

Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Hessen

2022	Ausgegeben zu Wiesbaden am 11. Mai 2022	Nr. 15
Tag	Inhalt	Seite
28.04.22	Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung) <i>FFN 362-86, Hebt auf FFN 362-83</i>	234
26.04.22	Verordnung zur Änderung der Gesundheitsfachberufe-Schulgeldfreiheit-Verordnung <i>Ändert FFN 322-145</i>	252

Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung*)

Vom 28. April 2022

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 4, § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 und 6, Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs

Für Grundstücke in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der Gemeinde nach § 172 Abs. 4 des Baugesetzbuchs begründet werden.

§ 2

Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuchs

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs sind die Gemeinden

1. Bad Homburg vor der Höhe,
2. Bad Soden am Taunus,
3. Bad Vilbel,
4. Bickenbach,
5. Biebesheim am Rhein,
6. Bischofsheim,
7. Darmstadt,
8. Dietzenbach,
9. Dreieich,
10. Egelsbach,
11. Eltville am Rhein,
12. Eschborn,
13. Flörsheim am Main,
14. Frankfurt am Main,
15. Friedrichsdorf,
16. Fuldabrück,
17. Ginsheim-Gustavsburg,
18. Griesheim,
19. Groß-Gerau,
20. Groß-Zimmern,
21. Hainburg,

22. Heusenstamm,
23. Hofheim am Taunus,
24. Kelkheim (Taunus),
25. Kelsterbach,
26. Kiedrich,
27. Kriftel,
28. Langen (Hessen),
29. Langenselbold,
30. Mainhausen,
31. Maintal,
32. Marburg,
33. Mörfelden-Walldorf,
34. Nauheim,
35. Neu-Anspach,
36. Neu-Isenburg,
37. Nidderau,
38. Obertshausen,
39. Offenbach am Main,
40. Pfungstadt,
41. Raunheim,
42. Rosbach vor der Höhe,
43. Roßdorf,
44. Rüsselsheim am Main,
45. Schwalbach am Taunus,
46. Steinbach (Taunus),
47. Trebur,
48. Usingen,
49. Viernheim,
50. Walluf,
51. Wehrheim,
52. Weiterstadt und
53. Wiesbaden.

§ 3

Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs

(1) In Gebieten nach § 2 bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am 12. Mai 2022 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung.

(2) Abweichend von § 250 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt das Genehmigungserfordernis nach Abs. 1 nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als sechs Wohnungen befinden.

(3) Über die Genehmigung nach Abs. 1 entscheidet die Gemeinde, in deren Gemeindegebiet das antragsgegenständliche Gebäude liegt.

*) FFN 362-86

§ 4

Begründung

Die Begründung nach § 201a Satz 6 und 7 und § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 des Baugesetzbuchs ergibt sich aus der Anlage.

Anlage

§ 5

Aufhebung bisherigen Rechts¹⁾

Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. S. 354) wird aufgehoben.

§ 6

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 11. Mai 2027 außer Kraft. Abweichend von Satz 2 treten § 3 mit Ablauf des 31. Dezember 2025 und die §§ 2, 4 und die Anlage mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Wiesbaden, den 28. April 2022

Der Ministerpräsident
Bouffier

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

¹⁾ Hebt auf FFN 362-83

Begründung:**A. Allgemeines**

Die Baulandmobilisierung ist ein weiterer Baustein für mehr bezahlbaren Wohnraum. Nach dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sollen insbesondere die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieterinnen und Mieter mit dem neuen § 250 des Baugesetzbuchs (BauGB) umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden. So bedarf nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung, vorausgesetzt diese Gebiete sind durch eine entsprechende Verordnung bestimmt und in dem Wohngebäude befinden sich mehr als fünf Wohnungen. Der Erlass einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist in diesem Fall nicht mehr erforderlich.

Die neu geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes sollen auch in Hessen genutzt werden können. Daher macht die Landesregierung von den neuen Verordnungsermächtigungen zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB vollumfänglich Gebrauch.

Aufgrund der Verordnungsermächtigung in § 201a Satz 1 BauGB werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht der Gemeinde für unbebaute beziehungsweise geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke), § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus), § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Vermutung des dringenden Wohnbedarfs) und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Erweiterung der Baugebote) gelten.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die in der Verordnung bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten beziehungsweise geringfügig bebauten und brachliegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht begründen können, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB können Bauaufsichtsbehörden in den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten leichter Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Die Gemeinden erhalten so mehr Flexibilität, um neben Neubauten auch beispielsweise Dachgeschossausbauten und Anbauten zu erleichtern.

Zudem wird das Baugebot in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB erweitert, um Baulücken und ungenutzte Grundstücke leichter schließen zu können. Bisher konnte lediglich eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung angeordnet werden. Künftig besteht dort die Möglichkeit, der Eigentümerin und dem Eigentümer zum Beispiel in Mischgebieten eine Wohnbebauung vorzuschreiben, auch wenn nach dem Bebauungsplan eine andere, beispielsweise gewerbliche Nutzung möglich wäre. Gleichzeitig wird jedoch das Verfügungsrecht zugunsten des engsten Familienkreises gewahrt.

Mit dem neuen § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt die für die Anordnung des Baugebots erforderliche Voraussetzung, dass die Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als gegeben (sogenannte Vermutung des dringenden Wohnbedarfs).

Zudem werden mit der neuen Verordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen bei bereits bestehenden Wohngebäuden die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum unmittelbar der Genehmigung bedarf.

§ 201a Satz 6 und 7 sowie § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB normieren eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnung. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund 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.

Da die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 3 und 4 BauGB identisch mit der Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie den Tatbestandsmerkmalen in den § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB ist, wird der Geltungsbereich der Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB auf Grundlage des fortgeschriebenen Gutachtens des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen vom 30. April 2020 sowie den qualifizierten Selbsteinschätzungen der Gemeinden aus 2020 und 2022 bestimmt.

Das IWU hat im Auftrag der Landesregierung bereits im Jahre 2015 alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien in einem ersten Gutachten 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. Die Untersuchung wurde erstmals im September 2018 fortgeschrieben.

Das IWU hat im Jahr 2020 in einer weiteren Fortschreibung und Aktualisierung der bestehenden Untersuchungen aus den Jahren 2015 und 2018 auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug genommen. Dieser ist hinsichtlich der Daten der amtlichen hessischen Gemeindestatistik zum Datenstichtag das abgeschlossene Jahr 2018 (31. Dezember 2018), bezüglich der Daten des Zensus 2011 das Jahr 2011 (Mai 2011). Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Leerstandsindikatoren) waren zum Teil für das Jahr 2018 verfügbar. Die Angebotsmietendaten konnten für das abgeschlossene Jahr 2019 ausgewertet werden. Hinsichtlich des zu untersuchenden Zeitintervalls, das zur Konkretisierung der Prozessdynamik untersucht werden sollte, wurde analog zu den Gutachten 2015 und 2018 auf ein

Fünfjahresintervall abgestellt. Anstelle des Zeitraums von 2011 bis 2016 für Daten der amtlichen Statistik aus dem Gutachten 2018 wurde nun auf den Zeitraum von 2013 bis 2018 abgestellt, das Mietpreiswachstum wurde für den Zeitraum von 2014/2015 bis 2019 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 2014 bis 2019; Schwellenwert 5,0 Prozent jährlich und mehr,
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2015 bis 2019; Schwellenwert 8,00 Euro pro Quadratmeter und mehr,
3. Neubautintensität zwischen 2013 und 2018; Schwellenwert 75 beziehungsweise im erweiterten Betrachtungsraum 100 pro 100 zusätzliche Haushalte,
4. Rechnerische Leerstandsrate 2018; Schwellenwert 3,0 Prozent und niedriger sowie
5. Relative Wohnversorgungsquote 2018; Schwellenwert 103 Wohnungen pro 100 Haushalte und niedriger.

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 bejaht werden. Diese Anforderung wird von insgesamt 54 Gemeinden erfüllt. Zudem erfüllen 10 Gemeinden weiterhin diese Anforderung bezogen auf den erweiterten Betrachtungsraum bei der Neubautintensität von 100 Wohneinheiten pro 100 zusätzliche Bedarfshaushalte.

Das Kriterium „Neubautintensität im erweiterten Betrachtungsraum“ gilt für Gemeinden wie beispielsweise die Großstädte Frankfurt am Main und Wiesbaden, die zwar eine relativ höhere Neubautätigkeit von maximal 100 Wohneinheiten pro 100 zusätzliche Bedarfshaushalte aufweisen, in denen aber weiterhin ein Defizit in der Wohnungsverorgung besteht, das erst in mehreren Jahren ausgeglichen werden kann. Die Erhöhung des Schwellenwertes zur Schaffung eines erweiterten Betrachtungsraums wird der in einigen Gemeinden vorliegenden Situation der weiterhin bestehenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt trotz der verstärkten Neubautätigkeit besser gerecht. Die Neubautintensität ist zwar ein Frühindikator für die weitere Entwicklung der Versorgungslage, sie gibt aber keine Hinweise auf das gegenwärtige Versorgungsniveau. So kann die aktuelle Versorgungslage trotz einer sich entspannenden Wohnungsmarktsituation noch von Defiziten gekennzeichnet sein.

Das in 2020 aktualisierte sowie die vorausgegangenen Gutachten des IWU zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten sind auf der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen einzusehen.

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

Darum wurden die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister sowie die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der 64 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt auf Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung als angespannt eingestuft wurde, im April/Mai 2020 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 der Geltungsbereich festgelegt. Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens vier von fünf Indikatoren, ist dies ein wichtiger Anhaltspunkt für einen angespannten Wohnungsmarkt. Es bedarf aber zur vollständigen Beurteilung einer qualifizierten Bestätigung der wissenschaftlichen Einschätzung. Betrachtet wurde in zeitlicher Hinsicht die zum Zeitpunkt der Abfrage vorhandene Situation des jeweiligen Wohnungsmarktes und

die voraussichtliche Entwicklung bis Ende 2025. Erfolgte entweder keine Selbsteinschätzung oder erfolgte diese in nicht qualifizierter Weise, konnte keine Gesamtabwägung stattfinden, die den Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum rechtfertigt. Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens bereits fünf von fünf Indikatoren, sind die Anforderungen an die qualifizierte Selbsteinschätzung weniger hoch.

Im Rahmen der Regierungsanhörung zu dem Verordnungsentwurf wurden die 64 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt auf Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung als angespannt eingestuft wurde, erneut mit E-Mail vom 14. Januar 2022 angeschrieben und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Gutachten des IWU aus April 2020 ist weiterhin als aktuell anzusehen, insbesondere da durch die qualifizierten Stellungnahmen von 49 Gemeinden auch künftige Entwicklungen berücksichtigt werden konnten, wie zum Beispiel Planung von Neubauvorhaben oder weiterhin zu erwartender starker Zuzug. Im Zuge der Regierungsanhörung zu dem Verordnungsentwurf im Januar/Februar 2022 haben weitere vier Gemeinden (Bickenbach, Hofheim am Taunus, Trebur und Wehrheim), deren Wohnungsmarkt auf Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung als angespannt eingestuft wurde, erstmals eine Stellungnahme abgegeben und darin die wissenschaftliche Einschätzung des IWU qualifiziert bestätigt. Die Gemeindeauswahl entspricht den Vorgaben in § 201a Satz 3 und 4 BauGB und bildet daher die Grundlage für die Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Der bereits seit dem 1. Juni 2020 aufgrund der Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 (GVBl. S. 354) geltende kommunale Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, der 31 Gemeinden ermöglicht, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern, bedarf daher einer Anpassung. Der Geltungsbereich der Umwandlungsgenehmigungsverordnung ist nicht mehr als aktuell anzusehen. Ihm liegen noch das fortgeschriebene Gutachten des IWU zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten aus Oktober 2018, das im April 2020 fortgeschrieben wurde, und die darauf basierenden qualifizierten Selbsteinschätzungen der Gemeinden zugrunde. Zudem knüpft die Verordnungsermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB – anders als die Verordnungsermächtigungen in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB – nicht an das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte an. Maßgeblich für die Geltung des Genehmigungsvorbehalts ist allein, dass die Gemeinde eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlässt.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Nach § 1 erstreckt sich die Geltung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mietwohnraum in Wohnungs- oder Teileigentum nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB nun auf das gesamte Landesgebiet. Dies ist verhältnismäßig, da dieser Genehmigungsvorbehalt nur in den Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Gemeinde nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt. Damit haben es künftig alle Gemeinden in Hessen in der Hand, bei entsprechendem Bedarf für die Geltung des Genehmigungsvorbehalts entsprechende Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen. Die Verordnungsermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB knüpft – anders als die Verordnungsermächtigungen in § 201a Satz 1 und § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB – nicht an das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte an. Maßgeblich für die Geltung des Genehmigungsvorbehalts ist allein, dass die Gemeinde eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlässt.

Die Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 ist daher aufzuheben (vergleiche § 5).

Zu § 2

In § 2 werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 3 und 4 BauGB bestimmt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach der Legaldefinition in § 201a Satz 3 BauGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 201a Satz 3 BauGB ist identisch mit der Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB für die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse sowie mit den Tatbestandsmerkmalen in den § 558 Abs. 3 Satz 2, § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB für die Einführung einer abgesenkten Kappungsgrenze und einer verlängerten Kündigungssperrfrist. Daher konnte der Geltungsbereich der Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB auf Grundlage der Untersuchung des IWU, das die Wohnungsmärkte im Auftrag der Landesregierung anhand der vier in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB geregelten Kriterien für den Zeitraum von 2013/2014/2015 bis 2018/2019 überprüft hat, bestimmt werden. Die nachfolgende Tabelle enthält die vom IWU ermittelten Daten für die 64 Gemeinden, die mindestens vier von fünf Indikatoren oder drei von fünf Indikatoren und das Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum erfüllen und daher grundsätzlich auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten.

Name	Indikator Wohnversorgungs- quote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in % (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität im Mittel 2013- 2018 in Wohnein- heiten pro 100 zus. Haushalte (Schwel- lenwert unter 0, über 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere An- gebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m ² Wohnfläche (Schwellenwert 8,00)	Indikator mittlere Miet- preissteigerung 2014-2019 in % p.a. (Schwellen- wert 5,0)
Alsbach-Hähnlein	101	2,4	75	7,20	5,1
Bad Homburg vor der Höhe	98	1,8	50	10,60	3,6
Bad Soden am Taunus	100	1,8	50	10,00	4,4
Bad Vilbel	99	2,5	60	9,80	4,5
Bickenbach	94	1,9	45	8,20	4,4
Biebesheim am Rhein	101	2,2	70	7,20	5,1
Bischofsheim	95	1,7	25	8,50	6,5
Bruchköbel	101	2,6	35	7,30	5,2
Büttelborn	96	2,2	60	7,90	5,4
Darmstadt	94	1,0	40	10,40	4,6
Dietzenbach	94	1,8	20	8,40	4,5
Dreieich	97	2,0	35	9,10	3,8
Egelsbach	93	2,2	45	9,20	4,1
Eltville am Rhein	102	2,2	85	8,90	3,9
Eschborn	98	1,5	80	10,50	3,5
Flörsheim am Main	98	2,0	45	8,70	4,6
Frankfurt am Main	97	0,9	85	12,10	3,9
Friedrichsdorf	101	1,6	80	9,50	3,7
Fuldabrück	101	2,7	45	5,20	5,4
Ginsheim-Gustavs- burg	97	2,2	50	9,20	5,3
Griesheim	96	1,9	60	8,40	5,1
Groß-Gerau	98	2,2	75	8,00	4,8
Groß-Zimmern	97	2,2	70	8,10	4,3
Gründau	101	3,0	60	7,00	6,3
Hainburg	98	2,2	75	7,40	5,7
Hattersheim am Main	99	1,7	60	8,90	5,0
Heusenstamm	99	2,0	100	8,70	4,0
Hofheim am Tau- nus	98	1,9	65	9,40	3,8

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in % (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität im Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert unter 0, über 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m ² Wohnfläche (Schwellenwert 8,00)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in % p.a. (Schwellenwert 5,0)
Kelkheim (Taunus)	100	2,0	80	9,40	4,6
Kelsterbach	92	2,6	65	9,20	5,5
Kiedrich	102	2,7	60	8,50	1,3
Kriftel	96	1,5	50	9,80	4,2
Langen (Hessen)	97	1,7	90	9,00	4,4
Langenselbold	100	2,9	45	7,10	5,5
Mainhausen	100	2,6	65	7,60	5,0
Maintal	96	3,0	30	8,00	4,8
Marburg	93	2,1	55	8,30	2,4
Mörfelden-Walldorf	93	1,8	55	9,40	3,8
Mühlheim am Main	97	1,9	75	8,40	4,5
Mühltal	100	2,6	40	8,50	5,1
Nauheim	98	1,8	95	8,30	4,5
Neu-Anspach	97	1,7	35	9,00	4,5
Neu-Isenburg	94	1,7	20	9,80	4,4
Nidderau	98	2,6	45	6,80	5,9
Niedernhausen	100	2,2	40	8,00	4,5
Obertshausen	96	1,8	60	8,50	4,5
Offenbach am Main	95	1,1	50	9,30	4,9
Pfungstadt	101	2,6	65	8,30	4,4
Pohlheim	102	2,8	55	6,90	6,0
Raunheim	90	1,3	40	8,90	7,6
Rödermark	94	2,3	40	8,20	5,0
Rosbach vor der Höhe	101	2,9	105	8,70	5,8
Roßdorf	101	2,6	75	8,00	5,1
Rüsselsheim am Main	94	1,8	35	8,20	3,5
Schwalbach am Taunus	98	1,5	50	9,40	4,4
Steinbach (Taunus)	98	2,5	35	10,10	4,4
Sulzbach (Taunus)	100	1,5	75	9,20	5,0

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in % (Schwellenwert 3,0)	Indikator Neubauintensität im Mittel 2013-2018 in Wohneinheiten pro 100 zus. Haushalte (Schwellenwert unter 0, über 75, erw. Betr. 100)	Indikator mittlere Angebotsmiete für Standardwohnung im Zeitraum 2015 - 2019 in € pro m ² Wohnfläche (Schwellenwert 8,00)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in % p.a. (Schwellenwert 5,0)
Trebur	100	1,5	75	8,00	5,0
Usingen	97	2,3	45	7,30	5,8
Viernheim	98	3,0	30	7,30	5,9
Walluf	103	1,9	85	8,90	3,3
Wehrheim	101	2,2	30	7,30	5,1
Weiterstadt	98	2,4	40	8,70	4,2
Wiesbaden	101	2,4	90	9,60	3,4

„Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bedarf einer sorgsam 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. Daher wurden die Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister sowie die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der 64 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt aufgrund der Untersuchung des IWU als angespannt eingestuft wurde, im April/Mai 2020 anhand eines Fragebogens um eine qualifizierte Selbsteinschätzung gebeten. Im Rahmen der Regierungsanhörung im Januar/Februar 2022 wurden diese 64 Gemeinden erneut angeschrieben und ihnen Gelegenheit gegeben, zu dem Verordnungsentwurf Stellung zu nehmen und eine qualifizierte Selbsteinschätzung ihres Wohnungsmarktes abzugeben.

Im Anschluss daran erfolgte eine Gesamtabwägung auf Grundlage der statistischen Kriterien und der Angaben der Gemeinden.

Nach dieser Gesamtabwägung liegt in 53 von 64 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 BauGB vor. Aufgrund des festgestellten angespannten Wohnungsmarktes ist die Beschränkung der Ausübung des Rechts auf Eigentum durch diese Verordnung in den 53 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 53 Gemeinden ausführlich begründet, warum die Gemeinde in § 2 der Verordnung als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt genannt wird. Es wird die Anzahl der erfüllten Indikatoren benannt und die Begründung der Gemeinde dargestellt, aufgrund derer der jeweilige Wohnungsmarkt anhand einer Gesamtabwägung als angespannt eingestuft wurde. Die Zeitangaben beziehen sich überwiegend auf das Jahr 2020; bei den vier Gemeinden, die nun erstmalig eine qualifizierte Selbsteinschätzung ihres Wohnungsmarktes abgegeben haben, beziehen sich die Angaben auf das Jahr 2022. Der Zeithorizont 2025/2026 ist jedoch bezogen auf die Befristung der Verordnungsermächtigungen identisch.

Bad Homburg vor der Höhe

Die Stadt Bad Homburg vor der Höhe erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Durch Neubauprojekte entstehen rund 1 100 neue Wohneinheiten. Diese werden bis 2022 realisiert. Nachverdichtungsprojekte sind nicht geplant. Darüber hinaus ist der Zuzug in die Stadt gestiegen, die Zahl an fertiggestellten Wohnungen jedoch nur geringfügig gestiegen. Zusätzlich dazu sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Das Angebot an Wohnungen entspricht nicht der Nachfrage. Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment ist das Missverhältnis groß. Nach Einschätzung der Stadt wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter deutlich steigen.

Bad Soden am Taunus

Die Stadt Bad Soden am Taunus erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 beziehungsweise 2025 werden circa 420 neue Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtungsprojekte entstehen. Dies sind verhältnismäßig große Projekte für die Stadt. Bei dem gestiegenen Zuzug in die Stadt ist dies kurzfristig betrachtet jedoch nicht ausreichend. Die Stadt berichtet über eine große Nachfrage nach Wohnraum, die auch durch die Vorhaben nicht gedeckt werden kann. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen und werden von der Stadt 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.

Bad Vilbel

Die Stadt Bad Vilbel erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2030 wird die Stadt insgesamt 1 780 neue Wohneinheiten schaffen; davon sind 270 Wohneinheiten bereits fertiggestellt. Korrespondierend damit ist die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen und an Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Ebenso ist der Zuzug in die Stadt gestiegen; die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte hingegen ist gleichbleibend. Trotz der permanenten Bautätigkeit schätzt die Stadt den Wohnungsdruck weiterhin als hoch ein – insbesondere für Menschen mit schwächeren Einkommen.

Bickenbach

Die Gemeinde Bickenbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis zum Jahr 2024 sollen in der Ortsmitte 74 neue Wohneinheiten entstehen. Dementsprechend ist auch die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen und an Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Ebenso sind der Zuzug in die Gemeinde und die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte gestiegen. Nach Mitteilung der Gemeinde besteht aufgrund der guten Lage eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Mietsektor als auch bei der Nachfrage nach Bauland. Baugrundstücke stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Biebesheim am Rhein

Die Gemeinde Biebesheim am Rhein erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2024 werden zwar circa 135 neue Wohneinheiten errichtet. Aufgrund des starken Zuzugs in den Jahren 2014 bis 2018 sieht die Gemeinde ihre Wohnungssituation aber als sehr angespannt an. Freier Wohnraum ist in der Gemeinde knapp. Es gibt sehr wenig Leerstände und auch Baugrundstücke stehen gegenwärtig nicht mehr zur Verfügung.

Bischofsheim

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

Darmstadt

Die Stadt Darmstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Insgesamt werden rund 6 600 neue Wohneinheiten bis voraussichtlich 2026 entstehen. Parallel dazu ist die Anzahl sowohl fertiggestellter Wohnungen als auch der Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings trägt dies nicht zur Entspannung des Wohnungsmarkts bei, da gleichzeitig die Einwohnerzahlen weiterhin erheblich ansteigen. Die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot bei Weitem. Insbesondere das Wohnungsangebot für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen muss dringend erweitert werden. Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist in den letzten Jahren gestiegen und wird weiterhin ansteigen. Darüber hinaus sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte in den letzten Jahren stark gestiegen. Im Bereich von Einfamilienhäusern gibt es Angebotsdefizite, die aufgrund fehlender Baulandentwicklungsflächen innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadt nicht mehr behoben werden können. Durch Siedlungsbeschränkungen ist die Verdichtung der vorhandenen Flächen nur eingeschränkt möglich.

Dietzenbach

Die Stadt Dietzenbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In der Stadt sind bis 2025 circa 495 neue Wohneinheiten geplant. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist zwar gestiegen. Dies betrifft jedoch ausschließlich das Segment des gehobenen Wohnens. Auf dem Teilmarkt des preisgünstigen Wohnraums sieht die Stadt einen erheblichen Nachholbedarf. Aufgrund der mangelnden Wohnraumversorgung in diesem Bereich sieht die Stadt ihren Wohnungsmarkt als angespannt an.

Dreieich

Die Stadt Dreieich erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren wurden in Dreieich zwei Neubaugebiete realisiert. Bis Ende 2021 sollten hier 160 Wohneinheiten entstehen. Im Rahmen der Nachverdichtung ist mittelfristig die Errichtung von weiteren 340 Wohneinheiten geplant. Aufgrund des baldigen Abschlusses dieser Projekte ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen mittlerweile rückläufig. Aktuell übersteigt die Nachfrage das Angebot an Wohnungen und an Baugrundstücken deutlich, was sich in den erheblich gestiegenen Miet- und Baulandpreisen niederschlägt. Dies ist auch an den vom Gutachterausschuss ermittelten gestiegenen Bodenrichtwerten nachzuvollziehen. Für die Stadt liegen verschiedene Gutachten zur „Wohnungsmarktanalyse“ und „Wohnungsbedarfsprognose“ mit Prognosehorizont 2030 vor. Danach wurde ein Bedarf an bis zu 4 014 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt. Gründe hier sind der gestiegene Zuzug in die Stadt und die gestiegene Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte.

Egelsbach

Die Gemeinde Egelsbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In dem Neubaugebiet Leimenkaute entstehen laufend circa 150 Wohneinheiten, und zusätzlich sollen bis 2025 circa 250 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung entstehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist jedoch in den letzten drei Jahren gleichbleibend. Der Zuzug in die Gemeinde ist dagegen gestiegen, und es besteht eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum (Neubau). Ebenso sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Dabei ist nach Angabe der Gemeinde die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren rückläufig, weil viele die Hoffnung auf eine Sozialwohnung aufgegeben hätten. Vor allem Mietwohnungen seien im gesamten Gemeindegebiet schon seit Jahren kaum noch zu bekommen. Trotz des Neubaugebietes und der Investorenvorhaben zeichnet sich nach Auffassung der Gemeinde keine Entspannung des Wohnungsmarktes ab.

Eltville am Rhein

Die Stadt Eltville am Rhein erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubaubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist zwar gestiegen. Die Bauentwicklung zeigt jedoch, dass lediglich auf dem gehobenen Wohnungsmarkt ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Auf dem freien Immobilienmarkt sind deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen. Für die in den letzten Jahren gestiegene Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte steht nicht mehr ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2020 standen 76 sozialwohnungssuchende Haushalte auf den Wartelisten. Die Stadt plant daher gemeinsam mit der örtlichen Baugenossenschaft ein Wohnungsbauprojekt „für bezahlbaren Wohnraum“ mit insgesamt 18 Wohneinheiten, für die Belegungsrechte erworben werden sollen, und untersucht darüber hinaus ein weiteres Bebauungskonzept mit circa 65 Wohneinheiten für geringe und mittlere Einkommensgruppen. Beide Projekte lassen sich aber nicht kurzfristig realisieren. Daher ist der Wohnungsmarkt in Bezug auf den preisgünstigen Wohnraum als angespannt anzusehen.

Eschborn

Die Stadt Eschborn erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubaubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. In Eschborn ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen zwar gestiegen. Es sind aber keine neuen Baugebiete entwickelt worden und auch keine Nachverdichtungsprojekte geplant. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind weiterhin gestiegen, im Stadtteil Niederhöchststadt um 12,2 Prozent. Die jährliche Zuzugsquote hat sich im Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2019 von 0,26 Prozent auf 0,66 Prozent erhöht. Ebenso ist die Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte gestiegen. Zum Stichtag 1. November 2019 haben in Eschborn 425 Haushalte mit 924 Personen eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Zum 1. Januar 2020 betrug der Bestand an entsprechenden Wohnungen 380. Auch der geplante Erwerb von Belegrechten für rund 58 Wohneinheiten wird nicht ausreichend sein, weil bestehende Belegungs- und Mietpreisbindungen stärker wegfallen als der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen dies kompensieren kann. Die Stadt beobachtet eine starke Mietpreisentwicklung und sieht den Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt an.

Flörsheim am Main

Die Stadt Flörsheim am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In der Stadt sind weder Nachverdichtungsprojekte geplant noch entstehen aktuell weitere neue Wohneinheiten durch Neubau. Dementsprechend ist die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen rückläufig. Der Zuzug in die Gemeinde ist jedoch gestiegen, so auch die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich dazu sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Flörsheim angespannt, insbesondere wegen des Wegfalls von öffentlich gefördertem Wohnraum. Die aktuelle Nachfrage übersteigt den Bestand. In den kommenden Jahren werden noch weitere Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass sich die angespannte Situation in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird.

Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubaubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Nach dem letzten Wohnbauland-Entwicklungsprogramm der Stadt aus dem Jahr 2019 sollen bis 2024 gut 13 400 Wohneinheiten errichtet werden. Zusätzlich dazu werden durch Nachverdichtungsprojekte knapp 800 weitere Wohneinheiten jährlich geschaffen. Durch die Nachverdichtung der Platensiedlung sollten bis 2021 circa 780 Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus versucht die Stadt unter anderem durch eigene Wohnungsbauförderprogramme und den Erlass von Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Insgesamt ist die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte angestiegen und die Stadt verzeichnet weiterhin ein beträchtliches Bevölkerungswachstum. Zwischen den Jahren 2009 und 2018 ist die Frankfurter Bevölkerung um fast 100 000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Diese Entwicklung konnte auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt nicht aufgefangen werden. Nach der Wohnungsbedarfsprognose besteht bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf von 90 000 Wohnungen. Auch wenn in erheblichem Umfang neuer Wohnraum hinzugewonnen wird beziehungsweise wurde, ist es nicht gelungen die Wohnungsversorgungsquote (Verhältnis der Haushalte zur Anzahl der Wohnungen) stabil zu halten. Von 2009 bis 2016 ist diese von 98,3 Prozent auf 91,2 Prozent gesunken. In 2017 ist die Quote zwar auf 94,4 Prozent und in 2018 auf 96,3 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg ist aber maßgeblich auf einen rechnerischen Effekt aufgrund der Umstellung auf die „Statistische Gebäudedatei“ in 2017 zurückzuführen, nach der nun auch Wohnheime zum Gebäude- und Wohnungsbestand gezählt werden. Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von einem als ausreichend angenommenen Wohnungsversorgungsgrad von 103 Prozent weit entfernt und verfügt dementsprechend über keine Leerstandsreserven. Der Wohnungsmarkt steht unter großem Druck, was sich auch in den kontinuierlich steigenden Mietpreisen widerspiegelt. Auch in den nächsten fünf Jahren ist kein grundlegender Wandel zu erwarten.

Friedrichsdorf

Die Stadt Friedrichsdorf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubaubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis 2024 werden durch neue Baugebiete und Nachverdichtung voraussichtlich 600 Wohneinheiten geschaffen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte angestiegen, und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist sehr stark. Aufgrund des gestiegenen Zuzugs und des Anstiegs der Beschäftigtenzahlen ist trotz intensiver Bautätigkeiten keine Entspannung des Wohnungsmarkts zu erwarten.

Fuldabrück

Die Gemeinde Fuldabrück erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es soll zwar ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Es steht jedoch nicht fest, wann dies der Fall sein wird. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gleichbleibend, wohingegen der Zuzug in die Gemeinde gestiegen ist. Es besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen und Bauplätzen.

Ginsheim-Gustavsburg

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Im Baugebiet Am Alten Sportplatz sind 110 neue Wohneinheiten entstanden. Im Rahmen der Nachverdichtung sollten bis Ende 2020 acht Wohneinheiten entstehen. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gestiegen. Gleichzeitig sind aber auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Die zwei Wohnungsunternehmen („Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG“; „Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg“) in Ginsheim-Gustavsburg arbeiten sehr eng mit der Gemeinde zusammen und stellen zusammen rund 1 900 Wohnungen zur Verfügung. Durch ihre vergleichsweise niedrigen Mieten wird die ortsübliche Vergleichsmiete etwas gesenkt. Trotzdem verzeichnet die Gemeinde circa 600 Wohnungssuchende. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt nach Angaben der Gemeinde angespannt.

Griesheim

Die Stadt Griesheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Bis 2030 entstehen auf der Konversionsfläche Südost in der Stadt circa 300 Wohneinheiten. Die Gemeinde berichtet jedoch von einer weiter

gestiegenen Zuzugsrate, sodass die zukünftig entstehenden Wohneinheiten sowie die gestiegene 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. Aufgrund des sehr hohen Mietniveaus haben Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen große Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Groß-Gerau

Die Stadt Groß-Gerau erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis Ende 2023 entstehen in neuen Baugebieten circa 300 Wohneinheiten und durch Nachverdichtung circa 100 Wohneinheiten. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum überwiegt erkennbar das Angebot. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind nahezu ausgeschöpft. Angesichts der anhaltenden Attraktivität der Rhein-Main-Region wird der Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Stadt auch in Zukunft angespannt bleiben.

Groß-Zimmern

Die Gemeinde Groß-Zimmern erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren gab es weder nennenswerte Neubau- noch Nachverdichtungsprojekte. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gestiegen. Gleichzeitig sind aber auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Zudem ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gestiegen. Nach Einschätzung der Gemeinde ist die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren gestiegen.

Hainburg

Die Gemeinde Hainburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 sollen 50 neue Wohneinheiten entstehen. Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und der fertiggestellten Wohnungen ist gestiegen. Gleichzeitig sind aber auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren sind zwar gleichbleibend. Das Angebot an verfügbaren Grundstücken zu erschwinglichen Preisen ist aber mittlerweile erschöpft. Auch die verbleibenden Grundstücke der Gemeinde werden den Bedarf nicht decken. Nach Einschätzung der Gemeinde ist der Wohnungsmarkt angespannt.

Heusenstamm

Die Stadt Heusenstamm erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis 2025 sollen circa 570 neue Wohneinheiten entstehen. Durch Nachverdichtungsprojekte werden bis 2023 circa 80 neue Wohneinheiten geschaffen. Dementsprechend ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Die geplanten Wohneinheiten werden aber nicht den vom Regionalverband FrankfurtRheinMain ermittelten Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 von 1 276 Wohneinheiten abdecken. Zusätzlicher Druck auf den Wohnungsmarkt wird durch die vom Gutachterausschuss ermittelten gestiegenen Bodenrichtwerte und den gestiegenen Zuzug in die Gemeinde ausgeübt. Ebenso ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gestiegen. Nach Einschätzung der Stadt ist auch in den kommenden Jahren von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen.

Hofheim am Taunus

Die Stadt Hofheim am Taunus erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Neue Baugebiete in nennenswertem Umfang sind seit 2019 nicht entwickelt worden. Bis 2024 sollen aber drei Neubaugebiete mit rund 216 Wohneinheiten entstehen. Zudem sollen bis 2025 circa 332 Wohneinheiten durch Nachverdichtung entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen und die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen sind dementsprechend gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug in die Stadt und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. Es besteht eine lange Warteliste für (geförderte) Wohnungen bei der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft und eine hohe Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken in Hofheim. Das geplante Neubaugebiet Römerwiesen (Marxheim II) mit circa 1 400 Wohneinheiten wird erst mittel- bis langfristig zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Vor diesem Hintergrund beurteilt die Stadt den Wohnungsmarkt als angespannt.

Kelkheim (Taunus)

Die Stadt Kelkheim (Taunus) erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis 2025 sollen circa 180 Wohneinheiten entstehen, was jedoch kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen kann. Die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen sowie Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Gleichzeitig ist der Zuzug in die Gemeinde gestiegen und auch die Zahl sozialwohnungssuchender Haushalte hat sich erhöht. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte haben sich ebenfalls nach oben entwickelt. Die Stadt schätzt ihren Wohnungsmarkt nach wie vor als angespannt ein und erwartet trotz der erwähnten Nachverdichtungsprojekte keine spürbare Verbesserung der Situation.

Kelsterbach

Die Stadt Kelsterbach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Im Rahmen der Nachverdichtung werden bis 2023 rund 318 neue Wohnungen entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen ist gleichbleibend; dagegen ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte stark gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist ebenso gestiegen, die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gleichbleibend auf einem hohen Niveau. Zum Stichtag 1. November 2019 haben 462 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Die allgemeine Wartezeit für Wohnungssuchende beträgt mehrere Jahre – dies gilt auch für sogenannte Notstandsfälle, weil es keine Leerstandsquote bei Sozialwohnungen gibt. Die unmittelbare Nähe zum Frankfurter Flughafen und dessen ständige Erweiterung sorgen für eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in Kelsterbach. Dies gilt insbesondere für Bevölkerungsgruppen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen. Vor diesem Hintergrund beurteilt die Stadt die Wohnungsmarktlage in Bezug auf bezahlbaren

Wohnraum aktuell als äußerst angespannt. Selbst mit den zuvor dargestellten Projekten wird sich dies in absehbarer Zeit nicht ändern.

Kiedrich

Die Gemeinde Kiedrich erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren sind weder neue Baugebiete in nennenswertem Umfang entwickelt worden oder werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht. Es ist zwar ein größeres Baugebiet in Planung. Dies kann jedoch kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Bis 2020 sollten aber 25 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung entstehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Ebenso ist der Zuzug in die Gemeinde gleichbleibend, und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sogar rückläufig. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind aber gestiegen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Daher beurteilt die Gemeinde den Wohnungsmarkt, insbesondere bei Mietobjekten, als angespannt.

Kriftel

Die Gemeinde Kriftel erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 ist die Errichtung von circa 360 Wohneinheiten geplant. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind aber gestiegen. Ebenso sind der Zuzug in die Gemeinde und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte gestiegen. Zum Stichtag 1. November 2019 haben 130 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Aufgrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der gestiegenen Bau- und Grundstückspreise geht die Gemeinde von einem angespannten Wohnungsmarkt aus.

Langen (Hessen)

Die Stadt Langen (Hessen) erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubaulintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Von 2018 bis 2024 entstanden beziehungsweise entstehen circa 2 200 neue Wohneinheiten in der Stadt. Bis 2024 sollen circa 300 weitere Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung fertiggestellt werden. Zusätzlich dazu plant die Stadt für circa 14 Wohneinheiten Belegungsrechte zu erwerben. Diese umfangreichen Wohnungsbauprojekte reichen nach dem Bericht der Stadt nicht aus, um die enorme Nachfrage nach Wohnungen auszugleichen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Ebenso ist der Zuzug in die Stadt gestiegen. Der Wohnungsmarkt wird daher als angespannt bewertet.

Langenselbold

Die Stadt Langenselbold erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2023 werden circa 128 neue Wohneinheiten und vier Achtfamilienhäuser entstehen. Zudem sollen im Rahmen der Nachverdichtung 162 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt im Bereich des Mietwohnungsmarkts als angespannt. Nach dem Wohnraumentwicklungskonzept wird die Stadt den durch verschiedene Ansätze prognostizierten Wohnraumbedarf erst 2030 erfüllen.

Mainhausen

Die Gemeinde Mainhausen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es entstanden beziehungsweise entstehen circa 700 neue Wohneinheiten in der Gemeinde. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und der Zuzug in die Gemeinde gestiegen. Die Gemeinde berichtet von einer sehr hohen Nachfrage an Wohnraum und Bauplätzen. So seien die im Neubaugebiet Mainfächer erschlossenen Flächen auf dem Markt förmlich verpufft. Die Gemeinde hofft auf einen Beitrag zur Dämpfung durch die Erschließung des Neubaugebietes Zellhausen-Süd, die ab Mitte 2021 geplant war. Der Wohnungsmarkt wird daher als angespannt bewertet.

Maintal

Die Stadt Maintal erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2023 werden 311 Wohneinheiten entstehen, durch die sich der Wohnungsmarkt aber nicht entspannen wird. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Dagegen sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Ebenso sind der Zuzug in die Stadt und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte gestiegen. Nach dem Bericht der Stadt ist der Wohnungsbedarf überproportional angestiegen. Trotz einer Neubautätigkeit von etwa 100 Wohneinheiten pro Jahr konnte die Nachfrage nicht befriedigt werden, was zu der jetzt akuten Wohnungsknappheit geführt hat. Die Wohnkosten sowohl im Eigentumsmarkt aber vor allem auch für Mieterhaushalte sind so gestiegen, dass Haushalte mit geringem Einkommen kaum noch eine bezahlbare Wohnung finden. Verschärft wird dieses Problem durch die in den letzten Jahren auslaufende Bindung von ehemals geförderten Sozialwohnungen. In Maintal ist der Bestand in den letzten 20 Jahren von knapp 2 000 auf unter 400 Wohneinheiten gesunken.

Marburg

Die Stadt Marburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Durch Neubau sollten bis 2021 rund 1 050 Wohneinheiten entstehen. Zusätzlich dazu entstehen bis 2023/24 rund 550 weitere Wohneinheiten als Konversionsprojekte. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gleichbleibend. Der Zuzug in die Gemeinde und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind aber gestiegen. Trotz der neuen Wohneinheiten übersteigt die Nachfrage das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. So fehlen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in den nächsten Jahren noch circa 300 bis 400 Wohneinheiten.

Mörfelden-Walldorf

Die Stadt Mörfelden-Walldorf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2025 werden insgesamt rund 200 neue Wohneinheiten entstehen. Vor dem Hintergrund des gestiegenen Zuzugs in die Gemeinde sowie der angestiegenen Anzahl sozialwohnungssuchender Haushalte ist dies aber nicht ausreichend. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt als sehr angespannt. Der Bedarf an Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte, Obdach-

lose und Geflüchtete, die in den nächsten zwei Jahren anerkannt werden, wird auf 600 bis 700 Wohnungen geschätzt. Aktuell gibt es 430 nicht versorgte Sozialwohnungsberechtigte und circa 120 in Gemeinschaftsunterkünften untergebrachte Obdachlose. Hinzu kommt, dass der Bedarf an Wohnungen für Geringverdiener bei Kaltmieten von mindestens 12 Euro (bei Neuvermietungen) kaum noch befriedigt werden kann. Die Stadt verfügt über nur noch wenige Grundstücke, die bebaut werden können. Sie ist daher auf Fremdinvestoren und die Bebauung privater Grundstücksflächen angewiesen. Die dort entstehenden Wohnbauflächen richten sich allerdings vor allem an Haushalte, die sich höherpreisige Wohnungen leisten können.

Nauheim

Die Gemeinde Nauheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung nur noch drei von fünf Indikatoren. Die Gemeinde erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubautintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist aufgrund der Siedlungsbeschränkung nur in geringem Umfang durch Nachverdichtung möglich. Hierdurch sollten bis Ende 2020 22 neue Wohneinheiten entstehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist gleichbleibend, und die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen ist leicht gestiegen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind jedoch auch gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist leicht gestiegen, und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gleichbleibend. Die Gemeinde bewertet den aktuellen Wohnungsmarkt als angespannt. Aufgrund der Siedlungsbeschränkungen ist es nicht möglich, die Wohnungsmarktentwicklung durch neue Baugebiete positiv zu beeinflussen.

Neu-Anspach

Die Stadt Neu-Anspach erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis Ende 2020 sollte ein neues Baugebiet mit 10 Wohneinheiten entstehen; diese kleine Abrundung trägt jedoch nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei. Bis Ende 2023 sollen im Rahmen der Nachverdichtung circa 170 weitere Wohneinheiten fertiggestellt werden. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind jedoch auch gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist gleichbleibend, aber die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gestiegen. Die Stadt bewertet den aktuellen Wohnungsmarkt als sehr angespannt. Trotz der großen Wohnbauprojekte erwartet die Stadt durch die Elektrifizierung der Taunusbahn (Ausbau der S-Bahnlinie S 5) eine hohe Attraktivitätssteigerung und dementsprechend weiterhin eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Neu-Isenburg

Die Stadt Neu-Isenburg erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis voraussichtlich 2022 entstehen im Birkengewann 650 neue Wohneinheiten. Im Stadtquartier Süd werden voraussichtlich ab 2022 750 Wohneinheiten errichtet. Im Rahmen der Nachverdichtung sollen weitere 70 Wohneinheiten entstehen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gestiegen. Die Stadt plant den Erwerb von Belegrechten für insgesamt 200 Wohnungen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sowie der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte gestiegen. Die Stadt bewertet den Wohnungsdruck als hoch.

Nidderau

Die Stadt Nidderau erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Frühestens in fünf Jahren wird durch die Entwicklung zwei neuer Baugebiete mit dem Bau von rund 690 neuen Wohneinheiten begonnen werden. Dies wird kurzfristig nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen. Dies liegt auch an dem gestiegenen Zuzug in die Stadt und dem Anstieg der sozialwohnungssuchenden Haushalte. Zusätzlich dazu sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Die Stadt verzeichnet seit Jahren durch die attraktive Lage und die Nähe zur Stadt Frankfurt am Main eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach preiswertem städtischem Wohnraum. Nach Einschätzung der Stadt werden die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nochmals verstärken.

Obertshausen

Die Stadt Obertshausen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den Jahren 2018 bis 2020 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 gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte sind jedoch ebenso gestiegen. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt daher als angespannt. Eine nennenswerte Steigerung bei der Schaffung von Wohnraum ist nach Aussage der Stadt nicht möglich, da Bauland fehlt. Wohnraum wird aktuell nur durch innerstädtische Verdichtung in geringem Umfang geschaffen.

Offenbach am Main

Die Stadt Offenbach am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Auch wenn bis 2022 bzw. 2024 circa 4 600 neue Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtungsprojekte fertiggestellt werden, was zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes führen kann, ist der Zuzug in Offenbach sehr stark gestiegen. Das IWU prognostizierte Offenbach für den Zeitraum von 2014 bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von 6 Prozent und 127 700 Einwohnerinnen und Einwohner (unter anderem „Wohnungsbedarfsprognose für hessische Landkreise und kreisfreie Städte“, IWU 2017). Für 2020 bis 2030 werden 3 Prozent (131 700 Einwohnerinnen und Einwohner) und 2030 bis 2040 nochmals 4 Prozent (136 400 Einwohnerinnen und Einwohner) prognostiziert. Die Berechnung des Hessischen Landesamtes bestätigt diese Prognose mit 14 Prozent Zuwachs von 2018 bis 2040. Nach Angaben der Stadt wurde der prognostizierte Zuwachs jedoch bereits erreicht. Die Stadt verzeichnete in 2020 eine Einwohnerzahl von 139 849 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte war zwar von 2108 bis 2020 leicht rückläufig, aber weiterhin hoch. Zum Stichtag 1. November 2019 haben 1 319 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung gesucht. Im Jahr 2018 befanden sich circa 2 500 Haushalte auf der Warteliste der Gemeinnützigen Baugesellschaft Offenbach. Ende 2018 standen in Offenbach 70 429 Personenhaushalten lediglich 61 713 Wohnungen zur Verfügung, was einer Wohnungsversorgungsquote von 87,5 Prozent entspricht. Derzeit fehlen in Offenbach über 10 000 Wohnungen. Laut der Wohnungsbedarfsprognose des IWU besteht bis 2030 ein Bedarf von circa 13 719 zusätzlichen

Wohnungen. Der Mangel an Bauland verursachte 2018 eine Preissteigerung von 87 Prozent bei baureifem Land für den Geschosswohnungsbau. Die massiv gestiegenen Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau führen zu weiteren erheblichen Kostensteigerungen im Miet- und Eigentumsmarkt. Die aktuelle Corona-Pandemie und deren Folgen werden die Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiter erhöhen. Dem Schutz von Mieterinnen und Mietern kommt nach Auffassung der Stadt daher eine gesteigerte Bedeutung zu.

Pfungstadt

Die Stadt Pfungstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 werden circa 100 Wohneinheiten entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gleichbleibend. Der Zuzug und die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte sind jedoch gestiegen. Auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten ist nicht geplant. Die Stadt bewertet die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum als gigantisch. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Stadt neues Bauland weder in einem vernünftigen Zeitfenster noch zu vernünftigen Preisen schaffen.

Raunheim

Die Stadt Raunheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Von 2018 bis 2020 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 und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind dagegen gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten ist nicht geplant. Aufgrund der Siedlungsbeschränkung wegen der Nähe zum Frankfurter Flughafen kann kein neuer Wohnraum in Raunheim geschaffen werden. Es gibt keine freien Wohnbauflächen. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt daher als sehr angespannt.

Rosbach vor der Höhe

Die Stadt Rosbach vor der Höhe erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Weder von 2018 bis 2020 noch in absehbarer Zeit werden Neubauprojekte in der Stadt realisiert. Allerdings sollen bis 2022 circa 20 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind zwar gestiegen. Der Zuzug ist aber aufgrund der guten Anbindung an die Stadt Frankfurt am Main und den Flughafen ebenso gestiegen; lediglich die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für 15 Wohnungen ist geplant. Dieser Erwerb sowie die neuen Wohneinheiten führen aber nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt als angespannt.

Roßdorf

Die Gemeinde Roßdorf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Bis 2023 bzw. 2025 werden zwar circa 150 Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtung entstehen. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für circa zehn Wohnungen ist geplant. Die Gemeinde bewertet den Wohnungsmarkt als stark angespannt. Dies hat sich nach Angabe der Gemeinde in dem vor kurzem ausgewiesenen Baugebiet „Im Münkel“ gezeigt. Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen habe die Zahl der zur Vermarktung stehenden Bauplätzen um das drei- bis vierfache überstiegen. Auch die Nachfrage nach freien und bezahlbaren Wohnungen könne in Roßdorf nicht erfüllt werden. Deshalb werde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nun verstärkt vorangetrieben.

Rüsselsheim am Main

Die Stadt Rüsselsheim am Main erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2023 werden zwar circa 1 900 Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtung entstehen. Zudem sind im Opel Altwerk Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 15 000 Quadratmeter in Planung. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für circa 131 Wohnungen ist geplant. Trotz dieser Maßnahmen bewertet die Stadt den Wohnungsmarkt als zunehmend angespannt. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 befanden sich circa 1 600 Personen auf der Wohnungsbewerberliste der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, davon 350 Personen mit Wohnberechtigungsschein. Im Fall öffentlich geförderter Wohnungen lag die Wartezeit in 2019 bei 24 Monaten (1-3 Zimmer) und 22 Monaten (>= 4 Zimmer). Laut Marktmietenbericht aus 2019 sind die Quadratmeterpreise gegenüber 2012 um 20 Prozent gestiegen. Die Neubau- und Nachverdichtungsprojekte werden frühestens in einigen Jahren zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.

Schwalbach am Taunus

Die Stadt Schwalbach am Taunus erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Weder von 2018 bis 2020 noch in absehbarer Zeit werden Neubauprojekte in der Stadt durchgeführt. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind zwar gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug ist ebenso gestiegen; die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist in den letzten zwei Jahren gleichbleibend. Die Stadt ist eine der am dichtesten besiedelten Städte Hessens. Es gibt kaum Flächen, die zur Schaffung von weiterem Wohnraum geeignet wären. Es ist daher mit einer weiteren Verschärfung der Situation am Wohnungsmarkt zu rechnen. Gleichzeitig steigen die Immobilien- und Mietpreise. Gerade für junge Familien wird es immer schwieriger bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Steinbach (Taunus)

Die Stadt Steinbach (Taunus) erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Bis 2023 sind circa 130 Wohneinheiten in neuen Baugebieten geplant; bis 2022 sollen circa 150 Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung geschaffen werden. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug in die Stadt und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. In Steinbach besteht

ein großer Wohnraumbedarf. Gerade im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen steigt dieser Bedarf an. Durch Nachverdichtung und Neubauten wurde bereits neuer Wohnraum geschaffen, was aber nicht zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes geführt hat. Die steigende Zahl an Wohnungssuchenden zeigt dies deutlich. Bis Ende 2022 enden für weitere Wohnungen die Belegungsbindungen; der geplante Erwerb von Belegungsrechten für circa zwei bis drei Wohnungen kann diesen Verlust nicht ausgleichen.

Trebur

Die Gemeinde Trebur erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung fünf von fünf Indikatoren. Bis 2026 sollen 60 Wohneinheiten durch Nachverdichtung entstehen. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Die Nachfrage nach Bauland ist seit mehreren Jahren hoch, was zu unaufhörlich steigenden Bodenrichtwerten führt. Durch die Siedlungsbeschränkung kann die Gemeinde jedoch aktuell keine neuen Wohngebiete ausweisen. Bezahlbarer Wohnraum und geförderter Wohnraum sind kaum noch vorhanden. Die Gemeinde hofft, dass sie aufgrund von Änderungen im neuen Regionalplan wieder neue Wohngebiete entwickeln kann. Der Zuzug in die Gemeinde ist gleichbleibend, die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte aber gestiegen.

Usingen

Die Stadt Usingen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es sind bereits circa 90 Wohneinheiten durch Neubau entstanden. Bis voraussichtlich 2022 werden circa 320 Wohneinheiten hinzukommen. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungsbaugenehmigungen sind gestiegen. Allerdings sind auch die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind ebenso gestiegen. Die Stadt bewertet die Nachfrage nach Wohnraum als hoch. Trotz der geplanten Neubauten wird diese Nachfrage durch den vorgesehenen Ausbau der S 5 von Frankfurt nach Usingen im Jahr 2023 weiter steigen.

Viernheim

Die Stadt Viernheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Es sollen circa 234 Wohneinheiten in einem Neubaugebiet entstehen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Zuzug und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind auch gestiegen. Der Erwerb von Belegungsrechten für circa 55 Wohnungen ist geplant. Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung kann aktuell nur bedingt im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden. Für die Stadt Viernheim werden auch längerfristig Bevölkerungszuwächse prognostiziert.

Walluf

Die Gemeinde Walluf erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung lediglich drei von fünf Indikatoren. Die Gemeinde erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubaudintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis Anfang 2021 sollten insgesamt 131 Wohneinheiten im Rahmen von Neubaugebieten und Nachverdichtungsprojekten entstehen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde ist auch gestiegen; dagegen ist die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten zwei Jahren gleichbleibend. Nach Einschätzung der Gemeinde besteht aufgrund der geographischen Lage und der direkten Anbindung an das Ballungszentrum Rhein-Main ein erhöhter Wohnraumbedarf.

Wehrheim

Die Gemeinde Wehrheim erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Neubaugebiete und Nachverdichtungsprojekte sind aktuell nicht geplant. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Wohnungsbaugenehmigungen ist gleichbleibend. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte sind gestiegen. Der Zuzug in die Gemeinde und die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte sind gleichbleibend. Nach Einschätzung der Gemeinde ist der Wohnungsmarkt sehr angespannt und die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch. Neuer Wohnraum sei zwar durch Nachverdichtung und Neubauten geschaffen worden, habe aber aufgrund der hohen Nachfrage nicht zur Entlastung des Wohnungsmarktes geführt. Durch die geplante Elektrifizierung der Taunusbahn mit Ausbau der S-Bahn-Linie S 5 von Friedrichsdorf nach Usingen werde diese Nachfrage noch weiter steigen.

Weiterstadt

Die Stadt Weiterstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In der Stadt ist keine Neubautätigkeit in nennenswertem Umfang geplant. Im Jahr 2020 sollten aber 36 Wohneinheiten durch Nachverdichtung entstehen. Dies ist allerdings nicht ausreichend. Die Stadt bewertet den Wohnungsmarkt weiterhin als sehr angespannt. Aktuell leben 258 Personen in Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber. Davon sind 106 Personen anerkannt und haben eine Aufforderung des Landkreises Darmstadt-Dieburg sich eine Wohnung zu suchen. Gerade die Vermittlung von anerkannten Asylbewerbern in sozial geförderte Wohnungen gestaltet sich nach wie vor schwierig. In 2018 wurden lediglich zwölf öffentlich geförderte Wohnungen vermittelt. In 2019 waren es lediglich fünf Sozialwohnungen.

Wiesbaden

Die Stadt Wiesbaden erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung lediglich drei von fünf Indikatoren. Die Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubaudintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Nach derzeitigem Planungsstand sollen in Wiesbaden bis 2025 circa 1 800 Neubau- und Nachverdichtungsprojekte entstehen. Diese Projekte werden jedoch nicht signifikant zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Die Stadt Wiesbaden selbst schätzt den Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt ein, da die im Rahmen des Neubaus und der Nachverdichtung entstehenden Wohnungen nur zum geringen Teil den Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen zu Gute kommen werden. Im Segment des bezahlbaren Wohnraums sieht die Stadt einen großen Nachholbedarf. Im langjährigen Mittel sind 3 325 Haushalte als wohnungssuchend registriert. Zudem besteht mit circa 425 Haushalten eine hohe Zahl an Flüchtlingen mit Sozialgesetzbuch (SGB) II-Bezug, die noch in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind. Ebenso sind derzeit circa 130 Haushalte mit rund 340 Personen in Notunterkünften untergebracht. In den Stadtteilen mit sozialen Bedarfslagen hat sich die Wohnflächenversorgung in den vergangenen Jahren verschlechtert. Dabei steigt die Zahl der Haushalte, die Leistungen nach SGB II und XII oder Wohngeld beziehen, kontinuierlich an.

Untersuchung von Gemeindeteilen

Der Bundesgesetzgeber ermöglicht es nach § 201a Satz 3 BauGB, nicht nur das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch einzelne Gemeindeteile zu bestimmen. Für die Ausnahme von einzelnen Gemeindeteilen wird ebenfalls auf das fortgeschriebene Gutachten des IWU aus dem Jahr 2020 Bezug genommen. Es konnten 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 2014 bis 2019. Die Veränderung der Angebotsmieten darf dabei die jährliche Veränderung der mittleren Angebotsmiete in den hessischen Gemeinden (5 Prozent) nicht überschreiten.
2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2015 bis 2019. Hierbei muss das Mietenniveau des Gemeindeteils unterhalb des Mietniveaus der Gesamtgemeinde liegen.

Die Prüfung des Ausschlusses von Gemeindeteilen musste allein auf Grundlage der Indikatoren Mietpreiswachstum und Miethöhe 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, das heißt 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 war eine Untersuchung einzelner Gemeindeteile auf eine begründete Ausnahme von der stadtweiten Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt lediglich in den Städten Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Wiesbaden und Bad Homburg vor der Höhe zielführend möglich.

Bereits in den Gutachten im Jahr 2015 und 2018 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 ersten Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 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 der Stadt Darmstadt, ein divergentes räumliches Entwicklungsmuster, das heißt hochpreisige, in der Regel zentrale 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 nachfragebedingter Wohnungsknappheit 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 diese Übersprüngeffekte auch für Darmstadt und Frankfurt am Main vom IWU festgestellt werden. In Darmstadt hat sich das Mietpreiswachstum von den zentralen Stadtteilen auf die Randbezirke ausgedehnt. Auch in Frankfurt am Main 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 Rahmen der Fortschreibung 2020 haben sich in den Gemeindeteilen der untersuchten Städte unterschiedliche Strukturmuster gezeigt. So sind in Darmstadt und Wiesbaden konvergierende Wachstumsmuster erkennbar. Das bedeutet, dass relativ preisgünstige Stadtteile eine überdurchschnittliche Mietpreissteigerungsrate aufweisen, und damit die Mietpreisspreizung zwischen niedrigpreisigen und höherpreisigen Stadtteilen im Zeitablauf abnimmt. Dagegen ist in der Stadt Frankfurt am Main eine unklare Dynamik zu verzeichnen. Hier weisen relativ niedrigpreisige Stadtteile eine überdurchschnittliche, aber auch eine geringere Preissteigerungsrate auf. Gerade durch diese unklare oder konvergente Entwicklung ist ein Nachweis der abweichenden Entwicklung in einzelnen Stadtteilen nur schwer zu führen.

Es 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 2020 keine konstante Entwicklung festzustellen ist. Die geringe Stabilität bei der Zuordnung einzelner Stadtteile im Vergleich zur Fortschreibung 2018 deutet auf eine insgesamt unklare Datenlage hin, welche einer erhöhten statistischen Streuung unterliegt und die eine Bewertung der Ergebnisse erschwert. Dagegen zeigt die Berücksichtigung von fünf Indikatoren, dass die Spannung 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 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 ein Ausschluss aufgrund der Mietpreisentwicklung beziehungsweise der festgestellten Nachholeffekte nicht mehr sachgerecht.

Aufgrund der vorgenannten Entwicklungen reichen zwei Indikatoren 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.

Zu § 3

Nach § 250 Abs. 1 BauGB bedarf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei bereits bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen der Genehmigung, soweit die Wohnungen in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB liegen und durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt sind (§ 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Dieses Genehmigungserfordernis nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gemäß § 3 Abs. 1 in den in § 2 bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten.

In § 3 Abs. 2 wird von der Ermächtigung in § 250 Abs. 1 Satz 6 BauGB Gebrauch gemacht, nach dem in der Rechtsverordnung eine von § 250 Abs. 1 Satz 2 BauGB abweichende Anzahl an Wohnungen („nicht mehr als fünf Wohnungen“) bestimmt werden kann, die zwischen drei und 15 liegt. Um der Intention des Gesetzgebers, Mieterinnen und Mietern einen umfassenden Schutz vor Verdrängung zu gewährleisten, und den Interessen von Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern gleichermaßen Rechnung zu tragen, wird die abweichende Anzahl auf „mehr als sechs Wohnungen“ bestimmt. Dadurch wird deutlich gemacht, dass die Umwandlungsregelung in erster Linie auf Wohnungsunternehmen abzielt und sogenannte Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer, die Immobilien gegebenenfalls zur Altersvorsorge erworben haben, einen besonderen Schutz hinsichtlich ihrer Verfügungsgewalt erhalten. Bei Wohngebäuden mit sieben und mehr Wohnungen nimmt der Anteil an privaten Eigentümerinnen und Eigentümern deutlich ab; so geht aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2015 zu Privateigentümern von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern hervor, dass es sich in etwas mehr als zwei von drei Fällen bei den untersuchten Mehrfamilienhäusern von Privateigentümern um kleine Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen handelt. Nur knapp jedes vierte untersuchungsrelevante Mehrfamilienhaus weist danach zwischen sieben und zwölf Wohnungen auf (Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, April 2015, S. 50). Darüber hinaus wird die Anzahl von mehr als sechs Wohnungen damit begründet, dass der Verwaltungsaufwand für die jeweilige Kommune signifikant steigt, umso geringer die Anforderung (also die Anzahl der Wohnungen) ist, die an das Genehmigungserfordernis gestellt werden.

Mit § 3 Abs. 3 wird die Zuständigkeit für die Genehmigung nach § 250 Abs. 2 BauGB auf die Gemeinden übertragen, denen damit die Möglichkeit gegeben wird, Einfluss auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu nehmen und ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundesrats-Drucksache 686/20 vom 6. November 2020, S. 31).

In § 250 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Ansprüche auf Genehmigung vorgesehen, die unabhängig davon bestehen, welche Auswirkungen die Umwandlung auf den Mietwohnungsmarkt im betroffenen Gebiet hat. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Dies dient der Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer. So besteht gemäß § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Anspruch auf Genehmigung insbesondere in den Fällen, in denen es für die Eigentümerin und den Eigentümer auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses am Erhalt von Mietwohnraum wirtschaftlich nicht zumutbar ist, auf eine Einzelveräußerung zu verzichten, zum Beispiel weil nur so das Kapital für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen am Gesamtgebäude aufgebracht werden kann (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundesrats-Drucksache 686/20 vom 6. November 2020, S. 32).

Zudem stellt § 250 Abs. 4 Satz 1 BauGB klar, dass die zuständige Behörde bei dem konkreten Vorhaben zu prüfen hat, ob es tatsächlich die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im nach § 250 Abs. 1 BauGB festgelegten Gebiet gefährdet (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundesrats-Drucksache 686/20 vom 6. November 2020, S. 32). Wegen des aufzuteilenden Wohngebäudes müssen nachteilige Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot insgesamt zu befürchten sein. Nur dann darf eine Genehmigung versagt werden.

Die Regelung berücksichtigt die Interessen der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und die Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie insbesondere Kleineigentümerinnen und Kleineigentümern gleichermaßen. Die Umwandlungsregelung zielt in erster Linie auf Wohnungsunternehmen. Dagegen werden Privatpersonen, die etwa zum Zweck der Altersvorsorge nur in geringem Umfang Immobilienvermögen erworben haben, in ihrer Verfügungsgewalt nicht eingeschränkt (vergleiche die Begründung zu § 250 BauGB, Bundestags-Drucksache 19/24838 vom 3. Mai 2021, S. 33). Das Genehmigungserfordernis gilt maximal bis zum 31. Dezember 2025.

Zu § 4

Die Verordnung ist nach § 201a Satz 6 und 7 sowie § 250 Satz 4 und 5 BauGB zu begründen. Damit die Begründung zusammen mit der Verordnung veröffentlicht werden kann, ist sie in der Anlage der Verordnung enthalten.

Zu § 5

Aufgrund der neuen Bestimmung des Geltungsbereichs des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in § 1 wird die Umwandlungsgenehmigungsverordnung vom 16. Mai 2020 aufgehoben.

Zu § 6

Die Norm regelt das In- und Außerkrafttreten der Verordnung. Die Verordnung wird einen Tag nach Verkündung in Kraft treten. Da die Ermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB den Erlass einer Rechtsverordnung nur für die Dauer von höchstens fünf Jahren vorsieht, wird die Verordnung und somit auch die Geltung des Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum in Gebieten einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 1 auf fünf Jahre befristet.

Die Geltung des Genehmigungserfordernisses nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB in § 3 wird gemäß § 250 Abs. 1 Satz 4 BauGB bis zum 31. Dezember 2025 befristet.

Die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 1 BauGB in § 2 wird entsprechend der Verordnungsermächtigung bis zum 31. Dezember 2026 befristet. Gleichzeitig tritt § 4 und die Anlage außer Kraft, da die Begründungspflicht nur für den nach § 201 Satz 6 und 7 sowie § 250 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestimmten Umfang gilt und nicht für § 1.

**Verordnung zur Änderung der
Gesundheitsfachberufe-Schulgeldfreiheit-Verordnung*)
Vom 26. April 2022**

Aufgrund des § 16 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 13 des Hessischen Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 659), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 992), verordnet der Minister für Soziales und Integration:

Artikel 1

In § 2 Abs. 1 der Gesundheitsfachberufe-Schulgeldfreiheit-Verordnung vom 15. Juli 2020 (GVBl. S. 505) wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

„Bei Ausbildungsstätten, die am 1. August 2019 noch nicht staatlich zugelassen waren, bemisst sich der Wert nach Satz 2 nach dem Mittelwert der Gebühren von Ausbildungsstätten derselben Fachrichtung, wie sie zum 1. August 2019 erhoben wurden.“

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Wiesbaden, den 26. April 2022

Der Hessische Minister für Soziales und Integration

Klose

*) Ändert FFN 322-145

Herausgeber: Hessische Staatskanzlei, Wiesbaden

Verlag: A. Bernecker Verlag GmbH, Unter dem Schöneberg 1, 34212 Melsungen,
Telefon (05661) 731-0, Fax (05661) 731400, Internet: www.bernecker.de

Druck: Druckerei Bernecker GmbH, Unter dem Schöneberg 1, 34212 Melsungen, Telefon (05661) 731-0

Vertrieb und Abonnementverwaltung:

A. Bernecker Verlag GmbH, Unter dem Schöneberg 1, 34212 Melsungen, Tel.: (05661) 731-420, Fax: (05661) 731-400
E-Mail: 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 ab 01.01.2022 beträgt € 79,- inkl. MwSt. und Versand. Einzelausgaben kosten bis zu einem Umfang von 16 Seiten € 4,88. Bei stärkeren Ausgaben erhöht sich der Preis um € 3,90 je zusätzlich angefangener 16 Seiten. Die Preise der Einzelausgaben verstehen sich inkl. MwSt. und zzgl. Porto und Verpackung.
