



# HESSISCHER LANDTAG

04. 09. 2024

## Kleine Anfrage

**Martina Feldmayer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),  
Kaya Kinkel (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),  
Jürgen Frömmrich (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) und  
Katy Walther (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 23.05.2024**

**Abbau von Mieterinnen- und Mieterschutz in Hessen**

und

**Antwort**

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

### Vorbemerkung Fragesteller:

Der schwarz-rote Koalitionsvertrag sieht ein Ende mehrerer erfolgreicher Maßnahmen zum Mieterschutz vor. So soll die Kündungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und anschließender Veräußerung von acht auf sechs Jahre verkürzt werden und der Genehmigungsvorbehalt auslaufen. Diese Vorhaben beschneiden die Handlungsspielräume der hessischen Kommunen und befördern die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihrem Quartier.

### Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum:

Die Landesregierung ist sich über die angespannte Lage auf dem Mietmarkt mit knappem Wohnraum und immer weiter steigenden Mieten, insbesondere in Ballungsräumen, bewusst. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in Hessen hat die Landesregierung bereits verschiedene ineinandergreifende Maßnahmen auf den Weg gebracht und geplant. Sie wird die Mieterschutzverordnung rechtzeitig vor ihrem Auslaufen zum 26. November 2025 verlängern und hält an der Untersuchung sowie Feststellung angespannter Wohnungsmärkte fest. Ebenso arbeitet die Landesregierung aktiv an einem Gesetz gegen spekulativen Leerstand und der Entbürokratisierung der Bauordnung. Neben den Interessen der Mieterinnen und Mieter müssen auch die Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie von Menschen, die Wohneigentum erwerben wollen, berücksichtigt werden. Aus Sicht der Landesregierung schützt der Erwerb von Wohnungseigentum wirksam gegen Verdrängung und steigende Mieten. Insofern stellt die Verbreiterung des Wohneigentums eine wichtige sozialpolitische Maßnahme dar, die durch die Geltung der Genehmigungsvorbehalte konterkariert wird. Mieterinnen und Mietern soll ermöglicht werden, ihr Vorkaufsrecht zu nutzen. Um Bürgerinnen und Bürger beim Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Hessen zusätzlich zu unterstützen, hat die Landesregierung ergänzend zu dem bereits bestehenden Hessen-Darlehen das Hessengeld zur Entlastung hinsichtlich der anfallenden Grunderwerbsteuer beschlossen.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1 Hat die Landesregierung diese Vorhaben mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern erörtert, die zu den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt gehören?

Frage 2 Wenn ja: Wann?

Frage 3 Wenn ja: Welche Haltung hat die Stadt Frankfurt dazu gegenüber der Landesregierung geäußert?

Die Fragen 1 bis 3 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Aus Sicht der Landesregierung wird durch die Geltung der Genehmigungsvorbehalte der Zugang zu Wohneigentum insbesondere für Selbstnutzerinnen und -nutzer deutlich erschwert. Eigentumswohnungen stellen für viele Menschen den Einstieg in das Wohneigentum dar; oftmals sind sie überhaupt die einzige Möglichkeit, um leistbares selbstgenutztes Wohneigentum zu bilden. Im Rahmen der Gespräche zur Vorstellung der neuen Hausleitung des HMWVW fanden eine Reihe von Gesprächen mit der kommunalen Familie sowie Vertreterinnen und Vertretern der privaten Bauwirtschaft, Mieterschutzvereinen u. v. m. statt. Hier wurde über die im Koalitionsvertrag

festgehaltenen Punkte gesprochen. Seitens der Städte und Gemeinden, insbesondere derer mit einem angespannten Wohnungsmarkt, wurde die Einführung des Gesetzes gegen spekulativen Leerstand sehr begrüßt.

Frage 4 Ist es die Absicht der Landesregierung, durch die Beendigung des Mieter- und Mieterinnenschutzes mit dem Instrument des Genehmigungsvorbehalts, den Erwerb von Eigentum in den Großstädten zu erleichtern?

Der Schutz von Mieterinnen und Mieter bleibt auch nach Auslaufen der Genehmigungsvorbehalte in Hessen ausreichend bestehen. Das Mietverhältnis wird durch die Umwandlung und den Verkauf einer Wohnung nicht beendet. Darüber hinaus steht den Mieterinnen und Mietern ein Vorkaufsrecht an der Wohnung zu. Zudem werden Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung umgewandelt und verkauft worden ist, durch die Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB besonders geschützt. Um die Mieterinnen und Mieter darüber hinaus zu schützen, setzt sich die Landesregierung dafür ein, die in 49 hessischen Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten geltende und Ende 2025 auslaufende verlängerte Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB zu verlängern. Somit darf das Mietverhältnis innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren nicht wegen Eigenbedarfs oder der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt werden.

Der Landesregierung ist es wichtig, mehr Menschen in Hessen den Erwerb einer eigenen Wohnung zu ermöglichen. Die eigenen vier Wände sind oft die Grundlage der eigenen Altersvorsorge und leisten einen Beitrag für gemischte und stabile Quartiere. Dazu hat die Landesregierung das Hessengeld beschlossen, das Bürgerinnen und Bürger beim Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Hessen zusätzlich unterstützt.

Frage 5 Setzt sich die Landesregierung dafür ein, dass alle geltenden Mieterschutzregelungen auf Bundesebene verlängert werden?

Frage 6 Wenn nein: Welche nicht?  
Bitte begründen.

Frage 7 Setzt sich die Landesregierung auf Bundesebene dafür ein, dass die Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren gesenkt wird?

Frage 8 Wenn ja: Wie unterstützt die Landesregierung dieses Vorhaben?

Frage 9 Wenn nein: Warum nicht?

Die Fragen 5 bis 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Ja, die Landesregierung setzt sich für eine Fortgeltung der Mieterschutzregelungen auf Bundesebene ein. Sie begrüßt daher, dass die Bundesregierung die Verordnungsermächtigung für die Bestimmung des Geltungsbereichs der Mietpreisbremse als wichtigen Bestandteil der Mieterschutzvorschriften des BGB verlängern wird.

Wiesbaden, 7. August 2024

**Kaweh Mansoori**