

Stenografischer Bericht

öffentliche Anhörung

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

8. September 2025 – 13:09 bis 15:06 Uhr

Anwesend:

Vorsitz: Michael Boddenberg (CDU)

CDU

Tanja Jost
Heiko Kasseckert
Christoph Mikuschek
J. Michael Müller (Lahn-Dill)
Sebastian Müller (Fulda)
Annette Wetekam

AfD

Andreas Lichert
Anna Nguyen
Dimitri Schulz

SPD

Elke Barth
Karina Fissmann-Renner
Alexander Hofmann (Wiesbaden)
Matthias Körner
Maximilian Ziegler (Vogelsberg)
Marius Weiß

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Mirjam Glanz
Martina Feldmayer
Katy Walther

Freie Demokraten

Dr. Stefan Naas


Fraktionsassistentinnen und -assistenten:

CDU:	Moritz Palm
AfD:	Axel Lange
SPD:	Franziska Pautsch
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:	Jan Alexander Fröhlich
Freie Demokraten:	Tobias Schmidt

Landesregierung, Rechnungshof, etc.:

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amts- bezeichnung	Ministerium, Behörde
Johannes Kalasche	MR	HMWVW
Hülya Tuncer	BTB	HMWVW
Bigan Böhlen	TB	HMWVW
Ines Fröhlich	STSin	HMWVW
Kaweh Mansoori	M	HMWVW

Teilnehmerliste im WVA zu GE 21/2381 – „Leerstandsgesetz“ –

Institution	Name	Teilnahme
Kommunale Spitzenverbände		
Hessischer Landkreistag Wiesbaden		
Hessischer Städtetag Wiesbaden	Michael Hofmeister	teilgenommen
Hessischer Städte- und Gemeindebund Mühlheim am Main	Geschäftsführer Johannes Heger	teilgenommen
Weitere Anzuhörende		
Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main	Leiterin Katharina Wagner	teilgenommen

Institution	Name	Teilnahme
BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	Geschäftsführer Gerald Lipka	teilgenommen
Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Hessen-Thüringen	Gabriel Nyč, (stellvertretender Landesbezirksleiter, ver.di Hessen)	teilgenommen
Deutscher Mieterbund, Landesverband Hessen e. V.	Verbandsdirektorin Eva-Maria Winckelmann	teilgenommen
Haus & Grund Hessen Eigentümerschutz-Gemeinschaft Landesverband der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Frankfurt am Main	Geschäftsführer Younes Frank Ehrhardt	teilgenommen
Haus & Grund Frankfurt am Main e. V., Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.	Geschäftsführer RA Gregor Weil	teilgenommen
Hessischer Industrie- und Handelskammertag	Frank Achenbach	teilgenommen
Hessischer Handwerkstag	Geschäftsführer Pierre Schlosser	
Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.	Vorstandsvorsitzender Marco Weber	teilgenommen
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)	Vorstandsvorsitzender Dr. Axel Tausendpfund	teilgenommen
	RA Stephan Gerwing	teilgenommen
Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände e. V. (VhU)	Kai Wächter	teilgenommen

Protokollführung: Heike Schnier
Stefan Welter

Öffentliche Anhörung

Gesetzentwurf

Landesregierung

Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

(Leerstandsgesetz)

– Drucks. [21/2381](#) –

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden

– Ausschussvorlage WVA 21/14 –

(verteilt: Teil 1 am 28.08.2025, Teil 2 am 09.09.2025)

Vorsitzender:

Ich heiße Sie alle herzlich willkommen, insbesondere die Anzuhörenden. Einige hatten schon in der Anhörung zuvor das Wort. Neu hinzugekommene Vertreterinnen und Vertreter unterschiedlicher Behörden oder auch Verbände und Kammern sind sehr herzlich willkommen. Ich freue mich, dass Sie es einrichten konnten. Wir hatten es heute Morgen schon gesagt: Es hat einen sehr schweren Unfall auf der A 3 mit leider drei Todesopfern gegeben. Die A 3 ist heute Vormittag phasenweise in beide Richtungen im Offenbacher Kreuz gesperrt worden, weil man versucht, die Unfallursache zu ermitteln und dazu die freien Fahrbahnen braucht. Deswegen kann es sein, dass die eine oder der andere etwas verspätet eintreffen wird.

Wir haben es heute mit dem Leerstandsgesetz zu tun und vorgesehen, dass wir den Anzuhörenden zunächst einmal das Wort geben. Vielen Dank für die eingereichten schriftlichen Stellungnahmen: Die sind nicht nur eingereicht, sondern auch gelesen worden; insofern müssen Sie das nicht erneut vortragen. Ich sage das auch aus der Erfahrung von heute Vormittag. Mir und uns wäre es sehr recht, wenn Sie versuchen, sich selbst einen Zeitrahmen von drei bis vier Minuten zu setzen, um auf die wesentlichsten Punkte zu sprechen zu kommen. Danach gehen wir dann in eine Runde mit Fragen und Anmerkungen der Abgeordneten. Anschließend haben Sie Gelegenheit, noch etwas für den Fall zu ergänzen, dass Sie beim ersten Vortrag etwas vergessen haben.

Ich könnte jetzt ganz fahrlässig sagen: Der parlamentarische Abend im Landtag beginnt um 19 Uhr, aber wir sollten vielleicht alle noch Gelegenheit zum Mittagsschlaf oder zu sonstigen Aktivitäten haben. – Das war Spaß.

(Zuruf: Das weiß man bei dir nie!)

– Das weiß man bei mir als Rheinländer nicht, das ist richtig. Meine Frau meint immer, ich sollte vorher ansagen, dass es ironisch gemeint ist. Das war ironisch gemeint. Wir versuchen einen Zeitraum von ganz grob zwei Stunden; das müssten wir eigentlich hinbekommen.

Wir wollen zunächst einmal den Kommunalen Spitzenverbänden das Wort geben. Anders als heute Vormittag, damit nicht alle immer die gleiche Reihenfolge erleben, mache ich diesmal den Vorschlag, dass wir das Alphabet von hinten aufrollen. Sonst müssen manche immer lange warten. Je nachdem, wie viel Sie inhaltlich vortragen, machen wir nach der Hälfte einen kurzen Break für erste Fragen. Das überlasse ich den Abgeordneten, ich bin nur der Moderator. – Okay, dann machen wir das so, Frau Barth.

Dann sage ich jetzt schon einmal – manche hören das immer wieder von mir –: Es ist nicht unhöflich, wenn Sie ins Mikrofon sprechen und das Gegenüber, das möglicherweise hinter Ihnen sitzt, nicht anschauen können. Das ist mit diesem Raum verbunden und nicht anders möglich. Sie sollten also immer versuchen, ins Mikrofon zu sprechen; das ist uns wichtiger als der Blickkontakt zum Fragesteller. Damit sind jetzt aber, glaube ich, alle formalen Dinge geklärt.

Herr Hofmeister:

Der Hessische Städtetag bedankt sich für die Möglichkeit, zum Gesetzentwurf der Landesregierung Stellung nehmen zu dürfen. Wir haben eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich Bezug nehme. Der Hessische Städtetag stimmt dem Gesetz dem Grunde nach zu. Wir wollen nur eine präzisere Begriffsbestimmung, was Leerstand ist. Der rein rechtliche Leerstandsbegriff ist unseres Erachtens zu ungenau. Außerdem weisen wir wie immer darauf hin, dass anders als in den finanziellen Auswirkungen des Gesetzentwurfs dargestellt nicht alle Personalkostenanteile über eine Gebühr geltend gemacht werden können. Dafür erwarten wir wie immer einen entsprechenden Kostenausgleich durch das Land, an welcher Stelle auch immer.

Herr Heger:

Wir hatten unsere Mitglieder gefragt, wie sie sich zu der Angelegenheit positionieren. Wir sind zu einem anderen Ergebnis als der Städtetag gekommen. Mehrheitlich war man nicht so angetan vom gesetzlichen Neuland, mit dem wir es fairerweise hier zu tun haben. Begründet wurde das auf der einen Seite damit, dass es keine originäre kommunale Aufgabe wäre, mit der wir es zu tun haben. Das Thema „Konnexität“ – ein sehr beliebtes Wort bei den Landtagsabgeordneten – hat mein Vorredner schon erwähnt. Das ist der Punkt, der viele Kommunen abgeschreckt hat: Das wird mit zusätzlichem Personalaufwand einhergehen. Das ist klar gesetzliches Neuland. Es sind viele Überprüfungen vorzunehmen. Es müssen Amtsermittlungen betrieben werden, um das Ganze weitestgehend rechtssicher hinzubekommen. Es gibt einen Grundsatz, es gibt Ausnahmen, auch das muss dokumentiert und nachvollzogen werden. Ich glaube, das wird mit hohem Verwaltungsaufwand einhergehen. Auch die Mitarbeitenden müssen in irgendeiner Weise geschult werden, sie müssen in dieses Thema eingearbeitet werden. Das sind die primären Gesichtspunkte.

Am Ende noch ein ganz kleiner Hinweis: Ich glaube nach den Erfahrungen, die wir bisher gemacht haben, dass gerade im ländlichen Bereich viele Eigentümerinnen und Eigentümer vielleicht gar nicht aus bösem Willen den Wohnraum nicht zur Verfügung stellen, sondern dass es im Endeffekt vielleicht Altersgründe, aber auch ganz banal finanzielle Gesichtspunkte sind. Wenn Sie

vorhaben, einen neuen Kredit oder Darlehen aufzunehmen, wird das in einem fortgeschrittenen Alter an der einen oder anderen Stelle ein bisschen schwierig. Man muss auch adäquaten Mietraum zur Verfügung stellen. Das waren die primären Gesichtspunkte in aller Kürze; den Rest haben wir schriftlich niedergelegt.

Herr Wächter:

Die VhU lehnt das Leerstandsgesetz grundsätzlich ab. Es ist widersinnig, dass im Wirtschaftsausschuss vormittags zur HBO-Novelle angehört wird, um den Wohnungsbau in Hessen günstiger, schneller und einfacher zu machen, und bereits am Nachmittag wird wieder eine zusätzliche Regulierung für den Wohnungsmarkt beraten.

Dabei widerspricht das Leerstandsgesetz sogar dem Geist der HBO-Novelle, denn die HBO-Novelle greift Lehren der letzten Jahre auf, als unterbrochene Lieferketten und lange Lieferzeiten auch zu langen Unterbrechungen bei Bauvorhaben geführt haben. Mit der HBO-Novelle wird die Gültigkeit der Baugenehmigung bei Unterbrechung der Bauausführung von einem auf zwei Jahre verlängert. Das ist gut und richtig und baut Bürokratie ab. Das Leerstandsgesetz macht an dieser Stelle jedoch genau das Gegenteil: Es sorgt für Verunsicherung und baut Bürokratie auf, wenn es bei Bauvorhaben zu längeren Unterbrechungen kommt.

Stellen wir uns ein Mehrfamilienhaus vor, das aufgestockt wird. Die Wohnungen unter dem Dach werden leergezogen, damit die Bewohner durch die Baumaßnahmen über ihn nicht belastet werden. Kommt es nun bei der Dachaufstockung zu einer längeren Verzögerung, wird künftig zwar keine neue Baugenehmigung benötigt; gleichzeitig wird den Kommunen jedoch ermöglicht, eine Leerstandsgenehmigung einzuführen. Das hat keinen Sinn. In einigen schriftlichen Stellungnahmen wird darauf eingegangen, dass der Zensus 2022 keinerlei Beleg dafür liefert, dass spekulativer Wohnungsleerstand oder Leerstand im Allgemeinen in Hessen ein regelungsbedürftiges Problem darstellt. Die VhU ist ebenso der Meinung, dass spekulativer Wohnungsleerstand die absolute Ausnahme ist.

Deswegen lautet unser Vorschlag an den Gesetzgeber: Verzichten Sie auf unnötige Bürokratie für alle, und machen Sie leer stehende Wohnungen einfach teurer. Der Wohnungsmarkt in Deutschland wie in Hessen ist hochgradig reguliert. Wenn Wohnungsleerstand tatsächlich staatliches Handeln erfordern würde, wäre das Leerstandsgesetz immer noch das falsche Instrument. Wirkungsvoller wäre die Abschaffung der Mietpreisbremse, denn das würde Leerstand verteuern und marktfähige leer stehende Wohnungen schnell dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen, und zwar ganz ohne zusätzliche Bürokratie.

Stellen wir uns vor: Mit Mietpreisbremse entgehen dem Eigentümer einer leer stehenden Wohnung monatlich 600 Euro an Mieteinnahmen. Ohne Mietpreisbremse entgehen dem Eigentümer der gleichen Wohnung vielleicht sogar 700 Euro. Die Mietpreisbremse sorgt dafür, dass die Opportunitätskosten einer leer stehenden Wohnung geringer sind, als sie tatsächlich sind. Die Mietpreisbremse macht Leerstand also günstiger. Sollte Wohnungsleerstand tatsächlich staatliches

Handeln erfordern, was die VhU bestreitet, wäre die Einführung des Leerstandsgesetzes immer noch das falsche Instrument. Besser geeignet wäre die Abschaffung der Mietpreisbremse.

(Zuruf: Können wir die Rede haben?)

Herr **Gerwing**:

Der VDW vertritt die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit großen Gebäuden, die besonderen Herausforderungen bei der Transformation und der Erreichung der Klimaziele unterliegen. Daher werden unsere Wohnungsunternehmen, glaube ich, relativ häufig mit dem Gesetz in Berührung kommen, aber von dem Gesetz eigentlich nicht gemeint. Das ist natürlich ein Zielkonflikt, der für uns problematisch ist. Daher lehnen wir das Gesetz in Gänze ab – ich komme aber zum Schluss noch zu einer lobenden Bemerkung –, und zwar aus fünf Punkten.

Es klang gerade schon bei Herrn Wächter an: Es gibt für uns keinen signifikanten spekulativen Leerstand, der eines Gesetzes bedürfte, das immerhin erheblich in den Eigentumsschutz nach Artikel 14 eingreift. Da stellen sich natürlich schon verfassungsrechtlich leichte Fragen nach Rechtfertigung und Verhältnismäßigkeit.

Das Zweite und Dritte sind gerade auch schon angekommen: Wir alle protegieren zurzeit Deregulierung, weil Deregulierung kostengünstigere Möglichkeiten schafft. Hier regulieren wir an anderer Stelle wieder. Aus unserer Sicht ist das unnötig.

Das Dritte: Wir machen uns nicht zum Verfechter der Interessen anderer, aber der Bürokratieaufbau ist gerade schon angekommen, der bei den Verwaltungen mit diesem Gesetz einhergeht – unabhängig davon, ob man eine Genehmigungspflicht oder eine Anzeigepflicht hat. Das wird von uns kritisch gesehen, weil das Personal an allen Ecken und Enden fehlt. Im Prinzip klagen viele kommunale Verwaltungen ohnehin schon über zu wenig Personal und ächzen darunter. Das wird durch ein solches Gesetz, mit dem ein neuer Bürokratieaufwand geschaffen wird, natürlich nicht besser.

Wir haben uns gefragt: Wer sind die Adressaten, die mit dem Gesetz gemeint sind? Das sind im Prinzip die Gebäudeeigentümer, die spekulativ leer stehen lassen. Sind es denn genau die Gebäudeeigentümer, die sich freiwillig einer Anzeigepflicht oder – so stand es noch in der Vorgängerversion – einem Genehmigungsverfahren unterwerfen? Nein, natürlich werden sich genau diese Eigentümer nicht diesen neuen Pflichten unterwerfen. Daher haben wir ein bisschen die Fragestellung, ob die Zielorientierung durch den Gesetzentwurf tatsächlich erreicht werden kann.

Das Fünfte ist eine wohnungswirtschaftliche Besonderheit. Ich hatte gerade schon gesagt: Transformationen und Klimaschutz schaffen große Herausforderungen, gerade für große Bestände; die müssen alle angepackt werden. Unsere Unternehmen versuchen, sozialverträglich zu modernisieren, das heißt, nicht auf einen Schlag alle raus, sondern sukzessive abzuwarten, bis Wohnungen leer sind, weil Leute freiwillig ausziehen, um dann an das ganze Gebäude heranzugehen. Das hat dann aber eben auch zur Folge, dass die ersten Wohnungen, die leer werden, länger leer stehen. Genau diese Fälle sind es, in denen unsere Mitgliedsunternehmen betroffen sind. Es

wäre dann in Zukunft einfacher, einen Kahlschlag zu machen und zu sagen: Über eine wirtschaftliche Kündigung bekommen wir alle raus, können dann schneller modernisieren und haben dafür nicht so einen langen Leerstand. – Das werden unsere Unternehmen nicht machen, aber das wäre ganz zu Ende gedacht eine Konsequenz.

Das sind fünf Argumente gegen dieses Gesetz. Ich muss aber ausdrücklich erwähnen und auch loben, dass in einem wesentlichen Punkt eine Erleichterung im Vergleich zur Vorgängernorm geschaffen wurde: Anfänglich war für zügiges Modernisieren, Instandhalten und Umbauen ein formelles Genehmigungsverfahren vorgesehen. Das haben wir in sehr konstruktiven Gesprächen und Dialogen mit der Politik – dafür ein großer Dank: Das wissen wir zu schätzen – geändert. In dem aktuellen Entwurf, der heute zur Anhörung steht, ist es ein einseitiges Anzeigeverfahren geworden, was natürlich deutlich angenehmer ist, als ein formelles Genehmigungsverfahren zu durchlaufen – in der Hoffnung natürlich, dass das Anzeigeverfahren in Verbindung mit damit verbundenen Nachweisen und Mitteilungen von den Kommunen, die das Gesetz umsetzen, extrem pragmatisch und praxisgerecht angewendet wird. Das ist aber schon einmal eine große Erleichterung, ein Lichtblick im Tunnel des Gesetzes. Für den konstruktiven Austausch sind wir sehr dankbar.

Herr **Weber:**

Der Verband der Immobilienverwalter in Hessen ist in der Intention grundsätzlich gleichlautend, wie das vorgesehen ist. Wir haben einen Punkt, der die Verwalter als Auskunftspflichtige in Anspruch nimmt. Da sehen wir das Problem: Der Verwalter hat gar nicht unbedingt die Möglichkeit, die Auskunft zu erteilen. Die Kompetenz des Wohnungseigentumsverwalters endet an der Wohnungseingangstür. Der vermietende Eigentümer ist in der Regel derjenige, der weiß: Wann wird gekündigt? Saniert er? Wie lange saniert er und mit welchen Firmen? Gibt es irgendwelche Verzögerungen? Wann wird neu vermietet? Das sind Informationen, die dem Verwalter nicht vorliegen. Er hat auch keinen Rechtsanspruch auf diese Informationen gegen den Eigentümer. Das heißt, er kann sie nicht auf rechtlichem Wege besorgen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht die Möglichkeit, über Beschluss einen Eigentümer zu derartigen Informationen zu zwingen. Daher haben wir dieses Problem.

Ähnlich ist es bei der Mietenverwaltung. Auch dort ist es so, dass sich Eigentümer oftmals selbst um diese Informationen und diese Sachen kümmern. Daher fehlt es auch da. Der Verwalter wäre eigentlich nur noch Poststelle zwischen Eigentümer und Kommune, was das Ganze erschwert. Er wäre auf das Wohlwollen des Eigentümers angewiesen. Daher ist unsere Intention, den Verwalter als Auskunftspflichtigen herauszunehmen und direkt auf den Eigentümer zuzugehen. Sollte der Informationen aus dem Objekt benötigen, soll er auf seinen Verwalter zugehen. Das Einzige wäre im Sinne der Kommune, den Verwalter gegebenenfalls als Auskunftspflichtigen zu nehmen: Wem gehört eine Wohnung? Wie ist die postalische Adresse? Damit hätten wir auch keinen Konflikt mit der DSGVO.

Herr **Achenbach**:

Auch die hessischen Industrie- und Handelskammern lehnen das vorliegende Leerstandsgesetz ab. Wir teilen natürlich die Einschätzung, wie wir es heute Morgen diskutiert und gehört haben, dass der Wohnraummangel ein wichtiges Thema ist, das angegangen werden muss. Deswegen ist es so wichtig, dass wir bei der Hessischen Bauordnung weiterkommen, dass es ein Baupaket II gibt und all so etwas. Das Problem wird aber mit dem vorgeschlagenen Leerstandsgesetz nicht wirklich angegangen: Es schafft nämlich keinen neuen Wohnraum. Stattdessen erzeugt es Bürokratie, Rechtsunsicherheit und schreckt Investoren ab. Wir brauchen nicht mehr Verwaltung – siehe Hessische Bauordnung –, sondern mehr Bauprojekte durch Anreize, Beschleunigung und Vertrauen.

Wir haben es eben gehört: Es ist ja nicht nur Bürokratie, die unsere Mitgliedsunternehmen, die Wohnungseigentümer und die Immobilienprofis betrifft, sondern es ist eben auch eine Bürokratie, die die Verwaltungen beschäftigt und in den Verwaltungen wichtige Ressourcen bindet, die man vielleicht für schnellere Verfahren und all dies brauchen könnte. Es greift in die Eigentumsrechte ein und schafft, glaube ich, für ganz viele Rechtsunsicherheiten: Muss ich jetzt anzeigen? Muss ich genehmigen lassen? Bin ich wirklich betroffen, bin ich nicht betroffen? Sind Ausnahmetatbestände gegeben? Das ist also ein Thema, mit dem sich ganz viele Menschen beschäftigen müssen, beschäftigen werden, ohne wirklich grundlegend eine Lösung für den Wohnraummangel in Hessen aufzuzeigen.

Wir haben eben auch etwas zur Frage der strategischen Reserve gehört. Viele Immobilieneigentümer – das sind nicht die, die wir eben vom VdW Südwest gehört haben, sondern eben auch andere – haben uns zurückgespiegelt: Ich brauche eine strategische Reserve, um gerade energetische Sanierung und all das leisten zu können, um meine Immobilien eben auch mieterverträglich nach vorne zu bringen. Immer Anträge zu stellen und darauf zu hoffen, dass man das auch durchbekommt, ist nicht der richtige Weg. Lassen Sie daher die Finger von diesem Gesetz, und schauen Sie, dass wir im Baupaket II noch mehr erreichen, indem wir schneller und kostengünstiger bauen können.

Vorsitzender:

Dann machen wir hier den angekündigten Schnitt. Ich schaue in die Runde der Kolleginnen und Kollegen Abgeordneten.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas**:

Erst einmal herzlichen Dank für die erste Runde. Ich glaube, es zeigt sich ein eindeutiges Bild. Mich würde interessieren, wie man den Bürokratieaufbau quantifizieren kann. Das ist meine Frage an die Kommunalvertreter, die es am Ende machen müssen. Deswegen würde ich gern vom HSGB und vom Städtetag wissen, wie Sie diesen Personalbedarf bemessen würden oder ob Sie Anhaltspunkte haben, wie Sie das quantifizieren. Der Städtetag hat sich positiv geäußert. Die Frage an den Städtetag wäre: Sehen Sie das auch, dass Sie neues Personal haben? Sie wollen die Regelungen ja und aus Sicht der Großstädte das Instrumentarium – so interpretiere

ich das ein bisschen – vergrößern, mehr steuern und machen. Dann müssen Sie auch Leute einstellen. Wie viele brauchen wir denn für eine Großstadt wie Frankfurt? An den HSGB – Sie waren, wie ich finde, zu Recht dagegen – geht die gleiche Frage.

Abgeordnete Elke Barth:

Mich haben einige Stellungnahmen – auch wenn ich nicht unbedingt überrascht war, dass es nicht nur positiv war – und einige Argumente doch sehr überrascht. Ich habe hier zum Beispiel gehört, es sei gesetzliches Neuland. Bis zum Jahr 2004 hat es ein Gesetz gegen Wohnraumzweckentfremdung in Hessen gegeben. Ich habe gehört – ich glaube, das kam auch vom HSGB –, dass das im ländlichen Bereich sogar kontraproduktiv wäre, weil dort Wohnungen leer stünden, obwohl die Leute gar nichts dafür können. Das ist richtig. Deswegen können diese Gemeinden auch gar nicht hineinkommen, weil das Gesetz lediglich denjenigen Kommunen eine Satzungsermächtigung gibt, die als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft sind. Deswegen kann gar nicht passieren, was hier gesagt wurde.

Dann will ich noch etwas zur Konnexität und zu den Kosten sagen, die durch dieses Gesetz entstehen könnten. Zum einen ist natürlich jede Stadt selbst Herrin des Verfahrens, ob sie diese Leerstandssatzung erlassen will oder nicht. Zum anderen können Gebühren erhoben werden, die natürlich an die Städte gehen. Sie haben sicherlich gesehen, dass die Strafen, wenn größere Bestände leer stünden, durchaus namhafte Beträge sind. Wir hatten vor fünf Jahren schon eine Anhörung zu diesem Gesetz. Dazu hatten wir die Leiterin des Wohnungsamtes der Stadt München eingeladen. Ich will mit Erlaubnis des Vorsitzenden kurz fünf Sätze vorlesen:

„Wir haben ca. 3.000 Verfahren im Jahr; 18.000 Wohnungen überprüfen wir. Bei 370 Wohnungen haben wir im letzten Jahr ...“

– das war 2019 –

„dafür gesorgt, dass diese dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen. In den letzten zehn Jahren waren das 2.150 Wohnungen. Das entspricht Neubaugebieten. Wenn man gegenrechnet, was die Stadt in die Hand nehmen müsste, um zum Beispiel im sozialen Wohnungsbau für einkommensorientierte Förderung in diesem Rahmen Wohnungen zu erstellen, dann entsprechen diese 370 Wohnungen“

– die jährlich für den Markt zurückgewonnen werden –

„139 Millionen €, die die Stadt hätte in die Hand nehmen müssen.“

Wohlgemerkt: jährlich.

Die Stadt München hat auch darauf hingewiesen, dass sie durchgehend seit 1972 ein solches Gesetz hat, nie damit aufgehört oder die Rechtsgrundlagen aufgehoben hat, weil Zweckentfremdung in München immer ein Thema war. Übrigens hat München – ich habe es gerade noch einmal in ChatGPT gegoogelt – einen Leerstand von 2,4 %. Insofern kann ich den Städten, die jetzt

überlegen, ob sie dabei unter Umständen drauflegen, ganz beruhigt zurufen: Auch bei einer so – in Anführungszeichen – niedrigen Quote von 2,4 %, wenn es nur 300 bis 400 Wohnungen sind, die wir in Frankfurt wieder für den Wohnungsmarkt gewinnen – – In München greift das Gesetz übrigens schon nach drei Monaten und nicht erst nach sechs Monaten. Wir sind also in vielen Bereichen moderater geblieben. Insofern glaube ich, dass wir hier nicht im Widerspruch zum Grundsatz der Konnexität stehen.

(Abgeordnete Martina Feldmayer: Wo ist die Frage? – Gegenruf: Sie muss keine Frage stellen! – Abgeordnete Martina Feldmayer: Das sind aber Anzuhörende und keine Zuhörenden!)

Vorsitzender:

Ich habe nicht zu bewerten, wann die Frage beginnt und der Vortrag endet, seien Sie so gut.

Abgeordneter J. Michael Müller (Lahn-Dill):

Damit die Kollegin Feldmayer keinen Herzinfarkt bekommt, stelle ich jetzt die Frage in Absprache mit Frau Kollegin Barth; dann haben wir alles wieder geregelt. An die beiden Kommunalvertreter hätte ich folgende Fragen: Sie sprechen vom Konnexitätsprinzip. Wollen Sie mir bitte ableiten, woraus sich das aus dem Gesetz ergeben soll, damit ich das einfach verstehe? Wenn Sie das beantwortet haben, hätte ich noch eine Zusatzfrage. Den Städtetag hätte ich gern zuerst gehört, weil er das Gesetz haben möchte.

Herr Hofmeister:

Zunächst nur bezogen auf diese Frage oder auf alle?

Vorsitzender:

Bleiben Sie erst einmal bei der Frage von Herrn Müller; danach machen wir das im Konzert.

Herr Hofmeister:

Wir wollten diese Regelung haben, weil sie eine Möglichkeit vorsieht. Jede Stadt kann prüfen, ob sie von dieser Möglichkeit Gebrauch macht. Allerdings, Herr Dr. Müller, muss sie auch finanziell in der Lage sein, dieses Gesetz auszuführen. Da gibt es die ganz normalen Regelungen, dass Sie den Städten dafür – das ergibt sich aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – die entsprechenden finanziellen Ressourcen zur Verfügung stellen.

Daran anknüpfend kann ich sagen: Die sind nicht ganz unerheblich, denn Sie müssen neue Fachbereiche aufbauen. Bei den Großstädten, von denen ich spreche wie Frankfurt oder Wiesbaden, sind das auch nicht nur zwei Sachbearbeiter, die dafür abgestellt werden. Dann können Sie entsprechend hochrechnen. Frau Wagner für die Stadt Frankfurt kann nachher noch genauer sagen,

wie das beziffert ist. Es sind jedenfalls nicht unerhebliche Kosten. Um die Frage gleich auch mit einem Satz zu beantworten: Nicht alle Personalkostenanteile sind über die Gebühr auszugleichen. Aus diesem Grunde kommt dieser Satz, den Sie immer von uns in den Stellungnahmen hören und auch hier.

Abgeordneter J. Michael Müller (Lahn-Dill):

Meine Zusatzfrage bezieht sich exakt darauf, weil ich Ihre Antwort erwartet habe. Da Sie das Bundesverfassungsgericht zitieren, erklären Sie mir das bitte. Es liegt mir schon sehr daran, dass Sie das auch beantworten. Das Bundesverfassungsgericht sagt eindeutig: Wenn Ihnen die Möglichkeit zur Anwendung einer Satzung eingeräumt wird und Sie davon Gebrauch machen, sind wir konnexitätsfrei. Sie sagen aber genau das Gegenteil. Ich würde jetzt gerne konkret von Ihnen wissen, woraus Sie das konkret aus dem Gesetz ableiten.

Herr Hofmeister:

Die grundsätzliche finanzielle Ausstattung erfolgt aus der Wurzeltheorieentscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus den Fünfzigerjahren, die es mehrfach wiederholt hat. Das heißt, die finanzielle Grundausrüstung der Kommunen muss so geregelt sein, dass sie darauf aufbauend ihre Entscheidungen treffen können. Im Gesetz ist das Genehmigungsverfahren nach wie vor enthalten. Dadurch entstehen entsprechende Personalaufwände. Ich weiß auch nicht, warum Sie in Zweifel ziehen, dass im Gesetz selbst angelegt ist, dass Personalaufwände entstehen können.

Vorsitzender:

Herr Müller, waren Sie damit im Moment durch, auch wenn es offensichtlich keine Einigkeit gibt?
– Das kommt vor im Leben. Dann machen wir in der Rednerreihenfolge weiter.

Abgeordneter Andreas Lichert:

Mein Dank an alle Anzuhörenden. Wir haben schon relativ deutliche Kritik an diesem Gesetzentwurf wahrnehmen können. Die ist aus meiner Sicht hochgradig plausibel, ordnungspolitisch einwandfrei dargelegt. Es ist wahrscheinlich nur schwer quantifizierbar: Wir wissen schlichtweg nicht, wie viele Investoren dadurch abgeschreckt werden, wie viele Wohnungen dadurch verhindert werden.

Meine Frage richtet sich an die zumindest tendenziell auf der Seite dieses Gesetzentwurfs stehenden Anzuhörenden. Wenn wir von Leerstandsquoten im niedrigen einstelligen Prozentbereich reden, stellt sich natürlich die Frage: Was ist denn zum Beispiel bei den Mitgliedern des Städtetages eine realistische Erwartungshaltung, was diese Verbreiterung der kommunalen Klaviatur zur Leerstandsbekämpfung tatsächlich mobilisieren könnte? Wir haben ein paar Beispielzahlen aus München gehört. Im Übrigen hängt die relativ niedrige Leerstandsquote in München – das ist keine Atomphysik – mit Sicherheit auch mit den schlichtweg sehr hohen Mieten dort zusammen. Das heißt anknüpfend an die Argumentation der VhU: Die Opportunitätskosten für Leerstand sind

dort entsprechend hoch. Offensichtlich haben sich viele Vermieter dagegen entschieden, dass das durch stark steigende Immobilienpreise überkompensiert wird. Das spricht meines Erachtens für die Ratio der Vermieter an dieser Stelle. Das ist ein sehr ermutigendes Zeichen.

Abgeordnete **Anna Nguyen:**

Ich habe nur eine ganz kurze Frage an den Kollegen vom Hessischen Städtetag. Ich möchte gerne von Ihnen wissen, ob Sie immer noch für dieses Gesetz wären, wenn die Kommunen alle Kosten alleine stemmen müssten.

Abgeordneter **Dr. Stefan Naas:**

Die Anhörung ist bisher wenig überraschend mit zwei Ausnahmen: Die erste Überraschung ist, dass der Kollege Müller bei einem der wenigen Befürworter dieses Gesetzentwurfs so insistiert. Das kann man so machen. Wenn ich heute abstimmen oder einfach Striche machen würde, ist das eigentlich ein vernichtendes Urteil – das vorweggeschickt.

Die zweite wirkliche Überraschung war für mich der Verband der Immobilienverwalter in Hessen. Ich verstehe nicht, welchen Vorteil Sie von diesem Gesetz haben, denn es bringt Ihnen als Verwalter doch nur Ungemach. Stellen Sie sich vor, Sie bekommen Kenntnis davon, dass eine Wohnung leer steht. Das geht vielleicht relativ schnell durch Nebenkosten oder was auch immer. Dann sind Sie doch in der Bredouille: Sie haben geschildert, dass Sie eine gewisse Zwitterstellung haben. Auf der einen Seite hört Ihre Kompetenz an der Wohnungstür auf. Auf der anderen Seite erfahren Sie das und sind jetzt Adressat. Was sind denn die Vorteile dieses Gesetzes aus Sicht der Verwalter? Am Anfang haben Sie ja gesagt, Sie stimmen diesem Gesetzentwurf zu.

Abgeordnete **Mirjam Glanz:**

Ich habe nur eine ganz kurze Frage an Herrn Hofmeister vom Städtetag: Gibt es schon Kommunen, die bei Ihnen ihr Interesse geäußert haben, dass sie eine Leerstandssatzung einführen, und wenn ja, wie viele?

Vorsitzender:

Dann haben wir diese erste Fragerunde in dieser ersten Anzuhörendenrunde hinter uns. Sie können bitte antworten.

Herr **Hofmeister:**

Ich hatte schon einen Teil zu den Fragen nach den Vorzügen beantwortet. Die Vorzüge werden darin gesehen: Wir haben uns die Rechtslage in den anderen Bundesländern angeschaut. Dort wird meistens mit einem Zweckentfremdungsgesetz gearbeitet, das sogar etwas weiter geht. Das hätten wir uns auch bei dieser Frage gewünscht. Alle fünf kreisfreien Städte und zwei größere kreisangehörige Städte sagen schlicht und ergreifend, dass sie auf diese Art und Weise dem

Wohnungsmangel entgegenwirken können und durch dieses Leerstandsgesetz letztlich ein entlastender Effekt auf den Wohnungsmarkt zu erwarten ist, wenn wir ein angemessenes Verfahren zur Regulierung haben. Das waren die Hauptgründe, die angegeben worden sind.

Ihre Frage war: Würden Sie auch zustimmen, wenn das Land uns wie so oft keinen finanziellen Ausgleich gibt? – Ja, weil das Gesetz nur eine Möglichkeit vorsieht. Ob man die zieht, kann man innerhalb der städtischen Gremien erörtern und letztlich entscheiden.

Von der Fraktion der GRÜNEN gab es die Frage bezogen auf die Leerstandssatzungen. Ja, die kreisfreien Städte können sich dies vorstellen und prüfen natürlich, wenn die gesetzliche Möglichkeit vorhanden ist. Anders war es in der Diskussion, als es zunächst verpflichtend war. Da hat der Städtetag in den Vorverfahren ganz klar gesagt, dass wir keine Verpflichtung haben möchten, sondern eine reine Möglichkeit.

Herr **Weber:**

Herr Dr. Naas, auf Ihre Frage bezogen ist es vielleicht missverständlich rübergekommen. Es heißt nicht, dass wir dem Gesetz zustimmen, sondern lediglich der Intention, was man damit vielleicht beabsichtigt. In der vorliegenden Form ist es ein ganz anderes Thema: nicht Zustimmung zu diesem Gesetz. Welchen Vorteil haben wir? Keinen. Wir haben in der vorliegenden Form nur einen Nachteil: Wie geschildert sind wir in einer Zwitterstellung. Wir können gar nicht erfüllen, was unbedingt von uns erwartet wird. Deswegen sind wir an der Stelle dafür, dass der Verwalter als Auskunftspflichtiger herausgenommen wird. Ich hoffe, das ist deutlich geworden. Ich hoffe, Ihre Frage jetzt ausreichend beantwortet zu haben.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Dann mache ich aus dem Plus ein Minus!)

Vorsitzender:

Das ist Ihr gutes Recht. – Herr Achenbach, haben Sie auch noch Anmerkungen, oder fühlten Sie sich nicht angesprochen? – Okay, dann haben wir diese erste Fragerunde erledigt. Ich schaue in die Reihen; dann könnten wir mit den Anzuhörenden fortfahren.

Herr **Ehrhardt:**

Wenn ich kurz aufgreifen darf, was Herr Dr. Naas gesagt hat. Ein sehr eindeutiges vernichtendes Bild, haben Sie, glaube ich, sogar gesagt. Ich fand es bemerkenswert, dass der Hessische Städte- und Gemeindebund dieses Gesetz ablehnt. Der Verwalterverband hat klargestellt, dass man, wie Sie sagen, das Gesetz mit einem Minus versieht. Insofern möchte ich natürlich auch meinen Beitrag leisten.

Vielleicht zunächst zu Haus & Grund. Ich hatte es vorhin in der Anhörung erwähnt, möchte es aber trotzdem noch einmal betonen. Wir vertreten die privaten Immobilieneigentümer, sprich: diejenigen, die 85 % des Wohnraumbestandes in Hessen halten und mehr als zwei Drittel der Mietwohnungen stellen. Das sind die von diesem Gesetzentwurf unmittelbar Betroffenen. Das

Geschäftsmodell der Vermieter ist das Vermieten, das wird Sie nicht überraschen. Insofern ist doch relativ klar, dass sich keinerlei wirtschaftlicher Anreiz damit verbindet, eine Wohnung leer stehen zu lassen. Jeder, der das behauptet, verweigert die Anerkennung der statistischen Realitäten. Schauen wir uns das doch einmal ganz genau an:

Es ist anerkannt, dass ein Leerstand von 3 bis 4 % notwendig ist, um eine Fluktuation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt zu gewährleisten; das ist die sogenannte Fluktuationsreserve. In Hessen haben wir einen Leerstand von 3,9 %; wir sind also praktisch mitten im Rahmen. Wir wissen doch alle: Der Leerstand begründet sich insbesondere in Nord- und in Osthessen. Diejenigen Kommunen, die ins Feld geführt werden, nämlich die Stadt Frankfurt am Main und Wiesbaden, sind diejenigen, die hessenweit, teils sogar bundesweit mit die geringsten Leerstände haben. Zu den Frankfurter Zahlen wird gleich mein Kollege aus Frankfurt besser ausführen können. Ich darf nur einmal aus dem Bericht „Wohnen in Wiesbaden: Immobilienmarkt und Mietpreise – 2022“ des ansässigen Amtes für Statistik und Stadtforschung zitieren. Da schreibt die Stadt Wiesbaden:

„In Wachstumsregionen, zu denen auch das Rhein-Main-Gebiet und somit die Landeshauptstadt zählen, lag der marktaktive Leerstand durchschnittlich bei 1,4 %. Wiesbaden liegt mit 1,7 % ... nur leicht über diesem Durchschnittswert.“

In der Stadt Wiesbaden standen gemäß Zensus 2022 nahezu 5.000 Wohnungen leer. Wiesbaden weist damit eine der geringsten Leerstandsquoten in ganz Hessen auf. – Wovon reden wir hier eigentlich? Wohin wollen wir denn? Eine Frage, die auch in den vergangenen Wochen immer wieder an mich herangetragen wird, lautet: Wollen wir einen Leerstand von 0 % haben? Wir haben doch jetzt schon die Problematik, dass Mieter nicht mehr in die Städte ziehen können, dass sie nicht mehr innerhalb der Städte umziehen können. Das ist ein latentes Problem. Deswegen die ganz dringende oder ganz wichtige Warnung: Bitte nicht noch weiter an den Daumenschrauben drehen.

Frau Barth hat es erwähnt: Es gab 2004 bereits ein entsprechendes Gesetz. Das ist völlig richtig, Frau Barth. Vielleicht eine Anmerkung an dieser Stelle an die Vertreter der CDU: Dieses Gesetz hat zu erheblichem Unmut in der Bevölkerung geführt. Es ist ein Denunziationsklima entstanden. Linke Gruppierungen sind durch die Stadt Frankfurt, wo das Gesetz ausschließlich angewandt wurde, marschiert – „marschiert“ nehme ich zurück: spazieren gegangen. Sie haben Leerstände gemeldet. Die Ordnungsbehörden müssen sich jedes Mal damit insofern befassen, als man vor Ort vorstellig wurde, Füllstände von Mülltonnen kontrolliert hat, Nachbarn befragt hat. Dass das ein großes Ärgernis war, können wir uns alle vorstellen. Wollen wir solche Zustände wirklich erneut riskieren? Ich glaube, nicht.

Insofern würde ich doch bitte mal empfehlen – das ist an die Vertreter der CDU gerichtet, die dieses Gesetz für den Preis dieser Koalition mittragen –, sich beim ehemaligen Ministerpräsidenten Koch zu erkundigen. Warum wurde denn dieses Gesetz abgeschafft? Es wurde wegen des zu hohen Verwaltungsaufwands und abgeschafft, weil es keinen nennenswerten Ertrag an Wohnraum gab. Das kann jeder nachlesen und nachfragen. Brauchen wir so ein Gesetz wieder? Ich denke, nicht.

Bürokratie ist schon angeklungen. Natürlich wird es zu einem enormen bürokratischen Aufwand im Übrigen nicht nur bei den Kommunen, sondern auch bei den Vermietern führen. Die müssen diese Anträge stellen, die genehmigt werden. Sie müssen korrespondieren und sich gegebenenfalls mit Ordnungsbeamten auseinandersetzen, die sie mit entsprechendem Regelungsbedarf konfrontieren.

Wir haben uns gerade heute Morgen über die Reform der Hessischen Bauordnung unterhalten. Wir haben uns dazu ausdrücklich sehr positiv geäußert. Es ist ein zartes Pflänzchen, ein Schritt in die richtige Richtung für den Bürokratieabbau. Dann wird hier alles wieder mit den Hinterbeinen weggetreten. Das kann es einfach nicht sein. Wir müssen einfach schauen, dass wir das wenige qualifizierte Personal wohlgemerkt, das wir haben, dort einsetzen, wo wir es brauchen: in den Bauämtern, gerade um diese von mir vorhin kritisierten überlangen Bearbeitungszeiten von Bauanträgen bedienen zu können.

Vielleicht noch ein letzter Aspekt, der uns als Verband wichtig ist. Ich schaue zu der Kollegin vom Hessischen Mieterbund: Wir sind hier wirklich im guten konstruktiven Austausch. Trotz der einen oder anderen inhaltlichen Differenz waren wir uns bei einem Punkt einig, dass im Regelfall die Mietverhältnisse von Mietern mit privaten Vermietern gut und reibungslos verlaufen. Schwarze Schafe gibt es überall, das ist klar, aber in der Regel ist es reibungslos. Probleme gibt es – so wurde es uns gespiegelt – insbesondere bei den großen börsennotierten Unternehmen, bei ausländischen Investoren, bei Vonovia und Co. Wenn man ständig diesen Verdruss bei den privaten Vermietern schürt, und das ist nicht das erste Mal – was macht denn ein privater Eigentümer, wenn er irgendwann sagt: „Wisst ihr was, das ist mir zu viel Bürokratie, ich stehe die ganze Zeit im Fokus“? Er wird natürlich meistbietend verkaufen. Dann bekommen natürlich genau diejenigen den Zuschlag, die wir am Wohnungsmarkt eigentlich nicht haben wollen: Vonovia, ausländische Investoren und Co. Da gilt es bitte, auch darauf zu achten, entsprechende Vorsicht walten zu lassen, denn ansonsten erweist man auch den Mietern hiermit einen Bärendienst.

Zusammenfassend komme ich zum Schluss, Herr Vorsitzender: Es liegen keine statistisch relevanten Gründe für die Umsetzung eines solchen Gesetzes vor. Ein Leerstandsgesetz wird einen erheblichen bürokratischen Aufwand nach sich ziehen. Ein solches Gesetz wird aus der Erfahrung heraus – das ist keine Theorie – für Denunziantentum und gesellschaftliche Verwerfungen sorgen. Daher, Herr Minister, mit einem Wort, ich kann es gar nicht anders darstellen: Sie betreiben hier Symbolpolitik. Das ist etwas, was wir in Hessen wirklich nicht gebrauchen können. Den Rest können Sie gerne unserer Stellungnahme entnehmen.

Herr **Weil**:

Haus & Grund Frankfurt vertritt in Frankfurt 11.500 Mitglieder. Das sind alles private Vermieter, Immobilieneigentümer. Gerade diese Gruppe stellt auch in Frankfurt den meisten Wohnraum zur Verfügung. Das Wichtigste vorab: Wir lehnen den vorgelegten Gesetzentwurf entschieden ab. Bis heute ist uns – das ist auch schon angeklungen – keine unabhängige Erhebung bekannt, die Hinweise auf ungewöhnlich hohe Wohnungsleerstände auch in Frankfurt darlegt. Herr Ehrhardt hat gerade schon angedeutet, dass ich noch ein bisschen zu den Frankfurter Zahlen ausführen

werde. 3,2 % der Frankfurter Wohnungen stehen laut Zensus leer, davon waren 50 % marktaktiver Leerstand. Das ist eben gerade der Leerstand, den wir brauchen. Wir haben in Frankfurt eine Menge älterer Häuser, die energetisch saniert werden sollen. Die Stadt Frankfurt setzt sich ein zugegebenermaßen wirklich ambitioniertes Ziel, klimaneutral zu werden. Genau in diese Gemengelage kommt ein Leerstandsgesetz, also niedrige Leerstandsquoten mit gleichzeitigem Druck der Modernisierung. Dann ist ein derartiger Eingriff in das Eigentum aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.

Wir befragen hierzu auch regelmäßig unsere Mitglieder. Wir haben jedes Jahr seit vier Jahren eine umfangreiche Mitgliederbefragung und stellen dort auch im Hinblick auf den Leerstand die Frage: Wieso will man eigentlich nicht mehr investieren? Haben unsere Mitglieder das vielleicht in Frankfurt oder auch im Umland noch vor? Wir beobachten seit vier Jahren, dass diese Tendenz abnimmt. Das ist eben nicht darauf zurückzuführen, dass Preise steigen, das ist nicht darauf zurückzuführen, dass Zinsen steigen, sondern es ist einzig und allein darauf zurückzuführen, dass wir kein Vertrauen mehr in einen verlässlichen politischen Rahmen sehen. Das ist das ganz Wichtige, um tatsächlich unseren Wohnungsmarkt wirkungsvoll zu entspannen. Wir brauchen mehr Bauland, wir brauchen bessere Regulierungen, wir brauchen mehr Anreize, wir brauchen mehr Vertrauen für die Bauherren und die Vermieter. Nur so können wir tatsächlich dafür sorgen, dass wir mehr Wohnungen auf den Markt bekommen. Das Leerstandsgesetz ist für uns ein fatales falsches Signal an unsere Mitglieder. Deswegen lehnen wir es entschieden ab.

Frau Winckelmann:

Wir befürworten das Gesetz und begrüßen es, auch wenn ich hier eine der wenigen bin. Wir sind froh, dass es endlich kommen soll. Tag für Tag haben wir die Leute in unseren Beratungen, die nicht umziehen können, die keine Wohnung finden, die mit drei Kindern in zwei Zimmern leben. Gleichzeitig haben wir im Übrigen auch Kontakt mit Vermietern, die sich negativ äußern, weil sie sich auch fragen: Warum wird zum Beispiel in der Eigentümergemeinschaft nichts dagegen gemacht, dass die Wohnung im dritten Stock nicht vermietet wird und leer steht? Es wird immer wieder gefragt, warum nicht vermietet wird, und man hat keine Antwort. Wir alle wissen, wenn wir uns nur in der Nachbarschaft umschaun, dass es überall Wohnungen gibt, die leer stehen. Allein in meiner Nachbarschaft sind das drei Einfamilienhäuser, sieben Wohnungen. Ich habe extra am Wochenende gezählt und mich auch mit den Menschen in Verbindung gesetzt. Ich wohne in einem nicht so dicht besiedelten Stadtteil. Wenn ich das hochrechne, komme ich sicherlich auf sehr viel mehr als 5.000 in Wiesbaden oder 13.000 in Frankfurt.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Das ist eine Annahme, oder?)

– Es gibt statistische Erhebungen durch den Zensus. Das ist keine Annahme, sondern die Zahlen sind gesichert.

Deshalb ist es ganz wichtig, dass das kommt. Das ist ein Instrument, um dafür zu sorgen, dass wir schnell wieder freie Wohnungen bekommen. Das ist ganz wichtig. Wir brauchen alle Instrumente. Natürlich brauchen wir den Neubau, da unterstütze ich auch den Kollegen von Haus &

Grund und alle anderen auch, aber wir brauchen im Moment jedes Mittel, jede Stecknadel. Jede Wohnung, die nicht neu gebaut werden muss, weil sie schon da ist, steht den Menschen schneller zur Verfügung. Deshalb ist es ganz wichtig, dass das jetzt kommt.

Wir würden uns noch wünschen, dass über die Notwendigkeit eines Leerstandsgesetzes nicht von der Kommune selbst entschieden wird, sondern dass sich das auch nach der Marktsituation richtet. Jede Gemeinde, die zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gehört, muss aus unserer Sicht eine Leerstandssatzung haben, damit das eben nicht vom politischen Willen abhängig ist, sondern damit das unabhängig sachlich entschieden werden kann: Wir haben hier ein Wohnungsproblem, und die Satzung muss deshalb gemacht werden. – Wir hätten uns auch gewünscht, aus den Sollvorschriften Mussvorschriften zu machen, aber das können Sie auch unserer schriftlichen Stellungnahme entnehmen. Insofern würde ich es jetzt auch dabei belassen. Vielen Dank für die Initiative.

Herr **Nyč**:

Der Deutsche Gewerkschaftsbund begrüßt ausdrücklich den vorliegenden Gesetzentwurf. Die letzten Jahre sind dadurch geprägt, dass die Tarifabschlüsse, die wir auch unter sehr harten Bedingungen durchsetzen konnten, durchaus wenn zwar nicht inflationsausgleichend, so doch anschlusshaltend waren. Gleichzeitig habe ich heute Morgen gelesen, dass allein von letztem Jahr auf das hiesige Jahr die durchschnittlichen Mietpreise in Hessen um 4,5 % gestiegen sind. Das ist tatsächlich ein Riesenproblem. Wir können nicht für jede große Kommune Ortszulagen heraushandeln, weil sich Entgelte nicht an der Postleitzahl orientieren sollen. Gleichzeitig können wir aber auch nicht vertreten, dass Mitglieder endlos lange Arbeitswege auf sich nehmen, um zu ihren Dienststellen zu kommen. Auch die Wohnungsmarktanalyse des Pestel Instituts beziffert den Wohnungsbedarf in Hessen auf über 1.000 Wohnungen pro Jahr bis 2027. Die Nutzung von Leerstand wäre hier eine erste konkrete Maßnahme, um dieses Defizit zu verkleinern. Darauf zu warten, dass wir überall bauen, reicht einfach nicht, weil eben die Bedarfe jetzt da sind.

Der Geltungsbereich des Gesetzes war hier schon einmal Thema. Einerseits fordern wir, dass für die Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt das Soll durch ein Muss ersetzt wird. Der vorliegende Gesetzentwurf redet nur von einem Soll, das heißt, die Kommune entscheidet immer noch selbst, ob sie eine solche Satzung möchte. Gleichzeitig würden wir gerne den Geltungsbereich grundsätzlich erweitern, da in der Liste auch Gemeinden fehlen, die aber durchaus hart betroffen sind wie zum Beispiel die Stadt Kassel, die auch unter einer hohen Mietbelastungsquote leidet. Für Kassel gibt es eine Studie von Prof. Heindl, die ausweist, dass Leerstand Konsequenzen für die öffentliche Hand hat. Der ist nämlich einfach teuer, weil auch für Leerstand Infrastruktur vorgehalten werden muss. Andererseits zwingt Leerstand auch zu Flächenerschließungen an den Stadträndern, was wiederum den Flächenverbrauch beschleunigt.

Des Weiteren machen wir uns auch für eine Registrierungspflicht wie in Berlin oder Hamburg stark, die auch entsprechende Gesetze kennen. Das würde auch die Kontrolle durch die Behörden entlasten. In die gleiche Richtung geht auch mein letzter Punkt: Natürlich braucht es auch eine gute personelle Ausstattung in den Kommunen, um die Leerstandssatzungen anzuwenden.

Ein Noch-dazu-Machen ist für uns ein Problem, sprich: Die zuständigen Ämter müssen auch dieser Verpflichtung nachkommen können, gerade vor dem Hintergrund drohender Sparhaushalte.

Herr Lipka:

Erst einmal vielen Dank, dass wir bei der Anhörung dabei sein dürfen. Im BFW-Landesverband sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die bundesweit für mehr als 50 % im Wohnungsneubau verantwortlich sind. Unsere Unternehmen verfügen meist nicht über eigene Bestände. Wir errichten in der Regel Eigentumswohnungen und kennen daher die späteren Eigentümer bei der Planung noch nicht. Einzelerwerber von Wohnungen können diese Wohnungen als Eigentümer selbst nutzen oder auch vermieten.

Vielleicht vorweg: Das Leerstandsgesetz als solches schafft keinen zusätzlichen neuen Wohnraum. Der BFW lehnt dieses Leerstandsgesetz in seiner Gesamtheit ab. Wir brauchen dringend die privaten Investoren, die in Hessen noch im Jahr 2024 54 % aller Investitionen in den Wohnungsneubau getragen haben. Deswegen ist es auch für uns nachvollziehbar, dass eine zusätzliche restriktive Regelung abschreckend auf potenzielle Investoren wirkt. Frau Winckelmann, Sie haben selbst gesagt: Wir brauchen neuen und zusätzlichen Wohnraum, um einfach wirklich Wohnraumangebot zu bekommen.

Ich möchte mich allerdings mit meiner Stellungnahme vor allen Dingen auf den Neubau beziehen. Wir haben in § 1 Absatz 1 letzter Satz des Entwurfs als Beginn des Leerstands bei Neubauten den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Der Begriff von Neubauten und die Bezugnahme auf § 1 der Mieterschutzverordnung im ersten Absatz ist sprachlich einfach undifferenziert und falsch. Neuerrichtete Wohnungen, also Neubauten, können von Investoren sein, die eine Vermietung vorsehen. Eigentumswohnungen können aber eben auch für Selbstnutzer errichtet oder von den Eigentümern später vermietet werden. Das heißt, wir kennen den konkreten Nutzungszweck bei Beginn des Bauvorhabens noch nicht und auch noch nicht unbedingt bei der Bezugsfertigkeit. Der Erwerber einer Wohnung ist in seiner Nutzung frei. Er kann die fertiggestellte Wohnung selbst beziehen oder sich auch später noch zu einer Vermietung entscheiden. Die Neubaueigentumswohnung unterfällt daher nicht dem Schutzzweck der Mieterschutzverordnung, gerade bei selbst genutzten Wohnungen.

Grundsätzlich halten wir die Einbeziehung von Neubauten in das Leerstandsgesetz jedoch für nicht gerechtfertigt, also auch für Nichteigentumswohnungen. Wer als Bauherr mehrere Hunderttausend Euro in eine neu errichtete Wohnung investiert, hat zwingend die Absicht der Vermarktung, schon um die Finanzierungskosten zu erwirtschaften. Bei neu gebautem Wohnraum ist die Vermarktungsabsicht einfach zu unterstellen. Das fehlt im Gesetzentwurf. Wenn es aktuell zu Leerständen bei Neubauwohnungen nach Bezugsfertigkeit kommt, hat das in aller Regel lediglich wirtschaftliche Gründe. Daher kann es trotz intensiver Vertriebsbemühungen dazu kommen, dass auch neu hergestellte Wohnungen zunächst zeitweise leer stehen. Nach § 1 Absatz 3 des Entwurfs müsste bei Einbeziehung von Neubauten in das Leerstandsgesetz eine Anzeige an die Gemeinde erfolgen. Das passt auch bei Leerstand nicht zum Ziel des Bürokratieabbaus.

Die Begründung des Gesetzentwurfs setzt sich umgekehrt an keiner Stelle wirklich mit Neubauwohnungen oder mit differenzierten Arten von Neubauwohnungen auseinander. Speziell mit Eigentumswohnungen befasst sich der Gesetzentwurf nicht. Dies ist für einen Eingriff in das verfassungsrechtliche Eigentumsrecht an dieser Stelle nicht ausreichend. Uns fehlt die Fantasie, wann eine mit hohem finanziellen Aufwand hergestellte Neubauwohnung die Merkmale eines subjektiv spekulativen Leerstandes erfüllen könnte. Auch die Begründung des Gesetzentwurfs liefert hierzu keine Antwort. Gerade Eigentumswohnungen unterfallen schon nicht dem Schutzzweck der Mieterschutzverordnung und sind daher auszunehmen. Aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland muss § 1 Absatz 1 letzter Satz, nämlich bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit, aus dem Gesetzentwurf gestrichen werden.

Frau Wagner:

Mein Fokus, das wird Sie nicht verwundern, liegt heute auf den Anmerkungen aus der Praxis. Das Amt für Wohnungswesen ist der Wohnraumversorgung verpflichtet. Unter diesem Aspekt ist jede leer stehende Wohnung eine zu viel. Deshalb begrüßen wir das Gesetz ausdrücklich. Wir bekommen seit Jahren von Bürgerinnen und Bürgern, von Ortsbeiräten und von Initiativen Meldungen über leer stehende Wohnungen. Der Zensus von 2022 liefert uns Zahlen zum Leerstand. Die Kollegen haben das schon aufgeführt: Die Quote lag in Frankfurt bei 3,2 %. Das war nach Stuttgart die zweithöchste Leerstandsquote einer deutschen Großstadt. 2,3 %, klingt erst einmal abstrakt. Umgerechnet gehen wir von 4.600 Wohnungen aus, die länger als zwölf Monate leer stehen und damit tatsächlich unter diesen Aspekt der Spekulation fallen. Das sind umgerechnet ungefähr ein bis zwei Jahre Neubau, die wir so auf dem Wohnungsmarkt zurückgewinnen können. Dieser hohe Leerstand bewegt die Menschen.

Mit dem geplanten Gesetz bekommen wir endlich wieder ein Instrument, um gegen Leerstand vorzugehen. Wohnungsneubau anzukurbeln, ist wichtig, bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu erhalten ebenso. Deshalb ist es notwendig, dass wir Kommunen über einen großen Instrumentenkasten verfügen, denn ansonsten droht der Wohnungsmarkt weiter zu überhitzen. Das Ziel ist klar: Wohnungen müssen zurück auf den Markt. Damit das gelingt, braucht es ein Gesetz, das in der Praxis funktioniert: für die Verwaltung und für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Genau hier sehen wir drei Punkte, die besonders wichtig sind:

Das geplante Gesetz soll gezielt gegen spekulativen Leerstand wirken. Spekulation wird dem Gesetz nach unterstellt, wenn Wohnungen mehr als sechs Monate leer stehen. Es greift also nicht pauschal, sondern setzt dort an, wo Wohnraum bewusst ungenutzt bleibt. Im Vergleich zu anderen Kommunen – wir haben es von München gehört – sind sechs Monate durchaus großzügig. Damit folgt das Gesetz unserer Logik nach dem Gedanken „Prävention statt Blockade“, denn notwendige Sanierungen sollen natürlich nicht verhindert werden. Der Entwurf sieht vor, dass Sanierungen nur anzeigepflichtig sind, wenn sie länger als sechs Monate dauern. Das ist aus unserer Sicht ein sehr willkommener Schritt und führt dazu, dass dieses Gesetz für die Verwaltung und für die Eigentümerinnen und Eigentümer handhabbar bleibt und eben kein Bürokratiemonster ist.

Der Erfolg der Verwaltung wird daran gemessen, dass der wahrgenommene Leerstand sinkt und mehr Wohnungen zur Verfügung stehen. Das erreichen wir durch ein Wohnnutzungsgebot als zentrales Instrument. § 4 schafft hier die rechtlichen Grundlagen, eben durch das Wohnnutzungsgebot und ein Wiederherstellungsgebot, sodass Wohnungen tatsächlich wieder dem Markt zur Verfügung stehen können. Bei längeren Sanierungen oder größeren Maßnahmen können wir zudem in Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen, den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Wohnungsunternehmen temporäre Nutzungsmöglichkeiten schaffen. So profitieren alle Beteiligten. Im besten Fall gelingt es uns, dass Eigentümerinnen und Eigentümer auf uns zukommen, wenn sie längerfristig Leerstand planen, um über Strategien zu sprechen, diesen zu vermeiden.

Damit das Gesetz in der Praxis wirkt, müssen aus unserer Sicht noch einige Punkte nachgebessert werden. Ausführlicher finden Sie das in unserer Stellungnahme. Drei Punkte möchte ich aber hervorheben:

Punkt 1. Der Aufwand für die Satzungsbeurteilung ist sehr hoch, obwohl die angespannte Wohnungsmarktlage nach § 1 der Hessischen Mieterschutzverordnung festgestellt ist. Das macht es den Kommunen schon zu Beginn unnötig schwer und ließe sich leicht ändern.

Punkt 2. Leerstand soll genehmigt werden, wenn öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen vorliegen. Besonders den Punkt der schutzwürdigen privaten Interessen führt das Gesetz in § 2 mit zu wenig Klarheit aus. Wann ist eine Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar? Wie weise ich eine Erbaueinandersetzung nach? Gilt das besondere räumliche Näheverhältnis bereits, wenn man sich eine gemeinsame Wand auf derselben Etage teilt? All das sind Fragen, bei denen der Begründungsaufwand für die Kommunen sehr hoch und letztlich auch konfliktanfällig sein wird. Das bringt Unsicherheit für alle Beteiligten und ein hohes Maß an Bürokratie. Wir schlagen deshalb vor, das Gesetz an dieser Stelle kürzer zu fassen und den Kommunen, die ihre Wohnungsmärkte wirklich gut kennen, diese Ausgestaltung in der Satzung zu überlassen.

Punkt 3. Wir brauchen in § 3 eine klare gesetzliche Auskunftspflicht, auch für Strom- und Versorgungsunternehmen, um Leerstände rechtssicher nachweisen zu können. Auch hier fehlt dem Gesetzentwurf noch die Klarheit.

Ein Leerstandsgesetz gibt der Kommune die Möglichkeit, aktiv gegen leer stehende Wohnungen vorzugehen. In Anbetracht der Zahlen, die ich genannt habe, ist das notwendig. Dabei geht es uns nicht darum, Bußgelder zu verhängen. Unser Erfolg misst sich daran, dass der Leerstand sinkt, Wohnungen schneller wieder vermietet werden und Eigentümerinnen und Eigentümer auf uns zukommen, weil sie wissen: Die Kommune ist Partnerin und nicht Gegnerin. Eigentum verpflichtet aber auch; so steht es in Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes. Eigentum bringt nicht nur individuelle Rechte, sondern auch soziale Verantwortung mit sich. Dieses Gesetz gibt uns Kommunen die Möglichkeit, diese Verantwortung einzufordern.

Ein Instrumentenkasten auf einem angespannten Wohnungsmarkt muss nicht nur voll sein, er muss vor allem praxistauglich sein. Mit den von uns vorgeschlagenen gezielten Nachbesserungen im Gesetzentwurf, insbesondere zur Klarstellung von Auskunftsrechten, zur Präzisierung der

Ausnahmetatbestände und zur Reduzierung des Begründungsaufwands, wird die Anwendung für die Verwaltung erheblich erleichtert. So können wir das Leerstandsgesetz im Interesse der Mieterinnen, aber auch im Interesse der Eigentümerinnen, die verantwortungsvoll handeln, effizient, verlässlich und wirksam anwenden.

Vorsitzender:

Damit sind wir mit der Anhörung durch, kommen aber jetzt zu Fragen aus den Reihen der Kolleginnen und Kollegen.

Abgeordneter Dr. Stefan Naas:

Ich habe zwei Fragen. Zum einen würden mich noch einmal die Zahlen interessieren, weil da verschiedene im Raum standen. Es wurde kraftvoll behauptet, es gebe 13.000 leer stehende Wohnungen in Wiesbaden

(Zuruf: Frankfurt!)

– Frankfurt. Wie schätzt Haus & Grund das ein, insbesondere Haus & Grund Frankfurt? Sie kamen aus Wiesbaden, Haus & Grund Frankfurt. Gibt es dazu vielleicht auch eine Einschätzung? Das ist der eine Komplex, also die Frage: Wie kommt man eigentlich zu den Zahlen?

Der zweite Komplex ist, was ich mit „Denunziantentum“ überschreiben würde. Wie schätzen denn die Wohnungsämter, aber auch der Mieterbund das Gefahrenpotenzial ein? Da müssten dann doch ganz viele kommen, die natürlich eine Anzeige machen oder Hinweise geben. Für den sozialen Frieden ist das, glaube ich, erheblicher Sprengstoff. Es ist schon darauf hingewiesen worden, dass ein Vorgängergesetz deswegen gescheitert und auch zurückgenommen worden ist. Mich würde eine Einschätzung interessieren, allerdings auch von Haus & Grund, dass wir sozusagen beide Seiten haben.

Ich bin überrascht – das will ich zum Schluss noch sagen –, dass man – das steht ja auch in dem Gesetz – Artikel 14 einschränkt, dass man die Unverletzlichkeit der Wohnung durch Begehungsrechte einschränkt. Das ist schon starker Tobak. Dass man jetzt aber auch noch Nachweis- und Auskunftspflichten der Versorger vorschlägt, ist eine neue Qualität und passt ganz gut zu dem Stichwort „Denunziantentum“.

Abgeordneter J. Michael Müller (Lahn-Dill):

Ungeachtet dessen, wie man zu dem Gesetz steht, habe ich bei einem Begriff gerade Schnappatmung bekommen, als Sie gesagt haben: Jede leer stehende Wohnung ist eine zu viel und muss wieder dem Markt zugeführt werden. Vor dem Hintergrund, jedenfalls wie wir ihn in der Presse lesen können: Wie vereinbaren Sie das mit der städtischen Eigentumslage? Das verstehe ich an der Stelle gar nicht. Vielleicht können Sie uns das erklären, denn Sie verlangen von sich weniger als von den Hauseigentümern. Das würde ich schon einmal gern verstehen.

Abgeordnete **Mirjam Glanz:**

Wir GRÜNE finden, dass das Leerstandsgesetz in die richtige Richtung geht, aber wir haben auch gehört, dass es einen ganzen Instrumentenkasten braucht, um dem Wohnungsmangel vor allem in den Ballungszentren zu begegnen. Deswegen würde ich gerne von Frau Winckelmann, Frau Wagner und Herrn Nyč wissen: Wie stehen Sie dazu, dass andere Instrumente zum Jahresende auslaufen, zum Beispiel der Genehmigungsvorbehalt oder die Kürzung der Kündigungsfrist von acht auf sechs Jahre?

Abgeordnete **Anna Nguyen:**

Ich würde mich gerne Herrn Müller anschließen. Ich komme selbst aus Frankfurt und weiß eben auch, dass die Leerstandsquote dort sehr gering und dass der Leerstand bei städtischen Wohnungen ziemlich hoch ist. Sie hatten gesagt, dass sich die Eigentümer vom Amt dahin gehend beraten lassen könnten, wie sie Leerstand vermeiden. Da würde ich gern von Ihnen wissen, welche Tipps Sie den Eigentümern geben und ob Sie diese Tipps selbst berücksichtigen würden, um den städtischen Leerstand zu reduzieren.

Abgeordnete **Elke Barth:**

Zum einen finde ich es ein bisschen schade, dass gerade die Vertreter von Haus & Grund, die viel mit Zahlen argumentiert haben, bewusst die Zahlen aus München ignorieren, die durchaus vergleichbar sind, wo wir bei einem marktaktiven Leerstand von 0,4 % und 2,4 % insgesamt darüber liegen. Das ist eigentlich ein Argument, dass das Gesetz in einer Stadt mit einem solchen Wohnungsmarkt – München und Frankfurt werden ja häufig in derselben Statistik mit knappem Wohnungsmarkt belangt – durchaus gut anwendbar ist. Dass das im Vortrag von Frau Wagner von der Stadt Frankfurt, die einer der großen möglichen Nutzer dieses Gesetzes ist, so positiv gesehen wird, beruhigt mich doch.

Ich habe eine Frage an Herrn Lipka. Sie möchten gerne den Neubau ausnehmen, weil Sie sagen, derjenige, der eine Wohnung erworben hat, will die potenziell vermarkten. Ich denke ans Europaviertel in Frankfurt. Dort hatten wir gerade im Neubausegment, als dort die größeren Areale fertiggestellt wurden, Leerstände, weil tatsächlich zum einen manche Investoren – ich nenne es mal salopp – ihr Geld geparkt haben oder aber auf steigende Preise spekuliert wurde. Dann hält man so eine Wohnung und verkauft sie irgendwann. Wohnungen lassen sich leer besser verkaufen, das ist auch kein Geheimnis. Insofern gibt es durchaus Argumente, weshalb sich auch das Neubausegment zur Spekulation eignet.

Könnte man denn da nicht sagen, es müsste eine klare Verkaufs- und Vermarktungsabsicht erkennbar sein? Das haben Sie, glaube ich, in Ihrer schriftlichen Stellungnahme geschrieben. Wie könnte man so etwas fassen? Klar ist natürlich: Es gibt, ich nehme mal an, den großen Teil derjenigen, die eine Wohnung erwerben – Auch wenn ein größeres Portfolio auf den Markt kommt – ein Portfolio von vielleicht 50 oder 100 Wohnungen –, wird man vielleicht bei der Mieterauswahl ein bisschen schauen wollen und das Schritt für Schritt machen. Ich ließe mich überzeugen, wenn eine Vermarktungsabsicht klar erkennbar ist, dass man nicht gerade auf den Monat schaut.

Zu denjenigen, die den großen Bürokratieaufwuchs betont haben: Wir haben extra aus der Genehmigungspflicht für Sanierung eine Anzeigepflicht gemacht, sprich: Wenn ich weniger als sechs Monate Leerstand habe, brauche ich überhaupt nichts anzuzeigen und genehmigen zu lassen; dann läuft das ganz normal über den Markt. Wenn ich aber meinetwegen ein größeres Vorhaben habe – Herr Dr. Tausendpfund aus dem Bereich Ihrer Mitgliedsunternehmen –, würde ich doch vermuten: Wenn man das anzeigt und sagt „Wir brauchen dafür ein Jahr, folgende Schritte sind geplant“, wäre das tatsächlich ein großer Bürokratieaufwuchs, wenn man das einfach gegenüber der Gemeinde angibt? Ich glaube nämlich eigentlich nicht.

Vorsitzender:

Dann gehen wir in die Antwortrunde.

Herr Weil:

Als Erstes auf die Frage von Herrn Dr. Naas zu den Zahlen, um das zu bewerten. Ich war ein bisschen überrascht, dass tatsächlich subjektive Wahrnehmungen aus der eigenen Nachbarschaft Einzug in die Diskussion nehmen. Allerdings sind die Zahlen, die Frau Wagner berichtet hat, nicht falsch, aber falsch erörtert worden. Deswegen noch einmal klar: Wir haben 13.000 Wohnungen in Frankfurt leer stehend. Davon sind 1,5 % marktaktiver Leerstand. Das heißt, in unter drei Monaten kommen die wieder auf den Markt.

Frau Wagner hat dann die Zahl 4.600 genannt, die über zwölf Monate leer stehen, und ordnete diese 4.600 Wohnungen direkt dem spekulativen Segment zu. Das ist falsch, denn der Zensus hat auch nach dem Grund des Leerstandes gefragt. Hier wurde eben unter anderem bei 2.645 Wohnungen angegeben, dass es laufende geplante Baumaßnahmen sind. Nur bei 0,29 % sind es sonstige Gründe. Innerhalb dieser sonstigen Gründe finden wir noch Erbaueinandersetzungen, finanzielle Problemlagen, nahenden Eigenbedarf und auch den spekulativen Leerstand. Bei unter 2,9 % sprechen wir also über spekulativen Leerstand, aber nicht bei 4.600 Wohnungen.

Zum Schluss – das hatte ich vorhin in meiner Stellungnahme noch vergessen – wollte ich noch auf § 1 Absatz 1 hinweisen. Herr Lipka hat mich gerade darauf gebracht. Auch hinsichtlich der Mietvertragsverhältnisse sehe ich ein erhebliches Problem, denn dort wird gesagt, dass das Ende des Mietvertragsverhältnisses den Leerstand definieren soll. Wir haben in Frankfurt ein sehr schnelles Amtsgericht, was Räumungsstreitigkeiten betrifft. Da sind wir mit vier bis sechs Monaten durch. Allein aus dieser juristischen Sichtweise würde diese Zeit schon Leerstand bedeuten: Das Ende des Mietvertragsverhältnisses ist, wenn der Mieter die Kündigung bekommen hat und diese Kündigung wirkt.

Herr Ehrhardt:

Ich möchte das bestärken. Ich war auch ein bisschen irritiert, dass subjektive Elemente im Rahmen einer Sachverständigenanhörung vorgetragen werden, wer selbst in seiner Nachbarschaft angeblich leer stehende Wohnungen gesehen hat. Das braucht es nicht. Wir haben amtliche

Zahlen. Die kann jeder nachlesen, die wurden hier auch vorgetragen. Jeder, der meint, subjektive Annahmen bestätigen, dass diese Zahlen falsch sind, sollte gerade in der heutigen Zeit sehr vorsichtig sein. Wir haben amtliche Zahlen. Wir dürfen nicht unterstellen, dass diese amtlichen Zahlen falsch sind. Das sind Fake News, und das sind auch keine alternativen Fakten. Insofern ist es uns schon ein großes Anliegen, dass man sich diese Zahlen anschaut. Die sind auch tatsächlich sehr aktuell.

Frau Barth hat mich wegen München angesprochen. Frau Barth, ich habe mir das gerade noch einmal angeschaut. Das ist eine Pressemitteilung der Stadt München, die von sich selbst behauptet, 370 Wohnungen, die – in Anführungsstrichen – spekulativ leer stehen, dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt zu haben. Es steht keine Silbe darüber, Frau Barth, ob diese Wohnungen nicht ohnehin wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt worden wären. Ich wäre bei dieser Zahl schon sehr vorsichtig: Nur weil die Stadt München sich damit brüstet und sagt, wir haben wieder eine Wohnung, heißt es noch lange nicht, dass es eine Wohnung ist, die dem Wohnungsmarkt auch vorenthalten worden wäre. Wir kennen ja das politische Spiel an der Stelle. Insofern möchte ich dem klar widersprechen.

Herr Dr. Naas, Sie hatten noch eine Nachfrage gehabt, wie ich das mit den Denunzianten einschätze. Da braucht es keine Theorie von mir. Ich brauche auch nichts vorherzusagen, man muss einfach nur in die Vergangenheit schauen. Da sehen wir, dass das zu Unmut bei den Eigentümern geführt hat. Ich habe das vorhin schon ausgeführt, und das ist auch, denke ich, menschlich nachvollziehbar. Wenn berechtigte Fragen gestellt werden, ist das okay, aber wenn Fragen gestellt werden insbesondere bei denjenigen, die eigentlich überhaupt nichts verbochen haben, die sich kontrolliert fühlen, führt das zu Verdross. Das gilt es doch tatsächlich zu vermeiden. Wir hatten das vorhin in der Anhörung, wir hatten es auch hier: Wir brauchen ein positives Investitionsklima. Wenn wir wollen, dass die Eigentümer gemäß der Reform der Hessischen Bauordnung aufstocken, die Dachgeschosse ausbauen, können wir sie nicht an der anderen Stelle mit derartigen Dingen drangsaliieren, denn das führt zum genau gegenteiligen Effekt: Dann lässt man es, dann verkauft man, und das tatsächlich meistbietend. Also große Warnungen an der Stelle: Bitte lassen Sie die Finger von diesem Gesetz.

Abgeordnete **Elke Barth:**

Herr Ehrhardt, Sie haben eben kritisiert, dass vornehmlich subjektive Zahlen verwendet würden. Sie sagen, es gibt objektive Zahlen über Leerstände, aber ist es nicht so, dass die vorhandenen Zahlen über Leerstände ausschließlich marktaktive Leerstände wiedergeben?

(Zuruf: Oh nein!)

– Oh doch. – Ich habe darüber bestimmt zwei Stunden lang mit dem Geschäftsführer von empirica gesprochen. Sie wissen sicherlich, dass das Institut empirica zusammen mit dem Immobilien dienstleister CBRE das einzige ist, das überhaupt solche Leerstände erfasst. Das sind marktaktive Leerstände. Marktaktive Leerstände definieren sich darüber, dass sie innerhalb von sechs Monaten wieder einer Vermarktung, einer Vermietung oder einem Verkauf zugeführt werden

können. Die Leerstände, die ich Ihnen zum Beispiel im Frankfurter Nordend zeigen könnte, wo es inzwischen wirklich in jeder Straße zwei oder drei Häuser gibt, die leer stehen, und das schon seit zum Teil zehn bis 15 Jahren, finden Sie eben nämlich nicht in diesen Statistiken. Ich finde, dass das subjektive Empfinden der Menschen, die sagen „In unserer Stadt gibt es Wohnungsnot, auf der anderen Seite sehe ich in meiner Nachbarschaft leer stehende Wohnungen“ absolut nichts Verwerfliches ist. Nach meinem Wissensstand sind die bekannten Zahlen über Leerstände – das weiß ich nun zufällig von empirica selbst – allein die marktaktiven Leerstände. Nicht markttaktive werden überhaupt nicht erfasst. Ich wüsste auch gar nicht, wie Sie das machen wollten.

Herr **Ehrhardt**:

Frau Barth, wenn Sie schon empirica ansprechen, erinnern Sie sich sicherlich an den parlamentarischen Abend der AWI,

(Zuruf: Genau!)

den wir im vergangenen Jahr organisiert haben. Hauptredner war Herr Dr. Braun von empirica. Sie waren, meine ich, Gast. Es ist uns wirklich wie Schuppen von den Augen gefallen. Die Quintessenz seines Vortrags war: Wir haben keinen Leerstand, insbesondere in den Städten. Wir wussten das, wir haben uns hinterher auch ausgetauscht. Das bestätigt auch genau die Zensus-2020-Zahlen. Da brauchen wir gar nicht zwischen markttaktiv oder nicht markttaktiv zu differenzieren: Wir haben keinen effektiven Leerstand, das muss man einfach zur Kenntnis nehmen und sich diese Zahlen anschauen.

Ich möchte meine Frage an der Stelle wiederholen: Wollen wir runter auf 0 % mit all den Konsequenzen, die damit zusammenhängen? Ich glaube tatsächlich: nein. Mein Kollege von Haus & Grund Frankfurt, Frau Barth, hat Sie mal angesprochen, ob Sie denn bitte die entsprechenden Zahlen übermitteln könnten, weil Sie sagten, es gäbe so viele Leerstände. Auf diese E-Mail haben Sie bis heute nicht geantwortet. Vielleicht können Sie das noch nachholen.

Vorsitzender:

Wir lassen das so im Raum stehen. Ich fasse das als rhetorische Frage auf, denn Fragen stellen eigentlich die Abgeordneten, aber das nur als freundlicher Hinweis. – Jetzt haben wir mehrere Wortmeldungen.

Herr **Lipka**:

Ich komme auf die Frage von Frau Barth zurück. Die Leerstandsverordnung bezieht sich in § 1 ausdrücklich auf die Mieterschutzverordnung. Deshalb muss man einfach sagen: Wenn ich Eigentum selbst nutzen will, falle ich gar nicht unter diesen Regelungszweck. Das bildet das Gesetz in seiner gesamten Begründung überhaupt nicht ab, sondern wir sprechen ganz allgemein von Neubauten. Das heißt, wenn ich eine Eigentumswohnung erwerbe und die Absicht habe, sie selbst zu nutzen, kann ich schon gar nicht unter dieses Leerstandsgesetz fallen, selbst wenn ich

mich dann anschließend vielleicht sechs Monate im Ausland aufhalte. Dann ist es trotzdem meine selbst genutzte Wohnung, die ich dem Markt nicht entziehe und die auch nicht spekulativ leer steht.

Wenn ein Eigentümer auch die Absicht hat, sie zu vermieten, oder ein Erwerber: Den kenne ich bis zu dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung einfach noch nicht. Ich weiß nicht, wer der Eigentümer sein wird, der die Wohnung erwirbt. Ist das Frau Müller, Herr Mayer oder irgendein Investor, den Sie angesprochen haben? Das rechtfertigt einfach nicht, dem Bauherrn generell Missbrauch zu unterstellen und eine neu errichtete Wohnung, die immerhin einige Hunderttausend Euro gekostet hat, unter dieses spekulative, subjektives Element des Leerstandsbegriffs zu fassen.

Sie haben es selbst angesprochen: Wir haben aktuell gerade im Neubau häufig wirtschaftliche Probleme, die Wohnungen zu vermarkten, weil weder Käufer noch vielleicht auch potenzielle Mieter in der Lage sind, den wirtschaftlich notwendigen Kaufpreis bzw. am Ende dann auch Mietpreis zu zahlen. Einfach schlecht in dem Entwurf – das muss ich so deutlich sagen – ist diese völlig undifferenzierte Verwendung des Begriffs „Neubau“. Es gibt keine Ausnahmetatbestände. Am Ende müsste ich für jede Wohnung, die im Neubau fertiggestellt ist – was ja eigentlich Ziel und Zweck ist, dass wir Neubau neu anstoßen; das haben wir heute Morgen schon besprochen –, unter Generalverdacht stellen, dass auch jede Neubauwohnung, die vielleicht länger leer steht, spekulativ leer stehen könnte. Das halte ich für grundlegend falsch.

Das Beispiel, das Sie genannt haben, dass es Investoren gibt, die vielleicht auch einen größeren Bestand erwerben, kann es geben, aber das rechtfertigt doch nicht, dass man die gesamte Branche des Neubaus unter diesen Generalverdacht stellt und am Ende einen Eigentumseingriff rechtfertigt, ohne dass man im Gesetz auch nur ein Wort dazu verliert, welche Fälle man dort im Auge hat. Wenn diese Investoren die Wohnungen hochpreisig vermieten, steht sie dem Markt, den Sie eigentlich im Auge haben, auch nicht zur Verfügung.

Ich glaube einfach, dieser undifferenzierte Generalverdacht bezieht den Neubau in einen schlecht gemachten Entwurf ein, ohne dass es hierfür wirklich eine statistisch belegbare Grundlage gibt. Selbst wenn er einen größeren Kapitaleinsatz hat, ist das sein Recht, Kapital in Eigentumsbildung zu investieren, und fällt nicht unter diesen Schutzzweck.

Frau Wagner:

Ich erlaube mir zu sagen, wie es die Kollegen von Haus & Grund auch schon gemacht haben: Rund 4.600 Wohnungen stehen länger als zwölf Monate leer. Das kann man erst einmal als Indiz dafür werten, dass diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt in irgendeiner Weise schon zu lange nicht zur Verfügung stehen und man daran arbeiten sollte, dass sie schneller wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Ich möchte vor allem betonen, was hier schon ein paar Mal angesprochen wurde: Es gab schon einmal ein Zweckentfremdungsgesetz, an dem war sicher nicht alles gut, das lag auch vor meiner Zeit, aber ein Element war extrem wirksam, und zwar tatsächlich, Wohnungen in eine

Zwischennutzungsperspektive zu bringen, unter anderem mit großen Gesellschaften und privaten Eigentümern darüber zu sprechen, dass Wohnungen, die längerfristig großmaßstäblich modernisiert werden müssten, für ein halbes Jahr oder ein Jahr dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen. Das hilft uns enorm, das hilft uns für das Segment der Geflüchteten, das hilft uns für das Segment der Menschen ohne Wohnung, die in solchen Zwischennutzungssituationen wieder wohnfähig gemacht werden können. Das finde ich einfach ein Potenzial, das man auf jeden Fall im Hinterkopf haben muss.

Ich möchte vielleicht ein bisschen provokant trotzdem noch einmal sagen: Was ist denn der soziale Sprengstoff? Ich denke, der Leerstand ist der soziale Sprengstoff. Es ist nicht so, dass man durch die Stadt gehen und besonders aufmerksam schauen muss. Leerstand begegnet einem tatsächlich an ganz vielen Stellen. Wir haben beispielsweise auch große bundesnahe Eigentümer, die in Frankfurt Blöcke leer stehen haben. Das bewegt die Menschen, darum muss man sich auch kümmern.

Jetzt könnte ich ganz locker sagen: Na ja, die städtischen Wohnungen, die leer stehen, fallen nicht in meinen Beritt. Dann bin ich fein raus. – Das bin ich natürlich nicht. Das ist ein Thema, das uns alle umtreibt, das kann man auch nicht anders sagen. Das ist auch ein Thema, an dem wir jetzt in Anbetracht der Situation eines Leerstandsgesetzes mit Hochdruck arbeiten, sie wieder in Nutzung zu bekommen. Darunter fallen aber einfach Dinge, für die wir Geld bräuchten, um das auch tun zu können.

(Zuruf)

Das Amt für Bau und Immobilien verantwortet diese Wohnungen, nicht das Amt für Wohnungswesen; das möchte ich an der Stelle schon noch einmal ausdrücklich sagen.

Die GRÜNEN haben noch einmal gefragt; vielen Dank für die Frage. Den großen Instrumentenkasten wünsche ich mir tatsächlich. Man braucht einen großen Instrumentenkasten, um auf diesem überhitzten Wohnungsmarkt immer wieder an den entscheidenden Stellschrauben zu drehen, natürlich mit Maß und Ziel. Die Behörde hat überhaupt keine Lust darauf, dass es bürokratischer überbordender Aufwand wird. Wir freuen uns sehr, dass es zu dieser Anzeigenpflicht gekommen ist. Das haben wir in der ersten Kommentierung sofort gesagt und mit dem Hessischen Städtetag intensiv verhandelt. Es ist sehr viel besser, wenn wir keine Genehmigungsbehörde werden, sondern tatsächlich Leerstand ahnden und dann wieder im System zur Verfügung stellen können. Natürlich würde ich mir aber wünschen, dass der Genehmigungsvorbehalt bleibt, weil er auch ein wirksames Instrument ist und natürlich einfach die Dynamik in einer Großstadt wie Frankfurt ein bisschen verlangsamt hat – und das zum Schutz der Mieterinnen und Mieter dieser Stadt. 80 % der Frankfurter Haushalte wohnen zur Miete. Wir reden wirklich vom Gros der Frankfurterinnen und Frankfurter, die all das betrifft, über das wir heute reden.

Vorsitzender:

Ich würde gerne Herrn Dr. Naas dazwischennehmen, denn er konnte gerade kaum still sitzen bleiben.

Abgeordneter Dr. Stefan Naas:

Ich finde es schon bemerkenswert, wenn man mit zweierlei Maß misst. Natürlich haben wir alle in der Presse gelesen, dass die Stadt Frankfurt in der Vergangenheit des Öfteren ihr Vorkaufsrecht, das extra eingeräumt wurde, gezogen hat und jetzt mit vielen kleinen Immobilien beschäftigt ist, die sie eigentlich gar nicht verwalten kann. Da würde mich schon Ihre Einschätzung interessieren, wie es sein kann, dass die Stadt Frankfurt die Maßstäbe, die Sie jetzt gerade als Amt politisch formuliert haben, gedenkt, selbst einzuhalten. Da kann man sich in meinen Augen auch nicht damit herausreden, dass das nicht das eigene Amt ist, sondern das ist dann halt die gesamte Stadt Frankfurt.

Mich würde interessieren, was Sie eigentlich gegen das Argument sagen – das ist eben auch angedeutet worden –, dass man eine Wohnung zu einem etwas höheren Preis vermietet. Ich weiß von vorneherein durch ImmoScout, dass die dann nicht geht, aber ich habe sie ja am Markt platziert und kann mich dann zurücklehnen. Wie wollen Sie denn als Gesetzgeber oder als Betroffene mit diesem Gesetz umgehen? Dann sind Sie doch aus dem Schneider. Ich habe dieses Gesetz im Plenum als DDR-Gesetz bezeichnet und bin haarscharf an der Rüge vorbeigeschrammt. Ich weiß nicht, ob ich es nicht vielleicht noch einmal mache. Was ist denn das Argument? Ich gehe einfach mit meiner Wohnung überteuert an den Markt, und das Gesetz ist ausgehebelt. Das kann doch nicht im Sinne des Erfinders sein, denn Sie wollen ja, dass das Gesetz greift. Wir sind der Auffassung, dass das Gesetz nach wie vor überflüssig ist.

Vorsitzender:

Ich muss an die Präsidentin melden, dass Sie das hier schon praktisch ansagen. Sie sind selbst Jurist und wissen, dass es sich damit im Parlament um Vorsatz handeln würde. Das wird dann teuer.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Ich wollte mich nicht mit fehlendem Vorsatz herausreden!)

Frau Winckelmann:

Ich wollte noch einmal zu den Zahlen kommen, danach sind wir ja gefragt worden. Die Zahlen ergeben sich aus dem Zensus. Das ist nichts, was wir uns aus den Fingern gezogen haben, das mal vorweg. Das kann man auch unserer schriftlichen Stellungnahmen entnehmen.

Dann ist vorhin das Wort „Denunziantentum“ gefallen. Die Eigentümer haben die Möglichkeit, den Leerstand selbst zu melden; dann werden sie auch nicht angezeigt. Wir nehmen sehr viel stärker wahr, dass der soziale Frieden dadurch gestört ist, dass die Leute, die dringend eine Wohnung suchen, sehen, dass Wohnungen leer stehen und nichts passiert. Die gehen über Monate und teilweise über Jahre abends durch die Straßen und sehen: Da ist das Licht aus, da ist nichts. Die gehen zum Teil durch die Häuser, weil dort Freunde und Bekannte wohnen, und sehen: Die Wohnung steht über Monate und Jahre leer. Das führt zu einer wesentlich größeren Unzufriedenheit, weil man das Gefühl hat: Es passiert überhaupt nichts, und niemand macht etwas dagegen. Die

Menschen können machen, was sie wollen, und ich sitze hier in völlig beengten Verhältnissen. Das ist das, denke ich, wichtigere Argument. Ich kann meine Kollegin von der Stadt Frankfurt unterstützen: Jede Wohnung, die leer steht, ist eine Wohnung zu viel, denn für jede Wohnung, die leer steht, stehen fünf Leute auf der Matte, die sie gerne anmieten würden und sie nicht anmieten können. Das muss man auch sehen.

Um eine weitere Frage zu beantworten: Aus unserer Sicht brauchen wir dringend einen Genehmigungsvorbehalt. Deshalb sind wir auch ganz traurig, dass er auslaufen wird, und kämpfen dafür, dass er hoffentlich doch nicht auslaufen wird oder zumindest dafür, dass es eine Verlängerung oder eine andere Reformierung gibt. Auch die Kündigungssperrfristverordnung, die sich für Mieterinnen und Mieter verschlechtert, ist aus unserer Sicht eine ganz schlechte Fortführung dieser Dinge, denn wir wissen, dass die Eigenbedarfskündigungen im Moment massiv zunehmen. Je kürzer die Kündigungssperrfrist ist, desto mehr Eigenbedarfskündigungen wird es geben. Das trifft oft Menschen – das sehen wir in unseren Beratungen –, die seit 30 oder 40 Jahren in einem bestimmten Viertel wohnen. Das trifft in den seltensten Fällen irgendwelche flexiblen Alleinstehenden, die schnell eine neue Wohnung finden, sondern ganz oft ältere Menschen, die dann sogar teilweise aus ihren Städten und Kommunen wegziehen müssen, weil sie da, wo sie waren, nichts Vergleichbares mehr finden. Deshalb sind das auch Instrumente, die wir dringend brauchen.

Frau Wagner:

Ich sag noch kurz etwas zur überhöhten Miete. Wenn ein Mietobjekt nicht bewusst – dann wäre es ja Vorsatz –, aber zu einer Miete eingestellt wird, die am Markt nicht platziert werden kann, wäre das aus unserer Sicht auf jeden Fall auch etwas, bei dem wir mit dem Instrumentenkasten aus dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz über eine Wirtschaftlichkeitsprüfung und über unseren sehr guten qualifizierten Mietspiegel eine vernünftige Sachlage herstellen könnten, um dann zu sagen: Diese Wohnung konnte eben aufgrund der überhöhten Markterwartung nicht platziert werden. Man könnte zur Auflage machen, dass die Miethöhe auf ein vernünftiges Maß zurückgeführt wird, dass es für den Eigentümer immer noch wirtschaftlich ist. Natürlich muss es das sein, besonders wenn es Modernisierungserfordernisse etc. gab, aber damit könnte man an dieser Stelle aus kommunaler Praxis jedenfalls ganz gut umgehen.

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Am besten, Sie übernehmen die Wohnungen gleich komplett!)

Vorsitzender:

Herr Dr. Naas, ich muss Sie um Mäßigung bitten!

(Abgeordneter Dr. Stefan Naas: Entschuldigung!)

Herr **Nyč**:

Ich wurde von den GRÜNEN nach dem Werkzeugkasten und dem Gesetz gefragt. Die auslaufenden Regelungen sehen wir tatsächlich kritisch als eine Verschmälerung dieses Kastens. Gerade dieses Gesetz bietet die Möglichkeit, ihn doch zu erweitern, denn es geht einfach um Leerstand, der mehr als sechs Monate beträgt. In anderen Städten ist die Frist kürzer: In München sind das drei Monate, in Hamburg sind es vier. Dort ist die Immobilienwirtschaft auch noch nicht zusammengebrochen.

Eines möchte ich noch erwähnen: Wenn 350 Wohnungen in München zugeführt sind, ist das prozentual vielleicht nicht viel, dadurch wird das immer ganz klein, aber 350 Wohnungen sind im Zweifelsfall 350 Familien mehr, die eine Wohnung haben. Jetzt möchte ich etwas zur Subjektivität sagen: Hier wird einerseits gesagt, die Erfahrung der eigenen Nachbarschaft ist subjektiv, aber das Anzweifeln einer Pressemitteilung der Stadt München ist es nicht? – Da ist für mich ein Problem, wirklich eine Schrägseite drin, denn ich muss doch erst einmal glauben, was die Stadt München sagt, es sei denn, ich kann es widerlegen.

(Zuruf)

– Ja gut, aber dann müssen Sie auch die Subjektivität anerkennen, dass es ein Problem darstellt, wenn ich durch meine Gemeinde laufe und feststelle, dass dieses und jenes Haus seit Jahren leer steht. Dann müssen Sie auch das anerkennen.

Vorsitzender:

Ich wäre dankbar, wenn wir das nicht fortführen. Sonst würde ich vorschlagen, wir ändern die Sitzordnung, und Sie rücken ein bisschen näher zusammen. Dann schauen wir mal, was herauskommt.

Abgeordneter **Dimitri Schulz**:

Meine Frage geht an die Anzuhörenden, die heute Vormittag schon hier waren. Heute Vormittag war die Stimmung relativ positiv: Endlich hat die Landesregierung auf das Gaspedal gedrückt. Heute Nachmittag hören wir, die Landesregierung drückt gleichzeitig auf die Bremse. Meine Frage an die Experten, die Wohnraum schaffen, ist: Welches Investitionsklima werden wir haben, wenn die Landesregierung diese beiden Gesetze einbringt? Wird es eher positiv oder negativ oder neutral? Müsste die Landesregierung vielleicht gar nichts machen, würde dann dasselbe Ergebnis herauskommen? Wie ist Ihre Einschätzung?

Abgeordnete **Tanja Jost**:

Unabhängig davon, ob man das Gesetz gut oder schlecht findet, würde ich gerne noch etwas zu Frau Wagner sagen. Ich bin auch Abgeordnete für Frankfurt. Ich kenne mich seit vielen Jahren ein bisschen in meiner Stadt aus. Das Problem ist wirklich die Stadt als Eigentümerin. Sie haben es mitbekommen: Letzte Woche wurde das besetzte Haus im Gallus geräumt; das war ziemlich

lange besetzt. Es gibt noch ein Haus in der Jordanstraße und im Oeder Weg. Das Problem ist einfach – da muss ich wirklich der Opposition recht geben –: Wenn die Stadt als Eigentümerin so ein Vorbild ist, was durch die Medien geht, ist das schwierig. Sie haben gesagt: Bau und Immobilien. Ich meine, Oberbürgermeister Mike Josef hat es Bau und Immobilien weggenommen. Von der ABG werden die Häuser betreut, bei denen damals das Vorkaufsrecht vonseiten der Stadt ausgeübt worden ist. Da wäre es schon sehr bedeutend, wichtig und richtig, dass man erst einmal die stadteigenen Immobilien in Augenschein nimmt.

Frau Winckelmann hatte eben von dem ganzen Baukasten gesprochen bezüglich Genehmigungsvorbehalt und Kündigungssperrfrist. Dazu möchte ich eigentlich nur zwei bis drei Anmerkungen machen. Wir wollen nicht alles in einen Suppentopf schmeißen, aber weil Sie es jetzt angesprochen haben: der Genehmigungsvorbehalt bzw. salopp gesagt, umgangssprachlich, das Aufteilungsverbot. Ich möchte ergänzen, weil Sie Ihr Augenmerk natürlich auf die Mieterinnen und Mieter richten, was wir natürlich auch tun. Kauf bricht nicht Miete, das möchte ich an der Stelle klar sagen. Wenn Sie ein vollvermietetes Zehnfamilienhaus haben, sich der Eigentümer zur Aufteilung entschließt und dann die einzelnen Wohnungen verkauft, ist der Mieter oder die Mieterin geschützt, weil die Aufteilung stattgefunden hat, nachdem sie eingezogen sind. Das ist immer ein ganz entscheidendes Argument.

Dann haben sie auch ein Vorkaufsrecht. Das heißt, wenn ein Käufer gefunden und protokolliert wird, muss dieser Kaufvertrag im Original an die Mieter überbracht werden. Dann haben die noch zwei Monate lang ein Vorkaufsrecht. Es gibt ganz viele Bestandsmieter, die sehr dankbar sind. Sie hätten niemals ein ganzes Haus erwerben können, aber für eine einzelne Wohnung, in der sie vielleicht schon 20 oder 30 Jahre wohnen, ist ein Erwerb möglich. Man hat den Preis, weil man ja schon einen protokollierten Kaufvertrag hat. Das ist auch von Mieterinnen und Mietern sehr positiv zurückgespiegelt worden.

Bei der Kündigungssperrfrist, die Sie gerade angesprochen haben, gibt der Bund drei Jahre vor. Wir haben derzeit acht und reduzieren auf sechs Jahre. Das ist immer noch ein sehr langer Zeitraum, weil nach den sechs Jahren die normale Kündigungsfrist obendrauf kommt. Das heißt, Mieter, die 20 oder 30 Jahre dort wohnen, haben schon eine längere Miet- bzw. Kündigungsfrist, die noch obendrauf kommt. Wir sind uns schon bewusst, dass wir das sehr sozialverträglich strukturieren. Es war mir wichtig, dass ich das noch einmal ergänzend hinzufügen konnte.

Vorsitzender:

Frau Kollegin Jost, das ist in Ordnung. Das war jetzt ein fachlicher Austausch mit Expertise aufseiten der Kollegin Jost. Wir beide haben ähnliche Wahrnehmung in Frankfurt am Main, das will ich gleich dazusagen. Ich habe hier also nicht zu belehren, ich muss nur schauen, dass wir im Wesentlichen bei dem Gesetz bleiben. Du hast aber natürlich das Recht, das hier vorzutragen, wenn dir danach ist.

Abgeordneter **Christoph Mikuschek:**

Meine Frage geht an Herrn Ehrhardt von Haus & Grund Hessen. Sie hatten in Ihrem Eingangstatement erläutert, dass 85 % der Wohnungen im Privateigentum stehen. Circa zwei Drittel der Wohnungen stellen Privateigentümer. 3 bis 5 % Leerstand brauchen wir, um flexibel zu sein; Sie hatten vorhin einen wunderbaren Fachterminus verwendet. Wenn ich es richtig im Kopf habe, vertreten Sie die Interessen von fast 70.000 Eigentümern in Hessen aller Couleur. Dazu habe ich jetzt drei konkrete Nachfragen:

Gibt es aus Ihrer Sicht aufseiten der privaten Vermieter nachweisbaren Leerstand, oder werden die Einnahmen primär benötigt, um die Tilgung zu decken? Steht für Sie und Ihre fast 70.000 Mitglieder der bürokratische Aufwand im Verhältnis zum Zweck des Gesetzes? Weil es die ganze Zeit ein bisschen hin und her ging, würde ich mir wünschen, dass Sie die Pressemitteilung der Münchener noch einmal zahlentechnisch in den richtigen Kontext rücken.

Herr **Ehrhardt:**

Vielen Dank für die Nachfrage. Zunächst zum Leerstand bei den privaten Vermietern. Ich hatte es vorhin in meinem Wortbeitrag erwähnt: Das Geschäft der Vermieter ist das Vermieten. Es verbindet sich kein wirtschaftlicher Anreiz damit, Wohnraum leer stehen zu lassen, gerade auch in einer Stadt wie Frankfurt am Main nicht. Man muss, nur um ein Beispiel zu nennen, als Eigentümer die Grundsteuer abführen. Man muss andere Kosten des Leerstandes abfedern. So etwas muss man sich leisten können. Es ist einfach – das muss ich vielleicht an der Stelle auch sagen – ein häufiger Irrglaube, dass ein Eigentümer per se reich ist, weil er Eigentümer ist. Das ist beileibe nicht der Fall. Das sind Rentner, die sich ihr Eigentum abgespart haben, das sind junge Familien, die gerade in Zeiten explodierender Immobilienpreise knapp finanzieren müssen. Dass ein Mieter immer per se arm ist, ist auch nicht korrekt. Da kann ich, wenn ich das darf, schon aus meinem privaten Umfeld ein paar Beispiele benennen.

Vorsitzender:

Ich wäre dankbar, wenn Sie das nicht täten.

Herr **Ehrhardt:**

Nein, das lassen wir mal. Grundsätzlich ist es einfach so, dass sich kein wirtschaftlicher Anreiz mit Leerstehenlassen verbindet. Wenn wir ein Mitglied in unserer Beratung haben, das angibt, dass es einen Leerstand hat, ist die Frage regelmäßig: Wie kriege ich das schnell vermietet? Gerade in Nord- und Osthessen haben wir Immobilien, mit denen praktisch Vermögen vernichtet werden, die einfach nicht vermietbar sind, und es ist immer noch das gleiche Bundesland. Da haben wir ein ganz großes Problem. Damit sollte sich die Politik dringend befassen.

Steht der bürokratische Aufwand im Verhältnis zum Zweck des Gesetzes? Sie können es sich schon denken, aber das ist trotzdem eine sehr wichtige Frage: natürlich nicht. Aktuell gibt es Anzeigeverpflichtungen, es muss Genehmigungspflichten nachgekommen werden. Je nachdem,

was die Kommune an Unterlagen und Materialien verlangt, müssen die erst einmal zusammengetragen werden, damit eine entsprechende Entscheidung fallen kann. Sie können sich vorstellen: Wenn eine Entscheidung abschlägig ist, bedeutet das bei Eigentümern regelmäßig auch nicht, dass sie es einfach dabei bewenden lassen. Dann kommen sie zu uns in die Beratung, dann wird hinterher noch die Justiz damit belastet. Auch das ist in Richtung Justizministerium ein ganz dringender Hinweis.

Noch etwas ist mir ein Anliegen, das kam von dieser Seite, vielen Dank auch für die Nachfrage: Selbstverständlich erkenne ich eine Pressemitteilung einer Kommune, insbesondere der Stadt München, an. Da haben Sie mir nicht richtig zugehört. Ich habe gesagt, dass die Stadt München – ich habe das gerade noch einmal herausgesucht – angibt, 370 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt zu haben, aber nicht konkretisiert, wie viele dieser Wohnungen ohnehin dem Wohnungsmarkt wieder hätten zugeführt werden können. Ich lese Ihnen mal den entscheidenden Satz vor: 370 Wohnungen wieder zugeführt, so viele wie nie zuvor. Diese standen leer oder wurden als Ferienwohnung – Stichwort: Ferienwohnungssatzung; das ist ein ganz anderer Tatbestand – bzw. Gewerbeobjekt genutzt.

Das ist also alles in einem Zusammenhang, um das hinterher als Erfolg zu verkaufen. Insofern wäre ich im Rahmen einer Sachverständigenanhörung sehr vorsichtig, derartige Zahlen undifferenziert zu verwenden. Das ist aus meiner Sicht auch kein Widerspruch.

Herr Lipka:

Ich glaube, es gibt noch eine offene Frage; sie hieß: Wie die Entwicklung einschätzt, wer heute Morgen schon bei der Anhörung zur Landesbauordnung dabei war. – Ich habe sie vorhin eigentlich schon beantwortet. Ich denke, zumindest die Passage, die sich mit Neubau beschäftigt, ist beim Leerstandsgesetz sicherlich ein Hemmnis für den Neubau und macht Neubau unattraktiv. 54 % der Investitionen in den Neubau werden von privaten Investoren getragen. Die werden natürlich durch solche weiteren Restriktionen abgeschreckt. Ich halte es eigentlich für nicht zielführend, dass wir einerseits versuchen, die Landesbauordnung einfacher und günstiger zu machen, und gleichzeitig mit einem Leerstandsgesetz gerade auch den Wohnungsneubau unter einen Generalverdacht stellen. Die wirtschaftlichen Gründe, die Herr Ehrhardt eben genannt hat, gelten für den Neubau umso mehr. Ich schätze, etwa 99 % alle Neubauinvestoren müssen finanzieren. Die haben natürlich ein reges Interesse daran, ihren neu hergestellten Wohnraum entweder selbst zu nutzen oder dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen.

Vorsitzender:

Jetzt sehe ich keine weiteren Fragen mehr. Der Minister würde gerne noch zu Wort kommen. Er hat übrigens auch eine Meinung zu den Dingen, das wird Sie nicht überraschen.

(Zuruf)

– Dass dieses Gesetz, Herr Kollege Dr. Naas, im Laufe der jüngeren Geschichte immer wieder mal den Besitzer wechselte und andere Mehrheiten im Hessischen Landtag hatte – wir hatten

das ja alles schon einmal –, ist kein Geheimnis, auch wie die Parteien jeweils grundsätzlich dazu stehen. Ich will es nur gesagt haben. Aus meiner Sicht war das heute eine spannende Debatte. Das ist aber noch nicht das Schlusswort. Der Minister kommt jetzt erst einmal zu Wort, und dann erlaube ich mir noch eine Anmerkung.

Minister Kaweh Mansoori:

Vielleicht zur Einordnung: Ich hatte dem Vorsitzenden eben angezeigt, dass ich gerne ein paar inhaltliche Bemerkungen machen möchte, damit das bei den Abgeordneten unter dem Stichwort „Schlusswort“ keinen falschen Eindruck erweckt. Auch hier will ich wieder die Gelegenheit nutzen, mich vor allem bei den Anzuhörenden für die konstruktive Diskussion zu bedanken. Der Teilnehmerkreis stimmt nicht ganz mit den Anzuhörenden überein, die wir heute Vormittag gehört hatten. Es war natürlich ein Stück weit zu erwarten, dass die Perspektiven zwischen Immobilienwirtschaft sowie Mieterinnen und Mietern in dieser Diskussion etwas weiter auseinandergehen, als wir beim Schneller-Bauen-Gesetz erlebt haben. Gleichwohl vier Bemerkungen meinerseits:

Auch hier ist es so, dass selbstredend Ihre Expertise in dieses Gesetzgebungsverfahren einfließt. Ich will das auch mit einem Beispiel verbinden. Ich meine, es war der VdW Südwest, der in einem früheren Stadium darauf hingewiesen hatte, dass es eine deutliche Erleichterung wäre, den zügigen Umbau, die Modernisierung und die Instandhaltung gar nicht erst in das Gesetz einzubeziehen. Das ist auch umgesetzt worden. In der Fassung, die wir heute diskutieren, steht das schon 1 : 1 in § 1 Absatz 3. Insofern ist für den zügigen Umbau, für Instandhaltung und Modernisierung – anders, als das in Teilen der Diskussion nach meiner Wahrnehmung angeklungen ist – gar nicht erst die Genehmigung zu beantragen, weil das schon nicht tatbestandlich ist.

Zweitens. Wir sprechen hier über ein Satzungsrecht, keine Satzungspflicht. Es wird jedenfalls den Kommunen, die angespannte Wohnungsmärkte haben, freigestellt sein, ob sie von diesem Instrument Gebrauch machen.

Drittens. Wir werden sicherlich in der Praxis sehen, wie viele Wohnungen tatsächlich über ein solches Gesetz dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, selbst wenn es nur ein paar Hundert Wohnungen pro Jahr in einzelnen Großstädten sind. Dem stehen – das wird, glaube ich, nicht bestritten –, wie Frau Abgeordnete Barth ausgeführt hat, Alternativinvestitionen in dreistelliger Millionenhöhe gegenüber. Insofern ist das Gesetz sicherlich nicht die Eier legende Wollmilchsau, sondern wir sind uns, denke ich, schon auch darin einig, dass das stärkste Instrument darin besteht, auch mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen, aber es ist Teil eines Gesamtbildes, Teil eines Gesamtmosaiks. In den allermeisten Bundesländern gibt es entsprechende Gesetze. Diese Gesetze sind auch Teil der Gesamtstrategie.

Viertens meine abschließende Bemerkung. Ich glaube, im Lichte all der Argumente, die abzuwägen sind, ist, was jetzt vorliegt, ein ausgewogenes Gesetz. Wenn ich mir einzelne Argumente von Sachverständigen zu Gemüte führe, hätte man das auch deutlich schärfer und strenger fassen können. Es ging aber eben auch darum, die widerstreitenden Interessen in eine vernünftige Abwägung zu bringen. Wie das letztlich wirken wird – es ist vielfach auf die Zensuszahlen rekurriert

worden –, wird sich in der Praxis zeigen, denn am Ende sind auch die Zensuszahlen nichts anderes als eine Hochrechnung auf Stichprobenbasis. Wie es funktioniert, werden wir in der Praxis sehen. Es ist aus gutem Grund als befristetes Gesetz vorgeschlagen, weil es sich in der Praxis bewähren muss und weil man in der Praxis die Rückschlüsse darauf ziehen muss, ob es sich bewährt und an welchen Stellen es Nachschärfungen oder Veränderungen bedarf.

Ich will mich an der Stelle dennoch bei Ihnen allen für das konstruktive Miteinander und für die Rückmeldungen bedanken, die Sie gegeben haben, die auch alle in dieses Verfahren einfließen.

Vorsitzender:

Danke für den Dank und die Anmerkungen von Ihrer Seite. Ich habe natürlich auch eine Meinung zu dem Gesetz, aber ich lasse Sie jedenfalls im Moment im Unklaren.

(Zuruf: Doch, die würde mich interessieren!)

Ich könnte vielleicht noch eine weise Schlussbemerkung versuchen. Mir kommt immer wieder ein Gedanke. Ich habe an sehr vielen Stellen in meinem früheren Leben und in meinem sonstigen Leben als Unternehmer immer wieder den gleichen Satz gesagt: Meine Eltern haben mir offensichtlich mal ein HGB geschenkt. Auf dem habe ich – das lag unterm Kopfkissen – viele Jahre geschlafen und hatte das Gefühl, dass zumindest nicht direkt, aber doch eine Botschaft im HGB formuliert ist: sorgfältiges Gebaren eines Kaufmanns. Das ist da zwar eher auf Rechnungswesen und andere Dinge bezogen, aber ich habe es immer eher so verstanden, dass es eigentlich schön wäre, wenn auf dieser Welt Unternehmer häufiger mal auch diese ethischen und grundsätzlichen Fragen so handhaben in ihrem Unternehmerleben, dass es weniger zum Streit kommt. Das ist aber naiv, das weiß ich auch.

Ich glaube, wir haben heute eine Wiederholung von grundsätzlichen Streitigkeiten in dieser Parteien- und demokratischen Landschaft erlebt, das finde ich nicht schlimm. Ich habe, wie gesagt, eine sehr dezidierte Meinung und komme ein bisschen aus der Ecke wie Tanja Jost.

Ich finde, dass jeder und jede, die sich hier heute geäußert haben, hat erkennen lassen: Hier geht es um etwas. Losgelöst von Zahlen – ich will die Debatte um die Statistiken nicht noch einmal aufmachen, die könnte man stundenlang führen – geht es schon um die Frage:

Wie weit geht der Staat mit seinem Instrumentenkasten, wie das hier hieß, bei Dingen, die nicht funktionieren – das ist beim Wohnungsmarkt zweifellos so? Wo ist es möglicherweise auch kontraproduktiv? Ich fand die Debatte insofern spannend, denn auch, wenn da und dort die Schärfe in den Tonlagen ein bisschen zunahm, hat jeder und jede, die sich heute geäußert haben, gute Argumente und vor allen Dingen authentisch vorgetragen. Es ist auch eine Frage des Blickwinkels: Habe ich mehr auf Mieterseite zu tun oder mehr auf Eigentümerseite? Das prägt auch bei den Auffassungen und Erfahrungen, die jeder gemacht hat. Dafür will ich Ihnen herzlich danken.

Den Anzuhörenden sage ich noch einmal herzlichen Dank. Kommen Sie gut nach Hause, und fahren Sie langsam. – Die Sitzung ist geschlossen.

Wiesbaden, 15. September 2025

Für die Protokollführung:

Vorsitz:

Heike Schnier

Michael Boddenberg