



HESSISCHER LANDTAG

29. 01. 2025

Kleine Anfrage

**Martina Feldmayer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
und Jürgen Frömmrich (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 16.09.2024**

Folgeanfrage: Abbau von Mieterinnen- und Mieterschutz in Hessen,

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Vorbemerkung Fragesteller:

In der Antwort der Landesregierung vom 04.09.2024 auf die Kleine Anfrage mit der Drucksache 21/588 sind Fragen unbeantwortet geblieben. Es ergeben sich auch Folgefragen aus einigen Antworten, insbesondere zum Thema des Schutzes von Mieterinnen und Mietern vor Entmietung nach Umwandlung.

Die Vorbemerkung der Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Chef der Staatskanzlei wie folgt:

Frage 1 Wie haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter in den kreisfreien Städten in Hessen in den vergangenen zehn Jahren entwickelt?

Die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen pro Quadratmeter in den kreisfreien Städten in Hessen in den vergangenen zehn Jahren ist der beigefügten Zusammenstellung der Rückmeldungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte zu entnehmen (Anlage 1).

Frage 2 Wie haben sich, unter Einbeziehung der oben aufgeführten Quadratmeterpreise und der Zinsentwicklung, die durchschnittlichen monatlichen Tilgungs- und Zinszahlungen ohne Eigenkapital am Kaufpreis für eine exemplarische Wohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche in den kreisfreien Städten entwickelt?

Der Landesregierung liegen keine Daten zur Beantwortung dieser Frage vor.

Frage 3 Wie hoch ist der Anteil der hessischen Haushalte mit einem Nettoeinkommen in der benötigten Höhe, um diese Tilgungs- und Zinszahlungen mit einem Drittel des verfügbaren Nettoeinkommens leisten zu können?

Mangels Daten zur Höhe der durchschnittlichen monatlichen Tilgungs- und Zinszahlungen kann auch diese Frage nicht beantwortet werden.

Der Landesregierung liegt jedoch das Erstergebnis des Mikrozensus 2023 vor, das dem Hessischen Statistischen Landesamt eine annähernde Aufteilung der Haushalte in Hessen nach den monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Anlage 2) mit Einschränkungen wegen der fraglichen Definition des verfügbaren Nettoeinkommens und der Haushaltsstruktur ermöglicht. Im Rahmen des Mikrozensus 2023 wurde neben dem persönlichen Nettoeinkommen der Haushaltsmitglieder für jeden Haushalt die Höhe seines Nettoeinkommens im letzten Monat (Summe aller Einkunftsarten ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge) erfragt. Hierzu zählen zum Beispiel Erwerbseinkommen, Unternehmereinkommen, Rente, Pension, öffentliche Unterstützungen, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Arbeitslosengeld beziehungsweise -hilfe, Kindergeld, Wohngeld und Sachbezüge. Dazu wird das Haushaltsnettoeinkommen in ein Raster vorgegebener Einkommensklassen eingestuft. Zudem ist der Mikrozensus eine repräsentative Befragung von Haushalten in Deutschland, an der jährlich rund ein Prozent der Bevölkerung teilnimmt. Das sind rund 30.000 private Haushalte in Hessen.

Frage 4 Wie lautet das wohnungspolitische Angebot der Landesregierung an Menschen, deren Wohnung entsprechend der angekündigten Änderungen im Mieterinnen- und Mieterschutz in Eigentum umgewandelt wird und die sich den Kauf der eigenen Wohnung auch mit Hessengeld nicht leisten können?

Vorhaben der Landesregierung ermöglichen keine zusätzlichen Umwandlungsvorgänge. Vielmehr richtet sich die Kündigung von Mietwohnungen ausschließlich nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Im Übrigen unterstützt die Landesregierung die Eigentumsbildung über das Hessengeld hinaus.

Für Haushalte insbesondere mit Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer Bedarf besteht, unterstützt die Landesregierung den erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums mit zinsgünstigen Darlehen, den sogenannten Hessen-Darlehen. Hierdurch fördert das Land Hessen gemeinsam mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtsimmobilien. Allein im Jahr 2023 wurden Hessen-Darlehen in Höhe von rund 48,4 Millionen Euro für 333 Wohneinheiten bewilligt. Die Hessen-Darlehen sind ein bewährtes Förderangebot des Landes, das zusätzlich zum neuen Hessengeld in Anspruch genommen werden kann.

Frage 5 Setzt sich die Landesregierung auf Bundesebene dafür ein, dass die Kappungsgrenze auf 11 Prozent in drei Jahren gesenkt wird?

Frage 6 Wenn ja: Wie unterstützt die Landesregierung dieses Vorhaben?

Frage 7 Wenn nein: Warum nicht?

Die Fragen 5 bis 7 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Herr Minister Mansoori hat am 15.02.2024 zusammen mit seinen Länderkolleginnen und -kollegen aus Berlin, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Saarland den ehemaligen Bundesminister Buschmann angeschrieben und ihn aufgefordert, sich zu den mietrechtlichen Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zu bekennen und diese anzugehen.

Wiesbaden, 27. Januar 2025

Kaweh Mansoori

Anlagen

Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Darmstadt	2.655	2.831	3.035	3.336	3.423	3.896	4.319	4.814	4.928	4.143
Frankfurt am Main	3.380	3.710	4.000	4.550	4.900	5.390	5.830	6.490	6.230	5.270
Kassel	1.485	1.526	2.083	1.867	1.940	2.088	2.150	2.499	2.491	2.525
Offenbach am Main	1.115	2.617	2.925	2.515	3.226	3.275	3.624	3.858	4.023	3.526
Wiesbaden	2.666	2.722	3.101	3.498	3.551	3.967	4.257	4.953	4.825	4.432

HAUSHALTE UND FAMILIEN / LEBENSFORMEN

HH 01 Haushalte nach monatlichen
Haushaltsnettoeinkommen

Haushaltsnettoeinkommen (von ... bis unter ... Euro)	Haushalte	
	Insgesamt	
	1 000	in %
Insgesamt	3 097	100,0
unter 500	46	1,5
500 - 1000	178	5,8
1000 - 1250	171	5,5
1250 - 1500	149	4,8
1500 - 2000	366	11,8
2000 - 2500	394	12,7
2500 - 3000	309	10,0
3000 - 3500	265	8,6
3500 - 4000	232	7,5
4000 - 5000	358	11,6
5000 und mehr	627	20,2

Ergebnisse des Mikrozensus - Hauptwohnsitzhaushalte
(Aufbereitungsstand 14. März 2024).

Falls Personen keine Angabe gemacht haben, wurden sie der
"Insgesamt"-Kategorie zugewiesen.

© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2024.
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit
Quellenangabe gestattet.