

Ausschussvorlage WVA 21/14 – Teil 2
öffentlich vom 09.09.2025

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

Stellungnahmen von Anzuhörenden



HSGB
HESSISCHER STÄDTE-
UND GEMEINDEBUND

Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Vorsitzender des Ausschusses
für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum
Herrn Michael Boddenburg, MdL
Schlossplatz 1-3
65021 Wiesbaden

Abteilung 2.1
Unser Zeichen Hg/Adr-pm
Telefon 06108 6001-38/51
Telefax 06108 6001-57
E-Mail hsgb@hsgb.de

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Datum 29.08.2025

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

Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) – Drucks. 21/2381

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übermittlung des Entwurfs eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum mit der Möglichkeit einer Stellungnahme bedanken wir uns.

Bereits im Rahmen der Regierungsanhörung haben wir zu dem Gesetzesentwurf Stellung genommen, auf die wir Bezug nehmen.

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat die betroffenen Mitgliedsstädte- und -gemeinden angeschrieben, um ein Meinungsbild zu erhalten. Dabei wurde deutlich, dass sich die Mehrheit ausdrücklich gegen den Gesetzentwurf ausspricht. Hierfür sprechen die nachfolgenden Erwägungen:

Zunächst ist festzustellen, dass die Wohnraumbeschaffung keine kommunale Aufgabe darstellt. Durch das Gesetz würden die Kommunen eine neue Aufgabe erhalten, die sie bewältigen müssen, ohne dass ein nennenswerter Nutzen zu verzeichnen wäre. Durch das Leerstandsgesetz wird im Wesentlichen kein neuer Wohnraum geschaffen werden.

Hessischer Städte- und
Gemeindebund e.V.
Henri-Dunant-Str. 13
D-63165 Mühlheim am Main
Telefon 06108 6001-0
Telefax 06108 6001-57

BANKVERBINDUNG
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN DE66 5065 2124 0008 0500 31
BIC: HELADEF1SLS
Steuernummer: 044 224 00204

PRÄSIDENT
Markus Röder
ERSTER VIZEPRÄSIDENT
Dr. Johannes Hanisch
VIZEPRÄSIDENT
Matthias Baaß

GESCHÄFTSFÜHRER
Johannes Heger
Dr. David Rauber
Harald Semler

Ein finanzieller Ausgleich für die Städte und Gemeinden ist im Gesetz nicht geregelt. Insgesamt wird hier eine neue Aufgabe übertragen, so dass auch aus dem Grundsatz der Konnexität heraus eine Kostenerstattung erfolgen müsste, wenn eine Gemeinde von dem Gesetz Gebrauch macht. Die Kosten der Ausführung des beabsichtigten Gesetzes, die den Städten und Gemeinden entstehen werden, sind entgegen § 2 Abs. 2 Hessisches Beteiligungsgesetz nicht ausgewiesen.

Der Gesetzentwurf läuft darüber hinaus der Zielvorstellung der Landesregierung einer Entbürokratisierung der Verwaltungen eklatant zuwider, denn die Umsetzung bedarf eines sehr hohen Verwaltungsaufwandes, der von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort geleistet werden muss, wofür kein Personal zur Verfügung steht. Insgesamt müsste bei einer Umsetzung des Gesetzes eine regelmäßige Überprüfung des vorhandenen privaten Wohnraumes in der Kommune erfolgen und es müssten die einzelnen Voraussetzungen geprüft werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wären gezwungen im Rahmen der Amtsermittlung festzustellen, ob ein öffentliches Interesse vorliegt bzw. schutzwürdige private Interessen gegeben sind. Ausweislich der Regelung des § 2 müsste beispielsweise festgestellt werden, ob bzw. inwieweit eine Sanierung der Wohnung erfolgt, ob eine Erbauseinandersetzung vorliegt oder ob ein räumliches Näheverhältnis zu dem Wohnraum besteht. Hier wäre ein umfassendes Amtsermittlungsverfahren durchzuführen und es steht zu befürchten, dass es hier zu Konflikten kommen wird, durch die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter enorm zeitlich gebunden werden. Für die Städte und Gemeinden wäre es mit einem erheblichen zusätzlichen Personalaufwand und finanziellen Aufwand verbunden, wenn das Gesetz zielführend umgesetzt werden soll.

Des Weiteren bestehen auch verfassungsrechtliche Bedenken, da der Eigentümer des Wohnraums in enteignungsgleicher Weise in seinem Eigentumsrecht beeinträchtigt wird. Insofern müssten im Gesetz die Gemeinwohlgründe, die einen solchen Eingriff rechtfertigen, dargelegt sein, was nicht in ausreichender Form erfolgt ist (vgl. BVerfGE 56, 249/261; BVerfGE 21, 92, 93). Der Eingriff in das Eigentum müsste darüber hinaus zum Wohl der Allgemeinheit objektiv erforderlich, d.h. unumgänglich sein und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren, wovon im vorliegenden Fall ebenfalls nicht ausgegangen werden kann, da die Leerstandssatzungen kaum geeignet sein werden, den angespannten Wohnungsmarkt nennenswert zu befriedigen. Hier würden allerhöchstens ei-



nige wenige Wohnungen gefunden werden können, die überhaupt betroffen sind. Letztlich fehlen Regelungen zur Entschädigung des Eigentümers, wenn er im Rahmen einer Leerstandssatzung in Anspruch genommen würde.

Letztlich ist gerade für den mittleren und ländlichen Bereich festzustellen, dass Wohnraum teilweise deshalb leer steht, da es den Eigentümern aus Alters- bzw. finanziellen Gründen nicht möglich ist, den Wohnraum so wieder herzustellen, so dass darin ein annehmbares Wohnen möglich ist. Dies hängt oftmals auch damit zusammen, dass den älteren Menschen keine Kredite oder Darlehen zur Sanierung gewährt werden. Erfolgt eine Vermietung des unsanierten Wohnraums, sind Streitigkeiten mit den Mietern vorprogrammiert, was ebenfalls gescheut wird.

Aus alledem bitten wir von dem Gesetzentwurf Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Johannes Heger
Geschäftsführer

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

An den
Vorsitzenden des Ausschusses
Für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum

Unser Zeichen: LV/Wn/

26. August 2025

Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

Sehr geehrter Herr Boddenberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Möglichkeit der Stellungnahme zu dem von Ihnen
übersandten Entwurf eines Gesetzes gegen spekulativen Leerstand von
Wohnraum bedanken wir uns sehr.

Der Deutsche Mieterbund - Landesverband Hessen e.V. vertritt die Interessen
von mehr als 100 000 Mieterhaushalten und damit rund eine Viertel Million
Mieterinnen und Mieter in Hessen. Mit seinen 22 angeschlossenen Vereinen ist
der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen e.V. mit Abstand die größte
Vertretung der hessischen Mieterinnen und Mieter.

Der Deutsche Mieterbund Landesverband Hessen e.V. begrüßt das Vorhaben
der hessischen Landesregierung, endlich ein längst überfälliges Gesetz gegen
den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) zu erlassen
und bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Das beabsichtigte Leerstandsgesetz ist für die betroffenen Gemeinden
angesichts der sich seit Jahren verschlechternden Entwicklungen für
Mieterinnen und Mieter auf dem Wohnungsmarkt und der vorliegenden
Prognosen dringend erforderlich. Die Bevölkerung im Ballungsgebiet Rhein-
Main und in den hessischen Universitätsstädten nimmt weiter zu. Allein in
Frankfurt nahm sie in den letzten 25 Jahren um rund 135 000 Menschen zu
(entspricht einer Stadt wie Offenbach), in Wiesbaden um rund 70 000
Menschen (entspricht einer Stadt, die größer als Fulda oder Rüsselsheim ist)
und in Darmstadt um mehr als 30 000 Personen (entspricht einer Stadt wie
Tausenstein). Trotz der Realisierung vieler Bauvorhaben in diesen Städten
konnte die Anzahl der vorhandenen Wohnungen bzw. des Neubaus nicht mit
diesem immensen Bevölkerungswachstum Schritt halten. Dies gilt auch für die
anderen Städte in den Ballungszentren. Dem gegenüber stehen nach Auskunft
des Zensus hessenweit nahezu 125 000 Wohnungen leer. Dies entspricht aus
unserer Sicht circa einem Drittel des Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen.
Allein die Anzahl der leerstehenden Wohnungen in Frankfurt (13 000),
Wiesbaden (5 000) und Darmstadt (3 000)

DEUTSCHER MIETERBUND
Landesverband Hessen e.V.

Vorsitzender:
Gert Reeh

Verbandsdirektorin:
Eva-Maria Winckelmann

Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden

Tel.: 0611 4114050
Fax: 0611 41140529

www.mieterbund-hessen.de
info@mieterbund-hessen.de

Postbank
IBAN: DE24 5001 0060 0147 6126 03
BIC: PBNKDEFF
Nassauische Sparkasse
IBAN: DE48 5105 0015 0100 0063 08
BIC: NASSDE55

Gläubiger-Identifikationsnummer:
43ZZZ00000190380

Vereinsregister-Nr. 22 VR 1290
Amtsgericht Wiesbaden

würde deutlich billiger und schneller als Neubau allein zu einer merkbaren Entspannung auf den örtlichen Wohnungsmärkten führen und könnte gemeinsam mit den Neubauprojekten auch mittelfristig spürbare Verbesserungen ermöglichen.

Nur bei sofortiger Ergreifung aller möglichen notwendigen und dringenden Mittel kann das damit verbundene dramatische Wohnungsdefizit überhaupt mittelfristig wieder abgebaut werden. Daher ist ein Leerstandsgesetz schnellstmöglich zu erlassen.

Bund, Länder und Gemeinden sind für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung in besonderer Weise verantwortlich. Dabei sind vor allem die Bundesländer gefordert, da sie seit der Föderalismusreform in erster Linie für die für die Wohnungspolitik zuständig sind. Es ist ihre Aufgabe, vor allem die Haushalte zu unterstützen, die nicht in der Lage sind, sich selbst am Markt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der derzeit angespannte Mietwohnungsmarkt muss daher mit allen denkbaren Mitteln wieder auf einen normalen Stand gebracht werden. Dies ist auch wichtig, um die Demokratie zu stärken und zu stabilisieren.

Die Verabschiedung eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum ist aus unserer Sicht daher ein wichtiger und weiterer Schritt zur Sicherung von Wohnraum und damit zur Verbesserung der Situation von Mieterinnen und Mietern und dringend notwendig.

Auf den angespannten Wohnungsmärkten in Hessen, besonders im Rhein-Main-Gebiet ist es immer schwerer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Umso trauriger ist es, wenn man von lang leerstehenden Wohnungen erfährt. Allein im Gebiet um die Landesgeschäftsstelle des Deutschen Mieterbunds Hessen gibt es viele schon über Jahre leerstehende Wohnungen. Es kann in der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter geduldet werden, in welcher jede Wohnung dringend gebraucht wird, dass Eigentümer nach Lust und Laune oder aus spekulativen Gründen, um den Mietmarkt weiter anzuheizen, Wohnungen leer stehen lassen. Dies widerspricht auch den grundgesetzlichen Anforderungen, speziell Art. 14, Abs. 2 Grundgesetz.

In der Folge werden all die Mieterinnen und Mieter, die keine Wohnung mehr finden (die für sie bezahlbar ist) mittlerweile sogar in das weiter entferntere Umland verdrängt, was dazu führt, dass dort die Mieten ebenfalls ansteigen und auch dort der Markt knapp wird. Mittlerweile gibt es in Hessen quasi keinen Landkreis mehr, der sich nicht mit Wohnungsknappheit zu befassen hat. Die Freiheit des Eigentums muss daher im Hinblick auf unberechtigten Leerstand begrenzt werden, denn dieser dient gerade nicht dem Wohle der Allgemeinheit.

Unbedingt angepasst werden müsste allerdings die Liste der unter der Anlage zu § 1 aufgeführten Gemeinden, die in § 1 der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl S. 802) in der jeweils geltenden Fassung, bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten angefügt ist. Aus unserer Sicht ist die Anzahl der Gemeinden, die die Anforderungen für die Aufnahme erfüllen, mittlerweile deutlich höher, als die derzeit aufgeführten 48 Kommunen. Aufzunehmen sind dringend mindestens die Gemeinden Bickenbach, Friedrichsdorf, Steinbach/Taunus, Niederdorfelden, Kriftel, Liederbach am Taunus, Neu-Isenburg, Rüsselsheim sowie Eltville am Rhein. Diese Gemeinden hatten bereits 2015 die erforderlichen Bedingungen erfüllt. Weiter aufzunehmen sind die Gemeinden Alsbach-Hähnlein, Eppertshausen,

Mühltal, Bruchköbel, Sulzbach, Mülheim am Main, Walluf sowie Kaufungen, die die Bedingungen zur Aufnahme in die Liste der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten erfüllen, genauso wie die Wohnungsmarktsituation auch in Kronberg am Taunus,

Gießen, Maintal, Hochheim am Taunus, Bad Nauheim und Friedberg sowie Kassel und die umliegenden Gemeinden. Dabei ist es leider auch immer noch davon abhängig, wie die jeweilige Gemeinde das, unabhängig von objektiven Kriterien, subjektiv einschätzt.

Überdies hinaus bedarf es aber auch vieler weiterer Mittel zur Erhaltung von Wohnraum. Die Baugenehmigungen und Fertigungszahlen müssen sich deutlich erhöhen, die Mietprelsbremse muss verlängert werden, die Anzahl der Sozialwohnungen muss wieder steigen, wobei wir uns pro Jahr hier Zahlen von mehr als 5.000 geförderte Wohnungen mindestens wünschen würden, um einen längerfristigen Anstieg zu erreichen. Im vergangenen Jahr sind lediglich 274 geförderte Wohnungen dazu gekommen, also viel zu wenig. Alle erdenklichen Schritte zur Verbesserung der Situation für Mieterinnen und Mieter sind zu ergreifen, also noch vieles mehr. Wir können derzeit auf kein einziges Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot verzichten. Dazu braucht es auch eine massive Erhöhung der dafür zur Verfügung stehenden Geldmittel.

Zum Schutze und zur Erhöhung des vorhandenen Wohnungsbestands ist es daher angemessen und erforderlich, das beabsichtigte Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum zu erlassen. Dies wird vom Deutschen Mieterbund Landesverband Hessen e.V. ausdrücklich begrüßt, wenngleich eine etwas mutigere Gesetzesvorlage, wie z.B. in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg sowie der bayrischen Landeshauptstadt München noch optimaler wäre.

Zu den einzelnen Vorschriften haben wir noch Anregungen, die wir wie folgt darstellen:

1. Zu § 1 Absatz 1

Das Wort „können“ muss aus unserer Sicht in das Wort „sollen“, besser sogar „müssen“ geändert werden. Die Notwendigkeit zum Erlass einer entsprechenden Satzung für Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten muss klar erkennbar sein und darf nicht vom subjektiven Willen der jeweiligen politischen Führung und deren Willen abhängen.

Wir sind zudem der Auffassung, dass es grundsätzlich allen Städten und Gemeinden möglich sein sollte, eine Leerstandssatzung zu erlassen.

Die Geltungsdauer sollte verpflichtend nach 5 Jahren überprüft und und ggf. verlängert werden können.

Der Zeitraum von 6 Monaten ist aus unserer Sicht zu lang. Hier könnte man sich an den Satzungen der Länder Hamburg mit 4 Monaten, besser noch Berlin mit 3 Monaten, orientieren.

2. Zu § 2 Absatz 1 Satz 2

Die Worte „soll oder“ sind zu streichen.

Hier darf es nur darauf ankommen, ob Wohnraum tatsächlich nicht mehr als solcher genutzt werden kann.

Zwischen die Worte „anderen Gründen“ sind die Worte „objektiv nachvollziehbaren“ einzufügen. Es soll klarstellend heißen „... anderen objektiv nachvollziehbaren Gründen...“. Der Begriff „schutzwürdige private Interessen“ kann weggelassen werden. Hier wäre ja allenfalls an die Situation von sog. Einliegerwohnungen zu denken. Aber auch diese dürfen nicht einfach leer stehen. Funktioniert die räumliche Nähe zwischen Vermieter und Mieter nicht, haben die Vermieter ja bereits das Mittel der vereinfachten Kündigung, welches völlig ausreichend ist.

Insofern bedarf es keiner Beispiele 1 – 3.

Einzufügen wäre aus unserer Sicht noch der Satz: „Bestehender Wohnraum darf nicht zu Nichtwohnzwecken baulich verändert werden, es sei denn, öffentliche Interessen stehen nach einer gewissenhaften Abwägung dagegen.“

3. Zu § 2 Absatz 1 Nr. 1

Wenn dieser dennoch beibehalten werden soll: Zur Klarstellung sollte am Ende folgender Satz am Ende eingefügt werden: „Eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit liegt nur dann vor, wenn die notwendigen Sanierungskosten zusammen mit dem Wert der Immobilie die Kosten eines Neubaus übersteigen.“

4. Zu § 2 Absatz 1 Nr 2 und Nr. 3

Bei Beibehaltung: Hier wäre es sinnvoll, ein Zeitlimit einzufügen. Außerdem müsste klargestellt werden, wie eine Erbauseinandersetzung nachgewiesen werden könnte.

5. Zu § 2 Absatz 1 Nr. 3

Hier sollte, um Fehlinterpretationen zu vermeiden noch eine Definition für „besonderes räumliches Näheverhältnis“ angehängt werden. Besser wäre die komplette Streichung (s.o.)

6. Zu § 2 Absatz 3

Hier ist die Genehmigungsfiktion zu streichen. Die Kommunen sind entsprechend personell und technisch auszustatten, dass die Anträge zeitnah beschieden werden können.

7. Zu § 4 Absatz 1 Satz 1

Das Wort „kann“ ist in „soll“ zu ändern.

8. Zu § 4 Absatz 1 Satz 2

Das Wort „kann“ ist in das Wort „hat“ zu ändern.

9. Zu § 4 Absatz 1

Am Ende sollte eine Definition angefügt werden: „Unzumutbarkeit liegt vor, wenn...“

Darüber hinaus sollten die Gemeinden über das Gesetz Hilfestellungen und Werkzeuge zur Ermittlung des Leerstands erhalten. Hier ist z.B. an die Einrichtung von Leerstandsmeldern zu denken oder die eingeschränkt erlaubte Nutzung von Verbrauchsdaten für Strom, Wasser oder Müll zu ermöglichen. Was nutzt die beste Verordnung, wenn sie mangels Erfassungsmöglichkeiten nicht genutzt werden kann.

Letztlich ist noch darauf hinzuweisen, dass unbedingt die Möglichkeit des **Genehmigungsvorbehalts** der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bestehen bleiben muss. Ein Wegfall wäre nicht nur kontraproduktiv, sondern auch mietpolitisch ein Rückschlag, würden doch damit die derzeit ohnehin schon stark zunehmenden **Kündigungen** von langjährigen Mietverträgen wegen **Eigenbedarf** weiter zunehmen. Es würden noch mehr bezahlbare Wohnungen vom Mietmarkt verschwinden, die zu einem nicht gewollten Verdrängungsprozess von angestammten Mieterinnen und Mietern und zu Gentrifizierungen führen würden.

Darüber hinaus ist die **Kündigungssperrfristverordnung**, die zum Ende des Jahres auslaufen wird, rechtzeitig zu **verlängern**.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reeh', with a large initial 'R' and a stylized 'e'.

Gert Reeh

1. Vorsitzender

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Winckelmann', with a large initial 'W' and a stylized 'i'.

Eva-Maria Winckelmann

Verbandsdirektorin