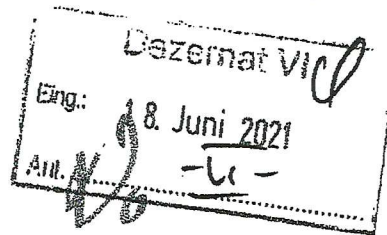


Dezernat Stadtentwicklung,
Bauen und Umwelt



Kassel, 18.06.2021
Herr Dehmer
Tel. 80 28

- VI -



Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 23. Juni 2021
Anfrage der Fraktion Die Linke
„Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“
Vorlage Nr. 101.19.117

Zu den gestellten Fragen werden die Stellungnahmen vom Bauverwaltungsamt, vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie vom Amt für Vermessung und Geoinformation wie folgt zusammengefasst:

1. Wie viele Mietwohnungen wurden in Kassel seit 2018 pro Jahr in Eigentumswohnungen umgewandelt?
2. Wie verteilt sich dies auf die Stadtteile?

Stellungnahmen:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der nach Landesrecht zuständigen Baubehörde entsprechend der Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erteilt und ist die Grundlage für die grundbuchliche Umwandlung von Gebäuden in Eigentumswohnungen.

Ob aus einer Abgeschlossenheitsbescheinigung eine tatsächliche, grundbuchliche Umwandlung resultiert, können wir nicht gesichert bestätigen.

Unsere Statistik bezieht sich auf die nach dem WEG festgestellten in sich abgeschlossenen Wohneinheiten. Wir haben diese für jedes Jahr, unterteilt in Altbauten und Neubauten, dargestellt.

Über die bisherige Nutzung, beispielsweise als Mietwohnung oder selbstgenutzte Wohnung liegen uns keine Erkenntnisse vor, so dass man nicht in jedem Fall von einer Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ausgehen kann.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung könnte man eine Aussage „Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen“ genau genommen auch nur auf die Wohnungen in Altbauten beschränken.

Erteilte Abgeschlossenheit von Wohneinheiten in der Stadt Kassel nach Stadtteilen für das Jahr 2018:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
18	Bad Wilhelmshöhe	16	15	1
18	Bettenhausen	6		6
18	Brasselsberg			
18	Fasanenhof	3	3	
18	Forstfeld	5	5	
18	Harleshausen	46	9	37
18	Jungfernkopf	9	2	7
18	Kirchditmold	11	11	
18	Mitte	10	10	
18	Niederzwehren	4	4	
18	Nord/Holland	16	16	
18	Nordshausen	11		11
18	Oberzwehren	21	3	18
18	Philippinenhof/Warteberg			
18	Rothenditmold			
18	Südstadt	2	2	
18	Süsterfeld/Helleböhn			
18	Unterneustadt	27	22	5
18	Vorderer Westen	61	20	41
18	Waldau	4	4	
18	Wehlheiden	27	9	18
18	Wesertor			
18	Wolfsanger/Hasenhecke	4	2	2
18	Gesamt	283	137	146

für das Jahr 2019:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
19	Bad Wilhelmshöhe	95	90	5
19	Bettenhausen	6	2	4
19	Brasselsberg	10	2	8
19	Fasanenhof	6	3	3
19	Forstfeld			
19	Harleshausen	69	25	44
19	Jungfernkopf	2	2	
19	Kirchditmold	19	11	8
19	Mitte	51	51	
19	Niederzwehren	8	3	5
19	Nord/Holland	18	10	8
19	Nordshausen			
19	Oberzwehren			
19	Philippinenhof/Warteberg			
19	Rothenditmold			
19	Südstadt	4	4	
19	Süsterfeld/Helleböhn			
19	Unterneustadt	18		18
19	Vorderer Westen	26	16	10
19	Waldau	5	2	3
19	Wehlheiden	28	27	1
19	Wesertor	10	10	
19	Wolfsanger/Hasenhecke	19	10	9
19	Gesamt	394	268	126

für das Jahr 2020:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
20	Bad Wilhelmshöhe	27	25	2
20	Bettenhausen			
20	Brasselsberg			
20	Fasanenhof	30	2	28
20	Forstfeld	12	2	10
20	Harleshausen	16	2	14
20	Jungfernkopf	9		9
20	Kirchditmold	18	5	13
20	Mitte	15	15	
20	Niederzwehren	66	29	37
20	Nord/Holland	12	12	
20	Nordshausen			
20	Oberzwehren			
20	Philippinenhof/Warteberg			
20	Rothenditmold			
20	Südstadt	30	23	7
20	Süsterfeld/Helleböhn	29	29	
20	Unterneustadt	16	16	
20	Vorderer Westen	33	33	
20	Waldau			
20	Wehlheiden			
20	Wesertor			
20	Wolfsanger/Hasenhecke	7	7	
20	Gesamt	320	200	120

und für das Jahr 2021, Stand 14.06.2021:

Jahr	Stadtteil	WE	Altbau	Neubau
21	Bad Wilhelmshöhe	9	5	4
21	Bettenhausen			
21	Brasselsberg	3		3
21	Fasanenhof	16	16	
21	Forstfeld	1	1	
21	Harleshausen	33	12	21
21	Jungfernkopf	24		24
21	Kirchditmold	5	5	
21	Mitte	40	40	
21	Niederzwehren	26	22	4
21	Nord/Holland			
21	Nordshausen			
21	Oberzwehren	10	1	9
21	Philippinenhof/Warteberg			
21	Rothenditmold	18	18	
21	Südstadt	15	15	
21	Süsterfeld/Helleböhn			
21	Unterneustadt			
21	Vorderer Westen	68	68	
21	Waldau			
21	Wehlheiden	6	6	
21	Wesertor	11	11	
21	Wolfsanger/Hasenhecke	31		31
21	Gesamt	316	220	96

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den Verkäufen in den Segmenten Erstverkauf (Neubau), Wiederverkauf und Umwandlung in Wohnungseigentum im Gebiet der Stadt Kassel:

Kategorie	Jahr	Anzahl der Kauf-fälle
Erstverkauf	2016	374
	2017	147
	2018	159
	2019	125
	2020	83
Wiederverkauf	2016	526
	2017	535
	2018	595
	2019	614
	2020	596
Umwandlung	2016	79
	2017	75
	2018	51
	2019	97
	2020	91

Die Kaufdaten werden nach Gemarkungen aufgenommen, nicht nach Stadtteilen (Ortsbezirken).

3. In wie vielen Fällen machten Mieter*innen vom Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen Gebrauch?

Stellungnahme:

Informationen, ob die Käufer auch Vormieter waren, liegen nicht vor.

4. In wie vielen Fällen hat die Stadt in den letzten 10 Jahren vom Instrument des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht?

5. Wenn davon kein Gebrauch gemacht wurde: Warum nicht?

Stellungnahme:

Durch das Aussprechen eines Baugebotes gemäß § 176 Baugesetzbuch (BauGB), kann die Gemeinde einen Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer bestimmten Frist, sein Grundstück zu bebauen.

In den letzten 10 Jahren hat die Stadt Kassel von der Anwendung des §176 BauGB keinen Gebrauch gemacht, unter anderem weil damit eine kurzfristige Beschaffung neuen Wohnraums nicht gewährleistet werden kann. Bei dem Baugebot handelt es sich um einen Verwaltungsakt, der mit Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden kann. So kann die Durchsetzung des Baugebotes unter Umständen ein längeres Rechtsstreitverfahren nach sich ziehen. Des Weiteren ist gemäß § 176 Abs. 3 BauGB von einem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens, dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. Aus den gleichen Gründen kann der Eigentümer gemäß §176 Abs. 4 BauGB auch die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen.

Anders sieht es bei Bebauungsplänen mit städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und einem Investor aus. Dort wird i. d. R. vereinbart, dass in einer bestimmten Frist nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen ist und dieser auch in einer bestimmten Frist fertigzustellen ist. Damit wird gemäß § 11 (1) S. 2. Nr. 2. BauGB eine dem Baugebot gemäß § 176 BauGB entsprechende Regelung getroffen.

6. Wie ist der Stand zur Vorbereitung der Milieuschutzsatzungen?

Stellungnahme:

Die Milieuschutzsatzung ist gemäß Stavo-Beschluss in Vorbereitung. Eine Vergabe der Voruntersuchung ist bislang noch nicht erfolgt.

Die Aufhebung der mit rechtlichen Unsicherheiten behafteten Satzungen im Vorderen Westen ist in Vorbereitung.

Im Auftrag



Dehmer