

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

Mietspiegel bilden die ortsübliche Vergleichsmiete ab und machen diese Information allgemein zugänglich. Trotz ihrer zum Teil problematischen Funktionsweise als „Mieterhöhungsspiegel“ stellen sie eine wichtige Grundlage dar, damit die – ohnehin beschränkte – Schutzfunktion mietrechtlicher Regelungen wie der Mietpreisbremse überhaupt zum Tragen kommt.

Seit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes des Bundes zum 1. Juli 2022 sind Städte mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Verfügen die betreffenden Städte bislang über keinen Mietspiegel, so hatten sie bis zum 1. Januar 2023 Zeit, einen einfachen Mietspiegel zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird stattdessen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, so verlängert sich diese Frist bis zum 1. Januar 2024.

Von den hessischen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügten laut Landesregierung im Jahr 2022 Bad Homburg v. d. Höhe, Fulda, Gießen, Marburg, Kassel, Rüsselsheim am Main und Wetzlar über keinen Mietspiegel. Entsprechend hätten diese sieben Städte bis spätestens 1. Januar 2023 einfache Mietspiegel erstellen und veröffentlichen müssen – oder müssten dies im Fall qualifizierter Mietspiegel bis zum 1. Januar 2024 tun.

Zugleich hat die Landesregierung im Jahr 2021 als „Baustein der erfolgreichen hessischen Wohnungspolitik“ (Minister Tarek Al-Wazir) ein Förderprogramm zur Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel aufgelegt. Antragsberechtigt sind Städte und Zusammenschlüsse kleinerer Kommunen mit mindestens 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Obwohl laut Homepage des Ministeriums im ersten Programmjahr sechs Anträge zur Förderung qualifizierter Mietspiegel eingegangen sind, weist der Haushaltsplan 2023/24 für die Jahre 2021 und 2022 jedoch keinerlei tatsächliche Ausgaben für geförderte Mietspiegel aus.

Die Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister des Innern und für Sport wie folgt:

Frage 1. In welchen hessischen Kommunen gibt es aktuell einen einfachen bzw. qualifizierten Mietspiegel?

Nach den vorliegenden Informationen haben Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau im Jahr 2022 einen gemeinsamen einfachen Mietspiegel erstellt. Zudem gibt es einen einfachen Mietspiegel für Maintal. Ferner haben die Städte Idstein, Taunusstein, Bad Schwalbach und die Gemeinde Niedernhausen in 2022 einen gemeinsamen einfachen Mietspiegel erstellt. Die Städte Offenbach am Main und Wiesbaden verfügen aktuell ebenfalls über einen einfachen Mietspiegel. Die Städte Darmstadt und Frankfurt am Main haben aktuell einen qualifizierten Mietspiegel.

Frage 2. In welchen dieser Kommunen wird die Erstellung des Mietspiegels von einer Mietspiegelkommission begleitet, sodass neben städtischer Verwaltung und wissenschaftlichen Instituten auch Mieter- und Vermieterverbände beteiligt sind?

Nach Kenntnis der Landesregierung wird die Erstellung des Mietspiegels bislang nur in den Städten Darmstadt und Frankfurt am Main von einer Mietspiegelkommission begleitet.

So hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main den Mietspiegel im Jahr 2022 mit Unterstützung einer Mietspiegelkommission erstellt, in der neben dem Amt für Wohnungswesen und dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte auch Mieter- und Vermieterverbände vertreten sind. Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU).

Bei der Mietspiegelkommission für den neuen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Darmstadt im Jahr 2022 haben unter Leitung von Frau Bürgermeisterin Akdeniz das für die wissenschaftlichen statistischen Untersuchungen beauftragte IWU, der Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V., Haus & Grund Darmstadt e. V., die bauverein AG, das Amtsgericht Darmstadt, der Gutachterausschuss für Immobilienwerte und das Amt für Wohnungswesen mitgewirkt.

Frage 3. In welchen dieser Kommunen sind Sozialverbände oder Antidiskriminierungsstellen am Prozess der Mietspiegelerstellung beteiligt, um z. B. für den Themenkomplex des barrierearmen/-freien Wohnraums oder mögliche, nicht gerechtfertigte Aufschläge aufgrund unzulässiger Wohnwertmerkmale wie Herkunft, Religion oder Alter zu sensibilisieren?

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Frage 4. Wie weit ist die Einführung bei jenen oben genannten hessischen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern fortgeschritten, die bislang keinen Mietspiegel hatten und nun gesetzlich dazu verpflichtet sind, diesen bis zum 1. Januar 2023 bzw. 1. Januar 2024 einzuführen? Bitte aufschlüsseln nach Stadt, Zeitpunkt der (geplanten) Einführung, Form der Einführung (einfach/qualifiziert) und Kosten der Einführung.

Frage 5. Wie wird eine mögliche Verzögerung bei der Einführung des Mietspiegels von Seiten der Städte begründet?

Frage 6. Welche Maßnahmen ergreift die Landesregierung bzw. die Kommunalaufsicht im Fall möglicher Verzögerungen, insofern diese nach § 2 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln einen Rechtsverstoß darstellen?

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

Zu den Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern, die bislang keinen Mietspiegel haben und nun dazu gesetzlich verpflichtet sind, gehören die sieben Städte Bad Homburg vor der Höhe, Fulda, Gießen, Kassel, Marburg, Rüsselsheim am Main und Wetzlar.

Alle sieben Städte beabsichtigten einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu lassen und haben hierfür eine Förderung bei dem für die Bewilligung zuständigen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) beantragt. Zum Bearbeitungsstand der Mietspiegelerstellung bei den Städten liegen der Landesregierung keine näheren Informationen vor. Die Landesregierung geht aber aktuell davon aus, dass den Städten eine Erstellung und Veröffentlichung der qualifizierten Mietspiegel bis zum 1. Januar 2024 möglich ist. Für die Einleitung etwaiger Aufsichtsmaßnahmen besteht derzeit keine Veranlassung.

Für den Fall, dass eine Gemeinde der gesetzlichen Verpflichtung nach § 558c Abs. 4 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen sollte, stellt das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium den Rechtsverstoß fest. Für weitere Maßnahmen ist die Kommunalaufsicht zuständig (§ 2 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln). Die allgemeine Kommunalaufsicht leistet nur im Bedarfsfall Vollstreckungshilfe. Welche Maßnahmen die jeweils zuständige Kommunalaufsichtsbehörde im Bedarfsfall ergreift, ist eine Frage des Einzelfalls.

Frage 7. Welche Anträge für das Förderprogramm zur Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel sind bisher eingegangen? Bitte aufschlüsseln nach Kommune(n), Zeitpunkt, Förderentscheidung und Förderumfang.

Bisher sind Anträge der Städte Bad Homburg vor der Höhe, Eltville am Rhein (zusammen mit Geisenheim, Oestrich-Winkel, Rüdesheim am Rhein sowie den Gemeinden Kiedrich und Schlagenbad), Fulda, Gießen, Kassel, Marburg, Offenbach am Main, Rüsselsheim am Main (zusammen mit der Gemeinde Nauheim) und Wetzlar eingegangen. Von diesen neun Anträgen auf Förderung der Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln sind bereits folgende bewilligt worden:

Stadt/Gemeinde	Zuschuss	Bewilligt
Bad Homburg vor der Höhe	21.160 €	07.04.2023
Fulda	23.120 €	31.08.2022
Gießen	22.410 €	31.08.2022
Rüsselsheim am Main und Nauheim	26.580 €	30.05.2022
Wetzlar	28.760 €	31.08.2022

Die im Juli 2022 eingereichten Anträge der Städte Kassel und Marburg sind noch nicht bewilligungsfähig, da noch nicht alle erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden.

Die Bearbeitung der Anträge der Stadt Eltville am Rhein (zusammen mit Geisenheim, Oestrich-Winkel, Rüdesheim am Rhein sowie den Gemeinden Kiedrich und Schlangenbad) und der Stadt Offenbach am Main ruhen aktuell auf Wunsch der Städte.

Frage 8. Wie lässt sich erklären, dass bisher keine Ausgaben für das Förderprogramm getätigt wurden, obwohl dieses bereits seit 2021 läuft?

Eine Auszahlung der Fördermittel erfolgt erst nach Abnahme des qualifizierten Mietspiegels und Vorlage des Verwendungsnachweises. Bislang ist noch kein qualifizierter Mietspiegel vorgelegt worden. Zudem konnten erst im Mai bzw. August 2022 die ersten Anträge aus dem Programmjahr 2021 bewilligt werden, da zuvor noch nicht alle erforderlichen Unterlagen eingereicht waren. Die Landesregierung rechnet mit den ersten Auszahlungen in diesem Jahr.

Frage 9. Aufgrund welcher Erwägung hat die Landesregierung Ende 2022 im Bundesrat dem auf eine bayerische Initiative zurückgehenden Antrag „Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“ die Unterstützung versagt, obwohl eine entsprechende Änderung des Mietrechts auch und besonders Mieterinnen und Mietern in Hessen zugutekommen würde?

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

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

Wiesbaden, 25. Mai 2023

Tarek Al-Wazir