zu TOP 30

Team Liegenschaftsmanagement B-15
Herr Grüger
21.10.2026

Anfrage der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ bezüglich Mieterschutzverordnung vom 07.10.2026
Hier: Beantwortung durch Verwaltung

1. Wie wird die Stadt die neue Verordnung umsetzen: Plant der Magistrat, einen Mietspiegel aufzustellen, allein oder gemeinsam mit Nachbarkommunen, und in welchem Zeitrahmen? Welche Kosten wären damit voraussichtlich verbunden, und gibt es dafür Fördermöglichkeiten?
2. Wie sollen Mieterinnen und Mieter in Bensheim bis dahin die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln, um ihre Rechte aus der Mieterschutzverordnung geltend zu machen?
3. Wie will der Magistrat Mieterinnen und Mieter sowie Vermietende über die neuen Regelungen informieren? Ist eine Zusammenarbeit mit Mieterverein oder Beratungsstellen vorgesehen?
4. Die Einordnung der Gemeinden erfolgte auf Basis des GEWOS-Gutachtens. Welche Werte weist es für Bensheim zu Mietentwicklung, Mietbelastungsquote, Leerstand und Verhältnis von Bevölkerungswachstum zu Neubau aus?
5. Der Zensus 2022 ergab 576 leerstehende Wohnungen. Welche Schlussfolgerungen oder Handlungen hat der Magistrat aus den Erkenntnissen des Zensus zum Leerstand von Wohnungen gezogen?
6. Aus der Mieterschutzverordnung fallen 14 Städte und Gemeinden. Welche Maßnahmen haben mit Bensheim vergleichbare Städte ergriffen, um die Wohnsituation zu entschärfen? Welche wären nach Bensheim übertragbar?

Zu 1.
Nein, der Magistrat bzw. die Verwaltung plant nicht einen Mietspiegel zu erstellen. Dieser ist erst verpflichtend ab einer Einwohnerzahl von 50.000.[1] Eine Erörterung über Kosten, Möglichkeiten der Förderung, interkommunale Zusammenarbeit unterbleibt daher aus Gründen der Beantwortungsökonomie.

Zu 2.
Eine kurze, bei Bedarf KI-unterstützte Recherche ergibt schnell ein verwertbares Ergebnis der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Bensheim zwischen 11,50 €/m² bis 12,60 €/m², abhängig von Lage und Zuschnitt der Wohnung.

Zu 3.
Für den Erlass und die offizielle Veröffentlichung (Verkündung) der neuen Mieterschutzverordnung Hessen 2026 ist die Hessische Landesregierung zuständig, federführend das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum. Ob darüber hinaus Bedarf an Veröffentlichungen durch Pressemitteilungen der Stadt Bensheim besteht, muss sich erst zeigen.

[1] https://www.staatsanzeiger.de/nachrichten/kreis-und-kommune/immer-mehr-kommunen-erstellen-einen-mietspiegel abgerufen am 08.10.2026

Die Stadt Bensheim arbeitet bereits jetzt mit Beratungsstellen und Anbietern von Wohnungen zusammen.

Zu 4.
Aussagen des GEWOS-Gutachtens in Bezug auf Bensheim zu

- Mietentwicklung/Mietbelastungsquote:
  Das Gutachten stuft den Wohnungsmarkt in Bensheim als angespannt ein.

- Leerstand:
  Die genaue marktaktive Leerstandsquote für Bensheim liegt laut GEWOS-Gutachten bei 2,2 %.
  Da der marktaktive Leerstand unter der kritischen Schwelle von 3,0 % liegt, gilt er rein wissenschaftlich als „niedriger Leerstand bei großer Nachfrage"

- Verhältnis Bevölkerungswachstum zu Neubau:
  Das deutliche Defizit im Verhältnis von Bevölkerungswachstum zu Neubau ist neben den steigenden Mietpreisen der Hauptgrund dafür, dass Bensheim in der Gesamtbetrachtung die Kriterien des „angespannten Wohnungsmarktes" erfüllt.

Zu 5.
Da die Leerstandsquote unter 3 % liegt, ist eine differenzierte Auswertung obsolet. Es handelt sich bei dem Leerstand um eine übliche und gesunde Fluktuationsreserve. Darüber hinaus sagt die Quote nichts über den Zustand der leerstehenden Wohnungen aus. Es ist davon auszugehen, dass es bei dem Leerstand von 576 Wohnungen einen nicht unerheblichen unvermietbaren, zunächst renovierungsbedürftigen Wohnungsanteil gibt.

Zu 6.
Nach Recherche (auf Befragung der einzelnen Kommunen wurde im Hinblick auf die Beantwortungsökonomie verzichtet) haben die 14 Kommunen, welche aus der aktuellen Mieterschutzverordnung herausgefallen sind, folgende Veränderungen aktiv oder passiv erlebt:

1. Mietentwicklung: Die Mieten in diesen 14 Orten steigen nicht mehr überdurchschnittlich stark.

2. Mietbelastung: Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte (Anteil des Einkommens, der für Miete aufgewendet werden muss) ist im Vergleich zu den Krisenregionen moderater.

3. Wohnungsneubau vs. Bevölkerung: Das Verhältnis zwischen Bevölkerungswachstum und neu gebautem Wohnraum hat sich in diesen

Orten soweit eingependelt, dass rechnerisch kein extremer Mangel mehr nachgewiesen werden kann.

4. Leerstandsquote: Es gibt in diesen Orten wieder genügend freien Wohnraum (Leerstand), um die Nachfrage zu decken, wodurch der Markt nicht mehr als „blockiert" gilt.

Zur Einordnung:
Bei den 14 Kommunen handelt es sich um

- Biebesheim am Rhein
- Fuldabrück
- Groß-Zimmern
- Hainburg
- Kelsterbach
- Kiedrich
- Mainhausen
- Maintal (nutze das Opt-Out und schied durch Widerspruch aus)
- Mörfelden-Walldorf
- Pfungstadt
- Rosbach v. d. Höhe
- Roßdorf
- Usingen (nutze das Opt-Out und schied durch Widerspruch aus)
- Viernheim

Anmerkung:
Das Opt-Out Verfahren (freiwilliges Ausscheiden) wurde von insgesamt 5 Kommunen genutzt (nur zwei wurden namentlich bekannt gegeben), so dass „netto" lediglich 9 Kommunen aufgrund tatsächlicher Veränderungen an den vom Gutachten geforderten Kriterien ausgeschieden sind.

Unschwer zu erkennen ist, dass allein durch Lage, Wirtschaftsstruktur sowie infrastrukturelle Erschließung nur schwer direkte Vergleiche zwischen den ausgeschiedenen Kommuneren und Bensheim gezogen werden können. Bensheim „leidet" unter anderem unter Zuzugsdruck, ausgelöst durch im Ballungsraum Frankfurt arbeitende Menschen. Die Kriterien liegen somit bei Weitem nicht allein an der Kommune oder deren Umgang mit dem lokalen Wohnungsmarkt selbst.