



HESSISCHER LANDTAG

13. April 2026

Kleine Anfrage

Sascha Herr (fraktionslos) vom 29.01.2026

Vollzugstauglichkeit und politische Verantwortung beim Gesetz gegen spekulativen Leerstand von Wohnraum

und

Antwort

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

Vorbemerkung Fragesteller:

In der Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage, Drucksache 21/3056, wird die rechtliche Ausgestaltung des Gesetzes gegen spekulativen Leerstand von Wohnraum erläutert. Dabei wird wiederholt darauf verwiesen, dass die Anwendung des Gesetzes in die Zuständigkeit der Kommunen falle, dass keine landesseitigen Vollzugsvorgaben vorgesehen seien und dass Personal- sowie Kostenfolgen nicht abschätzbar seien. Zugleich verzichtet die Landesregierung auf eigene Leitfäden, Mindeststandards oder begleitende Vollzugshilfen und sieht eine Evaluation erst mehrere Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes vor. Aus der Antwort ergeben sich damit grundlegende Fragen zur Vollzugstauglichkeit, zur politischen Verantwortung des Landes sowie zur praktischen Umsetzbarkeit eines Gesetzes, das erhebliche Eingriffe in Eigentumsrechte ermöglicht. Vor diesem Hintergrund besteht weiterer parlamentarischer Klärungsbedarf.

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

Das Leerstandsgesetz vom 13. November 2025 (GVBl. 2025, Nr. 81), das seit dem 21. November 2025 in Kraft ist, gibt lediglich eine Ermächtigung an die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten als Satzungsgeber. Es besteht keine Pflicht zum Satzungserlass. Ob eine Gemeinde eine Leerstandssatzung erlässt, entscheidet sie nach eigenem Ermessen.

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

- Frage 1 Wie begründet die Landesregierung politisch, dass sie ein rechtlich und grundrechtlich eingriffsintensives Landesgesetz schafft, zugleich aber bewusst auf landesseitige Vollzugsvorgaben, Mindeststandards oder praktische Handlungshilfen für die Kommunen verzichtet?
- Frage 2 Wie soll nach Auffassung der Landesregierung ein rechtssicherer, gleichmäßiger und verhältnismäßiger Vollzug des Gesetzes gewährleistet werden, wenn weder Personalbedarf noch Kostenfolgen noch die tatsächliche Datenverfügbarkeit zur Feststellung von Leerstand vorab bewertet werden können?
- Frage 3 Warum sieht die Landesregierung keine eigene Verantwortung, die Kommunen bei der Anwendung des Gesetzes organisatorisch, fachlich oder finanziell zu unterstützen, obwohl das Land die gesetzliche Grundlage und die Eingriffsbefugnisse vorgibt?

Die Fragen 1 bis 3 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für den rechtssicheren Vollzug des Leerstandsgesetzes stehen neben dem Gesetzestext auch dessen Begründung sowohl Rechtsprechung als auch bewährte Arbeitshilfen aus der Praxis in anderen Bundesländern zur Verfügung. Beim Erlass und Vollzug einer Leerstandssatzung auftretende Fragen der hessischen Gemeinden werden im Übrigen durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum im Einzelfall beantwortet.

Der durch den Vollzug einer Leerstandssatzung entstehende Mehraufwand kann für die Gemeinden durch die Erhebung von Verwaltungskosten gedeckt werden.

Frage 4 Wie rechtfertigt die Landesregierung, dass eine systematische Bewertung der Wirksamkeit und der praktischen Probleme des Gesetzes erst im Jahr 2030 vorgesehen ist, obwohl bereits in der Einführungsphase erhebliche Vollzugs-, Rechts- und Akzeptanzrisiken bestehen?

Die Landesregierung teilt die Befürchtung des Fragestellers nicht, dass bereits in der Einführungsphase erhebliche Vollzugs-, Rechts- und Akzeptanzrisiken bestehen. Insbesondere bei einer gegebenen unzureichenden Versorgungslage auf dem Wohnungsmarkt besteht ein berechtigtes gesellschaftliches Interesse daran, den vorhandenen Wohnraum seinem vorgesehenen Zweck zuzuführen. Insbesondere die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden haben seit mehreren Jahren ein Leerstandsgesetz wegen zunehmender Risiken spekulativer Leerstände eingefordert. Wie bereits in der Drucksache 21/3056 ausgeführt, entspricht das Gesetz auch inhaltlich vergleichbaren Regelungen anderer Länder, wie zum Beispiel Bayern und Nordrhein-Westfalen, die zum Teil bereits seit Jahrzehnten erfolgreich vollzogen werden.

Die Evaluierung eines Gesetzes ist regelmäßig erst nach dessen Anwendung über einen Zeitraum von mehreren Jahren zweckmäßig. Nur so kann überprüft werden, ob die gesetzlichen Regelungen ihre Ziele erreichen, welche Wirkungen sie zeigen und ob Kosten in einem angemessenen Verhältnis stehen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eine gewisse Vorlaufzeit für den Erlass von Leerstandsatzungen benötigen. Eine Evaluierung des Leerstandsgesetzes vor dem Jahr 2030 ist daher aus der Sicht der Landesregierung für eine aussagefähige Überprüfung des Gesetzes nicht geeignet.

Wiesbaden, 13. März 2026

Kaweh Mansoori