

Ausschussvorlage WVA 21/14 – Teil 1
öffentlich vom 28.08.2025

**Öffentliche mündliche Anhörung
zu Gesetzentwurf Drucks. 21/2381**

Stellungnahmen von Anzuhörenden

Hessischer Städtetag · Frankfurter Straße 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Der Vorsitzende des Ausschusses für
Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und
ländlichen Raum
Schlossplatz 1-3

65183 Wiesbaden

**Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz gegen den
spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) –
LT-Drucks. 21/2381**

Ihre Nachricht vom:
3. Juli 2025

Ihr Zeichen:
P 2.4

Unser Zeichen:
TA 640.0 Hm/Ht

Durchwahl:
0611/1702-22

E-Mail:
helt@hess-staedtetag.de

Datum:
12.08.2025

Stellungnahme Nr.:
056-2025

Sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und teilen
Ihnen hiermit zunächst den Beschluss des Präsidiums des
Hessischen Städtetages mit:

Beschluss:

Das Präsidium des Hessischen Städtetages nimmt zum
vorgelegten Entwurf für ein Gesetz gegen den spekulativen
Leerstand von Wohnraum wie folgt Stellung:

1. Das Präsidium des Hessischen Städtetags stellt fest, dass mit
dem Gesetz den Kommunen mit angespanntem

Verband der kreisfreien und
kreisangehöriger Städte im
Lande Hessen

Frankfurter Straße 2
65189 Wiesbaden

Telefon: 0611/1702-0
Telefax: 0611/1702-17

posteingang@hess-staedtetag.de
www.hess-staedtetag.de

Wohnungsmarkt ein zusätzliches Instrument an die Hand gegeben wird, um in eigener Zuständigkeit im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung spekulativen Leerstand zu bekämpfen.

2. Das Präsidium des Hessischen Städtetags begrüßt, dass die Kommunen nicht verpflichtet werden sollen, entsprechende Satzungen zu erlassen, sondern dies im eigenen Ermessen entscheiden können und der Gesetzgeber die weitere Ausgestaltung den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten selbst überlässt.
3. Der Hessische Städtetag regt an, den Begriff „Leerstand“ im Gesetz präziser und rechtssicher zu definieren.
4. Der Hessische Städtetag regt an, statt „Mietverhältnisse“ allgemeiner „Nutzungsverhältnisse“ zu umfassen.

(Präsidium HStT 05.06.2025 in Rüsselsheim am Main)

Darüber hinaus haben einige Städte folgende Anmerkungen zugesandt:

1. Zu § 2

Der Gesetzentwurf unterscheidet nicht nach abgeschlossenen Wohneinheiten und nicht abgeschlossenen Wohneinheiten. Bei nicht abgeschlossenen Wohnungen sind z. B. Wohnungen in Eigenheimen (Mehrgenerationenhäuser) gemeint, in denen praktisch zwei oder mehr Wohnungen bestehen, die aber nicht räumlich so getrennt sind, dass ein Betreten einer Wohnung von der anderen Wohnung aus unmöglich ist. Es kann öfters vorkommen, dass Eltern und Kinder „unter einem Dach“ in zwei Wohnungen gelebt haben, die einen einzigen Eingang haben und über dieselben Flure erreichbar sind und keine abschließbare Korridortüren zu den Wohnungen haben. Sind die Eltern dann verstorben, ist es den Kindern kaum möglich, deren Wohnung zu vermieten, ohne dass ein Mieter selbst Zugang zu der anderen Wohnung hätte. Diesen Umstand könnte man noch als zusätzliche schutzwürdige private Interessen unter § 2 Absatz 1 Nr. 3 ergänzen.

Das vom Land eingeführte Genehmigungsverfahren in § 2 könnte – die Landesregierung bestreitet dies nicht (Seite 3) – zu erheblichen Mehrkosten führen, deren

Personalkostenanteile nicht über eine Gebühr geltend gemacht werden können. Diese sind im Wege des konnexitären Ausgleichs den Kommunen zu erstatten, d. h. vollumfänglich vom Land zu übernehmen.

Wir bitten um Berücksichtigung unseres Vortrages.

An der Anhörung am 8. September 2025 wird Referatsleiter Michael Hofmeister teilnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stephan Gieseler', with a long horizontal stroke extending to the right.

Stephan Gieseler
Direktor



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Kaiserstraße 35 · 60329 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und Ländlichen Raum
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Kaiserstraße 35
60329 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

20.08.2025

Gesetzentwurf
Landesregierung
Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz)
Drucks. 21/2381

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zum Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten mittelständischen Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % der Gewerbeimmobilien verantwortlich. Die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen sind überwiegend als Bauträger und Projektentwickler im Wohnungsneubau tätig. Nur einzelne Unternehmen verfügen über größere eigene Bestände. Die im BFW-Landesverband organisierten Unternehmen entwickeln Grundstücke, planen, finanzieren und bauen überwiegend Neubauvorhaben.

Bereits in der Stellungnahme vom 18.3.2025 an das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum hat sich der BFW-Landesverband insbesondere gegen die Regelung in § 1 Abs. 1 letzter Satz des Entwurfs gewendet, wonach auch Neubauten in den Anwendungsbereich des Gesetzes mit einbezogen werden.

Die Regelung in § 1 Abs. 1 letzter Satz nach dem Komma „bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugfertigkeit.“ sollte aus dem Entwurf gestrichen werden.

Bankverbindung:
Taunus Sparkasse
IBAN: DE21 5125 0000 0001 1467 85
BIC: HELADEF1TSK
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Michael Henninger
Ralf Werner
Heike Beilmann
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Frankfurt Nummer: VR 17133

1.

§ 1 Abs. 1 bezieht sich ausdrücklich auf die Mieterschutzverordnung. Der Begriff der Neubauten ist undifferenziert.

Gerade die im BFW organisierten Unternehmen bauen in der Regel Eigentumswohnungen, die häufig im Einzelvertrieb vermarktet werden. Eigentumswohnungen werden sowohl für Selbstnutzer als auch für vermietende Eigentümer errichtet. Der Nutzungszweck ist auch im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oft noch nicht bestimmt. Ein undifferenzierter Begriff der „Neubauten“ im Gesetz ist inhaltlich unbestimmt und fällt für einen Großteil der Wohnungen nicht in den Schutzzweck der Verordnung, da es sich bestimmungsgemäß nicht um Mietwohnungen handelt.

2.

Neu errichtete Wohngebäude, Neubauten, unterfallen regelmäßig nicht dem Schutzzweck des im Entwurf vorgelegten Gesetzes.

Wer in den Wohnungsneubau investiert, gleich ob als institutionelle Anleger oder als privater Erwerber, hat regelmäßig kein Interesse an einem spekulativen Leerstand, den er absichtlich herbeiführt.

Es ist lebensfremd Neubauten in den Schutzzweck des Gesetzes einzubeziehen.

Wenn der Bauherr mehrere 100.000.- € in jede neu errichtete Wohnung investiert, hat er zwingend die Absicht der Vermarktung. Der Wohnraum soll nicht leer stehen, sondern an einen neuen Eigentümer verkauft werden.

Wenn es aktuell zu Leerständen von Neubauwohnungen nach Bezugsfertigkeit kommt, hat dies in aller Regel wirtschaftliche Gründe, die in der konjunkturellen Marktentwicklung zu suchen sind.

Der Bauherr selbst hat jedoch Interesse an der Vermarktung, da er die Finanzierungskosten decken und aufgenommene Darlehen zurückführen muss. Die Vertriebszeiten haben sich deutlich verlängert, so dass – trotz intensiver Vertriebsbemühungen – nach § 1 Abs. 3 des Entwurfes jedenfalls eine Anzeige unverzüglich an die Gemeinde, die eine Leerstandsatzung erlassen hat, abgegeben werden müsste.

Statt Bürokratie abzubauen, werden schon durch die vorgesehene Anzeigepflicht Ressourcen verschwendet.

Es wird ein neues Bürokratiemonster geschaffen. Wirtschaftlich hat der Bauherr jedoch bereits die größtmögliche Bereitschaft zur Schaffung von Wohnraum umgesetzt und wirtschaftliche Risiken auf sich genommen und hunderttausende Euro in die Schaffung von Wohnraum investiert.

Zusätzliche Vorschriften und Restriktionen im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum werden die für den Wohnungsneubau so wichtigen privaten Investoren von Investitionen in den Mietwohnungsmarkt abhalten.

Diese privaten Haushalte haben in Hessen noch im Jahr 2024 1,7 Milliarden € in den Wohnungsbau investiert und damit 48 % der Wohnungsbauinvestitionen gestemmt. Seit 2021 ist die Investitionssumme privater Haushalte jedoch bereits um 45 % in Hessen überproportional zurückgegangen (BFW-Konjunkturbericht 2024/2025).

3.

In der Begründung zum Gesetzentwurf findet sich keine Begründung für die Einbeziehung von Neubauten.

Die unzureichende Gesetzesbegründung kann daher den Eingriff in das Eigentumsrecht jedenfalls im Bereich von Neubauwohnungen nicht ansatzweise rechtfertigen.

Die Begründung zu § 1 Seite 5 ff. befasst sich nicht mit Wohnungsneubauten.

Die herangezogenen Beispiele beziehen sich ausnahmslos auf Bestandsimmobilien, bei denen ein Mietverhältnis beendet wurde oder eine Wohnung bewusst dem Mietwohnungsmarkt entzogen wird.

Bei neu gebauten Eigentumswohnungen steht die spätere Nutzung durch Selbstnutzer oder Mieter nicht fest, siehe Ziffer 1.

Nach der Begründung, Seite 5 unten soll kein Verstoß gegen das Leerstandsverbot vorliegen, wenn Wohnraum, der vermietet werden soll, trotz Schaltung von Anzeigen und Beachtung der Mietpreisbremse nicht vermietet werden kann.

Zwar deutet der Hinweis auf die Mietpreisbremse gerade darauf hin, dass auch hier Neubauwohnungen nicht in den Fokus genommen wurden, da für Neubauwohnungen die Mietpreisbremse schon nach der gesetzlichen Grundlage keine Anwendung findet.

Allerdings muss das Argument entsprechend auch für Neubauwohnungen gelten, so dass – wenn § 1 Abs. 1 letzter Satz nicht gestrichen wird – jedenfalls eine Ergänzung bei den schutzwürdigen privaten Interessen in § 2 Abs. 1 aufgenommen werden müsste, die sich ausdrücklich auch auf Vermarktungsbemühungen im Neubau bezieht. Im freifinanzierten Wohnungsneubau gelten keine Mietbegrenzungen.

4.

Im Gesetzentwurf nicht erfasst werden Verkaufsfälle von bezugsfertig hergestellten Neubauwohnungen an Ersterwerber kurz vor oder nach Ablauf der Sechs-Monats-Frist. Soll in diesen Fällen im Geltungsbereich einer Leerstandssatzung eine Anzeigepflicht ausnahmslos bestehen?

Selbst wenn der Erwerber direkt nach der Protokollierung mit Vermietungsbemühungen beginnen würde, könnte sich aufgrund der zeitlichen Abläufe eine Anzeigepflicht ergeben. Dies kann nicht gewollt sein.

Der Gesetzentwurf hat sich mit der Vielzahl möglicher Fallgestaltungen und den unterschiedlichen Gründen für einen Leerstand bei Neubauwohnungen nicht ausreichend befasst. Wie bereits eingangs ausgeführt unterfallen auch leerstehende Neubauwohnungen regelmäßig gerade nicht dem Begriff des spekulativen Leerstands.

Aus Sicht des BFW- Landesverbands kann die einzige Konsequenz die Streichung von § 1 Abs. 1 letzter Satz am Ende sein. Neubauwohnungen sind **nicht** in das Leerstandsgesetz aufzunehmen.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen

Gerald Lipka

(Rechtsanwalt)

Geschäftsführer



Haus & Grund®
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

An den Hessischen Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum
Schlossplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen
Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen **P 2.4**
Ihre Nachricht vom **03.07.2025**
Unsere Zeichen **St/Eh**
Datum **21.08.2025**

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme
zu dem

**Gesetzentwurf der
Landesregierung zu dem
Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum
– Drucks. 21/2381 –**

bedanken wir uns.

Telefon 0 69 / 72 94 58
Telefax 0 69 / 17 26 35
Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

Haus & Grund Hessen ist mit über 69.000 Mitgliedern und 78 angeschlossenen Ortsvereinen der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen.

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen verfügen über rund 2,5 Millionen Wohnungen, also über mehr als 85,4 % des gesamten hessischen Wohnungsbestandes. Sie investieren jährlich über 7,1 Milliarden Euro in ihre hessischen Immobilien. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich rund 135.000 Arbeitsplätze in Hessen.

Private Vermieter sorgen für sichere Bestandsmieten – die Miethöhe bei ihnen liegt im Durchschnitt 2,76 % unter der örtlichen Vergleichsmiete. In zwei von drei Mietverhältnissen bei privaten Vermietern findet im laufenden Mietverhältnis keine Mieterhöhung statt. 23,9 % der Mietverhältnisse laufen seit mehr als 10 Jahren ohne Mieterhöhung, in 22,6 % wird ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete erhöht.

Jegliche neue gesetzliche Regelung muss unseres Erachtens daher auch stets berücksichtigen, welche Auswirkungen diese auf das Investitions- und Vermietungsverhalten der privaten Immobilieneigentümer hat.

Die privaten Immobilieneigentümer und Vermieter, unsere Mitglieder, sind unmittelbar von dem vorliegenden Gesetzentwurf betroffen.

Gesamtbeurteilung

- Wir lehnen den vorgelegten Gesetzentwurf entschieden ab: Mit diesem werden keine Verbesserungen in potenziell angespannten Wohnungsmärkten gefunden, sondern es werden bestehende Probleme verschärft. Es handelt sich mithin um ein völlig ungeeignetes politisches Instrument zur Belebung des Wohnungsmarkts. Vielmehr macht das Gesetz Investitionen in alte Wohnungen und Häuser unattraktiver und droht damit insbesondere auch umfangreiche energetische Verbesserungen auszubremsen.

- Die mit dem Gesetzentwurf geplanten gravierenden Eingriffe in die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerrechte sind durch den Gesetzentwurf und dessen Begründung keinesfalls gerechtfertigt.

- Die Umsetzung eines solchen Gesetzentwurfs wird sowohl auf behördlicher als auch auf der Vermieterseite zu einer erheblichen Zunahme von Bürokratie, zudem zu einer erheblichen Verschwendung von Steuergeldern, führen.

- Unser Landesverband kündigt hiermit bereits an, dass wir eine rechtliche Prüfung eines solchen Gesetzes oder von Satzungen, die auf dessen Basis erlassen wurden, initiieren und unterstützen werden.

Vorbemerkung

Alle Formen der Wohnraumlenkung, zu welcher auch der vorliegende Gesetzentwurf zu zählen ist, sind Instrumente der Mangelverwaltung. Solche rigorosen Maßnahmen mögen auf den ersten Blick lediglich sozialpolitisch vorteilhaft erscheinen. Sie erwecken den Anschein, mehr Wohnraum auf den Wohnungsmarkt zurückführen zu können. Die Instrumente sind aber in der Realität die Reaktion auf Folgeprobleme politischer Ersteingriffe, z.B. in den Preis oder bauliche Vorschriften. Das ist der Einstieg in eine immer weitreichendere staatliche Interventionsspirale. Das politische Ziel, mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen, wird hingegen verfehlt.

Ein solches Gesetz löst die Probleme angespannter Wohnungsmärkte nicht, sondern verschärft die Gegebenheiten mittel- und langfristig. Anstatt Bürger zu motivieren, Wohnraum in nachgefragten Standorten zur Verfügung zu stellen, werden insbesondere Bauwillige durch derartige Eingriffe in den Wohnungsmarkt nachhaltig abgeschreckt.

Um die Klimaschutzziele für den Gebäudesektor erreichen zu können, müssen viele alte Wohnungen und Häuser teilweise sehr umfangreich energetisch modernisiert und saniert werden. Viele dieser Modernisierungen sind in bewohnten Häusern kaum umzusetzen. Deshalb werden umfangreiche Sanierungen am besten im unbewohnten Zustand durchgeführt. In Anbetracht des zunehmenden Fachkräftemangels und der langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren ist es für Bauherren jedoch immer schwerer abzusehen, wie lange vorgesehene Baumaßnahmen dauern. Gerade für Immobilieneigentümer die alte Häuser oder einzelne Wohnungen in einen zeitgemäßen energetischen Zustand bringen wollen, sollten die bürokratischen Hürden abgebaut werden, um einen Anreiz für entsprechende Investitionen zu setzen und diese nicht auszubremsen.

Es besteht ohnehin für Eigentümer auch kein wirtschaftlicher Anreiz für ein unnötig langes Leerstehenlassen von Wohnraum. Vielmehr verursacht Leerstand von Wohnraum erhebliche Kosten für die Eigentümer. Beispielsweise müssen Grundsteuern und andere Abgaben auch bei Leerstand vom Eigentümer entrichtet werden. Gerade im Rhein-Main-Gebiet und in den Universitätsstädten ist auch weiterhin, insbesondere aufgrund des Anstiegs der Haushaltszahlen, bedauerlicherweise von einem fortschreitenden Engpass und Preisanstieg bei Wohnraum zu rechnen.

Statistische Erhebungen zum Leerstand von Wohnraum - Ergebnisse des Zensus 2022

Die Ergebnisse des Zensus 2022 haben eindrucksvoll belegt, dass für den Wohnungsmangel in den hessischen Ballungsgebieten gerade nicht der Leerstand verantwortlich ist. Die Leerstandsquoten sind in den hessischen Städten schon jetzt sehr gering. Hinzu kommt, dass auch die Dauer der Leerstände in den hessischen Städten vergleichsweise kurz ist. Man darf von Politik erwarten, dass sie die statistischen Realitäten anerkennt und bei neuen Regulierungen berücksichtigt.

Am Zensus-Stichtag standen 3,9 Prozent der Wohnungen in Hessen leer. Damit liegt Hessen unter dem Bundesdurchschnitt von 4,3 Prozent. Die Kommunen im Ballungsgebiet Rhein-Main weisen demnach den geringsten Leerstand auf, der höchste Leerstand wurde im ländlichen Raum Nord- und Ost Hessens festgestellt. Frankfurt hat mit insgesamt 3,2 Prozent die geringste Leerstandsquote in ganz Hessen und eine der niedrigsten Leerstandsquoten in ganz Deutschland.

Hierbei gilt es zu beachten, dass anerkanntermaßen ein Leerstand von mindestens 3 - 4 Prozent als Reserve für eine gesunde Fluktuation auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt angesehen werden muss. Zu- und Umzüge innerhalb eines Stadt- und Gemeindegebiets müssen auch weiterhin noch gewährleistet werden können, will man nicht weitergehende Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt erzeugen.

Unterscheidung zum „marktaktiven Leerstand“ – überproportional hoher Leerstand von Wohnungen in öffentlicher Hand

Genauso wie insgesamt in Deutschland stand etwas mehr als die Hälfte der betroffenen Wohnungen in Hessen seit mindestens einem Jahr (Hessen: 51,5 Prozent; Deutschland: 54,9 Prozent) und jede fünfte Wohnung seit weniger als drei Monaten leer (Hessen: 21,3 Prozent; Deutschland: 19,6 Prozent). Mithin sind lediglich 21,3 % der 3,9% als marktaktiv

zu werten. Der nicht marktaktive Leerstand, mithin genau der, der durch das Gesetz bekämpft werden soll, ist mithin ebenfalls wesentlich niedriger als 3,9%, denn lediglich 51,5 % stehen länger als ein Jahr leer.

Weiterhin wird in der Entwurfsbegründung völlig unberücksichtigt gelassen, wie viele von den in der Gesetzesbegründung herangezogenen, leerstehenden Wohnungen sich tatsächlich in öffentlicher Hand befinden, also der jeweiligen Kommune bzw. dem Land gehören.

Die Beantwortung einer kleinen Anfrage der FDP im Landtag zu Leerstandsquoten von Wohnungen in staatlicher Verwaltung oder in der Hand von Landesbeteiligungen im Frühjahr dieses Jahres hat diesbezüglich ergeben, dass von 53 Wohnungen, welche im Eigentum des Landes stehen und sich in hessischen Großstädten befinden, aktuell 10 leer stehen und das seit mehr als einem Jahr. Nach Angaben des Ministeriums braucht es mehr als ein Jahr, um sie wieder dem Wohnungsmarkt zuführen zu können. Als Ursache nennt es baulich bedingte Gründe durch ausstehende Sanierungsmaßnahmen.

Von den 61.015 Wohnungen in Landesbeteiligungen (Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft) stehen derzeit 869 leer. Davon sind in folgenden Großstädten so viele Wohnungen länger als sechs Monate und zwar so lange unbewohnt: 237 in Frankfurt, im Schnitt 28 Monate; 21 in Wiesbaden, im Schnitt 15 Monate; 231 in Kassel, im Schnitt 12 Monate; 19 in Gießen, im Schnitt 12 Monate und 7 in Hanau, im Schnitt 10 Monate. Das Ministerium bezeichnet diesen Leerstand als „baulich/projektbedingt“ und weiter: „Zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, die meist zwischen sechs und zehn Monaten dauern, werden u.a. Ersatzwohnungen benötigt und vorgehalten, was einen temporären Leerstand bedingt. Zum anderen gibt es personenbedingte Gründe (wie z. B. Zwangsräumungen, Erbenermittlungen).“

Für Frankfurt am Main ist in diesem Zusammenhang etwa bekannt, dass von den rd. 3.000 Wohnungen, welche die Stadt selbst verwaltet, 177 leer stehen (Baudezernentin Sylvia Weber im Bericht des Planungsausschusses des Stadtparlaments am 20.02.2025). 2022 berichtete der Magistrat noch von 95 leerstehenden Wohnungen. Die Leerstandsquote im städtischen Eigentum liegt damit bei sechs Prozent und ist doppelt so hoch wie im stadtweiten Durchschnitt.

Diese Zahlen zeigen, dass es der öffentlichen Hand nicht anders als privaten Vermietern geht, die mit den gleichen Problemen zu kämpfen haben. Die Landesregierung liefert

damit selbst die Begründung dafür, warum der von Ihr vorgelegte Gesetzentwurf überflüssig ist. Bevor sie die privaten Vermieter in die Pflicht nimmt, sollte sie in Sachen Leerstand jedenfalls erst vor der eigenen Tür kehren.

Hieraus folgt ebenfalls, dass die zur Begründung des Gesetzentwurfs herangezogenen Zahlen undifferenziert und damit in unzulässigerweise in einer verzerrten Form herangezogen wurden, da diese nicht von den in öffentlicher Hand stehenden Wohnungen bereinigt wurden. Im Ergebnis führt dies vielmehr dazu, dass die letztlich vom Gesetzentwurf zu erfassenden Leerstandsquoten gemäß Zensus 2022 sowohl im Landesdurchschnitt als auch in den benannten Kommunen effektiv noch geringer sind, als vom Gesetzentwurf fälschlicherweise zu Grunde gelegt.

Land, Städte und Gemeinden, die Leerstandsprobleme beklagen, sind bei solchen Leerstandsquoten in öffentlicher Hand aufgefordert, Abhilfe im eigenen Bestand zu schaffen, bevor mit vorliegendem Gesetzentwurf Symbolpolitik betrieben wird. Dies ist letztlich auch eine Frage der Glaubwürdigkeit politischen Handelns.

Bewertung von Leerstandsquoten in einzelnen hessischen Kommunen

In Abschnitt A der Begründung des Gesetzentwurfs wird angegeben, dass insbesondere die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden einen angeblichen, übermäßigen, spekulativen Leerstand beklagen. Dies wird hiermit zum Anlass genommen, die tatsächlichen Gegebenheiten in beiden Kommunen faktenbasiert zu bewerten:

Frankfurt am Main:

In Frankfurt am Main gab es gemäß Zensus 2022 insgesamt 402.826 Wohnungen, davon standen bei der Erhebung 3,2 % leer. Die vergleichbare Leerstandsquote in Hessen betrug 3,9 %, in Deutschland 4,3 %. Von den leerstehenden Wohnungen in Frankfurt am Main standen beinahe 50 % für weniger als 6 Monate leer. 60 % der leerstehenden Wohnungen in Frankfurt am Main waren innerhalb von 3 Monaten wieder für den Bezug verfügbar. Bei 20 % der leerstehenden Wohnungen in Frankfurt am Main waren laufende beziehungsweise geplante Baumaßnahmen die Ursache des Leerstandes. Ohne Baumaßnahmen können weder nötige Renovierungen und Modernisierungen alter Wohnungen durchgeführt werden noch wesentliche energetische Verbesserungen erzielt werden.

Auch die Zahl der Wohnungen, die seit mindestens 12 Monaten leer stehen, ist in Frankfurt am Main wesentlich geringer als im Landes- und dem Bundesvergleich. Der Anteil leerstehender Wohnungen in Frankfurt aus „sonstigen Gründen“ – die Wohnungen bei denen, wenn überhaupt, ein spekulativer Leerstand in Frage kommen könnte – betrifft lediglich 0,29 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Zu diesen 0,29 % gehören beispielsweise problematische Erbschaftsfälle und Fälle mit Herausforderungen bei der Finanzierung von Bauvorhaben. Somit sind auch in dieser ohnehin kleinste Gruppe eine Vielzahl der Leerstände plausibel erklärbar.

Tabelle – Wohnungsleerstände in Frankfurt, Hessen und Deutschland in Relation zum Gebäudebestand (Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von: www.zensus2022.de, Gebäude und Wohnungen, Abgerufen am 09.07.2024)

	davon leerstehend	Dauer des Leerstands				Grund des Leerstands (Auswahl)		
		seit weniger als 3 Mon.	seit 3 bis unter 6 Mon.	seit 6 bis unter 12 Mon.	seit 12 Mon. oder länger	in < 3 Mon. für Bezug verfügbar	laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	sonst. Grund
D	1.924.985	377.463	235.614	253.437	1.058.468	731.142	460.703	383.709
43.106.589	(4,47 %)	(0,88 %)	(0,55 %)	(0,59 %)	(2,46 %)	(1,70 %)	(1,07 %)	(0,89 %)
Hessen	122.404,00	26.072	16.401	16.837	63.097	46.072	27.659	24.898
3.131.701	(3,91 %)	(0,83 %)	(0,52 %)	(0,54 %)	(2,01 %)	(1,47 %)	(0,88 %)	(0,80 %)
Frankfurt	12.893,00	4.018	2.187	2.112	4.574	7.652	2.645	1.167
402.826	(3,20 %)	(1,00 %)	(0,54 %)	(0,52 %)	(1,14 %)	(1,90 %)	(0,66 %)	(0,29 %)
Wiesbaden	5.027	1.428	825	825	1.951	2.790	1.101	606
150.388	(3,34 %)	(0,95 %)	(0,55 %)	(0,55 %)	(1,29 %)	(1,85 %)	(0,73 %)	(0,40 %)

Wiesbaden

Auch die Landeshauptstadt selbst erkennt kein Leerstandsproblem. Das Wiesbadener Amt für Statistik und Stadtforschung hat für seinen Bericht „Wohnen in Wiesbaden: Immobilienmarkt und Mietpreise 2022“ Zahlen bis 2021 ausgewertet und kommt zu dem Schluss: „In Wachstumsregionen, zu denen auch das Rhein-Main-Gebiet und somit die Landeshauptstadt zählen, lag der marktaktive Leerstand durchschnittlich bei 1,4 Prozent. Wiesbaden liegt mit 1,7 Prozent im Jahr 2021 nur leicht über diesem Durchschnittswert.“ In der Stadt Wiesbaden standen gemäß Zensus 2022 nahezu 5.000 Wohnungen (3,3 Prozent) leer. Wiesbaden weist damit eine der geringsten Leerstandsquoten in ganz Hessen auf. Wie beschrieben, kann hier lediglich der marktaktive Leerstand relevant sein, zudem sind die Wohnungen in öffentlicher Hand nicht zu berücksichtigen, so dass aus

statistischer Sicht überdeutlich sein dürfte, dass auch in Wiesbaden keinerlei Notwendigkeit für einen derartigen gesetzgeberischen Impuls besteht, wie seitens des Landes aktuell verfolgt wird.

Schaffung von Bürokratie

Die Umsetzung des vorliegenden Gesetzentwurfs würde einen erheblichen bürokratischen Aufwand erfordern. Ordnungsrecht benötigt qualifiziertes Personal für die Umsetzung. Die voraussichtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörden verfügen aktuell aber nicht über ausreichend Personal, um überhaupt die derzeitigen Aufgaben bewältigen zu können. Erfahrungsgemäß führt mehr Bürokratie nicht zu mehr Wohnraum. Die Regelung ist folglich nicht geeignet, das Ziel des Gesetzes zu erreichen.

Die Effizienz der angestrebten Maßnahme erscheint zudem äußerst fraglich. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Mehrausgaben für Personal die zu erwartenden Einnahmen durch Gebühren und Bußgelder decken werden – dies zeigen insbesondere Erfahrungen anderer Bundesländer. Zur Umsetzung entsprechender Kontrollmaßnahmen wäre ein großer Stab an neuen Mitarbeitern erforderlich, um entsprechenden Wohnungsüberprüfungen durchführen zu können.

Anstatt endlich den Paragraphendschungel zu lichten, soll offenbar ein wirkungsloses Instrument kostenträchtig aufgesetzt werden, wobei das hier eingesetzte Personal sicher besser in Bauämtern eingesetzt werden könnte, damit Wohnungs-bauvorhaben, die dem Wohnungsmangel tatsächlich entgegenwirken, schneller realisiert werden können.

Ebenso ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben, dass ein derartiges Gesetz, insbesondere für private Eigentümer älterer Häuser, die ihre Liegenschaften zeitgemäß energetisch modernisieren wollen, zusätzliche Bürokratie und damit ein zusätzliches Investitionshemmnis darstellen würde.

Verdrängung von privaten Vermietern aus dem Wohnungsmarkt

Ohne private Investoren würde die Wohnraumversorgung zusammenbrechen. Daher ist es völlig unverständlich, warum die Politik plant über den vorliegenden Gesetzentwurf weiter und deutlich schärfer marktregulierend in die Rechte der Eigentümer einzugreifen.

Private Vermieter fühlen sich einmal mehr zu Unrecht an den Pranger gestellt. Denn die Umfragen unseres Verbandes beweisen, private Kleinvermieter haben langfristige und soziale Mietverhältnisse. Doch wer von der Politik immer wieder mit dirigistischen Maßnahmen gegängelt wird, verkauft irgendwann. Käufer sind meist institutionell und professionell agierende und eher an Rendite als an langfristigen Mietverhältnissen interessierte Vermieter. Für den Raum außerhalb der großen Städte bedeuten politische Markteingriffe zusätzlichen Druck. Denn der Preisvorteil schrumpft und die Nachteile bleiben. Die Abwanderung gerade junger Menschen in die großen Städte wird damit verstärkt. Die Überalterung und das gesellschaftliche Auseinanderdriften nehmen zu.

Verfassungsrechtliche Hindernisse – Unzulässige Einschränkung von Grundrechten

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf plant die Landesregierung Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 GG), in die Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG) und die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG).

Dem Gesetzgeber steht bei der Einschätzung einer neuen Regelung im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit zwar ein beträchtlicher Spielraum zu. Dabei sind aber die Eigenart des in Rede stehenden Sachbereichs, die Möglichkeiten, sich ein hinreichend sicheres Urteil zu bilden und die Bedeutung der auf dem Spiel stehenden Rechtsgüter abzuwägen. Für den Einschätzungsspielraum des Gesetzgebers sind insbesondere die Geeignetheit und Erforderlichkeit zu prüfen. Ein weiterer Spielraum besteht nur bei Regelungen, die vergleichsweise milde in ein Grundrecht eingreifen.

Die Verfolgung von etwaigen Leerständen stellt jedoch einen schwerwiegenden Eingriff in die Verfügungsbefugnis des Eigentums, u.a. wegen drohender Durchsuchung von Wohnungen, dar. Der hier im Raum stehende Eingriff ist folglich derart gravierend, dass höhere Anforderungen an den Grad der notwendigen Wahrscheinlichkeit bzw. die Sicherheit der Prognosen zu stellen sind (BVerfGE113, 348/386).

Entgegen der Ausführung in der Gesetzesbegründung erscheint aus Sicht unseres Landesverbandes weder die Erforderlichkeit noch die Angemessenheit ausreichend belegt. Es erscheint daher auch äußerst zweifelhaft, ob entsprechende kommunale Satzungen der gerichtlichen Überprüfung standhalten, wenn bereits die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage auf verfassungsrechtliche Bedenken trifft.

Unser Landesverband kündigt hiermit bereits an, dass wir eine rechtliche Prüfung eines solchen Gesetzes oder von Satzungen, die auf dessen Basis erlassen wurden, unterstützen werden.

Erfahrungen aus anderen Bundesländern

Einige Bundesländer haben in der Vergangenheit bereits Gesetze erlassen, welche gegen einen angeblichen übermäßigen Leerstand von Wohnungen gerichtet waren. Manche Bundesländer haben die gesetzliche Regelung nicht mehr fortgeführt, nachdem die Erkenntnis gereift war, dass lediglich hohe Kosten produziert und der Ertrag für den Wohnungsmarkt sich nicht in einem nennenswerten Bereich bewegte. Andere Bundesländer halten solche Gesetze zwar weiterhin aufrecht, allerdings besteht in den Kommunen kein ausgeprägtes Interesse an einer satzungsgemäßen Maßnahme zur Umsetzung.

Beispielhaft kann das Bundesland Baden-Württemberg genannt werden. Hier gilt das Zweckentfremdungsverbotsgesetz von 2013. Danach können Kommunen mit Wohnungsmangel für die Dauer von maximal fünf Jahren Verbote erlassen, etwa um den Leerstand und den Abriss von Wohnraum einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Von insgesamt 68 Städten und Gemeinden mit Wohnungsmangel haben nur fünf Städte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, denn das Gesetz stellte offensichtlich kein geeignetes Mittel einer zielführenden Einwirkung auf das Marktgeschehen dar. Ausweislich des Berichts der Landesregierung aus dem Jahr 2022 gab es in den fünf Städten Freiburg, Konstanz, Stuttgart, Tübingen und Heidelberg bis Ende 2021 insgesamt lediglich eine festgesetzte Geldbuße (in Stuttgart), so dass der notwendige Personalaufwand zwischen 0,5 und 3,0 Stellen in keinem Fall gedeckt war.

Vor diesem Hintergrund ist es als illusorisch zu bezeichnen, wenn in Abschnitt A der Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfs angegeben wird, dass die Gemeinden einen durch den Vollzug der Leerstandssatzung entstehenden Mehraufwand durch Gebühren decken könnten. Dies wird höchstens zu einem Bruchteil der Fall sein können.

Die Zahl der insgesamt in Baden-Württemberg durch Anwendung des Gesetzes dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten bzw. Wohnflächen bewegte sich in den Jahren 2017 – 2021 in allen Städten zusammen insgesamt im unteren dreistelligen Bereich. Damit ist keine nachweisbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt feststellbar. Die Beschränkungen der freien Verfügbarkeit des Eigentums, die mit einer solchen

Verordnung verbunden sind, wirkten vielmehr für Bauwillige abschreckend und beeinflussen das Wohnungsangebot nachteilig. Dieser Gesichtspunkt ist umso bedeutsamer, je geringer die steuerlichen und sonstigen Anreize für den Wohnungsbau sind.

Es ist unbedingt geboten, bei Gesetzesinitiativen, wie vorliegend seitens der Hessischen Landesregierung geplant, Erfahrungen aus anderen Bundesländern nicht unberücksichtigt zu lassen.

Bewertung des Gesetzentwurfs im Einzelnen:

Zu § 1, Abs. 1 (Leerstandssatzung)

Dass ein Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten gem. § 1 Abs. 1 des Gesetzentwurfs grundsätzlich untersagt sein soll, mit der Gefahr eines Einschreitens der Kommune, ist zu kritisieren: Der Gesetzentwurf unterscheidet offensichtlich auch nicht zwischen spekulativem Leerstand und marktbedingtem Leerstand.

Zunächst sei vorangestellt, dass Vermieter in zahlreichen hessischen Regionen mit Leerständen zu kämpfen haben. Dies betrifft ausdrücklich nicht nur den ländlichen Raum, sondern bereits Randlagen von Städten in den Ballungsräumen, in denen die Vermietung von Wohnraum eben in der Praxis kein Selbstläufer ist. Hier ist eine leerstehende Wohnung auch nicht aufgegeben. Allerdings erschweren die Bevölkerungsrückgänge und/oder die fehlende Nachfrage die Vermarktung von Mietwohnungen. Einige Wohnungen werden infolgedessen nicht vor einem tatsächlichen Einzug eines neuen Mieters instandgesetzt.

Wie mit vorliegendem Gesetzentwurf davon ausgegangen werden kann, dass gerade ein Zeitraum eines Leerstandes von über sechs Monate nicht mehr tolerabel sei, ist nicht ersichtlich und wird insbesondere nicht durch Zahlen unterlegt. Er ist daher vielmehr davon auszugehen, dass dieser Zeitrahmen willkürlich festgelegt wurde.

Dieser Umstand erscheint umso fragwürdiger, als dass bekannt sein dürfte, dass insbesondere nach Beendigung der Mietverhältnisse teils umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen geboten sind. Dies beschränkt sich regelmäßig nicht nur auf das Streichen und die Durchführung von Schönheitsreparaturen, teils müssen wegen

erheblichen Abwohnens der Räumlichkeiten etwa Bäder erneuert, Zigarettenrauch aus dem Mauerwerk entfernt oder die Böden ausgetauscht werden. Insoweit dürfte auch der Landesregierung bekannt sein, wie lange bereits die Wartezeiten auf Handwerker in der heutigen Zeit sind. Wie selbstverständlich dennoch davon auszugehen, dass eine Wohnung innerhalb eines derart kurzen Zeitraums wieder zur Verfügung zu stehen habe und dem Eigentümer eine Genehmigungspflicht mit einhergehendem Verwaltungsaufwand aufzuerlegen, ist nicht zu akzeptieren und zeugt von einer Verweigerung die Anerkennung von praktischen Lebensrealitäten.

Die Anlegung eines Zeitraumes von unter zwölf Monaten ist vor diesem Hintergrund deplatziert.

Zu § 3 Abs. 1 S. 3

Weiterhin besagt der Gesetzeswortlaut in seinem § 1 Abs. 1. S. 3, dass „als Beginn des Leerstandes von Wohnraum grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses gilt.“ Sowohl im Gesetzestext als auch der Gesetzesbegründung findet sich allerdings keine Regelung wie mit der Konstellation umgegangen werden soll, wenn zwar das Mietverhältnis beendet ist, der Mieter jedoch die Wohnung nicht räumt. Das „Ende des Mietverhältnisses“ gemäß dem Gesetzeswortlaut bezeichnet ausdrücklich lediglich den Zeitpunkt des rechtlichen Beendigungszeitpunktes. Relevant darf jedoch nur der tatsächliche Fall sein, nämlich der Auszug des Mieters. Erst dann kann die Frist aus § 1 Abs. zu laufen beginnen, da der Vermieter vorher keine Verfügungsgewalt über seinen Wohnraum hat. Räumungsverfahren dauern im Bundesdurchschnitt 9 – 12 Monate.

Insofern müsste hier zumindest angepasst werden, dass nicht das „Ende des Mietverhältnisses“, sondern der „Auszug“ gemäß § 1 Abs. 1. S. 3 maßgeblich ist.

Zu § 2 Abs. 1 (Genehmigung)

Der Gesetzentwurf geht insoweit davon aus, dass es Eigentümer gibt, die aus eigennützigen Motiven Wohnraum leerstehen lassen, und schließt daraus, dass es eine alle Vermieter und Eigentümer betreffende Regelung geben muss. Hier zeigt sich ein Generalverdacht gegenüber allen Eigentümern, der nicht gerechtfertigt ist. Denn das Gesetz regelt zwar in scheinbar großzügiger Weise Ausnahmetatbestände, etwa bei Erbstreitigkeiten, bei Einlieger- wohnungen innerhalb eines Einfamilienhauses oder wenn die Sanierung zur Weitervermietung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Die Beweislast für das Vorliegen dieser Umstände wird aber dem Eigentümer auferlegt (sog. Beweislastumkehr): nicht die Behörde muss dem Eigentümer nachweisen, dass er Wohnraum leerstehen lässt. Es wird vielmehr vermutet, dass dies so ist und der Eigentümer muss eine Genehmigung beantragen. Es müsste zumindest die Beweislast so verändert werden, dass, wie in jedem Straf- oder Ordnungswidrigkeitsverfahren, die Behörde nachzuweisen hat, dass der betroffene Bürger einen Verstoß begangen hat und nicht umgekehrt diese Verpflichtung beim Bürger liegt.

Zudem wird durch die Auseinandersetzung mit der Behörde ein weiterer erheblicher Verwaltungsaufwand auf Eigentümerseite produziert, der das Vermietungsgeschäft zunehmend unattraktiv werden lässt.

Weiterhin hantiert der Gesetzentwurf bei Anführung der Ausnahmetatbestände in § 2 Abs. 1 mit zahlreichen unbestimmten Rechtsbegrifflichkeiten, deren Auslegung zu Rechtsstreitigkeiten führen und damit zu einer weiter zunehmenden Belastung der hessischen Justiz beitragen wird:

- Fraglich ist, wann eine „wirtschaftliche Unzumutbarkeit“ nach § 2 Abs. 1 Ziff. 2 vorliegt. Dies wird im Zweifel in jedem Einzelfall zu prüfen sein. Neben dem erheblichem Verwaltungsaufwand auf Seiten der Behörde, dürften auf einer solch schwammigen Grundlage ergehende Bescheide regelmäßig mit nennenswerten Erfolgsaussichten rechtlich angreifbar sein.

- In § 2 Abs. 2 wird ausgeführt, dass eine Genehmigung erteilt werden kann, wenn „durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen werde.“ Fraglich bleibt, wann eine Ausgleichsmaßnahme als derart „werthaltig“ bewertet werden kann, dass das Ermessen einer behördlichen Entscheidung zugunsten der Erteilung der Genehmigung auszufallen hat. Die gewählte Formulierung ist vage und wird zu zahlreichen behördlichen sowie gerichtlichen Auseinandersetzungen führen.

Zu § 3 Abs. 1 (Auskunftspflicht und Datenerhebung)

Die in § 3 Abs. 1 vorgesehene Auskunftspflicht umfasst, dass dinglich Verfügungsberechtigte, Besitzer und Verwalter und Vermittler von Wohnungen der Gemeinde auf Verlangen Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen haben, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften zu kontrollieren. Davon umfasst ist auch eine Verpflichtung, beauftragten Personen der Gemeinde Zugang zu den

Räumlichkeiten zu gewähren, um die Örtlichkeiten kontrollieren zu können. Diese Verpflichtung geht soweit, dass man sogar Tatsachen offenbaren muss, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen, wobei diese Angaben in einem Strafverfahren gegen den Auskunftspflichtigen dann nur mit seiner Zustimmung verwertbar sind.

Es wird folglich eine umfassende Überwachungskulisse mit Androhung erheblicher Bußgelder geschaffen. Zudem wird der Möglichkeit des Denunziantentums Tür und Tor geöffnet. Diese Gängelung lehnen wir mit allem Nachdruck ab.

In diesem Zusammenhang darf an ein bis zum Jahre 2004 in Hessen bereits existierendes ähnliches Verbot erinnert werden. Dieses wurde mit einem enormen bürokratischen Aufwand angewendet, der in keinem Verhältnis zu den Belangen der Wohnraumversorgung stand. Und vor allem entstand eine übergriffige Kontrollatmosphäre. Dies führte im Ergebnis dazu, dass das Gesetz nicht mehr verlängert wurde. Dass die Landesregierung, dessen unbeachtet, mit vorliegendem Gesetzentwurf plant, an diese, für überholt geglaubte, Zeiten anzuknüpfen, ist insbesondere vor dem Hintergrund nicht zu akzeptieren, dass angespannter Wohnungsmarkt unbedingt auf Investitionsbereitschaft und Initiativen zur Generierung neuen Wohnraums, auch und insbesondere durch private Investitionen, angewiesen ist. Jedoch wird hierdurch das Gegenteil erreicht, nämlich Verdross und Ablehnung bis hin zu der Entscheidung, den Wohnraum meistbietend an institutionelle Anleger zu veräußern.

Ebenso ist abzulehnen, dass auch Verwalter und Vermittler verpflichtet sein sollen, Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zwecks behördlicher Überwachung vorzulegen. Dazu werden diese Personengruppen überwiegend gar nicht in der Lage sein, denn weder der Makler weiß in der Regel, wie die Immobilie konkret genutzt wird, noch der Wohnungseigentumsverwalter.

Jedenfalls soll mit dem vorliegenden Gesetzentwurf ein schwerer Eingriff in die Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 Abs. 1 GG) ermöglicht werden. Wir kritisieren, dass, trotz der Erheblichkeit dieses Eingriffs, und des zweifellos vorhandenen hohen Rechtfertigungsbedarfs, weder aus dem Gesetzeswortlaut noch dessen Begründung hervorgeht, in welchen Fällen davon ausgegangen werden soll, dass ein Betretungsrecht erforderlich und verhältnismäßig sein soll. Tatbestandlich sind hierfür natürlich konkrete Anhaltspunkte geboten, denn eine Kontrolle ohne jeglichen Anlass ist willkürlich und damit widerrechtlich.

Die diesbezüglich lediglich in der Begründung des Gesetzentwurfs aufgeführten Anhaltspunkte, welche ein örtliches Verwaltungsgericht anerkannt hat, entfalten als Instanzrechtsprechung keinerlei Bindungswirkung gegenüber der hessischen Justiz und es ist auch nicht davon auszugehen, dass diese Berücksichtigung finden werden. Die Verfasser des Gesetzentwurfs möchten doch nicht ernsthaft in Erwägung ziehen, dass ein „Verwilderter Garten“ oder das „Abblättern der Hausfassade“, einen Hinweis für einen Leerstand darstellen sollen. Solche Gegebenheiten dürfte eher noch ein Anhaltspunkt darauf sein, dass sich das Vermietungsgeschäft wirtschaftlich nicht mehr trägt, weshalb zunehmend keine Mittel zur Modernisierung oder Instandhaltung von Vermieterseite mehr verwendbar gemacht werden. Wir erwarten hier ausdrücklich mehr tragfähigen Begründungsaufwand und sehen diesen vorliegend als nicht erbracht an.

Zu § 5 (Ordnungswidrigkeiten)

Das Gesetz sieht Bußgelder von bis zu 500.000 € für den Fall vor, dass man keine Genehmigung für eine nicht länger als sechs Monate leerstehende Wohnung beantragt oder einer Anordnung der Gemeinde, die Wohnung wieder als Wohnung zu nutzen oder nutzen zu lassen, zuwiderhandelt. Außerdem sieht das Gesetz eine umfangreiche Auskunftspflicht vor, deren Verletzung ebenfalls mit einem Bußgeld bis zu 50.000 €, bedroht ist.

Die Androhung der Erhebung von Bußgeldern ist ein Armutszeugnis und Ergebnis einer verfehlten Wohnungspolitik, welche nun auf dem Rücken derjenigen ausgetragen werden soll, die den so dringend benötigten Wohnraum teils jahrzehntelang zur Verfügung gestellt haben. In Konsequenz des Aufbaus derartiger, auf Gängelung basierender, Drohkulissen, werden private Vermieter sich zunehmend aus dem Vermietungsgeschäft zurückziehen. Nachdem die offiziellen Zahlen des statistischen Bundesamtes belegen, dass die privaten Vermieter diejenige Vermietergruppe ist, die die Wohnungen durchschnittlich zu den günstigsten Marktmieten anbietet, wird ein Anstieg der Mieten die Folge sein.

Fazit

Wohnungsmärkte lassen sich nicht mit bürokratischen Maßnahmen entspannen, die sich bereits zu früheren Zeiten als wirkungslos erwiesen haben. Nicht umsonst hat die frühere hessische Landesregierung ein ähnliches Gesetz in der Vergangenheit nicht verlängert – dies damals wegen der Erkenntnis des hohen bürokratischen Aufwands, der hohen Kosten sowie des geringen Nutzens.

Christian Streim
Vorsitzender

Mit freundlichen Grüßen

Younes Frank Ehrhardt
Geschäftsführer

diesen zurückzuziehen.

Wir lehnen den Gesetzentwurf daher im Ergebnis ab und fordern die Landesregierung auf

Investitionen in Wohnungen in Wohnungen unnötig aus.
Hessischen Bauordnung. Neue Bürokratie für Bauherren und Eigentümer bremsen
Investoren. Wir benötigen dringend mehr neue Baugelände und die Entschlackung der
Betreuung und Intensivierung des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere bei privaten
zur Überprüfung von Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau oder für Personal zur
Personals der Bauordnungsbehörden, um Genehmigungszeiten zu verkürzen, für Personal
Steuergeldern, die sinnvoller eingesetzt werden könnten u.a. für die Aufstockung des
Der Mitteleinsatz für zusätzliche Stellen zur Kontrolle wäre Verschwendung von
Schaffung neuer Bürokratie verschärft.

Mit dem vorgelegten Gesetzentwurf wird keine Lösung für potenziell angespannte
Wohnungsmärkte gefunden, sondern es werden vielmehr bestehende Probleme durch die
Einsatz solcher Instrumente zu sinken.

Wohnungsversorgung sowie die Qualität des Gebäudebestandes drohen durch den
und die Modernisierung alter Wohnungen und Häuser sinken. Der Grad der
werden. Mittel- und langfristig werden die Fertigstellungszahlen von neuem Wohnraum
Privatautonomie führen und weitere negative Effekte auf die Wohnungsmärkte haben
Nicht zu unterschätzen ist zudem, dass solche Gesetze zu einem massiven Eingriff in die



Hessischer
Landkreistag

Hessischer Landkreistag · Frankfurter Str. 2 · 65189 Wiesbaden

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Frau Ausschussgeschäftsführerin
Heike Schnier
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Frankfurter Str. 2
65189 Wiesbaden
Telefon (0611) 17 06 - 0
Durchwahl (0611) 17 06- 37
Telefax-Zentrale (0611) 17 06- 27
PC-Fax-Zentrale (0611) 900 297-70
PC-Fax-direkt (0611) 900 297-

e-mail-Zentrale: info@hlt.de
e-mail-direkt: theis@hlt.de
www.HLT.de

Datum: 22.08.2025
Az. : Th/640.0

Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz), LT-Drs. 21/2381

Ihr Schreiben vom 03. Juli 2025, Az: P 2.4
Stellungnahme des Hessischen Landkreistags

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,
sehr geehrte Frau Schnier,

wir bedanken uns für Ihr o.g. Schreiben, mit dem Sie uns den Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum zur Stellungnahme übersandt haben. Auf Grundlage einer Befragung seiner Mitglieder erklärt sich der Hessische Landkreistag hierzu wie folgt:

Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken.

Da von uns im Rahmen der mündlichen Anhörung inhaltlich nichts beigetragen werden könnte, was über die vorstehende Positionierung hinausgeht, bitten wir um Verständnis, wenn wir im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung auf eine Teilnahme an der mündlichen Anhörung verzichten.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Jutta Theis
Referentin



Wohnungsmarkt

**Stellungnahme zum Gesetzentwurf der
Landesregierung für ein Gesetz gegen den
spekulativen Leerstand von Wohnraum
(Leerstandsgesetz)
– Landtagsdrucksache 21/2381**

22.08.2025

Zusammenfassung

Die VhU lehnt den Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnungen („Leerstandsgesetz“) ab. Spekulativer Leerstand von Wohnungen ist eine absolute Randerscheinung auf dem Wohnungsmarkt. Diese absolute Ausnahme auf dem Wohnungsmarkt bedarf keiner Regulierung. Im Gegenteil: der Wohnungsmarkt braucht dringend weniger Regulierung.

Da die Zahlen vom Zensus 2022 keinen Hinweis auf spekulativen Leerstand in Hessen in signifikantem Umfang geben, hält die VhU das Leerstandsgesetz weiterhin nicht für erforderlich – zumal es auch nicht zur Schwerpunktsetzung der CDU-SPD-Koalition rund um die Entbürokratisierung passt – im Gegenteil: es drohen neue unnötige Anzeige- und Genehmigungspflichten.

Grundsätzliche Anmerkungen

Das Leerstandsgesetz ermöglicht es, den 49 hessischen Kommunen mit sogenannten „angespannten Wohnungsmarkt“ (d.h., Kommunen, in denen auch die Mietpreiskontrolle gilt) per Satzung den Leerstand von Wohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterstellen, wenn die Wohnung länger als sechs Monate leer steht.

Der Wohnungsleerstand in Hessen betrug zum Stichtag des Zensus 2022 niedrige 3,9 Prozent. Das Leerstandsgesetz würde gewerblichen Vermietern oder privaten Kleinvermietern eine zusätzliche bürokratische Anzeige- und Genehmigungspflicht auferlegen. Jede zusätzliche Regulierung im bereits hochregulierten Wohnungsmarkt führt dabei zu weiterer Verunsicherung. Das bremst Investitionen in Wohnungen, beispielsweise für dringend benötigte energetische Sanierung, weiter aus.

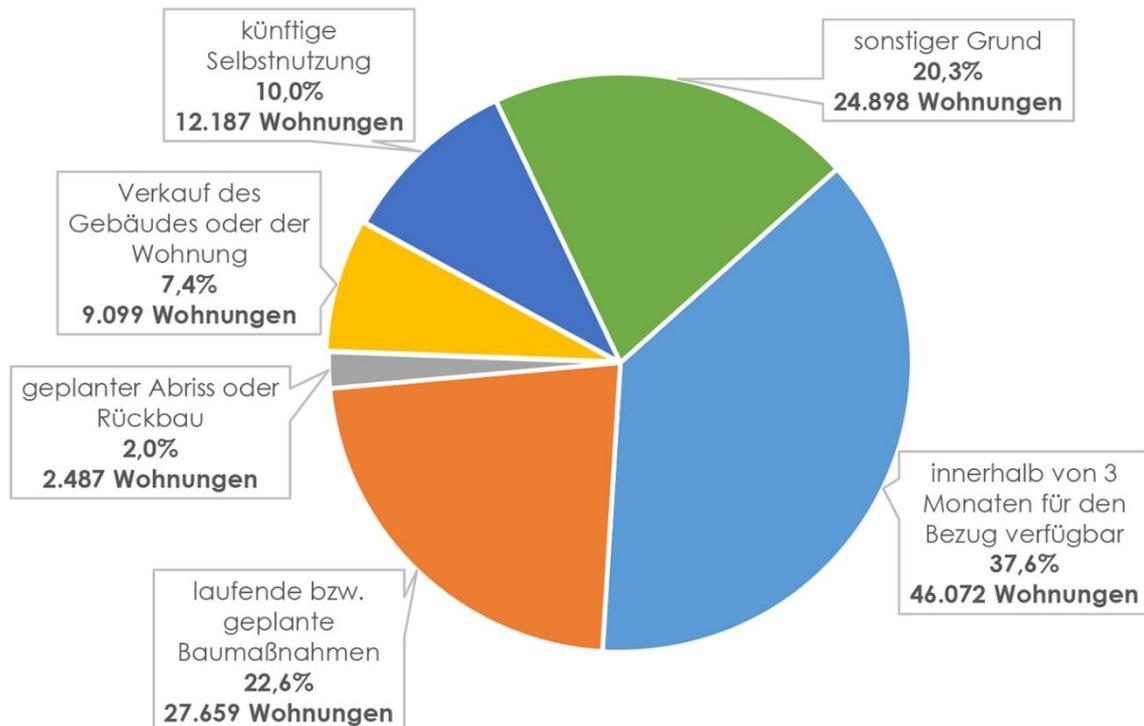
a. Aus den Zahlen des Zensus 2022 lässt sich kein Handlungsbedarf ableiten

Die am 04.07.2024 vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Zahlen des Zensus 2022 liefern keinen Hinweis auf Wohnungsleerstand in Hessen in signifikantem Umfang. Und schon gar nicht auf einen nennenswerten spekulativen Leerstand. Zwar standen in Hessen Mitte 2022 rund 122.000 Wohnungen leer, was jedoch bei insgesamt 3,1 Mio. Wohnungen sehr wenig ist.

Zudem standen viele dieser Wohnungen dem Wohnungsmarkt innerhalb von 3 Monaten wieder zur Verfügung. Oder es lagen nachvollziehbare Sachgründe für den Leerstand vor, beispielsweise Baumaßnahmen, Verkaufsvorgänge oder eine künftige Selbstnutzung. Die im Vorblatt des Gesetzentwurfes herangezogenen 122.000 leerstehenden Wohnungen können deswegen nicht als Beleg für spekulativen Wohnungsleerstand dienen. Für den allergrößten Teil des Wohnungsleerstands liefert der Zensus nachvollziehbare Gründe, sodass sich für ein Gesetz gegen den Wohnungsleerstand weder ein Handlungsbedarf noch eine Handlungsmöglichkeit ableiten lässt.

Bei insgesamt rund 3,1 Millionen Wohnungen und 122.000 leerstehenden Wohnungen beträgt die Leerstandsquote in Hessen rund 3,9 Prozent. Sie liegt damit auf einem konstant niedrigen Niveau. Nur bei rund 25.000 Wohnungen wurden „sonstige Gründe“ für den Wohnungsleerstand angegeben. Das ergibt nur 0,8 Prozent des Gesamtbestands an Wohnungen, bei denen ein spekulativer Leerstand überhaupt in Betracht kommen könnte. Unter „sonstige Gründe“ für Leerstand dürften sicherlich auch schwierige Eigentums- oder Erbschaftsfragen oder langwierige Finanzierungsverhandlungen fallen. Das Gesetz versucht also ein Problem zu lösen, das sich empirisch kaum belegen lässt.

Abb: Viele nachvollziehbare Sachgründe für den Leerstand von Wohnungen¹



b. Es gibt keine „inakzeptable“ Leerstandsquote

Im Gesetzesvorblatt wird behauptet, ein Wohnungsleerstand oberhalb von ca. 3,0 Prozent sei „inakzeptabel“. Zwar liegt dieser Wert innerhalb einer allgemein akzeptierten Bandbreite, es ist jedoch abwegig zu behaupten, Leerstandsquoten oberhalb der 3,0 Prozent seien für den Gesetzgeber nicht hinnehmbar. Das belegt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (NHW), dessen Aufsichtsratsvorsitzender der Hessische Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori ist. Die NHW gehört zu 61 Prozent dem Land Hessen, zu 27 Prozent der Stadt Frankfurt a. M. und zu 12 Prozent weiteren Gesellschaftern und verfügt über rund 61.000 Wohnungen. Für das erste Quartal 2025 vermeldet die NHW eine Leerstandsquote von 3,1 Prozent.

Eine Auswertung des Zensus 2022 für Hessen nach „Eigentumsform des Gebäudes“ zeigt außerdem, dass in der Eigentumsform „Bund oder Land“ die Leerstandsquote 7,6 Prozent beträgt. In der Eigentumsform „Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche)“ beträgt die Leerstandsquote 5,6 Prozent. Das macht deutlich, dass hohe Leerstandsquoten nicht als Beleg für spekulativen Wohnungsleerstand dienen können. Es ist kaum davon auszugehen, dass „Bund oder Land“ oder „Organisationen ohne Erwerbszweck“ spekulativen Wohnungsleerstand betreiben.

¹ Destatis (2024), Zensus 2022; Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen, Blatt: „Wohnungen“, „Grund des Leerstandes“, Ergebnis für das Land Hessen.

Frage: Was ist der Hauptgrund für den Leerstand der Wohnung?

Anmerkungen zum § 1 Leerstandssatzung

Es ist nicht schlüssig, dass über den Wohnungsbestand hinaus sogar der Wohnungsneubau in den Anwendungsbereich des Leerstandsgesetzes fällt.² Denn damit wird konterkariert, was mit der gleichzeitig stattfindenden Novellierung der Hessischen Bauordnung versucht wird: den Wohnungsneubau zu stärken und unnötige Bürokratie abzubauen.

Bauträger, die neue Wohnungen für mehrere hunderttausend Euro errichten, haben die Absicht diese Wohnung so schnell wie möglich zu vermarkten. Bauträger wollen grundsätzlich alle Wohnungen veräußern. Je größer das Bauvorhaben ist, desto länger dauert derzeit jedoch auch die Vermarktung von Wohnungen.

Wenn diese neu erbaute Wohnung nun an eine Privatperson verkauft wird, die die Wohnung dann nicht selbst bezieht, sondern vermietet, dann steht die Wohnung so lange leer, bis ein Mieter einzieht. Für den Neubau ist somit zu befürchten, dass durch das Leerstandsgesetz viel neue, unnötige Bürokratie ausgelöst wird.

Der Wohnungsneubau sollte deswegen unbedingt vom Anwendungsbereich des Leerstandsgesetzes ausgenommen werden.

² Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum – Leerstandsgesetz (2025)

(1) Die in § 1 der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802), in der jeweils geltenden Fassung, bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung länger als sechs Monate absichtlich leerstehen darf. Voraussetzung für den Erlass einer Leerstandssatzung ist, dass die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. **Als Beginn des Leerstands von Wohnraum gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses oder der sonstigen Wohnnutzung, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.**



HIHK e. V. - Karl-Glässing-Straße 8 - 65183 Wiesbaden

An den Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Michael Boddenberg
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Stellungnahme der hessischen Industrie- und Handelskammern zum Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Drucksache 21/2381)

Sehr geehrter Herr Boddenberg,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, in oben genannter Sache Stellung zu nehmen. Wohnraummangel stellt zweifellos eine drängende gesellschaftliche Herausforderung dar. Umso wichtiger ist es, auf wirksame, rechtssichere und wirtschaftlich tragfähige Instrumente zu setzen, die den Wohnungsbau tatsächlich fördern. In dieser Hinsicht begegnet der Gesetzentwurf aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft erheblichen Bedenken.

1. Zusätzliche Bürokratie ohne spürbaren Mehrwert

Der Gesetzentwurf sieht ein umfassendes Melde- und Genehmigungssystem für leerstehenden Wohnraum vor. Dies bedeutet einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand für Eigentümer ebenso wie für die Kommunen, ohne dass hierdurch neuer Wohnraum geschaffen wird. Im Gegenteil: Die zu erwartende Bürokratie könnte abschreckend auf Investoren wirken und dringend benötigte Modernisierungen und Reaktivierungen von Bestandsimmobilien eher verzögern als beschleunigen.

Gerade im Bereich des Wohnens, wo Planungssicherheit und langfristiges Engagement entscheidend sind, wirken zusätzliche Regulierungen kontraproduktiv.

2. Kein Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums

Der Entwurf zielt auf die Bekämpfung spekulativen Leerstands ab. Die tatsächliche Problemdichte im Hinblick auf gezielten spekulativen Leerstand ist jedoch regional sehr unterschiedlich und empirisch kaum belegt. In der Praxis ist Leerstand oft Folge struktureller Herausforderungen, beispielsweise wegen Sanierungsbedarfs, Nachfolgersuche oder Finanzierungslücken. Das geplante Gesetz setzt hier an der falschen

27. August 2025

Unser Zeichen:

Gemeinsam für Hessens
Wirtschaft: Der HIHK koordiniert
die landespolitischen Aktivitäten
der zehn hessischen Industrie-
und Handelskammern.

Ihr Ansprechpartner:

Frank Achenbach
Tel. +49 69 8207-241
achenbach@offenbach.ihk.de

Hessischer Industrie- und Handelskammern
(HIHK) e. V.

Karl-Glässing-Straße 8
65183 Wiesbaden
info@ihk.de | www.ihk.de

Präsidentin:
Kirsten Schoder-Steinmüller

Geschäftsführer:
Frank Aletter

Wiesbadener Volksbank eG
IBAN DE05 5109 0000 0000 6539 00
BIC (Swift-Code) WIBADE5W

Amtsgericht Wiesbaden
Register Nr.: VR 7167

Stelle an: Es verwaltet Symptome, statt Ursachen zu beheben. Eine nachhaltige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird sich nur durch Neubau und aktivierende Maßnahmen erreichen lassen, nicht durch zusätzliche Meldepflichten und Bußgelder.

3. Eingriff in Eigentumsrechte

Das Gesetz sieht weitreichende Eingriffe in die Dispositionsfreiheit von Eigentümerinnen und Eigentümern vor. Diese Eingriffe betreffen unter anderem die Genehmigungspflicht von Leerstand und die Möglichkeit ordnungsrechtlicher Maßnahmen durch Kommunen. Ein solches Maß an Regulierung trägt zur Verunsicherung bei.

4. Statt Restriktion: Anreize für Wohnraumschaffung

Der HIKK spricht sich dafür aus, stattdessen gezielt auf Maßnahmen zu setzen, die Wohnraumschaffung erleichtern und Investitionen fördern. Notwendig sind unter anderem:

- Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen,
- Baulandmobilisierung zu verbessern,
- steuerliche Anreize für Sanierung und Neubau zu stärken sowie
- bürokratische Hürden für private und gewerbliche Investoren abzubauen.
- Anreize statt Verbote schaffen ein investitionsfreundliches Klima und leisten einen echten Beitrag zur Wohnraumversorgung.

Fazit

Der Gesetzentwurf verfehlt aus Sicht des HIKK das erklärte Ziel, Wohnraumangel zu lindern. Er schafft zusätzliche Bürokratie, belastet Investoren, greift unverhältnismäßig in Eigentumsrechte ein und erzeugt erhebliche Rechtsunsicherheit. Vor allem aber lenkt er von den eigentlichen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt ab: fehlendem Bauland, langwierigen Verfahren und hohen Kosten.

Der HIKK spricht sich daher gegen das vorliegende Leerstandsgesetz aus und plädiert für eine wohnungsbaupolitische Strategie, die auf Aktivierung, Anreize und Vereinfachung setzt. Mit der Novellierung der HBO wird hier bereits der richtige Weg beschritten.





Hessischer Industrie-
und Handelskammertag

Frank Aletter
Geschäftsführer

Frank Achenbach
Federführung Standortentwicklung





Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main

Haus & Grund Frankfurt, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

An den Hessischen Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum
Schlossplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden

Haus & Grund Frankfurt am Main
Vereinigung der Haus-,
Grund- und Wohnungseigentümer
Frankfurt am Main e.V.

Datum 26.08.2025

Stellungnahme

Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.:

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu dem

Gesetzentwurf der Landesregierung zu dem

**Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum
– Drucks. 21/2381 –**

bedanken wir uns.

Telefon 0 69 / 95 92 91 - 0

Telefax 0 69 / 95 92 91 - 11

Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
willkommen@haus-grund.org
www.haus-grund.org

Vorbemerkung

Die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V. - Haus & Grund Frankfurt am Main ist mit über 11.500 Mitgliedern der größte Haus & Grund Ortsverein in Hessen. Seit 1883 vertritt Haus & Grund Frankfurt am Main die politischen Interessen der privaten Haus- und Grundstückseigentümer und Vermieter in Frankfurt am Main.

Fast 20 % aller Wohnungen in Frankfurt am Main werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt, 36 % aller Wohnungen im Stadtgebiet werden von Privatpersonen vermietet. Betrachtet man ausschließlich das Mietsegment, sind private Eigentümer in Frankfurt am Main die größte Vermietergruppe. Laut Mikrozensus 2022 wird nahezu jede zweite Mietwohnung (45 %) in Frankfurt am Main von Privatpersonen bereitgestellt.

Private Immobilieneigentümer und Vermieter in Frankfurt am Main sind unmittelbar von dem vorliegenden Gesetzentwurf betroffen, wenn die Stadt Frankfurt am Main nach Beschluss eines hessischen Leerstandsgesetzes eine städtische Leerstandssatzung beschließt.

Gesamtbeurteilung

Haus & Grund Frankfurt am Main lehnt die Einführung eines hessischen Leerstandsgesetzes entschieden ab.

Die vorgelegte Regelung ist nicht geeignet, um den Wohnungsmangel in Frankfurt am Main zu reduzieren. Vielmehr droht der Gesetzentwurf durch zusätzliche Bürokratie, einer verschärften Misstrauenskultur gegenüber Immobilieneigentümern und neuen Rechtsrisiken für Bauherren nötige Investitionen in neue Wohnungen und die Modernisierungen alter Immobilien auszubremsen. Der vorgelegte Gesetzentwurf hat das Potenzial, die bestehenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt zusätzlich zu verschärfen.

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt an Main ist nicht deshalb angespannt, weil zahlreiche Wohnungen aus „spekulativen Gründen“ leer stehen. Frankfurt am Main hat ohne gesetzliche Regelungen die geringste Leerstandsquote in Hessen und auch bundesweit mit die geringsten Wohnungsleerstände. Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist angespannt, weil der Mangel an Wohnungen nicht schnell genug abgebaut wird. Um den Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main und dem umliegenden Ballungsraum wirksam zu entspannen, sind bessere Rahmenbedingungen und Anreize für mehr Investitionen in neue und bestehende Häuser nötig. Dafür sind insbesondere mehr Bauland und Erleichterungen in den örtlichen Bau- und Milieuschutzsatzungen notwendig.

Haus & Grund Frankfurt am Main unterstützt die von Haus & Grund Hessen angekündigte rechtliche Überprüfung eines möglichen hessischen Leerstandsgesetzes.

Sollte ein hessisches Leerstandsgesetz beschlossen werden, wirbt Haus & Grund Frankfurt am Main gegenüber der Stadt Frankfurt am Main dafür – wie vom Hessischen Städte- und Gemeindetag grundsätzlich empfohlen und von der Stadt Offenbach bereits angekündigt – keine eigene Leerstandssatzung zu beschließen.

Für den Fall, dass die Stadt Frankfurt am Main eine Leerstandssatzung beschließen sollte, kündigt Haus & Grund Frankfurt an, dass wir die gerichtliche Überprüfung einer örtlichen Leerstandssatzung initiieren und unterstützen werden.

Hessisches Leerstandsgesetz stellt unverhältnismäßigen Eingriff in Grundrecht dar

Die mit dem Gesetzentwurf geplanten Eingriffe in die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerrechte sind weitgehend und angesichts der vorhandenen Datenlage nach unserem Verständnis unverhältnismäßig.

Sämtliche uns bekannten öffentlichen Statistiken zu Wohnungsleerständen weisen weder landesweit noch gerade für Frankfurt am Main und den Ballungsraum signifikante Leerstände aus. Erhebungen zu Leerständen aus den im Gesetzentwurf angesprochenen „spekulativen Gründen“ sind uns nicht bekannt.

Vielmehr belegen sämtlich uns bekannte Statistiken, dass ohne gesetzliche Regelungen bereits jetzt die niedrigste Wohnungsleerstände aller hessischen Städte in Frankfurt am Main gemessen werden.

Die Statistiken belegen damit klar den verantwortungsvollen Umgang der Immobilieneigentümer mit ihren Wohnungen. Sie belegen gleichzeitig auch die wirtschaftliche Logik, dass mit steigenden Mieten und Immobilienpreisen der wirtschaftliche Anreiz sinkt, Wohnungen länger leer stehen zu lassen als unbedingt nötig.

Statistiken zu Wohnungsleerständen in Frankfurt am Main

In der Fachwelt geht man davon aus, dass der „marktaktive Leerstand“ eines örtlichen Wohnungsmarktes nicht unter 3 % liegen sollte. Gewisse Wohnungsleerstände sind zwingend nötig,

- damit Menschen umziehen können,
- damit Mieter und Kaufinteressenten bei der Wohnungssuche Auswahl haben,
- damit Anbieter ihre Wohnungen zu wettbewerbsfähigen und nicht zu monopolistischen Preisen anbieten müssen und
- damit nötige Sanierungen, Modernisierungen und Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Trotz zahlreicher langwieriger Leerstände von Immobilien im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main und im Eigentum öffentlicher Wohnungsunternehmen werden für den örtlichen Wohnungsmarkt herausragend niedrige Leerstandsquoten ermittelt.

Die Ergebnisse des Zensus und der CBRE-empirica-Leerstandsindex belegen für Frankfurt am Main die niedrigsten Wohnungsleerstände in ganz Hessen. Auch bundesweit sind die Leerstände in Frankfurt am Main herausragend niedrig. Die in Zusammenarbeit zwischen dem Institut GEWOS und Haus & Grund Frankfurt am Main jährlich durchgeführte Mitgliederbefragung stellt ebenfalls sehr niedrige Leerstände im Kreis der privaten Immobilieneigentümer fest.

Wohnungsleerstände werden in Frankfurt am Main somit nachweislich deutlich besser vermieden als in allen anderen Städten Hessens und den allermeisten Städten Deutschlands. Insbesondere für signifikante Wohnungsleerstände aus angeblich „spekulativen Gründen“, die mit dem Gesetzentwurf der Hessischen Landesregierung adressiert werden sollen, sind uns in den offiziellen Statistiken keine Hinweise bekannt.

Folgerichtig wurde schon in der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften für Hessen für Frankfurt am Main festgehalten: „... Der Frankfurter Wohnungsmarkt ist von einem als ausreichend angenommenen Wohnungsversorgungsgrad von 103 Prozent weit entfernt und verfügt dementsprechend über keine Leerstandsreserve.“¹

Zensus 2022: Wohnungsleerstände in Frankfurt am Main, Hessen und Deutschland

In Frankfurt gab es gemäß Zensus 2022 insgesamt 402.826 Wohnungen, davon standen bei der Erhebung insgesamt 3,2 % leer. Die vergleichbare Leerstandsquote in Hessen betrug 3,9 %, in Deutschland 4,47 %.

Etwa ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen in Frankfurt (31 %) waren bereits innerhalb von 3 Monaten wieder für den Bezug verfügbar. In Hessen (21 %) und im Bund (19,5 %) konnte nur etwa jede fünfte Wohnung dem Markt so schnell wieder zur Verfügung gestellt werden.

Beinahe die Hälfte aller in Frankfurt leerstehenden Wohnungen (48 %) standen für insgesamt weniger als 6 Monate leer. Landesweit konnte etwa jede dritte leerstehende Wohnung (34,7 %) innerhalb von 6 Monaten dem Markt wieder zugeführt werden. Bundesweit ist die vergleichbare Quote geringer (31,8 %).

Auch der Anteil der Wohnungen, die seit mindestens 12 Monaten leer stehen, ist in Frankfurt nur etwa halb so hoch wie die vergleichbaren Werte im Landes- und Bundesvergleich.

Bei den Gründen der Leerstände wird bei etwa jeder fünften Wohnung in Frankfurt an Main (über 20,5 %), die dem Markt nicht unmittelbar wieder zur Verfügung gestellt werden kann, angegeben, dass dort entweder Baumaßnahmen geplant sind oder durchgeführt werden. In Hessen und im Bund sind die Vergleichswerte höher. Der Anteil leerstehender Wohnungen in Frankfurt aus „sonstigen Gründen“ – den Wohnungen, wo wenn überhaupt ein spekulativer Leerstand vorliegen könnte – beträgt in Frankfurt am Main lediglich 0,29 % des Wohnungsbestandes. Auch dieser Wert ist sehr viel niedriger als die vergleichbaren Zahlen für Hessen (0,8 %) und den Bund (0,89 %). Zu diesen 0,29 % Leerstände in Frankfurt am Main aus „sonstigen Gründen“ gehören insbesondere problematische Erbschaftsfälle und Fälle mit Klärungsbedarf bei der Finanzierung von geplanten Bauvorhaben.

Die Zahlen des Zensus zeigen, dass in Frankfurt am Main Leerstände in einem Ausmaß vermieden werden, sodass weniger Baumaßnahmen durchgeführt werden als anderenorts.

Die folgende Tabelle fasst die wichtigsten Zahlen aus dem Zensus zusammen:

¹ Zitat aus der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Landes Hessen vom 18. November 2020.

Wohnungsl Leerstände in Frankfurt, Hessen und Deutschland im Bezug zum Gebäudebestand²

Wohnungen		Dauer des Leerstands				Grund des Leerstands (Auswahl)		
Gesamt	davon leerstehend	seit <3 Mon.	seit 3 bis <6 Mon.	seit 6 bis <12 Mon.	seit >12 Mon.	In <3 Mon. verfügbar	laufende, geplante Baumaßn.	sonst. Grund
Bund 43.106.589	1.924.985 (4,47 %)	377.463 (0,88 %)	235.614 (0,55 %)	253.437 (0,59 %)	1.058.468 (2,46 %)	731.142 (1,70 %)	460.703 (1,07 %)	383.709 (0,89 %)
Hessen (3.131.701)	122.404 (3,91 %)	26.072 (0,83 %)	16.401 (0,52 %)	16.837 (0,54 %)	63.097 (2,01 %)	46.072 (1,47 %)	27.659 (0,88 %)	24.898 (0,80 %)
Frankfurt (402.826)	12.893 (3,20 %)	4.018 (1,00 %)	2.187 (0,54 %)	2.112 (0,52 %)	4.574 (1,14 %)	7.652 (1,90 %)	2.645 (0,66 %)	1.167 (0,29 %)

CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023³:

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex misst seit 2006 den sogenannten „marktaktiven Leerstand“. Damit werden die Wohnungen erfasst, die innerhalb eines bestimmten Zeitraums – meist 6 Monate – vermietbar oder aktivierbar sind.

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023 beschreibt die „marktaktive Leerstandsquote“ zum 31.12.2022, dem Jahr des Zensus. Die bundesweite Erhebung stellt für den untersuchten Zeitraum den größten Rückgang der Leerstandzahlen in der bis dahin 22-jährigen Historie des Index fest.

Mit einer marktaktiven Leerstandsquote von 0,2 % hat Frankfurt am Main zusammen mit Münster und Freiburg die zweitniedrigste „marktaktive Leerstandsquote“ in der gesamten Bundesrepublik. Die bundesweit niedrigste „marktaktive Leerstandsquote“ von 0,1 % wurde für München ermittelt.

Mitgliederbarometer 2024 - Haus & Grund Frankfurt am Main e. V.

In Zusammenarbeit mit dem Institut GEWOS führt Haus & Grund Frankfurt am Main seit dem Jahr 2021 jährlich eine Befragung der Mitglieder des Vereins durch.⁴

Im Befragungszeitraum der Mitgliederbefragung 2024 waren etwa 97 % aller Wohnungen der fast 700 antwortenden Vereinsmitglieder vermietet. Von den nur etwa 3 % der Wohnungen,

² Tabelle 1 – Wohnungsl Leerstände in Frankfurt, Hessen und Deutschland im Bezug zum Gebäudebestand, Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Daten von: www.zensus2022.de, Gebäude und Wohnungen, Abgerufen am 09.07.2024.

³ CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023 | empirica (CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023, abgerufen am 10.07.2025). Methodik: Der marktaktive Leerstand berücksichtigt keine 'Ruinen' oder dysfunktionalen Leerstände. Angaben für den totalen Leerstand auf Basis fortgeschriebener Daten des letzten Zensus fallen daher höher aus.“ Der Index stellt die Leerstandsquote zum 31.12.2022 dar.

⁴ Die Ergebnisse der Befragungen sind auf der Webseite von Haus & Grund Frankfurt am Main veröffentlicht: www.hausundgrund.de/verein/frankfurtammain/mitgliederbarometer/2024

die zum Befragungszeitpunkt nicht bewohnt waren, sollte mehr als die Hälfte (ca. 55 %) bereits innerhalb der nächsten drei Monate wieder zur Verfügung gestellt werden.

Im Vergleich zu den Zahlen des Zensus zeigt auch das Ergebnisse der Mitgliederbefragung von Haus & Grund Frankfurt am Main eindrucksvoll, dass insbesondere die privaten Eigentümer in Frankfurt am Main keinerlei Anreize haben, Wohnungen grundlos länger als unbedingt nötig leer stehen zu lassen. Während bei stadtweiter Betrachtung im Zensus etwa ein Drittel der leerstehenden Wohnungen weniger als drei Monate leer stehen, ist der vergleichbare Wert im ausschließlichen Kreis der privaten Immobilieneigentümer deutlich niedriger.

Investitionsbedarf am Frankfurter Wohnungsmarkt: Nachverdichtung und Erhöhung der Modernisierungsrate nötig

Die Stadt Frankfurt am Main hat sich selbst das Ziel gesetzt, bereits im Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Die „Konzeptstudie zur kommunalen Wärmeplanung in Frankfurt am Main“⁵ geht davon aus, dass die Immobilieneigentümer in Frankfurt am Main insgesamt circa 9 Mrd. Euro in Gebäudesanierungen investieren müssen, um die erforderliche Umstellung der Wärmeversorgung leisten zu können. Davon entfallen geschätzte 40 % auf energetische Zusatzkosten und 60 % auf Instandsetzungskosten der Gebäude. Um die Ziele der Wärmewende erreichen zu können, muss die Rate der Modernisierungen in Frankfurt am Main gegenüber dem Status Quo stark erhöht werden.

Zeitgemäße energetische Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere älterer Wohnungen und Gebäude, haben während der Umsetzung oft massive Einschränkungen für die Bewohner zur Folge. Um die Belastungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen für die Bewohner zu minimieren und die Kosten zu dämpfen, versuchen viele Eigentümer umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erst dann umzusetzen, wenn Wohnungen oder ganze Häuser nach Auszug nicht bewohnt sind.

Ähnlich gehen viele Eigentümer auch bei der Schaffung von neuem Wohnraum durch die Aufstockung von Häusern oder den Ausbau von Dachböden vor. Um auch hierbei die Belastungen für die Bewohner bei Nachverdichtungsmaßnahmen zu minimieren, werden viele Bauvorhaben zur Nachverdichtung erst durchgeführt, wenn betroffene Wohnungen nach einem Auszug nicht bewohnt sind.

Aufgrund der nötigen Zeit für Planung, Genehmigung und anschließender Umsetzung der Baumaßnahmen sind – insbesondere auch aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels – längere Leerstände häufig unvermeidbar.

Ein Leerstandsgesetz würde bei örtlicher Umsetzung in Frankfurt am Main insbesondere zusätzlichen bürokratischen Aufwand, rechtliche Unsicherheiten und Risiken für genau die Bauherren und Immobilieneigentümer verursachen, die nötige energetische Modernisierungen vornehmen oder durch Nachverdichtungen neuen Wohnraum schaffen wollen.⁶

⁵ Vom November 2023, im Auftrag des Klimareferats der Stadt Frankfurt am Main erstellt.

⁶ Die Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018 hat gezeigt, dass der Anteil der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen in den ältesten Gebäudebaujahren am höchsten ist. Insgesamt wurde fast die Hälfte (49 %) der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen vor dem Jahr 1948 errichtet. Weitere 38 % der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen stammen aus den Jahren 1949 bis 1978. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnungen

Die beschriebenen Zahlen des Zensus zeigen jedoch, dass in Frankfurt am Main die Leerstände aufgrund von geplanten oder durchgeführten Baumaßnahmen aktuell deutlich niedriger sind als im Landes- und dem Bundesvergleich.

Um mehr Nachverdichtung und die Umsetzung der Wärmewende in Frankfurt am Main erfolgreich zu gestalten wäre eine weitere Senkung der Leerstandsquote infolge von neuer Gesetzlicher Regelungen somit schädlich.

Leerstände im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main und bei öffentlichen Wohnungsunternehmen

Dass auch langfristige Leerstände von Wohnungen oder ganzen Häusern ohne jeden Verdacht auf „spekulative Gründe“ entstehen können, zeigen die zahlreich dokumentierten Leerstände in Immobilien im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main, dem Land Hessen, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und weiteren nicht gewinnorientierten Eigentümern.

Beispielsweise antwortete jüngst der Magistrat der Stadt Frankfurt auf die Frage: Wie viele Wohnungen standen im Jahr 2024 bei der ABG Holding, der Nassauischen Heimstätte und der GWH leer und wie lange schon – unter drei Monate, drei bis sechs Monate, sechs bis zwölf Monate, mehr als zwölf Monate?⁷

„Bei der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NHW) standen 2024 folgende Wohnungen in Frankfurt am Main leer:

- unter drei Monate: 54 Wohnungen
- drei bis sechs Monate: 49 Wohnungen
- sechs bis zwölf Monate: 54 Wohnungen
- mehr als zwölf Monate: 140 Wohnungen

Die Antwort auf die parlamentarische Anfrage der FDP-Landtagsfraktion zu den Leerstandsquoten bei Wohnungen, die unter der Verwaltung von Landesbeteiligungen stehen, zeigt ebenfalls, dass zahlreiche Wohnungsleerstände in Frankfurt nicht vermieden werden konnten. Zum Stand September 2024 standen insgesamt 359 Wohnungen der NHW in Frankfurt am Main leer. Die durchschnittliche Leerstandszeit von Wohnungen der NHW in Frankfurt am Main betrug dabei 2,3 Monate. Alle vom Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) verwalteten leerstehenden Wohnungen stehen seit über einem Jahr leer und benötigen mehr als ein Jahr, um sie wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Für die Wohnungen der NHW gilt, dass in Frankfurt am Main 237 Wohnungen länger als sechs Monate leer standen. Bei diesen Wohnungen betrug die Dauer des Leerstandes im Durchschnitt 28 Monate. Als Grund dieser längeren Leerstände sind bauliche und projektbezogene Gründe genannt.

Mit der Antwort des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main an die Stadtverordnetenversammlung wird auch auf signifikante Leerstände in den

im Eigentum von Privatpersonen in den älteren Bauklassen in Frankfurt am Main muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere in diesen älteren Wohnungen zahlenmäßig und auch zeitlich die umfangreichsten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

⁷ Referenz: F3283, Antwort vom 28.05.2025

Wohnungsbeständen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hingewiesen.⁸ Darin heißt es: „Nach aktuellem Kenntnisstand stehen in Frankfurt am Main 87 Wohnungen aus dem BImA-Bestand leer. Der Leerstand lässt wie folgt aufgliedern: einzelne aktuell leerstehende Wohnungen sind als Ausweichwohnungen für ein aktuelles Abriss-/Neubauprojekt vorgesehen; ein weiterer Anteil der Wohnungen befindet sich in der kurzfristigen Fluktuation; der größte Anteil der Wohnungen weist Mängel auf und muss deshalb vor einer Neuvermietung saniert werden.“

Gesetzentwurf stellt auch die Städte und Gemeinden vor neue Herausforderungen

Zusätzlich zum bürokratischen Aufwand für Immobilieneigentümer droht durch den Gesetzentwurf auch hoher Aufwand für die schon jetzt an vielen Stellen stark ausgelastete örtliche Verwaltung zu entstehen.

Die zitierten Antworten auf die parlamentarischen Anfragen zeigen deutlich auf, dass die knappen Ressourcen der öffentlichen Verwaltung durch die Überwachung neuer Leerstandsregelungen vermutlich keine signifikanten Mengen neuer Wohnungen dem Markt zuführen werden.

Vielmehr könnte ein wirkungsvoller Beitrag zur Reduzierung des Wohnungsmangels in Frankfurt am Main geleistet werden, wenn die öffentlichen Ressourcen zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren und der Revitalisierung der Wohnungsbestände im öffentlichen Eigentum eingesetzt werden.

Gesetzentwurf steht im Widerspruch zu den Bemühungen der Hessischen Landesregierung, Bürokratie abzubauen und mehr Investitionen in Wohnungen anzureizen

Haus & Grund Frankfurt am Main unterstützt die Hessische Landesregierung bei ihrem Vorhaben, durch Verbesserungen der Rahmenbedingungen und den Abbau unnötiger Bürokratie stärkere Anreize für Investitionen in Wohnungen zu setzen.

Die Initiativen der Hessischen Landesregierung zur Novellierung der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie die Berufung eines eigens für Entbürokratisierung zuständigen Ministers sind aus Sicht von Haus & Grund Frankfurt am Main Schritte in die richtige Richtung.

Die Einführung eines Leerstandsgesetz widerspricht gleich mehreren Zielen, die sich die Hessische Landesregierung selbst gesetzt hat. In Bezug auf das Leerstandsgesetz besteht im Kreis der privaten Immobilieneigentümer Einigkeit, dass es sich dabei um unnötige Bürokratie und eine Investitionsbremse handelt.

Der vorgelegte Gesetzentwurf verursacht neue zusätzliche Bürokratie, höheren Verwaltungsaufwand und Kosten für Immobilieneigentümer und die öffentliche Verwaltung sowie neue und höhere rechtliche Risiken für private Eigentümer und Bauherren.

Dabei gibt die hessische Landesregierung keine Prognose oder Zielwerte, welchen Beitrag das Gesetz zur Verbesserung am Wohnungsmarkt leisten soll. Weder wird prognostiziert, wie viele Wohnungen in Hessen in Folge des Gesetzes dem Markt neu zur Verfügung gestellt

⁸ Referenz B202, Antwort vom 10.06.2025

werden können, die ohne die Regelung nicht verfügbar würden, noch wird angegeben, welche Leerstandsquote die Hessische Landesregierung in Folge des Leerstandsgesetzes erreichen möchte.

Somit verfestigt sich die Sorge, dass es aufgrund der fehlenden Definition von verbindlichen Zielwerten nicht im Interesse der Hessischen Landesregierung ist, die dem Gesetz zwar formell enthaltene, zeitliche Befristung zu einem späteren Zeitpunkt wieder auslaufen zu lassen.

Sollte der Hessische Landtag das Leerstandsgesetz beschließen und die Stadt Frankfurt am Main eine eigene Leerstandssatzung beschließen, werden wir die Regelungen dem Hessischen Minister für Entbürokratisierung weiterleiten und das Gesetzes im „Bürokratiemelder“ auf der Webseite der Hessischen Staatskanzlei melden.

Rechtliche Beurteilung

Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. teilt die rechtliche Beurteilung und Kritik des Gesetzentwurfs von Haus & Grund Hessen.

Zusammengefasst:

Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main:

Frankfurt am Main hat die geringste Leerstandsquote in Hessen und gehört bundesweit zu den Städten mit den wenigsten Wohnungsleerständen. Eine gewisse Leerstandsquote ist notwendig, um Umzüge zu ermöglichen und qualitativ hochwertige Wohnungen zu wettbewerbsfähigen Preisen anzubieten.

Unterstützung der rechtlichen und gerichtlichen Überprüfung:

Haus & Grund Frankfurt am Main unterstützt die durch Haus & Grund Hessen angekündigte rechtliche Prüfung eines möglichen hessischen Leerstandsgesetzes. Sollte ein solches Gesetz beschlossen werden, wird Haus & Grund Frankfurt am Main die gerichtliche Prüfung einer örtlichen Leerstandssatzung initiieren und unterstützen.

Modernisierungsbedarf:

Ein hoher Anteil der von Privatpersonen vermieteten Wohnungen in Frankfurt am Main stammt aus den ältesten Baujahren und erfordert umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Ein Leerstandsgesetz könnte diese Modernisierungen erschweren und den Anreiz für Investitionen reduzieren.

Leerstände in öffentlichen Immobilien:

Auch in Immobilien im Eigentum der Stadt Frankfurt am Main und anderen öffentlichen Wohnungsunternehmen gibt es signifikante Leerstände. Sie zeigen, dass Wohnungen auch für längere Zeit maßgeblich aus baulichen und projektbezogenen Gründen nicht bewohnbar sein können.

Widerspruch zu den Zielen der Landesregierung:

Die Einführung eines Leerstandsgesetzes steht im Widerspruch zu den Bemühungen der Hessischen Landesregierung, Bürokratie abzubauen und mehr Investitionen in Wohnungen anzureizen. Der Gesetzentwurf verursacht zusätzliche Bürokratie und rechtliche Unsicherheiten für Immobilieneigentümer und Bauherren.

Fazit:

Haus & Grund Frankfurt am Main wirbt dafür, auf die Einführung eines neuen Gesetzes gegen Leerstände auf Landesebene und auf Ebene der Stadt Frankfurt am Main zu verzichten.

Stellungnahme

zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz), Drucks. 21/2381

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Boddenberg,
Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung für ein Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz)“, Drucks. 21/2381, Stellung zu nehmen.

Der DGB begrüßt ausdrücklich den Entwurf eines Gesetzes gegen spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz). Ein solches Gesetz ist dringend notwendig, um die Verfügbarkeit von Wohnraum zu erhöhen und die Spekulation mit Immobilien einzudämmen. Auch der Verödung der Innenstädte und der Verlagerung der Wohngebiete an die Stadtränder wirkt der Entwurf entgegen. Der Gesetzentwurf leistet sowohl einen Beitrag zu mehr sozialer Gerechtigkeit als auch zu mehr Klimaschutz im Wohnungsbau.

Der vorliegende Gesetzentwurf sollte jedoch nachgebessert werden. So bleibt er leider hinter dem Gesetzentwurf der SPD-Fraktion „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ (Wohnraumschutzgesetz – WSchG), Drucks. 20/170, aus dem Jahr 2019 zurück.

Die Landesregierung sollte sich zudem an den ambitionierteren Regelungen anderer Bundesländer (z.B. Berlin, München und Hamburg) orientieren, um im deutschlandweiten Vergleich nicht zurückzufallen.

Der DGB nimmt zu den einzelnen Vorschriften wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen:

In den hessischen Städten und Ballungsräumen ist bezahlbarer Wohnraum sehr knapp. Viele Beschäftigte finden in der Nähe ihres Arbeitsplatzes keine bezahlbare Wohnung mehr. Dies beeinträchtigt nicht nur die Lebensqualität, sondern erschwert auch die Sicherung und Gewinnung dringend benötigter Fachkräfte. Gleichzeitig stehen viele Wohnungen leer. Eine Ursache dafür ist die Spekulation mit Immobilien.

Laut den Ergebnissen des Zensus 2022 standen am Stichtag rund 3,9 Prozent der hessischen Wohnungen leer, was insgesamt mehr als 122.000 Wohnungen entspricht. Etwa die Hälfte davon war länger als ein Jahr ungenutzt.

27. August 2025

Kontaktperson:

Liv Dizinger
Abteilungsleiterin
Struktur- und Europapolitik

**Deutscher Gewerkschaftsbund
DGB Bezirk Hessen-Thüringen**
Wilhelm-Leuschner-Straße 69-77
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0)69 27 30 05-46
Mobil: +49 (0)171 8658 334

Liv.Dizinger@dgb.de
www.hessen-thueringen.dgb.de

Leerstand und vor allem längerer Leerstand verursacht jedoch hohe soziale und ökologische Kosten. Wie Prof. Gabu Heindl¹ in einer Studie am Beispiel der Stadt Kassel aufzeigt, entstehen durch Leerstand zudem hohe Kosten für die öffentliche Hand. So muss für leerstehende Wohnungen die entsprechende Infrastruktur aufrechterhalten bleiben. Gleichzeitig zwingt Leerstand im Zentrum der Städte zu einer Flächenerschließung an den Stadträndern. Das beschleunigt den Flächenverbrauch und konterkariert Klimaschutzbemühungen. Der vorliegende Gesetzentwurf ist somit nicht nur aus sozialen und ökologischen Gründen notwendig. Er trägt auch dazu bei, dass Kosten vermieden werden, die der öffentlichen Hand durch Leerstände entstehen.

Zu § 1 Leerstandssatzung:

Zum Anwendungsbereich des Leerstandsgesetzes (§ 1, Abs. 1):

- Alle Kommunen sollten grundsätzlich ermächtigt werden, durch Erlass einer Satzung gegen Leerstand vorzugehen. Daher sollte § 1, Abs. 1 flächendeckend auf alle Kommunen ausgeweitet werden.
- Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten sollten dazu verpflichtet werden, gegen Leerstand vorzugehen. Hierfür sollte das Wort „können“ durch „sollen“ ersetzt werden.
- Die bisherige Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Hessen ist unzulänglich. In Hessen gibt es die Mieterschutzverordnung vom 18.11.2020 (GVBl. S. 802) und die Verordnung auf der Grundlage des Baugesetzbuchs, die unterschiedliche Gebiete festlegen. Die Verordnungen sollten daher vereinheitlicht werden. Die Kommunen sollten zudem stärker in die Bestimmung miteinbezogen und die jeweilige kommunale Wohnungsmarktlage, insbesondere die Mietbelastungsquote, stärker berücksichtigt werden. Kommunen, die aufgrund ihrer spezifischen Wohnungsmarktlage in die Liste der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten aufgenommen werden wollen, sollten diese Möglichkeit auch erhalten.

Zur Geltungsdauer der Leerstandssatzung (§ 1, Abs. 1):

- Die Geltungsdauer der Leerstands-Satzung sollte nicht auf 5 Jahre begrenzt werden. Stattdessen sollte im Gesetzentwurf festgelegt werden, dass die jeweilige Kommune die Leerstands-Satzung nach 5 Jahren überprüfen sollte.

¹ Mehr Informationen zu der Studie von Prof. Gabu Heindl sind hier abrufbar: [Prof. Dr. Gabu Heindl \(Fachgebiet ARCHITEKTUR STADT ÖKONOMIE I Bauwirtschaft & Projektentwicklung\) - FB06 - Uni Kassel](#)

Zur Definition des Leerstands (§ 1, Abs. 1):

- Die Dauer des erlaubten Leerstands ist mit 6 Monaten zu lang. Sie sollte maximal 3 Monate betragen. Hessen sollte sich hier an anderen Bundesländern orientieren, z.B. Berlin und München (3 Monate) sowie Hamburg (4 Monate).

Zu § 2 Genehmigung:

Zu den schutzwürdigen privaten Interessen (§ 2, Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3):

- Bei § 2 Abs. 1 Nr. 2 („nachgewiesene Erbauseinandersetzung“) und Nr. 3 („besonderes räumliches Näheverhältnis zum Wohnraum“) handelt es sich um unklare Begriffe. Diese müssen konkretisiert werden, um Missbrauch zu vermeiden.
- Zu dem Begriff „Erbauseinandersetzung“: Es ist unklar, in welcher Form der Nachweis für eine Erbauseinandersetzung zu erbringen ist und für welchen Zeitraum dieser gelten soll. Unabhängig davon ist es nicht nachvollziehbar, warum Wohnraum während einer Erbauseinandersetzung leer stehen muss und nicht vermietet werden kann.
- Zum Begriff „besonderes räumliches Näheverhältnis“: Auch hier wird ein unklarer Begriff verwendet. Es ist z.B. unklar, warum eine leerstehende Wohnung in einem von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer bewohnten Zweifamilienhaus vom Leerstandsverbot ausgenommen werden soll, nur weil sie sich in der Nähe befindet. Sonderfälle wie eine unzureichende bauliche Trennung von Einliegerwohnungen zum restlichen Wohngebäude mögen eine gerechtfertigte Ausnahme sein. Weitere Ausnahmen sind jedoch ebenfalls explizit zu benennen.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen (§ 2, Abs. 2):

- Die Ausgleichsmaßnahmen in § 2, Abs. 2 müssen genauer definiert werden. Dazu muss als Ergänzung aufgenommen werden, dass „gleichwertiger Ersatzwohnraum“ vor allem im Hinblick auf die Miethöhe geschaffen werden muss. Ein Orientierungswert für die maximal zulässige Miethöhe sollte dabei ein - unter Zugrundelegung einer Mietbelastungsquote von max. 30 % und eines anhand einer durchschnittlichen Wohnungsgröße - berechneter Quadratmeterpreis bieten.

Zur Genehmigungsfiktion (§ 2, Abs. 3):

- Die Genehmigungsfiktion in § 2, Abs. 3 muss gestrichen werden. Für eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren ist eine ausreichende Ausstattung mit qualifiziertem Personal in den Gemeinden sicherzustellen.

Zu § 4 Anordnungen und Sofortvollzug:

- In § 4, Abs. 1 ist das Wort „kann“ jeweils in das Wort „soll“ zu verändern.

Zu § 5 Ordnungswidrigkeiten:

- Die Zweckbindung in § 5 Abs. 4 sollte nicht als „Soll-Bestimmung“, sondern als „Muss-Bestimmung“ in den Gesetzentwurf aufgenommen werden. Der Satz sollte wie folgt geändert werden: „Die Mittel müssen zur Förderung des Wohnungsbaus verwendet werden.“

Der Gesetzentwurf sollte zudem um die folgenden Punkte ergänzt werden:

- Wir schlagen vor, eine **Registrierungspflicht** wie in Berlin oder Hamburg einzuführen. Verfügungsberechtigte sollten demnach Leerstand über ein entsprechendes online-Portal melden. Bürger*innen sollten zudem (anonym) die Möglichkeit erhalten, die Behörden über ihnen bekannte Leerstände zu informieren. Dies erleichtert den Behörden die Kontrolle und Sanktionierung bei Verstößen.
- Die Erfahrungen aus anderen Bundesländern zeigen, dass die Anwendung der Leerstands- bzw. Zweckentfremdungsgesetze durch die jeweiligen Gemeinden mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden sein wird. Eine ausreichende finanzielle und personelle Ausstattung ist zur Umsetzung des Gesetzes unabdingbar. Es ist daher wichtig, dass das Land die jeweiligen Kommunen bei der Bereitstellung der **für die Umsetzung des Gesetzes notwendigen Ressourcen** unterstützt.
- Wir möchten Sie zudem nachdrücklich darum bitten, den kommunalen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß der **Verordnung auf der Grundlage des Baugesetzbuchs** in das geplante Leerstandsgesetz aufzunehmen. Keinesfalls darf die Verordnung - wie von der Landesregierung geplant - einfach auslaufen.

Wir möchten Sie bitten, unsere Anmerkungen in den vorliegenden Gesetzentwurf aufzunehmen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Liv Dizinger".

Liv Dizinger, Abteilungsleiterin Struktur- und Europapolitik
DGB Hessen-Thüringen

Stellungnahme

des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) zum Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz)

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft vertritt 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 450.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,30 €/m² in Hessen bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen.

In vielen Regionen Hessens übersteigt die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen das Angebot. Auch die Mitglieder des VdW südwest können nicht jedes Wohnungsgesuch bedienen. Sie haben daher eine sehr geringe Leerstandsquote. Im Jahr 2023 bewegte sich ihr marktaktiver Leerstand bei 0,1 Prozent. Dieser Leerstand umfasst Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung stehen, also nicht aufgrund von Mieterwechseln, Sanierungen, Modernisierungen oder ähnlichen Gründen leer stehen.

Nur die letztgenannten Gründe führen also dazu, dass Wohnungen bei den Mitgliedern des VdW südwest leer stehen – nicht jedoch, weil sie zu Spekulationszwecken genutzt werden. Trotzdem sind unsere Mitglieder vom geplanten Gesetz betroffen, da auch bei Mieterwechseln, Sanierungen oder Modernisierungen einzelne Wohnungen für einen längeren Zeitraum leer stehen können, gerade wenn Modernisierungsprojekte sozialverträglich umgesetzt werden.

Gesamtbewertung

Der VdW südwest lehnt das geplante Leerstandsgesetz aus folgenden Gründen ab:

Es gibt keine valide Datenbasis, die den spekulativen Leerstand in Hessen beziffert. Alle verfügbaren statistischen Erhebungen deuten darauf hin, dass die weit überwiegende Zahl

leerstehender Wohnungen aus legitimen Gründen unbelegt bleibt. Bei dieser unklaren Ausgangslage ist die Einführung eines Leerstandsgesetzes mit einhergehenden Grundrechtseinschränkungen unverhältnismäßig.

Der Neubau, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen, vor allem im bezahlbaren Segment, leiden an einer Vielzahl von Vorschriften, Vorgaben und bürokratischen Hürden. Allenthalben wird daher versucht, den Wohnungsbau zu entschlacken und somit Rahmenbedingungen zu schaffen, die Neubau und Modernisierungen wieder vereinfachen, so zum Beispiel mit der Novelle der Hessischen Bauordnung. Mit dem vorliegenden Gesetz wird das Gegenteil erreicht, es schafft zusätzliche bürokratische Anforderungen, die vor allem rechtschaffene Vermieter treffen werden. Zudem bindet die Umsetzung des Gesetzes Personal in den Stadtverwaltungen, das an anderer Stelle dringend benötigt wird.

Bei der sozialverträglichen, die Interessen der Mieter berücksichtigenden Sanierung von Wohnungen stehen Wohnungen auch über einen längeren Zeitraum leer. Das Leerstandsgesetz schafft hier Unsicherheit und erschwert die Planungen. Es könnte zu einem Rückgang sozialverträglicher Sanierungen oder zur Aufgabe von Sanierungsvorhaben führen. Angesichts der großen Herausforderung bei der Transformation des Gebäudebestands eine kontraproduktive Entwicklung, die es zu verhindern gilt.

Der VdW südwest begrüßt es jedoch ausdrücklich, dass Umbauten, Instandsetzungen und Modernisierungen, die zügig in die Wege geleitet werden, gegenüber der Vorgängerfassung des Entwurfs nunmehr aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes herausgenommen wurden und somit keiner Genehmigungspflicht mehr unterliegen sollen, sondern lediglich eine Anzeigepflicht normiert wird (§ 1 Abs. 3-E). Wir interpretieren diese Erleichterung so, dass sich der bürokratische Aufwand sowohl für die Eigentümer/Vermieter als auch die Kommunen dadurch in engen Grenzen halten soll und die Anforderungen an die Anzeigen und die damit verbundenen Angaben und Nachweise pragmatisch auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Dies revidiert jedoch unsere grundsätzliche Ablehnung des geplanten Gesetzes nicht.

Im Folgenden werden die Gründe für die Ablehnung des Gesetzentwurfs näher dargelegt.

Leerstand in Hessen

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein gewisser Leerstand unverzichtbar. Dieser dient als Fluktuationsreserve, damit Wohnungswechsel überhaupt möglich sind. In der wissenschaftlichen Literatur hat sich der Konsens herausgebildet, einen Grenzwert von drei Prozent anzusetzen. So zum Beispiel im Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt

zur Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Hessen aus dem Jahr 2020.

Es gibt zahlreiche Quellen und Erhebungen zur Feststellung des Leerstands in einer bestimmten Region. Die umfangreichste Auswertung der vergangenen Jahre lieferte der Zensus 2022. Darin wurden nicht nur die Leerstände, sondern zum ersten Mal auch die Gründe dafür abgefragt. Für ganz Hessen liegt die Leerstandsquote demnach bei 3,8 Prozent. Bei den Kommunen, die im Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung liegen und die eine Satzung auf Grundlage des Leerstandsgesetzes erlassen dürften, ergibt sich im Zensus ein differenziertes Bild. Bei den meisten Kommunen bewegt sich der Wert um die drei Prozent. Orientiert man sich an oben genanntem Grenzwert, dürfte in allen Kommunen kein marktrelevantes Leerstandsproblem bestehen.

In der Begründung zum Gesetz werden die Städte Frankfurt und Wiesbaden explizit als Beispiele für die Notwendigkeit eines solchen Gesetzes aufgeführt. Die Leerstandsquote liegt in diesen Städten laut Zensus bei 3,1 und 3,3 Prozent. Es fällt bei beiden auf, dass sich der Leerstand jeweils ungefähr hälftig auf Wohnungen verteilt, die seit weniger als sechs Monaten leer stehen und solche, die seit mehr als sechs Monaten leer stehen. Viele Wohnungen würden somit nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, die Zahl der Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt potenziell wieder zugeführt werden könnten, wäre also erheblich geringer.

Betrachtet man die Gründe für den existierenden Leerstand, reduziert sich die Zahl noch weiter. Abgefragt wurden beim Zensus 2022 Leerstandsgründe, die nach dem vorliegenden Entwurf des Leerstandsgesetzes zu einer Genehmigung von Leerstand auch über sechs Monaten führen würden, unter anderem geplante Baumaßnahmen oder ein geplanter Verkauf. Einzig in der Kategorie „sonstige Gründe“ ließe sich also der vom Gesetz ins Visier genommene spekulative Leerstand finden. Allerdings überwiegen die anderen Leerstandsgründe bei weitem. Leerstand aus sonstigem Grund macht in Frankfurt und Wiesbaden nur neun beziehungsweise zwölf Prozent des Leerstands aus. Erfasst ist hier auch der Leerstand von weniger als sechs Monaten, der nicht vom Gesetz erfasst wird. Zudem wird nicht jeder Leerstand aus sonstigem Grund spekulativer Natur sein. Langwierige Erbstreitigkeiten oder Einliegerwohnungen, die aufgrund der räumlichen Nähe nicht vermietet werden, würden auch in diese Kategorie fallen. Dies verringert die Zahl der Wohnungen, die nach dem vorliegenden Gesetzentwurf dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden können, weiter.

Keine der zur Verfügung stehenden statistischen Erhebungen unterstützt die diesem Gesetzentwurf zugrunde gelegte These, dass es überhaupt eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen gibt, die aus spekulativen Gründen leer stehen und die man mit Hilfe des neuen Gesetzes und entsprechender Satzungen dem Wohnungsmarkt wieder zuführen kann. Trotz

dieser fehlenden faktischen Grundlage soll das Leerstandsgesetz mit den einhergehenden Grundrechtseingriffen in das Eigentumsrecht eingeführt werden. Aus Sicht des VdW südwest ist weder die Erforderlichkeit noch die Angemessenheit des Gesetzes ausreichend belegt und begründet. Es erscheint daher äußerst zweifelhaft, ob das Gesetz selbst und entsprechende kommunale Satzungen der gerichtlichen Überprüfung standhalten würden.

Aufbau zusätzlicher Bürokratie – Erfahrungen aus anderen Bundesländern

Es ist davon auszugehen, dass diejenigen Akteure, die Wohnungen tatsächlich aus spekulativen Gründen (absichtlich) leer stehen lassen, keine Anträge auf die Genehmigung ihres Leerstandes stellen werden beziehungsweise ihre Anzeigepflichten erfüllen werden, anders hingegen die rechtschaffenen Vermieter, darunter auch die Mitglieder des VdW südwest: Sie werden die entsprechenden Anträge stellen oder Leerstände anzeigen und durch den bürokratischen Mehraufwand belastet. Der VdW südwest kritisiert nachdrücklich die mit dem Gesetzentwurf verbundene wachsende Bürokratie in den Kommunen.

Das Hauptproblem bei der Schaffung neuer Wohnungen, vor allem bezahlbarer Wohnungen, sind die ausufernden Kosten. Einen wesentlichen Teil dieser Kosten verursachen staatliche Vorgaben und unnötige Bürokratie. Viele Bundesländer, auch Hessen, versuchen daher momentan, die kostentreibenden, nicht sicherheitsrelevanten Vorgaben zu reduzieren, um das Bauen wieder bezahlbar zu machen. Angesichts dieses Trends ist es abzulehnen, dass das Land durch Neuregulatorien, wie dem Leerstandsgesetz, wieder mehr Bürokratie einführt.

Nimmt man erneut die Zahlen des Zensus 2022 für Frankfurt und Wiesbaden als Beispiel, könnten die Stadtverwaltungen dort nach Einführung einer entsprechenden Satzung tausende Anträge auf die Genehmigung von Leerstand oder entsprechende Anzeigen nach § 1 Abs. 3-E erhalten. Bei dieser immensen Zahl bleibt der Verwaltung keine Zeit, um über zusätzliche Recherchen die Eigentümer zu ermitteln, die Wohnraum tatsächlich aus spekulativen Gründen leer stehen lassen. Und: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit der Umsetzung dieses Gesetzes befassen, werden nicht mehr für andere, deutlich essenziellere Aufgaben, wie die Genehmigung von dringend benötigten neuen Wohnungen, zur Verfügung stehen. Angesichts der Personalknappheit in den Bauämtern wäre dies eine Entwicklung, die in jedem Fall verhindert werden muss.

Es ist zwar vorgesehen, dass Genehmigungen in einigen Fällen nach dem Ablauf von drei Monaten als erteilt gelten. Dies ist jedoch an das Vorliegen vollständiger Antragsunterlagen geknüpft. Die Erfahrung mit ähnlichen Genehmigungsfiktionen aus Baugenehmigungsverfahren zeigt, dass in der Praxis oftmals Unterlagen kurz vor dem Ablauf der Frist nachgefordert werden und dass die automatisch erteilte Genehmigung nach

Ablauf der Frist eher die Ausnahme als die Regel ist. Eine ähnliche Praxis sollte im Fall des Leerstandsgesetzes unbedingt vermieden werden.

Leerstand aufgrund von Sanierungen

Der Gebäudebestand in Deutschland steht vor einer großen Transformation. Er muss energetisch ertüchtigt werden, damit die Klimaziele erreicht werden können. Zudem muss auch der altersgerechte Umbau vorangetrieben werden, um auf den demographischen Wandel zu reagieren. Die Sanierungsquoten in Deutschland und auch in Hessen reichen jedoch schon seit Jahren nicht aus. Es ist daher entscheidend, die Rahmenbedingungen für Sanierungen von Wohnungen zu verbessern. Das Leerstandsgesetz ist jedoch mit seinen Vorgaben ein Schritt in die entgegengesetzte Richtung, führt es durch die Einführung neuer bürokratischer Erfordernisse doch zur Verzögerung, zu Mehraufwand und Komplizierung und erreicht daher das Gegenteil dessen, was in der gegenwärtigen Situation geboten wäre.

Aufgrund vielfältiger Herausforderungen bei der Transformation des Gebäudebestands wird bei gegenwärtigen Sanierungsvorhaben häufig versucht, so viele Elemente eines Gebäudes zu modernisieren wie möglich. Solche Sanierungen sind meist nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen in bewohntem Zustand durchzuführen.

Anders als bei so genannten „Luxusmodernisierungen“, bei denen Gebäude aktiv durch Kündigungen oder Versetzungen entmietet werden, um nach Sanierungen mit Neumieter höhere Mieten zu erzielen, gehen die Mitglieder des VdW südwest einen anderen Weg. Sie führen keine „Luxusmodernisierungen“ durch. Bei ihnen führt die Sanierung zur Verbesserung des Wohnraums und nicht zur Verdrängung. Aber auch sie möchten aus Rücksicht auf die Mieter umfangreiche Sanierungsvorhaben im unbewohnten Zustand durchführen. Es ist für sie jedoch ungleich schwerer, dies in der Praxis umzusetzen.

Im Idealfall verfügt ein Wohnungsunternehmen über einen Überschuss an Wohnungen und kann diesen Ersatzwohnraum den Mietern für die Zeit des Sanierungsvorhabens anbieten. Bei dem oben skizzierten marktaktiven Leerstand von 0,1 Prozent ist die Verfügbarkeit von Ersatzwohnungen jedoch sehr eingeschränkt. In den meisten Fällen können die Mitglieder des VdW südwest diese Vorgehensweise daher nicht anwenden.

Aus diesem Grund wird überwiegend ein anderer Ansatz gewählt. Wenn ein Gebäude umfangreich saniert werden soll, werden frei werdende Wohnungen nicht wieder vergeben. Kombiniert mit Angeboten des Umzugs in andere, zum Beispiel neu gebaute Wohnungen, leert sich ein solches Gebäude sukzessive auf natürlichem Wege, ohne Mieter zu „entmieten“. Allerdings nimmt dieser Prozess, der die Interessen der Mieter stärker berücksichtigt, demgemäß mehr Zeit in Anspruch. In der Folge stehen Wohnungen in diesen für die Sanierung eingeplanten Gebäude teilweise länger als sechs Monate leer.

Zwar wird in denjenigen Fällen einer zügigen Sanierung nunmehr „nur noch“ eine Anzeige mit entsprechender Begründung und Nachweisen verlangt – die hierdurch geschaffene Erleichterung gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen formellen Genehmigungsverfahren und die seitens des federführenden Wirtschaftsministeriums mit dem VdW südwest angebotenen und durchgeführten Gespräche zu diesem Punkt wissen wir zu schätzen und begrüßen diese auch ausdrücklich–, doch verbleibt letztlich dennoch ein bürokratischer Mehraufwand gegenüber dem aktuellen Status quo, der die dargestellte mieterfreundliche Vorgehensweise unserer Mitgliedsunternehmen zumindest erschwert.

Frankfurt, 27. August 2025

Stadtverwaltung (Amt 64), 60275 Frankfurt am Main

An den Vorsitzenden des Ausschusses
für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohn-
nen und Ländlichen Raum

Per E-Mail an:

h.schnier@ltg.hessen.de

m.eisert@ltg.hessen.de

Auskunft erteilt

Frau Pousche / Herr Dr. Silomon-Pflug

Telefon Durchwahl Zimmer

(0 69) 2 12 – 40038

E-Mail an

wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de

Ihre Nachricht / Ihre Zeichen

vom 03.07.2025

Unsere Zeichen

64.2/64.S

Datum

27.08.2025

Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

Sehr geehrter Herr Boddenberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Landtagsausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und Ländlichen Raum erbit-
tet mit Schreiben vom 03.07.2025 vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main eine Stellung-
nahme zum Gesetzentwurf „Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leer-
standsgesetz)“.

Es folgt die Einschätzung der Stadt Frankfurt am Main.

Stellungnahme

Die Stadt Frankfurt am Main begrüßt den geplanten Erlass eines Gesetzes gegen spekulativen
Leerstand von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten. Im Zusammenspiel mit ande-
ren Instrumenten, die den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt aktuell zur Verfügung
stehen, ist ein entlastender Effekt auf den Wohnungsmarkt zu erwarten. Dies gilt insbesondere
dann, wenn spekulativer Leerstand sanktioniert und durch das Wohnungsnutzungsgebot wie-
der zur Verfügung gestellt wird. In einem angespannten Wohnungsmarkt liegt es im öffentli-
chen Interesse, unrechtmäßigen Leerstand zu ahnden. Das bei der Stellungnahme federfüh-
rende Amt für Wohnungswesen wird in Frankfurt am Main mit der Umsetzung der gesetzlichen
Regelungen und dem Aufbau der behördlichen Strukturen betraut sein. Unsere Stellungnahme
und Anpassungsvorschläge sind mit dem Wunsch verbunden, die spätere Arbeit mit dem Ge-
setz und der Satzung transparent, bürgernah und rechtssicher zu gestalten.

Durch ein **Genehmigungsverfahren** – ähnlich wie bei einer Baugenehmigung – soll die:der
Verfügungsberechtigte ihre:seine Pläne durch eine Behördenentscheidung legalisieren las-
sen. Es stellt sich die Frage, ob die Einführung eines solchen Verfahrens überhaupt erforder-
lich ist oder es sich um unnötigen Bürokratieaufbau handelt. Handelt die:der Verfügungsbe-
rechtigte innerhalb des gesetzlichen Rahmens, muss dieses zulässige Verhalten nicht durch
einen Verwaltungsakt legitimiert werden. Die rechtmäßige Ausübung des Eigentumsrechts
(Art. 14 GG) braucht kein behördliches Genehmigungsverfahren. Der diesem Verfahren im-
manente, erhebliche Bürokratieaufwand würde zudem zu geringer Akzeptanz auf Seiten der

Bürger:innen führen. Auf behördlicher Seite hingegen würde der Mehraufwand angesichts knapper Ressourcen zur Verschärfung der Personalsituation führen.

Aus diesem Grund begrüßen wir ausdrücklich, dass der **sanierungsbedingte Leerstand** nicht einer Genehmigungsbedürftigkeit unterzogen wurde, sondern mit einer verpflichtenden Anzeige verbunden ist. Notwendige Sanierungen von Wohnraum können ohne zeitliche Verzögerung durchgeführt werden und werden nicht durch aufwendige Genehmigungsverfahren verschoben bzw. nicht umgesetzt.

Wir empfehlen, analog dazu die **Genehmigungsbedürftigkeit zulässiger Leerstände** und das anschließende Antragsverfahren grundsätzlich aus dem Gesetzentwurf zu streichen. Alternativ wäre eine Anzeigepflicht vorstellbar. Genehmigter Leerstand schließt eine Wohnnutzung aus.

Diese systemische Veränderung hin zu einer Anzeigepflicht würde verhindern, dass die Verwaltung mit einer Vielzahl von Anträgen belastet wird, welche, bei negativer Bescheidung, wiederum zu einer Vielzahl von Widersprüchen und Klageverfahren führen kann. Im Ergebnis wird durch die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens, unabhängig von seinem Ausgang, keine einzige leerstehende Wohnung einer erneuten Nutzung zugeführt. Erst durch die Aussprache eines Wohnungsnutzungsgebots wird die gewünschte Wirkung für den Wohnungsmarkt erzielt. Entfielen die Genehmigungsbedürftigkeit, beispielsweise bei einer langwierigen Erbauseinandersetzung, dann könnte der Wohnraum zumindest im Rahmen einer Zwischennutzung dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

Mit der Möglichkeit, ein **Wohnnutzungs- und Wiederherstellungsgebot** erlassen zu können, werden der Verwaltung tatsächlich die notwendigen Instrumente zu Verfügung gestellt, den spekulativen Leerstand zu beenden und die Wohnraumversorgung zu verbessern. Mit dieser Regelung ist es darüber hinaus möglich, Leerstände bei großen und langwierigen Sanierungsmaßnahmen durch ein Zwischennutzungskonzept oder durch Zeitmietverträge zu überbrücken und damit ein Leerstehenlassen ganzer Häuserreihen für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen zu verhindern.

Die Regelungen zur **Auskunftspflicht und Datenerhebung** für eine Verifizierung eines spekulativen Leerstands sind aus unserer Sicht nicht ausreichend. Es besteht die Notwendigkeit, die Auskunftspflicht im Sinne des § 3 auf die örtlichen Versorgungsbetriebe, insbesondere Stromanbieter, auszuweiten und eine Verarbeitung der Verbrauchsdaten zu legitimieren. Eine Abfrage über die Höhe des Stromverbrauchs würde eine rechtssichere Feststellung des Leerstandes untermauern.

Die **Detailtiefe des Gesetzentwurfs** ist der praktischen Umsetzbarkeit nicht dienlich. Gleichzeitig weist der vorgelegte Gesetzentwurf inklusive der Begründung zahlreiche unbestimmte Begrifflichkeiten und nicht abschließende Bestimmungen auf. Das Gesetz sollte stattdessen als effektiver und transparenter Rahmen dienen, innerhalb dessen die kommunalen Satzungen Anspruchsgrundlagen, Ausnahmeregelungen, Abläufe, Fristen und Kosten konkretisieren können. Diese könnten unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten die schutzwürdigen privaten Interessen bestimmen, die sich aus Art. 14 des Grundgesetzes in Verbindung mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ergeben. Gleiches gilt für die schutzwürdigen öffentlichen Interessen.

Sollte dies nicht gewollt oder möglich sein, sollten insbesondere Sachverhalte in § 2 Abs. 1 konkretisiert werden. Das gilt beispielsweise für das **besondere räumliche Näheverhältnis**. Bereits eine gemeinsame Wand auf derselben Etage eines Mehrparteienhauses könnte ein solches begründen. Auch sollten **Einliegerwohnungen** nicht grundsätzlich ausgenommen werden, wenn diese über einen separaten Eingang ohne gemeinsame Nutzung des Treppenhauses oder der Eingangstür verfügt. Weiter sollte bestimmt werden, wann von einer Erbauseinandersetzung ausgegangen werden kann und wann diese beigelegt wurde.

Darüber hinaus sehen wir die Ausführungen zu § 1 Abs. 1 im Begründungstext zum **Beginn eines Leerstands** als problematisch an. Wir empfehlen, den Satz zu streichen, dass ein Leerstand zugunsten der:des Verfügungsberechtigten erst mit der Feststellung der Gemeinde beginnt. Vor allem, wenn Leerstand nicht angezeigt wird, sollte der Beginn bzw. die Dauer des Leerstands auf Grundlage feststellbarer Sachverhalte durch die Behörde bestimmt werden können. Unserem Verständnis nach widerspricht die Begründung an diesem Punkt den Ausführungen in § 1 wonach „als Beginn des Leerstandes von Wohnraum grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses (...)“ gilt.

Weiterhin sieht der Gesetzentwurf einen erheblichen Aufwand für die Kommune bei der **Satzungsbegründung** vor. Der Erlass einer Leerstandssatzung sollte ausreichend durch die entsprechende Landesverordnung begründet sein, die die Gebietskulisse der Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt bzw. gefährdeter Wohnraumversorgung bestimmt. Der zusätzlich geforderte Nachweis, dass nicht mit anderen zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit der Wohnraumangel beseitigt werden kann, erschwert den rechtssicheren Erlass einer Satzung.

Neben den Vollstreckungsmaßnahmen im Verwaltungsrecht sieht das Gesetz die Einleitung eines **Ordnungswidrigkeitenverfahrens** vor. Diese Ermächtigung ermöglicht der Verwaltung, adäquate Sanktionsmöglichkeiten gegen die Verfügungsberechtigten zu verhängen, die den gesetzlichen Vorschriften dieses Gesetzes nicht nachkommen. Der Bußgeldrahmen ist ausreichend bemessen.

Die Stadt Frankfurt am Main begrüßt grundsätzlich die Einführung eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum. Der nun vorgelegte Gesetzentwurf ermöglicht Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt, Maßnahmen zu ergreifen, den spekulativen Leerstand zu beenden und den dringend benötigten Wohnraum zurückzugewinnen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Katharina Wagner)
Amtsleiterin

Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen des Hessischen Landtags

Per Mail an:

h.schnier@ltg.hessen.de und

m.eisert@ltg.hessen.de

Frankfurt, 27.08.2025

STELLUNGNAHME

Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) – Drucks. 21/2381 –

Sehr geehrter Herr Boddenberg,
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen des
Hessischen Landtags,

wir danken Ihnen für den Beschluss, uns zum Gesetzentwurf der Landesregierung *Gesetz
gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) – Drucks. 21/2381* –
schriftlich und mündlich anzuhören. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und bringen
unsere Hinweise in das Gesetzgebungsverfahren ein.

Unsere Mitglieder verwalten hessenweit einen Wohnungsbestand von knapp 400.000
Wohneinheiten, deren Wert sich auf weit mehr als 30 Milliarden Euro beläuft. Insbesondere
im Rhein-Main-Gebiet haben unsere Mitgliedsunternehmen umfassende Erfahrungen mit der
Leerstandssituation gesammelt. Grundsätzlich möchten wir eingangs darauf hinweisen, dass
wir die Intention des Gesetzes teilen und dieses nicht in Frage stellen wollen. Vielmehr geht es
uns darum, die Rückmeldungen aus unserer Mitgliedschaft mitzuteilen und insbesondere auf
einen aus unserer Sicht anpassungsbedürftigen Aspekt hinzuweisen.

In einer Mitgliederumfrage, die wir anlässlich des Gesetzesentwurfs durchgeführt haben,
traten die folgenden Kernergebnisse zu Tage:

- Der in der Gesetzesbegründung genannte hohe Anteil an Leerstand von mehr als 12 Monaten wird zumindest bei den Immobilienverwaltern nicht wahrgenommen.
- Der häufigste Grund für den Leerstand sind umfassende Sanierungsprojekte, aber auch die Problematik der Erbfolgen und Nachlassabwicklungen.
- Generell wird der Leerstand in den verwalteten Objekten von den Befragungsteilnehmern fast ausschließlich auf 1-2 Prozent beziffert. Es wird von einzelnen Wohneinheiten berichtet, bei denen Leerstand aus spekulativen Gründen herrscht. Der Anteil wird wiederum auf eine einstellige Prozentzahl geschätzt. Auf Basis der o.g. 1-2 Prozent Leerstand liegen die Spekulationen also im Promillebereich.
- Die durchschnittliche Leerstandsdauer über alle Objekte, Orte und Wohnlagen hinweg beziffern die Befragungsteilnehmer auf rd. 5 Wochen. Auch hier werden fast ausschließlich Renovierungen / Sanierungen als Erklärung für die Dauer des Leerstands genannt.
- Dass das Gesetz den genannten Zweck, der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken, erfüllt, wird überwiegend verneint. Während die moralische Verpflichtung des Vermietens in Zeiten von Wohnraumknappheit betont wird, äußern die Befragungsteilnehmer hingegen Verständnis für vermietende Eigentümer, die in der Vergangenheit schlechte Erfahrungen mit Mietern gemacht haben und daher perspektivisch zurückhaltender agieren. In diesem Zusammenhang fielen die

Vorstandsvorsitzender
Marco Weber

**Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender**
Kai Hagenkötter

Vorstand
Meike Duchmann
Carsten Götz
Florian Weiler

Geschäftsführerin
Katja Niebling

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Hessen e.V.**
In der Schildwacht 13a
65933 Frankfurt/Main

T 069 247 556 95-0
F 069 247 556 95-9
info@vdiv-hessen.de

Amtsgericht
Offenbach am Main
VR 5643

USt-IdNr.
DE 267 854 449

Bankverbindung
Aareal Bank AG
IBAN DE17 5501
0400 0000 2970 88
BIC AARBDE5WDOM

Schlagworte des Mietnomadentums, Zahlungsschwierigkeiten und generell der mieterschützenden Rechtsprechung.

Unabhängig von diesen Aussagen geht es uns um eine Schwierigkeit, die der Gesetzesentwurf mit sich bringt:

In § 3 Abs. 1 werden neben den dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer/innen, Vermittler/innen auch Verwalter/innen als Auskunftspflichtige bezeichnet, allerdings ohne dies näher erläutert zu haben. Während dies bei der Mietverwaltung in der Praxis bedingt möglich wäre, stellt die Definition uns im Bereich der Verwaltung von

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), was in angespannten Märkten den Großteil ausmacht, vor eine unlösbare Aufgabe:

- Ist ein Verwalter von der WEG bestellt und beauftragt, liegt seine Zuständigkeit und Verantwortung in der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Sofern keine zusätzliche Beauftragung zur Verwaltung des Sondereigentums durch den vermietenden Wohnungseigentümer erfolgt, hat er keine Pflichten, aber auch keine Rechte, sich um die einzelnen Wohnungen zu kümmern.
- In letztgenanntem Fall – der in der Praxis häufig anzutreffen ist – hat der WEG-Verwalter keine Kenntnis über etwaigen Leerstand. Insofern ist er nicht auskunftsfähig, auch wenn er im Gesetz als auskunftspflichtig genannt wird. Ob und wie lange Leerstand herrscht, kann er folglich nicht mitteilen. Ohne Kenntnis von der Bewohnungssituation zu haben, ist eine Bereitstellung von Unterlagen für die Gemeinde nicht möglich. Es fehlen ihm die Informationen, um seiner Auskunftspflicht nachzukommen.
- Ein Miteigentümer in einer WEG kann auch nicht verpflichtet werden, dem Verwalter solche Informationen zu geben – weder eine aktive Meldung von Leerstand an den Verwalter, noch die Bereitstellung von Unterlagen vom Wohnungseigentümer an den Verwalter. Es fehlt an dieser Stelle die rechtliche Basis (Beschlusskompetenz gemäß Wohnungseigentumsrecht) innerhalb der WEG, um eine solche Informationsweitergabe vom Eigentümer an den Verwalter zu regeln.
- Eine Ortsbegehung ist in der Folge auch unmöglich, denn ein Verwalter verfügt in keinem Fall über die Schlüsselgewalt für die Wohnungen. Beim Betreten dieser ist also keine Hilfe des Verwalters zu erwarten. Auch beim Gesamtobjekt, letztlich sogar beim Grundstück, kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Verwalter Zutrittsmöglichkeiten hat und einem Beauftragten der Gemeinde Zugang gewähren kann für eine Inaugenscheinnahme.
- Insofern werden jegliche Anfragen der Gemeinden bei WEG-Verwaltern erfolglos bleiben; die proaktive Anzeige von absehbar längerem Leerstand durch einen WEG-Verwalter und die Einholung einer Genehmigung bei der Gemeinde ist ausgeschlossen.

Wie oben bereits genannt, stellt sich die Situation bei **Mietverwaltungen (Mehrfamilienhäuser) und Sondereigentumsverwaltern (einzelne Wohnungen innerhalb einer WEG)** etwas anders dar, wird in der Praxis aber auch Herausforderungen bieten:

- Die Auskunftsfähigkeit des Verwalters wäre bedingt gegeben.
- Bei der Umsetzung bspw. einer größeren Renovierung/Sanierung ist der Mietverwalter aber abhängig von Entscheidungen des (Allein-)Eigentümers und auch seiner Zeitplanung. Daher fällt es schwer abzuschätzen, ab wann das Projekt als „zögerlich“ (vgl. Erläuterung zu § 1) zu betrachten und eine etwaige Anzeige von längerem Leerstand durch den Verwalter zu erfolgen hätte.
- Unabhängig davon wird mit diesem Gesetz eine neue Verpflichtung des Verwalters definiert. Auch wenn unsere Verwalterverträge diesen Fall – neu hinzukommende Pflichten aus dem öffentlichen Recht oder anderen Rechtsgebieten – abdecken, birgt es ein hohes Konfliktpotenzial zwischen Verwalter und Eigentümer, welches wir nicht geweckt haben wollen. Jedenfalls entsteht Aufwand für den Verwalter, den er dem Vermieter in Rechnung stellen wird, der sich möglicherweise im Rahmen zulässiger Mieterhöhungen die neu hinzugekommenen Kosten über den Mieter zurückholen wird, was sicherlich auch nicht im Interesse des vorliegenden Gesetzesentwurfs liegen kann.

- In der bereits erwähnten Umfrage schätzen die Verwalter den Aufwand für die Anzeige einer leerstehenden Wohnung mit der Zusammenstellung von Unterlagen, Nachweisen etc. auf durchschnittlich 60 Minuten, bei Verdachtsfällen auf das Doppelte, da hierbei auch erst Unterlagen beigetragen werden müssen.
- Zuletzt wollen wir auf die Problematik des Anwendungsbereichs hinweisen: Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten werden ermächtigt, eine Leerstandssatzung zu erlassen. Sie entscheidet also nach Ermessen, ob sie dies tun wird. Die Liste der Gemeinden, die als angespannter Wohnungsmarkt gelten, ist veränderlich bzw. wachsend. Die Geltungsdauer einer solchen Satzung ist auf fünf Jahre zu beschränken, in den Erläuterungen findet sich zudem der Hinweis, dass das Leerstandsverbot für das gesamte Gemeindegebiet oder nur für Teile ausgesprochen werden soll.
Unsere Mitgliedsunternehmen verwalten durchschnittlich rd. 1.000 Wohneinheiten, üblicherweise in unterschiedlichen Gemeinden. Sofern seitens der Landesregierung keine Möglichkeit geschaffen wird, straßengenau jederzeit digital zu prüfen, ob ein Leerstandsverbot greift, halten wir es für unmöglich, dass jeder Verwalter diese Informationen eigenständig für sich beschafft und auf dem aktuellen Stand hält. Wir konnten auch keinen Hinweis in den Erläuterungen finden, in welcher Form eine Veröffentlichung der Gebiete erfolgt und/oder eine Information der betroffenen Eigentümer.

Vor diesen Hintergründen lässt sich zusammenfassen, dass die Definition des „Verwalters“ als Auskunftspflichtiger unpassend ist. Zum einen müsste differenziert werden zwischen dem WEG-Verwalter und dem Miet-/Sondereigentumsverwalter. Dies halten wir im Rahmen eines solchen Gesetzes für überbordend. Zum anderen fehlt es unserer Einschätzung nach an der Informationsbereitstellung (bzw. sie ist nicht geregelt bislang) für den Verwalter.

Da der Verwalter auch nur im Kundenauftrag für den Eigentümer agiert, trifft ihn die bereits zitierte moralische Pflicht, Wohnraum nicht ungenutzt leerstehen zu lassen, eben nicht. Diese liegt ausschließlich beim Eigentümer. Das bedeutet, dass Verwalter/innen die Anzeige bei der Gemeinde und auch die Bereitstellung von Unterlagen umsetzen könnten, aber auf die Informationen der Eigentümer angewiesen sind und deshalb die Verpflichtung beim Eigentümer liegen muss. Bedient dieser sich dem Verwalter als Erfüllungsgehilfen, so können beide Parteien dies miteinander vereinbaren.

Wir halten Verwalter/innen daher nicht für den richtigen Adressaten im Gesetz und sprechen uns aufgrund unserer Ausführungen dafür aus, dass die Begrifflichkeit aus dem Gesetzesentwurf an allen Stellen gestrichen wird. Die Verpflichtung zur Anzeige und die Auskunftspflicht sollte im Gesetz ausschließlich dem Eigentümer zugeschrieben werden. Der Verwalter kann der Behörde lediglich den Personennamen des Eigentümers und die Postanschrift mitteilen, damit etwaige Schritte eingeleitet werden können.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und erläutern unsere Einschätzung gerne in der mündlichen Anhörung.

Mit freundlichen Grüßen



Marco Weber
Vorstandsvorsitzender



Katja Niebling
Geschäftsführerin