Anlage zu TOP 14

Bauverwaltungsamt
- 60 -

Kassel, 03.08.2021
Schwarm, Tel. 6299

Dezernat VI
Eing.: 04. Aug. 2021
Anl. 12

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 26. AUG. 2021

An - VI -

Anfrage der Fraktion „FDP" vom 28.06.2021
Vorlage Nr.: 101.19.153
„Mietspiegel"
zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

1. **Wie bewertet der Magistrat die beschlossene bundesweite Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels für jede Gemeinde über 50.000 Einwohner?**

   Die Mehrzahl der deutschen Großstädte hat bereits einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Aus Sicht des Magistrats haben diese Städte damit den Mieterschutz-Gedanken, der dem qualifizierten Mietspiegel innewohnt, den Vorrang eingeräumt gegenüber den zweifellos ebenfalls vorhandenen Nachteilen, die insbesondere in einer potenziellen Anhebung des Mietenniveaus liegt. Auch in Kassel hat sich der Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren entwickelt und ist von einer Wohnungsknappheit geprägt. Insofern ist der Bedarf zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gewachsen und der Magistrat begrüßt die Novelle des Bundesrechts, die diesen künftig verpflichtend macht für Städte über 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

2. **Wie lange wird es dauern, bis ein Mietspiegel für Kassel erstellt sein wird?**

   Ein qualifizierter Mietspiegel ist auf Basis von anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Daher bedient man sich in der Regel bei der Erstellung eines externen Dienstleisters. Mit Ausschreibung und Erstellung des Mietspiegels ist sicher ein Zeitrahmen von mindestens 1 ½ Jahren anzusetzen.

   Vorher sind Kriterien und die Methodik für die Aufstellung eines Mietspiegels für die Stadt Kassel zu klären. Für eine spätere Aktualisierung oder Neuaufstellung des Mietspiegels können diese kalkulierten Zeiten kürzer ausfallen.

3. **Welche Vorteile, welche Nachteile sieht der Magistrat in Bezug auf einem Mietspiegel für den Kasseler Wohnungsmarkt?**

Ein Vorteil ist, dass der Mietspiegel eine nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte und mit den Wohnungsmarktakteuren abgestimmte und für jedermann zugängliche Bewertung der Miethöhen in Kassel darstellt. Diese bietet sowohl für Vermieter*innen als auch Mieter*innen Rechtssicherheit und Transparenz.

Als Nachteil könnte sich auswirken, dass durch einen Mietspiegel die Mietpreise in Kassel steigen. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn sich die Erhebung des Mietenniveaus ausschließlich an den Neuvermietungsmieten orientiert, die höher liegen als der Durchschnitt. Neue Bestimmungen in der Mietspiegelaufstellung gestatten es, durch Einbeziehung der tatsächlichen Bestandsmieten der letzte 6 Jahre ein realistisches Bild des Mietenniveaus zu erheben.

Grundsätzlich ist es dennoch möglich, dass auch für Vermieter*innen, die bisher moderate Mieten erhoben haben und ein Mieterhöhungsverfahren gescheut haben, es aufgrund des Mietspiegels einfacher ist ihre Mieten an den Kasseler Markt anzupassen.

4. **Welche Gründe standen einer bisherigen Erstellung eines Mietspiegels in Kassel entgegen?**

In der Vergangenheit bestanden Bedenken eben darin, dass sich ein Mietspiegel als Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt auswirken könnte und der Nutzen für die Mieter*innen somit zu gering sei. Diese Befürchtung wird mit neuen Verfahren zur Erhebung des Mietenniveaus zumindest reduziert.

Zugleich hat sich die Anspannung des Wohnungsmarkts verstärkt. Der qualifizierte Mietspiegel als Schutzinstrument für Mieterinnen und Mieter hat somit in seiner Bedeutung zugenommen.

5. **Wie bewerten in Kassel Vereinigungen von Mietern und Vermietern einen Mietspiegel in Kassel, sofern dem Magistrat bekannt?**

In der jüngeren Vergangenheit hat der Deutsche Mieterbund die Notwendigkeit eines Mietspiegels erkannt und dies unterstützt. Der nordhessische Mieterbund hat sich bislang negativ gegenüber einer Erstellung von Mietspiegeln geäußert.

Manfred Merz