

MITGLIEDER-FAQ ZUR NEUEN HESSISCHEN MIETERSCHUTZVERORDNUNG

24.09.2026

1. WAS ÄNDERT SICH?

Die besonderen Mieterschutzregeln sollen künftig in 71 hessischen Kommunen gelten. Bisher umfasst die Mieterschutzverordnung 49 Kommunen.

Die neue Gebietskulisse folgt aktuellen Daten und klaren gesetzlichen Kriterien. Das GEWOS Institut hat die hessischen Wohnungsmärkte neu untersucht und bei 76 Kommunen einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt. Fünf Kommunen haben im Rahmen der Vorabbeteiligung von der Möglichkeit eines Opt-out Gebrauch gemacht. Damit umfasst der aktuelle Verordnungsentwurf 71 Kommunen.

2. WELCHE KOMMUNEN SIND BETROFFEN?

Neu aufgenommen werden sollen 36 Kommunen:

Alsbach-Hähnlein, Bad Nauheim, Bensheim, Beselich, Bickenbach, Einhausen, Erlensee, Fernwald, Friedberg (Hessen), Gießen, Gladenbach, Großkrotzenburg, Groß-Umstadt, Hanau, Heidenrod, Heppenheim, Hochheim, Hofheim am Taunus, Idstein, Karben, Kronberg im Taunus, Lampertheim, Liederbach am Taunus, Lorsch, Merenberg, Mühlheim am Main, Münster (Hessen), Neustadt, Niederdorfelden, Oberursel (Taunus), Rodenbach, Rödermark, Ronneburg, Seeheim-Jugenheim, Wehrheim und Zwingenberg.

35 Kommunen bleiben in der Gebietskulisse:

Bad Homburg vor der Höhe, Bad Soden am Taunus, Bad Vilbel, Bischofsheim, Darmstadt, Dietzenbach, Dreieich, Egelsbach, Eltville am Rhein, Eschborn, Flörsheim am Main, Frankfurt am Main, Friedrichsdorf, Ginsheim-Gustavsburg, Griesheim, Groß-Gerau, Heusenstamm, Kelkheim (Taunus), Kriftel, Langen (Hessen), Langenselbold, Marburg, Nauheim, Neu-Anspach, Neu-Isenburg, Nidderau, Obertshausen, Offenbach am Main, Raunheim, Rüsselsheim am Main, Schwalbach am Taunus, Steinbach (Taunus), Walluf, Weiterstadt und Wiesbaden.

14 bisher erfasste Kommunen sollen künftig nicht mehr dazugehören:

Biebesheim am Rhein, Fuldabrück, Groß-Zimmern, Hainburg, Kelsterbach, Kiedrich, Mainhausen, Maintal, Mörfelden-Walldorf, Pfungstadt, Rosbach v. d. Höhe, Roßdorf, Usingen und Viernheim.

Vom Opt-out Gebrauch gemacht haben: Hattersheim am Main, Messel, Rodgau, Seligenstadt und Sulzbach (Taunus).

3. WAS BRINGT DAS MIETERINNEN UND MIETERN KONKRET?

In den erfassten Kommunen greifen drei besondere Schutzinstrumente:

- Mietpreisbremse: Bei einer Wiedervermietung darf die Miete grundsätzlich höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556d BGB).
- Abgesenkte Kappungsgrenze: Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gilt grundsätzlich eine Grenze von 15 statt 20 Prozent innerhalb von drei Jahren (§ 558 Abs. 3 BGB). Die Regelung betrifft nicht beispielsweise Modernisierungs- oder Betriebskostenerhöhungen.
- Kündigungsschutz nach Umwandlung: Wird eine bereits vermietete Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend verkauft, greift unter den gesetzlichen Voraussetzungen ein besonderer Schutz vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen. Die verlängerte Sperrfrist soll künftig sechs Jahre betragen (§ 577a BGB).

4. WIE WIRD ENTSCIEDEN, WO DER MIETERSCHUTZ GREIFT?

Ein Wohnungsmarkt gilt als angespannt, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Das Gesetz nennt dafür unter anderem stark steigende Mieten, eine überdurchschnittliche Mietbelastung, Bevölkerungswachstum ohne ausreichenden Neubau und geringen Leerstand bei hoher Nachfrage (§ 556d Abs. 2 BGB).

Für unsere Kommunikation wichtig: Die Zahl von 71 Kommunen ist keine politische Auswahl. Die neue Gebietskulisse folgt aktuellen Daten und klaren gesetzlichen Kriterien.

5. WAS BEKOMMEN DIE KOMMUNEN ZUSÄTZLICH?

Für dieselben 71 Kommunen soll auch die Gebietsausweisung nach § 201a Baugesetzbuch gelten.

Damit bekommen Kommunen zusätzliche Möglichkeiten, Flächen für Wohnungsbau zu mobilisieren. Dazu gehören insbesondere ein besonderes Vorkaufsrecht für bestimmte unbebaute oder brachliegende Grundstücke sowie erweiterte Möglichkeiten für Baugebote. Das bedeutet nicht, dass Eigentümer durch die Verordnung automatisch zum Bauen verpflichtet werden. Die Kommune erhält vielmehr zusätzliche rechtliche Möglichkeiten, die sie im konkreten Einzelfall und unter den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen einsetzen kann.

6. WAS WAR MIT DER MIETSCHUTZVERORDNUNG IM SOMMER?

Im Zusammenhang mit der Verlängerung der bisherigen Mieterschutzverordnung gab es nach einem Urteil des Amtsgerichts Frankfurt eine rechtliche Debatte.

Für die jetzige Neufassung ist deshalb besonders wichtig: Die Gebietskulisse wird auf Grundlage aktueller Daten und eines neuen Gutachtens neu bestimmt. Das Gesetz verlangt, dass die Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte begründet und anhand von Tatsachen nachvollziehbar ist.

7. WIE GEHT ES WEITER UND WAS IST DIE KERNBOTSCHAFT?

Die Verordnungsentwürfe gehen jetzt in die Anhörung. Anschließend sollen sie dem Kabinett zur Entscheidung vorgelegt werden. Eine Verabschiedung ist voraussichtlich Mitte November vorgesehen.

Kurz gesagt: In 71 Kommunen sollen künftig besondere Mieterschutzregeln gelten. Gleichzeitig bekommen diese Kommunen zusätzliche Möglichkeiten, damit mehr Wohnraum entstehen kann.

Unsere zentrale Formulierung zur Gebietskulisse:

„Die neue Gebietskulisse folgt aktuellen Daten und klaren gesetzlichen Kriterien.“