



HESSISCHER LANDTAG

28. 01. 2026

Kleine Anfrage

Sascha Herr (fraktionslos) vom 13.11.2025**Umsetzungsvoraussetzungen, Datenbasis und Vollzugstauglichkeit des Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum****und**

Antwort

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

Vorbemerkung Fragesteller:

Mit dem Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum hat der Landtag ein Instrument geschaffen, das in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu einer besseren Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands beitragen soll. Ob das Gesetz seine beabsichtigte Wirkung erreichen kann, hängt maßgeblich davon ab, ob die Kommunen in der Lage sind, Leerstände belastbar festzustellen, Verfahren rechtssicher durchzuführen und den Vollzug personell wie organisatorisch zu bewältigen. Derzeit bestehen jedoch erhebliche Unklarheiten hinsichtlich der praktischen Umsetzbarkeit, der Datenverfügbarkeit, der administrativen Belastungen sowie der datenschutzrechtlichen Anforderungen. Um mögliche Vollzugslücken, Rechtsunsicherheiten und Überlastungen der kommunalen Ebene frühzeitig zu erkennen und den ordnungspolitischen Zweck des Gesetzes bewerten zu können, ist eine Klärung zentraler Fragen erforderlich.

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

Das Leerstandsgesetz soll örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenwirken. Es dient dem öffentlichen Interesse der Wohnraumversorgung der Bevölkerung und soll das Gesamtwohnraumangebot erhalten. Mit § 1 des Gesetzes werden die in § 1 der Mieterschutzverordnung bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ermächtigt, durch den Erlass einer Leerstandssatzung gegen den Leerstand von Wohnraum vorzugehen.

Das Leerstandsgesetz gibt nur den Rahmen vor, der durch die Satzung einer Gemeinde auszufüllen ist. Darüber hinaus entspricht das Gesetz inhaltlich vergleichbaren Regelungen anderer Länder, wie zum Beispiel Bayern und Nordrhein-Westfalen, die zum Teil bereits seit Jahrzehnten erfolgreich vollzogen werden.

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

Frage 1 Welche konkreten Vorgaben, Leitfäden, Vollzugshinweise oder Musterregelungen erarbeitet die Landesregierung aktuell, um den Kommunen eine einheitliche und rechtssichere Anwendung des Leerstandsgesetzes zu ermöglichen?

Frage 9 Welche Maßnahmen plant die Landesregierung, um eine landesweit einheitliche Anwendung des Gesetzes sicherzustellen und einen Vollzugsflickenteppich zwischen den Kommunen zu vermeiden?

Die Fragen 1 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Notwendigkeit einer Arbeitshilfe zur Anwendung des Leerstandsgesetzes wird nach Auffassung der Landesregierung nicht gesehen. So steht zu einzelnen Themen, zum Beispiel zur Zweckentfremdung, insbesondere zum Leerstellenlassen von Wohnraum, ausreichend teils höchstrichterliche Rechtsprechung zur Verfügung.

Hessische Gemeinden verfügen über Erfahrungen im Erlass und Vollzug zweckentfremdungsrechtlicher Satzungen. So ermächtigt § 12a des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) bereits seit Juli 2017 die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten zum Erlass von Ferienwohnungssatzungen zur Regulierung der Zweckentfremdung von Wohnraum.

- Frage 2 Welche Datenquellen sollen den Kommunen nach Vorstellung der Landesregierung zur Verfügung stehen, um Leerstände belastbar festzustellen? Bitte die vorgesehenen Datenquellen einzeln benennen.

Nach § 3 Abs. 2 des Leerstandsgesetzes sind die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten nach Erlass einer Leerstandssatzung befugt, zu deren Vollzug Daten von den Auskunftspflichtigen zu erheben und zu verarbeiten. Die in Abs. 2 genannten Daten können auch durch Abfrage bei öffentlichen Stellen, insbesondere im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, bei Grundbuchämtern und bei den die Handelsregister führenden Stellen erhoben werden (§ 2 Abs. 3 des Leerstandsgesetzes).

- Frage 3 Welche Maßnahmen plant die Landesregierung zur Sicherstellung, dass die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung dieser Daten datenschutzkonform erfolgt? Bitte die vorgesehenen Maßnahmen einzeln benennen.

Die Datenerhebung und -verarbeitung liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden mit einer Leerstandssatzung, sie vollziehen ihre Satzungen selbst und sind dabei an die Vorgaben nach § 3 des Leerstandsgesetzes und an die nationalen und europäischen Datenschutzbestimmungen sowie an das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz gebunden.

- Frage 4 Welche Annahmen hat die Landesregierung darüber, welcher Personalbedarf in den Kommunalverwaltungen für den Vollzug des Gesetzes erforderlich wird? Bitte die erwartbaren Aufgabenfelder einzeln aufschlüsseln.

- Frage 6 Welche Kosten erwartet die Landesregierung für die kommunale Umsetzung des Gesetzes? Bitte nach einmaligem Einführungsaufwand und laufendem jährlichen Aufwand aufschlüsseln.

Die Fragen 4 und 6 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Da die Zahl der Genehmigungsanträge beziehungsweise nicht genehmigungsfähigen Leerstände vorab nicht bestimmbar ist, kann der etwaige Personalbedarf bei den Gemeinden nicht abgeschätzt werden.

Der durch den Vollzug einer Leerstandssatzung entstehende Mehraufwand für die Gemeinden ist vorab nicht kalkulierbar.

- Frage 5 Welche Schritte plant die Landesregierung, um zu verhindern, dass es aufgrund fehlender kommunaler Kapazitäten zu Genehmigungsfiktionen kommt, die faktisch zu nicht geprüften Leerständen führen könnten?

Das Leerstandsgesetz gibt lediglich eine Ermächtigung an die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten als Satzungsgeber. Ob eine Gemeinde eine Leerstandssatzung erlässt und damit auch den Vollzug verantwortet, entscheidet sie nach eigenem Ermessen.

- Frage 7 Welche finanzielle Unterstützung, Förderungen oder Ausgleichsmechanismen plant die Landesregierung für Kommunen, die den Vollzug des Gesetzes ohne zusätzliche Mittel nicht gewährleisten können?

Das Leerstandsgesetz verpflichtet die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten nicht zur Erfüllung staatlicher Aufgaben. Es besteht daher keine Verpflichtung des Landes zur Regelung der Kostenfolgen aus Art. 137 Abs. 6 der Verfassung des Landes Hessen vom 1. Dezember 1946 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 752).

- Frage 8 Wie will die Landesregierung sicherstellen, dass die durch das Gesetz vorgesehenen Betretungs- und Auskunftsbefugnisse in der Praxis verhältnismäßig und grundrechtskonform ausgeübt werden. Bitte die vorgesehenen Instrumente oder Vorgaben benennen.

Das Selbstverwaltungsrecht aus Art. 137 Abs. 3 der Verfassung des Landes Hessen sichert den Gemeinden einen grundsätzlich alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft umfassenden Aufgabenbereich zu. Kennzeichnend ist die Eigenverantwortlichkeit der Gemeinden in jedem einzelnen Tätigkeitsbereich des eigenen Wirkungskreises. Der Vollzug einer Leerstandssatzung stellt insoweit eine Selbstverwaltungsangelegenheit dar, so dass die Landesbehörden keine Befugnis haben, Weisungen zu erteilen, die über eine bloße Rechtsaufsicht hinausgehen.

Frage 10 Nach welchen Kriterien und in welchem zeitlichen Rahmen plant die Landesregierung, die tatsächliche Wirksamkeit des Gesetzes zu evaluieren? Bitte die vorgesehenen Evaluationsindikatoren benennen.

Das Leerstandsgesetz ist bis zum 31.12.2032 befristet. Eine Evaluierung des Gesetzes ist im Jahr 2030 im Wege der Beteiligung der Gemeinden mit einer Leerstandssatzung geplant.

Wiesbaden, 19. Januar 2026

Kaweh Mansoori