

Vorlage Nr. 101.17.1632

16. März 2015
1 von 3

Entwicklungskonzept Wohnen erstellen

Antrag

gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Mai 2015 zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, bis zum November 2015 ein Entwicklungskonzept Wohnen für Kassel zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ziele:

- Ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen bereitstellen.
- Weitere Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt verhindern.
- Den Bedarf an günstigem barrierefreien Wohnraum decken.
- Die Unterbringung von Flüchtlingen in Wohnungen ermöglichen.
- Den Bedarf an Wohnungen für Studierende decken.
- Vertreibung der bisherigen Mieter*innen durch Sanierungen verhindern.
- Eine soziale Mischung in allen Stadtteilen sicherstellen.

Folgende Instrumente sollen berücksichtigt werden:

- Anwendung von Konzeptverfahren bei der Vergabe städtischer Flächen, in dem die inhaltliche Ausrichtung des Bauvorhabens und nicht das finanzielle Höchstgebot als Vergabekriterium zur Wirkung kommt. Dieses Verfahren zielt auf die bevorzugte Vergabe an sozial- und wohnungspolitisch verantwortungsvoll agierende Wohnungsunternehmen und -projekte, bevorzugt in der Rechtsform der Genossenschaft.
- Der Bestand kommunaler Wohnungen (GWG) wird erhalten und als geförderter Wohnraum ausgebaut.
- Förderung von Baugemeinschaften.
- Erhalt der langfristigen politischen Steuerungsfähigkeit der Stadt durch die Vergabe der städtischen Flächen in Erbpacht.
- Bei Bebauungsplänen bzw. bei damit verbundenen städtebaulichen Verträgen mit Investoren ist ein 30%-Mindestanteil an gefördertem Wohnraum zwingend vorzuschreiben.

- Die Stadt nutzt ihre planungs- und satzungsrechtlichen Möglichkeiten, um den Eigentumswohnungsboom zu bremsen.
- Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen gemäß §172ff BauGB für bestimmte Wohngebiete, auf deren Grundlage die Stadt beim Verkauf bestehender Wohnungen Vorkaufsrecht bekommt oder ersatzweise Vereinbarungen mit dem Investor bezüglich Miethöhe, Umwandlung in Eigentumswohnungen und maßvoller Sanierung treffen kann.
- Einrichtung einer genossenschaftlichen Immobilienagentur, etwa nach dem Vorbild der GIMA in München, um gegebenenfalls das Vorkaufsrecht wahrnehmen zu können und um bei der Erschließung von Konversionsflächen (Flächenbevorratung) als Käufer auftreten zu können.
- Ausbau der Fachstelle Wohnen
- Ausweitung einer Belegungssteuerung durch Kooperationsverträge.
- Zu Zweckentfremdung und Leerstand soll ein Monitoring-System eingerichtet werden.

Begründung:

Kasseler Erklärung - „Bezahlbarer Wohnraum für Alle“:

Ein individueller und geschützter Wohnraum ist ein Grundbedürfnis und sollte jedem Menschen zur Verfügung stehen. Er ist auch die Grundvoraussetzung für eine gelingende Hilfe aller sozialen Einrichtungen und Dienste in der Stadt.

Die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum betrifft nicht nur einkommensarme Menschen, diese aber in besonderem Maße. Menschen, die finanziell und sozial stark benachteiligt sind, waren bisher auch ohne Wohnungsknappheit vom allgemeinen Wohnungsmarkt ausgegrenzt. Dieses Problem hat sich in letzter Zeit in Kassel verschärft, Selbst eine medienwirksame Befassung mit dem Thema, z.B. „Studentenrekord sorgt für Wohnungsnot“, HNA vom September 2013, sorgt nicht dafür, dass die Belange, der am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Personen noch im Blickfeld der Öffentlichkeit sind.

Der Dachverband der Wohnungslosenhilfe in Deutschland BAGW sieht einen drastischen Anstieg der Wohnungslosigkeit in Deutschland. 2012 waren ca. 284,00 Menschen ohne Wohnung, 2010 waren es noch 248.000, bis 2016 prognostiziert die BAGW einen weiteren Anstieg um ca. 30% auf 380.000 Menschen.

In Kassel gibt es bzw. wird ausreichend attraktiver Wohnraum für einkommensstärkere Personen errichtet. Die steigende Zahl der Einpersonenhaushalte, Studenten, alleinstehenden und älteren Menschen und von Personen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, erfordert eine erhöhte Anzahl von bezahlbaren kleineren Wohnungen.

Dies wird nach Einschätzung des Pestel-Instituts (Hannover) mittelfristig auch bei etwas sinkenden Einwohnerzahlen in Ballungsräumen insgesamt der Fall sein. Die Herstellung und den Zugang zu Wohnungen überwiegend dem Markt zu überlassen stellt sich aktuell als Gefährdung unserer sozialen Marktwirtschaft dar. Die steigende Nachfrage nach günstigem Wohnraum kann zunehmend weniger befriedigt werden.

Eine preiswerte Wohnung in den ländlichen Regionen Nordhessens entlastet das Mittelzentrum nicht. Der Kasseler Wohnungsmarkt braucht sie in Kassel. Den Mangel an kleinen, preisgünstigen Wohnungen spürt im besonderen Maße die wachsende Zahl von Menschen im Niedriglohnbereich (acht Prozent der Mieterhaushalte in Deutschland gaben in 2010 mehr als 40% ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus).

Mit den kommunalen, Landes- und genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen stehen der Stadt noch Partner für eine Neubestimmung der regionalen Wohnungsbaupolitik zur Verfügung. Viele Unternehmen haben sich mit dem Auslaufen der Sozialbindungen aus dem „sozialen Vermietungsgeschäft“ zurückgezogen, um beim Abschluss von Mietverträgen tatsächliche oder vermeintliche Risiken zu vermeiden.

Quelle: http://www.dw-kassel.de/fileadmin/user_upload/pdfs/Kasseler_Erklaerung.pdf

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender