Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Hessen

2026	Wiesbaden, den 23. November 2026	Nr. 83

Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a des Baugesetzbuches (Gebietsbestimmungsverordnung – GBestV)*

Vom 17. November 2026

Aufgrund des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), verordnet die Landesregierung:

§ 1

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

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuches sind die Gemeinden

1. Alsbach-Hähnlein,
2. Bad Homburg vor der Höhe,
3. Bad Nauheim,
4. Bad Soden am Taunus,
5. Bad Vilbel,
6. Bensheim,
7. Beselich,
8. Bickenbach,
9. Bischofsheim,
10. Darmstadt,
11. Dietzenbach,
12. Dreieich,
13. Egelsbach,
14. Einhausen,
15. Eltville am Rhein,
16. Erlensee,

* FFN 362-90

17. Eschborn,
18. Fernwald,
19. Flörsheim am Main,
20. Frankfurt am Main,
21. Friedberg (Hessen),
22. Friedrichsdorf,
23. Gießen,
24. Ginsheim-Gustavsburg,
25. Gladenbach,
26. Griesheim,
27. Groß-Gerau,
28. Großkrotzenburg,
29. Groß-Umstadt,
30. Hanau,
31. Heidenrod,
32. Heppenheim (Bergstraße),
33. Heusenstamm,
34. Hochheim am Main,
35. Hofheim am Taunus,
36. Idstein,
37. Karben,
38. Kelkheim (Taunus),
39. Kriftel,
40. Kronberg im Taunus,
41. Lampertheim,
42. Langen (Hessen),
43. Langenselbold,
44. Liederbach am Taunus,
45. Lorsch,
46. Marburg,
47. Merenberg,
48. Mühlheim am Main,
49. Münster (Hessen),
50. Nauheim,
51. Neu-Anspach,
52. Neu-Isenburg,
53. Neustadt (Hessen),
54. Nidderau,

55. Niederdorfelden,
56. Obertshausen,
57. Oberursel (Taunus),
58. Offenbach am Main,
59. Raunheim,
60. Rodenbach,
61. Rödermark,
62. Ronneburg,
63. Rüsselsheim am Main,
64. Schwalbach am Taunus,
65. Seeheim-Jugenheim,
66. Steinbach (Taunus),
67. Walluf,
68. Wehrheim,
69. Weiterstadt,
70. Wiesbaden und
71. Zwingenberg.

§ 2

Begründung

Die Begründung nach § 201a Satz 6 und 7 des Baugesetzbuches ergibt sich aus der Anlage.

§ 3

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2027 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft.

Anlage zu § 2

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Die Verordnung beruht auf der Ermächtigung nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Danach können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmen, sofern die dort genannten Voraussetzungen vorliegen.

Das Land Hessen hat in § 2 der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022 (GVBl. 2022 S. 234) von der Ermächtigung nach § 201a Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht. § 2 der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft. Mit Wirkung vom 30. Oktober 2025 wurde § 201a BauGB dahingehend geändert, dass eine Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft treten muss. Vor dem Hintergrund der fortbestehenden Anspannung auf den Wohnungsmärkten in Teilen des Landes Hessen besteht über den 31. Dezember 2026 hinaus weiterhin Bedarf für die Möglichkeit zur Anwendung der an die Gebietsbestimmung nach § 201a BauGB anknüpfenden bauplanungsrechtlichen Instrumente.

Mit der vorliegenden Verordnung wird daher die Gebietskulisse auf Grundlage des § 201a BauGB neu festgelegt. Die Festlegung der aktualisierten Gebietskulisse erfolgte mittels eines Gutachtens durch das unabhängige Beratungs- und Forschungsinstitut GEWOS. Die Untersuchung erfolgte anhand von fünf Kriterien (überdurchschnittliche Steigerung der Mieten, überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte, unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung, geringer Leerstand bei großer Nachfrage und Wohnversorgungsquote).

Ziel der Verordnung ist es, den betroffenen hessischen Kommunen die Möglichkeit zu eröffnen, die bauplanungsrechtlichen Instrumente des BauGB, die an die Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt geknüpft sind, zu nutzen. Aktuell sind dies die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht der Gemeinde für unbebaute beziehungsweise geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke), § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Vermutung des dringenden Wohnbedarfs) und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Erweiterung der Baugebote) gelten. Die Verordnung ist die Grundlage für die Anwendung der bauplanungsrechtlichen Instrumente im BauGB in der jeweils geltenden Fassung, sodass auch künftige neue Instrumente aufgrund weiterer Änderungen des BauGB durch die Kommunen genutzt werden können.

<u>Begründung nach § 201a Satz 6 und 7 BauGB</u>

§ 201a Satz 6 und 7 BauGB normiert eine Begründungspflicht für die Rechtsverordnung. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS Institut) hat im Auftrag der Landesregierung alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB (entspricht im Wortlaut § 201a Satz 4 BauGB) beispielhaft genannten Kriterien in einem neuen Gutachten im Jahr 2026 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 war.

Das GEWOS Institut hat die neue Untersuchung insbesondere auf Grundlage der amtlichen Daten des Zensus 2022 mit Stichtag 15. Mai 2022 und des Mikrozensus 2024 durchgeführt. Bei der Untersuchung hat sich das Institut an dem Vorgängergutachten der Institut Wohnen und Umwelt GmbHs (IWU) aus April 2020 orientiert. Im Rahmen der aktuellen Untersuchung bestand jedoch die Notwendigkeit, die zu untersuchenden Kriterien sowie die Angemessenheit der Schwellen-

werte im Lichte der veränderten Marktlage sowie der teilweise veränderten Datengrundlage zu prüfen und anzupassen. Diese Anpassung betrifft insbesondere das Kriterium 1, bei dem zusätzlich zur überdurchschnittlichen Mietpreissteigerung die Miethöhe untersucht worden ist. Zudem ist nun bei Kriterium 2 die überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte untersucht worden. Die Auswahlregel zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, nach der mindestens vier von fünf Indikatoren erfüllt sein müssen, wird beibehalten. Die einzelnen Änderungen werden im Folgenden überblicksweise dargestellt. Im Übrigen wird auf den Ergebnisbericht des Gutachtens vom 21. Juli 2026 Bezug genommen. Dieses ist neben den vorausgegangenen Gutachten des IWU zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auf der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum einzusehen.

Das GEWOS Institut nimmt in der benannten Untersuchung auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug. Der Zeitpunkt des Datenstandes ist bei den Statusbetrachtungen das Jahr 2024 oder 2025. Der Datenstand zum 31. Dezember 2024 stellt dabei den zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens aktuellsten Stand dar, den die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder für viele Zeitreihen, insbesondere im Bereich des Wohnungsbestandes, veröffentlicht haben. Ergänzend konnten Daten aus anderen Quellen bereits für das Jahr 2025 genutzt werden. Für die Analyse von zeitlichen Entwicklungen wurde ein Zeitraum von 2019 bis 2024 oder 2020 bis 2025 verwendet (Fünfjahreszeitraum).

Für die Untersuchung der einzelnen Kriterien wurden unterschiedliche Datengrundlagen herangezogen. Dabei wurden Daten des Statistikportals der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Zensusdatenbank 2022, des Mikrozensus 2024 sowie der Immobiliendatenbank der Value AG der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) und der Eurostat Online Datenbank genutzt.

Soweit aktuelle Primärdaten nicht unmittelbar auf Gemeindeebene oder nicht für alle Gemeinden in gleicher Weise verfügbar waren, wurden diese durch geeignete Fortschreibungen oder Ableitungen auf Gemeindeebene ergänzt.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte hat das GEWOS Institut wie in den Vorgängergutachten des IWU die vier im Gesetz genannten Kriterien durch folgende fünf analytisch begründete Kriterien präzisiert, die Aussagefähigkeit geprüft und geeignete Schwellenwerte festgelegt:

1. Überdurchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten im Jahr 2025 zu 2020 (Schwellen-wert ab 6,7 Prozent) oder überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten in 2025 (Schwellen-wert ab 10,80 Euro pro Quadratmeter),

2. Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte im Jahr 2025 (Schwellenwert ab 24,8 Prozent),

3. Unzureichende Neubauintensität bei wachsender Wohnbevölkerung von 2019 bis 2024 (Schwellenwert kleiner 100 bezogen auf die Zahl der Wohnungen je hinzukommende 100 Haushalte),

4. Geringer Leerstand im Jahr 2024 (Schwellenwert kleiner 3,0 Prozent),

5. Große Nachfrage bzw. Wohnversorgungsquote im Jahr 2024 (Schwellenwert kleiner 103 bezogen auf den Wohnungsbestand pro 100 Bedarfshaushalte).

Im Vergleich zu den vorherigen Fortschreibungen haben sich insbesondere die Kriterien 1 und 2 verändert.

Da die Betrachtung der Entwicklung der Mietpreise als alleiniges Kriterium nur eingeschränkt aussagefähig ist, hat das GEWOS Institut bei Kriterium 1 ergänzend die absolute Höhe der Angebotsmieten berücksichtigt. In dem Gutachten führt das GEWOS Institut hierzu aus, dass die

Betrachtung der Entwicklung der Mietpreise erweitert wurde um die Betrachtung der absoluten Miethöhe, da sich bei den hohen Unterschieden des Mietpreisniveaus in Hessen Herausforderungen bei der Vergleichbarkeit ergeben, wenn ausschließlich die prozentuale Mietpreissteigerung betrachtet wird. Für den Indikator 1 wurden die Angebotsmieten aus den Jahren 2025 und 2020 herangezogen. Der Schwellenwert für eine überdurchschnittliche Miethöhe wurde auf Grundlage des Landesdurchschnitts für Hessen bestimmt. Hierzu wurde der Median aller untersuchten Gemeinden als Landesdurchschnitt herangezogen. Die Höhe der Nettokaltmiete lag im Median aller untersuchten hessischen Gemeinden bei 9,00 Euro/ m². Eine Überschreitung dieses Wertes um das 1,2-Fache wurde als „deutlich überdurchschnittlich“ eingeordnet. Aus der mittleren jährlichen Preissteigerung von 2020 bis 2025 ergibt sich ein Schwellenwert von 6,7 Prozent (Indikator A) und für die Miethöhe in 2025 ein Schwellenwert von 10,80 Euro/m² (Indikator B).

In den Gutachten 2015, 2018 und 2020 wurde mangels aktueller Daten für die Berechnung einer Mietbelastung als Kriterium 2 ersatzweise die Angebotsmiethöhe herangezogen. Auf Basis des Zensus 2022, der wesentliche Parameter für die Berechnung einer Mietbelastungsquote auf Gemeindeebene enthält, hat das GEWOS Institut nun die überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte untersucht. Die Mietbelastungsquote wurde in der Untersuchung ermittelt, indem der Median der brutto Angebotsmieten je Wohnung dem mittleren Nettoeinkommen der Mieterhaushalte in der jeweiligen Gemeinde gegenübergestellt wurde. Für die Bestimmung des Einkommensniveaus der Mieterhaushalte wurde ein Anpassungsfaktor verwendet, der die Unterschiede zwischen den Einkommen von Mieter- und Eigentümerhaushalten sowie die jeweilige Mieterquote der Gemeinden berücksichtigt. § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB verlangt, dass die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt. Entsprechend der Vorgehensweise bei den übrigen Kriterien wurde für die Bestimmung des Schwellenwertes für die überdurchschnittliche Mietbelastung der Vergleichsmaßstab anhand der hessischen Gemeinden gebildet. Ausgehend vom Median der Mietbelastungsquote aller untersuchten Gemeinden in Hessen in Höhe von 22,5 Prozent wurde eine Überschreitung über das 1,1-Fache des Medians als hinreichend angesehen, um eine deutlich überdurchschnittliche Mietbelastung anzunehmen. Demnach gilt das Kriterium als erfüllt, wenn die Mietbelastungsquote einer Gemeinde einen Schwellenwert von mindestens 24,8 Prozent erreicht.

Das Kriterium 3 „unzureichende Neubauintensität bei wachsender Wohnbevölkerung“ beschreibt den Prozess des wachsenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Hier wurde die Veränderung der Zahl der Wohnungen je 100 hinzukommender Haushalte in einer Gemeinde im Zeitraum von 2019 bis 2024 untersucht. Da der Indikator „Neubauintensität“ eine Veränderung der Marktanspannung ausdrückt, kommt ihm eine vorausschauende Rolle zu, d. h. er dient als Frühindikator über die weitere Entwicklung der Versorgungslage; er gibt keine Hinweise auf das Versorgungsniveau. Trotz einer zunehmenden Verschlechterung des Versorgungsniveaus und dadurch ausgelöster Mietpreissteigerungen kann das Versorgungsniveau im Falle bestehender Leerstandsreserven in einer Gemeinde immer noch ausreichend sein. Andererseits kann trotz einer sich entspannenden Wohnungsmarktsituation die aktuelle Versorgungslage noch von Defiziten gekennzeichnet sein. Um dem Rahmen der gesetzlichen Forderung „unzureichende Neubautätigkeit“ weiterhin genüge zutun, liegt die Obergrenze bei einem maximalen Schwellenwert von kleiner 100. Daneben wurde geprüft, ob die Anzahl an Haushalten in einer Gemeinde zwischen den Jahren 2019 und 2024 gewachsen ist („bei wachsender Wohnbevölkerung“).

Wie in den Vorgängergutachten wurde die Leerstandsquote als Kriterium 4 zur Bewertung der Wohnungsmarktsituation herangezogen. Grundlage für das aktuell Gutachten bilden die Daten des Zensus 2022 sowie die Daten des Statistischen Bundesamts zu Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus dem Jahr 2024. Die Zahl leerstehender Wohnungen wurde für jede Gemeinde vom Jahr 2022 ins Jahr 2024 fortgeschrieben. Um den Indikator 4 zu erfüllen, muss der Leerstand unterhalb der sog. Fluktuationsquote liegen; es müssen in einer Gemeinde weniger als 3 Prozent der Wohnungen von Leerstand betroffen sein.

Mit dem Kriterium 5, der Wohnversorgungsquote, wurde der Versorgungsgrad der Bedarfshaushalten am Wohnungsmarkt in einer Gemeinde im Jahr 2024 untersucht. Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve von 3 Prozent muss die Zahl der Wohnungen die der Bedarfshaushalte

zuzüglich der Fluktuationsreserve unterschreiten. Demzufolge ist das Kriterium erfüllt, wenn die Zahl der Wohnungen pro 100 Haushalte weniger als 103 beträgt.

Die fünf Kriterien sind aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage zu quantifizieren. Die Erfüllung jeder der fünf Kriterien wird an einen möglichst objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- beziehungsweise Unterschreiten die Tatbestände als erfüllt gelten können. Die Kriterien 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 Kriterien sind jedoch einzeln betrachtet nicht hinreichend, um aus ökonomischer Sicht das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte gesichert zu begründen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Kriterien den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Kriterien nachvollziehbar und auch sachlogisch gefordert. Dies gilt insbesondere für das Substitut zur Mietentwicklung. Die Stützung auf einen einzelnen Indikator ist nicht ausreichend, um das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreisniveau ist beispielsweise wesenstypisch 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 Kriterien kann das Vorliegen der geforderten Voraussetzungen hinreichend genau konkretisiert werden. Die Auswahl der betroffenen Gemeinden beruht daher auf der Erfüllung kumulativer Kriterien.

Um also eine hinreichend begründete Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte aus ökonomischer Sicht sicherzustellen, müssen nach der ersten Auswahlregel grundsätzlich mindestens vier von fünf Indikatoren bejaht werden. Diese Anforderung wird von insgesamt 76 Gemeinden erfüllt.

B. Besonderer Teil

Zu § 1

In § 1 werden die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 3 und 4 BauGB bestimmt. Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt 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 einem angespannten Wohnungsmarkt 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 der auf acht Jahre verlängerten Kündigungssperrfrist. Daher konnte der Geltungsbereich der Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB auf Grundlage der Untersuchung des Beratungs- und Forschungsinstituts GEWOS, das die Wohnungsmärkte im Auftrag der Landesregierung anhand der folgenden fünf Kriterien

- Kriterium 1: „überdurchschnittliche Miethöhe und Mietentwicklung“
- Kriterium 2: „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“
- Kriterium 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“
- Kriterium 4: „geringer Leerstand“
- Kriterium 5: „große Nachfrage“ bzw. Wohnversorgungsquote“

bestimmt werden.

Grundlage für die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist die o. g. Untersuchung durch das GEWOS Institut, das im ersten Halbjahr 2026 die Wohnungsmärkte im Auftrag der Landesregierung anhand der vier in § 201a Satz 4 BauGB geregelten Kriterien zuzüglich der Miethöhe und der Wohnversorgungsquote überprüft hat.

Die nachfolgende Tabelle enthält die vom GEWOS Institut ermittelten Daten für die 76 Gemeinden, die mindestens vier von fünf Indikatoren erfüllen und daher grundsätzlich auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten.

Gemeinde	Kriterium 1		Kriterium 2	Kriterium 3	Kriterium 4	Kriterium 5
	Indikator A	Indikator B	Mietbelastungsquote in 2025	Zunahme Wohnungsbestand ggü. Zunahme Haushalte	Leerstandsquote 2024	Wohnversorgungsquote 2024
	Veränderung Angebotsmieten in % p. a. 2020-2025	Höhe Angebotsmieten 2025 in €/m²	in %	2019-2024	in %	
	Schwellenwert: ab 6,7	Schwellenwert: ab 10,80	Schwellenwert: ab 24,8	Schwellenwert: über 0 bis unter 100	Schwellenwert: unter 3,0	Schwellenwert: unter 103,0
Alsbach-Hähnlein	4,4%	11,82	27,4%	126	2,0%	102,5
Bad Homburg vor der Höhe	3,9%	14,66	31,9%	43	-0,8%	101,5
Bad Nauheim	4,6%	12,14	25,0%	81	0,6%	99,3
Bad Soden am Taunus	4,3%	14,93	30,3%	70	2,98%	104,7
Bad Vilbel	4,1%	14,00	29,3%	52	-0,2%	97,5
Bensheim	4,9%	11,93	25,2%	133	1,6%	94,2
Beselich	6,8%	8,39	25,6%	71	2,5%	97,2
Bickenbach	5,1%	12,00	30,9%	47	1,5%	102,1
Bischofsheim	4,2%	12,50	25,1%	112	1,1%	100,4
Darmstadt	4,1%	14,02	25,0%	64	-0,7%	96,4
Dietzenbach	6,2%	13,10	28,0%	26	0,1%	92,6
Dreieich	3,8%	12,86	28,4%	153	2,1%	99,4
Egelsbach	4,9%	13,06	26,4%	1.395	2,4%	99,7
Einhausen	5,2%	10,89	23,8%	80	1,0%	96,0
Eltville am Rhein	3,7%	11,80	29,6%	49	1,7%	104,2
Erlensee	4,8%	11,59	25,0%	43	-0,4%	96,8
Eschborn	3,7%	15,19	29,9%	28	-0,8%	102,1
Fernwald	7,7%	10,65	18,6%	38	0,3%	102,1
Flörsheim am Main	3,9%	12,73	28,3%	261	2,0%	98,2
Frankfurt am Main	4,0%	17,46	32,1%	145	1,7%	101,9
Friedberg (Hessen)	5,0%	11,54	22,1%	29	-1,7%	100,7
Friedrichsdorf	3,9%	13,07	28,0%	95	1,8%	95,8
Gießen	4,2%	11,91	25,2%	38	0,9%	102,3

Gemeinde	Kriterium 1		Kriterium 2	Kriterium 3	Kriterium 4	Kriterium 5
	Indikator A	Indikator B	Mietbelastungsquote in 2025	Zunahme Wohnungsbestand ggü. Zunahme Haushalte	Leerstandsquote 2024	Wohnversorgungsquote 2024
	Veränderung Angebotsmieten in % p. a. 2020-2025	Höhe Angebotsmieten 2025 in €/m²	in %	2019-2024	in %	
	Schwellenwert: ab 6,7	Schwellenwert: ab 10,80	Schwellenwert: ab 24,8	Schwellenwert: über 0 bis unter 100	Schwellenwert: unter 3,0	Schwellenwert: unter 103,0
Ginsheim-Gustavsburg	4,5%	12,57	26,1%	101	2,2%	100,7
Gladenbach	6,8%	8,83	23,2%	78	2,7%	96,4
Griesheim	6,2%	13,39	24,6%	89	0,3%	91,0
Groß-Gerau	5,1%	12,53	25,8%	59	1,4%	103,4
Großkrotzenburg	5,8%	11,62	26,3%	-179	1,8%	96,9
Groß-Umstadt	5,9%	10,91	25,4%	-535	2,9%	102,4
Hanau	4,8%	12,18	24,9%	47	0,5%	101,7
Hattersheim am Main	5,6%	13,70	26,1%	73	1,8%	101,8
Heidenrod	6,8%	9,00	25,3%	128	2,0%	102,97
Heppenheim	3,7%	11,50	25,0%	71	1,2%	100,0
Heusenstamm	5,6%	13,00	26,2%	31	0,4%	95,0
Hochheim	4,3%	12,78	29,4%	48	1,0%	103,7
Hofheim am Taunus	4,7%	13,89	30,0%	78	2,2%	103,3
Idstein	5,2%	11,82	25,1%	99	1,6%	103,2
Karben	4,8%	12,40	28,9%	56	1,0%	101,8
Kelkheim (Taunus)	3,7%	12,50	33,2%	-547	2,6%	101,9
Kriftel	4,6%	13,53	28,3%	435	-0,4%	100,0
Kronberg im Taunus	3,5%	14,29	31,8%	46	0,2%	100,8
Lampertheim	5,8%	11,00	23,7%	80	1,2%	98,7
Langen (Hessen)	4,8%	13,51	26,5%	69	1,8%	103,9
Langenselbold	4,8%	10,81	23,0%	81	0,9%	101,7

Gemeinde	Kriterium 1		Kriterium 2	Kriterium 3	Kriterium 4	Kriterium 5
	Indikator A	Indikator B	Mietbelastungsquote in 2025	Zunahme Wohnungsbestand ggü. Zunahme Haushalte	Leerstandsquote 2024	Wohnversorgungsquote 2024
	Veränderung Angebotsmieten in % p. a. 2020-2025	Höhe Angebotsmieten 2025 in €/m²	in %	2019-2024	in %	
	Schwellenwert: ab 6,7	Schwellenwert: ab 10,80	Schwellenwert: ab 24,8	Schwellenwert: über 0 bis unter 100	Schwellenwert: unter 3,0	Schwellenwert: unter 103,0
Liederbach am Taunus	5,6%	14,27	30,7%	239	0,8%	99,2
Lorsch	4,7%	11,07	25,6%	110	2,2%	96,0
Marburg	4,0%	12,00	20,3%	90	0,8%	101,8
Merenberg	9,1%	8,43	26,0%	119	2,3%	97,0
Messel	5,7%	11,67	24,4%	26	1,2%	100,2
Mühlheim am Main	5,7%	12,83	24,4%	60	0,4%	96,8
Münster (Hessen)	4,8%	11,25	25,4%	-271	2,0%	102,9
Nauheim	5,3%	12,64	25,4%	57	0,6%	101,9
Neu-Anspach	4,6%	11,69	27,0%	-125	2,2%	102,6
Neu-Isenburg	4,1%	13,76	26,5%	9	-2,0%	100,4
Neustadt	7,2%	7,97	27,0%	39	0,7%	89,2
Nidderau	5,8%	11,14	25,1%	627	1,4%	102,2
Niederdorfelden	9,0%	12,94	32,0%	72	-0,4%	100,3
Obertshausen	4,2%	12,09	24,9%	49	-0,4%	96,4
Oberursel (Taunus)	4,3%	14,77	33,0%	76	1,0%	100,0
Offenbach am Main	4,6%	13,61	25,8%	72	1,0%	102,1
Raunheim	8,3%	15,45	28,7%	26	-1,8%	92,5
Rodenbach	4,4%	10,94	24,3%	48	0,0%	101,7
Rodgau	4,7%	12,07	24,6%	67	0,1%	100,8
Rödermark	4,9%	12,01	26,1%	52	1,3%	89,9
Ronneburg	6,9%	10,00	22,0%	43	0,9%	101,6
Rüsselsheim am Main	6,0%	12,88	24,2%	79	1,8%	100,1
Schwalbach am Taunus	3,3%	13,30	26,4%	40	1,0%	102,6

Gemeinde	Kriterium 1		Kriterium 2	Kriterium 3	Kriterium 4	Kriterium 5
	Indikator A	Indikator B	Mietbelastungsquote in 2025	Zunahme Wohnungsbestand ggü. Zunahme Haushalte	Leerstandsquote 2024	Wohnversorgungsquote 2024
	Veränderung Angebotsmieten in % p. a. 2020-2025	Höhe Angebotsmieten 2025 in €/m²	in %	2019-2024	in %	
	Schwellenwert: ab 6,7	Schwellenwert: ab 10,80	Schwellenwert: ab 24,8	Schwellenwert: über 0 bis unter 100	Schwellenwert: unter 3,0	Schwellenwert: unter 103,0
Seeheim-Jugenheim	5,0%	12,50	30,7%	314	1,9%	102,5
Seligenstadt	5,0%	11,88	27,0%	64	0,4%	102,4
Steinbach (Taunus)	5,0%	13,57	29,9%	43	1,4%	101,6
Sulzbach (Taunus)	4,0%	13,96	27,2%	65	1,7%	103,9
Walluf	4,3%	12,49	32,1%	129	1,9%	101,8
Wehrheim	6,5%	12,04	28,1%	-129	1,8%	102,2
Weiterstadt	5,0%	12,50	24,3%	60	0,4%	91,6
Wiesbaden	4,6%	13,30	27,4%	98	1,7%	102,5
Zwingenberg	7,7%	12,50	27,0%	143	0,8%	97,1

Die Bestimmung als angespannter Wohnungsmarkt setzte die Erfüllung von mindestens vier von fünf Kriterien voraus. Hiernach werden nach dem Endbericht des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH insgesamt 76 hessische Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert. Die Untersuchung basiert u. a. auf den amtlichen Daten des Zensus 2022 und des Mikrozensus 2024. Um über die Ergebnisse des Gutachtens hinaus auch noch die spezifische Ortskenntnis der betreffenden Kommunen zu berücksichtigen, wurden mit E-Mail vom 12. August 2026 alle Kommunen, die ausweislich des Gutachtens über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen, über das Ergebnis informiert und gleichzeitig die Möglichkeit zu einer Selbsteinschätzung des Wohnungsmarktes im Sinne eines Opt-out gegeben. Die Kommunen konnten dadurch bis spätestens 26. August 2026 aufgrund aktueller spezifischer Ortskenntnisse mitteilen, ob sich in ihrer Gemeinde der Wohnungsmarkt entspannt hat und damit nicht als angespannter Wohnungsmarkt in der Verordnung nach § 201a BauGB bestimmt werden soll. Hiervon haben insgesamt die Stadt Hattersheim am Main, die Gemeinde Messel, die Stadt Rodgau, die Stadt Seligenstadt und die Stadt Sulzbach (Taunus) Gebrauch gemacht. So hat die Stadt Hattersheim am Main mit E-Mail vom 26. August 2026 mitgeteilt, dass sie aufgrund des Umfangs der aktuellen und geplanten Wohnungsbautätigkeit keinen angespannten Wohnungsmarkt sehe. Dies hat die Stadt Hattersheim mit E-Mail vom 27. August 2026 ergänzt, in dem sie mitteilte, dass es weiterhin zu einem starken, anhaltenden Wohnungszuwachs komme, der durch Neubauquartiere, Nachverdichtung und altersgerechte Projekte in allen Stadtteilen getragen werde und den lokalen Wohnungsmarkt weiterhin entlasten werde. Vor diesem Hintergrund erscheine eine Bestimmung von Hattersheim am Main als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt als nicht opportun. Die Gemeinde Messel hat mitgeteilt, dass sich der örtliche Wohnungsmarkt nach ihrer Einschätzung derzeit nicht als derart angespannt darstelle, um in die Verordnung aufgenommen zu werden. Die Stadt Rodgau hat dargelegt, dass nach aktueller örtlicher Einschätzung keine

hinreichenden Anhaltspunkte für eine besondere Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gegeben seien. Die Stadt Seligenstadt hat mitgeteilt, dass es in den letzten Jahren umfangreiche Bautätigkeiten gegeben habe, insbesondere im Geschosswohnungs-/Eigentumswohnungsbau, wodurch Nachverdichtung erfolgte. Aktuell erschließe die Stadt Seligenstadt ein größeres Wohnbaugebiet, in dem ca. 570 Wohneinheiten entstehen werden, sowohl im Bereich Einfamilienhaus als auch im Sektor Mehrfamilienhaus und Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus würden die für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke im Eigentum der Stadt in Form einer Konzeptvergabe vermarktet, wonach auch „bezahlbarer Wohnraum“ geschaffen werden muss. Die Stadt Sulzbach (Taunus) hat mitgeteilt, dass nach eingehender Betrachtung der örtlichen Situation und auf Grundlage der dortigen Erkenntnisse über die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes gegenwärtig keine hinreichenden tatsächlichen Voraussetzungen für einen angespannten Wohnungsmarkt vorliegen. Die fünf Gemeinden werden daher nicht als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in die Verordnung aufgenommen.

Von der zwingenden Erfüllung von allen fünf Kriterien wurde abgesehen. Es kann zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der von GEWOS genutzten Datenquellen und Vorgehensweisen Ungenauigkeiten aufgrund von Messfehlern oder modellhaften Annahmen bereits in den verwendeten Rohdaten oder bei der Berechnung der Indikatoren für einzelne Kriterien bzw. Gemeinden bestehen. Im Ergebnis erfüllen zudem nur sieben Prozent der Gemeinden in Hessen alle fünf Kriterien. Dieses Ergebnis würde den Kreis der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Vergleich zur bisherigen Gebietskulisse deutlich reduzieren, obwohl das Gutachten, etwa bei der Mietpreissteigerung, deutlich zunehmende Anspannungstendenzen in Hessen aufzeigt. Bei der Verwendung von mindestens vier erfüllten Kriterien als Grenzwert zur Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarkts ist einerseits ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht und andererseits eine gewisse Fehlertoleranz gegeben. Dieser Grenzwert zeigt auch eine Kontinuität zum vorangegangenen Gutachten in 2020 auf, in dem ebenfalls „vier von fünf Teilbedingungen“ als Anforderung für einen angespannten Wohnungsmarkt definiert wurde.

Nach der Legaldefinition des Bundesgesetzgebers ist es möglich, die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes auch auf nur einzelne Teile einer Gemeinde zu beschränken. Aus gutachterlicher Sicht ist das jedoch für das Bundesland Hessen nicht zielführend. Gerade auf Wohnungsmärkten mit hoher Anspannung können Wohnungsnachfragende ihre räumlichen Wohnpräferenzen innerhalb des Stadtgebiets kaum noch durchsetzen und zugleich fördern gute Verkehrsanbindungen im Stadtgebiet auch in großen Städten die Einbindung aller Teile der Stadt in einen gesamten Wohnungsmarkt. Daneben ist zu berücksichtigen, dass für die Berechnung der meisten verwendeten Indikatoren keine kleinteilige Datengrundlage unterhalb der Gemeindeebene zur Verfügung steht. Daher ist auch bereits aus praktischen Gründen die Untersuchung einzelner Gemeindeteile aller hessischen Kommunen ausgeschlossen.

Zu § 2

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

Zu § 3

Die Norm regelt das In- und Außerkrafttreten der Verordnung. Die Regelung zum Inkrafttreten trägt dem Umstand Rechnung, dass § 2 der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft tritt und die Anwendung der an § 201a BauGB anknüpfenden bauplanungsrechtlichen Instrumente ohne zeitliche Unterbrechung gewährleistet werden soll.

Die Verordnung wird entsprechend der Verordnungsermächtigung nach § 201a Satz 5 BauGB bis zum 31. Dezember 2031 befristet. Hierdurch wird sichergestellt, dass die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsmärkte sowie das Fortbestehen der gesetzlichen Voraussetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums erneut überprüft werden.

Wiesbaden, den 17. November 2026

Hessische Landesregierung

Der Ministerpräsident

Rhein

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

Mansoori

Hessische Staatskanzlei

