Institut
Wohnen und
Umwelt

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel

Endbericht

Eine Untersuchung im Auftrag der Stadt Kassel

Darmstadt, 12.06.2019

Autoren: Dr. Philipp Deschermeier
Markus Rodenfels, Dipl.-Math.
Martin Vaché, Dipl.-Ing. M. Sc. MRICS

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel

Autoren: Dr. Philipp Deschermeier
Markus Rodenfels, Dipl.-Math.
Martin Vaché, Dipl.-Ing. M. Sc. MRICS

Darmstadt, 12.06.2019

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH
Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97
Internet: www.iwu.de

Inhalt

1 Aufgabenstellung 6
2 Demografische Entwicklung 8
2.1 Entwicklung der Bevölkerung 8
2.2 Entwicklung der Haushalte 12
3 Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs 17
3.1 Komponenten des Wohnbedarfs 17
3.2 Zusammenfassung der Komponenten des Wohnungsbedarfs 19
4 Qualitative Aspekte des zukünftigen Wohnungsbedarfs 22
4.1 Typisierung der Haushalte 22
4.2 Vorausberechnung der Haushaltstypen 23
4.3 Auswirkung auf die Art der Neubaubedarfe 26
4.4 Typisierung auf Teilraumebene 28
5 Der öffentlich geförderte Mietwohnungssektor 30
5.1 Nachfrage nach geförderten Wohnungen 30
5.2 Sozialwohnungsbestände 33
5.3 Die Versorgungssituation mit öffentlich geförderten Wohnungen 35
6 Schlussfolgerungen 43
6.1 Wohnungswirtschaftliche Schlussfolgerungen 43
6.2 Sozialpolitische Teilziele 43
Literaturverzeichnis 46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsstand der Stadt Kassel sowie den Teilräumen inklusive der Entwicklung für ausgewählte Zeiträume 9

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose bis 2030 für die Stadt Kassel sowie deren Teilräume sowie die Entwicklung für ausgewählte Zeiträume 10

Tabelle 3: Korrigierte Haushaltszahl für 2017 sowie Vorausberechnung der Haushalte für 2020,2025 und 2030 nach Szenarien 14

Tabelle 4: kumulativer Neubedarf für die Stadt Kassel und die Stadtbereiche 19

Tabelle 5: Komponenten des kumulativen Wohnungsbedarfs 20

Tabelle 6: Jährlicher Wohnungsbedarf nach Teilperioden für die Stadt Kassel 21

Tabelle 7: Verteilung der Nachfragetypen für die Stadt Kassel und die Stadtbereiche für 2017 28

Tabelle 8: Veränderung der Haushaltstypen zwischen 2017 und 2030 für die Stadt Kassel und die Stadtbereiche in Prozentpunkte (PP) 28

Tabelle 9: Als wohnungssuchend registrierte Haushalte mit Wohnberechtigungsschein in der Stadt Kassel und den übergeordneten Gebietskörperschaften 2010 - 2018 30

Tabelle 10: Bestände an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen, nach Förderwegen 2017/2018 33

Tabelle 11: Projektion der zukünftigen Bestandsentwicklung an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen, 2017/2018 – 2030 34

Tabelle 12: Berechnungsschema der Kennzahl 4 39

Tabelle 13: Gegenüberstellung der quotenbasierte Versorgungskennzahlen und der daraus abgeleiteten rechnerische Fehlbedarfe 41

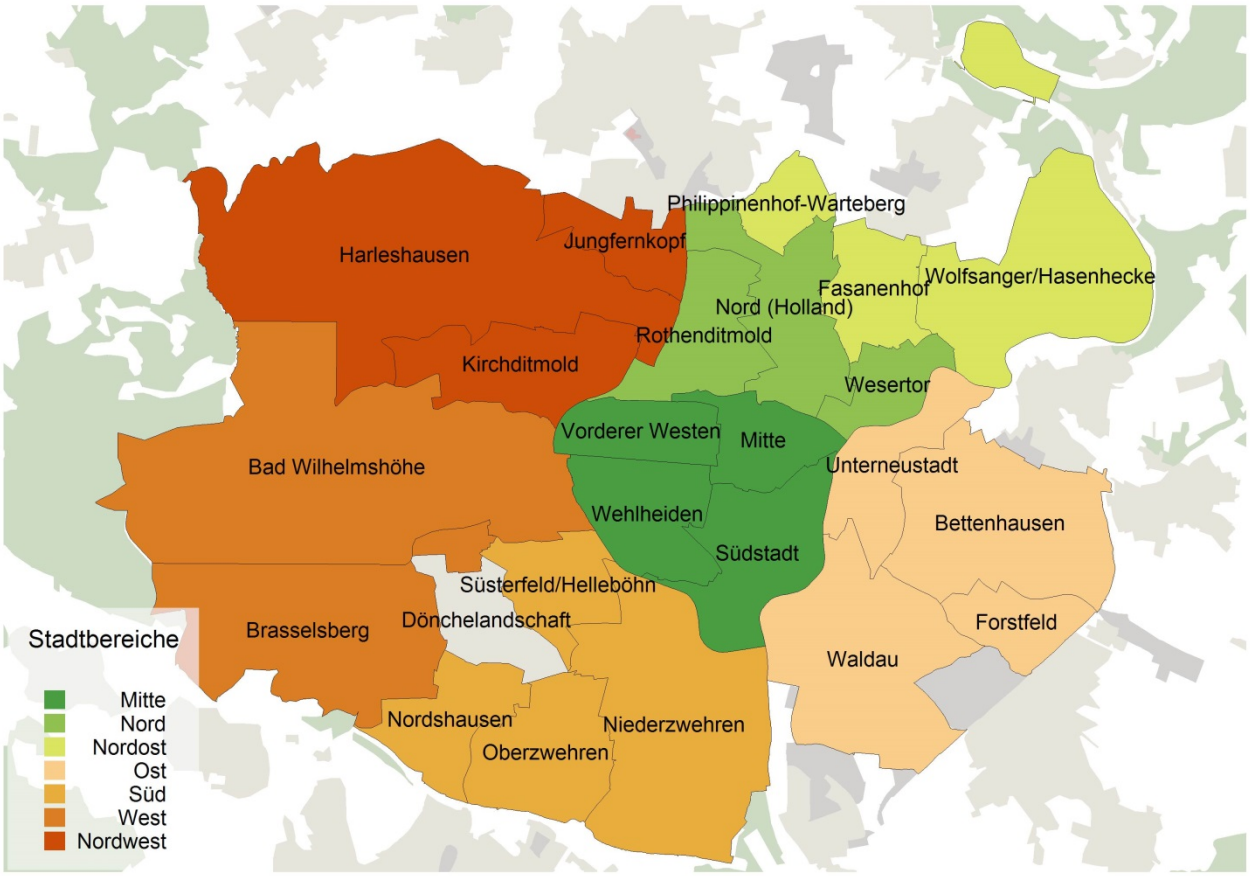
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gliederung des Stadtgebiets in sieben Stadtbereiche 6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung bis 2017 und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 für die Stadt Kassel 8
Abbildung 3: Altersverteilung in der Stadt Kassel und ihren Teilräumen für die Jahre 2017 (schwarz) und 2030 (grau gestrichelt) 11
Abbildung 4: Größe der Stadtbereiche nach Anzahl der Haushalte und relative Entwicklung der Haushalte zwischen 2017 und 2030 15
Abbildung 5: Entwicklung der Haushalte nach Teilperioden 16
Abbildung 6: Vergleich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zwischen 2017 und 2030 16
Abbildung 7: Kumulativer Neubedarf für die Stadtbereiche für unterschiedliche Zeitspannen 19
Abbildung 8: Kumulativer Wohnungsbedarf nach Komponenten von 2018 bis 2030 20
Abbildung 9: Geschätzte jährliche Wohnungsbedarfe nach Teilperioden und durchschnittliche jährliche Fertigstellungen 21
Abbildung 10: Vorausberechnung der Anzahl Haushalte differenziert nach Typen für die Stadt Kassel für 2017, 2020, 2025 und 2030 24
Abbildung 11: Relative Anteile der vorausberechneten Haushalte differenziert nach Typen für die Stadt Kassel für 2017, 2020, 2025 und 2030 24
Abbildung 12: Vorausberechnung der Zu- und Abnahme nachfragerelevanter Haushaltstypen in der Stadt Kassel für die Teilperioden 2017 – 2020, 2020 – 2025 und 2025 - 2030 25
Abbildung 13: Nachfrageprofile typischer Wohnhaushalte für die Stadt Kassel auf Basis des Zensus 2011 26
Abbildung 14: Abschätzung der Neubaubedarfe in der Periode 2017 – 2020 für zwei Szenarien und derzeitige Neubautätigkeit nach Wohnformen in der Stadt Kassel 27
Abbildung 15: Als wohnungssuchend registrierte Haushalte in der Stadt Kassel und in den Vergleichsräumen 2010 – 2018 31
Abbildung 16: Entwicklung der Zahl der Transferleistungsbezieher und Haushalten ohne eigene Wohnung unter den wohnungssuchenden Haushalten in der Stadt Kassel und in den Vergleichsräumen 2010 – 2018 32
Abbildung 17: Bestände an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Kassel 2017 34
Abbildung 18: Entwicklung der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen 2017/2018 bis 2030 35
Abbildung 19: Bestandsbasierte Versorgungskennzahlen für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen 36
Abbildung 20: Bedarfsorientierte Versorgungskennzahlen für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen 38
Abbildung 21: Quotenbasierte Versorgungskennzahlen für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Kassel 42

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Kassel ist die einzige Großstadt Nordhessens und nach Frankfurt am Main und Wiesbaden die drittgrößte Stadt und eines von zehn Oberzentren des Landes Hessen. Wie in den meisten Groß- und Universitätsstädten in Deutschland erhöhte sich der Bevölkerungsstand in den vergangenen Jahren, seit dem Zensus von 2011 um etwa fünf Prozent auf über 200.000 Einwohner. Diese Entwicklung führte am Wohnungsmarkt zu Anspannungen, die sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen für Wohneigentum äußern. Die Stadt Kassel legte im Jahr 2017 einen aktuellen Wohnungsmarktbericht vor. Der Bericht liefert zahlreiche kleinräumige Informationen über die Angebots- und Nachfrageseite des städtischen Wohnungsmarktes. Als Grundlage für eine differenzierte und passgenaue Strategie für die Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes und seinen Teilräumen hat die Stadt Kassel das Institut Wohnen und Umwelt mit der Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 beauftragt. Der Wohnungsmarktbericht und die vorliegende Studie dienen als quantitativer Ausgangspunkt für ein Wohnraumversorgungskonzept.

Abbildung 1: Gliederung des Stadtgebiets in sieben Stadtbereiche



Quelle: Eigene Darstellung

Die vorliegende Studie verfolgt das Ziel, den Wohnungsbedarf für die Stadt Kassel bis 2030 vorauszuberechnen. Ausgangspunkt für die Vorausberechnung ist die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sowie die zukünftige Entwicklung der Anzahl der Haushalte, denn diese bilden die Grundlage der Wohnungsnachfrage. Die Ergebnisse finden sich in Kapitel 2. Das dritte Kapitel erläutert die Methodik der Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs und diskutiert die Ergebnisse. Um die Folgen des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage besser einschätzen zu können erfolgt in Kapitel 4 eine Typisierung der Haushalte in

wohnungsnachfragerelevante Typen. Für die fünf verschiedenen Haushaltstypen werden Nachfrageprofile für verschiedene Wohnformen ermittelt. Aus der Kombination der Entwicklung der Anzahl der einzelnen Typen und deren jeweiligen Nachfrageprofilen lässt sich der qualitative Neubaubedarf ermitteln. Kapitel 5 analysiert den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt und ermittelt auf Basis verschiedener Kennzahlen zukünftige Bedarfe. Die Studie schließt mit Schlussfolgerungen aus den vorangegangenen Kapiteln.

Um Aussagen über die Entwicklung unterhalb der Stadtebene zu treffen, wurde von der Stadt Kassel eine Clusterung der einzelnen Stadtteile vorgenommen und diese so zu sieben Stadtbereichen verdichtet. Es handelt sich dabei primär um eine geografische Abgrenzung mit der Zielsetzung, möglichst zusammenhängende Stadtbereiche auszuweisen. Allerdings spielten auch stadtstrukturelle Aspekte bei der Zuordnung der Stadtteile eine Rolle. Diese Stadtbereiche sollen die kleinsten räumlichen Analyse-Einheiten bilden. Die Abgrenzung ist als Karte in Abbildung 1 visualisiert.

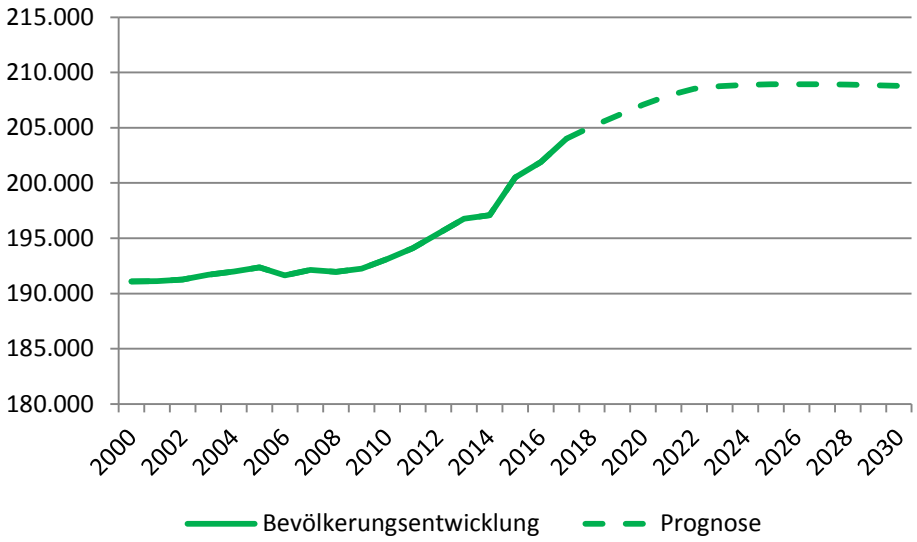
2 Demografische Entwicklung

2.1 Entwicklung der Bevölkerung

Die Bevölkerung bildet die Grundlage der Wohnungsnachfrage. Die Bevölkerungsentwicklung basiert auf Veränderungen in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, also dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen sowie Veränderungen im Bevölkerungsstand durch Wanderungsbewegungen. Für die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose von zentraler Bedeutung ist der zugrunde liegende Bevölkerungsbegriff. Zu unterscheiden sind der amtliche Bevölkerungsstand und der Bevölkerungsstand aus den städtischen Melderegistern. Die in diesem Gutachten verwendeten Bevölkerungsdaten wurden von der Statistikstelle der Stadt Kassel zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die Bevölkerung in Form der kommunalen Einwohnerzahl. Diese Zahl stammt aus dem städtischen Melderegister, die jeweils zum Stichtag 31.12. generiert wird. Dabei handelt es sich um die Einwohner am Hauptwohnsitz Kassel. Die Zahlen des Einwohnerregisters haben den Vorteil, dass sie auch für Stadtteile, statistische Bezirke bis hin zu einzelnen Baublöcken nach unterschiedlichen Kriterien wie Geschlecht, Alter und Staatsangehörigkeit ausgewertet werden können. Dies ist mit der amtlichen Zahl nicht möglich, denn diese liegt nur für die Gesamtstadt vor.

Die amtliche Einwohnerzahl dagegen wird vom Statistischen Landesamt ermittelt. Anders als die kommunale Einwohnerzahl bildet diese Zahl eine Fortschreibung ab dem Stichtag des letzten Zensus (9.Mai 2011). Zu diesem Stichtag wurden die Melderegister ausgewertet. Zusätzlich wurde vor Ort eine Stichprobe von bundesweit 10 Prozent der Haushalte erhoben, um die Registerangaben im Rahmen einer Haushaltebefragung zu überprüfen. Die dabei festgestellten Abweichungen (Personen an Anschrift gemeldet, aber tatsächlich nicht existent oder Personen als wohnhaft angetroffen, aber nicht gemeldet) wurden auf den Gesamtbestand hochgerechnet. Daraus ergab sich die amtliche Einwohnerzahl zum 9. Mai 2011. Diese Zahl wird vom Statistischen Landesamt durch die Hinzurechnung der Zuzüge und Geburten, den Abzug der Fortzüge und Sterbefälle sowie die Änderungen im Wohnungsstatus jährlich fortgeschrieben. Ziel der Wohnungsbedarfsprognose ist es, die Ergebnisse an einem möglichst aktuellen Stand der nachfragerelevanten Einwohnerinnen und Einwohner auszurichten und diese nach Möglichkeit auf Ebene der Stadtbereiche runterzubrechen. Daher basieren die nachfolgenden Ergebnisse, trotz der bekannten Abweichungen, auf der kommunalen Einwohnerzahl.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung bis 2017 und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 für die Stadt Kassel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten der Stadt Kassel.

Abbildung 2 zeigt die Entwicklung des Bevölkerungsstandes zwischen 2000 und 2017 sowie die Bevölkerungsprognose der Statistikstelle der Stadt Kassel bis zum Jahr 2030. Während des Datenzeitraumes erhöhte sich der Bevölkerungsstand von etwa 191.000 Einwohnern um etwa 7 Prozent auf etwa 204.000 Einwohner. In den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose der Stadt Kassel hält dieser Trend bis zu Beginn der 2020er Jahre an. Der Bevölkerungsstand erreicht dann in der Vorausberechnung etwa 209.000 Einwohner und verbleibt über den Prognosehorizont bis 2030 näherungsweise auf diesem Niveau.

Tabelle 1 zeigt den Bevölkerungsstand in der Stadt Kassel und einzelnen Stadtbereichen für die Jahre 2000, 2010, 2015 und 2017 mit den Veränderungen zwischen den Jahren 2000 und 2017 sowie zwischen 2010 und 2017. Der Stadtbereich „Mitte“ ist der größte unter den sieben Teilräumen. Der Bevölkerungsstand stieg leicht überdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt zwischen 2000 und 2017 um etwa 9 Prozent auf 46.334 Personen. Der höchste relative Anstieg findet sich in „Nord“, wo der Bevölkerungsstand um über 14 Prozent auf 33.865 Personen anstieg. Der geringste Anstieg findet sich im Stadtbereich „Süd“. Die beiden kleinsten Stadtbereiche mit unter 20.000 Einwohnern sind „Nordost“ mit 19.946 Einwohnern im Jahr 2017 und „West“ mit 16.373 Einwohnern.

Tabelle 1: Bevölkerungsstand der Stadt Kassel sowie den Teilräumen inklusive der Entwicklung für ausgewählte Zeiträume

	2000	2010	2015	2017	2000-2017	
Stadt Kassel	191.103	193.112	200.507	204.021	6,8%	
Mitte	42.625	44.045	45.997	46.334	8,7%	
Nord	29.641	29.625	32.352	33.865	14,3%	
Nordost	19.517	19.236	19.738	19.946	2,2%	
Ost	25.370	25.282	26.280	27.122	6,9%	
Süd	31.281	31.942	32.102	32.594	4,2%	
West	15.481	15.953	16.667	16.373	5,8%	
Nordwest	27.188	27.029	27.371	27.787	2,2%	

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Statistikstelle der Stadt Kassel

Tabelle 2 gibt den vorausberechneten Bevölkerungsstand der Jahre 2020, 2025 und 2030 an sowie zusätzlich die Veränderung zwischen ausgewählten Zeitpunkten. Dies ermöglicht, die Dynamik der Entwicklung in der Stadt Kassel und einzelnen Stadtbereichen nachzuvollziehen. Über den kompletten Prognosehorizont bis 2030 wird unter den Annahmen der Vorausschätzung der Stadtbereich „Nord“ um über 7 Prozent bis zu einem für 2030 vorausberechneten Bevölkerungsstand von etwa 36.400 Personen am stärksten. Vergleichbar fällt der relative Zuwachs im Stadtbereich Ost aus. Für 2030 sind etwa 29.100 Personen vorausberechnet. Für drei der sieben Stadtbereiche (Nordost, Süd und Nordwest) ist ein geringer Bevölkerungsrückgang bis 2030 zu erwarten. Die letzten drei Spalten in Tabelle 2 zeigen die Dynamik der Entwicklung.

Auf Ebene der Stadt schwächt sich die Zunahme über die drei Perioden ab und zeigt in der letzten Periode zwischen 2025 und 2030 ein minimal negatives Vorzeichen. Ähnlich stellt sich die Entwicklung in den meisten der Stadtbereiche dar. Lediglich in den beiden Stadtbereichen „Nord“ (+2,4 Prozent) und „Ost“ (+1 Prozent%) wächst der Bevölkerungsstand auch in der letzten der drei dargestellten Perioden zwischen 2025 und 2030. In „Nord“ fällt die Zunahme in der zweiten Periode zwischen 2020 und 2025 mit 3,3 Prozent am höchsten aus. In allen anderen Stadtbereichen ist die Entwicklung für den ersten Zeitraum

zwischen 2017 und 2020 positiver als für den zweiten vorausberechnet. In den Stadtbereichen „Süd“ und „Nordwest“ sinkt die Einwohnerzahl über die drei Perioden.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose bis 2030 für die Stadt Kassel sowie deren Teilräume sowie die Entwicklung für ausgewählte Zeiträume

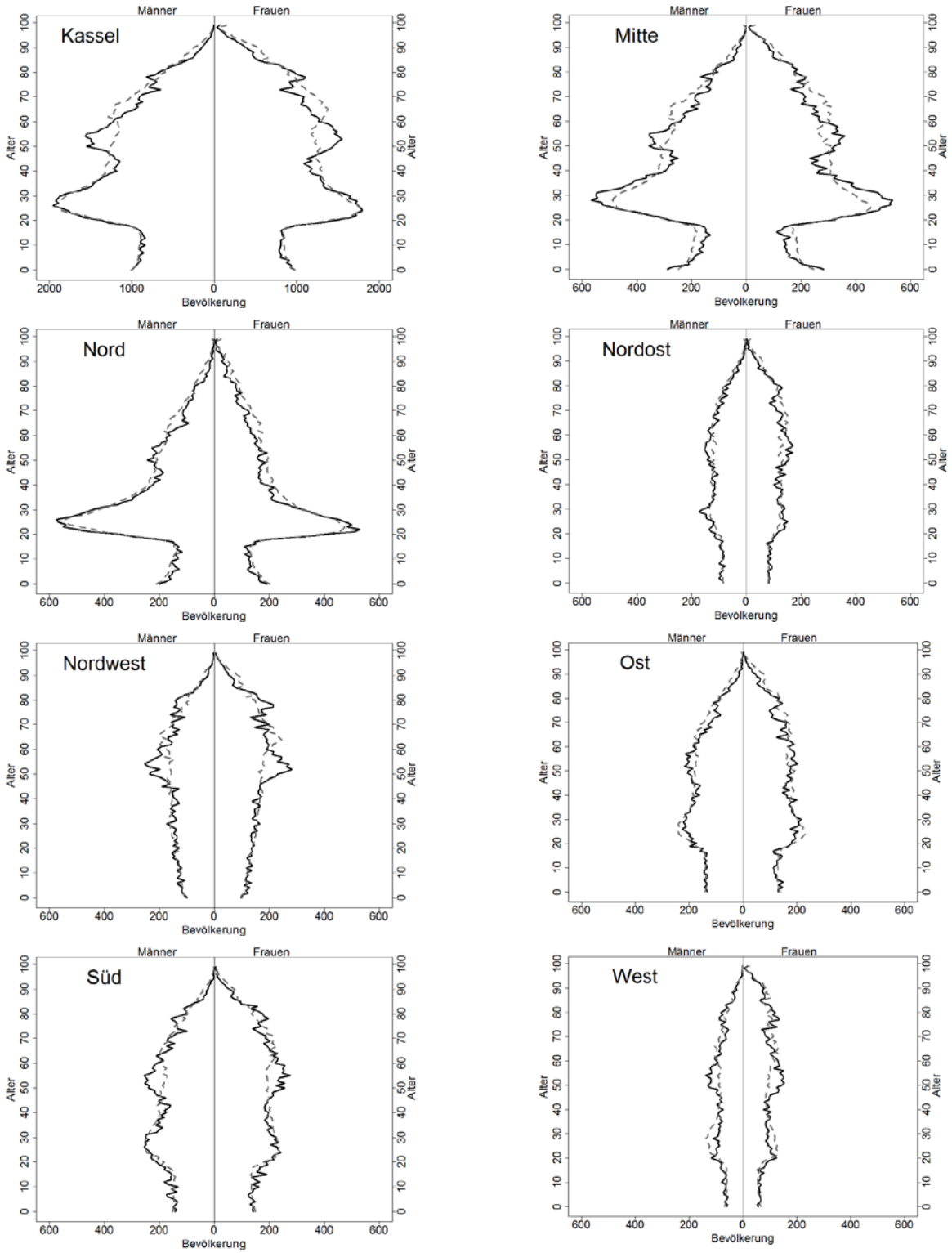
	2020	2025	2030	2017-2025	2017-2030	2017-2020	2020-2025	2025-2030
Stadt Kassel	207.079	208.936	208.782	2,4%	2,3%	1,5%	0,9%	-0,1%
Mitte	47.588	47.993	47.902	3,6%	3,4%	2,7%	0,9%	-0,2%
Nord	34.369	35.520	36.363	4,9%	7,4%	1,5%	3,3%	2,4%
Nordost	20.336	20.165	19.902	1,1%	-0,2%	2,0%	-0,8%	-1,3%
Ost	28.118	28.791	29.086	6,2%	7,2%	3,7%	2,4%	1,0%
Süd	32.515	32.454	31.952	-0,4%	-2,0%	-0,2%	-0,2%	-1,5%
West	16.472	16.445	16.415	0,4%	0,3%	0,6%	-0,2%	-0,2%
Nordwest	27.681	27.568	27.161	-0,8%	-2,3%	-0,4%	-0,4%	-1,5%

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Statistikstelle der Stadt Kassel

Abbildung 3 zeigt die Altersverteilungen der Stadt Kassel und der einzelnen Stadtbereiche für das aktuellste Datenjahr 2017 sowie für das letzte Prognosejahr 2030. Hierbei spiegeln sich die den Vorausberechnungen zugrunde liegenden Annahmen deutlich wider. In der Gesamtstadt verändert sich die Anzahl der jungen Personen zwischen 20 und 30 Jahren, den sogenannten Ausbildungsplatzwanderern, nicht merklich. Hier findet sich somit die Annahme wieder, dass die Stadt Kassel auch zukünftig in hohem Maße von junger Zuwanderung durch Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger profitieren wird. Bei der Generation der Babyboomer, die aktuell etwa in der Mitte 50 Jahre alt sind, zeigt sich dagegen die Alterung der Gesellschaft. In diesem Altersbereich wird kaum Zuwanderung unterstellt, entsprechend verschiebt sich diese Gruppe über den Prognosehorizont bis 2030 in den oberen Altersbereich.

Des Weiteren findet sich in Abbildung 3 die Altersstruktur der sieben Stadtbereiche. Aufgrund der kleineren Anzahl an Personen sind die jeweiligen x-Achsen anders skaliert als in der Gesamtstadt. Der Erkenntnisgewinn resultiert jedoch aus der optischen Form der Altersverteilung. So ist zu erkennen, dass im Stadtbereich Mitte und Nord eine sehr junge Bevölkerung im Ausgangsjahr als auch in der Prognose 2030 vorliegt. Der Bereich der zwischen 20- und 30-Jährigen ist enorm breit. Während in „Mitte“ ein geringerer Rückgang in diesem Bereich in der Altersstruktur für 2030 im Vergleich zu 2017 erkennbar ist, entsprechen sich in „Nord“ die Verteilungen annähernd. Die kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnungen der den Stadtbereichen zugrunde liegenden Stadtteile basieren augenscheinlich auf entsprechend hohen Zuwanderungsannahmen von jungen Studierenden, Auszubildenden und Berufseinsteigern. Die fünf restlichen Stadtbereiche zeigen diese ausgeprägte junge Altersstruktur nicht.

Abbildung 3: Altersverteilung in der Stadt Kassel und ihren Teilräumen für die Jahre 2017 (schwarz) und 2030 (grau gestrichelt)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistikstelle der Stadt Kassel

2.2 Entwicklung der Haushalte

Die Wohnungsnachfrage geht nicht von Einzelpersonen aus sondern von den Haushalten. Die Definition für den Begriff des Haushalts ist daher von entscheidender Bedeutung für die Ergebnisse einer Wohnungsbedarfsprognose. Die amtliche Statistik stellt Haushaltszahlen über zwei Quellen zur Verfügung: den Zensus und den Mikrozensus. Der Zensus ist eine Vollerhebung, die wegen ihres hohen Aufwandes nur in größeren Abständen durchgeführt wird, wobei die letzten beiden Erhebungen 1987 und 2011 stattfanden und die nächste für 2021 geplant ist. Der Mikrozensus ist nur eine Stichprobenerhebung, die jährlich durchgeführt wird und bei der 1 Prozent der Haushalte zu ihren Lebensbedingungen befragt wird. Da über den Zensus alle Haushalte erfasst werden, kann er Daten zur Anzahl und Struktur der Haushalte auf Gemeindeebene zur Verfügung stellen, allerdings nur für die Erhebungsjahre. Der Mikrozensus stellt Haushaltszahlen zwar jährlich bereit, aufgrund des Stichprobencharakters aber nur für größere Gebietskörperschaften. In Hessen sind das die drei Regierungsbezirke, neun sogenannte Anpassungsregionen[1] und vier Gemeindegrößenklassen[2]. Für kleine Städte und Gemeinden ist die Stichprobe des Mikrozensus nicht groß genug, ebenso für die Ebene der Stadtbereiche.

Der Zensus 2011 weist Wohnhaushalte aus, der Mikrozensus Wirtschaftshaushalte. Dem Wohnhaushalt liegt das Konzept des gemeinsamen Wohnens zugrunde, dementsprechend alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, als Mitglieder desselben Haushalts gelten[3]. Mehrere Haushalte in einer Wohnung kann es dieser Definition zufolge nicht geben, ebenso wenig kann ein Haushalt ohne eigene Wohnung bestehen. Einen Wirtschaftshaushalt bilden Personen, wenn sie sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften. Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung bewohnt[4]. In einer Wohnung können demzufolge auch mehrere Wirtschaftshaushalte leben. Aufgrund der unterschiedlichen Definitionen gibt es mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte.

Die Grundlage des in dieser Studie ermittelten Wohnungsbedarfs stellen Haushaltsdaten am Haupt- und Nebenwohnsitz dar, die von der Statistikstelle der Stadt Kassel für den Zeitraum 2007 bis 2017 zur Verfügung gestellt wurden. Die Haushaltsdaten basieren ebenfalls auf dem jährlichen Abzug aus dem städtischen Melderegister und damit auf derselben Datenquelle wie die kommunale Einwohnerzahl. Da die Haushalte im Melderegister nicht als solche erfasst sind, müssen diese jedoch in einem eigenen Verfahren ermittelt werden. Hierzu wird in der Stadt Kassel, wie von der überwiegenden Zahl aller kommunalen Statistikstellen in Deutschland, ein Tool zur Generierung der Haushalte genutzt, das anhand verschiedener Melderegisterinformationen die Haushalte anhand eines Algorithmus bestmöglich ableitet. Das verwendete Tool „HHGen“ ist ein Gemeinschaftsprojekt des städtestatistischen KOSIS-Verbundes und dem BBR. Der Hauptvorteil von „HHGen“ liegt darin, dass damit kleinräumige Haushaltsdaten unterhalb der Gesamtstadtebene generiert werden können. Außerdem lassen sich verschiedene Typisierungen und Klassifikationen der Haushalte bilden. Durch dieses Vorgehen unterscheidet sich der Haushaltsbegriff von den beiden Begriffen der amtlichen Statistik.

---

[1] Region 1: Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Region 2: Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis, Region 3: Frankfurt am Main, Region 4: Landkreis Darmstadt-Dieburg, Landkreis Bergstraße, Odenwaldkreis, Region 5: Offenbach am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Region 6: Landkreise Groß-Gerau und Offenbach, Region 7: Regierungsbezirk Gießen, Region 8: kreisfreie Stadt Kassel, Landkreis Kassel, Landkreis Waldeck-Frankenberg, Region 9: Landkreis Fulda, Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis, Werra-Meißner-Kreis.

[2] Bis zu 20.000 Einwohner, 20.000 bis unter 100.000 Einwohner, 100.000 bis unter 500.000 Einwohner und 500.000 und mehr Einwohner.

[3] Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011 - Bevölkerung & Haushalte. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen, Stand 28.5.2014, S. 33.

[4] Mikrozensusgesetz 2005: § 2 Abs. 2.

Bei der Datenaufbereitung zeigte die Verteilung der Haushalte auf Stadtebene nach der Haushaltsgröße Abweichungen sowohl zur Verteilung der Wohnhaushalte des Zensus als auch zur Verteilung der Wirtschaftshaushalte auf Basis des Mikrozensus. Durch den Abgleich mit den Zensusdaten wurde dieser Abgleich für das Jahr 2011 vorgenommen. Die Abweichung betrifft insbesondere Einpersonenhaushalte. Denn mit Ungenauigkeit verbunden ist insbesondere die Identifizierung von Mehrgenerationenhaushalten, von nichtehelichen Paaren sowie von Wohngemeinschaften. Findet das Haushaltsgenerierungsverfahren bei keinem der vorzunehmenden Prüfschritte zur Zusammenführung von Einzelpersonen zu Haushalten eine Übereinstimmung, werden Einpersonenhaushalte unterstellt. Das Generierungsverfahren führt daher im Regelfall zu einer Überschätzung der tatsächlichen Haushaltszahlen, d.h. bei gleichen Bevölkerungszahlen ergeben sich aus dem Zuordnungsalgorithmus mehr Haushalte als vermutlich tatsächlich vorhanden. Da die Vorausberechnung der Haushaltszahlen eine wesentliche Determinante des Wohnungsbedarfs ist, würde diese Überschätzung zu einer Überschätzung des Wohnungsbedarfs führen. Vor diesem Hintergrund wurden zwei unterschiedliche Korrekturverfahren angewandt, um eine realistische Bandbreite der tatsächlichen Haushaltszahlen ermitteln zu können.

Der erste Ansatz nutzt die Größenverteilung der Wohnhaushalte aus dem Zensus als Information und wendet diese auf die Anzahl der Haushalte aus dem Melderegister der Stadt Kassel an. Zur Korrektur der kommunalen Haushaltsgrößenverteilung wird angenommen, dass die generierte Haushaltsgesamtzahl des Haushaltsgenerierungsalgorithmus korrekt ist und nur die Haushaltsgrößenverteilung fehlerhaft ist. Zur Anpassung wird deshalb die haushaltsgrößenspezifische Struktur der Wohnhaushalte aus dem Zensus 2011 zugrunde gelegt und deren Verteilung mit der kommunalen Haushaltszahl multipliziert. Die auf diesem Ansatz aufbauenden Ergebnisse der Vorausberechnung werden nachfolgend als **Korrekturverfahren 1** bezeichnet.

Im zweiten Ansatz wird die Differenz aus der Anzahl der durch den Algorithmus der Haushaltsgenerierung erzeugten Einpersonenhaushalte aus den Registerdaten und den Wohnhaushalten des Zensus gebildet. Zur Korrektur der Haushaltszahlen wird angenommen, dass die Differenz zwischen den durch den Algorithmus der Haushaltsgenerierung erzeugten Einpersonenhaushalten und den Einpersonenwohnhaushalten des Zensus Personen sind, die nicht korrekt durch den Haushaltsgenerierungsalgorithmus zugeordnet werden konnten. Diese Personen bilden per Annahme jeweils Zweipersonenhaushalte. Diese Annahme führt zu einer relativ geringen Korrektur der Haushaltszahlen, da die Personen grundsätzlich auch zu größeren Haushalten zusammengefasst werden könnten. Die auf diesem Ansatz aufbauenden Ergebnisse der Vorausberechnung werden nachfolgend als **Korrekturverfahren 2** bezeichnet.

Die Vorausberechnung der Haushalte bis 2030 basiert auf drei Arbeitsschritten. Zunächst werden die Haushaltsdaten nach den beschriebenen Verfahren korrigiert und daraus der Ausgangsbestand an Haushalten für das Jahr 2017 bestimmt. Die Vorausberechnung der Haushalte bis zum Jahr 2030 erfolgt methodisch über eine Trendfortschreibung von Haushaltsvorstandsquoten. Diese Quoten zeigen den Anteil der Bevölkerung einer Altersgruppe, der einem Haushalt vorsteht. Haushaltsvorstand ist der Haupteinkommensbezieher. Da die Haushalte nach der Mitgliederzahl aufgeschlüsselt werden sollen, sind die Quoten nicht nur nach dem Alter, sondern auch nach der Haushaltsgröße zu differenzieren. Die Zahl der Haushalte ergibt sich über die Multiplikation der Haushaltsvorstandsquoten mit der altersspezifischen Bevölkerung. Da die Datengrundlage der Statistikstelle lediglich die Jahre 2015 bis 2017 umfasst, was für eine Trendfortschreibung nicht ausreicht, wurde auf die Trendfortschreibung der Haushaltsvorstandsquoten aus Vorarbeiten zur hessenweiten Wohnbedarfsprognose von Kirchner und Rodenfels (2017) zurückgegriffen. Diese zukünftigen Quoten werden mit den Werten der Bevölkerungsprognose der Stadt Kassel multipliziert.

Die Vorausberechnung der Haushalte unterliegt, wie alle Aussagen über die zukünftige Entwicklung, der Unsicherheit. Potenzielle Fehlerquellen liegen im Verfahren zur Bestimmung der Zahl der Haushalte im Basisjahr der Prognose und in der Fortschreibung des Haushaltsbildungsverhaltens. Dieses kann sich zukünftig anders entwickeln als in der Vergangenheit. Außerdem kann die Entwicklung in den einzelnen innerstädtischen Teilräumen von der unterstellten gemeindegrößen-klassenspezifischen Entwicklung abweichen. Zu berücksichtigen ist, dass die Schätzergebnisse auf einer Trendprognose beruhen, die sich auf die Entwicklung der jüngeren Vergangenheit stützt. Die Fortschreibung dieses Trends setzt daher auch eine

entsprechende Wohnbautätigkeit und -kapazität voraus, was wiederum erfordert, dass sie den Zielen der zukünftigen Landesplanung entspricht, was im Rahmen der Trendprognose nicht untersucht werden kann. Ein steuerndes Eingreifen der Siedlungsflächenplanung kann daher hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Wohnbedarfe zu anderen Ergebnissen führen als in dieser Studie aufgeführt.

Tabelle 3: Korrigierte Haushaltszahl für 2017 sowie Vorausberechnung der Haushalte für 2020,2025 und 2030 nach Szenarien

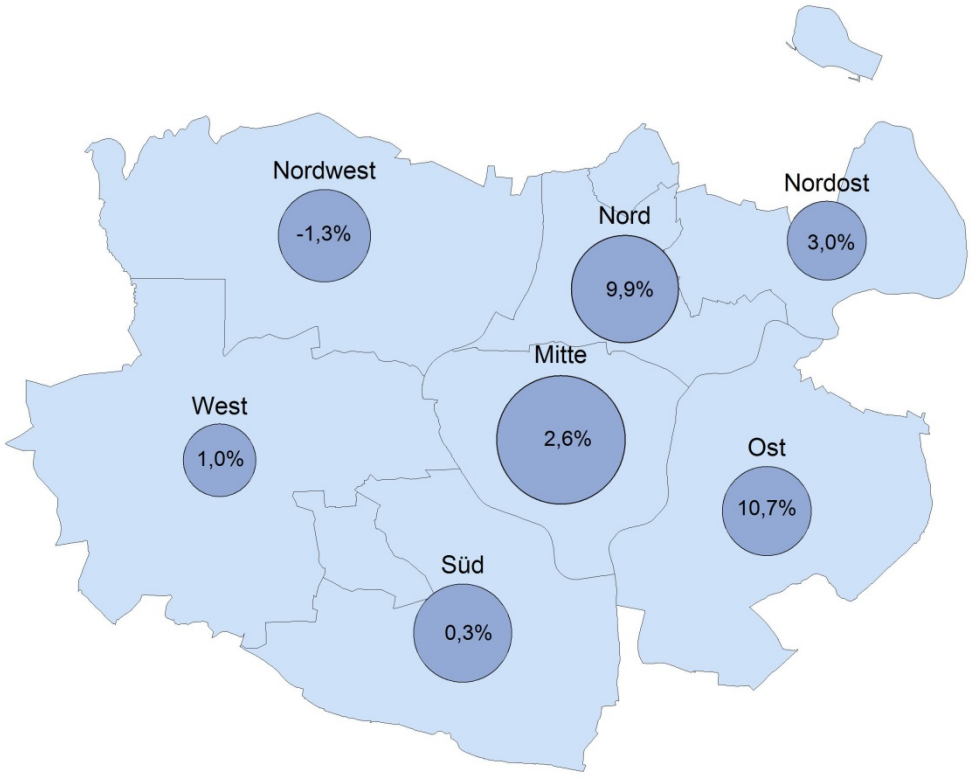
	Korrekturverfahren 1				Korrekturverfahren 2			
	2017	**2020**	**2025**	**2030**	**2017**	**2020**	**2025**	**2030**
Mitte	29.023	29.532	29.778	29.782	27.245	27.720	27.947	27.946
Nord	19.883	20.449	21.270	21.838	18.995	19.540	20.329	20.874
Nordost	10.452	10.805	10.842	10.765	10.373	10.722	10.757	10.680
Ost	13.512	14.198	14.705	14.962	13.143	13.807	14.297	14.546
Süd	16.245	16.403	16.495	16.289	15.961	16.113	16.203	16.003
West	8.788	8.845	8.896	8.876	8.794	8.851	8.902	8.883
Nordwest	14.508	14.561	14.547	14.319	14.132	14.185	14.171	13.948
Kassel	**112.410**	**114.794**	**116.534**	**116.831**	**108.642**	**110.938**	**112.606**	**112.880**

Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Ergebnisse der korrigierten Anzahl der Haushalte für das Basisjahr 2017 sowie für die Vorausberechnung der Jahre 2020, 2025 und 2030. Abbildung 4 stellt die relative Größe der Stadtbereiche zueinander durch die Größe der Kreise dar und gibt zusätzlich die Veränderung bis 2030 in Prozent an. Abbildung 5 differenziert die Entwicklung nach Teilperioden. So erhöht sich die Anzahl der Haushalte in der Stadt Kassel von etwa 112.400 Haushalten im Basisjahr über den Prognosehorizont um etwa 4.200 auf etwa 116.800 Haushalte auf Basis des ersten Korrekturverfahrens. Das zweite Verfahren ermittelt für das Basisjahr etwa 108.600 Haushalte, der Anstieg bis 2030 fällt in etwa gleich aus. Dies liegt daran, dass sich beide Vorausberechnungen, wie oben beschrieben, lediglich im Ausgangsniveau und geringfügig in der Haushaltsverteilung unterscheiden. Daher gelten die Ergebnisse der genannten Abbildungen für beide Korrekturverfahren. Entsprechend sind bei beiden Verfahren die Haushalte bis 2030 um 3,9 Prozent gestiegen und damit etwas stärker als die Bevölkerung, was in Abbildung 6 abgeglichen wird.

Die Entwicklung der Stadtbereiche verläuft im Vergleich unterschiedlich. Der größte Stadtbereich nach der Anzahl der Haushalte ist „Mitte“. Die Zahl von 29.000 Haushalten (Korrekturverfahren 1) bzw. 27.200 Haushalten (Korrekturverfahren 2) wird sich den Vorausschätzungen zur Folge bis 2030 jeweils um 2,6 Prozent erhöhen. Das prognostizierte Wachstum fällt dabei geringer als der Bevölkerungszuwachs aus (vgl. Abbildung 6). Durch die hohe Zuwanderung junger Menschen erreichen überproportional viele Personen das Alter der Familienbildung, die sogenannte „Expansionsphase“ mit steigenden Haushaltszahlen, wodurch das Wachstum der Haushaltszahlen geringer ausfällt. Auch der andere Fall, dass sich die Anzahl der Haushalte positiver entwickelt als der Bevölkerungsstand, da durch die Alterung der Bevölkerung die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, ist den Ergebnissen nach zu beobachten. Diese Entwicklung findet sich in den übrigen Stadtbereichen und in der Gesamtstadt. Dabei sind in den Stadtbereichen „Nordost“ „Süd“ und „Nordwest“ sinkende Bevölkerungsstände zu erwarten. Die größten Zunahmen bei den Haushalten sind für das relativ kleine Stadtgebiet „Ost“ (+10,7 %) und für das zweitgrößte Stadtbereich „Nord“ (9,9 %) vorausberechnet.

Abbildung 4: Größe der Stadtbereiche nach Anzahl der Haushalte und relative Entwicklung der Haushalte zwischen 2017 und 2030

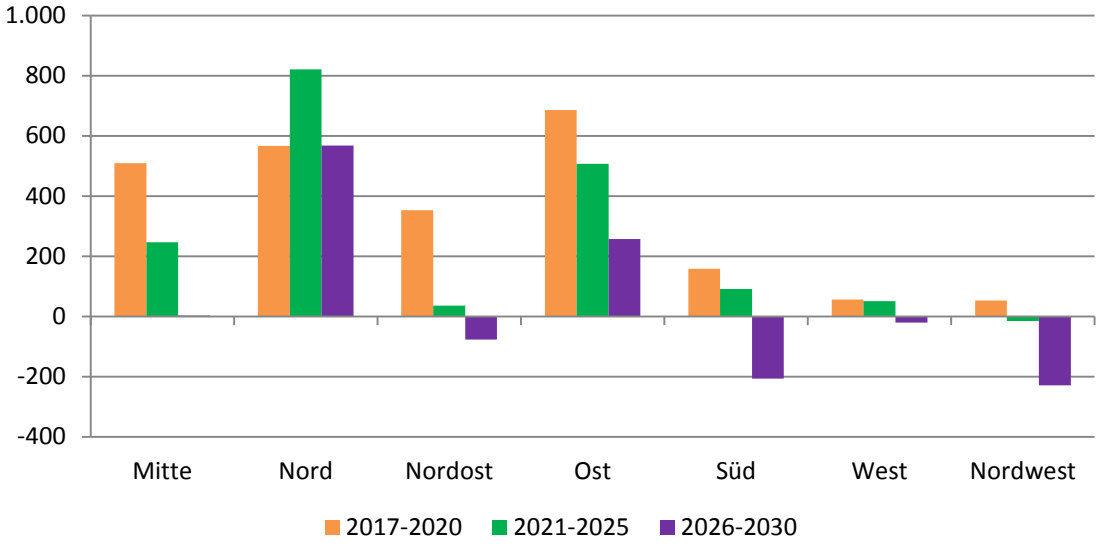


Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung

Relevant für den zu ermittelnden Wohnungsbedarf ist die Dynamik der Entwicklung in den Stadtbereichen differenziert nach einzelnen Teilperioden (Abbildung 5). Hier zeigt sich, dass sich das Wachstum über die drei dargestellten Perioden abschwächt, was daher rührt, dass in der zugrunde liegenden Bevölkerungsvorausberechnung für die weiter in der Zukunft liegenden Perioden nur geringe Zuwanderungsannahmen getroffen wurden Die einzige Ausnahme bildet der Stadtbereich „Nord“, dessen Haushaltszahlen in der zweiten Periode zwischen 2021 und 2025 das Wachstum der ersten Teilperiode nochmals übertreffen. In „Nordost“, „Süd“ und „Nordwest“ sinken die Haushaltszahlen in der dritten Teilperiode zwischen 2026 und 2030. In „Nord“ und „Ost“ ist auch nach 2025 noch mit zunehmenden Haushaltszahlen zu rechnen. Im größten Stadtbereich „Mitte“ verbleibt die Anzahl annähernd gleich zur vorangegangenen Teilperiode.

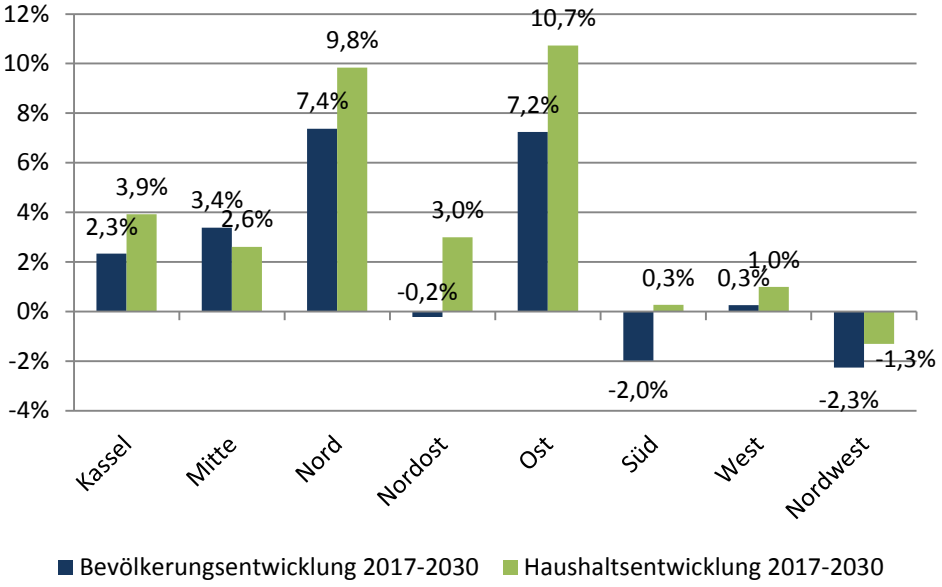
Beide Korrekturverfahren bilden einen plausiblen Entwicklungsbereich ab. Im Ergebnis unterscheiden sich die Resultate lediglich im Niveau, nicht jedoch in ihrer Dynamik. Im ersten Korrekturverfahren wurde die Bevölkerungszahl des Melderegisters konstant gehalten, der zweite Ansatz greift die Haushaltszahlen für die oben geschilderte Umverteilung auf. Das erste Verfahren bildet dabei näherungsweise eine Obergrenze, das zweite Verfahren liegt (für das Vergleichsjahr 2011) vergleichsweise näher an den Werten der Zensuserhebung. Daher bildet es vermutlich ein genaueres Abbild der tatsächlichen wohnbedarfsrelevanten Haushaltszahlen ab. Um den zukünftigen Baubedarf nicht zu überschätzen gehen in der Folge die Ergebnisse des zweiten Ansatzes in die Wohnungsbedarfsprognose ein.

Abbildung 5: Entwicklung der Haushalte nach Teilperioden



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 6: Vergleich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zwischen 2017 und 2030



Quelle: Eigene Berechnungen

3 Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs

3.1 Komponenten des Wohnbedarfs

In diesem Kapitel wird der Wohnungsbedarf geschätzt, der im Zeitraum bis 2030 zu erwarten ist. Der Wohnungsbedarf setzt sich aus drei Komponenten zusammen: dem Neubedarf, dem Nachholbedarf und dem Ersatzbedarf. Der Neubedarf wiederum wird durch zwei separate Faktoren bestimmt, die Bevölkerungsentwicklung (s. Abschnitt 2.1) und das Haushaltsbildungsverhalten (s. Abschnitt 2.2). Neben einem eventuell auftretenden zukünftigen Mehrbedarf ist als zweite Komponente auch der eventuell bereits jetzt bestehende Nachholbedarf zu berücksichtigen. Vom Verhältnis zwischen der aktuellen Zahl der Haushalte und dem derzeitigen Wohnungsbestand hängt es ab, ob ein Wohnungsdefizit oder ein Überangebot besteht. Der Ersatzbedarf als letzte Komponente kompensiert den Abgang von Wohnungen, wobei dieser sowohl in physischer Sicht, also in Form von Rückbau interpretiert werden muss, als auch in Form von statistischen Effekten. Letztere umfassen beispielsweise die Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten oder Umwandlungen in gewerblich genutzte Gebäude.

3.1.1 Ermittlung des Neubedarfs

Der Neubedarf bestimmt sich aus zwei separaten Faktoren: der Bevölkerungsentwicklung (s. Abschnitt 2.1) und dem Haushaltsbildungsverhalten (s. Abschnitt 2.2). Der Unterschied zwischen beiden Faktoren ist entscheidend, denn der Wohnungsbedarf geht nicht von Personen sondern von Haushalten aus. Grundsätzlich kann auch bei rückläufigen Einwohnerzahlen die Zahl der Haushalte gleich bleiben oder sogar zunehmen. Ursächlich hierfür ist der langfristige Trend zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen, einerseits ausgelöst durch die Alterung der Gesellschaft. So sind zunehmend mehr Menschen in einem Alter, in dem die Kinder den Haushalt bereits verlassen haben und ihrerseits einen eigenen Haushalt führen. Im hohen Alter gibt es mehr Menschen, die beispielsweise durch Trennung oder einen Todesfall des Partners alleine leben. Andererseits bewirken die zunehmende Akademisierung und die daraus resultierende höhere berufliche Mobilität von Akademikern, dass es mehr Studenten und Berufspendler gibt, die ebenfalls häufig in kleineren Haushalten leben. Die zukünftige Zahl der Haushalte bestimmt also in erster Linie, wie viele Wohnungen zusätzlich errichtet werden müssen.

In die Ermittlung des Neubedarfs fließt als unterstellte Versorgungsnorm mit ein, dass als Fluktuationsreserve für Umzüge und Modernisierungen für 100 Haushalte 103 Wohnungen vorhanden sein sollten. Diese Annahme wird bei der Ermittlung des Neubedarfs (ebenso bei der Ermittlung des Nachholbedarfs, vgl. 3.1.2) berücksichtigt. Der Neubedarf zwischen zwei Zeitpunkten berechnet sich als Differenz der Anzahl der Haushalte zwischen beiden Zeitpunkten unter der Berücksichtigung der unterstellten Versorgungsnorm. Da die Anzahl der Haushalte auf Ebene der sieben Stadtbereiche ermittelt werden kann, können aus der Vorausberechnung somit auch die Neubedarfe abgeleitet werden. Die Ergebnisse für den Neubedarf werden gemeinsam mit den anderen beiden Komponenten in Abschnitt 3.2 dargestellt.

3.1.2 Ermittlung des Nachholbedarfs

Als Nachholbedarf wurde die positive Differenz zwischen dem Sollwohnungsbestand und dem tatsächlichen Wohnungsbestand im Ausgangsjahr definiert. Der Sollwohnungsbestand (111.901 Wohnungen) wiederum errechnet sich aus der Zahl der Haushalte zum Jahresende 2017 (108.642 Haushalte) und der Fluktuationsreserve, die wie bei der Ermittlung des Neubedarfs pauschal mit 3 % der Haushalte (3.259) angesetzt wurde. Der tatsächliche Wohnungsbestand zum 31.12.2017 wurde der Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamtes entnommen, von dem die Freizeitwohnungen, die laut Zensus 2011 nicht durch Wohnhaushalte belegt waren, abgezogen wurden (es verbleiben 105.467 Wohnungen). Gerade in schnell wachsenden Regionen, in denen der Wohnungsneubau nicht mit der Zuwanderung mithalten kann, kommt

es zu meist temporären Wohnungsdefiziten, deren Ausgleich den Nachholbedarf ergibt. Aus dem Defizit lässt sich ein normativer Sollbedarf ableiten (s.u.).

Negative Werte beim Nachholbedarf lassen sich als Leerstandsreserve definieren, die grundsätzlich mit dem Neubedarf verrechnet werden kann. Das ist gleichbedeutend mit der Annahme, dass bestehende Leerstände, die z. B. Folge von Abwanderungstätigkeit der Vergangenheit waren, anstelle von Neubauten zur Deckung des zukünftigen Bedarfs herangezogen werden können, wenn dieser höher ist als der gegenwärtige Bedarf. Voraussetzung hierfür ist allerdings die zumindest mittelbare Marktfähigkeit dieser Leerstände. Leerstände, die aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz oder ihrer nicht aktuellen Wohnvorstellungen genügenden Ausstattung nicht mehr mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand nutzbar gemacht werden können, sind daher als strukturelle Leerstände nicht zur Leerstandsreserve zu zählen.

Das Gleiche kann auch für Wohnlagen angenommen werden, die aufgrund ihrer Lageungunst (z.B. durch Lärmimmissionen oder schlechte infrastrukturelle Anbindung) nicht mehr als marktfähig anzunehmen sind. Eine Wohnungsbedarfsberechnung ist somit nicht nur mit den Unsicherheiten aus der Schätzung der Haushalte und des Ersatzbedarfs behaftet, sondern auch mit den Unsicherheiten über die Bedarfsgerechtigkeit und Marktgängigkeit der überschüssigen Wohnungen. Die Ergebnisse aus Abschnitt 3.2 zeigen jedoch, dass diese Unsicherheit aufgrund fehlender Leerstände in der Stadt Kassel vernachlässigt werden kann.

Der Nachholbedarf ergibt sich somit, wie oben erläutert, als Differenz zwischen dem Sollwohnungsbestand und dem tatsächlichen Wohnungsbestand im Ausgangsjahr. Mit der unterstellten Bedarfsnorm von 103 Wohnungen je 100 Haushalte ergibt sich rechnerisch ein Nachholbedarf von etwa 6.400 Wohnungen. Es erscheint jedoch unwahrscheinlich, dass diese Anzahl an aktuell für eine ausgeglichene Situation fehlenden Wohnungen durch die Bautätigkeit zusätzlich zum Neubedarf abgebaut wird. Daher wird für die weiteren Berechnungen unterstellt, dass nur ein Teil des rechnerischen Nachholbedarfs innerhalb des Betrachtungsraums bis 2030 durch Fertigstellungen abgedeckt werden kann, sei es durch Abwanderung der Nachfrager oder aufgrund der begrenzten Fertigstellungskapazitäten. Daher werden nur zwei Drittel des vollständigen Defizits als Nachholbedarfs angesetzt. Der Abschlag in Höhe von einem Drittel des vollständigen Defizits ist somit als Sollbedarf normativ festgelegt.

3.1.3 Ermittlung des Ersatzbedarfs

Der Ersatzbedarf kompensiert den Abgang von Wohnungen. In dieser Studie wird der für die Stadt Kassel ermittelte Ersatzbedarf wie folgt ermittelt: Bei der Quantifizierung wurde zunächst auf die Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zurückgegriffen, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % liegen (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2015, S. 13). Diese Quoten erscheinen jedoch vor allem in solchen Wohnungsmärkten, die von stagnierenden oder rückläufigen Wohnungsbedarfen geprägt sind, im Verhältnis zum Neubaubedarf deutlich zu hoch, da anzunehmen ist, dass ein Ersatzbedarf nur in solchen Wohnungsmärkten realisiert wird, in denen die notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Nachfrage nach Neubauten besteht.

Die oben genannten Quoten wurden daher mit Anpassungsfaktoren versehen, so dass in der vorliegenden Vorausberechnung nur 80 % des Ersatzbedarfs berücksichtigt wird. Für die Siedlungsflächenplanung zu beachten ist, dass der Ersatzbedarf nur zum Teil flächenwirksam ist, wenn man davon ausgeht, dass frei gemachte Grundstücke wieder bebaut werden können. Allerdings führen nicht nur Abrisse, sondern auch Umwandlungen oder Zusammenlegungen zu Wohnungsabgängen. So wird beispielsweise im Regionalplan Nordhessen 2009 unterstellt, dass der Ersatzbedarf im Ordnungsraum zu 30 % und im ländlichen Raum zu 40 % flächenwirksam ist (Regierungspräsidium Kassel, 2009, S.48).

3.2 Zusammenfassung der Komponenten des Wohnungsbedarfs

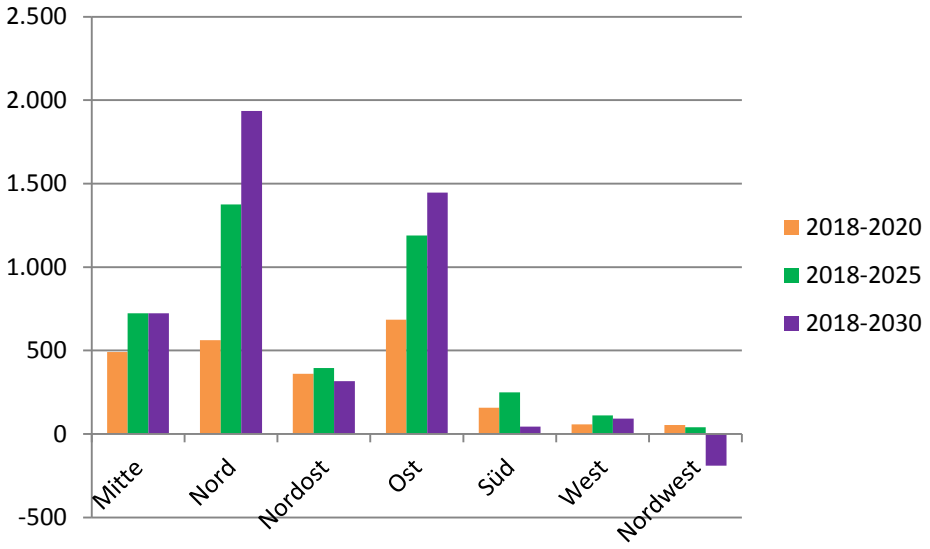
Der zukünftige Wohnungsbedarf errechnet sich nach einem Komponentenmodell. Der vorausberechnete Wohnungsbedarf ergibt sich dabei aus der Addition der drei Komponenten, die in den vorangegangenen Unterabschnitten erläutert wurden. Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs wurden drei Perioden unterschieden: 2018 bis 2020, 2018 bis 2025 und 2018 bis 2030. Die Ergebnisse der Vorausberechnung unterscheiden sich zwischen der Gesamtstadt und den Stadtbereichen, denn der Nachholbedarf und der Ersatzbedarf können auf Ebene der Stadtbereiche nicht ermittelt werden, da die erforderlichen Informationen über den Wohnungsbestand auf Ebene der Stadtbereiche nicht vorliegen.

Tabelle 4: kumulativer Neubedarf für die Stadt Kassel und die Stadtbereiche

	2018 bis 2020	2018 bis 2025	2018 bis 2030
Kassel	2.365	4.083	4.365
Mitte	490	724	722
Nord	562	1.374	1.935
Nordost	360	396	317
Ost	684	1.189	1.445
Süd	156	249	44
West	58	111	92
Nordwest	54	40	-190

Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 7: Kumulativer Neubedarf für die Stadtbereiche für unterschiedliche Zeitspannen



Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 4 enthält die Ergebnisse für den kumulativen Neubedarf für die Stadt Kassel und die sieben Stadtbereiche für die Jahre bis 2020, bis 2025 sowie 2030. Zusätzlich verdeutlicht Abbildung 7 die Dynamik der Entwicklung für die Stadtbereiche. Bis 2030 entsteht in Kassel ein Neubedarf von etwa 4.400 Wohnungen.

Der Großteil entsteht bereits in den ersten Jahren der Vorausberechnung. Nach 2025 erhöht sich der Bedarf nur noch in geringem Umfang. Ähnlich verläuft die Dynamik der Entwicklung im Stadtbereich „Mitte“, wo sich der kumulative Neubaubedarf nach2025 nicht mehr erhöht. Dagegen erhöhen sich in den Stadtbereichen „Nord“ und „Ost“ auch nach 2025 die Neubedarfe weiter. Die etwa 1.900 Wohnungen des größten der sieben Stadtbereiche „Nord“ haben somit einen Anteil am gesamten Neubedarf der Stadt von etwa 44 Prozent, auf den Stadtbereich „Ost“ entfällt etwa ein Drittel. In den übrigen Stadtbereichen sinkt nach 2025 der Neubedarf durch sinkende Haushaltszahlen. Die den Berechnungen zugrunde liegenden hohen Wanderungsannahmen der Bevölkerungsprognose reichen nun nicht mehr aus, die Alterung der Bevölkerung abzufedern. In den Stadtbereichen „Nordost“, „Süd“ und „West“ resultiert dennoch ein positiver Neubedarf. Lediglich in „Nordwest“ sinken die Haushaltszahlen unter den Stand von 2017, woraus sich ein negativer Neubedarf ableitet.

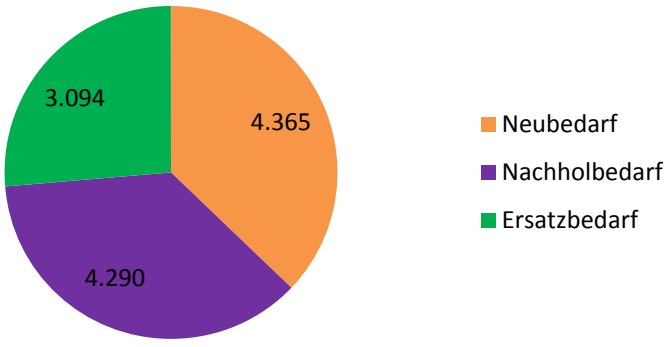
Tabelle 5 enthält die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsrechnung für die Stadt Kassel differenziert nach den drei Komponenten, Abbildung 8 visualisiert die Komponenten. Bis 2030 summiert sich der jährliche Ersatzbedarf von 238 Wohnungen über die 13 vorauszuberechnenden Jahre auf 3.094 Wohnungen auf. Der Neubedarf übersteigt diese Komponente bis 2030 deutlich. So liefert die Vorausberechnung der Haushalte einen Neubedarf von etwa 4.400 Wohnungen. Unter der Annahme, dass der Nachholbedarf vollständig zu realisieren wäre, errechnet sich ein Wert von etwa 6.400 Wohnungen. Unter der getroffenen Annahme, dass nur zwei Drittel des bestehenden Defizits in die Berechnung eingehen, sinkt der Wert auf etwa 4.300 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Tabelle 5: Komponenten des kumulativen Wohnungsbedarfs

	2018 bis 2020	2018 bis 2025	2018 bis 2030
Neubedarf	2.365	4.083	4.365
Nachholbedarf	990	2.640	4.290
Ersatzbedarf	714	1.904	3.094
Summe	**4.069**	**8.627**	**11.749**

Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 8: Kumulativer Wohnungsbedarf nach Komponenten von 2018 bis 2030



Quelle: Eigene Berechnungen

Insgesamt ergibt sich somit ein Wohnungsbedarf als Summe der drei Komponenten von etwa 11.700 Wohnungen bis 2030. Das Ergebnis bildet einen einzelnen Entwicklungspfad ab. Alternative Entwicklungsverläu-

fe (Szenarien) ergeben sich aus abweichenden Annahmen. Derartige Szenarien unterliegen jedoch immer der Unsicherheit und bilden nicht zwangsläufig eine obere oder untere Grenze der möglichen Entwicklung ab. Szenarien sind eine deterministische „wenn"… „dann…"-Rechnung. So ist es bei diesem Verfahren grundsätzlich möglich, dass unterschiedliche Annahmen zum gleichen Ergebnis führen. Einzelnen Szenarien können dabei keine Eintrittswahrscheinlichkeiten zugeordnet werden. Dennoch bilden sie eine auf Basis der getroffenen Annahmen nachvollziehbare zukünftige Entwicklung ab. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist dies zu berücksichtigen. Aus den getroffenen Annahmen resultiert, wie beschrieben, Unsicherheit. Daher werden im Text die Ergebnisse an den entsprechenden Stellen gerundet.

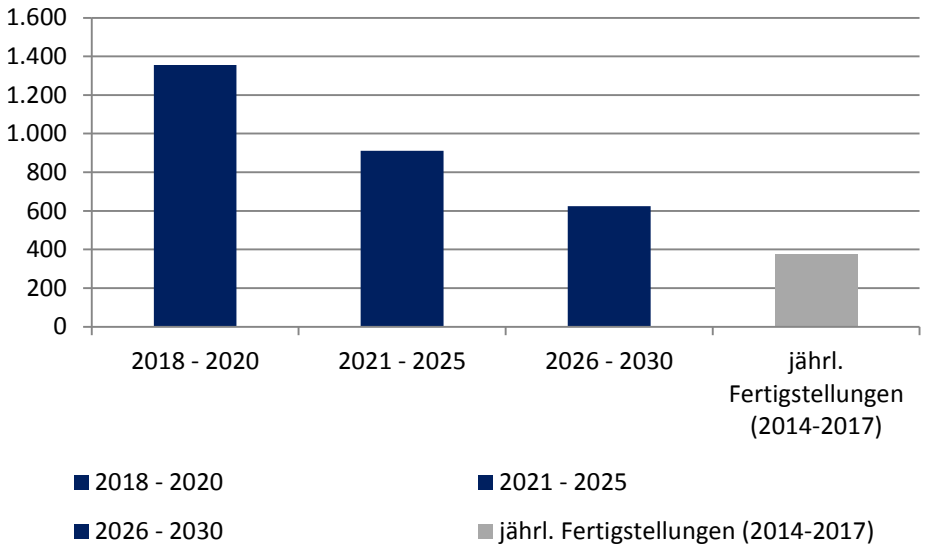
Tabelle 6: Jährlicher Wohnungsbedarf nach Teilperioden für die Stadt Kassel

	2018 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030
Wohnungsbedarf pro Jahr	1.356	912	624

Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 6 enthält einen Überblick über die geschätzten jährlichen Wohnungsbedarfe differenziert nach Teilperioden. Abbildung 9 zeigt darüber hinaus noch die durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungen der Jahre 2014 bis 2017. Diese dienen als Bezugspunkt zur Einordnung der ermittelten jährlichen Wohnungsbedarfe. Der jährliche Wohnungsbedarf sinkt über die drei dargestellten Teilperioden. So beträgt in der ersten Teilperiode der jährliche Bedarf etwa 1.350 Wohnungen bis 2020. In der Folge sinkt der jährliche Bedarf auf etwa 910 Wohnungen in der Teilperiode zwischen 2021 und 2025. In der letzten Teilperiode zwischen 2026 und 2030 reduziert sich der jährliche Bedarf weiter auf etwa 620 Wohnungen. Jedoch liegen die ermittelten jährlichen Wohnungsbedarfe in allen Teilperioden über den durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungen der vergangenen Jahre.

Abbildung 9: Geschätzte jährliche Wohnungsbedarfe nach Teilperioden und durchschnittliche jährliche Fertigstellungen



Quelle: Eigene Berechnungen, Fertigstellungszahlen nach Angaben der kommunalen Statistik, Wohnungsmarktbericht 2017/2018

4 Qualitative Aspekte des zukünftigen Wohnungsbedarfs

Neben der mengenmäßigen Zu- und Abnahme der Haushaltszahlen ist auch die demografische Struktur der Haushalte für Größe und Art der Wohnungsnachfrage maßgeblich. Ältere Haushalte besitzen andere Wohnbedürfnisse als junge Haushalte, Familienhaushalte benötigen üblicherweise größere Wohnungen als Singlehaushalte. Dazu kommt, dass Wohnbedürfnisse von Haushalten im Lebenszyklus Änderungen erfahren, die tatsächliche Wohnsituation jedoch nicht immer entsprechend angepasst wird. Insbesondere ältere Haushalte verbleiben in hohem Maße in Wohnungen, die sie bereits in der Expansionsphase, d. h. während der Familienbildung, belegt haben.

Im folgenden Abschnitt wird der Einfluss des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage diskutiert und eine Abschätzung der Folgen für den Neubaubedarf in der Stadt Kassel vorgenommen

4.1 Typisierung der Haushalte

Aus dem Zusammenspiel von Alter (der Haushaltsbezugsperson) und der Zahl der Haushaltsmitglieder werden für die weitere Untersuchung folgende wohnungsnachfragerelevante Haushaltsgrundtypen verwendet:

- Junge Haushalte: Hierunter werden unabhängig von der Zahl der Haushaltsmitglieder sogenannte Starterhaushalte zusammengefasst, deren Bezugsperson unter 25 Jahren ist. Hierbei handelt es sich meist um Single- oder Paarhaushalte, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus erstmals einen eigenen Haushalt gründen.
- Jüngere Kleinhaushalte sind vorwiegend (aus Gründen der geringen Fallzahl werden Alleinerziehendenhaushalte mit einem Kind nicht extra aufgeführt) Single- und Paarhaushalte im Alter zwischen 25 und 45 Jahren. Diese Haushalte befinden sich zum Teil noch vor der Expansionsphase, das heißt vor der Phase der Familiengründung.
- Mittelalte Kleinhaushalte sind Single- und Paarhaushalte, die ohne Kinder im Haushalt leben und mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Statuswechsel zum Familienhaushalt mehr durchlaufen, oder die sich bereits in der Phase nach dem Auszug der erwachsenen Kinder befinden.
- Mehrpersonen- und Familienhaushalte sind alle Haushalte mit drei und mehr Haushaltsmitgliedern. Neben Familien sind hier zu untergeordneten Anteilen auch Mehrgenerationenhaushalte ohne Kinder, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie oder Alleinerziehende mit zwei und mehr Kindern enthalten.
- Ältere Haushalte sind unabhängig von der Zahl der Haushaltsmitglieder alle Haushalte, deren Bezugsperson mindestens 65 ist.

Um Aussagen zu qualitativen Wohnbedarfen in der Stadt für das Jahr 2030 treffen zu können, wird im ersten Schritt der Saldo der prognostizierten Haushaltszahlen zwischen den Jahren 2015 und 2030 anhand der Haushaltscharakteristika Alter und Zahl der Haushaltsmitglieder einem der oben aufgeführten Typen zugeordnet. Im zweiten Schritt wird dann anhand von typischen Wohnungsnachfrageprofilen jedes Haushaltstyps der Mehr- oder Minderbedarf an Wohnungen bestimmter Wohnformen und Wohnungsgrößen abgeleitet.

Die Schwierigkeit bei der Vorausschätzung dieses Profils liegt in der Vielzahl von Einflussfaktoren, die die Wohnformwahl von Haushalten beeinflussen, denn trotz bestimmter Präferenzen ist die Wohnungswahl von Haushalten nicht deterministisch. Das bedeutet, dass Haushalte ihre Wahl unter Prüfung der vorhandenen Alternativen treffen: das Preisgefüge am Wohnungsmarkt und die Angebotsalternativen spielen bei der Wahl also eine entscheidende Rolle. So ist zu beobachten, dass Haushalte gleichen Typs im ländlichen Raum einen deutlich größeren Wohnflächenkonsum aufweisen als in städtischen Räumen. Der Einfluss der Wohnkosten hat auch Auswirkungen auf die Wohnbiografie im Lebenszyklus eines Haushalts. So erhöhen

die geringen Nutzungskosten abbezahlter Eigenheime die Wahrscheinlichkeit, dass Haushalte in der Konsolidierungsphase häufig keine Verringerung des Wohnkonsums anstreben, da ein Umzug kaum zu einer Verringerung der Wohnkosten führt.

Da eine Prognose der zukünftigen Angebots- und Preissituation in den einzelnen Teilmärkten nicht möglich ist, wurde bei der Abschätzung der zukünftig nachgefragten Wohnformen zunächst vom gegenwärtigen Nutzungsprofil ausgegangen, auch wenn, wie vorbeschrieben, dieses nicht unbedingt den vorrangigen Bedarf widerspiegelt sondern die tatsächliche Nachfrage. Das bedeutet, die Art der zukünftigen Wohnungsnachfrage wurde rechnerisch unter der Prämisse ermittelt, dass die Wohnformwahl der Haushalte bestimmter Typen im Zeitablauf konstant ist (Status-Quo-Prognose).

Empirisch zeigt sich, dass große Ähnlichkeit im Nutzungsprofil von Mehrpersonenhaushalten und Seniorenhaushalten bestehen. Verglichen mit Familienhaushalten zeigt sich bei Seniorenhaushalten demnach häufig nur ein geringfügiger Rückgang der Einfamilienhausnutzung. Dieser sog. Remanenzeffekt erklärt sich mit dem Verbleib des Haushaltes in der Wohnung nach Auszug der erwachsenen Kinder und kommt dem gerade im Alter ausgeprägten Bedürfnis nach Verbleib in den bekannten Wohnverhältnissen und dem Wohnumfeld entgegen. Remanenz reduziert aber gerade in Zeiten zunehmender Alterung der Bevölkerung das Angebot an Einfamilienhäusern im Bestand für neu gegründete Familienhaushalte. Aus dieser Engpasssituation kann auch trotz abnehmender Zahlen an Familienhaushalten zwischenzeitlich ein erheblicher Neubedarf an Eigenheimen erwachsen.

Fraglich ist jedoch, ob der Remanenzeffekt auch zukünftig in gleichem Maße Bestand haben wird. Steigende Betriebskosten energetisch ineffizienter älterer und großer Einfamilienhäuser, anstehende Modernisierungsnotwendigkeiten etc. können dazu beitragen, dass ältere und kleinere Haushalte in verstärktem Maße Umzüge in Erwägung ziehen, vorausgesetzt, ein entsprechendes Angebot an geeigneten Wohnungen steht zur Verfügung und die Veräußerbarkeit des Eigenheims wird durch eine entsprechende Immobiliennachfrage sichergestellt. Eine gute Veräußerbarkeit oder Vermietbarkeit von Bestandsgebäuden und geeignete seniorengerechte Wohnalternativen können den Remanenzeffekt mindern. Andererseits wird auch zukünftig die Zahl der Seniorenhaushalte zunehmen, die andere als die „klassische“ Wohnbiografie mit Haushaltsgründung, Expansion (Familiengründung) und Konsolidierung durchleben werden. Höhere Wohnkaufkraft, höhere Mobilitätsbereitschaft und Kinderlosigkeit zukünftiger Seniorenhaushalte wirken sich ebenfalls mindernd auf den Remanenzeffekt aus.

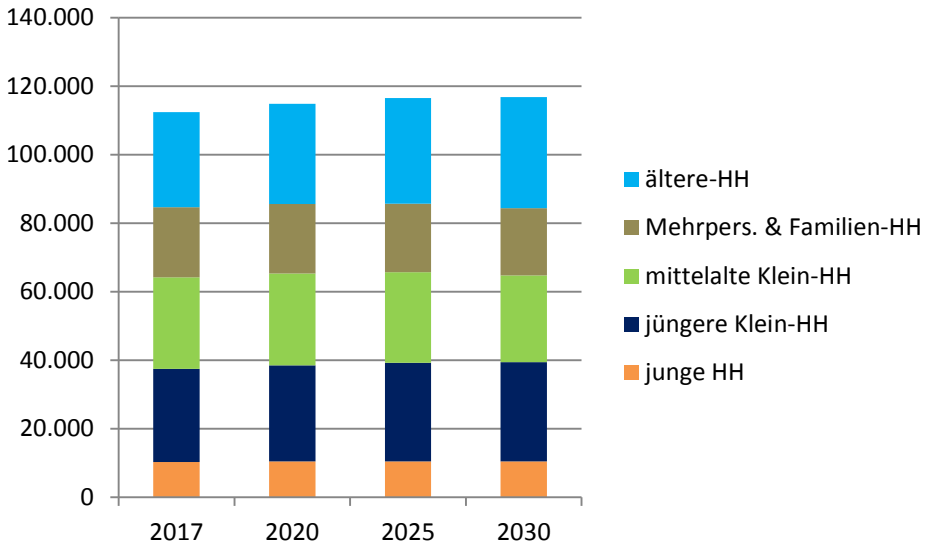
Um die Auswirkungen derartig veränderter Rahmenbedingungen veranschaulichen zu können, wurde in einem zweiten Szenario ein Rückgang des Remanenzeffekts um 30 Prozent unterstellt. Dies bedeutet, dass in diesem Szenario die Häufigkeit der Eigenheimnachfrage durch Seniorenhaushalte gegenüber dem Nachfrageprofil des Jahres 2011 um 30 Prozent geringer angesetzt wurde, entsprechend wurde die Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen um den gleichen Wert höher angesetzt. Eine Abschätzung der zukünftigen wohnformspezifischen Neubaubedarfe erhält man nun durch die Multiplikation der zukünftigen Mehr- und Minderzahlen an Haushalten jeden Typs mit den vorgenannten zwei Szenarien an haushaltstypspezifischen Nutzungsprofilen. Abschnitt 4.2 zeigt die Ergebnisse der Vorausberechnung der Haushaltstypen, während Abschnitt 4.3 einen Überblick über die Ergebnisse der Szenarien gibt.

4.2 Vorausberechnung der Haushaltstypen

Abbildung 10 zeigt die Ergebnisse der Vorausberechnung der Haushaltstypen für die Jahre 2020, 2025 und 2030 sowie für das Basisjahr 2017. Zu den Erkenntnissen der vorangegangenen Abschnitte gehört die Entwicklung, dass die zukünftige Anzahl an Haushalten in der Stadt über den betrachteten Zeithorizont höher ausfällt als im Basisjahr 2017. Die Zahl der Haushalte steigt im Zeitverlauf an, lediglich nach 2025 verbleibt die Anzahl an Haushalten auf dem erreichten Niveau. Hinter dieser Entwicklung verbergen sich vielfältige gesellschaftliche und demografische Prozesse. Insbesondere der Trend hin zu kleineren Haushalten kann die Wohnungsnachfrage auch bei sinkendem Bevölkerungsstand stabilisieren. Die Ergebnisse zeigen jedoch,

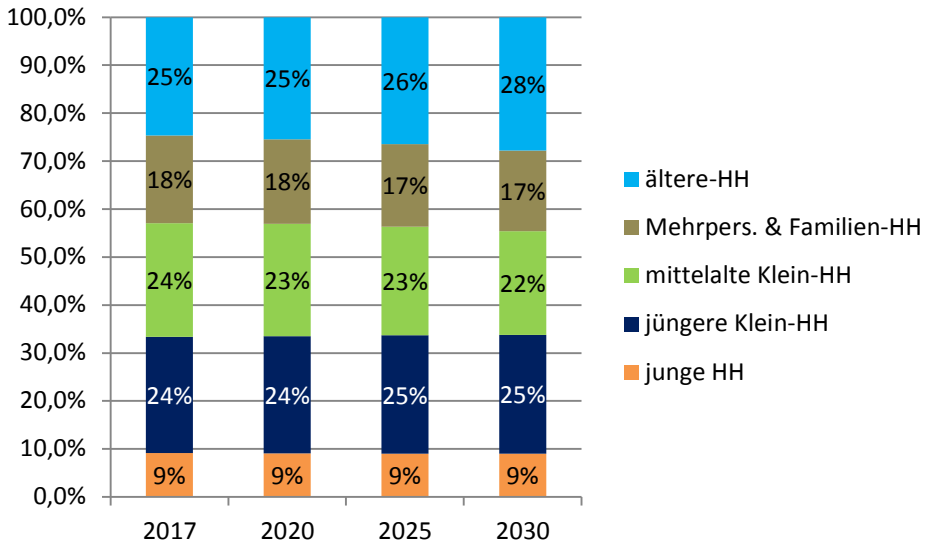
dass es über den betrachteten Prognosezeitraum bis 2030 auf Grundlage der unterstellten Bevölkerungsvorausberechnung zu Bevölkerungsgewinnen kommen wird.

Abbildung 10: Vorausberechnung der Anzahl Haushalte differenziert nach Typen für die Stadt Kassel für 2017, 2020, 2025 und 2030



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 11: Relative Anteile der vorausberechneten Haushalte differenziert nach Typen für die Stadt Kassel für 2017, 2020, 2025 und 2030

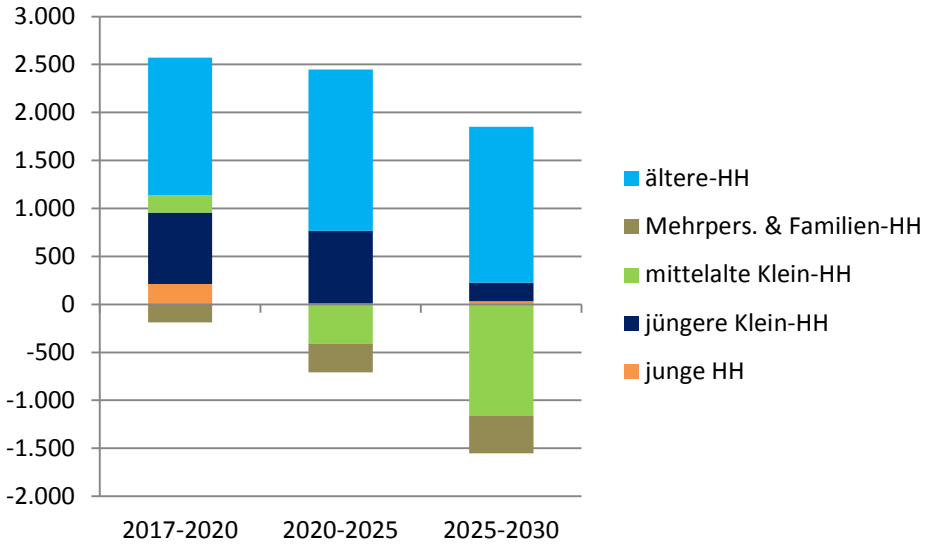


Quelle: Eigene Berechnungen

Insbesondere die Anzahl der älteren Haushalte stellt die quantitativ bedeutsamste Zunahme dar. So wird es im Jahr 2030 der Vorausschätzung nach etwa 32.500 Seniorenhaushalte geben. Im Basisjahr 2017 waren es dagegen nur etwa 27.800 Haushalte. Obwohl die Gesamtanzahl an Haushalten bis 2030 im Vergleich zum Jahr 2017 ansteigt, ist mit einer leichten Abnahme der Anzahl der Mehrpersonenhaushalte um etwa 900 auf etwa 19.600 Haushalte zu rechnen. Auch die Anzahl der mittelalten Kleinhaushalte nimmt über den

Prognosehorizont ab, bis 2030 sinkt die Anzahl voraussichtlich um etwa 1.400 auf etwa 25.300 Haushalte. Dieser Rückgang erklärt sich durch die Alterung der Bevölkerung, denn bis 2030 altern die Babyboomer Kohorten, die gegenwärtig noch in diesem Haushaltstyp enthalten sind und gehen dann aufgrund des gestiegenen Alters zum Typ der älteren Haushalte. Die Anzahl der jüngeren Kleinhaushalte wird der Berechnung nach dagegen bis 2030 um etwa 1.700 auf etwa 29.000 Haushalte zunehmen. Abbildung 11 zeigt für die Jahre 2017, 2020, 2025 und 2030 den jeweiligen Anteil der verschiedenen Haushaltstypen an der Gesamtzahl an Haushalten des jeweiligen Jahres. Die Abbildung verdeutlicht, dass die Verteilung relativ stabil über den Prognosehorizont bleibt, lediglich die Anzahl der älteren Haushalte nimmt nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch relativ um 3 Prozentpunkte zu.

Abbildung 12: Vorausberechnung der Zu- und Abnahme nachfragerelevanter Haushaltstypen in der Stadt Kassel für die Teilperioden 2017 – 2020, 2020 – 2025 und 2025 - 2030



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 12 zeigt die Zu- bzw. Abnahme der Haushaltszahlen für die Stadt Kassel aufgeteilt nach den oben vorgestellten wohnungsnachfragerelevanten Haushaltstypen. Um der Tatsache gerecht zu werden, dass der Prognosezeitraum unterschiedliche Phasen mit abweichenden Tendenzen aufweist, wurde die Berechnung für drei Teilzeiträume (2017 – 2020, 2020 – 2025 und 2025 – 2030) vorgenommen. Die Abbildung verdeutlicht verschiedene Entwicklungen:

- Im ersten Teilzeitraum bis 2020 nimmt infolge der von der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose unterstellten hohen Zuwanderung (vgl. Abbildung 3) die Anzahl der jüngeren Kleinhaushalte und in geringem Umfang auch die Anzahl der jungen Haushalte zu. Ebenso nimmt die Anzahl der mittelalten Kleinhaushalte und der älteren Haushalte zu. Somit nehmen vier der fünf Haushaltstypen zu, lediglich die Anzahl der Mehrpersonen- bzw. Familienhaushalte ist in dieser Teilperiode leicht rückläufig.
- In der zweiten Phase ab 2020 hinterlässt die Alterung der Bevölkerung, trotz anhaltend hoher Zuwanderungsannahmen in der Bevölkerungsprognose, auch in Kassel sichtbarere Spuren. So sinkt in dieser Teilperiode neben der Anzahl der Mehrpersonen- bzw. Familienhaushalte nun auch die Anzahl der mittelalten Kleinhaushalte, denn die Personen, die diesen Haushalten zugrunde liegen, werden aufgrund ihres Geburtsjahrs nun zu den älteren Haushalten gezählt. Das Wachstum der älteren Haushalte beschleunigt sich daher nochmal im Vergleich zu ersten Teilperiode.
- Ab 2025 steigert sich diese Zunahme noch, da die besonders geburtenstarken späteren Jahrgänge der Babyboomer dann in den Ruhestand treten werden. Die hohen Zuwanderungsannahmen bei

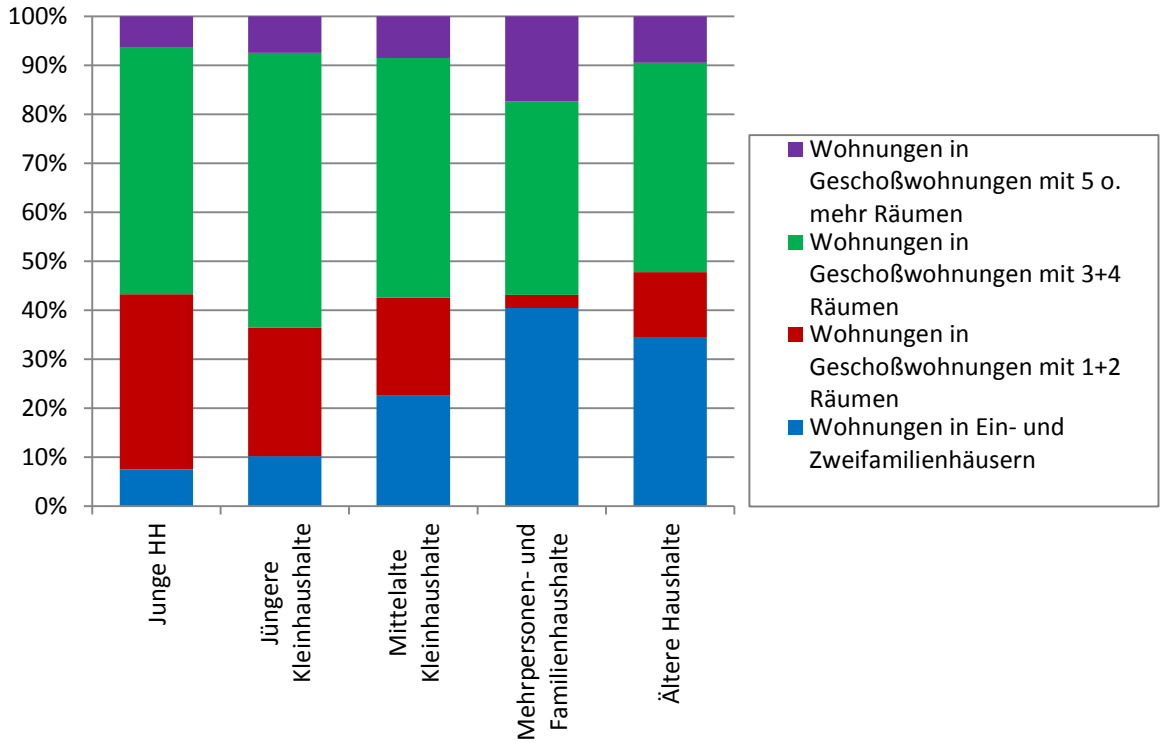
jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren führt selbst in dieser Teilperiode dazu, dass die Anzahl der jungen Haushalte und der jüngeren Kleinhaushalte stabil bleibt bzw. sogar noch leicht zunimmt.

4.3 Auswirkung auf die Art der Neubaubedarfe

Wie in Abschnitt 4.1 methodisch erläutert, bestimmen die Nutzerprofile der einzelnen Haushaltstypen die qualitativen Aspekte der zukünftigen Wohnungsnachfrage. Auf Basis der Daten des Zensus wurde für jeden definierten Haushaltstyp eine Verteilung der betrachteten Wohnformen vorgenommen. Abbildung 13 veranschaulicht dieses sogenannte Nutzerprofil für die Stadt Kassel. Der Remanenzeffekt (s. Abschnitt 4.1) erklärt sich mit dem Verbleib des Haushaltes in der Wohnung auch nach Auszug der erwachsenen Kinder und unterstreicht den Wunsch vieler älterer Menschen zum Verbleib in den bekannten Wohnverhältnissen und dem Wohnumfeld. Remanenz reduziert aber gerade in Zeiten zunehmender Alterung der Bevölkerung das Angebot an Einfamilienhäusern oder großen Wohnungen im Bestand für neu gegründete Familienhaushalte. Aus dieser Engpasssituation kann auch trotz abnehmender Zahlen an Familienhaushalten zwischenzeitlich ein erheblicher Neubedarf an Eigenheimen erwachsen.

Remanenz zeigt sich in Abbildung 13. So ähnelt die Verteilung der Mehrpersonen- und Familienhaushalte auf die verschiedenen Wohnformen der Verteilung der älteren Haushalte. So zeigt sich sowohl bei der Nachfrage der Mehrpersonen- beziehungsweise der Familienhaushalte und der älteren Haushalte eine gewisse Präferenz für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese fällt im Vergleich zu den Nachfrageprofilen, die in Landkreisen oder Kleinstädten beobachtet werden geringer aus, jedoch ist eine Engpasssituation zukünftig spürbar. So beträgt der Anteil bei Mehrpersonen- und Familienhaushalten etwa 40 Prozent und bei den älteren Haushalten etwa 35 Prozent.

Abbildung 13: Nachfrageprofile typischer Wohnhaushalte für die Stadt Kassel auf Basis des Zensus 2011

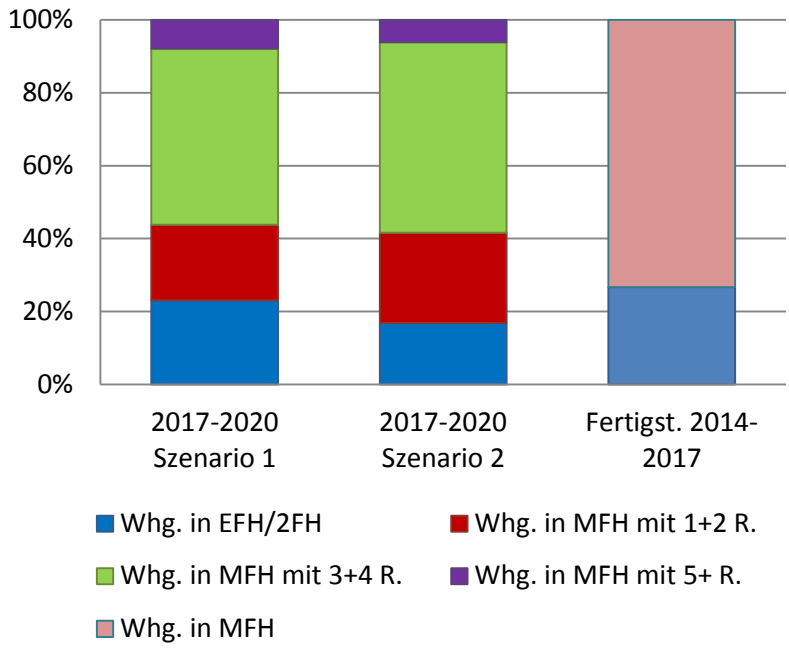


Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Zensus 2011

Junge Haushalte und jüngere Kleinhaushalte wohnen dagegen überwiegend in Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit einem bis zwei Räumen oder mit drei bis vier Räumen. Größere Wohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäuser spielen in dieser Lebensphase eine untergeordnete Rolle. Deren Anteil nimmt dann bei den mittelalten Kleinhaushalten zu, denn die entsprechenden Personen befinden sich im Alter der Familiengründungsphase. Entsprechend kleiner fällt der Anteil an Wohnungen mit einem oder zwei Räumen aus.

Die Ergebnisse aus Abbildung 13 spiegeln die Situation der Haushaltstypen zum Zeitpunkt des Zensus wider. Ob der erkennbare Remanenzeffekt auch zukünftig in gleichem Maße Bestand haben wird ist jedoch unklar. So sprechen unterschiedliche Argumente dafür (s. Abschnitt 4.1), dass ältere und kleinere Haushalte in verstärktem Maße Umzüge in Erwägung ziehen, vorausgesetzt, ein entsprechendes Angebot an geeigneten Wohnungen steht zur Verfügung und die Veräußerbarkeit des Eigenheims wird durch eine entsprechende Immobiliennachfrage sichergestellt. Deshalb zeigen die Ergebnisse in Abbildung 14 auch die Auswirkungen derartig veränderter Rahmenbedingungen in zwei Szenarien, eines in dem das Nutzerprofil der älteren Haushalte als konstant angenommen wird und ein zweites Szenario, das einen Rückgang des Remanenzeffekts um 30 Prozent unterstellt. Dies bedeutet, dass in diesem Szenario die Häufigkeit der Nachfrage nach Eigenheimen und großen Wohnungen durch Seniorenhaushalte gegenüber dem Nachfrageprofil des Jahres 2011 um 30 Prozent geringer angesetzt wurde, entsprechend wurde die Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen um den gleichen Wert höher angesetzt.

Abbildung 14: Abschätzung der Neubaubedarfe in der Periode 2017 – 2020 für zwei Szenarien und derzeitige Neubautätigkeit nach Wohnformen in der Stadt Kassel



Quelle: Eigene Berechnungen

Die Nachfrageprofile der Haushaltstypen werden mit der Veränderung der Anzahl der jeweiligen Typen bis 2020 verrechnet und die Ergebnisse mit dem Angebotsprofil der durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen der Jahre 2014 bis 2017 abgeglichen. Aufgrund der höheren Relevanz der ersten Teilperiode bis 2020 und der zunehmenden Prognoseunsicherheit werden nur die Ergebnisse für diese kurzfristigen Neubaubedarfe dargestellt. Die Ergebnisse bieten eine Abschätzung der Neubaubedarfe für die Periode bis 2020. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in beiden Szenarien liegt bei 23 Prozent im ersten Szena-

rio und beträgt aufgrund der getroffenen Annahmen im zweiten Szenario lediglich 17 Prozent. Die Summe der Anteile der unterschiedlichen Kategorien in Mehrfamilienhäusern liegt in der Abschätzung des Bedarfs etwas über dem Anteil der durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungen der Jahre 2014 bis 2017. Entsprechend umgekehrt ist das Verhältnis bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

4.4 Typisierung auf Teilraumebene

Analog zum Vorgehen in Abschnitt 4.1 wird die Typisierung für die sieben Stadtbereiche für das Jahr 2017 durchgeführt. Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Ergebnisse. Grün markiert sind Anteile einzelner Haushaltstypen, deren Anteil größer als der Wert der Stadt ausfällt. Entsprechend umgekehrt sind die unterdurchschnittlich Anteile einzelner Typen im Vergleich zur Gesamtstadt rot eingefärbt. Zusätzlich enthält die Tabelle die Information, welche beiden Typen in einem Stadtbereich am häufigsten vertreten sind. Dieses Typenpaar ist jeweils fett markiert.

Tabelle 7: Verteilung der Nachfragetypen für die Stadt Kassel und die Stadtbereiche für 2017

	Kassel	Mitte	Nord	Nordost	Ost	Süd	West	Nordwest
Junge HH	9%	10%	**20%**	6%	7%	6%	4%	4%
Jüngere Klein-HH	24%	**33%**	**33%**	18%	20%	17%	17%	14%
Mittelalte Klein-HH	24%	**24%**	19%	**24%**	**25%**	**24%**	**27%**	24%
Mehrpers. & Familien-HH	18%	13%	15%	21%	23%	23%	19%	**25%**
Ältere-HH	25%	20%	14%	**31%**	**25%**	**29%**	**33%**	**32%**

Quelle: Eigene Berechnungen

So zeigt sich, dass im Stadtbereich „Mitte“ jüngere und mittelalte Kleinhaushalte die höchsten Anteile aufweisen und gemeinsam mit den jungen Haushalten überdurchschnittliche Anteile haben. Im Stadtbereich „Nord“ sind junge und jüngere Kleinhaushalte am stärksten vertreten, die anderen drei Typen treten unterdurchschnittlich häufig auf. In den anderen fünf Stadtbereichen kehrt sich die Verteilung im Vergleich zu den beiden erstgenannten Stadtbereichen um. Mittelalte Kleinhaushalte, Mehrpersonen- und Familienhaushalte sowie ältere Haushalte sind überdurchschnittlich häufig vertreten. In diesen Stadtbereichen sind die mittelalten Kleinhaushalte sowie ältere Haushalte die beiden häufigsten vorkommenden Haushaltstypen. Die einzige Ausnahme hiervon findet sich im Stadtbereich „Nordwest“. Dort sind nach den älteren Haushalten die Mehrpersonen- und Familienhaushalte der Haushaltstyp mit dem größten Anteil.

Tabelle 8: Veränderung der Haushaltstypen zwischen 2017 und 2030 für die Stadt Kassel und die Stadtbereiche in Prozentpunkte (PP)

	Kassel	Mitte	Nord	Nordost	Ost	Süd	West	Nordwest
Junge HH	0 PP	1 PP	-3 PP	-1 PP	1 PP	0 PP	1 PP	1 PP
Jüngere Klein-HH	0 PP	-3 PP	0 PP	1 PP	0 PP	2 PP	5 PP	3 PP
Mittelalte Klein-HH	-2 PP	-1 PP	0 PP	-3 PP	-3 PP	-3 PP	-5 PP	-2 PP
Mehrpers. & Familien-HH	-1 PP	-1 PP	-1 PP	-2 PP	-2 PP	-2 PP	-2 PP	-6 PP
Ältere-HH	3 PP	4 PP	3 PP	4 PP	5 PP	2 PP	2 PP	3 PP

Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 8 zeigt die Veränderung der Haushaltstypen zwischen 2017 und 2030 für die Stadt Kassel und die sieben Stadtbereiche in Prozentpunkten (PP). Die Ergebnisse zeigen, dass die Verteilungen in den einzelnen Stadtbereichen und im Aggregat auch in der Gesamtstadt relativ stabil sind. Die größte Veränderung ist die

Abnahme der Mehrpersonen- und Familienhaushalte im Stadtbereich Nordwest um 6 PP. Die Veränderungen sind zentral rückgebunden an die Altersstruktur, die sich aus der Bevölkerungsprognose der Stadt Kassel im Jahr 2030 ableitet (vgl. Abbildung 3). Die Veränderungen der einzelnen Haushaltstypen im Zeitverlauf können auf Ebene der Stadtbereiche nicht in eine Abschätzung der Neubaubedarfe überführt werden, da die für die Berechnungen erforderlichen Nutzerprofile unterhalb der Stadtebene nicht ermittelbar sind.

5 Der öffentlich geförderte Mietwohnungssektor

5.1 Nachfrage nach geförderten Wohnungen

Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen hängt von mehreren Faktoren ab, darunter der Zusammensetzung der einzelnen Bedarfsgruppen, der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen, z. B. im barrierefreien Bereich sowie der Zugänglichkeit und Erschwinglichkeit des frei finanzierten Mietwohnungsmarktes.

Tabelle 9: Als wohnungssuchend registrierte Haushalte mit Wohnberechtigungsschein in der Stadt Kassel und den übergeordneten Gebietskörperschaften 2010 - 2018

Jahr	Stadt Kassel			Regierungsbezirk Kassel			Hessen		
	Gesamtzahl Haushalte	davon Transferleistungsbezug	Anteil Transferleistungsbezug	Gesamtzahl Haushalte	davon Transferleistungsbezug	Anteil Transferleistungsbezug	Gesamtzahl Haushalte	davon Transferleistungsbezug	Anteil Transferleistungsbezug
2010	2.050	801	39%	4.281	1.395	33%	40.662	1.395	47%
2011	2.028	791	39%	4.417	1.377	31%	40.161	1.377	47%
2012	1.828	657	36%	4.103	1.145	28%	41.648	1.145	49%
2013	2.084	788	38%	4.467	1.496	33%	45.603	1.496	49%
2014	1.966	810	41%	4.586	1.569	34%	44.744	1.569	51%
2015	2.053	904	44%	4.422	1.674	38%	44.261	1.674	51%
2016	2.223	1.097	49%	5.212	1.997	38%	46.195	1.997	51%
2017	2.382	1.286	54%	5.732	2434	42%	50.252	2.434	54%
2018	2.381	1.293	54%	5587	2432	44%	51.064	2.432	53%

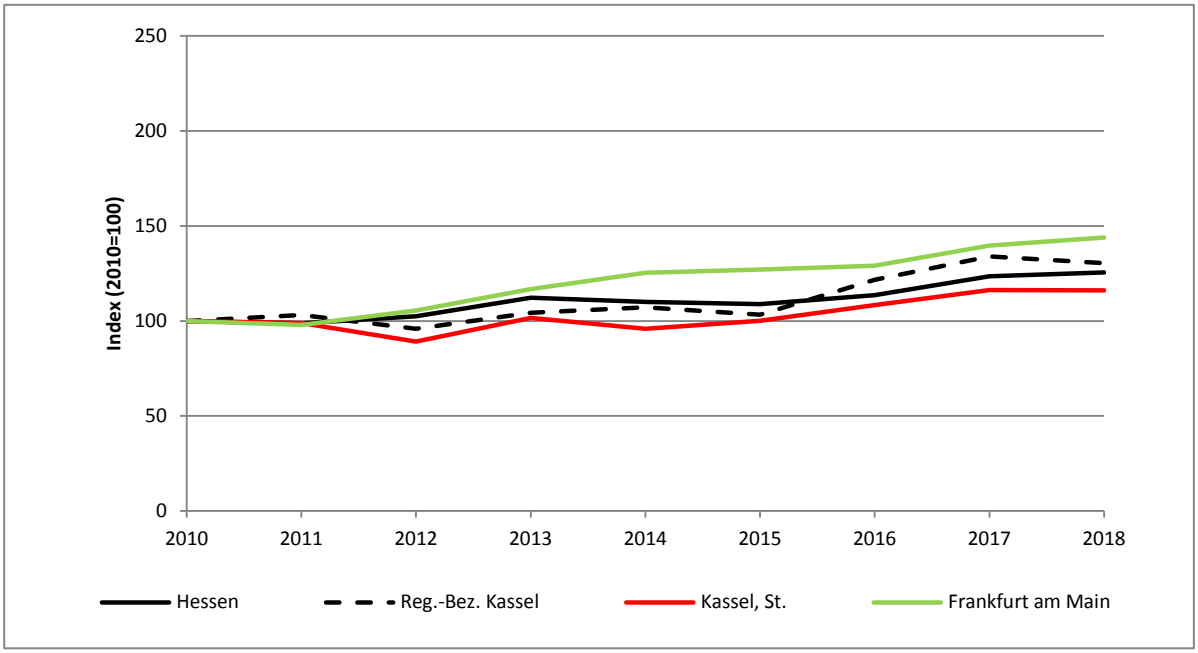
Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, jeweils zum 1.11. des Jahres. Transferbezieher sind insbesondere Empfänger von ALG II, Grundsicherung, Hilfe zum Lebensunterhalt

Als Kennzahl für die unbefriedigte Nachfrage kann die Zahl der bei den kommunalen Wohnungsämtern registrierten und nach hessischem Wohnraumfördergesetz wohnberechtigten Haushalte herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass die Einkommensgrenzen des hessischen Wohnraumfördergesetzes den Kreis der Berechtigten relativ weit zieht, aus dieser Wohnberechtigung jedoch kein Rechtsanspruch auf eine geförderte Wohnung erwächst. Inwieweit die Zahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein also tatsächlich auf eine Sozialwohnung angewiesen sind, ist nicht belegbar. Zum einen ist zu vermuten, dass einige berechtigte Haushalte aus Unkenntnis oder in Erwartung fehlender Chancen auf eine Registrierung verzichten, zum anderen kann der angemeldete Bedarf innerhalb der individuellen Wohnungssuche von anderen Haushalten nur geringe Priorität aufweisen.

Dennoch kann die zeitliche Entwicklung der Zahl der registrierten Wohnungssuchenden wertvolle Informationen über die Sozialwohnungsnachfrage geben. Dabei sind vor allem die zeitliche Entwicklungsdynamik der Gesamtzahlen sowie der jeweiligen Bedarfsgruppen von Interesse. Tabelle 9 und Abbildung 15 zeigen, wie viele Haushalte in der Stadt Kassel und in den Vergleichsräumen in den Jahren von 2010 bis 2018 einen Wohnberechtigungsschein für eine Sozialwohnung beantragt haben. Hessenweit (+26 %) und im Regierungsbezirk Kassel (+31%) ist die Anzahl der Haushalte im Zeitablauf gestiegen. In der Stadt Kassel lag der Zuwachs mit 16 % deutlich darunter. Unter den Großstädten war der Anstieg in Frankfurt mit 44 % am größten.

Abbildung 15: Als wohnungssuchend registrierte Haushalte in der Stadt Kassel und in den Vergleichsräumen 2010 – 2018

Gesamtzahl der Wohnberechtigten (Index 2010=100)



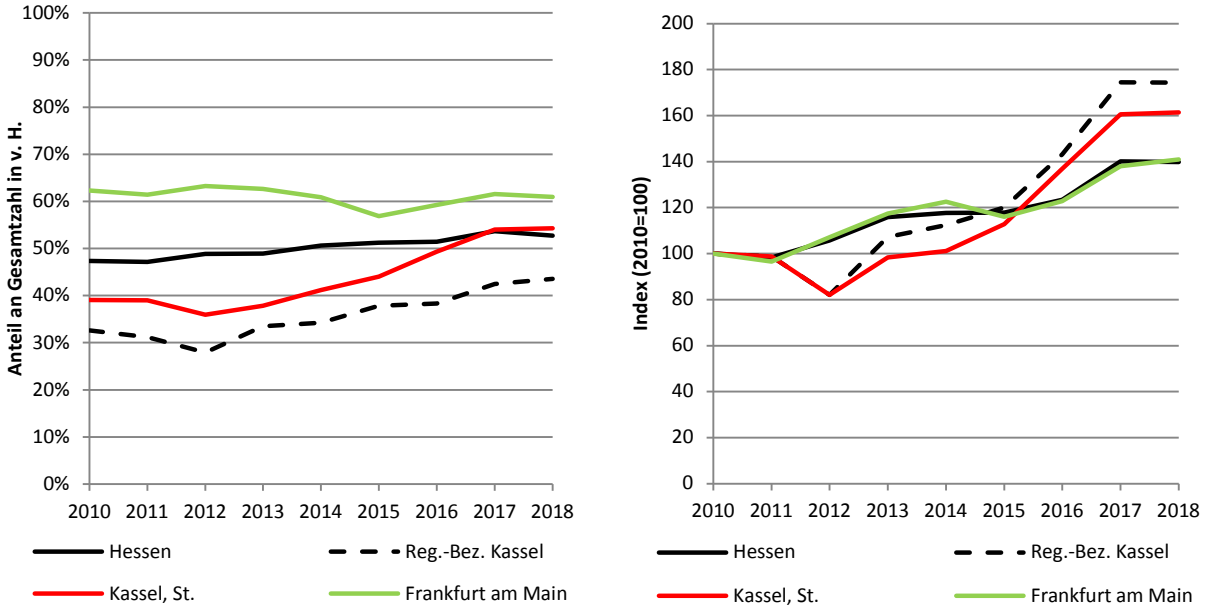
Quelle: Eigene Darstellung

Ebenfalls ein Indikator für zunehmende Versorgungsengpässe stellt die Entwicklung des Anteils der Transferleistungsbezieher unter den registrierten wohnberechtigten Haushalten dar. Zwar dient die Subjektförderung (Bedarfe der Unterkunft nach SGB II, Wohngeld) vorwiegend dazu, Wohnungen im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt anmieten zu können, eine Angebotsverknappung, steigende Mieten bei gleichzeitig unzureichender Anpassung der Bedarfe der Unterkunft etc. können allerdings dazu führen, dass dies Haushalte mit Transferleistungsbezug verstärkt im geförderten Wohnungsmarkt nachfragen. Als weitere ausgewählte Zielgruppe wurden die Registrierungszahlen von Haushalten ohne eigene Wohnung dargestellt, da diese Zahl in besonderem Maße auf Zugangsprobleme verweist. Abbildung 16 zeigt die anteilige Entwicklung der genannten Bedarfsgruppen an der Gesamtzahl der registrierten Haushalte in den Jahren 2010 bis 2018. Der Anteil der Transferleistungsempfänger ist landesweit nur geringfügig gestiegen und lag im November 2018 bei knapp über 50 %. In der Stadt Kassel ist der Anteil hingegen seit 2012 von unter 40 % auf 54 % im Jahr 2018 gestiegen. Strukturelle Unterschiede zwischen den Gebietskörperschaften in der Höhe der Anteile sind ein Anzeichen für Unterschiede in der relativen Zugänglichkeit des frei finanzierten Wohnungsmarktes. Strukturell sind in städtischen Räumen höhere Anteile zu beobachten.

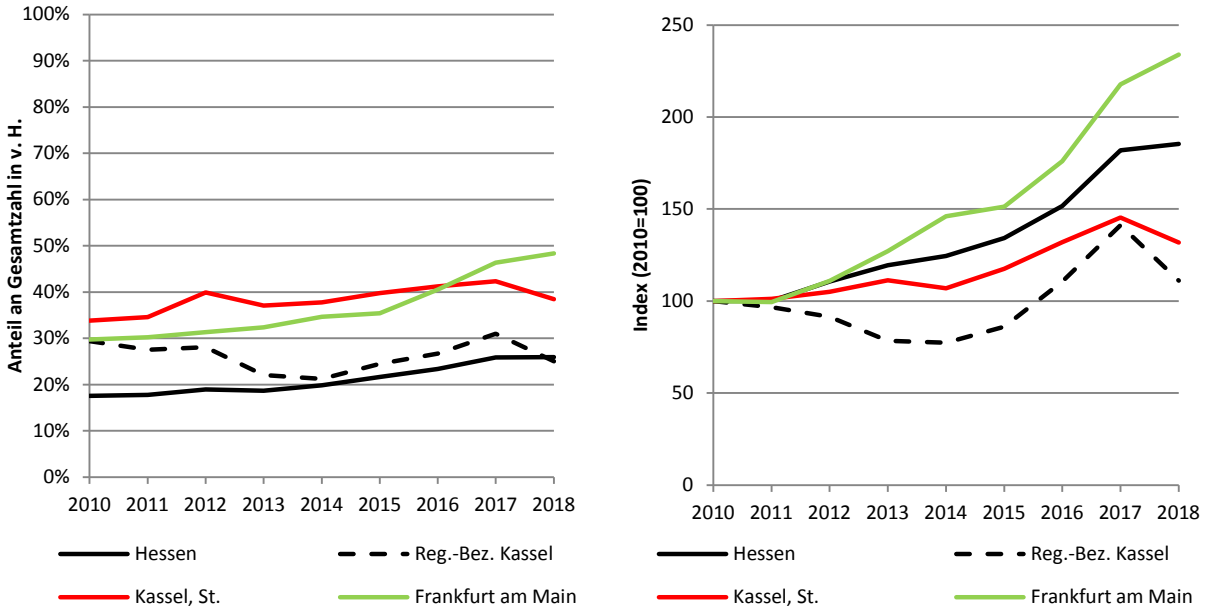
Stärkere Zuwächse waren bei der Zahl der Haushalte ohne eigene Wohnung zu erkennen. So erhöhte sich der Anteil dieser Bedarfsgruppe in der Stadt Kassel von 35 % auf über 40 % der Gesamtzahl der wohnungssuchenden Haushalte. Insgesamt hat dieser Anteil in allen Betrachtungsräumen relativ stark zugenommen, wobei wiederum in den Städten der Anstieg am stärksten ausfiel. Dieser Anstieg ist ein deutliches Zeichen auf gestiegene Zugangsprobleme in der aktuellen Situation angespannter Wohnungsmärkte in Hessen.

Abbildung 16: Entwicklung der Zahl der Transferleistungsbezieher und Haushalten ohne eigene Wohnung unter den wohnungssuchenden Haushalten in der Stadt Kassel und in den Vergleichsräumen 2010 – 2018

Anteil und Entwicklung der Zahl der Transferleistungsbezieher an der Gesamtzahl registrierter wohnungssuchender Haushalte



Anteil und Entwicklung der Zahl der Haushalte ohne eigene Wohnung an der Gesamtzahl registrierter wohnungssuchender Haushalte



Quelle: Eigene Darstellung

5.2 Sozialwohnungsbestände

5.2.1 Bestandsentwicklung

Als Sozialwohnungen werden Mietwohnungen bezeichnet, die einer förderungsbedingten Belegungsbindung unterliegen. Bei den Sozialwohnungen lassen sich folgende Kategorien unterscheiden: der 1. Förderungsweg (1.FW), ab 1987 zusätzlich die vereinbarte Förderung mit kürzeren Bindungszeiträumen und höheren Einkommensgrenzen, die auch 3. Förderungsweg (3.FW) genannt wird, und ab 2001 die Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Mit der Förderalismusreform I aus dem Jahr 2006 wurden die Kompetenzen zur Wohnraumförderung an die Länder übertragen. Ab 2013 trat dann das Hessische Wohnraumfördergesetz (HWoFG) anstelle des ehemaligen WoFG in Kraft.

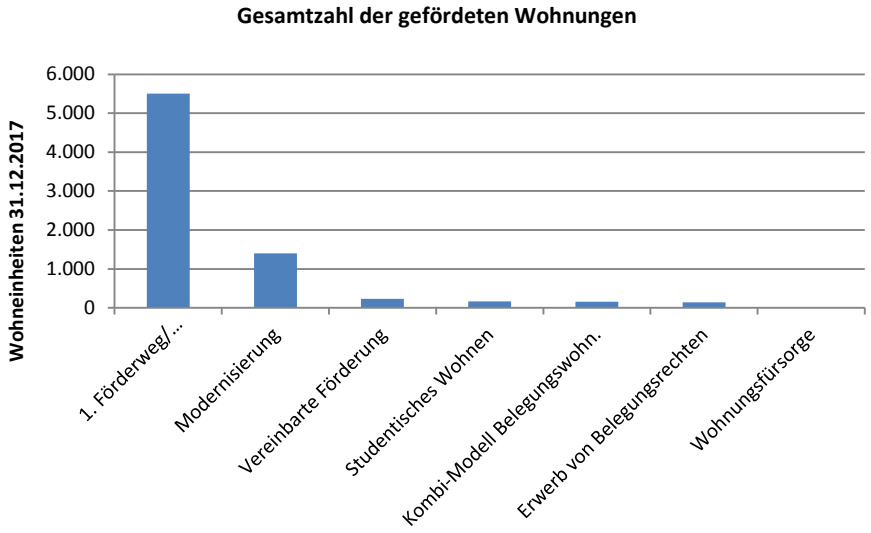
Tabelle 10: Bestände an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen, nach Förderwegen 2017/2018

Gemeindename	1. Förderweg	Wohnungsfürsorge	Vereinbarte Förderung	Förderung nach WoFG/ HWoFG	Erwerb von Belegungsrechten	Studentisches Wohnen	KIP-Wohnraum	Modernisierung	Kombi-Modell Belegungswohn.	Summe
Kassel, St.	5.507	12	230	enthalten in 1.FW	138	169		1.401	157	7.614
Frankfurt am Main, St.	17.179	455	1.975	2.424	490	0				22.523
Reg.-Bez. Kassel	9.918	16	574	662	215	92	13			11.490
Hessen	60.757	923	4.504	7.528	1.880	626	145			76.363

Quelle: Stadt Kassel: Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, 31.12.2017
Vergleichsräume: WI-Bank, Stand 31. 12.2018

Tabelle 10 zeigt die Bestände an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Kassel zum Stand 31.12.2017 und in den Vergleichsräumen zum Stand 31.12.2018. Insgesamt ergibt sich für die Stadt Kassel eine Gesamtzahl von 7.614 öffentlich geförderten Wohnungen, wovon 5.507 auf den 1. Förderweg sowie Neubauten nach dem HWoFG entfallen. Mit 1.401 Wohnungen besaßen zum Stichtag auch die Modernisierungsförderungen einen relevanten Anteil. Die übrigen Förderarten besaßen nur eine quantitativ untergeordnete Rolle; insbesondere das Studentische Wohnen verzeichnete aber in den letzten Jahren steigende Förderzahlen (vgl. Abbildung 17). Zu beachten ist, dass die Angaben zu den geförderten Beständen der Vergleichsräume keine kommunalen Förderprogramme sowie keine Modernisierungsförderungen umfassen und sich auf den Datenstichtag 31.12.2018 beziehen. Zudem sind Wohnungen in der sog. Nachwirkungsfrist nach Auslauf der Förderung hier ebenfalls nicht enthalten. Die Zahlen sind daher nicht direkt vergleichbar.

Abbildung 17: Bestände an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Kassel 2017



Quelle: Eigene Darstellung, Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, 31.12.2017

Durch Bindungsausläufe reduziert sich die Zahl der Sozialwohnungen im Zeitablauf, wenn diesen keine gleiche Zahl an Neubewilligungen entgegensteht. Soweit nicht durch Neuförderungen oder vorzeitige Bindungsausläufe zusätzliche Bestandsveränderungen vorgenommen werden, wird sich bis 2030 durch den Auslauf von Sozialbindungen die Gesamtzahl der geförderten Mietwohnungen in der Stadt Kassel um ca. 2.300 auf ca. 5.300 reduzieren, was einem Rückgang um ca. 30% entspricht (vgl.

Tabelle 11 und Abbildung 18). Dieser Rückgang fällt kurzfristig stärker aus als in den Vergleichsräumen. Hessenweit ist mit einem Bindungsauslauf von ca. 15% der geförderten Wohnungsbestände bis 2030 zu rechnen, im Regierungsbezirk Kassel von ca. 18 %. Hierin sind allerdings kommunale Förderprogramme und Modernisierungsförderungen nicht enthalten, so dass die Dynamik der Bindungsausläufe nicht direkt vergleichbar ist.

Tabelle 11: Projektion der zukünftigen Bestandsentwicklung an öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen, 2017/2018 – 2030

Gemeindename	2017	2018	2020	2025	2030
Kassel, St.	7.614		6.338	5.528	5.308
Frankfurt am Main, St.		22.523	21.853	20.284	18.847
Reg.-Bez. Kassel		11.490	10.993	10.333	9.745
Hessen		76.363	73.760	68.218	62.655

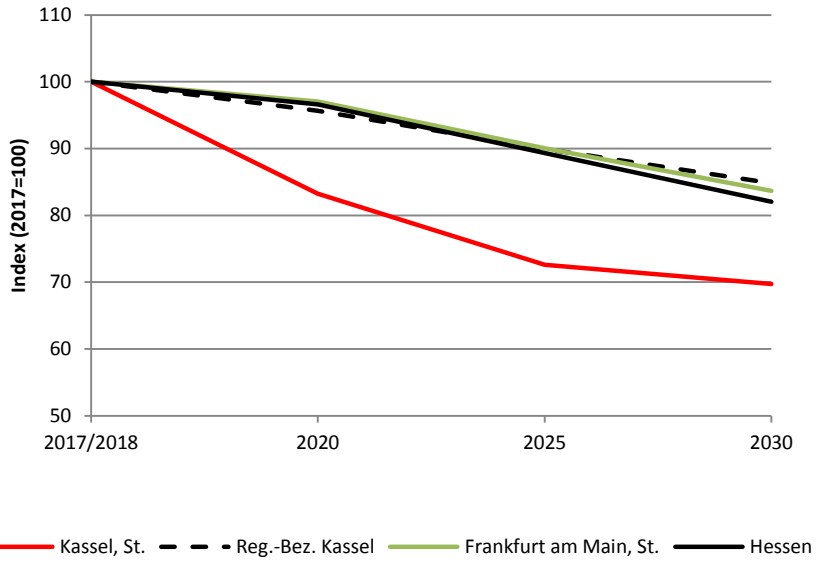
Quelle: Stadt Kassel: Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, 31.12.2017
Vergleichsräume: WI-Bank, Stand 31. 12.2018

Entwicklungsprojektion ohne zukünftige Neuförderungen, Verlängerungen und vorzeitige Bindungsausläufe

Zu beachten ist, dass die Wohnungen auch nach Bindungsauslauf auf dem Markt bleiben, also nicht verloren gehen. Da sie aufgrund ihrer Größe, Lage und Qualität meist von mittlerer bis einfacher Qualität sind, dürften sie auch nach dem Verlust der Bindungen dem eher preisgünstigen Wohnungsmarktsegment zuzurechnen sein. Wie ältere Untersuchungen des IWU gezeigt haben, wird der überwiegende Teil der ehemaligen Sozialwohnungen (67 Prozent) auch nach Bindungsauslauf an wohnberechtigte Haushalte vergeben (Sautter, 2005). Das heißt, dass auch ohne Bindungen der Großteil der Wohnungen an die Zielgruppenhaushalte vermietet wird. Dafür verantwortlich ist die oftmals schlechtere Qualität und Lage dieser Wohnungen. Nach einer Untersuchung von Kirchhoff und Jacobs (2001) wurden in der Hälfte der ehemaligen

Sozialwohnungen die Mieten aber zügig auf das Niveau der ortsüblichen Miete angehoben. Die andere Hälfte der Anbieter, zu denen oftmals Genossenschaften gehörten, erhöhte die Mieten nur langsam. Die Unternehmensform und der Geschäftszweck dürften also erheblichen Einfluss auf die Mietentwicklung nach Bindungsauslauf besitzen.

Abbildung 18: Entwicklung der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen 2017/2018 bis 2030



Quelle: Stadt Kassel: Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, 31.12.2017
Vergleichsräume: WI-Bank, Stand 31. 12.2018
Entwicklungsprojektion ohne zukünftige Neuförderungen, Verlängerungen und vorzeitige Bindungsausläufe

5.3 Die Versorgungssituation mit öffentlich geförderten Wohnungen

Die Frage nach dem Bedarf an Sozialwohnungen lässt sich nur schwer beantworten. Da das Ziel der sozialen Wohnungspolitik darin besteht, den auf Hilfe angewiesenen Haushalten eine angemessene Wohnungsversorgung zu garantieren, sind hierfür zunächst Bedarfsgruppen und Versorgungsprobleme zu identifizieren. Die angestrebten Versorgungsstandards (was ist angemessen?) sind dann im zweiten Schritt zu bestimmen, wobei diese nicht nur durch den gesellschaftlichen Wandel, sondern auch durch politisch-normative Wertordnungen bestimmt werden. Ein Neubau von Sozialwohnungen sollte grundsätzlich dann infrage kommen, wenn sich das versorgungspolitische Ziel über den Markt nicht erreichen lässt. Zur exakten Dimensionierung des sozialen Wohnungsbaus müsste neben der Kenntnis der Versorgung auch bekannt sein, wie sich der soziale Wohnungsbau auf die Versorgung der Zielgruppen auswirkt. Auch dabei handelt es sich um eine ungeklärte Frage.

Insoweit ist die Frage zum Bedarf an Sozialwohnungen nicht vollumfänglich empirisch zu begründen, sondern normativ festzulegen. Die vergleichende Darstellung der Versorgungssituation in der Stadt Kassel und in den benachbarten und übergeordneten Gebietskörperschaften soll dazu als Beurteilungsgrundlage dienen. Im zweiten Schritt werden auf dieser Grundlage mögliche Orientierungswerte für Bedarfskennwerte diskutiert.

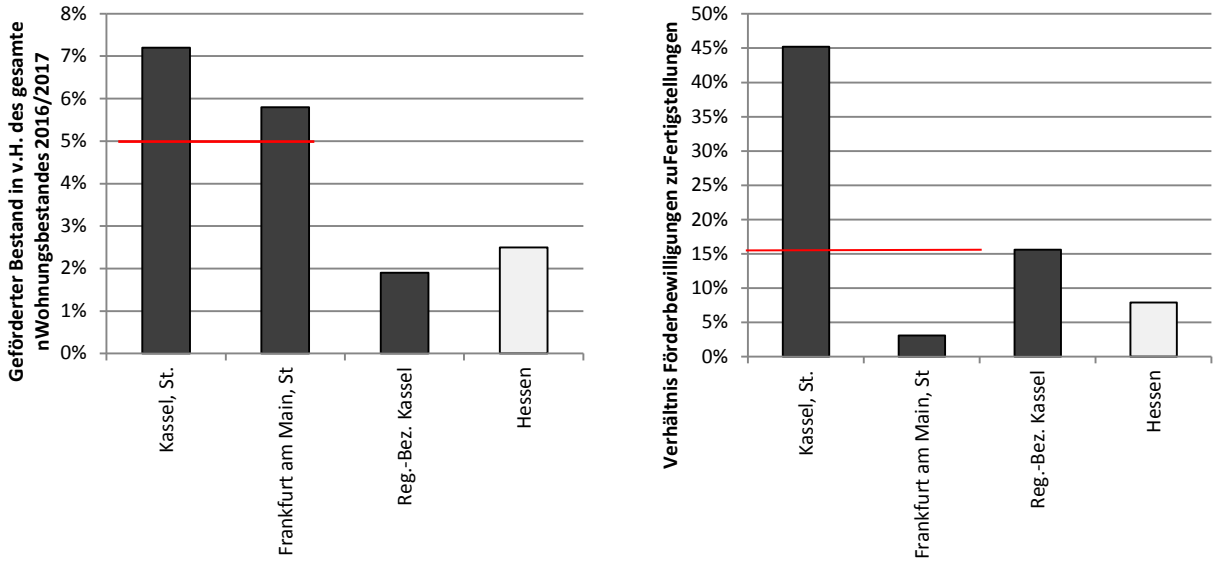
5.3.1 Versorgungskennzahlen

In diesem Abschnitt werden vergleichende Kennzahlen zur derzeitigen quantitativen Versorgungssituation mit öffentlich geförderten Wohnungen diskutiert. Neben der Möglichkeit, die Versorgungssituation in der Stadt Kassel durch einen Vergleich mit der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main sowie den übergeordneten Gebietskörperschaften zu bewerten, werden auch mögliche Versorgungsnormen dargestellt.

Setzt man den gesamten Wohnungsbestand mit dem geförderten Wohnungsbestand ins Verhältnis, erhalt man eine bestandsbezogene Förderquote, hier Kennzahl 1 genannt. Diese dient der Beantwortung der Frage „Wie groß ist der Anteil der geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand?“ Wie Abbildung 19 im linken Diagramm zeigt, lag diese Quote in der Stadt Kassel unter Zugrundelegung der Wohnungsbestandszahlen 2017 der Landesstatistik einschließlich der kommunalen geförderten Bestände bei 7,2 %. In Frankfurt am Main lag sie bei 5,8 %. Geringere Anteile finden sich im Mittel des Regierungsbezirks Kassel mit 1,9 % und hessenweit mit 2,5 %, jeweils ohne Berücksichtigung von kommunalen Förderprogrammen und Modernisierungsförderungen. Die strukturellen Unterschiede erklären sich darüber hinaus dadurch, dass sich die genannten Zahlen auf Wohnungen zur Miete beziehen und deren Anteil in kleineren Städten und Landgemeinden geringer ausfällt als in Großstädten. Ein Vergleich zwischen Gebietskörperschaften unterschiedlichen Urbanisierungsgrades ist daher bei dieser Kennzahl nicht zielführend. Nimmt man Großstädte zum Maßstab einer Versorgungsnorm, wäre eine Sollquote von 5 % auf den Gesamtbestand ein möglicher Orientierungswert für Großstädte. Dieser basiert jedoch nur auf Vergleichen der Angebotssituation. Eine Aussage über ein bestimmtes Versorgungsziel ist damit nicht verbunden.

Abbildung 19: Bestandsbasierte Versorgungskennzahlen für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen

Kennzahl 1: Bestandsbezogene Förderquote 2017 Kennzahl 2: Neubaubezogene Förderquote 2017



Quelle: Eigene Darstellung.

Angaben zur Fördertätigkeit:

Stadt Kassel: Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, Stand 31.12.2017
Vergleichsräume: WI-Bank, Stand 31. 12.2018

Die Gegenüberstellung erfolgte jeweils mit Angaben zum Wohnungsbestand und den Fertigstellungen 2017.

Eine weitere quotenbezogene Kennzahl, die in der wohnungspolitischen Diskussion Anwendung findet, ist die neubaubezogene Förderquote. Diese hier als Kennzahl 2 titulierte Quote setzt die jährlichen Förderbe-

willigungen mit den gesamten Fertigstellungszahlen eines Jahres in Relation (vgl. Abbildung 19 rechtes Diagramm). Auch hier stellt sich das Problem, geförderte Mietwohnungen mit der gesamten Neubautätigkeit, die sich auf Eigenheime, Wohnheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen erstreckt, in Bezug zu setzen. Eine Förderquote von 30 % Sozialmietwohnungen bedeutet z.B. bei einem Marktanteil des Mietwohnungsbaus von insgesamt 50 % eine Förderquote von 15 %. Bei einer mittleren Fertigstellungszahl von ca. 350 Wohnungen pro Jahr in Kassel entspräche diese Orientierungsquote einem Fördervolumen von ca. 50 Wohnungen pro Jahr. Dieser Wert wird in Kassel aufgrund der außergewöhnlich hohen Zahl von 142 Förderbewilligungen im Jahr 2017 deutlich überschritten. Allerdings waren von diesen Förderbewilligungen 89 im Bereich des studentischen Wohnens, diese kommen daher nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu gute. Werden nur die 53 Förderungen durch Erwerb von Belegungsrechten berücksichtigt, liegt die neubaubezogene Förderquote mit 17 % in etwa auf dem beispielhaft genannten Sollniveau[5].

Eine neubaubezogene Förderquote erlaubt eine gewisse Aussage über die Verbesserung der Versorgungssituation. Liegt das Verhältnis der Förderbewilligungen zu den Wohnungsfertigstellungen höher als der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand, ist von einer Verbesserung der Versorgungssituation auszugehen – wenn durch Bindungsausläufe nicht im gleichen Zeitraum mit Abgängen an mietgebundenen Wohnungen zu rechnen wäre.

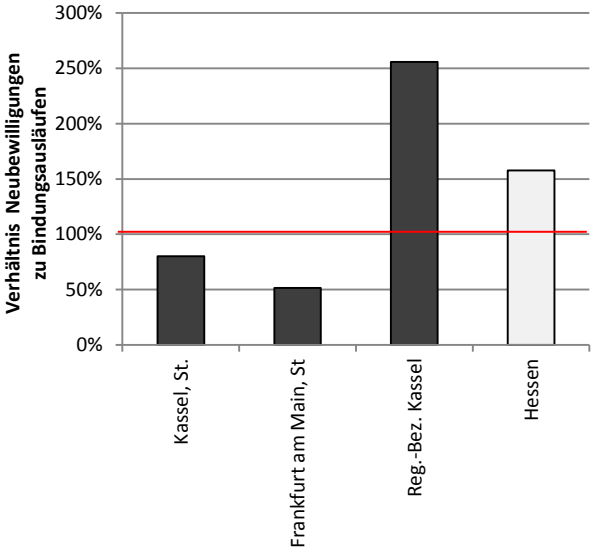
Insgesamt ist mit dieser Quote also keine Aussage möglich, ob eine Verbesserung der Versorgungssituation stattfindet und wenn ja, ob dieser bedarfsgerecht ist. Hauptsächlich findet eine neubaubezogene Quote daher Anwendung bei der Kontrolle von kommunalen Zielsetzungen hinsichtlich einer Mindestquotierung von geförderten Wohnungen.

Ebenso diskussionswürdig ist in diesem Zusammenhang die Frage, ob auch Belegungsbindungen im Bestand hinzugerechnet werden sollten, da hier mit zunächst keine Erhöhung des Wohnungsbestandes verbunden ist. Die Möglichkeit, den Erwerb von Belegungsrechten im Bestand zu fördern wurde vom Land Hessen zur Intensivierung der sozialen Wohnraumförderung beschlossen und ist daher grundsätzlich als kostengünstiges Äquivalent zu Neubauförderung zu verstehen. Nach diesem Verständnis ist daher die Errichtung einer frei finanzierten Wohneinheit mit paralleler Belegungsbindung im Bestand wirkungsgleich mit einer Neubauförderung im mietgebundenen Segment. Dies ist allerdings nur dann zutreffend, wenn mit der Belegungsbindung tatsächlich eine zusätzliche, zielgruppenadäquate Sicherung von Zugangsmöglichkeiten geschaffen wird. Wird eine Belegungsbindung an einer Wohnung gefördert, die auch bereits im Bestand der gleichen Zielgruppe zugänglich ist wie nach der Belegungsbindung, wird diese Äquivalenz nicht erreicht. In der hier vorgenommenen Kennzahlenermittlung wurde von einer vollen Wirksamkeit ausgegangen. Eine Präzisierung der Kennzahl durch eine genauere Überprüfung der Zielgruppengerechtigkeit und eventueller Mitnahmeeffekte wird empfohlen.

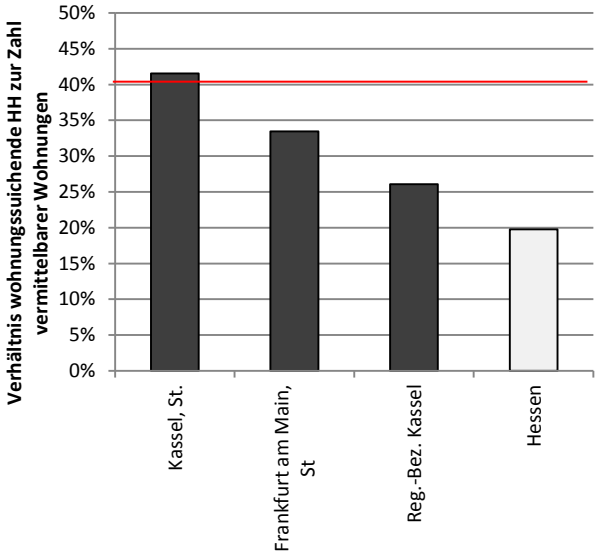
[5] Bei Förderungen durch Erwerb von Belegungsrechten im Bestand wirkt die Förderung nur indirekt auf den Neubau, da gerade keine Neubauwohnungen gefördert werden. Diese indirekte Wirkung ist allerdings intendiert und steht der Bildung einer entsprechenden Kennzahl nicht entgegen.

Abbildung 20: Bedarfsorientierte Versorgungskennzahlen für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Kassel sowie den Vergleichsräumen

Kennzahl 3: Ersatzquote



Kennzahl 4: Vermittlungsquote



Quelle: Eigene Darstellung

Angaben zur Fördertätigkeit:

Stadt Kassel: Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel, Stand 31.12.2017
Vergleichsräume: WI-Bank, Stand 31. 12.2018

Die Gegenüberstellung erfolgte jeweils mit Angaben zum Wohnungsbestand und den Fertigstellungen 2017.

Insgesamt erscheinen die Kennzahlen 1 und 2 aus den vorgenannten Gründen nicht geeignet, eine Bewertung der Versorgungssituation vorzunehmen. Die Zahl der geförderten Wohnungen ist nämlich nur in Relation zum Bedarf und zu den auslaufenden Bindungen sinnvoll interpretierbar. Als Alternative werden im Folgenden deshalb zwei weitere Kennzahlen diskutiert. Die Kennzahl 3 stellt auf die Tatsache ab, dass durch Bindungsausläufe die Zahl geförderter Wohnungen schrittweise abnimmt. Die Ersatzquote setzt dazu die Zahl der Neubewilligungen ins Verhältnis zur mittleren Zahl der bis 2030 jährlich aus der Bindung fallenden Wohnungen. Die Quote drückt damit eine bestandserhaltende Förderquote aus, bezogen auf die aktuellen Wohnungsfertigstellungszahlen. Liegt dieses Verhältnis bei 100 %, dann reduziert sich der Bestand nicht weiter. Wie Abbildung 20 links zeigt, lag die Ersatzquote in der Stadt Kassel im Jahr 2017 bei 80 % der im Jahresmittel bis 2030 aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen. Hessenweit ergibt sich für 2018 eine Ersatzquote von 150 %. Mit einer Fortführung der aktuell relativ hohen Fördertätigkeit bis 2030 würde der Bindungsauslauf damit vollständig gestoppt werden.

Auch die Ersatzquote zielt nicht auf ein bestimmtes Versorgungsziel ab, sondern auf den Erhalt des aktuellen Bestands an geförderten Wohnungen. Bei einer Ersatzquote von 100 % wird nur eine Verschlechterung der Versorgungssituation relativ zum gegenwärtigen Zustand aufrechterhalten. Zukünftige Mehr- oder Minderbedarfe, die sich aus einer wachsenden Bevölkerungszahl oder veränderten Bedarfsgruppen ergeben, sind darin nicht berücksichtigt.

Um eine Abschätzung der Versorgungslage unter Berücksichtigung der Nachfrage nach geförderten Wohnungen zu erlauben, wurde vom IWU eine vierte Kennzahl, Vermittlungsquote genannt, entwickelt, die das Verhältnis aus geförderten Wohnungen und registrierten Wohnungssuchenden berücksichtigt. Im Jahr 2018 kamen beispielsweise auf 31 registrierte wohnungssuchende Haushalte mit Wohnberechtigungsschein in Kassel 100 Sozialwohnungen, in Frankfurt auf 39 und hessenweit auf 61 Haushalte (nach Angaben des HMWVEW). Dieses Verhältnis ist jedoch ohne praktische Relevanz, da Bestandsgrößen (Zahl der Sozi-

alwohnungen) mit einer Stromgröße (mittlere Zahl der ständigen Anwärter auf eine Sozialwohnung) verglichen werden. Wesentlich zielführender ist daher eine Kennzahl, die die Zahl der Anwärter mit der Zahl der jährlich vermittelbaren Wohnungen in Bezug setzt oder anders ausgedrückt, wie lange ein Haushalt im Mittel auf eine Wohnung warten muss, wenn die Vermittlung rein nach Warteliste vorgenommen werden würde.

Diese Kennzahl stellt damit anstelle der Mietsubvention für Niedrigeinkommenshaushalte verstärkt die Bedeutung von geförderten Wohnungen als Verfügbarkeitsreserve für Haushalte in den Vordergrund, die unter den Selektionskriterien des freien Wohnungsmarkts nur geringe Chancen auf eine Mietwohnung besitzen. Diese Chancenarmut stellt dabei nicht nur auf die geringe Wohnkaufkraft ab, sondern auch auf andere Merkmale, wie Diskriminierungstatbestände. Die Möglichkeit, Haushalten über Belegungsrechte, insbesondere aber über die gezielter nutzbaren Benennungsrechte Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist daher neben der Mietverbilligung ein zentraler Aspekt der Objektförderung. Die Berechnung der Kennzahl 4 basiert nun auf der grundlegenden Annahme, dass Wohnungsbedarfe keine Bestandsgrößen darstellen, sondern zeitraumbezogene Stromgrößen. Die Menge an wohnberechtigten Anwärtern auf eine geförderte Wohnung nimmt nicht ab, wenn jährlich ein Teil dieser Gruppe in eine Wohnung vermittelt wird. Es handelt sich vielmehr um eine Menge, zu der ständig Haushalte hinzukommen, gleichzeitig durch Vermittlung einer Wohnung, durch eigenständige Wohnungssuche und durch Fortzüge Haushalte ausscheiden. Diese Menge jährlich wohnungssuchender Haushalte kann unter normalen Umständen als zeitkonstant angesehen werden, durch veränderte Marktbedingungen oder plötzliche Zuzugsströme kann sich aber auch eine Veränderung der Menge ergeben, vgl. die Darstellungen in Abschnitt 5.1 oben. Für die Aufstellung von Bedarfskennzahlen bedeutet dies, dass eine wesentlich größere Zahl an Wohnungen im Bestand vorhanden sein muss, um jährlich eine bestimmte Zahl an Wohnungen vermitteln zu können, da unter den gegebenen Verweildauern in Mietverhältnissen nur ein Bruchteil der Bestände jedes Jahr zur Neuvermittlung freigezogen wird. Tabelle 12 zeigt das Berechnungsverfahren. Unter Ansatz der oben in Tabelle 10 aufgeführten Bestandszahlen an geförderten Mietwohnungen und der Zahl wohnungssuchender Haushalte aus Tabelle 9 ergibt sich unter Ansatz einer jährlichen Fluktuationsrate von 13 % eine Zahl von ca. 990 Wohnungen, die in der Stadt Kassel jedes Jahr unter den getroffenen Annahmen theoretisch neu vergeben werden können. Aus dem Verhältnis aus registrierten wohnungssuchenden Haushalten und dem jährlichen Angebot resultiert eine jährliche Vermittlungsquote von ca. 42 % in der Stadt Kassel. Diese Tatsache illustriert die Wichtigkeit einer Berücksichtigung der Nachfrageseite bei der Bewertung der Versorgungssituation mit geförderten Wohnungen.

Tabelle 12: Berechnungsschema der Kennzahl 4

	Stadt Kassel	Annahmen
Gesamtzahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte	2.382	Jahreswerte 2018
Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen	7.614	Bestand Ende 2017 ohne Neuförderungen
mittlere Umzugsfluktuation p.a.	13%	Aus Mikrozensus 2010, wohnungsgrößenabhängig, ca. 12-18% p.a.
Gesamtes rechnerisches Angebot an geförderten Wohnungen p.a.	990	
Rechnerische Vermittlungsquote p.a.	42%	

Quelle: Eigene Berechnungen, Mikrozensus 2010, Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel

Wie Tabelle 12 zeigt, besitzt die Fluktuationsrate in den geförderten Beständen einen wesentlichen Einfluss auf die Vermittlungsquote. Konsistente Angaben zu Fluktuationsraten in geförderten Beständen für die hessischen Städte und Gemeinden sind jedoch nicht verfügbar. Die Angaben beziehen sich daher auf Haus-

halte im Niedrigeinkommensbereich in allen Arten von Mietwohnungen (Mikrozensus). Es ist davon auszugehen, dass die Wohndauer in Phasen besonders angespannter Wohnungsmärkte eher länger ausfällt. Da Entscheidungen über Sozialwohnungen langfristiger Natur sind, sollten Bedarfskennwerte nicht an aktuellen, sondern an längerfristig zu erwartenden Bedarfslagen bemessen werden. Als Referenzgröße wurde daher der Mikrozensus 2010 anstelle des aktuell verfügbaren Mikrozensus 2014 genutzt, da dieser noch in eine Phase relativ ausgeglichener Wohnungsmärkte fiel.

Falls durch einen Verzicht auf die Erhebung von Fehlbelegungsabgaben oder die Art des Fördervertrags besonders günstige Mieten im geförderten Wohnungsmarkt vorherrschen, dürfte die mittlere Wohndauer dort eher länger ausfallen als im freifinanzierten Wohnungsmarkt. Eine Verlängerung der durchschnittlichen Wohndauer, die z. B. in der derzeitigen Phase knapper und teurer Wohnalternativen auftreten kann, reduziert sich die Zahl jährlich vermittelbarer Wohnungen und senkt damit die Vermittlungsquote. Eine Verlängerung der mittleren Wohndauer von 8 auf 10 Jahre, was gleichbedeutend mit einer Veränderung der Fluktuationsrate von 13 % auf 10 % ist, reduziert sich die rechnerische Vermittlungsquote in der Stadt Kassel auf 32 %. Die empirisch ermittelten Wohndauern sind daher eher als untere Grenze anzusehen.

Auch bei dieser Kennzahl kann eine Versorgungsnorm abgeleitet werden. Unterstellt man eine unterschiedliche Dringlichkeit des Vermittlungsbedarfs unter den verschiedenen Bedarfsgruppen des geförderten Wohnungsbaus, so dürfte die Vermittlung von Wohnungsnotstandsfällen und von Haushalten ohne eigene Wohnung vorrangig sein. Diese Bedarfsgruppen umfassen in der Stadt Kassel im Mittel der letzten Jahre ca. 40 % der registrierten Wohnungssuchenden, so dass eine Vermittlungsquote in dieser Höhe dem Dringlichkeitsbedarf entsprechen sollte. Voraussetzung für eine Anwendung des Vermittlungsquotenansatzes ist jedoch grundsätzlich eine entsprechende Möglichkeit der Kommune, die als vorrangig benannten Bedarfsgruppen über die Ausübung von Benennungs- oder Besetzungsrechten auch vorrangig vermitteln zu können.

5.3.2 Ableitung von Zielbedarfen

Die im vorigen Abschnitt im Zusammenhang mit den vergleichsorientierten Kennzahlen 1 bis 4 diskutierten Versorgungsnormen 1 bis 4 werden abschließend zur Ableitung von Zielbedarfen herangezogen. Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Zielbedarfen ergibt sich für jede Versorgungsnorm ein spezifischer Fehlbedarf. Die Unterschiedlichkeit der herangezogenen Normen und der Ergebnisse illustrieren die Notwendigkeit einer normativen Festlegung der Frage nach dem erforderlichen Sozialwohnungsbedarf, zeigen aber auch gleichzeitig die Bandbreite, innerhalb derer sich ein bedarfsgerechter geförderter Wohnungsbau einordnen kann. Unterstellt man eine an der Kennzahl 1 abgeleitete Versorgungsnorm von 5 % des gesamten Wohnungsbestandes, ergibt sich für die Stadt Kassel ein Sollbestand von ca. 5.300 geförderten Einheiten, was etwa einem Minderbedarf von ca. 2.300 Einheiten im Vergleich zum Bestand entspricht, wenn alle Förderarten gleichermaßen berücksichtigt werden (vgl. Tabelle 13 und Abbildung 21). Wird auf die ebenfalls bestandsorientierte Versorgungskennzahl 4, die auf einer Vermittlungsquote von 40 % beruht abgestellt, liegt der Sollbedarf bei mit ca. 8.000 Einheiten, was einem Fehlbedarf von nur mehr ca. 400 Einheiten entspräche.

Diese bestandsorientierten Bedarfsziele stellen jedoch nur eine Momentaufnahme dar. Wachsende Bevölkerungszahlen und wachsende Zahlen an Dringlichkeitsfällen können eine weitere Zunahme der Sollbedarfszahlen ergeben. Ebenso wenig sind Bindungsausläufe hierbei berücksichtigt. Der erforderliche Ersatzbedarf für Bindungsausläufe kann unter Verwendung der Kennzahl „Zielbedarf 3“ ermittelt werden. Wird ein Erhalt der derzeitigen Zahl an geförderten Wohnungen angestrebt, so sind hierzu stadtweit bis 2030 jährlich im Mittel ca. 180 Neuförderungen pro Jahr erforderlich. Dieser Orientierungswert kann daher zum Erhalt der derzeitigen Versorgungssituation an geförderten Wohnungen genutzt werden. Diese Mindestzahl wurde im Jahr 2017 etwas unterschritten, da nur 142 Neuförderungen vorgenommen wurden.

Wird alternativ auf ein Verhältnis von Förderungen zu Wohnungsfertigstellungen in der Höhe von 15% abgestellt, so ergibt sich eine jährliche Sollförderung von ca. 50 Wohnungen auf dem aktuellen Niveau der

Neubautätigkeit. Die Erfüllung des Förderziels hängt in diesem Fall also stark vom Umfang der Neubautätigkeit ab.

Tabelle 13: Gegenüberstellung der quotenbasierte Versorgungskennzahlen und der daraus abgeleiteten rechnerische Fehlbedarfe

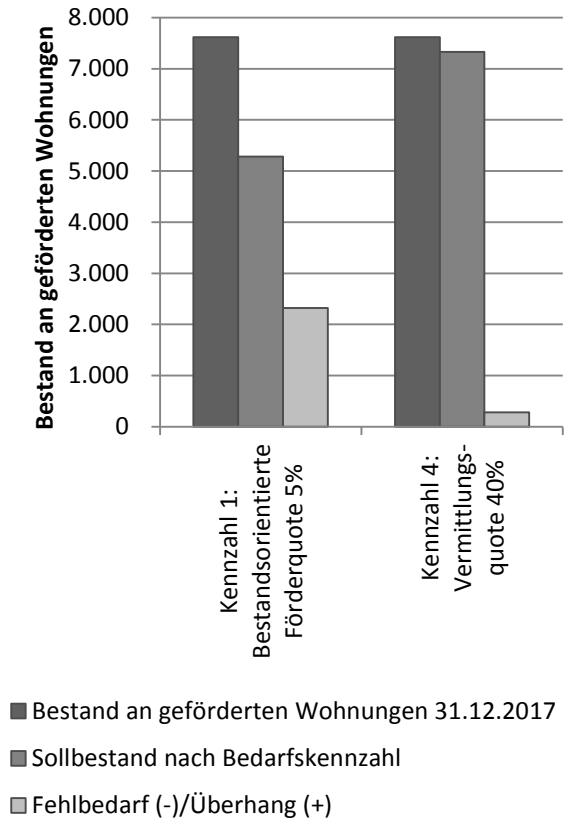
Bedarfskennzahl	Istwert	Bezug	Sollwert nach Bedarfskennzahl	Fehlbedarf (-) Überhang (+)	in v. H. des Bestands
Kennzahl 1: Bestandsorientierte Förderquote 5%	7.614	Bestand an geförderten Wohnungen 31.12.2017	5.281	2.324	31%
Kennzahl 4: Vermittlungsquote 40%	7.614		7.329	285	4%
Kennzahl 2: Neubauquote 15%	142	Förderbewilligungen 2017	47	95	67%
Kennzahl 3: Ersatzbindungsquote 100%	142		177	-35	-25%

Quelle: Eigene Darstellung.

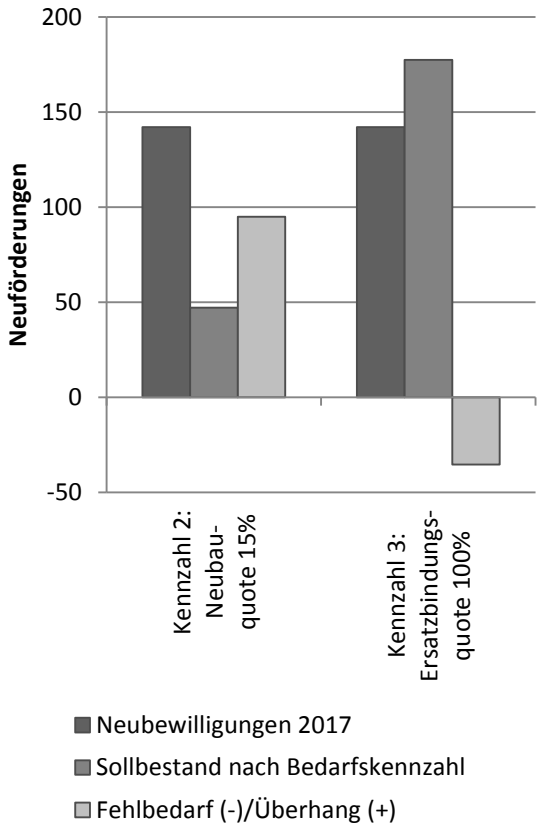
Insgesamt zeigt die kennzahlengestützte Diskussion zu Zielquoten im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt, dass ca. 180 Neubewilligungen zum Erhalt des derzeitigen Bestandsniveaus an geförderten Wohnungen erforderlich sind. Auf der anderen Seite erlaubt der Umfang der bestehenden geförderten Wohnungen in etwa eine rechnerische Vermittlungsquote von ca. 40 % der wohnungssuchenden Haushalte, wenn alle Förderarten gleichberechtigt in die Berechnung einfließen. Ohne Berücksichtigung möglicher Entwicklungen auf der Nachfrageseite ist daher der Erhalt der gegenwärtigen Zahl an geförderten Beständen als zielführend anzusehen. Darüber hinaus wäre eine detailliertere Betrachtung der Förderbestände nach Zielgruppen und konkreten Vermittlungshemmnissen zielführend, um zielgenauere Empfehlungen zum Ausbau der Förderaktivitäten in den einzelnen Förderarten vornehmen zu können.

Abbildung 21: Quotenbasierte Versorgungskennzahlen für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Kassel

Fehlbedarfe bei bestandsorientierten Kennzahlen



Fehlbedarfe bei neubauorientierten Kennzahlen



Quelle: Eigene Darstellung.

6 Schlussfolgerungen

6.1 Wohnungswirtschaftliche Schlussfolgerungen

Als wohnungswirtschaftliche Teilziele sind solche zu bezeichnen, die einen funktionierenden Wohnungsmarkt zum Inhalt haben. Das bedeutet, dass das Angebot an Wohninfrastruktur quantitativ und qualitativ der Nachfrage entsprechen muss. Nur dann kann eine effektive Selbststeuerung des Wohnungsmarktes durch die Akteure erfolgen.

Die Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs ergibt in beiden Szenarien positive Neubaubedarfe. Das primäre Ziel sollte daher die möglichst verzögerungsfreie Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnungen sein, um außergewöhnliche Preissteigerungen in Folge von Knappheitseffekten zu dämpfen. Allerdings sind dabei bestimmte Risiken nicht außer Acht zu lassen. Denn die Rekordzuwanderung der letzten Jahre bedeutete eine Sonderentwicklung, deren längerfristige Implikationen für den Wohnungsmarkt aus heutiger Sicht noch schwer abschätzbar sind. Nicht nur die gestiegene Abhängigkeit der Wanderungsbewegungen von der konjunkturellen Lage, sondern auch die offene Frage nach Intensität und Richtung der Zu- und Abwanderung von Flüchtlingen und der weiteren Nachfrageentwicklung im studentischen Wohnungsmarkt, der gleichfalls stärker von der internationalen Nachfrage geprägt ist, macht die Prognose des mittelfristigen Wohnungsbedarfs zusätzlich volatil. Die prognostizierten Baubedarfe und die Bautätigkeit sollten daher regelmäßig überprüft werden, um Fehlallokationen zu vermeiden.

Alterung und sozialer Wandel werden verstärkt dafür sorgen, dass zukünftig verstärkt Mehrbedarfe im Teilmarkt der kleineren und mittleren Geschosswohnungen entstehen. Daher sollte flankierend zur Neubautätigkeit eine Strategie der Umstrukturierung und Anpassung bestehender Wohnimmobilien implementiert werden, um eine Anpassung der Bestände an das veränderte Nachfrageverhalten unter Beibehalt relativ geringer Wohnkosten zu ermöglichen.

6.2 Sozialpolitische Teilziele

Sozialpolitische Teilziele stellen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum angemessener Qualität und zu angemessenen Kosten in den Vordergrund. Hier hat die Analyse bestimmte Risiken aufgezeigt, die allerdings für die einzelnen Nachfragegruppen unterschiedliche Zielsetzungen erfordert.

6.2.1 Transferleistungsbezieher

Eine wichtige Zielgruppe der sozialen Wohnungspolitik stellen Haushalte dar, die unter Marktbedingungen nicht über genügend Wohnkaufkraft verfügen, um sich mit einer angemessenen Einkommensbelastungsquote ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Sie sind in besonderem Maße auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Unter diese Gruppe fallen einerseits Transferleistungsbezieher (SGB II und XII), da die Übernahme der Bedarfe für Wohnen nur unter der Maßgabe erfolgt, dass die Kosten die seitens der kommunalen Träger ermittelten Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten. Die Grenzen dieser Angemessenheit erlauben im Regelfall nur die Anmietung einer Wohnung im einfachen Segment. Ebenfalls zu dieser Gruppe zählen Haushalte, die Subjektförderung in Form von Wohngeld erhalten. Für diese Zielgruppe kann die Wohnkostensituation ein entscheidender Faktor der sozioökonomischen Stabilisierung sein.

Für diese Zielgruppe ist es erforderlich, dass ein ausreichendes Angebot an frei finanzierten Bestandswohnungen im einfachen und mittleren Marktsegment zur Verfügung steht, da entsprechend der Zielsetzung der Subjektförderung der geförderte Mietwohnungsmarkt die Versorgungsaufgabe nur anteilig leisten kann. Die erkennbare Zunahme der Registrierungen für geförderte Wohnungen durch Transferleistungsbezieher in Kassel ab dem Jahr 2012 ist ein Zeichen für zunehmende Versorgungsengpässe im niedrigen Preissegment des frei finanzierten Wohnungsmarktes.

Handlungsempfehlungen für diese Zielgruppe umfassen daher die regelmäßige Anpassung der Angemessenheitsgrenzen an die jeweilige Wohnungsmarktlage, um die Zugänglichkeit des frei finanzierten Mietwohnungsmarktes zu gewährleisten und damit geförderte Wohnungen für Bedarfsgruppen mit höherer Dringlichkeit frei zu halten. Ebenfalls erforderlich ist eine bessere Anpassung der Größenstruktur verfügbarer Wohnungen, um der besonders hohen Zahl an kleinen Haushalten im Transferbezug gerechter zu werden.

Bei der gesuchten Wohnungsgrößenstruktur kann man sich an der Haushaltsgrößenstruktur der sozialwohnungsberechtigten Haushalte orientieren. Diese lässt sich aus einer Untersuchung zur Anzahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in Hessen ableiten (Institut Wohnen und Umwelt, 2014). 2012 entfielen von den sozialwohnungsberechtigten Haushalten rund 50 % auf Einpersonenhaushalte, ca. 25 % auf Zweipersonenhaushalte, 11 % auf Dreipersonenhaushalte, 9 % auf Vierpersonenhaushalte und 5 % auf Haushalte mit fünf und mehr Personen. Den Richtlinien „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“ Ziffer 4.2.1 zufolge belaufen sich die förderungsfähigen Regelwohnflächen für Einpersonenhaushalte auf 45 m², für Zweipersonenhaushalte auf 60 m² und erhöhen sich für jede weitere Person um 12 m². Der Fokus sollte bei Neuförderungen daher verstärkt auf die Ansprüche kleinerer Haushalte ausgerichtet werden.

6.2.2 Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten

Neben den Transferleistungsempfängern ist die soziale Wohnangebotspolitik auch an die Bedürfnisse der Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten auszurichten. Diese Bedarfsgruppe ist nur teilweise mit der erstgenannten deckungsgleich. Hierunter fallen Haushalte, die aufgrund ihrer persönlichen Situation Schwierigkeiten haben, im freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden, da nicht zuletzt aufgrund der Rechtslage bei Wohnraummietverhältnissen viele private Vermieter die Vermietung an bestimmte Haushaltstypen eher vermeiden, da sie nicht über Erfahrungen im Umgang mit den entsprechenden Zielgruppen verfügen. Neben kinderreichen Familien, Alleinerziehenden, Personen mit Gesundheitsproblemen, erfahren insbesondere Migrantenhaushalte häufig Zugangsschwierigkeiten. Ein Instrument zur Sicherstellung der Wohnbedarfe von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten ist der geförderte Wohnungsmarkt, da Kommunen über Belegungs- oder Besetzungsrechte eine direkte und bedarfsgerechte Steuerung der Wohnungszuweisung besitzen. Der Bestand an geförderten Wohnungen in der Stadt Kassel ist daher für diese Zielgruppe von besonderer Bedeutung.

6.2.3 Familienhaushalte

Unter diese Zielgruppe fallen Haushalte, die die Stadt Kassel als Zielstandort für arbeitsmarktbedingte Zuwanderung wählen, und solche, die vor Ort als Familienhaushalte neu gegründet werden und ihren Wohnbedarf entsprechend anpassen wollen. Aufgrund der zwischenzeitlichen Abwanderungsphase, der geringeren Kohortenbesetzung der nachfolgenden Generationen und der größeren Häufigkeit von Nichtfamilienhaushalten, wird die Zahl der Familienhaushalte in der Stadt Kassel bis 2030 leicht zurückgehen. Damit verbunden ist auch eine entsprechend abnehmende Bedeutung der Neubaunachfrage nach Eigenheimen durch die Zielgruppe. Durch die oftmals fehlende Verfügbarkeit von Bestandsbauten durch Remanenzeffekte oder zu hohe Modernisierungskosten für Bestände, ist jedoch davon auszugehen, dass eine grundlegende Nachfrage nach Neubaueinfamilienhäusern in der Größenordnung von ca. 20 Prozent der gesamten Neubautätigkeit auch in den nächsten Jahren bestehen wird. Wie im Gutachten dargelegt, hängt der Neubaubedarf stark von den Wohnalternativen für Seniorenhaushalte ab, denn innerhalb des baulichen Bestands bietet auch der Generationswechsel in den Quartieren gute Chancen für Familienwohnen in den entsprechend bebauten Ortsteilen der Stadt.

6.2.4 Jüngere Haushalte

Jüngere Haushalte, die erstmals auf dem Wohnungsmarkt auftreten, präferieren in Folge ihrer noch geringen Wohnkaufkraft und ihrer geringen Haushaltsgröße in der Stadt Kassel überwiegend Mietwohnungen in gut erreichbaren Lagen, die ihren Standortpräferenzen und der meist nur begrenzten Aufenthaltsdauer (z. B. zu Studien- und Ausbildungszwecken) entgegenkommen. Aufgrund der zunehmenden Nachfragekonkurrenz mit Senioren und Niedrigeinkommensbeziehern ist der Ausbau eines entsprechenden Angebots kleiner und mittelgroßer Wohnungen (Ein- bis Dreizimmerwohnungen und Apartments) notwendig.

Ein speziell auf die Zielgruppe der Bildungswanderer zugeschnittenes Wohnangebot ist erforderlich, da die Annahmen der den Berechnungen zugrunde liegenden Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Kassel, auch bis 2030 eine anhaltend hohe Zuwanderung dieser Altersgruppe unterstellt. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass aufgrund der zunehmenden Bedeutung ausländischer Nachfrage bei den Studierendenzahlen die weitere Prognose der studentischen Wohnungsbedarfe mit gewissen Risiken behaftet ist. Bei fortschreitender Internationalisierung der Universität Kassel sollte ein weiterer Ausbau der Kapazitäten auch hier mit dem Blick auf mögliche Anschlussnutzungen erfolgen, um gegen einen potenziellen zukünftigen Rückgang der Studierendenzahlen gewappnet zu sein.

6.2.5 Seniorenhaushalte

Seniorenhaushalte sind die Bedarfsgruppe, die in der Stadt Kassel bis 2030 zahlenmäßig am stärksten zunehmen wird. Problemsituationen für ältere Senioren können sich bei Altbauten durch die fehlende Barrierearmut, steile Treppenläufe und gering dimensionierte Bewegungsflächen in Wohnungen ergeben. Bei jüngeren Beständen der 1960er bis 1980er Jahre ist mit zunehmenden Belastungen durch unwirtschaftliche Wohnungsgrößen und die damit verbundenen erhöhten Betriebskosten zu rechnen. Eine gewisse Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum im höherpreisigen Segment besteht insbesondere durch jüngere Seniorenhaushalte oder noch erwerbstätige Haushalte, die präventiv für den Erhalt einer selbstständigen Wohnweise im Alter sorgen wollen (Krings-Heckemeier 2006, Oswald 2002).

Die Umzugshäufigkeit von Senioren steigt generell mit dem Urbanisierungsgrad, auch infolge der anderen sozioökonomischen Zusammensetzung der Seniorenbevölkerung in den Städten (höherer Anteil zugewanderter Senioren, höherer Bildungsgrad), verbunden mit einer größeren Wohnkaufkraft und besseren Verwertungsmöglichkeiten von Immobilieneigentum im Falle einer Verlagerung des Wohnstandorts. In den städtischen Räumen kommt es daher in höherem Maße zu Ruhesitzwanderungen in Form von Wohnortverlagerungen in das Umland (Vaché und Rodenfels, 2017). Dieses Phänomen könnte zukünftig in der Stadt Kassel eine Rolle spielen, entsprechend sollten die Wanderungsmuster der zukünftigen Seniorengeneration daher regelmäßig überprüft werden.

Literaturverzeichnis

ARGE Kirchhoff/Jacobs, Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen, Hamburg 2001, S.104-110.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030_node.html [19.02.2019]

Institut Wohnen und Umwelt: Schätzung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in Hessen. Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Darmstadt 21.07.2014.

Kirchner, Joachim; Rodenfels, Markus (2017): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.

Krings-Heckemeier, Marie-Therese (2006): Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven: die Generationen über 50. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen.

Möller, Dietrich-Aexander; Kalusche, Wolfdietrich (2013): Planungs- und Bauökonomie. Wirtschaftslehre für Bauherren und Architekten. Oldenbourg Verlag München

Oswald, Frank (2002): Wohnbedingungen und Wohnbedürfnisse im Alter. In: Mobilität und gesellschaftliche Partizipation im Alter, herausgegeben von Bernhard Schlag und Katrin Megel, 97–115. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 230. Stuttgart.

Sautter, H. Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte, 2005.

Vaché, Martin; Rodenfels, Markus (2017): Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.