

	ANFRAGE Gemeindevertretung	
	Anfragen-Nr.: AF/0108/2021-2026	Anfragenbearbeitung: Petra Porto
Aktenzeichen: FD I/1 020-70.7	Anfragedatum: 14.11.2025	Eingang am:

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Liegt in Niedernhausen ein „angespannter Wohnungsmarkt,, vor?

Anfragensteller:
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Frage:

Wir bitten die Gemeinde Niedernhausen um Prüfung folgenden Sachverhaltes und Beantwortung der Fragen:

§ 556d BGB regelt die Mietpreisbremse für Neuvermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Miete darf bei Mietbeginn die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10% überschreiten. Landesregierungen können durch Verordnungen Gebiete als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festlegen. Dies passiert unter bestimmten Voraussetzungen.

Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt nach § 556d Abs. 2 BGB vor, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“.

Bislang ist Niedernhausen in der Liste der 49 Städte und Kommunen in Hessen nicht vertreten. Gleichwohl kann man aus subjektiver Sicht von einem schwierigen Wohnungsmarkt sprechen. Besonders preiswerter Wohnraum ist Mangelware.

Niedernhausen ist als Gemeinde im Rhein-Main-Ballungsgebiet bei gleichzeitiger guter Anbindung an den ÖPNV sowie die unmittelbare Nähe zur A 3 eine attraktive Gemeinde. Der Bedarf an preiswerterem Wohnraum insbesondere für systemrelevante Berufe kann als gegeben angesehen werden.

Die gesetzlichen Regelungen sehen vor, folgende Fragen abzuprüfen:

1. Steigen die Mieten deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt?
2. Liegt die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt?
3. Wächst die Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird?
4. Besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage?
5. Ist in der Gemeinde ein hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte vorhanden?
6. Wie beurteilt der Gemeindevorstand die Aufnahme von Niedernhausen in die Liste von Gebieten mit „angespanntem Wohnraum“?

Für die Aufnahme der Gemeinde Niedernhausen in die o.g. Verordnung bedarf es der Begründung, warum ein angespannter Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Die Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung -MiSchuV) 18. November 2020 sieht unter § 1 für die dort genannten Städte und Gemeinden vor, dass dort die Miete bei Mietbeginn höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches 15 Prozent beträgt und eine verlängerte Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 2 Satz gilt.

Voraussetzung für die Aufnahme in dieser Liste ist, dass es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches handelt.

Antwort:

Die Hess. Mieterschutzverordnung legt fest, in welchen Kommunen ein „angespannter Wohnungsmarkt“ nach § 556d BGB vorliegt und in denen folglich Instrumente wie die Mietpreisbremse gelten. Nach der derzeit gültigen Verordnung ist Niedernhausen bisher nicht in der Liste der 49 Städte und Kommunen mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ vertreten.

Als Grundlage für die Bewertung des angespannten Wohnungsmarktes dient ein entsprechendes Gutachten des Institutes Wohnen und Umwelt (IWU). In der Fortschreibung des Gutachtens aus dem Jahr 2020 erfüllt Niedernhausen 4 von 5 Bedingungen für die Aufnahme in die Liste mit angespanntem Wohnungsmarkt. Das Gutachten berücksichtigt unter anderem das Mietpreinsniveau, Leerstand, Bevölkerungsentwicklung und Neubauaktivitäten. Im November 2025 wurde die Mieterschutzverordnung durch die Landesregierung um ein Jahr verlängert. Eine neue Evaluierung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt wurde nicht durchgeführt.

Niedernhausen gilt als attraktiver Wohnort, nicht zuletzt aufgrund der guten sozialen wie auch technischen Infrastruktur. Ein bedeutender Standortvorteil Niedernhausens ist die sehr gute Verkehrsanbindung – sowohl über die Bundesautobahn 3 und Kreis- bzw. Landesstraßen wie auch über den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus ist der Bahnhof Niedernhausen ein wichtiger Knotenpunkt durch die direkte Verbindung nach Wiesbaden, Frankfurt und Limburg. Durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden und dem davon ausgehenden Siedlungsdruck verstärkt sich die Nachfrage nach Wohnraum in Niedernhausen zusätzlich.

Nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung zeigt sich in Niedernhausen weiterhin ein hohes Nachfrageaufkommen bei gleichzeitig begrenztem Angebot an Mietwohnungen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird weiter steigen. Besonders im unteren und mittleren Preissegment ist die Verfügbarkeit von Wohnraum eingeschränkt. Die Entwicklung der Angebotsmieten in Niedernhausen folgt, wie in vielen Teilen des Rhein-Main Ballungsraumes, einem anhaltenden steigenden Trend. Zeitgleich zeigt sich ein deutlich gestiegenes Interesse an Baugrundstücken im Gemeindegebiet.

Es besteht in Niedernhausen eine stetige Nachfrage nach Sozialwohnungen. Der Bedarf kann nicht gedeckt werden, da die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsberechtigungsschein das Angebot an Sozialwohnungen um ein Vielfaches übersteigt. Die Diskrepanz zwischen Bedarf und dem geringen Bestand von lediglich 39 Sozialwohnungen ist deutlich erkennbar. Die Situation wird sich weiter verschärfen, da bisherige Sozialwohnungen in Niedernhausen in den nächsten Jahren aus der Bindung fallen und somit den Berechtigten nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus Sicht der Gemeindeverwaltung die Aufnahme der Gemeinde in die Liste der Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt bei der Neubewertung angestrebt werden sollte. Der Wohnungsmarkt sollte weiterhin beobachtet

werden, bis das neue Gutachten vorliegt. Auf eine Anfrage beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum bezüglich des Erscheinungstermines des Gutachtens und der geplanten Neubewertung der Städte und Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt bisher keine Antwort vor.

Niedernhausen, den 05.12.2025