



HESSISCHER LANDTAG

24. 05. 2024

Kleine Anfrage

Dimitri Schulz (AfD), Klaus Gagel (AfD) und Patrick Schenk (AfD) vom 25.03.2024

Wohnungsleerstand in Hessen

und

Antwort

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Vorbemerkung Fragesteller:

Wohnungsbauminister Kaweh Mansoori kündigte kürzlich ein Gesetz gegen den spekulativen Wohnungsleerstand an. Ende 2022 lag die Leerstandsquote bei marktaktiven Geschosswohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt bei etwa 2,5 %. In Hamburg existiert seit 1982 ein Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG). § 9 des HmbWoSchG besagt, dass eine Wohnung, die länger als vier Monate lang ohne Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten leer steht, wegen Zweckentfremdung enteignet werden kann, sofern die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Vorbemerkung Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum:

Der oben für den deutschen Wohnungsmarkt genannte CBRE-empirica-Leerstandsindex in Höhe von 2,5 % für das Jahr 2022, der jährlich veröffentlicht wird, bezieht sich auf die marktaktiven Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der deutschlandweite Zensus 2022, dessen Ergebnisse im Sommer 2024 veröffentlicht werden sollen, wird vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsmangels erstmals detailliert aufzeigen, wie lange Wohnraum bereits leer steht und welche Gründe insbesondere für längeren Leerstand vorliegen. Bei dieser Strukturerhebung wird der gesamte Gebäude- und Wohnungsbestand im Sinne einer Vollerhebung erfasst. Die amtlichen Daten des Zensus fallen daher grundsätzlich höher aus.

Zudem sei der Hinweis erlaubt, dass nach § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 5 HmbWoSchG das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten als genehmigungspflichtige Zweckentfremdung gilt. Eine Ermächtigung zur Enteignung ist dem Gesetz aber nicht zu entnehmen. Für den Vollzug ordnet die Behörde gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG unter Fristsetzung an, dass der Verfügungsberechtigte den ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdeten Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Kommt der Verfügungsberechtigte dem Wohnnutzungsgebot nach § 12 Absatz 1 nicht nach, so kann die zuständige Behörde zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken einen Treuhänder einsetzen, sofern der Verfügungsberechtigte nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der zuständigen Behörde gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat (§ 12b Abs.1 HmbWoSchuG). Vor Einsetzung eines Treuhänders sind jedoch andere Zwangsmaßnahmen, insbesondere das Zwangsgeld, anzuwenden (vgl. Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des HmbWoSchG, Ziffer 12.a.1, Seite 20).

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1 Wann genau erfüllt ein Leerstand nach Auffassung des Ministers das Kriterium, spekulativ zu sein?

Ein spekulativer Leerstand liegt vor, wenn Wohnraum trotz der Möglichkeit einer Nutzung und einer bestehenden Nachfrage von der Eigentümerin oder dem Eigentümer weder selbst genutzt noch vermietet oder verkauft wird, weil eine höhere Mietrendite oder ein steigender Verkaufserlös in der Zukunft erhofft wird. Durch die Erwartung höherer Renditen in der Zukunft verzichtet die Eigentümerin oder der Eigentümer bewusst auf finanzielle Einnahmen in der Gegenwart und entzieht Wohnraum dem Mietwohnungsmarkt.

- Frage 2 Welche anderen Arten von Leerstand sollen neben dem spekulativen Leerstand noch Gegenstand der angekündigten gesetzlichen Regelungen sein?
- Frage 8 Plant die Landesregierung, sich am Hamburger Wohnraumschutzgesetz zu orientieren?
- Frage 5 Wie viele leerstehende Objekte beträfe das angekündigte Gesetz hessenweit nach Erkenntnissen der Landesregierung?
- Frage 7 Welche anderen Sanktionsmittel – als das der Enteignung – plant der Minister konkret gegen Eigentümer von leerstehendem Wohnraum mit dem angekündigten Gesetz zu ermöglichen? Bitte auflisten.

Die Fragen 2, 5, 7 und 8 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Gesetzentwurf wird aktuell erstellt und im Anschluss in der Landesregierung abgestimmt. Daher können derzeit keine weitergehenden Angaben gemacht werden.

- Frage 3 In welchem Mietpreissegment gibt es nach Erkenntnissen der Landesregierung den meisten Wohnungsleerstand spekulativer Art in Hessen?
- Frage 4 In welchen hessischen Regionen gibt es nach Erkenntnissen der Landesregierung den meisten Wohnungsleerstand spekulativer Art?

Die Fragen 3 und 4 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

In der öffentlichen Anhörung zum Thema Zweckentfremdung von Wohnraum im Wirtschafts- und Verkehrsausschuss des Hessischen Landtags im Jahr 2019 – Drucks. 20/170 und Drucks. 20/238 – haben die Städte Frankfurt a. M. und Wiesbaden deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie die Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbots zum Schutz des Bestandswohnraums für dringend erforderlich halten. Beide Städte sahen zunehmende Risiken spekulativer Leerstände mit der Folge der Luxusmodernisierung bzw. Umwandlung in Eigentum oder auch gewerblichen Nutzung. Insbesondere in der Stadt Frankfurt a. M. hätten Ortsbeiräte in zunehmendem Maße den Leerstand von Wohnraum aus spekulativen Gründen beklagt.

In den Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten dürfte der spekulative Leerstand von Wohnraum überwiegend bei attraktiven Renditeobjekten auf dem Immobilienmarkt vorkommen. Dies sind meist Wohnimmobilien, für die in der Zukunft aufgrund verschiedener Faktoren (gute Lage, baulicher Zustand etc.) eine hohe Nachfrage und somit eine gute Rendite zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass dies insbesondere die hessischen Großstädte, die Städte im Rhein-Main-Gebiet und die Universitätsstädte betrifft.

Es besteht die Hoffnung, dass der Zensus 2022 weiterführende Daten zum Leerstand von Wohnraum liefert.

- Frage 6 Plant die Landesregierung, mit dem Gesetz auch Enteignungen durch Hoheitsakt gemäß Artikel 14, Absatz 3, GG zu ermöglichen?

Nein.

- Frage 9 Welche Erkenntnisse hat die Landesregierung dazu, wie viele Wohnungen dem Hamburger Wohnungsmarkt in den letzten fünf Jahren durch Anwendung des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes wieder zugeführt und vermietet werden konnten?

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

- Frage 10 Welche Richtlinien, Gesetze und Verordnungen der EU, des Bundes, des Landes oder der Kommunen, die im Zusammenhang mit dem Klimaschutz erlassen wurden, sind nach Erkenntnissen der Landesregierung die größten Hemmnisse für den Wohnungsbau bzw. die Wohnungssanierung?

Die Frage, welche konkreten Regelungen den Wohnungsbau insbesondere aus klimaschutzbezogenen Gründen hemmen, richtet sich nach den Umständen des konkreten Bauvorhabens und der Wahl des Standortes. Sie kann nicht verallgemeinernd beantwortet werden. Welche konkreten Regelungen den Wohnungsbau hemmen, ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls und kann nicht allgemein beantwortet werden.