



HESSEN

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR MIETERSCHUTZVERORDNUNG

WARUM WIRD DIE MIETERSCHUTZVERORDNUNG NEU GEFASST?

Die geltende Mieterschutzverordnung läuft am 25. November 2026 aus. Auf Grundlage aktueller Daten wurde neu untersucht, in welchen hessischen Kommunen der Wohnungsmarkt angespannt ist. Grundlage ist ein neues Gutachten des GEWOS Instituts aus Juli 2026.

WIE KOMMT DIE NEUE GEBIETSKULISSE ZUSTANDE?

Das GEWOS Institut hat die hessischen Wohnungsmärkte anhand der gesetzlichen Kriterien untersucht. Danach weisen 76 Kommunen einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Fünf Kommunen haben im Rahmen der Vorabbeteiligung von der Möglichkeit eines Opt-out Gebrauch gemacht. Der aktuelle Verordnungsentwurf umfasst deshalb 71 Kommunen. Bisher gilt die Mieterschutzverordnung in 49 Kommunen.

WANN GILT EIN WOHNUNGSMARKT ALS ANGESPANNT?

Ein Wohnungsmarkt gilt als angespannt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hinweise dafür können zum Beispiel überdurchschnittlich stark steigende Mieten, eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung, Bevölkerungswachstum ohne entsprechenden Wohnungsneubau oder geringer Leerstand bei hoher Nachfrage sein (§ 556d Abs. 2 BGB).

WAS BEDEUTET DIE NEUE GEBIETSKULISSE FÜR MIETERINNEN UND MIETER?

In den bestimmten Kommunen gelten besondere Schutzregeln des Mietrechts. Dazu gehören die Mietpreisbremse, eine abgesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen und eine verlängerte Kündigungsfrist im sog. Umwandlungsfall, in dem vermieteter Wohnraum nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und veräußert worden ist (§§ 556d, 558 Abs. 3, 577a BGB).



HESSEN

WAS BEDEUTET DIE MIETPREISBREMSE KONKRET?

Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die neue Miete grundsätzlich höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556d BGB).

Das Gesetz sieht allerdings Ausnahmen vor, etwa für Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, oder für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung (§§ 556e, 556f BGB).

WIE WERDEN MIETERHÖHUNGEN IM BESTAND BEGRENZT?

Bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf die Miete in den von der Verordnung erfassten Kommunen innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um höchstens 15 Prozent steigen. Außerhalb solcher Gebiete liegt diese sogenannte Kappungsgrenze grundsätzlich bei 20 Prozent (§ 558 Abs. 3 BGB).

Die Regelung betrifft Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Beispielsweise für Modernisierungen gelten eigene gesetzliche Regelungen.

WAS BEDEUTET DIE KÜNDIGUNGSSPERRFRIST?

Wird eine bereits vermietete Wohnung nach Beginn des Mietverhältnisses in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend verkauft, gilt ein besonderer Schutz vor kurzfristigen Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung ist dann für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen (§ 577a BGB).

Nach dem Entwurf der neuen hessischen Mieterschutzverordnung soll diese Frist in den bestimmten Kommunen sechs Jahre betragen. Bundesweit beträgt sie drei Jahre.

WARUM GIBT ES GLEICHZEITIG EINE VERORDNUNG NACH § 201a BAUGB?

In angespannten Wohnungsmärkten geht es nicht nur darum, Mieterinnen und Mieter zu schützen. Gleichzeitig sollen Kommunen zusätzliche Möglichkeiten bekommen, Flächen für neuen Wohnraum zu mobilisieren.

Deshalb sollen die 71 Kommunen zugleich in der Gebietsbestimmungsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch bestimmt werden.



HESSEN

WELCHE ZUSÄTZLICHEN MÖGLICHKEITEN BEKOMMEN DIE KOMMUNEN?

Die Kommunen können unter den gesetzlichen Voraussetzungen insbesondere ein besonderes Vorkaufsrecht für bestimmte unbebaute oder brachliegende Grundstücke schaffen (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Außerdem werden ihre Möglichkeiten erweitert, Baugebote einzusetzen. Damit kann eine Kommune unter bestimmten Voraussetzungen darauf hinwirken, dass ein geeignetes Grundstück tatsächlich mit Wohnungen bebaut wird (§§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1 BauGB).

BEDEUTET DIE NEUE VERORDNUNG, DASS EIGENTÜMER AUTOMATISCH BAUEN MÜSSEN?

Nein. Die Aufnahme einer Kommune in die Gebietskulisse löst keine automatische Baupflicht aus. Sie schafft zusätzliche rechtliche Möglichkeiten für die Kommune. Ob ein Instrument wie ein Baugebot im konkreten Fall eingesetzt werden kann, richtet sich nach den Voraussetzungen des Baugesetzbuchs.

WARUM IST DIE GEBIETSKULISSE FÜR BEIDE VERORDNUNGEN GLEICH?

Sowohl die besonderen Mieterschutzregelungen als auch die zusätzlichen Instrumente nach § 201a BauGB knüpfen daran an, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Deshalb ist im aktuellen Entwurf für beide Verordnungen dieselbe Gebietskulisse von 71 Kommunen vorgesehen.

WIE GEHT ES JETZT WEITER?

Die Verordnungsentwürfe gehen in die Anhörung der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungswirtschaftlichen Verbände sowie der Interessenvertretungen der Mietenden und Vermietenden. Anschließend sollen sie dem Kabinett zur Entscheidung vorgelegt werden. Mit einer Verabschiedung wird voraussichtlich Mitte November 2026 gerechnet.

OBLIGATORISCHER HINWEIS

Falls Sie die Pressemitteilungen des Ministeriums nicht mehr erhalten wollen, können Sie sich hier vom Verteiler abmelden: <https://wirtschaft.hessen.de/ueber-uns/presse>



HESSEN

Katja Apelt, Pressesprecher
Tel.: (0611) 815 2021

presse@wirtschaft.hessen.de
www.wirtschaft.hessen.de