



Stenografischer Bericht

öffentlich

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

25. Juni 2026 – 14:01 bis 15:28 Uhr

Anwesende:

Vorsitz: Michael Boddenberg (CDU)

CDU

Ina Dürr
Tanja Jost
J. Michael Müller (Lahn-Dill)
Annette Wetekam

AfD

Klaus Gagel
Andreas Lichert
Dimitri Schulz
Olaf Schwaier

SPD

Elke Barth
Matthias Körner
Maximilian Ziegler (Vogelsberg)

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Jürgen Frömmrich
Mirjam Glanz
Kaya Kinkel
Lara Klaes

Freie Demokraten

Dr. Stefan Naas

Weitere Anwesende:

Staatssekretär Dr. Johannes Loheide, Vertreterinnen und Vertreter der Staatskanzlei, des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fraktionen und der Landtagskanzlei.

Die Liste aller Anwesenden liegt der Ausschussgeschäftsführung vor.



1. **Dringlicher Berichts Antrag**
Fraktion der Freien Demokraten
Mietpreisbremse auf der Kippe? Rechtliche Zweifel an der Verlängerung der Hessischen Mieterschutzverordnung und Verantwortung der Landesregierung
– Drucks. [21/4655](#) –

2. **Dringlicher Berichts Antrag**
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Urteil des Amtsgerichts Frankfurt zur Mieterschutzverordnung und Folgen für die Mieterinnen und Mieter in Hessen
– Drucks. [21/4656](#) –

Der **Vorsitzende** begrüßt die Anwesenden und stellt vor Eintritt in die öffentliche Sitzung Einvernehmen fest, die Dringlichen Berichtsanträge in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Der Vorsitzende teilt danach mit, dass die Obleute sich im Vorfeld verständigt hätten, in dieser Sitzung nach Fraktionen abzustimmen. Das sei zu begrüßen, da zeitgleich eine große Veranstaltung der Lufthansa Cargo stattfinde und das Parlament dort vertreten sein sollte. Der Minister sei Festredner und werde im Ausschuss von Herrn Staatssekretär Dr. Loheide vertreten.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Das Thema ist nicht neu, sondern es ist in diesem Ausschuss ein älteres Thema. Wir haben uns intensiv mit dem hessischen Mietsonderrecht beschäftigt: Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, das Teilungsverbot gehört an anderer Stelle auch dazu. Es gibt da viele Instrumentarien, die das Land gewählt hat, um den Mieterschutz besonders stark auszuprägen und vor allem den Markt besonders stark zu regeln. Das ist immer mit Unsicherheit verbunden, und es ist natürlich sowohl für Mieter als auch Vermieter oftmals schwierig zu überschauen. Dementsprechend ist es wichtig, dass das, was man tut, dann auch rechtssicher ist.

Jetzt haben wir die Situation, dass es ein Urteil gibt und dieses Urteil, wie es in Presseerklärungen und Einlassungen sowohl des Ministers als auch seines Hauses dargestellt wird, vielleicht ein Einzelurteil ist. Aber jedes weitere Urteil, das in der Sache ergeht, wird wahrscheinlich genau so ergehen. Deswegen hat dieses Urteil große Ausstrahlungswirkung auf das gesamte hessische Mietrecht.

Vor diesem Hintergrund haben wir – wir ziehen nicht jedes Urteil aus der hessischen Justiz in einen Ausschuss – diese Fragen gestellt, weil es natürlich auch um Verantwortlichkeit geht. Wir haben sehr oft und schon sehr lange nachgefragt, warum es nicht schneller zu neuen Datengrundlagen, vor allem zu neuen Gutachten kommt. Herr Staatssekretär, Ihr Haus hat daran sehr lange herumgedoktert. Es war wie mit dem Wasser. Zu viel Wasser ist ein Problem, zu wenig Wasser ist auch ein Problem. Beim ersten Gutachten war es ein bisschen wenig Wasser in Ihren Augen, da waren es zu wenig Kommunen. Dann haben Sie das nachbessern lassen, und dann

waren es zu viele Kommunen. Danach haben Sie ein neues Gutachten bei einem neuen Gutachter in Auftrag gegeben. Das liegt uns nicht vor.

Es gibt auch eine Fraktion, die das ganze Verfahren vor dem Staatsgerichtshof beklagt hat – ich finde zu Recht –, vor allem die Informationspolitik. Wir sind heute da, um die Hintergründe zu erhellen zu diesem Urteil, was jetzt vorliegt, und natürlich auch zu der Gutachtengrundlage, und dazu haben wir die Fragen eingereicht.

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Auch ich würde gerne für unsere Fraktion einige Vorbemerkungen machen. Wir haben heute wirklich eine besondere Situation. Der Minister ist selbst nicht anwesend, weil er an anderer Stelle eine Festrede hört, wie wir jetzt gerade gehört haben.

Noch bevor der Ausschuss auf die Fragen unserer Dringlichen Berichtsanhträge Antworten bekommt, durften wir gestern eine Presseerklärung des Ministers vernehmen, in der handverlesene Fragen beantwortet wurden und die Definition der Fakten seitens des Ministeriums präsentiert wurden. – Das ist schon krass: Vor unserer Ausschusssitzung, bevor wir die Antworten bekommen, wird erst einmal die Öffentlichkeit informiert. Das finden wir eine ganz klare Missachtung des Parlaments. Das Thema hatten wir zu diesem Punkt schon mehrfach.

Auch noch auffällig war in der Pressemitteilung, dass er die Entscheidung des Amtsgerichts, das eine hoch spezialisierte Abteilung für Mietrecht in Frankfurt hat, also hessenweit beispielhaft ist, einfach so abtut, so als ob diese Rechtsprechung keine Auswirkung auf andere, ähnliche Verfahren in Hessen hätte.

Ein Minister sollte aber unserer Meinung nach wissen, wie wichtig eine unabhängige Justiz ist, und sich bei einem solchen Urteil, was wirklich sehr markierend ist, demütig zeigen, statt es einfach so abzutun.

Als die Mieterschutzverordnung erlassen wurde, wurde sie für fünf Jahre erlassen. Darauf bezieht sich auch das Urteil des Amtsgerichts. Die Verordnung ist deswegen keine Verlängerung, sondern ein komplett neuer Vorgang, und für einen neuen Vorgang braucht man natürlich auch neue Datengrundlagen, und so hat auch das Amtsgericht Frankfurt geurteilt.

Gerade für Mieterinnen und Mieter ist dieses Rechtsgutachten natürlich ein erheblicher Unsicherheitsfaktor. Denn was passiert, wenn Vermieter jetzt auf die Idee kommen, auf Grundlage des Urteils in Frankfurt oder überhaupt in Hessen die Miete zu erhöhen? Mieterinnen und Mieter haben dann keine Grundlage mehr, dagegen zu klagen. Denn wenn sich die anderen Gerichte dem Urteil des Amtsgerichts Frankfurt mit dieser hoch spezialisierten Abteilung anschließen, können Mieterhöhungen dann nicht beklagt werden.

Am Ende ist es einfach so, wie wir es auch schon wiederholt mehrfach hier in diesem Ausschuss erwähnt haben. SPD und CDU haben unterschiedliche Auffassungen, was Mieterschutz in Hessen betrifft. Das ist ohne Frage so. Deswegen folgt die Landesregierung der Devise: Wir machen so lange ein Gutachten und überarbeiten so lange die Gutachten, bis es am Ende allen passt. –

Das Gutachten liegt vor. Jetzt ist es wieder noch kein Endbericht. Wir fragen uns einfach, was jetzt passiert. Deswegen haben wir unsere Fragen gestellt.

Staatssekretär **Dr. Johannes Loheide**: Wenn Sie erlauben, eine ganz kurze Vorbemerkung: Herr Mansoori lässt sich heute in der Tat entschuldigen. Er hätte sehr gerne an der Sitzung teilgenommen. Ich kann es Ihnen versichern; denn ich war bei den Terminabstimmungen für die heutige Sitzung zumindest an ein paar Stellen eingebunden. Es gab eine Reihe von Angeboten für alternative Termine. Das hat nicht funktioniert, was passieren kann. Aber da er selbst heute die Festrede hält, muss er sich leider entschuldigen lassen.

Diese Vorbemerkung vorangestellt, nehme ich zu dem Berichtsantrag der FDP wie folgt Stellung:

Frage 1: Welche Schritte hat die Landesregierung seit Bekanntwerden des Urteils des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 10. Juni 2026, Az. 33029 C 130/25, unternommen, um die rechtlichen und praktischen Folgen der Entscheidung zu prüfen?

Frage 2: Wie bewertet die Landesregierung die Feststellung des Amtsgerichts Frankfurt am Main, wonach die Verlängerung der Hessischen Mieterschutzverordnung bis zum 25. November 2026 unwirksam sei?

Die Landesregierung nimmt die zitierte Entscheidung sehr ernst und hat die rechtlichen Folgen intern prüfen lassen. Nach dem Ergebnis der Prüfung wirkt das Urteil rechtlich nur auf den konkreten Rechtsstreit zwischen den beteiligten Parteien, also inter partes. Die Entscheidung hat insoweit keine allgemeine Gültigkeit und ist für andere Gerichtsentscheidungen nicht bindend. Im Interesse des Mieterschutzes laufen die Arbeiten an dem Verordnungsentwurf für die Folgemieterschutzverordnung auf Grundlage eines neuen Gutachtens auf Hochtouren.

Frage 3: Auf welcher konkreten Tatsachengrundlage hat die Landesregierung entschieden, die Mieterschutzverordnung im November 2025 lediglich um ein Jahr zu verlängern?

Frage 4: Welche Daten, Gutachten, Stellungnahmen oder sonstigen fachlichen Grundlagen lagen der Landesregierung bei Beschlussfassung der Änderungsverordnung vom 12. November 2025 vor?

Frage 5: Aus welchen Gründen hat die Landesregierung trotz der absehbaren Befristung der ursprünglichen Mieterschutzverordnung keinen rechtzeitig vorbereiteten Neuerlass mit aktualisierter Datengrundlage vorgelegt?

Frage 11: Welche Rolle spielten das ursprünglich vorgesehene Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt sowie die später beauftragte Prüfung durch das GEWOS Institut bei der Entscheidung, die bestehende Verordnung zunächst nur zu verlängern?

Ziel der Landesregierung war es, eine rechtssichere Basis für die nächsten Jahre zu schaffen. Die Ergebnisse des IWU-Gutachtens aus dem Juni 2025 bilden nach Auffassung der

Landesregierung die Realität in den Wohnungsmärkten vor Ort nicht sachgerecht ab. Es gab erhebliche Fragen in Bezug auf die Rechtssicherheit, unter anderem aufgrund von Datengrundlagen und methodischen Fragen. Durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf den Wohnungsbau und den Wohnungsmarkt – Anstieg der Baukosten und Zinsen, Rückgang der Baugenehmigungszahlen, Anstieg der Energiekosten – haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen drei Jahren in hoher Geschwindigkeit verändert. Auch die Rückmeldungen einiger Gemeinden zum Ergebnisstand des Gutachtens im Sommer 2025 haben die Fragen zur sachgerechten Abbildung des Wohnungsmarktes widergespiegelt.

Aufgrund der bis dahin vorhandenen Ergebnisse des Gutachtens konnte damit keine längerfristige neue rechtssichere Mieterschutzverordnung auf den Weg gebracht werden, sodass die bereits bestehende Mieterschutzverordnung und damit auch die Mieterschutzinstrumente im Sinne des Mieterschutzes verlängert wurden. Vor diesem Hintergrund ist die Gebietskulisse daher auf der Grundlage aktueller statistischer Daten erneut überprüft worden. Durch das neue Gutachten des GEWOS Instituts erwartet die Landesregierung neue Ergebnisse unter Berücksichtigung der Entwicklungen der letzten Jahre, welche zur Verstärkung der Volatilität des Wohnungsmarkts insgesamt geführt haben. Damit soll die Grundlage für eine rechtssichere Verordnung gelegt werden.

Frage 6: Wann wurde innerhalb der Landesregierung erstmals erkannt, dass die bisherigen Datengrundlagen für einen rechtssicheren Neuerlass oder eine Verlängerung der Mieterschutzverordnung möglicherweise nicht ausreichen könnten?

Nach Austausch mit den im Verordnungsverfahren beteiligten Kommunen in den Kalenderwochen 23 und 24 des Jahres 2025 und angesichts der zwischenzeitlich vorliegenden Erstergebnisse des Mikrozensus 2023 ergaben sich Widersprüche zu den Ergebnissen des Gutachtens. Für weitere Details wird auf die Antwort zum Dringlichen Berichts Antrag Drucks. 21/2881 zu den Fragen 5, 6 und 12 verwiesen.

Frage 7: Welche rechtlichen Prüfungen wurden vor Erlass der Änderungsverordnung vom 12. November 2025 vorgenommen, und durch welche Stellen innerhalb oder außerhalb der Landesregierung erfolgten diese Prüfungen?

Die Fachabteilung legt dem zuständigen Minister den Verordnungsentwurf mit einer Hausleitungsvorlage und entsprechenden Empfehlungen und gegebenenfalls rechtlichen Hinweisen zur Mitzeichnung vor. Vor Erlass einer Verordnung erfolgt eine rechtsförmliche Prüfung sowohl durch das interne Justizariat als auch durch das HMdJ. Diese beziehen sich jedoch ausschließlich auf die gesetzestechnischen Vorgaben und prüfen die vorgeschlagenen Regelungen nicht inhaltlich.

Überdies werden die beteiligten Ressorts im Rahmen der Ressortabstimmung im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeit um ihre Einschätzung zu dem vorgelegten Verordnungsentwurf gebeten. Für die Mieterschutzverordnung wurden das HMdI, das HMdJ und die Arbeitsgruppe Verwaltungsvereinfachung (AVV) um eine Stellungnahme gebeten.

Schließlich wurde auch eine Regierungsanhörung durchgeführt und den entsprechenden Fachverbänden die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Namentlich waren dies der Hessische Städtetag, der Hessische Städte- und Gemeindebund, der Hessische Landkreistag, der Hessische Landesverband des Mieterbundes, Haus & Grund Hessen, der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Frage 8: Wurde die Landesregierung vor der Verlängerung der Mieterschutzverordnung auf rechtliche Risiken hingewiesen, insbesondere auf das Risiko einer gerichtlichen Beanstandung wegen unzureichender Begründung oder veralteter Datengrundlage?

Frage 9: Falls entsprechende rechtliche Hinweise oder Warnungen vorlagen: Warum hat die Landesregierung die Verordnung dennoch in der gewählten Form verlängert?

Frage 10: Welche Stelle innerhalb des Ministeriums hat letztlich darüber entschieden, die bestehende Verordnung lediglich zu verlängern?

Im Rahmen eines Ordnungsverfahrens wird das Für und Wider hinsichtlich streitiger Punkte sehr genau abgewogen. Dabei ist die Landesregierung von einer rechtlich ausreichenden Grundlage ausgegangen, die geeignet ist, die Verlängerung der bestehenden Regelung zu rechtfertigen. Im Vordergrund stand stets, den mieterschützenden Rahmen fortbestehen zu lassen.

Frage 12: Wann hat die Landesregierung das GEWOS Institut mit der Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Hessen beauftragt?

Frage 13: Wann soll das Gutachten des GEWOS Instituts nach derzeitigem Planungsstand vorliegen?

Frage 14: Aus welchen Gründen lag das Gutachten des GEWOS Instituts nicht rechtzeitig vor Ablauf der ursprünglichen Hessischen Mieterschutzverordnung vor?

Das GEWOS Institut wurde am 17.02.2026, also erst nach der Verlängerung der Mieterschutzverordnung, mit der Erstellung eines neuen Gutachtens zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten beauftragt. Der Entwurf des Ergebnisberichts zum Gutachten liegt dem Ministerium seit dem 12.06.2026 vor.

Frage 15: Welche Auswirkungen hätte eine rechtskräftige Bestätigung der Auffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main auf die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse, der abgesenkten Kappungsgrenze und der verlängerten Kündigungsfrist in den derzeit erfassten Kommunen?

Frage 16: Wie viele Kommunen wären nach Einschätzung der Landesregierung von einer Unwirksamkeit der Verlängerung betroffen?

Frage 17: Welche Folgen erwartet die Landesregierung für laufende Mietverhältnisse, laufende Gerichtsverfahren und außergerichtliche Auseinandersetzungen, wenn



sich die Rechtsauffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main durchsetzen sollte?

Es wird auf die Antwort zu den Fragen 1 und 2 verwiesen.

Frage 18: Mit welchen Maßnahmen gedenkt die Landesregierung die von ihr verursachte Verunsicherung zu beheben, und welcher Zeitplan liegt diesen Maßnahmen zugrunde?

Frage 19: Welche Konsequenzen zieht die Landesregierung aus dem Umstand, dass ein zentraler Baustein ihrer wohnungspolitischen Regulierung nach Auffassung eines hessischen Gerichts nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht?

Neben der Mieterschutzverordnung hat die Landesregierung mit dem Baupaket I und dem Leerstandsgesetz zentrale Bausteine für eine Wohnungspolitik im Interesse der Bürgerinnen und Bürger gesetzt. Die Landesregierung wird auch die Mieterschutzverordnung auf Basis aktuellster Daten als wichtigen Beitrag zum Mieterschutz in Hessen aktualisieren. Die Aktualisierung der Gebietskulisse wird spätestens vor dem Auslaufen der derzeitigen Mieterschutzverordnung in Kraft treten.

Jetzt zur Beantwortung des Dringlichen Berichtsanspruchs von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Folgen des Urteils des Amtsgerichts Frankfurt

Frage 1: Hält die Landesregierung am Vorhaben fest, die Mieterschutzverordnung erst zum Auslaufen der Verlängerung auf Basis veralteter Daten zu novellieren?

Frage 2: Ab welchem Zeitpunkt ist die vollständige Rechtssicherheit wieder erreicht?

Frage 4: Was sollten Mieterinnen und Mieter aus Sicht der Landesregierung jetzt tun, um den Folgen einer Unwirksamkeit der Mietpreisbremse, der Kappungsgrenze und der Kündigungssperrfrist vorzubeugen?

Frage 5: Was sollten Vermieterinnen und Vermieter aus Sicht der Landesregierung jetzt tun, um den Folgen einer Unwirksamkeit der Mietpreisbremse, der Kappungsgrenze und der Kündigungssperrfrist vorzubeugen?

Die Landesregierung nimmt die zitierte Entscheidung sehr ernst und hat die rechtlichen Folgen intern prüfen lassen. Nach dem Ergebnis der Prüfung wirkt das Urteil rechtlich nur auf den konkreten Rechtsstreit zwischen den beteiligten Parteien, also inter partes. Die Entscheidung hat insoweit keine allgemeine Gültigkeit und ist für andere Gerichtsentscheidungen nicht bindend. Im Interesse des Mieterschutzes laufen die Arbeiten an dem Verordnungsentwurf für die Folgemieterschutzverordnung auf Grundlage eines neuen Gutachtens auf Hochtouren. Die Aktualisierung der Gebietskulisse wird spätestens vor dem Auslaufen der derzeitigen Mieterschutzverordnung in Kraft treten.

Frage 3: Kann eine neue Verordnung auch rückwirkend gültig sein?

Eine zeitliche Rückwirkung der aktualisierten Mieterschutzverordnung begegnet erheblichen rechtlichen Bedenken und ist deshalb nicht vorgesehen.



Frage 6: Welche Konsequenzen sieht das Ministerium für Einzelfallentscheidungen, bei denen die Mieterschutzverordnung vor Gericht als ungültig erachtet wird, und welche Handlungsempfehlungen hat das HMWVW für betroffene Mieterinnen und Mieter?

Frage 7: Plant das HMWVW, eine Stelle einzurichten, die Mieterinnen und Mieter berät, die von den Folgen der durch die Landesregierung verursachten Rechtsunsicherheit betroffen sind?

Das Wirtschaftsministerium wird den Mieterinnen und Mietern zu den wichtigen Fragen eine Handreichung in Form von FAQs zur Verfügung stellen und damit möglichen Unsicherheiten vorbeugen.

Entscheidung der Landesregierung, die Mieterschutzverordnung auf Basis veralteter Daten zu verlängern

Frage 8: Welche rechtlichen Prüfungen hat die Landesregierung vor der Verlängerung der Mieterschutzverordnung auf Grundlage alter Daten durchgeführt, und zu welchem Ergebnis kamen diese?

Frage 9: Gab es zum Thema Rechtssicherheit der einjährigen Verlängerung einen Austausch mit den Verbänden? (Wohnungswirtschaft, Mieterschutz etc.)

Die Fachabteilung legt dem zuständigen Minister den Verordnungsentwurf mit einer Hausleitungsvorlage und entsprechenden Empfehlungen und gegebenenfalls rechtlichen Hinweisen zur Mitzeichnung vor. Vor Erlass einer Verordnung erfolgt eine rechtsförmliche Prüfung sowohl durch das interne Justizariat als auch durch das HMdJ. Diese beziehen sich jedoch ausschließlich auf die gesetzestechnischen Vorgaben und prüfen die vorgeschlagenen Regelungen nicht inhaltlich.

Überdies werden die beteiligten Ressorts im Rahmen der Ressortabstimmung im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeit um ihre Einschätzung zu dem vorgelegten Verordnungsentwurf gebeten. Für die Mieterschutzverordnung wurden das HMdI, das HMdJ und die AVV um eine Stellungnahme gebeten. Schließlich wurde auch eine Regierungsanhörung durchgeführt und den entsprechenden Fachverbänden die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Namentlich waren dies der Hessische Städtetag, der Hessische Städte- und Gemeindebund, der Hessische Landkreistag, der Hessische Landesverband des Mieterbundes, Haus & Grund Hessen, der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Frage 10: Warum ließ das HMWVW mindestens zwei Gutachten (1. IWU-Gutachten, 2. überarbeitetes IWU-Gutachten etc.) erstellen, um sie dann nicht für den vorgesehenen Zweck einer Novelle der Mieterschutzverordnung zu nutzen?

Frage 11: Warum wurde das erste Gutachten nicht genutzt, und wer hat die Entscheidung getroffen, das Gutachten nicht zu nutzen?

Frage 12: Warum wurde das überarbeitete Gutachten nicht genutzt, und wer hat die Entscheidung getroffen, das Gutachten nicht zu nutzen?

- Frage 13: Wie viele Feedback-Schleifen gab es zu Zwischenständen der verschiedenen IWU-Gutachten zwischen HMWVW und IWU GmbH?*
- Frage 14: Welche Anweisungen wurden dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH jeweils für die Überarbeitung der Gutachten gegeben?*
- Frage 15: Wem (Landtagsabgeordneten, Kommunen etc.) haben die Ergebnisse der Gutachten vorgelegen?*
- Frage 16: Haben Beschwerden von Landtagsabgeordneten oder Kommunen über die Ergebnisse zum Verwurf der vorliegenden Gutachten geführt?*

Ziel der Landesregierung war es, eine rechtssichere Basis für die nächsten Jahre zu schaffen. Die Ergebnisse des IWU-Gutachtens aus dem Juni 2025 bilden nach Auffassung der Landesregierung die Realität in den Wohnungsmärkten vor Ort nicht sachgerecht ab. Es gab erhebliche Fragen in Bezug auf die Rechtssicherheit, unter anderem aufgrund von Datengrundlagen und methodischen Fragen. Durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf den Wohnungsbau und den Wohnungsmarkt – Anstieg der Baukosten und Zinsen, Rückgang der Baugenehmigungszahlen, Anstieg der Energiekosten – haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen drei Jahren in hoher Geschwindigkeit verändert. Auch die Rückmeldungen einiger Gemeinden zum Ergebnisstand des Gutachtens im Sommer 2025 haben die Fragen zur sachgerechten Abbildung des Wohnungsmarktes widergespiegelt.

Aufgrund der bis dahin vorhandenen Ergebnisse des Gutachtens konnte damit keine längerfristige neue rechtssichere Mieterschutzverordnung auf den Weg gebracht werden, sodass die bereits bestehende Mieterschutzverordnung und damit auch die Mieterschutzinstrumente im Sinne des Mieterschutzes verlängert wurden. Vor diesem Hintergrund ist die Gebietskulisse daher auf der Grundlage aktueller statistischer Daten erneut überprüft worden.

Diejenigen Kommunen, welche nach der Einschätzung des IWU-Gutachtens über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen, wurden im Rahmen eines Anhörungsverfahrens um eine qualifizierte Selbsteinschätzung zu den lokalen Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes gebeten.

Novelle der Mieterschutzverordnung auf Basis eines neu zu erstellenden Gutachtens

Frage 17: Wann wurde das GEWOS Institut beauftragt, ein neues Gutachten zu erstellen?

Das GEWOS Institut ist mit E-Mail vom 17.02.2026 mit der Erstellung eines neuen Gutachtens zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten beauftragt worden.

Frage 18: Wurde die Beauftragung, wie angekündigt, öffentlich ausgeschrieben? Bitte Datumangaben, Mitbewerber und Modalitäten nennen.

Nein, es hat keine öffentliche Ausschreibung stattgefunden. Für die Vergabe des Auftrags „Gutachten zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ wurde in Anlehnung an § 8 Absatz 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 UVgO eine Verhandlungsvergabe ohne

Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Mit E-Mail vom 16.01.2026 wurden die drei Institute ALP, GEWOS und empirica zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit hat sich das HMWVW bei der Wahl der geeigneten Bieter, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen, auf Institute beschränkt, die aufgrund ihrer Erfahrung und Zusammenstellung ihrer Teams auf eine ausreichende Expertise zurückgreifen können. Die Angebotsfrist endete am 01.02.2026.

Frage 19: Seit wann liegt das Gutachten des GEWOS Instituts der Landesregierung vor (auch vorgelegte Zwischenstände benennen)?

Das GEWOS Institut hat in einer Präsentation erste Ergebnisse der Berechnungen am 08.04.2026 vorgelegt. Der erste Entwurf des deutlich umfangreicheren Ergebnisberichts zum Gutachten liegt seit dem 12.06.2026 vor.

Frage 20: Wurde das GEWOS Institut beauftragt, das neu erstellte Gutachten zu überarbeiten?

Frage 21: Wenn ja, warum?

Frage 22: Wurden dem GEWOS Institut Kommunen genannt, die im Gutachten als angespannter Wohnungsmarkt definiert werden sollen, damit es die Realität in den Wohnungsmärkten nach Ansicht der Landesregierung sachgerecht abbildet?

Nein, das GEWOS Institut wurde mit der Erstellung eines neuen Gutachtens beauftragt. Dem Institut wurden bei der Untersuchung und Gutachtenerstellung weder bestimmte Kommunen genannt, noch wurde sonst wie Einfluss auf das Ergebnis der Untersuchung genommen.

Frage 23: Wie wurden die Indikatoren, die dem Gutachten zugrunde liegen, im Vergleich zu den IWU-Gutachten verändert?

Frage 24: Wie viele Kommunen haben laut GEWOS-Gutachten einen angespannten Wohnungsmarkt?

Frage 25: Wann liegt der Endbericht des Gutachtens vor, und wer ist in die Entscheidungsfindung zum endgültigen Gutachten eingebunden?

Frage 26: Wann wird das neue Gutachten des GEWOS Instituts veröffentlicht?

Frage 27: Werden oder wurden die Kommunen erneut um Stellungnahme gebeten, ob die Einordnung des Gutachtens zu den angespannten Wohnungsmärkten zutrifft?

Frage 28: Wer wird in die Entscheidung über das endgültige Gutachten eingebunden?

Der Endbericht liegt noch nicht vor, sodass zu den Inhalten des Gutachtens keine Auskunft gegeben werden kann. Nach Prüfung des Entwurfs des Ergebnisberichts zum Gutachten und Abstimmung innerhalb der Landesregierung soll der Endbericht zeitnah abgenommen werden. Ob die Kommunen um Stellungnahme gebeten werden, ist derzeit noch Gegenstand der laufenden Abstimmungen.

Nach Abnahme des Endberichts soll dieser im weiteren Verordnungsverfahren veröffentlicht werden.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Vielen Dank, Herr Staatssekretär, für die Beantwortung. Teilweise haben sich die Antworten gedoppelt; sie waren auch relativ einsilbig. Ich will einmal einsteigen in die Sach- und Rechtslage, wie man in dem Fall sagen muss. Ich will Ihnen an einer Stelle widersprechen – sowohl in der Presseerklärung als auch heute, als Sie gesagt haben, das sind Einzelfälle und nur Einzelurteile.

Das stimmt formal, weil hier zwei Privatpersonen gegeneinander geklagt haben, Mieter und Vermieter, und es sich nicht um eine Normenkontrolle handelt, wo eine Rechtsnorm am Ende für ungültig erklärt wird. Aber selbstverständlich hat dieses Urteil große Leitwirkung, Ausstrahlungswirkung auf andere Fälle. Es bedeutet nämlich, dass zumindest das Amtsgericht Frankfurt – das wissen wir aus Juristenkreisen – jetzt in vergleichbaren Fällen, wo auch diese Rechtsgrundlage angegriffen wird, genauso urteilen wird.

Insofern kann jeder Vermieter jetzt unabhängig Ihrer entsprechenden Regularien agieren und die Miete über entsprechende Grenzen erhöhen, und er wird damit Erfolg haben, zumindest vorm Amtsgericht Frankfurt, weil die eine Spezialzuständigkeit eingerichtet haben, und wahrscheinlich auch vor anderen hessischen Gerichten. Da das so ist, nehmen Sie dieses Urteil auch ernst; denn Sie müssten es nicht ernst nehmen, wenn es nur ein Urteil wäre.

Sie nehmen es auch zeitlich ernst und wollen jetzt vor dem Ablauf Ihrer Befristung sehr schnell – wie Sie gesagt haben: es läuft auf Hochtouren – nachschieben, sozusagen eine richtige Rechtsgrundlage finden, ein gutes Gutachten finden und dann diese Lücke wieder schließen. Das müssten Sie ja nicht, wenn es nur zwei Einzelurteile wären. Dann bräuchten Sie das nicht.

Das Problem war hier doch wahrscheinlich, dass Sie von Anfang an wussten – das kann ich Ihnen nicht beweisen –, wie wackelig die ganze Nummer ist, und Sie gedacht haben: Wir verschaffen uns jetzt ein Jahr Zeit, und wenn die Gerichte bis dahin nicht entscheiden, dann sind es im Nachgang vielleicht ein, zwei Fälle. Nur ist jetzt natürlich die Lücke offen, und das wissen Sie. Deswegen müssen Sie jetzt auch nachbessern.

Das Problem ist auch, dass jetzt eine hohe Unsicherheit besteht, sowohl auf Mieter- als auch Vermieterseite. Das ist eigentlich etwas, was Sie gerade nicht wollten. Ich wundere mich auch ein bisschen über die Argumentation, dass Sie sagen: Das war alles im Fluss, die Daten sind im Fluss. Den Ukraine-Krieg haben Sie zweimal als Stichwort erwähnt. – Das stimmt ja so nicht. Wir haben die letzten fünf Jahre immer wieder große geopolitische Veränderungen gesehen. Deswegen frage ich Sie: Wie können Sie denn sicher sein, dass sich jetzt der Sachverhalt sozusagen beruhigt hat und nicht morgen wieder etwas eintritt, was Sie zu dem Ergebnis kommen lässt, dass Sie ein neues Gutachten in Auftrag geben müssen, weil das alte auch schon wieder veraltet ist?

Ich glaube, Sie haben sehr genau gewusst, wie wackelig das ist. Sie sind vor allem auch vom Verband Haus & Grund darauf hingewiesen worden. Das haben Sie auch ausgeführt; das haben

wir mittlerweile auch aktenkundig bei allen Einlassungen im Ausschuss: Die haben sehr frühzeitig darauf hingewiesen, wie rechtsunsicher das ist.

Ich habe noch zwei Fragen, die ich gerne beantwortet wüsste. Erstens. Welche Kosten sind bis jetzt durch die beiden Gutachten entstanden? Es sind ein nachgebessertes Gutachten und ein neues Gutachten.

Dann würde mich noch interessieren, bis wann Sie endgültig fertig werden wollen. Wann tritt die neue Mieterschutzverordnung in Kraft, sodass Sie die Lücke, die Sie jetzt haben, schließen? Es wäre natürlich sehr interessant, da auch einmal ein Datum zu erfahren, an dem wir Sie dann messen können.

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Ich werde jetzt nur eine Frage stellen, die unmittelbar zu den Ausführungen des Kollegen Naas passt. Dann habe ich noch andere Fragen; die werde ich nach der ersten Beantwortungsrunde stellen.

Wir haben gerade schon gehört, welche möglichen Konsequenzen und Auswirkungen es für die Mieterinnen und Mieter hat. Das Amtsgericht Frankfurt war sich sehr wohl bewusst, was für eine Wirkung ein solches Urteil für den Mieterschutz in ganz Hessen hat. Das Urteil wurde ja auch von allen Kammern bestätigt. Es ist nicht so, dass das eine ganz einsame Entscheidung war, sondern die Tragweite, wie das sich auswirkt, war natürlich allen bewusst.

Was glauben Sie denn, Herr Staatssekretär, was das Amtsgericht Frankfurt oder andere Amtsgerichte in Hessen morgen in einem ähnlichen Verfahren entscheiden würden? Welche Möglichkeiten haben Mieterinnen und Mieter dann noch, sich gerichtlich gegen Mietpreissteigerungen zu wehren?

Die zweite Frage, die in den ganzen Komplex Mieterschutz zielt, ist: Es ist jetzt mit einem sprunghaften Anstieg von Mieten zu rechnen, sollten Vermieterinnen und -mieter das Urteil zur Grundlage nehmen und die Mieten erhöhen. Würde die neue Mieterschutzverordnung im November in Kraft treten, bedeutet das, dass das Mietniveau schon wieder wesentlich höher ist. Gibt es dann die Möglichkeit, dass die Mieten wieder fallen, oder würden die Mieten auf diesem hohen Niveau bleiben?

Abgeordneter **Andreas Lichert**: Vorangestellt: Unser Mitleid mit der Mieterschutzverordnung ist natürlich begrenzt. Wir halten das für ein untaugliches Mittel, weil es an den Symptomen herumdoktert, aber nicht die Ursachen des Wohnungsmangels bekämpft.

Aber das ist jetzt nicht der Gegenstand, sondern hier geht es konkret um das Handeln des Ministeriums, und da haben sich aufgrund Ihrer Antworten doch noch einige Fragen ergeben.

Vor allen Dingen die Frage 23 im Dringlichen Berichts Antrag der GRÜNEN scheint mir sehr interessant: „Wie wurden die Indikatoren, die dem Gutachten zugrunde liegen, im Vergleich zu den

IWU-Gutachten verändert?“ Darauf sind Sie inhaltlich gar nicht eingegangen, obwohl es schon eine Vorstellung der ersten Ergebnisse am 8. April gab, wenn ich das richtig mitgeschrieben habe. Welchen Sinn hat eine Vorstellung der ersten Ergebnisse, wenn nicht auf Basis der Methodik, die vorgestellt wird, noch nachgesteuert werden kann?

Dass man das einfach hinnimmt und nicht im Hinblick auf die Erstellung eines finalen Berichts nachjustiert, das erscheint mir gerade nach den vorangegangenen Erfahrungen mit dem Ministerium seltsam und nicht sachgerecht.

Ebenso seltsam wäre es, wenn es gar keine Veränderung an den Indikatoren gäbe. Das würde bedeuten, dass im Prinzip die Methodik fortgesetzt wird, nur auf Basis neuer Daten. Das kann man so machen. Aber dann ist es meines Erachtens kein konsistentes Handeln des Ministeriums, wenn man für das entsprechende Gutachten denjenigen, der diese Methodik überhaupt erarbeitet hat, nämlich das IWU, noch nicht einmal an diesem Verfahren beteiligt. Es waren ALP, es waren die GEWOS und die empirica. Das waren – wenn ich es richtig mitgeschrieben habe; korrigieren Sie mich gerne – die drei Unternehmen, mit denen Sie überhaupt im Gespräch standen für dieses Gutachten.

Auch der Zeitpunkt – 17. Februar dieses Jahres – ist meines Erachtens ein bisschen erklärungsbedürftig, da das lange nach Erlass dieser Interimsverordnung ist. Vielleicht können Sie diesen Zeitpunkt oder die Genese dieses Vorgangs noch einmal schildern; denn eigentlich hätte diese Entscheidung doch viel früher fallen müssen. Spätestens dann, wenn man sich gewissermaßen als eine Art Notmaßnahme für eine nur einjährige Verordnungsdauer entschieden hat, müsste doch klar gewesen sein, dass hier dringend die Grundlage deutlich verändert werden muss, um Rechtssicherheit herzustellen. Deswegen finde ich den Zeitpunkt Februar dieses Jahres schwer nachvollziehbar. Vielleicht können Sie das einmal ausleuchten.

Abgeordneter **J. Michael Müller (Lahn-Dill)**: Manches kann ich verstehen, manches kann ich nicht verstehen. Ich möchte zunächst einmal sagen, dass es bei der Terminbestimmung für die heutige Sitzung Komplikationen bei den Antragstellern gab. Hieraus zu folgern, der Minister würde hier blau machen

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Das habe ich nicht gesagt!)

– einer hat es gesagt; nicht der Kollege Naas –, ist für mich jedenfalls nicht wirklich hinnehmbar. Ich finde das unerträglich an dieser Stelle.

Ich sage auch einmal deutlich, dass für Hessen sehr wichtig ist, was am heutigen Tag am Flughafen passiert. Deshalb ist es gut, dass der Minister dort ist. Das als Vorbemerkung, weil ja so gerne Vorbemerkungen gemacht werden.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Was willst du damit sagen?)

Das Zweite ist: Der Staatssekretär hat eine umfängliche Antwort gegeben. Fakt ist, vieles von dem, was hier infrage gestellt wird, hat er beantwortet. Die Bewertung können Sie anders führen.

Es gibt zwei Prämissen, die hier behauptet worden sind, die ich zurückweisen möchte. Frau Glanz, einerseits legen Sie Wert auf die Unabhängigkeit der Justiz, und andererseits behaupten Sie ohne irgendeine Sachkenntnis, dass alle Amtsgerichte in Hessen und das Amtsgericht in Frankfurt am Main jetzt gleich entscheiden werden. Das ist völlig daneben. Das weise ich zurück. Die Justiz ist unabhängig, und die Gerichte sind unabhängig. Möglicherweise fällen sie die gleiche Entscheidung. Das kann passieren. Das ist vielleicht sogar möglich oder wahrscheinlich, aber hier die Faktizität zu unterstellen, dass es so passieren wird, ist schlichtweg falsch.

Wir haben in Hessen mehrere Amtsgerichte mit erheblichem Mietanfall, mit unterschiedlichen Betrachtungen, und die haben übrigens in der Vergangenheit im hessischen Mietrecht sehr unterschiedlich ausgeurteilt. Gehen Sie nach Darmstadt, gehen Sie nach Kassel, oder gehen Sie nach Marburg, da werden Sie völlig divergierende Entscheidungen zur gleichen Fallkonstellation haben. – Das zu unterstellen und dem Ministerium daraufhin vorzuwerfen, das Ministerium müsse sich daran anpassen, das funktioniert nicht.

Richtig ist, der Staatssekretär hat darauf hingewiesen, dass zu einem gewissen Zeitpunkt Unwägbarkeiten in einem Gutachten vorhanden sind, und dann muss reagiert werden. Frau Glanz, 2015 – ich weiß gar nicht, wer da Minister war – ist bereits durch eine Entscheidung des Amtsgerichts eine Verordnung verworfen worden, und auch da ist nachgearbeitet worden. Das ist nichts Untypisches.

Der Kollege Naas hat es auch richtigerweise gesagt – das muss man deutlich sagen; ich will gar nicht bei allem widersprechen –: Es geht um einen grundgesetzlichen Eingriff, und deshalb ist es wichtig, dass man das ordentlich macht. Das hat das Ministerium vor, und deshalb ist auch genau so verfahren worden. Das muss ich an dieser Stelle einmal sagen.

Unabhängig davon ist die Entscheidung jetzt da. Damit muss man leben, damit muss man sich auseinandersetzen, und deshalb wird man sich wahrscheinlich auch beeilen müssen. Aber Fakt ist, die Verordnung, wenn sie denn einen Eingriff ermöglicht, muss so sein, dass es auch passt. Ich finde, mir ist es dreimal lieber, es wird ordentlich und gründlich gemacht, und möglicherweise bleiben dann zwei oder drei Prozesse verloren. Aber jedenfalls ist es sinnhaft, wenn man erkennt, es läuft nicht in die richtige Richtung, an dieser Stelle diese Verlängerungsoption zu ziehen. Das haben wir übrigens damals auch alle miteinander diskutiert. Es ist überhaupt nichts Neues. Auch damals ist gesagt worden, es gibt eine Unschärfe. Das ist jetzt so eingetreten an dieser Stelle, aber es gilt nicht für alle.

Auch die Behauptung, dass es für die laufenden Mietverhältnisse jetzt ein Problem gibt, ist schlichtweg nicht ableitbar, sondern nur für die bestrittenen und streitigen Mietverhältnisse wird es ein Problem geben. Es wird auch nur so lange ein Problem geben, solange es keine entsprechende Verordnung gibt. Das heißt, auch in laufende Prozesse wird eine Verordnung einwirken können und einwirken sollen. An dieser Stelle bin ich persönlich und auch meine Fraktion vollkommen entspannt. Wir haben jedenfalls das Vertrauen in die Staatsregierung, dass das ordentlich unter Beachtung rechtsstaatlicher Grundsätze geschehen wird.

Staatssekretär **Dr. Johannes Loheide**: Herr Naas, welche Kosten durch die Gutachten entstanden sind, das muss man tatsächlich mitnehmen, weil wir das hier nicht vorliegen haben. Das reichen wir selbstverständlich nach.

Wann die Verordnung in Kraft tritt, hatte ich, glaube ich, schon beantwortet. Wir gehen davon aus, dass die neue Verordnung vor Ablauf der bisherigen Verordnung in Kraft tritt.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Vor dem 25. November?)

– So ist die Antwort, genau. So haben wir es auch beantwortet. Sie werden es dann im Protokoll und in den Unterlagen nachlesen können.

Frau Glanz, Sie hatten die Frage gestellt, was wir glauben, welche Auswirkungen das hat. Ehrlich gesagt, zur Marktentwicklung im Wohnungsmarkt würde ich an dieser Stelle nicht spekulieren wollen. Da erlaube ich mir kein Urteil. Deswegen macht man solche Gutachten, um eine bestimmte Basis zu haben.

Dann zur Frage nach den Indikatoren. Im Gutachten wird ausgeführt sein, wie die Indikatoren angepasst sind. Im Wesentlichen ergeben sich aber die Indikatoren, um das hier auch einmal deutlich zu machen, aus dem Gesetz. Insofern ist der Spielraum da sehr überschaubar, der besteht, und er lässt sich daraus auch ablesen.

Zu der anderen Frage, die Sie gestellt haben; da hatten wir das Thema 17.02. Es ist zum einen so – das hatte ich eben schon ausgeführt –, dass es uns wichtig war, dass mit aktuellen Daten eine rechtssichere Grundlage geschaffen werden kann.

Zu dem Punkt der beteiligten Institute ist es so, dass wir gerade bei dieser großen politischen Aufmerksamkeit, die das Ganze hat, eine unabhängige Untersuchung gewährleisten wollten. Um auch nur jeden Anschein von Interessenkonflikt zu vermeiden, hat die Landesregierung dann entschieden, eine umfassende, ergebnisoffene Untersuchung sicherzustellen und dazu Institute, die bisher nicht beteiligt waren, zu bitten, ihre Angebote abzugeben.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Zu den Ausführungen vom Kollegen Müller. Wir haben hier eine normale allgemeine Zuständigkeit in Zivilsachen beim Amtsgericht. Du kennst dich besser aus als ich. Das heißt, der Einzelrichter ist erst einmal, soweit keine Spezialzuständigkeit besteht, für alles zuständig. Das heißt, er macht Reisesachen, er macht Mietsachen usw. Jetzt haben wir in Frankfurt – ich habe einmal die Presseerklärung des Ministeriums vom 28.06.2021 herausgesucht – in Mietstreitigkeiten eine zentrale Zuständigkeit, also eine Sonderzuständigkeit der Mietabteilung.

Warum hat man das eingeführt? Weil man gesagt hat: Es sind komplexe Fälle, es ist ein wichtiger Mietmarkt, es sind viele Fälle, wir können das bündeln, wir wollen das bündeln – ich lese jetzt nicht die Presseerklärung dazu vor; sie führt das genau aus, was ich sage –, und da wollen wir diese hohe Expertise, die wir haben, an dieser Stelle bündeln, damit die Fälle auch schneller gehen und die Urteile sachgerechter sind.

Da hat man diese Abteilung eingeführt, und natürlich hat diese Abteilung eine Wirkung auf ganz Hessen. Das ist doch völlig klar. Das ist ja nicht irgendein Amtsgericht, und es ist nicht irgendein Richter, der sich auch einmal vertut, sondern das ist eine ganze Gruppe. Ich gehe davon aus, dass die sich auch abgesprochen haben, und so hören wir es auch aus Justizkreisen, dass es eben keine Einzelmeinung ist, sondern die Auffassung der gesamten Abteilung, und das ist die kompetenteste Abteilung für Hessen. Das kann man, glaube ich, sagen. Zumindest würde der Justizminister das so sehen.

Jetzt kann es natürlich sein, dass es irgendeinen anderen Fall gibt, der anders zu bewerten ist. Das hat auch nichts mit der Einschränkung der richterlichen Unabhängigkeit zu tun. Aber die Rechtsgrundlage ist nun einmal sehr wackelig. Das wird zumindest von dem entsprechenden Gericht in Frankfurt so gesehen. Deswegen wird es weitere Urteile geben, die genau so lauten. Und das ist nicht 50 : 50, sondern es gibt eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass alle Urteile, die jetzt gefällt werden, sich an dieser Entscheidung orientieren.

Insofern haben Sie jetzt eine riesengroße Lücke, weil jeder, der jetzt ein Mietverhältnis hat, das entsprechend zur Erhöhung ansteht, nicht mehr an Ihre Mieterschutzverordnung gebunden ist und alle Klagen, die jetzt von Mieterseite kommen, auch abgewiesen werden. Das ist doch logisch. Deswegen haben Sie ein riesengroßes Problem.

Ich habe es ja schon einmal gesagt: Man hätte das ja alles kaschieren können, wenn das Urteil nur spät genug gekommen wäre; denn das spricht sich jetzt herum. Das spricht sich bei Haus & Grund und bei den Mieterverbänden herum. Die entsprechenden Presseerklärungen kennen Sie auch alle.

Wäre das Urteil nicht in der Welt, gälte sozusagen die Vermutung, die Verordnung wird schon rechtskräftig sein. Man kann probieren, zu klagen, man kann es aber auch lassen. – Jetzt gilt die Vermutung: Das Ding ist nicht rechtskräftig, also kannst du erhöhen.

Das sind handwerkliche Fehler. Sie haben einfach zu spät damit angefangen. Dann haben Sie auf das eine Gutachten gesetzt, waren auf dem letzten Drücker dabei. Das hat Ihnen aber nicht gepasst. Dann haben Sie versucht, nachzubessern. Das hat Ihnen auch nicht gepasst; ich habe es ja ausgeführt. Wir haben auch schon öfter im Ausschuss darüber diskutiert. Jetzt sind wir beim dritten Gutachten.

Da ist Ihnen die Zeit davongelaufen. Es ist halt ein offenes Risiko. Ich würde sagen, es ist ein handwerklicher Fehler. Den hätte man vermeiden können. Das Blöde ist, dass das nicht der erste in Ihrem Haus ist, sondern wir haben ja schon öfter hier diskutiert.

Deswegen bewerten wir das nicht nur rechtlich, sondern wir müssen es auch politisch bewerten. Es ist leider wieder ein Versäumnis Ihres Ministers, hier auf einer vernünftigen Rechtsgrundlage eine ordentliche Verordnung hinzubekommen.

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Bevor ich weitere Fragen stelle, möchte ich doch auf den Kollegen Müller eingehen. Es ist schon lustig: Immer, wenn es brenzlig wird da drüben, kommen juristische Ausführungen des Kollegen, die auch ganz amüsant sind, der juristische Kenntnis hat und sie auch nutzt.

Herr Müller, es ist sehr schön, dass Sie Vertrauen in die Landesregierung haben, aber was wir eigentlich brauchen, ist Vertrauen in die Vermieterinnen und -mieter, die diese Lücke, die der Herr Kollege Naas gerade ausgeführt hat, nicht nutzen und einfach die Mieten erhöhen.

Ich wollte auch auf die Mieterschutzverordnung von 2015 eingehen, die kassiert wurde, was angesprochen wurde. Das wurde damals in allen Bundesländern kassiert, und daraus hätte man lernen können. Es ist elf Jahre her. Man hat damals Erfahrungen gemacht und kann auf diese Erfahrungen zurückgreifen. Zum Beispiel Baden-Württemberg, weil das ja auch ganz gerne von Ihnen zitiert wird, hat die Mieterschutzverordnung auch um ein Jahr verlängert. Aber Baden-Württemberg hat dafür eine neue Datengrundlage verwendet. Deswegen ist deren Mieterschutzverordnung im Vergleich zu unserer Mieterschutzverordnung rechtssicher.

Warum hat man also jetzt nicht das überarbeitete IWU-Gutachten genommen und diese Datengrundlage, in der über 100 Kommunen einen angespannten Wohnungsmarkt in Hessen haben? Diese Daten lagen ja vor.

Meine weiteren Fragen an Sie, Herr Staatssekretär Loheide: Was würde es bedeuten, wenn das Urteil in Frankfurt zur Folge hat, dass vor dem Verwaltungsgericht geklagt wird? Was würde das für die Mieterschutzverordnung in Hessen bedeuten? Da wir auch schon über handwerkliche Fehler gesprochen haben: Sie haben einige Fragen nicht beantwortet.

Wer hat die Entscheidung getroffen, dass das erste IWU-Gutachten nicht genutzt wird? Wer hat die Entscheidung getroffen, das überarbeitete IWU-Gutachten nicht zu nutzen? Wie viele Feedback-Schleifen gab es zwischen IWU und dem Ministerium? Letztendlich ist die Frage: Hat die Fachabteilung entschieden, diese IWU-Gutachten und die Überarbeitungsstände nicht zu verwenden? Oder war es der Minister selbst, der entschieden hat, die IWU-Gutachten in der Schublade verschwinden zu lassen und nicht zu nutzen?

Diese Frage ist ja die zentrale Frage: Ist also das Verwaltungshandeln an der Stelle handwerklich falsch? Oder hat der Minister entschieden, dass die IWU-Gutachten nicht benutzt werden und jetzt ein neues Gutachten in Auftrag gegeben wird? Es ist auch interessant, wenn es ein wissenschaftlich erarbeitetes Gutachten gibt, zu dem es einen Entwurf gab, im Grunde ein Ergebnis des Gutachtens: Was passiert jetzt noch mit dem GEWOS-Gutachten? Warum kann man das nicht nutzen, um die Mieterschutzverordnung, die im November verlängert wird, einfach vorläufig, vorher zu verlängern – auf Grundlage der neuen, wissenschaftlich erarbeiteten Daten des GEWOS-Gutachtens?

Abgeordnete **Elke Barth**: Ich möchte jetzt doch auf einige Aussagen eingehen. Es wird wiederholt behauptet, das Gutachten habe einem nicht gepasst. Ich finde das schon eine sehr gewagte Aussage. Es basiert ja unter anderem auch darauf – –

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Warum hat man es nicht genutzt?)

– Herr Frömmrich, darf ich? – Ich habe mir noch einmal die Unterlagen durchgelesen, die wir bei dem letzten Berichtsantrag der GRÜNEN bekommen haben. Da wurde gesagt, dass schon immer auch die Kommunen das Gutachten oder die Entwurfsgutachten bekommen haben, die zum Beispiel im Rahmen einer neuen Untersuchung der angespannten Wohnungsmärkte herausfallen sollten.

Wenn ich es richtig verstanden habe, ist es so, dass gerade auch das Feedback aus den Kommunen großes Unverständnis gezeigt hat. Ich denke, die meisten Kommunen kennen ihre Wohnungsmärkte gut genug. Da gibt es Indikatoren, und wenn das dann wirklich dazu führt, dass ein Großteil der Kommunen sagt: „Entschuldigung, aber was in dem Gutachten herausgekommen ist, passt nicht zu der Realität auf unserem Mietmarkt“, dann finde ich, dass das ein Grund ist, weshalb ein Ministerium sich kritisch damit auseinandersetzt.

Ich will es einmal so sagen: Hätte man gesagt, Augen zu und durch, wir nehmen das Gutachten vom IWU so, wie es ist, und hätte darauf basierend die neue Mieterschutzverordnung erstellt, möchte ich gar nicht wissen, was für Klagewellen dann gekommen wären.

Liebe Mirjam Glanz, ich finde es schon eine gewagte Hypothese, dass jetzt alle Vermieter ganz schnell mit Bezug auf dieses Urteil des Amtsgerichts die Mieten in Frankfurt erhöhen werden. So böseartig würde ich überhaupt nicht denken wollen. Es gibt jetzt eine Zeit der Rechtsunsicherheit, da beißt die Maus keinen Faden ab. Natürlich wird das Ministerium auch versuchen, hier jetzt noch mehr als bisher – – Übrigens muss so ein Gutachten auch erstellt werden, genauso wie auch eine beschränkte Ausschreibung, Herr Lichert, vorbereitet werden muss. Das sind nicht drei Telefonanrufe, die man tätigt. Ich weiß nicht, wie Sie sich solche Verfahren vorstellen.

Ich möchte aber auch noch hinzufügen, als das Bundesverwaltungsgericht – das ist eine ganz andere Nummer als das Amtsgerichtsurteil in Frankfurt – 2019 über die hessische Mietpreisbremse entschieden hat, war das übrigens eine Zeit der Rechtsunsicherheit, die nicht nur einige Monate betroffen hat, sondern sogar rückwirkend für die komplette Zeit von 2015 bis 2019 gegolten hat und auf einer viel höheren Ebene.

Ich finde, was das anbelangt, sollten Sie jetzt bitte einmal die Kirche im Dorf lassen, und wir sollten uns vielleicht alle darauf einigen, dass es wichtig ist, dass wir jetzt möglichst bald ein Gutachten bekommen, was das tut, was als Überschrift drübersteht, nämlich die angespannten Wohnungsmärkte abbildet.

Abgeordnete **Kaya Kinkel**: Das macht mich fast ein bisschen sprachlos. Ich habe das Gefühl, dass dem Ministerium und auch der Kollegin Barth und der gesamten Koalition der Ernst der Lage

nicht bewusst ist oder dass sie vielleicht auch ganz bewusst hier versuchen, das Ganze kleinzu-
reden.

Was wir hier erleben, ist doch: Sie sind monatelang, jahrelang mit dem Thema Mieterschutz ge-
kommen und haben gesagt, Mieterschutz ist das Allerwichtigste. Da sind wir auch dabei. Dann
aber die Verordnung, die eines der zentralen Elemente des Mieterschutzes in Hessen ist, so
desaströs in den Sand zu setzen, da erwarte ich eigentlich ein ein bisschen gemäßigeres Auf-
treten und vielleicht auch einmal die Einsicht, dass da wirklich etwas schiefgelaufen ist. Das habe
ich heute noch nicht gehört.

(Abgeordnete Elke Barth: Wir schreiben die Gutachten doch nicht selbst!)

Den Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter kann man doch nicht damit begegnen, dass
man sagt, die Vermieter werden das schon nicht ausnutzen.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Dann braucht man auch keine Verordnung!)

– Genau, dann brauchen wir auch keine Verordnung. – So gutgläubig kann man doch nicht sein,
Frau Barth. Natürlich wird es Auswirkungen haben, und das Problem ist, dass von jetzt bis No-
vember eine ganz lange Zeit ist, in der Mieterhöhungen stattfinden können, die am Ende nicht
zurückgenommen werden können. Das haben wir ja gerade gehört. Das ist ein Problem für den
Mietmarkt, insbesondere in Frankfurt.

Dann muss man auch sagen, ein zentrales Versprechen des Ministers und auch der SPD war
das Leerstandsgesetz als Mieterschutzinstrument. Auch das Leerstandsgesetz hat überhaupt
keine Wirkung mehr, wenn es keine gültige Verordnung gibt. Hier ist also wirklich allerhand schief-
gelaufen, und da erwarte ich eigentlich, dass ein bisschen kleinere Brötchen gebacken werden.

Ich habe noch eine Nachfrage an den Herrn Staatssekretär. Es tut mir auch fast ein bisschen leid,
dass Sie heute hier sitzen. Wir hätten, wie gesagt, lieber den Minister hier gehabt. Sie sind jetzt
noch nicht so lange im Amt, haben sicherlich nicht viel damit zu tun gehabt.

Sie haben gerade gesagt, die Indikatoren ergeben sich aus dem Gesetz, da gibt es wenig Spiel-
raum. – Das ist genau der Dreh- und Angelpunkt, worüber wir hier sprechen. Sind es die Kriterien,
die sich aus dem Gesetz ergeben? Dann müssten wir, ehrlich gesagt, in allen drei Gutachten die
gleichen Ergebnisse haben; denn dann gibt es nicht viel Spielraum. Dann muss das erste Gut-
achten das gleiche Ergebnis haben wie das zweite und auch jetzt das dritte. Aber wenn tatsäch-
lich das zweite Gutachten den Wohnungsmarkt in wesentlich mehr Kommunen als angespannt
gesehen hat als das erste, dann muss es doch schon einen politischen Spielraum geben.

Das ist genau der Knackpunkt, über den wir hier sprechen. Was ist denn die politische Linie der
Landesregierung? Und kriegen Sie es hin, dass die nächste Verordnung so ist, dass sie rechts-
sicher ist, dass die Mieterinnen und Mieter sich darauf verlassen können? Oder werden da so
viele Gutachten gemacht, bis es irgendwann vielleicht auch zwischen der Koalition klappt?

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Ich will direkt daran anschließen. Auch ich bin sprachlos angesichts der Einlassung der Kollegin Barth, aber aus einem anderen Grund: weil sie gerade bestätigt hat, dass es keine wissenschaftlichen Kriterien sind, sondern irgendwie politische Beobachtungen.

(Abgeordnete Elke Barth: Das ist doch Quatsch!)

Sie wollen die Kommunen anschreiben, haben eine Rückbindung zu den Kommunen, die Kommunen haben einen Eindruck von ihrem Mietmarkt – der ist übrigens hoch subjektiv, je nachdem, wen Sie fragen.

(Abgeordnete Elke Barth: Qualifizierte Selbsteinschätzung!)

– Genau, qualifizierte Selbsteinschätzung. – Am Ende geht es um rechtliche Gründe, etwas einzuschränken. Die sind ziemlich fest, die muss man nachweisen, und man hat entweder einen angespannten Mietmarkt, oder man hat ihn nicht. Das sind unbestimmte Rechtsbegriffe, die müssen Sie unterlegen, Sie müssen entsprechend Beweise dafür bringen. Deswegen machen wir das ja mit dem Gutachten. Wir könnten auch eine Umfrage bei den hessischen Kommunen machen, beim Bürgermeister oder beim Magistrat, und dann machen wir es, wie die das wollen. Dann haben wir übrigens wahrscheinlich am wenigsten politischen Ärger. Aber das hat dann nichts mehr mit der Realität zu tun. Das könnten wir uns schenken.

Bei dem Gutachten geht es um Fakten. Gibt es einen angespannten Mietmarkt oder nicht? Und der liegt nicht im Auge des Betrachters, sondern das wird erhoben. Dort sind handwerkliche Fehler gemacht worden. Die Kollegin hat eben gesagt, die meisten Vermieter sind gutmütig – das sind sie übrigens auch, das ist auch immer meine Rede –, aber wenn das gilt, dann bräuchte man dieses ganze Mietsonderrecht nicht und übrigens auch nicht diese Verordnung.

Sie gehen ja immer davon aus, dass alle Vermieter sozusagen nur am Mieterhöhen sind und jede Stellschraube suchen, um noch ein bisschen an der Miete zu drehen. Aber jetzt haben Sie das Problem, dass die Schraube ab ist und nicht nur fest.

Ich will noch sagen: Ich habe heute großes Verständnis, dass der Minister zu diesem Termin nicht erschienen ist. Das hätte ich auch nicht gemacht.

Vorsitzender: Jetzt muss ich das doch einmal aufgreifen. Lieber Herr Kollege Naas, wir haben das doch diskutiert. Es wurde die Uhrzeit 10 Uhr für die heutige Sitzung vorgeschlagen. Da konnten einige nicht, wenn ich mich recht erinnere, auch Sie nicht. Es musste Wirtschaftspolitikern und Fachleuten beim Blick auf die Einladung der Lufthansa eigentlich klar sein, dass der Minister definitiv heute Nachmittag dort aufzutreten hat. Ich fände es jetzt gut, wenn wir den Punkt nicht so in den Raum stellen, als sei das eine Abwesenheit mit Grund in der Sache.

Abgeordneter **J. Michael Müller (Lahn-Dill)**: Herr Kollege Naas und Frau Kollegin Glanz, das Lustige ist: Sie schimpfen gleichlautend mit völlig unterschiedlichen Ansätzen.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Das kann man doch!)

– Natürlich kann man das. Man kann immer alles. Du kannst das auch. Ich weiß das. Du hast auch zwei Auffassungen und kannst sie gleichzeitig vertreten.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Es ist trotzdem Murks!)

– Ich habe jetzt gehört, desaströs und Murks. – Herr Kollege Frömmrich, 2015 waren Sie mit in Verantwortung. Da hat der Minister schlichtweg vergessen, die Begründung in die Verordnung zu schreiben, und deshalb ist sie aufgehoben worden. Und Sie erzählen hier etwas von desaströs. Wir haben die Situation, dass wir ein Gutachten untersuchen, dass wir den Zensus hatten, der in Hessen bei den Kommunen hoch umstritten ist. Das wissen Sie. Wir haben eine Situation, dass der Zensus Veränderungen herbeigeführt hat, und Sie unterstellen, Frau Glanz, Herr Kollege Frömmrich, das Ergebnis wissend.

Denn Ihre Diskussion geht ja darauf hin: Wir haben einen Mietmarkt, der völlig gefährdet ist, weil jetzt Mieterhöhungen möglich sind. Sie unterstellen, dass das Gutachten schon zu einem Ergebnis kommt, was diese Unterstellung rechtfertigt. Wissen Sie es? Ich weiß es nicht. Ich kann mir aber vorstellen, dass unter Berücksichtigung der geänderten Rechtsprechung als auch dessen, was Herr Staatssekretär Loheide gesagt hat, dass es nämlich Kriterien gibt, die das Gesetz vorgibt, ein Gutachten zu erstellen und aufzuarbeiten ist, weil es eben eine Eingriffssituation in ein verfassungsmäßiges Recht ist.

Das ist übrigens nicht das Recht des Mieters, in das eingegriffen wird, sondern das Recht des Vermieters. Deshalb hat der Bund die entsprechenden Gesetze gemacht, verändert, teilweise verschärft, und daran wird ausgerichtet. Wir haben übrigens auch Änderungen während des Verfahrens gehabt. Das dürfen wir auch nicht vergessen. Es gab Verlängerungen und andere Dinge, die die Bundesregierung beschlossen hat.

Insoweit ist der Verfahrensweg, der hier angewendet wird, doch der eigentlich richtige. Das als desaströs zu bezeichnen, muss ich ehrlicherweise sagen, ist weit über das Ziel hinausgeschossen. Richtig ist, dass ein Richter beim Amtsgericht Frankfurt geurteilt hat. – Herr Kollege Naas, Sie können dreimal sagen, dass innerhalb der Justiz gesagt wird, es seien alle einer Meinung. Das ist aber kein Urteil.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Wir können wetten!)

– Ich will gar nicht wetten, weil das ganz unerheblich ist. – In diesem Urteil gibt es ein paar Dinge, die sehr beachtenswert sind. Unter anderem sind die Ausführungen des Gerichts auch lehrreich im Hinblick auf die Anwendung. Auch darauf hat Staatssekretär Loheide verwiesen, indem er gesagt hat, die Kriterien des Gesetzes sind eben entsprechend zu berücksichtigen. Da gibt es Auslegungshinweise, um es einmal freundlich zu sagen, die man sich jetzt doch besonders anschauen wird.

Nächster Punkt. Frau Kollegin Glanz, Frau Kollegin Kinkel, Sie tun also so, als ob ein Vermieter heute sagt: „Jetzt erhöhen wir eben mal die Miete“, und dann ist es so. – Das ist eben nicht so. Auch da gilt ein Verfahren. Da zu unterstellen, dass Vermieter so handeln, ist einfach neben der Spur; denn wir haben bestehende Mietverträge. Wir haben in diesen bestehenden Mietverträgen die unterschiedlichsten Klauseln zu Mieterhöhungen. Wir haben das Gesetz, welches gilt, und wir haben immer noch die Begrenzung der Mieterhöhungen, die im Gesetz vorgenommen worden ist.

Dann haben wir die Möglichkeit, im angespannten Mietmarkt zusätzliche Dinge vorzunehmen. Aber Sie können doch bitte nicht so tun, als ob die Mieterhöhungsverlangen jetzt wie im Wilden Westen frei möglich sind. Das sind sie nicht. Außerdem kann jede dieser Mieterhöhungen gerichtlich überprüft werden. Wenn die Verordnung in irgendeiner Form den angespannten Wohnungsmarkt in den Städten und Gemeinden, die erfasst werden, beschreibt, dann ist er zu berücksichtigen. Ob das jetzt für jeden Einzelfall durchdringt, das wird man sehen. Aber Fakt ist, der Wille von uns ist, eine Verordnung zu machen, die hält, die auch Rechtssicherheit gibt in der Zukunft und deshalb auch lieber gründlich als übereilt ist.

An dieser Stelle weise ich zurück, dass Sie sagen, jetzt finde der wilde Westen statt. Der findet nicht statt. Wir haben nach wie vor einen Rechtsstaat. Ich sage noch einmal: Das Gericht hat ein ordentliches Urteil geschrieben und hat es begründet. Es gibt viele Hinweise, die muss man sich angucken, daraus muss man lernen.

Aber es ist kein rechtsfreier Raum entstanden. Ein Desaster mit der Verordnung, das gab es ausschließlich 2015, als der Minister – ich will nicht benennen, wie er hieß – vergessen hat, die Verordnungsbegründung in die Verordnung aufzunehmen.

(Abgeordneter Jürgen Frömmrich: Ihr wart damals aber auch in der Regierung, oder wie war das?)

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Es gibt einen interessanten Punkt. In diesem Spannungsfeld bewegen wir uns immer wieder rund um die Mieterschutzverordnung. Es ist die Frage: Welche Auswirkungen haben die Indikatoren auf die angespannten Wohnungsmärkte, und welche politischen Faktoren gibt es, die sich zusätzlich auf dieses Gutachten auswirken?

Wenn man sich überlegt: Die Mieterschutzverordnung hat 49 Kommunen definiert, die angespannte Wohnungsmärkte haben, und die überarbeitete Version des IWU-Gutachtens hat plötzlich über 100 Kommunen gehabt, die einen angespannten Wohnungsmarkt haben. Es ist eine erhebliche Differenz zwischen 49 Kommunen und 100 Kommunen, die einen angespannten Wohnungsmarkt haben. Wie kommt diese Differenz zustande, wenn die Indikatoren von Bundesebene gesetzlich geregelt sind?

Dann steht natürlich wieder die Frage im Raum: Wir als Oppositionsfraktion bekommen dieses Gutachten nicht zu sehen. Darum dreht sich auch unsere Klage. Wird es denn diesmal so sein, dass wir das Gutachten zu sehen bekommen? Oder wird das Gutachten wieder nur den

Regierungsfraktionen zur Verfügung gestellt, dass sie verhandeln können, wie viele Kommunen in Hessen denn einen angespannten Wohnungsmarkt haben und wie man die Indikatoren und politischen Faktoren so hinbekommt, dass man sich irgendwie regierungsfraktionsmäßig in der Mitte trifft und nicht zu wenige Kommunen und nicht zu viele Kommunen einen angespannten Wohnungsmarkt haben?

Das ist doch die Frage, um die es sich hier dreht. Herr Staatssekretär, wenn Sie sagen, dass das Endergebnis am 12.06.2026 vorlag: Was wird denn mit diesem Endergebnis passieren? Bekommen das die Regierungsfraktionen? Bekommen wir das vielleicht auch einmal zu sehen, dieses Endergebnis? Was passiert jetzt noch, damit dieses Endergebnis ein endgültiges Endergebnis sein kann, damit es auch eine rechtliche Grundlage für die Mieterschutzverordnung sein kann?

Wenn es wirklich am 12.06. ein Endergebnis ist, warum zieht man dann nicht die Verlängerung der Mieterschutzverordnung vor, wo doch jetzt eine rechtliche Unsicherheit besteht?

Abgeordneter **Jürgen Frömmrich**: Ich finde es schon einigermaßen erstaunlich, wie hier versucht wird, in dieser Debatte den Spieß umzudrehen, sehr verehrter Kollege Müller. Es wird mit Dingen aus der Vergangenheit argumentiert. Das kann man machen, man muss sich nur immer dran erinnern, dass man dort selbst auch Regierung war, und zwar der größte Regierungspartner. Vielleicht sollte man das in diesem Zusammenhang auch einmal sagen.

(Zuruf Abgeordneter J. Michael Müller (Lahn-Dill))

– Nein, es ist doch so, Herr Kollege Müller. Sie suchen sich immer die Regierungszeit heraus, benennen irgendjemanden und tun aber so, als seien Sie nicht daran beteiligt gewesen. Daran waren Sie aber beteiligt. Von daher müssen Sie sich selbst fragen, wenn da ein Fehler gemacht worden ist, ob er nicht auch mit tätigem Zutun der CDU gemacht worden ist.

Aber zur anderen Frage. Ich verstehe diese Spirale nicht, die hier gemacht wird. Sie geben ein Gutachten heraus. Dieses Gutachten kommt zu einem Ergebnis, mit dem Sie nicht zufrieden sind. Dieses Gutachten wird aber dann schon kommuniziert, nämlich an Städte und Gemeinden und an die Kolleginnen und Kollegen der Regierungsfraktionen.

Den Oppositionsfraktionen geben Sie dieses Gutachten nicht zur Kenntnis, weil die Oppositionsfraktionen möglicherweise Rückschlüsse daraus ziehen könnten und auch bewerten können, welche Fehler bei der Verordnung gemacht worden sind.

Sie verwerfen also dieses Gutachten, nehmen dieses Gutachten oder Teile dieses Gutachtens nicht zum Anlass, zu schauen: Wie stricke ich die Verordnung so, dass die Teile des Gutachtens möglicherweise herangezogen werden können, die aus Ihrer Sicht plausibel sind? Das machen Sie nicht.

Sie machen eine Verordnung und setzen sie einfach wieder in Kraft. Dann kassieren Sie vor einem Gericht ein Urteil und tun so, als sei gar nichts passiert. Der Kollege Naas hat es gerade deutlich ausgeführt: Das ist das Fachgericht für Wohnungs- und Mietangelegenheiten in Hessen.

Aber Sie tun gerade so, als sei das nichts. Der Minister erklärt, das ist ein Einzelurteil, das hat mit ihm und mit dem, wie Sie gehandelt haben, gar nichts zu tun.

Jetzt fragen wir danach, wann denn das neue Gutachten kommt, und Sie sagen, es wird irgendwann kommen. Auf welcher Grundlage diskutieren wir oder diskutieren Sie dann die Frage der neuen Verordnung? Welche Sachen ziehen Sie da heran?

Das ist schon einigermaßen erstaunlich. Ich sage das jetzt allen Ernstes als jemand, der viele Jahre in diesem Hause ist: Das ist ein Umgang mit diesem Parlament und mit den Rechten der Abgeordneten, der jeder Beschreibung spottet. Das sage ich Ihnen ganz deutlich. Auf der einen Seite geben Sie Gutachten heraus, die Sie den Oppositionsabgeordneten nicht zur Verfügung stellen. Den Kollegen der Regierungsfaktionen haben Sie die ja zur Verfügung gestellt. Das hat die Kollegin Barth ja gesagt. Dankenswerterweise kann man das im Protokoll nachlesen.

(Abgeordnete Elke Barth: Ich habe es aus meiner Kommune bekommen!)

– Nein, Sie haben das so gesagt, lesen Sie es nach. Wenn Sie vielleicht Ihre eigenen Sachen im Protokoll nachlesen können. – Uns geben Sie das nicht, und dann schieben Sie uns die Sache hin und sagen, wir müssen uns überlegen, warum wir jetzt an unterschiedlicher Stelle mit unterschiedlichen Positionen das Gleiche kritisieren.

Das ist vielleicht eine Denksportaufgabe, Kollege Müller. Das müssten Sie selbst beantworten. Man kann aus beiden Sichten sagen, dass das Verfahren, das in diesem Ministerium angelegt worden ist, jeder Beschreibung spottet. Daraus sozusagen ein Problem der Opposition zu machen, die Fantasie muss man erst einmal haben, Herr Kollege Müller.

Dieser Minister ist dafür zuständig. Er schreibt überall und an jedem Punkt, wie wichtig ihm dieses Thema ist. Aber dann sollte er vielleicht einmal so gründlich arbeiten, dass diese Angelegenheiten auch so eingetütet werden, dass sie auch gerichtsfest sind.

Abgeordnete **Elke Barth**: Zunächst einmal ist jedes Gutachten der angespannten Wohnungsmärkte bisher veröffentlicht worden, also das, was als Grundlage für die Festlegung angespannter Wohnungsmärkte gilt. Das ist auf der Seite des Wirtschaftsministeriums hinterlegt, also im Rahmen der Verordnung. Da steht genau drauf, welche Städte mit drin sind. Insofern verstehe ich gar nicht, wo Sie da eine Intransparenz sehen.

Ich will auch einmal sagen: Ja, die Gutachten, die Untersuchungen basieren auf § 556 BGB. Aber wenn Sie sich das einmal in den verschiedenen Bundesländern anschauen, dann sehen Sie: Sie sind alle von unterschiedlichen Instituten erstellt. Außerdem ist in § 556d BGB definiert, welcher Kriterienkatalog vom Bund zugrunde gelegt wird; das ist das Mietpreisbremsengesetz.

Dort steht aber auch das Wort „insbesondere“. Das heißt natürlich, dass die Gutachten in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich erstellt werden. Ansonsten könnte man die Gutachten auch von einer KI erstellen lassen. Dann bräuhete man überhaupt keine Institute damit zu bemühen. Insofern verstehe ich jetzt gar nicht die Kritik.

(Abgeordnete Kaya Kinkel: Deshalb unsere Fragen zu den Kriterien!)

– Wie bitte? Vielleicht warten Sie erst einmal ab, bis das Gutachten da ist. Das Ministerium hat gesagt, es liegt jetzt im Entwurf vor.

(Abgeordnete Kaya Kinkel: Es ist nicht öffentlich!)

– Nein, dieses Gutachten natürlich nicht, weil es im Entwurf ist.

Ich möchte übrigens noch einmal klarstellen, dass ich seinerzeit das IWU-Gutachten tatsächlich aus meiner Heimatgemeinde bekommen habe, die das wie andere Kommunen auch im Rahmen der Kommunenbefragung zugestellt bekommen hat und angefragt wurde, wie übrigens auch 2015, 2021 und wann immer die Mietpreisbremse verlängert wurde.

Das war ein Verfahren, das noch zu Ihrer Regierungszeit festgelegt wurde. Aus dieser Quelle habe ich das Gutachten bekommen.

(Abgeordnete Mirjam Glanz und Jürgen Frömmrich: Im Protokoll steht es aber anders!)

– Dafür kann ich nichts.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**: Ich will jetzt keine Mutmaßungen anstellen, wie das Gutachten zur Kollegin Barth gewandert ist. Ich kann mir eigentlich nicht vorstellen – ich komme ja auch aus der Kommunalpolitik –, dass es eine offizielle Drucksachenummer der Stadtverordnetenversammlung dazu gibt.

(Abgeordnete Elke Barth: Hat es nicht gegeben!)

Ich wüsste auch nicht, aus welchem Zweck. Du bist in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg und nicht im Magistrat. Wenn Gutachten weitergegeben werden – – Also lassen wir das einmal. Machen wir den Deckel an der Stelle zu.

(Zuruf: Hat jemand liegen gelassen!)

– Genau, hat jemand liegen gelassen, innerhalb der Koalition bestimmt. Das ist dasselbe wie von der Landesregierung. Aber Schwamm drüber. – Ich will nur einmal darauf hinweisen, weil von dir, Elke, jetzt mehrfach gesagt wurde, es müsse ja auch den Kommunen genehm sein.

Das Ministerium hat wohlweislich eine andere Sprachregelung: Wir haben das – so habe ich es bei Ihnen gehört, Herr Staatssekretär – verprobt, wir haben das auf Validität überprüft und eben nicht auf politische Zweckdienlichkeit.

Das ist, glaube ich, auch der richtige Ansatz. Diese politische Zweckdienlichkeit und Akzeptanz, die bei der Kollegin Barth in der Argumentation – wir können es ja alles im stenografischen Protokoll nachlesen – herausgekommen ist, wäre sehr schlecht. Wenn es denn so wäre, würde es

Ihnen auch die nächste Verordnung zerschießen, da wir nämlich von gesetzlichen Kriterien ausgehen und nicht von dem, was in Bad Homburg, in Steinbach oder in Frankfurt akzeptabel ist.

Das wollen wir ja vermeiden, weil – und das ist mein letzter Satz – Sie jetzt als Ministerium in dem gesamten hessischen Mietrecht bzw. Mietsonderrecht für wirklich viel Wirbel gesorgt haben. Ein Leerstandsgesetz, die Mietpreisbremse. Das Ding jetzt um die Ohren geflogen. Man fragt sich wirklich – und wir werden das ja gelegentlich gefragt –: Macht es Sinn, sich auf dem Mietmarkt noch zu engagieren, sich als Bauträger, Vermieter, was auch immer zu betätigen? Es dient halt nicht der Sicherheit, sondern der Unsicherheit, wenn solche Nachrichten produziert werden, wie wir sie die letzte Woche erlebt haben.

Staatssekretär **Dr. Johannes Loheide**: Frau Kinkel, erst einmal danke. Sie ist gerade herausgegangen, aber dann bedanke ich mich in Abwesenheit für das Bedauern. Aber ich weiß schon, es gilt: Augen auf bei der Berufswahl.

Zur Frage nach dem Spielraum ist schon einiges ausgeführt worden. Das muss ich, glaube ich, nicht wiederholen. Da ist aber klar – und das ist das Entscheidende –, dass die unterschiedlichen Daten oder Ergebnisse natürlich auch stark an der veränderten Datensituation hängen. Was die entsprechenden methodischen Grundlagen angeht, wird man das in der Tat sehen. Wir haben im Augenblick tatsächlich nur den Entwurf, wir haben noch nicht die Endfassung. Es wird da methodisch beschrieben sein, sodass man das, glaube ich, auch ganz gut nachvollziehen kann.

Frau Glanz, zu Ihren Fragen. Die Daten entwickeln sich tatsächlich, und das ist nun auch der Grund. Wir hatten erhebliche rechtliche Zweifel. Das habe ich, glaube ich, schon deutlich gemacht. Es gab methodische Fragen, die dann dazukommen. Ich nehme einmal Ihre Worte. Natürlich entstehen Fragen, wenn man erst ca. 50 Kommunen hat, und dann plötzlich mehr als das Doppelte. Die Fragen sind im Haus ja auch entstanden. Deswegen hat man bewusst abgewogen. Man wird nicht mit zwei Gutachten arbeiten, sondern man muss das an der Stelle natürlich rechtlich bewerten.

Was dann die Geschwindigkeit angeht, auch das gilt: Wir haben Verfahrensvorgaben, an die wir uns halten müssen. Das ist auch heute in diesem Haus mehrfach eingefordert worden. An diese Verfahrensvorgaben müssen wir uns halten. Deswegen können wir jetzt nicht einfach mit einem ersten Entwurf herausgehen irgendwie und schnell etwas machen, sondern die Rechtssicherheit ist hier notwendig. Insofern werden wir und wollen wir das rechtssicher abbilden.

Herr Frömmrich, jetzt muss ich doch wenigstens einmal sagen: Die Krokodilstränen und die Aufregung in allen Ehren, die ich jetzt gerade mitgenommen habe. Ich bin jetzt noch nicht so lange hier, aber ich habe das Vergnügen gehabt, auch schon einmal in einem Kommunalparlament zu sitzen. Was ich tatsächlich noch nie erlebt habe – es sei denn, dass sich zwei Leute sehr gut kannten und deswegen irgendetwas anders gelaufen ist –, ist, dass eine Regierung irgendwelche Zwischenstände jederzeit einmal eben der gesamten Opposition mitgibt. Wenn das früher so gelaufen wäre in diesem Haus, dann würde es mich tatsächlich ein bisschen überraschen.

Deswegen finde ich das ein bisschen schwierig. Es ist auch in der Vergangenheit so gewesen. Auch vorherige Regierungen haben bei Urteilen durchaus darauf verwiesen, auch 2018, dass es hier tatsächlich eine Wirkung inter pares ist. Insofern auch das ist nichts, was wir alleine erfunden haben. Die Nebenbemerkung möchte ich ganz gerne einmal machen.

Insofern glaube ich und hoffe ich, dass ich alle Fragen – es waren viele Beiträge – an der Stelle beantwortet habe. Wenn nicht, bitte gerne noch einmal sagen, wenn da noch eine offen ist und beantwortet werden muss.

Abgeordnete **Mirjam Glanz**: Eigentlich wollte ich Schluss machen, aber tatsächlich ist eine Frage unbeantwortet geblieben, und zwar: Bekommen wir das GEWOS-Gutachten, wenn es fertig ist?

Und wenn das IWU-Gutachten jetzt keine Rolle mehr spielt, bekommen wir als Oppositionsfraktion denn jetzt nachträglich das IWU-Gutachten und das überarbeitete IWU-Gutachten?

Staatssekretär **Dr. Johannes Loheide**: Das GEWOS-Gutachten wird natürlich im Rahmen der Verordnung auch mit veröffentlicht, weil es die entsprechende Grundlage ist – so wie das gesetzlich vorgesehen ist.

Das IWU-Gutachten ist dagegen nicht Grundlage der Verordnung und wird nach derzeitigem Sachstand damit auch nicht veröffentlicht werden.

(Abgeordnete Mirjam Glanz: Das heißt, wir kriegen es nicht!)

Abgeordneter **Jürgen Frömmrich**: Ich will dem Staatssekretär die Antwort nicht schuldig bleiben. Nein, es ist mit Sicherheit so, dass interne Beratungen natürlich ein Prozess sind, in dem man nicht Gott und die Welt informiert. Das will ich Ihnen durchaus zugestehen. Das ist so. Das hat es auch früher gegeben. Das ist nicht die Frage. Ich habe auch schon eine Weile im Blick, wie das ist.

Die Frage, die sich stellt, ist, ob ich es intern in der Regierungsabstimmung mache oder ob ich es öffentlich mache, indem ich dieses Gutachten nehme, von Städten und Gemeinden, die betroffen sind, Stellungnahmen dazu anfordere und es offensichtlich auch an die Kolleginnen und Kollegen der Regierungsfaktionen gebe.

Dann hat das einen anderen Charakter. Dann ist es nicht mehr interne Regierungsberatung. Dann hat es die Öffentlichkeit erreicht, und das ist mein Punkt, nicht die Frage, wie Regierungsgeschäfte oder Regierungsberatung oder Abstimmungsprozesse in Koalitionen gehen. Dazu kann ich, glaube ich, einen Beitrag leisten. Aber das, was hier passiert, ist damit nicht vergleichbar.

Vorsitzender: Dann hätten wir jetzt auch das ausgeräumt oder zumindest geklärt. – Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen. Ich bedanke mich trotz des wirklich gravierenden Themas – ich glaube, das wird niemand in Abrede stellen – für die weitestgehend sachgerechte Debatte.

Ich hoffe, Sie haben eine schöne Zeit und kümmern sich um diejenigen, denen man hin und wieder in Erinnerung rufen muss, dass man besser einen Liter Wasser mehr trinkt als sonst. Das sind ältere Menschen. Das habe ich heute Morgen schon an einigen Stellen gemacht.

Kommen Sie gut durch den Sommer oder durch die nächsten Tage. Es soll auch wieder einmal regnen.

Beschluss:

WVA 21/39 – 25.06.2026

Die Dringlichen Berichtsanträge gelten mit der Entgegennahme der mündlichen Berichte des Staatssekretärs im Ausschuss als erledigt.

Zuvor kam der Ausschuss überein, die Dringlichen Berichtsanträge in öffentlicher Sitzung zu behandeln.

Wiesbaden, 30. Juni 2026

Protokollführung:

Vorsitz:

Heike Schnier

Michael Boddenberg