Geförderte Wohnungen entstehen in Kassel kontinuierlich durch die 30 %-Sozialwohnungsquote.

Handlungsbedarfe

Aus den Erkenntnissen und Befunden ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Wohnbedarfe der Gruppen berücksichtigen
 - Vor allem preisgünstiger Wohnraum
 - Barrierearmer/-freier Wohnraum
 - Spezielle Ansprüche an Ausstattung der Wohnungen (z. B. bei Sinnesbehinderung/en)
- Spezielle Wohnformen/Konzepte (z. B. gemeinschaftliche Wohnformen)
- Zugang/Integration auf dem Wohnungsmarkt gewährleisten

7.5 Übergreifende Handlungsbedarfe

Einige Handlungsbedarfe sind Querschnittsthemen, die übergreifend und nicht einer Leitlinie zu zuordnen sind:

Für eine strategische Steuerung der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist die Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren vor Ort sowie die Zusammenarbeit in der Region von Bedeutung. Die Fortführung und der Ausbau bestehender Ansätze (wie z. B. die Kooperation im Rahmen des ZRK) ist ein Handlungsbedarf. Statistische Informationen sind eine wichtige Grundlage, um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten und die Wirkung von getroffenen Maßnahmen zu beurteilen. In Kassel besteht eine Wohnungsmarktbeobachtung und der weitere Ausbau ist ein Handlungsbedarf.

Maßgabe für die Wohnungsmarktentwicklung ist eine integrierte Perspektive. Der Wohnungsmarkt ist Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung. Das Wohnraumversorgungskonzept sollte somit Bestandteil eines integrierten Konzeptes für die Gesamtstadt sein. Dies umfasst auch den Aspekt einer klimagerechten Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung.

Die Analyse der Ausgangssituation am Kasseler Wohnungsmarkt hat die Bedeutung der regionalen Ebene für die Stadt Kassel gezeigt (vgl. Kapitel 5.1). Es bestehen intensive Verflechtungen von Kassel mit den übrigen Kommunen im ZRK. Wohnungsnachfrage und

Wohnungsangebot (einschließlich von Wohnbaupotenzialen) sollten daher zukünftig noch stärker als bislang in einer regionalen Perspektive betrachtet und dementsprechend agiert werden.

8. Handlungsoptionen für den Wohnungsmarkt in Kassel

Nachfolgend werden Handlungsoptionen für den Kasseler Wohnungsmarkt dargestellt, die dazu dienen sollen, die Handlungsbedarfe zu adressieren und die strategischen wohnungspolitischen Ziele zu erreichen. Die Maßnahmenvorschläge sind so differenziert, dass im Kapitel 8.1 die wichtigsten und kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen aufgezeigt werden. Im daran anschließenden Kapitel sind zum einen Maßnahmen erläutert, die bereits in Kassel angewendet werden, wichtig sind und daher fortgesetzt werden sollten. Zum anderen werden in Kapitel 8.3 mögliche Maßnahmen benannt, die im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumkonzeptes aufgeworfen wurden, die aber noch im weiteren Umsetzungsprozess des Wohnraumversorgungskonzeptes detailliert zu prüfen sind.

8.1 Prioritäre Maßnahmen

Die prioritären Maßnahmen sind die Vorschläge, die am umfassendsten im Hinblick auf die Relevanz für die strategischen wohnungspolitischen Ziele ausgerichtet sind. Eine zielgruppenorientierte Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in den angestrebten Mengen und Qualitäten, eine zukunftsorientierte und innovative Bebauung, bezahlbares und diskriminierungsfreies Wohnen in gemeinsamer Entwicklung aller Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure stehen im Fokus der prioritären Maßnahmen. Sie sind auch als Klammer für weitere derzeitige und zukünftige Maßnahmen zu verstehen. Die prioritären Maßnahmen sollten möglichst zügig angegangen werden.

8.1.1 Beschleunigte Wohnbauflächenentwicklung städtischer Grundstücke

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Mit einer beschleunigten Entwicklung von Wohnbauflächen im Eigentum der Stadt Kassel soll möglichst zügig zusätzlicher Wohnraum in Kassel entstehen.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Die Maßnahme soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Stadt Kassel ihre Zielvorgabe von zukünftig 800 Wohneinheiten pro Jahr erreichen kann.

Bezug zur Leitlinie

Die Maßnahme „Beschleunigte Entwicklung städtischer Wohnbauflächen“ bezieht sich sowohl auf die Leitlinie „Quantität“, als auch auf die Leitlinien „Qualität“ und „Preis“.

Vorgehen und nächste Schritte

Aus dem Wohnbaulandentwicklungsprogramm (WBEP) geht hervor, dass sich verschiedene Potenzialflächen für die Wohnbauentwicklung im Eigentum der Stadt Kassel befinden. Auch in den kommenden Jahren werden weitere Flächen im Rahmen der strategischen Bodenbevorratung hinzukommen (vgl. Kapitel 8.2.1). Eine Beschleunigung der Entwicklung dieser städtischen Flächen kann durch folgende Handlungsansätze erfolgen:

- Festlegung der zeitlichen Phasierung, d. h. in welcher Reihenfolge sollten die Flächen wann entwickelt werden. Hierfür sind Kriterien zu diskutieren und festzulegen. Als mögliche Kriterien kommen in Frage: Übereinstimmung mit den strategischen Leitlinien der Kasseler Wohnungspolitik, räumliche Fokussierungen (z. B. bestimmte Stadtteile).
- Frühzeitige Entwicklung von Vorstellungen über die Bebauung der Flächen: d. h. grobe Nutzungskonzepte (wie viele Wohneinheiten für welche Zielgruppen? Welche Qualitäten soll ein Gebiet haben), gewünschte bzw. sinnvolle Akteure.
- Klärung der erforderlichen Bedingungen für die Entwicklung der Flächen im Rahmen einer integrierten und optimal aufeinander abgestimmten Planung der verschiedenen Ämter. Das bedeutet auch die Diskussion notwendiger Voraussetzungen, die bei der Stadt Kassel in den verschiedenen Ämtern geschaffen werden müssen. Dabei wird insbesondere auch über erforderliche personelle Kapazitäten zu diskutieren sein. Ein weiteres Thema kann eine Diskussion über ein erforderliches Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Kassel sein, bei dem die Wohnbauflächenentwicklung aus einer übergeordneten und die unterschiedlichen Fachthemen integrierenden Perspektive betrachtet wird.

Eine Beschleunigung der Wohnbauflächenentwicklung erfordert auch die Optimierung von Baugenehmigungsprozessen, d. h. den Ablauf vom Bauantrag bis zur Baugenehmigung. Für die Prozessoptimierungen ist das Baugenehmigungsverfahren einer Verfahrensanalyse zu unterziehen, um Optimierungs- und Zeiteinsparpotenziale zu bestimmen. Die Analyse muss auch eine Überprüfung der personellen Kapazitäten enthalten. Die sich aus der Digitalisierung ergebenden Potenziale sollten genutzt werden. Einen ersten Ansatzpunkt hierfür gibt es in Kassel mit der geplanten Einführungen einer digitalen Bauakte.

Akteurinnen und Akteure

- Federführende Stelle bei der Stadtverwaltung Kassel
- Relevante Ämter der Stadt Kassel

8.1.2 Innenentwicklungsmanagement

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Die Maßnahme zielt darauf ab, durch die sich im Rahmen der Innenentwicklung ergebenden Wohnbaupotenziale einen möglichst großen Teil des definierten Neubaubedarfs von 800 Wohnungen pro Jahr in Kassel zu decken.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Das Innenentwicklungsmanagement bedient zum einen den Neubaubedarf in der Stadt Kassel und damit auch die zielgruppengerechte Weiterentwicklung des Kasseler Wohnungsbestandes. Zum anderen kommt die Maßnahme der im Baugesetzbuch und in den Leitlinien der Stadt Kassel festgeschriebenen Forderung nach, die Innenentwicklung vorrangig gegenüber der Außenentwicklung zu behandeln.

Bezug zur Leitlinie

Die Maßnahme „Innenentwicklungsmanagement“ bezieht sich vor allem auf die Leitlinie „Quantität“ (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Handlungsansätze

Kategorien von Innenentwicklung

Innenentwicklung umfasst unterschiedliche Kategorien:

- Ausbau-/Anbaupotenziale (Gebäude, z. B. Dachaufstockung/-ausbau)
- Abriss und Neubau
- Umwandlungen im Gebäudebestand (z. B. Umwandlung von Büro in Wohnen)
- Bebauung von Baulücken
- Bebauung von Brachen (z. B. vormals gewerblich genutzt wie im Fall des Martini-Quartiers)
- Bebauung von Freiflächen in Geschosswohnungs- und Einfamilienhausquartieren
- Aktivierung „untergenutzter“ Flächen

Aufgaben

Das Innenentwicklungsmanagement hat verschiedene Aufgaben:

- Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen und Monitoring der Innenentwicklung (als Weiterentwicklung des WBEP)
- Bewertung der Potenziale im Hinblick auf Eignung und Mobilisierbarkeit und Priorisierung zu aktivierender Flächen (auch unter Abwägung von Bebauung mit der Entwicklung von wohnungsnahem Freiraum)
- Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten von Innenentwicklungspotenzialen
- Aktive Ansprache von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern mit dem Ziel der Mobilisierung
- Unterstützung und Begleitung von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern und der Investorinnen und Investoren

- Öffentliche Diskussion der Innenentwicklungsstrategie und Darstellung der Notwendigkeiten und Chancen der Innenentwicklung

Das Innenentwicklungsmanagement hat verwaltungsintern eine koordinierende Funktion und sollte sich auch um ein eventuell erforderliches Konfliktmanagement im Rahmen der Anforderungen der unterschiedlichen Fachämter kümmern. Das Innenentwicklungsmanagement ist zudem der zentrale Ansprechpartner für die Politik bei Fragen der Innenentwicklung.

Erfassung Innenentwicklungspotenziale

Für eine systematische Analyse von Innenentwicklungspotenzialen gibt es in Kassel einige Grundlagen, die zu einer systematischen Übersicht weiterentwickelt werden können. Zum einen enthält der aktuelle Stand des Wohnbaulandentwicklungsprogramms (WBEP) auch Flächenpotenziale der Innenentwicklung. Zum anderen kann auf die regelmäßige Erfassung der Innenentwicklungspotenziale des ZRK zugegriffen werden, die allerdings bestimmte Parameter nicht differenziert berücksichtigt. Entsprechend der eingangs genannten Kategorien von Innenentwicklungspotenzialen kann auf dieser Basis eine systematische Übersicht aufgebaut werden.

Best Practice/Erfahrungen

Im Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) wurde im Rahmen des Forschungsfeldes „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ die Erfahrungen mit dem Innenentwicklungsmanagement in acht Kommunen untersucht.³⁹ Trotz der unterschiedlichen Herangehensweisen in den Modell-Kommunen gibt es bestimmte Faktoren, die den Erfolg eines strategischen Innenentwicklungsmanagements begünstigen: eine systematische laufende Erfassung und Bewertung von Potenzialen als Grundlage, Fokussierung auf Grundstücke mit Mobilisierungshemmnissen und damit auch die Aufgabe, die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern von einem Engagement im Wohnungsbau zu überzeugen, Schaffung von Akzeptanz in der Öffentlichkeit und von politischem Rückhalt sowie eine verwaltungsinterne Koordination mit dem Ziel, Projekte zügig und verlässlich zu genehmigen.

Verschiedene bundesweite Städte haben ihre Innenentwicklungspotenziale erfasst. Ein aktuelles Beispiel ist die Stadt Stuttgart, die ihrer Potenzialanalyse Wohnen Innenentwicklungspotenziale zusätzlich zu den bestehenden bereits erfassten Flächenpotenzialen im Rahmen des Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) bzw. denen in der Zeitstufenliste Wohnen (ZSL) erfasst hat. Zur Lokalisierung der Potenziale wurden unterschiedliche Analysen im Geoinformationssystem, Luftbilddauswertungen und einzelne ergänzende Ortsbegehungen durchgeführt. Ziel war es, durch sehr weit gefasste Untersuchungen alle grundsätzlich denkbaren Potenziale aufzunehmen. So wurden in Summe zusätzliche Potenziale mit einem Volumen von 327 ha erfasst.⁴⁰

³⁹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2021). Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements

⁴⁰ Stadt Stuttgart (2021). Potenzialanalyse Wohnen - Schlussbericht

Vorgehen/Nächste Schritte

- Klärung der Aufgaben eines strategischen Innenentwicklungsmanagements
- Klärung der Organisation des Innenentwicklungsmanagements innerhalb der Kasseler Stadtverwaltung und den hierfür erforderlichen personellen Kapazitäten
- Diskussion der Erfassungsmöglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale
- Bei Unterstützung bei der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale durch externe Dienstleistende, Festlegung der Ausschreibungskriterien
- Durchführung der Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

Akteurinnen und Akteure

- Stadt Kassel
- Ggf. externe Dienstleistende

8.1.3 Bündnis für bezahlbares Wohnen

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Ziel der Maßnahme „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ sollte sein, die Umsetzung der Maßnahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes unterstützend zu begleiten. Ein Bündnis für bezahlbares Wohnen in Kassel wird getragen von allen relevanten Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Das vorgeschlagene Bündnis für bezahlbares Wohnen in Kassel bedient in erster Linie den Handlungsbedarf, preiswerten Wohnraum in Kassel zu schaffen bzw. zu erhalten. Entsprechend des eingangs formulierten Ziels, die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes unterstützend zu begleiten, adressiert ein Bündnis auch die übrigen im vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept definierten Handlungsbedarfe.

Bezug zur Leitlinie

Aufgrund der Bandbreite an Themen hat die vorgeschlagene Maßnahme zu allen vier Leitlinien Bezüge (Quantität, Qualität, Preis, Zugang). Von besonderer Bedeutung ist das Ziel, zukünftig pro Jahr 800 Wohnungen zu bauen.

Handlungsansätze

Verbindliche Regelungen (Selbstverpflichtung)

Vor dem Hintergrund der bisherigen Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Kassel (rund 400 WE pro Jahr) und angesichts des Ziels, jährlich 800 Wohnungen in der Stadt zu bauen, sollte das vordringliche Thema für ein Bündnis für bezahlbares Wohnen in der Stadt Kassel sein, hier in gegenseitigem Einvernehmen verbindliche Absprachen zu gestalten, sodass in den kommenden Jahren tatsächlich 800 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden können. Für die Stadt Kassel bedeutet eine Selbstverpflichtung, auch Baurechte für das Zielvolumen zu schaffen. Für alle Wohnungsunternehmen und Wohnungsbauentwickelnden erfordert eine Selbstverpflichtung auf die deutliche Ausweitung des Wohnungsbaus in Kassel erhebliche Anstrengungen. Daher sollte auch das städtische Wohnungsunternehmen einen maßgeblichen Anteil an der Wohnungsneubautätigkeit haben. Inwiefern weitere selbstverpflichtende Regelungen in einem Bündnis getroffen werden können, muss in weiteren Prozess behandelt werden. Zu denken ist z.B. an die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Neubau oder auch freiwillige Selbstbeschränkungen von Mietsteigerungen im Wohnungsbestand.⁴¹

Kommunikation des Wohnraumversorgungskonzeptes

Eine Ausweitung des Wohnungsbaus in Kassel erfordert nicht nur von der Stadt und den Wohnungsunternehmen und Wohnungsbauentwickelnden erhebliche Anstrengungen, sondern wird auch die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Kassel fordern. Auf der Ebene einzelner Bauvorhaben besteht daher ein Risiko, dass sich der Widerstand gegen eine Bebauung zukünftig vergrößern wird. Das betrifft sowohl auch Vorhaben der Nachverdichtung als auch auf neue Baugebiete. Daher ist eine entsprechende Kommunikation des Wohnraumversorgungskonzeptes und seiner Inhalte ein wichtiges Thema für ein zu schaffendes Bündnis für bezahlbares Wohnen.

Best Practice/Erfahrungen

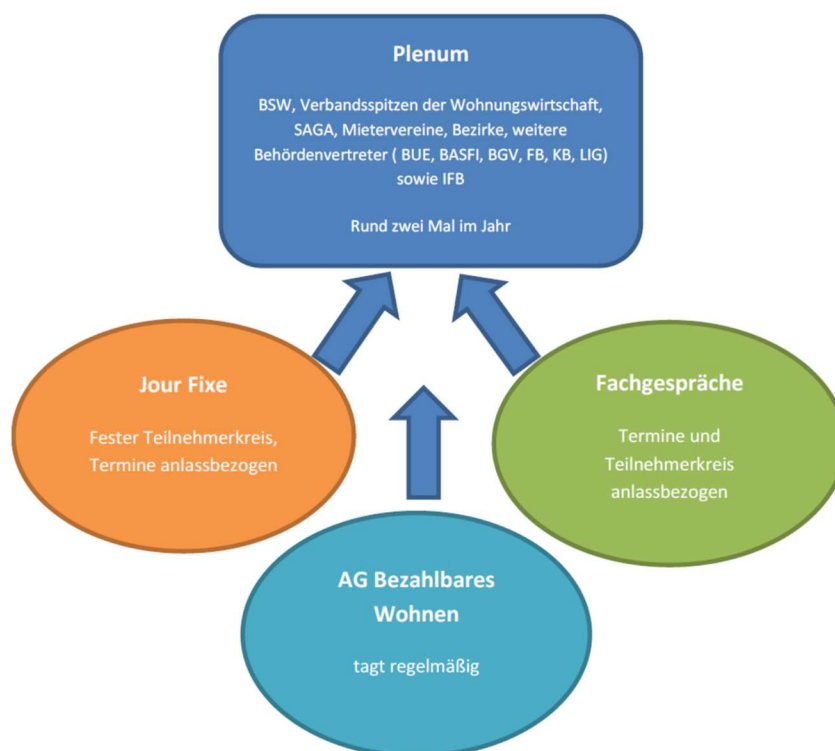
Im Rahmen von Prozessen von lokalen Bündnissen bundesweit gibt es in einigen Bündnissen Selbstverpflichtungen der Bündnispartner. Am umfangreichsten sind diese verbindlichen Regelungen im Hamburger Bündnis für Wohnen. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wurde im Jahr 2011 erstmalig geschlossen. Ausgangspunkt war die Wahl der 20. Hamburgischen Bürgerschaft im Februar 2011 und die anschließend vom Senat im Politikbereich „Wohnen und Stadtentwicklung“ ausgesprochene Zielsetzung, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern.

Mittlerweile wurde das Bündnis zweimal verlängert, zuletzt im Jahr 2021. Hauptziel des Hamburger Bündnisses ist die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Darüber hin-

⁴¹ Wohnungsunternehmen im Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) haben sich 2020 mit dem Kodex für faires Mi(t)einander beim Wohnen freiwillig darauf verständigt, die Mieten in laufenden Mietverhältnissen (ohne Modernisierung) um durchschnittlich nicht mehr als zwei Prozent jährlich anzuheben (abrufbar unter file:///C:/Daten/Downloads/PM_26.06.2020.pdf). Zu den Unterzeichnern des Kodex, die Wohnungsbestände in der Stadt Kassel haben, zählen die Nassauische Heimstätte Wohnstadt und die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen.

aus geht es um aktiven Klimaschutz, die Unterstützung von Benachteiligten (u. a. obdachlose/wohnungslose Menschen, Menschen mit psychischen Erkrankungen).⁴² Mit der aktuellen Neuauflage des Bündnisses im Rahmen des neuen Koalitionsvertrages verpflichten sich z. B. im Thema Wohnungsneubau die Stadt Hamburg dazu, Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr zu erteilen und die Wohnungsverbände dazu. Auf ihre Mitgliedsunternehmen einzuwirken, pro Jahr Bauanträge für mindestens 10.000 Wohnungen einzureichen.⁴³

Abbildung 52: Struktur des Hamburger Bündnisses für Wohnen



Quelle: Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

empirica

Die Grundlagenvereinbarung „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ist zwar kein rechtskräftiges Dokument, führt aus Sicht der Beteiligten aber dennoch zu großer Verbindlichkeit, da es den politischen Willen manifestiert, die Inhalte für die Verwaltung als Arbeitsauftrag zu verstehen sind sowie Zielzahlen auch seitens der Wohnungswirtschaft festgelegt werden. Zu den Erfolgsfaktoren zählen die Transparenz durch das Bündnispapier,

⁴² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2016). Wissenschaftliche Begleitung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen – Teilprojekt I „Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern“ – Steckbrief Hamburg (https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2015/LokaleBuendnisse/Steckbrief-Hamburg.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

⁴³ Freie und Hansestadt Hamburg (2021). Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Verbänden der Wohnungswirtschaft über Wohnungsneubau, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur, Baurecht, Klimaschutz, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, Baukultur und Erhalt von Backsteinfassaden in Hamburg für die 22. Legislaturperiode (<https://www.hamburg.de/content-blob/15200132/a2918bb7bfdb9e0f2b89aab0dedf9375/data/vereinbarung-buendnis-fuer-das-wohnen-in-hamburg-22-legislaturperiode.pdf>)

klare Strukturen (vgl. Abbildung 52), eine intensive Kommunikation in den verschiedenen Gremien und Themenfeldern („kooperativer Prozess des Aushandelns“), objektive Diskussionsgrundlagen (verschiedene Fachgutachten) und messbare Erfolge (Erreichung der Zielzahlen, Bremsen des Mietpreisanstiegs durch Wohnungsneubau).

Vorgehen/Nächste Schritte

- Klärung der zuständigen Stelle in der Verwaltung und Einrichtung einer Arbeitsgruppe
- Diskussion und Festlegung von Akteurinnen und Akteuren des Bündnisses (hier auch: Politik ja oder nein) und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft dieser
- Klärung der Organisation des Bündnisses (Federführung/Geschäftsstelle, Anzahl Treffen)
- Diskussion und Festlegung der Inhalte des Bündnisses

Akteurinnen und Akteuren

- Stadt Kassel
- Wohnungswirtschaft (u. a. Wohnungsunternehmen, Bauträger)
- Interessenverbände (u. a. Mieterverein, Haus & Grund)
- Soziale Institutionen (u. a. Wohlfahrtspflege, Wohnungslosenhilfe)
- Sonstige, auch je nach spezifischen Themen (z. B. Jobcenter, Kammern)

8.1.4 Ausbau von Beratungsnetzwerken

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Initiierung eines Beratungsnetzwerkes mit dem Ziel, Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten im Wohnungsbestand zu unterstützen.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Der Wohnungsbestand in Kassel ist älter und zeigt räumlich in Teilen ein energetisches Sanierungspotenzial (vgl. Abbildung 45 und Abbildung 46). In Teilen ist der Wohnungsbestand nicht nachfragegerecht (Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit). Es besteht teilweise ein Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaubedarf.

Bezug zur Leitlinie

Die qualitative Entwicklung des Wohnungsbestandes ist Bestandteil der Leitlinie Qualität.

Handlungsansätze

Zielgruppe für das Beratungsnetzwerk sind in erster Linie private Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Rahmen des Netzwerks soll informiert, sensibilisiert und konkret unterstützt werden. Das Beratungsnetzwerk besteht aus allen für Modernisierungen relevanten Akteurinnen und Akteuren (u. a. Verbraucherberatung, Architektinnen und Architekten, finanzierende Personen, Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Maklerinnen und Makler) und zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung: z. B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen. Das Beratungsnetzwerk sollte in Quartieren mit entsprechenden Sanierungsbedarfen und Strukturen von Eigentümerinnen und Eigentümern erprobt und eingesetzt werden. Hier gibt es Schnittstellen zu Maßnahmen der Klimaschutzstrategie für den Bereich Quartiere und Gebäude (Akteursnetzwerk und Sanierungskampagne)⁴⁴.

Best Practice/Erfahrungen

Seit 2012 steht in Dortmund ein Beratungsnetzwerk den Wohnungs- und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern in der Nordstadt zur Seite. Themen des Netzwerks sind: Immobilienbewirtschaftung; Suche von Mietinteressenten; Verkauf der Immobilie; Sanierung und Modernisierung; Schaffung nachgefragte Wohnqualitäten; Information über Miet- und Kaufpreise in der Nordstadt; Information über Fördermittel (Antragsverfahren); gemeinschaftliche Aktivitäten des Netzwerkes. Das Netzwerk trifft sich zweimal jährlich, um sich über aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in der Nordstadt auszutauschen und die Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement und die Angebote für Eigentümerinnen und Eigentümer abzustimmen.⁴⁵

Vorgehen/Nächste Schritte

- Zunächst sollte das Beratungsnetzwerk in einem Quartier als Pilotgebiet erprobt werden. Ein entsprechendes Quartier ist auszuwählen und die Mitwirkungsbereitschaft von möglichen Beteiligten ist zu klären. Danach folgt der Aufbau von Kooperationsstrukturen. In einigen Stadtteilen von Kassel besteht ein Stadtteilmanagement, welches sich zentral um den Stadterneuerungsprozess im jeweiligen Stadtteil kümmert. Das Stadtteilmanagement könnte in entsprechenden Stadtteilen die Koordination des Beratungsnetzwerkes übernehmen.
- Bündelung vorhandener Beratungsangebote. Zudem ist die inhaltliche Ausrichtung des Netzwerks zu konkretisieren und die Zuständigkeiten der einzelnen Mitglieder im Netzwerk abzustimmen. Um das Netzwerk bekannt zu machen und über die Angebote zu informieren, ist die Öffentlichkeitsarbeit ein wichtiger Baustein.

⁴⁴ https://www.kassel.de/buerger/umwelt_und_klima/umwelt_und_klimaschutz/klimaschutz/massnahmenempfehlungen.php#quartiere-und-gebäude

⁴⁵ Vgl. unter: https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadterneuerung/projekte_stadterneuerung/stadterneuerung_nordstadt/idee_nordstadt/index.html

Akteurinnen und Akteure

- Stadtverwaltung,
- potenzielle Netzwerkakteurinnen und Akteuren (s. o., auch Energieberater),
- Eigentümerinnen und Eigentümer

8.1.5 Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zielt darauf ab, eine rechtssichere und transparente Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zu erhalten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretenden der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Die Maßnahme bedient zum einen die im Juni 2021 mit dem Mietspiegelreformgesetz beschlossene gesetzliche Verpflichtung von Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern einen Mietspiegel zu erstellen.⁴⁶ Zum anderen adressiert die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels den Handlungsbedarf der Erhaltung und Sicherung preiswerten Wohnraums in der Stadt Kassel – einerseits im Hinblick auf gesetzliche Mieterhöhungsverfahren und beim Neuabschluss von Mietverträgen und andererseits bei der Festlegung von Mietobergrenzen im geförderten Wohnungsbau.⁴⁷

Bezug zur Leitlinie

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels hat Bezüge zu den Leitlinien „Preis“ und „Zugang“.

Handlungsansätze

Bei der Erstellung von Mietspiegeln ist zu unterscheiden in einen einfachen und einen qualifizierten Mietspiegel.

⁴⁶ Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10. August 2021 (abrufbar unter https://www.bmfv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Mietspiegelreformgesetz.pdf;jsessionid=7DEF75DC23BFF1CA0F67D0308502F308.2_cid289?__blob=publicationFile&v=2).

⁴⁷ Nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (abrufbar unter <https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2021-07/Richtlinie%20Mietwohnungsbau.pdf>) darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 20 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert bzw. mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.

Einfacher Mietspiegel

Nach gesetzlicher Definition ist jede Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretenden der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ein Mietspiegel.⁴⁸ Nach der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sind die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels an kein Verfahren gebunden. Lediglich die verwendeten Grundlagen sind in Grundzügen im Mietspiegel oder in einer gesonderten Dokumentation darzustellen. Ein einfacher Mietspiegel und seine Dokumentation sind kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.⁴⁹

Qualifizierter Mietspiegel

Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel müssen bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gesetzlich festgelegte Anforderungen an anerkannte wissenschaftliche Grundsätze berücksichtigt werden. Erfüllen Mietspiegel diese Anforderungen nicht, dann gelten sie als einfache Mietspiegel. Im Rahmen der Mietspiegelreform wurden die Anforderungen hinsichtlich folgender Kategorien festgelegt:⁵⁰

- Methoden (Regressionsanalyse, Tabellenanalyse),
- Datengrundlagen (Primärdatenerhebung auf Basis einer repräsentativen Stichprobe),
- Brutto- und Nettostichprobe, Stichprobenumfang (bei der Regressionsanalyse mindestens 500 und maximal 3.000 Wohnungen in der bereinigten Nettostichprobe, bei der Tabellenanalyse mindestens 30 Wohnungen je Tabellenfeld),
- Datenaufbereitung und -auswertung (u. a. Analyse wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale im Hinblick auf ihren statistischen signifikanten Einfluss),
- Bestimmung und Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- Art der Wohnungen (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern),
- Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen,
- Wohnlagen.

Ebenso wie der einfache Mietspiegel, so muss auch der qualifizierte Mietspiegel dokumentiert und veröffentlicht werden. Die Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels ist mittels eines Index oder einer Stichprobe möglich.

⁴⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (3. Aktualisierte Auflage 2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (abrufbar unter https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel.pdf?__blob=publicationFile&v=5)

⁴⁹ Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28. Oktober 2021

⁵⁰ Ebd., §§ 6 bis 19

Best Practice/Erfahrungen

Von dem im Rahmen des 2021er gif-Mietspiegelreports erfassten 128 größten Kommunen in Deutschland mit Mietspiegeln haben 30 % einen einfachen Mietspiegel und 70 % einen qualifizierten Mietspiegel. Von den größeren Kommunen in Hessen haben Offenbach/Main und Wiesbaden einen einfachen Mietspiegel. Frankfurt/Main und Darmstadt haben einen qualifizierten Mietspiegel.⁵¹

In den Kommunen, die einen qualifizierten Mietspiegel erstellt haben, ist ein Trend erkennbar zur Berechnung mittels Regressionsanalysen, so auch in Frankfurt/Main und in Darmstadt. Die meisten qualifizierten Mietspiegel werden von externen Dienstleistenden erstellt.

Vorgehen / Nächste Schritte

- Klärung, wer bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels mitwirkt und Einrichtung einer Arbeitsgruppe (Vertretende der Stadtverwaltung und der Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter). Hier sind auch erforderliche Personalressourcen zu diskutieren.
- Klärung, ob der qualifizierte Mietspiegel intern erstellt (Vertretende der Stadtverwaltung und der Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter) oder ob ein Unternehmen beauftragt werden soll.
- Diskussion der Berücksichtigung energetischer Aspekte im Mietspiegel⁵²
- Klärung des Zeitplans, der Methode und der Finanzierung.
- Bei Unterstützung durch externe Dienstleistende: Formulierung der Ausschreibung, Einholen von Angeboten und Auswahl eines Anbietenden.
- Erstellung und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels.

Akteurinnen und Akteure

- Stadt Kassel
- Vertretende von Vermietern und Mietern
- Ggf. externe Dienstleistende

⁵¹ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (August 2021): gif – Mietspiegelreport 2021, Version 1.2

⁵² Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln – Arbeitshilfen für die kommunale Mietspiegelerstellung (abrufbar unter https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel-energetisch.pdf?__blob=publicationFile&v=4)

8.1.6 Diskriminierungsfreiheit beim Wohnen

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Ziel der Empfehlung ist es, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden und eine diskriminierungsfreie Vergabe und Vermietung sowie Verwaltung von Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt in Kassel zu realisieren.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Bundesweite Studien belegen, dass es zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt kommt. Eine Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes zeigt anhand von Befragungsergebnissen auf, dass es bei der Wohnungssuche zu Diskriminierung insbesondere wegen der ethnischen Herkunft, der sozialen Stellung, des Alters oder der Religion/ Weltanschauung kommt.⁵³ Der Handlungsbedarf besteht in der Verringerung und im Optimum in der Verhinderung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Kassel.

Bezug zur Leitlinie

Die Leitlinie Zugang formuliert, dass sich die Stadt Kassel für den fairen und diskriminierungsfreien Zugang zum Wohnraum einsetzt.

Handlungsansätze

Leitbild

Als Instrument zur Erreichung des Ziels einen diskriminierungsfreien Zugang zum Wohnungsmarkt zu erreichen, eignet sich die Formulierung eines Leitbildes zur „Diskriminierungsfreiheit auf dem Wohnungsmarkt“. Das Leitbild formuliert, wie eine Vermietung, Vergabe und Verwaltung von Wohnraum diskriminierungsfrei verlaufen. Das Leitbild informiert damit zum einen über das Thema und bietet eine Orientierungshilfe. Zum anderen soll es die Akteurinnen und Akteure motivieren, sich diskriminierungsfrei auf dem Wohnungsmarkt zu verhalten. Das Leitbild ist an die Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure adressiert, die als Vermieterinnen und Vermieter, Vermittelnde und Verwaltende von Wohnraum aktiv sind, das heißt zum Beispiel große und kleine Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Hausverwaltungen oder einzelne Vermieterinnen und Vermieter und Maklerinnen und Makler. Diese Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure sollten bei der Entwicklung des Leitbildes einbezogen werden. Daneben sollten ggf. Verbände, Interessenvertretungen und die Bürgerinnen und Bürger in den Leitbildprozess einbezogen werden. Die Erarbeitung des Leitbildprozesses könnte auch vom Bündnis für bezahlbares Wohnen übernommen werden und somit Bestandteil des Bündnisses werden (vgl. Kapitel 8.1.3). Neben der Abstimmung der Inhalte eines solchen Leitbildes sollte

⁵³ Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt - Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage

auch der Grad der Verbindlichkeit mit den Akteurinnen und Akteuren im Rahmen der Erstellung des Leitbildes abgestimmt werden (Orientierungsrahmen oder Selbstverpflichtung).

Fach- und Koordinierungsstelle

Eine Fach- und Koordinierungsstelle könnte drei Aufgabenbereiche wahrnehmen (vgl. Beispiel Berlin): Beratung und Begleitung von Diskriminierten, Strategie und Vernetzung, Leitbild(-prozess).


Die Beratung und Begleitung von Betroffenen können bei der Wohnungssuche erfolgen oder bei Diskriminierung in bestehenden Mietverhältnissen sowie bei Diskriminierung durch die Nachbarschaft. Als Beratungsleistungen kommen das Verfassen von Beschwerdebriefen, die Begleitung zu Gesprächen oder die Beistandschaft vor Gericht in Frage. Ein weiterer möglicher Aufgabenbereich für die Fach- und Koordinierungsstelle ist, die unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren miteinander zu vernetzen und Fachdialoge sowie Weiterbildungsangebote zu organisieren. Die Dokumentation von Diskriminierungsfällen ist ein weiterer möglicher Aufgabenbereich. Die Übernahme des Leitbildprozesses wäre eine weitere Aufgabe, sofern der Leitbildprozess nicht vorgeschaltet ist.

Best Practice/Erfahrungen


Die Stadt Berlin hat sowohl ein Leitbild entwickelt als auch eine Fach- und Koordinierungsstelle eingerichtet.⁵⁴

Abbildung 53: Beispiel Leitbild Berlin

DAS LEITBILD




hat zum Ziel, eine Vielfalt von Berliner Vermieter*innen für eine diskriminierungsarme Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum zu motivieren. Die Unterzeichner*innen verpflichten sich zur Umsetzung der 9 Leitsätze:



www.berlin-vermietet-fair.de
kontakt@berlin-vermietet-fair.de

Die Fachstelle wird gefördert von:



Verantwortlich für das Leitbild:
fair_mieten
fair*wohnen

DIE NEUN LEITSÄTZE FAIR VERMIETEN BEDEUTET ...

- 1 eine diskriminierungs- und vorurteilsarme Vermittlung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen in Berlin sicherzustellen.
- 2 Mitverantwortung dafür zu übernehmen, dass in Berlin ein vielfältiges Wohnungsangebot erhalten bleibt.
- 3 Wohnungsangebote niedrigschwellig und allgemein zugänglich zu machen.
- 4 Diskriminierungsbeschwerden ernst zu nehmen, zu bearbeiten und Maßnahmen gegen diese Diskriminierungen zu entwickeln.
- 5 dass Vermieter*innen und Hausverwaltungen bei Nachbarschaftskonflikten diskriminierungssensibel reagieren.
- 6 Vergabeprozesse für Wohnungssuchende nachvollziehbar zu kommunizieren und Vergabekriterien sichtbar zu machen.
- 7 Kommunikation mit den Mieter*innen verständlich, diskriminierungsfrei und in leichter Sprache zu gestalten.
- 8 Wohnungsannoncen diskriminierungsfrei zu formulieren.
- 9 sich als Vermieter*in mit den verschiedenen Formen von Diskriminierung auszukennen und auf der Basis des AGG gegen sie vorzugehen.

Quelle: Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen

empirica

⁵⁴ vgl.: <https://berlin-vermietet-fair.de/> sowie <https://berlin-vermietet-fair.de/>

Vorgehen / Nächste Schritte

- Klärung der zuständigen Stelle innerhalb der Stadtverwaltung und Klärung der Beteiligung (Stadtverwaltung und Akteurinnen und Akteure) zur Erstellung des Leitbildes, verwaltungsinternes Leitbild erarbeiten und mit Akteurinnen und Akteuren abstimmen oder Akteurinnen und Akteure direkt einbinden
- Klärung der zuständigen Stelle innerhalb der Stadtverwaltung zur Etablierung einer Fach- und Koordinierungsstelle, Klärung Finanzierung und Aufgabenspektrum

Akteurinnen und Akteure

- Stadt Kassel
- Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wohnungswirtschaftliche Verbände)
- Sozialträger
- Interessenvertretungen (u. a. Haus & Grund, Mieterverein)
- Bürgerinnen und Bürger

8.1.7 Kooperative Wohnungsvermittlung

Ziel und Inhalt der Empfehlung

Ziel der Maßnahme ist eine optimierte und an Bedarfen von Zielgruppen ausgerichtete Wohnraumversorgung sowohl mit geförderten als auch mit frei finanzierten Wohnungen zu entwickeln. Für die Vermittlung sind gute Kooperationen mit den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern erforderlich (v. a. öffentliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, private Wohnungsunternehmen, private Vermieterinnen und Vermieter).

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Die Wohnraumversorgung in der Stadt Kassel gestaltet sich für die verschiedenen Zielgruppen unterschiedlich. Handlungsbedarfe bestehen etwa für Alleinerziehende, Menschen mit Migrationsgeschichte, ältere Haushalte und Familien mit geringen Einkommen. Es gibt darüber hinaus aber weitere zielgruppenspezifische Handlungsbedarfe. Zudem ist in der hessischen Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Sozialwohnungsüberlassungsverordnung - SozWohnV) geregelt, dass Merkmale zur Bestimmung der einzelnen Dringlichkeitsstufen festzulegen sind. Die Stadt Kassel verfügt über eine ältere Prioritätenliste, die für die Auswahl von Wohnungsbewerberinnen und -bewerbern durch die Vermieter anzuwenden ist. Die Stadt Kassel selbst übernimmt die Wohnungsvermittlung nicht, sondern überlässt diese aufgrund der bisher grundsätzlich positiven Erfahrungen bei der Belegung der Wohnungen derzeit

den Wohnungsunternehmen bzw. den Eigentümerinnen und -eigentümern der geförderten Wohnungen. Probleme werden mit den Wohnungsunternehmen bzw. den Eigentümerinnen und -eigentümern direkt besprochen.

Bezug zur Leitlinie

Die Maßnahme der kooperativen Wohnraumvermittlung bezieht sich zum einen auf die Leitlinie „Preis“, die auch auf eine Durchmischung von Einkommenschichten zielt. Zum anderen ist die Maßnahme relevant für die Leitlinie „Zugang“, die die Qualität der Wohnraumvergabe zum Inhalt hat.

Handlungsansätze

Dringlichkeitsstufen für geförderte Wohnungen

Da die Zahl von Wohnungssuchenden größer ist als das jährlich verfügbare geförderte Wohnungsangebot, kann immer nur ein Teil der Wohnungssuchenden mit preisgünstigem Wohnraum versorgt werden. Dringlichkeitsstufen sollen eine Auswahl aus den Wohnungssuchenden ermöglichen, die transparent und gerecht ist. Die Zahl der Stufen ist nicht festgelegt, z. B. gibt es in der o. g. Prioritätenliste der Stadt Kassel insgesamt fünf Stufen bzw. so genannte Gruppen. Danach haben z. B. die höchste Dringlichkeitsstufe Katastrophenfälle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit. Entsprechend der Zuordnung der Wohnungssuchenden zu einer jeweiligen Dringlichkeitsstufe wird die Reihenfolge der Wohnungssuchenden nach einer geförderten Wohnung transparent festgelegt.

Akquisition von Wohnraum durch Kooperation

Ein zweites Instrument bezieht sich auf frei finanzierte Wohnungen. Die Stadt Karlsruhe hat im Jahr 2005 ein mittlerweile andernorts häufig kopiertes Programm initiiert, das privaten Wohnraum für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen erschließt. Die Stadt erwirbt bei privaten Vermieterinnen und Vermietern ein Belegrecht für zehn Jahre. Die von den vermittelten Haushalten zu zahlenden Mieten entsprechen den Angemessenheitsgrenzen bei Sozialleistungsbezug. Die Vermieterinnen und Vermieter erhalten, abhängig von Zustand und Größe der Wohnung, einen Zuschuss. Zudem gewährt die Stadt für fünf Jahre eine Mietausfallgarantie, stellt Mittel für die Akquise und anfallende Renovierungskosten zur Verfügung. Für die gesamte Vertragslaufzeit stehen den Vertragsbeteiligten bei allen im Mietverhältnis auftretenden Problemen feste Ansprechpersonen zur Verfügung. Die Mieterinnen und Mieter werden über die Sozialarbeit der Fachstelle Wohnungssicherung ausgesucht und von dort bei Bedarf auch betreut. Im ersten Jahr bleibt die Stadt für das Mietverhältnis Vertragspartnerin. Ab dem zweiten Jahr erhalten die Mieterinnen und Mieter einen direkten Mietvertrag mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer.⁵⁵

⁵⁵ Stadt Karlsruhe (2021). Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe ,97 – Zwölfter Sachstandsbericht 2021 (<https://www.karlsruhe.de/b3/soziales/einrichtungen/wohnungssicherung/be-richt.de#:~:text=Zw%C3%B6lfter%20Sachstandsbericht%202021,Entwicklungen%20der%20Karlsruher%20Wohnungslosenhilfe%20ab>).

Best Practice/Erfahrungen

Dringlichkeitsstufen für geförderte Wohnungen

Viele Städte bundesweit haben sogenannte Dringlichkeitsstufen im Rahmen der Wohnungsvermittlung geförderter Mietwohnungen definiert und setzen diese auch in der Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen um. In Hessen findet das z. B. in Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden und Gießen statt.⁵⁶

In Gießen hat die Stadt im Rahmen einer eigens dafür geschaffenen Koordinierungsgruppe Soziale Wohnraumversorgung (bestehend aus Stadt, sozialen Trägerschaften, Wohnungsunternehmen) in einem ca. zweijährigen Prozess Dringlichkeitsstufen definiert und diese 2019 in einer „Registrier- und Vergaberichtlinie für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Gießen“ veröffentlicht. Mit dieser Richtlinie wurde auch eine Evaluation festgelegt, die dann für den Zeitraum von 9/2019 bis 8/2020 durchgeführt wurde.

Abbildung 54: Kriterien der Dringlichkeit bei der Wohnraumvermittlung in der Stadt Gießen

Lebenslage	
1	Akut unbewohnbare oder ungeeignete Räumlichkeiten oder akut unbewohnbare Wohnung oder Sanierungsbedürftige
2	Wohnungs-/obdachlos
3	Von Wohnungslosigkeit bedroht
4	Aufgrund gravierender gesundheitlicher Einschränkungen ist die derzeitige Wohnung ungeeignet und ein Wohnungswechsel dringend erforderlich
5	Zu enge Wohnverhältnisse
6	Familientrennung oder Familienzusammenführung
7	Wohnung zu teuer
8	Wohnung ist zu groß
9	Alle übrigen Wohnungssuchenden

Zielgruppenzugehörigkeit	
1	Schwangere
2	Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern
3	Familien mit minderjährigen Kindern
4	Schwerbehinderte
5	Ältere Menschen (ab 70 Jahre)
6	Alleinstehende Frauen/Männer

Ortsbindung	
1	Hauptwohnsitz seit mehr als 15 Jahren in Gießen
2	Hauptwohnsitz seit mehr als 10 Jahren in Gießen
3	Hauptwohnsitz seit mehr als 5 Jahren in Gießen
4	Hauptwohnsitz seit mehr als 1 Jahr in Gießen oder
	➢ noch mindestens 1 weiteres Jahr in Ausbildung in Gießen
	➢ noch mindestens 1 weiteres Jahr im Studium in Gießen
5	gültiger Aufenthaltstitel für mindestens 1 Jahr und auf Dauer angelegt
5	Hauptwohnsitz weniger als 1 Jahr in Gießen

Dringlichkeitsstufe	Summe der Ränge/ Punkte aus den drei Dringlichkeitslisten
vordringlich	7 oder weniger Punkte
dringlich	8 bis einschließlich 14 Punkte
nicht dringlich	mehr als 14 Punkte



Quelle: Stadt Gießen, Vortrag Kommunale Wohnraumversorgung am 14.9.2021

empirica

⁵⁶ Darmstadt (https://darmstadt.more-rubin1.de/meeting.php?id=ni_2020-Stavo-152&agenda_item=ni_2020-Stavo-152%7C20200311100340%7C1&suchbegriffe=Registrier-+und+Vergaberichtlinie&select_koerperschaft=&select_gremium=&datum_von=2006-01-11&datum_bis=2022-12-13&richtung=ASC&entry=&kriterium=be); Frankfurt/Main (https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-wohnungswesen/pdf/64_3/64_3_infoblatt-vermittlung.ashx); Wiesbaden (<https://www.wiesbaden.de/vv/medien/merk/51/wohnen/kommunaler-wohnungsservice/Merkblatt-Wohnungsvermittlung2020.pdf>)

Die Evaluation in Gießen kommt zu dem Ergebnis, dass das Instrument funktioniert, bei den beteiligten Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren auf hohe Zustimmung trifft und zu Transparenz und mehr Gerechtigkeit führt. Die Richtlinie wurde hinsichtlich einiger weniger Details überarbeitet und gilt seit 9/2021.⁵⁷

Akquisition von Wohnraum durch Kooperation

Das Instrument zur Akquisition von Wohnraum durch Kooperation wird in der Stadt Karlsruhe im Rahmen eines Programms erfolgreich angewendet. Eingeführt im Jahr 2005 wurden mittlerweile mehr als 2.000 Personen (Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohte) in frei finanzierten Wohnraum vermittelt. Hierfür erwirbt die Stadt bei privaten Vermietern ein Belegrecht für zehn Jahre. Nach Information der Stadt Karlsruhe gab es „noch nie eine Kündigungs- oder Räumungsklage“. Durch eine Probewohnzeit wird sichergestellt, dass es keine Mietrückstände gibt und alles funktioniert.⁵⁸ Die Stadt Karlsruhe berichtet zweijährlich über die mit dem Programm vermittelten Personen in Sachstandsberichten zum Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe.⁵⁹

Vorgehen / Nächste Schritte

Dringlichkeitsstufen für geförderte Wohnungen

- Einrichtung einer Arbeitsgruppe Soziale Wohnraumversorgung mit der Stadt, Wohnungsunternehmen und Sozialverbänden und sonstigen relevanten Institutionen zur Festlegung der Kriterien für die Dringlichkeitsstufen
- Gemeinsame Erarbeitung von Kriterien für die Dringlichkeitsstufen ggf. unter Austausch mit Städten, die aktuell definierte Dringlichkeitsstufen haben
- Formulierung einer Registrier- und Vergaberichtlinie und Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (inkl. Evaluation)

Akquisition von Wohnraum durch Kooperation

- Klärung der zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung,
- Einrichtung einer Arbeitsgruppe (Stadt Kassel, ggf. Interessenverbände wie Haus & Grund, auch Austausch mit der Stadt Karlsruhe) zur Erarbeitung eines Konzeptes (inkl. Klärung der Finanzierung)
- Beschluss eines Programms durch die Stadtverordnetenversammlung

⁵⁷ https://parlamentsinfo.giessen.de/vo0050.php?__kvonr=18322 und https://www.paritaet-hessen.org/fileadmin/redaktion/Texte/Publikationen/Wohnen/Ines_M%C3%BCller__2021-09-14_Parit%C3%A4t_Tagung_Wohnungspolitik_Gie%C3%9Fen.pdf

⁵⁸ https://presse.karlsruhe.de/db/stadtzeitung/jahr2019/woche47/wohnraumakquise_rekordmarke_geknackt.html

⁵⁹ Stadt Karlsruhe (2021). Gesamtkonzept Wohnungslosenhilfe ,97 – Zwölfter Sachstandsbericht 2021 (<https://www.karlsruhe.de/b3/soziales/einrichtungen/wohnungssicherung/bericht.de#:~:text=Zw%C3%B6lfter%20Sachstandsbericht%202021,Entwicklungen%20der%20Karlsruher%20Wohnungslosenhilfe%20ab>).

Akteurinnen und Akteure

- Stadt Kassel
- Wohnungswirtschaft (Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wohnungswirtschaftliche Verbände)
- Sozialträger
- Private Wohnungsvermieterinnen und -vermieter

8.1.8 Realisierung innovativer Wohnformen

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Innovative Wohnformen umfassen eine große Bandbreite unterschiedlicher Wohnformen, die vom gemeinschaftlichen Wohnen bis hin zum Wohnen für spezielle Zielgruppen reichen. Die Maßnahme zielt darauf, dieses „Segment“ stärker als bislang im Kasseler Wohnungsbau zu verankern.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

Innovative Wohnformen sollen darauf reagieren, dass sich die Wohnungsnachfrage insbesondere in Großstädten in den letzten Jahren ausdifferenziert hat und ein wachsender Bedarf nach modernen Wohnformen abseits der herkömmlichen Lebens- und Haushaltstypen besteht.

Bezug zur Leitlinie

Die Maßnahme „Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen“ bezieht sich in erster Linie auf die Leitlinie „Qualität“, tangiert aber auch die beiden Leitlinien „Preis“ und „Zugang“.

Handlungsansätze

„Quotierung“ an Neubaustandorten

Mit Quotierung ist keine feste Quote für innovative Wohnformen an Neubaustandorten gemeint, sondern die systematische Überlegung, ob und in welchem Maß neu zu entwickelnden Flächen für den Wohnungsbau auch innovative Wohnformen umfassen sollen. Unterschiedliche Projektarten sind vorstellbar (keine abschließende Liste, sondern es werden immer auch neue Wohnformen hinzukommen):

- Baugemeinschaften im Eigentum
- Baugemeinschaften zur Miete (u. a. Genossenschaften)
- Miethäusersyndikate
- Projekte für Menschen mit Behinderungen

- Clusterwohnen
- Studierenden- und Auszubildendenwohnen
- Frauenwohnprojekte
- Wohngemeinschaften für Ältere
- ...

Nicht jeder Neubaustandort wird für innovative Wohnformen infrage kommen. Oftmals konzentriert sich das Interesse der Nachfragenden auf eher zentralere Lagen und in geringerem Maß auf Lagen am Stadtrand. Daher ist sorgfältig abzuwägen, welche Standorte infrage kommen könnten und welche eher nicht.

Netzwerk innovative Wohnformen

Eine Voraussetzung für die Realisierung innovativer Wohnformen ist die Festlegung von Baufeldern in Neubaugebieten hierfür. Entscheidend für gelingende Projekte ist eine Vernetzung der unterschiedlichen Akteurinnen und Akteure auf den unterschiedlichen Ebenen. Hierzu zählen die eigentliche Zielgruppe (d. h. die Haushalte, die in innovativen Wohnformen leben möchten), Akteurinnen und Akteure der Bauwirtschaft (z. B. Architektinnen und Architekten) und die Stadt. Daher sollten die in Kassel vorhandenen Akteurinnen und Akteure (u. a. Baugemeinschaften, Stadt) bzw. ihre vorhandenen Vernetzungsstrukturen (Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V., Baugruppenbörse Kassel) ausgebaut werden. Erst wenn ein solches Netzwerk weiterwächst, entstehen auch weitere Initiativen für Vorhaben mit innovativen Wohnformen. In dem Zusammenhang sollte es auch Ziel sein, dass bei der Stadtverwaltung Kassel eine Beratungs- und Vernetzungsstelle installiert wird. Die Stadt Kassel hat hierbei zwar die Federführung, wird aber durch weitere relevante Akteurinnen und Akteure in der Stadt Kassel unterstützt.

Best Practice/Erfahrungen

In mehr und mehr deutschen Großstädten etabliert sich eine systematische Herangehensweise zur Entwicklung innovativer Wohnformen. So gibt es z. B. bei der Stadt Hamburg eine städtische Agentur für Baugemeinschaften, die 2003 gegründet wurde. Seitdem wurden 110 Projekte mit rund 2.600 Wohneinheiten realisiert. In den kommenden Jahren können nach Abschätzung der Agentur voraussichtlich weitere knapp 4.000 Wohneinheiten in Hamburg weit entstehen. In Hamburg gibt es gemäß eines älteren Koalitionsvertrages (der aber für Baugemeinschaften fortgeführt wird) die Anforderung, bis zu 20 % der städtischen Wohnungsbauflächen für den Geschosswohnungsbau für Baugemeinschaften vorzuhalten. Die Stadt Hamburg macht die Erfahrung, dass es Lagen gibt, die deutlich nachgefragter sind als andere. Das sind vor allem zentrale Lagen und Lagen mit einem noch angemessenen Grundstückspreis. In Standorten am Stadtrand werden hingegen die Zielzahlen selten erreicht. In Hamburg gibt es sowohl Eigentumswohnungsprojekte als auch Mietprojekte. Der Schwerpunkt in Hamburg liegt bei den genossenschaftlichen Wohnungen (d. h. so wie im Fall der MartiniQ genossenschaftliches Wohnprojekt e. G. im Martini-Quartier).⁶⁰

⁶⁰ <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/>

Die Stadt Frankfurt hat bereits 2006 in ihrem Baulandbeschluss festgelegt, dass in Gebieten, in denen neues Baurecht geschaffen wird, 10 - 15 % der Wohnbauflächen für gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau per Konzeptverfahren realisiert werden müssen. In Frankfurt besteht mit dem „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.“ eine Plattform, in der sich über 100 geplante und realisierte Wohnprojekte und Wohninitiativen zusammengeschlossen haben, um neue Wohnformen zu entwickeln. Der Verein wurde 2005 gegründet und erhält auch städtische Zuschüsse, so dass eine professionelle Koordinations- und Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen eingerichtet werden konnte.⁶¹ Auf der Landesebene gibt es eine Beratungsstelle.⁶²

Vorgehen / Nächste Schritte

- Planung und Durchführung einer Auftaktveranstaltung mit allen relevanten Akteurinnen und Akteuren mit dem Ziel, ein Netzwerk zu initiieren

Akteure

- Stadt Kassel
- Akteurinnen und Akteure gemeinschaftlichen Wohnens (u. a. die Genossenschaften, Baugemeinschaften und Projekte aus dem Martini-Quartier und dem Feldlager)
- Sozialträger

8.1.9 Konzept Wohnungsmarktbeobachtung

Inhalt und Ziel der Empfehlung

Statistische Informationen sind eine wichtige Grundlage, um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten. Mit einer regelmäßigen Beobachtung besteht ein Monitoring. Mit dem Ausbau der Wohnungsmarktbeobachtung wird die Beobachtung verbessert und die Transparenz der Wohnungsmarktentwicklung gestärkt. Die Wohnungsmarktbeobachtung kann zudem einen Beitrag dazu leisten, die Wirkung der im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes vorgeschlagenen Maßnahmen zu bewerten.

Welcher Handlungsbedarf wird adressiert?

In Kassel besteht eine Wohnungsmarktbeobachtung. Daten zum Wohnungsmarkt werden regelmäßig erfasst und in Form eines Berichtes veröffentlicht (Wohnungsmarktdaten). Der Ausbau der Wohnungsmarktbeobachtung ist ein Handlungsbedarf.

⁶¹ www.gemeinschaftliches-wohnen.de

⁶² www.wohnprojekte-hessen.de

Bezug zur Leitlinie

Die Wohnungsmarktbeobachtung kann Hinweise zum Erfolg bei der Umsetzung der Leitlinien und strategischen Zielformulierungen liefern (z. B. jährlicher Zubau, Kompensation der Bindungsausläufe, Preisentwicklungen).

Handlungsansätze

Der jährliche Bericht zum Wohnungsmarkt enthält Daten zum Wohnungsmarkt in tabellarischer Form. Als Aktualisierung des breit aufgearbeiteten Wohnungsmarktberichts von 2017 könnte der Bericht um aktualisierte Grafiken zur Veranschaulichung und einen aktualisierten Textteil zur Erläuterung ergänzt werden. Inhaltlich könnte der Bericht um Angebotspreise ergänzt werden, um insbesondere die Mietpreisentwicklungen im frei finanzierten Segment darzustellen. Es wäre auch denkbar, die Indikatoren um regionale Daten zu ergänzen, um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt besser einordnen zu können und Referenzen zu haben. Bisher werden die Daten auf Ebene der Gesamtstadt dargestellt, eine teilräumliche Beobachtung zum Beispiel auf Ebene der Stadtteile oder Quartiere ist ebenfalls eine Weiterentwicklung. Zudem könnte der Bericht um einen qualitativen Teil ergänzt werden, indem eine regelmäßige Befragung der Wohnungsmarktakteurinnen und Akteure zur Lage auf dem Wohnungsmarkt (Barometerbefragung) erfolgt und in den Bericht integriert wird. Der Wohnungsmarktbericht könnte folgende Themenbereiche und Daten umfassen:

- Rahmenbedingungen
 - Entwicklung der Beschäftigten (bereits im Wohnungsmarktbericht enthalten)
 - Entwicklung der Ein- und Auspendlerinnen und -pendler
 - Entwicklung des Einkommens
- Nachfrage
 - Entwicklung der Einwohnerinnen und Einwohner (insgesamt, Altersklassen)
 - Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo
 - Wanderungsverflechtungen mit Umland (bereits im Wohnungsmarktbericht enthalten), Region und übrigen Deutschland
 - Entwicklung der Haushalte (insgesamt, nach Typ, nach Anzahl der Personen)
 - Entwicklung der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger (SGB II, Grusi) und Wohngeldempfängerinnen und -empfänger (bereits im Wohnungsmarktbericht enthalten)
- Angebot
 - Entwicklung des Wohnungsbestandes nach verfügbaren Strukturmerkmalen (EZFH/MFH, Baualter, Wohnfläche, Miete/Eigentum etc.)
 - Entwicklung der Baufertigstellungen (EZFH und MFH, ETW)

-
- Entwicklung des Wohnungsleerstandes
 - Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes (bereits im Wohnungsmarktbericht enthalten)
 - Immobilienpreise
 - Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau
 - Entwicklung der Verkaufszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Entwicklung der Angebotspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand
 - Entwicklung der Mietpreise (ggf. differenziert nach Wohnungsgrößen, Neubau und Bestand etc.)
 - Zukünftige Entwicklungen
 - Bevölkerungs- und Haushaltsprognose
 - Wohnungsnachfrageprognose

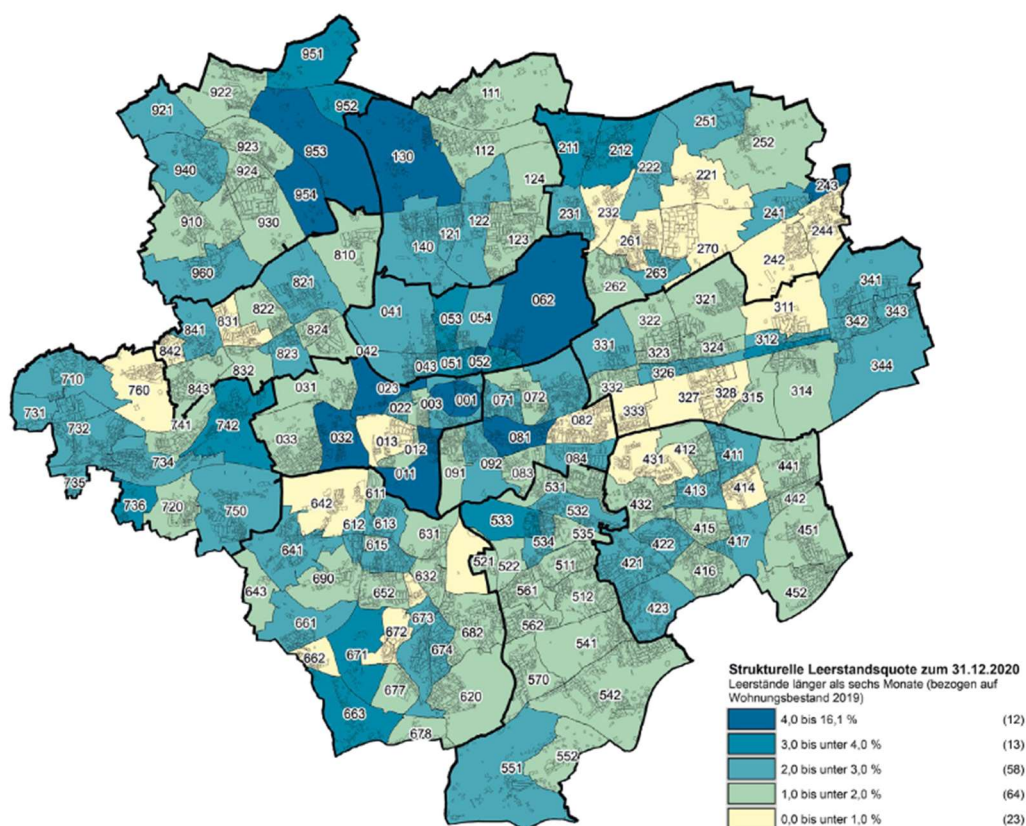
Best Practice/Erfahrungen

Seit Anfang der 1990er-Jahre hat die Stadt Dortmund eine Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut und seitdem jährlich Berichte zum Wohnungsmarkt veröffentlicht. Die Wohnungsmarktbeobachtung wurde stets weiterentwickelt. Der Wohnungsmarktbericht dokumentiert die Angebots- und Nachfrageseite und enthält kleinräumige Beobachtungen sowie eine Barometerbefragung. In Dortmund wird zudem der Wohnungsleerstand über die Stromzählermethode erfasst (siehe nachfolgende Abbildung).⁶³

⁶³ Online unter: https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/wohnungswesen/wohnungsmarktbeobachtung/kommunale_wohnungsmarktbeobachtung/index.html

Abbildung 55: Beispiel: Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund – Leerstand

Karte 3: Strukturelle Leerstandsquote zum 31.12.2020²⁸



Quelle: Amt für Wohnen nach Daten der Dortmunder Statistik

Quelle: Stadt Dortmund – Wohnungsmarktbericht 2021

empirica

Vorgehen/Nächste Schritte

- Für einen Ausbau der Wohnungsmarktbeobachtung sind die personellen Zuständigkeiten zu klären sowie die zusätzlichen Daten- und Auswertungsroutinen abzustimmen.

Akteurinnen und Akteure

- Stadtverwaltung (Statistik, Gutachterausschuss), ggf. externe Datendienstleistende und Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure
- ggf. externe Datendienstleistende und
- Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure

8.2 Weiterzuführende und weiterzuentwickelnde Maßnahmen

Die Stadt Kassel setzt bestimmte Maßnahmen und Instrumente mit direktem oder indirektem Bezug zum Wohnungsmarkt bereits um, welche aus gutachtlicher Sicht auch in Zukunft für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes zum Einsatz kommen sollten und in Teilen weiter ausgebaut werden sollten. Dies sind:

8.2.1 Aktive Liegenschaftspolitik

Die Stadt Kassel hat bereits eine aktive Liegenschaftspolitik. Nachfolgend werden deren wichtigste Elemente dargestellt, die weitergeführt bzw. weiterentwickelt werden sollten.

Wohnbaulandentwicklungsprogramm (WBEP)

Mit dem derzeitigen Stand des Wohnbaulandentwicklungsprogramms (WBEP) verfügt die Stadt Kassel über einen sinnvollen Ansatz der Steuerung und Aktivierung von Wohnbauland. Im derzeitigen Stadium ist das WBEP vor allem eine Übersicht aus planerisch gewünschten bzw. sinnvollen Flächenpotenzialen. Eine wichtige Voraussetzung der strategischen Funktion eines WBEP für Kassel ist eine stärkere Integration mit der Wohnungsmarktbeobachtung. Das WBEP sollte um ein Wohnbaulandmonitoring erweitert werden, in dem der jeweils aktuelle Stand der Wohnbauflächenentwicklung und -inanspruchnahme überprüft werden bzw. mit der ebenfalls regelmäßig zu aktualisierenden zukünftigen Neubaunachfrage abzugleichen sind. So können sich abzeichnende Engpässe- oder auch Überschusssituationen dargestellt werden und Maßnahmen zum Gegensteuern vorbereitet werden.

Siedlungsrahmenkonzept des Zweckverbands Raum Kassel (SRK 2030)

Das Siedlungsrahmenkonzept des Zweckverbands Raum Kassel (SRK 2030) bildet die Grundlage für die Siedlungsentwicklung der Stadt Kassel und die weitere Zusammenarbeit der Kommunen im ZRK bei der Siedlungsentwicklung. Zur Umsetzung der Leitziele und Strategien des SRK sind dort auch Handlungsansätze und Empfehlungen formuliert, die dazu dienen, den Kriterienrahmen für die Planungspraxis in den Mitgliedskommunen zu operationalisieren. Dies soll auf zwei Wegen erfolgen: Zum einen sind die Leitziele und Strategien des SRK kommunalrechtlich verbindlich. Weiterhin wurde vereinbart, dass die für das SRK abgestimmten Erweiterungspotenziale für Wohnen nicht automatisch in den FNP übernommen werden, sondern im Rahmen von FNP-Änderungsverfahren für jedes einzelne Vorhaben die Leitziele und Strategien des SRK überprüft werden, um ggf. Planungsvorhaben daran anzupassen. Die konkrete Zusammenarbeit findet in den Gremien des ZRK statt, d. h. hier entscheiden insbesondere die Abgeordneten in der Verbandsversammlung auch über Wohnbauflächenentwicklungen in der Stadt Kassel. Somit soll gewährleistet werden, dass auf regionaler Ebene eine interkommunal akzeptierte Steuerung der Siedlungsentwicklung stattfindet.⁶⁴

Strategische Bodenbevorratung

Die Stadt Kassel ist seit Jahren aktiv im Ankauf von Flächen für die Wohnbauentwicklung. Beispiele hierfür sind die Baugebiete „Im Feldlager“ und „Wolfsanger-Nord“. Auch aktuell

⁶⁴ Haller, C. (2021). Interkommunale, nachhaltige Siedlungsentwicklung – Das Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK); in: Planerin, Oktober 2021, Heft 5_21, S. 41 - 42

laufen Ankäufe im Rahmen der strategischen Bodenbevorratung der Stadt. Die Stadt Kassel wird ihre Aktivitäten zum Ankauf von Wohnbauflächen fortsetzen. Angesichts des ambitionierten Ziels von jährlich 800 zu bauenden Wohneinheiten in der Stadt Kassel, und damit deutlich mehr als in der Vergangenheit, ist davon auszugehen, dass sie ihre bestehende Strategie, möglichst viele potenzielle Wohnbauflächen zu erwerben, in den kommenden Jahren noch stärker forcieren wird. Das bedeutet auch, dass die Stadt Kassel entsprechende Mittel für den Grundstückserwerb bereitstellt. Bei Flächen, die durch private Investoren entwickelt und von der Stadt Kassel dabei unterstützt werden, ist es nicht erforderlich, dass die Stadt Kassel versucht, diese Flächen zu erwerben.

Quotierung

Ein weiterer Baustein einer aktiven Liegenschaftspolitik ist die Quotierung für sozialen Wohnungsbau. Die Stadt Kassel hat im September 2020 die Sozialwohnungsquote von 25 % auf 30 % erhöht.⁶⁵ Derzeit gilt die Regelung, dass bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen mit Investorinnen und Investoren mindestens 30 % der entstehenden Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau zu realisieren sind. Bei städtischen Grundstücken (Verkauf oder Erbbaurecht) ist ab einer Größe von 6 Wohneinheiten eine Quote von mindestens 30 % der entstehenden Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Neu ausgewiesene Wohnbaugebiete ab 0,5 Hektar und der Eignung für den Mehrfamilienhausbau sind zu 30 % der Fläche für geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Insbesondere in stark nachgefragten und zumeist zentral liegenden Quartieren (z. B. Vorderer Westen) soll die Quotierung ab 6 Wohneinheiten gelten. Der Eigenanteil der Stadt Kassel im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus wird mit 10.000€ festgelegt. Die Erfahrungen mit der Quotierung im Rahmen der neuen Wohnquartiere sollten in den kommenden Jahren bewertet werden, auch um das Modell ggf. weiterzuentwickeln.

Konzeptverfahren

„Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegeben ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien in Erbpacht vergeben oder veräußert.“⁶⁶ Damit wird das Ziel verfolgt, die beste Lösung für ein neu zu entwickelndes Quartier nach vorab definierten Maßgaben zu erreichen. Konzeptverfahren werden bundesweit von immer mehr Kommunen eingeführt, um bezahlbaren Wohnraum zu errichten, bestimmte Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen oder auch um stadtentwicklungspolitisch wichtige Ziele (z. B. klimagerechte Stadtentwicklung) zu erreichen. Die Stadt Kassel hat in den letzten Jahren damit begonnen, Grundstücke auch nach Konzeptqualität auszuschreiben. So wurden fünf Mehrfamilienhaus-Baugrundstücke im Neubaugebiet „Zum Feldlager“ in Harleshausen nach Konzeptvergabe ausgeschrieben.⁶⁷ Bei der Grundstücksvergabe wurde der Kaufpreis mit 30 % und die Konzeptqualität (Mietwoh-

⁶⁵ Stadt Kassel (2020): Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. September 2020

⁶⁶ Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017). Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten – Verfahren und Praxisbeispiele, S. 10

⁶⁷ Stadt Kassel (2018). Vorlage Nr. 101.18.792 vom 17.8.2018

nungsbau, Planung, Architektur, ökologische und energetische Standards) mit 70 % gewichtet. Die Kriterien wurden vom Liegenschaftsamt, dem Amt für Stadtplanung und dem Bauverwaltungsamt gemeinsam erarbeitet. Die Stadt Kassel sollte zukünftig weitere Grundstücke nach Konzeptqualität bzw. mittels Konzeptvergabe entwickeln. Allerdings setzt das einen entsprechenden Pool an Grundstücken im städtischen Eigentum voraus.

Grundstücksabgabe im Erbbaurecht

Die Stadt Kassel bestellt bereits Erbbaurechte an Grundstücken. Es sollte geprüft werden, ob sie diese Möglichkeit zukünftig noch stärker im Bereich des Geschosswohnungsbaus nutzt. Somit behält sie Flächen langfristig im Eigentum und kann mit diesem wohnungspolitischen Instrument die Nutzung für den sozialen Wohnungsbau längerfristig sichern. Wichtig für die Akzeptanz von Erbbaurechten ist es, einerseits den Erbbauzins an der jeweiligen Kapitalmarktsituation zu orientieren und andererseits den Zins variabel zu gestalten.

8.2.2 Sicherung / Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes

Die Weiterentwicklung des miethpreisgebundenen geförderten Wohnungsbestandes ist eine wichtige Aufgabe in Kassel. Dazu zählt sowohl der Neubau als auch die Bestandsförderung. Hierzu stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, die die Stadt Kassel bereits anwendet.

Sozialwohnungsquote

Die Stadt Kassel hat im September 2020 die im Jahr 2019 eingeführte Sozialwohnungsquote von 25 % auf 30 % erhöht.⁶⁸ Somit gilt derzeit die Regelung, dass bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen mit Investorinnen und Investoren mindestens 30 % der entstehenden Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau zu realisieren sind. Bei städtischen Grundstücken (Verkauf oder Erbbaurechtsvergabe) ist ab einer Größe von 6 Wohneinheiten eine Quote von mindestens 30 % der entstehenden Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Neu ausgewiesene Wohnbaugebiete ab 0,5 Hektar und der Eignung für den Mehrfamilienhausbau sind zu 30 % der Fläche für geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Insbesondere in stark nachgefragten und zumeist zentral liegenden Quartieren (z. B. Vorderer Westen) soll die Quotierung ab 6 Wohneinheiten gelten. Aufgrund der Sozialwohnungsquote werden in den kommenden Jahren in der Stadt Kassel mehrere Hundert miethpreisgebundene Wohnungen gebaut werden.

Beratung von Investorinnen und Investoren im Rahmen der Wohnungsbauförderung/Eigenanteil

Die Beratung von potenziellen Investorinnen und Investoren für geförderten Wohnungsneubau obliegt der Abteilung Wohnraumversorgung und Wohnbauförderung des Kasseler Bauverwaltungsamtes, wobei ein enger Austausch mit der Abteilung Stadtplanung stattfindet, da bauwillige Investorinnen und Investoren dort in der Regel den Erstkontakt

⁶⁸ Stadt Kassel (2020): Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. September 2020

mit der Stadt Kassel haben. Durch den Neubau kann der geförderte Wohnungsbestand ausgeweitet bzw. der Wegfall von Sozialwohnungen durch auslaufende Mietpreisbindungen kompensiert werden. Nachdem in den Jahren 2016 bis 2019 lediglich 44 Mietwohnungen gefördert wurden (mit insgesamt rund 4,9 Mio. EUR bzw. im Schnitt rund 112.000 EUR je Wohnung) nahm das Interesse der Investorinnen und Investoren nach Einführung der Sozialwohnungsquote erwartungsgemäß zu. Zukünftig plant die Stadt, stärker als es ihr aufgrund von personellen Kapazitäten bislang möglich war, proaktiv auf mögliche Investorinnen und Investoren zuzugehen und für ein zusätzliches Engagement im geförderten Mietwohnungsbau zu werben. Im Rahmen der Landeswohnraumförderung zahlen die Kommunen einen Eigenanteil.⁶⁹ Dieser beträgt in der Stadt Kassel 10.000 EUR je geförderte Wohnung und ist geringer als in anderen hessischen Städten.⁷⁰ Daher sollte die Stadt Kassel auch aus Gründen der Signalwirkung gegenüber der Wohnungswirtschaft prüfen, in welchem Maß der Eigenanteilsbetrag im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erhöht werden kann.

Verlängerung von Mietpreisbindungen

Die hessische Landeswohnraumförderung sieht vor, dass Eigentümerinnen und Eigentümer geförderter Wohnungen die Bindungen vor ihrem eigentlichen Ablauf verlängern können. Bis dato wurden kaum Bindungen in Kassel verlängert. Aktuell erkundigen sich nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes aber immer wieder Eigentümerinnen und Eigentümer nach der Möglichkeit, die Bindungen zu verlängern. Auch wenn kaum zu erwarten sein dürfte, dass die Bindungsverlängerungen mengenmäßig zukünftig eine große Rolle spielen werden, sollten Eigentümerinnen und Eigentümer geförderter Wohnungen auf die Möglichkeit hingewiesen werden, dass eine solche Option besteht.

Erwerb von neuen Belegungsrechten

Aufgrund einer starken landesweiten Nachfrage hat das Land Hessen im Jahr 2017 wieder die Möglichkeit geschaffen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen Belegungsrechte anzukaufen. Der Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die bislang noch keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind, wird mit 2,50 EUR/m² förderfähiger Wohnfläche für den Zeitraum der vereinbarten Bindungsdauer (10 Jahre) gefördert.⁷¹ Nach Angabe des Bauverwaltungsamtes wurden in den Jahren 2017, 2018 und 2019 Belegungsrechte für insgesamt 97 Wohnungen erworben. Durchschnittlich lag die Fördersumme bei rund 11.000 EUR je Wohnung.⁷²

⁶⁹ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, S. 13. „Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 6.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt.“

⁷⁰ So beträgt dieser z. B. in der Stadt Fulda je nach Wohnungsgröße und Bindungsdauer zwischen 30.000 und 40.000 EUR je Wohnung (https://www.fulda.de/fd/63_Bauaufsichtsamt/Wohnungsbauforderung/Richtlinie_der_Stadt_Fulda_zur_Foerderung_des_sozialen_Mietwohnungsneubaus.PDF).

⁷¹ <https://www.wibank.de/wibank/erwerb-von-belegungsrechten/erwerb-von-belegungsrechten-431384>

⁷² Stadt Kassel (2021). Wohnungsmarktdaten 2020 und 2021, S. 22

Mittelbare Belegung

Die Landeswohnraumförderung bietet auch die Option der sogenannten mittelbaren Belegung. Nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung kann die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen „im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium die mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen nach § 22 HwoFG (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz) zulassen. Für diese freigestellten Wohnungen ist gleichwertiger Ersatzwohnraum bereitzustellen.“⁷³ Durch diesen „Bindungsaustausch“ kann der mit den Fördermitteln errichtete Neubau frei finanziert vermietet werden, während im Gegenzug vormals frei finanzierte Wohnungen aus dem Bestand des Beantragenden bzw. Investorinnen und Investoren nur noch mietpreisgebunden vermietet werden dürfen. Die genauen Tauschkonditionen zwischen Neubau und Bestand werden durch die Kommune in Abstimmung mit dem Land Hessen bestimmt. Nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes wurden die Möglichkeit der mittelbaren Belegung in der Stadt Kassel in den letzten Jahren kaum in Anspruch genommen.

Fehlbelegungsabgabe

Auf Basis des 2016 eingeführten Fehlbelegungsabgabe-Gesetzes (FBAG)⁷⁴ erhebt die Stadt Kassel eine Abgabe auf fehlbelegte mietpreisgebundene Wohnungen. Die Einnahmen der Fehlbelegungsabgabe in Kassel betragen z. B. im Jahr 2018 insgesamt rund 404.000 EUR.⁷⁵ In Kassel waren im Jahr 2018 ca. 10 % der Wohnungen, die der Fehlbelegungsabgabe unterliegen, fehlbelegt.⁷⁶ Nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes lag die Zahl im August 2021 bei 550 fehlbelegten Wohnungen. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden für den geförderten Mietwohnungsbau in Kassel eingesetzt.

8.2.3 Planerisches Instrumentarium

Der Stadt Kassel stehen neben der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zahlreiche etablierte planerische Instrumente für die Entwicklung des Wohnungsmarktes zur Verfügung, die sie auch bereits anwendet bzw. als sinnvoll erachtet. Beispiele sind:

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Dieses Instrument bietet der Kommune die Möglichkeit in Form von Öffentlich-rechtlichen Verträgen, einem Dritten (bspw. Investoren oder Baugruppen) die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen zu übertragen. Dazu können unter anderem die Bodensanierung, die Errichtung und Übertragung von Verkehrsflächen oder auch die Durchsetzung der Sozialwohnungsquote zählen. Die Maßnahmen

⁷³ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, S. 10

⁷⁴ <https://www.rv.hessenrecht.hessen.de/bshe/document/aiz-jlr-FehlBelAbgGHErahmen%4020210601>; Dieses Gesetz wurde im April 2021 um weitere zehn Jahre verlängert und bildet die Grundlage für 51 hessische Städte und Gemeinden, eine Fehlbelegungsabgabe von den Mietern in Sozialwohnungen zu erheben, deren Einkommen die Einkommensgrenzen der hessischen Landeswohnraumförderung um mindestens 20 % überschreiten (<https://www.hessen.de/Presse/Fehlbelegungsabgabe-bleibt-bestehen>).

⁷⁵ Stadt Kassel, Bauverwaltungsamt (2020). Antwort auf die Anfrage der Fraktion Kasseler Linke (Vorlage Nr. 101.18.1563 vom 22.1.2020)

⁷⁶ ebd.

können zusätzlich mit einer Frist und bei Nichterfüllung mit einer Vertragsstrafe versehen werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Auch als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan bekannt ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kassel ein übliches Verfahren für die zügige Entwicklung von konkreten einzelnen (Wohnungs)Bauvorhaben durch Dritte. Bestandteile dieser „Paketlösung“ für Entwicklungsvorhaben sind der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der dazugehörige Durchführungsvertrag.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren waren die gängigste Verfahrensart der letzten Jahre in der Stadt Kassel. Sie wurden insbesondere bei Vorhaben der Nachverdichtung, bei der planungsrechtlichen Wiedernutzbarmachung von Flächen (Konversion) und bei weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet. Die Entwicklungsvorhaben können bei dieser Verfahrensart in der Regel schneller durchgeführt werden. Für die Nutzung dieser Verfahrensart müssen jedoch gewisse Anforderungen erfüllt sein.

Veränderungssperre (§ 14 BauGB):

Ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, kann zur Sicherung der im Aufstellungsbeschluss fixierten Planungsziele, eine Veränderungssperre für diesen Bereich beschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen gewisse Vorhaben nicht durchgeführt werden. Die Veränderungssperre ist zeitlich befristet und kann auf maximal insgesamt vier Jahre verlängert werden.

Umlegung (§ 45 BauGB)

Durch das Instrument der Umlegung, können innerhalb eines Geltungsbereichs bebaute und unbebaute Grundstücke so neugeordnet werden, dass sie nach Lage, Form und Größe, einer neuen (baulichen) Nutzung zugeführt werden können. Dies ist häufig bei der Entwicklung von Vorhaben im Außenbereich notwendig, wenn das Grundstück vor der baulichen Entwicklung beispielsweise eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ist.

Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)

Diese 2017 in die Baunutzungsverordnung eingeführte neue Gebietskategorie (MU) soll eine dichtere Bauweise ermöglichen, als es bei Mischgebieten der Fall ist. Hierdurch ergeben sich auch Chancen für die Nachverdichtung im Bestand in Gemengelagen. In Kassel ist z. B. der Magazinhof als urbanes Gebiet ausgewiesen.

8.2.4 Beratung zum Abbau von Barrieren / altersgerechten Umbau

In Kassel besteht ein Beratungsangebot des Caritasverbandes Nordhessen-Kassel e. V. zum Thema Abbau von Barrieren und altersgerechter Umbau.

Der Caritasverband Nordhessen-Kassel e. V. leistet Wohnraumberatung auf folgenden Ebenen:

- individuelle Beratung und Begleitung von älteren Menschen und deren Angehörigen bei der Umsetzung von Maßnahmen der Wohnraumanpassung (Umzug oder im Bestand);
- Sensibilisierung und Qualifizierung von Multiplikatoren in Institutionen des Gesundheitswesens, der Altenhilfe und der Wohnungswirtschaft;
- Förderung des freiwilligen Engagements im Bereich Wohnberatung/Wohnraumanpassung. Die Caritas übernimmt für die Stadt Kassel die Beratung von Älteren zum Thema Wohnen. Die Wohnberatung berät einerseits beim Thema Umzug in eine barrierefreie Wohnung und andererseits bei der Wohnraumanpassung im Bestand.

In diesem Zusammenhang wurde u. a. eine Broschüre „Besser Wohnen zu Hause – Tipps zur Wohnraumberatung“ erstellt. Die Broschüre gibt Tipps zu praktischen Hilfsmitteln und informiert auch über bauliche Anpassungsmöglichkeiten (Rampen, sinnvolle Türbreiten etc.). Die Ergänzung um weitere Kriterien, die sich auf das altersgerechte Umbauen fokussieren ist perspektivisch sinnvoll. Dies kann Angaben aus den DIN-Normen, baurechtliche Vorgaben oder Vorgaben im Zusammenhang mit der Förderung des Umbaus umfassen. Die Kriterien bieten insbesondere privaten Eigentümerinnen und -eigentümern eine Hilfestellung, wenn diese entsprechende Umbaumaßnahmen angehen wollen. Das Land Hessen fördert zum Beispiel den behindertengerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum. Die Antragstellung der Förderung erfolgt über das Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel.

8.2.5 Austausch mit der Universität

Mit knapp 25.000 Studierenden und über 3.000 Mitarbeitenden ist die Universität Kassel ein relevanter Faktor im Rahmen der Nachfrage nach Wohnraum. Aus diesem Grund besteht ein informeller, aber regelmäßiger Austausch zwischen der Stadt Kassel und der Hochschulleitung, der gerade im Hinblick auf die Frage, wie sich die Universität strategisch aufstellt bzw. welchen Entwicklungspfad die Studierenden- und Mitarbeitendenzahlen zukünftig nehmen werden, von Bedeutung für den Wohnungsmarkt ist.

8.2.6 Klimagerechte Stadtentwicklung

Das Thema Wohnen ist eine Facette einer klimagerechten Stadtentwicklung. Beim Thema Klimaschutz ist die Stadt Kassel bereits seit den 1990er-Jahren aktiv. Zum einen wurden verschiedene Konzepte erarbeitet, die auch Bezüge zum Thema Wohnen haben:⁷⁷

⁷⁷ https://www.kassel.de/buerger/umwelt_und_klima/umwelt_und_klimaschutz/klimaschutz/inhalt-klimaschutzkonzept.php

- Integriertes Klimaschutzkonzept (2012),
- Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel (2017),
- Integriertes Städtebauliche Entwicklungskonzept „Zukunft Stadtgrün“ (2018).

Zum anderen hat die Stadt Kassel im Jahr 2019 beschlossen, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu werden. Zur Begleitung des hierfür notwendigen fachlichen und gesellschaftlichen Diskussionsprozesses wurde ein Klimaschutzrat eingerichtet. Dem Gremium gehören mehr als 30 Vertreterinnen und Vertreter von unterschiedlichen Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft an – aus Wissenschaft und Forschung, Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Jugendvertretungen, Religion sowie Wohlfahrt und Soziales. Die Mitglieder werden vom Magistrat berufen. Die Geschäftsführung des Klimaschutzrats liegt beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel.⁷⁸ Um die für eine klimagerechte Stadtentwicklung relevanten Themen angemessen zu berücksichtigen, wurden im Klimaschutzrat acht Themenwerkstätten eingerichtet. Das Thema Wohnen wird insbesondere in der Themenwerkstatt „Quartiere und Gebäude“ behandelt. Der Fokus liegt dabei auf der Frage, wie der Gebäudebestand in Kassel durch eine deutliche Steigerung von Sanierungsrate, -tiefe und -qualität klimaneutral gemacht werden kann. Hierzu liegen bislang folgende vom Klimaschutzrat beschlossenen Maßnahmenvorschläge vor:⁷⁹

- Teilstrategie Quartier und Gebäude
- Kommunales Netzwerk aus Akteurinnen und Akteuren zur Förderung der Umsetzung der Energiewende in privaten Gebäuden
- Sanierungskampagne
- Selbstverpflichtung der Stadt Kassel hinsichtlich Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz

Darüber hinaus erstellt die Stadt Kassel derzeit Regularien für Neubauvorhaben im Wohnungsbau. Das betrifft zum einen eine aus klimatischen Gründen möglichst kompakte Bebauung von neuen Wohnquartieren und andererseits energetische Standards bei Neubauvorhaben.

Klimaschutzpotenziale liegen auch in der energetischen Sanierung von Gebäuden. Die Stadt Kassel verfolgt zum einen das Ziel, Gebäude im kommunalen Besitz nach den neuesten energetischen Standards zu betreiben. Zum anderen wird das Ziel verfolgt, private und gewerbliche Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer für eine energetische Sanierung zu motivieren und sie hierbei zu unterstützen. Die Stadt Kassel verfolgt einen quartiersbezogenen Ansatz und nutzt hierfür energetische Quartierskonzepte als Ansatz.⁸⁰

Im Rahmen der Umsetzung der Klimaschutzbestrebungen der Stadt Kassel wird eine Energiekarawane initiiert. Die Energiekarawane ist Teil einer Kampagne zur „aufsuchenden

⁷⁸ https://www.kassel.de/buerger/umwelt_und_klima/umwelt_und_klimaschutz/klimaschutz/klimaschutzrat.php#mitglieder

⁷⁹ https://www.kassel.de/buerger/umwelt_und_klima/umwelt_und_klimaschutz/klimaschutz/massnahmenempfehlungen.php#quartiere-und-gebaeude

⁸⁰ Vgl. Stadt Kassel (k.A.): Energetische Sanierung und Standards, online unter: https://www.kassel.de/buerger/umwelt_und_klima/umwelt_und_klimaschutz/klimaschutz/inhalt-energetische-sanierung-und-standards.php

Energieberatung und bietet Immobilieneigentümer die Möglichkeit, vor Ort in der Immobilie eine qualifizierte Energieberatung durch Energieberater zu erhalten. Der Ansatz ist quartiersbezogen und nimmt vor alle Einfamilienhausgebiete in den Blick.⁸¹ Nach Auskunft der Expertinnen und Experten wurden über Daten zum Gebäudebestand und Energieverbrauchswerte Gebiete identifiziert, die höhere energetische Einsparpotenziale durch energetische Maßnahmen erwarten lassen.

Nach Einschätzung von Expertinnen und Experten kann auch die Wohnfläche pro Kopf in Bezug zum Klima gesehen werden. So kommt es bei Familien im Zeitablauf durch Auszug der Kinder/Tod des Partners zwar zu einer rechnerischen Wohnflächenzunahme. Diese darf aber nicht so interpretiert werden, dass die älteren Haushalte einen aktiven Bedarf nach einer größeren individuellen Wohnfläche haben. Die Förderung des Generationswechsels kann hier positiv wirken (vgl. Kapitel 8.3.2).

Klimaschutzpotenziale bergen auch Neubauprojekte. Derzeit werden Regularien für Neubaugebiete in Kassel erstellt, die Vorgaben zur Bebauung und energetischen Standards enthalten.

8.2.7 Kooperation Stadt und Region

Die in Kapitel 5 dargestellte Analyse der Pendelnden- und Wanderungsverflechtungen in der Region Kassel zeigt die intensiven Austauschbeziehungen zwischen der Stadt Kassel und ihrem Umland unter den besonderen historischen Rahmenbedingungen der unterbliebenen Eingemeindungen in den 1970er Jahren. Daher sollte der Blick auf den Wohnungsmarkt immer regional sein, auch wenn im Rahmen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes auftragsgemäß die Stadt Kassel im Fokus der Betrachtung steht.

Ein verlässlicher Kooperationspartner der Stadt Kassel ist dabei der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) (vgl. Exkurs in Kapitel 5.1). Es ist zu erwarten, dass die Kooperation der Stadt Kassel im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan des ZRK dargestellt werden, intensiviert werden wird. Grundlage dafür ist die im Siedlungsrahmenkonzept des ZRK enthaltene interkommunale Abstimmung der Flächen für die Siedlungserweiterung unter Einhaltung bestimmter Siedlungsdichten auch in den Umlandkommunen. Durch die im SRK 2030 festgelegte Zieldichte von 35 WE pro Hektar ist gewährleistet, dass mehrgeschossiger Wohnungsbau nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den Umlandgemeinden entsteht. Umgekehrt können auch im Kasseler Stadtgebiet punktuell Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Eine zukünftige Aufgabe in regionaler Perspektive sollte die Schaffung einer gemeinsamen Grundlage zur Abschätzung des zukünftigen gesamtregionalen Wohnungsbedarfs sein, da bis dato die beiden vorhandenen Grundlagen⁸² mehr oder weniger unverbunden nebeneinanderstehen, auch wenn sie von der Grundtendenz ähnliche Zielrichtungen verfolgen. Diese Prognose sollte unter Federführung der zuständigen Regionalplanung Nordhessen (Regierungspräsidium Kassel) in enger Abstimmung mit dem Zweckverband Raum Kassel

⁸¹ Vgl. Stadt Kassel (2021): Aufsuchende Energieberatung im Forstfeld, online unter: <https://www.presse-service.de/data.aspx/static/1082055.html>

⁸² Zum einen die Prognose des Wohnraumbedarfs für die Stadt Kassel aus dem Jahr 2019, die dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept zu Grunde liegt (vgl. Kapitel 5.2.1) und zum anderen die Basis für das SRK 2030 des ZRK: die unveröffentlichte Berechnung auf Ebene der Gemeinden für das Regierungspräsidium Kassel von 2018 (auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte von 2016).

und seinen Mitgliedskommunen erfolgen. Auf dieser Basis kann dann für den Verdichtungsraum des ZRK perspektivisch auch ein regionales Wohnraumversorgungskonzept in den Blick genommen werden.

8.3 Perspektivisch mögliche Maßnahmen

In der dritten Dringlichkeitsstufe der Maßnahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes werden grundsätzlich mögliche Maßnahmen dargestellt. Diese Maßnahmen wurden tlw. auch im Rahmen des Workshops zum Wohnraumversorgungskonzept diskutiert (vgl. Dokumentation im Anhang dieses Berichts). Die perspektivisch möglichen Maßnahmen sind im Hinblick auf die Erreichung der strategischen wohnungspolitischen Ziele so zu verstehen, dass sie noch zu prüfen sind.

8.3.1 Wohnbau-Koordinatorin oder -Koordinator

Die Maßnahme umfasst die Etablierung einer zentralen Koordinatorin oder eines Koordinators für die Wohnbauentwicklung innerhalb der Verwaltung. Die Aktivierung der Wohnbaupotenziale ist hierbei das wesentliche Ziel der Koordination. Als zentraler Ansprechperson für Flächeneigentümerinnen und -eigentümer und Projektentwicklungen werden die Kommunikationsstrukturen zwischen Kommunalverwaltung und professionellen und privaten Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren gestärkt. Die Koordinatorin oder der Koordinator arbeitet an der Schnittstelle von Angebot und Nachfrage. Das genaue Aufgabenspektrum der Wohnbaulandkoordination ist zu definieren und die organisatorische Einbindung in die Stadtverwaltung zu organisieren. Die Koordinatorin oder der Koordinator könnte in das aktive Liegenschaftsmanagement bzw. Innenentwicklungsmanagement integriert werden.

8.3.2 Förderung Generationenwechsel im (Einfamilienhaus)Bestand

In demografisch überalternden Einfamilienhausgebieten sollte der Generationenwechsel gefördert werden. Das Ziel ist, dass ältere Einfamilienhauseigentümerinnen und -eigentümer ihre Immobilie an junge Familien verkaufen. Für die älteren Haushalte sollten daher Alternativen in Form von finanzierbaren barrierefreien Wohnungen ggf. in Kombination mit Service- und Pflegeangeboten (Quartierspflegekern) im Quartier zur Verfügung stehen. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass ältere Einwohnerinnen und Einwohner ihr angestammtes Quartier ungern verlassen und entsprechende Angebote vor Ort positiv auf deren Umzugs- und Verkaufsbereitschaft wirken können. Familien sollte aufgezeigt werden, dass der Erwerb eines Einfamilienhauses aus dem Bestand eine Option für die Eigentumbildung ist. In engen Wohnungsmärkten mit knappen Baulandangeboten für Einfamilienhäuser ist das ein Prozess, der mehr oder weniger von allein abläuft: Aufgrund der fehlenden Baulandangebote für Einfamilienhäuser richten Familien ihren Blick automatisch auf Bestandsimmobilien als Alternative. In entspannten Märkten gibt es teilweise Förderangebote, die den Erwerb von Einfamilienhäusern aus dem Bestand durch Familien finanziell unterstützen (z. B. Förderprogramm „Jung kauft alt“). In Kassel ist ein Förderprogramm aufgrund der gegenwärtigen Marktlage nicht notwendig. Mit der Maßnahme sollte deshalb darauf fokussiert werden, dass die Stadt die baurechtlichen Möglichkeiten ausschöpft, um barrierefreien Neubau (Bungalows / Geschosswohnungsbau) in überalternden Einfamilienhausgebieten auch durch Nachverdichtung in einem verträglichen Maße ermöglicht.

8.3.3 Verknüpfung Wohnen und Pflege im Quartier

Wie bundesweite Untersuchungen belegen, möchten die meisten Älteren auch bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Verschiedene bundesweite empirica-Studien belegen aber auch, dass Ältere eine Alternative zu ihrem nicht altersgerechten Eigenheim suchen, um nicht einsam alt zu werden und hoffen, dass ein möglichst langes eigenständiges Leben realisierbar ist. In der Regel haben Ältere Interesse an einem Mehrgenerationenwohnen in der Nachbarschaft. Vor diesem Hintergrund sollte die Versorgung von Wohnen und Pflege im Quartiersbezug gedacht werden. Ein Beispiel für eine Verknüpfung von Wohnen und Pflege im Quartier ist der sogenannte Quartierspflegekern, welchen empirica im Rahmen einer Studie für die gesetzlichen Krankenkassen entworfen hat:⁸³ Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebieten integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Einrichtung bieten. Dabei fällt keine Grundpauschale an. Das Mehrgenerationenwohnen wird gewährleistet, wenn der Quartierspflegekern zentral gelegen ist und sich mit der Konzeption an alle Altersgruppen richtet (Einzugsgebiet rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

8.3.4 Wohnungstausch im Bestand

Dem einen Mietenden ist die Wohnung zu groß, dem anderen Mietenden zu klein. Ein Tausch der Wohnungen erscheint dort sinnvoll. Ein Tausch ist vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels auch unter dem Aspekt einer effizienteren Nutzung von Wohnraum zu sehen. Das Zusammenbringen von Tauschwilligen ist hierbei die Herausforderung. Innerhalb von größeren Wohnungsunternehmen ist dies ggf. noch leichter möglich, indem zum Beispiel solche Umzugswünsche der Mieter vermerkt werden. Der Tausch zwischen unterschiedlichen Wohnungsunternehmen oder privaten erscheint schwieriger. Der Aufbau eines Online-Portals ist eine Möglichkeit, um Tauschwillige zusammen zu bringen. Eine mögliche Hürde für den Wohnungstausch ist, dass der Wohnungstausch Mietererhöhungen mit sich bringen kann, weile neue Verträge abgeschlossen werden. Dieser Umstand könnte nur umgangen werden, wenn die Tauschpartner in den Mietvertrag des anderen einsteigen könnten oder auf die Mieterhöhungen verzichtet würde (z. B. innerhalb eines Wohnungsunternehmens). Für den Aufbau eines Online-Portals ist zu klären, wer sich verantwortlich für ein solches Portal zeichnet, wer beteiligt wird und wie es finanziert wird.⁸⁴

⁸³ GKV Studie siehe: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf

⁸⁴ Beispiele von Wohnraumbörsen sind: Frankfurt, Wien oder das Projekt Optiwohn in Göttingen.

8.3.5 Erhalt preiswerten Wohnraums: Milieuschutzsatzung, Mietpreisbremse, Kappungsgrenze

Milieuschutzsatzung

Erhaltungssatzungen sind baurechtliche Satzungen, die von den Gemeinden in Deutschland auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch erlassen werden können. Nach dem Gesetz gibt es drei Schutzziele, welche die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigen können: zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – „Gestalt-schutz“; zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) – „Milieuschutz“ sowie bei städtebaulichen Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Satzungen, die zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet erlassen werden, werden in der Regel als Milieuschutzsatzungen oder soziale Erhaltungssatzungen bezeichnet. In den Gebieten bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur „versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.“ Zur Ausweisung eines sozialen Erhaltungsgebietes müssen die zuständigen Behörden prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Gebiet erfüllt sind. Dies erfolgt in aller Regel durch ein Gutachten, das auf Basis bestimmter Kriterien prüft, ob die Voraussetzungen erfüllt sind. Zur Art der anzuwendenden Kriterien enthält das Gesetz keinen Hinweis.

Auf Grundlage eines Stadtverordnetenbeschlusses wird von der Stadtverwaltung derzeit geprüft, ob die Einführung einer Milieuschutzsatzung für besonders stark von Verdrängungseffekten betroffene Stadtteile rechtlich umsetzbar ist und ob solch eine Satzung die gewünschte Wirkung im Rahmen ihrer Umsetzbarkeit entfalten kann.⁸⁵

empirica hat sich mit der Thematik im Rahmen der Studie „Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen“ anhand vorhandener Gutachten auseinandergesetzt und kommt zu dem Schluss, dass es den Ordnungsgebern dringend anzuraten ist, den wissenschaftlichen Disput über die geeignete Methodik zum Nachweis negativer städtebaulicher Folgen durch eine Änderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befördern.⁸⁶ Zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass es eine bundesweite Studie, die sich mit den Wirkungen der Satzungen auseinandersetzt, nicht gibt.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse (§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn BGB) begrenzt in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die zulässige Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnraum auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2). Die Landesregierungen werden nach diesem Paragraphen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Die Stadt Kassel zählt in Hessen gegenwärtig nicht

⁸⁵ Vgl.: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. September 2017 Bericht des Magistrats - 101.18.458 - Prüfung einer Milieuschutzsatzung

⁸⁶ Vgl. empirica (2020) im Auftrag vom Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin e.V.: Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen

zu diesen Gebieten, weshalb diese Maßnahme nur perspektivisch in Betracht kommt, sofern Kassel zukünftig ggf. wieder zu diesen Gebieten zählen würden.

Kappungsgrenze

Die sogenannte Kappungsgrenze im BGB (§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB) begrenzt bundesweit Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren auf 20 %. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete innerhalb von drei Jahren demgegenüber nicht um mehr als 15 % erhöht werden (abgesenkte Kappungsgrenze). Die Landesregierungen werden nach diesem Paragraphen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Die Stadt Kassel zählt in Hessen gegenwärtig nicht zu diesen Gebieten und somit ist dieses Instrument derzeit nicht anwendbar in der Stadt Kassel.

8.3.6 Baulandmobilisierungsgesetz

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz soll den Kommunen die Bereitstellung von Bauland erleichtert werden und der Wohnungsbau erleichtert werden. Das Baulandmobilisierungsgesetz ist als Ergänzung in das Baugesetzbuch eingegangen. Einige der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz formulierten Möglichkeiten beschränken sich auf Gebiete, die per Landesverordnung zu angespannten Wohnungsmärkten zählen, andere sind überall und somit auch in Kassel einsetzbar.

Sektorale Bebauungspläne

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde der § 9 Abs. 2d in das BauGB eingeführt. Danach wird Kommunen in sogenannten sektoralen Bebauungsplänen für den Wohnungsbau im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34), die Möglichkeit eingeräumt, Anforderungen an die Wohnnutzung vorzugeben. Dies umfasst die Festsetzung von Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen, sowie die Festsetzung von Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen bauliche Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllt sind und Festsetzungen von Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten und sicherzustellen. Ziel ist es, die Schaffung von preiswertem Wohnraum und preisgebundenen Wohnungen zu unterstützen. Im Fokus steht hierbei der sogenannte unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB), in dem Eigentümerinnen und -eigentümer bereits Baurecht haben und dieses häufig lediglich zum Bau hochpreisiger Wohnungen nutzen. Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplans wurde den Kommunen die Möglichkeit gegeben, preisgebundenen Wohnraum an diesen Standorten im Innenbereich zu realisieren. Im Rahmen einer möglichen Anwendung dieses Instruments in der Stadt Kassel müssten die Kriterien diskutiert werden, unter welchen Voraussetzungen das Instrument gebraucht werden soll. Die Bandbreite reicht von einem flächendeckenden Einsatz für alle Bauvorhaben nach § 34 bis hin zu hochpreisigen Teilräumen (in denen ansonsten keine preisgünstigen Wohnungen entstehen) oder bestimmten Mindestgrößen von Bauvorhaben.

Genehmigungsvorbehalt: Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde der § 250 in das BauGB eingeführt, der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten unter Genehmigungsvorbehalt setzt. Der Erhalt von Mietwohnungen ist das Ziel. Welche Gebiete angespannt sind, wird von den Landesregierungen per Rechtsverordnung (§ 201a BauGB) bestimmt. Die Stadt Kassel zählt in Hessen gegenwärtig jedoch nicht zu diesen Gebieten und daher ist dieses Instrument zum jetzigen Zeitpunkt nicht anwendbar. Sollte sich diese Kulisse angespannter Wohnungsmärkte in Hessen wieder ändern, ist zu prüfen, ob das Instrument des Genehmigungsvorbehaltes in Kassel angewendet werden sollte oder nicht

Sonstiges

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde das kommunale Vorkaufsrecht ausgeweitet (§ 24, 25, 28 BauGB) sowie eine Erweiterung des Baugebots in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt (§§ 175, 176 BauGB).

8.3.7 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB)

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird angewandt, wenn die zügige Durchführung des Vorhabens im öffentlichen Interesse liegt und für die Entwicklung der Gemeinden von besonderer Bedeutung ist. Dabei kann es sich entweder um die erstmalige Entwicklung einer Fläche oder um die Entwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung von Flächen handeln. Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnung- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und zur Wiedernutzung von brachliegenden Flächen dienen.

8.3.8 Mietkauf

Beim Mietkauf kann die Mieterin oder der Mieter das von ihm bewohnte Haus oder die Wohnung nach einer bestimmten Frist erwerben. Bis zu diesem Zeitpunkt ist er noch keine Eigentümerin oder kein Eigentümer der Immobilie, sondern bleibt Mieterin oder Mieter. Die Immobilie wird durch die Miete und eine eventuell vereinbarte Restsumme abbezahlt. Daher entfallen in der Regel Eigenkapital und eine Baufinanzierung. Insgesamt gesehen wird Mietkauf in Deutschland selten angeboten. Angebote für einen Mietkauf gibt es teilweise über Genossenschaften oder Bauträger. Mietkaufmodelle werden nicht mit staatlichen Mitteln unterstützt. Die Stadt kann für solche Ansätze bei den Akteurinnen und Akteuren werben.

ANHANG

9. Beteiligung

9.1 Beteiligte Fachämter in der Projektgruppe

- -10- Hauptamt / Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
- -101P- Personalrat
- -11- Personal- und Organisationsamt / Statistikstelle
- -23- Liegenschaftsamt
- -40- Amt für Schule und Bildung
- -50- Sozialamt
- -51- Jugendamt
- -60- Bauverwaltungsamt
- -62- Vermessung und Geoinformation
- -63- Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- -VC- Amt für Chancengleichheit
- Zweckverband Raum Kassel (ZRK)

Phasenweise waren beteiligt:

- -67 -Umwelt- und Gartenamt
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG)

9.2 Interviews mit Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren⁸⁷

- Antidiskriminierungsnetzwerk Nordhessen
- Caritas Kassel
- Diakonisches Werk Kassel
- GWG der Stadt Kassel mbH
- GWH Immobilien Holding GmbH
- Haus und Grund
- Heindrich Immobilien GmbH

⁸⁷ Aus Datenschutzgründen werden keine Namen genannt.

-
- Hödtke & Morold GmbH
 - Koschella Immobilien GmbH
 - Krieger + Schramm GmbH & Co. KG
 - Mieterverein Kassel
 - Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
 - Stadtverwaltung Kassel
 - Vonovia
 - Zweckverband Raum Kassel

9.3 Workshop mit Expertinnen und Experten des Kasseler Wohnungsmarktes

Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde am 10. September 2021 ein Workshop mit den lokalen Wohnungsmarktexpertinnen und -experten durchgeführt. Zur Einführung des Workshops stellte der Stadtbaurat der Stadt Kassel Herr Nolda, und Frau Friedrich, die als Bürgermeisterin das Dezernat II für Bürgerangelegenheiten und Soziales leitet, die vier wesentlichen Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt in Kassel vor: Quantität, Qualität, Preis und Zugang, welche im Nachgang zur Veranstaltung als Leitlinien und wohnungspolitische Ziele der Stadt Kassel manifestiert wurden (vgl. Kapitel II. Leitlinien und Wohnungspolitische Ziele). Im Anschluss stellte empirica die Handlungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt in Kassel vor, welche auf Basis von qualitativen und quantitativen Analysen identifiziert wurden. Auf dieser Wissensgrundlage wurden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Workshops anschließend ein Set an möglichen Maßnahmen und Instrumenten für die weitere Wohnungsmarktentwicklung in Kassel von empirica vorgestellt (vgl. Abbildung 56). Die möglichen Maßnahmen und Instrumente wurden nach den vier Handlungsfeldern differenziert.

Abbildung 56: Übersicht mögliche Maßnahmen und Instrumente auf dem Wohnungsmarkt in Kassel differenziert nach Handlungsfeldern

Thema	Instrumente
Quantität	Kommunikation des WRVK/ Akzeptanzschaffung für Neubau/ Kampagnen / Investorenkonferenz
	Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen
	Nachverdichtung durch Genehmigungspraxis erleichtern (z.B. Dachausbau/-aufstockung/ unterausgenutzte Grundst.)
	Einrichtung eines Wohnbaukoordinators (zentraler Ansprechpartner für Projektentwicklungen)
	Optimierung Baugenehmigungsprozesse (Straffung Verfahrensdauern, mehr Personal, Schulung Antragsteller)
	Wohnberatung: Wohnbauförderung (Land)
	Baulandmodell
	Innenentwicklungsmanager
	Bebauungspläne der Innenentwicklung/ Neuaufstellung B-Plan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)
	Kooperation mit der Wohnungswirtschaft (Selbstverpflichtung)
Qualität	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag (§ 12)
	Veränderungssperre (§ 14 BauGB)
	Umlegung (§ 45/ 80 BauGB)
	städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (BauGB: § 165 ff.)
	Urbane Gebiete - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO § 6a)
	Ausbau von Beratungsansätzen/ Beratungsnetzwerken (z.B. Umbau, Sanierung, Quartiersarchitekt)
	Wohnberatung: Förderung Sanierung/ energetische Qualifizierung/ klimagerechte Anpassung des Bestandes
	Förderung Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand
	Wohnungstausch im Bestand
	Städtebaulicher Vertrag (§ 11)
Preis	Konzeptvergaben
	städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (BauGB: § 136)
	Kriterienkatalog für litesgerechtes Umbauen im Bestand
	Wohnberatung: Thema Barrierefreiheit
	Verknüpfung von Pflegeangeboten und Wohnen im Quartier (Quartierspflegekern)
	Wohnkosten-Check für Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung (StaVo)
	Festsetzungen von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (BauGB: § 9 (1) Nr. 7)
	<i>sektorale Bebauungspläne</i>
	Erhaltungssatzung (BauGB: § 172)
	Erbbaurecht
Zugang	Mietshäusersyndikat
	Baugruppen
	Mietkauf
	Bestand: Verlängerung bestehender Bindungen, Mittelbare Belegung, Erwerb von Belegungsrechten im Bestand
	Modernisierung (Förderung)
	Fehlbelegungsabgabe
	Mietspiegel
	<i>Mietpreisbremse</i>
	<i>Kappungsgrenze</i>
	<i>Einschränkung Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen</i>
über-greifend	Bündnis für bezahlbares Wohnen
	Sozialwohnungsquote unter Fokussierung auf die unterversorgten Haushaltsgruppen
	Stellplatzschlüssel/ -satzung
	Festsetzungen von Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (BauGB: § 9 (1) Nr. 8)
	Kooperation mit Universität zum studentischen Wohnungsmarkt (informeller Asustausch)
über-greifend	Fach- und Koordinierungsstelle schaffen
	Leitbild: Diskriminierungsfreiheit
	Wohnungsvermittlung/ Benennungsrecht
	Quortierung für Gemeinschaftliche Wohnformen (Sonderwohnformen)
	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
	Wohnungsmarktbeobachtung
	Runder Tisch Wohnen
	Arbeitsteilung Stadt und Region
	klimagerechte Stadtentwicklung

Quelle: Kultusministerkonferenz

empirica

Ausgewählte Maßnahmen und Instrumente wurden dann in vier Arbeitsgruppen diskutiert. Die Arbeitsgruppen entsprachen thematisch wiederum den vier Handlungsfeldern des Kassler Wohnungsmarktes: Quantität, Qualität, Preis und Zugang. Zur Diskussion der einzelnen Maßnahmen und Instrumente wurden jeweils drei identische Leitfragen gestellt:

- Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?
- Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?
- Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?

Die Diskussionsergebnisse zu den Fragen wurden in Form von kurzen Aussagen (Karten) auf Pinnwänden festgehalten. Je nach Diskussionsverlauf wurden einzelne Instrumente und Maßnahmen sowie Fragen unterschiedlich stark thematisiert. Die dokumentierten Ergebnisse der Diskussionen sind nachfolgend dargestellt.

Handlungsfeld: Quantität

Abbildung 57: Instrument: Einrichtung eines Wohnbaukoordinators (zentrale Ansprechperson für Projektentwicklungen)

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Bessere Koordination der verschiedenen Ämter	Keine Autorität (nur Kümmerer)
Ein zentrales (bekanntes) Gesicht als Ansprechpartner	Hohe Anforderungen an die Stelle
Hilft "Amateuren" bei der Projektentwicklung	
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Womöglich ist ein Planungsordinator sinnvoller	
Umsetzung wohnungspolitischer Themen	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 58: Instrument: Baulandmodelle

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Vereinheitlichung (vereinheitlichte Qualifizierung)	Vereinheitlichung (geringere Flexibilität)
	Kann abschreckend wirken
	Wenn Sinnvoll dann nur für die Gesamtstadt
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Keine Quantitätssteuerung eher Qualitätssteuerung	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 59: Instrument: Innenentwicklungsmanagement

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Akzeptanz kann deutlich erhöht werden	Masse schaffen
Bessere Qualität	Aufwand-Nutzen Verhältnis
Schafft Transparenz	
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Politischer Wille	
Ausgearbeitetes Konzept für das Management	
Kontinuierliche Schritte nach der Aktivierung	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Handlungsfeld: Qualität**Abbildung 60: Instrument: Förderung Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand**

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Großes Potenzial Älterer in EFH	Hohe Mieten für Ältere
Es gibt viele Gruppen für gemeinschaftliches Wohnen	Beratung ist zeitintensiv
	"Vermögensverlust"
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Reduzierte Abwanderung von Familien	
Wohnraum für Familien wird preiswerter	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Beratung und Aufklärung	
Quartiersperspektive	
Kleinere Grundrisse	
Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen	
Anreiz für Ältere auszuziehen	
Bürgschaften für Finanzierung	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 61: Instrument: Verknüpfung von Pflegeangeboten und Wohnen im Quartier (Quartierspflegekern)

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Ältere können im Quartier bleiben	Potenzielle Ghettoisierung
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Förderung der Durchmischung von Jung und Alt (Besserer Zugang)	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Investorenakquise (Eigentümer / Betreiber/ Stadt)	
Standortsuche (10.000 Einwohner im Umfeld)	
Realisierung (schrittweise oder alle Bausteine)	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Handlungsfeld: Preis

Abbildung 62: Instrument: Verlängerung bestehender Bindungen, Mittelbare Belegung, Erwerb von Belegungsrechten im Bestand

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Planungssicherheit	Bauvorschriften sind Kostentreiber
	Bindung senkt Erträge für Bestandsanpassung
	Hoher Aufwand
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Klare Regelung für Belegung	
Vorschlagsrecht bei der Belegung	
Veräußerung nach Auslaufen abschaffen	
Flexiblere Reglementierung	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 63: Instrument: Mietspiegel

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Verhindert Auswüchse	fehlende Transparenz (Ungewissheit)
Hilft kleinen privaten Vermietern bei der Preisfestsetzung	Mögliche Preiserhöhung (Private Vermieter)
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Qualifizierter Mietspiegel	
Schlüssiges Konzept	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 64: Instrument: Bündnis für bezahlbares Wohnen

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Bessere Kommunikation zwischen allen Akteuren	Aufwand
Bringt alle Akteure auf den gleichen Stand	
Plattform für Zusammenarbeit und Diskussion	
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Wirkt Handlungsfeldübergreifend	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Umfassender gestalten als ausschließlich "bezahlbares Wohnen"	
Integration von Themen wie z. B. Klima und Verkehr	
Leitung des Oberbürgermeisters	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Handlungsfeld: Zugang

Abbildung 65: Instrument: Leitbild: Diskriminierungsfreiheit

Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
Baut Druck auf	Schwache Wirkung
Sorgt für Sensibilisierung	
Besseres Image	
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Besserer Generationenwechsel -> Qualität	
Besserer Zugang -> Preis	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Quote für Zugang	
Große Akteure / Unternehmen mit auf den Weg nehmen	
Selbstverpflichtung	
Aktive Maßnahmen	
Verknüpfung mit Zielen	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 66: Instrument: Fach- und Koordinierungsstelle schaffen
















Frage: Was sind die Vor- und Nachteile des Instrumentes?	
Vorteile	Nachteile
zentraler Ansprechpartner	Aufwand / Kosten
Qualifizierung von Mitarbeitern	
Informationsquelle	
Dokumentation von Diskriminierungsfällen	
Vermittlerfunktion	
Quantifizierung	
Frage: Wie wirkt das Instrument in die anderen Handlungsfelder?	
Was braucht es für die Umsetzung (Umsetzungsschritte) des Instrumentes?	
Netzwerk schaffen	
Vernetzung untereinander ist notwendig	
Beschwerdestelle schaffen	
Amt für Chancengleichheit	
Eine Rückkopplung mit dem runden Tisch Wohnen	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Im Anschluss an die Diskussion wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer gebeten alle möglichen Maßnahmen und Instrumente eines Handlungsfeldes zu priorisieren. Hierfür durften die Teilnehmerinnen und Teilnehmern insgesamt zwei Punkte für die aus ihrer Sicht prioritäre(n) Maßnahme(n) und Instrument(e) vergeben. Die Ergebnisse der Priorisierung sind nachfolgend dargestellt:











Abbildung 67: Priorisierung der Maßnahmen im Handlungsfeld: Quantität

Handlungsfeld: Quantität	Punkte
Kommunikation des WRVK/ Akzeptanzschaffung für Neubau/ Kampagnen / Investorenkonferenz	 5
Innenentwicklungsmanager	 4
Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen	 3
Optimierung Baugenehmigungsprozesse (Straffung Verfahrensdauern, mehr Personal, Schulung Antragsteller)	 3
Wohnberatung: Wohnbauförderung (Land)	 2
Nachverdichtung durch Genehmigungspraxis erleichtern (z.B. Dachausbau/-aufstockung/ unterausgenutzte Grundst.)	 1
Kooperation mit der Wohnungswirtschaft (Selbstverpflichtung)	 1
Urbane Gebiete - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO § 6a)	 1
Einrichtung eines Wohnbaukoordinators (zentraler Ansprechpartner für Projektentwicklungen)	 0
Baulandmodell	 0
Bebauungspläne der Innenentwicklung/ Neuaufstellung B-Plan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)	 0
Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag (§ 12)	 0
Veränderungssperre (§ 14 BauGB)	 0
Umlegung (§ 45/ 80 BauGB)	 0
städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (BauGB: § 165 ff.)	 0

Quelle: eigene Darstellung

empirica



















Abbildung 68: Priorisierung der Maßnahmen im Handlungsfeld: Qualität

Handlungsfeld: Qualität	Punkte
Ausbau von Beratungsansätzen/ Beratungsnetzwerken (z.B. Umbau, Sanierung, Quartiersarchitekt)	 4,5
Förderung Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand	 4
Städtebaulicher Vertrag (§ 11)	 3
Konzeptvergaben	 3
Wohnberatung: Thema Barrierefreiheit	 3
Wohnberatung: Förderung Sanierung/ energetische Qualifizierung/ klimagerechte Anpassung des Bestandes	 2,5
Wohnungstausch im Bestand	 2
Kriterienkatalog für altersgerechtes Umbauen im Bestand	 1
Verknüpfung von Pflegeangeboten und Wohnen im Quartier (Quartierspflegekern)	 1
städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (BauGB: § 136)	 0

Quelle: eigene Darstellung

empirica







Abbildung 69: Priorisierung der Maßnahmen im Handlungsfeld: Preis

Handlungsfeld: Preis	Punkte
Bestand: Verlängerung bestehender Bindungen, Mittelbare Belegung, Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	 5
Mietspiegel	 4
Erbbaurecht	 3
Mietpreisbremse	 3
Bündnis für bezahlbares Wohnen	 3
Wohnkosten-Check für Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung (StaVo)	 2
Kappungsgrenze	 2
Festsetzungen von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (BauGB: § 9 (1) Nr. 7)	 0
sektorale Bebauungspläne	 0
Erhaltungssatzung (BauGB: § 172)	 0
Miethäusersyndikat	 0
Baugruppen	 0
Mietkauf	 0
Modernisierung (Förderung)	 0
Fehlbelegungsabgabe	 0
Einschränkung Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	 0
Sozialwohnungsquote unter Fokussierung auf die unterversorgten Haushaltsgruppen	 0
Stellplatzschlüssel/ -satzung	 0

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Abbildung 70: Priorisierung der Maßnahmen im Handlungsfeld: Zugang

Handlungsfeld: Zugang	Punkte
Leitbild: Diskriminierungsfreiheit	 9
Wohnungsvermittlung/ Benennungsrecht	 8
Fach- und Koordinierungsstelle schaffen	 6
Festsetzungen von Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (BauGB: § 9 (1) Nr. 8)	 3
Kooperation mit Universität zum studentsichen Wohnungsmarkt (informeller Asustausch)	 0
Quortierung für Gemeinschaftliche Wohnformen (Sonderwohnformen)	 0

Quelle: eigene Darstellung

empirica

An dem Workshop nahmen folgende Institutionen teil:⁸⁸

- AdiNet Nordhessen
- AK Care Leaver
- Ausländerbeirat - Stadt Kassel
- Bauverein 1894 zu Kassel
- Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG
- Caritas Nordhessen-Kassel e. V.

⁸⁸ Aus Datenschutzgründen werden keine Namen genannt.

-
- Diakonisches Werk Kassel
 - DMB Mieterbund Nordhessen
 - empirica
 - Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
 - Fraktion Die Linke
 - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG)
 - Gesundheitsamt Region Kassel
 - Heindrich Immobilien GmbH
 - I.W.A.- Koschella Immobilien GmbH
 - Landkreis Kassel
 - LBS und Sparkassen Immobilien
 - (Hösch-Kröger-Kampe Immobilien)
 - Miethäusersyndikat
 - Nassauische Heimstätte Wohnstadt
 - Soziale Hilfe e. V.
 - SPD-Fraktion
 - Stadt Kassel: Amt für Chancengleichheit
 - Stadt Kassel: Amt für Kindertagesbetreuung Kassel
 - Stadt Kassel: Amt für Schule und Bildung
 - Stadt Kassel: Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
 - Stadt Kassel: Bauverwaltungsamt
 - Stadt Kassel: Hauptamt
 - Stadt Kassel: Jugendamt
 - Stadt Kassel: Bürgermeisterin Dezernat II – Bürgerangelegenheiten und Soziales
 - Stadt Kassel: Liegenschaftsamt
 - Stadt Kassel: Sozialamt
 - Stadt Kassel: Stadtbaurat
 - Stadt Kassel: Vermessung und Geoinformation
 - Studierendenwerk
 - Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
 - VONOVIA

10. Fragebogen Wohnungsmarktbarometer

Marktlage

- Wie ist Ihrer Einschätzung nach die aktuelle Wohnungsmarktlage (sehr angespannt, angespannt, ausgewogen, entspannt, weiß nicht) in der Stadt Kassel in folgenden Segmenten?
 - Eigenheime (überdurchschnittliches Preissegment)
 - Eigenheime (durchschnittliches Preissegment)
 - Eigenheime (unterdurchschnittliches Preissegment)
 - Eigentumswohnungen (überdurchschnittliches Preissegment)
 - Eigentumswohnungen (durchschnittliches Preissegment)
 - Eigentumswohnungen (unterdurchschnittliches Preissegment)
 - Mietwhg. (überdurchschnittliches Preissegment)
 - Mietwhg. (durchschnittliches Preissegment)
 - Mietwhg. (unterdurchschnittliches Preissegment)
 - Mietwhg. (öff. gefördert)
 - Barrierefreie Wohnungen

- Wie ist Ihrer Einschätzung nach die aktuelle Wohnungsmarktlage (sehr angespannt, angespannt, ausgewogen, entspannt, weiß nicht) in der Stadt Kassel für folgende Nachfragegruppen?
 - Studierende, Auszubildende
 - Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger (Hartz IV, Sozialhilfe)
 - Sonstige Haushalte mit geringem Einkommen
 - Familien mit Kindern
 - Anerkannte Flüchtlinge/ Asylberechtigte
 - Alleinerziehende
 - Ältere Menschen
 - Menschen mit Behinderungen

- Wie hat sich Ihrer Einschätzung nach die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Kassel in den letzten 2-3 Jahren verändert (weitere Anspannung, Entspannung)?

Investitionsklima

- Wie beurteilen Sie das aktuelle Investitionsklima (sehr gut, gut, schlecht, sehr schlecht, weiß nicht) auf dem Wohnungsmarkt in Kassel?
 - Neubau von Eigenheimen
 - Neubau von Eigentumswohnungen
 - Neubau von Mietwohnungen
 - Modernisierung, Sanierung

Handlungsbedarfe

- Wie beurteilen Sie den Handlungsbedarf (hoch, mittel, gering) in folgenden Bereichen?
- zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung
 - Wohnen für Familien und Alleinerziehende
 - Wohnen für Alleinerziehende
 - Wohnen für Ältere (barrierefreies/-armes Wohnen)
 - Wohnen für junge Menschen
 - Wohnen für Frauen
 - Wohnen mit Beeinträchtigungen
 - Wohnen mit Migrationsgeschichte
 - Obdachlosigkeit
- Baulandbereitstellung
 - ausreichend Flächenpotenziale
 - Aktivierung Innenentwicklungspotenziale
- Weiterentwicklung Wohnungsbestände
 - Barrierefreiheit/ -armut
 - Energetischer Zustand
 - Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände
 - Umgang mit/ Aktivierung von Leerständen
- räumliche Handlungsfelder
 - Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand
 - Quartiere mit sozialen Problemlagen
 - Wohnungsmanagement im Quartier
- Kooperation und Kommunikation

-
- Kooperation zwischen Wohnungsmarktakeurinnen und -akteuren/ Stadt
 - Kommunikation zwischen Bürgerinnen und Bürgern und Politik
 - Kooperation zwischen Wohnungsbaugesellschaften
 - sonstiges:

Sonderthema: Corona

- Hat die Corona-Pandemie bisher Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Kassel gehabt?
 - Nein
 - Ja,
 - und zwar wie folgt:

- Wird sich durch die Corona-Pandemie zukünftig die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Kassel verändern?
 - Nein
 - Ja,
 - und zwar wie folgt:

Perspektive/ Anmerkungen

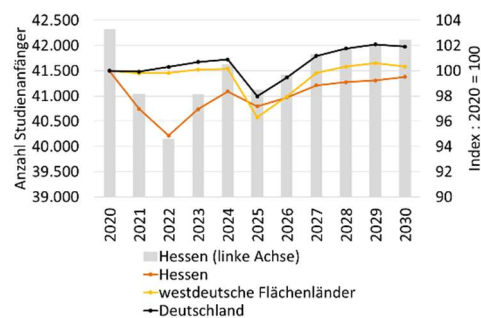
- Wo sehen Sie die größten Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Kassel?
- Welche Anmerkungen haben Sie darüber hinaus zu Wohnungsmarkt in der Stadt Kassel?

11. Ergänzende Daten

Prognose der Studienanfängerinnen und -anfänger

Die Kultusministerkonferenz der Länder hat auf Basis einer Vorausberechnung der Schulabsolventen die Zahl der zukünftigen Studienanfängerinnen und -anfänger in Deutschland und den Bundesländern prognostiziert. Danach steigt die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger in Deutschland 2030 gegenüber 2020 leicht an. In den westdeutschen Flächenländern insgesamt und Hessen bleibt die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger demgegenüber nahezu konstant. In Hessen nimmt die Zahl der Studienanfängerinnen und -anfänger nach 2020 zunächst ab, steigt dann wieder langfristig an und erreicht 2030 mehr oder weniger wieder auch das Ausgangsniveau von 2020.

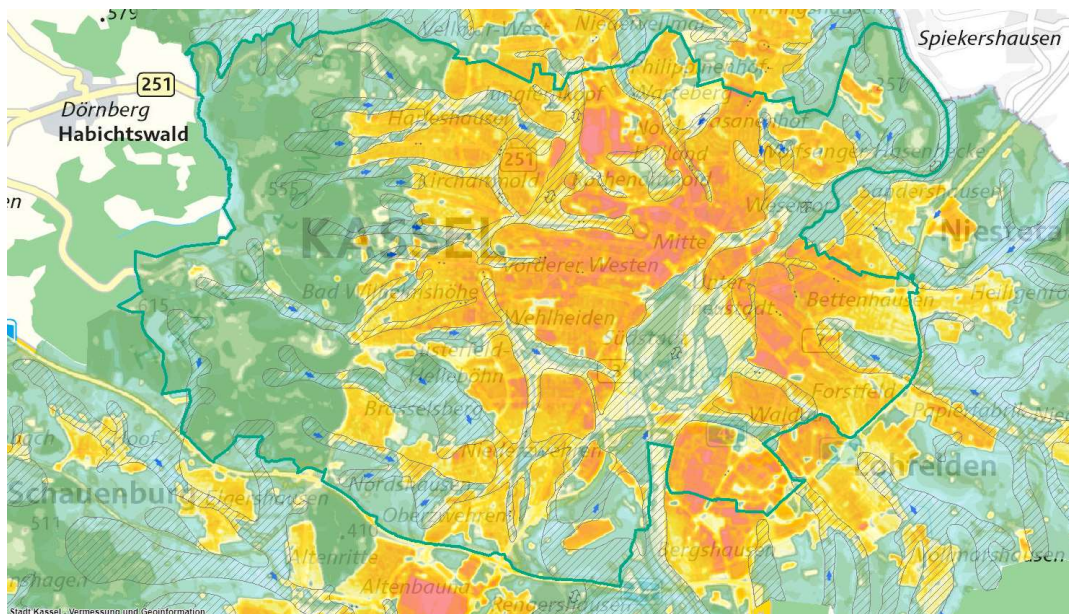
Abbildung 71: Prognose der Studienanfängerinnen und -anfänger in Deutschland und Hessen



Quelle: Kultusministerkonferenz

empirica

Abbildung 72: Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel (2019)



Die gelbe und rote Färbung zeigen die Überwärmungsgebiete, schraffierte Flächen stellen Luftleitbahnen dar

Quelle: © Stadt Kassel

empirica