



HESSISCHER LANDTAG

26. 02. 2025

Plenum

Antrag

Fraktion der AfD

Für einen freien Wohnungsmarkt: Aufhebung der Landesverordnungen zur Mietpreisbremse, abgesenkten Kappungsgrenze und zum Umwandlungsvorbehalt

Der Landtag wolle beschließen :

1. Der Landtag stellt fest, dass die abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren, der Genehmigungsvorbehalt von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die sogenannte „Mietpreisbremse“ in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt den Wohnungsmarkt unnötig regulieren und damit private Investitionen in den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung erheblich behindern.
2. Der Landtag stellt fest, dass diese Regelungen dazu führen, dass dringend notwendige Mittel zur Modernisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung gestellt werden und private Investitionen aufgrund der unattraktiven Rahmenbedingungen ausbleiben.
3. Der Hessische Landtag fordert die Landesregierung auf, die Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (Hessische Kappungsgrenzenverordnung) vom 8. Oktober 2014, die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022 und die Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 zum 1. Januar 2026 aufzuheben.

Begründung:

Die aufzuhebenden Verordnungen setzen gemäß § 558 Abs. 3 BGB die Kappungsgrenze für Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren herab, definieren zudem 49 Städte und Gemeinden in Hessen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB und bilden die Grundlage für den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Darüber hinaus dienen die Verordnungen als rechtliche Basis für die sogenannte „Mietpreisbremse“ nach § 556d Abs. 1 BGB, welche die Miete bei Wiedervermietungen auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Die Regelungen zur abgesenkten Kappungsgrenze und zum Umwandlungsvorbehalt wurden eingeführt, um Mieter in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vor Verdrängung und spekulativen Mietsteigerungen zu schützen. Jedoch zeigt sich in der Realität, dass diese Maßnahmen kontraproduktiv wirken: Sie verhindern sowohl den dringend notwendigen Zugang zu Wohneigentum als auch Investitionen in den Bestand.

Die Mietpreisbremse erschwert Vermietern eine faire und flexible Anpassung der Mietpreise an die Marktlage. Sie stellt einen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht dar und reduziert die Attraktivität von Investitionen in den Wohnungsbau. Statt Investitionen in den Neubau zu fördern, wird durch die Mietpreisbremse der Bestand weiter verknappt, da Vermieter sich zunehmend aus dem Markt zurückziehen.

Die abgesenkte Kappungsgrenze und der Umwandlungsvorbehalt machen Investitionen in den Mietwohnungsbau zunehmend unattraktiv. Statt in den Wohnungsbau oder die Sanierung von Bestandsimmobilien zu investieren, wechseln Anleger zunehmend in andere Anlageklassen, die weniger reguliert und damit rentabler sind. Der daraus resultierende Investitionsrückgang verschärft den Wohnungsmangel und sorgt dafür, dass die Mietpreise langfristig weiter steigen — eine Belastung für alle Mieter.

Die abgesenkte Kappungsgrenze sorgt für einen erheblichen Investitionsstau, da Vermieter kaum Anreize haben, in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Immobilien zu investieren. Gleichzeitig verhindert der Umwandlungsvorbehalt die Schaffung von Wohneigentum, das für viele Bürger eine wichtige Form der Altersvorsorge darstellt.

Darüber hinaus stellen beide Regelungen erhebliche bürokratische Belastungen dar. Die Festlegung und Verwaltung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erfordern laufende Prüfungen und ständige Aktualisierungen der Verordnungen. Dieser Verwaltungsaufwand bindet wertvolle Ressourcen, die an anderer Stelle, etwa bei der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, effektiver eingesetzt werden könnten.

Eine Aufhebung der Verordnungen würde:

- Bürokratie abbauen, indem die Anforderungen und die Notwendigkeit zur ständigen Überprüfung von Gebieten entfallen.
- Eigentumsbildung erleichtern, indem die Hürden für den Erwerb von Wohneigentum reduziert werden.
- Investitionen stimulieren, da der Markt wieder mehr Flexibilität für private Akteure bietet.
- Mietern zugutekommen, indem wieder mehr Wohnraum durch Investitionen in den Bestand und Neubau geschaffen wird.

Die Landesregierung sollte sich darauf konzentrieren, den Wohnungsbau durch gezielte Maßnahmen wie den Abbau von Bauvorschriften und die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren zu fördern, anstatt an bestehenden Regulierungen weiter festzuhalten.

Die Aufhebung der Mietpreisbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und des Umwandlungsvorbehalts sind entscheidende Schritte, um den Wohnungsmarkt in Hessen zu entlasten, Investitionen zu fördern und gleichzeitig den dringend notwendigen Bürokratieabbau voranzutreiben.

Wiesbaden, 25. Februar 2025

Der Parlamentarische Geschäftsführer:
Dr. Frank Grobe