Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Hessen

2026	Wiesbaden, den 19. November 2026	Nr. 78

Hessische Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Hessische Mieterschutzverordnung – MiSchuV)*

Vom 17. November 2026

Aufgrund des § 556d Abs. 2 Satz 1, des § 558 Abs. 3 Satz 3 und des § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), verordnet die Landesregierung:

§ 1

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach

1. § 556d Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen die Miete bei Mietbeginn nach § 556d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf,

2. § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches 15 Prozent beträgt, und

3. § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen eine verlängerte Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches von sechs Jahren gilt,

sind die in Anlage 1 genannten Gemeinden.

§ 2

(1) In den Gemeinden Hattersheim am Main, Hofheim am Taunus, Kassel und Oberursel (Taunus) gilt die verlängerte Kündigungsbeschränkung von acht Jahren nach § 1 der Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung vom 23. September 2019 (GVBl. S. 277) in der bis zum 25. November 2020 geltenden Fassung fort, soweit an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an die Mieterin oder den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum in der Zeit vom 1. September 2019 bis 25. November 2020 veräußert worden ist.

(2) In den Gemeinden Bad Homburg vor der Höhe, Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bischofsheim, Darmstadt, Dreieich, Egelsbach, Eschborn, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Ginsheim-Gustavsburg, Griesheim, Heusenstamm, Kelkheim (Taunus), Kelsterbach, Kiedrich, Langen (Hessen), Marburg, Mörfelden-Walldorf, Nauheim, Nidderau, Obertshausen, Offenbach am

* FFN 362-89

Main, Raunheim, Schwalbach am Taunus, Weiterstadt und Wiesbaden gilt die verlängerte Kündigungsbeschränkung von acht Jahren nach § 1 der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802) in der bis zum 19. November 2026 geltenden Fassung fort, soweit an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an die Mieterin oder den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum in der Zeit vom 1. September 2019 bis 19. November 2026 veräußert worden ist.

(3) In den Gemeinden Biebesheim am Rhein, Dietzenbach, Eltville am Rhein, Friedrichsdorf, Fuldabrück, Groß-Gerau, Groß-Zimmern, Hainburg, Kriftel, Langenselbold, Mainhausen, Maintal, Neu-Anspach, Neu-Isenburg, Pfungstadt, Rosbach vor der Höhe, Roßdorf, Rüsselsheim am Main, Steinbach (Taunus), Usingen, Viernheim und Walluf gilt die verlängerte Kündigungsbeschränkung von acht Jahren nach § 1 der Mieterschutzverordnung in der bis zum 19. November 2026 geltenden Fassung fort, soweit an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an die Mieterin oder den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum in der Zeit vom 24. September 2020 bis 19. November 2026 veräußert worden ist.

(4) In den Gemeinden Alsbach-Hähnlein, Bad Nauheim, Bensheim, Beselich, Bickenbach, Einhausen, Erlensee, Fernwald, Friedberg (Hessen), Gießen, Gladenbach, Großkrotzenburg, Groß-Umstadt, Hanau, Heidenrod, Heppenheim (Bergstraße), Hofheim am Taunus, Hochheim am Main, Idstein, Karben, Kronberg im Taunus, Lampertheim, Liederbach am Taunus, Lorsch, Merenberg, Mühlheim am Main, Münster (Hessen), Neustadt (Hessen), Niederdorfelden, Oberursel (Taunus), Rodenbach, Rödermark, Ronneburg, Seeheim-Jugenheim, Wehrheim und Zwingenberg gilt die verlängerte Kündigungsbeschränkung von sechs Jahren nach § 1 Nr. 3 nur dann, wenn an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an die Mieterin oder den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum nach dem 24. September 2026 veräußert worden ist.

§ 3

Die Begründung nach § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 des Bürgerlichen Gesetzbuches ergibt sich aus Anlage 2.

§ 4

Die Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802), geändert durch Verordnung vom 12. November 2025 (GVBl. 2025 Nr. 74), wird aufgehoben.[1]

§ 5

(1) Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) § 1 Nr. 1, § 3 und Anlage 2 treten mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft. Im Übrigen tritt diese Verordnung mit Ablauf des 19. November 2031 außer Kraft.

[1] Hebt auf FFN 362-84

Anlage 1 (zu § 1)

1. Alsbach-Hähnlein
2. Bad Homburg vor der Höhe
3. Bad Nauheim
4. Bad Soden am Taunus
5. Bad Vilbel
6. Bensheim
7. Beselich
8. Bickenbach
9. Bischofsheim
10. Darmstadt
11. Dietzenbach
12. Dreieich
13. Egelsbach
14. Einhausen
15. Eltville am Rhein
16. Erlensee
17. Eschborn
18. Fernwald
19. Flörsheim am Main
20. Frankfurt am Main
21. Friedberg (Hessen)
22. Friedrichsdorf
23. Gießen
24. Ginsheim-Gustavsburg
25. Gladenbach
26. Griesheim
27. Groß-Gerau
28. Großkrotzenburg
29. Groß-Umstadt
30. Hanau
31. Heidenrod
32. Heppenheim (Bergstraße)
33. Heusenstamm
34. Hochheim am Main
35. Hofheim am Taunus
36. Idstein
37. Karben
38. Kelkheim (Taunus)
39. Kriftel
40. Kronberg im Taunus
41. Lampertheim
42. Langen (Hessen)
43. Langenselbold
44. Liederbach am Taunus
45. Lorsch
46. Marburg
47. Merenberg
48. Mühlheim am Main
49. Münster (Hessen)
50. Nauheim
51. Neu-Anspach
52. Neu-Isenburg
53. Neustadt (Hessen)
54. Nidderau
55. Niederdorfelden
56. Obertshausen
57. Oberursel (Taunus)
58. Offenbach am Main
59. Raunheim
60. Rodenbach
61. Rödermark
62. Ronneburg
63. Rüsselsheim am Main
64. Schwalbach am Taunus
65. Seeheim-Jugenheim
66. Steinbach (Taunus)
67. Walluf
68. Wehrheim
69. Weiterstadt
70. Wiesbaden
71. Zwingenberg

Anlage 2 (zu § 3)

Begründung:

A. Allgemeines

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält dem Mieterschutz dienende Regelungen sowohl zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und zu den Kappungsgrenzen 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 10 Prozent übersteigen. Die Landesregierungen werden in § 556d Abs. 2 Satz 1 und 4 BGB ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung bis zum 31. Dezember 2029 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,

- 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 Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802), geändert durch Verordnung vom 12. November 2025 (GVBl. 2025 Nr. 74), wurden zuletzt 49 Gebiete bestimmt, in denen u. a. die Mietpreise bei der Wiedervermietung von Wohnraum begrenzt werden. Die Verordnung ist bis zum 25. November 2026 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, in denen die sog. Mietpreisbremse gilt, geschaffen; diese Verordnung muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten.

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 o. g. Mieterschutzverordnung Gebrauch gemacht, die bis zum 25. November 2026 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. Mieterschutzverordnung Gebrauch gemacht. Die Frist soll nun von acht auf sechs Jahre gesenkt werden.

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 GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS Institut) hat im Auftrag der Landesregierung alle in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien in einem neuen Gutachten im Jahr 2026 untersucht. Der Bundesgesetzgeber überlässt den Ländern eine Konkretisierung der Kriterien, insbesondere die Festlegung von Schwellenwerten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden daher Konkretisierungen dahingehend vorgenommen, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden konnten und unter welchen Bedingungen das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu bejahen war.

Das GEWOS Institut hat die neue Untersuchung insbesondere auf Grundlage der amtlichen Daten des Zensus 2022 mit Stichtag 15. Mai 2022 und des Mikrozensus 2024 durchgeführt. Bei der Untersuchung hat sich das Institut an dem Vorgängergutachten der Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) aus April 2020 orientiert. Im Rahmen der aktuellen Untersuchung bestand jedoch die Notwendigkeit, die zu untersuchenden Kriterien sowie die Angemessenheit der Schwellenwerte im Lichte der veränderten Marktlage sowie der teilweise veränderten Datengrundlage zu prüfen und anzupassen. Diese Anpassung betrifft insbesondere das Kriterium 1, bei dem zusätzlich zur überdurchschnittlichen Mietpreissteigerung die Miethöhe untersucht worden ist. Zudem ist nun bei Kriterium 2 die überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte untersucht worden. Die Auswahlregel zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, nach der mindestens vier von fünf Indikatoren erfüllt sein müssen, wird beibehalten.

Die einzelnen Änderungen werden im Folgenden überblicksweise dargestellt. Im Übrigen wird auf den Ergebnisbericht des Gutachtens aus Juli 2026 Bezug genommen. Dieses ist neben den vorausgegangenen Gutachten des IWU zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auf der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum einzusehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem Kriterium 5, der Wohnversorgungsquote, wurde der Versorgungsgrad der Bedarfshaushalten am Wohnungsmarkt in einer Gemeinde im Jahr 2024 untersucht. Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve von 3 Prozent muss die Zahl der Wohnungen die der Bedarfshaushalte zuzüglich der Fluktuationsreserve unterschreiten. Demzufolge ist das Kriterium erfüllt, wenn die Zahl der Wohnungen pro 100 Haushalte weniger als 103 beträgt.

Die fünf Kriterien sind aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Hessen mit der verfügbaren Datenlage zu quantifizieren. Die Erfüllung jeder der fünf Kriterien wird an einen möglichst objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- beziehungsweise Unterschreiten die Tatbestände als erfüllt gelten können. Die Kriterien repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Tatbestände „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“, wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden kann. Die Kriterien sind jedoch einzeln betrachtet nicht hinreichend, um aus ökonomischer Sicht das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte gesichert zu begründen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Kriterien den gleichen Sachverhalt ausdrücken, also vollständig substituierbar sind. Zwar ist eine gewisse Überdeckung der Aussage einzelner Kriterien nachvollziehbar und auch sachlogisch gefordert. Dies gilt insbesondere für das Substitut zur Mietentwicklung. Die Stützung auf einen einzelnen Indikator ist nicht ausreichend, um das Vorliegen von angespannten Wohnungsmärkten zu begründen. Ein strukturell hohes Mietpreisniveau ist beispielsweise wesenstypisch für verstädterte Wohnungsmärkte, verursacht durch Standortvorteile und produktivitätsbedingt höhere Einkommen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen, teilweise auf Niveaus (Leerstand, Mietbelastung), teilweise auf Prozesse (Mietpreissteigerung, Neubautätigkeit) abstellende Kriterien kann das Vorliegen der geforderten Voraussetzungen hinreichend genau konkretisiert werden. Die Auswahl der betroffenen Gemeinden beruht daher auf der Erfüllung kumulativer Kriterien.

Von der Erfüllung aller fünf Kriterien durch eine Gemeinde als alleinige Voraussetzung für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes wurde – wie in den Vorgängergutachten für das Land Hessen – abgesehen. Es kann zwar zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der von GEWOS genutzten Datenquellen und Vorgehensweisen Ungenauigkeiten aufgrund von Messfehlern oder modellhaften Annahmen bereits in den verwendeten Rohdaten oder bei der Berechnung der Indikatoren für einzelne Kriterien bzw. Gemeinden bestehen. Im Ergebnis erfüllen aber nur sieben Prozent der Gemeinden in Hessen alle fünf Kriterien. Bei der Verwen-

dung von mindestens vier erfüllten Kriterien als Auswahlregel zur Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarkts ist einerseits ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht und andererseits eine gewisse Fehlertoleranz gegeben. Dieser Grenzwert zeigt auch eine Kontinuität insbesondere zum vorangegangenen Gutachten aus 2020 auf, in dem ebenfalls „vier von fünf Teilbedingungen“ als Anforderung für einen angespannten Wohnungsmarkt definiert wurde.

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

Nach der Legaldefinition des Bundesgesetzgebers ist es möglich, die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes auch auf nur einzelne Teile einer Gemeinde zu beschränken. Aus gutachterlicher Sicht ist das jedoch für das Bundesland Hessen nicht zielführend. Gerade auf Wohnungsmärkten mit hoher Anspannung können Wohnungsnachfragende ihre räumlichen Wohnpräferenzen innerhalb des Stadtgebiets kaum noch durchsetzen und zugleich fördern gute Verkehrsanbindungen im Stadtgebiet auch in großen Städten die Einbindung aller Teile der Stadt in einen gesamten Wohnungsmarkt. Daneben ist zu berücksichtigen, dass für die Berechnung der meisten verwendeten Indikatoren keine kleinteilige Datengrundlage unterhalb der Gemeindeebene zur Verfügung steht. Daher ist auch bereits aus praktischen Gründen die Untersuchung einzelner Gemeindeteile aller hessischen Kommunen ausgeschlossen. Ein Ausschluss einzelner Teile von nur wenigen Städten erschien auch bei der Vorgängeruntersuchung in 2020 nicht sachgerecht. Auch hier konnte nur die gesamtstädtische Struktur berücksichtigt werden.

Um über die Ergebnisse des Gutachtens hinaus auch noch die spezifischen Ortskenntnisse der betreffenden Kommunen zu berücksichtigen, wurden die 76 Gemeinden mit E-Mail vom 12. August 2026 im Rahmen einer Vorabbeteiligung angeschrieben. Ihnen ist das Ergebnis der Untersuchung des GEWOS Instituts mitgeteilt und Gelegenheit zur Selbsteinschätzung des Wohnungsmarkts im Sinne eines Opt-out bis spätestens zum 26. August 2026 gegeben worden. Von dieser Möglichkeit haben die Gemeinden Messel und Sulzbach (Taunus) sowie die Städte Hattersheim am Main, Rodgau und Seligenstadt Gebrauch gemacht und mitgeteilt, dass dort aufgrund aktueller spezifischer Ortskenntnisse derzeit kein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

2. Begründung 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. Die Hessische 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 Gemeinden selbstständig in eigener Zuständigkeit wahrnehmen. 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. Die nachfolgenden Maßnahmen der Landesregierung, welche die Bereitstellung von Wohnraum fördern, wurden gebündelt und im Haushalt verankert.

a) Soziale Wohnraumförderung

Zur Unterstützung von Haushalten, die sich aus eigener Kraft am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, stellt das Land zusammen mit dem Bund zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse in jährlich dreistelliger Millionenhöhe zur Verfügung. Mit diesen Mitteln fördert das Land den Mietwohnungsneubau für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, die Modernisierung von Mietwohnungen sowie die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Aus-

zubildende. Das Land passt die Förderkonditionen regelmäßig an sich ändernde Marktbedingungen an. Ebenso wird der Kauf von Belegungsrechten im Mietwohnungsbestand gefördert, um auslaufende Sozialbindungen zu verlängern oder neue zu erwerben. Auch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum durch Neubau oder Erwerb von Gebrauchtimmobilien wird in Form der zinsgünstigen Hessen-Darlehen unterstützt. Daneben fördert das Land die Beseitigung von baulichen Hindernissen im selbstgenutzten Wohneigentum. Ziel dieser Zuschussförderung ist es, dass behinderte Menschen weiterhin einen eigenen Haushalt führen sowie selbstständig und unabhängig leben können.

b) Einsatz von Mitteln des Länder- und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetzes (LuKIFG)

Durch Bereitstellung zusätzlicher Fördermittel für die soziale Mietwohnraumförderung soll der angespannten Lage am Wohnungsmarkt entgegengewirkt und die Wohnraumversorgung in Hessen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sowie Studierende und Auszubildende, die sich am Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, nachhaltig verbessert werden.

Zudem ist, ergänzend zur regulären sozialen Mietwohnraumförderung, ein neues Zuschussprogramm zur Verbesserung des Wohnraumangebots geplant. Es sollen Baumaßnahmen gefördert werden, die den Wohnungsbau beschleunigen, Bau- und Sanierungskosten senken sowie die Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft stärken.

c) Hessengeld

Außerdem unterstützt das Land seit dem 19. September 2024 mit dem Hessengeld die Bürgerinnen und Bürger bei der erstmaligen Bildung von Wohneigentum und entlastet so den Mietwohnungsmarkt. Für das Hessengeld sieht der Haushalt 2026 ein Fördervolumen von bis zu 460 Millionen Euro für den Kauf der ersten und eigengenutzten Immobilie in Hessen vor. Zum siebten Auszahlungszeitpunkt Mitte Mai 2026 haben bereits knapp 20 000 Personen einen Antrag auf Hessengeld gestellt, wovon bereits über 17 900 Anträge bewilligt und damit mehr als 277 Millionen Euro konkret zugesagt sind. Im Rahmen einer gestaffelten Auszahlung ab Einzug in die geförderte Immobilie haben zum Stand 15. Mai 2026 bereits über 14 500 Antragsteller und ihre Familien Förderungen im Gesamtvolumen von nahezu 30,5 Millionen Euro erhalten.

d) Städtebauförderung

Das Land Hessen unterstützt Städte und Gemeinden mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung (Bund-Länder-Programme Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt sowie Wachstum und Nachhaltige Erneuerung) sowie aus vielfältigen Landesinitiativen bei der nachhaltigen und integrierten Entwicklung von Ortsteilen und Quartieren. Adressaten der Förderprogramme sind die Kommunen. Im Rahmen der drei genannten Städtebauförderungsprogramme werden unter anderem Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der kommunalen sozialen Infrastruktur finanziert. Innerhalb der Fördergebiete ergänzen sich die Städtebauförderung und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus gegenseitig.

Dies gilt insbesondere für das Programm „Sozialer Zusammenhalt“. In diesem Programm ist die Mitwirkungsbereitschaft der im Fördergebiet vertretenen Wohnungsbaugesellschaften von großer Bedeutung für die erfolgreiche Umsetzung der Fördermaßnahmen. Hierdurch gelingt es in vielen Fällen, die Modernisierung von Wohnungsbeständen anzustoßen.

Auch in den übrigen Programmen der Städtebauförderung kann durch die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden bestehender Wohnraum gesichert und vereinzelt neuer Wohnraum geschaffen werden. Hierzu zählt insbesondere auch die energetische Optimierung von Gebäuden. Die Förderung von Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen kann zudem einen Beitrag zur Mobilisierung von Flächen in den Fördergebieten zum Zweck der Innenentwicklung leisten. Darüber hinaus kann im Rahmen der so genannten Anreizförderung zusätzlich eine anteilige Bezuschussung der Modernisierungskosten von Einzeleigentümern erfolgen.

e) Bündnis für Wohnen in Hessen (früher: Allianz für Wohnen)

Die Versorgung der Menschen mit bezahlbarem und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenem Wohnraum in einem attraktiven Umfeld ist ein zentrales Anliegen der hessischen Landesregierung. Mit dem Ziel, Strategien für guten und bezahlbaren Wohnungsbau in Hessen zu entwickeln, wurde 2015 vom Hessischen Umweltministerium die Allianz für Wohnen in Hessen ins Leben gerufen. Mit dieser Allianz haben die Partnerinnen und Partner einen Prozess zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Wohnquartiere und Wohnungsbestände in den hessischen Städten und Gemeinden initiiert. Zum Start der neuen Legislaturperiode 2024 wurde die Allianz für Wohnen in Bündnis für Wohnen in Hessen umbenannt. Im Bündnis werden notwendige Rahmensetzungen und Prozesse sowie politische und rechtliche Vorgaben auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin geprüft. Ziel ist es, weitere Investitionen in den Wohnungsbau und in die nachhaltige Umgestaltung von Wohnquartieren zu ermöglichen. Die Akteure kommen bei regelmäßig stattfindenden Plenarsitzungen, Fachgruppen und Expertenkommissionen, sowie auf Schwerpunktveranstaltungen zusammen, um Vorschläge für Lösungen zu den aktuellen Themen der Wohnungspolitik zu entwickeln. An dem Bündnis beteiligen sich neben weiteren Landesressorts die Verbände der Wohnungswirtschaft, die kommunalen Spitzenverbände, Kammern, Mieterbund, Studentenwerke und weitere Interessenverbände sowie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Der regelmäßige Austausch mit den relevanten Akteuren soll einer abgestimmten und damit zielgerichteten und wirksameren Wohnungsbaupolitik dienen.

f) Liegenschaftspolitik / Mobilisierung von Bauland

Seit dem Landeshaushalt 2018/2019 ist in § 12 Abs. 2 des Haushaltsgesetzes 2018/2019 vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 7), geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 156) festgelegt, dass landeseigene Grundstücke an Gemeinden verbilligt abgegeben werden können, sofern in einem gewissen Zeitraum geförderter Wohnungsbau entsteht.

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. Auf dieser Grundlage werden die Regionalpläne in Nordosthessen, Mittelhessen und Südhessen derzeit neu aufgestellt.

Mit der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes durch die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung haben 53 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten neue Instrumente zur Aktivierung von Bauland, wie z. B. ein Vorkaufsrecht für brachliegende oder nur geringfügig bebaute Grundstücke erhalten. Zudem können sie nun leichter Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus erteilen. Dies erleichtert die Aufstockung bestehender Gebäude und die Nachverdichtung.

g) Digitales Potenzialflächenkataster

Seit April 2023 steht mit dem Digitalen Potenzialflächenkataster allen hessischen Städten und Gemeinden eine Web-Anwendung zur Verfügung, mit der Baulücken, Brachflächen, Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial und Gebäudeleerstände einfach erfasst werden können. Die Anwendung wird den Kommunen vom Land kostenfrei zur Verfügung gestellt. In der Anwendung sind Planungs- und Geoinformationen in Form digitaler Karten zur Einschätzung der Potenzialflächen hinterlegt. Inzwischen nutzen mehr als 150 Kommunen diese Anwendung. Die Kommunen bekommen damit einen Überblick über Ihre Innenentwicklungspotenziale und können durch

deren Entwicklung ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten schaffen, von familienfreundlichen Wohnungen bis hin zu barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

h) 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; ausgenommen sind jedoch die Gemeinden, die per Nichterhebungsverordnung vom 21. Juni 2016 (GVBl. S. 77), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. März 2021 (GVBl. S. 196), von der Erhebungspflicht befreit wurden.

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. Dass das Ziel der Fehlbelegungsabgabe, Fehlsubventionen abzuschöpfen, erreicht wird, zeigen die Zahlen zum Aufkommen der Fehlbelegungsabgabe. Dieses betrug im Jahr 2016, dem Jahr der Wiedereinführung, 4,1 Mio. Euro und belief sich im Jahr 2023 auf 11,7 Mio. Euro (siehe hierzu im Einzelnen Wohnraumförderbericht 2020, S. 89 und Wohnraumförderbericht 2026, S. 75).

i) Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Länder haben nach § 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit, eine Rechtsverordnung für einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu erlassen. Die Landesregierung hatte eine entsprechende Verordnung erstmals am 11. Mai 2020 beschlossen, um den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch den Erlass von sog. Milieuschutzsatzungen in bestimmten Gebieten zu ermöglichen, eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern. Seit dem 12. Mai 2022 gilt der Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB hessenweit. Die entsprechende Verordnung tritt mit Ablauf des 11. Mai 2027 außer Kraft.

j) Verpflichtung der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt

Die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte (Landesbeteiligung 59 Prozent) hatte die Geschäftsführung der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt für die Jahre 2019 bis 2023 verpflichtet, die Steigerung der Mietpreise der von ihr vermieteten Wohnungen durch zusätzliche besondere Maßnahmen zu begrenzen. Damit konnte preiswerter Wohnraum insbesondere in hessischen Ballungsgebieten, vor allem in der Rhein-Main-Region bereitgestellt werden. Diese Verpflichtungen umfassten insbesondere die Begrenzung von Mieterhöhungen auf 5 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.

Im Dezember 2024 hat die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte für die Jahre 2025 bis 2028 eine neue Mietenstrategie beschlossen („Mietenstrategie 2025+“). Die Mietenstrategie 2025+ verpflichtet die Nassauische Heimstätte (NH) und die Wohnstadt (WS) zur Einführung einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB in Höhe von 10 Prozent (statt der gesetzlichen 15 Prozent) innerhalb von drei Jahren und zusätzlich zur Berücksichtigung eines internen Kappungsbetrages für Mietende mit geringen Einkommen: max. Mieterhöhung in Höhe von 55 Euro je Monat (NH) bzw. max. Mieterhöhung in Höhe von 39 Euro je Monat (WS). Für die übrigen Mietenden gilt: max. Mieterhöhung in Höhe von 69 Euro je Monat (NH) bzw. max. Mieterhöhung in Höhe von 49 Euro je Monat (WS). Bei Modernisierungen werden künftig max. 6 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt (statt gesetzlich max. acht Prozent). Außerdem wird die Nassauische Heimstätte auslaufende Belegungsbindungen verlängern. Die Verlängerung erfolgt im Rahmen des Landesprogramms „Richtlinie des Landes Hessen zum Erwerb von Belegungsrechten“.

k) Energetische Sanierung

Bezahlbares Wohnen bedeutet auch bezahlbare Kosten für das Heizen im Winter und Kühlen im Sommer. Deshalb wurde mit dem Landesprogramm "Energieeffizienz im Mietwohnungsbau" die nachhaltige und hochwertige energetische Modernisierung von Mietwohnungen sowie der Neubau von hocheffizienten Mietwohngebäuden in Hessen gefördert. Das Land stellte für das Programm seit 2020 10,65 Mio. Euro bereit. Bis Ende 2025 wurden über das Programm bereits 5 187 Wohneinheiten gefördert, sodass mit einem geringen hessischen finanziellen Anteil klimafreundlicher und bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde. Der Anreiz besteht in der Verbesserung der Kreditkonditionen, die von der KfW eingeräumt werden.

Ein neues Beratungsprogramm des Landes, das die LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH voraussichtlich ab Herbst 2026 durchführen wird, unterstützt das Energiesparen und Sanieren im Mietwohnungsbau. Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietshäusern werden zu wirtschaftlich und sozial verträglichen Effizienz- und Sanierungsmaßnahmen beraten, um so Mieterinnen und Mieter durch eine Reduzierung ihres Energieverbrauchs und damit der laufenden Energiekosten sowie der zusätzlich anfallenden CO_2-Kosten zu entlasten und gleichzeitig den Werterhalt ihrer Immobilie zu sichern.

l) Hessische Bauordnung

Um Wohnraum bezahlbarer zu machen, muss er gleichzeitig auch dort schneller und leichter errichtet werden können, wo er benötigt wird. Gemeinsam mit dem Landtag hat die Landesregierung in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Erleichterungen der rechtlichen Rahmenbedingungen auf den Weg gebracht. 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. eingeführt, nach der für Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Zur Erleichterung wurden behördliche Prüfaufgaben dort, wo es gefahrenabwehrrechtlich vertretbar ist, unbürokratisch von den Bauaufsichtsbehörden auf die Entwurfsverfasser und privat beauftragte Sachverständige übertragen.

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. Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Aufstockung und Erweiterung bestehender Gebäude wurden die Vorgaben für Stellplatzsatzungen in einem ersten Schritt gelockert. Wer leerstehende Bürogebäude in Wohnraum umwandelt, soll es zudem leichter haben, zur früheren Nutzung zurückzukehren. Durch eine neue Vorschrift in den Abstandsregelungen der HBO 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 Nachbargrenzen nicht einhalten, auch bei der Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle die Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen. Weitere Erleichterungen wurden zudem im Bereich des Holzbaus und durch die Ausweitung des Katalogs der verfahrensfreien Vorhaben geschaffen.

Zur Förderung eines kostengünstigeren, seriellen und modularen Bauens wurde mit der am 11. Juni 2020 in Kraft getretenen Änderung der HBO die Typengenehmigung neu eingeführt. 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 führt zur Verfahrensbeschleunigung. Um insbesondere die bestehenden Potenziale im Wohnungsbau sowohl bei der Neuerrichtung als auch beim Bauen in Bestand rechtlich zu fördern, wurde die Hessische Bauordnung durch das dritte Gesetz zur Änderung der Hessischen Bauordnung (GVBl. 2025 Nr. 66), das am 14. Oktober 2025 in Kraft getreten ist, umfassend novelliert. Inhaltliche Schwerpunkte der Gesetzesänderungen sind dabei eine bessere Ausnutzung der in Ballungsräumen nur begrenzt verfügbaren Bauflächen, die Ausweitung der 2010 fortentwickelten Genehmigungsfreistellung für den städtebaulich unbeplanten Innenbereich befristet bis zum 31. Dezember 2030 (§ 64a HBO), eine Innovationsklausel zum erleichternden Abweichen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (§ 73 Abs. 1 HBO), unter anderem auch zur landesrechtlichen Unterstützung des „Gebäudetyp-E“, und ein teilweiser Verzicht auf die Errichtung neuer Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben.

m) Leerstandsgesetz

Seit dem 21. November 2025 ist das Leerstandsgesetz in Kraft. Damit sind die in der Anlage 1 zu § 1 der Mieterschutzverordnung bestimmten Gemeinden ermächtigt, durch den Erlass einer Leerstandssatzung örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Die im Rahmen von Bußgeldverfahren eingenommenen finanziellen Mittel sollen bei den Gemeinden verbleiben und sind zur Förderung des Wohnungsbaus zu verwenden.

n) Initialberatung für Kommunen

Die Initialberatung für Kommunen beinhaltet die kostenfreie Erstberatung von Kommunen, die zusätzlichen (möglichst bezahlbaren) Wohnraum schaffen wollen, aber z. B. durch eine enge Personaldecke in den Bau- und Planungsverwaltungen auf externen Input zu unterschiedlichen Fragestellungen bei der Initiierung einer Wohnflächenentwicklung angewiesen sind. Hierfür wird auf die Expertise der Hessen Agentur zurückgegriffen. Das Angebot hilft den Kommunen beim Vorbereiten (bzgl. Strukturen, Werkzeugen, Beteiligten) auf Wohnungsbauprojekte. Die Beratung ist vor der eigentlichen planerischen Umsetzung (Bauleitplanung etc.) verortet, die von den Kommunen selbst oder durch externe Planungsbüros übernommen wird. In Anspruch genommen werden kann die Initialberatung insbesondere von Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie seit März 2025 auch von allen Mittel- und Oberzentren gemäß Landesentwicklungsplan und somit auch verstärkt im ländlichen Raum.

o) BOH 2.0

Die Bauland-Offensive 2.0 ist ein Förderangebot für Kommunen, welches bei planerischen Vorbereitungen für die konkrete Wohnraumentwicklung sowie bei der Vergabe von Flächen an Dritte unterstützt. Ziel ist es, zusätzliche Potenzialflächen zu erschließen, auf denen neuer, möglichst bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Ein Fördergegenstand ist die Erstellung von Machbarkeitsstudien, die Strukturdaten, Marktbedingungen, Standortqualitäten und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens analysieren. Dies soll Kommunen bei der Entscheidungsfindung über die Entwicklung von Bauflächen helfen. Zweiter Fördergegenstand ist die fachliche, externe Begleitung des Vergabeverfahrens zur späteren baulichen Umsetzung des Wohnungsbauprojekts. Das Land gewährt hierfür Zuschüsse. Idealtypisch kann die Förderung auf einer früheren „Initialberatung für Kommunen“ aufbauen; dies ist aber keine Anforderung. Der Anwendungsbereich ist identisch mit dem der Initialberatung.

B. Begründung zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

In § 1 werden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 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.

Die verlängerte Kündigungsbeschränkung wird auf eine Frist von sechs Jahren 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 Jahre zu verlängern. Aufgrund der Entwicklungen der Mietwohnungsmärkte erscheint eine Frist von sechs 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 Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist die o. g. Untersuchung durch das GEWOS Institut, das im ersten Halbjahr 2026 die Wohnungsmärkte im Auftrag der Landesregierung anhand der vier in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB geregelten Kriterien zuzüglich der Miethöhe und der Wohnversorgungsquote überprüft hat.

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Vorabbeteiligung erhielten die 76 betroffenen Gemeinden vom 12. bis zum 26. August 2026 Gelegenheit, von der Möglichkeit eines Opt-out auf Grundlage einer formlosen Selbsteinschätzung des Wohnungsmarktes Gebrauch zu machen. Hiervon haben fünf Gemeinden Gebrauch gemacht. So hat die Stadt Hattersheim am Main mit E-Mail vom 26. August 2026 mitgeteilt, dass sie aufgrund des Umfangs der aktuellen und geplanten Wohnungsbautätigkeit keinen angespannten Wohnungsmarkt sehe. Dies hat die Stadt Hattersheim mit E-Mail vom 27. August 2026 ergänzt, in dem sie mitteilte, dass es weiterhin zu einem starken, anhaltenden Wohnungszuwachs komme, der durch Neubauquartiere, Nachverdichtung und altersgerechte Projekte in allen Stadtteilen getragen werde und den lokalen Wohnungsmarkt weiterhin entlasten werde. Vor diesem Hintergrund erscheine eine Bestimmung von Hattersheim am Main als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt als nicht opportun. Die Gemeinde Messel hat mit Schreiben vom 24. August 2026 ausgeführt, dass sich der örtliche Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Gemeinde derzeit nicht als derart angespannt darstelle, dass eine Aufnahme in die Verordnung erforderlich erscheine. Die Stadt Rodgau hat mit Schreiben vom 25. August 2026 dargelegt, dass nach aktueller örtlicher Einschätzung keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine besondere Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gegeben seien. Die Stadt Seligenstadt hat mit E-Mail vom 26. August 2026 dargelegt, dass sie nicht als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen werden möchte. Zur Begründung hat sie insbesondere auf umfangreiche Bautätigkeiten und Nachverdichtungen, die Erschließung eines größeren Wohnbaugebiets, die geplante Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Konzeptvergabe städtischer Grundstücke sowie vorhandene Leerstände und unbebaute Grundstücke in Privatbesitz verwiesen. Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) hat mit Schreiben vom 26. August 2026 mitgeteilt, dass nach ihrer aktuellen örtlichen Einschätzung die Voraussetzungen für die Bestimmung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gegenwärtig nicht vorlägen. Zwar sei Sulzbach (Taunus) aufgrund seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet und seiner

guten verkehrlichen Anbindung ein nachgefragter Wohnstandort. Eine besondere Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen sei nach den aktuellen örtlichen Erkenntnissen jedoch nicht erkennbar. Die fünf Gemeinden werden daher nicht als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in die Verordnung aufgenommen. Nach dieser Gesamtabwägung liegt in 71 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt nach § 556d Abs. 2 BGB vor. Aufgrund des festgestellten angespannten Wohnungsmarktes ist die Beschränkung der Ausübung des Rechts auf Eigentum durch diese Verordnung in den 71 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.

Zu § 2

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 1 ist die Übergangsregelung in § 2 Abs. 4 der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802), die für die Städte Hattersheim am Main, Hofheim am Taunus, Kassel und Oberursel (Taunus) gilt, übernommen worden.

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 2 ist die Übergangsregelung in § 2 Abs. 3 der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802) übernommen worden. Damit gilt in den 27 genannten Gemeinden weiterhin eine verlängerte Kündigungssperrfrist von acht Jahren für Veräußerungen in der Zeit vom 1. September 2019 bis zum 19.November 2026.

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 3 wird das Vertrauen auf die bisherige Rechtslage geschützt. Es gilt die in der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802) geregelte verlängerte Kündigungsbeschränkung von acht Jahren fort, sofern das vermietete Wohnungseigentum in der Zeit vom 24. September 2020 bis zum 19. November 2026 veräußert wurde.

Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 4 wird sichergestellt, dass in den 36 Gemeinden, die neu in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen waren, die verlängerte Kündigungsbeschränkung von sechs 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 36 Gemeinden war spätestens seit dem 24. September 2026 damit zu rechnen, dass die Kündigungssperrfrist auch dort verlängert wird. Daher soll in diesen 36 Gemeinden die verlängerte Kündigungssperrfrist von sechs Jahren nur für Veräußerungen seit dem 24. September 2026 gelten. Mit der Übergangsregelung in § 2 Abs. 4 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 2 der Verordnung enthalten.

Zu § 4

Aufgrund der Neufassung der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften ist die bisherige Mieterschutzverordnung aufzuheben.

Zu § 5

Die Norm regelt das In- und Außerkrafttreten der Verordnung. Die Ermächtigung in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB sieht den Erlass einer Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre vor. § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB ermöglicht eine Geltungsdauer von bis zu zehn Jahren. Um eine einheitliche Überprüfung der Gebietskulisse zu gewährleisten, wird die Verordnung insgesamt auf fünf Jahre befristet. Die Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 4 sieht allerdings eine Geltung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029 vor. Entsprechend wird die Verordnung auf fünf Jahre bzw. die Geltung

der Mietpreisbremse nach § 1 Nr. 1 bis zum 31. Dezember 2029 befristet. Gleichzeitig treten § 3 und die Anlage 2 außer Kraft, da die Begründungspflicht nur für die Mietpreisbremse nach § 1 Nr. 1 gilt.

Wiesbaden, den 17. November 2026

Hessische Landesregierung

Der Ministerpräsident

Rhein

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

Mansoori

Hessische Staatskanzlei