STADT LAMPERTHEIM

Mitteilungsvorlage
- öffentlich -
Drucksache **2026/248**

Produkt:	09.01.01.
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Pagelkopf, Lidke (FB65)
Datum:	26.10.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	02.11.2026	
Haupt- und Finanzausschuss	25.11.2026	

Anfrage der Stadtverordneten Klingler, Volkert und Korb zur Mieterschutzverordnung im Rahmen der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 30.09.2026

Sachdarstellung:

Im Rahmen der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 30.09.2026 baten die Stadtverordneten Klingler, Volkert und Korb um Informationen hinsichtlich der Intention bzw. der Auswirkungen der sich im Verfahren befindlichen Neufassung der Mieterschutzverordnung in Hessen.

Insbesondere interessierte den Stadtverordneten Volkert, welche Auswirkungen die Verordnung hat und welche Unterstützungen die Stadt vom Land aufgrund der Verordnung erhält. Ferner erkundigte er sich nach den Möglichkeiten und Risiken.

Beantwortung:

Auf Grundlage eines neuen Gutachtens des GEWOS-Institutes zu angespannten Wohnungsmärkten beabsichtigt das Land Hessen, voraussichtlich Mitte November 2026, über die neue Mieterschutzverordnung sowie über eine Rechtsverordnung gem. § 201 a Baugesetzbuch (BauGB), künftig 71 statt bisher 49 Kommunen als „Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auszuweisen. 5 der vorgeschlagenen 76 Kommunen haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nicht in die entsprechende Gebietskulisse aufgenommen zu werden.

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 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Die Gebietskulisse soll in den betroffenen Kommunen über drei Instrumente mehr Schutz für Mieterinnen und Mieter bieten:

1. Bei einer Wiedervermietung darf die Miete grundsätzlich höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

2. Bei bestehenden Mietverträgen darf die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um höchstens 15 statt 20 Prozent steigen – und auch dann nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

3. Nach der Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum und dem anschließenden Verkauf gilt für bereits bestehende Mietverhältnisse zudem ein besonderer Schutz vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen.

Die verlängerte Kündigungssperrfrist soll mit der Neufassung sechs Jahre betragen. Die Mietpreisbremse und die abgesenkte Kappungsgrenze bleiben Bestandteil der hessischen Mieterschutzverordnung.

Für die Stadt Lampertheim sind die Auswirkungen der Mietpreisbremse aktuell und künftig unterschiedlich zu bewerten:

Für private Vermieter

- Bei Wiedervermietungen darf die Miete grundsätzlich nur noch maximal **10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen.
- Ausnahmen bestehen weiterhin für Neubauten (Erstvermietung nach 1.10.2014) und umfassend modernisierte Wohnungen.

Für die Stadt Lampertheim als Kommune

Die Auswirkungen gehen über den Mieterschutz hinaus:

1. **Wohnungsmarkt**
    - Mietsteigerungen im Bestand und bei Neuvermietungen werden gedämpft.
    - Die Stadt wird offiziell als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt anerkannt.
2. **Kommunale Planungshoheit**
    - Die geplante Verordnung soll Kommunen zusätzliche Instrumente zur Wohnraumschaffung geben, etwa besondere Vorkaufsrechte und Baugebote für geeignete Grundstücke.
3. **Städtische Wohnungsprojekte**
    - Bei Projekten der Stadt, beispielsweise Sozialwohnungen oder Unterkünfte für bestimmte Zielgruppen, wird die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt die politische und förderrechtliche Begründung erleichtern.

- Förderprogramme des Landes und Bundes berücksichtigen häufig die Wohnungsmarktsituation einer Kommune.

Bedeutung für die Stadt Lampertheim als Vermieter und Mieter

Für die Stadt Lampertheim ergeben sich nur begrenzte direkte Auswirkungen:

- Bei Anmietungen durch die Stadt (z. B. Kindertagesstätten, Verwaltungsflächen) greift die Mietpreisbremse regelmäßig **nicht**, da sie nur Wohnraum betrifft.
- Bei einer Wiedervermietung darf die neue Miete grundsätzlich höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind insbesondere Neubauten (Erstvermietung nach dem 1. Oktober 2014) und umfassend modernisierte Wohnungen. Die Mieten der städtischen Wohnungen liegen deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, deshalb hat diese Regelung keine Auswirkungen für die Stadt Lampertheim.
- die Stadt Lampertheim hat Wohnimmobilien und vermietet diese, deshalb sind die Vorgaben bei Neuvermietungen künftig zu beachten. Hier greift die sogenannte Kappungsgrenze, Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis sind innerhalb von drei Jahren auf 15 % begrenzt (statt sonst 20 %).
- Die Stadt Lampertheim hat bisher noch nicht und auch zukünftig wird es ihr auch nicht gelingen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Deshalb greift auch hier die verlängerte Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nicht.
- Für Investorenprojekte im Wohnungsbau kann die Mietpreisbremse die Renditeerwartungen beeinflussen und damit mittelbar Auswirkungen auf Investorenauswahlverfahren haben.

Die nun 71 Kommunen sollen zugleich als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt werden. Das eröffnet ihnen zusätzliche Möglichkeiten, Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren.

Unter den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen können Kommunen so für bestimmte unbebaute oder brachliegende Grundstücke ein besonderes Vorkaufsrecht begründen. Auch die Möglichkeiten, Baugebote einzusetzen, werden erweitert. So können Gemeinden im Einzelfall mittels eines Baugebots nach § 176 BauGB vorschreiben, dass bestimmte unbebaute oder brachliegende Grundstücke zeitnah für den Wohnungsbau genutzt werden müssen. Die Gebietsausweisung allein verpflichtet Eigentümerinnen und Eigentümer jedoch nicht zum Bauen.

Die vorgesehene Gebietskulisse:

Neu in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollen:

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.

Nicht mehr zum Geltungsbereich gehören sollen:

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

Im Geltungsbereich verbleiben:

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

erstellt:		freigegeben:
Pagelkopf stv. Fachbereichsleiter 60		Scholl Bürgermeister