

Stenografischer Bericht

– öffentliche Anhörung –

36. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

9. Juni 2016, 9:02 bis 11:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende Abg. Ursula Hammann (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

CDU

Abg. Dr. Walter Arnold
Abg. Ulrich Caspar
Abg. Klaus Dietz
Abg. Andreas Hofmeister
Abg. Dirk Landau
Abg. Claudia Ravensburg
Abg. Clemens Reif
Abg. Peter Stephan
Abg. Kurt Wiegel

SPD

Abg. Timon Gremmels
Abg. Angelika Löber
Abg. Heinz Lotz
Abg. Regine Müller (Schwalmstadt)
Abg. Norbert Schmitt
Abg. Michael Siebel
Abg. Torsten Warnecke

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Abg. Sigrid Erfurth
Abg. Martina Feldmayer

DIE LINKE

Abg. Hermann Schaus

FDP

Abg. Jürgen Lenders

Fraktionsassistentinnen/Fraktionsassistenten:

Marco Gaug (Fraktion der CDU)
 Stephanie Kramer (Fraktion der SPD)
 Anke Pavlicek (Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
 Kay Lejcko (Fraktion DIE LINKE)
 Tobias Kress (Fraktion der FDP)

Landesregierung/Rechnungshof/Landtagskanzlei:StK

RRin Gehne

HMUCLV

Ministerin Priska Hinz
 MinR Stoll
 RL Trümner-Friese

Anzuhörende:

Institution	Name
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main	Waltraud Meier-Sienel
Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden	Dagmar Landler-Krämer
Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen	Eva-Maria Winckelmann
DGB Bezirk Hessen-Thüringen	Harald Fiedler
Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	Gerald Lipka
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW) Südwest	Stephan Gerwing
Verband der Immobilienverwalter Hessen	Werner Merkel
Mieterinitiative Nassauische Heimstätte	Brunhilde Fahr Dr. Werner Heinz
Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.	Jürgen Lutz
Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)	Dr. Christian v. Malottki
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.	Birgit Kasper

Protokollierung: Sonja Samulowitz
 Karl-Heinz Thaumüller

Öffentliche mündliche Anhörung zu dem

- a) **Gesetzentwurf
der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und
Zweckentfremdung von Wohnraum**
– Drucks. [19/3068](#) –
- b) **Antrag
der Fraktion der SPD betreffend Milieuschutzsatzung zur Er-
haltung von Mietwohnungen**
– Drucks. [19/2551](#) –

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden
– Ausschussvorlage/ULA/19/31 –

(Teil 1 verteilt am 01.06.16, Teil 2 am 06.06.16, Teil 3 am 07.06.16)

Vorsitzende: Meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich begrüße Sie alle ganz herzlich zur 36. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Wir sind beschlussfähig; es ist fristgerecht eingeladen worden. Sie haben alle Unterlagen erhalten. Wir können mit der Sitzung beginnen.

(Die Vorsitzende stellt die Anwesenheit der Anzuhörenden fest.)

Wir haben eine Anhörung mit einer reduzierten Zahl von Anzuhörenden. An die Abgeordneten habe ich daher die Frage: Sind Sie damit einverstanden, dass wir uns zunächst einmal in einem Rutsch alle Stellungnahmen anhören, oder möchten Sie, dass wir eine Fragerunde dazwischenschieben? – Herr Kollege Schaus.

Abg. **Hermann Schaus:** Ich hätte gern zumindest eine Unterbrechung für eine Fragerunde, damit die Fragen in mehreren Etappen gestellt werden können. Die Entscheidung, wo der Schnitt gemacht wird, überlasse ich Ihnen.

Vorsitzende: Dem Wunsch folge ich. – Dann können wir mit der öffentlichen Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE beginnen.

Ich möchte die Anzuhörenden, die schriftliche Stellungnahmen abgegeben haben, darauf aufmerksam machen: Ihre Unterlagen werden gelesen. Das heißt, Sie können sich heute in der mündlichen Anhörung relativ kurz fassen. Das, was Ihnen noch wichtig ist, können Sie ergänzen, und Sie haben dann umso mehr Zeit für die Fragen der Abgeordneten. Ich bitte, Sie sich bei Ihrer Redezeit auf drei Minuten zu beschränken.

Als Erste bitte ich Frau Meier-Sienel vom Magistrat der Stadt Frankfurt um ihre Stellungnahme.

Frau **Meier-Sienel**: Die Außerkraftsetzung des Gesetzes zum Verbot der Wohnraumzweckentfremdung erfolgte 2004 mit der Begründung, dass sich der Wohnungsmarkt entspannt habe und sich weiter entspannen werde. Zwölf Jahre danach wissen wir, dass das im Rhein-Main-Gebiet nicht der Fall ist. Das ist so nicht eingetroffen. Für Frankfurt am Main kann ich sagen: Wir haben eigentlich alle möglichen gesetzlichen Regelungen, die untermauern, dass Frankfurt ein Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf, ein Bereich mit verlängerter Kündigungsbeschränkung und ein Gebiet mit reduzierter Kapazitätsgrenze ist. Deswegen liegt eine besondere Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum vor. Wir haben ein hohes Wohnungsdefizit – ungefähr 40.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 – und einen Wohnungsversorgungsgrad von 92 %.

Als es das Verbot der Wohnraumzweckentfremdung noch gab, haben wir innerhalb von ungefähr 30 Jahren fast 9.000 Wohnungen aus einer zweckfremden Nutzung zurückgewonnen und wieder für das Wohnen nutzen können. Das ist z. B. bei Abbruch durch Neubau, der dann sichergestellt wurde, und durch die Rückabwicklung von Leerständen erfolgt. Wir hatten damals Ablöse- oder Ausgleichsbeiträge von ungefähr 12 Millionen €.

Es wird immer gesagt, es gebe ja die baurechtlichen Vorschriften. Auch das stand damals in der Begründung zur Abschaffung des Gesetzes. Die gibt es natürlich, aber sie greifen nicht in allen Fällen, vor allem nicht in denen, die wir täglich erleben. Es kann ein Haus mit Genehmigung abgebrochen werden, aber es besteht keine Verpflichtung, anschließend wieder Wohnraum zu schaffen. Bei ungenehmigten Nutzungsänderungen von Wohnungen in Richtung nicht wohnlicher Nutzung kann eine Genehmigung der Bauaufsicht beantragt und eingeholt werden. Die Vermietung als Boardinghouse ist auch keine Zweckentfremdung von Wohnraum; dieser steht aber Familien nicht mehr zum Wohnen zur Verfügung.

Ganz gravierend sind die Leerstände. Da kann baurechtlich überhaupt nicht eingegriffen werden. Wir haben hier sehr viele Leerstände. Das sind nicht nur kurzfristige Leerstände, sondern solche, die zum Teil zehn bis 20 Jahre andauern – aus welchen Gründen auch immer. Deswegen plädieren wir sehr dafür, den Städten zumindest die Möglichkeit einzuräumen, die Zweckentfremdung zu bekämpfen.

Frau **Winckelmann**: Ich kann mich im Grunde genommen den Ausführungen der Vertreterin des Magistrats der Stadt Frankfurt anschließen. Diese Position vertreten wir auch. Insbesondere denken wir, dass das für die Städte und Gemeinden doch eine Möglichkeit ist, etwas in der derzeit angespannten Wohnraumsituation zu unternehmen. Das ist zwar auch nur ein ganz kleiner Schritt, aber er könnte dazu beitragen, die Wohnungsnot etwas abzumildern. Jeder kleine Schritt ist momentan begrüßenswert.

Zu den einzelnen Punkten kann ich auf unsere schriftliche Stellungnahme hinweisen. Besonders begrüßen wir, dass es unter § 8 vorgesehen ist, dass auch Geldbußen verhängt werden. Damit dürfte das etwas besser greifen als momentan die Mietpreisbremse.

Herr **Fiedler**: Der DGB Hessen-Thüringen unterstützt ausdrücklich den Antrag der SPD-Fraktion und den Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE. Der zunehmenden Wohnungsnot muss aktuell und perspektivisch entgegengesteuert werden. Wie der Regionalverband Frankfurt prognostiziert hat, fehlen bis 2030 im Verbandsgebiet über 180.000 Woh-

nungen. Neuere Zahlen nur für Frankfurt hat gestern das Institut Wohnen und Umwelt veröffentlicht: Bis 2040 besteht allein in Frankfurt ein Bedarf von 106.000 Wohnungen.

Der Antrag der SPD-Fraktion und der Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE können ein Baustein sein, um diesen Bedarf zu decken. Wir erleben in Frankfurt seit 2004 eine systematische Verdrängung von alteingesessenen Mietern durch Zweckentfremdung und Luxussanierung. Ich erwähne nur die Wingertstraße, aber das trifft auch für ganz Südhessen zu. Zwischen 1985 und 2003, als das noch möglich war – das ist von der Vertreterin der Stadt Frankfurt eben angeführt worden –, sind 9.000 Wohnungen zurückgewonnen worden.

Über den Antrag der SPD und den Gesetzentwurf der LINKEN hinaus besteht aber weiterer Handlungsbedarf durch die Hessische Landesregierung. Die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung hat sich seit 1990 um etwa 100.000 halbiert. Dem ist entgegenzuwirken. Bezahlbarer Wohnraum in Frankfurt und Region ist für Menschen, die eine Mietwohnung suchen, so gut wie nicht mehr zu finden.

Das Mittelstandsprogramm müsste ausgeweitet werden; Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit Normalverdiensten finden in Frankfurt schon lange keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Sie müssen am Essen, bei den Kindern, bei der Kultur und vielem anderen mehr sparen. Die Alternative ist, von weither einzupendeln, was mit täglichen Staus und hohen Fahrtkosten verbunden ist. Auch die Wirtschaft leidet: Die Unternehmen finden nicht mehr die Fachkräfte, die sie brauchen. Auszubildende sind sowieso rar; sie können hier nicht einmal die Kosten für eine WG bezahlen. Auszubildendenwohnheime gibt es nicht mehr. Früher haben Landeseinrichtungen selbst Wohnheime für ihre Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. Es ist auch eine Aufgabe der Landesregierung, bei den Wohnheimen für Auszubildende tätig zu werden.

Im Koalitionsvertrag von Schwarz-Rot-Grün in Frankfurt wurde vereinbart, wie bei ABG und Nassauischer Heimstätte die Mieten jährlich nur noch um 1 % zu erhöhen und sicherzustellen, dass der geförderte Wohnungsbau einen Anteil von 40 % hat. Als Anteilseigner der Nassauischen Heimstätte ist das Land aufgefordert, dies mitzutragen. Auch wenn Frau Hinz heute in den Medien dies verneint hat, denke ich, muss hier gehandelt werden. Das Land muss sich vor allem im Ballungsraum Rhein-Main stärker für bezahlbaren Wohnraum engagieren, Hürden beseitigen und, wenn diese beim Bund liegen, dort darauf hinwirken. Wir brauchen tausendfach bezahlbaren Wohnraum.

Wohnraum wie im Westhafen oder im Europaviertel von Frankfurt mit Quadratmeterpreisen bei Eigentumswohnungen von 6.000 bis 12.000 € gibt es genug. Viele dieser Wohnungen stehen leer; sie sind Spekulationsobjekte. Sie tragen nichts zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei, werden aber in der Statistik als geschaffener Wohnraum geführt. Auch hier muss ein Leerstands- und Zweckentfremdungsverbot gelten. Auch wenn, wie im Vorfeld dieser Anhörung bekannt wurde, die Wissenschaftler des Instituts Wohnen und Umwelt diese Leerstände nicht für relevant halten, der Antrag der SPD-Fraktion und der Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE sind zumindest ein Baustein, um der Wohnungsnot zu begegnen. Viele weitere, die ich erwähnt habe, müssen folgen. Dazu gehört als ein erster Schritt, die Frist bei einer Eigenbedarfskündigung wieder von fünf auf zehn Jahre zu verlängern.

Herr **Lipka**: Da es da immer etwas Verwirrung gibt, darf ich zunächst darauf hinweisen, dass unser Verband „BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen“ heißt. Wir haben untereinander abgestimmt, dass ich mich hier gleichzeitig als

Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen äußere. Dort sind unter anderem der VdW südwest und der VdIVH Hessen organisiert, sodass wir als AWI-Hessen gemeinschaftlich etwa 75 % der organisierten und professionellen Immobilienanbieter vertreten.

Nachdem ich dies vorausgeschickt habe, will ich auf unsere gemeinsame schriftliche Stellungnahme verweisen. Wir halten von einem weiteren Instrument der Restriktion wie dem Zweckentfremdungsverbot wenig. Es ist keine Maßnahme, die Wohnraum schafft, sondern es ist eine weitere Maßnahme, die das Klima für Investitionen in den so dringend benötigten Wohnraum gerade in den Ballungsgebieten weiter verschlechtert. Wir haben in unserer schriftlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es in der Regel unseren Erfahrungen nicht entspricht, dass Leerstand besteht oder dass, wie in früheren Jahren, Wohnraum in Büroraum umgewandelt wurde. Wir haben bei den Büroflächen Leerstände in der Größenordnung von mehr als 1,8 Millionen m². Als professionelle Immobilienanbieter würden wir es uns eher wünschen, dass auch die Kommunen, die Länder und der Bund mehr Anreize zur Schaffung preiswerten Wohnraums setzen.

Herr **Gerwing**: Da wir ebenfalls Mitglied der AWI-Hessen sind und eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben haben, hat Herr Lipka im Prinzip für den VdW südwest und auch für den Verwalterverband mitgesprochen.

Herr **Merkel**: Auch ich schließe mich dem an, da wir ebenfalls Mitglied in der AWI sind, möchte aber generell noch eines anmerken.

Erstens. Man fokussiert sich eigentlich immer auf eine einzige Sache. Das reicht mir nicht aus. Wohnraumschaffung ist der Grund für all diese Maßnahmen, die man ergreifen zu müssen glaubt. Man muss das aber auch einmal in etwas größeren Zusammenhängen sehen: Man muss auch einmal sehen, wodurch Wohnraum weggenommen wird, der dann kein klassischer Wohnraum für Familien mehr ist. Sehen Sie sich einmal die Stadt Frankfurt an, die bei der Zahl der Studenten einen enormen Zuwachs zu verzeichnen hat: Da das Studierendenwerk keine zusätzlichen Einrichtungen für studentisches Wohnen schafft, um die Unterbringungsmöglichkeiten für Studenten zu verbessern, werden die Studenten auf den freien Wohnungsmarkt ausweichen – wie schon festgestellt wurde – und dadurch eine erhebliche Anzahl von Wohnungen für Wohngemeinschaften brauchen, wodurch faktisch eine Art von Zweckentfremdung stattfindet.

Das Zweite ist, dass eine Umschichtung innerhalb der gesamten Struktur erfolgt und man daher nicht immer nur den klassischen großen Wohnraum schaffen darf, sondern auch altersgerechten, kleinteiligen Wohnraum bauen muss. Wir wissen, dass die Menschen, die zu den älteren Jahrgängen zählen, mehr nach kleinen, altersgerechten Wohnungen suchen. Wenn ich mir die Zahl der altersgerechten, zum Teil barrierefreien Wohnungen ansehe, stelle ich fest, dass das nur eine zweistellige Zahl ist, und das bei dem, was eigentlich erforderlich ist.

Vorsitzende: Damit haben wir sechs Stellungnahmen gehört. Ich gebe jetzt den Abgeordneten das Wort. Sie können Ihre Fragen stellen. – Frau Kollegin Feldmayer, bitte schön.

Abg. **Martina Feldmayer:** Ich habe eine Frage an die Vertreterin der Stadt Frankfurt. Frau Meier-Sienel, Sie sagten vorhin, dass Sie in Frankfurt keine Probleme mit dem Thema Leerstand hätten. In den Anhörungsunterlagen, die wir bekommen haben, befindet sich auch eine Stellungnahme des IWU. Auf Seite 20 der Ausschussvorlage ist davon die Rede, dass es in Frankfurt eine sehr geringe Leerstandsquote gebe: 0,6 %. In Darmstadt betrage sie 0,7 %, in Wiesbaden 2 %. Meine Frage an Sie ist: Haben wir vorhin von Wohnungen gesprochen, die leer stehen? Das widerspricht nämlich dem, was ich in der Stellungnahme des IWU gelesen habe. Die andere Frage ist: Muss es nicht eine gewisse Leerstandsquote geben, um Fluktuation zu ermöglichen?

Zu dem Thema Zweckentfremdung sind mir viele Presseberichterstattungen bekannt, wonach die Stadt Frankfurt schon jetzt aktiv gegen Wohnraumzweckentfremdung vorgeht – Stichwort: Ausweisung von Ferienwohnungen als normaler Wohnraum. Die Stadt Frankfurt habe Tausende von Wohnungen für den Wohnungsmarkt zurückgewonnen. Dieses Instrument gibt es schon. Dazu würde ich gern noch etwas hören.

An Herrn Lipka habe ich ebenfalls eine Frage zu dem Thema Leerstandsquote: Wissen Sie etwas über die Leerstandsquoten bei den Mitgliedern Ihres Verbands?

Abg. **Hermann Schaus:** Meine erste Frage geht ebenfalls an Frau Meier-Sienel. Sie haben dargestellt, welche Erfahrungen Sie in der Stadt Frankfurt mit dem alten Gesetz gemacht haben. Jetzt wird von der Gegenseite – um es einmal so auszudrücken – immer wieder argumentiert, ein solches Gesetz bedeute bürokratischen Aufwand. Vielleicht könnten Sie aufgrund Ihrer Erfahrungen bis zum Jahr 2003 sagen, wie sich das für das Amt für Wohnungswesen dargestellt hat.

Ich habe eine zweite Frage an Sie. Sie bezieht sich – in Ihrer Stellungnahme haben Sie nichts dazu gesagt; ich würde trotzdem gern nachfragen – auf § 5 unseres Gesetzentwurfs: Milieuschutzsatzung. Sie haben gesagt, da müsse eine Rechtsverordnung erlassen werden. Würden Sie das als Ergänzung sehen? Würden Sie es positiv bewerten, wenn man z. B. in § 5 dieses Gesetzes die Rechtsverordnung verankern würde? Könnte aus Ihrer Sicht das, was die SPD-Fraktion fordert, in Verbindung mit dem, was wir in § 5 vorgesehen haben, eine sinnvolle Symbiose bzw. Ergänzung darstellen?

Dann habe ich eine Frage an Frau Winckelmann vom Mieterbund: Frau Winckelmann, Sie haben in Ihrer schriftlichen Stellungnahme gefordert, dass, was die Definition einer Wohnung als leer stehend angeht, der Zeitraum von sechs auf drei Monate reduziert wird. Das haben andere Verbände auch gefordert. Deshalb möchte ich Sie bitten, noch einmal etwas dazu zu sagen, dass Sie fordern, den Leerstand nur für diesen Zeitraum zu akzeptieren und dann dagegen vorzugehen. Sie würden also unseren Gesetzentwurf verschärfen. Wenn Sie dazu etwas ausführen könnten, wäre ich Ihnen dankbar.

Die nächste Frage geht an Herrn Fiedler; sie bezieht sich auf eine aktuelle Diskussion. Sie haben die Koalitionsvereinbarung zur 1-prozentigen Mieterhöhung bei der ABG Holding Frankfurt angesprochen und das auch für die NH gefordert. Die Frau Ministerin ist heute anwesend, insofern ist die Frage auch direkt an sie adressiert. Ich würde Sie bitten, noch einmal etwas zu dem auszuführen, was Sie damit verbinden: inwieweit eine solche Regelung z. B. eine Wirkung auf den Mietspiegel haben könnte bzw. was die Grundlage dieser positiv bewerteten Forderung ist, bei den von der öffentlichen Hand geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren nur eine geringe Mieterhöhung vorzunehmen.

Abg. **Michael Siebel:** Zunächst einmal vielen Dank für die Stellungnahmen der Anzuhörenden und für die Diskussion, die wir hier führen können. Wir haben heute eine andere Situation als vor fünf oder vor drei Jahren. Von daher muss die Analyse der Situation auf dem Wohnungsmarkt auch anders bewertet werden, insbesondere in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Ich will nur ein Datum nennen: Wir haben vor zwei Tagen der Zeitung entnehmen können, dass wir die höchsten Fertigstellungszahlen an Wohnraum zu verzeichnen haben seit vielen Jahren. Das heißt, es passiert etwas auf dem Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund, aber auch vor anderen Hintergründen – z. B. dass sich, wie Sie wissen, die koalitionstragenden Fraktionen und die SPD dafür eingesetzt haben, bei der Nassauischen Heimstätte eine Eigenkapitalerhöhung von 50 Millionen € zu realisieren, und dass in vielen Städten Geld in die Hand genommen wird – stelle ich die meine Fragen. Es sollte durchaus noch einmal kritisch darauf geschaut werden, inwieweit das Verbot der Wohnraumzweckentfremdung zum jetzigen Zeitpunkt für Hessen tatsächlich ein probates Mittel ist.

Frau Meier-Sienel, Sie haben, auch was die Zahlen betrifft, beeindruckend dargelegt, dass in der Vergangenheit in Frankfurt, wie Sie sagten, in der Tat 9.000 Wohnungen in die Wohnraumnutzung zurückgeführt worden sind. Liegen Ihnen über den Austausch mit Kollegen, die in den einzelnen Kommunen mit dem Wohnungsbau befasst sind, solche Zahlen auch für andere Städte vor? Mein Kenntnisstand ist der – besonders gut kenne ich mich in meiner Heimatstadt Darmstadt und auch bei dem dortigen Träger des öffentlichen Wohnungsbaus aus –, dass eher das Gegenteil passiert: Büroraum wird in Wohnungen umgewandelt. Deshalb meine Frage: Liegen Ihnen bzw. denjenigen, die es noch wissen könnten – Frau Winckelmann vom Mieterbund könnte es noch wissen – Zahlen vor, die eine tatsächliche Relevanz belegen?

Ich räume ein, dass dieses Problem in bestimmten Frankfurter Stadtteilen besteht. Da ist es so. Es wird eine Entscheidung darüber zu treffen sein, wie wir es definieren, wenn ein solches Gesetz gemacht wird. Als Landesgesetzgeber sind wir jedoch in der Verantwortung, Landesgesetze zu machen, nicht aber eine Lex Frankfurt oder so etwas Ähnliches.

Die nächste Frage bezieht sich auf die Situation in anderen Städten und auf leer stehende Büroflächen: Wie groß ist außerhalb von Frankfurt das Überangebot an Büroflächen? Es folgt einem typischen kapitalistischen Prinzip, dass es zu viele Büroflächen gibt. Das hatten wir schon zweimal: Dann haben wir die Büroflächen, und dann werden sie nur noch für einen Knopp und einen Klicker vermietet – das kennen wir alles. Gibt es dazu belastbares Zahlenmaterial, und kennen Sie es auch aus anderen Städten – außer bei mir in Darmstadt –, dass Büroraum in Wohnraum umgewandelt wird?

Abg. **Ulrich Caspar:** Zunächst einmal bedanke ich mich bei allen, die heute hierhergekommen sind, und auch für die schriftlichen Stellungnahmen, die wir bekommen haben. Wir befinden uns momentan in der Situation, dass wir, wie es auch der Kollege Siebel beschrieben hat, Überkapazitäten bei Büroflächen haben und dass eher eine Umwandlung von Büroraum in Wohnraum stattfindet. Sehen Sie es als einen Hinderungsgrund für die zumindest temporäre Nutzung von Büroräumen für Wohnzwecke an, wenn die Eigentümer befürchten, dass aufgrund von verschärften Vorschriften z. B. durch ein Gesetz, wie es hier zur Diskussion steht, eine Rückumwandlung so gut wie ausgeschlossen ist? Könnte dann die Bereitschaft sinken, Büroraum auch nur temporär als Wohnraum zur Verfügung zu stellen? – Das ist die eine Frage.

Die zweite Frage ist: Wir haben in Deutschland, in Westdeutschland seit den Vierzigerjahren und in den neuen Bundesländern seit 1990, die Situation, dass Vertreter des Staates nicht ohne eine richterliche Verfügung in private Wohnräume marschieren können. Ich sehe das als ein wichtiges Recht an, das wir heute haben – im Vergleich zu anderen Systemen, die es früher auch auf deutschem Boden gab und in denen man das anders gesehen hat. Nun legt uns ausgerechnet die Partei DIE LINKE, die, als sie noch einen anderen Namen hatte, eine Organisation hatte, die sich als „Schild und Schwert der Partei“ bezeichnete und ständig in die Wohnungen eingedrungen ist, hier einen Gesetzentwurf vor, in dem es heißt,

(Abg. Timon Gremmels: Ihre Blockpartei war auch mit dabei!)

dass auf Grundlage dieses Gesetzes das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung – Art. 13 GG – und das Grundrecht auf Eigentum eingeschränkt wird. Daher meine Frage an Herrn Lipka und an Herrn Gerwing: Meinen Sie, dass, wenn wir eine solche Gesetzgebung haben, die Bereitschaft von privaten Investoren steigen wird, in Immobilien und in den Wohnungsbau zu investieren?

Abg. **Jürgen Lenders:** Meine Fragen schließen sich ein bisschen an die des Kollegen Siebel an. Erstens. Herr Fiedler, der Vertreter des DGB, hat gesagt, dass durch die Zweckentfremdung im Moment eine Verdrängung stattfindet. Vielleicht können Sie das konkretisieren; denn wir haben im Moment eher – so sind auch alle Aussagen der Kollegen zu verstehen – das Problem eines Überangebots an Gewerbeflächen. Wo sehen Sie die Verdrängung von Wohnraum durch die Umwandlung in Gewerbeflächen?

Zweite Frage. Die Vertreterin des Deutschen Mieterbunds hat davon gesprochen, dass das nur ganz kleine Schritte seien, die sie trotzdem begrüßen würde, um der Zweckentfremdung entgegenzuwirken. Das wären ganz kleine Schritte, die Sie trotzdem für richtig halten. Wenn Sie sagen, das seien kleine Schritte, wie sind diese dann Ihrer Meinung nach zu dem erforderlichen Eingriff in das Eigentumsrecht ins Verhältnis zu setzen? Ist da die Verhältnismäßigkeit noch gewahrt? Wie kann die Landesregierung das in den Griff bekommen? – Diese Frage richtet sich an Frau Winckelmann.

Vorsitzende: Mir liegt noch eine Wortmeldung des Kollegen Schaus vor. Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass wir jetzt keine politische Diskussion führen sollten. Die Gefahr, dass es dazu kommt, sehe ich aufgrund der letzten beiden Beiträge. Im Rahmen einer Anhörung sollen ausdrücklich nur Fragen an die Anzuhörenden gerichtet werden. Die politische Auseinandersetzung können wir an anderer Stelle führen.

Ist das in Ordnung, Herr Schaus? Wenn Sie eine Frage an die Anzuhörenden haben, bitte.

Abg. **Hermann Schaus:** Ja natürlich, Frau Vorsitzende. Ich habe nur eine Frage. – Ich möchte die Anzuhörenden, die von Herrn Caspar angesprochen wurden, fragen, ob ihnen bekannt ist, dass der von ihm zitierte Teil unseres Gesetzentwurfs 1 : 1 aus dem bayerischen Gesetz abgeschrieben wurde.

Vorsitzende: Das heißt, die Frage geht an Herrn Lipka und an Herrn Gerwing. – Da mir keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bitte ich die Anzuhörenden, dazu Stellung zu

nehmen. Als Erste kommt Frau Meier-Sienel an die Reihe, denn sie ist diejenige, an die die meisten Fragen gestellt wurden. Bitte schön.

Frau **Meier-Sienel**: Ja, das stimmt. – Zu der Frage von Frau Feldmayer: Richtig ist, dass das IWU eine sehr niedrige Leerstandsquote ermittelt hat. Richtig ist auch, dass ein funktionierender Wohnungsmarkt eine gewisse Leerstandsquote braucht. Wir haben nur keinen funktionierenden Wohnungsmarkt. Man sagt immer, wenn der Wohnungsmarkt funktioniert, liegt der Wohnungsversorgungsgrad bei 105 %. Ich habe es vorhin einmal ganz kurz erwähnt: Bei uns liegt er bei 92 %.

Es ist zutreffend – das hat Herr Siebel vorhin auch gesagt –, dass wir in verschiedenen Frankfurter Stadtteilen wirklich das Problem leer stehender Wohnungen haben, und zwar sind das keine Einzelwohnungen, sondern ganze Komplexe. Als Beispiel nenne ich das Bahnhofsviertel. Das sind keine Wohnungen, die kurzfristig leer stehen, weil eine Baugenehmigung fehlt, sondern der Leerstand zieht sich schon über zehn bis 20 Jahre hin.

Ich habe es vorhin schon einmal gesagt: Das Instrument des Baurechts funktioniert in einigen Teilen, unter anderem bei den Ferienwohnungen. Dadurch sind wirklich einige Hundert Wohnungen zurückgewonnen worden. Es funktioniert aber leider nicht bei Leerstand oder dann, wenn die Umnutzung baurechtlich genehmigungsfähig ist. Mit dem Gesetz gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum hatten wir früher die Möglichkeit, die Wiederherstellung von Wohnraum zu fordern, wenn vorher die Umnutzung von Wohnraum, also die Nutzung für gewerbliche oder andere Zwecke, genehmigt worden war.

Zu der Frage von Herrn Schaus in Bezug auf den bürokratischen Aufwand: Wir haben in der Vergangenheit bei der Anwendung dieses Gesetzes sehr gewissenhaft gearbeitet, weil wir genau wissen, dass die Wohnung ein sehr wichtiges Gut ist und man nicht einfach dort hineinmarschieren kann, sondern einen begründeten Anfangsverdacht braucht. Es wird erst einmal sehr gut eruiert, was an einem Verdacht dran ist. Bei einer Zweckentfremdung und bei Leerstand ist es ziemlich einfach. Das bedeutet Arbeit; das ist klar. Aber es ist eine Arbeit, die im Verhältnis zum Nutzen sehr gering wiegt. Beim Aufwand-Nutzen-Verhältnis schlägt aufgrund der Vielzahl von Wohnungen, die wir zurückgewinnen konnten, die Waage sehr deutlich zur Seite des Nutzens hin aus,

Milieuschutz und die Genehmigung der Umwandlung: Auch das ist ein wichtiger Baustein. Wir begrüßen in dem Zusammenhang auch den Antrag der SPD-Fraktion; denn wir erleben, dass in Frankfurt Tausende von Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und erteilt wurden im Hinblick darauf, dass man die Ausweisung von Milieuschutzgebiete erwartet. Die sind zum Teil noch nicht umgesetzt worden – es gab also noch keine Umwandlungen in Eigentumswohnungen –, aber es gibt einem doch zu denken, wenn man weiß, dass Tausende von Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurden, von denen dann noch kurz, bevor die Gebiete dem Milieuschutz unterliegen, Gebrauch gemacht werden wird. Das hat wegen des Anstiegs von Mieten durchaus Mieterverdrängungen zur Folge.

Zu der Frage von Herrn Siebel: Auch in Frankfurt wandeln wir Büros in Wohnraum um, Gott sei Dank. Die Bürostadt Niederrad ist ein sehr bekanntes Beispiel. Dort konnten sehr viele Besitzer überzeugt werden, zu investieren und ihre Büros in Wohnraum umzuwandeln. Das ist ein größeres Gebiet. Aber es gibt auch viele Einzelobjekte, die umgewandelt werden. Das ist sehr begrüßenswert.

Zahlen aus anderen Städten sind mir nicht bekannt. Ich weiß – zugegebenermaßen –, dass das ein sehr spezifisches Frankfurter Problem ist. Wenn ich mit meinen Darmstädter oder Wiesbadener Kollegen diskutiere, sagen die – meine Kollegin aus Wiesbaden wird nachher noch sprechen –: Ob wir das brauchen, wissen wir nicht, aber schaden wird es nicht. – Ich weiß, dass eine Lex Frankfurt im Lande Hessen immer ungern gesehen wird. Das Problem ist nur, dass Frankfurt die Stadt mit dem angespanntesten Wohnungsmarkt und mit wahnsinnig vielen Zuzügen von außerhalb ist – woher auch immer.

Herr Caspar hat mich zwar nicht gefragt, aber es gehört zu dem Thema „temporäre Umwandlung von Büros in Wohnungen“: Wenn die Städte die Möglichkeit der freien Gestaltung im Rahmen dieses Gesetzes hätten, wäre niemand daran gehindert, Verträge abzuschließen und zu sagen: Wenn es nur eine temporäre Umwandlung ist, kann es – aus welchen Gründen auch immer – rückumgewandelt werden. – Diese Möglichkeiten bestehen immer; es gibt schließlich Vertragsfreiheiten. Wenn ein Investor z. B. sagt: „Ich stelle das im Moment für Flüchtlinge als Wohnraum zur Verfügung, baue um und investiere, möchte das aber in zehn Jahren wieder als Büro nutzen“ – man muss abwarten, ob er das wirklich braucht –, könnte man vertraglich festschreiben, dass es rückumgewandelt werden kann. Da sehe ich gar kein Problem.

Frau **Winckelmann**: Zuerst zu der Frage von Herrn Schaus: Er hat zu Recht bemerkt, dass wir gefordert haben, die Regelungen in dem Entwurf sogar noch zu verschärfen, einfach aus dem Grund, weil wir denken, eine Verkürzung der Dauer von sechs auf drei Monate führt dazu, dass die Weitervermietungen zügig vonstattengehen. Es gibt genug Ausnahmetatbestände – sie sind in dem Gesetzentwurf auch berücksichtigt –, sodass wir denken, das reicht aus; man könnte dort einen kürzeren Zeitraum vertreten.

Zu der Frage von Herrn Siebel: Zahlen haben wir leider nicht. Dazu muss man tatsächlich einmal eine Untersuchung machen. Uns sind aber aus den Beratungen in den Ballungsgebieten einzelne Häuser bekannt, die tatsächlich längere Zeit leer stehen. Vorhin ist die Wingerstraße im Frankfurter Nordend genannt worden; Frau Meier-Sienel hat eben auf das Bahnhofsgebiet verwiesen. Dort geht es allerdings mehr um Zweckentfremdung. In Wiesbaden gibt es aber auch Häuser, die leer stehen, z. B. einzelne Häuser am Kaiser-Friedrich-Ring und am Loreleiring. Dort ist über einen längeren Zeitraum – wir sprechen hier von Jahren – nichts gemacht worden. Das sind eine ganze Menge Wohnungen, die dem Markt auf diese Weise weggenommen werden.

Zu der Frage von Herrn Lenders: Er hat gefragt, was für uns „kleine Schritte“ bedeutet. Wir denken, dass das innerhalb eines Gesamtpakets ein weiterer kleiner Schritt ist, der dazu dient, wieder mehr Wohnungen auf den Markt zu schicken. Da es aber, ausgehend von der Höhe der Leerstandsquoten, nicht Hunderttausende von Wohnungen sein werden, können wir hier nur von einem kleinen Schritt reden.

(Abg. Jürgen Lenders: Und die Verhältnismäßigkeit? Wenn es nur ein kleiner Schritt ist, muss es doch im Verhältnis zum Eingriff in das Eigentumsrecht stehen!)

– Ich finde, alles, was momentan dazu beiträgt, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, reicht aus. Da ist die Verhältnismäßigkeit auf alle Fälle gegeben.

(Abg. Jürgen Lenders: Das ist eine gewagte These!)

Herr **Fiedler**: Zu der Frage von Schaus, inwieweit sich eine Mieterhöhung um 1 %, wenn die Nassauische Heimstätte sie denn vornehmen würde, auf den Mietspiegel auswirke: Sie wirkt sich natürlich dämpfend auf den Mietspiegel aus. Das heißt, der Wohnraum wäre in Frankfurt vielleicht auch für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer wieder erschwinglich. Wie gesagt, das sind viele einzelne Bausteine. Auch das, was ich zu den Gesetzentwürfen ergänzt habe, müsste dem Gesetzentwurf und dem Antrag als Baustein hinzugefügt werden.

Im Vorfeld der Kommunalwahlen wurde ein Gutachten erstellt, in dem ausgeführt wurde, dass es sich, wenn die Mieten nicht oder nur geringfügig erhöht würden, negativ auf den Mietspiegel auswirken würde. Dieses Gutachten ist von der ABG in Auftrag gegeben worden. Ich glaube, es ist nicht mehr Bestandteil der öffentlichen Diskussion. Auch der Geschäftsführer der ABG hat gesagt, das, was die ABG macht – fünf Jahre lang eine Erhöhung der Mieten um 1 % pro Jahr –, sei in Ordnung. Das sei verkraftbar und machbar. Ich denke, dann muss es auch für die Nassauische Heimstätte machbar sein.

Zu der Frage, ob durch die Ausweisung als Gewerbefläche Wohnraum verdrängt wird, kann ich für Frankfurt nur sagen: Wir brauchen beides. Wir brauchen Fläche für Wohnraum, und wir brauchen Flächen für Gewerbeansiedlung. Bisher war es eher so, dass nicht durch die Nutzung als Gewerbefläche Wohnraum verloren gegangen ist, sondern dass oft Industriefläche für die Bebauung mit Luxuswohnungen – z. B. am Westhafen – gebraucht worden ist. Das ganze Europaviertel war ursprünglich ein von der Deutschen Bahn genutztes Gewerbegebiet. Hier hätten die Stadt oder das Land ein Vorkaufsrecht einklagen müssen; dann wären keine großen, teuren Luxusbauten im Europaviertel entstanden, sondern man hätte stattdessen genügend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Was den Leerstand anbelangt: Gehen Sie einmal abends durch den Westhafen und durch das Europaviertel. Sie brauchen gar nicht in die Wohnungen hineinzugehen, um zu wissen, dass sie Spekulationsobjekte sind und zum großen Teil Menschen gehören, die in Zürich, Mailand oder sonst wo genau solche Wohnungen haben und nur ein, zwei Monate im Jahr oder nur zur Wahrnehmung von Geschäftsterminen in Frankfurt sind.

Herr **Lipka**: Um ganz kurz auf die Ausführungen meines Vorredners einzugehen: Das, was Sie eben angesprochen haben, nämlich dass die Wohnungen von den Mietern nicht ständig genutzt werden, wird durch das Zweckentfremdungsverbot, so, wie es vorgesehen ist, nicht geregelt; denn es gibt keinen Nutzungszwang. Das ist damit überhaupt nicht regelbar. Das kann ein Problem sein, aber Sie können es niemandem vorschreiben, wie oft er sich in einer angemieteten Wohnung aufhält. Es gibt Menschen, die nicht da sind, weil sie in Urlaub gefahren sind oder weil sie beruflich unterwegs sind. Die Diskussion über dieses Thema geht an den eigentlichen Zielen der Gesetzgebung, die hier in Rede steht, vorbei.

Um die Fragen konkret aufzugreifen: Es wurde nach den in der gewerblichen Immobilienwirtschaft bekannten Leerstandsquoten gefragt. Wir haben auch schon in unserer schriftlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Leerstände in den Ballungsgebieten unter 1 % liegen. Landesweit beträgt die Quote 1,9 %. Das Ziel, das mit dem Zweckentfremdungsverbot verbunden ist, besteht darin, Büronutzungen zu verhindern. Wir glauben aber, das ist im Moment kein landesweit auftretendes Problem. Es ist kein Problem, das hiermit geregelt werden kann.

Eine weitere Frage bezog sich auf die temporäre Wohnraumnutzung. In dem Zusammenhang fiel von der Vertreterin der Stadt Frankfurt der Begriff „Vertragsfreiheit“. Ich glaube, für unsere immobilienwirtschaftlichen Verbände besteht eines der Grundprobleme darin, dass wir im Moment beim Mietrecht die größten regulatorischen Eingriffe durch verschiedene Institutionen auf kommunaler, auf Landes-, aber auch auf Bundesebene haben. Wenn wir Menschen gewinnen wollen, die Wohnraum schaffen, geht es darum, Anreize dafür zu setzen, dass in großem Umfang preiswerter Wohnraum gebaut wird. Wir wollen das gern tun. Aber gerade die Restriktionen sind aus meiner Sicht – ich glaube, da spreche ich für alle Vertreter der AWI – ein zentrales Problem bei der Schaffung von Wohnraum.

Den Gesetzgebern fallen im Zusammenhang mit Wohnraum offensichtlich immer nur restriktive Maßnahmen ein, statt sich zu überlegen, wie sie bei diesen hervorragenden Rahmenbedingungen auf dem Finanzmarkt die Investitionen in den Wohnungsbau fördern und die Investoren, die über das Kapital verfügen, dazu bewegen können, gerade in den Ballungsgebieten, wo er stark nachgefragt ist, Wohnraum zu schaffen. Dies vorausgeschickt, will ich zu der temporären Nutzung von Bürogebäuden als Wohnraum sagen: Ich glaube, Herr Caspar hat zutreffend vermutet, dass viele Investoren befürchten, dass sie, wenn sie sich für eine Wohnraumnutzung entschieden haben, ohne dass das endgültige Konzept feststeht, dauerhaft auf diese Nutzung festgelegt werden; denn gerade beim Mietrecht wird die Vertragsfreiheit sehr häufig am Ende wieder eingeschränkt.

Was die Nutzung als Gewerberaum und als Wohnraum betrifft, gebe ich meinem Vordränger recht: Gerade in modernen Gesellschaften wird das immer häufiger gemeinsam genutzt. Zum Beispiel haben Vertreter der gewerblichen Immobilienwirtschaft, nämlich Unternehmen des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und Investoren der freien Bauträgerschaft, in der Bürostadt Niederrad sehr stark bei der Umwandlung von Büroraum in Wohnraum mitgewirkt. Sie haben dort die modernen Wohnkonzepte mit unterstützt und werden das auch weiterhin tun.

Eines muss ich sagen: Dass man in der Umwandlung in Eigentumswohnungen grundsätzlich ein Instrument zur Verdrängung von Mietern sieht, halte ich für falsch. Das betrifft schon die Ausgangsannahmen. Ich darf hier auf eine Studie des IWU für das BBSR verweisen, in der festgestellt wurde, die größten Anbieter auf dem Mietmarkt sind private Kleinanbieter, die meist nur über eine einzige Eigentumswohnung verfügen. Das heißt, auch bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen kann der Mietmarkt sehr wohl weiter bedient werden. Vielleicht kann der Vertreter des IWU später nähere Ausführungen dazu machen.

Herr **Gerwing**: Ich ergänze das ein bisschen. Es wurde nach den Leerstandsquoten gefragt: Wir fragen die jedes Jahr im Rahmen der Beitragserhebungen ab. Wir haben hessenweit eine Leerstandsquote von 1,9 % in unseren Wohnungsunternehmen. Wie Herr Lipka schon sagte, liegt die Quote in den Ballungsräumen unter 1 %. Ein Leerstandsproblem – das zeigen auch die Zahlen des IWU – gibt es nicht.

Wenn Sie einen Spaziergang durch das Europaviertel unternehmen wollen, schlage ich Ihnen vor, den Spaziergang zu erweitern, in unserem Verbandsgebäude in Bockenheim vorbeizukommen und sich dort einmal die Situation auf dem Immobilienmarkt anzuschauen. Gegenüber unserem Verbandsgebäude ist ein neues Gebäude, der St Martin Tower, errichtet worden; es gibt aber auch alte Gebäude. Ich schaue jeden Tag darauf, und für mich ist es frappierend, zu sehen, wie hoch der Leerstand in diesen Büro-

gebäuden ist. Ich denke daher, wir haben kein Problem mit dem Leerstand von Wohnraum – auch in Frankfurt allenfalls nur punktuell.

Die Frage von Herrn Caspar, ob mit einem solchen Gesetz Investitionsanreize geschaffen werden, war wohl eher eine rhetorische; denn man kann sie ganz klar mit Nein beantworten. Dieser Gesetzentwurf und dieser Antrag fügen sich in eine Reihe von ordnungspolitischen Vorhaben und Maßnahmen ein, die letztlich – das zeigen schon erste Erhebungen – weder zu den gewünschten Effekten noch zu einer größeren Zahl von Neubauten führen werden. Da müsste man ganz andere Anreize setzen, die aber nicht das Thema der heutigen Anhörung sind.

Mit dem Verweis auf Art. 14 GG – Art. 13 lasse ich ein bisschen außen vor – ist man in solchen Fragen schnell bei der Hand. Das hat natürlich einen Grundrechtsbezug, aber andere Bundesländer zeigen, dass man das verfassungsrechtlich hinbekommen kann. Ich möchte wiederholen: Letztlich halten wir die beiden Instrumente, die hier angedacht werden, für nicht geeignet und auch für auf falschen Annahmen beruhend, was die Grundproblematik angeht. Um das eigentliche Problem zu lösen, müsste man ganz woanders ansetzen.

Abg. **Martina Feldmayer**: Ich habe eine Nachfrage an Frau Meier-Sienel. Sie haben zu Recht gesagt, dass wir in der Stadt Frankfurt Probleme mit dem Wohnungsmarkt haben. Die Situation ist sehr angespannt. Wir haben z. B. Probleme mit der Verdrängung von Mietern. Die Stadt Frankfurt ist da schon auf einem sehr guten Weg und tut einiges.

Stichwort Milieuschutzsatzung: Mich würde interessieren, welchen Spielraum wir denn bei der Milieuschutzsatzung haben. Ich habe nämlich im Hinterkopf, dass Sie mit der Milieuschutzsatzung auch festlegen können, ob bauliche Veränderungen vorgenommen werden können, und wenn ja, nach welchen Kriterien. Wenn z. B. irgendetwas nach dem Bau von Luxuswohnungen riecht oder wenn Wohnungen zusammengelegt werden, können Sie die Genehmigung verweigern. Sie können damit, soweit ich weiß – vielleicht täusche ich mich auch –, verhindern, dass Wohnraum im Geltungsgebiet dieser Milieuschutzsatzung in Gewerberaum umgewandelt wird.

Meines Erachtens gibt es ein solches Instrument also schon. Ich hätte gern die Information: Ist dieses Kriterium in den Milieuschutzsatzungen, die in Frankfurt kommen sollen, enthalten oder nicht? Meines Erachtens gibt es diesen gesetzlichen Spielraum schon in der Milieuschutzsatzung. – Das ist meine Nachfrage an Sie.

Frau **Meier-Sienel**: Das ist richtig; in diesen Milieuschutzsatzungen sind schon einige Regularien vorgesehen. Was z. B. Luxusmodernisierungen betrifft, gibt es genaue Festlegungen in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen, den Zuschnitt und die Wohnungsgrößen, die entstehen dürfen. Das reicht bis zu den Balkongrößen. Es ist ebenfalls zutreffend, dass die Umwandlung in Gewerberaum nicht machbar ist.

Das Einzige, was nicht möglich ist, ist die Abwendung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Das geht höchstens, indem bei einem Verkauf der Verkäufer eine sogenannte Abwendungsvereinbarung unterschreibt. Da haben wir gerade einen Fall, bei dem ich allerdings noch nicht weiß, wie er ausgeht. Ansonsten ist aufgrund der momentanen Gesetzgebung eine solche Umwandlung noch möglich.

Abg. **Michael Siebel:** Ich habe eine Frage zur Geschäftsordnung. Ich bin zu spät gekommen, habe aber beim Hineingehen noch gehört, dass wir zuerst den Gesetzentwurf der LINKEN und dann den Antrag der SPD-Fraktion die Milieuschutzsatzung betreffend beraten. Das heißt, es gibt eine zweite Runde. Da ich dachte, das sei die Vereinbarung, habe ich meine Fragen zu dem Thema Milieuschutzsatzung zurückgehalten. Wir können jetzt aber auch anfangen, die Themen zu vermischen. Ich habe kein Problem damit.

Vorsitzende: Da der Antrag mit auf der Tagesordnung steht, können Sie ruhig etwas dazu sagen. Aber ich möchte mit Blick auf die Anhörung sagen: Wir haben hier Gäste, die uns bei der Formulierung eines Gesetzentwurfs mit Rat und Tat zur Seite stehen. Deshalb wäre es mir als Ausschussvorsitzender recht, wenn wir das jetzt auf die Anhörung beschränkten. Wenn Ihnen in dem Bereich aber etwas ganz wichtig ist, hat keiner etwas dagegen, wenn Sie etwas dazu sagen, Herr Siebel.

Abg. **Michael Siebel:** Wenn das so ist, stelle ich natürlich eine Frage. – Unser Antrag zu dem Thema Milieuschutzsatzung bezieht sich auf § 172 BauGB: Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten. Meine erste Frage diesbezüglich geht an Herrn Lipka, wobei ich mich auf seine Einlassungen beziehe: Die Milieuschutzsatzungen, so, wie sie dort, wo es sie gibt, ausgestaltet werden, zielen zwar auch auf die Verhinderung der Verdrängung von Mietern ab, aber nicht – das ist der Eindruck, den Sie zu erwecken versucht haben – im Wesentlichen. Vielmehr geht es um die Erhaltung von Milieus. Ich glaube, es besteht kein Zweifel daran, dass über die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen etwas stattfindet, was wir mit dem wissenschaftlichen Begriff „Gentrifizierung“ bezeichnen. Meine erste Frage ist: Teilen Sie diese Einschätzung?

Die zweite Frage zur Milieuschutzsatzung geht an Frau Meier-Sienel und knüpft an das an, was Sie eben ausgeführt haben. Mir halten die Kollegen aus den Regierungsfraktionen, wenn wir vorschlagen, eine Milieuschutzsatzung zu ermöglichen – ich gehe davon aus, dass die rechtlichen Bedingungen klar sind –, immer vor, dass eine Milieuschutzsatzung nur über eine Verordnung der jeweiligen Landesregierung zu erreichen ist. Da hatte die Frau Ministerium in der Plenardebatte recht, und deshalb haben wir das nicht in Form eines Gesetzentwurfs, sondern in Form eines Antrags eingebracht. Das beantwortet ein Stück weit die Frage von Herrn Schaus, die er an Sie und andere gerichtet hat.

Mir wird immer gesagt, es gebe in Frankfurt eine Milieuschutzsatzung, und dann werde ich gefragt, was ich eigentlich wolle. Gerade eben habe ich gehört, es gibt sie noch nicht. Diese Frage hätte ich gern beantwortet. All das, was geschildert worden ist: Teile kann man natürlich auch über das Baurecht regeln. Man kann in einen Bebauungsplan, sofern einer erstellt wird, alles Mögliche schreiben: die Anzahl der Sozialwohnungen oder die Schaffung von Büroraum. Natürlich kann man das alles machen. Aber der Kern einer Milieuschutzsatzung ist die Erhaltung des Milieus: dass man einen Baustein hat, um gegen die Gentrifizierung vorzugehen. Deshalb würde es mich wirklich interessieren, was in Frankfurt eigentlich los ist: wo die Hemmnisse sind und was eine Milieuschutzsatzung für Frankfurt in positiver Hinsicht bedeuten und ermöglichen könnte.

Abg. **Ulrich Caspar:** Auch ich möchte das Thema Milieuschutzsatzung aufgreifen. Milieuschutzsatzungen können jetzt erlassen werden; die rechtlichen Grundlagen sind gegeben. Auf der Grundlage von Milieuschutzsatzungen kann aber nicht die Aufteilung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen untersagt werden. Manche reden

auch von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Das ist aber inhaltlich Unsinn; denn jede Eigentumswohnung kann weiterhin eine Mietwohnung sein.

In diesem Zusammenhang habe ich eine Frage an Herrn Lipka: Herr Lipka, wir haben in den Stadtteilen momentan einen sehr hohen Gentrifizierungsdruck. Insbesondere Menschen, die demnächst aus dem Erwerbsleben ausscheiden, stehen vor der Situation, dass sich ihre Einkünfte verringern, die Mieten aber weiter steigen werden. Wäre es in der Situation für Menschen, die dauerhaft in einem Stadtteil bleiben wollen, nicht sinnvoll, dass sie genau in diesem Stadtteil eine Eigentumswohnung erwerben? Dann könnten sie nämlich sicher sein, nicht durch höhere Kosten aus der Wohnung gedrängt zu werden, sondern dauerhaft in ihrem Stadtteil wohnen bleiben zu können. Wenn man den Menschen dieses Konzept zur Bekämpfung des Gentrifizierungsdrucks zur Verfügung stellen wollte, wäre es dann nicht völlig falsch, zu untersagen, dass Mehrfamilienhäuser aufgeteilt und die neuen Einheiten in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, sodass aus einem großen Grundbesitzer viele kleine Eigentümer gemacht werden?

Herr **Lipka**: Ich versuche, die Fragen von Herrn Siebel und Herrn Caspar zusammenzufassen, zumindest was den Ausgangspunkt betrifft. Ich glaube, den Umgang mit einer Gentrifizierung wird man nicht wirklich durch eine Milieuschutzsatzung regeln können. Wir haben in unserer schriftlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es schon immer gewisse Veränderungen gab. Aber die Grundannahme, dass die Umwandlung in eine Eigentumswohnung zwingend zu einer Verdrängung des Mieters führt, ist einfach falsch.

Ich habe vorhin schon ganz kurz auf die Onlinepublikation des BBSR aus dem Jahr 2015 verwiesen. Sie wurde vom IWU aus Darmstadt erstellt. Dort hat man festgestellt, dass 64 % des gesamten Mietangebots in Deutschland von privaten Kleinanlegern und nicht von großen Wohnungsbaugesellschaften gemacht wird. Die meisten dieser privaten Kleinanleger verfügen – ebenfalls nach dieser Studie – nur über eine einzige Eigentumswohnung. Das heißt, man baut ein Schreckgespenst auf, wenn man behauptet, dass die Umwandlung in eine Eigentumswohnung zwingend die Verdrängung des Mieters bedeutet. Das ist falsch; denn viele der Wohnungen werden weiterhin vermietet. Natürlich wird es auch Fälle geben, in denen der Käufer Eigenbedarf anmeldet, weil er die Wohnung selbst nutzen will. Aber das ist eben keine zwingende Folge, sondern ein großer Teil – es sind knapp zwei Drittel – der Eigentumswohnungen auf dem deutschen Markt wird weitervermietet.

Zu der Frage von Herrn Caspar: Natürlich kann die Eigentumsbildung einer solchen Verdrängung deutlich entgegenwirken. Man muss allerdings realistischerweise sagen: Bei den Preisen, die auf dem Markt verlangt werden, ist das nur eine Lösung für eine bestimmte Gruppe. Aber insgesamt ist die Erhöhung der Eigentumsquote in Deutschland sicherlich eine der Möglichkeiten, um Entwicklungen selbst steuern zu können. Die Eigentumsbildung könnte man auch politisch fördern. Da sind wir wieder bei dem Grundgedanken: Machen weitere Restriktionen im Mietrecht Investitionen zur Schaffung neuen Wohnraums attraktiver oder nicht? Diese Frage werden Sie am Ende politisch beantworten müssen.

Frau **Meier-Sienel**: Herr Siebel, es tut mir leid, wenn ich mich vorhin vielleicht falsch ausgedrückt habe. Wir haben in Frankfurt an verschiedenen Stellen Milieuschutzsatzungen; die Milieuschutzsatzung für Bockenheim ist vor zwei Jahren in Kraft getreten.

Es ist übrigens interessant, dass es zwei Begriffe für ein und dasselbe gibt: Es gibt zum einen das Wort „Erhaltungssatzung“, zum anderen das Wort „Milieuschutzsatzung“. Unter die Erhaltungssatzung kann das fallen, wonach Frau Feldmayer vorhin gefragt hat: der Umbau und die Modernisierung von Wohnungen. Milieuschutz bedeutet, dass man das Milieu, also die Mieterstruktur erhalten will. Es ist zutreffend – da schließe ich mich Herrn Caspar an –: Das Einzige, was man durch die Milieuschutzsatzung nicht regeln kann, ist die Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Herr Lipka, durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen findet sicherlich nicht zwingend eine Mieterverdrängung statt. Aber wir sehen – das ist die Realität –, es gibt eine Kette: Wohnungen stehen leer, es wird modernisiert, es wird umgewandelt, und es wird dann teuer als Eigentumswohnung verkauft. Möglicherweise wohnen dann Leute zur Miete drin, aber das ist eine ganz andere Klientel als früher. Diese Kette sehen wir durchaus.

Abg. **Michael Siebel:** Herr Lipka, ich muss noch einmal nachfragen. Ich wäre schwer von Ihnen enttäuscht gewesen, wenn Sie als Vertreter des Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen auf die Frage von Herrn Caspar etwas anderes geantwortet hätten. Aber das nur am Rande.

Ich bin bei Ihnen, wenn Sie sagen, dass aufgrund einer Umwandlung in eine Eigentumswohnung nicht zwingend jemand anders in die Wohnung einzieht. Aber, mit Verlaub, die mir bekannten Stadtteile, in denen in den letzten Jahren nicht der Versuch gemacht wurde, dem Einhalt zu gebieten, sind gentrifiziert. Ich selbst habe in einem solchen Stadtteil gewohnt. Ich wohne da nicht mehr, und zwar nicht, weil ich es mir nicht leisten kann – ich bin Landtagsabgeordneter und verhungere nicht –, sondern weil in diesem Stadtteil, in dem früher Studierende und Arbeiter gewohnt haben, mittlerweile fast nur noch „Double income no kids“-Haushalte zu finden sind.

Es muss doch ein gemeinsames Anliegen sein, diese Veränderungen zu verhindern. Vor dem Hintergrund, dass Sie so hart und heftig zugunsten der Eigentumsbildung argumentieren, frage ich Sie: Wann wird Ihrer Meinung nach in Deutschland die Immobilienblase platzen?

Herr **Lipka:** Danke für diese Steilvorlage. Zunächst einmal freut es mich, dass ich Sie nicht enttäuscht habe. Aber Spaß beiseite: Es gibt in Deutschland keine Immobilienblase. Wir haben in Deutschland eine im internationalen Vergleich sehr stabile Gegenwertfinanzierung für Realimmobilien. Das heißt, die hohe Eigenkapitalquote, die hier gefordert wird, ist eine ganz andere Ausgangsbasis als in anderen europäischen Ländern, in denen über Kredite weitere Kredite finanziert wurden. Eine Immobilienblase besteht in der Weise nicht.

(Abg. Jürgen Lenders: „In der Weise“ hat er gesagt!)

Zur Milieuveränderung: Ich frage mich immer, warum wir mit aller Gewalt Veränderungen verhindern wollen. Veränderungen sind völlig normal im Leben. Wenn wir heute Quartiere planen, planen wir in aller Regel zunächst einmal Quartiere für junge Familien, in dem Wissen, dass in etwa 20 bis 25 Jahren eine andere Generation dort leben wird. Wir versuchen, multifunktionale Nutzungen zu ermöglichen, weil die Kinder in 25 Jahren aus dem Haus sind. Die älteren Menschen, die dann dort verbleiben, brauchen eher Einrichtungen für das Alter.

Ein Beispiel ist das Gutleutviertel in Frankfurt. Die Gutleutstraße hieß so, weil dort vor 100 Jahren sehr gute Leute wohnten. Zwischenzeitlich war das ein bisschen anders. Veränderungen sind völlig normal, auch bei Stadtteilen, deren Attraktivität irgendwann einmal steigt und dann auch wieder sinkt.

Für mich stellt sich da die Frage: Was muss die Politik alles regeln, und was will sie alles regeln? Schützen wir damit den Mieter tatsächlich, oder ist es nicht am Ende das höhere Angebot an Wohnungen – die ganz normale volkswirtschaftliche Gesetzmäßigkeit? Ein höheres Angebot senkt die Preise, und ein höheres Angebot sichert die Mieter, weil man eine Auswahl hat.

Herr **Merkel**: Ich möchte eine Anmerkung zu einer beantworteten Frage machen. Uns Verwaltern wird man wohl kaum unterstellen können, dass wir über irgendwelche Interessen mit dem Wohnungsbau verbunden sind. Aber wir können sehr wohl die Auswirkungen überschauen, die Sie eben angesprochen haben: dass es zu einer Verknappung beiträgt, wenn die Verschiebungen in Richtung teurer Wohnungen erfolgen.

Jeder, der eine neue Wohnung bezieht, macht irgendwo eine frei. Ich muss sehr wohl unterscheiden, ob sich das innerhalb der Stadt dreht oder ob es auch Zuzug von außen gibt. Ich würde der Aussage zustimmen, dass es durch Zuzug von außen zu einer Verknappung kommen kann. Aber die, die innerhalb der Stadt umziehen, machen dort auch irgendetwas frei. Das muss man sehen; es wird aber immer vergessen. Das ist mein Ausgangspunkt.

Ich möchte Ihnen zwei Zahlen in Erinnerung rufen: Wenn Sie heute 2.500 Wohnungen räumen würden, die bisher studentisch belegt sind – pro Wohnung je vier Studenten in einer Wohngemeinschaft –, stünden 2.500 Wohnungen für familiengerechtes Wohnen zur Verfügung, ohne dass die Preise erhöht würden. Aber für die Familien ist kein entsprechender Wohnraum vorhanden.

Jetzt kommen wir zum altersgerechten Wohnen: Wenn ich 10.000 altersgerechte Wohnungen schaffen könnte, die auch von der Größe her passten – sie wären kleiner; denn die älteren Leute brauchen nicht 100 m² Wohnfläche –, hätte ich bezahlbare Wohnungen für Familien im Bestandswohnungsbau. Das wird bei diesen Dingen immer vergessen. Als Verwalter sehen wir, wie sich das in diesem Bereich dreht. Der Zuwachsbereich ist der kleinste, der Drehbereich innerhalb der Stadt ist der wesentlich größere. Wir als Verwalter sehen das, wenn ein Mieterwechsel stattfindet.

Vorsitzende: Frau Fahr wird jetzt für die Mieterinitiative Nassauische Heimstätte sprechen.

Frau **Fahr**: Ich möchte zuerst den Punkt „Mieterhöhungen und Mietpreisstopp bei der Nassauischen Heimstätte“ aufgreifen und komme dann zum Thema.

(Abg. Peter Stephan: Das steht aber nicht auf der Tagesordnung!)

Vorsitzende: Frau Fahr, ich darf Sie darauf hinweisen: Bitte sprechen Sie nur das an, was wir behandeln.

(Abg. Timon Gremmels: Vorhin haben wir das auch zugelassen! Wir können eine Ausnahme machen!)

Frau **Fahr**: Es ist eine Antwort auf das, was Herr Fiedler gesagt hat. Ich sagte, dass ich gleich zum Thema komme. Es ist nur eine Anmerkung.

Vorsitzende: Vielleicht nur eine ganz kleine Anmerkung.

Frau **Fahr**: Ja, genau. – Unsere Initiative hat die Forderung nach einem Mietenstopp, dokumentiert mit Argumenten, bereits im August 2014 beim Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte eingereicht. Ich bin gern bereit, mit Herrn Fiedler – oder jemandem, den es interessiert – zu sprechen.

Bei dem Thema Zweckentfremdung habe ich mir sehr viel Mühe gegeben, da ich feststellen muss, dass man offensichtlich glaubt, dass Frankfurt am Main die einzige Stadt in Hessen ist – was das Umland natürlich sehr stört. Ich habe mir also erlaubt, am Beispiel der Stadt Maintal die andere Seite der Geschichte aufzuzeigen. Ich habe mir sehr viel Mühe gegeben, das zu dokumentieren.

Aufgefallen ist mir der entscheidende Fehler, dass Leerstand nicht richtig erfasst wird oder überhaupt nicht bekannt ist. Es wäre allerdings möglich, ihn zu kennen, wenn man einmal in die Grundsteuerakten schauen würde. Mit dem neuen Hessischen Meldegesetz als Grundlage wäre es vermutlich erst einmal wichtig, eine Pflicht zu erfinden, den Leerstand zu erfassen und zu melden.

Mir fällt dabei auf, dass es für kleine Städte – ich bitte Sie, zu beachten, dass Maintal 10 bis 15 km von Frankfurt entfernt liegt und zwischen 38.000 und 40.000 Einwohner hat – unbedingt wichtig ist, dass Missstände wie Leerstand beseitigt werden, denn das hat eine Bremswirkung auf die Entwicklung der Städte hat. Niemand möchte in einer leeren Stadt wohnen oder sich dort als Gewerbetreibender, Industrieunternehmer oder Arbeitgeber niederlassen. Es hat einfach finanzielle Folgen für alle: für die Stadtkasse, für die Bürger usw.

Ich hätte jetzt noch sehr viel zu sagen, aber, ehrlich gesagt, ich bin mit dem Thema im Moment zu sehr beschäftigt. Es gab am 25. Mai in Maintal einen Vortrag von Herrn Vaché vom IWU, bei dem ich anwesend war. Dort wurde z. B. behauptet, es gebe in Maintal keinen Leerstand. Ich habe mir erlaubt, den Leerstand zu dokumentieren. Das ist genau das Thema. Man müsste eigentlich, bevor man den Leerstand beseitigen kann, erst einmal schauen, was in diesem Sektor ist. Natürlich begrüßen wir den Antrag der LINKEN; denn ich denke, dass das für die Kommunen mittlerweile einfach eine überlebensnotwendige Frage ist.

Ferienwohnungen usw.: All das, was Frankfurt hat, finden Sie auch im Umland. 600 Wohnungen – die tatsächlich durch eine Eigentümerbefragung erfasst wurden – in einer so kleinen Stadt stehen seit Jahren leer. Man sieht die Folgen in der Stadt.

Ich glaube, dabei möchte ich es jetzt erst einmal belassen; denn ich gehe davon aus, dass Sie meine umfangreiche Dokumentation wirklich lesen. Jedes Mal, wenn ich hier sitze, glaube ich daran. Es ist auch sehr frustrierend, denn wir sind ehrenamtlich tätig. Wir

behandeln die Symptome; das ist unsere einzige Möglichkeit, damit umzugehen: mit den Gesetzen, die Sie hier – „erfinden“ will ich nicht sagen – erarbeiten. Das ist auf die Dauer natürlich sehr frustrierend für Leute, die übermäßig zu ehrenamtlichen Tätigkeiten herangezogen werden – mittlerweile praktisch als eine Art Stadtverwaltung. Wir sind völlig überlastet damit, und das kann auf Dauer nicht Sinn unserer Arbeit sein.

Manchmal würde ich die Mieter gern einmal mitbringen und sie hier auf den Tisch setzen; denn es hagelt in dieser Stadt Mieterhöhungen. Es ist nicht zutreffend, dass die Mieten bei öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften unter dem Mietspiegel liegen – schon gar nicht um 40 %. Das sind Dokumentationen, die ich kistenweise gesammelt habe. Zum Beispiel publiziert das Unternehmen Nassauische Heimstätte sogar in der Presse, dass es Ziel der Geschäftspolitik sei, die Mieten an den Mietspiegel heranzuführen.

Es gibt auch ganz massive Eigentumsumwandlungen. Da ist die GWH unser Hausfavorit. Das hatten wir in Maintal, in Frankfurt, in Kassel und Gott weiß wo; wir dokumentieren das sehr sorgfältig. Es gibt bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften Leerstände von Wohnungen – nicht etwa nur drei, sondern sehr viele, und die stehen weitaus länger leer als acht Monate. Das gibt es in Maintal nicht selten.

Ich habe das schon in Frankfurt im Planungsausschuss vorgebracht und moniert. Dort hat man mir versprochen, mit dem Aufsichtsrat zu reden. Ob es erfolgt ist, weiß ich leider nicht. Es ist so: Wir haben das bei der Nassauischen Heimstätte z. B. ganz massiv am Zoo, in der Brüder-Grimm-Straße. Da ist es ganz nett. Da sind die vorderen Wohnblocks hübsch gemacht, und dahinter kommt dann das Elend. Dort kann man Leerstand en masse sehen. Dazu muss ich sagen: Man sollte eben auch einmal über den Gesellschaftsvertrag nachdenken.

Vorsitzende: Frau Fahr, ich muss Sie daran erinnern, dass wir drei Minuten Redezeit festgelegt haben.

Frau **Fahr:** Ich bin in einer Minute fertig. Anschließend kommen bestimmt noch Fragen. Das wird mir die Gelegenheit geben, konkreter zu werden. – Über den Begriff „Eigentumsrecht“ – Art. 14 Abs. 2 GG – sollte man nicht immer aus der Perspektive des Stärkeren diskutieren; denn die Existenz ist das Eigentum der Mieter. Dieser Begriff ist mir wichtig; denn er hat zwei Seiten. Das reicht bis in das Sozialstaatlichkeitsgebot hinein.

Meine drei Minuten Redezeit sind um. Ich bin auch sehr froh darüber; denn das Thema beschäftigt mich seit Wochen.

Vorsitzende: Vielen Dank, Frau Fahr. Ich habe Ihnen ein bisschen mehr Zeit gegeben, damit Sie es ausführen können. Ich kann Ihnen versichern: Die Unterlagen, die schriftlich eingereicht werden, werden von den Abgeordneten gelesen.

Herr **Lutz:** Ich möchte vorwegschicken, dass der Verein Mieter helfen Mietern den Gesetzentwurf und den Antrag begrüßt und unterstützt. Wir haben dazu ein Papier vorgelegt, auf das ich jetzt nicht mehr inhaltlich eingehen werde. Vielmehr will ich versuchen, mich mit der Frage zu beschäftigen, was eine Zweckentfremdungsverordnung bringen kann: Wie viele Wohnungen können durch die Zweckentfremdungsverordnung wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden?

Es gibt das Problem des Leerstands. Es wurde hier gesagt, dass die Leerstandsquote in den großen Städten zwischen 0,5 und 1 % liegt. Ich habe aber auch im Kopf, dass die Leerstandsquote in Wiesbaden 2 % betragen soll. Wenn diese Zahl stimmt, kann man es sich wirklich sehr einfach machen und sagen: In Wiesbaden macht man wenig, in Frankfurt macht man viel; daher rühren diese Unterschiede. Daran kann man sehr leicht messen, was eine Wohnraumzweckentfremdungsverordnung bringt. – Die Leerstandsquote in Frankfurt von 0,6 % bedeutet, dass wir es dort mit knapp 3.000 leer stehenden Wohnungen zu tun haben. Ich weiß nicht genau, wie viele Einwohner Wiesbaden hat; jedenfalls wären es auch hier ein paar Tausend Wohnungen, die zusätzlich leer stehen und die man zurückgewinnen könnte.

Um jetzt auf Frankfurt zurückzukommen: In Frankfurt konnte die Leerstandsquote ohne ein Wohnraumzweckentfremdungsgesetz gesenkt werden. Wir können hier nicht sagen können – darauf hat Frau Meier-Sienel auch schon hingewiesen –: Gesund wäre in Frankfurt eine Leerstandsquote von 3 %. – Wie soll man auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt – das erklärt auch ein Institut, das in diesem Raum von einem Experten vertreten wird – eine Leerstandsquote von 3 % erreichen und dann noch sagen: „Das ist gesund“? Als ich das gelesen habe, habe ich mich gefragt, ob wir es hier mit Experten zu tun haben oder ob das alles nur noch Demografie ist.

Um für Frankfurt eine Leerstandsquote von 3 % feststellen zu können, bräuchten wir dort erst einmal 200.000 neue Wohnungen. Dann hätten wir vielleicht einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt wie in Dortmund oder in ähnlichen Städten, und dann wären auch 3 % Leerstand okay. Aber das haben wir nicht. Wir haben eine extreme Wohnungsnot, und da ist jede Wohnung, die leer steht – also auch eine Leerstandsquote von 0,7 % –, eine zu viel. Dann haben wir nicht etwas Gesundes, sondern diese Quote von 0,7 % – oder die 3.000 Wohnungen, die in Frankfurt leer stehen – ist Ausdruck einer dysfunktionalen Seite des Wohnungsmarktes. Das steht in meinem Papier noch genauer; das will ich jetzt nicht ausführen. Das wäre nicht anders, wenn die Stadt Frankfurt ihre Anstrengungen noch verstärkte. Die Stadt Frankfurt tut sehr viel, sonst hätten wir dort einen viel höheren Leerstand. Frau Meier-Sienel sagte bereits einiges dazu.

Ich gehe in dem Zusammenhang am besten auf das Thema „Wohnraumzweckentfremdung – Umwandlung von Wohnungen in Büroraum“ ein. Dann wird es ein bisschen deutlicher, dazu liegen auch genauere Zahlen vor. Die Stadt Frankfurt macht sehr viel, um die Umwandlung von Wohnraum in Büros und auch die Umwandlung von Wohnungen in Touristenwohnungen einzuschränken. Bei den Touristenwohnungen sieht es so aus: In den letzten Jahren sind jährlich mehrere Hundert Wohnungen, die als Touristenwohnungen genutzt wurden, zurückgewonnen und der normalen Wohnungsversorgung zugeführt worden.

Man muss sich also den Wohnungsmarkt in Frankfurt so vorstellen: Wenn keine Maßnahmen seitens der Stadt ergriffen werden, wird es, wie ich annehme, zumindest Zustände wie in Wiesbaden geben, also einen Leerstand von 2 %, was einen Verlust von weiteren Tausenden von Wohnungen bedeutet. Wenn es eine Zweckentfremdungsverordnung gibt, wird man der Stadt Frankfurt sicherlich unter die Arme greifen. Sie kann dann ihre bisherigen Aufgaben viel besser wahrnehmen und noch mehr Wohnungen zurückgewinnen. Statt 3.000 Wohnungen, die im Augenblick leer stehen, wird es weniger Leerstand, und natürlich würde dann auch die Wohnraumzweckentfremdung, also die Umnutzung in Büroraum und Touristenwohnungen, noch mehr eingeschränkt werden können. Ich rechne also damit, dass man mindestens 500 bis 1.000 Wohnungen jährlich dem Wohnungsmarkt wieder zuführen kann.

Auf die Möglichkeiten, die Umwandlung zu bekämpfen, will ich jetzt hier nicht näher eingehen; das steht in meinem Papier. Das kann jeder nachlesen.

Herr **Dr. v. Malottki**: Ich möchte auch erst auf das Thema Zweckentfremdung eingehen – wobei da viele Argumente schon gefallen sind. Noch einmal kurz zu dem Thema Leerstandsquoten: Das bezieht sich an der Stelle auf den CBRE-empirica-Leerstandsindex, anhand dessen CBRE, ein großes Maklerhaus, und die Kollegen von empirica den sogenannten marktfähigen Leerstand erheben. Wir stellen an der Stelle fest, dass Darmstadt und Frankfurt tatsächlich sehr niedrige Werte aufweisen. Schaut man sich diese Werte im bundesweiten Vergleich an, stellt man einen deutlichen Effekt der Universitätsstädte fest. Das ist aus meiner Sicht auch der zentrale Unterschied zwischen Wiesbaden sowie Frankfurt und Darmstadt. Wiesbaden ist eben keine Unistadt; es hat nicht diese Studierendenquote. Daher können wir an der Stelle, glaube ich, generell von sehr niedrigen Leerständen sprechen, weit unter der Fluktuationsquote. Es sind natürlich bis zu einem gewissen Umfang auch gerade aktuelle Sanierungen enthalten, wegen denen eine Wohnung ein oder zwei Monate leer steht.

Grundsätzlich beurteilen wir aber die Menge an Leerstand dahin gehend, dass man durch zusätzliche Maßnahmen, und ich glaube, da gibt es keinen prinzipiellen Dissens, vielleicht an weitere Wohnungen herankommen mag, aber sicherlich nicht an alle – bestimmt nicht an die 0,7 % in Frankfurt und bestimmt nicht an die 2 % in Wiesbaden. Es gibt Fälle von leer stehenden Wohnungen; es sind aber eben nicht besonders viele.

Noch ein Kommentar zur Umwandlung von Büroraum: Bekannt sind Fälle wie die in Niederrad, die jetzt auch angesprochen worden sind. Aus unserer Sicht ist das eher ein Phänomen, das relativ kleinteilig auftritt; da bekommt es nur niemand mit: Zum Beispiel wird irgendwo ein ehemaliges Ladenlokal in eine Wohnung umgewandelt, oder es geht um Büroimmobilien aus den Fünfzigerjahren – kleinteilig –, in denen vielleicht einmal eine Arztpraxis oder eine Anwaltskanzlei war. Um solche Immobilien geht es an der Stelle.

Die Entwicklung, die da stattfindet, bedeutet aber auch einen gewissen baulichen Aufwand, sodass wir die Wahrscheinlichkeit, dass so etwas temporär hin oder her schwankt, für nicht so groß halten, sondern eher für einen Prozess, der gewissermaßen unbemerkt stattfindet. Die Leerstandsquoten bei Büroraum sind momentan überall hoch. Frankfurt ist dafür bekannt. Es gibt auch viele Zahlen dafür. Die Industrie- und Handelskammern veröffentlichen solche Zahlen zumindest auch für Darmstadt und Wiesbaden. Auch dort sind die Leerstandsquoten hoch. In kleineren Städten wird es da etwas schwieriger, wobei wir, bedingt durch den Typ von Bürogebäuden, die dort herumstehen, eigentlich davon ausgehen, dass die Leerstandszahlen bei Büroraum überall relativ hoch sind.

Das Thema der gewerblich genutzten Räume erachten wir also für ziemlich unproblematisch; Schwierigkeiten bereitet eher das schon angesprochene Thema Leerstand bzw. die Nutzung als Boardinghouse. Es wurde schon gesagt, dass die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen mit dem existierenden Instrumentarium einigermaßen handhabbar ist.

Interessant ist das Thema Zweitwohnungen: Die schon angesprochenen Wohnungen im Frankfurter Westhafen sind aus unserer Sicht überwiegend Zweitwohnungen, an die Sie mit diesem Instrument nicht herankommen. Das geeignete Instrument wäre an dieser Stelle eher eine Zweitwohnungsteuer.

Unser Fazit ist: Eine Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbots wird von unserer Seite nicht als wirklich schädlich für den Wohnungsmarkt erachtet, aber auch nicht als wahnsinnig zielführend, wenn es darum geht, viele Wohnungen zurückzuholen.

Angesprochen war dann die Abwägung mit den Eigentumsrechten: Es ist natürlich ein Eingriff in die Eigentumsrechte, der allerdings ein Stück weit in gewissem Maße zumutbar sein dürfte. Auch das wurde schon angesprochen.

Damit komme ich zum zweiten Punkt, dem Milieuschutz. Das ist ein Instrument, das sich in eine Gruppe mehrerer Instrumente einreicht, die vonseiten des Landes Hessen in den letzten Jahren eingesetzt wurden, um die Position des Mieters zu stärken.

Ganz grundsätzlich muss man sagen: Es gibt in Deutschland keine wesentliche Erhöhung der Eigentumsquote. Sie ist in den letzten Jahren zwar leicht nach oben gegangen; in Marktphasen wie dieser geht sie aber auch wieder einmal nach unten. Das heißt, wir reden hier über ganz bestimmte Quartiere, besonders in Frankfurt, aber auch in den anderen großen Städten – das ist allerdings ein lokal begrenztes Phänomen –, in denen ein Austausch der Bevölkerung stattfindet: von Mietern zu Eigentümern. Das dürften überwiegend neu Hinzuziehende sein, die aber vielleicht aus derselben Stadt kommen: Sie haben dort studiert, kaufen sich dann als „Double income no kids“-Paar eine Eigentumswohnung und werden verdrängend tätig.

Auf der anderen Seite gibt es das Phänomen, dass Wohneigentum wieder in Mietwohnungen umgewandelt wird. Das betrifft vor allen Dingen Häuser aus den Sechziger- und Siebzigerjahren: Die Erstbezieher – die damaligen Eigentümer – versterben, die Erbgemeinschaft verkauft oder vermietet, und dann kommen diese Kapitalanleger ins Spiel, die Herr Lipka vorhin schon genannt hat: die in der derzeitigen Situation schon einmal nur ein oder zwei Wohnungen kaufen und auch insgesamt nicht mehr haben. Der private Immobilienbesitz ist durchaus verteilt.

Wir haben wenig empirische Evidenz für lokale Trends. Das ist aber genau die Sache, bei der Städte wie Frankfurt eher wieder gefragt sind. Es mag ein Phänomen einzelner Stadtteile sein. Hier stellt sich diese Frage: Ist es zielführend, zu sagen: „Man will diese Bevölkerungsgruppe eigentlich eher in die Neubauten vor den Toren der Stadt schicken, anstatt Mieter zu verdrängen“, oder soll man sagen: „Einen gewissen Wandel gibt es immer, und dafür werden an anderer Stelle auch wieder Mietwohnungen frei“? Das ist eine Frage der Bewertung des Schutzbedürfnisses, also letztendlich eine politische Fragestellung. Wir schätzen diesen Komplex also eher etwas ambivalent ein. Es hat sicherlich Vorteile, es hat aber auch Nachteile. Die Abwägung ist letztendlich Ihre Sache.

Für weiterführende Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Frau **Kasper**: Vielen Dank für die Einladung und die Möglichkeit, hier eine Stellungnahme abzugeben. Wir würden gern auf Daten und Fakten zurückgreifen, um die Notwendigkeit eines Gesetzes gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zu untermauern. Aber es liegen eben keine verlässlichen amtlichen Zahlen zum Leerstand vor, allenfalls Modelle und Ableitungen oder Annahmen. Durch teilnehmende Beobachtungen – ebenfalls eine wissenschaftlich anerkannte Methode – kann man allerdings z. B. in Frankfurt feststellen, dass Wohnraum auch entgegen aller Marktlogik zweckentfremdet wird. Das heißt, auch menschliche Regungen bestimmen die Vermie-

tungsabsicht, nach dem Motto: „Mir doch egal“, oder: „So, die sollen mich einmal kennenlernen“, oder: „Mal sehen, da geht doch sicherlich noch mehr“.

Fakt ist also, wir haben – das haben wir eben schon angesprochen – in Frankfurt eine Fluktuationsreserve von 0,6 %. Sie ist ungesund niedrig; da funktioniert der Markt einfach nicht mehr.

Eine weitere Schwierigkeit ist, mit Neubau allein ist dem Problem des Wohnraumbedarfs nicht beizukommen; denn die durchschnittlichen Preise, die derzeit für Neubauwohnungen verlangt werden – und auch verlangt werden müssen –, sind für die Bezieher durchschnittlicher Haushaltseinkommen nicht zu bezahlen. Wenn man das einmal durchrechnet, kommt man auf eine Deckungslücke von ungefähr 600 €. Diese 600 € fehlen durchschnittlich pro Monat pro Haushalt.

Trotzdem gibt es – das war vorhin die Frage – über die Fluktuationsreserve von 0,6 % hinaus einen strukturellen Leerstand oder Sockelleerstand. Ich erlaube mir, Ihnen die Definitionen darzulegen; denn in der Diskussion ging das eben ein bisschen durcheinander. Es gibt einen sogenannten kurzfristigen Leerstand bzw. ein kurzfristiges Flächenangebot. In Anlehnung an die Leerstandsdefinition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung bezieht sich diese Leerstandsquote auf die Summe aller Flächen, die zu einem Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Kauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Das sind die Leerstandsquoten, mit denen wir hier immer argumentieren.

Darüber hinaus haben sich folgende Leerstandsdefinitionen der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung durchgesetzt, die in dieser Leerstandsquote nicht berücksichtigt sind, weil sie nicht vermarktungsrelevant sind und nicht in Maklerstatistiken auftauchen: Man spricht zum einen vom strukturellen Leerstand. Das ist die Summe langfristig leer stehender, schwer vermarktbarer Flächen. Sie stehen seit fünf Jahren – das ist in etwa die Zeitspanne – zu durchschnittlich mindestens 50 % leer. Dann gibt es noch den Sockelleerstand: alle vorhandenen Bestände, die aufgrund ihrer unzureichenden Lage- und Ausstattungsmerkmale eine nur noch äußerst eingeschränkte bis überhaupt keine Marktrelevanz mehr haben und nicht einer der vorgenannten Kategorien zuzuordnen sind. Das sind die sogenannten Schrottimmobilien. Sie alle kennen in Frankfurt das ehemalige Gebäude des Polizeipräsidioms. Das ist eine solche Schrottimmobilie, die aber in keiner Statistik auftaucht.

Dann kann man sich die Zahlen renommierter Unternehmen, die in Maklerkreisen unterwegs sind – da eben die Frage nach den Zahlen kam –, anschauen: In Frankfurt haben wir im Moment, was den kurzfristigen Leerstand beim Büroraum betrifft, eine Fläche von 1,4 Millionen m² zu verzeichnen. Seit 2013 werden jährlich ungefähr 150.000, gelegentlich 250.000 m² Bürofläche in Wohnraum umgenutzt. Die sind damit aus dem Leerstand gefallen. Gleichzeitig ist ein Gesamtfertigstellungsvolumen von wiederum 150.000 m² Büroraum zu verzeichnen. Die Quote bleibt also ungefähr gleich. Unternehmen wie beispielsweise blackolive kommen zu dem Ergebnis, dass auch in Zukunft nur ein langsamer Leerstandsabbau aufgrund von unterdurchschnittlichen Belegungen von 60 % erfolgt. Es kommt hinzu, dass solche Gebäude nicht ausgelastet sind. Nach wie vor werde es einen hohen zusätzlichen Sockelleerstand geben.

Kurz gefasst, wenn wir von solchen Leerstandsquoten sprechen: Wir kennen Abschätzungen für die Größenordnung der Leerstände bei den Büroflächen. Wenn man dort den strukturellen und den Sockelleerstand dazuzählt – es gibt vom Stadtplanungsamt in Frankfurt Schätzungen, die besagen, dass man rund 50 % hinzurechnen muss –, stellen

wir fest, in Frankfurt stehen über 2 Millionen m² leer. Das sind Zahlen, unter denen man sich gar nichts Rechtes vorstellen kann. Rechnet man das kurz durch, kommt man zu dem Ergebnis, das sind ungefähr 30.000 Wohnungen. Das entspricht dem Bestand im gesamten Stadtteil Sachsenhausen.

Staatliche Eingriffe, insbesondere im Ballungsraum, haben zu einer schwierigen Siedlungsentwicklung geführt. Ein zentrales Problem sind an der Stelle beispielsweise Subventionen nach § 33 Grundsteuergesetz, die im Rhein-Main-Gebiet die natürliche Regulation des Marktes verhindern. Eigentümer einer leer stehenden Immobilie können demnach mit einem Steuererlass von bis zu 50 % der Grundsteuer rechnen. Das ist eine interessante Herausforderung.

Hier wäre als Datengrundlage eine Auskunft der Finanzverwaltung darüber interessant, in welcher Höhe jährlich steuerliche Subventionen gewährt werden. Daraus könnte man nämlich Daten zum tatsächlichen Umfang der Leerstände ableiten, womöglich sogar differenziert nach Wohn- und Büronutzung, zum Umfang der staatlichen Subventionen fürs Leerstehenlassen und zum gesamten Ausmaß der Mindereinnahmen für die öffentliche Hand aufgrund von Leerstand; denn zudem können auch noch Verluste aus Vermietung und Verpachtung – was immer es an Absatzmöglichkeiten gibt – steuermindernd geltend gemacht werden.

Das heißt, wir haben einen staatlich subventionierten Leerstand, der für die öffentliche Hand einen doppelten Verlust bedeutet; denn es werden auf der einen Seite Flächen und Infrastruktur in Anspruch genommen, ohne einen Gegenwert zu erbringen, und auf der anderen Seite haben wir eine künstliche Verknappung von Flächen, die die Kommunen zu teuren Ausweichbewegungen zwingt, um den sozialen Frieden zu sichern: beispielsweise die Erschließung und die Investition in Neubaugebiete an den Siedlungsrändern oder das Auflegen neuer Programme für den Wohnungsbau.

Daher brauchen Städte und Gemeinden die Ermächtigung, ein Zweckentfremdungsverbot zu beschließen, als Ausgleich. Hessische Regionen mit einem entspannten Wohnungsmarkt können diese Ermächtigung selbstverständlich einfach ignorieren. Man wird also verschiedene Strategien und Instrumente brauchen. Es gibt nicht ein Rezept, mit dem man das Problem lösen kann, sondern man braucht verschiedene Strategien und Instrumente, um der Verknappung an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken.

Als Vertreterin von engagierten zivilgesellschaftlichen Non-Profit-Organisationen kann ich nur sagen, wir beobachten mit großem Interesse, inwieweit soziale, christliche und demokratische Parteien die privaten Haushalte mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen vor weiteren Verfehlungen einzelner Immobilienmarktakteure schützen wollen.

(Abg. Peter Stephan: „Verfehlungen“ ist absolut daneben!)

Die Fabel vom Markt oder vom Filter, der schon alles richten wird, ist da nicht hilfreich. Wir brauchen stattdessen bessere Rahmenbedingungen für innovative, zukunftsweisende Wohnkonzepte und eine größere Vielfalt der Akteure. Die Wohnungsprobleme sind inzwischen in der sogenannten Mittelschicht angekommen. Insofern ist es schlichtweg menschenunwürdig, wenn sich Rentnerinnen und Rentner nach einem Leben voller Arbeit für ihr Quartier und ihre Heimat sagen lassen müssen, sie sollten wegziehen, wenn sie sich die Mieten in ihrem Stadtteil nicht mehr leisten könnten.

Frau **Landler-Krämer**: Wir sehen für das Gebiet der Stadt Wiesbaden keinen akuten Handlungsdruck und keinen akuten Regelungsbedarf – was mit der Notwendigkeit einhergehen würde, einen Aufgabenbereich aufzubauen.

Die Zahlen sind schon einige Male angesprochen worden: Die Leerstandsquoten – derzeit liegen sie bei 2 % – sind in den letzten Jahren tendenziell rückläufig und bewegen sich unterhalb einer Quote, die allgemein als angemessene Fluktuationsreserve angesehen wird und auch benötigt wird. Es sind keine Vorgänge oder Beschwerden wegen ungenehmigter oder auch anderer Umnutzungen von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken oder als Ferienwohnungen bekannt, und auch auf den einschlägigen Websites digitaler Vermittlungsdienste können wir keine ungenehmigte Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen erkennen – was ein Phänomen ist, das in Frankfurt sehr stark auftritt. Auch die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist in den letzten Jahren tendenziell rückläufig; sie liegt nicht auf einem hohen Niveau.

Das sind jetzt alles retrospektive Zahlen. Wir haben in der Tat auch in Wiesbaden einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Es fehlen insgesamt etwa 6.500 Wohnungen, was mit einem entsprechend hohen Preisniveau einhergeht. Deswegen würden wir eine solche Regelung als Option begrüßen. Wir würden es auch begrüßen, wenn diese Option in § 1 als Kannvorschrift formuliert würde. Das würde dann auch für § 5 – Milieuschutzsatzung – gelten.

Vorsitzende: Nun haben die Abgeordneten die Möglichkeit, Fragen zu stellen. – Herr Kollege Schaus.

Abg. **Hermann Schaus**: Ich will chronologisch vorgehen, d. h. die Fragen in der Reihenfolge stellen, in der die Sachverständigen geredet haben. Zunächst will ich Frau Fahr ansprechen. Sie haben sich sehr viel Mühe gegeben, unseren Blick nach Maintal, also in das Umland von Frankfurt, zu lenken und die Situation ausführlich zu beschreiben. Dafür vielen Dank!

Ich habe eine Frage. Auf Seite 5 Ihrer schriftlichen Stellungnahme heißt es, dass durch die Verkäufe von 1.275 Wohnungen aus öffentlichem Bestand eine Verschärfung des Problems eingetreten sei. Was hat da stattgefunden, und inwieweit hat sich das – das ist eine gewaltige Zahl – nach Ihren Erfahrungen auf die Mietpreise in Maintal ausgewirkt?

Ich denke nämlich – das sage ich an dieser Stelle auch als Erläuterung meiner weiteren Fragen, damit der Hintergrund gegeben ist –, dass man die gesamte Wohnungsproblematik im Zusammenhang sehen muss. Das Gesetz ist da nur ein Baustein von vielen. Aber es wird jetzt etwas umfassender darüber diskutiert, was ich in dem Zusammenhang auch wichtig finde. Aus dieser Perspektive möchte ich die nachfolgenden Experten bitten, gegebenenfalls etwas dazu zu sagen, inwieweit sie das als Baustein positiv bewerten – wobei dadurch natürlich nicht die Wohnungsproblematik insgesamt gelöst wird. Es war auch nicht Sinn und Zweck des Gesetzentwurfs, auf einen Schlag alle Probleme zu lösen.

Meine zweite Frage geht an Herrn Lutz. Die große Schwierigkeit, die wir bei der Entwicklung des Gesetzentwurfs hatten, bestand darin, belastbare Zahlen im Hinblick auf den Leerstand zu finden. Wir haben immer wieder nachgefragt. Herr Lutz, Sie haben eine Zahl genannt: 3.000 in Frankfurt. Wie kommen Sie zu der Zahl? Das bleibt immer im Nebulösen. Dabei finde ich diese Zahl recht gewaltig. Was hat das für eine Bedeutung?

Ich wende mich noch einmal an Frau Fahr: Auch Sie haben von Leerständen in Maintal gesprochen. Vielleicht können Sie dazu noch einmal etwas sagen, denn es wird immer nur im Zusammenhang mit Frankfurt darüber diskutiert.

Herr v. Malottki, Sie sind interessanterweise auf das Thema Zweitwohnungsteuer eingegangen. Das ist ein Problem, das insbesondere Herr Fiedler vom DGB anhand der Beispiele Frankfurt-Westhafen und Frankfurt-Europaviertel angesprochen hat. Wie würden Sie sich denn eine im Hinblick darauf, dass das Problem wirklich angegangen wird, sinnvolle Zweitwohnungsteuer vorstellen?

In dem Zusammenhang habe ich auch eine Frage an Frau Kaspar, bei der ich mich ausdrücklich dafür bedanke, dass sie den Hintergrund der Intention unseres Gesetzentwurfs, nämlich die Frage, inwieweit ein solches Gesetz präventiv wirkt – im Hinblick auf Leerstand oder auf Zweckentfremdung – in den Zusammenhang gestellt hat. An Sie habe ich die Frage: Wie hat sich die Mietpreisentwicklung für die Bezieher normaler Einkommen – Sie haben in Ihrer Stellungnahme Zahlen genannt; ich will Sie nicht auf eine Zahl festlegen – in den letzten Jahren Ihrer Meinung nach dargestellt, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet? Das Verhältnis Einkommen-Mietpreisentwicklung würde mich interessieren. Können Sie dazu noch etwas sagen?

Ich würde Sie bitten, auch etwas zu dem zu sagen, was Sie dankenswerterweise angesprochen haben – ich finde, auch das gehört dazu –: die staatliche Subventionierung von Leerstand über Steuerbefreiungen. Können Sie das konkretisieren?

Eine Frage an die Vertreterin der Stadt Wiesbaden habe ich auch noch: Zwischen den Stellungnahmen der Städte Frankfurt und Wiesbaden – das sind die beiden größten Städte – gibt es ein paar Widersprüche. Haben Sie eine Erklärung dafür, warum in den beiden Städten die Wirkung unterschiedlich eingeschätzt wird? Hat das möglicherweise etwas mit der Mieterstruktur oder mit der Bevölkerungsstruktur in den beiden Städten zu tun, oder haben Sie eine andere Erklärung dafür?

Abg. **Martina Feldmayer:** Ich habe eine Frage an Frau Fahr. Sie haben uns eine umfangreiche Dokumentation zugeschickt. Sie enthält viele interessante Bilder, die einen Leerstand belegen. Mir ist aber nicht klar, in welchen Fällen es sich um leer stehenden Wohnraum und in welchen Fällen es sich um leer stehenden Gewerberaum handelt. Können Sie etwas dazu sagen, in welchem Umfang die Bilder leer stehenden Gewerberaum dokumentieren?

Dann habe ich noch eine Frage an Herrn Dr. v. Malottki bezüglich der Wohnraumzweckentfremdung. Haben Sie Zahlen dazu, inwiefern der Wegfall des Gesetzes zur Wohnraumzweckentfremdung in Frankfurt und in Darmstadt dazu geführt hat, dass Wohnungen weggefallen sind? Kann man das messen? Haben Sie Zahlen dazu? Welche Effekte hatte das auf den Wohnungsmarkt? Hat der Wegfall dieses Gesetzes auch zu einer Gentrifizierung beigetragen? Sehen Sie in einem Gesetz zur Wohnraumzweckentfremdung auch ein wirksames Gesetz gegen die Gentrifizierung?

An Frau Kasper vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen habe ich noch eine Frage: Sehen Sie es als eine Möglichkeit an, vielleicht sogar als städtebauliches Instrument, wenn man mehr gemeinschaftliches Wohnen in den Gebieten fördern würde, die von Gentrifizierung bedroht sind? Ich finde, es ist ein wertvoller Hinweis, dass Leerstand derzeit steuerlich gefördert wird. Das ist ein ganz neuer Aspekt, den Sie in die

Diskussion eingebracht haben. Es geht aus den Unterlagen nicht ganz deutlich hervor, ob das nur gewerblichen oder auch Wohnraum betrifft. Auf Seite 9 Ihrer Stellungnahme heißt es:

Die staatliche Steuerung der letzten Jahre hat im Ballungsraum Rhein-Main zu einer problematischen Flächennutzung geführt.

Welche staatlichen Eingriffe meinen Sie damit? Das, worüber wir im Moment diskutieren, sind nämlich im Prinzip weitere staatliche Eingriffe, sei es von der Bundesebene oder von der Landesebene aus, was man eigentlich auch als staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt bezeichnen könnte. Mir ist nicht ganz klar geworden, was Sie mit staatlichen Eingriffen meinen und warum Sie dagegen sind. Das, was Sie dann ausführen, ist mir nicht ganz verständlich gewesen.

Abg. **Michael Siebel:** Ich habe eine Frage, die sich an zwei Anzuhörende zugleich richtet: an Herrn v. Malottki und an Frau Kasper. Nachdem ich mir dies alles hier angehört habe, weiß ich nicht mehr, ob das Kriterium, das wir zugrunde legen, nämlich angespannte Wohnungsmärkte, noch die richtige Begrifflichkeit ist. Ich frage Sie, weil das Institut Wohnen und Umwelt schon mehrfach wissenschaftlich beratend für die Landesregierung tätig geworden ist: Verwenden Sie andere Begriffe? Wie erfasst die Wissenschaft das, was wir im politischen Kontext „Gentrifizierung“ nennen? Welche Kriterien legt sie zugrunde? Das könnte nämlich eine Alternative in der Diskussion sein.

Die zweite Frage – ich weiß nicht, ob es zulässig ist, noch einmal auf das, was in der letzten Runde gesagt worden ist, einzugehen; ich versuche es einfach – richtet sich an die Vertreterinnen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Stadt Frankfurt, also an Frau Landler-Krämer und an Frau Meier-Sienel. In Ermangelung eines Vertreters des Hessischen Städtetags, aber mit der Möglichkeit, die Stellungnahme desselben zu lesen, frage ich Sie zu dem, was da geschrieben worden ist. Herr Gieseler hat in der Stellungnahme des Hessischen Städtetags ausgeführt:

Ein hessisches Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wäre hilfreich, um in den genannten Fällen, die durch das Bau- und Planungsrecht nicht abgedeckt werden, einen wirksamen Bestandsschutz wieder zu etablieren.

Gleichwohl wird in der Stellungnahme des Städtetags ausgeführt, die einschränkende Definition in § 2 Satz 1 zweiter Halbsatz möge anders formuliert werden: „soweit sie diesem erhöhten Wohnungsbedarf nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können“. Das wird dort als kritisch hinterfragt. Sehen Sie das auch so? Dann würde mich interessieren, ob Sie die im vorletzten Absatz derselben Stellungnahme formulierte Einschätzung teilen, wonach es in § 1 – Anwendungsbereich des Gesetzes – besser heißen sollte:

„Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist ..., können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem erhöhten Wohnungsbedarf nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.“

Es geht um die Definition. Ich bitte die Vertreterinnen der beiden hauptsächlich betroffenen Städte, dazu Stellung zu nehmen.

Abg. **Ulrich Caspar**: Ich habe aufgrund der Ausführungen von Frau Kasper vom Netzwerk Frankfurt Fragen an Herrn Lipka und Herrn Gerwing. Frau Kasper hat hier behauptet, der Leerstand werde steuerlich subventioniert, und hat sich dabei auf § 33 Grundsteuergesetz berufen. In § 33 Grundsteuergesetz gibt es die Regelung, dass, wenn bebaute Grundstücke zu mehr als 50 % leer stehen und der Eigentümer diese Minderung nicht zu vertreten hat, die Grundsteuer um 25 % reduziert wird.

Deswegen ist meine Frage: Wäre es sinnvoll, wenn ein Eigentümer – in Deutschland haben wir das Prinzip der leistungsgerechten Besteuerung –, der, wie es im Gesetz steht, den Leerstand nicht zu verantworten hat, weil er z. B. in einem kleinen Dorf in Nordhessen keinen Mieter findet, obwohl er alles dafür tut, und dies nachweisen kann, trotzdem in voller Höhe besteuert würde? Wäre das nicht ein erhebliches Problem? Ist diese Härtefallregelung, die im Grundsteuergesetz enthalten ist, nicht sinnvoll? Wenn es einen völligen Leerstand gibt, ist es so – auch hier gilt, wenn der Eigentümer das nicht zu vertreten hat –, dass die Grundsteuer sogar um 50 % zu erlassen ist. Können Sie sich vorstellen, dass es in Frankfurt und in Wiesbaden Leerstände gibt, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, sodass er subventioniert wird?

Herr **Dr. von Malottki**: Die erste Frage an mich wurde von Herrn Schaus gestellt und bezog sich auf das Thema Zweitwohnungssteuer. Ich muss gestehen, dass wir Ihnen ad hoc keinen guten Vorschlag für die Ausgestaltung einer Zweitwohnungssteuer aus der Schublade ziehen können.

Dieses Instrument ist aber nicht ganz unproblematisch, weil Zweitwohnungen von Angehörigen sehr unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen genutzt werden. Da ist z. B. der Banker, der sich das ganze Jahr in New York oder in London aufhält, aber eine weitere Wohnung im Westhafen hat. In Zweitwohnungen leben beispielsweise aber auch Studierende oder Paare, die an zwei Orten arbeiten. Insofern ist das Instrument Zweitwohnungssteuer nicht ganz unproblematisch. Wir wissen, dass München schon längere Zeit eine Zweitwohnungssteuer erhebt. Diese orientiert sich an den dortigen Mieten; ein bestimmter Prozentsatz der durchschnittlichen Miete wird als Steuer einbehalten. Aber wie gesagt: Ein Experte für die Details einer solchen Steuer bin ich nicht; da müssten wir entsprechend recherchieren.

Frau Feldmayer hat das Thema Zweckentfremdung angesprochen. Mein Kollege Dr. Kirchner hat im Jahre 2009 untersucht, welche Auswirkungen die Aufhebung des Verbots der Zweckentfremdung im Jahre 2004 hatte. Dabei kam mehr oder weniger heraus, dass die Effekte – das wurde schon in meiner vorherigen Stellungnahme deutlich – zahlenmäßig nur schwer darstellbar waren. Es gibt zwar einzelne Auswirkungen, und wahrscheinlich fallen fast jedem von uns Immobilien ein, die unter die Aufhebung des Verbots fallen, aber die Auswirkungen waren insgesamt, statistisch gesehen, nicht besonders groß. Ich denke, das deckt sich mit den Ausführungen, die ich vorhin gemacht habe.

Sowohl Frau Feldmayer als auch Herr Siebel haben die Themen „Gentrifizierung“ bzw. „angespannter Wohnungsmarkt“ angesprochen. Beide Fragen möchte ich gerne zusammenziehen.

Frau Feldmayer hat gefragt – wenn ich es richtig verstanden habe –, inwiefern ein Verbot der Zweckentfremdung nicht auch ein Instrument gegen eine Gentrifizierung sein könnte. Ich glaube, Sie haben sich an dieser Stelle vor allem auf den Milieuschutz bezo-

gen und gemeint, dass dieser weniger ein Instrument für einen angespannten Wohnungsmarkt, sondern eher ein Instrument für Gentrifizierungs-Gebiete sei.

Ich würde die beiden Diagnosen „angespannter Wohnungsmarkt“ und „Gentrifizierung“ grundsätzlich voneinander trennen. Das sind zwei verschiedene Dinge. Ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht derzeit beispielsweise auch in Maintal, aber Maintal ist kein Gentrifizierungs-Gebiet. Umgekehrt gibt es Gentrifizierungs-Gebiete – es gab sie vielleicht auch schon vor zehn Jahren – mit einer angespannteren Wohnungsmarktlage, beispielsweise in Frankfurt-Bockenheim oder in Frankfurt-Bornheim. Es gibt zwar eine gewisse Korrelation – die Gentrifizierung mag sich in derartigen Wohnungsmarktlagen verstärken –, aber grundsätzlich würde ich sie als getrennte Phänomene betrachten. Dementsprechend ist ein Verbot der Zweckentfremdung eher ein Instrument, um auf einem angespannten Wohnungsmarkt mehr Wohnungen auf der Angebotsseite zu schaffen. Dieses Instrument ist also eher einem angespannten Wohnungsmarkt zuzuordnen. Als Instrument gegen eine Gentrifizierung würde ich ein solches Verbot als eher weniger geeignet ansehen.

Zugleich ist die Idee, Milieuschutz zu betreiben, explizit dem Thema Gentrifizierung zuzuordnen. Durch einen Milieuschutz entstehen, insgesamt gesehen, nicht weniger Wohnungen, aber es werden im Prinzip diejenigen geschützt, die aktuell in diesen Wohnungen leben. Das ist also ganz klar ein Instrument zur Bekämpfung der Gentrifizierung.

Im Rahmen der Aufstellung einer Milieuschutzsatzung ist genau das auch zu belegen. Wir haben vorhin von Frau Meier-Sienel schon gehört, dass es im Prinzip nur um das „vierte Schwert“ geht; drei Vorgaben darf man ja ohne eine Ermächtigung durch das Land in einer Erhaltungssatzung schon machen. Jetzt geht es nur noch darum, zusätzlich die Aufteilung in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Wenn die Stadt Frankfurt das macht, muss sie das entsprechend begründen. Dabei wird sie das Vorhandensein entsprechender Indikatoren belegen müssen. Das muss sie momentan auch schon bei Luxussanierungen tun. Ein typischer Indikator ist beispielsweise die Zahl der beantragten Abgeschossenheitsbescheinigungen und deren prozentualer Anteil, bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt. Insofern kann man das an der Stelle kriterienbezogen auf das Thema Gentrifizierung beziehen. Das ist aber ohnehin notwendig, wenn man eine Milieuschutzsatzung aufstellt.

Frau **Kasper**: Zunächst zu der Frage „Einkommen versus Mieten“ und zur Entwicklung in den letzten Jahren. So leid es mir tut, aber da es nicht das Kerngeschäft des Netzwerks ist, sich wissenschaftlich mit diesen Entwicklungen auseinanderzusetzen, wäre vielleicht der Hinweis hilfreich, dass die Stadt Frankfurt mit sehr guten Datengrundlagen ausgestattete Wohnungsmarktberichte fertigt. Ich denke, dass es nicht schwierig wäre, die Berichte der letzten Jahre zu Hilfe zu nehmen und die entsprechenden Berechnungen anzustellen. Ich habe es aber leider nicht präsent, weil ich nicht damit gerechnet habe, dass eine solche Frage kommen würde.

Ich habe eine Statistik aus dem Jahr 2012 vorliegen, nach der Frankfurt bezüglich des durchschnittlich verfügbaren Einkommens seiner Einwohner nur an sechster Stelle unter den Großstädten steht. Das finde ich vor dem Hintergrund bemerkenswert, dass die Preise in Frankfurt und in München ja vergleichbar hoch sind. Dadurch entsteht die vorhin dargestellte Lücke.

Ich habe diesen Punkt deshalb hervorgehoben, um Folgendes zu verdeutlichen. Es wird ja immer argumentiert, wir bräuchten nur mehr Wohnungen zu bauen. Das hilft aber

den Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen nicht. Das ist das Problem. Deshalb brauchen wir neue Konzepte. Die übliche Art und Weise der Produktion von Wohnraum trifft den Bedarf in Frankfurt nicht. Dann kommt es eben zu Effekten wie dem, dass im Europaviertel der Wohnraum von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen gekauft wird. Das ist zwar in Ordnung, denn auch diese Haushalte brauchen Wohnraum, aber den Menschen, um die es in dem Gesetzentwurf geht, die unter Umständen anderenorts verdrängt werden, denen wird mit Neubauten nicht geholfen.

Zur Frage betreffend staatliche Subventionierung von Leerstand. Ich habe das deswegen aufgeführt, um zu verdeutlichen, dass es eben keinen funktionierenden Markt gibt. Wenn es einen funktionierenden Markt gäbe – gerade bei Büroflächen –, dann müssten die leer stehenden Büroflächen zu 0 € oder zu 1 € weggehen. Obwohl wir aber in Frankfurt einen massiven Leerstand haben, der eigentlich ein Hinweis auf eine Region wäre, die dem Verfall preisgegeben ist – ein normaler Büroflächenmarkt hätte ja eine Leerstandsquote von 6 bis 8 %; so ist es in fast allen Städten und Regionen; Leipzig hat ebenfalls eine besonders hohe Leerstandsquote, was Büroflächen anbelangt –, wird trotz dieses hohen Leerstands, 2 Millionen m², neu gebaut. Da muss man sich doch fragen: Welchen Wert hat leer stehender Büroraum? Dieser Raum wird ja nicht gebaut, weil er morgen gebraucht und gemietet wird, sondern er wird „auf Halde“, auf Vorrat hingestellt, steht leer, hat aber für die Eigentümer, die diesen Büroraum produzieren – es gibt sicher Immobilienfachleute, die das besser erklären können als ich – offenbar einen Wert. Da muss man doch einmal fragen, woher das kommt. Da funktioniert der Markt eben nicht. Das war an dieser Stelle mein Punkt.

Zur Frage nach den neuen Wohnformen. Wir verweisen da sehr gerne auf andere Städte oder auf andere Bundesländern, wo es eine deutlich stärkere Zugewandtheit zu neuen, innovativen Wohnformen in unterschiedlichen Rechtsformen gibt – bzw. auch zu sehr alten Rechtsformen, z. B. zu genossenschaftliches Wohnen, also Wohnformen, die sich an Selbstnutzer wenden, an Menschen, die sich zusammenschließen und sagen: „Wir wollen zusammen etwas kaufen, mieten, bauen.“

Sie fragen, ob das eine Maßnahme sein könnte, um der Gentrifizierung vorzubeugen. Hamburg, München, Tübingen, Freiburg und Berlin sind Beispiele für Städte, in denen solche Wohnformen schon deutlich häufiger vorkommen. Es ist mittlerweile nachgewiesen, dass man dort Wohnraum günstiger durch Neubau schaffen kann, weil die Marge, die Projektentwickler für ihre Dienstleistungen nehmen, an der Stelle wegfällt. Da ist im Prinzip ein flacheres Verfahren bei der Wohnraumproduktion möglich. Das rettet zwar die Welt nicht, aber im Sinne verschiedener Bausteine im Wohnungsbau ist das allenthalben zu begrüßen, weil diese innovativen Wohnformen eine sehr große Bereicherung, gerade für Neubauquartiere, sind. Die Stadt München ist im Moment sehr stark engagiert, auch in Neubaugebieten derartige Qualitäten zu schaffen.

Zu der Frage, was mit „staatlichen Eingriffen“ gemeint ist. Ich habe diesen Begriff in umfassendem Sinne gewählt. Eines der zentralen Probleme, die wir insbesondere in Frankfurt sehen, ist, dass in den letzten Jahren keinerlei Bodenbevorratung mehr stattgefunden hat, sondern aus dem Geist der Zeit heraus Liegenschaften verkauft wurden und man jetzt feststellt, dass einem dort Handlungsmöglichkeiten fehlen.

Ein anderer staatlicher Eingriff in den letzten Jahren – nur beispielhaft genannt –: Der soziale Wohnungsbau ist aus der Bindung gefallen. Aktuell haben wir sehr kurze Bindungsfristen. Das wissen Sie sicher besser als ich. Da wird immer mit dem Begriff „steuerliche Anreize“ argumentiert. Ich deute das anders und begrifflich um: Es sind Formen der Subventionierung. – Darüber kann man sicherlich eine wunderbare Grundsatz-

diskussion führen. Ich möchte an der Stelle nur sagen: Es gibt viele steuernde Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund zu behaupten, mit einem Zweckentfremdungsgesetz werde auf einmal der Markt außer Kraft gesetzt, dazu kann man nur sagen: Wir bewegen uns ja nicht in einem luftleeren Raum.

Zu der Frage von Herrn Caspar – auch wenn er mich nicht gefragt hat –: Selbstverständlich gibt es Gegenden, wo die Anwendung des § 33 Grundsteuergesetz absolut sinnvoll ist. In Nordhessen haben wir Gebiete mit frei stehenden Einfamilienhäusern für die sogenannte Alterssicherung. Diese wird dort inzwischen wirklich zu einem Problem, weil in diesen Gebieten Leerstand herrscht. Wenn dort eine Erbgemeinschaft ein Haus beim besten Willen nicht vermieten oder verkaufen kann, ist es natürlich sinnvoll, eine entsprechende Unterstützung zu gewähren.

Ich möchte, dem Beispiel von Herrn Schäuble folgend, aber fragen: Wo finden denn ungerechtfertigte Subventionen statt? – Das ist der einzige Punkt, den ich machen möchte. Oder man könnte – da sind uns die Hände gebunden – die Höhe der Leerstandsabgaben als Datengrundlage heranzuziehen. Man braucht dafür nicht einzelnen Steuerpflichtigen nachzusteigen, sondern man sollte den Finanzverwaltungen die Möglichkeit geben, zusammenzurechnen, was im letzten Jahr an Steuererlassen gewährt worden ist. Mich würde interessieren, ob man so etwas herausbekommen kann oder nicht. Aber dann hätte man einen weiteren Datenpunkt.

Frau **Fahr**: Ich beginne mit der Frage von Herrn Schaus. Die 1.275 Wohnungsverkäufe, von denen die Rede war, haben die Stadt eigentlich an den Rand ihrer Existenz gebracht. Sie sprechen hier mit zwei Zeitzeugen: Herr Lutz und ich hatten das miterlebt. Sie müssen wissen, diese Stadt hat heutzutage zwölf Großbesitzer, also Wohnungsbaugesellschaften. Es fing mit dem Verkauf der PATRIZIA an. In deren Wohnungen lebten ganz normale Mieter. Diese Wohnungen befinden sich heute fast ausschließlich in Eigentum.

Als Zweites wurden die 498 Wohnungen der ABG Bornheim – in Dörnigheim, hauptsächlich in der Stadtmitte, Berliner Straße – an die Firma Geisheimer verkauft. Das ging mit einer vorzeitigen Ablösung von Sozialwohnungen einher. Der Haupttenor war damals, dass man damit Werbung gemacht hat, ganz einfach zu sagen: 50 % der Klingelschilder werden jetzt ausgewechselt. – Genau das ist passiert. Die Folgen sehen Sie heute noch, weil gerade in diesem Bereich Index- und Staffelmietverträge abgeschlossen werden und die Fluktuation ständig sehr hoch ist. Wir beobachten diese Geschichten natürlich. Wir haben da innerhalb von zwei Jahren zum Teil sieben bis acht Mieterwechsel festgestellt. Ich denke, das sagt vieles.

An dem Gesetzentwurf ist mir aufgefallen, dass Sie die Bestimmungen nur auf wohnraumgefährdete Gebiete ausdehnen wollen. Das kann es nicht sein; da würde z. B. Maintal herausfallen.

Herr Dr. von Malottki, der Wohnungsmarkt in Maintal ist nicht „angespannt“, sondern der Wohnungsmarkt in Maintal ist kaputt. Diese Stadt steht mit dem Rücken an der Wand. Es mag so sein, dass das auf Ihrem Papier, Herr von Malottki, sehr hübsch aussieht, aber wenn sich Herr Vaché am letzten Mittwoch hinstellt und sagt, in Maintal gebe es keinen Leerstand, jede Garage sei vermietet, sollten Sie das intern einmal besprechen.

Ich bin Ihnen allerdings dankbar für die Aussage, dass der Wohnungsmarkt „angespannt“ ist. Dann frage ich mich allerdings, warum Maintal die Kappungsgrenze nicht

bekommen hat – ebenso wenig wie eine Mietpreisbremse. Ich gehe gerne in jede Diskussion, weil ich hier nur Dinge behaupte, die ich auch beweisen kann.

Kommen wir zu den Bildern, die unserer Stellungnahme beigelegt sind. Frau Feldmayer, das bezieht sich nur auf den Stadtteil Dörnigheim. Ich habe Dörnigheim deshalb genommen, weil das der größte Stadtteil von Maintal ist und daher auch die größte Mischung aufweist. Maintal besteht ja aus vier Stadtteilen bzw. ehemaligen Dörfern, die jeweils eine andere Struktur haben.

Sie sehen auf den Bildern Leerstände, die ich dokumentiert habe, die wir immer wieder beobachten. Daher kommen auch die Bemerkungen auf den Bildern. Es handelt sich um Einzelhäuser, um Wohnungen, um Büros, um Gewerbeflächen. Auf einem der Bilder steht eine Zahl: 5.000 m². – Es handelt sich also nicht um ein Leerstand, den man übersieht. Deshalb sagte ich: Die Folgen in Maintal sieht man. – Sie können gerne noch zwei Kisten solcher Bilder haben. Wir sind da sehr gründlich. Sie sehen z. B. auf einem Bild ein Objekt, darunter steht „Eichenheege“; das ist mittlerweile abgerissen. Das ist ein riesiges Gebiet; die Häuser wurden abgerissen, und jetzt baut man dort Luxushäuser – und das in Maintal. Die dort Verantwortlichen träumen nämlich immer davon, dass die EZB-Leute nach Maintal ziehen.

Frau **Landler-Krämer**: Zunächst zu der Frage von Herrn Schaus bezüglich der unterschiedlichen Perspektiven von Wiesbaden und Frankfurt.

Grundsätzlich halten wir diese Regelung für begrüßenswert. Ein Problem gibt es aber bezüglich des Vorliegens der Voraussetzungen. Wir haben uns ja die Daten angeschaut, ob sie Anlass gäben, nach der Regelung jetzt einzugreifen.

Zu der Leerstandsquote habe ich etwas gesagt. Die ist nicht so hoch, dass wir sagen würden, da sei eine Eingriffsgrenze überschritten, da passiere etwas ganz Schreckliches, obwohl es einzelne Objekte geben mag, bei denen unschöne Dinge passieren.

Das Thema „Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnungen“ ist kein aktuelles Phänomen. Das ist sicher auch dem momentane Leerstand von Gewerbeimmobilien geschuldet – und auch der Tatsache, dass man als Vermieter auch mit der Vermietung einer Wohnung im Moment ganz gut über die Runden kommt und sich mit einer gewerblichen Vermietung nicht besserstellt.

Ferienwohnungen sind für Wiesbaden kein Thema. Aber da wir auch in Wiesbaden einen angespannten Wohnungsmarkt haben, haben wir schon Bedenken und beobachten relativ genau, ob Tendenzen, die in Frankfurt schon sehr deutlich Raum greifen, überschwappen könnten. Von daher würden wir eine solche Vorschrift dem Grunde nach begrüßen. Eine Soll-Vorschrift erzeugt aber immer Druck, weil man begründen muss, warum man etwas nicht macht. Daher wollen diese Soll-Vorschrift in eine Kann-Bestimmung umgewandelt wissen.

Zu der Frage von Herrn Siebel: Diese Passage entfallen zu lassen, würde die gesetzliche Regelung deutlich klarer machen und würde auch von uns begrüßt – aber eben immer in Verbindung mit einer Kann-Formulierung.

Herr **Lutz**: An mich ist die Frage gerichtet worden, wie ich auf die Zahl von 3.000 Wohnungen komme, die in Frankfurt leer stehen. Die Zahl basiert zunächst auf einer Statistik,

die nicht von mir stammt, die ich auch nicht überprüfen konnte, die in dieser Expertenrunde bisher aber einhellig anerkannt wurde. Es geht um die 0,6 bis 0,7 % Wohnraum, die in Frankfurt leer stehen. Es wurde hier gesagt, ohne dass dem widersprochen wurde, dass das in Darmstadt ähnlich ist; in Wiesbaden ist es wiederum ganz anders. Leider habe ich die Quelle nicht hier. Es gibt bestimmt auch noch andere Quellen. Ob die zu anderen Ergebnissen kommen, wäre interessant zu wissen.

Mir bekannte Quellen – ohne dass ich die Zahlen, die in diesen Quellen genannt werden, wüsste – sind beispielsweise die Techem und die Mainova. Die Techem weiß aufgrund ihrer Heizkostenabrechnungen, wo Wohnungen leer stehen; denn wo kein Verbrauch stattfindet, kann man vermuten, dass die betreffende Wohnung leer steht. Für die Mainova gilt dasselbe. Es wäre interessant, zu wissen: Welches ist die Quelle, die für Frankfurt 0,6 % bis 0,7 % und für Wiesbaden 2 % Leerstand ausweist? Ist das überhaupt dieselbe Quelle? Das ist eine spannende Frage.

Wenn man aber davon ausgeht, dass in Frankfurt 0,7 % des Wohnraums leer stehen, dann ist es nur noch ein Rechenexempel, zu der von mir genannten Zahl zu kommen. Wir haben in Frankfurt etwa 380.000 Wohnungen; 0,7 % könnten, über den Daumen gepeilt, 3.000 Wohnungen sein. Das ist eine Größenordnung, die man zum einen an dem messen muss, was das Hohe Haus mit seinem Beschluss betreffend eine Fehlbelegungsabgabe bewirkt hat. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe würden in Frankfurt zum Bau von etwa 800 Wohnungen reichen – bei einer Belegungsbindung für 20 Jahre. Das wären also jährlich gerade einmal 40 Wohnungen.

Wenn ich diesen Maßstab anlege, den das Hohe Haus mit der Verabschiedung einer Fehlbelegungsabgabe engagiert und relativ einmütig durchgesetzt hat, dann muss ich sagen: Bei dem vorgelegten Wohnraumzweckentfremdungsgesetz geht es um eine ganz andere Größenordnung. Wir haben auf der einen Seite die genannten 3.000 Wohnungen. Ich gebe zu, dass man mit einem Wohnraumzweckentfremdungsgesetz diese 3.000 Wohnungen nicht in Gänze zurückgewinnen kann, sondern vielleicht – so würde ich schätzen – die Hälfte davon, denn wenn in Frankfurt etwas leer steht, dann bestimmt nicht aufgrund eines gesunden Marktes, sondern deshalb, weil irgendetwas schief läuft. Deshalb schätze ich, dass man 1.500 Wohnungen zurückgewinnen könnte.

Hinzu kommt aber, das sollte man nicht vergessen, die Rückgewinnung der Wohnungen, die jedes Jahr durch den Druck verloren gehen, der durch Touristenwohnungen und durch die Umwandlung von Wohnraum in Büros ausgeübt wird. Es gibt weitere Typen von Umwandlungen, z. B. Wohnungen für Bauarbeiter und Formen heimähnlicher Unterbringung – Bauarbeitertrupps werden ebenfalls in Wohnraum untergebracht. Den Umstand, dass jährlich Hunderte von Wohnungen zurückgewonnen werden, muss man natürlich noch hinzurechnen. Deshalb schätze ich, dass jährlich an die 1.000 Wohnungen in Frankfurt zurückgewonnen werden könnten. Ein großer Teil davon wird zurückgewonnen, weil der Stadt Frankfurt gar nichts anderes übrig bleibt. Sie kann nicht schlafen wie Wiesbaden – Entschuldigung! –, aber wenn die Stadt Frankfurt untätig bliebe, dann wäre das eine Katastrophe. Dann hätten wir schon längst eine Umnutzung, eine Zweckentfremdung im Umfang von 5 bis 10 %.

Um eine Größenordnung zu nennen: Ich würde sagen, rund 3.000 Wohnungen stehen leer. Davon könnte man 1.500 zurückgewinnen. Die jährliche Zurückgewinnungsquote müsste bei 500 bis 1.000 Wohnungen – näher an 1.000 Wohnungen – liegen.

Frau **Meier-Sienel**: Ich gestehe, ich weiß nur noch eine Frage, und zwar die zu § 1 Satz 1 des Gesetzentwurfs, zu der darin enthaltenen Einschränkung. Da sind uns ein bisschen zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten:

„... soweit sie diesem erhöhtem Wohnungsbedarf nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.“

Diese Formulierung öffnet die Tür für andauernde Rechtsstreitigkeiten: Baut die Stadt vielleicht zu wenige Wohnungen? Kommt sie diesem Halbsatz vielleicht nicht nach? Ist das Gesetz – sollte es denn beschlossen werden – aus einem bestimmten Grund vielleicht nicht anzuwenden? – Deswegen war unser Wunsch, dass diese Formulierung nicht hineinkommt.

Die zweite Frage weiß ich nicht mehr.

Abg. **Michael Siebel**: Der Städte- und Gemeindebund interpretiert die Einlassungen im Gesetzentwurf der LINKEN im rechtlichen Sinne nicht als Kann-Vorschriften, sondern als Soll-Vorschriften. Ich teile das. Wie sehen Sie das als Vertreterin der Stadt Frankfurt?

Frau **Meier-Sienel**: Ich habe nichts dagegen, wenn man das insoweit öffnet, dass die Städte eine eigene Entscheidung treffen können, ob sie davon Gebrauch machen wollen, weil sie es können, oder ob sie es nur machen sollen – und eigentlich gar nicht machen wollen. Insofern fände ich es okay, wenn man das ändert.

Herr **Lipka**: Zunächst ganz kurz Folgendes. Mir persönlich sind keine Fälle in einem Ballungsgebiet bekannt, in denen § 33 Grundsteuergesetz konkret zur Anwendung gekommen ist. Von daher ist diese Bestimmung als Ausnahmeregelung gestaltet. Sie macht dort Sinn, wo ein Leerstand unverschuldet herbeigeführt worden ist, sodass die Argumentationsschiene, dass man hier staatliche Subventionen für Leerstände zahle, eigentlich falsch ist.

Ich möchte gerne noch weitere Argumentationen kurz aufgreifen. Es wurde von Büromärkten gesprochen, die nicht funktionierten. In unserem Verband werden etwa 30 % des Wohnungsneubaus von Unternehmen mitverantwortet. Büromärkte funktionieren sehr viel einfacher als Wohnraummärkte. Ein Neubau auf dem Büromarkt erfolgt deshalb, weil man sich eine Vermarktungschance verspricht. Dafür werden ältere und nicht mehr wettbewerbsfähige Büroräume leer gezogen, die dann möglicherweise dem Wohnungsmietmarkt zur Verfügung stehen. Auf dem Büromarkt herrscht eine entsprechende Erwartungshaltung, weil man dort sehr viel weniger mit regulatorischen Eingriffen zu rechnen hat und die Wettbewerber sich untereinander auseinandersetzen.

Das Thema genossenschaftliches Bauen wurde kurz angesprochen. Diese Form des Bauens ist nicht wirklich günstiger, weil die Neubaukosten natürlich gleich hoch sind und die Erfahrungen, auf die die Unternehmen setzen können, die das regelmäßig machen, von den Genossenschaften erst erworben, eingekauft werden müssen. Deshalb ist das genossenschaftliche Bauen am Ende ähnlich teuer. Es spielt am Markt kaum eine Rolle, weil die Erwerbskosten relativ hoch sind.

Vorsitzende: Ist noch ein Anzuhörender im Raum, der eine Stellungnahme abgegeben möchte? – Das ist nicht der Fall.

Gibt es von den Abgeordneten noch Fragen? – Das ist ebenfalls nicht der Fall.

Damit ist die Anhörung beendet. Ich danke Ihnen für Ihr Kommen, für Ihre schriftlichen Stellungnahmen und für die Zeit, die Sie sich genommen haben, um uns auch mündlich zur Seite zu stehen und unsere Fragen zu beantworten. Ich wünsche Ihnen allen – auch im Namen des Ausschusses – einen angenehmen Tag.

(Unterbrechung von 11:30 Uhr bis 11:32 Uhr)

Vorsitzende: Ich rufe den Antrag der Fraktion der SPD betreffend Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen, Drucks. 19/2551, zur Beratung auf.

Abg. **Michael Siebel:** Nach unserer Auffassung sind wir darin bestätigt worden, unseren Antrag aufrechtzuerhalten. Von den Anzuhörenden ist deutlich gesagt worden, dass das, was wir heute verhandelt haben – sowohl der Antrag betreffend eine Milieuschutzsatzung als auch der Gesetzentwurf der LINKEN gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum – Teilaspekte für die Beseitigung der Probleme in angespannten Wohnungsmärkten ansprechen.

Ich will aber die Einlassung des Vertreters des Instituts für Wohnen und Umwelt besonders hervorheben, der – meiner Meinung nach richtigerweise – gesagt hat, dass eine Milieuschutzsatzung mit den angegebenen Indikatoren – beispielsweise der Zahl der Anträge auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung –, dem Phänomen der Gentrifizierung entgegenwirkt und dass die Probleme angespannter Wohnungsmärkte in bestimmten Bereichen mit einem Verbot der Zweckentfremdung angemessener behoben werden können. Ich kann das – das gehört jetzt nicht direkt zum Antrag, aber ich will einen Satz dazu sagen – nur unterstreichen. Deshalb habe ich auch die Frage gestellt, ob Maßnahmen gegen Zweckentfremdung, wenn überhaupt, ausschließlich in die Entscheidungskompetenz der Kommunen gelegt werden sollten, ob also der vorliegende Gesetzentwurf Zwangsmaßnahmen oder Soll-Vorschriften enthält. Insofern ist eine Milieuschutzsatzung ein Baustein, der in bestimmten Gebieten, die von Gentrifizierung bedroht sind, Wirkung entfalten kann.

Ich habe jetzt gelernt, was in Frankfurt in einem Teilbereich bereits gemacht werden kann, habe aber auch gelernt, was eine Verordnung des Landes – nach § 172 Baugesetzbuch – zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten, eine sogenannte Erhaltungssatzung, bewirken kann – und darüber hinaus bewirken kann. Insofern ist das eine nach unserer Auffassung sinnvolle Ergänzung dessen, was wir zu entwickeln versuchen.

Abg. **Ulrich Caspar:** Wir haben ausgiebig über das Thema gesprochen. Aus unserer Sicht ist es entscheidend, dass die Kommunen nach derzeitiger Rechtslage sehr wohl in der Lage sind, Milieuschutzsatzungen zu erlassen, wenn sie das für sinnvoll halten, und durch Stadtverordnetenbeschluss festzusetzen.

Die Kommunen können aber die Umwandlung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen nicht unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Wir halten es für gut, dass sie das nicht tun können, weil wir der Meinung sind, dass die Bildung von Eigentumswohnungen einen Beitrag dazu leistet, dass die Menschen dauerhaft in ihrem Stadtteil wohnen bleiben können, ohne dem Gentrifizierungsdruck ausgesetzt zu sein. Der Erwerb einer Eigentumswohnung in einem Stadtteil, in dem man dauerhaft wohnen will, ist die beste Möglichkeit, dem Gentrifizierungsdruck zu widerstehen. Wir wollen insbesondere den Mietern die Möglichkeit geben, Eigentümer ihrer Wohnungen zu werden. Die Umwandlung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen ist etwas sehr Positives. Deshalb wollen wir das nicht untersagen.

Abg. **Martina Feldmayer**: Wir haben im Plenum schon ausführlich über das Thema diskutiert. Wir haben heute aufgrund der Anhörung noch etwas dazugelernt: Milieuschutzsatzungen gibt es in Frankfurt bereits. Ich glaube, Frankfurt ist die einzige Stadt in Hessen, die solche Satzungen erlassen hat. Es gibt damit reichlich Handlungsspielraum, z. B. gegen die Umwandlung von Mietwohnungen in gewerbliche Räume und gegen Luxus-sanierungen vorzugehen. Das Einzige, was den Kommunen an der Stelle nicht erlaubt ist: die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu untersagen.

Der Gedanke, den Sie mit Ihrem Antrag eingebracht haben, ist uns nicht ganz unsympathisch. Sie haben es in Ihrem Antrag nicht explizit aufgeführt; Ihr Antrag geht eher in die Richtung, dass man die Möglichkeit schaffen soll, Milieuschutzsatzungen überhaupt zu erlassen. Das geht aber schon.

Ich glaube, wir haben hier in Hessen viele wohnungspolitische Maßnahmen und Instrumente auf den Weg gebracht und haben schon einiges bewirken können. Das ist auch in der Anhörung gewürdigt worden. Unser Ansinnen ist, dass wir uns erst einmal anschauen, wie diese Maßnahmen und Instrumente wirken. Dann können wir weiter über das Thema reden.

Beschluss zu a:

ULA/19/36 – 09.06.2016

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat zu dem Gesetzentwurf eine öffentliche mündliche Anhörung durchgeführt.

Beschluss zu b:

ULA/19/36 – 09.06.2016

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz empfiehlt dem Plenum, den Antrag abzulehnen.

(CDU, GRÜNE, FDP gegen SPD; Enthaltung LINKE)

Berichtersteller:

Ulrich Caspar

Beschlussempfehlung:

Drucks. [19/3454](#)

Wiesbaden, 23. August 2016

Für die Protokollierung:

Die Vorsitzende:

Karl-Heinz Thaumüller

Ursula Hammann