21. Wahlperiode

Drucksache **21/5522**

HESSISCHER LANDTAG

10. 11. 2026

Eilausfertigung

Gesetzentwurf

Fraktion der Freien Demokraten

Gesetz zur Aufhebung des Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

Eingegangen am 10. November 2026 · **Eilausfertigung** am 10. November 2026

21. Wahlperiode

10/11/2026

Drucksache **21/** 5522

HESSISCHER LANDTAG

10.11.2026
Plenum
Plenum

Dringlicher Gesetzentwurf

Fraktion der Freien Demokraten

Gesetz zur Aufhebung des Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

A. Problem

Mit dem Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum vom 13. November 2025 wurden Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, den Leerstand von Wohnungen durch kommunale Satzungen zu regulieren. In Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten kann Wohnraum, der länger als sechs Monate absichtlich leer steht, einer Genehmigungspflicht unterzogen werden. Das Gesetz sieht darüber hinaus umfangreiche Auskunfts- und Nachweispflichten, behördliche Betretungsrechte sowie Bußgelder im Umfang von bis zu 500.000 Euro vor.

Bereits im Gesetzgebungsverfahren war zweifelhaft, ob die vorgesehenen Eingriffe geeignet und erforderlich sind, um die Wohnraumversorgung in Hessen spürbar zu verbessern. Die Sachverständigenanhörung hat erhebliche Vorbehalte gegenüber dem Gesetz deutlich gemacht. Insbesondere wurde infrage gestellt, ob spekulativer Leerstand in den betroffenen Wohnungsmärkten überhaupt in einem Umfang vorkommt, der zusätzliche staatliche Eingriffsbefugnisse rechtfertigt.
Die bisherige Anwendung des Gesetzes bestätigt diese Zweifel. Nach Auskunft der Landesregierung hatte zum 17. September 2026 keine der 49 grundsätzlich berechtigten Kommunen eine entsprechende Leerstandssatzung erlassen. Die mit dem Gesetz geschaffenen Eingriffsmöglichkeiten wurden somit bis zu diesem Zeitpunkt von keiner einzigen Kommune genutzt.

Das Gesetz schafft zugleich die Voraussetzungen für zusätzliche Verwaltungsverfahren, ohne den Bau neuer Wohnungen zu erleichtern. Es setzt auf die Regulierung des vorhandenen Wohnungsbestands, obwohl die zentrale Herausforderung des hessischen Wohnungsmarktes darin besteht, dass insbesondere in den Ballungsräumen zu wenig neuer Wohnraum entsteht.

Leerstehende Wohnungen sind zudem nicht zwangsläufig Ausdruck spekulativen Verhaltens. Sanierungen und Modernisierungen, laufende Erbauseinandersetzungen oder geplante Eigennutzungen können einen vorübergehenden Leerstand sachlich rechtfertigen. Auch ein gewisser Wohnungsleerstand ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig, damit Umzüge, Renovierungen und Eigentümerwechsel möglich bleiben.

Statt die Bedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau zu verbessern, schafft das Gesetz zusätzliche Unsicherheit für private Eigentümer und Investoren. Gerade angesichts hoher Baukosten, langwieriger Genehmigungsverfahren und einer schwachen Baukonjunktur ist dies das falsche Signal.

B. Lösung

Das Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum vom 13. November 2025 wird vollständig aufgehoben.

C. Befristung

Keine.

D. Alternativen

Beibehaltung der geltenden Rechtslage.

E. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

Gesetz zur Aufhebung des Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

Vom

Artikel 1
Aufhebung des Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz)

Das Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) vom 13. November 2025 (GVBl. 2025 Nr. 81) wird aufgehoben.

Artikel 2
Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:
Allgemeiner Teil
Die Wohnungsknappheit in den hessischen Ballungsräumen lässt sich nicht durch zusätzliche Eingriffe in die Rechte von Immobilieneigentümern beheben. Hessen braucht mehr Wohnraum. Dafür müssen Investitionen in Neubau und Modernisierung erleichtert werden. Das Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum geht den entgegengesetzten Weg. Es ermöglicht den Kommunen, Eigentümer leerstehender Wohnungen zusätzlichen Genehmigungs- und Nachweispflichten zu unterwerfen. Die behördlichen Befugnisse reichen dabei bis zum Betreten von Wohnräumen und zur Anordnung einer erneuten Wohnnutzung.

Für derartige Eingriffe fehlt eine überzeugende Rechtfertigung. Bereits die Sachverständigenanhörung zum ursprünglichen Gesetzentwurf hat erhebliche Zweifel daran deutlich gemacht, ob spekulativer Leerstand in den betroffenen Wohnungsmärkten überhaupt ein relevantes Problem darstellt. Wohnungen stehen aus unterschiedlichen Gründen vorübergehend leer. Sanierungen, ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder eine geplante Eigennutzung sind nicht mit Spekulation gleichzusetzen. Dennoch müssen Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen ihre Entscheidungen gegenüber einer Behörde rechtfertigen und zusätzliche Verwaltungsverfahren durchlaufen.

Auch die bisherige Anwendung des Gesetzes spricht gegen dessen Notwendigkeit. Nach Angaben der Landesregierung hatte zum 17. September 2026 keine der 49 grundsätzlich berechtigten Kommunen eine Leerstandssatzung eingeführt. Rund zehn Monate nach Verabschiedung des Gesetzes wurden die neu geschaffenen Instrumente damit von keiner Kommune genutzt. Ein praktischer Beitrag zur Mobilisierung zusätzlichen Wohnraums ist bislang nicht erkennbar. Dem steht ein erheblicher potenzieller Verwaltungsaufwand gegenüber, der kommunales Personal bindet, ohne dass ein entsprechender Nutzen absehbar wäre.

Besonders schwer wiegen die Eingriffe in die grundgesetzlich geschützten Rechte der Eigentümer. Das Gesetz berührt sowohl die Eigentumsgarantie nach Artikel 14 als auch die Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes. Hinzu kommen mögliche Bußgelder von bis zu 500.000 Euro. Angesichts der bislang fehlenden Anwendung und der ungewissen Wirkung bestehen erhebliche Zweifel an der Verhältnismäßigkeit dieser zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten.
Zugleich schafft das Gesetz weitere Unsicherheiten für private Eigentümer und Investoren, die einen wesentlichen Teil des Wohnungsbaus tragen. Zusätzliche Genehmigungspflichten und behördliche Kontrollen können Investitionen erschweren, während die eigentlichen Ursachen des Wohnungsmangels unangetastet bleiben. Lange Genehmigungsverfahren, hohe Baukosten und

umfangreiche baurechtliche Vorgaben verhindern, dass ausreichend neuer Wohnraum entsteht. Hier muss die hessische Wohnungspolitik ansetzen.

Das Leerstandsgesetz schafft dagegen weder zusätzliche Baurechte noch beschleunigt es den Wohnungsbau. Statt neue Wohnungen zu ermöglichen, reguliert es den vorhandenen Bestand. Seine vollständige Aufhebung beseitigt die zusätzlichen staatlichen Eingriffsbefugnisse und vermeidet bürokratische Belastungen für Eigentümer und Kommunen.

Besonderer Teil
Zu Art. 1
Artikel 1 hebt das Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum vom 13. November 2025 vollständig auf.

Zu Art. 2
Artikel 2 regelt das Inkrafttreten.

Wiesbaden, 10. November 2026

Der Fraktionsvorsitzende:



Dr. Stefan Naas