Fachinformationen Zivilrecht, Donnerstag, 10. April 2025

Regierungsanhörung zum Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum hat dem Hessischen Städte- und Gemeindebund den Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) mit der Bitte um Kenntnisnahme und Gelegenheit zur Stellungnahme übermittelt.

Nach Ansicht des Ministeriums ist das Gesetz erforderlich, um in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten Bestandswohnraum zu schützen und örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenwirken zu können. Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten gem. § 1 Mieterschutzverordnung sollen ermächtigt werden, durch Satzung (sog. Leerstandssatzung) zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung länger als sechs Monate leer stehen darf.

Voraussetzung für den Erlass einer Leerstandssatzung ist, dass die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Sofern Gemeinden von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen, haben sie also in der Satzung darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Hierbei können sie bspw. auf Maßnahmen aufgrund von Wohnungsmarktkonzepten oder Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sowie auf sog. Quotenvorgaben zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen hinweisen.

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat zwischenzeitlich die betroffenen Mitgliedsstädte- und gemeinden angeschrieben, um ein Meinungsbild zu erhalten. Dabei wurde deutlich, dass sich die große Mehrheit gegen den Gesetzentwurf ausspricht. Im Wesentlichen wurde ausgeführt, dass die Wohnraumbeschaffung keine kommunale Aufgabe darstelle. Durch das Gesetz würden die Kommunen eine weitere Aufgabe erhalten, die sie bewältigen müssen, ohne dass ein nennenswerter Nutzen zu verzeichnen wäre. Gerade für den mittleren und ländlichen Bereich sei festzustellen, dass Wohnraum oftmals deshalb leer stehe, da es den Eigentümern aus Alters- bzw. finanziellen Gründen nicht möglich sei, den Wohnraum so wiederherzustellen, so dass darin ein annehmbares Wohnen möglich ist. Darüber hinaus laufe der Gesetzentwurf der Zielvorstellung der Landesregierung einer Entbürokratisierung der Verwaltungen zuwider, denn die Umsetzung bedürfe eines sehr hohen Verwaltungsaufwandes, der von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort geleistet werden müsse, wofür kein Personal zur Verfügung stehe.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Anlagen
Gesetzentwurf
Stellungnahme