



HESSISCHER LANDTAG

18. 06. 2026

WVA

Dringlicher Berichts Antrag

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Urteil des Amtsgerichts Frankfurt zur Mieterschutzverordnung und Folgen für die Mieterinnen und Mieter in Hessen

Mit Urteil vom 10. Juni 2026 hat das Amtsgericht Frankfurt die hessische Mieterschutzverordnung, mit der die Mietpreisbremse verlängert wurde, in einem Verfahren für unwirksam erklärt. Das Gericht beanstandet insbesondere, dass die Landesregierung der Verlängerung überwiegend Daten aus den Jahren 2014 bis 2019 zugrunde gelegt hat, obwohl aktuellere Erkenntnisse vorliegen. Diese weder zu veröffentlichen noch der Verordnung zugrunde zu legen, kommen einer „Verweigerung der gesetzlich geforderten Begründung der Verordnung gleich“.

Das hat weitreichende Folgen für viele Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter in ganz Hessen. Es ist davon auszugehen, dass dem Mieterschutz erhebliche Konsequenzen drohen. Die Mietpreisbremse könnte in zahlreichen Kommunen ihre Wirkung verlieren. Für viele Mieterinnen und Mieter drohen steigende Mieten und erhebliche Rechtsunsicherheit.

Vor diesem Hintergrund besteht parlamentarischer Aufklärungsbedarf. Die rechtlichen Risiken der Verlängerung der Mieterschutzverordnung waren dem Minister seit Längerem bekannt. Wir als Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben wiederholt den Umgang der Landesregierung mit den Ergebnissen des Gutachtens des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zur Gebietsfestlegung angespannter Mietwohnungsmärkte kritisiert und auf die Veröffentlichung gedrängt. Stattdessen wurde ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben. Dadurch verzögerte sich der Erlass einer neuen Mieterschutzverordnung, sodass die bestehende Verordnung zunächst um ein Jahr verlängert wurde. Es stellt sich die Frage, warum die Ergebnisse des IWU-Gutachtens nicht veröffentlicht wurden, welche Rolle sie für die Entscheidung über die Verlängerung der Verordnung gespielt haben und ob politische Erwägungen Einfluss auf das weitere Vorgehen genommen haben.

Bereits seit Februar prüft das GEWOS Institut aus Hamburg im Auftrag der Landesregierung die Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte in Hessen. In der Sitzung des Beirats für Wohnungswesen und Städtebau der WI-Bank am 6. Mai 2026 wurde seitens des Ministeriums auf Nachfrage erklärt, dass das neue Gutachten bereits vorliege. Vor dem Hintergrund des Urteils stellt sich die Frage, weshalb die Landesregierung bisher keine neue Mieterschutzverordnung auf Grundlage der neuen Erkenntnisse vorgelegt hat. Ebenso ist aufzuklären, ob sie weiterhin beabsichtigt, eine neue Verordnung erst zum November 2026 in Kraft zu setzen.

Die Landesregierung wird ersucht, im Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (WVA) über folgenden Gegenstand zu berichten:

Folgen des Urteils des Amtsgerichts Frankfurt

1. Hält die Landesregierung am Vorhaben fest, die MiSchuV erst zum Auslaufen der Verlängerung auf Basis veralteter Daten zu novellieren?
2. Ab welchem Zeitpunkt ist die vollständige Rechtssicherheit wieder erreicht?
3. Kann eine neue Verordnung auch rückwirkend gültig sein?
4. Was sollten Mieterinnen und Mieter aus Sicht der Landesregierung jetzt tun, um den Folgen einer Unwirksamkeit der Mietpreisbremse, der Kappungsgrenze und der Kündigungssperrfrist vorzubeugen?

5. Was sollten Vermieterinnen und Vermieter aus Sicht der Landesregierung jetzt tun, um den Folgen einer Unwirksamkeit der Mietpreisbremse, der Kappungsgrenze und der Kündigungssperrfrist vorzubeugen?
6. Welche Konsequenzen sieht das Ministerium für Einzelfallentscheidungen, bei denen die MiSchuV vor Gericht als ungültig erachtet wird und welche Handlungsempfehlungen hat das HMWVW für betroffene Mieterinnen und Mieter?
7. Plant das HMWVW eine Stelle einzurichten, die Mieterinnen und Mieter berät, die von den Folgen der durch die Landesregierung verursachten Rechtsunsicherheit betroffen sind?

Entscheidung der Landesregierung, die MiSchuV auf Basis veralteter Daten zu verlängern

8. Welche rechtlichen Prüfungen hat die Landesregierung vor der Verlängerung der MiSchuV auf Grundlage alter Daten durchgeführt und zu welchem Ergebnis kamen diese?
9. Gab es zum Thema Rechtssicherheit der einjährigen Verlängerung einen Austausch mit den Verbänden? (Wohnungswirtschaft, Mieterschutz, et cetera)
10. Warum ließ das HMWVW mindestens zwei Gutachten (1. IWU Gutachten, 2. überarbeitetes IWU Gutachten, et cetera) erstellen, um sie dann nicht für den vorgesehenen Zweck einer Novelle der MiSchuV zu nutzen?
11. Warum wurde das erste Gutachten nicht genutzt und wer hat die Entscheidung getroffen, das Gutachten nicht zu nutzen?
12. Warum wurde das überarbeitete Gutachten nicht genutzt und wer hat die Entscheidung getroffen, das Gutachten nicht zu nutzen?
13. Wie viele Feedback-Schleifen gab es zu Zwischenständen der verschiedenen IWU Gutachten zwischen HMWVW und IWU GmbH?
14. Welche Anweisungen wurden dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH jeweils für die Überarbeitung der Gutachten gegeben?
15. Wem (Landtagsabgeordneten, Kommunen, et cetera) haben die Ergebnisse der Gutachten vorgelegen?
16. Haben Beschwerden von Landtagsabgeordneten oder Kommunen über die Ergebnisse zum Verwurf der vorliegenden Gutachten geführt?

Novelle der MiSchuV auf Basis eines neu zu erstellenden Gutachtens

17. Wann wurde das GEWOS Institut beauftragt ein neues Gutachten zu erstellen?
18. Wurde die Beauftragung, wie angekündigt, öffentlich ausgeschrieben? Bitte Datumsangaben, Mitbewerber und Modalitäten nennen.
19. Seit wann liegt das Gutachten des GEWOS Instituts der Landesregierung vor (auch vorgelegte Zwischenstände benennen)?
20. Wurde das GEWOS Institut beauftragt, das neu erstellte Gutachten zu überarbeiten?
21. Wenn ja: Warum?
22. Wurden dem GEWOS Institut Kommunen genannt, die im Gutachten als angespannter Wohnungsmarkt definiert werden sollen, damit es die Realität in den Wohnungsmärkten nach Ansicht der Landesregierung sachgerecht abbildet?
23. Wie wurden die Indikatoren, die dem Gutachten zugrunde liegen, im Vergleich zu den IWU Gutachten verändert?

24. Wie viele Kommunen haben laut GEWOS Gutachten einen angespannten Wohnungsmarkt?
25. Wann liegt der Endbericht des Gutachtens vor und wer ist in die Entscheidungsfindung zum endgültigen Gutachten eingebunden?
26. Wann wird das neue Gutachten des GEWOS Instituts veröffentlicht?
27. Werden oder wurden die Kommunen erneut um Stellungnahme gebeten, ob die Einordnung des Gutachtens zu den angespannten Wohnungsmärkten zutrifft?
28. Wer wird in die Entscheidung über das endgültige Gutachten eingebunden?

Wiesbaden, 18. Juni 2026

Der Parlamentarische Geschäftsführerin:
Miriam Dahlke