

Bericht

Wohnraum- und Mietdruck in Kassel - Wird bezahlbares Wohnen zur Glückssache? Diskussion am 29. Oktober 2025, 18.00 Uhr bis 20:00 Uhr im Stadtteilzentrum Vorderer Westen

mit: **Prof. Dr. Gabu Heindl**, Universität Kassel, **Harald Kühlborn**, Vorsitzender Mieterbund Nordhessen, **Lukas Kiepe**, Bauverwaltung Stadt Kassel, **Frieder Schmidt** KontorhausKollektiv e.V./ Mietshäusersyndikat, **Moderation: Katrin Lehmann**, Initiative *NACHGEFRAGT*

Katrin Lehmann gab eine kurze Einführung in das Thema:

„Unstreitig ist die Wohn- und Mietraumpolitik eines der zentralen gesellschaftlichen Konfliktthemen mit enormer gesellschaftlicher Sprengkraft einem extrem hohen Spaltungspotential.

In den Ballungszentren Deutschlands ist zu sehen, dass bezahlbarer Wohnraum zu einem Luxusgut verkommt, der für viele Menschen – auch aus dem sogenannten Mittelstand – nicht mehr bezahlbar ist. Dies zeigt sich immer mehr auch in Kassel.

Ist die Politik nicht in der Lage, drängende soziale Probleme angemessen zu lösen, ist dies Wasser auf die Mühlen von denjenigen, die mit einfachen populistischen Parolen eine Alternative (für Deutschland) versprechen, ohne allerdings eine einzige realistische Alternative aufzuzeigen. Daher richten auch wir unser Augenmerk auf die Folgerungen eines aus dem Ruder laufenden Wohnungsmarktes.

Nicht nur in den Ballungsräumen, auch in Städten wie Kassel sind Mietsteigerungen, Verdrängungen, Leerstand, Zweckentfremdung, Spekulation mit Wohneigentum und damit einhergehend soziale Segregation zu beobachten.

Die vor Jahren erfolgten Verkäufe der Wohnungen in der Belgier-Siedlung und der Eisenbahnerwohnungen werfen auch heute noch Fragen auf – hätte es hier nicht mit Unterstützung lokaler Player andere Optionen gegeben, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten?

Seit geraumer Zeit gibt es auch im Vorderen Westen enormen Verdrängungsdruck, der vormals bei Wohngemeinschaften beliebte Stadtteil wird gentrifiziert.

Das System des Wohngeldes befördert zum Teil überhöhte Mieten, da hier der Staat - ähnlich wie bei der ergänzenden Hilfe zum LU – prekäre Arbeitsverhältnisse bzw. hohe Mieten bezuschusst.

Als politische Initiative fragen wir nach, welche städtebaupolitische Agenda die Stadt Kassel verfolgt und welche Prioritäten sie in diesem Segment setzt, um zu verhindern, dass auch in Kassel Wohnen immer mehr zu einem sozialen Brennpunktthema verkommt.

Wie will sie - die Stadt - ihre politischen Einflussmöglichkeiten und Koordinierungspotentiale nutzen, um gemeinsam mit den vor Ort ansässigen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften eine Wohnungsbaupolitik für die Menschen in Kassel zu gestalten? Gibt es Ideen und Ansätze, wie die genannten desaströsen Verkäufe in Zukunft verhindert werden können?

...

Jeder Mensch braucht Luft zum Atmen, Wasser zum Trinken und ein angemessenes Dach über dem Kopf zum Leben, das sollte zumindest gesellschaftlicher Konsens sein. Das Menschenrecht auf Wohnen ist in internationalen und europäischen Menschenrechtsverträgen geregelt und findet sich bereits in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 wieder.

„Die Tatsache, dass Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen;“ (Vgl. BVerfG Beschluss vom 16.01.1967, 1 BvR 169/63)

Dies Zitat stammt aus einer Entscheidung des BVerfG aus dem Jahr 1967. Schaut man auf auswuchernde Immobilienfonds und explodierende Mieten scheint der Auftrag an die Politik ungehört geblieben zu sein.

Hans-Jochen Vogel hatte es zu seiner Lebensaufgabe gemacht, mehr Gerechtigkeit beim Umgang mit wohnungsrelevantem Grund und Boden zu erreichen. Seit den 60er Jahren hat er hierzu Ideen entwickelt, die nur schlagwortartig genannt werden sollen:

- Herauslösung von wohnungsrelevantem Grund und Boden aus dem Herrschaftsbereich des Marktes = keine Spekulation mit Wohnungseigentum!
- Verbot, dass Gemeinden erworbenes wohnungsrelevantes Eigentum wiederverkaufen (Beispiel Wien!!!). Es darf nur in Erbbaupacht weitergegeben werden.
- Niemand soll mehr als 30% seines Einkommens für ein Dach über dem Kopf zahlen müssen
- Nach Vogel ist der exponentielle Anstieg der Baulandpreise ursächlich für die Kostenspirale:
in München entfielen 1962 von den Kosten eines Wohnungsbaus auf die Grundstückskosten 8%, auf die Baukosten 92%. Im Jahr 2018 79% auf den Grunderwerb und 21% auf die Baukosten!

...

Unser Blick gilt den Möglichkeiten vor Ort und der Frage, ob diese tatsächlich

ausgeschöpft und/oder überhaupt bei den politischen Entscheidungsträgern als Zielsetzung vorhanden sind.“

Die Ziele der Veranstaltung waren:

Wir wollten einen Beitrag leisten für die Förderung der Meinungsbildung zum Thema Miete und Wohnen und eine Diskussion über „Wohnen als Luxusgut?“ fördern. Wir wollten die gesellschaftliche Sprengkraft des fehlenden Wohnraums problematisieren. Bei der Veranstaltung erwarteten wir Lösungsvorschläge der Politik in Kassel und Beiträge der Stadt zur Entwicklung einer Agenda für mehr Wohnraum. Außerdem sollten Handlungsvorschläge von Politik, Hochschule und Mieterverein und Mietshäusersyndikat gesammelt und besprochen werden. Wir erwarteten von der Teilnehmerin und den Teilnehmern auf dem Podium, dass sie die Auswirkungen von Wohnraum- und Mietproblematik auf den Zusammenhalt in der Bevölkerung darstellen und erläutern können, sowie sich zu der Frage äußern, wie diese Themen so gelöst werden können, dass sie kein Einfallstor für populistische Polemiken bieten.

Ergebnisse der Veranstaltung:

Es wurde deutlich, dass die Frage der Mieten und der Wohnungen für viele Menschen in Kassel eine zentrale Rolle spielt. Das Podium war sich einig darin: wenn keine Lösungen gefunden werden, ist das Wasser auf die Mühlen der Populisten. Es gibt viele Ansatzpunkte für Lösungen, sie müssen jedoch auch angewandt werden.

Frau Prof. Dr. Heindl wies auf die Grundgesetz-Artikel 14 und 15 hin, die das Eigentum verpflichten aber auch beschränken. Weiter erläuterte sie, dass Wohnraumpolitik von Seiten der Kommunen gemeinwohlorientiert erfolgen müsse, da es sich um ein wichtiges Element der Daseinsvorsorge handle. Das System der Miete von Wohnraum sei eigentlich gut, allerdings nur, wenn die Mieter*innen keine Angst vor Kündigung oder überbordende Mieterhöhung haben müssten. Sei letzteres der Fall, führe dies zu hohem gesellschaftlichen Druck, der wiederum zu gesellschaftlicher Spaltung und Ohnmachtsempfinden führe.

Harald Kühnborn vom Mieterbund Nordhessen wies u.a. darauf hin, dass in der Beratungstätigkeit sehr oft die Höhe und Abrechnung der Mietnebenkosten als Problem angesehen wird. Deren Höhe ist deutlich gestiegen.

Frieder Schmidt vom Kontorhaus Kollektiv wies darauf hin, dass es einen sehr langen Atem brauche, wenn man kollektives Wohnen umsetzen wolle. Aber im Fall des Kontorhauses habe man einen sehr verständnisvollen Eigentümer und fühle sich von der Stadt unterstützt.

Lukas Kiepe von der Bauverwaltung der Stadt Kassel stellte fest, dass man dank

der Unterstützung der Universität einen guten Überblick über die Leerstände in Kassel habe. Weil die Stadt aber nicht unter die Bestimmungen des „angespannten Wohnungsmarkts“ falle, habe man seiner Ansicht nach wenig Handhabe, um gegen spekulative Leerstände und fehlgenutzten Wohnraum für Airbnb oder Monteurswohnungen vorzugehen.

Es gab einen Konsens unter den Diskutanten, dass die Ideen des Kontorhauskollektivs interessant sind und Unterstützung verdienen. Diese Ideen entlassen jedoch die politisch Verantwortlichen nicht aus der Pflicht auch andere Wege zur Erhaltung und Förderung von Wohnraum zu gehen. Es war gut für das Erreichen unserer Ziele, dass viel Zeit für Fragen und Anregungen aus dem Publikum gegeben wurde. Es gab viele Besucher aus den Stadtteilen West und Rothenditmold. Sie haben sich über eine Stunde lang rege zu Wort gemeldet.

Kommentare der Besucherinnen und Besucher:

„Die Veranstaltung war gut vorbereitet und hat viele Erkenntnisse gebracht.“

„Das Podium war sehr gut zusammengesetzt. Die Veranstaltung war ein guter Anfang, aber man muss das Thema weiter verfolgen.“

„Besonders beeindruckend waren die Beiträge von Frau Heindl.“

„Es wurde deutlich, dass man viele Instrumente zur Verbesserung der Lage hat.“

„Leider hat der Vertreter der Stadt vor allen Dingen abgewiegelt.“

Unterstützt durch:

**Arbeit und
Leben**
HESSEN

