Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Hessen

2025	Wiesbaden, den 17. November 2025	Nr. 74

Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung*)

Vom 12. November 2025

Aufgrund des § 556d Abs. 2 Satz 1, § 558 Abs. 3 Satz 3 und § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163), verordnet die Landesregierung:

Artikel 1

Die Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802) wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Satz 2 wird die Angabe „2025“ durch „2026“ ersetzt.

2. Die Anlage wird wie folgt gefasst:

„Anlage

Begründung:

A. Allgemeines

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält dem Mieterschutz dienende Regelungen sowohl zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und zur Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen als auch zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlungen.

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

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,

- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

*) Ändert FFN 362-84

- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder

- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

In Hessen wurde bereits von der Möglichkeit, eine Verordnung zu erlassen, Gebrauch gemacht. Mit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019 (GVBl. S. 78) wurden 31 Gebiete bestimmt, in denen die Mietpreise bei der Wiedervermietung von Wohnraum begrenzt werden. Die Verordnung war bis zum 26. November 2020 befristet.

Mit dem Gesetz zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Änderung anderer Gesetze vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) hat der Bundesgesetzgeber die Voraussetzungen für den Erlass einer neuen Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten muss, geschaffen.

Nach § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB darf die Wohnungsmiete bei Bestandsmietverträgen innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent (Kappungsgrenze) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Zur stärkeren Begrenzung von Mieterhöhungen sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 558 Abs. 3 Satz 3 BGB). In diesen festgelegten Gebieten dürfen die Mieten innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent (abgesenkte Kappungsgrenze) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB). Die Hessische Landesregierung hat von dieser Ermächtigung letztmalig mit der am 8. Oktober 2019 in Kraft getretenen Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 (GVBl. S. 277) Gebrauch gemacht, die bis zum 26. November 2020 befristet ist.

Bei der Umwandlung von vermieteten Wohnräumen in Wohnungseigentum gilt nach § 577a Abs. 1 BGB eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Veräußerung. Innerhalb dieses Zeitraums darf das Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs oder der Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt werden. Nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB beträgt die Kündigungssperrfrist bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete bestimmt sind. Die Landesregierungen sind ermächtigt, diese Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren festzulegen (§ 577a Abs. 2 Satz 2 BGB). Die Hessische Landesregierung hat von dieser Ermächtigung bereits mit der o. g. Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung Gebrauch gemacht.

Aufgrund der Entwicklung der Mietwohnungsmärkte und des Auslaufens der Befristung zum 26. November 2020 wurden die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung sowie die Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 evaluiert, zusammengefasst und den aktuellen Verhältnissen angepasst.

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

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

Die Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) hat im Auftrag der Landesregierung alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien in einem ersten Gutachten im Jahre 2015 untersucht. Der Bundesgesetzgeber überlässt den Ländern eine Konkretisierung der Kriterien, insbesondere die Festlegung von Schwellenwerten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden daher Konkretisierungen dahingehend vorgenommen, welche Datenquellen in

welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden konnten und unter welchen Bedingungen das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu bejahen ist. Die Untersuchung wurde im September 2018 fortgeschrieben.

Das IWU nimmt in einer weiteren Fortschreibung und Aktualisierung der bestehenden Untersuchungen aus den Jahren 2015 und 2018 auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug. 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 bereits für das abgeschlossene Jahr 2019 ausgewertet werden. Hinsichtlich des zu untersuchenden Zeitintervalls, das zur Konkretisierung der Prozessdynamik untersucht werden soll, 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. Neubauintensität zwischen 2013 und 2018; Schwellenwert 75 bzw. 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 Woh-

nungsmärkten 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 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 Neubauintensität von 100 Wohneinheiten pro 100 zusätzliche Bedarfshaushalte.

Das Kriterium „Neubauintensität 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 Wohnungsversorgung besteht, das erst in mehreren Jahren ausgeglichen werden kann. Die Erhöhung des Schwellenwertes zur Schaffung eines erweiterten Betrachtungsraums wird der in einigen Gemeinden bestehenden Situation der weiterhin bestehenden Anspannung auf dem Wohnungsmarkt trotz der verstärkten Neubautätigkeit besser gerecht. Die Neubauintensität 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, Wohnen und ländlichen Raum 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. Die Gewichtung der Kriterien 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 Wohnungsversorgungslage selbst am zutreffendsten einschätzen und weitere relevante Aspekte ergänzen können.

Darum wurden die Oberbürgermeister/innen und Bürgermeister/innen der 64 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt auf Grundlage der wissenschaftlichen Untersuchung als angespannt eingestuft wurde, angeschrieben und aufgefordert, qualifiziert zu begründen, ob sie selbst ihren Wohnungsmarkt als angespannt ansehen. Maßgeblich hierfür sollten Kriterien sein, die in der Regel statistisch nicht abbildbar sind und bestehende ortsbezogene Besonderheiten nachvollziehbar und plausibel darlegen.

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

Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens 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 wird in zeitlicher Hinsicht die Situation des jeweiligen Wohnungsmarktes und die voraussichtliche Entwicklung parallel zur Geltungsdauer der Verordnung. Erfolgt entweder keine Selbsteinschätzung oder erfolgt diese in nicht qualifizierter Weise, kann keine Gesamtabwägung stattfinden, die den Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum rechtfertigt.

Erfüllt eine Gemeinde anhand des Gutachtens bereits fünf von fünf Indikatoren, sind die Anforderungen an die qualifizierte Selbsteinschätzung weniger hoch.

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

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

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

Die Landesregierung hat in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum vor allem in den hessischen Ballungsregionen zu erhalten und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu unterstützen. Beim Wohnungsbau handelt es sich um eine kommunale Aufgabe, die die Gemeinde selbstständig in eigener Zuständigkeit wahrnimmt. Das Land und die Gemeinden wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Hessen stellt jährlich einen hohen Millionenbetrag an Fördermitteln bereit. Darüber hinaus wird das Land nicht operativ tätig, sondern schafft lediglich die Rahmenbedingungen.

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

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

Einige der nachfolgenden Maßnahmen gehen auf den Masterplan Wohnen aus dem Jahr 2017 und das aktuelle 12-Punkte-Programm der Allianz für Wohnen in Hessen zurück.

a) Soziale Wohnraumförderung

Zur Unterstützung von Haushalten, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, stellt das Land für die soziale Wohnraumförderung von 2019 bis 2024 rund 2,2 Milliarden Euro bereit. Mit diesen Mitteln fördert das Land den Mietwohnungsneubau - auch für mittlere Einkommen -, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Bau von Studentenwohnungen. Das Land hat im Sommer 2018 für diese Bereiche der Förderung eine neue Richtlinie mit verbesserten Förderkonditionen erlassen; 2020 wurden die Förderkonditionen nochmals (deutlich) verbessert. Daneben wird auch die Beseitigung von baulichen Hindernissen im Eigentum gefördert. Ziel dieser Förderung ist es, dass behinderte Menschen in ihren Wohnungen weiterhin einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können. Auch die Bildung von Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtimmobilien werden vom Land unterstützt. Ebenso wird der Kauf von Belegungsrechten zur Verlängerung oder zum Erwerb neuer Sozialbindungen gefördert. Die Fördermittel für diesen Bereich wurden 2020 um das 3,5-fache auf 14 Mio. Euro erhöht und sollen auf diesem Niveau verstetigt werden. Parallel dazu wurden 2020 die entsprechenden Förderkonditionen verbessert.

Die Förderung erfolgt in der Regel in Form von zinsgünstigen Darlehen in Verbindung mit einem Finanzierungszuschuss. Im Bereich der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus werden seit 2020 grundsätzlich auch Zinszuschüsse gewährt. Die Förderung des Mietwohnungsbaus findet schwerpunktmäßig in den hessischen Metropolregionen statt.

b) Städtebauförderung

Das Land Hessen unterstützt die Gemeinden mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung (Bund-Länder-Programme Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt sowie Wachstum und Nachhaltige Erneuerung), aus EU-Programmen und durch vielfältige Landesinitiativen bei der Entwicklung der städtebaulich-räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Strukturen vor Ort. Adressaten der Förderprogramme sind die Gemeinden. Im Rahmen der drei genannten Städtebauförderprogramme werden unter anderem unrentierliche Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der kommunalen sozialen Infrastruktur finanziert. Innerhalb der Städtebauförderungsgebiete ergänzen sich die Städtebauförderung und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus insoweit gegenseitig.

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

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

Neben der notwendigen Innenentwicklung bedarf es auch an den Siedlungsrändern der nachgefragten Städte und in ihren Umlandgemeinden der Entwicklung neuer Wohnquartiere, um vorausschauend auf den aktuellen und vermutlich anhaltend hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Hessen reagieren zu können. Mit dem im Jahr 2018 neu aufgelegten Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“ unterstützt das Land Hessen deswegen auch diese Entwicklung. Das Programm fördert in einer ersten Phase städtebauliche Konzepte sowie Dialogprozesse mit Bürgerinnen und Bürgern für neue Wohnquartiere mit der für ein nachhaltiges Wohnumfeld notwendigen Infrastruktur. Dazu gehören beispielsweise Kindertagesstätten, Grünflächen und Begegnungsstätten.

c) Großer Frankfurter Bogen

Mit dem 2019 vom Land Hessen ins Leben gerufenen Projekt „Großer Frankfurter Bogen“ will das Land gemeinsam mit den Kommunen im erweiterten Ballungsraum um die Metropole Frankfurt am Main herum Flächen aktivieren und rasch bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren schaffen.

Der „Große Frankfurter Bogen“ orientiert sich bei seinem räumlichen Umgriff an der Schieneninfrastruktur und zielt darauf ab, Flächen in einem Radius von maximal 30 Minuten Fahrzeit per S- oder Regional-Bahn zum Frankfurter Hauptbahnhof zu mobilisieren. Das trifft aktuell auf insgesamt 55 Kommunen zu. Daher werden diese bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren vorrangig in den Fokus genommen. Zugunsten kurzer Wege ist es außerdem Teil des Konzepts „Großer Frankfurter Bogen“, dass die neuen Wohnungen in der Regel in einem Umkreis von einem Kilometer entfernt vom nächsten Bahn-Haltepunkt entstehen. Insgesamt wird von einem Potenzial von bis zu rund 200.000 Wohneinheiten ausgegangen.

d) Allianz für Wohnen

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

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

Mit dem 12-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“ hat die Allianz für Wohnen 2019 ihr Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre beschlossen. Das 12-Punkte-Programm setzt u. a. Schwerpunkte bei der weiteren Optimierung der Förderbedingungen für Mietwohnungsbau und Eigentumsbildung, bei der Mobilisierung von Baulandpotenzialen, bei der Verbesserung von Beteiligungsprozessen und Wissenstransfer, bei der stärkeren Ausrichtung der Städtebauförderung auf das Thema Wohnen und greift die Beschleunigung des Bauens auf.

e) Liegenschaftspolitik / Mobilisierung von Bauland

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

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

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

Seit dem Landeshaushalt 2018/2019 ist darüber hinaus in § 12 Abs. 2 des Haushaltsgesetzes festgelegt, dass landeseigene Grundstücke an Gemeinden verbilligt abgegeben werden können, sofern in einem gewissen Zeitraum geförderter Wohnungsbau entsteht.

Das Land Hessen hat außerdem seit dem Jahr 2013 aus domänenfiskalischem Besitz für die Baulandentwicklung von Gemeinden hessenweit 395 Bauplätze (212.200 Quadratmeter) zur Verfügung gestellt, die in den nächsten Jahren für den Geschoss- und den Eigenheimbau realisiert werden.

Die Dritte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 enthält auch Ziele und Grundsätze für die Regionalplanung und die kommunale Bauleitplanung zur Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Erfordernisse der Siedlungsentwicklung. Um die künftige Inanspruchnahme geeigneter Flächen für Wohnsiedlungszwecke im Innen- und Außenbereich zu steuern, sind in den Regionalplänen für jede Gemeinde die voraussichtlichen maximalen Wohnsiedlungsbedarfe unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale

auf Grundlage der zu erwartenden demographischen Entwicklung darzustellen und dem Bedarf an Wohnbauflächen durch die Festlegung von „Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung“ Rechnung zu tragen. Wesentliche Parameter der Wohnsiedlungsflächenprognose sind die aktuelle Bevölkerungs- sowie die hieraus abgeleitete Haushaltsentwicklung, Mindestdichtewerte der Regionalplanung (Wohnungen/ha) sowie der Neu-, Nachhol- und Ersatzbedarf an Wohnungen.

f) Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe

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

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

g) Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Länder haben nach § 172 Baugesetzbuch die Möglichkeit, eine Rechtsverordnung für einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu erlassen. Mit dem Genehmigungsvorbehalt soll den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht werden, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern. Eine entsprechende Verordnung hat die Landesregierung am 11. Mai 2020 beschlossen. Sie ist seit dem 1. Juni 2020 in Kraft.

h) Verpflichtung der Nassauischen Heimstätte

Die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte (Landesbeteiligung 59 Prozent) hat die Nassauische Heimstätte verpflichtet, die Steigerung der Mietpreise der von ihr vermieteten Wohnungen durch zusätzliche besondere Maßnahmen zu begrenzen. Damit soll preiswerter Wohnraum insbesondere in hessischen Ballungsgebieten, vor allem in der Rhein-Main-Region bereitgestellt werden. Diese Verpflichtungen umfassen insbesondere die Begrenzung von Mieterhöhungen auf fünf Prozent innerhalb von fünf Jahren für Haushalte mit geringem Einkommen, die Verlängerung von Bindungen um zehn Jahre von etwa 2.000 Wohnungen, die zwischen 2018 und 2023 aus der Sozialbindung fallen würden, sowie die Deckelung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf sechs Prozent für fünf Jahre. Darüber hinaus soll die Nassauische Heimstätte anstreben, dass der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums bei Bauvorhaben der Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren im Durchschnitt bei 30 Prozent (in Frankfurt bei 40 Prozent) liegt.

i) Energetische Sanierung

Das Landesprogramm „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ fördert die nachhaltige und hochwertige energetische Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Neubau von hocheffizienten Mietwohngebäuden in Hessen. Das Land stellte für das Programm in den Jahren

2017 und 2018 jeweils 5 Millionen Euro und für das Jahr 2019 3,5 Millionen Euro (beinhaltet 0,5 Millionen Verpflichtungsermächtigung für 2020) zur Verfügung. Für das Jahr 2020 ist zurzeit ein Mittelbedarf von 4 Millionen Euro (inklusive 1 Million VE für 2021 und 0,5 Million VE für 2022) angemeldet. Der Anreiz besteht in der Verbesserung der Kreditkonditionen, die von der KfW eingeräumt werden.

j) Hessische Bauordnung

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

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

Weitere Beschleunigungspotentiale und Erleichterungen für den Wohnungsbau wurden mit der Novellierung der HBO durch das Gesetz zur Neufassung der HBO und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) umgesetzt. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung und Erweiterung bestehender Gebäude wird erleichtert: Dazu lockert die Novelle Vorgaben bei der Stellplatzpflicht. So kann die Gemeinde z.B. in einer Satzung regeln, dass sie teilweise oder ganz auf Stellplätze bei einer nachträglichen Aufstockung verzichtet. Wer leerstehende Bürogebäude in Wohnraum umwandelt, soll es zudem leichter haben, zur früheren Nutzung zurückzukehren. Durch eine neue Vorschrift in den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung wird die Innenentwicklung gestärkt: So regelt z.B. § 6 Abs. 12 HBO, dass bei dem Abriss rechtmäßig errichteter Gebäude, die die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen gegenüber der Nachbargrenzen nicht einhalten, auch bei der Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle die Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen. Durch Änderung der Formvorschriften sollen in Zukunft elektronische Baugenehmigungsverfahren ermöglicht werden. Auf diese Weise können Anträge effizienter bearbeitet und Verfahren beschleunigt werden. Weitere Erleichterungen wurden zudem im Bereich des Holzbaus und durch die Ausweitung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben geschaffen.

Mit der am 11. Juni 2020 in Kraft getretenen weiteren Änderung der HBO wurde die Typengenehmigung neu eingeführt. Das modulare und serielle Bauen auf Grundlage der Typengenehmigung soll zum schnelleren und kostengünstigeren Wohnungsneubau beitragen. Mit der Gesetzesänderung hat man sich dazu entschieden, dass Typengenehmigungen anderer Bundesländer in Hessen ohne weiteren Verwaltungsakt Wirkung entfalten werden. Diese automatische Anerkennung bietet den vollständigen Entbürokratisierungseffekt und sorgt damit für die gewünschte Verfahrensbeschleunigung. Die Prüfung der Typengenehmigung wird in einer Bündelungsbehörde erfolgen, sodass eine einheitliche Beurteilung hessenweit gewährleistet werden kann.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

In § 1 werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und des § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB bestimmt. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach der Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Legaldefinition der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB ist identisch 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 konnten die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung sowie die Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung zusammengefasst und ein einheitlicher Geltungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften festgelegt werden.

Die verlängerte Kündigungsbeschränkung wird auf eine Frist von acht Jahre festgelegt, um einerseits Mieterinnen und Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stärker zu schützen und andererseits den damit verbundenen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentum der Vermieterinnen und Vermieter auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Die Ermächtigung in § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB eröffnet die Möglichkeit, die Kündigungssperrfrist auf höchstens zehn Jahren zu verlängern. Aufgrund der Entwicklungen der Mietwohnungsmärkte erscheint eine Frist von acht Jahren zum Schutz der Mieterinnen und Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnungsversorgung ausreichend und angemessen.

Grundlage für die Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Untersuchung durch das 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. 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 Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in Prozent (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 m² Wohnfläche (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in Prozent p.a. (Schwellenwert 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

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in Prozent (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 m² Wohnfläche (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in Prozent p.a. (Schwellenwert 5,0)
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-Gustavsburg	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 Taunus	98	1,9	65	9,40 €	3,8
Kelkheim (Taunus)	100	2,0	80	9,40 €	4,6

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in Prozent (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 m² Wohnfläche (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in Prozent p.a. (Schwellenwert 5,0)
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

Name	Indikator Wohnversorgungsquote 2018 in Wohneinheiten pro 100 Haushalte (Schwellenwert 103)	Indikator Leerstandsrate 2018 in Prozent (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 m² Wohnfläche (Schwellenwert 8,00 €)	Indikator mittlere Mietpreissteigerung 2014-2019 in Prozent p.a. (Schwellenwert 5,0)
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
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 sorgsamen 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 Oberbürgermeister/innen und Bürgermeister/innen der 64 Gemeinden, deren Wohnungsmarkt aufgrund der Untersuchung des IWU als angespannt eingestuft wurde, im Rahmen der Evaluierung im Jahr 2020 anhand eines Fragebogens um eine qualifizierte Selbsteinschätzung gebeten. Im Anschluss daran erfolgte eine Gesamtabwägung auf Grundlage der statistischen Kriterien und der Angaben der Gemeinden.

Nach dieser Gesamtabwägung liegt in 49 von 64 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB vor. Aufgrund des festgestellten angespannten Wohnungsmarktes ist die Beschränkung der Ausübung des Rechts auf Eigentum durch diese Verordnung in den 49 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 49 Gemeinden ausführlich begründet, warum die Gemeinde in die Verordnung aufgenommen wird. Es wird die Anzahl der erfüllten Indikatoren benannt und die Begründung dargestellt, aufgrund derer der jeweilige Wohnungsmarkt anhand einer Gesamtabwägung als angespannt eingestuft wurde.

Bad Homburg vor der Höhe

Die Stadt Bad Homburg vor der Höhe erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung weiterhin vier von fünf Indikatoren. Durch Neubauprojekte entstehen rund 1.100 neue Wohneinheiten. Allerdings werden diese erst bis 2022 realisiert, sodass diese nicht kurzfristig zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen können. Nachverdichtungsprojekte sind nicht geplant. Darüber hinaus ist der Zuzug in die Stadt gestiegen, die Zahl an fertiggestellten Wohnungen jedoch 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. Daher wird nach Einschätzung der Stadt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter deutlich steigen.

Bad Soden am Taunus

Die Stadt Bad Soden am Taunus erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung weiterhin vier von fünf Indikatoren. Bis 2022 bzw. 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 weiterhin 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.

Biebesheim am Rhein

Die Gemeinde Biebesheim am Rhein erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. Im Zeitraum von 2020 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 weiterhin 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 bis 2021 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 weiterhin 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 weiterhin vier von fünf Indikatoren. In den letzten drei Jahren wurden in Dreieich zwei Neubaugebiete realisiert. Bis Ende 2021 entstehen hier 160 Wohneinheiten. 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 weiterhin vier von fünf Teilbedingungen. In dem Neubaugebiet Leimenkaute entstehen laufend circa 150 Wohneinheiten, und zusätzlich sollen in den nächsten fünf Jahren 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 sozialwohnungssuchendenden 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 Neubauintensität 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. Derzeit stehen 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 Neubauintensität 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 weiterhin 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 Neubauintensität 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 entstehen bis 2021 circa 780 Wohneinheiten. Darüber hinaus versucht die Stadt unter anderem durch eigene Wohnungsbauförderprogramme und den Erlass von Milieuschutzsatzungen 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 bzw. 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 Leerstandsreserve. 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 Neubauintensität 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 werden 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 gestiegen 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.

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. In den kommenden fünf Jahren 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 in den nächsten drei Jahren 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 weiterhin 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 sollen 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 Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Von 2018 bis 2024 entstanden bzw. 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 bzw. 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 jedoch erst ab Mitte 2021 geplant ist. Der Wohnungsmarkt wird daher als angespannt bewertet.

Maintal

Die Stadt Maintal erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung vier von fünf Indikatoren. In den nächsten drei Jahren 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 weiterhin vier von fünf Indikatoren. Durch Neubau werden bis 2020/21 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 weiterhin vier von fünf Indikatoren. Bis 2025 entstehen insgesamt rund 200 neue Wohneinheiten. 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, Obdachlose 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 Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist aufgrund der Siedlungsbeschränkung nur in geringem Umfang durch Nachverdichtung möglich. Hierdurch entstehen bis Ende 2020 22 neue Wohneinheiten. 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 wird ein neues Baugebiet mit 10 Wohneinheiten entstehen; diese kleine Abrundung wird jedoch nicht zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. 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 S5) 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 weiterhin 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 2020 die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nochmals verstärken.

Obertshausen

Die Stadt Obertshausen erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung weiterhin 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 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 in den nächsten zwei bis vier Jahren 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 sechs Prozent und 127.700 Einwohner (u.a. „Wohnungsbedarfsprognose für hessische Landkreise und kreisfreie Städte“, IWU 2017). Für 2020 bis 2030 werden drei Prozent (131.700 Einwohner) und 2030 bis 2040 nochmals vier Prozent (136.400 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 verzeichnet aktuell eine Einwohnerzahl von 139.849 Einwohnern. Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte ist zwar in den letzten drei Jahren 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 Gemeinnützige 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 wird 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. In den letzten drei Jahren sind weder neue Baugebiete in nennenswertem Umfang entwickelt worden oder werden in absehbarer Zeit zur Baureife gebracht, noch gibt es aktuell Nachverdichtungsprojekte. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen sowie die Zahl von Wohnungsbaugenehmigungen sind gleichbleibend. Der Zuzug 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 in den letzten drei Jahren 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 o. g. 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. In den nächsten drei bis fünf Jahren 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 10 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. In den nächsten drei Jahren werden zwar circa 1.900 Wohneinheiten durch Neubau und Nachverdichtung entstehen. Zudem sind im Opel Altwerk Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 15.000 qm 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 weiterhin vier von fünf Indikatoren. Weder in den letzten drei Jahren 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.

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 Stadt erfüllt jedoch mit dem Kriterium Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Bis Anfang 2021 sollen insgesamt 131 Wohnein-

heiten 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.

Weiterstadt

Die Stadt Weiterstadt erfüllt anhand der wissenschaftlichen Untersuchung weiterhin vier von fünf Indikatoren. In der Stadt ist keine Neubautätigkeit in nennenswertem Umfang geplant. Im Jahr 2020 sollen 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 12 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 Neubauintensität im erweiterten Betrachtungsraum vier von fünf Indikatoren. Nach derzeitigem Planungsstand sollen in Wiesbaden in den nächsten zwei bis fünf Jahren 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, die Regelungen der §§ 556d BGB ff. nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile anzuwenden. Für die Ausnahme von einzelnen Gemeindeteilen können für die kreisfreien Städte sowie ausgewählte Sonderstatusstädte, die über ausreichend Fallzahlen verfügen, nur zwei der für ganze Gemeinden untersuchten Indikatoren herangezogen werden:

1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsbasismiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2014 bis 2019. Die Veränderung der Angebotsmieten darf dabei die jährliche Veränderung der mittleren Angebotsmiete in den hessischen Gemeinden (5 %) 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, d. h. es erfolgte in der ersten Stufe eine Auswahl der Gesamtstadt auf Grundlage der fünf Indikatoren, danach wurde ein Ausschluss von Gemeindeteilen auf Grundlage der zwei Indikatoren geprüft.

Dementsprechend wurde untersucht, ob sich in einzelnen Gemeindeteilen die Wohnungsmarktlage so stark von der Gesamtgemeinde unterscheidet, dass in diesem Gemeindeteil keine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen vorliegt. Aufgrund der verfügbaren Fallzahlen 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, d. h. 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 Übersprungeffekte 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 Übersprungeffekte 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 Übersprungeffekte 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.

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

Im Ergebnis bedeutet das, dass im Vergleich der Gutachtenergebnisse aus dem Jahr 2015 mit der Fortschreibung im Jahr 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 Anspannung auf den Mietwohnungsmärkten in Hessen insgesamt gestiegen ist. Ebenso sind auch durch die vorgenannten Nachholeffekte erhebliche Veränderungen im Mietpreisniveau und der Mietpreisdynamik der einzelnen Stadtteile festzustellen. Die Herausnahme von 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 bzw. der festgestellten Nachholeffekte nicht mehr sachgerecht.

Insgesamt ist festzustellen, dass unter der aktuellen Mietpreisentwicklung die Betrachtung von nur zwei Indikatoren nicht ausreicht, um einzelne Stadtteile herauszunehmen. Es kann daher nur die gesamtstädtische Struktur berücksichtigt werden. Aufgrund der vorgenannten Entwicklungen reichen 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 § 2

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 1 ist die Übergangsregelung des § 2 Abs. 3 der Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 übernommen worden. In den Gemeinden Bad Soden am Taunus, Darmstadt, Frankfurt am Main, Kelkheim (Taunus), Oberursel (Taunus), Schwalbach am Taunus und Wiesbaden gilt die verlängerte Kündigungsbeschränkung von fünf Jahren fort, sofern das vermietete Wohnungseigentum vor dem 1. September 2019 veräußert wurde. Mit dieser Übergangsregelung wird das Vertrauen auf die bisher bestehende Rechtslage geschützt.

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 2 ist die Übergangsregelung in § 2 Abs. 1 der Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019, die für die Städte Kronberg im Taunus und Rüsselsheim am Main gilt, übernommen worden.

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 3 wird sichergestellt, dass in den 27 Gemeinden, die bereits im Geltungsbereich der Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 waren und weiterhin über angespannte Wohnungsmärkte verfügen, die bisherige Rechtslage unverändert bestehen bleibt. Die mit der Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 erfolgte Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf acht Jahre gilt weiterhin erst für Veräußerungen nach dem 31. August 2019.

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 4 wird sichergestellt, dass die bislang geltende Kündigungssperrfrist von acht Jahren für die Gebiete der Gemeinden Hattersheim am Main, Hofheim am Taunus, Kassel und Oberursel (Taunus), deren Wohnungsmärkte nicht mehr als angespannt anzusehen sind, weiter gilt, sofern das vermietete Wohnungseigentum vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung veräußert wurde. Für bestehende Mietverhältnisse soll in diesem Fall nicht die kürzere Kündigungssperrfrist von drei Jahren nach § 577a Abs. 1 BGB gelten. Hierdurch werden die Mieterinnen und Mieter geschützt, die im Vertrauen auf die bislang geltende achtjährige Kündigungssperrfrist auf den Erwerb der Wohnung verzichtet haben. Die Übergangsregelung ist auch gegenüber der Erwerberin und dem Erwerber vertretbar, da noch beim Erwerb des umgewandelten Wohnraums die verlängerte Kündigungsbeschränkungsfrist von acht Jahren galt.

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 5 wird sichergestellt, dass in den 22 Gemeinden, die neu in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen waren, die verlängerte Kündigungsbeschränkung von acht Jahren zum Schutz der wirtschaftlichen Interessen der Vermieterinnen und Vermieter gleitend eintritt. Ähnlich wie die Mieterinnen und Mieter haben Erwerberinnen und Erwerber ihre wirtschaftliche Entscheidung auf der Grundlage der geltenden Rechtslage getroffen. In den 22 Gemeinden war spätestens seit dem 24. September 2020 damit zu rechnen, dass die Kündigungssperrfrist auch dort verlängert wird. Daher soll in diesen 22 Gemeinden die verlängerte Kündigungssperrfrist von acht Jahren nur für Veräußerungen seit dem 24. September 2020 gelten. Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 5 werden die Bestandsinteressen der Vermieterinnen und Vermieter ausreichend gewahrt.

Zu § 3

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

Zu § 4

Aufgrund der Neufassung der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften wurden die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung sowie die Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung aufgehoben.

Zu § 5

Die Norm regelt das In- und Außerkrafttreten der Verordnung. Die Ermächtigungen in den § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB sehen den Erlass einer Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren vor. Die Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB sieht eine Geltungsdauer maximal bis zum 31. Dezember 2029 vor. Die Gebietskulisse soll in einem Jahr mit Hilfe eines Gutachtens und anhand der dann aktuell verfügbaren statistischen Daten erneut überprüft werden. Deshalb wird für die Verordnung zunächst eine Geltungsdauer von einem Jahr bestimmt.

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

Der Bundesgesetzgeber hat die Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte zum 31. Dezember 2029 verlängert (vgl. § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB). Die Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte wird anhand neuer statistischer Daten evaluiert werden. Daher wird die Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 2020 unter Beibehaltung der bisherigen Gebietskulisse zunächst bis zum 25. November 2026 verlängert.

Die Begründung zu Teil A „Allgemeiner Teil“ wird in Bezug auf die geänderte Verordnungsermächtigung aktualisiert. In Teil B „Zu den einzelnen Vorschriften“ wird lediglich die Begründung zu der Geltungsdauer in § 5 verändert.

Im Übrigen wird daher die amtliche Begründung zur Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 2020 gemäß (GVBl. S. 802) nochmals wiedergegeben.

Nach Artikel 2 kann die Änderungsverordnung sofort nach Verkündung in Kraft treten.

Wiesbaden, den 12. November 2025

Hessische Landesregierung

Der Ministerpräsident

Rhein

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

Mansoori

Hessische Staatskanzlei

HESSISCHE STAATSKANZLEI