

Bauverwaltungsrat

- 60 -

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 26. NOV. 2020

Kassel, 20. November 2020
Malz, Tel. 6265

B 027111

Dazernat VI
Eing.: 24. Nov. 2020
Ant.

-101- über - VI -

Anfrage der Fraktion „KASSELER LINKE“ vom 09.11.2020

Vorlage Nr.: 101.18.1943

„Angespannter Wohnungsmarkt in Kassel“

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

1. Welche Teilbedingungen erfüllt die Stadt Kassel angeblich nicht, die dazu führten, dass der Wohnungsmarkt von der Landesregierung nicht mehr als angespannt eingestuft wird?

Untersuchungsergebnis für Kassel:

Es werden nur 3 der 5 vom IWU-Institut festgelegten Indikatoren erfüllt. Die Teilbedingungen „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ und „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“ wurden für Kassel nicht festgestellt.

AGS	Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 HH (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in v. H. (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubaudintensität i. Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert u. 0, o. 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m² Wfl. (Schwellenwert 8 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in v. H. p.a. (Schwellenwert 5,0)	Mietpreisauswertung auf Mittelbereichsebene	Anzahl erfüllter Teilbedingungen	Status im Vergleich zur letzten Fortschreibung 2018
6611000	Kassel, St.	95	2,2	50	7,00 €	3,6	nein	3	Nicht mehr erfüllt

Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt in Darmstadt vom 30.04.2020,
Seiten 8 bis 26

https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/media/hmwvl/fortschreibung_gutachten_mietpreisbremse_2020_0.pdf

Zur Teilbedingung „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ schreibt das IWU-Institut:

„Dabei stellt sich allerdings das Problem, dass amtliche Mietpreisinformationen in erforderlicher zeitlicher Aktualität und regionaler Auflösung nicht zur Verfügung stehen.“

„Eine statistische Berechnung von durchschnittlichen Mietpreisen für Wohnungen, die in einem bestimmten Jahr in einer bestimmten Gemeinde angemietet wurden, ist anhand der Mikrozensusdaten nicht möglich.“

„Ersatzweise musste daher auch in der Fortschreibung auf Daten privater Anbieter zurückgegriffen werden, die Mietangebote aus Print- und Onlinemedien auswerten. Hinsichtlich der Vor- und Nachteile dieser Datenquelle und die durchgeführten Qualitätssicherungsverfahren wird auf die Ausführungen im Gutachten 2015 verwiesen.“

Im Gutachten zur Beurteilung der 2. Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“, wird bereits darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Mietbelastungsquote, das Verhältnis aus dem Mietpreis, multipliziert mit der Wohnfläche, und dem Einkommen des Haushaltes unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße nicht durchgeführt werden konnte.

„Da wesentliche Daten wie das Einkommen, die Wohnfläche der Mieterhaushalte und die Vertragsmiethöhe nicht in notwendiger Aktualität und gemeindescharf zur Verfügung stehen, um eine Berechnung durchführen zu können, wurde im gutachterlichen Verfahren 2015 und 2018 ersatzweise auf die Miethöhe pro Quadratmeter als Hilfsgröße für die Mietkostenbelastung zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise wird weiterhin als vertretbar angesehen, da auch zum gegenwärtigen Stand keine Verbesserungen bei der Datenverfügbarkeit erkennbar sind.“

2. In welcher Form wurde die Stadt Kassel bei Erstellung des IWU-Gutachtens zu den Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte angehört?

Die Stadt Kassel wurde nicht angehört.

Nach der Fortschreibung des Gutachtens des Instituts Wohnen und Umwelt zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vom 30.04.2020 sind die nach dem Gutachten identifizierten 64 Gemeinden anhand eines Fragebogens um eine qualifizierte Selbsteinschätzung ihrer Wohnungsmärkte gebeten worden.

3. Welche Selbsteinschätzung hat die Stadt Kassel dort abgegeben?

Die Stadt Kassel wurde weder über das Ergebnis des Gutachtens in Kenntnis gesetzt, noch als nichtidentifizierte Gemeinde zu einer Selbsteinschätzung aufgefordert.

4. Auf welche Datengrundlagen hat sich diese gestützt?

Das IWU-Gutachten bezieht sich im Wesentlichen hinsichtlich der Beurteilung der beiden Teilbedingungen „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ und „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“ auf die Fortschreibung der Daten privater Anbieter.

5. Was unternimmt der Magistrat, damit für Kassel die Verordnungen wieder greifen?

Am 19.10.2020 wurde eine kritische Stellungnahme zum Verordnungsentwurf an den Hessischen Städtetag übersandt.

In der Stellungnahme wurde auf die Besonderheiten des Wohnungsmarktes der Stadt Kassel und der Region Bezug genommen und auf eine Erweiterung der Betrachtungsweise hingewiesen. Die Erkenntnisse aus einer kontinuierlichen städtischen Wohnungsmarktbeobachtung und einer kürzlich veröffentlichten Wohnungsbedarfsanalyse mit Hinweisen auf Versorgungsprobleme sowie die lokale Entwicklung der Einkommensstruktur und der Immobilienpreise deuten aus Sicht der Stadt Kassel auch weiterhin auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Zurzeit wird durch eine Projektgruppe in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister ein Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Kassel erstellt. Ziel ist es, das Wohnraumversorgungskonzept im 2. Quartal 2021 den politischen Gremien vorstellen zu können.


Manfred Merz