

Erscheinungstag: 29.09.2014 Seite: 4, Resort: Lokales

Mehr zum Thema: 2500 neue Wohnungen entstehen

"Zuzug schwer möglich"

Stadtplaner Tobias Schäfer hat die Wohnungssituation in Kassel untersucht

Von Christina Hein

KASSEL. Eine günstige Wohnung zu finden, ist in manchen Stadtteilen fast so schwierig wie in großen Metropolen. Wer eine Wohnung



Tobias Schäfer

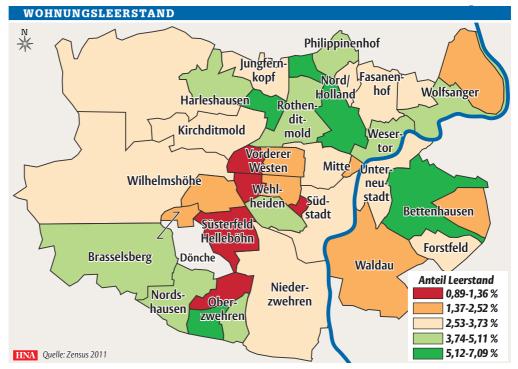
hat, zieht so schnell nicht aus. Es gibt kaum Fluktuation, etwa im Vorderen Westen. Diese und andere Entwicklungen den Kasseler Wohnungs-

markt betreffend hat Stadtplaner Tobias Schäfer in seiner Masterarbeit an der Uni Kassel untersucht: In Kassel stehen durchschnittlich 3,1 Prozent aller Wohnungen leer. Damit liegt Kassel leicht unter dem Bundesschnitt von 3,3 Prozent.

"Sinkt der Leerstand zu sehr ab, funktioniert das Marktprinzip nach Angebot und Nachfrage nicht mehr", so Schäfer. Er stützt sich in seiner Studie auf aktuelle Daten des Einwohnermeldeamts und der Zensusbefragung aus dem Jahr 2011.

Kleine Wohnungen gefragt

Schäfer: "In Kassel haben wir bereits Stadtteile, in denen der Anteil an leeren Wohnungen so niedrig ist, dass ein Zuzug nur schwer möglich ist." Beispielsweise gibt es im Vorderen Westen Straßenzüge mit einem Leerstand von unter einem Prozent. Dagegen ist der Leerstand in Nord-Holland trotz eines starken Wachstums der Bevölkerung



in den vergangenen Jahren relativ hoch. Er liegt zwischen fünf und sieben Prozent.

Den "sehr niedrigen" Leerstand im Vorderen Westen und in Wehlheiden findet Schäfer auffällig, da "in diesem Bereich ein großer Anteil der Wohnungen vermietet wird und nur wenige Wohnungen von Besitzern bewohnt sind".

Auffällig sei auch der geringe Leerstandsanteil in Süsterfeld-Helleböhn. Der Stadtteil ist durch Baustrukturen des Wohnungsbauunternehmens GWH und durch Einfamilienhäuser geprägt. "Hier liegt der Leerstand deutlich unter der für eine Fluktuation am Woh-

nungsmarkt wichtigen Untergrenze von zwei Prozent."

Schäfer geht davon aus, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigt. Darauf deuten die seit Jahren in Kassel sinkenden Haushaltsgrößen hin sowie die vermehrten Zuzüge von Menschen im Alter zwischen 19 und 30 Jahren. Dies sind zum überwiegenden Teil Studenten. Junge Erwachsene suchten in den meisten Fällen urbanen Lebensraum in kleineren, preiswerten Wohnungen.

Zwischen 2001 und 2011 ist zwar in Kassel viel gebaut worden, aber mit einem hohen Anteil im Bereich größerer Wohnungen. Das mache deutlich, dass dieser Trend nicht erkannt und ihm keine Rechnung getragen wurde.

Stadt kann eingreifen

Vor allem Wohnungsbaugesellschaften verfügen über kleinere Wohneinheiten. Der sehr geringe Leerstand in deren Besitz weise auch auf eine hohe Nachfrage hin. Doch sei die Bautätigkeit von Wohnungsunternehmen in Kassel nur gering. "Dabei hat die Stadt Kassel mithilfe des städtischen Unternehmens GWG die Möglichkeit, direkt in den Wohnungsmarkt einzugreifen, das Angebot mitzugestalten und dadurch zu verbessern." Foto: Hein ARTIKEL UNTEN

Erscheinungstag: 29.09.2014 Seite: 4, Resort: Lokales

Noch keine Scheichs in Sicht

Fachleute sehen keine Gefahr, dass Wohlhabende ärmere Mieter verdrängen könnten

m Westen ist es bekanntlich am besten. Deshalb stehen im Vorderen Westen der Stadt keine Wohnungen leer und steigen die Mietpreise stärker als anderswo in Kassel. Aber eine Gefahr, dass die Bewohner im Stadtteil deshalb von finanzkräftigen Bevölkerungsgruppen verdrängt werden könnten, sehen Experten nicht.

Die Frage, ob ärmere Mieter künftig – wie an der Lassalle-



Andreas Schmitz

straße bereits geschehen – aus ihren Wohnungen geworfen werden und sich selbst gut verdienende Interessenten keine Eigentumswohnung

mehr leisten können, die 3000 Euro pro Quadratmeter kostet, stand im Mittelpunkt einer Stadtteilkonferenz, zu der vom Verein Kassel-West eingeladen wurde.

Die Aufwertung des Stadtteils nehme inzwischen pro-



Hans-Jürgen Kampe

blematische Züge an, gab Andreas Schmitz von Kassel-West den Anstoß zur Debatte. Der Verein beobachtet Veränderungen der Geschäfte

und Restaurants, vermehrte Nutzung von Wohnungen als Kanzleien und Büros und damit einen Verlust der Vielfalt.

Den Anstieg der Mietpreise auf sechs bis sieben Euro Kaltmiete pro Ouadratmeter nach vielen Jahren der Stagnation bezeichnete Immobilienmakler Dr. Hans-Jürgen Kampe als eine zwingend nötige und gesunde Entwicklung. In den meisten anderen Großstädten, aber selbst in Göttingen oder Marburg, würden viel höhere Mieten verlangt.

Die Hälfte der Käufer seiner derzeit an der Reginastraße entstehenden Eigentumswohnungen komme aus dem Vorderen Westen, sagte Klaus Morell. Unter den 300 Interessenten seien

"keine Ölscheichs" gewesen. Dass die Neubaukosten gestiegen wären, hänge auch mit

verschärften Vorschriften zu Energieeinsparung und Barrierefreiheit zusammen. Zudem seien Grunderwerbssteuer und Grundbuch-Gerichts-



Klaus

Nach Einschätzung von



Neue Eigentumswohnungen an der Reginastraße: Bauherr Klaus Morell hat nach seinen Angaben die Hälfte der Wohnungen an Interessenten aus dem Vorderen Westen verkauft.

Mieterbund-Geschäftsführer Karl-Heinz Schwabe gibt es im Westen keine Verdrängung

durch den Zuzug wohlhabender Menschen. Für Menschen mit geringen Einkommen seien aber die überall in Kassel steigenden Mieten ein Pro-



Karl-Heinz Schwabe

blem. Viele Rentner oder Studenten müssten die Hälfte ihres Einkommens allein für die Miete ausgeben. Sorge bereitet dem Mieterbund, dass Sozialwohnungen fehlen und auch die großen Vermieter wie GWG, GWH und Wohnstadt die Mieten erhöhen. "Und bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind wir erst am Anfang", ahnt Schwabe. Kassels Stadtbaurat Christof Nolda (Grüne) sieht keine Gefahr für Verdrängungswettbeeinen werb im Westen. Die gute Mischung des Wohnungsmarktes im größten Kasseler Stadtteil sei eine Absicherung gegen tief greifende Veränderungen. Fotos: Rudolph, Steinbach, nh

Erscheinungstag: 29.09.2014 Seite: 1, Resort: Lokales

Bis 2018 entstehen 2500 neue Wohnungen

Stadt unterstützt Bautätigkeit – Wohnraumentwicklung im Blick

Von Christina Hein

KASSEL. Bis 2018 entstehen in Kassel 2500 neue Wohnungen. Von dieser positiven Entwicklung geht Stadtbaurat Christof Nolda aus. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten sei man in Kassel weit von einer Krisensituation auf dem Wohnungsmarkt entfernt. Zwar gebe es in bestimmten Stadtteilen wie dem Vorderen einen gewissen Wohndruck, doch auf die ganze Stadt bezogen relativiere sich das Problem der Wohnungsknappheit.

"In Kassel gibt es eine gute Bautätigkeit auch im Wohnungsbau, und darüber sind wir froh", sagt Nolda im HNA-Gespräch. Die Stadt Kassel unterstütze und fördere dies, indem sie Bauherren Hilfe bei der Projektentwicklung und in Form von Bauberatung anbiete. In den vergangenen Jahren gab es eine vergleichsweise geringe Bauaktivität.

Allerdings könnten künftige Mieten für neue Wohnungen – auch wenn es sich um sozialen Wohnungsbau handele – über der Kasseler Durchschnittsmiete von zurzeit 5,70 Euro/Quadratmeter Kaltmiete liegen. Das erkläre sich unter anderem durch steigende Baukosten, sagt Nolda. Ohnehin seien die Mieten in Kassel nicht so hoch wie in anderen Städten.

Zurzeit sei man dabei, ein Wohnraumentwicklungsprogramm für die Stadt zu erarbeiten. Dadurch sollen "Veränderungen wahrnehmbar und somit besser einschätzbar gemacht werden." Einer der Mitarbeiter am Programm wird der Stadtplaner Tobias Schäfer sein, der an der Uni Kassel eine Masterarbeit zum Kasseler Wohnungsmarkt vorgelegt hat.

Durch wachsende Bevölkerungszahl und steigende Wohnungsnachfrage müsse auch die Stadt Kassel darüber nachdenken, ob eine intensiv gesteuerte Wohnungspolitik notwendig ist, sagt Schäfer. Dazu sagt Nolda: "Eine politische Steuerung ist nur im begrenzten Maße möglich. Unser Einfluss ist gering, selbst auf Wohnungsbaugesellschaften."

Erscheinungstag: 29.09.2014 Seite: 1, Resort: Lokales

ZUM TAGE

Wegducken gilt nicht

Jörg Steinbach über Wohnungspolitik

o völlig unbedeutend, wie uns das Stadtbaurat Christof Nolda glauben machen möchte, ist der Einfluss der Stadt auf die Wohnungspolitik in Kassel nicht. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (GWG) ist mit 8600 Wohnungen größter Vermieter in Kassel. Die Gewinne der GWG, die zu 100 Prozent den Kasseler Bürgern gehört, wurden in den vergangenen Jahren kräftig gesteigert. 2012 blieben 4,2 Millionen Euro übrig, 2002 waren es nur 200 000 Euro.

2013 hat die GWG die sehr günstigen Mieten in einem Drittel des Bestandes um sechs Prozent erhöht. Es könne nicht Aufgabe einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sein, auf Dauer unter Marktpreis zu vermieten, sagt GWG-Chef Peter Ley. Das könnten die Stadtverordneten im Aufsichtsrat freilich anders entscheiden. Und den Kasselern, die für weiter steigende Mieten nicht genug Geld haben, zumindest bei der städtischen GWG ordentliches Wohnen zu günstigen Preisen ermöglichen. Doch vor einer solchen Entscheidung ducken sich unsere Kommunalpolitiker derzeit einfach weg.

ach@hna.de