



HESSISCHER LANDTAG

24. 06. 2025

Kleine Anfrage

**Dimitri Schulz (AfD), Klaus Gagel (AfD), Andreas Lichert (AfD)
und Olaf Schwaier (AfD) vom 12.12.2024**

Die Mietpreisbremse in Hessen

und

Antwort

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

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Einführung der Mietpreisbremse wurde von der Landesregierung als zentrales Instrument zur Bekämpfung steigender Mietpreise und zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Hessen dargestellt. Doch neun Jahre nach ihrer Umsetzung drängt sich zunehmend die Frage auf, ob dieses regulatorische Eingreifen tatsächlich die gewünschten Effekte erzielt hat – oder ob es vielmehr dazu beiträgt, den ohnehin stagnierenden Neubau von Wohnungen zusätzlich zu hemmen. In den betroffenen 49 Kommunen Hessens ist keine deutliche Entspannung der Mietpreise erkennbar, während der bürokratische Aufwand und die Belastung für private Vermieter erheblich gestiegen sind. Dies wirft grundlegende Zweifel an der Sinnhaftigkeit der Maßnahme auf, insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass private Investitionen und der Neubau von Wohnungen als entscheidende Hebel zur Linderung der Wohnungsknappheit betrachtet werden. Hinzu kommt, dass die Überwachung der Einhaltung der Mietpreisbremse und die Durchführung entsprechender Gerichtsverfahren hohe Kosten für Kommunen und Landesregierung verursachen. Den Fragestellern ist bewusst, dass eine Daten- und Informationsabfrage bei den Kommunen und Gerichten unter Umständen einen hohen zeitlichen Aufwand darstellt und nicht innerhalb der Frist zur Beantwortung geleistet werden kann. Aus diesem Grund erklären die Fragesteller sich hiermit bereit, dass seitens der Landesregierung die Frist zur Beantwortung nicht eingehalten werden muss.

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

Die Mieten in Deutschland steigen seit Jahren. Allein im Land Hessen gab es zum Zensus-Stichtag am 12.05.2022 rund 1,6 Millionen Mieterhaushalte, wovon ein nennenswerter Anteil 40 Prozent und mehr des Einkommens nur für die Mietzahlungen verausgabt – und das in einer Zeit, in der auch Energie- und Lebenshaltungskosten spürbar gestiegen sind. Hohe Wiedervermietungsmieten stellen insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen, zunehmend aber auch Durchschnittsverdienerinnen und -verdiener, vor allem Familien mit Kindern, vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen bei der Wohnungssuche und führen zur Verdrängung eines Teiles der Wohnbevölkerung aus ihren angestammten Wohnquartieren.

Zudem führen gestiegene Baukosten und Zinsen zu Hemmnissen beim Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Eine ausreichend spürbare Entspannung der Wohnungsmärkte ist noch nicht eingetreten und angesichts rückläufiger Baugenehmigungszahlen nicht zu erwarten. Dies zeigt auch der Wohnindex des Instituts der Deutschen Wirtschaft (sogenannter IW-Wohnindex) vom 03.02.2025, wonach eine Marktentspannung bei den Mieten nicht zu erwarten ist; danach erhöhten sich die Mieten im vierten Quartal 2024 gegenüber Vorjahresquartal deutschlandweit im Durchschnitt um 4,7 Prozent und in Frankfurt am Main um 8,0 Prozent.

Ziel der Landesregierung bleibt es daher, die anhaltenden Mietpreissteigerungen durch eine Verlängerung der Mieterschutzverordnung und Fortgeltung der Mietpreisbremse weiterhin zu begrenzen, um auch mit diesem Instrument kurz- bis mittelfristig bezahlbaren Mietwohnraum in den angespannten Wohnungsmärkten zu erreichen.

Die Mietpreisbremse, die der Bundesgesetzgeber mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz zum 01.06.2015 eingeführt hat, begrenzt die zulässige Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnraum auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 556d Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB). Nach § 556f BGB gilt sie nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Die Regelung findet auch keine Anwendung, wenn die Vormiete bereits die

zulässige Höhe überschritten hat. In diesem Fall ist die Vormiete die zulässige Miete (§ 556e Abs. 1 Satz 1 BGB).

Die Mietpreisbremse gilt in Hessen seit dem 26.11.2020 in den in § 1 der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 18.11.2020 festgelegten 49 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten. Die erste Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 17.11.2015, mit der zunächst 16 Gemeinden als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt wurden, ist am 27.11.2015 in Kraft getreten; sie wurde jedoch vom Landgericht Frankfurt am Main mit Urteil vom 27.03.2018, Az. 2-11 S 183/17, wegen eines Formfehlers für unwirksam erklärt. Bemängelt wurde, dass die zugehörige Begründung nicht im Gesetz- und Verordnungsblatt mitveröffentlicht wurde. Dieser Formfehler ist einigen Ländern unterlaufen, da der Bund zwar eine Regelung zur Begründung, nicht aber zur Veröffentlichung getroffen hat. Der Formfehler wurde im Zuge der Verlängerung und Ausweitung der Mietpreisbremse auf 31 Gemeinden mit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 11.06.2019 korrigiert.

Untersuchungen des RWI-Leibniz Instituts für Wirtschaft und des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin e. V. (DIW Berlin) belegen, dass die Mietpreisbremse zu einer Eindämmung der Mietpreissteigerungen geführt hat und somit wirkt.

Ein Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse hat nur zivilrechtliche Folgen für das jeweils betreffende Mietverhältnis über Wohnraum. Vereinbaren die Mietvertragsparteien eine über dem sich aus § 556d Abs. 1 BGB ergebenden Wert liegende Miete, so ist die Vereinbarung, soweit kein Ausnahmetatbestand einschlägig ist, im Umfang der Überschreitung unwirksam (vergleiche § 556g Abs. 1 BGB). Anders als beispielsweise bei einer Mietpreisüberhöhung in Höhe von mehr als 20 Prozent nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 kann ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse nicht als Ordnungswidrigkeit verfolgt und geahndet werden. Weder den für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten zuständigen Behörden der Landkreise oder der kreisfreien Städte noch sonstigen Verwaltungsbehörden stehen hier öffentlich-rechtliche Befugnisse der Überwachung zu. Demzufolge entstehen den Behörden hier auch keine Kosten.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen, dem Minister der Justiz und für den Rechtsstaat und dem Minister für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat wie folgt:

Frage 1 Welche konkreten Maßnahmen hat die Landesregierung seit der Einführung der Mietpreisbremse ergriffen, um den Wohnungsmarkt in den betroffenen Gebieten zu entspannen, und wie bewertet sie deren Wirksamkeit?

Beim Wohnungsbau handelt es sich um eine kommunale Aufgabe, die die Gemeinden selbstständig in eigener Zuständigkeit wahrnehmen. Das Land und die Gemeinden wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Hessen stellt jährlich einen hohen Millionenbetrag an Fördermitteln bereit. Darüber hinaus wird das Land nicht operativ tätig, sondern schafft lediglich die Rahmenbedingungen. In diesem Rahmen hat die Landesregierung in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum vor allem in den hessischen Ballungsregionen zu erhalten und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu unterstützen.

- **Soziale Wohnraumförderung**

Zur Unterstützung von Haushalten, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, stellt das Land zusammen mit dem Bund zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse in jährlich dreistelliger Millionenhöhe zur Verfügung. Mit diesen Mitteln fördert das Land den Mietwohnungsneubau für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Ebenso wird der Kauf von Belegungsrechten im Mietwohnungsbestand gefördert, um auslaufende Sozialbindungen zu verlängern oder neue zu erwerben. Auch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtimmobilien wird in Form der zinsgünstigen Hessen-Darlehen unterstützt. Daneben fördert das Land die Beseitigung von baulichen Hindernissen im selbstgenutzten Wohneigentum mit dem Ziel, dass eingeschränkte Menschen weiterhin einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können.

- **Hessengeld**

Die Landesregierung machte bereits am 19.09.2024, nur acht Monate nach der Regierungsbildung, das Hessengeld für Bürgerinnen und Bürger zugänglich. Für das Hessengeld sieht der Haushalt 2025 ein Fördervolumen von bis zu 460 Millionen Euro für den Kauf der ersten und eigengenutzten Immobilie in Hessen vor. Zum dritten Auszahlungszeitpunkt Mitte Mai 2025 haben bereits knapp 11.000 Personen einen Antrag auf Hessengeld gestellt, wovon

bereits 7.170 Anträge bewilligt und damit 110,9 Millionen Euro konkret zugesagt sind. Im Rahmen einer gestaffelten Auszahlung ab Einzug in die geförderte Immobilie haben zum Stand 15.05.2025 bereits 4.552 Antragsteller und ihre Familien Förderungen im Gesamtvolumen von nahezu 7,3 Millionen Euro erhalten. So unterstützt das Land mit dem Hessengeld die Bürgerinnen und Bürger bei der erstmaligen Bildung von Wohneigentum und entlastet zugleich den Mietwohnungsmarkt.

- **Städtebauförderung**

Das Land Hessen unterstützt Städte und Gemeinden mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung (Bund-Länder-Programme Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt sowie Wachstum und Nachhaltige Erneuerung) sowie aus vielfältigen Landesinitiativen bei der nachhaltigen und integrierten Entwicklung von Ortsteilen und Quartieren.

- **Landesprogramm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“**

Neben der notwendigen Innenentwicklung bedarf es in den nachgefragten Städten und ihren Umlandgemeinden auch der Entwicklung neuer Wohnquartiere, um vorausschauend auf den aktuellen und vermutlich anhaltend hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Hessen reagieren zu können. Mit dem im Jahr 2018 neu aufgelegten Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“ unterstützt das Land Hessen diese Entwicklung.

- **Großer Frankfurter Bogen**

Mit der Ende des Jahres 2019 vom Land Hessen ins Leben gerufenen Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ unterstützt das Land die Kommunen im erweiterten Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main dabei, Flächen zu aktivieren und bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen.

- **Bündnis für Wohnen in Hessen (früher: Allianz für Wohnen)**

Die Versorgung der Menschen mit bezahlbarem und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenem Wohnraum in einem attraktiven Umfeld ist ein zentrales Anliegen der Landesregierung. Mit dem Ziel, Strategien für bezahlbaren Wohnungsbau in Hessen zu entwickeln, wurde im Jahr 2015 vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) die Allianz für Wohnen in Hessen ins Leben gerufen. Mit dieser Allianz haben die Partnerinnen und Partner einen Prozess zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Wohnungsbestände in den hessischen Städten und Gemeinden initiiert. Zum Start der neuen Legislaturperiode 2024 wurde die Allianz für Wohnen in Bündnis für Wohnen in Hessen umbenannt. Der regelmäßige Austausch mit den relevanten Akteuren soll einer abgestimmten und damit zielgerichteten und wirksameren Wohnungsbaupolitik dienen.

- **Liegenschaftspolitik / Mobilisierung von Bauland**

Seit dem Landeshaushalt 2018/2019 ist in § 12 Abs. 2 des Haushaltsgesetzes festgelegt, dass landeseigene Grundstücke an Gemeinden verbilligt abgegeben werden können, sofern in einem gewissen Zeitraum geförderter Wohnungsbau entsteht.

Die Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 enthält auch Ziele und Grundsätze für die Regionalplanung und die kommunale Bauleitplanung zur Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Erfordernisse der Siedlungsentwicklung. Um die künftige Inanspruchnahme geeigneter Flächen für Wohnsiedlungszwecke im Innen- und Außenbereich zu steuern, sind in den Regionalplänen für jede Gemeinde die voraussichtlichen maximalen Wohnsiedlungsbedarfe unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale auf Grundlage der zu erwartenden demographischen Entwicklung darzustellen und dem Bedarf an Wohnbauflächen durch die Festlegung von „Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung“ Rechnung zu tragen.

Mit der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes durch die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung haben 53 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten neue Instrumente zur Aktivierung von Bauland, wie zum Beispiel ein Vorkaufsrecht für brachliegende oder nur geringfügig bebaute Grundstücke erhalten. Zudem können sie nun leichter Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Dies erleichtert die Aufstockung bestehender Gebäude und die Nachverdichtung.

- **Digitales Potenzialflächenkataster**

Seit April 2023 steht mit dem Digitalen Potenzialflächenkataster allen hessischen Städten und Gemeinden eine Web-Anwendung zur Verfügung, mit der Baulücken, Brachflächen, Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial und Gebäudeleerstände einfach erfasst werden können. Die Anwendung wird den Kommunen vom Land kostenfrei zur Verfügung gestellt. Inzwischen

nutzen mehr als 110 Kommunen diese Anwendung, und eine Einführung für die Mitgliedskommunen des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain ist geplant. Die Kommunen bekommen damit einen Überblick über ihre Innenentwicklungspotenziale und können durch deren Entwicklung ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten schaffen, von familienfreundlichen Wohnungen bis hin zu barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

- **Fehlbelegungsabgabe**

Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe werden seit 01.07.2016 fehlgeleitete Subventionen im öffentlichen Wohnungsbau abgeschöpft. Die Fehlbelegungsabgabe wird grundsätzlich in allen Gemeinden erhoben; ausgenommen sind jedoch die Gemeinden, die per Verordnung von der Erhebungspflicht befreit worden sind. Die Gemeinden erhalten durch die Fehlbelegungsabgabe zusätzliche finanzielle Mittel, die sie für die Förderung von Sozialmietwohnungen einsetzen sollen. Dass das Ziel der Fehlbelegungsabgabe, Fehlsubventionen abzuschöpfen, erreicht wird, zeigen die Zahlen zum Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe. Dieses betrug im Jahr 2016, dem Jahr der Wiedereinführung, 4,1 Millionen Euro und belief sich im Jahr 2023 auf 11,7 Millionen Euro (siehe hierzu im Einzelnen Wohnraumförderbericht 2020, S. 89 und Wohnraumförderbericht 2023, S. 85).

- **Verpflichtung der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt**

Die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte (Landesbeteiligung 61 Prozent) hatte die Geschäftsführung für die Jahre 2019 bis 2023 verpflichtet, die Steigerung der Mietpreise der von ihr vermieteten Wohnungen durch zusätzliche besondere Maßnahmen zu begrenzen. Darüber wurde preiswerter Wohnraum insbesondere in hessischen Ballungsgebieten, vor allem in der Rhein-Main-Region bereitgestellt. Im Dezember 2024 hat die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte für die Jahre 2025 bis 2028 eine neue Mietenstrategie beschlossen („Mietenstrategie 2025+“). Zweck der Strategie ist es, die Steigerung der Mietpreise bei der Gesellschaft sozialverträglich zu begrenzen.

- **Energetische Sanierung**

Bezahlbares Wohnen bedeutet auch bezahlbare Kosten für das Heizen und Kühlen. Deshalb fördert das Landesprogramm „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ die nachhaltige und hochwertige energetische Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Neubau von hocheffizienten Mietwohngebäuden in Hessen. Das Land stellte für das Programm in den Jahren 2020 bis 2023 8,5 Millionen Euro zur Verfügung. Im Jahr 2024 wurden weitere 1,5 Millionen Euro bereitgestellt. In diesem Zeitraum wurden über das Programm 4.639 Wohneinheiten gefördert, sodass mit einem geringen hessischen finanziellen Anteil klimafreundlicher und bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde.

- **Hessische Bauordnung**

Um Wohnraum bezahlbarer zu machen, muss er gleichzeitig auch zuvor kostengünstiger, schneller und leichter errichtet werden können. Gemeinsam mit dem Landtag hat die Landesregierung in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Erleichterungen der rechtlichen Rahmenbedingungen auf den Weg gebracht.

Um insbesondere die bestehenden Potenziale im Wohnungsbau sowohl bei der Neuerrichtung als auch beim Bauen in Bestand zu aktivieren, hat die Landesregierung im vergangenen Jahr die Kommission „Innovation im Bau“ ins Leben gerufen. Zusammengesetzt aus Expertinnen und Experten der Bauwirtschaft, Bauwissenschaft und der Planerschaft hat die Kommission zwanzig regulatorische Maßnahmen entwickelt, die am 11.11.2024 der Landesregierung übergeben wurden. Maßnahmenswerpunkte sind dabei eine bessere Ausnutzung der in Ballungsräumen nur begrenzt verfügbaren Bauflächen, die Ausweitung der im Jahr 2010 fortentwickelten Genehmigungsfreistellung für den städtebaulich unbeplanten Innenbereich, eine Innovationsklausel zum erleichternden Abweichen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen, unter anderem auch zur landesrechtlichen Unterstützung des „Gebäudetyp-E“, und ein teilweiser Verzicht auf die Errichtung neuer Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben. Diese Maßnahmenvorschläge befinden sich derzeit im Rahmen eines Änderungsgesetzes zur Anpassung der HBO („Baupaket I“) im Gesetzgebungsverfahren.

- **Leerstandsgesetz**

Der Gesetzentwurf wurde Mitte Juni in den Landtag eingebracht. Das Gesetz soll noch in diesem Jahr in Kraft treten. Danach sollen Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ermächtigt werden, durch den Erlass einer Leerstandssatzung örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Die im Rahmen von Bußgeldverfahren eingenommenen finanziellen Mittel sollen bei den Gemeinden verbleiben und sind zur Förderung des Wohnungsbaus zu verwenden.

Frage 2 Wie viele Verstöße gegen die Mietpreisbremse wurden seit ihrem Inkrafttreten in Hessen festgestellt und welche Sanktionen wurden gegen die betreffenden Vermieter verhängt?

Zur Anzahl der Verstöße gegen die Regelungen der Mietpreisbremse in Hessen liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Die Landesregierung ist mit dem Landtag nur für ihre Amtsführung verantwortlich. Sie ist daher lediglich in solchen Angelegenheiten zur Auskunft verpflichtet, die in ihre Zuständigkeit fallen und muss nicht auf Fragen eingehen, die außerhalb ihres Verantwortungsbereichs liegen.

Letzteres ist hier der Fall, denn die Frage betrifft ausschließlich Tätigkeiten die durch Mietparteien in eigener Zuständigkeit wahrgenommen werden. Dieses privatrechtliche Verhältnis stellt im Hinblick auf den nachgefragten Sachverhalt keine öffentliche Aufgabe dar. Ergänzend wird auf die Vorbemerkung verwiesen.

In der DIW-Studie 2018 wurde jedoch ausgeführt, dass mehrere wissenschaftliche Studien bei der Auswertung von Mietangeboten hohe Quoten an Verstößen gegen die Regelungen der Mietpreisbremse festgestellt haben.

Frage 3 Welche Auswirkungen hat die Mietpreisbremse auf den Neubau von Wohnungen in Hessen, insbesondere in den 49 betroffenen Kommunen?

Nach § 556f Satz 1 BGB gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Neubauwohnungen fallen danach auf Dauer nicht in den Anwendungsbereich des § 556d Abs. 1 BGB, um so einen Anreiz für die Schaffung neuen Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten zu bieten. Die im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz zur Evaluierung der Mietpreisbremse erstellte Untersuchung des DIW Berlin hat gezeigt, dass die Mietpreisbremse nicht den Neubau von Wohnungen hemmt. Im Gegenteil. Nach der Untersuchung stellen die Regelungen der Mietpreisbremse einen belegbaren Investitionsanreiz für den Wohnungsneubau sowie für grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten dar.

Frage 4 Wie hat sich die durchschnittliche Miete in den von der Mietpreisbremse betroffenen Gebieten seit deren Einführung im Vergleich zu nicht betroffenen Gebieten entwickelt?

Nach der Untersuchung des DIW Berlin haben sich die Mietanstiege durch die Mietpreisbremse merklich verlangsamt. Hier hat sich gezeigt, dass die Bestandsmieten im Monat der Einführung um etwa 2 bis 3 Prozent sanken (Mittel über alle Gemeinden mit Mietpreisbremse, ausgenommen Niedersachsen). Etwa ein bis zwei Monate später stiegen die Mieten im Neubau jedoch um etwa 2 bis 4 Prozent an. Nach der Pressemitteilung des RWI vom 08.05.2019 zu den wichtigsten Ergebnissen einer Studie, die in Kooperation mit dem Sachverständigenrat erstellt wurde, liegen die Mieten von Wohnungen, die unter die Mietpreisbremse fallen, bundesweit um durchschnittlich 2,5 Prozent niedriger als es ohne Einführung der Mietpreisbremse der Fall gewesen wäre. Ebenso hat die Untersuchung des Bundesministeriums der Justiz zur Mietpreisbremse in der gerichtlichen Praxis gezeigt, dass in den Fällen, in denen die Mietpreisbremse zu Anwendung kam, der Mietzins gesenkt werden konnte. Die Gerichte korrigierten danach die zu zahlenden Mieten um einen Betrag zwischen circa 20 Euro bis circa 650 Euro pro Monat. Das entspricht einer Senkung der Miete zwischen 4,60 Euro und 47,40 Euro der im Mietvertrag angegebenen monatlichen Miete.

Zudem hat das IW im Auftrag der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit die Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt im August 2024 untersucht. Danach sind bundesweit die durchschnittlichen Mieten für neu inserierte Wohnungen in den Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, zwischen 2018 und 2023 von 10,10 Euro auf 12,40 Euro gestiegen, was einem Anstieg von 23 Euro entspricht. Die durchschnittlichen Mieten in den Regionen, in denen die Mietpreisbremse nicht gilt, sind seit dem Jahr 2018 von 6,69 Euro auf 8,45 Euro gestiegen, was einem Anstieg von 26 Prozent gleichkommt.

Frage 5 Welche Kosten sind den Kommunen und der Landesregierung durch die Implementierung und Überwachung der Mietpreisbremse entstanden?

Die Regelungen der Mietpreisbremse betreffen das einzelne Mietverhältnis und gelten ausschließlich für die Wiedervermietung von Wohnraum. Die Einhaltung der Regelungen obliegt allein den Mietenden und Vermietenden. Die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten sind weder für die Einführung noch für die Überwachung der Mietpreisbremse zuständig.

Frage 6 Wie viele Gerichtsverfahren wurden in Hessen aufgrund von Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse geführt?

Da es sich bei den Gerichtsverfahren wegen Streitigkeiten über die zulässige Miethöhe bei Neuabschluss eines Wohnraummietvertrages überwiegend um mietrechtliche Verfahren vor den Amtsgerichten handelt, liegen der Landesregierung keine näheren belastbaren Informationen hierzu vor. Wegen der Unwirksamkeit der früheren Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom November 2015 wurden jedoch nach Kenntnis der Landesregierung vier Klageverfahren geführt; davon wurde ein Verfahren erfolglos gegen das Land Hessen wegen Amtshaftung geführt.

Frage 7 Plant die Landesregierung angesichts der aktuellen Diskussionen um die Verlängerung der Mietpreisbremse eine Evaluierung ihrer Wirksamkeit in Hessen? Bitte die Antwort begründen.

Aus den der Landesregierung vorliegenden Untersuchungen geht hervor, dass die Mietpreisbremse wirkt. Insofern ist aktuell keine weitere Evaluierung vorgesehen. Nach der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in Auftrag gegebenen Studie des DIW Berlin zur „Evaluierung beziehungsweise Untersuchung der Wirksamkeit der im Jahr 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“ aus Dezember 2018 hat die Mietpreisbremse eine moderate Verlangsamung der Mietdynamik erreicht. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden unter anderem die Angebotsdaten aus sieben Städten einschließlich der Stadt Frankfurt am Main ausgewertet. Die Ergebnisse der Untersuchung gelten damit auch für Hessen.

Frage 8 Um wieviel Prozent ist der Neubau in Kommunen mit Mietpreisbremse zurückgegangen, seit es diese Regulierung gibt?

Die oben genannte Untersuchung des DIW Berlin zeigt, dass die Mietpreisbremse nicht den Neubau hemmt. Dies belegen auch die Zahlen des Statistischen Bundesamtes, wonach die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen bundesweit von 159.800 im Jahr 2010 bis auf 306.400 Wohnungen im Jahr 2020 gestiegen ist (vergleiche Pressemitteilung Nr. 203 vom 23.05.2024). Der leichte Rückgang der Zahlen in den Jahren 2021 bis 2023 auf zuletzt 294.400 Wohnungen ist nicht der Mietpreisbremse geschuldet, sondern vor allem der erheblichen Verteuerung der Finanzierung und der Bauleistungen. Dies gilt auch für Hessen.

Wiesbaden, 12. Juni 2025

Kaweh Mansoori