

Kurzbericht

öffentlicher Teil

29. Sitzung – Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

30. Oktober 2025 – 14:55 bis 16:30 Uhr

Anwesende:

Vorsitz: Michael Boddenberg (CDU)

CDU

Tanja Jost
Heiko Kasseckert
Christoph Mikuschek
J. Michael Müller (Lahn-Dill)
Sebastian Müller (Fulda)
Anna-Maria Schölch
André Stolz

AfD

Karsten Bletzer
Andreas Lichert
Olaf Schwaier

SPD

Elke Barth
Karina Fissmann-Renner
Stephan Grüger
Maximilian Ziegler (Vogelsberg)

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Jürgen Frömmrich
Mirjam Glanz
Kaya Kinkel
Katy Walther

Freie Demokraten

Dr. Stefan Naas

Weitere Anwesende:

Minister Kaweh Mansoori, Vertreterinnen und Vertreter der Staatskanzlei, der Ministerien sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fraktionen und der Landtagskanzlei.

Die Liste aller Anwesenden liegt der Ausschussgeschäftsführung vor.

(Beginn des öffentlichen Teils: 14:57 Uhr)

1. **Große Anfrage**
Fraktion der Freien Demokraten
Energieversorgung in Hessen: Netze, Strommarkt und klima-
freundliche Technologien
– Drucks. [21/2724](#) zu Drucks. [21/1186](#) –

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas** erklärt, da die Antworten des Ministeriums auf die Große Anfrage so ausführlich und tiefgründig ausgefallen seien, habe die Fraktion der Freien Demokraten kein Bedürfnis nach einer weiteren Aussprache im Plenum.

Im Namen der AfD-Fraktion wünscht auch Abgeordneter **Andreas Lichert** keine weitere Behandlung dieses Tagesordnungspunktes im Plenum. Darüber hinaus hält er fest, dass die bisher von ihm geschätzten Kosten von 1 Milliarde Euro für jedes neue Gigawatt Stromerzeugungsleistung auf dem Markt von der Landesregierung durch ihre Antworten bestätigt worden seien. Somit summierten sich die Ausbauziele bundesweit auf Kosten von etwa 100 Milliarden Euro pro Jahr. Diese Zahlen bildeten eine gute Grundlage für die mit Sicherheit in Bälde stattfindenden energiepolitischen Grundsatzdiskussionen im Plenum.

Auf die Nachfrage der Abgeordneten **Kaya Kinkel** zur Antwort auf Frage 55, wann die Teilregionalpläne Nord-, Mittel- und Südhessen bezüglich der Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergie überarbeitet würden, sagt Minister **Kaweh Mansoori** zu, die Informationen nachzureichen.

Beschluss:

WVA 21/29 – 30.09.2025

Der Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat die Antwort der Landesregierung auf die Große Anfrage in öffentlicher Sitzung besprochen.

Der Minister hat zugesagt, Informationen zum Zeitplan für die Überarbeitung der Teilregionalpläne für die Ausweisung der Windvorranggebiete nachzureichen.

7. Antrag
Fraktion der AfD
Schutz vor unautorisierter Verarbeitung personenbezogener
Fahrzeugdaten
– Drucks. [21/2286](#) –
WVA, DDA

Abgeordneter **Karsten Bletzer** legt dar, bei der EU-weit verpflichtenden Sammlung von Fahrzeugdaten von Pkw und leichten Nutzfahrzeugen durch Fahrzeughersteller mittels OBFCM-Verfahren könne die Umweltagentur der EU-Kommission die Verbrauchsdaten bis zu 20 Jahre lang speichern und weiterverarbeiten.

Aber das damit angestrebte Ziel, der Vergleich der Verbrauchsdaten aus dem Realbetrieb mit den Verbrauchsangaben der Hersteller, sei allein schon deshalb nicht erreichbar, da die Daten aus dem Realbetrieb durch Witterungsbedingungen, Fahrzustände, Fahrverhalten und Anhängerbetrieb grundsätzlich höher ausfielen als die unter Laborbedingungen erhobenen Verbrauchsangaben der Hersteller.

Zweitens bestehe im Hinblick auf künftige gesetzliche Regelungen die Gefahr, einen gläsernen Autofahrer zu schaffen; denn im Rahmen dieses Verfahrens werde die komplette Fahrgestellnummer weitergeleitet.

Drittens fordert Abgeordneter Karsten Bletzer, die Datenübertragung solle erst dann erfolgen, wenn der Fahrzeughalter dieser aktiv zugestimmt habe. Bisher sei dem Datenschutz nur pro forma Genüge getan worden; denn kaum ein Fahrzeughalter wisse um diese Datenerhebung und folglich auch nicht um die Möglichkeit, dieser zu widersprechen, da er als Käufer von Neu- oder Gebrauchtwagen nicht aktiv darüber informiert werde.

Beschluss:

WVA 21/29 – 30.10.2025

Der Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum empfiehlt dem Plenum, den Antrag abzulehnen.

(CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
gegen AfD, Enthaltung Freie Demokraten)

Berichterstattung: Stephan Grüger

Beschlussempfehlung: Drucks. [21/2949](#)

Zuvor kam der Ausschuss überein, den Antrag in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

11. Dringlicher Berichts Antrag
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungs-
markt und Mietpreisbremse in Hessen
– Drucks. [21/2881](#) –

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Herr Vorsitzender, ich würde gerne eine Anfangsbemerkung machen. Die Presseberichterstattung über die Mietpreisbremse und über das damit verbundene Gutachten des Instituts für Wohnen und Umwelt hat in den vergangenen Wochen sehr viele Fragen aufgeworfen und zu sehr viel Verunsicherung bei den Kommunen und auch bei den Mieterinnen und Mietern geführt.

Laut Presseberichterstattung wurde das Gutachten auch bereits an einige Kommunen versandt. Andere Kommunen berichten, dass sie dazu aufgefordert wurden, einen Fragebogen auszufüllen und Stellung zum Ergebnis des Gutachtens zu beziehen. So wurde unter anderem bekannt, dass laut der Erhebungsmodelle der Forscher zum Beispiel der Wohnungsmarkt in Frankfurt nicht mehr als angespannt gelten sollte. Die Nutzung dieses Gutachtens als Grundlage für die Verordnung hätte zur Folge, dass dort die Mietpreisbremse Ende November ausläuft.

Andere Städte wie Gießen haben bereits öffentlich verkündet, dass sie in Zukunft zu den angespannten Wohnungsmärkten gehören. In einer Variante sollen nur acht Kommunen in Hessen über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügt haben, in einer anderen sind es jetzt laut Ministerium mehr als hundert. Nun heißt es plötzlich seitens des Ministeriums, dass die Zahlen des neuesten IWU-Gutachtens die Realität der Wohnungsmärkte vor Ort nicht sachgerecht abbilden.

Wir alle wissen, am 25. November 2025 läuft die aktuelle Regelung aus. Deshalb soll die existierende Verordnung jetzt um ein Jahr verlängert werden, ohne dass eine Neubewertung der angespannten Wohnungsmärkte zugrunde gelegt wird.

Fraglich ist, ob dieses Vorgehen rechtmäßig ist; es existieren Rechtsauffassungen, die damit die Mietpreisbremse insgesamt für juristisch angreifbar halten. Denn die Grundlage für die Verlängerung der Verordnung, die letztmalige Erhebung bzw. Aktualisierung der Daten durch das IWU, und damit der Bezugszeitraum von 2013 bis 2018 wären dann hoffnungslos veraltet. Das führt weiterhin bei den Mieterinnen und Mietern und bei den Kommunen zu Verunsicherung. Deshalb hoffen wir, dass wir durch unsere Fragen ein bisschen Licht ins Dunkel bekommen. Denn die Schaffung von Wohnraum ist eine soziale Frage, und diese Frage lässt keinen Raum für administrative Fehler.

Minister **Kaweh Mansoori**: Frau Abgeordnete, ich darf der Beantwortung Ihrer Fragen folgende Vorbemerkung voranstellen: Seit dem 17. Juli 2025 ist klar, dass für die Länder die nach dem BGB eröffnete Möglichkeit, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen, auch über das Jahr 2025 hinaus, bis Ende 2029 besteht. Das hessische

Wirtschaftsministerium sorgt mit der Verlängerung der derzeit bis zum 25. November 2025 befristeten Mieterschutzverordnung für ein sicheres und verlässliches Fundament für die Mieterinnen und Mieter in Hessen.

So sichern wir die Mieterschutzinstrumente wie Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze oder die verlängerte Kündigungssperrfrist für bestehende Gebiete um ein weiteres Jahr ab. Konkret bedeutet das: Die Landesregierung beabsichtigt, von der bundesrechtlich ermöglichten Verlängerung Gebrauch zu machen und die aktuell geltende Mieterschutzverordnung zunächst um ein Jahr zu verlängern. Die Evaluierung zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten dauert derzeit noch an und soll im Laufe des nächsten Jahres abgeschlossen werden.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, will ich zu Ihren Fragen Stellung nehmen:

Frage 1: Welche hessischen Kommunen erfüllen laut des in der Berichterstattung genannten „Zwischenstands“ des IWU-Gutachtens gegenüber der Fassung von 2020 neu die Voraussetzungen für einen angespannten Mietwohnungsmarkt?

Frage 2: Welche hessischen Kommunen werden laut des in der Berichterstattung genannten „Zwischenstands“ des IWU-Gutachtens ihre aktuell gültige Klassifizierung als angespannter Mietwohnungsmarkt verlieren?

Der Entscheidungsprozess zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte ist noch im Gange. Der Willensbildungsprozess der Landesregierung ist hierzu noch nicht abgeschlossen und berührt den Kernbereich exekutiver Eigenverantwortung. Die Frage berührt deshalb den Kernbereich exekutiver Eigenverantwortung, weil die gutachterliche Grundlage zur Feststellung angespannter Wohnungsmärkte in Hessen, die der Vorbereitung der Regierungsentscheidung dient, nicht ausreichend ist.

Frage 3: Inwiefern ist das Verfahren, anhand dessen die angespannten Mietwohnungsmärkte zuletzt identifiziert wurden, laut HMWVW nicht mehr sachgerecht?

Die Zahlen des IWU-Gutachtens bilden die Realität in den Wohnungsmärkten vor Ort derzeit nicht sachgerecht ab. Das spiegeln auch die Rückmeldungen vieler Kommunen zum Ergebnisstand des Gutachtens wider. Auch durch die Auswirkungen des Ukrainekriegs auf den Wohnungsbau und den Wohnungsmarkt – der Anstieg der Baukosten und Zinsen, der Rückgang der Baugenehmigungszahlen, der Anstieg der Energiekosten – haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen drei Jahren mit hoher Geschwindigkeit verändert.

Vor diesem Hintergrund werden wir daher auf der Grundlage aktueller statistischer Daten die Gebietskulisse erneut überprüfen. Durch die Neuevaluierung erwarten wir neue Ergebnisse unter Berücksichtigung der Entwicklungen der letzten Jahre, welche zur Verstärkung der Volatilität des Wohnungsmarkts insgesamt geführt haben.

Eine rechtssichere Grundlage ist insbesondere deswegen notwendig, weil mit der Mieterschutzverordnung in Artikel 14 GG eingegriffen wird, da sie das Eigentum von Vermietern durch die

Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und verlängerte Kündigungssperrfristen beschränkt. Dies gilt umso mehr, als dass Klageverfahren – wie in der Vergangenheit gegen die Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 – vermieden werden sollen. Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Fragen 1 und 2 verwiesen.

Frage 4: Wurde das Verfahren und wurden die Vorgaben an das IWU für das aktuelle Gutachten im Vorfeld an die sich geänderten Bedingungen am Mietwohnungsmarkt angepasst, und wenn ja, inwiefern, in welcher Regelmäßigkeit und wann?

Frage 13: Aus welchen Jahren stammen die IWU-Daten bzw. auf Grundlage welches Bezugszeitraums wird jetzt die Verordnung verlängert?

Die Definition zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte folgt aus § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB. Zur Bewertung wurden aktuell vorliegende Daten herangezogen. Das sind insbesondere der Zensus 2022 – hier auch die Gebäude- und Wohnungszählung – sowie der Mikrozensus 2021 und 2022, Daten der Lohn- und Einkommensstatistik aus dem Jahr 2020 der Hessischen Gemeindestatistik sowie die Einkommensdaten der amtlichen Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder aus dem Jahr 2021.

Das grundsätzliche gutachterliche Ermittlungsverfahren, welches wissenschaftlichen Standards entspricht, hat sich nicht geändert. Das IWU hat in dem im Jahr 2025 fortgeschriebenen Gutachten analog zur bisherigen Vorgehensweise wieder einen Bezugszeitraum von fünf Jahren – 2019 bis 2024 bzw. 2018 bis 2023 – herangezogen. In der Untersuchung wurde auf den aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt Bezug genommen. Die Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020, die nunmehr um ein Jahr verlängert werden soll, basiert insbesondere auf dem Gutachten vom April 2020.

Frage 5: Welche Fristsetzungen gibt es für die Vorlage des finalen Gutachtens?

Frage 6: Wann ist das Gutachten der Landesregierung zugegangen (auch Zwischenberichte)?

Frage 12: Wurden die Ergebnisse des Gutachtens vor der Weitergabe an die Kommunen überprüft und Rückfragen an das IWU gestellt?

Das Gutachten zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte wird für das erste Halbjahr 2026 erwartet. Sinn und Zweck dieses Gutachtens ist es, rechtlich überprüfbar und damit rechtssicher auf Basis amtlicher Daten angespannte Wohnungsmärkte festzustellen. Damit sind nur die Ergebnisse des Gutachtens für die Frage maßgeblich, welche Kommunen über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen.

Der Ergebnisstand des IWU-Gutachtens wurde, wie auch bislang in der Vergangenheit gehandhabt, den Kommunen zur eigenen Bewertung zur Kenntnis gegeben. Nach einem Austausch in den Kalenderwochen 23 und 24 und den zwischenzeitlich vorliegenden Erstergebnissen des Mikrozensus 2023 ergaben sich Widersprüche, wie bereits in der Antwort zu Frage 3 beschrieben. Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Fragen 1 und 2 verwiesen.

- Frage 7: Ab wann vertrat die Landesregierung, bzw. das HMWVW, die in der Pressebeurichterstattung dokumentierte Ansicht, das Gutachten sei nicht sachgerecht?*
- Frage 8: Wer hat wann die Entscheidung getroffen, den sogenannten „Zwischenstand“ an die Kommunen weiterzugeben?*
- Frage 9: Welche Kommunen haben vom HMWVW vorab das Gutachten oder Hinweise auf die zukünftige Einstufung als angespannter Mietwohnungsmarkt erhalten (zum Beispiel durch die Aufforderung, einen Fragebogen auszufüllen) und wie wurde die Auswahl der Kommunen getroffen?*
- Frage 10: Warum wurde das Gutachten bzw. Ergebnisse des Gutachtens an Kommunen versendet, obgleich das Ministerium die Aussagekraft infrage stellt?*
- Frage 17: Warum wurde das IWU-Gutachten nicht veröffentlicht?*
- Frage 18: Wann fiel im HMWVW die Entscheidung, dass nur eine Übergangsregelung um ein Jahr möglich ist?*

Den Gemeinden, die nach dem Ergebnis der Untersuchungen des IWU die Voraussetzungen für einen angespannten Wohnungsmarkt erfüllen, wurde dieses Ergebnis mit Schreiben des HMWVW vom 9. April 2025 mitgeteilt. Zudem wurde den Gemeinden, bei denen es sich um Grenzfälle handelt, so wie es bereits verfahrensüblich beim letzten Gutachten der Fall war, die Gelegenheit einer Selbsteinschätzung des Wohnungsmarkts einschließlich der Wohnversorgung gegeben. Hier konnten insbesondere die Besonderheiten des lokalen Wohnungsmarkts vorgebracht werden. Diesen Kommunen wurden im Juni 2025 die Ergebnisse der Evaluierung der Mieterschutzverordnung vorgestellt.

Anhand der Rückmeldungen und der ausführlichen Erörterung war ableitbar, dass die Untersuchungsergebnisse nicht die Realität auf dem Wohnungsmarkt in Hessen abbilden. Es ist im Interesse der Landesregierung, eine rechtssichere Grundlage, die auch Rechtssicherheit für Kommunen, Vermieter und Mieter bringt, zu schaffen. Aus diesem Grund wurde die Entscheidung getroffen, eine Neuevaluierung auf den Weg zu bringen, als Widersprüche sichtbar wurden. Im Übrigen verweise ich auf die Beantwortung der Fragen 1 bis 3.

- Frage 11: Wurde in der Kommunikation des Ministeriums den Kommunen klar kommuniziert, dass es sich bei den vorgelegten Zahlen um einen Zwischenstand handelt?*

Wie zuvor ausgeführt, wurden die Ergebnisse der Untersuchungen des IWU und daraus folgend der aktuelle Stand der Fortschreibung des Gutachtens des IWU, die unter anderem auf den amtlichen Daten des Zensus 2022 und Erstergebnissen des Mikrozensus 2023 beruhen, gegenüber den Kommunen kommuniziert.

- Frage 14: Welche Indikatoren wurden für den Zeitraum 2019 bis 2024/2025 festgelegt und als neue Grundlage verwendet? (Bitte jeweils für Zwischenbericht und Endbericht nennen.)*

Rechtsgrundlage für die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarkts bildet § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 Nr. 1 bis 4 BGB. Demnach wurden die Indikatoren Mietpreissteigerung, überdurchschnittliche Mietbelastung, unzureichende Neubauintensität bei wachsender Wohnbevölkerung, Leerstandsquote und die Wohnversorgungsquote zugrunde gelegt.

Frage 15: Sind die damals – 2013 – 2018 – genannten Bedarfe der aufgeführten Kommunen evaluiert worden?

Frage 16: Wie viele Wohnungen sind nach den damals ermittelten Notwendigkeiten tatsächlich erstellt worden?

Die Bedarfe der Gemeinden sind nicht evaluiert worden. Die Bedarfe sind aufgrund der Rechtsgrundlage zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte nicht relevant. Die tatsächlichen Fertigstellungszahlen sind mit angemessenem Aufwand nicht zu ermitteln.

Frage 19: Was sind die genauen Gründe dafür, dass eine Übergangsregelung für ein Jahr geschaffen werden muss?

Frage 21: Wie beurteilt die Landesregierung die Auffassung der Haus & Grund, dass eine Verlängerung der aktuell gültigen Verordnung zur Gebietsfestlegung der angespannten Wohnungsmärkte auf Basis der Daten eines älteren Gutachtens juristisch angreifbar sei?

Die Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 ist bis zum 25. November 2025 befristet. Ohne eine Übergangsregelung würde die Verordnung während der Zeit der weiteren Evaluierung außer Kraft treten. Damit entfielen die wichtigen Mieterschutzinstrumente wie Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenze oder die verlängerte Kündigungssperrfrist.

Ein Klagerisiko ist bei Eingriffen in Grundrechte grundsätzlich immer gegeben. Daher ist eine rechtssichere Grundlage in Form eines wissenschaftlichen Gutachtens essenziell; dies umso mehr vor dem Hintergrund, dass in Hessen bereits in der Vergangenheit gegen die Mieterschutzverordnung geklagt wurde.

Frage 20: Welche Überlegungen gibt es über die Verlängerung der Verordnung bis 2026 hinaus?

Die Landesregierung beabsichtigt, die Mieterschutzverordnung über das Jahr 2026 im Rahmen der Ermächtigung aus § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB hinaus zu verlängern.

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Vielen Dank für die Beantwortung der Fragen. Aber es ist schon so, das wird noch einmal deutlich, dass das ein sehr ungewöhnlicher Vorgang ist. Denn es war klar, dass eine neue Verordnung notwendig wird und dass da ein Gutachten zugrunde liegen muss. Es wird deutlich, dass es schon wieder drunter und drüber geht. Aber tatsächlich haben Sie einige Fragen nicht beantwortet.

Ich würde gerne wissen, welche Kommunen, also hessische Kommunen, betroffen sind. Welche Kommunen sind betroffen, die die Kriterien erfüllen, und welche Kommunen gehören aufgrund der Evaluierung zu den Grenzfällen, die Sie genannt haben? Denn das sind Kommunen gewesen, die selbst Stellung dazu beziehen mussten. Sie haben mit keinem Wort genannt, welche hessischen Gemeinden und Städte jetzt betroffen sind.

Außerdem würde mich interessieren – wenn man sich das anschaut und anhört, entsteht der Eindruck, dass das alles andere als rechtssicher ist, wenn jetzt die Verordnung verlängert wird –: Glauben Sie, Herr Minister, dass es zum Ende der aktuellen Legislaturperiode noch rechtssicher definierte angespannte Mietwohnungsmärkte gibt und dass es noch eine Mietpreisbremse in Hessen gibt? Das ist mir durch Ihre Antworten wirklich nicht klar geworden.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Formal herzlichen Dank für die Beantwortung der Fragen. Das ist in der Tat ein spannendes Thema, weil es einmal wieder schlaglichtartig einen Einblick in das Ministerium gibt, und das ist natürlich, gerade bei einem so sensiblen Thema, immer sehr interessant.

Interessieren würde mich einmal, was denn die Widersprüche im ersten Gutachten waren, die dazu geführt haben, dass am Ende ein Zweitgutachten in Auftrag gegeben wurde. War es sozusagen der Widerspruch zur eigenen Meinung oder zur eigenen Auffassung davon, was politisch opportun ist? – Das wäre relativ wenig. Was ist denn wissenschaftlich oder rein fachlich-sachlich gesprochen der aufzuklärende Widerspruch?

Natürlich würde mich auch interessieren, ob es umgekehrt genauso gegangen wäre: Ob Sie ein Zweitgutachten gemacht hätten, wenn Sie der Auffassung gewesen wären, es hätte in dem Gutachten Widersprüche gegeben, aber man zu dem politisch gewünschten Ergebnis gekommen wäre. – Da habe ich so meine Zweifel.

Natürlich steht der Vorwurf im Raum, dass das Ergebnis nicht gepasst hat – ich sage es auf Deutsch – und dann auch nach außen nicht vertretbar war, aber dummerweise schon teilweise in der fachlichen Welt war. Dann musste irgendetwas passieren, um den Schaden zumindest im Zaum zu halten. So stellt sich auch der Gesamtsachverhalt dar.

Besonders entlarvend waren natürlich die Ausführungen zu den ersten beiden Fragen, als Sie dann auch gleich über den Kern der Sache gesprochen haben, nämlich: Wem steht am Ende die Einschätzung zu, welches Gutachten gut, welches Gutachten schlecht und welches Gutachten ausreichend ist? Dann haben Sie auch gleich die Fachbegriffe, den Kernbereich exekutiver Verantwortung genannt. Darüber werden wir dann streiten müssen, wahrscheinlich auch politisch. Ich hatte die naive Vorstellung, dass das fachlich begutachtet wird; dass man einen bekannten bewährten Gutachter aus der Vergangenheit nimmt, der untadelig ist, und dass man dann auch das Ergebnis akzeptiert, wenn es einem vielleicht auch nicht passt. Aber vielleicht klären Sie uns da auf.

Abgeordnete **Elke Barth**: Ich muss sagen, ich bin jetzt einigermaßen überrascht. Ich war auch schon überrascht, als ich den Fragenkatalog der GRÜNEN gelesen habe. Denn ich sage einmal: Jede Fraktion hat ihre eigene Position zur Mietpreisbremse, und ich glaube, ich verrate kein Geheimnis, dass unsere beiden Fraktionen dieses Instrument weiterhin für sinnvoll halten. Ich formuliere jetzt einen Satz, von dem ich hoffe, dass dieses Ziel von allen Fraktionen getragen wird: Wir brauchen ein Gutachten, das das Ziel erfüllt, die Kommunen aufzulisten, die über einen wirklich angespannten Wohnungsmarkt verfügen.

Zumindest manche Fraktionen sind der Meinung, dass die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung geeignete Instrumente sind, die Mieten zu bremsen, solange dieser Wohnungsmarkt angespannt ist; das hatte ich gedacht. Insofern bin ich jetzt etwas überrascht und frage mich, was Sie mit diesem Fragenkatalog erreichen wollen; denn aus meiner Sicht zielt das eigentlich eher darauf ab, eine Verunsicherung zu verstärken.

(Lachen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Freie Demokraten – Zuruf Abgeordneter Jürgen Frömmrich – Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Angriff ist die beste Verteidigung!)

Das Ministerium hat mehrfach betont, dass das Thema Rechtssicherheit hier von außerordentlicher Bedeutung ist. Es hat auch an einigen Stellen, ohne das zu deutlich zu sagen, darauf hingewiesen, dass es schon einmal eine Mietpreisbremsenverordnung in Hessen gab, nämlich die aus dem Jahr 2015. Sie wurde erfolgreich beklagt und letztendlich sogar vom Bundesverwaltungsgericht abgeräumt – und damals war das Ministerium noch von Ihrer Fraktion geführt. Das war sogar, glaube ich, noch zu der Zeit von Priska Hinz.

Alleine mit diesem Wissen sollte man doch sehen, dass es wichtig und richtig ist, dass, wenn man mit einem Gutachten wieder neu auf den Markt geht – es musste jetzt neu gemacht werden –, das auch tatsächlich rechtssicher ist.

Das Ministerium hat berichtet – das ist alles sehr transparent ausgeführt worden –, dass die Kommunen angeschrieben wurden, die herausfallen würden, wie auch die Kommunen, die neu hineinkommen würden. Dann kommt, vermutlich unisono, Protest – ich weiß von einigen Kommunen, die mich kontaktiert haben, weil sie herausfallen sollten, die dann auch tatsächlich Protest beim Ministerium eingelegt haben.

Wenn in diesen Rückmeldungen valide Argumente gekommen sind, die letztendlich Zweifel aufkommen lassen – denn die Mietpreisbremse kann schließlich sowohl von der Mieterschutzseite als auch von der anderen Seite beklagt werden –, dann finde ich, ist es ein sehr verantwortliches Vorgehen vom Ministerium, zu sagen: Halt, stopp, wir kommen mit diesem Gutachten nicht weiter. Hier scheinen bei der Auswahl der Kriterien, vielleicht auch bei der Gewichtung der Kriterien oder wie auch immer, Probleme aufzutauchen, sodass das Ziel, angespannte Wohnungsmärkte auszuweisen, nicht erfüllt wird.

Ich finde es verantwortlich, zu sagen: Wir verlängern jetzt noch einmal die alte Verordnung, damit wir uns Zeit verschaffen, um eine neue Verordnung aufzulegen. – Bei diesem Ziel kann ich nur

um Unterstützung bitten. Wir möchten, dass die Mietpreisbremse verlängert wird. Wir möchten aber auch, dass das rechtssicher geschieht, dass sich sowohl die Vermieter als auch die Mieter auf die Verordnung verlassen können. Deswegen kann ich Sie jetzt, ehrlich gesagt,

(Zuruf Abgeordneter Jürgen Frömmrich)

mit Ihrem Fragenkatalog überhaupt nicht verstehen.

Abgeordneter **Andreas Lichert**: Die Kollegen sind natürlich, wie immer, schon viel weiter als ich und gleich bei der politischen Bewertung. Aber ich möchte gerne einen Schritt zurückgehen und erst einmal ein bisschen die Fakten erklären.

Herr Minister, wenn ich es richtig verstanden habe, dann sagten Sie, dass die grundsätzliche Methodik nicht infrage steht, sondern die Datenbasis. Für meine Begriffe waren das aber sehr abstrakte Aussagen. Da würde ich Sie bitten, dass Sie einmal konkreter ausleuchten: An welcher Stelle? Welche Datenbasis? Also konkret, aber keine einzelnen Datenpunkte: Welche Werte sind aus Ihrer Sicht nicht mehr anhand des Kriterienkatalogs belastbar, den Sie dargelegt hatten, Stichwort: § 556d BGB?

Ich hatte Sie auch so verstanden, dass dieser Kriterienkatalog aus Ihrer Sicht dort festgelegt ist. In der Formulierung des Paragraphen steht: „Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ...“ Da sind wir vermutlich der gleichen Ansicht, dass das keine abschließende Definition von Kriterien ist. Deswegen würde mich interessieren, ob da auch schon entsprechende Überlegungen im Ministerium stattfinden, dass man doch auch die Methodik, den Kriterienkatalog anpasst, um genau diese hinlänglich unsichere Situation für viele Beteiligte für die Zukunft zumindest zu minimieren.

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Ich möchte jetzt auf die Kollegin Barth antworten. Ja, es wurde im Jahr 2015 geklagt, aber genau deswegen hätte man aus den Fehlern von damals

(Lachen Abgeordnete Elke Barth)

lernen können. Wer hat damals, sagen wir: sehr dringend, auf Aufklärung gedrängt? – Natürlich war das damals die SPD-Fraktion.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Und die Kollegin Barth!)

Natürlich stellen wir diese Fragen nicht, weil wir keine Mietpreisbremse in Hessen mehr wollen. Natürlich wollen wir eine Mietpreisbremse, aber sie muss rechtssicher sein, und sie muss funktionieren. Das aktuelle Vorgehen ist alles andere als rechtssicher. Herr Minister Mansoori hat selbst zugegeben, dass die Kriterien für das Gutachten aktuell in der Landesregierung verhandelt werden.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Kriterien werden verhandelt?)

– Genau, Kriterien werden verhandelt; wissenschaftliche Kriterien, muss man noch dazusagen. Ob das rechtssicher ist, stellt sich dann die Frage. Der eigentliche Kern der Sache ist: Wir haben hier zwei Fraktionen, die unterschiedliche Dinge wollen. Die einen wollen die Mietpreisbremse, die anderen wollen die Mietpreisbremse am liebsten loswerden –

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Ja!)

und das gehört auch zur Wahrheit. Der Kollege Naas stimmt mir da auch zu. Je nachdem, wie man die Kriterien festlegt, fallen Kommunen unter den angespannten Wohnungsmarkt und andere wieder nicht. Das ist ein sehr großes Spektrum, je nachdem, wie man die Kriterien festlegt. Wenn die in der Landesregierung verhandelt werden, kann man sich vorstellen, was dann am Ende herauskommt.

Ein Aspekt ist noch sehr interessant, Frau Barth, das wundert mich. Kommunen sind auf Sie zugekommen, weil sie keine angespannten Wohnungsmärkte mehr haben. Sie haben immer noch nicht die Frage beantwortet, und darum möchte ich schon noch einmal bitten: Welche Kommunen sind nach diesem Zwischenstand, oder was es dann auch immer in der Definition ist, Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten? Welche sind keine Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten mehr, und welche Kommunen fallen unter die Grenzfälle?

Vorsitzender: Jetzt habe ich noch eine Wortmeldung von Herrn Kasseckert. Ich wäre dankbar, wenn wir aber danach dem Minister die Gelegenheit geben, sich zu Ihren Beiträgen zu äußern.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Wann kriegen wir denn einmal eine Antwort des Ministers?)

Abgeordneter **Heiko Kasseckert:** Ich will einfach nur zur Aufklärung auf den letzten Punkt eingehen, damit nicht das Missverständnis entsteht, dass wir irgendwelche Kriterien verhandeln.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Das hat der Minister gesagt, das steht auch so im Protokoll!)

– Ja, ja, Jürgen, alles gut. – Ich will nur deutlich machen, dass wir genau das gleiche Verfahren wählen, wie wir es vor fünf Jahren gemeinsam in einer schwarz-grünen Regierung gewählt haben. Wir haben uns darüber verständigt, welche Kriterien aus dem Katalog – Herr Lichert hat darauf hingewiesen, § 556 BGB nennt die Kriterien, aber nicht abschließend – uns hinreichend Sicherheit geben, dass wir tatsächlich den angespannten Wohnungsmarkt erfassen. Damit knöpfe ich an das an, was Elke Barth gesagt hat.

Die Situation ist heute eine etwas andere, weil wir im Vergleich zu 2019/2020 zum Beispiel andere Zensusdaten haben. Damals haben wir – ihr könnt euch noch erinnern – die Miethöhe als Kriterium herangezogen, mangels vorhandener Daten für die Mietbelastungsgrenze, die § 556 BGB vorsieht. Das sieht heute anders aus.

Darüber müssen wir uns verständigen, darüber reden wir. Wir glauben, dass ein Gutachten mit den neuen Zensusdaten, unter Berücksichtigung der Ukraine-Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Flüchtlingsunterkünften näher am angespannten Wohnungsmarkt sein wird als das, was jetzt unter Berücksichtigung alter Daten vorliegt.

Es wird nicht so verhandelt, dass wir sagen, wir wollen ein gewünschtes oder voraussehbares Ziel. Vielmehr wollen wir über die Punkte verhandeln, die uns das Gesetz vorgibt, die uns der gesetzliche Rahmen ermöglicht und bei denen wir glauben, dass damit der angespannte Wohnungsmarkt erfasst wird – so, wie wir es vor fünf oder sechs Jahren auch gemacht haben.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Nachvollziehbar, das hat der Minister aber nicht gesagt! – Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Mich würde einmal die Antwort des Ministers interessieren, so langsam!)

Minister **Kaweh Mansoori**: Meine Damen und Herren Abgeordnete! Ich will gerne, aber in der gebotenen Kürze, auf die Fragen eingehen, die jetzt zuletzt noch einmal aufgeworfen worden sind. Insbesondere hat Frau Abgeordnete Glanz gefragt, ob ich glaube, dass es auch künftig eine Mieterschutzverordnung in Hessen geben wird. – Das kann ich mit Ja beantworten, die wird es geben, auch über die gesamte Laufzeit. Das ist auch im Koalitionsvertrag der beiden diese Koalition tragenden Parteien klar verabredet.

Vielleicht zur grundsätzlichen Einordnung: Gerade vor dem Hintergrund von Klagerisiken bietet es sich an und ist auch rechtlich geboten, die rechtssicherste Variante zu wählen. Vor dem Hintergrund der Rückmeldungen, die auch seitens der Kommunen gekommen sind, haben wir uns für das Verfahren entschieden, mit kurzer Laufzeit die alte Verordnung zu verlängern, um den Grundrechtseingriff an dieser Stelle zu minimieren und dann auf Basis eines neuen Gutachtens eine neue langfristige Entscheidung zu treffen. Das ist ausdrücklich Teil einer auf Rechtssicherheit ausgelegten Vorgehensweise.

Zu den Fragen, was dann Gegenstand eines neuen Gutachtens sein soll – danach hatte insbesondere der Abgeordnete Lichert gefragt. Das sind die neuesten Zensusdaten, auf die ich verwiesen hatte. Erster Punkt.

Zweiter Punkt. Mit Blick auf den Kriterienkatalog des BGB ist schon deutlich geworden: Wir sprechen hier über keine exakte Wissenschaft. Vielmehr reden wir über Regelbeispiele, die aufgezählt sind, die auch erweitert werden können und die auch dann in das entsprechende Gewicht zueinander gebracht werden müssen. Dann muss ein Ergebnis herauskommen, das am Ende tragfähig ist. Das ist anders, als wenn wir darüber reden, dass eins plus eins zwei ergibt, sondern da gibt es natürlich Spielräume. Deswegen ist es auch so relevant, dass wir an dieser Stelle ein Ergebnis erreichen, das in der Breite getragen wird, um die Klagerisiken der Verordnung zu minimieren. Das ist in der Vergangenheit passiert. In anderen Bundesländern passiert es auch. Insofern ist das kein ungewöhnliches Vorgehen.

Was die Frage danach betrifft, wer welche Informationen bekommen hat: Das hatte ich abstrakt aufgeführt. Da gibt es auch von meiner Seite keinen Ergänzungsbedarf.

Um das hier noch einmal klarzustellen: Was ein angespannter Wohnungsmarkt ist, regelt die Verordnung. Bis zum 25. November 2025 sind das die Kommunen, die Sie kennen. Ab dem 26. November 2025 werden es dieselben Kommunen sein, für die Dauer eines Jahres. Was dann künftig angespannte Wohnungsmärkte sind, ist Gegenstand des neuen Gutachtens.

Abgeordnete **Kaya Kinkel**: Sehr geehrter Herr Minister, jetzt haben Sie wieder nicht die Frage nach den betroffenen Kommunen beantwortet. Ich möchte einmal ganz klar sagen, dass Ihre Ausflüchte, dass das den Kernbereich, den Arkanbereich betrifft, absolut unzutreffend sind. Wir reden über einen Zwischenstand, den Sie herausgegeben haben. Das heißt, es ist offensichtlich ein Zwischenstand gewesen, der nicht mehr verhandelt wird, sondern der an die Kommunen herausgegeben wurde, und den kennen offensichtlich die Kolleginnen und Kollegen der CDU auch schon. Deshalb gibt es keinen Grund, sich auf diese Ausflüchte zu beziehen, sondern wir wollen wissen, welche Kommunen von diesem Gutachten oder von diesem Zwischenstand betroffen sind.

Vorsitzender: Ich glaube, das lassen wir jetzt einfach einmal alles so im Raum stehen.

(Abgeordnete Mirjam Glanz, Kaya Kinkel und Jürgen Frömmrich: Nein, das geht leider nicht! Das können wir so nicht stehenlassen!)

– Ich kann niemanden zwingen, zu antworten. Sie können Ihre Fragen formulieren, und wenn es dann keine weiteren Wortbeiträge gibt, dann ist das so.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Das ist eine bewährte Taktik. Ich kann jede Frage einzeln beantworten, wenn ich ein Aufklärungsinteresse habe und ein Beantwortungsinteresse. Ich kann auch erst einmal 15 Fragen sammeln, dann gehen schon einmal sieben unter. Es ist halt nur dumm, wenn die Fragesteller hartnäckig sind. Ich will Sie noch einmal darauf hinweisen, ich habe gefragt, und es ist eine Ausführung von Ihnen: Es gab in diesen Gutachten Widersprüchlichkeiten. Da wollte ich von Ihnen wissen – ich gebe Ihnen jetzt das zweite Mal die Chance –: Was waren diese Widersprüchlichkeiten? Eine relativ einfache Frage.

Minister **Kaweh Mansoori**: Die Widersprüche ergeben sich zum Beispiel daraus, dass Kommunen im Rahmen von Selbstauskünften zu angespannten Wohnungsmärkten zu anderen Ergebnissen kommen als ein Gutachten. Deswegen noch einmal: Es geht darum, ein rechtssicheres Ergebnis zu erreichen. Deswegen überprüfen wir diese Dinge auf Basis eines zweiten Gutachtens.

Abgeordneter **Jürgen Frömmrich**: Ich will jetzt schon einmal die Frage nach dem Umgang mit diesem Parlament stellen. Denn das ist schon ziemlich krass, was Sie hier machen. Sie kommunizieren einen Zwischenstand

(Zuruf: Auch extern!)

– auch extern. – Dann kommunizieren Sie das offensichtlich den Koalitionsfraktionen. Dann gibt es einen Dringlichen Berichtsantrag, und Sie sagen diesem Parlament, also den Oppositionsfraktionen, nicht, welches Ergebnis Sie an SPD und CDU kommuniziert haben

(Zuruf: Und an Externe!)

– und an Externe. – Das ist ein Umgang mit diesem Parlament, der ist hanebüchen, Herr Minister. Was ist das für ein Umgang mit dem Recht dieses Parlaments, der Opposition, von Ihnen zu diesen Sachverhalten, die Sie kommuniziert haben, endlich die Faktenlage zu bekommen?

Das können Sie noch eine Weile machen, diesen Umgang mit dem Parlament, aber irgendwann lassen wir einmal klären – und zwar vom Staatsgerichtshof –, welche Aussagekräfte Sie haben. Sie ignorieren, und Sie gehen mit dem Parlament in einer Art und Weise um – nicht nur bei Kleinen Anfragen, nicht nur über permanentes Verzögern von Fristen, jetzt auch bei Fragen, zu denen Sie öffentliche Erklärungen abgeben, offensichtlich die Koalitionsfraktionen informieren und es einen öffentlichen Diskurs darüber gibt. Aber Sie sind nicht in der Lage oder nicht willens, dieses Parlament davon in Kenntnis zu setzen. Ich möchte Sie jetzt bitten, dies zu tun.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Mich würde noch einmal interessieren: Wir haben mit dem ersten Gutachter einen bekannten Gutachter. Wie ist man denn auf den zweiten gekommen? Gab es da ein Auswahlverfahren? Hat man eine Ausschreibung gemacht, oder musste der – ich frage ketzerisch – das Ergebnis vorab liefern? – Das kann man auch ganz probat machen. Hat man Vorgespräche geführt? Ich kann auch gerne mit einer Kleinen Anfrage im Nachgang fragen. Aber natürlich ist die Frage – denn es riecht schon danach –, ob das erste Gutachten nicht gefallen hat; also musste ein zweites her. Dementsprechend sei die Frage erlaubt, wie man auf den zweiten Gutachter gekommen ist.

Minister **Kaweh Mansoori**: Herr Abgeordneter, die Auswahl des zweiten Gutachters läuft noch und ist noch nicht abgeschlossen.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Wie macht man das jetzt? Gibt es eine Ausschreibung? Einen Beauty-Contest? – Das heißt so.

Minister **Kaweh Mansoori**: Im Einklang mit dem Gesetz werden mehrere Angebote eingeholt.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Angebote – und das ist eine beschränkte Ausschreibung nach den Regeln des Ausschreibungsrechts, wie wir es in Hessen kennen.

Minister **Kaweh Mansoori**: Sie können gerne bei Gelegenheit danach fragen, wenn die Auswahl des Gutachters abgeschlossen ist.

Vorsitzender: Jetzt ist mein Vorschlag,

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Kriegen wir jetzt keine Antwort auf die Frage?)

dass wir uns darauf verständigen, dass alles das, was beantwortet werden sollte und wollte, beantwortet worden ist. Wenn das nicht alle zufriedenstellt, dann lassen wir das jetzt einfach einmal so im Raum stehen.

(Zuruf BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: So geht es halt weiter! Ich nehme zur Kenntnis, dass es nicht beantwortet werden wollte!)

– Es ist Ihr gutes Recht, das zu kritisieren und sich darüber zu beschweren. Ja, aber es hilft jetzt nichts. – Insofern fände ich es ganz gut, wenn wir uns nicht im Kreis drehen. Zu dieser Frage ist, glaube ich, alles gesagt worden.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Nein, ich möchte nur, dass das im Protokoll steht!)

– Ja, davon gehen Sie einmal aus. Deswegen führen wir ja Protokoll.

Dann sind wir mit diesem Tagesordnungspunkt 11 durch. Wir beenden die Teilnahme der Öffentlichkeit.

Beschluss:

WVA 21/29 – 30.10.2025

Der Dringliche Berichts Antrag gilt mit der Entgegennahme des mündlichen Berichts des Ministers im Ausschuss als erledigt.

Zuvor kam der Ausschuss überein, den Dringlichen Berichts Antrag in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

(Schluss des öffentlichen Teils: 15:42 Uhr –
folgt Fortsetzung des nicht öffentlichen Teils)

Wiesbaden, 10. November 2025

Protokollführung:

Vorsitz:

Silvia Hoffmann

Michael Boddenberg