

**Kleine Anfrage****Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 01.03.2023****Mietpreisentwicklung in hessischen Städten und Gemeinden****und****Antwort****Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen****Vorbemerkung Fragesteller:**

Laut Selbstdarstellung ist die Landesregierung darum bemüht, den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor steigenden Mieten und Verdrängung zu verbessern. Ein Instrument hierfür ist die aktuell in 49 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten geltende Mieterschutzverordnung, die die Mietpreisbremse, eine abgesenkte Kappungsgrenze und eine verlängerte Kündungssperrfrist umfasst. Mit Blick auf diese Ziele hat Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir jüngst „erste Erfolge“ verkündet und dies damit begründet, dass sich der Anstieg der Mieten in den vergangenen Jahren verlangsamt habe. Demnach lag dieser Anstieg „im Schnitt“ 2021 und 2022 bei 3,3 % gegenüber 4,2 % im Zeitraum 2016 bis 2018.

Im Unterschied zu dieser Darstellung war in Medienberichten davon die Rede, dass in Zukunft aufgrund sinkender Neubautätigkeit sowie der zunehmenden Verbreitung von Indexmietverträgen in (Groß-)Städten mit einem weiteren Anstieg der Mieten gerechnet werden müsse. In diesem Zusammenhang ruft aktuell unter anderem der Deutsche Mieterbund die Bundesregierung dazu auf, Indexmieten rechtlich stärker zu regulieren oder ganz zu verbieten, da diese in Zeiten hoher Inflation und steigender Energiepreise für die Mieterinnen und Mieter unzumutbare Kosten verursache.

Die Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Welcher Durchschnittswert ist gemeint, wenn das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen davon spricht, dass der Mietanstieg in Hessen „im Schnitt“ 2021 und 2022 bei 3,3 % und zuvor im Zeitraum 2016 bis 2018 bei 4,2 % gelegen habe?

Frage 2. Wie hat sich dieser Durchschnittswert in den Jahren 2014 bis 2022 entwickelt?

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die erwähnten Angaben beziehen sich auf die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate der landesweiten durchschnittlichen Angebots-Nettokaltniete. Diese durchschnittlichen Mieten wurden in Rahmen der Wohnraumförderberichte des Landes durch das IWU auf Basis von Angebotsmietinformationen des Datenanbieters IDN Immodaten berechnet.

Tabelle 1 zeigt Durchschnittsangebotsmieten, sowie den prozentualen Mietanstieg zum Vorjahr für den Zeitraum 2014-2022.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ø-Miete	8,50	8,80	9,30	9,60	10,10	10,50	11,00	11,20	11,30
Änderung gegenüber Vorjahr	2,4 %	3,5 %	5,7 %	3,2 %	5,2 %	4,0 %	4,8 %	1,8 %	0,9 %

Tabelle 1: Durchschnittliche Angebots-Nettokaltniete (landesweit) nach Berechnung des IWU basierend auf Daten der IDN Immodaten GmbH

Von einer Durchschnittsangebotsmiete in Höhe von 9,30 € im Jahr 2016 stieg die Durchschnittsangebotsmiete auf 10,10 € im Jahr 2018, was der angegebenen durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerung von 4,2 % entspricht. Von 2019 bis 2021 stieg die Durchschnittsangebotsmiete von 10,50 € auf 11,20 €, was einer durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerung von 3,3 % entspricht. Dies war die Information, die in der Pressemitteilung übermittelt werden sollte. Leider gab es einen redaktionellen Fehler und irrtümlicher Weise wurden die 3,3 % als Mietsteigerung zwischen den Jahren 2021 und 2022 angegeben. Die tatsächliche Mietsteigerung zwischen den Jahren 2021 und 2022 betrug 0,9 %.

Frage 3. Wie haben sich in den Jahren 2014 bis 2022 die Angebotsmieten in jenen 49 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten entwickelt, in denen die Mieterschutzverordnung gilt?
Bitte aufschlüsseln nach Jahr und Gemeinde.

Frage 5. Wie haben sich in den Jahren 2014 bis 2022 die Angebotsmieten in jenen kreisfreien Städten und Sonderstatusstädten entwickelt, die aktuell nicht in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung fallen? Bitte aufschlüsseln nach Jahr und Gemeinde.

Die Fragen 3 und 5 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Basierend auf den Daten des Datenanbieters IDN Immodaten, die der Analyse des IWU zugrunde liegen, ist es nicht möglich, verlässliche Aussagen über das Angebotsmietenniveau für einzelne Gemeinden zu treffen. Daher kann eine Analyse der Angebotsmietpreise sinnvollerweise nur für Landkreise und kreisfreie Städte vorgenommen werden. Die entsprechenden Daten sind der Anlage zu entnehmen.

Da manche Landkreise nur teilweise in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung fallen, wird in diesen Fällen angegeben, wie viele der Gemeinden des Landkreises in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung fallen.

Frage 4. Wie haben sich in den Jahren 2014 bis 2022 die Bestandsmiete in jenen 49 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten entwickelt, in denen die Mieterschutzverordnung gilt?
Bitte aufschlüsseln nach Jahr und Gemeinde.

Frage 6. Wie haben sich in den Jahren 2014 bis 2022 die Bestandsmieten in jenen kreisfreien Städten und Sonderstatusstädten entwickelt, die aktuell nicht in den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung fallen? Bitte aufschlüsseln nach Jahr und Gemeinde.

Die Fragen 4 und 6 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Verlässliche Aussagen zu Bestandsmieten auf der Ebene einzelner Gemeinden können nur auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels vorgenommen werden. Da in Hessen momentan nur Frankfurt am Main und Darmstadt über einen solchen Mietspiegel verfügen, liegen der Landesregierung zum jetzigen Zeitpunkt keine ausreichenden Daten zur Beantwortung dieser Fragen vor.

Frage 7. Verfügt die Landesregierung über konkrete Informationen zu Mietbelastung, Leerstand oder der Wohnsituation in hessischen Städten und Gemeinden im Allgemeinen, die aktueller sind als die Daten aus dem Mikrozensus 2018?

Der bald erscheinende neue Wohnraumförderbericht des Landes enthält unter anderem Informationen zur Wohnversorgungsquote und Leerständen.

Wohnversorgungsquoten setzen die Anzahl der Haushalte mit der Zahl zur Verfügung stehender Wohnungen in Relation und stellen damit ein Maß für die Marktanspannung dar. Unter ausgeglichenen Bedingungen stehen regelmäßig ca. 102 bis 103 Wohnungen pro 100 Haushalte zur Verfügung, um eine ausreichende Fluktuations- und Modernisierungsreserve zu gewährleisten. Nach Berechnungen des IWU hatte das Land Hessen 2020 eine mittlere Versorgungsquote von 101 Wohnungen auf 100 wohnbedarfsrelevante Haushalte. Insgesamt hat sich die Wohnversorgungsquote im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum 2015 bis 2017 in Hessen um einen Prozentpunkt verbessert.

Der aus Hochrechnungen ermittelte CBRE-empirica-Leerstandsindex erlaubt eine stichprobenbasierte Einschätzung des marktaktiven Leerstands in Mehrfamilienhäusern des Mietwohnungsmarktes auf Kreisebene. Im Jahr 2020 lag die relative Leerstandsrate bei vermieteten Mehrfamilienhäusern in Hessen danach bei 1,7 %. Das ist ein leichter Rückgang von 0,3 % gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum aus dem Jahr 2017.

Neue Daten zur Mietbelastung wurden im Jahr 2022 im Rahmen der vierjährlich stattfindenden Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation erhoben. Diesen Daten zufolge gaben hessische Haushalte im Jahr 2022 durchschnittlich 29,6 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten) aus. Im Jahr 2018 betrug diese Mietbelastung 28,2 %.

Frage 8. Für wann plant die Landesregierung die nächste Fortschreibung und Aktualisierung des – bisher vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt durchgeführten – Gutachtens zur Festlegung der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, dessen aktuelle Fassung zum Teil auf Daten aus den Jahren 2018 und früher beruht?

Eine Aktualisierung des genannten Gutachtens kann sinnvollerweise erst nach der Veröffentlichung der neuesten Zensusergebnisse erfolgen. Da diese Ergebnisse erst Ende des Jahres 2023 bereitgestellt werden, kann eine neue Festlegung der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten erst im Jahr 2024 erfolgen.

Frage 9. Teilt die Landesregierung die – unter anderem auf Mietrechtsberatung in Frankfurt beruhende – Einschätzung des Deutschen Mieterbundes, wonach in größeren Metropolen im vergangenen Jahr im Schnitt bei 30 % der Neuverträge Indexmieten vereinbart worden seien?

Der Landesregierung liegen keine Daten zur relativen Häufigkeit von Indexmieten in Neuverträgen vor. Daher kann keine Einschätzung zur Aussage des Deutschen Mieterbundes getroffen werden.

Frage 10. Welche Position vertritt die Landesregierung gegenüber Forderungen an die Bundesregierung, Indexmieten rechtlich stärker zu regulieren oder ganz zu verbieten?

Der Bundesrat hat zu diesem Thema eine EntschlieÙung gefasst (Drucks. 571/22 – „EntschlieÙung des Bundesrates ‚Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglicung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten‘“). Da die Koalitionspartner bezüglich der Bewertung der EntschlieÙung unterschiedliche Auffassungen haben, hat sich Hessen – gemäß Koalitionsvertrag – im Bundesrat in dieser Sache enthalten.

Die EntschlieÙung ist der Bundesregierung zugeleitet worden und die Landesregierung geht davon aus, dass sich das für Mietrecht zuständige Bundesministerium der Justiz zeitnah damit befasst.

Wiesbaden, 24. Mai 2023

Tarek Al-Wazir

Anlagen

Landkreis/kreisfreie Stadt	Im Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung?	Durchschnittliche Angebots-Nettokaltemiete nach Berechnungen des IWU									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Darmstadt	Ja	9,8	9,9	10,8	11,2	11,7	12,2	13,1	13,2	13,0	
Frankfurt am Main	Ja	12,6	13,1	13,6	14,0	14,8	15,3	16,0	15,6	15,5	
Hochtaunuskreis	teilweise (5 von 13 Gemeinden)	9,7	10,0	10,3	10,7	11,4	11,7	12,3	12,2	12,4	
Kassel	Nein	7,0	7,1	7,5	7,8	8,1	8,2	8,5	8,7	8,7	
Lahn-Dill-Kreis	Nein	6,0	6,3	6,7	6,9	7,3	7,4	7,7	8,3	8,2	
LK Bergstrasse	teilweise (1 von 22 Gemeinden)	7,0	7,2	7,6	7,9	8,3	8,8	9,1	9,6	9,9	
LK Darmstadt-Dieburg	teilweise (5 von 23 Gemeinden)	7,7	8,0	8,4	8,8	9,1	9,7	10,4	10,6	10,8	
LK Fulda	Nein	5,7	6,1	6,7	7,2	7,8	7,7	8,2	8,4	8,8	
LK Gießen	Nein	7,2	7,6	7,9	8,1	8,6	8,8	9,3	9,6	10,0	
LK Gross-Gerau	teilweise (9 von 14 Gemeinden)	8,4	8,7	9,3	9,6	10,1	10,5	10,8	11,4	11,5	
LK Hersfeld-Rotenburg	Nein	5,1	5,2	5,3	6,0	6,2	6,4	6,7	7,2	6,7	
LK Kassel	teilweise (1 von 28 Gemeinden)	5,7	5,9	6,1	6,5	6,9	7,1	7,5	7,8	8,0	
LK Limburg-Weilburg	Nein	5,7	5,9	6,2	6,5	6,8	7,3	7,6	8,0	8,4	
LK Marburg-Biedenkopf	teilweise (1 von 22 Gemeinden)	7,2	7,7	8,3	8,0	8,6	8,7	9,2	9,4	9,5	
LK Offenbach	teilweise (9 von 13 Gemeinden)	8,5	8,8	9,2	9,6	10,3	10,6	11,0	11,3	11,5	
LK Waldeck-Frankenberg	Nein	4,9	5,2	5,3	5,4	5,8	6,0	6,2	6,7	6,9	
Main-Kinzig-Kreis	teilweise (3 von 29 Gemeinden)	7,0	7,3	7,7	8,2	8,5	8,9	9,5	9,8	9,9	
Main-Taunus-Kreis	teilweise (6 von 12 Gemeinden)	9,3	9,6	10,1	10,5	10,9	11,5	11,8	12,3	12,5	
Odenwaldkreis	Nein	5,9	6,0	6,1	6,6	7,1	7,5	8,0	8,6	8,7	
Offenbach	Ja	8,8	9,3	9,8	10,3	10,9	11,4	11,9	12,3	12,4	
Rheingau-Taunus-Kreis	teilweise (3 von 17 Gemeinden)	7,6	7,8	8,2	8,5	8,9	9,1	9,5	9,7	10,0	
Schwalm-Eder-Kreis	Nein	4,9	5,1	5,4	5,5	5,8	6,2	6,6	7,0	7,1	
Vogelsbergkreis	Nein	5,2	5,2	5,2	5,3	5,8	5,9	6,1	6,7	6,9	
Werra-Meißner-Kreis	Nein	4,9	4,9	5,1	5,2	5,4	5,7	5,9	6,3	6,1	
Wetteraukreis	teilweise (2 von 25 Gemeinden)	7,4	7,6	8,0	8,3	8,7	9,2	9,9	10,0	10,4	
Wiesbaden	Ja	9,7	10,2	10,5	10,8	11,3	11,5	12,0	12,1	12,1	