

# Gesetz- und Verordnungsblatt

## für das Land Hessen

2019	Ausgegeben zu Wiesbaden am 27. Juni 2019	Nr. 10
Tag	Inhalt	Seite
11. 6. 19	Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung) ..... <i>FFN 362-81; hebt auf FFN 362-76</i>	78
20. 5. 19	Sechste Verordnung zur Änderung der Justizzuständigkeitsverordnung..... <i>Ändert FFN 210-102</i>	95

---

**Hessische Verordnung  
zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten  
im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs  
(Hessische Mietbegrenzungsverordnung)\*)**

**Vom 11. Juni 2019**

Aufgrund des § 556d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind die Gemeinden

1. Bad Homburg vor der Höhe,
2. Bad Soden am Taunus,
3. Bad Vilbel,
4. Bischofsheim,
5. Darmstadt,
6. Dreieich,
7. Egelsbach,
8. Eschborn,
9. Flörsheim am Main,
10. Frankfurt am Main,
11. Ginsheim-Gustavsburg,
12. Griesheim,
13. Hattersheim,
14. Heusenstamm,
15. Hofheim am Taunus,
16. Kassel,
17. Kelkheim (Taunus),

18. Kelsterbach,
19. Kiedrich,
20. Langen (Hessen),
21. Marburg,
22. Mörfelden-Walldorf,
23. Nauheim,
24. Nidderau,
25. Obertshausen,
26. Oberursel (Taunus),
27. Offenbach am Main,
28. Raunheim,
29. Schwalbach am Taunus,
30. Weiterstadt und
31. Wiesbaden.

§ 2

Die Begründung nach § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergibt sich aus der Anlage zu dieser Verordnung.

§ 3

Die Hessische Mietbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 (GVBl. S. 397<sup>1)</sup>) wird aufgehoben.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 26. November 2020 außer Kraft.

**Anlage (zu § 2)**

**Begründung:**

**A.: Allgemeines**

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat der Bundesgesetzgeber das Mietrecht weiter reformiert, um den Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Wohnraum zu dämpfen. Hierzu wurde das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in den §§ 556d bis 556g um Regelungen zur höchstzulässigen Miete bei Mietbeginn ergänzt.

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete in durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung einer Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen. Die Landesregierungen werden in § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Angespannte Wohnungsmärkte liegen nach der Legaldefinition des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

\*) FFN 362-81

<sup>1)</sup> Hebt auf FFN 362-76

- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

In Hessen wurde von der Möglichkeit, eine Verordnung zu erlassen, Gebrauch gemacht. Mit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 (GVBl. S. 397) wurden 16 Gebiete bestimmt, in denen die Mietpreise bei der Wiedervermietung begrenzt wurden. Aufgrund der Entwicklung der Mietwohnungsmärkte und dem Auslaufen der Befristung zum 30. Juni 2019 wurde die Verordnung evaluiert und den aktuellen Verhältnissen angepasst.

#### 1. Begründung gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB

§ 556d Abs. 2 Satz 5 und 6 BGB normiert eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnung. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die Auswahl der Gebiete erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung.

Die Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) hat im Auftrag der Landesregierung alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien in einem ersten Gutachten im Jahre 2015 untersucht. Der Bundesgesetzgeber überlässt den Ländern eine Konkretisierung der Kriterien, insbesondere die Festlegung von Schwellenwerten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden daher Konkretisierungen dahingehend vorgenommen, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden konnten und unter welchen Bedingungen das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu bejahen ist.

Das IWU nimmt in einer Fortschreibung und Aktualisierung der bestehenden Untersuchung aus dem Jahr 2015 auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug. Dieser ist hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2016 (31. Dezember 2016), bezüglich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten) waren bereits für das Jahr 2017 verfügbar. Da der Datenbestand die Gemeindefusion zur Stadt „Oberzeht“ im Odenwaldkreis zum 1. Januar 2018 noch nicht abbildet, wurde die Einstufung in diesem Fall anhand des Mehrheitsprinzips vorgenommen. Hinsichtlich des zu untersuchenden Zeitintervalls, das zur Konkretisierung der Prozessdynamik untersucht werden soll, wurde analog zum Gutachten 2015 auf ein Fünfjahresintervall abgestellt. Anstelle des Zeitraums von 2008 bis 2013 für Daten der amtlichen Statistik aus dem Gutachten 2015 wurde auf den Zeitraum 2011 bis 2016 abgestellt, das Mietpreiswachstum wurde für den Zeitraum 2012 bis 2017 untersucht.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte hat das IWU die vier im Gesetz genannten Kriterien durch fünf analytisch begründete Indikatoren präzisiert, die Aussagefähigkeit geprüft und geeignete Schwellenwerte festgelegt:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017; Schwellenwert 4,5 Prozent jährlich und mehr,
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017; Schwellenwert 7,50 Euro pro Quadratmeter und mehr,
3. Neubautintensität zwischen 2011 und 2016; Schwellenwert 0,75 pro zusätzlichem Haushalt,
4. Rechnerische Leerstandsrate 2016; Schwellenwert 3,0 Prozent und niedriger sowie
5. Relatives Wohnungsdefizit 2016; Schwellenwert minus 3,0 Prozent und höher.

Die fünf Indikatoren sind aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage zu quantifizieren. Es besteht daher kein Anlass, für die landesweite vergleichende Untersuchung der Voraussetzungen andere oder zusätzliche als die vom Bundesgesetzgeber genannten Indikatoren einzubeziehen.

Die Erfüllung jeder der fünf Indikatoren wird an einen möglichst objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- beziehungsweise Unterschreiten die Tatbestände als erfüllt gelten können. Die Teilbedingungen repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Tatbestände „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“ wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die Indikatoren sind jedoch einzeln betrachtet nicht hinreichend, um aus ökonomischer Sicht das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte gesichert zu begründen. Zunächst ist nicht davon auszugehen, dass die Indikatoren den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Indikatoren nachvollziehbar (beispielsweise Leerstand und Wohnungsdefizit) und auch sachlogisch gefordert. Angesichts der unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und zeitlichen Stellung der Gemeinden im Wohnungsmarktzyklus ist eine volle Austauschbarkeit einzelner Indikatoren, das heißt die Möglichkeit, den gleichen Sachverhalt durch wahlweise verschiedene Indikatoren in gleicher Weise ausdrücken zu können, jedoch nicht gegeben. Die Stützung auf einen einzelnen Indikator ist daher nicht ausreichend, um

das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreisniveau ist beispielsweise wesentypisch für verstädterte Wohnungsmärkte, verursacht durch Standortvorteile und produktivitätsbedingt höhere Einkommen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreissteigerung, Neubautätigkeit) abstellende Indikatoren kann das Vorliegen der geforderten Voraussetzungen hinreichend genau konkretisiert werden. Die Auswahl der betroffenen Gemeinden beruht daher auf der Erfüllung kumulativer Indikatoren.

Um also eine hinreichend begründete Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte aus ökonomischer Sicht sicherzustellen, müssen mindestens vier von fünf Indikatoren beachtet werden. Diese Anforderung wird von insgesamt 48 Gemeinden erfüllt.

Die Erfüllung von mindestens 4 der 5 Indikatoren ist jedoch insgesamt nicht ausreichend, um das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes auch in tatsächlicher Hinsicht gesichert zu begründen. Die Gewichtung der Kriterien bedarf einer sorgfältigen Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten. Für diese sind qualifizierte Einschätzungen der einzelnen Gemeinden aufgrund nachvollziehbarer Tatsachen unerlässlich, weil diese die örtliche Wohnraumversorgungslage selbst am zutreffendsten einschätzen und weitere relevante Aspekte ergänzen können.

Darum wurden die Oberbürgermeister/innen und Bürgermeister/innen der 48 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt auf Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung als angespannt eingestuft wurde, angeschrieben und aufgefordert, qualifiziert zu begründen, ob sie selbst ihren Wohnungsmarkt als angespannt ansehen. Maßgeblich hierfür sollten Kriterien sein, die in der Regel statistisch nicht abbildbar sind und bestehende ortsbezogene Besonderheiten nachvollziehbar und plausibel darlegen.

Im Anschluss daran wurde anhand einer Gesamtabwägung auf Grundlage der statistischen Kriterien und den Angaben der in die Verordnung aufzunehmenden Gemeinden die Verordnung angepasst.

Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens 4 von 5 Indikatoren, ist dies ein wichtiger Anhaltspunkt für einen angespannten Wohnungsmarkt. Es bedarf aber zur vollständigen Beurteilung einer qualifizierten Bestätigung der wissenschaftlichen Einschätzung. Betrachtet wird in zeitlicher Hinsicht die derzeitige Situation des jeweiligen Wohnungsmarktes und die voraussichtliche Entwicklung bis Ende 2020; parallel zur Geltungsdauer der Verordnung. Erfolgt entweder keine Selbsteinschätzung oder erfolgt diese in nicht qualifizierter Weise, kann keine Gesamtabwägung stattfinden, die den Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum rechtfertigt.

Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens bereits 5 von 5 Indikatoren, sind die Anforderungen an die qualifizierte Selbsteinschätzung weniger hoch, da aufgrund der wissenschaftlichen Eindeutigkeit in der Regel von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann.

## 2. Maßnahmen gemäß § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB

§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB verpflichtet die Länder, in der Begründung der Rechtsverordnung darzulegen, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuhefen.

Nach der Gesetzesbegründung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes gehören zu dem Maßnahmenbündel, mit dem angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden kann, insbesondere die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren. Maßnahmen, die bereits vor dem Inkrafttreten entsprechender Rechtsverordnungen eingeleitet wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten, können hierbei berücksichtigt werden.

Die Landesregierung hat in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum vor allem in den hessischen Ballungsregionen zu erhalten und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu unterstützen. Beim Wohnungsbau handelt es sich um eine kommunale Aufgabe, die die Gemeinde selbstständig in eigener Zuständigkeit wahrnimmt. 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.

Der Wohnungsmarkt ist örtlich nicht auf eine Gemeinde begrenzt, sondern strahlt über die Gemeindegrenze aus. Deshalb tragen beispielsweise Maßnahmen in einer Gemeinde auch zur Entlastung des Wohnungsmarktes in den benachbarten Gemeinden bei.

Der Masterplan Wohnen wurde im Jahre 2017 von der Landesregierung veröffentlicht. Er fasst die wichtigsten bestehenden und neuen Maßnahmen der Landesregierung zusammen, welche die Bereitstellung von Wohnraum fördern. Diese Maßnahmen der Unterstützung, der Förderung und des Wissenstransfers im Bereich Wohnungs- und Städtebau wurden gebündelt und im Haushalt verankert.

Einige der nachfolgenden Maßnahmen gehen auf den Masterplan Wohnen zurück.

a) Soziale Wohnraumförderung

Zur Unterstützung von Haushalten, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, plant das Land für die soziale Wohnraumförderung von 2019 bis 2024 rund 2,2 Milliarden Euro bereitzustellen. Mit diesen Mitteln fördert das Land den Mietwohnungsneubau – auch für mittlere Einkommen –, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Bau von Studentenwohnungen. Das Land hat im Sommer 2018 für diese Bereiche der Förderung eine neue Richtlinie mit verbesserten Förderkonditionen erlassen. Daneben wird auch die Beseitigung von baulichen Hindernissen im Eigentum gefördert. Ziel dieser Förderung ist es, dass behinderte Menschen in ihren Wohnungen weiterhin einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können. Auch die Bildung von Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtimmobilien werden vom Land unterstützt. Ebenso wird der Kauf von Belegungsrechten zur Verlängerung oder zum Erwerb neuer Sozialbindungen gefördert.

Die Förderung erfolgt in der Regel in Form von zinsgünstigen Darlehen in Verbindung mit einem Finanzierungszuschuss. Die Förderung des Mietwohnungsbaus findet schwerpunktmäßig in den hessischen Metropolregionen statt.

b) Kommunalinvestitionsprogramm (Programmteil Wohnraum) – Wohnrauminvestitionsprogramm

Im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Investitionstätigkeit von Kommunen und Krankenhausträgern durch ein Kommunalinvestitionsprogramm (Kommunalinvestitionsprogrammgesetz – Programmteil Wohnraum) werden Investitionen der Kommunen oder der kommunal ersetzenden Maßnahmenträger zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen mit 230 Millionen Euro gefördert. Es werden Förderdarlehen zur Verfügung gestellt. Die Darlehensstilgung obliegt der Kommune oder dem Investor. Die Darlehenszinsen für die ersten zehn Jahre der Finanzierung trägt das Land.

Als Nachfolgeprogramm ist am 1. Januar 2019 das Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz in Kraft getreten. Aufgrund dieses Gesetzes werden 257 Millionen Euro an Fördermitteln im Rahmen des Wohnrauminvestitionsprogramms bereitgestellt. Eine Aufstockung der Fördermittel auf 589 Millionen Euro ist vorgesehen.

c) Städtebauförderung

Das Land Hessen unterstützt die Gemeinden mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung (Bund-Länder-Programme Aktive Kernbereiche, Soziale Stadt, Stadtumbau in Hessen, Städtebaulicher Denkmalschutz und Zukunft Stadtgrün), aus EU-Programmen und durch vielfältige Landesinitiativen bei der Entwicklung der städtebaulich-räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Strukturen vor Ort. Adressaten der Förderprogramme sind die Gemeinden.

Im Rahmen der fünf genannten Städtebauförderprogramme werden unter anderem unrentierliche Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der kommunalen sozialen Infrastruktur finanziert. Innerhalb der Städtebauförderungsgebiete ergänzen sich die Städtebauförderung und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus insoweit gegenseitig.

Dies gilt insbesondere für das Programm „Soziale Stadt“. In diesem Programm ist die Mitwirkungsbereitschaft der im Fördergebiet vertretenen Wohnungsbaugesellschaften Voraussetzung für die Förderung. Hierdurch gelingt es in vielen Fällen, die Modernisierung von Wohnungsbeständen anzustoßen. Liegt das Fördergebiet in einem Stadtkern, kann zusätzlich eine anteilige Bezuschussung der Modernisierungskosten von Einzeleigentümern erfolgen. Das Programm umfasst derzeit über 30 Standorte.

Auch in den übrigen Programmen der Städtebauförderung wird bestehender Wohnraum gesichert und vereinzelt neuer Wohnraum geschaffen, indem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden gefördert wird. Hierzu gehört auch die energetische Optimierung von Gebäuden. Weiterhin von Bedeutung sind die Förderung von Gründerwerb und Ordnungsmaßnahmen. Dies leistet einen Beitrag zur Mobilisierung von Flächen in Fördergebieten zum Zweck der Innenentwicklung. Gefördert wird beispielsweise die Wiedernutzbarmachung einzelner brachgefallener Gewerbestandorte.

Zusätzlich zu den genannten Bund-Länder-Programmen fördern Bund und Land Hessen in den Jahren 2017 bis 2020 mit dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der sozialen Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier im Rahmen einer Projektförderung. Ziel ist, die hessischen Städte und Gemeinden dabei zu unterstützen, Räume und Flächen zu schaffen, in denen sich die Menschen mit Integrationsbedarf im Quartier begegnen und austauschen können. Somit greifen auch auf diesem Wege Städtebauförderung und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ineinander.

Neben der notwendigen Innenentwicklung bedarf es auch an den Siedlungsrandern der nachgefragten Städte und in ihren Umlandgemeinden 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“ unterstützt das Land

Hessen deswegen auch diese Entwicklung. Das Programm fördert in einer ersten Phase städtebauliche Konzepte für neue Wohnquartiere mit der für ein nachhaltiges Wohnumfeld notwendigen Infrastruktur wie Kitas, Grünflächen und Begegnungsstätten. In einer zweiten Phase soll voraussichtlich ab 2020 die investive Umsetzung der Planungen gefördert werden.

d) Allianz für Wohnen in Hessen

Die Unterstützung der Kommunen bei der Versorgung von Menschen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Anliegen der von der Hessischen Landesregierung im Jahr 2015 gegründeten „Allianz für Wohnen in Hessen“. Das Gremium soll ermöglichen, dass sich die relevanten Akteure frühestmöglich zu den vielfältigen Fragen rund um das Wohnen miteinander vernetzen.

Im Rahmen von regelmäßigen Schwerpunktveranstaltungen werden die unterschiedlichen Herausforderungen auf dem hessischen Wohnungsmarkt thematisiert und Lösungsmöglichkeiten in Form von Empfehlungen an die Landesregierung für einen erfolgreichen und zugleich bezahlbaren Wohnungsbau erarbeitet. Viele der beschriebenen Maßnahmen haben ihren Ursprung in der Allianz für Wohnen.

e) Liegenschaftspolitik / Mobilisierung von Bauland

Um Städte und Gemeinden bei der Aktivierung von bisher ungenutzten Grundstücken mit Entwicklungshemmnissen zu unterstützen, wurde die Baulandoffensive Hessen durch die Landesregierung gegründet. Hierzu wurde eigens die Baulandoffensive Hessen GmbH als 100 prozentige Tochter der Nassauischen Heimstätte GmbH (Kapitalanteil des Landes 59 Prozent) gegründet und mit Dienstleistungen von allgemeinen wirtschaftlichem Interesse betraut. Die Baulandoffensive Hessen unterstützt die Kommunen bei der Bereitstellung von Bauland vorwiegend im Innenbereich und in Siedlungsarrondierungsgebieten.

In einem ersten Schritt fördert das Land Hessen mit Zuschüssen Machbarkeitsstudien für die Kommunen. Hierdurch können erste Entscheidungsgrundlagen für die kommunalen Gebietskörperschaften geschaffen werden. Neben den Fragen der baulichen Erschließung und groben städtebaulichen Untersuchungen wird hier auch eine wirtschaftliche Betrachtung angestellt, so dass die Kommunen eine weitere Entwicklung des entsprechenden Gebietes in Betracht ziehen können.

In einer zweiten Phase unterstützt die Baulandoffensive die Kommunen, um ein Gebiet zu entwickeln. Hierbei handelt es sich insbesondere um Flächen mit baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder stadtpolitischen Entwicklungshemmnissen und -risiken.

Im Rahmen des Haushaltsgesetzes 2018/2019 (§ 12 Abs. 2) wurde darüber hinaus festgelegt, dass landeseigene Grundstücke an Gemeinden verbilligt abgegeben werden können, sofern in einem gewissen Zeitraum geförderter Wohnungsbau entsteht.

Das Land Hessen hat außerdem seit dem Jahr 2013 aus domänenfiskalischem Besitz für die Baulandentwicklung von Gemeinden hessenweit 395 Bauplätze (212 200 Quadratmeter) zur Verfügung gestellt, die in den nächsten Jahren für den Geschoss- und den Eigenheimbau realisiert werden.

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. Wesentliche Parameter der Wohnsiedlungsflächenprognose sind die aktuelle Bevölkerungs- sowie die hieraus abgeleitete Haushaltsentwicklung, Mindestdichtewerte der Regionalplanung (Wohnungen/ha) sowie der Neu-, Nachhol- und Ersatzbedarf an Wohnungen.

f) Konversion

Das Land Hessen unterstützt hessische Gemeinden mit ehemaligen Militärfeldern (Bundeswehr und US-Streitkräfte) seit dem Jahr 2005 durch das kostenfreie Angebot einer Konversionsberatung, die von der HA Hessen Agentur GmbH durchgeführt wird. Aktuelle Nachfragen beziehen sich auch auf die Konversion von brachgefallenen Verkehrs- und Industrieflächen. Von 2005 bis 2018 wurden hierfür rund 1,1 Millionen Euro – überwiegend Landesmittel – eingesetzt. Die Beratung bezieht sich unter anderem auf die Planung, Organisation und Finanzierung des Konversionsprozesses. Gegenstand der Entwicklung auf Konversionsflächen können dabei neben der Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten auch die Schaffung von Wohnraum bzw. neue Wohnquartiere sein, insbesondere auf ehemaligen Housing-Areas.

Für die weitere Planung der städtebaulichen Entwicklung von Konversionsflächen wurden unter anderem Machbarkeitsstudien und Potenzialanalysen für zivile Nachnutzungen gefördert. Hierfür wurde rund eine Million Euro an EU- und Landesmitteln eingesetzt. Durch neue Anforderungen im Rahmen des IWB-EFRE-Programms 2014-2020 ist

nun auch die Förderung integrierter Stadtentwicklungskonzepte für das gesamtstädtische Gebiet unter Einbindung der Konversionsflächen möglich. Diese Mittel werden im Wettbewerbsverfahren vergeben.

Besonders im Raum Gießen und Südhessen werden und wurden die Housing-Areas in den ehemaligen US-Standortgemeinden sowohl von privaten Investoren (z. B. in Büdingen, Butzbach, Hanau, Gelnhausen) als auch von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (z. B. in Darmstadt, Friedberg (Hessen), Gießen, Bad Nauheim, Gelnhausen, Wetzlar) zu neuen Wohnquartieren entwickelt.

Die Housing-Areas zeichnen sich durch Innen- oder Randlagen aus, wurden in einigen Fällen noch kurz vor ihrer Aufgabe saniert und sind oft gut an die kommunale Infrastruktur angebunden. Sie bieten Ansätze für die Entwicklung bedarfsgerechter Wohngebiete für verschiedene Zielgruppen: Schaffung von Wohnraum für Studierende, von altersgerechten Wohnungen, von Sozialwohnungen und von Wohneigentum für junge Familien, Entwicklung von Neubaugrundstücken sowie von Angeboten für alternative Wohnformen.

g) Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe

Mit der Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe werden seit 1. Juli 2016 fehlgeleitete Subventionen im öffentlichen Wohnungsbau abgeschöpft. Diese wird grundsätzlich in allen Gemeinden erhoben, die nicht durch die Nichterhebungsverordnung vom 21. Juni 2016 (GVBl. S. 77) davon befreit wurden. Die Berechtigung zum Bewohnen einer Sozialwohnung wird lediglich im Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses geprüft. Die zuständige Gemeinde stellt einen Wohnberechtigungsschein aus, wenn das Haushaltseinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreitet. Ändern sich die Verhältnisse im Laufe der Zeit, wirkt sich dies nicht auf das Mietverhältnis aus. Die Mieterinnen und Mieter dürfen auch dann noch in der Sozialwohnung bleiben, wenn eine erhebliche Einkommensüberschreitung vorliegt. Sie sind nicht zum Auszug verpflichtet, obwohl ihnen die Sozialwohnung eigentlich nicht mehr zusteht. Wohnberechtigte Haushalte, die auf den Bezug einer Sozialwohnung angewiesen wären, müssen sich stattdessen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt mit teurerem Wohnraum versorgen. Die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe trägt dazu bei, diesen Missstand auszugleichen.

Die Gemeinden erhalten durch die Fehlbelegungsabgabe zusätzliche finanzielle Mittel, die sie für die Förderung von Sozialmietwohnungen einsetzen sollen. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Gemeinden. Es können zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden, die auch den wohnberechtigten Haushalten zur Verfügung stehen, die bislang nicht zum Zuge gekommen sind.

h) Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung

Das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11. März 2013 enthielt eine Verordnungsermächtigung für die Bundesländer zur Begrenzung der Mieterhöhung bei bestehenden Mietverträgen. Den Ländern wurde die Möglichkeit eröffnet, Mieterhöhungen in bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden stärker zu begrenzen als bundesgesetzlich vorgesehen. Anstelle von nur maximal 20 Prozent dürfen Wohnungsmieten dann innerhalb von drei Jahren nur noch um maximal 15 Prozent steigen. Hessen hat von dieser Ermächtigung mit der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (Hessische Kappungsgrenzenverordnung) vom 8. Oktober 2014 (GVBl. S. 226) Gebrauch gemacht. Derzeit sind 29 Gemeinden in der Verordnung benannt. Die Geltungsdauer der Verordnung soll verlängert und der Geltungsbereich angepasst werden.

i) Verlängerung der Kündigungssperrfristverordnung

Die Geltungsdauer der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung (sogenannte Kündigungssperrfristverordnung) vom 21. Juni 2004 soll verlängert und der Geltungsbereich angepasst werden. Darüber hinaus soll die Kündigungssperrfrist von fünf auf acht Jahre erweitert werden.

In den derzeit elf in der Verordnung genannten Gemeinden Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden, Rüsselsheim, Kronberg im Taunus, Oberursel (Taunus), Bad Soden am Taunus, Kelkheim (Taunus) und Schwalbach am Taunus gilt eine verlängerte Kündigungsfrist von fünf Jahren bei sogenannten Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Vermieters nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. In allen anderen Gebieten bleibt es bei der bundesrechtlich festgelegten Kündigungssperrfrist von drei Jahren.

Die Kündigungssperrfristverordnung dient dem Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Die Wohnungen bleiben dem Mietwohnungsmarkt länger erhalten. Des Weiteren werden Umwandlungsanreize generell gedämpft.

j) Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Länder haben nach § 172 Baugesetzbuch die Möglichkeit, eine Rechtsverordnung für einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in

Eigentumswohnungen zu erlassen. Mit dem Genehmigungsvorbehalt soll den Gemeinden ermöglicht werden, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern. Eine entsprechende Verordnung soll erlassen werden.

k) Verpflichtung der Nassauischen Heimstätte

Die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte (Landesbeteiligung 59 Prozent) hat die Nassauische Heimstätte verpflichtet, die Steigerung der Mietpreise der von ihr vermieteten Wohnungen durch zusätzliche besondere Maßnahmen zu begrenzen. Damit soll preiswerter Wohnraum insbesondere in hessischen Ballungsgebieten, vor allem in der Rhein-Main-Region bereitgestellt werden. Diese Verpflichtungen umfassen insbesondere die Begrenzung von Mieterhöhungen auf fünf Prozent innerhalb von fünf Jahren für Haushalte mit geringem Einkommen, die Verlängerung von Bindungen um zehn Jahre von etwa 2 000 Wohnungen, die zwischen 2018 und 2023 aus der Sozialbindung fallen würden, sowie die Deckelung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf sechs Prozent für fünf Jahre. Darüber hinaus soll die Nassauische Heimstätte anstreben, dass der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums bei Bauvorhaben der Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren im Durchschnitt bei 30 Prozent (in Frankfurt bei 40 Prozent) liegt.

l) Energetische Sanierung

Das Landesprogramm „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ fördert 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 2017 und 2018 jeweils 5 Millionen Euro zur Verfügung. Für das Jahr 2019 ist zurzeit ein Mittelbedarf von 3 Millionen Euro angemeldet. Der Anreiz besteht in der Verbesserung der Kreditkonditionen, die von der KfW eingeräumt werden.

m) Hessische Bauordnung

Im Rahmen einer umfassenden Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) im Jahr 2002 wurden Baugenehmigungsverfahren gerade mit den Zielvorgaben Vereinfachung, Beschleunigung und der Kostenersparnis geändert. So hat man die sogenannte „Genehmigungsfreistellung“ nach § 56 HBO, nach der für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, sowie die weitgehende Übertragung ehemals staatlicher Prüfaufgaben auf private Sachkundige und Sachverständige eingeführt.

Mit dem Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Energiegesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I. S. 429) wurden die mit der Gesetzesnovelle 2002 eingeführten Schritte zur Verfahrensbeschleunigung und Deregulierung bei gleichzeitiger Kosteneinsparung für die am Bau Beteiligten weitergeführt. In beplanten Gebieten ist seitdem das genehmigungsfreie Bauen für alle Arten von Bauvorhaben möglich, soweit sie nicht den Sonderbauten unterfallen. Voraussetzung für die Freistellung ist, dass nicht von bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird. Im Verfahrensrecht ist es kaum möglich, durch eine neuerliche Novellierung weitere nennenswerte Kosteneinsparungen zu erzielen.

Weitere Beschleunigungspotentiale und Erleichterungen für den Wohnungsbau wurden mit der Novellierung der Hessischen Bauordnung durch das Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) umgesetzt. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung und Erweiterung bestehender Gebäude wird erleichtert: Dazu lockert die Novelle Vorgaben bei der Stellplatzpflicht. Wer leerstehende Bürogebäude in Wohnraum umwandelt, soll es zudem leichter haben, zur früheren Nutzung zurückzukehren. Durch eine neue Vorschrift in den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung wird die Innenentwicklung gestärkt: Bei dem Abriss rechtmäßig errichteter Gebäude müssen bei der Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Durch Änderung der Formvorschriften sollen in Zukunft elektronische Baugenehmigungsverfahren ermöglicht werden. Auf diese Weise können Anträge effizienter bearbeitet und Verfahren beschleunigt werden. Weitere Erleichterungen wurden zudem im Bereich des Holzbaus und durch die Ausweitung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben geschaffen.

## **B.: Zu den einzelnen Vorschriften**

### Zu § 1

Die Vorschrift benennt 31 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt anhand einer Gesamtabwägung zwischen der gutachterlichen Betrachtung und der qualifizierten Einschätzung der Gemeinde als angespannt einzustufen ist. In diesen Gemeinden ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.

Nach dem Urteil des LG Frankfurt vom 27. März 2018 – 2-11 S 183/17 –, juris Rn 34, muss die Begründung „nachprüfbar Tatsachen liefern, warum die jeweilige Gemeinde gerade in die Verordnung aufgenommen wurde“. Es besteht ein besonderes Begründungserfordernis für die eigentumsrechtliche Beschränkung, der hiermit nachgekommen wird. Die wissenschaftli-

che Untersuchung des IWU bildet die Grundlage der Bewertung der Wohnungsmärkte. Die nachfolgende Tabelle (regionale Auflistung) enthält die vom IWU ermittelten Daten für die 48 Gemeinden, die mindestens 4 von 5 Indikatoren erfüllen und daher grundsätzlich auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten.

Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubauintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012-2017 (Schwellenwert 7,50 €/m <sup>2</sup> )	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)
Darmstadt	5,1 %	1,3 %	0,40 Whg./ HH.	8,89 €	3,7 %
Frankfurt	3,8 %	1,4 %	0,51 Whg./ HH.	10,42 €	3,7 %
Offenbach	4,4 %	1,8 %	0,22 Whg./ HH.	8,08 €	4,6 %
Wiesbaden	-0,6 %	2,5 %	0,42 Whg./ HH.	8,51 €	3,5 %
Alsbach-Hähnlein	-0,6 %	2,6 %	0,37 Whg./ HH.	7,78 €	3,4 %
Bickenbach	6,7 %	2,1 %	0,10 Whg./ HH.	7,54 €	3,9 %
Eppertshausen	2,0 %	2,7 %	0,23 Whg./ HH.	7,11 €	5,2 %
Griesheim	5,2 %	2,1 %	0,21 Whg./ HH.	7,98 €	4,2 %
Mühltal	-0,2 %	2,9 %	0,38 Whg./ HH.	7,64 €	2,8 %
Weiterstadt	1,1 %	2,6 %	0,30 Whg./ HH.	7,84 €	3,8 %
Bischofsheim	6,5 %	2,1 %	0,01 Whg./ HH.	7,59 €	5,2 %
Büttelborn	4,7 %	2,7 %	0,36 Whg./ HH.	6,98 €	4,8 %
Ginsheim-Gustavsburg	3,1 %	2,7 %	0,32 Whg./ HH.	8,33 €	1,9 %
Kelsterbach	9,1 %	3,2 %	0,45 Whg./ HH.	8,72 €	4,5 %
Mörfelden-Walldorf	5,9 %	2,2 %	0,43 Whg./ HH.	8,35 €	3,4 %
Nauheim	3,7 %	2,2 %	0,38 Whg./ HH.	7,84 €	2,6 %
Raunheim	11,3 %	1,7 %	0,24 Whg./ HH.	8,04 €	3,9 %
Bad Homburg	1,6 %	1,9 %	0,20 Whg./ HH.	9,34 €	3,2 %
Friedrichsdorf	-0,5 %	1,8 %	0,58 Whg./ HH.	8,44 €	2,7 %
Oberursel	1,4 %	1,9 %	0,54 Whg./ HH.	9,07 €	2,7 %
Steinbach	1,5 %	2,7 %	0,19 Whg./ HH.	8,10 €	3,7 %
Bruckköbel	-1,2 %	2,7 %	0,41 Whg./ HH.	6,42 €	4,6 %
Nidderau	1,4 %	2,7 %	0,40 Whg./ HH.	6,37 €	4,6 %
Niederdorfelden	-0,2 %	2,4 %	0,25 Whg./ HH.	7,18 €	5,0 %
Bad Soden	-0,3 %	1,9 %	0,44 Whg./ HH.	9,25 €	2,4 %
Eschborn	2,6 %	1,7 %	0,41 Whg./ HH.	9,51 €	2,4 %
Flörsheim	2,4 %	2,2 %	0,33 Whg./ HH.	8,28 €	3,3 %
Hattersheim	1,8 %	1,8 %	0,53 Whg./ HH.	7,85 €	4,4 %
Hofheim	1,7 %	2,0 %	0,47 Whg./ HH.	8,52 €	3,1 %
Kelkheim	-0,1 %	2,1 %	0,37 Whg./ HH.	8,16 €	4,0 %
Kriftel	6,4 %	1,6 %	0,27 Whg./ HH.	8,23 €	4,2 %
Liederbach	0,2 %	1,8 %	0,40 Whg./ HH.	8,43 €	4,1 %
Schwalbach	4,2 %	1,6 %	0,13 Whg./ HH.	8,87 €	2,3 %
Sulzbach	1,8 %	1,7 %	0,22 Whg./ HH.	8,33 €	2,8 %
Dreieich	1,6 %	2,3 %	0,24 Whg./ HH.	8,44 €	3,4 %
Egelsbach	8,2 %	2,5 %	0,20 Whg./ HH.	8,36 €	3,7 %
Heusenstamm	1,8 %	2,2 %	0,51 Whg./ HH.	7,86 €	2,8 %
Langen	3,9 %	1,9 %	0,52 Whg./ HH.	8,27 €	3,7 %
Mühlheim	3,2 %	2,1 %	0,33 Whg./ HH.	7,63 €	4,0 %

Name	Indikator Wohnungsdefizit 2016 (Schwellenwert -3,0 %)	Indikator Leerstandsrate 2016 (Schwellenwert 3,0 %)	Indikator mittlere Neubautintensität 2011-2016 (Schwellenwert 0 bis max. 0,75 Whg./zus. HH)	Indikator mittlere Angebotsmiete Standardwohnung 2012-2017 (Schwellenwert 7,50 €/m²)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2012-2017 p.a. in % (Schwellenwert 4,5 % p.a.)
Neu-Isenburg	6,1 %	1,9 %	0,09 Whg./ HH.	8,35 €	4,0 %
Obertshausen	4,1 %	2,0 %	0,55 Whg./ HH.	7,62 €	3,4 %
Eltville	-1,0 %	2,3 %	0,51 Whg./ HH.	7,77 €	3,2 %
Kiedrich	0,4 %	2,9 %	0,27 Whg./ HH.	7,85 €	2,4 %
Walluf	-2,1 %	2,0 %	0,45 Whg./ HH.	7,85 €	3,0 %
Bad Vilbel	1,2 %	2,6 %	0,42 Whg./ HH.	8,34 €	3,8 %
Marburg	7,4 %	2,1 %	0,50 Whg./ HH.	7,69 €	2,4 %
Kassel	4,9 %	2,4 %	0,31 Whg./ HH.	6,14 €	4,8 %
Kaufungen	0,1 %	2,6 %	0,43 Whg./ HH.	5,81 €	5,2 %

„Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bedarf einer sorgsamsten Prüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Maßnahme“ (LG Frankfurt, Urteil vom 27. März 2018 – 2-11 S 183/17 –, juris Rn 34). Eine vollständige Beurteilung des Wohnungsmarktes ist nur mit einer qualifizierten Stellungnahme der einzelnen Gemeinde möglich. Nach Auswertung der Stellungnahmen liegt in 31 von 48 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vor. Aufgrund des festgestellten angespannten Wohnungsmarktes ist die Beschränkung der Ausübung des Rechts auf Eigentum durch diese Verordnung in den 31 Gemeinden eine geeignete, angemessene Maßnahme und erforderlich, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen. Ein anderes gleich geeignetes Mittel, mit dem das Ziel ebenfalls erreicht werden kann, liegt nicht vor.

Nachfolgend wird für jede der 31 Gemeinden (regionale Auflistung) ausführlich begründet, warum die Gemeinde in die Verordnung aufgenommen wird. Es wird die Anzahl der erfüllten Indikatoren benannt und die Begründung dargestellt, aufgrund derer der jeweilige Wohnungsmarkt anhand einer Gesamtabwägung als angespannt eingestuft wurde.

#### Darmstadt

Darmstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Insgesamt werden rund 3 750 neue Wohneinheiten voraussichtlich bis 2020 entstehen. Zusätzlich werden im kommenden Jahr weitere 1 500 neue Wohneinheiten im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten geschaffen. Parallel dazu ist die Anzahl sowohl fertiggestellter Wohnungen als auch der Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings trägt dies nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei, da gleichzeitig die Einwohnerzahl erheblich ansteigen wird. Allein die Zahl der Haushalte, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus auf der Warteliste stehen, kann mit den aktuell in Planung stehenden Projekten größtenteils nicht reduziert werden. Der Zuzug in die Gemeinde und die Anzahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind trotz der verhältnismäßig hohen Neubauquote angestiegen. Darüber hinaus sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte in den letzten Jahren stark gestiegen. Durch Siedlungsbeschränkungen ist die Verdichtung der vorhandenen Flächen nur eingeschränkt möglich.

#### Frankfurt am Main

Frankfurt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Im letzten Wohnbauland-Entwicklungsprogramm der Stadt aus dem Jahr 2015 wurden rund 5 350 Wohneinheiten aufgezeigt. Zusätzlich dazu werden von 2019 bis 2021 durch Nachverdichtungsprojekte knapp 700 weitere Wohneinheiten geschaffen. Darüber hinaus versucht die Stadt unter anderem durch Wohnungsbauförderung oder Milieuschutzsatzungen die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Insgesamt sind auch die Anzahl von Wohnungsbaugenehmigungen und fertig gestellten Wohnungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte angestiegen und die Stadt verzeichnet ein beträchtliches Bevölkerungswachstum. Bis 2030 wird die Stadt nach einer Bevölkerungsvoraus-schätzung um 100 000 Personen ansteigen. Auch wenn in erheblichem Umfang neuer Wohnraum hinzugewonnen wird bzw. wurde, ist es nicht gelungen die Wohnungsversorgungsquote (Verhältnis der Haushalte zur Anzahl der Wohnungen) auch nur stabil zu halten. Von 2009 bis 2016 ist diese von 98,3 Prozent auf 91,2 Prozent abgesunken, sodass der Druck auf den Wohnungsmarkt sich kontinuierlich verstärkt hat. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar.

### Offenbach am Main

Offenbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung bereits 5 von 5 Indikatoren, sodass ein starkes Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt bereits vorliegt. Auch wenn die Stadt circa 3 660 neue Wohneinheiten durch Neubau oder Nachverdichtungsprojekte schafft, was zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen kann, ist der Zuzug in Offenbach sehr stark gestiegen. Das IWU prognostiziert Offenbach für den Zeitraum von 2014 – 2020 ein Bevölkerungswachstum von sechs Prozent und 127 700 Einwohner (u. a. „Wohnungsbedarfsprognose für hessische Landkreise und kreisfreie Städte“, IWU 2017). Nach eigenen Angaben konnte der prognostizierte Zuwachs jedoch Ende 2017 schon erreicht werden. Die Stadt verzeichnet zusätzlich im Jahr 2017 hohe Steigerungsraten der Angebotsmieten, die sie auch auf den Anstieg der Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau um 46 Prozent zurückführt.

### Wiesbaden

Wiesbaden erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Wiesbaden selber schätzt den Wohnungsmarkt als stark angespannt ein. Zwar gibt es in Wiesbaden Neubau- und Nachverdichtungsprojekte (rund 3 750 Wohneinheiten zusätzlich), diese sind jedoch erst in der Planung und werden voraussichtlich bis 2035 entstehen, sodass diese bis Ende Jahr 2020 nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen werden. Für städtische Wohnungsgesellschaften wird die Begrenzung des Mietanstiegs auf ein Prozent diskutiert, um Wohnungen im bezahlbaren Bereich zu halten und so den allgemeinen Mietpreisanstieg zu dämpfen. Ein Effekt dieser Maßnahme ist ebenfalls langfristig zu erwarten und nicht Ende des Jahres 2020. Ebenso verhält es sich mit der Tatsache, dass die Anzahl der Baugenehmigungen gestiegen ist. Für einen angespannten Wohnungsmarkt spricht letztlich auch, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Angaben der Stadt tendenziell rückläufig ist und die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte deutlich gestiegen sind.

### Griesheim

Griesheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Bis 2022 entstehen auf Konversionsflächen in der Gemeinde circa 150 Wohneinheiten. Die Gemeinde berichtet jedoch von einer hohen Zuzugsrate, sodass die zukünftig entstehenden Wohneinheiten sowie die steigende Anzahl an Baugenehmigungen kurzfristig nicht ausreichend sein werden, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend zu entspannen. Zudem ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gestiegen. Die Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen haben ebenfalls große Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

### Weiterstadt

Weiterstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. In der Gemeinde ist Neubautätigkeit in nennenswertem Umfang geplant. Konkret werden ab dem Jahr 2022 in den darauf folgenden zehn Jahren jeweils 140 Wohneinheiten entstehen. Dies wird langfristig betrachtet zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen, jedoch nicht bis Ende 2020. Allerdings werden durch Nachverdichtungsprojekte bis 2019 rund 35 neue Wohneinheiten entstehen. Dies ist allerdings nicht ausreichend. Bei tendenziell gestiegenem Zuzug in die Gemeinde, trägt eine gleichbleibende Anzahl an fertiggestellten Wohnungen zu einer Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt bei. Zusätzlich dazu ist die Anzahl an sozialwohnungssuchenden Haushalten angestiegen – gerade die Vermittlung von anerkannten Asylbewerbern in sozial geförderte Wohnungen gestaltet sich zunehmend schwierig.

### Bischofsheim

Bischofsheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung bereits 5 von 5 Indikatoren, sodass ein starkes Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt bereits vorliegt. Neue Wohneinheiten (circa 160) werden zwar durch Neubau oder im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten bis 2021 geschaffen. Jedoch ist der Zuzug in die Gemeinde und die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte drastisch gestiegen. Es gibt Wartezeiten bei der Vermittlung von Sozialwohnungen von bis zu fünf Jahren.

### Ginsheim-Gustavsburg

Ginsheim-Gustavsburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Von 2016 bis Ende 2018 wurden in Ginsheim-Gustavsburg circa 150 neue Wohneinheiten zur Entstehung gebracht. Zusätzlich dazu ist aber auch der Zuzug in die Gemeinde gestiegen; gerade durch die Anerkennung von Asylbewerbern. Die zwei Wohnungsunternehmen („Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“; „Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg“) in Ginsheim-Gustavsburg arbeiten sehr eng mit der Stadt zusammen und stellen zusammen rund 2 000 Wohnungen. Durch ihre vergleichsweise niedrigen Mieten wird die ortsübliche Vergleichsmiete etwas gesenkt. Trotzdem verzeichnet die Gemeinde circa 400 Wohnungssuchende. Gerade barrierefreie Wohnungen sowie betreutes

Wohnen fehlen insbesondere in Ginsheim. Eine Ausweisung weiterer Grundstücke ist wegen des Regionalplans nicht möglich. Die Wohnungsbaugenehmigungen sind rückläufig. Gleichzeitig sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt nach Angaben der Gemeinde angespannt, sodass Bewerber anderer Kommunen nicht mehr versorgt werden können und Bewerber aus Ginsheim-Gustavsburg lediglich unzureichend.

#### Kelsterbach

Kelsterbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Nach der Wohnungsprognose des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain besteht für Kelsterbach ein Wohnungsbedarf bis 2020 von 720 Wohneinheiten. Mit der Fertigstellung nennenswerter Neubauprojekte ist nicht bis 2019 zu rechnen. Allerdings werden im Rahmen der Nachverdichtung bis Sommer/Herbst 2019 rund 22 neue Wohnungen entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen und die Anzahl von Wohnungsbaugenehmigungen ist jeweils gleichbleibend, der Zuzug in die Gemeinde jedoch auch. So verhält es sich auch mit den sozialwohnungssuchenden Haushalten. Die allgemeine Wartezeit für Wohnungssuchende beträgt circa fünf Jahre – auch für sogenannte Notstandsfälle, weil es keine Leerstandsquote bei Sozialwohnungen gibt. Bis Ende 2019 sind weitere 30 bisherige Mieter mit neuem Wohnraum zu versorgen, da ihre Wohnungen im Zuge von Neubaumaßnahmen abgerissen werden müssen. Zusätzlich müssen bis Ende 2019 circa 20 Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge bereitstehen, da der Vermieter der bisherigen Aufnahmeeinrichtung der Gemeinde als Mieterin gekündigt hat. Die unmittelbare Nähe zum Frankfurter Flughafen und dessen ständige Erweiterung sorgen zudem für einen stetigen Neuzuzug von Menschen. Gleichzeitig sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen.

#### Mörfelden-Walldorf

Mörfelden-Walldorf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Von Juli 2016 bis April 2019 entstehen insgesamt rund 250 neue Wohneinheiten. Zusätzlich dazu werden für rund 40 weitere Wohneinheiten (1 800 m<sup>2</sup>) Belegungsrechte erworben. Dies kann zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen. Vor dem Hintergrund des gestiegenen Zuzugs in die Gemeinde sowie der deutlich angestiegenen Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte, ist dies aber nicht ausreichend. Der Wohnungsmarkt wird zusätzlich dadurch belastet, dass nach Anerkennung vieler Flüchtlinge, diese im Status zu Obdachlosen werden, die durch die Stadt unterzubringen sind – in der Regel in frei werdende städtische Wohnungen, sofern die regulären Notunterkünfte voll sind. Darüber hinaus können die bestehenden potentiellen Wohn- Entwicklungsflächen nicht zeitnah, sondern wegen erforderlichen Änderungen im Regional- und Flächennutzungsplan frühestens in acht bis zehn Jahren zur Verfügung stehen.

#### Nauheim

Nauheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist aufgrund der Siedlungsbeschränkung nur im Rahmen der Nachverdichtung möglich. Hier entstehen bis Mitte 2019 knapp 70 neue Wohneinheiten. Zusätzlich wird der Wohnungsmarkt dadurch belastet, dass der Zuzug in die Gemeinde leicht gestiegen ist und durch die Anerkennung von Asylbewerbern sich die Wohnungsnachfrage weiter verschärft hat. Dies zeigt sich auch an den gestiegenen vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten.

#### Raunheim

Raunheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Zusätzlich ist der Zuzug in die Stadt Raunheim in den letzten Jahren deutlich gestiegen (2011: 14 473 Bewohner; 2015: 16 201; 2017: 16 815). Hierzu hat u.a. auch die Aufnahme von rund 300 Flüchtlingen, die mehrheitlich asylrechtliche Anerkennung fanden und durch die Stadt untergebracht werden mussten, beigetragen. Raunheim weist jedoch gleichzeitig die Sonder-situation auf, dass, bedingt durch die räumliche Nähe zum Frankfurter Flughafen, Siedlungsbeschränkungs- und Bauverbotsvorgaben für das gesamte Stadtgebiet gelten. Somit stellt sich für die Stadt auch nicht die Frage der Ausweitung des Wohnungsbestandes auf Basis von Baugebietsausweisungen und relevanten Nachverdichtungsinitiativen in den Bestandsflächen. Hinzu kommt, dass die Stadt Raunheim den Erhalt von Grün- und Freiflächen aus ökologischen und sozialen Gründen für wichtig erachtet.

#### Bad Homburg vor der Höhe

Bad Homburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Durch Neubauprojekte entstehen rund 600 neue Wohneinheiten. Allerdings werden diese erst bis 2022 realisiert, sodass diese nicht kurzfristig zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen können. Nachverdichtungsprojekte sind nicht geplant. Darüber hinaus ist der Zuzug in die Stadt gestiegen, die Zahl an fertiggestellten Wohnungen jedoch gleichbleibend. Zusätzlich dazu sind die vom Gutachterausschuss entwickelten Bodenrichtwerte gestiegen.

Das Angebot an Wohnungen entspricht nicht der Nachfrage. Daher wird nach Einschätzung Stadt auch die Erforderlichkeit von bezahlbarem Wohnraum weiter steigen.

#### Oberursel (Taunus)

Oberursel erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Die Stadt hat sich verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen bis 2021 1 000 Wohnungen zu projektieren, davon 30 Prozent im „bezahlbaren Bereich“. Dies kann jedoch nur mittel- bis langfristig zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Ebenso sind Nachverdichtungsprojekte sowie der Ankauf von Belegungsrechten geplant. Die Einwohnerzahl der Stadt ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, insbesondere durch einen stark gestiegenen Zuzug. Aufgrund der räumlichen Lage der Stadt und der sehr guten Verkehrsanbindung ist die Stadt bei Wohnungssuchenden in der Rhein-Main-Region sehr beliebt. Dagegen ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen gleichbleibend. Die erhöhte Nachfrage hat auch Auswirkungen auf die Bodenpreise. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind stark gestiegen. Die Anzahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist zwar gleichgeblieben, jedoch wird der Druck auf den sozialen Wohnungsmarkt zunehmen, da eine Gemeinschaftsunterkunft mit etwa 90 Personen aufgelöst werden muss.

#### Nidderau

Nidderau erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. In den vergangenen Jahren bis heute werden durch die Entwicklung neuer Baugebiete in absehbarer Zeit rund 320 neue Wohneinheiten entstehen. In den nächsten drei bis fünf Jahren werden durch Nachverdichtungsprojekte zusätzlich 118 Wohneinheiten entstehen, was jedoch kurzfristig betrachtet nicht ausreichend zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen wird. Dies liegt auch an dem gestiegenen Zuzug in die Gemeinde und dem starken Anstieg der sozialwohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich dazu sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte in der Gemeinde gestiegen. Die Gemeinde verzeichnet von Investorenseite zudem kaum Interesse, im sozialen- und mietpreisgünstigen Wohnungsbau tätig zu werden, sodass hier ein besonderer Bedarf besteht.

#### Bad Soden am Taunus

Bad Soden erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Bis 2022 bzw. 2025 werden circa 420 neue Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtungsprojekte entstehen. Dies sind verhältnismäßig große Projekte für die Gemeinde. Bei dem gestiegenen Zuzug in die Gemeinde ist dies kurzfristig betrachtet jedoch nicht ausreichend. Die Gemeinde berichtet über eine täglich große Nachfrage nach Wohnraum, der auch durch die Vorhaben nicht gedeckt werden kann. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen und werden von der Gemeinde als extrem hoch eingeschätzt. Es stehen darüber hinaus nicht viele Flächen zur Verfügung um weiteren Wohnraum zu schaffen, da die Ortsränder schon jetzt an den erhaltenswerten Außenbereich stoßen.

#### Eschborn

Eschborn erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Zusätzlich dazu sind in Eschborn keine neuen Baugebiete entwickelt worden bzw. werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht, weil keine weiteren Baugrundstücke vorhanden sind. Auch wenn Nachverdichtungsprojekte in Planung sind, können diese nur in geringem Umfang erfolgen und daher nicht in absehbarer Zeit zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen. Ein weiterer Faktor sind die vom Gutachterausschuss ermittelten gestiegenen Bodenrichtwerte. Allerdings werden für rund 114 Wohneinheiten Belegrechte erworben, was gerade im Hinblick auf die gestiegene Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen kann. Insgesamt wird dies jedoch nicht ausreichend sein, weil bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen stärker wegfallen als der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen dies kompensieren kann. Die Stadt berichtet darüber hinaus von einer erhöhten Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern seit der Entscheidung über den sogenannten „Brexit“; zusätzlich dazu stieg auch die Anzahl an Eigenbedarfskündigungen.

#### Flörsheim am Main

Flörsheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. In der Gemeinde selber sind in absehbarer Zeit weder Nachverdichtungsprojekte geplant noch entstehen weitere neue Wohneinheiten durch Neubau. Dementsprechend sind die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen rückläufig. Der Zuzug in die Gemeinde ist jedoch gestiegen, so auch die Anzahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich dazu sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Flörsheim stark angespannt; nicht zuletzt durch den Wegfall von öffentlich gefördertem Wohnraum. In den kommenden Jahren werden noch weitere Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass sich die angespannte Situation sogar kurzfristig noch verschärfen wird.

### Hattersheim am Main

Hattersheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Seit 2004 hat die Stadt eine umfangreiche Wohnbauentwicklung betrieben. Bis 2023 sollen weitere 930 Wohneinheiten hinzukommen. Parallel dazu findet im gesamten Stadtgebiet eine kontinuierliche Nachverdichtung statt. Gleichzeitig ist auch der Zuzug nach Hattersheim in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Dies liegt auch an der besonderen Lage der Stadt mit S-Bahn-Anschluss nach Wiesbaden und Frankfurt, der Flughafennähe sowie attraktiven Freizeitangeboten. Hierdurch ist die Stadt sowohl für Investoren als auch für Wohnungssuchende sehr attraktiv. Die Nachfrage nach Wohnraum ist daher trotz der umfangreichen Wohnbauentwicklung höher als das Angebot. Dies zeigt sich auch an der Steigerung der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte. Ebenso ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte gestiegen. Der bestehende Wohnungsbedarf für günstigen Wohnraum lässt sich trotz der Neubautätigkeiten nicht ausgleichen.

### Hofheim am Taunus

Hofheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. In Hofheim sind weder neue Baugebiete erschlossen, die in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht werden, noch Nachverdichtungsprojekte geplant, obwohl die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sowie die Anzahl bewilligter Baugenehmigungen tendenziell gestiegen sind. Nachverdichtungsprojekte können oft nur über ein aufwendiges Bebauungsplanverfahren aktiviert werden, die meist durch erhebliche Anwohnerproteste begleitet werden. Die Gemeinde berichtet von einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum sowohl durch Hofheimer Bürgerinnen und Bürger, als auch von auswärtigen Bürgerinnen und Bürgern; gerade in Bereichen der Stadt mit guter Verkehrsanbindung. Auch die stadt eigene Wohnungsbaugesellschaft verzeichnet einen Anstieg der Zahl der Wohnungssuchenden in gefördertem Wohnungsbau. Die Stadt selbst schätzt den Wohnungsmarkt als sehr angespannt ein, weil eine hohe Baulandknappheit herrscht. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes kann erst mittel- oder langfristige durch die von der Stadt vorgesehene Wohngebietsentwicklung (Vorderheide II und Marxheim II) erreicht werden.

### Kelkheim (Taunus)

Kelkheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Es sind zwar keine neuen Baugebiete erschlossen, die in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht werden. In den kommenden fünf Jahren sollen jedoch circa 180 Wohneinheiten entstehen, was jedoch kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen kann. Zwar sind die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen sowie Wohnungsbaugenehmigungen tendenziell gestiegen. Allerdings ist gleichzeitig der Zuzug in die Gemeinde angestiegen und auch die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte hat sich erhöht. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte haben sich ebenfalls nach oben entwickelt. Die Stadt selber schätzt ihren Wohnungsmarkt insgesamt als angespannt ein und erwartet trotz der erwähnten Nachverdichtungsprojekte keine spürbare Verbesserung der Situation.

### Schwalbach am Taunus

Schwalbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Weder in den letzten drei Jahren noch in absehbarer Zeit werden Neubauprojekte in der Gemeinde durchgeführt. Allerdings befindet sich die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren für die Schaffung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern. Dies kann kurzfristig betrachtet jedoch nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind weitestgehend gleichbleibend. Dies jedoch bei gestiegenem Zuzug in die Gemeinde und einer Verdoppelung der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zehn Jahren. Zusätzlich müssen die anerkannten Asylbewerber mit passendem Wohnraum versorgt werden. Die angespannte Situation des Wohnungsmarktes belegt die Gemeinde zusätzlich mit einem Mietpreisanstieg von 4,00 € – 11,00 € pro m<sup>2</sup> im Jahre 2009 auf 7,00 € - 14,30 € pro m<sup>2</sup> im Jahre 2018. Es gibt so gut wie keine Wohnungsleerstände und die Nachfrage nach Wohnungen wächst aufgrund der zentralen Lage im direkten Einzugsgebiet der Stadt Frankfurt. Die Stadt ist flächenmäßig im Verhältnis zur Einwohnerzahl eine sehr dicht besiedelte Kommune. Weitere Baugebiete sind faktisch nicht vorhanden.

### Dreieich

Dreieich erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. In den letzten drei Jahren wurden in Dreieich drei Neubaugebiete mit etwa 400 Wohnungen realisiert. Bis Ende 2020 entstehen weitere 37 Wohnungen. Auch mittelfristig ist die Errichtung von weiteren 122 Wohnungen geplant. Kurzfristig sollen Belegrechte für etwa 40 Wohnungen erworben werden. Dennoch und trotz gesteigerter Anzahl fertiggestellter Wohnungen und an Wohnungsbaugenehmigungen hat ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten „Wohnungsbedarfsprognose 2014“ einen Ist-Bedarf von 500 Wohnungen ermittelt. In der Prognose für 2040 hat das Gutachten einen weiteren Bedarf von 3 000 bis 4 000 Wohnungen festgestellt. Davon müssten etwa 600 Wohnungen öffentlich gefördert sein unter Berücksichtigung aus-

laufender Bindungen und der voraussichtlichen Nachfrage. Aktuell übersteigt die Nachfrage das Angebot an Wohnungen und an Baugrundstücken deutlich, was sich in steigenden Miet- und Baulandpreisen niederschlägt. Dies ist auch an den vom Gutachterausschuss ermittelten gestiegenen Bodenrichtwerten nachzuvollziehen. Gründe sind auch der gestiegene Zuzug in die Gemeinde und die leicht gestiegene Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte.

#### Egelsbach

Egelsbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Bis 2020 werden circa 160 Wohneinheiten in einem Neubaugebiet entstehen. Obwohl der Zuzug in die Gemeinde tendenziell geringer ist, schätzt die Gemeinde selbst den Wohnungsmarkt als angespannt ein. Es besteht nach der Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain ein kurzfristiger (bis 2020) Wohnungsbedarf von 508 Wohneinheiten. Der verbleibende Bedarf von rund 350 Wohneinheiten kann trotz dieser Erweiterung nicht gelingen. Nachverdichtungsprojekte gibt es derzeit allerdings nicht, weil die Nachverdichtungspotenziale in Egelsbach entweder ausgeschöpft sind oder in kurzer Zeit nicht realisiert werden können. Zudem sind die Hemmnisse für nennenswerte Nachverdichtungsprojekte sehr groß (z.B. komplizierte Eigentumsverhältnisse oder vielfältige Eigentümerinteressen). Zu der ohnehin bereits prekären Flächensituation kommen erschwerend die regionalplanerischen Vorgaben hinzu. Beispielsweise sieht der neue Landesentwicklungsplan (3. Änderung) vor, an Hochspannungsleitungen einen 400 m Korridor auszuweisen (neue Abstandsregelung), innerhalb dessen eine Wohnbebauung nicht vorgesehen ist. Solche Regelungen machen es der Gemeinde noch schwerer, potenzielle Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen bzw. zu entwickeln. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte haben sich ebenfalls nach oben entwickelt.

#### Heusenstamm

Heusenstamm erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Bis 2020 werden 52 neue Wohneinheiten entstehen. Durch Nachverdichtungsprojekte werden bis 2025 nochmals knapp 250 neue Wohneinheiten geschaffen, was jedoch kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen kann. Dementsprechend sind die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und die Anzahl von Wohnungsbaugenehmigungen angestiegen. Zusätzlicher Druck auf den Wohnungsmarkt wird durch die vom Gutachterausschuss ermittelten gestiegenen Bodenrichtwerte und den gestiegenen Zuzug in die Gemeinde ausgeübt. Der im Ballungsraum Rhein-Main vorherrschende Wohndruck ist in Heusenstamm seit Jahren auf einem hohen Level und hat sich seit 2015 weiter erhöht, obwohl vor 2015 größere Wohnbauflächen entwickelt wurden. Die Entwicklungen von Wohnflächenpotentialen im Bestand sind aufgrund unterschiedlichster Eigentümerstrukturen meist langwierige Prozesse, sodass eine kurzfristige Entspannung des Wohndrucks derzeit nicht zu erwarten ist.

#### Langen (Hessen)

Langen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Von 2015 bis 2021 entstanden bzw. entstehen circa 1 700 neue Wohneinheiten in der Stadt. Bis 2022 sind weitere 400 Wohneinheiten geplant. Zusätzlich dazu plant die Stadt für circa 150 bis 200 Wohneinheiten Belegrechte zu erwerben. Trotz dieser umfangreichen Maßnahmen berichtet die Stadt von einer enormen Wohnungsnachfrage. Diese resultiert aus der günstigen Lage zwischen Darmstadt und Frankfurt sowie der günstigen Verkehrsanbindung. Die Unterbringung von bislang mehr als 900 Flüchtlingen und die Wohnungssuche von Beschäftigten neuer Gewerbenueansiedlungen verschärfen derzeit die Situation. Zusätzlich wachsen die Grundstückspreise exorbitant vor dem Hintergrund immer knapper werdender Baulandressourcen.

#### Obertshausen

Obertshausen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. In den letzten drei Jahren sind weder neue Baugebiete in nennenswertem Umfang entwickelt worden oder werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht noch gibt es aktuell Nachverdichtungsprojekte. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gleichbleibend. Der Zuzug ist ebenfalls gleichbleibend. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist jedoch gestiegen. Zusätzlicher Druck auf den Wohnungsmarkt wird durch die Anerkennung von Flüchtlingen ausgeübt, die einen Anspruch auf eine adäquate Wohnung haben. Durch den Familiennachzug findet darüber hinaus eine Belegung von größeren günstigeren Wohnungen statt. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen.

#### Kiedrich

Kiedrich erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. In den letzten drei Jahren sind weder neue Baugebiete in nennenswertem Umfang entwickelt worden oder werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht noch gibt es aktuell Nachverdichtungsprojekte. Es ist zwar ein neues Baugebiet in einer Größenordnung von circa 4 ha in Planung. Dies kann jedoch kurzfristig betrachtet noch nicht zur Entspannung des Wohnungs-

marktes beitragen. Obwohl der Zuzug in die Gemeinde gestiegen ist, ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen gleichbleibend. Die angespannte Situation am Wohnungsmarkt wird auch dadurch deutlich, dass es in der Gemeinde keinen Leerstand gibt und freiwerdende Wohnungen sofort wieder vermietet werden. Die Warteliste für Bauplätze enthält derzeit über 60 Bauwillige für die Gemeinde, obwohl die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen sind.

#### Bad Vilbel

Bad Vilbel erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Bis Ende 2019 wird die Gemeinde rund 260 neue Wohneinheiten schaffen; weitere 100 Wohneinheiten werden im gleichen Zeitraum durch Nachverdichtungsprojekte entstehen. Korrespondierend damit ist die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen und an Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Auch der Zuzug in die Gemeinde ist gestiegen; die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte hingegen ist gleichbleibend. Trotz der permanenten Bautätigkeit verzeichnet die Stadt einen Anstieg der Preise für Eigentumserwerb und einen Anstieg der Mieten. Dieser Druck wird als weiterhin hoch eingeschätzt – insbesondere für Menschen mit schwächeren Einkommen.

#### Marburg

Marburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Durch Neubau sind von 2015 bis heute rund 1 400 Wohneinheiten entstanden. 1 000 weitere Wohneinheiten werden in absehbarer Zeit bzw. bis 2020/21 baureif. Zusätzlich dazu entstehen rund 900 weitere Wohneinheiten durch Nachverdichtungsprojekte. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen und der Zuzug in die Gemeinde hat sich verstärkt. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist allerdings rückläufig. Dies liegt jedoch an der hohen Neubautintensität; die Nachfrage ist nach Auskunft der Stadt faktisch immer noch hoch. Eine spürbare Entspannung ist trotz der neuen Wohneinheiten in nächster Zeit nicht zu erwarten, da die Nachfrage ebenfalls ansteigt. Die Möglichkeiten für Nachverdichtungen und Ergänzungsbauten sind weitgehend erschöpft. Insbesondere der geförderte Wohnungsbau bzw. bezahlbarer Wohnraum sowie studentischer Wohnungsbau weisen ein deutliches Defizit auf. Im geförderten Wohnungsbau wurden zum Stand 2015 rund 800 Wohneinheiten bis 2020 als notwendig erachtet; gerade vor dem Hintergrund der Anerkennung von Asylbewerbern.

#### Kassel

Kassel erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung 4 von 5 Indikatoren. Auch wenn die Stadt in den nächsten zwei bis drei Jahren 590 neue Wohneinheiten durch Neubau plant, ist dies kurzfristig betrachtet nicht ausreichend, zur Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen. So verhält es sich auch mit circa 2 400 zusätzlichen Wohneinheiten, welche im Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden sollen. Hinzu kommt, dass zum einen die Anzahl von sozialwohnungssuchenden Haushalten gestiegen ist und sich der Zuzug in die Gemeinde leicht erhöht hat, zum anderen aber die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen sogar rückläufig sind. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind zudem ebenfalls gestiegen. Ebenso sind für die Stadt nach Auswertung und Einschätzung verschiedenster Indikatoren für die Beurteilung der kommunalen Wohnungssituation die Anzeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt gegeben. So zum Beispiel anhand der jährlichen Wohnungsmarktberichte, Beobachtung der Mietentwicklung der Angebotsmieten nach Immobilienverband „IVD“ oder anhand der örtlichen Medien.

#### Untersuchung von Gemeindeteilen

Der Bundesgesetzgeber ermöglicht es, die Regelungen der §§ 556d BGB ff. nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile anzuwenden. Für die Ausnahme von einzelnen Gemeindeteilen können für die kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen verfügen, nur zwei der für ganze Gemeinden untersuchten Indikatoren herangezogen werden:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017. Die Veränderung der Angebotsmieten darf dabei die jährliche Veränderung der mittleren Angebotsmiete in den hessischen Gemeinden (3 %) nicht überschreiten.
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2012 bis 2017. Hierbei muss das Mietenniveau des Gemeindeteils unterhalb des Mietniveaus der Gesamtgemeinde liegen.

Die Prüfung des Ausschlusses von Gemeindeteilen musste allein auf Grundlage der Indikatoren Mietpreisniveau und Mietpreissteigerungsrate erfolgen, da die Daten für die anderen Indikatoren nicht für Untersuchungsgebiete unterhalb der Gemeindeebene zur Verfügung stehen. Da damit ein größeres Maß an statistisch bedingter und sachlich begründeter Unsicherheit verbunden ist, wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt, d. h. es erfolgte in der ersten

Stufe eine Auswahl der Gesamtstadt auf Grundlage der fünf Indikatoren, danach wurde ein Ausschluss von Gemeindeteilen auf Grundlage der zwei Indikatoren geprüft.

Dementsprechend wurde untersucht, ob sich in einzelnen Gemeindeteilen die Wohnungsmarktlage so stark von der Gesamtgemeinde unterscheidet, dass in diesem Gemeindeteil keine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen vorliegt. Aufgrund der verfügbaren Fallzahlen ist eine Untersuchung einzelner Gemeindeteile auf eine begründete Ausnahme von der stadtweiten Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt lediglich in Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Wiesbaden, Kassel und Bad Homburg vor der Höhe zielführend möglich.

Bereits im Gutachten im Jahr 2015 wurden im Rahmen der Einzelfallprüfung nur in wenigen Gemeindeteilen Verdachtsmomente aufgezeigt, die darauf hindeuten, dass bestimmte Gemeindeteile von der Gültigkeit der Verordnung im Gemeindegebiet ausgenommen werden sollten. Die Herausnahme von Gemeindeteilen aus dem Geltungsbereich der Verordnung war aufgrund der Datenlage zum damaligen Zeitpunkt in der Gesamtabwägung angemessen.

Zum Erstellungszeitpunkt des Gutachtens im Jahr 2015 herrschte in den untersuchten Städten, mit Ausnahme Darmstadts und Kassels, ein divergentes räumliches Entwicklungsmuster, d.h. hochpreisigere, in der Regel zentralere Stadtteile waren auch diejenigen mit den höheren Wachstumsraten. Das bedeutete, dass Gemeindeteile, deren Mietpreisniveau und Mietpreissteigerungsrate unter dem gesamtstädtischen Mittel lagen, auch diejenigen waren, die am wenigsten von nachfragebedingten Wohnungsknappheiten betroffen waren. Damit war der Ausschluss dieser Gemeindeteile auch in Einordnung und im Vergleich zur gesamtstädtischen Situation und der laufenden Entwicklung noch zu rechtfertigen.

In dem Gutachten von 2015 wurde jedoch bereits darauf hingewiesen, dass sich in Folge räumlicher Übersprüngeffekte der Nachfrage – gerade auch bei einer unklaren oder konvergierenden Mietpreisdynamik – die Mietpreissteigerung in Zukunft auch auf die preisgünstigeren Randlagen ausdehnen kann. In der Fortschreibung des Gutachtens im Jahre 2018 konnten für Darmstadt und Frankfurt diese Übersprüngeffekte auch vom IWU festgestellt werden. In Darmstadt hat sich das Mietpreiswachstum von den zentralen Stadtteilen auf die Randbezirke ausgedehnt. Auch in Frankfurt hat sich das anfangs noch stark auf hochpreisige, zentrale Lagen begrenzte Mietpreiswachstum im fortgeschriebenen Betrachtungszeitraum durch Übersprüngeffekte auf die Randbereiche ausgedehnt, wo es zum Teil zu deutlichen nachholenden Wachstumstendenzen kommt. Das ursprünglich vorhandene räumliche Entwicklungsmuster bestand nicht mehr.

Im Zeitraum 2012 bis 2017 war keine divergente Entwicklung mehr zu beobachten, sondern eine konvergente. Das bedeutet, dass ehemalige preisgünstigere Stadtteile im Mittel ein beschleunigtes Aufholwachstum in den Mietpreisen aufweisen, und damit die Mietpreisspreizung wieder reduzieren. Gerade durch diese unklare oder konvergente Entwicklung ist ein Nachweis der abweichenden Entwicklung in einzelnen Stadtteilen nur schwer zu führen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann daher nicht mehr alleine aus der Erfüllung der beiden Bedingungen Mietpreisniveau und Mietpreiswachstum unter dem gesamtstädtischen Mittel direkt auf die Sachgerechtigkeit eines Ausschlusses geschlossen werden. Dies gilt insbesondere für einen erheblichen Anteil an Gemeindeteilen, die nur sehr knapp unter den Schwellenwerten liegen. Das gleiche gilt für die Gemeindeteile, die aufgrund von geringen Fallzahlen abweichend beurteilt wurden. Hier liegt keine ausreichende Datengrundlage für eine ausreichende Bewertung des Wohnungsmarktes vor.

Im Ergebnis bedeutet das, dass im Vergleich der Gutachtenergebnisse aus dem Jahr 2015 mit der Fortschreibung im Jahr 2018 keine konstante Entwicklung festzustellen ist. Außer im Bereich der Stadt Darmstadt hat sich die Anzahl der Stadtteile erhöht, bei denen aufgrund der beiden Indikatoren eine abweichende Wohnungsmarktlage festgestellt wurde. Dagegen zeigt die Berücksichtigung von fünf Indikatoren, die durch die Selbsteinschätzung der Gemeinden bestätigt worden ist, dass die Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten in Hessen insgesamt gestiegen ist. Ebenso sind auch durch die vorgenannten Nachholeffekte erhebliche Veränderungen im Mietpreisniveau und der Mietpreisdynamik der einzelnen Stadtteile festzustellen. Die Herausnahme von anderen Stadtteilen, bei denen aktuell die beiden Indikatoren erfüllt sind, würde aufgrund der bisherigen Erfahrungen voraussichtlich zu Nachholeffekten in diesen Stadtteilen führen.

War der Ausschluss einzelner Gemeindeteile im Jahr 2015 noch gerechtfertigt, ist zwischenzeitlich aufgrund der Mietpreisentwicklung bzw. der festgestellten Nachholeffekte ein Ausschluss nicht mehr sachgerecht.

Insgesamt ist festzustellen, dass unter der aktuellen Mietpreisentwicklung die Betrachtung von nur zwei Indikatoren nicht ausreicht, um einzelne Stadtteile herauszunehmen. Es kann daher nur die gesamtstädtische Struktur berücksichtigt werden. Aufgrund der vorgenannten Entwicklungen reichen die zwei Indikatoren, im Gegensatz zur bisherigen Verordnung, nicht mehr aus, um eine abweichende Wohnungsmarktlage in einzelnen Stadtteilen nachzuweisen und damit eine Herausnahme zu rechtfertigen. Es ist daher nur die Erfüllung der Voraussetzungen für die gesamte Gemeinde maßgeblich.

Auch die genannten Gemeinden halten eine Beschränkung des Anwendungsbereichs auf bestimmte Gemeindeteile nicht für sachgerecht und nachvollziehbar. Gemeindeteile stellen im Vergleich zum restlichen Gemeindegebiet keinen räumlich abgrenzbaren Wohnungs- und Immobilienmarkt dar.

## Zu § 2

Die Verordnung ist nach § 556d Abs. 2 Satz 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu begründen. Damit die Begründung zusammen mit der Verordnung veröffentlicht werden kann, ist sie in der Anlage zur Verordnung enthalten.

## Zu § 3

Aufgrund der Neufassung der Verordnung ist die bisherige Mietenbegrenzungsverordnung aufzuheben.

## Zu § 4

Die Norm regelt das Inkrafttreten sowie das Außerkrafttreten der Verordnung.

Die aktualisierte Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Die Verordnung kann gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs höchstens auf fünf Jahre befristet werden. Da die Landesregierung bereits von der Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht hat und die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung am 27. November 2015 in Kraft getreten ist, ist die Geltungsdauer der aktualisierten Verordnung bis zum 26. November 2020 zu befristen.

Wiesbaden, den 11. Juni 2019

Hessische Landesregierung

Der Hessische Ministerpräsident  
Bouffier

Der Hessische Minister  
für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr und Wohnen  
Al-Wazir

**Sechste Verordnung  
zur Änderung der Justizzuständigkeitsverordnung\*)  
Vom 20. Mai 2019**

Aufgrund des § 22c Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Gerichtsverfassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151), in Verbindung mit § 1 Nr. 1 Buchst. a der Justizdelegationsverordnung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. 2016 S. 2), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 350), verordnet die Ministerin der Justiz:

Artikel 1

§ 3 der Justizzuständigkeitsverordnung vom 3. Juni 2013 (GVBl. S. 386), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Dezember 2018 (GVBl. 2019 S. 2), wird wie folgt gefasst:

„§ 3

Bereitschaftsdienst

(1) Für die

1. Amtsgerichte Langen (Hessen) und Seligenstadt,
2. Amtsgerichte Groß-Gerau und Rüsselsheim,
3. Amtsgerichte Dieburg und Michelstadt,

4. Amtsgerichte Bensheim, Lampertheim und Fürth,
5. Amtsgerichte Marburg und Kirchhain,
6. Amtsgerichte Biedenkopf, Frankenberg und Schwalmstadt,
7. Amtsgerichte Wiesbaden und Rüdeshheim,

wird jeweils ein gemeinsamer Bereitschaftsdienstplan aufgestellt.

(2) Für die Amtsgerichte Fulda und Hünfeld nimmt das Amtsgericht Fulda die Geschäfte des Bereitschaftsdienstes wahr.

(3) Für die Amtsgerichte Bad Homburg vor der Höhe, Frankfurt am Main und Königstein im Taunus nimmt das Amtsgericht Frankfurt am Main den Bereitschaftsdienst für Fixierungsentscheidungen im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung nach § 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 des Psychisch-Kranken-Hilfegesetzes vom 4. Mai 2017 (GVBl. S. 66) wahr.“

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2019 in Kraft.

Wiesbaden, den 20. Mai 2019

Die Hessische Ministerin  
der Justiz  
Kühne-Hörmann

\*) Ändert FFN 210-102

---

**Herausgeber:** Hessische Staatskanzlei, Wiesbaden

**Verlag:** A. Bernecker Verlag GmbH, Unter dem Schöneberg 1, 34212 Melsungen,  
Telefon (0 56 61) 7 31-0, Fax (0 56 61) 73 14 00, ISDN: (0 56 61) 73 13 61, Internet: [www.bernecker.de](http://www.bernecker.de)

**Druck:** Druckerei Bernecker GmbH, Unter dem Schöneberg 1, 34212 Melsungen, Telefon (0 56 61) 7 31-0, Fax (0 56 61) 73 12 89

**Vertrieb und Abonnementverwaltung:**

A. Bernecker Verlag GmbH, Unter dem Schöneberg 1, 34212 Melsungen, Tel.: (0 56 61) 7 31-4 20, Fax: (0 56 61) 7 31-4 00  
E-Mail: [aboverwaltung@bernecker.de](mailto:aboverwaltung@bernecker.de)

**Bezugsbedingungen:** Laufender Bezug nur im Verlagsabonnement. Bezugszeit ist das Kalenderjahr. Abbestellungen zum 31. Dezember müssen spätestens am 15. November schriftlich beim Verlag vorliegen. Fälle höherer Gewalt, Streik, Aussperrung und dergleichen entbinden den Verlag von der Verpflichtung auf Erfüllung von Aufträgen und Schadensersatzleistungen.

**Bezugspreis:** Der jährliche Bezugspreis beträgt 62 EUR einschl. MwSt. und Versand. Einzelausgaben kosten bis zu einem Umfang von 16 Seiten EUR 3,83. Bei stärkeren Ausgaben erhöht sich der Preis um 3,06 EUR je zusätzlich angefangener 16 Seiten. Die Preise verstehen sich inkl. MwSt. und zzgl. Porto und Verpackung.

---