

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Dr. Harald Schöning



30.11.2025

Sehr geehrter Herr Dr. Schöning,

wir bitten um Aufnahme der folgenden Anfrage auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Anfrage „angespannter Wohnungsmarkt“

Das Land Hessen hat aufgrund der Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB seit 2015 Städte und Gemeinden identifiziert, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Nach der letzten Novelle aus dem Jahr 2020 sind dies im Landkreis Darmstadt-Dieburg nach hiesigem Kenntnisstand lediglich Weiterstadt, Griesheim, Pfungstadt, Roßdorf und Groß-Zimmern.

Ein angespannter Wohnungsmarkt i Rahmen der i.S.d. o.g. Rechtsnorm liegt insbesondere vor, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Um die Verordnung auf ein rechtlich sicheres Fundament stellen zu können, hat das Land Hessen vor den jeweiligen Novellen das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt, das die Situation in allen hessischen Städten und Gemeinden untersucht. Das letzte Gutachten vom 30.04.2020 sah im Falle Dieburgs nur 2 von mindestens 4 der definierten 5 Teilindikatoren als erfüllt an. Entsprechend wurde Dieburg – anders als die oben genannten Kommunen des Landkreises Darmstadt-Dieburg – nicht in den Geltungsbereich der Verordnung aufgenommen. Dies hat für Dieburger Bürger*innen große Konsequenzen:

In Kommunen, die vom Geltungsbereich umfasst sind, greift die erweiterte Kappungsgrenze von 15% statt 20% für Mieterhöhungen. Zudem darf die Miete bei Neuvermietung von Wohnraum nur maximal 10% über der zuletzt verlangten Miete für die Wohnung liegen. Darüber hinaus verlängert sich die Kündigungsfrist bei der Umwandlung von Mietraum in Wohneigentum zum Schutze des Bestandsmieters.

Diese Maßnahmen bzw. Möglichkeiten allein werden den Dieburger Wohnungsmarkt nicht entspannen. Aber sie wären für die Familien mit geringen Einkommen, die zur Miete wohnen, ein kleiner Beitrag zu deren finanzieller Entspannung. Im Falle von Groß-Zimmern und den vier

anderen Kreiskommunen ist auch bislang kein Fall überliefert, indem ein Vermieter wegen der erweiterten Mieterrechte in den Konkurs getrieben wurde.

Die Hessische Mieterschutzverordnung wird zum 25.11.2025 auslaufen und vermutlich von einer neuen Fassung abgelöst werden. Die Vorbereitungen sind fraglos bereits in Arbeit. Die gutachterliche Bewertung ist jedoch noch nicht veröffentlicht. Und solange die neue Verordnung nicht beschlossen ist, hat die Stadt Dieburg noch die Möglichkeit hier initiativ tätig zu werden, bevor weitere fünf Jahre des Wartens angesagt sind.

Hieraus ergeben sich folgende Fragen an den Magistrat:

1. Wurde seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum mit dem Magistrat der Stadt Dieburg hinsichtlich der Hessischen Mieterschutzverordnung Kontakt aufgenommen?
2. Falls ja, mit welchem Ergebnis?
3. Falls nein: Ist eine Initiative von Seiten des Magistrats geplant?

Für die SPD-Fraktion

Gez.

Christian Wohlrab