

Ausschussvorlage WVA 20/3 – öffentlich –

Stellungnahmen der Anzuhörenden

zum Thema **Zweckentfremdung von Wohnraum**

**Gesetzentwurf, Fraktion der SPD, – Drucks. [20/170](#), und
Dringlicher Gesetzentwurf, Fraktion DIE LINKE, – Drucks. [20/238](#) –**

| | |
|--|-------|
| 16. Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände | S. 76 |
| 17. MIETER HELFEN MIETERN Frankfurt e. V. | S. 77 |
| 18. Haus & Grund Frankfurt am Main | S. 80 |
| 19. Hans-Jürgen Sasse | S. 82 |
| 20. Mieterbund Hoechst Wohnen e. V. | S. 88 |



VEREINIGUNG DER HESSISCHEN
UNTERNEHMERVERBÄNDE

VhU · Postfach 50 05 61 · 60394 Frankfurt

Frau
Janine Wissler MdL
Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Hessischer Landtag
Schlossplatz 1 – 3
65183 Wiesbaden

Geschäftsführung

VIII-cch/mue
Tel.: 069 95808-220
Mobil: 0173 6915884
E-Mail: CChristmann@vhu.de

Frankfurt am Main, 12. August 2019

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz –WSchG) – Drucks. 20/170 und den dringlichen Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE zum Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum – Drucks. 20/238

Sehr geehrte Frau Wissler,

vielen Dank für die Gelegenheit, eine Stellungnahme zu o.g. Gesetzentwürfen für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum abzugeben.

Die VhU beurteilt die Gesetzentwürfe als wohnungspolitisch wirkungslos. Sie sind kontraproduktiv und würden den Wohnungsmangel verschärfen. Die VhU lehnt beide Entwürfe ab.

Die Gesetzentwürfe stellen eine deutliche Einschränkung der Rechte von Bauherren, Immobilieneigentümern und Investoren dar. Dadurch werden für private Bauherren und Investoren die Anreize verringert, mehr günstigen Wohnraum zu schaffen.

Die Gesetzentwürfe basieren auf der falschen Annahme großer Wohnungsleerstände. Die aktuell niedrige Leerstandsquote im Rhein-Main-Gebiet von unter 2% und weniger als 1% in Frankfurt (laut Institut für Wohnen Darmstadt) gehören zu den niedrigsten Werten in ganz Deutschland. Weitere Verschärfungen der Gesetze sind deshalb unnötig. Bauherren und Investoren benötigen eine gewisse Flexibilität im Umgang mit ihrem Eigentum, um mit ihrem Angebot auf die Nachfrage am Immobilienmarkt reagieren zu können. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum in den hessischen Städten und Ballungsräumen haben Immobilieneigentümer starke Anreize, Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Es ist zu erwarten, dass sich die in den Entwürfen vorgeschlagenen Eingriffe in die Eigentumsrechte dämpfend auf die dringend benötigten privaten Investitionen in Wohnraum auswirken. Vielmehr braucht Hessen Initiativen, die zusätzliche private Investitionen in Wohnraum fördern, und mehr neue Bauflächen, auf denen neue Wohnungen entstehen können. Nur mehr neue Wohnungen tragen dazu bei, den Wohnungsmangel in den Städten und Gemeinden der Ballungsräume zu reduzieren und steigende Wohnkosten zu dämpfen.

Freundliche Grüße

Dirk Pollert
Hauptgeschäftsführer

Dr. Clemens Christmann
Geschäftsführer
Wirtschafts- und Umweltpolitik

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



MIETER HELFEN MIETERN, Gr. Friedberger Str.16, 60313 Ffm.

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Frau Martina Eisert, Az.: I A 2.4
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

Große Friedberger Straße 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de
14.08.2019

Öffentliche Anhörung

- a) **Dringlicher Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum**
- b) **Gesetzentwurf der Fraktion der SPD über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

Sehr geehrte Frau Eisert, sehr geehrte Damen und Herren,

der Verein MIETER HELFEN MIETERN begrüßt grundsätzlich die Gesetzentwürfe. Sie enthalten langjährige politische Forderungen des Vereins.

Teil 1: Zur Problemlage:

a1) Leerstand

Es dürfte Einigkeit darin bestehen, dass Leerstand von Wohnraum insbesondere in Gemeinden mit gefährdeter Wohnraumversorgung zu verhindern ist, weil dort jede Wohnung gebraucht wird.

Ein Hauptargument gegen ein Zweckentfremdungsgesetz besteht daher zum einen in der **Leugnung eines quantitativ relevanten Leerstands**. Nach unserer Auffassung besteht ein relevanter Leerstand, wenn eine für die Versorgung Wohnungssuchender relevante Zahl von Wohnungen länger als 3 Monate leer steht.

Im Allgemeinen geht man für Frankfurt am Main von einer Leerstandsquote von mindestens 1% aus. Davon wird man nicht alle Wohnungen sofort wieder dem Wohnungsmarkt zuführen können. Doch auch bei einer Wiedervermietungsquote von 0,5% handelt es sich in Frankfurt um ca. 2.000 Wohnungen. Ein Zugewinn von 2.000 Wohnungen wäre für Frankfurt von großer Bedeutung. Dies entspricht etwa der Hälfte der zurzeit jährlich neu geschaffenen Wohnungen, ohne dass zusätzliche Flächen benötigt werden. Auch eine deutlich geringere Zahl wieder gewonnener Wohnungen wäre für die Versorgung Wohnungssuchender relevant. Von daher ist es nicht verwunderlich, dass die Vertreter dieser Argumentation die angebliche Geringfügigkeit des Leerstands nicht quantifizieren.

Für ein Zweckentfremdungsgesetz spricht ferner ein von den Behörden verständlicherweise zumeist nicht explizit erwähnter Effekt, nämlich die **Erpressbarkeit der Gemeinde** durch spekulierende Immobiliengesellschaften: Oft wollen Bauherren Projekte durchsetzen, die nicht genehmigungsfähig sind. Oder sie verlangen bestimmte Vorrechte. Eine unzulässige Genehmigung lässt sich erpressen, indem der Eigentümer eines seiner Gebäude leer stehen lassen kann. Denn durch einen Leerstand geht nicht nur dringend benötigter Wohnraum verloren, sondern der Leerstand kann auch auf das nachbarschaftliche Umfeld abfärben, das Gebiet abwerten und zum sozialen Problemfeld machen.

Es ist daher völlig unverständlich, dass den Gemeinden in Hessen von der Landesregierung ein so wichtiges Ordnungsinstrument verweigert wird und dass sich der Staat auf diese Weise gegenüber tendenziell kriminellen Gruppen wehrlos macht.

Als weiteres Argument gegen ein Zweckentfremdungsgesetz wird oft die Überforderung der (älteren) Eigentümer angesehen. In solchen Fällen kann der Eigentümer in einem Widerspruch auf die Probleme hinweisen und die Stadt bzw. den Eigentümerverein um Hilfe bitten. Die Behörden können Hilfen anbieten. Die Gesetzesentwürfe enthalten für Härtefälle ausreichende Ausnahmeregelungen und Ermessensspielräume.

Auf den grundsätzlichen Druck durch einen möglichen staatlichen Eingriff kann aber auch gerade hier nicht verzichtet werden.

a2) Zweckentfremdung

Die Immobilienlobby bezeichnet Umwandlungen von Wohn- in Büroraum als praktisch ausgestorben, weil ja heute in einer Stadt wie Frankfurt am Main gerade das Gegenteil passiert, nämlich die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum.

Leider schützt diese neue Entwicklung nicht vor Umwandlungen in Büros, insbesondere in attraktiven Lagen und repräsentativen Gebäuden im Westend, Nordend, Sachsenhausen usw. Die neuesten Zahlen zu erzielbaren Büromieten (über 40 €/qm mit stark steigender Tendenz) belegen, dass der Druck auf Umwandlungen in Büronutzungen steigt. Der Gesetzesentwurf wird daher benötigt, um eine beginnende Umwandlungswelle zumindest einzudämmen. Auch der bereits jetzt bestehende Aufwand an Rückführung von Zweckentfremdungen wäre durch das Gesetz effektiver und einfacher zu bewältigen.

Dem Verfasser ist bekannt, dass die Gemeinden durch die Neuregelung im Wohnungsaufsichtsgesetz gegen die Vermietungen als Touristenwohnungen vorgehen können. Auch hier wäre eine weitere Effizienzsteigerung zum Erhalt bestehenden Wohnraums zu erzielen.

b) Umwandlungsvorbehalt in Milieuschutzgebieten

Die bisherigen Formen der Milieuschutzsatzungen sind nicht effektiv. Um ein Mindestmaß an Effektivität zu erzielen, müssen alle gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Also muss das Land die Kommunen ermächtigen, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Vorbehalt stellen zu können. Der Vorbehalt würde den Verkauf der Wohnungen ab Umwandlung zumindest 7 Jahre stoppen (§ 172 Abs. 4, Ziffer 6. BauGB).

Angesichts der sehr schnell voranschreitenden Verdrängung von Bewohnern unterer und mittlerer Einkommen und der drohenden Entwicklung zu Luxusquartieren mit unbelebten Residenzwohngebäuden, muss alles getan werden, um die noch lebendige Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. In anderen Städten, wie Hamburg, hat sich erwiesen, dass der Umwandlungsvorbehalt die Flut der Umwandlungen in Eigentumswohnungen deutlich zurückdrängen konnte.

Außerdem sollte nach Auffassung von MIETER HELFEN MIETERN ein verbessertes Mieterschutzgesetz des Landes die Dauer des Schutzes vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen nach einem erstmaligen Verkauf als Eigentumswohnung von zurzeit 7 Jahren auf die nach BGB maximale Länge von 10 Jahren festlegen (§ 577a Abs. 2 BGB).

Teil 2: Gestaltung der vorgelegten Gesetzesentwürfe

a) Umsetzung über Satzungen der Gemeinden

Wir halten eine Landesverordnung für das bessere Instrument. Die Umsetzung über gemeindliche Satzungen benötigen Zeit und kann nicht so große Kommunen überfordern. Der Weg über eine Landesverordnung hatte sich in der Vergangenheit bewährt.

b) Laufzeit des Gesetzes

Eine Befristung auf „höchstens 5 Jahre“, wie in dem SPD-Antrag, halten wir aufgrund der hauptsächlich langfristig erzielbaren Effekte für kontraproduktiv. Eine mögliche Abschaffung des Gesetzes sollte einem ausdrücklichen Parlamentsbeschluss obliegen.

c) Definition von Zweckentfremdung: „durch Verwahrlosung unbewohnbar gemacht wird“

Auch verwahrloste Gebäude werden oft noch an diskriminierte Gruppen vermietet. Daher schlagen wir die Einfügung vor: „durch Verwahrlosung für eine übliche Wohnnutzung unbewohnbar...“.

d) § 4 Entwurf von DIE LINKE und § 3 Entwurf der SPD: Ersatzwohnraum

In den Entwürfen wurde, wie auch in der bisherigen Praxis der Kommunen, die negative Auswirkung von Verpflichtungen zur Ersatzwohnraumbeschaffung in Gemeinden mit knappem Bauland nicht bedacht. Z.B. in Frankfurt fehlen nicht die Bauherren, sondern das Bauland und die gesetzlichen Regelungen, dass für einkommensschwache gebaut werden muss. Ersatzwohnraum-Verpflichtungen haben aber dazu geführt, dass die Verpflichteten um die im weiteren Umkreis bebaubaren Flächen mit konkurrierten und damit die Preise anheizten, was letztlich zu weniger bezahlbaren Wohnungen führte.

Es muss sehr genau geregelt werden, dass als Ersatzwohnraum nur solche neu zu bauenden Wohnungen in Frage kommen, die ansonsten nicht entstanden wären, z.B. Wohnraum in ansonsten nicht umgenutzten Bürogebäuden oder Hotels. In Lagen mit nur relativ wenigen Wohnungen muss ein geringer Abstand zur zweckentfremdeten Wohnung vorliegen.

e) § 6 Entwurf von DIE LINKE

Ein Treuhänder sollte der zweite Schritt sein, sofern der Eigentümer während des ersten Schritts nicht zeitnah einlenkt. Im ersten Schritt sollte die Kommune den Wohnraum beschlagnahmen und z.B. Notfälle unterbringen können.

Auch dieses Vorgehen hatte sich in der Vergangenheit bewährt.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz



Haus & Grund Frankfurt, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

Haus & Grund Frankfurt am Main
Vereinigung der Haus-,
Grund- und Wohnungseigentümer
Frankfurt am Main e.V.

Ausschuss für Wirtschaft, Energie
Verkehr und Wohnen
Postfach 2340
65022 Wiesbaden

Ansprechpartner/in RA Nikolaus Jung / el
Datum 09.08.2019
Unser Zeichen H&G

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung und Wohnraum

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der SPD-Fraktion „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ und dem dringlichen Gesetzentwurf der Fraktion Die LINKE „Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung und Wohnraum“ bedanken wir uns.

Die Stellungnahme des Landesverbandes Haus & Grund Hessen vom 11.06.2019 ist Ihnen bereits zugegangen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen schließt sich Haus & Grund Frankfurt am Main dieser Stellungnahme vollinhaltlich an.

Wir weisen darauf hin, dass Haus & Grund Frankfurt am Main der größte Ortsverein mit derzeit nahezu 11.000 Mitgliedern in Hessen ist.

Die Metropolregion Frankfurt Rhein-Main ist ein Wachstumsmotor in Deutschland mit steigenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen. Dadurch steigt der Druck, ausreichend neuen und vor allem günstigen Wohnraum zu schaffen.

Diesem Anspruch werden beide Gesetzentwürfe nicht gerecht.

Der Mangel an preiswertem Wohnraum ist nicht durch weitere Eingriffe in den Markt zu beheben.

Es fehlt an Anreizen für private Investoren, neuen Wohnraum zu schaffen.

Insofern ist der Ansatz der SPD-Fraktion und der Fraktion Die LINKE eindeutig verfehlt.

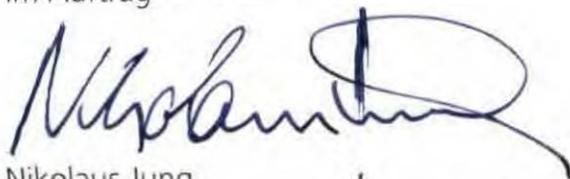
Nach den Feststellungen des Planungsdezernenten Mike Josef wäre es möglich, in Frankfurt durch Nachverdichtung, Aufstockung und Dachgeschossausbau 19.000 Wohnungen zu schaffen. Dies ist der richtige Ansatz und wird ausdrücklich von Haus & Grund Frankfurt am Main begrüßt.

Hierzu ist es notwendig, bürokratische Hürden abzubauen und auch z. B. die Stellplatzsatzung ersatzlos zu streichen.

Eine lebenswerte Nachverdichtung ist auch deshalb sinnvoll, weil hierdurch nicht weitere Pendlerströme geschaffen werden. Vielmehr über die Verbesserung der Infrastruktur die Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz kürzer werden.

Ebenso wie der Landesverband Hessen bitten wir darum, unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nikolaus Jung', with a large, stylized flourish at the end.

Nikolaus Jung
Geschäftsführer Haus & Grund Frankfurt am Main

Hans-Jürgen Sasse
SPD im Ortsbeirat 7
Jean-Albert-Schwarz-Str.9
60488 Frankfurt

Tel. 069 -7682789 oder 0175-
6921214
hans-juergen.sasse@web.de

17.8.2019

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Stellungnahme zu den Gesetzentwürfen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (SPD) bzw. gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum (Linke)

Ausgangslage und Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung

Die in beiden Gesetzentwürfen geschilderte Ausgangslage ist in Frankfurt am Main absolut zutreffend und beschäftigt auch die 16 Ortsbeiräte der Stadt Frankfurt immer wieder.

Wenngleich nach der Außerkraftsetzung des Gesetzes zur Wohnraumzweckentfremdung in Hessen im Jahr 2004 keine amtliche Erfassung von Leerständen mehr erfolgt, sind Leerstand bzw. die Zweckentfremdung in vielen Fällen offensichtlich und werden von den Bürgerinnen und Bürgern an die Ortsbeiräte herangetragen. Ob es sich dabei um spekulative Leerstände oder um nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdungen im Sinne der vorliegenden Gesetzentwürfe handelt bzw. handelte lässt sich mangels amtlicher Erfassung oder Überprüfung nicht klären.

Um die Größenordnung einschätzen zu können, beziehe ich mich auf die Anhörung zum gleichen Thema im Jahr 2016. In Frankfurt wurden vor 2004 innerhalb von 30 Jahren fast 9000 Wohnungen aus der zweckfremden Nutzung bzw. dem spekulativen Leerstand im Sinne des damaligen Gesetzes zurückgewonnen (Anhörung des Hessischen Landtags am 9.06.2016/ Stellungnahme der Stadt Frankfurt). Im Durchschnitt also ca. 300 Wohnungen pro Jahr. Ob dies nun als geringe oder hohe Fallzahl einzuschätzen ist, muss individuell beurteilt werden. In jedem Fall dürfte die Größenordnung bei Wiedereinführung einer gesetzlichen Regelung nicht sinken.

Als Anhaltspunkte zum Nachweis von Leerstand und Zweckentfremdung mögen die im folgenden dargestellten Anträge und Anfragen aus den Frankfurter Ortsbeiräten dienen (Quelle ist das Parlamentsinformationssystem der Stadt Frankfurt am Main - <https://www.stvv.frankfurt.de/parlis2/parlis.html>):

OM 4691 des Ortsbeirats 3 vom 16.5.2019 (gekürzt) – einstimmige Annahme

Trotz angespannter Wohnsituation stehen im Nordend Wohnungen leer. Aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen (das Zweckentfremdungsverbot gibt es seit 2004 nicht mehr) ist der Prozentsatz dieses Leerstandes nicht exakt erfassbar.

Es weisen aber von außen erkennbare Indizien darauf hin, dass der Leerstand mehr zu - als abnimmt. Markante Beispiele sind unter anderem die Wohnhäuser Berger Straße 6 - 8 sowie die Rappstraße 6, die seit vielen Jahren leer stehen.

Dies vorausgeschickt, wird der Ortsbeirat gebeten, den Magistrat aufzufordern, sich bei der Landesregierung für die Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbots einzusetzen, denn es untersagt auch den dauerhaften Wohnungsleerstand.

V 1261 des Ortsbeirats 8 vom 08.05.2019 (gekürzt) – Annahme bei Enthaltung BFF

Der Ortsbeirat fragt den Magistrat, was bisher unternommen wurde, um den langjährigen Leerstand im Zentrum Niederursels zu beenden. Die ehemalige VW Niederlassung in Alt-Niederursel steht seit vielen Jahren leer, sie ist heruntergekommen und ein Schandfleck im Zentrum Niederursels. Bei der akuten Wohnungsnot in Frankfurt ist nicht einzusehen, warum dies seitens der Stadt weiter geduldet werden soll. Welche Initiativen hat der Magistrat bisher unternommen? Warum wird der Eigentümer nicht aufgefordert, den Leerstand zu beenden? Welche Möglichkeiten hat die Stadt um Druck auf den Eigentümer auszuüben?

V 1262 des Ortsbeirats 8 vom 08.05.2019 – Annahme bei Enthaltung BFF und 1 x CDU

Leerstehende Liegenschaft Heddernheimer Landstr. 45

Der Magistrat wird um Beantwortung folgender Frage gebeten:

Gibt es für diese im Gebiet der Erhaltungssatzung E23 (Heddernheim) gelegene Immobilie eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag?

Begründung:

Anscheinend wird das Wohnhaus mit angrenzender Werkstatt in der Heddernheimer Landstraße 45 schon seit Jahren nicht mehr bewohnt. Es soll im Innern auch zusätzlich abgestützt sein. Es wäre begrüßenswert, wenn ungenutzte Fläche auch wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

V 1201 des Ortsbeirat 1 vom 19.03.2019 - Annahme bei Ablehnung U.B.

Leerstehende Spekulationsimmobilien im Europaviertel?

Der Magistrat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Gibt es im Axis-Tower und/oder im GWH-Gebäude an der Europa-Allee Wohnungen, die leer stehen, d. h. nicht von Mietern bewohnt werden?

2. Sind dem Magistrat im Europaviertel ansonsten leer stehende Immobilien bekannt?

Begründung:

Anwohner des Europaviertels berichten immer wieder von leer stehenden Wohnungen mitten im Europaviertel. Angesichts des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum - vor allem im Ortsbezirk 1 - kann sich die Stadt Frankfurt keine leerstehenden Wohnungen leisten, wenn sie ernsthaft und nachhaltig für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen will.

OM 4690 des Ortsbeirats 3 vom 16.05.2019 - einstimmige Annahme

Frankfurt braucht ein Meldeportal für leerstehenden Wohnraum und das Recht, gegen Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen

Der Magistrat wird gebeten,

1. mit der Landesregierung Gespräche mit dem Ziel zu führen, der Stadt Frankfurt per Verordnung das Recht einzuräumen, effizient gegen Wohnungsleerstand und andere Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen zu können;
2. ein amtliches Meldeportal für leerstehenden Wohnraum (Leerstandsmelder) einzurichten.

Begründung:

Im Nordend gibt es zahlreiche Häuser, die seit Jahren, zum Teil seit zehn Jahren und länger, leer stehen und so dem Wohnungsmarkt entzogen sind. Es kann und darf nicht sein, dass der Stadt Frankfurt das Recht vorenthalten wird, dagegen wirksam vorgehen zu können. Ein städtisches Meldeportal für leer stehenden Wohnraum macht es möglich, Hinweisen aus der Bürgerschaft, von Ortsbeiräten etc. nachzugehen, diese auf Stichhaltigkeit zu überprüfen sowie Dauer und Ursachen des Leerstandes zu identifizieren. Damit kann die Stadt Frankfurt ihre Position der Öffentlichkeit und auch dem Land gegenüber mit belastbaren Daten und Sachverhalten stärken und vielleicht auch den Druck auf die für den Leerstand verantwortlichen Eigentümer erhöhen.

V 1119 des Ortsbeirats 5 vom 18.01.2019 – einstimmige Annahme

Liegenschaft Sachsenhäuser Landwehrweg 73

Der Magistrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wurden mit dem Eigentümer der Liegenschaft Sachsenhäuser Landwehrweg 73 Gespräche geführt, um die Gründe für den derzeitigen Leerstand zu erfahren?
2. Wenn ja, wurde dabei erörtert, wie die Stadt Frankfurt am Main den Eigentümer dabei unterstützen kann, die Liegenschaft wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen?

Begründung:

Die Liegenschaft im Sachsenhäuser Landwehrweg steht schon seit längerer Zeit leer und befindet sich in einem immer schlechter werdenden Zustand. Es wäre wünschenswert, wenn die Liegenschaft wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden würde.

OA 349 des Ortsbeirats 7 vom 22.01.2019 – Annahme bei Ablehnung CDU, FDP, BFF, Fraktionslos

Ein neues Gesetz gegen Leerstand von Wohnraum

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, sich bei der neuen Landesregierung für ein neues Gesetz gegen Zweckentfremdung von Wohnraum einzusetzen.

Begründung:

Wer mit offenen Augen durch den Ortsbezirk 7 geht, wird immer wieder auf Wohnhäuser stoßen, in denen offensichtlich Wohnungen leer stehen. Die Gründe hierfür sind sicherlich sehr unterschiedlich. Eines aber bleibt, es ist sehr ärgerlich, wenn in Zeiten erhöhten Wohnungsbedarfs potenziell zur Verfügung stehender Wohnraum ungenutzt bleibt.

Das Leerstellenlassen von Wohnräumen stellt keinen Rechtsverstoß mehr dar, seitdem ein solches Gesetz 2004 von der damaligen Landesregierung ersatzlos aufgehoben wurde. Um gegen den Leerstand gerichtlich vorgehen zu können, ist es notwendig, dass wieder eine entsprechende Gesetzeslage geschaffen wird.

V 635 des Ortsbeirats 11 vom 06.11.2017**Gegen Leerstand von Häusern und Wohnungen vorgehen!**

In Frankfurt herrscht enorme Wohnungsnot im Bereich des bezahlbaren Wohnraums. Umso ärgerlicher ist es, wenn Wohnungen und Häuser ohne ersichtlichen Grund jahrelang leer stehen. Im Stadtteil Seckbach sind dies unter anderem:

- Reihenhaus, Atzelbergstraße 71,
- Einzelhaus, Im Staffel 99,
- Haus mit Ladengeschäften, Wilhelmshöherstraße 142,
- Einzelhaus, Zentgrafenstraße 30.

Dies vorausgeschickt fragen wir den Magistrat.

1. Sind dem Magistrat die aufgeführten Leerstände bekannt?
2. Gibt es Kenntnisse über Gründe für den jahrelangen Leerstand?
3. Befinden sich der Magistrat bzw. die zuständigen Behörden im Dialog mit den Eigentümern, um eine baldige Wohnraumnutzung wieder zu ermöglichen?
4. Welche Maßnahmen wird der Magistrat einsetzen, um diese Leerstände bald möglichst zu beseitigen?

Die genannten Beispiele für Anträge aus den Frankfurter Ortsbeiräten ließen sich fortsetzen.

Fakt ist, dass die Thematik die kommunalen Gremien in Frankfurt beschäftigt und die gewählten kommunalen Vertreterinnen und Vertreter immer wieder erklären müssen, dass die Stadt Frankfurt am Main keinerlei Möglichkeiten hat um gegen solche Missstände vorzugehen oder diese auch nur zu überprüfen. Das ist nicht nur für die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch für Ortsbeiräte und Stadtverordnete im

höchsten Maße unbefriedigend. Der derzeitige unregelmäßige Zustand begünstigt damit die immer wieder zitierte „Politikverdrossenheit“ und stärkt letztlich extreme politische Positionen.

Durch die Wiedereinführung eines Gesetzes zur Wohnraumzweckentfremdung würde unzweifelhaft Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden. Natürlich kann der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt am Main und anderen hessischen Städten durch ein solches Gesetz nicht behoben werden. Gleichwohl ist ein solches Gesetz absolut notwendig um,

- Investoren und Eigentümern ein deutliches Signal zu geben, dass der spekulative Leerstand und die Wohnraumzweckentfremdung nicht toleriert werden,
- den Bürgerinnen und Bürgern zu signalisieren, dass Staat und Politik gewillt sind, alle Möglichkeiten zur Eingrenzung der Wohnraumspekulation und der Vernichtung von Wohnraum zu nutzen,
- den politisch Verantwortlichen vor Ort die Möglichkeit an die Hand zu geben Auswüchsen zu begegnen.

Entscheidendes Argument für die erneute Einführung eines solches Gesetz ist daher nicht die Zahl der zurückgewonnenen Wohneinheiten, sondern die Tatsache, dass mit einem solchen Gesetz die Handlungsfähigkeit von Staat und Politik gegenüber nicht erwünschten Auswüchsen der freien Marktwirtschaft dokumentiert wird. Den Bürgerinnen und Bürger würde zumindest ein Stück weit der Eindruck genommen, dass alles legitim ist, was der Vermehrung des eigenen Vermögens dient und das der Artikel 14 / Satz 2 des Grundgesetzes – Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen - nurmehr ein aus der Zeit gefallener folkloristischer Satz ist, dem faktisch keine Bedeutung zukommt.

Bewertung der beiden Gesetzentwürfe

Beide Gesetzentwürfe haben das gleiche Ziel unterscheiden sich aber in einzelnen Punkten. Auf einige möchte ich eingehen

- ➔ Ob ein spekulativer Leerstand nach vier Monaten (SPD) oder bereits nach drei Monaten (Linke) vorliegt ist in der Sache unerheblich. Hier wäre als Kompromiss auch durchaus eine Frist von sechs Monaten denkbar, wenn dies zur Zustimmung für einen Gesetzentwurf führen würde.
- ➔ Die ausführlichere Definition einer Zweckentfremdung im Antrag der Linken ist zu begrüßen, insbesondere die Verwahrlosung sollte aufgegriffen werden
- ➔ Die umfangreiche Definition des „Ersatzwohnraums“ im Antrag der Linken ist positiv zu bewerten. Wichtig ist insbesondere die Forderung, dass der Ersatzwohnraum im Gemeindegebiet nachgewiesen werden muss.
- ➔ Leider beziehen sich beide Gesetzentwürfe beim Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf § 172 BauGB. Es ist absolut zu begrüßen, wenn der Umwandlungsvorbehalt im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen resp. Milieuschutzsatzungen wieder eingeführt wird. Allerdings würde ein solcher Genehmigungsvorbehalt zu kurz greifen, da Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Satz 2 BauGB sehr schwer umzusetzen sind. Erfahrungen in Frankfurt haben gezeigt, dass solche Satzungen in

Gebieten in denen die Gentrifizierung schon fortgeschritten ist und in Gebieten die aufgrund ihrer Struktur von Neubürgerinnen und Neubürgern schnell wieder verlassen werden, bisher nicht umsetzbar sind. Entweder ist das Mietniveau in diesen Gebieten schon zu hoch oder es ist aufgrund der hohen Fluktuation kein schützenswertes Milieu nachweisbar. Parallel ist ein Genehmigungsvorbehalt gerade in solchen Gebieten wünschenswert und effektiv. Hier wäre ein allgemeiner Genehmigungsvorbehalt zu begrüßen.

Hans-Jürgen Sasse
Fraktionsvorsitzender der SPD im Ortsbeirat 7 der Stadt Frankfurt am Main



Mieterbund
Hoechster
Wohnen e.V.

Mieterbund Hoechster Wohnen e.V., Bolongarostraße 166, 65929 Frankfurt

Hessischer Landtag
Frau Vorsitzende Janine Wissler
Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

per E-Mail: h.schnier@ltg.hessen.de
m.eisert@ltg.hessen.de

Mitglied im DMB
Deutscher Mieterbund e.V.
Bolongarostraße 166
65929 Frankfurt am Main
Tel. 0 69/30 03 48 90
Fax 0 69/30 03 49 61
E-Mail: mieterbund-hoechster-wohnen@gmx.de
www.mieterbund-hoechster-wohnen.de
Bürozeiten:
Montag bis Freitag 10 bis 12 Uhr
Mietrechtsberatung:
Mittwoch 16 bis 18 Uhr

19.08.1919

**Stellungnahme des Mieterbund Hoechster Wohnen e.V. zu den
Gesetzentwürfen
Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum der SPD-Fraktion;
Drucksache 20/170
Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum – Dringlicher Gesetzentwurf der
Fraktion Die Linke; Drucksache 20/238**

Sehr geehrte Frau Wissler,
sehr geehrte Damen und Herren,

Die Wiedereinführung eines gesetzlichen Zweckentfremdungsverbotes und damit auch ein Verbot ungerechtfertigten Leerstehenlassens von Wohnungen ist angesichts der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt des Rhein-Main-Gebietes und speziell Frankfurt am Main seit Jahren überfällig.

Gleiches gilt für die Vorlage einer Rechtsverordnung nach § 172, Abs.1.3 Satz 4 Baugesetzbuch. Dem gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt für Kommunen bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Jeder Tag, an dem diese Möglichkeiten nicht zum Schutz der Wohnbevölkerung genutzt werden, belässt Menschen unnötig in Angst und schöpft gesetzliche Möglichkeiten im Kampf gegen Mieterverdrängung nicht aus.

Es wird deshalb von allen Fraktionen im Hessischen Landtag die rasche Verabschiedung eines Zweckentfremdungsgesetzes und von der Hessischen Landesregierung eine rasche Verabschiedung einer Rechtsverordnung als rechtliche Grundlage für einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erwartet.

Zweckentfremdungsgesetz und Umwandlungsvorbehalt für betroffene Kommunen sind auch angesichts der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie der erkennbaren Tendenzen zu weiteren, längere Zeit anhaltenden Zinssenkungen dringend erforderlich.

1/4

2/4

Als ein Mieterbund in Frankfurt am Main weisen wir auf folgende Zusammenhänge hin, die zur heutigen Situation mit beigetragen haben.

Die Bevölkerungszahl Frankfurt am Main ist von 2002 bis Ende 2017 um rund 125.000 Einwohnerinnen und Einwohner ununterbrochen angewachsen. Dies ist nahezu die Einwohnerzahl von Offenbach.

Die Bereitstellung von Wohnraum hat mit dem starken Bevölkerungswachstum nicht Schritt gehalten.

Das rechnerische Wohnungsdefizit in der Stadt ist nach Angaben des Statistischen Amtes der Stadt Frankfurt dementsprechend von 6.200 im Jahr 2009 auf 36.700 fehlende Wohnungen im Jahr 2016 angewachsen.

Die Bevölkerung wächst unverändert weiter um nahezu 10.000 Bewohnerinnen und Bewohner in jedem Jahr.

Das in den letzten Jahren gewachsene, drastische Wohnungsdefizit wird bei weiter anhaltendem Bevölkerungswachstum nur bei äußersten Anstrengungen der Stadt mittelfristig schrittweise abgebaut werden können.

Erschwerend kommt hinzu, dass gerade der Wohnungsbestand für Bürgerinnen und Bürger mit niedrigem bis mittlerem Einkommen unter besonderem Druck steht.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen und bezahlbarem Wohneigentum ist stark ausgeprägt und führt dazu, dass mehrere Tausend Frankfurterinnen und Frankfurter jedes Jahr die Stadt verlassen müssen weil sie keinen bezahlbaren Wohnraum finden.

Drastisch erschwert wird die Situation zusätzlich durch die Spekulation mit Wohnraum. Die Verdrängung von Mieterhaushalten durch Umwandlung ihrer bezahlbaren Wohnungen in teure Eigentumswohnungen sowie das Leerstehenlassen von Wohnungen und ganzen Mehrfamilienhäusern führt in Verbindung mit weiteren spekulationsgetriebenen, drastischen Mietpreissteigerungen, zu spürbaren Verdrängungsprozessen innerhalb der Stadt und in das Umland.

Gesellschaftliches und gesetzgeberisches Handeln ist dementsprechend dringend angesagt, um den Zusammenhalt und damit inneren Frieden und wirtschaftliche Grundlagen unserer Gesellschaft zu erhalten.

Als Mieterbund Hoehster Wohnen e.V. haben wir uns deshalb entschieden, Wohnungsleerstände, Ausmaß und unterschiedliche Ursachen, spekulative Triebkräfte, sowie die Auswirkungen der niedrigen Zinspolitik auf den Wohnungsmarkt so weit wie möglich deutlich zu machen. Wir haben begonnen, Leerstände, die uns bekannt werden, zusammenzutragen.

Die bisher erfassten Mitteilungen über Leerstand von Häusern beruhen auf folgenden Quellen: Meldungen von Bürgerinnen und Bürgern nach einem Presseraufruf, einer Zusammenstellung der Arbeitsgemeinschaft Westend in Frankfurt am Main aus dem Jahre 2015 über damals erfasste Leerstände im Westend, Zeitungsberichten über Leerstände sowie eigenen Eindrücken im Umfeld unseres Mieterbundes.

Die gemeldeten leerstehenden Gebäude werden jeweils durch Inaugenscheinnahme überprüft. In Gesprächen mit Anwohnern wird dabei auch versucht, die Dauer des bisherigen Leerstandes und Angaben über die jeweiligen Eigentümer des Gebäudes zu erhalten.

3/4

Es ist selbstverständlich, dass wir mit dieser Herangehensweise und den begrenzten Möglichkeiten eines Mieterbundes bisher nur einen sehr geringen Teil der tatsächlichen Leerstände erfassen konnten.

In der kurzen Erfassungszeit und der dargestellten Erfassungsmethode haben wir bereits 60 Meldungen über leerstehende Häuser mit insgesamt mehr als 400 leerstehenden Wohnungen erhalten.

Teilweise stehen diese Häuser bereits seit zehn bis 15 Jahren, also seit dem Zeitpunkt, als die Hessische Landesregierung das damalige Zweckentfremdungsgesetz abgeschafft hat, leer. Auffallend auch bereits jetzt, dass es sich bei dem Leerstand nicht nur um ein Problem innerstädtischer und stadtkernnaher Bereiche handelt, sondern auch um ein Problem in entfernteren und teilweise Randbereichen der Stadt.

Im unmittelbaren Umfeld unseres Mieterbüros im Frankfurt Stadtteil Höchst befinden sich allein drei seit langen Jahren leerstehende Häuser. Des Weiteren liegen Meldungen aus dem Stadtteil Eschersheim vor.

Wird eine bisher erreichte Erfassungsquote von bisher 4 bis 5% zugrunde gelegt, errechnet sich damit für den Bereich Frankfurt am Main ein Wert von 8 – 10.000 ungerechtfertigt leerstehenden Wohnungen in ganz bzw. teilweise leerstehenden Häusern.

Dazu kommt eine sicher ebenfalls hohe für den Mieterbund Hoechster Wohnen e.V. nicht quantifizierbare Größenordnung von leerstehenden Eigentumswohnungen. Auch hierzu haben sich aus unserem Aufruf eine Reihe von Meldungen ergeben. Derartige Meldungen sind aber mit den begrenzten Bordmitteln unseres Mieterbundes nicht überprüfbar.

Eine erste Auswertung der vorliegenden Meldungen über leerstehende Häuser weist auf zwei Ursachen hin.

- 1. Immobilienspekulation. Hierbei handelt es sich bei mehrjährigen/langjährigen Leerständen um Immobiliengesellschaften und Personengesellschaften Bürgerlichen Rechts, sowohl in Deutschland, aber auch z.B. mit Sitz in Luxembourg.
- 2. Privateigentümer, die es bei jährlichen Immobilienpreissteigerungen von 10% nicht für nötig erachten, die Wohnungsbestände zu vermieten oder sich einer aktiven Vermietungspraxis nicht gewachsen fühlen.

Die Leerstandsproblematik ist nicht primär an den Zahlen leerstehender Häuser und Wohnungen zu bemessen.

Bei jedem einzelnen über Jahre leerstehenden Wohnhaus stellt sich die Aufgabe und die Frage, ob unsere Gesellschaft bereit und in der Lage ist, alle Möglichkeiten zur Entspannung des Wohnungsmarktes zu nutzen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen: Wirtschaftsminister und Landesregierung weisen bei öffentlichen Diskussionen immer wieder auf eine angeblich äußerst geringe Leerstandsquote von 0,6% hin.

Im Wohnraumförderbericht 2016 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird unter "2.3 Leerstände" ausgeführt:

"Der aus Hochrechnungen aus vermieteten Mehrfamilienhäusern ermittelte CBRE-Empirica-Leerstandsindex erlaubt jedoch ersatzweise eine stichprobenbasierte Einschätzung des marktaktiven Leerstandes".

4/4

Der so ermittelte Leerstandsindex ist seit Jahren rückläufig und er dokumentiert die extreme Verknappung vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Normal wäre eine Leerstandquote von 2 bis 3% als Folge normaler Wohnungswechsel. In der angespannten Wohnraumversorgungssituation im Ballungsraum verbleiben viele Menschen jedoch in ihrer bisherigen Wohnung, weil die neue Wohnung zu den Wiedervermietungsmieten für sie oft nicht bezahlbar ist.

Bei den in beiden Gesetzentwürfen angesprochenen Leerständen handelt es sich jedoch nicht um Leerstände aus vermieteten Mehrfamilienhäusern, sondern es sind Leerstände, die in der Statistik und Hochrechnung des Landes nicht erfasst werden.