



Fraktion B90/DIE GRÜNEN  
Evelin Schönhut-Keil  
Mitglied der Gemeindevertretung  
Niedernhausen

Niedernhausen, den 30. Oktober 2025

Anfrage:

Liegt in Niedernhausen ein „angespannter Wohnungsmarkt“ vor?

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 abzufragen:

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.

Für die Fraktion



Rainer Brosi

stv. Fraktionsvorsitzender

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.