



HESSISCHER LANDTAG

23. 10. 2020

WVA

Berichts Antrag

Jan Schalauske (DIE LINKE) und Fraktion

Verfahren zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten

Am 23. September 2020 hat Wirtschafts- und Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir mitgeteilt, dass die Mietpreisbremse bei Neuvermietung, die verlängerte Kündigungsfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die abgesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bestehender Verträge künftig in 48 statt wie bisher in 31 Kommunen in Hessen gelten soll. Ein entsprechender Verordnungsentwurf zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sei an die Spitzenverbände der Kommunen und der Wohnungswirtschaft sowie an Mieter- und Vermieterorganisationen verschickt worden.

Wie der Presse zu entnehmen ist, herrscht vielerorts Unverständnis über die konkrete Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Dies gilt insbesondere für Gemeinden, die weiterhin nicht (z.B. Hanau, Gießen, Kronberg) oder nicht mehr (z.B. Kassel, Oberursel) in den Geltungsbereich der Verordnung fallen sollen, in denen nach der erfahrungsgesättigten Einschätzung der Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker sowie der Vertreterinnen und Vertreter von Mieterinitiativen und -verbänden vor Ort aber sehr wohl ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht.

Grundlage für den Neuzuschnitt des Geltungsbereichs der Verordnung ist das Gutachten „Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen. Fortschreibung 2020“, das das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Ende April 2020 vorgelegt hat. Das selbe Institut zeichnete auch in der Vergangenheit für die entsprechenden Gutachten für das Land Hessen verantwortlich. Ebenso hat das IWU im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz ein vergleichbares „Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern“ verfasst, das im Februar 2019 vorgelegt wurde.

Die Landesregierung wird ersucht, im Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (WVA) über folgenden Gegenstand zu berichten:

1. In welcher Reihenfolge und zu welchem Zeitpunkt fanden bzw. finden die einzelnen Schritte der Novellierung der Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten statt? (z.B. Beauftragung und Erstellung des IWU-Gutachtens, Information und Rückmeldung der Bürgermeister und Bürgermeisterinnen, Erarbeitung des Verordnungsentwurfs, Verschickung des Verordnungsentwurfs an die kommunalen Spitzenverbände, die Wohnungswirtschaft, Mieter- und Vermieterorganisationen, Information der Öffentlichkeit, Fertigstellung und Veröffentlichung der Verordnung)
2. Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form wurden die Vertreterinnen und Vertreter der 64 Gemeinden, die laut IWU-Gutachten die Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen, angehört?
3. Wie und von wem wurde diese Selbsteinschätzung der Gemeinden von Seiten der Landesregierung bewertet?
4. Wurde die Selbsteinschätzung der Gemeinden den Autoren des IWU-Gutachtens zur Bewertung vorgelegt oder in anderer Form auf die Expertise von Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern zurückgegriffen?
5. Wurden die Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden, die laut Landesregierung aus dem Geltungsbereich der Verordnung ausscheiden sollen (Egelsbach, Hattersheim, Hofheim, Kassel und Oberursel) bzw. die laut IWU-Gutachten die Bedingungen für ange-

- spannte Wohnungsmärkte nicht mehr erfüllen (Eppertshausen, Oberursel, Niederdorfelden, Liederbach am Taunus, Kassel, Kaufungen) ebenfalls angehört?
- a) Falls ja: Wie und von wem wurde diese Selbsteinschätzung der Gemeinden bewertet?
 - b) Falls nein: Wieso nicht, obwohl die Gemeinden laut IWU-Gutachten „die örtliche Wohnraumlage selbst am zutreffendsten einschätzen können“ (S. 28)?
6. Wurden die Vertreterinnen und Vertreter der insgesamt 58 Gemeinden, die laut IWU-Gutachten drei von fünf Teilbedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen und daher nur knapp von der Gültigkeit der Verordnung ausgeschlossen sind, ebenfalls angehört?
- a) Falls ja: Wie und von wem wurde diese Selbsteinschätzung der Gemeinden bewertet?
 - b) Falls nein: Wieso wurde auf eine Anhörung verzichtet, obwohl diese in anderen Bundesländern üblich ist und die Gemeinden laut IWU-Gutachten „die örtliche Wohnraumlage selbst am zutreffendsten einschätzen können“ (S. 28)?
7. In welchen anderen als den bis hierhin benannten Formen können die Gemeinden Einfluss auf ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich der Verordnung nehmen?
8. In welchen Fällen hat die Selbsteinschätzung der Gemeinden oder eine andere Form der Einflussnahme dazu geführt, dass die betreffende Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung aufgenommen oder von diesem ausgeschlossen wurde?
9. Wie erklärt die Landesregierung, dass von den 64 Gemeinden, die laut IWU-Gutachten die Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen, lediglich 48 Gemeinden in den Geltungsbereich der Verordnung aufgenommen werden sollen?
10. Wie erklärt die Landesregierung, dass mit Egelsbach, Hattersheim und Hofheim drei Gemeinden aus dem Geltungsbereich der Verordnung ausscheiden sollen, obwohl sie laut IWU-Gutachten weiterhin vier (Egelsbach und Hofheim) bzw. sogar alle fünf (Hattersheim) Teilbedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen?
11. Wie erklärt die Landesregierung Presseberichte, wonach in Gemeinden, die weiterhin nicht (z.B. Hanau, Gießen, Kronberg) oder nicht mehr (z.B. Kassel, Oberursel) in den Geltungsbereich der Verordnung fallen, die erfahrungsgesättigte Einschätzung von Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern sowie Vertreterinnen und Vertretern von Mieterinitiativen und -verbänden bzgl. der Angespanntheit des lokalen Wohnungsmarktes erheblich von der Einschätzung des IWU-Gutachtens bzw. der Landesregierung abweicht?
12. Plant die Landesregierung, die erfahrungsgesättigte Einschätzung lokaler Akteure in Zukunft in die Beurteilung der Wohnungsmärkte einzubeziehen, z.B. in Form einer verbindlichen, transparenten Beteiligung der Kommunalparlamente oder von Umfragen unter Mieterinnen und Mietern?
13. Ist der Landesregierung bekannt, dass bei einer Anwendung der Auswahlregeln aus dem IWU-Gutachten zu Bayern (dort Seite 54ff) nicht 64, sondern 95 – im Fall der im IWU-Gutachten empfohlenen Erweiterung des Betrachtungsraums bzw. Schwellenwerts bei der Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ sogar 110 – Gemeinden in Hessen die Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen würden?
14. Wie bewertet die Landesregierung diesen Sachverhalt?
15. Ist der Landesregierung bekannt, dass bei der Teilbedingung „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“ im IWU-Gutachten zu Hessen lediglich auf die „Miethöhe pro Quadratmeter als Hilfsgröße für die Mietkostenbelastung zurückgegriffen [wird]“ (Seite 14), während im IWU-Gutachten zu Bayern (dort Seite 20ff) die tatsächliche Mietbelastungsquote (Verhältnis Haushaltseinkommen zu Miete,) zur Anwendung kommt?
16. Wie bewertet die Landesregierung den Sachverhalt, dass dadurch in Gemeinden mit einem relativ geringen Einkommensniveau (wie etwa Hanau oder Kassel) die reale Mietbelastung der Haushalte nicht adäquat erfasst wird und infolgedessen der Wohnungsmarkt als weniger angespannt erscheint, als er faktisch ist?

17. Wie bewertet die Landesregierung vor diesem Hintergrund den Umstand, dass bei 52 der insgesamt 58 Gemeinden (d.h. bei knapp 90 %), die laut IWU-Gutachten drei von fünf Teilbedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen und daher nur knapp von der Gültigkeit der Verordnung ausgeschlossen sind, hierfür eine als zu gering eingestufte Mietbelastung der Haushalte ursächlich ist?
18. Wie erklärt die Landesregierung den Umstand, dass insgesamt zehn Gemeinden (darunter Frankfurt und Wiesbaden) nur wegen der im IWU-Gutachten empfohlenen Erweiterung des Betrachtungsraums bzw. Schwellenwerts bei der Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ weiterhin die Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen – dieses Kriterium bei weiteren sieben Gemeinden (Seeheim-Jugenheim, Gernsheim, Stockstadt am Rhein, Hünstetten, Langgöns, Lollar, Baunatal), die damit erstmals die Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllt hätten, aber nicht zur Anwendung kommt?
19. Wie bewertet die Landesregierung vor diesem Hintergrund den Umstand, dass bei 12 der insgesamt 58 Gemeinden (d.h. bei über 20 %), die laut IWU-Gutachten drei von fünf Teilbedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen und daher nur knapp von der Gültigkeit der Verordnung ausgeschlossen sind, hierfür eine als zu hoch eingestufte Neubautintensität ursächlich ist?
20. Wie bewertet die Landesregierung den Umstand, dass damit faktisch Gemeinden mit einer Einschränkung des Mieterschutzes bestraft werden, die sich – nicht zuletzt im Sinne der Empfehlungen und Programme der Landesregierung wie dem „Großen Frankfurter Bogen“ – um eine Ausweitung des Wohnungsbestandes durch Neubau bemühen?
21. Stimmt die Landesregierung der von Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern in der Presse geäußerten Deutung zu, dass eine als zu hoch eingestufte Neubautintensität insbesondere in der Rhein-Main-Region ohnehin keinerlei Aussage über eine Entspannung des Wohnungsmarktes zulässt, da dort insbesondere hochpreisige Neubauwohnungen entstehen, die für breite Bevölkerungsschichten unbezahlbar sind?
22. Wie erklärt die Landesregierung den Umstand, dass die insgesamt 129 Gemeinden, die die Teilbedingung „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ erfüllen, zu knapp 80 % insgesamt nicht als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten, während umgekehrt 38 der 64 Gemeinden (d.h. knapp 60 %), deren Wohnungsmarkt als angespannt gilt, diese Teilbedingungen nicht erfüllen und also eine als zu niedrig eingestufte Mietpreissteigerung aufweisen?
23. Stimmt die Landesregierung vor diesem Hintergrund der von Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitikern in der Presse geäußerten Deutung zu, dass die Teilbedingung „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ insbesondere in der Rhein-Main-Region angesichts des bereits erreichten, sehr hohen Mietniveaus für die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten kaum mehr geeignet ist?
24. Wie bewertet die Landesregierung vor diesem Hintergrund den Umstand, dass bei drei der sechs Gemeinden (d.h. bei 50 %), die laut IWU-Gutachten die Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte nicht mehr erfüllen, sowie bei 26 der insgesamt 58 Gemeinden (d.h. bei knapp 45 %), die laut IWU-Gutachten drei von fünf Teilbedingungen für angespannte Wohnungsmärkte erfüllen und daher nur knapp von der Gültigkeit der Verordnung ausgeschlossen sind, hierfür eine als zu niedrig eingestufte Mietpreissteigerung ursächlich ist?
25. Plant die Landesregierung in der Zukunft, das Verfahren zur Identifizierung von Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten zu verändern, um etwa die Kriterien, die Datengrundlage und die Transparenz zu verbessern?
26. Plant die Landesregierung in der Zukunft, Daten über die im Geltungsbereich der Verordnung angewandten Maßnahmen zum Mieterschutz (z.B. Mietpreisbremse) zu erheben?
 - a) Falls ja: Wie und in welcher Form?
 - b) Falls nein: Wieso nicht?

Wiesbaden, 23. Oktober 2020

Die Fraktionsvorsitzende:
Janine Wissler

Jan Schalauske