



HESSISCHER LANDTAG

30. 01. 2025

Kleine Anfrage

**Martina Feldmayer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Kaya Kinkel (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Katy Walther (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
und Jürgen Frömmrich (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 13.11.2024**

Mieterinnen- und Mieterschutz in Hessen

und

Antwort

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

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Frage bezahlbarer und fairer Mieten ist eine soziale Frage. Vielerorts in Hessen müssen Mieterinnen und Mieter vierzig Prozent oder mehr ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Besonders in den Ballungszentren spitzt sich dieses Problem zu. Der freie Wohnungsmarkt kann die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aktuell nicht befriedigen. Daher ist es weiterhin notwendig, das Ausufern der Mietpreise zu regulieren. Die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze verhindern, dass sich diese Entwicklung noch weiter verschärft. Trotzdem reichen hier die bestehenden Regularien nicht aus oder werden durch neue „Trends“ wie die Umgehung der Regeln durch die Vermietung „möblierter Wohnungen“ umgangen.

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

In den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Fortgeltung der Mietpreisbremse und der abgesenkten Kappungsgrenze zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Mieten notwendig. Aufgrund des in vielen Städten und Gemeinden herrschenden akuten Wohnungsmangels wird der Wohnungsbedarf auch in den nächsten Jahren kaum zu decken sein. Daher wird die Landesregierung den Bau von neuem preiswertem Wohnraum anreizen sowie die Mieterschutzverordnung rechtzeitig vor Ablauf ihrer Geltungsdauer ändern und verlängern. Voraussetzung für die Fortgeltung der Mietpreisbremse in Hessen ist aber, dass der Bundesgesetzgeber die Verordnungsermächtigung für die Mietpreisbremse rechtzeitig verlängert.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1 Unterstützt die Landesregierung die Bundesregierung bei der Umsetzung folgender Punkte aus dem Koalitionsvertrag:

- a) die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren abzusenken
- b) Die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029 zu verlängern?
- c) Die Ausweitung der Einführung von qualifizierten Mietspiegeln?

Derzeit ist unklar, ob und welche Gesetzesvorhaben die aktuelle Bundesregierung noch in dieser Legislaturperiode in den Bundestag einbringen und weiterverfolgen wird. Der am 25.10.2024 endlich vorgelegte Referentenentwurf des Bundesministerium der Justiz (BMJ) zur Verlängerung der Verordnungsermächtigung für die sogenannte Mietpreisbremse ist grundsätzlich zu begrüßen.

Frage 2 Wenn ja oder teilweise ja: Wie plant die Landesregierung sich für die Umsetzung der Punkte a bis c einzusetzen?

Die Landesregierung setzt sich für die Umsetzung der Punkte auf unterschiedlichen Ebenen ein. So habe ich bereits am 15.02.2024 den ehemaligen Bundesminister Buschmann angeschrieben und ihn aufgefordert, sich zu den mietrechtlichen Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zu bekennen und diese anzugehen. Darüber hinaus wird die Landesregierung entsprechende Änderungen der Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) im Bundesratsverfahren unterstützen.

Um die Verbreitung qualifizierter Mietspiegel in Hessen zu unterstützen, verfügt das Land bereits seit Juni 2021 über ein Förderprogramm, das sich an Gemeinden oder Zusammenschlüsse benachbarter Gemeinden ab 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern richtet. Sowohl für die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels als auch die Neuerstellung eines vorhandenen qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB gewährt das Land einen Zuschuss in Höhe von bis zu 70 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben beziehungsweise maximal 70.000 Euro pro Gemeinde oder Zusammenschluss. Mit Unterstützung des Landes konnten bislang qualifizierte Mietspiegel in Bad Homburg vor der Höhe, Fulda, Gießen, Kassel, Marburg und Wetzlar sowie als Kooperationsprojekt in Rüsselsheim am Main und Nauheim gefördert werden.

Frage 3 Welche Hinweise zur Umgehung der Mietpreisbremse beziehungsweise der Kappungsgrenze in Hessen mittels der Vermietung „möblierter“ Wohnungen, Appartements und „Boardinghouses“ liegen der Landesregierung vor und sieht sie hier Handlungsbedarf?

Insbesondere im Rhein-Main-Gebiet mit seinen vielen Kurzzeit-Arbeitnehmern und vielen Wochenendpendlern besteht ein Bedarf an kurzfristig verfügbarem Wohnraum auf Zeit mit vollem Service. Bei der Vermietung möblierten Wohnraums, für den im Übrigen die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzen ebenfalls gelten, besteht die Möglichkeit, zusätzlich einen Möblierungszuschlag auf die Nettokaltmiete zu erheben, der derzeit gesetzlich nicht geregelt ist. Dies hat zur Folge, dass der Möblierungszuschlag nicht gesondert ausgewiesen werden muss und in Folge dessen hohe Mieten verlangt werden können. An dieser Problematik setzte die Bundesratsinitiative zu möbliertem Wohnen (BR-Drucksache 218/23) an, die die Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und der Kurzzeitvermietung zum Ziel hatte und nach der die Berechnung des Möblierungszuschlags gesetzlich geregelt werden sollte.

Hier besteht dringender Handlungsbedarf, denn nur durch die separate Ausweisung des Möblierungszuschlags ist es Mieterinnen und Mietern möglich, die Höhe der Nettokaltmiete und des jeweils erhobenen Zuschlages zu überprüfen. Eine Studie der Wirtschaftswoche aus Januar 2024 zeigt, dass der Anteil möblierter Wohnungen bundesweit seit dem Jahr 2018 um drei Prozentpunkte auf nun elf Prozent gestiegen ist. In Frankfurt am Main werden bereits über 40 Prozent der online angebotenen Wohnungen möbliert vermietet. Darauf habe ich den ehemaligen Bundesminister Buschmann in dem oben genannten Schreiben hingewiesen.

Frage 4 Unterstützt die Landesregierung die Inhalte des Entwurfs der vom Bundeskabinett beschlossenen Baugesetzbuchnovelle der Bundesregierung vollumfänglich?
Wenn nein: Welche Punkte unterstützt sie nicht? Bitte begründen.

Die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) wird grundsätzlich begrüßt. Die Novelle ist für die hessischen Kommunen notwendig, um eine bedarfsgerechte Wohnungs-, Flächen- und Städtebaupolitik ausüben und die Schaffung einer den Wohnraum aktivierenden Liegenschaftspolitik betreiben zu können.

Frage 5 Welche Maßnahmen werden ergriffen, um den Anstieg der Mieten auch außerhalb der Ballungsgebiete abzumildern?

Die Landesregierung wird an der Untersuchung und Feststellung angespannter Wohnungsmärkte festhalten.

Nach der Mieterschutzverordnung, die den Geltungsbereich von Mietpreisbremse, abgesenkter Kappungsgrenze und verlängerter Kündigungssperrfrist bestimmt, gelten die besonderen Mieterschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht nur im Rhein-Main-Gebiet, sondern beispielsweise auch in Marburg oder Fuldaabrück.

Aufgrund der hohen Bodenpreise und der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum liegt der Schwerpunkt der sozialen Mietwohnraumförderung zwar im dichtbesiedelten Rhein-Main-Gebiet, wo die Wohnungsmärkte verbreitet angespannt sind, denn hier ist der Neubaubedarf besonders hoch. Dennoch wird die Schaffung von Sozialwohnungen auch außerhalb des Rhein-Main-Gebietes, so insbesondere in den Hochschulstädten, öffentlich gefördert.

Aus Sicht der Landesregierung schützt zudem der Erwerb von Wohneigentum wirksam gegen Verdrängung und steigende Mieten. Die Wohneigentumsförderung hat ihren Schwerpunkt im ländlichen Raum, weil dort der Erwerb von Wohneigentum in der Regel deutlich erschwinglicher ist. Somit ergänzen sich die Programme der sozialen Wohnraumförderung in ihrer räumlichen

Wirkung gut. Der Landesregierung ist es wichtig, mehr Menschen in Hessen den Erwerb einer eigenen Wohnung zu ermöglichen. Die eigenen vier Wände sind oft die Grundlage der eigenen Altersvorsorge und leisten einen Beitrag für gemischte und stabile Quartiere. Um Bürgerinnen und Bürger beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Hessen zusätzlich zu unterstützen, hat die Landesregierung ergänzend zu den bereits bestehenden Hessen-Darlehen das Hessengeld zur Entlastung hinsichtlich der anfallenden Grunderwerbsteuer beschlossen.

Die wirksamste Mietpreisbremse besteht aus dem Bau preiswerter Wohnungen. Deswegen unterstützt die Landesregierung Bestrebungen zum beschleunigten und vereinfachten Wohnungsbau (zum Beispiel Gebäudetyp-E, Einrichtung der Expertenkommission Innovation im Bau, Digitalisierung des Genehmigungsprozesses et cetera).

Wiesbaden, 21. Januar 2025

Kaweh Mansoori