

Stenografischer Bericht

– ohne Beschlussprotokoll –

öffentliche Anhörung

4. Sitzung – Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

21. August 2019, 13:05 bis 16:05 Uhr

Anwesend:

Vorsitz: Janine Wissler (DIE LINKE)

CDU

Jürgen Banzer
Birgit Heitland
Heiko Kasseckert
Markus Meysner
Manfred Pentz
Michael Ruhl

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Taylan Burcu
Markus Hofmann (Fulda)
Kaya Kinkel
Lukas Schauder
Katy Walther

SPD

Elke Barth
Stephan Grüger
Gernot Grumbach
Knut John
Marius Weiß

AfD

Arno Enners
Klaus Gagel
Andreas Lichert

Freie Demokraten

Jürgen Lenders
Dr. Stefan Naas

DIE LINKE

Jan Schalauske
Janine Wissler (Vorsitz)

Fraktionsassistentinnen und -assistenten:

CDU: Markus Schäfer
 CDU: Christian Richter-Ferenczi
 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Jan Alexander Fröhlich
 AfD: Meysam Ehtemai
 Freie Demokraten: Tobias Kress
 DIE LINKE: Johanna Betz
 DIE LINKE: Sebastian Scholl

Landesregierung, Rechnungshof, etc.

| Name (bitte in Druckbuchstaben) | Amtsbe- zeichnung | Ministerium, Behörde |
|------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| JENS DEUTSCHENDORF | STC | HMWEUW |
| Zorica Kowmann | RL | HMWEUW |
| Ulrike Knappe | RD | U |
| Fritz Pohl | OAR | U |
| Nils Siker | | U |
| Monika Berger | ROP in | STK |

**Teilnehmerliste zum Thema Zweckentfremdung von Wohnraum
 – Drucks. 20/170 und Drucks. 20/238 –**

| Institution | Name | Teilnehmer |
|---|------------------------|--------------|
| (Frankfurt) | Jochen Vielhauer | Absage |
| ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Be- teiligungsgesellschaft mbH Frankfurt | | |
| Aktionsgemeinschaft Westend e. V., "Pferde- stall" Frankfurt | Hans-Jürgen Hammelmann | teilgenommen |
| Amt für Soziale Arbeit Wiesbaden Abteilung Wohnen Wiesbaden | Dagmar Landler-Krämer | teilgenommen |

| Institution | Name | Teilnehmer |
|---|--|--|
| Amt für Wohnungswesen Amtsleitung Frankfurt | Waltraud Meier-Sienel | teilgenommen |
| Amt für Wohnungswesen Stabsstelle Mieter- schutz Frankfurt | Katharina Stier | Absage Hinweis: vertreten durch Frau Meier-Sienel |
| Arbeitsgemeinschaft der Hessischen Hand- werkskammern Wiesbaden | | Absage |
| Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen K.d.ö.R. Wiesbaden | | |
| Bauaufsicht Frankfurt Frankfurt am Main | Uwe Amend | Absage Hinweis: vertreten durch Stadt Frankfurt |
| BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungs-unternehmen Hessen/Rheinland- Pfalz/Saarland e. V. Frankfurt | | Absage |
| Bündnis Mietenwahnsinn-Hessen Frankfurt | | |
| Deutscher Gewerkschaftsbund LV Hessen-Thüringen Frankfurt | Liv Dizinger | teilgenommen |
| Deutscher Mieterbund – Landesverband Hes- sen Wiesbaden | Vorsitzender Gerd Reeh Verbandsdirektorin Eva-Maria Winckelmann | teilgenommen teilgenommen |
| DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V. Frankfurt | Geschäftsführer Rolf Janßen | |
| Familienbetriebe Land und Forst e. V. Friedrichsdorf | | Absage |
| GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen Frankfurt | | |
| Haus & Grund Hessen e. V. – Landesverband der Hessischen Haus-, Wohnungs- und Grund- eigentümer Frankfurt | Younes Frank Ehrhardt | Absage |
| Haus & Grund Hessen e. V. Ortsverein Frankfurt | Vorsitzender Jürgen H. Conzelmann | |

| Institution | Name | Teilnehmer |
|--|---|--------------|
| Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e. V. Wiesbaden | Hannah Sudholt | teilgenommen |
| Hessischer Städte- und Gemeindebund Mühlheim am Main | Johannes Heger Geschäftsführer Frau Maier | teilgenommen |
| Hessischer Städtetag Wiesbaden | | Absage |
| Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte Frankfurt | | |
| Initiative Zukunft Bockenheim Stadtteilinformati- onsbüro Frankfurt | | |
| Institut für Humangeographie Goethe- Universität Frankfurt am Main, PEG-Gebäude Frankfurt | Dr. Sebastian Schipper | Absage |
| Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) Darmstadt | Martin Vaché | teilgenommen |
| Landeshauptstadt München Abteilung Wohn- raumerhalt Sozialreferat München | Elke Englisch | teilgenommen |
| Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V. Frankfurt | Jürgen Lutz | teilgenommen |
| Mieterbund Hoechster Wohnen e. V., Vorstand Frankfurt | Sieghard Pawlik | teilgenommen |
| Mitglied im Ortsbeirat im Ortsbezirk 7 (Frankfurt Mitte-West) Frankfurt | Hans Jürgen Sasse | teilgenommen |
| Nachbarschaftsinitiative Nor- dend/Bornheim/Ostend Frankfurt | | |
| Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Ent- wicklungsgesellschaft mbH Frankfurt am Main | | |
| Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen Frankfurt | Birgit Kasper | teilgenommen |
| Regionalverband FrankfurtRheinMain – Körperschaft des öffentlichen Rechts – Frankfurt | Verbandsdirektor Thomas Horn | Absage |

| Institution | Name | Teilnehmer |
|---|--|----------------------------------|
| Verband der Immobilienverwalter Hessen Neu-Isenburg | | |
| Verband Freier Berufe in Hessen (VFBH) Frankfurt | | |
| Verband Wohneigentum Hessen e. V. Oberursel | Martin Breidbach | teilgenommen |
| Verein der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. VdW Südwest Frankfurt am Main | Matthias Berger | teilgenommen |
| Vereinigung der hessischen Unternehmerverbände (VhU) Frankfurt | | Absage |
| Wohnbau Gießen GmbH Gießen | Geschäftsführer Reinhard Thieß | Absage |
| Wohnrauminitiative FrankfurtRheinMain e.V. (WiF) Frankfurt | Klaus Dorth Guido W. Risse (Vorstand) | teilgenommen teilgenommen |
| Zentralverband des Deutschen Baugewerbes Berlin | | |

Protokollführung: Heike Schnier

Öffentliche Anhörung zu

Gesetzentwurf

Fraktion der SPD

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz – WSchG)

– Drucks. [20/170](#) –

und

Dringlicher Gesetzentwurf

Fraktion DIE LINKE

Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum

– Drucks. [20/238](#) –

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden

– Ausschussvorlage WVA 20/3 –

(verteilt: Teil 1 am 13.08.2019; Teil 2 am 20.08.2019)

Vorsitzende: Ich begrüße Sie alle ganz herzlich zur 4. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, heute zur öffentlichen Anhörung zu zwei Gesetzentwürfen zum Thema Wohnraumzweckentfremdung. Ich hoffe, Sie hatten eine erholsame parlamentarische Sommerpause. Ich begrüße die Abgeordneten, ich begrüße die Landesregierung, den Herrn Staatssekretär Deutschendorf – der Herr Minister Al-Wazir entschuldigt sich für heute. Ganz besonders begrüße ich natürlich die Anzuhörenden, die heute hier sind. Ich möchte mich schon mal im Vorfeld ganz herzlich für die umfangreichen schriftlichen Stellungnahmen, die Sie uns haben zukommen lassen, und dafür, dass Sie heute hier sind, um diese Gesetzentwürfe mit uns zu beraten, bedanken.

Ihnen ist eine Liste zugegangen, aus der Sie die aktuellen Teilnehmer, die Zusagen und die Absagen ersehen können. Zum Vorgehen schlage ich vor, dass wir Blöcke bilden. Die Anzuhörenden tragen vor. Ihre schriftlichen Stellungnahmen haben wir gesehen und gelesen. Sie schauen, was Sie dem hinzuzufügen haben. Ich schlage vor, dass Sie sich an einer Redezeit von ungefähr fünf Minuten orientieren. Diese muss nicht ausgeschöpft werden. Sie sollten aber darauf achten, dass Sie nach fünf Minuten wirklich zum Schluss kommen. Wir bilden Blöcke. Den ersten Block bilden die vier Anzuhörenden der Kommunen, dann kommen die nächsten fünf von der Liste. Nach den Blöcken haben die Abgeordneten immer die Möglichkeit, Fragen zu stellen, um die Punkte noch zu vertiefen.

Wenn es zum Verfahren keine Fragen gibt, dann schlage ich vor, dass wir beginnen, und zwar mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund. Hier dürfen wir Frau Maier und Herrn Heger begrüßen. – Herr Heger, Sie haben das Wort.

Herr **Heger:** Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete! Ich bedanke mich erst mal recht herzlich, dass wir heute die Möglichkeit haben, auch noch mündlich Stellung zu nehmen. Ich verweise natürlich seitens des Hessischen Städte- und Gemeindebundes erst einmal auf die schriftliche Stellungnahme.

Wir haben 27 Kommunen, die unmittelbar betroffen sind, angeschrieben und mit den beiden Gesetzentwürfen inhaltlich konfrontiert. Die Mehrheit hat sich dafür ausgesprochen, dass sie mehr praktische Probleme sieht. Insoweit haben sie dann auch eine negative Stellungnahme zu beiden Gesetzentwürfen abgegeben.

Ich will auf die Stellungnahme verweisen und noch zwei Punkte in den Fokus rücken. Zum einen bedürfen solche Möglichkeiten, mit Satzungen eine Zweckentfremdung einer Genehmigung zu unterziehen, natürlich auch einer entsprechenden Kontrolle, sodass wir hier insbesondere Kosten auf die Kommunen zukommen sehen, was das Thema Vollzug anbelangt. Das zweite Thema, was wir sehen, ist, dass häufig das Gesetz immanent ist, dass unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet werden müssen und dann auch juristische Streitigkeiten auf uns zukommen.

Vor diesem Hintergrund haben wir, was den kreisangehörigen Bereich anbelangt, eine negative Stellungnahme abgegeben. Das stimmt auch mit dem überein, wie wir uns im Jahre 2004, als ein entsprechendes Gesetz aufgehoben worden ist, positioniert haben. – Vielen Dank.

Frau **Landler-Krämer**: Auch von mir erst mal herzlichen Dank für die Gelegenheit, hier sprechen zu dürfen. Ich möchte auch auf unsere Stellungnahme verweisen. Dieser habe ich relativ wenig hinzuzufügen. Ich würde nur noch mal die Schwerpunkte ansprechen.

Wiesbaden ist eine Kommune mit einem sehr stark angespannten Wohnungsmarkt. Wir haben einen ausgesprochenen Anbietermarkt. Wir stecken einige Energie in die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete, in den Neubau – auch mit Quoten für geförderten Wohnungsbau –, merken aber, dass wir allein mit dem Neubau die Probleme, die wir am Wohnungsmarkt haben, diesen starken Nachfrageüberhang, überhaupt nicht bewältigen können.

Deswegen sind wir sehr an den Regelungsmöglichkeiten interessiert, die beide Gesetzentwürfe im Zusammenhang mit der Zweckentfremdung, also der baurechtlichen Sicherung von Wohnraum für seinen Verwendungszweck, einräumen, nämlich dass wir eine kommunale Satzung erlassen können, mit der wir eine gewerbliche Nutzung und/oder spekulativen Leerstand verhindern können. Das können wir im Moment so nicht tun. Wir würden auch die Möglichkeit schätzen, bei der Umwandlung in Eigentum im Bereich von Milieuschutzsatzungsgebieten, mit denen wir uns im Moment in Wiesbaden wieder sehr stark befassen, regulierend eingreifen zu können.

Wir würden uns nicht besonders für einen Entwurf – – Beide Gesetzentwürfe enthalten diese Handlungsoptionen. Allein aus strukturellen Gründen wäre uns der Entwurf der SPD-Fraktion etwas nähergelegen. – Damit wäre ich am Ende.

Frau **Meier-Sienel**: Auch von mir vielen Dank für die Möglichkeit, hier Stellung zu nehmen. Für die Stadt Frankfurt gilt das Gleiche wie für Wiesbaden: ein außerordentlich angespannter Wohnungsmarkt. Für uns wäre die Möglichkeit, dem Leerstehenlassen von Wohnraum und auch der Umnutzung von Wohnraum wieder nachzugehen, sehr wichtig. Natürlich bemüht sich auch die Stadt Frankfurt um Wohnungsneubau. Aber wie jeder weiß, ist es schwierig, neue Gebiete zu erschließen, nachzuverdichten, aufzustocken. Da gibt es doch immer wieder Hemmnisse. Das ist so schnell auch nicht getan. Wir stellen immer wieder fest, dass es tatsächlich auf jede einzelne Wohnung ankommt.

Wir machen z. B. auch den Ankauf von Belegrechten. So wollen wir gerne Wohnungen wieder ihrer wohnlichen Nutzung zuführen.

Wir haben in der Vergangenheit, als das Gesetz galt, doch sehr, sehr positive Erfahrungen damit gemacht. Die Zahlen sind in der schriftlichen Stellungnahme dargestellt. Wir würden ein solches Gesetz also sehr begrüßen. Natürlich verursacht es Kosten, aber der Wert, der diesen Kosten gegenübersteht, ist aus unserer Sicht doch ein erheblich höherer.

Es ist nicht nur eine wohnungspolitische Geschichte, es ist auch eine stadtplanerische Sache. Denn der Leerstand von Gebäuden, insbesondere in den sehr engen Stadtgebieten in Frankfurt, ist auch stadtplanerisch außerordentlich unerfreulich. Wenn Gebäude leer stehen, kann man auch nicht mit anderen rechtlichen Mitteln wie z. B. dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz eingreifen.

Wir begrüßen also beide Vorstöße und würden uns sehr freuen, wenn wir das Verbot der Wohnraumzweckentfremdung wieder bekämen. – Danke schön.

Frau **Englisch**: Herzlichen Dank für die Einladung. Sehr geehrte Damen und Herren, mein Name ist Elke Englisch. Ich leite im Sozialreferat der Landeshauptstadt München die Abteilung, die für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung und der Erhaltungssatzung zuständig ist.

Ich möchte kurz die Rahmenbedingungen von München beschreiben, innerhalb derer wir arbeiten. Wir haben momentan 1,6 Millionen Einwohner; vor zehn Jahren waren es noch 1,3 Millionen. Das heißt, wir haben einen jährlichen Zuzug von einer Kleinstadt. Die Bevölkerungsprognostik für 2040 geht auf 1,85 Millionen. Die Problematik wird sich also eher verschärfen.

Dazu kommt die Situation, dass Anleger ganz deutlich in Immobilien investieren – das Thema Betongold. In diesem Kontext haben wir einen Druck auf dem Wohnungsmarkt, der mittlerweile zu Preisgefügen führt, die sich auch Menschen mit mittleren Einkommen nicht mehr leisten können. Wir haben Kaufpreise aufgerufen im Schnitt von 7.500 € für den Quadratmeter. 9.000 € sind auch keine Seltenheit. Wir haben durchschnittliche Neuvermietungen für 17,90 € pro Quadratmeter. Auch 23 € pro Quadratmeter sind keine Seltenheit. Wir haben im Bereich der Sozialwohnungen 30.000 Berechtigte, die also vom Einkommen her für eine Sozialwohnung berechtigt wären. In Dringlichkeitsstufe 1 haben wir 11.000. Demgegenüber stehen mögliche Vergaben von 3.500 im Jahr.

In dieser ganzen Gemengelage und vor diesem Hintergrund zieht die Stadt München alle Register, die sich wohnungspolitisch anbieten. Es gibt ein großes wohnungspolitisches Handlungsprogramm. Da geht es um Neubau, da geht es um Zielzahlen im sozialen Wohnungsbau, da geht es um die soziale Bodennutzung, die Förderung mittlerer Einkommensgruppen, die Förderung von Genossenschaftswohnungsbau und eben auch den Bestandsschutz mit der Denke, dass die ganzen Neubaumaßnahmen ja auch nichts nützen, wenn der Bestand dann trotzdem sukzessive weniger wird. Dann sind wir unter anderem beim Thema Zweckentfremdung. Die Veröffentlichung der Zahlen des letzten Jahres habe ich Ihnen zukommen lassen.

München kämpft auch noch mit dem neuen Phänomen der hotelähnlichen Nutzung von Wohnungen durch die Internetmöglichkeiten, die es gibt, und die Schwierigkeiten mit dem Medizintourismus. Um die städtischen Kliniken, die einen guten Ruf haben,

werden viele Wohnungen für die Menschen, die zu einer medizinischen Behandlung in die Stadt kommen, zweckentfremdet. Das hat dazu geführt, dass die Stadt München erst im letzten Jahr einen großen Öffentlichkeitsaufruf, eine große Kampagne gemacht hat, eine Meldeplattform eingerichtet hat, gerade für Ferienwohnungen. Die wird von den Münchner Bürgerinnen und Bürgern sehr vehement genutzt. Wir bekommen seit Beginn dieser Meldeplattform im Januar des letzten Jahres jeden Monat hundert Hinweise. Es lässt auch nicht nach. Das Thema ist also in der Stadt sehr präsent.

Daraus ableiten kann man den leider nicht bezifferbaren generalpräventiven Effekt, den diese Sache hat. Der ist unserer Ansicht nach durchaus deutlich. Wir bekommen viele Anfragen von Menschen, die sich rechtstreu verhalten möchten und sich daher erkundigen: Was ist legal, und was geht nicht mehr? Wir haben ca. 3.000 Verfahren im Jahr; 18.000 Wohnungen überprüfen wir. Bei 370 Wohnungen haben wir im letzten Jahr mit verwaltungsrechtlichem Zugriff die Zweckentfremdung beendet und haben dafür gesorgt, dass diese dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen. In den letzten zehn Jahren waren das 2.150 Wohnungen. Das entspricht Neubaugebieten. Wenn man gegenrechnet, was die Stadt in die Hand nehmen müsste, um z. B. im sozialen Wohnungsbau für einkommensorientierte Förderung in diesem Rahmen Wohnungen zu erstellen, dann entsprechen diese 370 Wohnungen 139 Millionen €, die die Stadt hätte in die Hand nehmen müssen.

Das Zweckentfremdungsverbot – das wäre eigentlich der Einleitungssatz gewesen – gilt in München schon seit 1972. Die Stadt München hat auch nie damit aufgehört oder die Rechtsgrundlagen aufgehoben, weil Zweckentfremdung in München immer ein Thema war. Auch steht der Stadtrat in Gänze – quer durch alle Parteien – hinter diesem Reglement.

Der Vollzug ist so restriktiv, wie es nur geht. Wir hatten im Jahr 2018 fast 1 Million € angesetzte Bußgelder. Wir haben 1,6 Millionen € Zwangsgelder angedroht, von denen wir auch 500.000 € eingenommen haben. Das Gebührenaufkommen lag bei 250.000 €. Es wird in der Stadt auch so weitergehen. Für den Herbst ist eine weitere Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung geplant. – So weit in Kürze.

Vorsitzende: Ganz herzlichen Dank, auch dafür, dass Sie die weite Anreise auf sich genommen haben. – Ich schlage vor, dass wir jetzt in eine erste Fragerunde einsteigen. Ich frage die Abgeordneten, ob sie das Wort wünschen und Fragen an die vier Anzuhörenden haben. – Herr Abg. Lenders hat sich als Erster gemeldet.

Abg. **Jürgen Lenders:** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. – Ich hätte vor allem an den Vertreter des Hessischen Städte- und Gemeindebunds und auch an die Vertreterin der Stadt Frankfurt eine Frage.

Hier ist das Thema „Kontrollen und Überwachungsmöglichkeiten“ aufgekommen, die Frage, ob das überhaupt durchführbar ist. Die Stadt Frankfurt hat ja im Prinzip von dem Recht der Zweckentfremdung, was die touristische Nutzung anbelangt, schon Gebrauch gemacht. Vielleicht kann die Stadt Frankfurt kurz analysieren, wie viele Wohnungen in der Zeit, in der Frankfurt das anwendet – das Zweckentfremdungsgesetz hat das ja ermöglicht –, tatsächlich dem Wohnungsmarkt wieder zurückgeführt worden sind bzw. wie hoch die Strafgebühren waren. Aktuell berichtet z. B. der Hessische Rundfunk über Bußgeldbescheide in Höhe von 6.000 €. Vielleicht können Sie das kurz mal schildern.

An den Hessischen Städte- und Gemeindebund: In den Anhörungsunterlagen haben wir Aussagen vom IWU, dass nicht quantifiziert werden kann, wie groß das Problem eigentlich ist. Was würde der Hessische Städte- und Gemeindebund vorschlagen, wie man solche Kontrollen überhaupt durchführen könnte, und wie hoch sind Ihrer Meinung nach die Kosten für die Durchführung solcher Kontrollen?

Abg. **Jan Schalauske**: Vielen Dank, Frau Vorsitzende. – Schon mal vorweg an die Anzuhörenden: Vielen Dank für die Stellungnahmen. Besonderen Dank für die Stellungnahme aus Frankfurt am Main, die sehr kenntnisreich, sehr detailreich ist und die, wie ich glaube, wichtige Hinweise für die Gesetzentwürfe, die wir diskutieren, liefert.

Meine Frage an alle Anzuhörenden wäre: Es wird an mancher Stelle immer wieder behauptet, Leerstand sei kein wirkliches Problem, es sei kaum zu erfassen. Die schwarzgrüne Landesregierung vertritt diese Auffassung. Können Sie aus Ihrer Perspektive darstellen, ob das so ist oder ob Leerstand nicht doch ein erhebliches Problem sein könnte?

Ich hätte dann noch konkretere Fragen. Einmal in Richtung München: In manchen Stellungnahmen wird argumentiert, dass ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung nicht verfassungsgemäß sei. Nun haben Sie am Beispiel München deutlich gemacht, dass Sie das seit den Siebzigerjahren erfolgreich anwenden. Wie bewerten Sie dieses Argument?

Eine Frage an Frau Landler-Krämer aus Wiesbaden wäre: Sie haben gesagt, Sie begrüßen beide Gesetzentwürfe. Aus strukturellen Gründen würden Sie aber dem SPD-Entwurf den Vorzug geben. Da interessiert uns als Fraktion, die den anderen Entwurf eingebracht hat, natürlich, welche strukturellen Gründe für den SPD-Entwurf sprechen.

An den Vertreter vom Hessischen Städte- und Gemeindebund, Herrn Heger, hätte ich noch die Frage: Sie haben gesagt, die Mehrheit Ihrer befragten kreisangehörigen Gemeinden habe sich dagegen ausgesprochen. Ich entnehme dieser Formulierung, dass es auch eine Minderheit gibt, die möglicherweise anderer Auffassung ist.

Und – bevor ich es jetzt vergesse, Entschuldigung – noch eine letzte Frage an Frau Meier-Sienel aus Frankfurt: In Ihrer schriftlichen Stellungnahme haben Sie deutlich gemacht, dass Sie in der Verwaltungsdurchführung eine Beschlagnahmung von Wohnraum dem Treuhändermodell, wie wir es vorschlagen, vorziehen würden. Sie haben das damit begründet, dass da unterschiedliche Rechtskreise zur Anwendung kommen. Da wir dieses Instrument für ein sehr geeignetes Mittel halten, um auch als Kommune agieren zu können, hätte ich die Bitte, dass Sie noch ein bisschen ausführen, worin Sie da die Unterschiede sehen. – Vielen Dank.

Abg. **Elke Barth**: Ich ergänze nur noch, weil einige Fragen jetzt schon vom Herrn Kollegen Schalauske abgeräumt sind. Auch wir wünschen uns von den drei großen Städten – zwei aus Hessen und eine aus Bayern – eine Einschätzung zu den Leerständen, wobei wir vielleicht präzisieren sollten, dass momentan – ich denke, das kommt nachher noch mal; ich glaube, das IWU ist auch anwesend – nur die marktaktiven Leerstände erfasst werden. Bitte gehen Sie auch auf die strukturellen Leerstände, sprich Wohnungen, die eben nicht innerhalb von einem halben Jahr wieder einer Vermietung zugeführt werden können, ein. In den Medien waren auch einige Häuser, die ganz eindeutig schon sehr, sehr lange leer stehen, zu sehen.

Ganz speziell an Frau Englisch: Erst mal herzlichen Dank, dass Sie sich zu uns auf den Weg gemacht haben. Gerade von Ihrer Stellungnahme und Ihrer Anwesenheit haben wir uns sehr viel erhofft, weil wir sagen: Das eine ist die teuerste Stadt Deutschlands. Wir haben hier, glaube ich, die zweitteuerste in Hessen. Sie haben das Gesetz schon, was wir uns wünschen würden, und machen damit schon lange Erfahrungen. Frage – erstens: Seit wann haben Sie diesen Leerstandsmelder im Internet, den Sie auch in Ihrer Beschreibung als sehr erfolgreich dargestellt haben? Ich denke, dadurch hat sich die Arbeit für Sie sicherlich auch erleichtert. Dort melde ich eine Wohnung, und Sie überprüfen dann natürlich ganz sorgsam, ob das tatsächlich valide ist, ob das eine Sache ist, der Sie nachgehen müssen, ob das ein Leerstand ist. Wie funktioniert dann der Kontakt mit dem Eigentümer? Sie werden auf etwas aufmerksam, ich nehme an, Sie schreiben dann die Eigentümer an, lassen sich die Leerstände begründen. Könnten Sie das vielleicht noch etwas näher ausführen?

Von der kommunalen Seite wurde auch darauf hingewiesen, das würde Aufwand bei den Kommunen verursachen. Sie haben geschrieben, dass Sie momentan acht Vollzeitstellen in diesem Bereich haben. Das habe ich in Ihrer Stellungnahme gefunden. Auf der anderen Seite stehen natürlich auch Bußgeldeinnahmen. Auf der anderen Seite steht natürlich auch Wohnraum, den Sie entweder für den Markt zurückgewinnen oder für den Markt erhalten. Sie haben das beziffert. Könnten Sie noch mal bestätigen, dass das unter dem Strich für Sie auf jeden Fall eine positive Situation ist?

Und letzte Frage an Sie: Sie möchten das Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot nochmals verändern oder konkretisieren. Könnten Sie darauf vielleicht, dass wir aus Ihren Erfahrungen mitlernen, auch noch mal eingehen?

Dann habe ich noch eine Frage an Frau Meier-Sienel aus Frankfurt. Es wurde immer mal wieder über ein Meldeportal in Frankfurt gesprochen. Gehe ich richtig in der Annahme, dass das erst dann möglich wäre, wenn wir ein Gesetz zum Verbot von Wohnraumzweckentfremdung beschließen würden? Das wäre meine ergänzende Hauptfrage an Sie.

Die Frage, wie Sie die Leerstände und damit auch die Sinnhaftigkeit unseres Gesetzesentwurfs tatsächlich einschätzen, habe ich schon gestellt.

Dann: Es wird so ein bisschen bestritten, dass momentan ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe Sinn machen würde, weil derzeit eher der Wohnungsmarkt eng sei. Insofern brauchten wir da kein Verbot aussprechen. Nach meiner Kenntnis entstehen z. B. im Holzhausenviertel nicht die großen Bürogebäude anstelle von Wohnraum. In Gesprächen mit Lokalpolitikern habe ich aber erfahren, dass es durchaus vorkommt, dass es in – ich nenne es jetzt mal – Liebhaberobjekten, in diesen Gründerzeitvillen, doch zur Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe kommt. Zum Beispiel richten sich dort kleine Gewerbetreibende ihre Büros ein, und dann werden Wohnungen, die zuvor zur Vermietung oder überhaupt zum Wohnen vorgesehen waren, der Wohnnutzung zugunsten einer Gewerbenutzung entzogen. Dazu hätte ich gerne auch noch eine Stellungnahme. – Vielen Dank.

Abg. **Kaya Kinkel**: Meine Fragen richten sich auch an die drei Vertreterinnen der Städte. Mich würde interessieren: Gibt es denn Zahlen zu den Leerstandsquoten in den Städten, die Sie entweder aus Erfahrung kennen oder die Sie vielleicht auch erheben? Das IWU nennt zumindest für Frankfurt Zahlen. Da liegt die Quote bei 1,4. Würden Sie dem zustimmen, oder sehen Sie da eine höhere oder eine niedrigere Leerstandsquote?

Dann würde mich gerade aus München noch interessieren, was die Hauptumwandlungsbedarfe sind. Sind das hauptsächlich die Umwandlungen in Gewerbe- oder Büroräume oder eher die in Eigentum? Wie verteilen sich die Genehmigungen?

Vorsitzende: Vielen Dank. – Ich schaue in die Runde. Gibt es noch Nachfragen an die vier Anzuhörenden? – Das ist nicht der Fall. Dann bitte ich die Anzuhörenden, zu antworten. Ich schlage vor, wir gehen in der gleichen Reihenfolge wie eben vor. Es beginnt Herr Heger vom Hessischen Städte- und Gemeindebund.

Herr **Heger:** Ich bedanke mich erst einmal für die Nachfragen. Ich werde versuchen, das alles in einem Block zu beantworten. Es wurde die Thematik der Mehrheit angesprochen. Wie gesagt, wir haben 27 mögliche betroffene Kommunen im kreisangehörigen Bereich angeschrieben. Von zwei Kommunen haben wir eine positive Rückmeldung bekommen.

Die nächste Sache, das Thema „Leerstand im kreisangehörigen Bereich“: Statistiken haben wir diesbezüglich nicht. Das haben wir insoweit auch nicht abgefragt.

Und die letzte Sache, die noch auftauchte, war die Frage nach den möglichen Kosten einer solchen Überprüfung. Dazu kann ich nichts sagen, weil die gesetzliche Regelung seit 2004 nicht mehr existiert. Ich glaube, es macht wenig Sinn, sich mit Zahlen von vor 2004 auseinanderzusetzen.

Frau **Landler-Krämer:** Die eine Frage betraf das Thema Leerstände. Das würde ich gern im Zusammenhang mit dem Thema Leerstandsquoten beantworten wollen. Bei den Leerständen geht es bei uns in erster Linie um einzelne Objekte. Frau Meier-Sienel hat das vorhin kurz angerissen: Es geht um jede einzelne Wohnung. Sie haben einzelne Objekte. Davon erlangen Sie per Zufall oder, wenn die Objekte im Umfeld ein lokales Ärgernis sind, über die Ortsbeiräte oder wie auch immer Kenntnis. Sie haben ohne eine Zweckentfremdungsverordnung keine Möglichkeit, regulierend einzugreifen. Die Bauaufsicht kann nicht tätig werden, wenn es diesen Leerstand gibt. Sie haben auch sonst keine Möglichkeit. In Wiesbaden sind die Leerstandsquoten relativ niedrig. Meines Wissens liegen sie irgendwo zwischen 2 und 3 %. Das ist ein Indiz für einen sehr angespannten Wohnungsmarkt. Wie gesagt, bei den Leerständen geht es nicht um das Strukturelle, sondern es geht um den Umgang mit einzelnen Immobilien und darum, dort als Kommune regulierend eingreifen zu können.

Die zweite Frage an mich war, warum wir dem Entwurf der SPD den Vorzug geben würden. Wie gesagt, beide Entwürfe enthalten die Regulierungselemente, die uns essenziell wichtig sind. Der Entwurf der LINKEN enthält darüber hinaus Elemente, die für uns eher in die Ermessensausübung der Verwaltung gehören und dort geregelt werden sollten. Denn aus den vergangenen Zeiträumen, in denen wir schon ein Zweckentfremdungsrecht hatten, verfügen wir schon über hinreichende Erfahrungen. Das war der kleine Ticken, der für uns den Ausschlag in der Bewertung gegeben hat.

Abg. **Heiko Kasseckert:** Ich habe eine Verständnisfrage. Sie sprachen bei der Leerstandsquote jetzt von 2 bis 3 %. Habe ich Sie akustisch richtig verstanden?

Frau **Landler-Krämer**: Ja.

Abg. **Heiko Kasseckert**: War das eine Schätzung – das ist ja doch ein relativ großer Anteil –, oder sind das valide Zahlen?

Frau **Landler-Krämer**: Das sind Erhebungen, die unsere Kommunalstatistiker mit – ich denke mal – validen Quellen machen. Sonst würden sie sie nicht veröffentlichen. Über die Energieversorgung von Wohnungen kann man das ermitteln. Aber ich kann Ihnen jetzt nicht beantworten, wie genau das gemacht wird, weil ich keine Statistikerin bin.

Frau **Meier-Sienel**: Ich fange mit der ersten Frage zu den Ferienwohnungen an. Bei uns ist der Ansatz zunächst mal so, dass Anträge auf Genehmigung der Nutzung als Ferienwohnung gestellt werden müssen. Seit Gültigkeit des Gesetzes haben wir 327 Anträge genehmigt. Das sind die Geschichten, die in unsere Vorgaben reinpassen, maximal sechs Wochen im Jahr. Das konnten wir guten Gewissens genehmigen. Hintergrund dieser Genehmigungen ist auch, dass es eine Nummer gibt und bei entsprechenden Inseraten diese Nummer mit veröffentlicht werden muss, sodass Mitarbeiter – in dem Fall – der Bauaufsicht, die das bearbeiten, ganz schnell sehen können: Im Inserat gibt es eine Nummer, dann ist es gut. Gibt es keine Nummer, wird der Sache nachgegangen. Versagt wurden Genehmigungen, weil von vornherein zu lange Zeiträume beantragt wurden, in 59 Fällen. Ansonsten laufen im Moment 370 Verwaltungsverfahren. Das heißt also, dass festgestellt wurde, da sind Wohnungen ohne eine entsprechende Genehmigungsnummer inseriert. Wir gehen jetzt dem nach, was da dahintersteht. Ansonsten haben wir auch schon Bußgeldbescheide erlassen und haben vor Gericht gerade ein Verfahren gewonnen. Wir scheinen also in der Art und Weise, wie wir damit umgehen, auf dem richtigen Weg zu sein.

Die Frage nach der Beschlagnahme – das war ja im alten Gesetz drin –: Diese Möglichkeit ist für uns eigentlich nur Ultima Ratio. Aber es ist schön, sie zu haben. Ich glaube, wir haben sie in den Jahren, in denen das Zweckentfremdungsverbot galt, nur ein einziges Mal angewandt. Aber wenn man in der Sache überhaupt nicht weiterkommt, ist es schön, wenigstens diese Möglichkeit zu haben. Da ging es um ein extrem großes Objekt, was einmal – ich habe es vorhin schon gesagt – wohnungswirtschaftlich wichtig war, aber auch stadtplanerisch fürchterlich war. Da sind wir in die Möglichkeit der Beschlagnahme eingestiegen.

Der ganze Fragenkomplex zur Einschätzung zu den Leerständen: Nein, es gibt natürlich keine Zahlen, weil wir sie tatsächlich nicht erheben dürfen. Wir bekommen sehr häufig Meldungen von Ortsbeiräten, zum Teil auch von der Polizei, wenn irgendwo auffällt, dass von einem leer stehenden Gebäude schon eine Gefahr ausgeht, wobei wir in den Fällen dann der Bauaufsicht Bescheid geben, die aber auch nur begrenzte Möglichkeiten zum Einschreiten hat. Wir bekommen also sehr viele Meldungen, und zwar nicht nur von Bürgern, sondern tatsächlich von Institutionen. Wir haben es im Kopf: Wir dürfen das aus Datenschutzgründen nicht aufschreiben, noch nicht einmal Adresse und Hausnummer, weil das dann schon wieder zuordenbar ist. Es gibt einen – in Anführungsstrichen – „inoffiziellen Leerstandsmelder“ – ich nehme an, darauf wird Frau Kasper vom Netzwerk Frankfurt nachher noch eingehen –, aber eine offizielle Erhebung seitens der Stadt Frankfurt gibt es nicht, weil es diese nicht geben darf. Dazu fehlt uns die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage. Das wäre dann eben das Gesetz, dass man das aus Datenschutzgründen erheben dürfte.

Wir haben tatsächlich strukturelle Leerstände, also Leerstände aus Spekulationsgründen. Das wird uns immer wieder gerade aus den Innenstadtbereichen von entsprechenden Ortsbeiräten mitgeteilt. Aber es gibt – und das auch nicht wenig – die Umnutzung in den von Ihnen, Frau Barth, angesprochenen schönen Gründerzeitvierteln, wo dann statt Wohnraum tatsächlich Praxen drin sind, Anwälte, Ärzte und Ähnliches. Das schreitet fort. Wenn Sie auf dem Alleenring in Frankfurt fahren, werden Sie insbesondere in den Erdgeschossen immer weniger Wohnungen sehen. Das ist baurechtlich aber Wohnraum und kein Büroraum. Sie sehen immer mehr große Schilder von irgendwelchen Praxen, und das obwohl Büroräume zum Teil auch leer stehen. Aber das eine schließt das andere wirklich nicht aus. – Ich glaube, ich habe alles beantwortet.

Frau **Englisch**: Thema „Leerstand als Problem“: Tatsächlich sehen wir die Leerstände in München nicht als Problem. Wir beobachten auch keine spekulativen Leerstände, so wie in den Achtzigerjahren. Das liegt schlichtweg auch daran, dass man in München zurzeit jedes Wohnklo hochpreisig verkaufen kann, ob es jetzt bewohnt ist oder nicht. Es macht für das Preisgefälle unerheblich etwas aus. Das ist einfach die Situation. Bei einer Leerstandsquote von 3 % geht man von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt aus. Das sind fluktuative Leerstände, wenn Mieterwechsel stattfinden. In der Stadt München haben wir eine Leerstandsquote von 1,8 bis 2 %. Das spricht also deutlich dafür, dass sehr schnell aus- und eingezogen wird.

Natürlich gibt es einzelne Anwesen, die auffallen und die dann – da stimme ich den Kolleginnen aus den anderen großen Städten zu – das Thema sind. Das sind Anwesen, bei denen es Erbstreitigkeiten gibt, die sich in die Länge ziehen. Die sind dann auch noch in Gebieten, in denen sich die Bürger vor Ort melden. Da melden sich die Bezirksausschüsse. Da ist es unserer Auffassung nach durchaus hilfreich, wenn man dann dem ganzen Prozedere durch gesetzliche Möglichkeiten einen gewissen Druck verleihen kann.

Zur Verfassungskonformität: Wir haben seit 1972 kein Problem damit. Insofern ist das Gesetz verfassungskonform. Wir hatten auch in den Achtzigerjahren mal ein Normenkontrollverfahren, und das war in Ordnung. Das ist schlichtweg die Sozialbindung des Eigentums, die solche Regelungen erlaubt, zumindest in dem Rahmen, in dem der bayerische Gesetzgeber dieses Gesetz formuliert hat.

Den Leerstandsmelder, so, wie Sie ihn genannt haben: Wir haben keinen expliziten Leerstandsmelder, sondern wir haben einen Melder für Zweckentfremdungen. Das deckt alles ab. Das deckt gewerbliche Nutzungen ab, das deckt Leerstände ab, das deckt Ferienwohnungen ab, die üblichen eben. Gewerbliche Nutzung – Büros, Praxen, Arbeiterunterkünfte – ist bei uns mittlerweile auch ein großes Thema. Wir haben die Meldeplattform für vermutete Zweckentfremdungen – so haben wir sie genannt, weil sie den ganzen Themenbereich abdeckt – seit 15.01.2018. Wir haben jetzt also einen Überblick über etwa eineinhalb Jahre, was so passiert ist. Wir hatten Stand 31.07.2019 insgesamt 1.863 Meldungen. Davon ging es bei 707 um Leerstände, bei 579 um Ferienwohnungen, bei 71 um Medizintourismus und bei 506 um gewerbliche Nutzungen, also Arztpraxen, Büros, was auch immer, Physiotherapeuten, Kleingewerbler, die gerne in Wohnungen gehen.

Zu dem Verwaltungsverfahren bei Leerständen kam noch eine Frage. Der Leerstand ist fluktuativ, weil jemand ausgezogen ist, weil man einen Ticken renovieren muss und dann wieder jemand einzieht. Dies ist generell bis zu drei Monaten zweckentfremdungsrechtlich irrelevant. Wenn beispielsweise das Bad saniert werden soll, was in den drei

Monaten nicht möglich ist, und das dann zügig durchgeführt wird, kann man die Drei-monatsfrist mit Begründung auch verlängern. Wenn wir einen Leerstand gemeldet bekommen, setzen wir uns mit dem Eigentümer in Verbindung. Erst einmal machen wir darauf aufmerksam, dass ein Leerstand, der länger als drei Monate dauert, nicht legal ist, und fragen, was es denn für Gründe gibt, was los ist. Dann läuft ein ganz normales Verwaltungsverfahren. Wir ermitteln. Der Eigentümer äußert sich. Der sagt: „Ich habe den Handwerker schon beauftragt. Hier ist der Beleg.“ Dann schauen wir, wie es weitergeht. Sollte es keine Begründung geben, dann wird die Wiederbelegung angeordnet. Da läuft also klassisches Verwaltungsverfahren, die Anordnung der Wiederbelegung, der Zuführung wieder zu Wohnzwecken mit einer Zwangsgeldandrohung.

Zu unserem Personalstand: In der Bekanntgabe stehen die acht Personen. Das sind aber die, die sich speziell um die Problematik Ferienwohnungen kümmern. Wir haben einen Personalstand von ungefähr 35 Leuten, die sich mit dem Thema Zweckentfremdungsrecht befassen. Davon sind 14 Leute mit Schwerpunkt im Außendienst. Man muss auch die Relation sehen: In München sind wir für 780.000 Wohnungen zuständig.

Zu dem Wunsch nach Änderung der Satzung: Man muss jetzt unterscheiden: Die Stadt München kann ja nur die kommunale Satzung erlassen. Das Zweckentfremdungsgesetz macht die bayerische Landesregierung. Die Stadt München hat zum einen Wünsche an den Gesetzgeber formuliert, wir hätten einiges gerne einen Tick schärfer, griffiger. Das ist auch in der Unterlage, die Sie haben. Wir wünschen uns eine Registrierungspflicht für Ferienwohnungen. Wir wünschen uns eine Genehmigungspflicht für die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung, so, wie es Frankfurt offensichtlich schon vollzieht.

Wir wünschen uns auch eine gesetzliche Ermächtigung zur Durchführung von Räumungen. Es war in München einfach ein Thema, dass wir bei einzelnen Protagonisten auf dem Wohnungsmarkt große Mühe hatten, uns mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchzusetzen. Wenn man das alles bis zum Ende durchprozessiert und die zweckfremde Nutzung der Wohnung trotzdem nicht aufgegeben wird, dann ist das eine Herausforderung an den Rechtsstaat. Wir haben dann dazu gegriffen, tatsächlich einen Protagonisten mittlerweile drei Mal in Haft zu schicken. Die Erziehungshaft hat das Verwaltungsgericht München auch mitgemacht, weil man, wenn sich eine behördliche Anordnung über Jahre nicht durchsetzen lässt, zu härteren Mitteln greifen muss. Der Wunsch wäre gewesen, ein Räumungsregime im bayerischen Gesetz zu verankern, das uns in solchen extremen Fällen die Möglichkeit der Räumung gibt. Diesen Wunsch hat der bayerische Gesetzgeber nicht aufgenommen.

Weiter wünschen wir uns zum Thema Internetportale eine Entfernungspflicht der illegalen Zweckentfremdungen, und dies auch mit einer Bußgeldbewehrung. Wir wollten auch, dass man gesetzlich die Verwendung von Klarnamen auf Onlineportalen fordert, weil das oft unter Aliasnamen passiert, die nicht funktionieren.

(Abg. Elke Barth: Klarnamen!)

– Ja, also der tatsächliche Name und nicht Sonja und Jan. Denn es war schlichtweg nicht zu identifizieren, wer das ist und um welche Wohnung es sich handelt. Es waren keine genauen Adressdaten angegeben. Dann wird es problematisch. Deswegen hatten wir mittlerweile auch einen Auskunftsbescheid an einen großen Portalbetreiber formuliert, wo wir schauen müssen, wie das rechtlich ausgeht.

Was wir als Kommune aber machen können, ist, die Zweckentfremdungssatzung zu verschärfen. Das Zweckentfremdungsgesetz muss der bayerische Gesetzgeber machen.

Die kommunale Satzung wird jetzt im Herbst aber nachgeschärft. Wir werden verlangen, dass für den Fall, dass wir eine Zweckentfremdung genehmigen, der Ersatzwohnraum auch auf dem gleichen Gebiet, im gleichen Stadtgebiet erstellt wird. Die Problemlage war, dass manchmal attraktive Wohnungen im Innenstadtbereich in attraktiven Wohnlagen zweckentfremdet wurden und dafür Ersatzwohnraum in Stadtrandlagen angeboten wurde. Um zu berücksichtigen, dass der Wunsch ist, dass das so nicht passieren soll, sondern dass der Ersatzwohnraum in den gleichen Wohnlagen erstellt werden muss, wird das in der Satzung nachgeschärft. Außerdem werden wir in der Satzung nachschärfen, dass bei der Erstellung von Ersatzwohnraum Mietwohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden darf und der dann auch zur ortsüblichen Vergleichsmiete wieder vermietet werden muss. Die Problemlage dahinter ist, dass billiger Altbau, in dem die Mieten noch günstig sind, abgebrochen wird, und dafür wird ein Neubau zwar hingestellt, aber mit entsprechenden Neubaumieten, die dann locker mal das Doppelte betragen als die vorher, was schlichtweg zu einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung führt.

Die Frage, wie viele Umwandlungen in Gewerbe und wie viele Umwandlungen in Eigentumswohnraum es gibt, ist schwierig zu beantworten. Vom Leerstandsmelder her hat man gesehen, wir haben genauso viele Meldungen über gewerbliche Nutzungen, die Zweckentfremdungen sein könnten, wie über Leerstände. Das hält sich die Waage. Da ist immer noch viel los.

Die Umwandlung in Eigentumswohnraum regeln wir nicht mit dem Zweckentfremdungsgesetz, sondern da ist das Baugesetzbuch die Rechtsgrundlage, § 172 Baugesetzbuch. Da ist die Möglichkeit der Gemeinden drin, Erhaltungssatzungen zu erlassen. Wenn dann der Landesgesetzgeber sagt, in diesen Erhaltungssatzungen kann es einen Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungssatzungsgebieten geben, dann ist das eine andere Rechtsgrundlage. Die fußt auf den Erhaltungssatzungen und nicht auf der Zweckentfremdungssatzung. Damit haben wir gute Erfahrungen. Wir haben diese bayerische Verordnung erst seit 2014 und hatten im letzten Jahr Genehmigungen von Umwandlungen von 45 Wohneinheiten. Die mussten wir genehmigen, weil die Menschen alle die Verpflichtungserklärung unterschrieben haben, dass sie in den nächsten sieben Jahren nur an Mieter verkaufen werden. Das sieht das Baugesetzbuch so vor. – Jetzt, hoffe ich, habe ich alle Fragen beantwortet.

Vorsitzende: Herzlichen Dank. – Ich schaue mal, ob es Nachfragen an die vier Anzuhörenden gibt. – Das ist nicht der Fall. Dann darf ich mich bei Ihnen schon mal herzlich bedanken.

Wir kommen zum nächsten Block und beginnen mit Herrn Vaché vom Institut Wohnen und Umwelt aus Darmstadt. – Sie haben das Wort.

Herr **Vaché:** Danke schön. – Der Ordnung halber auch für das Protokoll: Die schriftliche Stellungnahme geht natürlich dem mündlich Gesagten voraus.

Zwei Sachen vorweg: Natürlich geht es hier und heute auch darum, den Zweck einer solchen Verordnung zu diskutieren. Aber rein formell sagt das Landesgesetz ja nur, welchen Instrumentensatz wir den Städten und Gemeinden an die Hand geben wollen. Die Entscheidung über die Anwendung und vor allem über die Sinnhaftigkeit der Anwendung erfolgt dann auf kommunaler Ebene.

Das Zweite ist: Zweckentfremdungsverbot klingt erst mal genauso wie das Umwandlungsverbot nach der Intention, möglichst viel Handlungen zu verbieten. Ich glaube, man sollte es eher unter dem Aspekt der verbesserten Steuerungsmöglichkeit der Gemeinden interpretieren. Es geht ja auch um die Genehmigung, sei es von Ersatzwohnraum, sei es von Zweckentfremdung. Das heißt, die bessere Beurteilungsmöglichkeit einer Kommune ist ja auch eine gewisse Option, die solche Arten von Verordnungen nicht sich bringen.

Trotz allem zur Zweckmäßigkeit der vorgelegten Gesetzentwürfe: Zweckentfremdung ist keine Einbahnstraße. Wir haben Umwandlungen von Wohnungen in Gewerbe, wir haben Umwandlungen von Gewerbe in Wohnungen, was teilweise erwünscht ist, teilweise auch nicht. Wir haben Umwandlungen von Gewerbe oder Wohnungen in Beherbergungsstätten etc. Diese Flexibilität muss nicht per se nachteilig sein, wenn damit eine effizientere Nutzung von Gebäudebeständen möglich ist. Dauerhaft nicht mehr nutzungsfähige Bürogebäude in Wohnungen umzuwandeln ist etwas, dem sich, glaube ich, wenige Leute tatsächlich verschließen wollen. Das heißt, eine Einschränkung dieser Umwandlungsmöglichkeiten in beide Richtungen muss entsprechend begründet werden. Ganz klar hier: Wenn Wohnraum knapp ist und ein Anreiz darin besteht, den Wohnraum höherwertig zu verwerten, indem man ihn umwandelt, dann liegt hier ein klarer Anreiz zur Zweckentfremdung vor, die dann, wenn der Wohnraum knapp ist, ein Problem ist.

Die Krux bei diesem Gesetz: Die Wirksamkeit ist immer dann am geringsten, wenn es am meisten benötigt wird. Also dann, wenn der Wohnraum ohnehin knapp wird, ist der Anreiz der Umwandlung in Büroräume quantitativ am geringsten. Das heißt aber auch, eine zeitliche oder kausale Befristung, sprich die Kopplung an den Tatbestand besonderer Gefährdung mit Wohnraum oder an eine zeitliche Befristung ist grundsätzlich ein Problem. Denn der Anreiz wird wieder größer, wenn der Büroflächenmarkt an Fahrt zunimmt und der Wohnungsmarkt abnimmt. Das heißt, um so ein Gesetz wirklich wirksam als Wohnungspolitik verstehen zu können, braucht man eine dauerhafte Regulierung.

Wir haben vorhin gehört, die Landeshauptstadt München macht so etwas seit 1972, und damit werden auch Bestandsschutzfälle vermieden. Wenn ich so ein Gesetz auf fünf Jahre befrichte und danach wieder freigebe, schaffe ich Präzedenzfälle, die mich im nächsten Wohnungszyklus wieder vor die gleichen Probleme stellen. Das heißt, das ist nichts, was einer kurzfristigen Notfallmaßnahme gleichkommen sollte, sondern eher eine Daueraufgabe.

Nichtsdestotrotz: Wir haben vier Jahre, nachdem das Hessische Zweckentfremdungsgesetz abgesetzt worden ist, eine Untersuchung gemacht und haben trotz des damaligen sehr schwachen Wohnungsmarktes quantitativ kaum Effekte erkennen können. Wir haben uns das damals so erschossen, dass im Grunde genommen der Umwandlungsprozess historisch wertvoller Innenstadtfelder, die hier in besonderen Vierteln am Wohnungsmarkt erodiert sind, weitgehend abgeschlossen ist. Wir haben heute gehört, dass das in einzelnen Fällen durchaus noch ein Thema sein kann.

Das Zweite ist, der Markt für Büroimmobilien hat sich auch gewaltig geändert. Wir haben heute nicht mehr das Problem der kleinen Arztpraxis im Erdgeschoss in einer lauten Straße, sondern eher das Problem, dass das Gewerbe an sich – vom produzierenden Gewerbe bis zur Logistik – einen gigantischen Zuwachs an Flächenbedarf erfahren hat, der in den Städten kaum noch realisierbar ist. Auch was den Bürosektor angeht, glaube ich, dass die Konflikte in Zukunft im Bereich der Flächenverfügbarkeit und damit im Bereich des Planungsrechts liegen und weniger im Bereich der Zweckentfremdung.

Alles Vorgesagte gilt in der Tat nicht für die entgeltliche Überlassung als Ferienwohnung, weil wir da tatsächlich einen prozyklischen Effekt haben. Dann, wenn die Verwertungsmöglichkeiten eines Wohnraums durch entsprechende mietrechtliche Regulierungen eingeschränkt werden oder im Gefühl mancher Eigentümer eingeschränkt sind, ist natürlich die Vermietung im Kurzfristbereich etwas Lukratives. Das soll heute nicht zur Diskussion stehen, weil das de facto in Hessen bereits entsprechend reguliert worden ist.

Zweites Thema: absichtlicher, vorsätzlicher spekulativer Leerstand. Wir haben hier in der Tat ein Erfassungsproblem. Ich würde mich davor hüten, verschiedene Leerstandserhebungen miteinander zu vergleichen. Vielleicht könnte man sich darauf zurückziehen: Wenn ich bei der gleichen Erhebungsmethodik bleibe, ist es sicherlich so, dass ein Vergleich mit dem Vorjahr oder mit vor fünf Jahren einigermaßen eine Aussage zulässt. Ich glaube insgesamt, wenn eine Stadt in der glücklichen Lage ist, eine Stromzählerstandserhebung durchführen zu können, dürfte das mit die genaueste Feststellung von Leerständen sein. Nichtsdestotrotz ist es uns nicht möglich, alleine anhand des Faktors Zeitdauer des Leerstands zu sagen, ob das jetzt ein struktureller, ein vorsätzlicher oder ein Fluktuationsleerstand ist.

Es wird immer wieder versucht, damit zu regulieren. In der Tat ist es so: Eine Mietwohnung ist in einer Großstadt im Grunde genommen in zwei Tagen vermietet. Eigentumswohnungen oder ein Einfamilienhaus auf dem Land können durchaus auch mal eine Vermarktungszeit von einem Jahr haben. Das heißt, die durchschnittlichen Fluktuationsleerstände schwanken zwischen 0,5 und 5 %, würde ich sagen. Das ist als Indikator für Knappheit nur im Zeitvergleich für einen jeweilig gleichen Markt geeignet.

Die andere Frage: Ab wann ist Leerstand spekulativ? Es gibt einige Beispiele, die auf diese drei Monate abstellen. Das darf, sollte man es so regeln wollen, natürlich nur als notwendige, aber keinesfalls als hinreichende Bedingung verstanden werden. Ich erinnere daran, das alte Polizeipräsidium in Frankfurt steht jetzt seit 16 Jahren leer. Es ist nun mal so, dass die Gründe für Leerstand nicht allein anhand der Zeit bemessen werden können. Die Frage ist, wer in Absicht handelt. Wer in Absicht handelt, wird auch in der Lage sein, rechtssichere Begründungen vorzulegen.

Ich komme zum Fazit: Ich glaube, man muss den Wunsch der Kommunen, diese Instrumente als Beitrag zum Städtebau, zum Bauordnungsrecht und auch zum Vollzug zu sehen, ernst nehmen. Ich glaube, als quantitativer Beitrag zur Wohnungspolitik kann es eine Ergänzung darstellen. Aber rein quantitativ sollten wir es nicht als Ersatz für den Neubau sehen. – So weit, so gut von meiner Seite. Danke schön.

Herr **Reeh**: Frau Vorsitzende, vielen Dank für die Einladung. Ich freue mich sehr, hier zu sein. Wir haben auch schon schriftlich Stellung genommen. Insbesondere freue ich mich, dass ich darauf hinweisen kann, dass wir schon mal eine Wohnraumzweckentfremdungsverordnung hatten. Ich kann mich sehr gut erinnern, dass wir in Frankfurt dadurch verhindert haben, dass sehr viel Wohnraum in Gewerberaum umgewandelt worden ist.

Wir müssen leider feststellen, dass sich die Situation heute erheblich verschärft hat. Wir haben steigende Wachstumszahlen in den Zentren. Allein Frankfurt ist erheblich gewachsen, sodass wir feststellen müssen, dass die Versorgung zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet zu sehen ist. Die Gefährdung liegt darin, dass immer mehr Wohnungen, die frei sind, entweder als Ferienwohnungen genutzt werden oder doch umgewandelt werden oder wir, wie wir gehört haben, eine Leerstands-

problematik haben. Die Zahlen müssen noch richtig erfasst werden. Aber wir müssen feststellen, dass wir einen spekulativen Leerstand haben und die Eigentümer versuchen, das Objekt anders zu nutzen.

Deshalb begrüßen wir ausdrücklich die zwei Initiativen, die uns vorgelegt worden sind. Bei der SPD hätten wir die Frage, warum die SPD ihre Verordnung befristen möchte. Das erschließt sich uns nicht so ganz. Mit dem Entwurf der LINKEN können wir uns gut und gerne einverstanden erklären. – Vielen Dank.

Frau **Dizinger**: Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Nach Ansicht der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ist es wichtig, dass ein Verbot von Zweckentfremdung und spekulativem Leerstand auf den Weg gebracht wird. Wir haben uns dazu umfangreich in der Stellungnahme geäußert und haben auch schon die wesentlichen Punkte gehört. Insofern möchte ich nur noch auf ein paar wenige Punkte eingehen.

Zunächst einmal lehnen wir eine Befristung ab, und wir sprechen uns dafür aus, dass grundsätzlich alle Kommunen dazu ermächtigt werden, per Satzung gegen Zweckentfremdung, spekulativen Leerstand und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorzugehen.

Wir weisen noch mal auf die verschiedenen Grundlagen hin. Das habe ich auch in der Stellungnahme deutlich gemacht. Was genau unter „angespannten Wohnungsmärkten“ nach § 556d Abs. 2 BGB zu verstehen ist, ist zwar in der Mietpreisbremsenverordnung geregelt, aber es gibt auch die Kappungsgrenzenverordnung, und diese ist in Hessen bisher noch nicht novelliert worden. Das müsste eigentlich noch in diesem Jahr erfolgen. Unter den Bereich Mietpreisbremsenverordnung fallen derzeit 31 Kommunen. Insofern würde diese Verordnung weiter gehen. Wir sprechen uns prinzipiell für eine flächendeckende Regelung aus. Denn die Kriterien, nach denen die Wohnungsmärkte angespannt sind, sind eigentlich nicht objektiv. Wir haben in diesen zwei Verordnungen unterschiedliche Kriterien und unterschiedliche Ausweitungen.

Wir bemängeln auch, dass von Regierungsseite, insbesondere vonseiten des Wirtschaftsministeriums, zwar gesagt wird, dass es einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geben soll, dies aber bisher nicht umgesetzt wurde. Insofern ist das im Prinzip eine leere Ankündigung geblieben.

Abschließend zu den Zahlen: Was den Leerstand angeht, ist es eigentlich ein Skandal. Die Landesregierung sagt selbst, dass es hierzu Zahlen – die letzten aus dem Mikrozensus 2011 – gibt. Es ist aber völlig unverständlich, warum dann kein Gesetz auf den Weg gebracht wird, um aktuelle Zahlen zu erheben. Es wird gesagt, dass die nächsten Zahlen eigentlich erst im Rahmen des Zensus 2021 erhoben werden sollen. Das ist natürlich vor dem Hintergrund, dass wir extrem angespannte Wohnungsmärkte haben, für uns als DGB nicht akzeptabel. Durch so einen Gesetzentwurf würde den Kommunen die Möglichkeit gegeben, den Leerstand zu erheben. Deshalb sprechen wir uns dafür aus.

Vorsitzende: Herzlichen Dank. – Dann kommen wir jetzt zur Befragung der drei Anzuhörenden. Frau Abg. Barth hat sich als Erste zu Wort gemeldet.

Abg. **Elke Barth:** Vielen Dank. – Herr Vaché, auf die Zahlen des IWU zu den Leerständen bezieht sich auch der Wirtschaftsminister. Er hat zuletzt eine Zahl von, wie ich glaube, 0,4 oder 0,5 % genannt. Sie beziehen Ihre Zahlen, wenn ich richtig informiert bin, vom Forschungsinstitut empirica, das die Zahlen in Zusammenarbeit mit CBRE erhebt. Das sind aber ganz klar marktaktive Leerstände. Wenn man dort in der Definition nachschaut, sieht man, dass man bei empirica sehr wohl zwischen marktaktiven und nicht marktaktiven Leerständen, sogenannten dysfunktionalen Leerständen, die also nicht kurzfristig aktivierbar sind, unterscheidet. Sie haben mich in Ihren Ausführungen jetzt eben etwas irritiert, weil Sie gesagt haben, man könne eigentlich gar nicht so genau unterscheiden, wie es sich mit marktaktiven und nicht marktaktiven Leerständen verhält. Vielleicht könnten Sie dazu noch etwas sagen.

Dann hätte ich jetzt mal eine These, zu der ich Sie auch bitte, sich zu äußern. Ein niedriger marktaktiver Leerstand, also wenige freie Wohnungen, führt in der Regel zu steigenden Preisen. Da sind wir uns, glaube ich, einig. Ist es nicht so, dass ein niedriger marktaktiver Leerstand, sprich ein knapper Markt, und damit stark steigende Immobilienpreise nicht sogar die Attraktivität von Immobilienspekulation erhöhen? Wenn sich also ein Immobilienspekulant ein Haus bzw. Wohnungen in einer Gegend, wo der Markt knapp ist, wo es wenige Leerstände gibt, kauft und diese dann einfach leer stehen lässt, dann steigen doch auch die Preise. Ist da nicht ein ursächlicher Zusammenhang?

Dann hat mich der Deutsche Mieterbund gefragt, warum wir unser Gesetz begrenzen. Ich denke inzwischen auch darüber nach, ob wir nicht sagen, dass wir wie bei anderen Gesetzen auch eine Überprüfung machen. Ich glaube, wenn man jetzt so ein Gesetz wieder in Kraft setzt – das gab es ja schon einmal – – Wir wollten eigentlich erst einmal Erfahrungen sammeln und haben auch in andere Landesgesetze geschaut. Wir haben uns übrigens in unserem Gesetzentwurf auch in großen Teilen am bayerischen Gesetz, das ja auch für die Stadt München gilt, orientiert. Aber ich denke, eine Evaluierung des Gesetzes nach einem gewissen Zeitraum würde denselben Zweck erfüllen.

Von Ihnen hätte ich eigentlich auch gerne mal eine Einschätzung. Wir streiten hier non-stop über Leerstände. Die einen sagen: „Gibt es.“ Die anderen sagen: „Gibt es nicht. Deswegen brauchen wir auch kein Gesetz.“ Haben Sie Schätzungen, Vorstellungen, zumindest für die großen Städte wie Wiesbaden und Frankfurt? Wie schätzen Sie da die Leerstände und damit letztendlich auch die Sinnhaftigkeit eines solchen Gesetzes ein? – Vielen Dank.

Abg. **Jürgen Lenders:** Meine Frage richtet sich nur an das IWU, weil ich hoffe, dass Sie noch am ehesten den Überblick haben. Können Sie vielleicht sagen, in welchen anderen Ländern es ähnliche gesetzliche Regelungen wie die, die wir hier jetzt zur Zweckentfremdung in dieser Gänze vornehmen wollen, gibt bzw. ob und in welcher Art und Weise es diese gibt?

Abg. **Jan Schalauske:** Meine erste Frage geht auch an Herrn Vaché vom IWU. Vorausgeschickt sei, Sie haben Ihre Ausführungen damit geschlossen, dass es sich bei einem solchen Gesetz, wie es uns vorschwebt, nur um eine Maßnahme von vielen handeln kann, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Genau so haben wir diesen Gesetzentwurf auch eingeführt. Heute geht es um die Frage der Maßnahmen gegen Zweckentfremdung und Leerstand. Es ist völlig klar, dass es auch weiterer Maßnahmen bedarf, um der Wohnungsnot im Ballungsraum und in den größeren und mittleren Städten Herr zu werden. Das vielleicht nur vorangeschickt als Bemerkung.

Ich möchte Sie aber, insbesondere auch zu Ihrer schriftlichen Stellungnahme, etwas fragen. In der schriftlichen Stellungnahme heißt es, dass Sie im Moment keine Verwertungsstrategien bei Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe erkennen können. Da wäre meine Frage, auf welcher Grundlage sie zu dieser Einschätzung kommen.

Habe ich Sie in Ihrer gesamten Ausführung richtig verstanden, dass es, selbst wenn Sie der Auffassung sind, dass im Moment ein Verbot von Zweckentfremdung angesichts der Marktsituation aus Ihrer Sicht nicht das zwingendste Instrument ist, dennoch richtig sein kann, das Gesetz jetzt zu verabschieden, um in Zeiten, in denen eine Zweckentfremdung Ihrer Auffassung nach wieder ein größeres Problem sein könnte, auch handlungsfähig sein zu können? Auch das wäre ein wichtiger Hinweis.

Dann habe ich in Ihrer schriftlichen Stellungnahme gefunden, dass Sie der Auffassung sind, dass das Modell einer Treuhänderschaft in den meisten Gemeinden nicht zweckmäßig sei. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass es in einigen Gemeinden – Sie schreiben „in den meisten“ – ja durchaus zweckmäßig sein kann. Frau Meier-Sienel hat aus Frankfurt berichtet, dass die Androhung zumindest einer Beschlagnahmung durchaus auch wichtig ist, um gegen Zweckentfremdung vorzugehen, auch wenn man nicht fortwährend Beschlagnahmungen vornimmt. Wir haben jetzt aus München gehört, dass Räumungen zur Abwehr der Zweckentfremdung und zur Wiederherstellung von Wohnraum zweckmäßig sind. Da möchte ich dann doch noch mal fragen, ob so ein Instrument nicht doch notwendig sein kann.

Ich möchte mich insgesamt für alle Stellungnahmen, insbesondere aber auch für die Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes, der sich sehr detailliert mit den einzelnen Gesetzentwürfen beschäftigt, nochmals bedanken. Das führt mich dazu, dass der Deutsche Mieterbund vorschlägt, die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung, die zu einer Genehmigung führt, zu streichen. Da würde ich gerne wissen, warum Sie zu dieser Auffassung, das streichen zu wollen, kommen.

Das Zweite ist: Sie schlagen vor, das Thema Ferienwohnungen mit in diesen Gesetzentwurf über das Verbot von Zweckentfremdung aufzunehmen. Jetzt haben wir in Hessen ja schon eine andere Regelung. Die Kommunen haben die Möglichkeit, Satzungen zu erlassen. Da wäre meine Frage, was für Sie dafür spräche, dieses Thema auch in den Gesetzentwurf mit aufzunehmen.

Abg. **Heiko Kasseckert**: Meine Frage richtet sich auch an den Vertreter des IWU, aber vielleicht zwei, drei Gedanken vorweggeschickt. Wir haben die Diskussion jetzt intensiv verfolgt. Die erste Frage wäre dann auch, ob Sie nach wie vor bestätigen können, dass wir mit einer Leerstandsquote von unter 2 % – jetzt hatte ich von Frau Barth vorhin die Zahl von 0,4 – –

(Abg. Elke Barth: Es wird immer weniger!)

– Sie hatten, glaube ich, 0,4 gesagt.

(Abg. Elke Barth: Hatte ich!)

Wir sind aber, glaube ich, insgesamt in der Diskussion davon ausgegangen, sie liegt bei 1,4 %. In den Stellungnahmen steht aber bei Frankfurt im Geschosswohnungsbau 0,4 %; in Wiesbaden ist es, glaube ich, etwas höher. Wir sind aber unstrittig bei unter 2 %. Das ist im Bereich der normalen Fluktuation. Das hat auch die Vertreterin der Stadt München

gesagt. Von daher ist zunächst einmal für uns – das bitte ich Sie, mir noch einmal zu bestätigen – die Diagnose, dass kein Leerstandsproblem vorhanden ist.

Insofern steht für uns das Thema Zweckentfremdung momentan überhaupt nicht auf der Tagesordnung. Viel wichtiger wäre – das bitte ich Sie, zu beantworten –: Was wären aus Ihrer Sicht Maßnahmen, um diesen Wohnraummangel, den es tatsächlich gibt – wir haben einen hohen Siedlungsdruck; wir haben einen angespannten Wohnungsmarkt; den haben wir im Übrigen im Hinblick auf diese, ich glaube, 31 Kommunen im Zusammenhang mit dem IWU auch ermittelt –, um diesen angespannten Wohnungsmarkt sinnvoll und vor allem zielführend schnell entspannen zu können?

Vorsitzende: Vielen Dank. – Ich schaue mal in die Runde. Gibt es aus dem Kreis der Abgeordneten weitere Nachfragen an die Anzuhörenden? – Das ist nicht der Fall. Dann bitte ich als Ersten Herrn Vaché, die Fragen zu beantworten.

Herr **Vaché:** Danke schön. – Fangen wir mal mit den Fragen zum Thema Leerstand an. Was ich gesagt habe: Es gibt bei der Leerstandsrate keine deutschlandweit einheitliche Bewertung, was jetzt einen ausgeglichenen Markt kennzeichnet oder nicht. Großstädtische Wohnungsmärkte mit einem höheren Mietwohnungsanteil haben einen geringeren Fluktuationsleerstand als ländliche Räume mit einem höheren Eigentumsanteil.

Die 3 %, von denen man immer spricht, sind ein ganz guter Mittelwert. Das muss nicht für jede Großstadt gelten, ist auch für den ländlichen Raum definitiv zu gering. Ich gehe aber mal davon aus, wenn wir unterschiedliche Erhebungen heranziehen, sollten wir sie nicht vergleichen. Sie können nur die gleichen Erhebungen im Zeitablauf vergleichen. Trotzdem sprechen wir im Bereich der deutschen Großstädte von Leerstandsraten, die zeigen, dass der Markt definitiv im dysfunktionalen Bereich ist. Es gibt zu wenige Umlaufbewegungen, es passiert überhaupt nichts mehr, die Angebotsseite ist komplett eingefroren, die Leute gehen nicht mehr aus der Wohnung raus, weil sie zum gleichen Preis nichts anderes mehr bekommen. Wenn wir jetzt davon reden, welche quantitativen Effekte eine Verringerung von vorsätzlichem Leerstand spielen könnte, können wir anhand dieser strukturellen Zahlen natürlich zum marktaktiven Leerstand nichts sagen. Wir haben heute mehrere Hinweise aus den Kommunen erhalten, dass es sich bei diesen Problemfällen nicht um Fluktuationsleerstand handelt, sondern um Problemimmobilien. Das lässt sich nicht quantifizieren. Deshalb sage ich: Es macht auch keinen Sinn, so etwas unter wohnungspolitischen Aspekten zu diskutieren. Vielmehr sind das darüber hinausgehende Interessen der Kommunen. Die können sich auf die Wertschätzung eines Quartiers erstrecken. Ein Leerstand, die Baufälligkeit eines Gebäudes ziehen ein ganzes Quartier herunter. Das sind Interessenlagen, da möchte ich jetzt nicht mit dem Beitrag für die Wohnungspolitik argumentieren, sondern auch mit der Frage: Gibt es hier eine Regulierungslücke im Bereich des Städtebaus, im Bereich des Bauordnungsrechts oder auch der baupolizeilichen oder wohnungspolizeilichen Aufsicht?

Die zweite Frage: Erhöht Knappheit die Preise und damit den Anreiz zur Spekulation? Ja. Ich habe allerdings vorhin dezidiert angesprochen, der Anreiz, Wohnungen in Gewerbe umzuwandeln, sinkt, weil natürlich der Anreiz, die Wohnnutzung aufrechtzuerhalten oder durch Modernisierung wertsteigernd zu betreiben, gerade in diesen Zeiten knappen Wohnraums besonders hoch ist. Das schließt nicht aus, dass eine Strategie, Wohnungen nicht heute, sondern morgen zu verkaufen, in gewissen Phasen des Immobilienzyklus vielleicht kurzfristig lukrativ sein darf. Ich wage zu bezweifeln, dass jetzt ein Projektentwickler noch seinen Vermarktungszeitraum besonders stark strecken kann, weil

sich die Preise wieder nach unten drehen. Da ist natürlich auch eine Frage, wie lange solche Zeiträume sind. Wir reden hier definitiv von mehr als den in diesen Gesetzentwürfen genannten drei Monaten. Drei Monate Leerstand als Indiz für Spekulation halte ich angesichts der Vorlaufzeiten für den Bau, wie vorhin gesagt, nur als ein mögliches Indiz dafür.

Die Frage, wie hoch jetzt denn der Leerstand in Frankfurt, Wiesbaden etc. ist, kann ich nicht beantworten. Wie gesagt, wenn die Stadt Wiesbaden Stromzählervollerhebungen durchgeführt hat, sollte das der tatsächlichen Leerstandsrate ziemlich nahekommen. Alles andere, was wir auch von Beratungsunternehmen – Sie haben empirica genannt – beziehen, sind sehr grobe Schätzungen, die auch anhand von Akteursbefragungen etc. stattfinden. Das darf man auf keinen Fall mit der Vollerhebung des Zensus vergleichen. Selbst der Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation wird uns keine Daten bringen, die uns hier auf die Nachkommastelle genau eine Antwort geben können.

Die Frage von Herrn Lenders nach den Ländern mit Regulierungen: Ich habe keinen deutschlandweiten Überblick. Ich erkenne, dass sich die beiden Gesetzentwürfe an unterschiedlichen Vorbildern orientieren. DIE LINKE hat sich hier an den relativ weitreichenden Regelungen aus Hamburg oder Berlin orientiert, die SPD an den Regelungen aus Bayern und/oder Baden-Württemberg. Ich kann Ihnen jetzt nicht sagen, wie es in den anderen 13 Bundesländern aussieht, weil ich die entsprechenden Gesetze dort nicht im Kopf habe.

Anknüpfend gleich zur Frage: Details aus der Regulierung, Treuhänderregelung ja, nein? Ich will das nicht von der Hand weisen. Sie haben sich natürlich am Gesetz aus Hamburg oder Berlin orientiert. Ich bin der Meinung, man kann grundsätzlich darüber streiten, ob die Regelungstiefe ins Gesetz rein soll, in die kommunale Ausführungspraxis oder in eine Verordnung zum Gesetz. Ich glaube, dass eine derartig weitgehende Regulierung rein organisatorisch nur von sehr großen Städten zu tragen ist. Deshalb war meine Aussage, dass ich es nicht durchgängig für sinnvoll halte, so etwas vorzuschlagen, weil es einfach die kommunalen Kapazitäten sprengt. Ich glaube, das ist dann eine reine Lex Großstadt – eine Großstadt kann so was machen. Das heißt nicht, dass es für einige große Städte nicht tatsächlich eine sinnvolle Regelung sein kann.

Wie komme ich zu meiner Einschätzung, dass die Umwandlung von Wohnen in Gewerbe momentan weniger eine Rolle spielt? Wir haben keine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Wir kennen die fachöffentliche Diskussion der letzten Jahre. Da ging es in die andere Richtung: Wie können wir möglichst viel leer stehenden Gewerbebau in Wohnungen umnutzen? Dass hier in einzelnen Gebieten – wir haben Beispiele aus Frankfurt gehört – tatsächlich in gewissem Umfang so eine Erosion stattfindet, höre ich heute an dieser Stelle auch zum ersten Mal. Dass es trotzdem momentan keine Rolle spielt, sehen wir nicht zuletzt, glaube ich, auch an den Zahlen, die aus Städten wie der Landeshauptstadt München gemeldet werden, die hiermit auch seit Jahrzehnten intensive Erfahrungen hat. Die Zahlen, die dann am Ende herauskommen, sind doch so, dass sie letztlich auch Einzelfälle darstellen und nicht etwas, von dem man sagen kann, dass es quantitativ insgesamt eine Bedeutung spielt, dass ich damit wohnungspolitische Instrumente begründen kann, um nicht, wie vorhin, zu sagen, ordnungspolitische oder städtebauliche Instrumente.

Die Frage: Haben wir ein Leerstandsproblem, ja oder nein? Wie gesagt, wir haben eher das Gegenteil eines Leerstands. Aber hier reden wir nur von Fluktuationsleerstand. Ob es in Einzelfällen durch Fehlverhalten von Akteuren zu punktuellen Problemen mit Leerständen in Städten kommt, das obliegt mir hier nicht zu beurteilen.

Die generelle Frage: Was können wir gegen Wohnraummangel tun? Ich würde nicht sagen, dass es hier ein Entweder-oder gibt. Wenn wir das Mietrecht, das Städtebaurecht, das Planungsrecht bis hin zu einer Förderpolitik bemühen, kann ich jetzt nicht sagen, dass ein Gesetz, das den Kommunen die Möglichkeit gibt, gegen Zweckentfremdung vorzugehen, nicht Gegenstand eines Gesamtpakets wohnungspolitischer Instrumente sein kann. Ich sage nur: Nehmen wir noch mal das Beispiel von vorhin: Die Stadt München hat im Jahr 2018 die Wohnnutzung von 370 zweckentfremdeten Wohneinheiten erhalten. Das entspricht 5 % der Wohnungsfertigstellungen in München in dem Jahr. Das heißt, die Größenordnungen zwischen einer neubauorientierten Politik und diesen flankierenden Möglichkeiten muss man doch ganz klar in Relation setzen.

(Abg. Elke Barth: Was heißt „in Relation setzen“?)

– Das heißt, ich möchte jetzt hier, glaube ich, nicht den Bogen überspannen und über sämtliche mögliche Maßnahmen zur Behebung von Wohnraummangel sprechen. Aber wir können hier nicht angebotsorientierte Neubaupolitik gegen Bestandssicherung ausspielen, weil das zwei Sachen sind, die quantitativ einfach in unterschiedlichen Ligen spielen.

Herr **Reeh**: Zunächst zu den Fragen von Frau Barth: Liebe Frau Barth, die Leerstände festzustellen ist natürlich ein großes Problem. Wir bekommen diese Leerstände immer von unseren Mitgliedern erzählt. Wir selbst haben in der Nachbarschaft ein Leerstandshaus. Es ist natürlich sehr bedauerlich, dass wir das immer sehen müssen. Ich erinnere mich gerne an die Zeit, als in Frankfurt das alte Wohnraumzweckentfremdungsverbot galt. Da gab es abendliche Spaziergänge durchs Frankfurter West. Da hat man die Büros noch an die Gemeinde gemeldet. Wir müssen einfach ein Mittel finden, wie wir die Leerstände feststellen. Frankfurt startet wieder eine Initiative, um Leerstände festzustellen.

Der Mieterbund erklärt sich einverstanden, wenn Sie die Befristung überdenken und eine Evaluierung durchführen möchten. Das halten wir auch für sehr sinnvoll. Wir würden uns freuen, uns noch mal darüber unterhalten zu können.

Dann, lieber Herr Schalauske, vielen Dank für Ihre Anmerkungen. Hinsichtlich der Ausgleichszahlung haben wir Bedenken. Sie wollen die Genehmigung an eine Ausgleichszahlung knüpfen. Dadurch wird aber kein neuer Wohnraum geschaffen. Das ist unser Problem dabei. Wir sind wirklich dafür, dass neuer Wohnraum geschaffen wird.

Das Thema Ferienwohnungen: Wir halten es für besser, wenn das Thema in dieser Verordnung mit aufgenommen wird, damit die Verordnung aus einem Guss ist und nicht noch durch eine neue Satzung für die Ferienwohnungen ergänzt wird.

Abg. **Jan Schalauske**: Die Ausführungen des Abg. Kasseckert und des Herrn Vaché vom IWU haben mich zu der Nachfrage, die ich gerne an alle Anzuhörenden in dieser Runde stellen würde, geleitet. Von Herrn Kasseckert, aber auch vom IWU wurde angesichts der Wohnungsknappheit auf die Bedeutung von Neubau hingewiesen. Ich möchte jetzt die Frage stellen: Angesichts der real existierenden Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau, angesichts der Tatsache, dass im Neubau insbesondere hochpreisiger Wohnraum, wenn nicht sogar Eigentumswohnungen entstehen, kommt dann nicht dem Thema Bestandssicherung – und mag sie in Zahlen quantitativ jetzt auch keine gewaltige Dimensionen haben – nicht einfach eine ganz neue Bedeutung zu, um der Wohnungsknapp-

heit in den Städten etwas entgegenzusetzen? Das scheint mir offensichtlich auf der Hand zu liegen. Das wird aber nicht nur vom Abg. Kasseckert infrage gestellt, sondern das wird auch durchgehend von den Stellungnahmen – ich nenne das jetzt mal – der Immobilienwirtschaft infrage gestellt. Ich will wirklich noch mal nachfragen: Müssen wir angesichts der Dramatik von Verdrängungsprozessen, von Mietpreissteigerungen nicht einen starken Schwerpunkt auf die Bestandssicherung setzen, auch wenn sie sich quantitativ nicht sofort in den entsprechenden Relationen bewegt?

Abg. **Elke Barth:** Ich stoße noch mal in dieselbe Kerbe. Herr Kasseckert, wir haben in Frankfurt 400.000 Wohnungen. Ob wir jetzt 1 % oder 2 % Leerstand haben – – Stimmen Sie mir zu, dass 1 % von 400.000 4.000 Wohnungen sind? Wäre es das nicht wert? Wir haben jetzt anhand der Zahlen in München, wo – wie viele waren es? – 370 Wohnungen zurückgewonnen oder gerettet werden konnten, auch vorgerechnet bekommen, dass wir da von einem Gegenwert, wenn wir das heute im geförderten Wohnraum neu erstellen müssten, von 136 Millionen € sprechen. Ich denke, das ist Geld, was es wert ist.

Herr Vaché, Sie irritieren mich eigentlich zunehmend in Ihren Ausführungen. Bestandssicherung bedeutet übrigens auch – das jetzt auch einmal an die grünen Vertreter –, dass ich keinen Flächenfraß habe, dass ich keine zusätzlichen Flächen neu versiegeln muss. Sie wissen, wir haben immer, wenn wir jetzt auch über Neubauprojekte sprechen – – Der Herr Kollege Naas, der ehemalige Bürgermeister von Steinbach, hat jetzt leider gerade den Raum verlassen. Auch zwischen Frankfurt und Steinbach ist ein Neubaugebiet geplant, und Sie sehen, wie da die Bürgerschaft reagiert. Die Menschen sind nicht begeistert, wenn neben ihnen Wohnungen entstehen, egal, wo sie wohnen. Ist es da nicht umso sinnvoller, auf keine Wohnung im Bestand zu verzichten? Niemand hier – das will ich noch mal ganz deutlich betonen – spielt Neubau gegen Bestandssicherung aus. Aber – das ist jetzt hier die Frage an alle – brauchen wir denn nicht beides?

Herr Schalauske hat eben auch schon gesagt, wie langwierig, wie mühsam neuer Wohnungsbau ist. Die meisten Projekte dauern mit unseren sehr ausgefeilten demokratischen Verfahren sehr lange. Wenn wir größere Gebiete entwickeln – da ist nichts unter zehn Jahren zu haben. Können wir es uns in Anbetracht dieser prekären Situation leisten, auf Wohnungen im Bestand – und wären es auch nur 1.000, 2.000, 4.000 Wohnungen in Frankfurt, in Wiesbaden – zu verzichten? Wir wissen, das ist vor allem ein Problem in den großen Städten. Aber auch in meiner Heimatstadt Bad Homburg kann ich Ihnen spekulative Leerstände nennen oder Leerstände, die dadurch bedingt sind, dass sich Erbgemeinschaften streiten oder dass vielleicht auch mal die Witwe eines reichen Immobilienbesitzers schlicht damit überfordert ist, ein Haus wieder instand zu setzen und der Vermietung zuzuführen. Ist da nicht ein aktiveres Zugehen der Städte, was aber nur über ein solches Gesetz möglich ist, eine wichtige Maßnahme, um zusätzlich Wohnraum zu sichern oder kurzfristig – auf jeden Fall kurzfristiger als Neubau – wieder zu generieren?

Abg. **Andreas Lichert:** Besten Dank an alle Anzuhörenden für ihre wertvollen Beiträge. Wir vermischen jetzt natürlich schon ein wenig die Anhörung mit der politischen Diskussion. Ich möchte meiner Frage vorangestellt noch eine Überlegung vor allen Dingen an die Kollegen Abgeordneten hier einspeisen. Wir reden jetzt darüber, mit welchem Instrumentarium wir vielleicht einen Beitrag zur Minderung der Wohnungsknappheit leisten können. Wir sind uns alle, glaube ich, einigermaßen einig, dass dieser Beitrag nicht so wahnsinnig hoch sein kann und wird. Aber wir schaffen damit natürlich einen gravierenden Eingriff gewissermaßen in die Souveränität der Immobilieneigentümer. Wir schaffen damit vor allen Dingen für kleine Immobilieneigentümer und kleine Vermieter einen

starken Anreiz, zukünftig die Finger von der Vermietung zu lassen. Wir erreichen damit meines Erachtens eher das Gegenteil von dem, was wir uns eigentlich wünschen sollten. Denn in der Stellungnahme des Verbandes Haus & Grund, der heute leider keinen Anzuhörenden entsandt hat, ist vollkommen klar, dass gerade die kleinen Vermieter im Grunde genommen auch soziale Vermieter sind – aus einer Vielzahl von Gründen, die wir jetzt nicht zu vertiefen brauchen. Ich denke, wir sollten uns alle bewusst sein, dass wir vielleicht, wenn es richtig gut läuft, einen kleinen Beitrag dazu schaffen, den Wohnungsmangel zu lindern, aber gleichzeitig einen dramatischen Anreiz setzen, dass viele kleine Immobilieneigentümer und kleine Vermieter in Zukunft die Finger davon lassen werden. Und das wird langfristig und insgesamt mit Sicherheit jede kurzfristige Entlastung auf dem Wohnungsmarkt konterkarieren und langfristig sogar schädlich wirken. – Danke schön.

Vorsitzende: Ich will darauf hinweisen, dass die Anhörung eigentlich dazu dient, dass die Abgeordneten die Experten befragen. Man äußert selbstverständlich auch seine persönliche Sicht. Ich hätte aber die Bitte, das zumindest auch mit einer Frage an die Anzuhörenden zu verbinden.

Ich habe jetzt noch eine Wortmeldung der Abg. Kinkel. Dann gebe ich den Anzuhörenden das Wort – es sind alle Anzuhörenden angesprochen –, um auf die gestellten Fragen zu antworten.

Abg. **Kaya Kinkel:** Vielen Dank. – Die Ausführungen von Frau Barth haben mich jetzt dazu gebracht, noch mal über die Leerstandsquoten und den Markt dahinter nachzudenken. Deshalb hätte ich noch eine Frage an Herrn Vaché. Wir reden über Leerstandsquoten von 0,3 bis 3 %. Jetzt ist aber in Ihrer Stellungnahme zum Teil auch die Aussage, dass eine gewisse Leerstandsquote für einen gesunden Wohnungsmarkt durchaus sinnvoll ist. Es klingt für mich auch erst mal logisch, dass eine gewisse Fluktuation einen Leerstand zur Folge hat. Können Sie noch etwas genauer erklären, warum diese Leerstandsquote sinnvoll ist, in welcher Höhe sie aus Ihrer Sicht für einen guten und funktionierenden Markt sinnvoll ist? Wenn ich Sie, Frau Barth, richtig verstanden habe, streben Sie an, dass es sozusagen Nullleerstand gibt. Wenn alle genannten Wohnungen nicht mehr leer stehen sollen, dann gäbe es überhaupt keine Fluktuation mehr. Das wäre ja ein Marktstillstand, was auch nicht Sinn der Sache ist.

Vorsitzende: Vielen Dank. – Ich sehe aus den Reihen der Abgeordneten keine Wortmeldungen mehr. Dann gebe ich zur Beantwortung der Fragen das Wort zuerst an Herrn Vaché.

Herr **Vaché:** Danke schön. – Ich stelle auf keinen Fall in Abrede, dass die Bestandssicherung notwendig ist und dass wir auf jeden Fall immer zwischen den verschiedenen Teilmärkten unterscheiden müssen. Was nützt Neubau, wenn eine Wohnung im einfachen Segment verloren geht? Nur: Bei den Beispielen, die ich zum Thema Umwandlung, Zweckentfremdung in Gewerbe bisher gehört und gesehen habe, ging es nicht um Wohnungen im niedrigpreisigen Segment, sondern um Luxusvillen im Altbau im Westend. Da wage ich jetzt zu bezweifeln, dass die von Ihnen angesprochene Verteilungswirkung bei der Umwandlung von Wohnen in Gewerbe das zentrale Problem darstellt. Ungeachtet dessen ist natürlich die Sicherung von Wohnungen in allen Teilmärkten eine

Notwendigkeit, die aber, glaube ich, heute nicht auf der Agenda steht, weil es ja um Zweckentfremdung geht.

Der andere Hinweis: Können wir es uns leisten, auf Instrumente zu verzichten? Ich bitte, hier nicht falsch zu verstehen, ich habe dezidiert gesagt, es gibt verschiedene Gründe, gegen Zweckentfremdung vorzugehen. Auch eine Gemeinde, die eine Rechtsgrundlage benötigt, um gegen eine einzige leer stehende Immobilie vorzugehen, wird das nicht aus wohnungspolitischen Gründen tun, sondern aus einer Vielzahl von Gründen – sei es eine disziplinierende Wirkung auf den Gesamtmarkt, sei es wegen lokalen Verfallsproblemen, negativen externen Effekten auf die Nachbarschaft, seien es wohnungspolitische Grundsatzfragen. Das heißt, es ist müßig zu fragen: Ab wann ist ein Instrument wirksam genug, um tatsächlich hier eine Entlastungswirkung für den Markt zu erzielen?

Wenn wir die Zahlen aus München hören, glaube ich nicht, dass wir in Frankfurt in den nächsten Jahren das Zehnfache an spekulativem Leerstand frei machen können. Das heißt, wir reden hier nicht von 2.000 oder 4.000 Wohnungen, sondern vielleicht von 20 oder 30. Aber das ist egal. Wenn eine Kommune sagt, für sie ist das Instrument ab der ersten Wohnung notwendig, weil sie dafür ihre Gründe hat, dann werde ich dem Argument nicht entgegenstehen. Ich sage nur: Uns allen muss bewusst sein, welche Bedarfe von Wohnungsbau existieren und welche Potenziale in den verschiedenen Instrumenten zur Verfügung stehen. Hier sollten wir die Relationen nicht aus den Augen verlieren. Das heißt nicht, dass die Bestandssicherung als Daueraufgabe – nicht befristet, sondern als Daueraufgabe – nicht etwas ist, was aus vielerlei Gründen begrüßenswert ist.

Die Frage: Entstehen hieraus Fehlanreize, ja oder nein? In der Theorie entsteht aus jedem Eingriff sozusagen ein Fehlanreiz. Ich glaube nur, der private Kleinvermieter ist nicht derjenige, der hier Gegenstand der Umwandlungstendenzen wird. Vielmehr geht es hier schon um spezialisierte Unternehmen, die das als Geschäftsmodell betreiben, was im Rahmen des Legalen ja auch kein Problem darstellt. Ob und inwieweit hier eine Regulierung zu Fehlanreizen führt, lässt sich, glaube ich, auf der Glaubensebene recht leicht, auf der quantifizierbaren Ebene relativ schwierig und wenn, dann auch nur in der Rückschau, entsprechend begründen.

Es ist noch mal die Frage zum Thema Leerstand aufgekommen. Ja, der Fluktuationsleerstand wird immer da sein. Solange irgendwo umgezogen wird, wird der Leerstand immer positiv sein. Nullleerstand ist technisch gar nicht möglich, wenn wir von marktaktiven, sprich verfügbaren, bewohnbaren Wohnungen ausgehen. Bei dem spekulativen Leerstand sprechen wir aber von Leerständen, die eben nicht aktuell nutzbar sind und damit auch innerhalb dieser üblichen Leerstandserfassung im Regelfall gar nicht ermittelt werden. Das heißt, das sind Bestände, die eigentlich immer on top auf Fluktuationsleerstandszahlen gedacht werden müssen.

Herr **Reeh**: Die tatsächlichen Fertigstellungszahlen beim Neubau liegen deutlich unter dem Bedarf. Die gravierenden Wohnungsengpässe, insbesondere im Rhein-Main-Ballungsraum, bestehen nach wie vor. Die Mieten bei Neuvermietung steigen teilweise explosionsartig, und das wirkt sich mittelfristig auch in Form von steigenden Mieten auf den Wohnungsbestand aus.

Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass wir auch Erkenntnisse haben, dass, wenn Sozialbindungen auslaufen, nicht genügend Wohnungen im sozialen Bereich

nachgebaut werden. Wir sind für den Neubau, aber bitte auch im Preissegment, das für die Mieter bezahlbar ist.

Wir müssen feststellen, dass jede Wohnung, die nicht vom Markt verschwindet, nicht durch Neubau ersetzt werden muss. Das spart auch entsprechende öffentliche Subventionen.

Der Bestandsschutz, liebe Frau Barth, ist ganz wichtig. Zum Bestandsschutz gehört für uns natürlich auch die Umwandlung in Eigentum. Hier muss festgestellt werden, dass die Zahlen auch hochgehen. Es gibt Schutzvorschriften für die Mieter. Nur: Die müssen verlängert und langfristig noch ausgebaut werden. – Vielen Dank.

Frau **Dizinger**: Ich schließe mich den Ausführungen des Mieterbundes zu 100 % an.

Vorsitzende: Vielen Dank. – Wenn es zu diesem Block keine Nachfragen mehr gibt, dann kommen wir zum nächsten. Frau Sudholt, Sie haben für den Hessischen Industrie- und Handelskammertag das Wort.

Frau **Sudholt**: Vielen Dank. – Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Auch ich möchte mich bedanken, heute hier Stellung nehmen zu dürfen. Der Hessische Industrie- und Handelskammertag ist jetzt seit 2019 die Vertretung der zehn hessischen IHKs. Somit vertreten wir mehr als 400.000 Mitgliedsunternehmen in Hessen.

Zu den Gesetzentwürfen: Aus unserer Sicht ist nicht die treibende Kraft für den Wohnraummangel, dass Wohnen in Gewerbe umgewandelt wird. Vielmehr erleben wir den umgekehrten Fall, dass immer mehr Gewerbe in Wohnraum umgewandelt wird. Auch durch die Novellierung der hessischen Bauordnung wurde erleichtert, dass Büroräume in Wohnräume umgewandelt werden dürfen. Da wünschen wir uns – Frau Barth, Sie haben von Bestandssicherung gesprochen – auch eine Bestandssicherung für Gewerbe. Da könnte man auch mal über eine Gewerbebezweckentfremdung nachdenken.

Wie ich finde, hat das Beispiel aus München deutlich gezeigt: Dort gibt es seit 1972 ein Gesetz zur Wohnraumzweckentfremdung. Trotzdem gibt es jetzt, 2019, irgendwie immer noch ein Problem bei der Schaffung von Wohnraum für alle Einkommensklassen. Da fragen wir uns: Ist die Wohnraumzweckentfremdung das geeignetste Instrument, um ein Mehr an Wohnraum zu schaffen, oder nicht doch eher eine erneute oder weitere bürokratische Hürde, vor allem für die gewerbliche Wirtschaft? Aus unserer Sicht sind im Bau-recht bereits Regelungen vorhanden, um die gewerbliche Nutzung von Wohnraum einzuschränken. Deswegen verstehen wir nicht, warum es noch eine Hürde mehr geben soll. Gerade unsere Existenzgründer, die sich oftmals erst mal nicht leisten können, irgendwo Gewerbeimmobilien anzumieten, arbeiten dann in ihrem Wohnraum. Damit geht auch kein Wohnraum verloren, weil sie auch weiterhin dort wohnen.

Ziel sollte es unserer Meinung nach sein, die Ursache der Wohnraumknappheit in den Ballungszentren zu bekämpfen, die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage zu schließen, aber nicht durch Hemmnisse oder zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes. Dies kann geschafft werden durch die Ausweisung von neuem Bauland im Innen- und Außenbereich, durch eine strategische Flächenplanung für Wohnen, aber auch Gewerbe, sodass kein Wohnen an Gewerbe heranrückt oder in Gewerbe einsickert, es zu Nutzungskonflikten kommt und eines von beiden verdrängt wird. Wir brauchen drin-

gend eine Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren. Es kann nicht sein, dass große Bauprojekte zehn bis 15 Jahre dauern. Wir haben jetzt einen akuten Wohnraummangel. Das sollten wir jetzt angehen. Außerdem sollten Verdichtungspotenziale genutzt werden.

Wir bringen uns auch weiterhin gerne mit unseren Überlegungen in die Diskussion ein. Dabei ist uns aber wichtig, dass wir pragmatische und tragfähige Lösungen für die Schaffung von Wohnraum für die Fachkräfte und Mitarbeiter in unseren Mitgliedsunternehmen finden. – Vielen Dank

Herr **Breidbach**: Meine Damen und Herren! Ich spreche hier in Vertretung für meine Kollegen, Herrn Quooß und Herrn Bitzer, die in der Thematik drinstecken – ich leider nicht. Ich lese Ihnen gern unsere Stellungnahme vor. Aber sehen Sie es mir nach, wenn ich im Nachgang keine Fragen dazu beantworten kann.

Die vorliegenden Gesetzentwürfe von SPD und der LINKEN halten wir für nicht notwendig.

Vorsitzende: Ich unterbreche Sie ungern. Vorlesen brauchen Sie es uns nicht.

Herr **Breidbach**: Nur die Kurzfassung dazu.

Vorsitzende: Nur die Kurzfassung. – Dann bitte.

Herr **Breidbach**: Es ist richtig, dass wir in den Ballungsräumen einen Engpass bei der Wohnraumversorgung haben. Das hat unter anderem auch dazu geführt, dass die Preise für Neubauten und Mieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Auf der anderen Seite sehen wir aber nicht, dass gesetzliche Verbote der Zweckentfremdung von Wohnraum dazu beitragen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es bestehen bereits ausreichende Regularien, die zur Sicherung des Wohnungsbestandes eingesetzt werden können. Wir denken hier an die Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB und die Ferienwohnungssatzung. Beide Instrumente werden z. B. von der Stadt Frankfurt genutzt, um den Wohnungsbestand zu sichern.

Leerstände von Wohnungen können unterschiedliche Ursachen haben. Warum soll ein Vermieter dafür bestraft werden, wenn er nur Ärger mit den Mietern hatte und jetzt nicht mehr vermieten möchte? Die privaten Wohneigentümer, die in ihrem Haus eine oder zwei Wohnungen vermieten, also Kleinvermieter, werden mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € bestraft, wenn sie ohne Genehmigung ihr Wohneigentum nicht mehr vermieten. Diese staatlichen Eingriffe sind überzogen und führen nicht zu dem gewünschten Ziel.

Was sind unter anderem die Folgen? Die privaten Wohneigentümer halten sich mit Investitionen zurück, und die Wohnraumversorgung wird sich verschlechtern, wobei eine angemessene Wohnraumversorgung nur mit Unterstützung der privaten Vermieter zu leisten ist. Das Angebot an bezahlbaren Wohnungen wird sich nicht erhöhen. – Vielen Dank.

Herr **Berger**: Frau Vorsitzende, meine sehr geehrten Damen und Herren Abgeordnete, Herr Staatssekretär! Vielen Dank, dass wir hier heute Stellung nehmen dürfen und uns auch schriftlich äußern durften. Nur ein paar kurze Hinweise zur schriftlichen Stellungnahme: Unser Verband vertritt 200 öffentliche kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Hessen, Rheinland-Pfalz, Wohnungsbestand ungefähr 400.000 Wohnungen. Die von uns vertretenen Unternehmen stehen insbesondere für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für große Schichten der Bevölkerung. Die Unternehmen spekulieren nicht mit Leerstand oder betreiben Wohnraumzweckentfremdung.

Insofern können wir die Zielsetzung der Gesetzentwürfe teilweise begrüßen, sie gehen uns aber zu weit. Sie fokussieren sich nicht nur auf spekulative Motivationen, sondern schaffen weitgehende Eingriffsmöglichkeiten. Uns fehlt es hier an Konkretisierungen, um wirklich schwarze Schafe zu treffen. Wir finden, es wird – wie so oft – nicht differenziert zwischen den Immobilieneigentümern, die rein auf Rendite und Gewinnmaximierung aus sind, und solchen, die auch ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum stellen.

Aus dem Grund lehnt der VdW südwest beide Gesetzentwürfe ab. Darüber hinaus existieren die Probleme, die mit den Gesetzentwürfen angegangen werden sollen, nach den uns vorliegenden Informationen so nicht. Wir sehen deswegen nicht, dass Eingriffe erforderlich sind. Deswegen ist das auch nicht angemessen.

Wir haben jetzt schon oft gehört, die amtliche Statistik erhebt die Leerstandsquote nicht kontinuierlich. Es gibt eine Vielzahl anderer Zahlen. Die von empirica wurde schon genannt, die 0,4 %, die Leerstandsquote für Frankfurt. Für die bei uns organisierten Unternehmen liegt die Leerstandsquote für ganz Hessen bei 1,55 %, und in den angespannten Wohnungsmärkten liegt diese sogar noch unter 1 %. Dieser Leerstand ist überwiegend auf Fluktuation oder auf Sanierung, Modernisierung oder Renovierung zurückzuführen.

Geringe Zahlen zum Leerstand zeigen unserer Meinung nach, dass durch die Nachfrage, die im Moment am Markt herrscht, eine angemessene Rendite durch eine Miete zu erzielen ist und es geringe Anreize gibt, Wohnungen in großem Maß spekulativ leer stehen zu lassen.

In beiden Entwürfen fehlt es uns an empirischen Belegen, die die Notwendigkeit der Eingriffe darlegen.

Wir verstehen die Absicht, die Umwandlung von Wohnung in Gewerbeflächen zu verhindern oder zu erschweren, schließen uns aber vielen, die bisher schon gesprochen haben, an, dass dies in der Praxis unserer Meinung nach eher irrelevant ist und momentan eher der gegenteilige Trend zu beobachten ist, da beim Wohnen eine so hohe Nachfrage herrscht, dass eher die Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnflächen passiert. Uns ist kein Fall bekannt, dass eines unserer Mitgliedsunternehmen die Umwandlung von Wohnung in Gewerbe plant.

Es gibt angespannte Wohnungsmärkte in Hessen. Das wissen wir alle. Unserer Meinung nach helfen hier aber regulatorische Eingriffe wie ein Zweckentfremdungsverbot oder andere Eingriffe nicht weiter. Das Angebot an verfügbaren Wohnungen muss erhöht werden, und hier insbesondere im bezahlbaren Bereich. Unserer Meinung nach sollte man sich darauf fokussieren. – Vielen Dank.

Vorsitzende: Vielen Dank. – Dann kommen wir zur Befragung der Anzuhörenden in diesem Block. Als Erste hat sich die Abg. Barth zu Wort gemeldet. Ihr folgt der Abg. Schalauske.

Abg. **Elke Barth:** Vielen Dank. – Ich weiß, dass hier jetzt nicht unbedingt eine Diskussion gewünscht ist, aber ich habe zumindest zwei Kommentare zu den Ausführungen von Herrn Berger. Sie haben bei den Gesetzentwürfen die mangelnde Differenzierung zwischen den vielen guten Vermietern, die wir durchaus auch sehen, und den schwarzen Schafen, die wir mit unseren Gesetzentwürfen erwischen möchten, angemerkt. Hier möchte ich Sie fragen: Haben Sie nicht gesehen, dass es sich um einen Genehmigungsvorbehalt handelt? Das heißt nicht, dass jeder Umwandlungswunsch in Gewerbe oder jeder Umwandlungswunsch in Eigentum oder jeder Leerstand über vier Monate sofort zu Sanktionen führt. Vielmehr gäbe es, wenn es das Gesetz mit der entsprechenden Satzung gäbe, erst mal eine Ansprache durch die Städte, wo jeder die Möglichkeit hat, sich zu erklären und sein Begehren zu begründen. Dann erfolgt erst eine Entscheidung durch die Stadt, die so oder so aussehen kann. Wir möchten den Städten aber ein Instrument in die Hand geben. Insofern ist eine Differenzierung auf jeden Fall gegeben.

Sie sprechen die fehlenden empirischen Belege für die Wirksamkeit solcher Gesetze an. Da kann ich eigentlich nur fragen: Haben Sie vorhin die Vertreterin der Stadt München gehört, die auch sehr viele Zahlen genannt hat? Da sehen wir eigentlich eine Wirksamkeit sehr wohl gegeben. – Vielen Dank.

Abg. **Jan Schalauske:** Erst einmal vielen Dank für die Stellungnahmen. Meine erste Frage geht auch an Herrn Berger vom VdW. Wenn ich Ihre schriftliche Stellungnahme richtig verstanden habe, dann teilen Sie, auch wenn Sie die beiden Gesetzentwürfe ablehnen, die Zielsetzung, Zweckentfremdung zu Gewerbezwecken abzulehnen, wenn hierfür rein spekulative Motivationen vorliegen. So steht es ja auch in Ihrer schriftlichen Stellungnahme. Wenn Sie jetzt unsere Gesetzentwürfe für nicht zweckmäßig oder zu grob oder wie auch immer erachten, würde mich interessieren, welche Maßnahmen Sie vorschlagen, um gegen spekulativen Leerstand vorzugehen, den es ja nach Ihrer schriftlichen Stellungnahme durchaus zu geben scheint, auch wenn Sie das als ein eher kleineres Problem empfinden.

Die zweite Frage, die ich Ihnen stellen möchte und die dann auch an alle Anzuhörenden, die antworten möchten, in dieser Runde geht, wäre die Frage: Wir haben in der vorherigen Runde darüber diskutiert, inwiefern die Baufertigstellung im richtigen, also im nachgefragten Preissegment geschieht und ob in der Kürze der Zeit das Ausmaß an Bauneufertigstellungen überhaupt möglich ist, das notwendig wäre, um die Wohnungsmärkte zu entspannen. Deswegen möchte ich auch Sie fragen, ob nicht der Bestandssicherung eine ganz besondere Rolle zukommt.

Die letzte Frage möchte ich an Frau Sudholt, die die Industrie- und Handelskammern vertritt, stellen. Sie haben sich so ausgesprochen, dass Sie eher der Meinung sind, man müsste die Umwandlung von Gewerbe verbieten und das vielleicht etwas pointiert als drängendes Problem bezeichnet. Da würde mich interessieren, ob Sie Zahlen und eine Datenlage dazu haben, dass Gewerbetreibende zunehmend aus den Städten vertrieben werden. Könnten Sie da noch eine Abwägung machen, dass angesichts der Wohnraumknappheit eine Schwerpunktsetzung auf den Erhalt von Gewerbe tatsächlich dringend notwendig ist? Wie vermitteln Sie das den vielen Menschen, die eine be-

zahlbare Wohnung suchen? Klammer auf: Ich will natürlich hinzufügen, dass es in Ballungszentren, dort, wo wir über Phänomene wie Verdrängung, Aufwertung und Gentrifizierung sprechen, natürlich auch insbesondere kleine Gewerbetreibende geben kann, die durch Luxussanierungsstrategien verdrängt werden. Das will ich schon sagen. Ich will da aber noch nach der Prioritätensetzung fragen.

Vorsitzende: Vielen Dank. – Gibt es weitere Fragen aus dem Kreis der Abgeordneten? – Das ist nicht der Fall. Dann gebe ich den Anzuhörenden das Wort in der Reihenfolge Frau Sudholt – Herr Breidbach hatte gesagt, dass er Nachfragen nicht beantworten kann – und Herr Berger. – Frau Sudholt, Sie haben das Wort.

Frau **Sudholt:** Vielen Dank. – Ich würde sagen, ich möchte keine Priorität setzen, dass Gewerbe viel wichtiger ist als Wohnen. Aber ich denke, es ist wichtig, jede Nutzung gleichwertig abwägen zu können. Wir brauchen absolut Wohnraum für alle Einkommensklassen. Gerade der Ballungsraum hat in den letzten zehn Jahren einen enormen Zuzug erlebt. Wir haben ein Riesenwohnraumproblem. Die Leute ziehen nicht nur in den Ballungsraum, weil man da so schön wohnen und leben kann, sondern weil man da auch arbeiten kann. Deswegen finde ich, dass bei der Wohnraumdebatte auch Gewerbe Arbeitsplätze, die geschaffen werden, durchaus eine wichtige Rolle spielen. Deswegen, finde ich, sollte man beides gleichwertig abwägen können und dürfen. Ich glaube nicht, dass das Gewerbe Wohnen verdrängt.

Sie haben nach Zahlen gefragt. Ich habe keine aktuellen Zahlen für den Ballungsraum. Ich kann Ihnen diese aber gerne nachliefern. Die Zahlen aus regionalen Flächennutzungsplanänderungen, die Gewerbe- hin zu Wohnnutzung umwandeln, aus Bebauungsplanänderungen, die Gewerbe- in Mischgebiete und dann in Wohnraum umwandeln, und dazu, wie viele Mischgebiete mittlerweile zu 90 % aus Wohnen statt zu 50 % Gewerbe und 50 % Wohnen bestehen, liefere ich Ihnen gerne nach.

(Abg. Jürgen Banzer übernimmt den Vorsitz.)

Herr **Berger:** Zunächst zu den Anmerkungen von Frau Barth: Uns ist schon bekannt, dass es um einen Genehmigungsvorbehalt geht. Wie gesagt, wir sehen die grundsätzliche Notwendigkeit einfach nicht. Bei einem Genehmigungsvorbehalt muss man sich, wie Sie schon sagen, erklären, muss man begründen und dann auf die Entscheidung warten. Das sehen wir einfach als unnötig und nicht angemessen an.

Was die empirischen Belege anging, so bezogen wir uns auch in der Stellungnahme auf die Begründung der Gesetzentwürfe, in denen die Belege nicht vorhanden waren. Die Zahlen heute betrafen die Stadt München und bezogen sich nicht unbedingt auf Hessen.

Zu Herrn Schalauske: Grundsätzlich: Wir haben ja geschrieben, falls es so etwas gäbe, also die strategische spekulative Zweckentfremdung oder der strategisch spekulative Leerstand, dann hielten wir enge Maßnahmen, die genau darauf abzielen, für unterstützenswert. Aber unserer Meinung nach besteht das nicht. Gerade bei der Umwandlung von Wohnungen zu Gewerbe sehen wir das wie die Vertreterin des Industrie- und Handelskammertages eher nicht so.

Amt. Vors. Abg. **Jürgen Banzer**: Ich glaube, wir haben jetzt alle Antworten. Ich darf fragen, ob es weitere Fragen aus den Reihen der Abgeordneten gibt. – Bitte schön.

Abg. **Andreas Lichert**: Meine Frage richtet sich auch an Frau Sudholt. Auch das werden wir sicherlich nicht quantifizieren können, wenn Sie aber an Ihre Mitgliedsunternehmen denken, dann sind das Unternehmer, Entscheider, die entsprechend unternehmerisch denken. Haben Sie irgendein Gefühl dafür, ob es ein Potenzial – Sie haben selbst die Mischgebiete angesprochen – für Wohnungsbau auf entsprechenden Gewerbeliegenschaften gibt, was noch zu heben ist, was auch einen signifikanten Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben könnte? Gibt es irgendwelche Vorstellungen aus Ihrer Mitgliedschaft, was man tun könnte, um dieses Potenzial zu heben? Ihre Einschätzung zu dem Gesetzesvorhaben haben Sie im Grunde genommen schon abgegeben. Könnten Sie das aber gerade auf diese Klientel bezogen noch mal genauer ausleuchten, bitte?

(Abg. Janine Wissler übernimmt den Vorsitz.)

Vorsitzende: Gibt es weitere Nachfragen aus dem Kreis der Abgeordneten? – Das ist nicht der Fall. Die Frage ging an Frau Sudholt.

Frau **Sudholt**: Ich bin mir, um ehrlich zu sein, nicht sicher, ob ich Ihre Frage richtig verstanden habe. Also, Sie meinen, wie man das heben kann, dass man in Mischgebieten noch mehr Wohnraum ausweisen kann?

(Abg. Andreas Lichert: Im Grunde ja!)

Es gibt Mischgebiete, Gewerbegebiete, allgemeine Wohngebiete. Nach Baunutzungsverordnung ist es eigentlich so, dass es im Mischgebiet 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe gibt. Dann gibt es die neue Baugebietskategorie, das urbane Gebiet. Das dient vorrangig dem Wohnen. Da kann man auch eine Mischung von 80 : 20 erreichen, also 80 % Wohnen und 20 % nicht störendes Gewerbe. Ich würde mich jetzt nicht dafür aussprechen, dass man in Mischgebieten noch mehr Wohnen oder in allgemeinen Gewerbe- oder Industriegebieten überhaupt Wohnen zulassen sollte. Denn wir haben den Trennungsgrundsatz. Ich fände es schwierig, zu sagen: In Gewerbegebieten, wo Industrie auch laut sein darf, wo sie Gerüche ablassen darf, werden neben den Industriebetrieben Wohnungen geschaffen. Wer wohnt denn da, oder wer soll dann da wohnen? Wer möchte da wohnen? Ich finde, wir haben diese Kategorien, die sollten wir belassen. Es sollte kein Eindringen von Wohnen in Gewerbe- oder in Industriegebieten stattfinden. Das ist, glaube ich, nicht die Lösung des Problems. Im Mischgebiet gilt 50 : 50, 50 % Gewerbe, 50 % Wohnen. Da stellt man einen Bauantrag. Hoffentlich hat das Bauamt dann auch ein Gefühl dafür: Ist da jetzt schon 50 % Wohnen? Leider haben sie es manchmal nicht. Deswegen passiert es dann, dass wir zu 90 % Wohnen und nur noch zu 10 % Gewerbe haben, sodass wir faktisch eigentlich ein allgemeines Wohngebiet haben, was dann durch eine Bebauungsplanänderung umgewandelt wird. So wird das dann rechtsgültig gemacht.

Abg. **Dr. Stefan Naas**: Ich habe eine kurze Nachfrage an Frau Sudholt. Gibt es bei Ihnen Hinweise auf eine schleichende Umwandlung von Büroflächen in Wohnflächen, die im Moment natürlich lukrativ ist, weil es zumindest in den letzten Jahren auf dem Büromarkt teilweise Überhänge gab, die Büromieten hinter den Wohnmieten zurückgeblieben sind

und es dementsprechend – zumindest nach meiner Beobachtung – in Ballungsräumen und insbesondere im Speckgürtel sozusagen auch illegale Nutzung von Wohnungen in Büroimmobilien gab, was natürlich dann bei den Kommunen im Einzelfall auch zu Gewerbesteuerausfällen geführt hat?

Frau **Sudholt**: Zur illegalen Nutzung von Wohnen in Büros kann ich nichts sagen, aber die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnungen gibt es auf jeden Fall. Man erzielt einfach momentan mit Wohnimmobilien viel mehr Geld. Man hat eine viel höhere Miete als bei Gewerbe- oder Büroimmobilien. Auch bei Eigentümern von Flächen erleben wir Spekulation eher dahin gehend, dass die Flächen, nur weil sie in einem Gewerbegebiet liegen und weil darauf gewartet wird, dass dieses zu einem Wohngebiet wird, nicht bebaut werden. Unsere Beobachtung geht also eher in diese Richtung.

(Abg. Dr. Stefan Naas: Das ist auch unsere Beobachtung! Vielen Dank!)

Vorsitzende: Vielen Dank. – Ich stelle fest, dass es zu diesem Block keine Fragen mehr gibt. Dann gehen wir zum nächsten Block über. Wir beginnen mit Hans-Jürgen Hammelmann von der Aktionsgemeinschaft Westend. – Sie haben das Wort.

Herr **Hammelmann**: Vielen Dank, Frau Vorsitzende. – Wir, die Aktionsgemeinschaft Westend, sind eine der ältesten Mieterinitiativen in Deutschland. Wir haben bereits seit mehreren Jahrzehnten Erfahrungen in dem Bereich Wohnraumzweckentfremdung.

Hier möchte ich mal auf einen besonderen Aspekt der Wohnraumzweckentfremdung hinweisen. Wir haben in den Innenstadtbereichen in Frankfurt das Problem, dass Immobiliengesellschaften Häuser aufkaufen, die Wohnungen dann sukzessive ganz langsam sanieren, die Wohnungen während der Sanierung extra leer stehen lassen, durch diese Sanierungsmaßnahmen natürlich Krach und Dreck veranstalten, was dazu führt, dass die Mieter nach und nach ausziehen. Wenn die Mieter dann ausgezogen sind, werden die Wohnungen erst mal leer stehen gelassen. Dann werden die Wohnungen sukzessive in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das Problem, das wir hier haben: Auch das ist spekulativer Leerstand.

Eigentlich müsste auch noch ein Zusammenhang mit dem Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hergestellt werden, hier ganz besonders mit § 577a Abs. 1a Bürgerliches Gesetzbuch, der besagt, dass bereits dann, wenn eine Wohnungsinvestmentgesellschaft ein Haus kauft, der Kündigungsschutz für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch Landesverordnung auf zehn Jahre erhöht werden kann. Wenn wir diese Verordnung hätten, dann würde dem Leerstehenlassen von Wohnraum, und zwar dem spekulativen Leerstehenlassen, gerade in Ballungsgebieten wie Frankfurt ein Riegel vorgeschoben. Leider haben wir auch diese Verordnung nicht.

Das heißt, wir brauchen dringend die Wohnraumzweckentfremdungsverordnung, die gegen das Leerstehenlassen von Wohnraum vorgeht, aber auch endlich eine Umwandlungsverordnung, und zwar eine, die bereits beim Kauf eines Hauses durch Immobiliengesellschaften greift.

Herr **Lutz**: Wir unterhalten uns hier jetzt über ein relativ kleines Gebiet in Hessen oder über kleine Gebietsbereiche in Hessen. Nur muss man sehen, dass diese Bereiche natürlich

von hoher wirtschaftlicher Bedeutung, Signal- und Strahlwirkung sind. Selbst innerhalb der Stadt haben wir unterschiedliche Gebiete. Wenn da z. B. gesagt wird, die Mieten für Büros seien niedriger als für Wohnraum, so trifft das sicherlich in Randbereichen zu. Hier ist aber bisher völlig unter den Tisch gefallen, dass die Mieten für Büros – nicht nur die Mieten in den attraktiven innenstadtnahen Gebieten wie Westend; das wurde gerade von der AG Westend schon gesagt; gerade in Westend Frankfurt sind die Büromieten schon wieder deutlich höher oder erreichen zumindest die Kategorie von Wohnraum-mieten – wieder stark steigen. Die Leerstandsquoten im Büroraumbestand, die früher bei über 10 % lagen, liegen jetzt deutlich unter 5 %. Wir haben inzwischen beim Büroraum schon wieder Spitzenmieten – allerdings jetzt nicht in diesen Gründerzeitvillen – von über 40 € pro Quadratmeter. Das sind Tendenzen, die sich auch auf die Mieten von Büros in den innenstadtnahen Stadtteilen auswirken werden, sodass wir davon ausgehen können, dass sich die Tendenz umgekehrt hat und demnächst das Umwandeln in Büroraum wieder viel attraktiver wird und bereits jetzt geworden ist.

Dann zum quantitativen Leerstand: Ich weiß nicht, ob ich mich auf Herrn Vaché beziehen kann. Aussagen über den Leerstand überhaupt sind sehr schwierig. Ich würde auch sagen, dass der strukturelle Leerstand, also ein Leerstand von mehr als drei Monaten, vielleicht bei 1 % liegt und dass die zurückgewinnbaren Wohnungen jetzt natürlich nicht den ganzen Bestand betreffen, sondern vielleicht ein halbes Prozent. Dafür gibt es aber keine Datenbasis.

Interessant ist, dass selbst in München – das ist eine Stadt, die man mit Frankfurt vergleichen kann und in der das Wohnraumzweckentfremdungsgesetz durchgängig in Kraft ist – noch 370 Wohnungen pro Jahr zurückgewonnen werden. Herr Vaché sagte dann so launig: „Na ja, in Frankfurt sind es dann vielleicht 20. Das ist ja eine kleinere Stadt.“ Gut, Frankfurt ist inzwischen mindestens halb so groß wie München. Selbst wenn in Frankfurt nur 200 Wohnungen oder Wohnungen in dieser Größenordnung zurückgewonnen werden könnten, wäre das, gemessen am Neubau, eine durchaus erhebliche Zahl. Wir müssen auch davon ausgehen, dass die Flächen immer kleiner werden und der Druck, neuen Wohnraum zu bauen und schnell zu bauen, nicht umgesetzt werden kann, dass wir also hier ein großes Problem haben. Da sind selbst solche Zahlen, die dann auch jährlich sind und sich im Laufe der Jahre hochrechnen, schon von struktureller Bedeutung.

Die Zweckentfremdung – das habe ich jetzt schon gesagt. Ich wollte zu dem Gesetzentwurf nur noch eines sagen, was in meinen Augen ganz wichtig ist. Es wurde ja schon angesprochen, dass eine Ausgleichszahlung nicht so sinnvoll sein kann. Für ganz wichtig halte ich in dem Zusammenhang, dass man nach den bisherigen Gesetzentwürfen einen Ausgleich, wie er notwendig ist, überhaupt nicht umsetzen kann. Ein Ausgleich ist auf einem Markt, wo kein Platz mehr zur Verfügung steht, keine Flächen für Wohnraum mehr zur Verfügung stehen, gar nicht so zu schaffen, dass man einem Investor, der in einen Büroraum umgewandelt hat, sagt: Du musst jetzt hier neue Wohnungen schaffen. Das wäre gar nicht das Problem. Denn überall, wo in Frankfurt Wohnungen gebaut werden können, werden diese auch gebaut. Da gibt es mehrere Investoren, die sich darum reißen. Also macht es überhaupt keinen Sinn, zu sagen, ein Investor muss für die umgewandelte Wohnung neuen Wohnraum bauen. Vielmehr macht es nur Sinn, zu sagen, er muss dort neuen Wohnraum bauen, wo er sonst auf keinen Fall entstanden wäre, also z. B. aus bisherigen Hotelflächen oder aus Büroflächen, die auf keinen Fall ansonsten umgewandelt worden wären.

Ansonsten glaube ich, die Parteien haben unser Papier gelesen. Ich habe noch zwei, drei kleinere Anregungen zum Gesetz zu Papier gebracht. Da können noch Fragen kommen. – Danke schön.

Herr **Pawlik**: Frau Vorsitzende, ich bedanke mich für das Wort. Ich glaube, über den beiden Gesetzentwürfen, über die hier heute gesprochen wird, liegt das Wohlwollen, vielleicht, wenn man es stärker formulieren will, der Segen des Bundesverfassungsgerichts. Wer sich die gestrige Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in der Pressemeldung durchliest, dem wird auffallen – ich zitiere nur zwei kurze Sätze –:

Es liegt im öffentlichen Interesse, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken.

An anderer Stelle – ich lasse mal andere interessante Passagen raus – mit Blick auf Vermieter:

Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt.

Es gibt einen zweiten Impuls, der genau in die Richtung dieser beiden Gesetzentwürfe geht. Wenn ich es richtig interpretiere, hat sich die Berliner Regierungskoalition jetzt in diesen Tagen auch entschieden, zusätzlich einen Impuls zu entwickeln zum Schutz der Bewohner, ganz überwiegend der Mieter, vor Verdrängung, natürlich in Ballungsraumstädten, in Städten, wo eine angespannte bis – ich sage mal – schlechte, völlig unzureichende Wohnraumversorgung ist. Das ist die eine Nummer. Deshalb können wir hier diskutieren, wie wir wollen. Diese Diskussion – das ist meine Vermutung – wird laufen, und ich hoffe, sie wird den beiden Gesetzentwürfen, die hier vorliegen, und ihrem Ziel – ich sage mal – Unterstützung geben.

Vielleicht noch eine kurze Anmerkung: Wenn wir über München reden, würde ich alle Mitglieder dieses Ausschusses bitten, sich zu überlegen, dass in München das Zweckentfremdungsverbot offensichtlich mit klaren Ansagen seit 1972 besteht. Das ist eine völlig andere Situation als beispielsweise in der Stadt Frankfurt, in der das Verbot kassiert worden ist und in der jeder im Grunde genommen im Prinzip machen kann, was er will, ohne dass die Stadt eine Sanktionsmöglichkeit hat. Wenn man dann über potenzielle Bereiche redet, die man zurückgewinnen kann, dann, glaube ich, ist ein Punkt, dass man dies unbedingt berücksichtigen muss. Wir haben uns entschieden, weil das, was ich hier heute, auch in Frankfurt, wahrnehme, der Anlass für den Mieterbund, auch für mich persönlich war, mal zu sagen: Wenn hier jeder überlegt, wo die Zahlen liegen, was wirklich sein könnte, dann muss sich ja irgendwann mal jemand auf den Weg machen, zu schauen, wo die Zahlen tatsächlich liegen. Wir sind seit Kurzem – darauf lege ich Wert – an dieser Stelle. Wir sind seit Kurzem auf dem Weg.

Ich korrigiere an dieser Stelle auch noch gerne unsere Stellungnahme. Die erfassten leer stehenden Häuser und Wohnungen haben sich auch durch die Presseberichterstattung dieser Woche wieder erhöht. Wir gehen jetzt bei den erfassten ganz oder teilweise leer stehenden Häusern in Richtung 70. Bei den erfassten leer stehenden Wohnungen haben wir eine Größenordnung von etwa 500, und wir haben eine Vielzahl von Meldungen – auch das zeigt die Struktur – über leer stehende Eigentumswohnungen. Ich will nicht rechten. Dem werden wir gar nicht nachgehen können. Aber man muss sehen: Auch dort entwickelt sich aus welchen Gründen auch immer ein Feld.

Weshalb gibt es diesen Druck in diese Richtung? Ich möchte noch einmal ein Zitat anführen. Die „FAZ“ – immerhin die „FAZ“ – formuliert unter dem Titel „Kapitalismus pervers“ – Zitat –:

Auch hier steigen Preise und Mieten vor allem deshalb stark, weil die Zinsen für Immobilienkredite so günstig sind.

Das zeigt im Grunde genommen dem, der diese allgemeinen wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Entwicklungen verfolgt, dass der Druck erhalten bleibt.

Erfahrungen aus dem, was wir bisher haben – ich will das nur stichwortweise ansprechen –, sind: Es gibt zwei Strukturen. Die eine ist die der Spekulation. Da drängt sich der Eindruck auf, das sind Personengesellschaften bürgerlichen Rechts und diejenigen, die sich ein bisschen damit auskennen, was das in der steuerlichen Behandlung heißt, zum Teil mit Sitz im Ausland – beispielsweise in Luxemburg –, zum Teil auch außerhalb Hessens an anderen Stellen in Deutschland.

Zweitens: In den Diskussionen wird immer gesagt: Es geht um den inneren Frankfurter Bereich. Das Büro unseres Mieterbundes liegt in Frankfurt am Main-Höchst, nicht unbedingt der zentrale Punkt in Frankfurt. Wer von Ihnen Interesse hat – ich lade Sie gerne ein, wir werden vielleicht in ein, zwei Wochen in einer öffentlichen Pressekonferenz mal eine Zwischenbilanz öffentlich machen –, sich das mal mit anzusehen: Im Umfeld unseres Mieterbüros stehen drei Häuser leer. Sie gehen hundert Meter nach rechts, da steht eines leer, Sie gehen nach links, da steht eines leer, Sie gehen zum Höchster Schlossplatz – den Frankfurtern wird das etwas sagen –, da steht an der Ecke eines leer. Das heißt, die Entwicklung gibt es nicht nur in bestimmten Bereichen, sondern es gibt sie in der Fläche, und sie geht über Frankfurt hinaus.

Deshalb wünsche ich diesen beiden Gesetzesvorhaben – – In welcher Form sie dann im Detail hier behandelt werden, da bin ich ein bisschen leidenschaftslos. Aber wir brauchen das Gesetz, wir brauchen es dringend. Viele Menschen haben überhaupt kein Verständnis mehr, wenn sie – ich sage mal – in Frankfurt an einem Haus vorbeigehen, das seit 15 Jahren leer steht, wenn sie an einem anderen in Sachsenhausen vorbeigehen, das verrammelt und verriegelt ist und seit mehr als zehn Jahren leer steht. Es gibt unterschiedliche Intentionen, weshalb das so ist. Ich will nur – wie gesagt – hier darauf hinweisen: Der Handlungsbedarf ist aus der Sicht unseres Mieterbundes dringend, auch um der Glaubwürdigkeit unserer Gesellschaft und der Politik willen.

Herr **Sasse**: Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren! Ich freue mich, dass ich als Vertreter eines Ortsbeirats, also der untersten parlamentarischen Ebene, auch mal die Gelegenheit habe, zu dem Thema Stellung zu beziehen. Ich habe hier noch einen anderen Ortsbeirat gesehen, den Herrn Hammelmann, der aber in anderer Funktion hier ist. Den Ortsbeiräten wird immer so ein bisschen eine gewisse politische Naivität nachgesagt. Dieser Einschätzung will ich hier auch mal Rechnung tragen. Denn es ist mir ziemlich unbegreiflich, warum es nach 2016 schon eine zweite Anhörung zu dem Thema gibt. Eigentlich müssten alle Parteien – ich nehme jetzt mal die FDP aus; die hat 2004 maßgeblich dazu beigetragen, dass das Wohnraumzweckentfremdungsverbot abgeschafft worden ist – dafür sein, dass es eine solche Gesetzesgrundlage gibt.

Es stellt sich mir schon die Frage, warum es diese grundsätzliche Verweigerung von einzelnen politischen Gruppierungen gibt, wer damit geschützt werden soll. Denn die oft zitierte ältere Witwe, die sich nicht traut, eine Wohnung zu vermieten, weil die Mieter-

schutzgesetze so radikal sind – ich glaube, die ist es nicht. Das ist nicht der Grund für das Ganze.

Ich kann nur berichten, dass die Ortsbeiräte oftmals das Gremium sind, wo die Vermutungen – ich sage jetzt ausdrücklich „Vermutungen“ – über einen spekulativen Leerstand oder eine Zweckentfremdung das erste Mal öffentlich an uns herangetragen werden, öffentlich geäußert werden. Bestandteil von Anträgen werden diese eigentlich nur in besonders herausgehobenen Fällen. Ich habe in der schriftlichen Stellungnahme einfach mal ein paar aus dem parlamentarischen Informationssystem der Stadt Frankfurt herausgenommen. Ich habe auch das Abstimmungsergebnis dazugeschrieben, damit klar wird, dass in der Regel auch die CDU zugestimmt hat, und diese ist in den Ortsbeiräten recht stark vertreten.

Es ist vollkommen klar, dass die Anträge, aber auch das, was wir in den Ortsbeiräten hören, nur die Spitze des Eisbergs sind. Wie groß dieser Eisberg ist, wissen wir nicht, schon allein deshalb – das haben wir eben schon vielfach gehört –, weil es die gesetzliche Grundlage dafür gar nicht gibt. Wir wissen also nicht, wie groß er ist. Es ist aber, glaube ich, auch gar nicht die entscheidende Frage, wie groß er ist. Irgendwann ist einmal gesagt worden: In München sind es im letzten Jahr 370 gewesen. In Frankfurt waren es bis 2004 durchschnittlich 300. Eben ist mal die Zahl 200 genannt worden. Ja, kann sein. Wir wissen es nicht. Aber das ist auch nicht das Entscheidende.

Viel entscheidender ist eher die Frustration der Bürgerinnen und Bürger und natürlich auch der politisch Handelnden auf der Ortsebene, dass es mangels Gesetz nicht mal die Chance gibt, diese Fälle zu überprüfen. Wenn es wenigstens die Chance gäbe, zu überprüfen, dann würden sich sicherlich einige Fälle bewahrheiten. Für einige gibt es gute Gründe. Die werden dann auch nicht weiterverfolgt. Das ist vollkommen logisch.

Ich kann Ihnen nur versichern, dass die meisten Bürgerinnen und Bürger das nicht verstehen und immer wieder die Stadt, also die Stadt Frankfurt und damit auch uns in den Ortsbeiräten, auffordern, endlich etwas gegen die Leerstände zu tun. Wir müssen dann sagen: „Tut uns leid, können wir nicht, geht nicht.“ Das ist nicht schön. Das kann ich Ihnen versichern.

Wer gegen ein solches Gesetz ist – in welcher Ausgestaltung das auch immer ist; es gibt ja zwei Vorschläge; man kann sich auch andere Vorschläge vorstellen, die vielleicht den Interessenlagen anderer Gruppierungen mehr Rechnung tragen –, der schürt eigentlich – ich sage mal – nicht wissentlich, sondern unwissentlich eine Politikverdrossenheit, von der immer wieder die Rede ist.

Die Bürgerinnen und Bürger haben den Eindruck, dass alles erlaubt ist, was der Vermehrung des eigenen Vermögens dient, und dass der berühmte Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes irgendwie doch nur so ein bisschen Folklore ist. Das ist nicht so wahnsinnig schön.

Ich kann also diejenigen, die gegen ein solches Gesetz sind, nur auffordern, sich ein Beispiel an Bayern zu nehmen. Bayern ist ja nun nicht unbedingt der Hort des Sozialismus oder des Kommunismus. Wir haben eben gehört, dass es dort seit ziemlich langer Zeit – da war ich, glaube ich, zehn Jahre alt – funktioniert. Insofern kann das nicht ganz so schlimm sein.

Im Zweifelsfall sollten Sie lieber über die Ausgestaltung nachdenken. Meinetwegen kann man die Leerstandsfrist, ab wann ein Leerstand als spekulativer Leerstand gilt, verlä-

gern. Vielleicht kann man das rechtliche Instrumentarium noch verändern. Aber bitte sorgen Sie dafür, dass es zumindest für die Kommunen, die dies wünschen – einigen ist es zu teuer, was ich nicht so ganz verstehen kann –, die Möglichkeit gibt, etwas zu tun. – Danke.

Frau **Kasper**: Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren! Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Das Netzwerk Frankfurt sagt vielleicht nicht jedem etwas. Im Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen sind derzeit rund 90 selbst organisierte Wohninitiativen, im Bau befindliche und realisierte Nachbarschaften, Wohnprojekte, Baugruppen, Baugemeinschaften organisiert, die bedarfsorientiert selbst organisiert bezahlbaren Wohnraum schaffen. Außerdem sind wir angedockt an mehrere bundesweite Verbände, z. B. an das Forum gemeinschaftliches Wohnen, und haben für Frankfurt maßgeblich an der Entwicklung des Konzeptverfahrens als Kompetenzzentrum mitgewirkt.

Wir sind relativ dicht, nah am Bedarf der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere in den Ballungsräumen, an den Hochschulstandorten und vor allem in Frankfurt. Diese Initiativen machen sich in aller Regel auf die Suche nach Standorten. Sie sind quasi wie eine qualitative Empirie, weil sie nach geeigneten Standorten, nach Leerständen suchen und so, wie das Netzwerk als Beratungsstelle auch, die aktuelle Leerstandssituation sehr genau betrachten. Sie verfügen über Hintergrundwissen, weil sich natürlich immer die Frage stellt: Warum sind diese Bestände leer?

Über die aktuelle Situation ist jetzt einiges berichtet worden. Ich kann nur sagen: Die Situation am Wohnungsmarkt ist durch die Preissteigerung und vor allem durch Vertreibung von Bewohnerinnen und Bewohnern aus den angestammten Quartieren dramatisch. Diese Problematik kann man nicht ernst genug nehmen

Wir beobachten leider auch, dass der Neubau diese Situation wenig entlastet, weil in aller Regel hochpreisig gebaut wird. Also, die Logik, man muss nur genug bauen, dann gehen die Preise zurück – das passiert ja gerade nicht. Vielmehr beobachten wir das Gegenteil, dass hochpreisiger Neubau auch in den Bestandsquartieren zu Preissteigerungen führt. Das ist wirklich ein Problem. Sie kennen die Situation; darauf will ich nicht weiter eingehen.

Aber zur Leerstandssituation haben wir uns vor sieben Jahren sehr ausführlich Gedanken gemacht, vor vier Jahren nochmals, in der letzten Zeit eher nicht, weil es etwas hoffnungslos war. Es ist ganz klar: Die Statistiken, die von Immobilienunternehmen, Maklern oder anderen Marktakteuren veröffentlicht werden, betreffen nur die zum Angebot stehenden Wohnungen oder Büroflächen. Wir geben bei uns im Text methodische Hinweise, warum Leerstände oder Zweckentfremdung von Statistiken nicht aufgenommen werden. Es handelt sich eben um strukturellen Leerstand, um Schrottimmobilien, um freiwilliges Leerstehenlassen aus verschiedenen Gründen. Das geben die offiziellen Statistiken nicht wieder.

Wir haben vor sieben Jahren den Leerstandsmelder aus Hamburg kopiert. Das ist eine zivilgesellschaftliche Webseite. Das ist auch legitim, rechtmäßig – das ist geprüft worden. Das nennt sich www.leerstandsmelder.de. Dort können Bürgerinnen und Bürger rechtmäßig Leerstände darstellen. Wir haben das eine Zeit lang moderiert. Im Moment ist das, weil es keine amtliche Statistik ist und wir keine personellen Ressourcen haben, nicht tagesaktuell. Aber diese Darstellung zeigt – mittlerweile haben das bundesweit 18 oder 20 Städte eingeführt, in denen solche Organisationen wie wir das pflegen –, wo

Hinweise auf Entwicklungsbedarf, auf Leerstände bestehen, die natürlich in Statistiken nicht auftauchen.

Jetzt ist die Kollegin gerade schon gegangen. Ich habe die Zahlen zufällig da. In Frankfurt haben wir eine Büroleerstandsquote von 9 oder 10 %, in Eschborn liegt sie bei 18 %, in Neu-Isenburg bei 14 %. Das sind wiederum die offiziellen Zahlen. Wir wissen, dass mindestens die Hälfte noch mal an Schrottimmobilien draufkommt. Die sind nicht markt-gängig. Deswegen tauchen sie in diesen Statistiken nicht auf. Das war in den letzten Jahren deutlich höher. Das hat sich etwas reduziert. Aber ich würde sagen: Da ist im Moment noch kein enormer Handlungsbedarf, da ist noch Luft.

Handlungsbedarf besteht vielmehr bei der Tatsache, dass Leerstand und Zweckent-fremdung das Gemeinwohl belasten. Leerstände sind nicht markt-gängig, oder Eigen-tümer haben aus verschiedenen Gründen kein Interesse an Vermietung oder Verpach-tung. Was ich problematisieren will: Es gibt noch § 33 des Grundsteuergesetzes, der Ei-gentümern von Leerständen wegen wesentlicher Ertragsminderung eine Steuererstat-tung in Aussicht stellt. Wir als gemeinnütziger Verein kommen an Daten nicht heran. Mich würde mal sehr interessieren, welche Summen an Ertragsminderung den Eigentü-mern von Leerständen über diese Rechtslage jedes Jahr gewährt werden.

Das andere ist natürlich: Wenn man Liegenschaften besitzt, die leer stehen, dann ist das kein Privatvergnügen. Vielmehr beansprucht man mit den Leerständen Werte der öf-fentlichen Hand, also das Vorhalten von Infrastruktur. Alles, was an Erschließung da ist, das wird durch die öffentliche Hand gestellt und wird durch die Eigentümer von Liegen-schaften genutzt. Dementsprechend sollten Liegenschaften auch ihrem Zweck zuge-führt werden, nämlich zum Wohnen oder für Büronutzung zur Verfügung zu stehen. Wir plädieren deswegen auch für diese Gesetzentwürfe, weil der rechtschaffene oder die rechtschaffene soziale Kleineigentümer oder Kleineigentümerin einer Liegenschaft da-von nicht betroffen ist. Jeder, der sich normal verhält, braucht von diesen Gesetzen nichts zu befürchten.

Wichtig ist uns noch: Wenn dieses Gesetz auch den Wohnungsmarkt nicht retten kann, wie es eben schon anklang – das kann keine Einzelmaßnahme –, so ist es doch ein An-satz. Die einzelnen Ansätze sind in der Kombination mit anderen Maßnahmen einfach ein wichtiger Beitrag. Dieses Thema brennt den Menschen auf den Nägeln. Die Proble-me sind in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Es sind nicht nur einzelne Gruppen, die das Problem sehen. Es geht auch um Gerechtigkeitsempfinden. Deswegen emp-fehlen wir den demokratischen Parteien, dieses Problem ernst zu nehmen und jeder Maßnahme zuzustimmen, die bei diesem drastischen Wohnungsbedarf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt. – Vielen Dank.

Herr **Risse**: Mein Name ist Guido Risse. Ich vertrete die Wohnrauminitiative. Das ist mein Kollege Klaus Dorth. Die Wohnrauminitiative FrankfurtRheinMain gibt es jetzt seit 1991. Sie ist eigentlich ein Kind der damaligen Wohnraumzweckentfremdungsverordnung, und wir würden uns freuen, wenn es eine solche wieder geben würde.

Wir sind Partner der Kommune Frankfurt am Main in der Konstellation gewesen, dass die Gemeinde Eigentümer angesprochen hat, die Leerstand hatten. Hier geht es um die-sen sonstigen Leerstand, den Frau Kasper auch erwähnt hat, also nicht um den struktu-rellen Leerstand, den man braucht, um einen Wohnungsmarkt am Laufen zu halten. Ich verweise auch auf unsere Stellungnahme und biete einfach an, dass man uns als einem Verein, der aus der Praxis kommt, Fragen stellen kann.

Es ist schwierig, Zahlen zu nennen. Wir haben in der Stellungnahme Zahlen gebracht und diese in Relation in Prozentzahlen ausgedrückt, wie viel wir damals hatten. Wir schätzen, dass es heute ähnliche Zahlen geben könnte.

Vielleicht ist noch zu erwähnen, dass damals bei der Abschaffung wirklich alle Fraktionen aus der Stadt Frankfurt, also von CDU über SPD, bedauert haben, dass der Kommune ein Mittel aus der Hand genommen wird. Man hat von Landesseite in eine kommunale Hoheit eingegriffen. Warum? Die Frage war: Warum? Die Kommunen können doch selbst entscheiden – Subsidiaritätsprinzip –, die Leute vor Ort und dann weiter bis in die Ortsverbände hinein, die mit Menschen konfrontiert werden, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben und nebenan sehen, dass ein Haus leer steht. Da kann ich verstehen, dass die auch bei Wahlkämpfen oder so an Tischen stehen und keine Antworten mehr finden – auf der ganzen Breite der politischen Linie.

Wenn Sie Fragen haben, dann bitte schön.

Vorsitzende: Herzlichen Dank, Herr Risse. – Ich bin jetzt damit am Ende der Liste der Anzuhörenden. Ich frage jetzt mal, ob jemand im Raum ist, der nicht aufgerufen wurde, aber eine schriftliche Stellungnahme abgegeben hat oder eine mündliche noch abgeben möchte. – Das ist nicht der Fall.

Dann können wir jetzt in die Fragerunde eintreten. Der Abg. Schalauske hat sich als Erster gemeldet und dann die Abg. Barth.

Abg. **Jan Schalauske:** Vielen Dank, Frau Vorsitzende. – Ich möchte erst mal auch an die Anzuhörenden in dieser letzten Runde noch ein ganz herzliches Dankeschön aussprechen. Ich meine, dass so viele Vertreterinnen und Vertreter von Mieterinitiativen gekommen sind, zeigt, wie die Diskussion über den Mangel an bezahlbarem Wohnraum und konkret auch über ein Verbot von Zweckentfremdung und spekulativem Leerstand aus der Sicht der Mieterinnen und Mieter gesehen wird. Ich denke, das ist eine Einschätzung, die in manchen Diskussionen doch häufig zu kurz kommt. Deswegen noch mal ganz herzlichen Dank.

Ich fand insbesondere die Ausführungen in der Stellungnahme von Frau Kasper vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen zur Frage, über welche Leerstände wir eigentlich sprechen und welche Leerstände erfasst werden müssen, sehr hilfreich. Auch Herr Pawlik hat darauf hingewiesen, dass Mieterinnen und Mieter im Moment dabei sind, selbst Leerstände zu erfassen, also Leerstandsregister zu führen. In Höchst wird der Leerstand gezählt. Da würde sich mir die Frage stellen, die zunächst auch auf der Hand liegt, ob es, wenigstens in einem ersten Schritt, nicht wünschenswert wäre, wenn der Leerstand sozusagen systematisch von den kommunalen Organen erfasst werden würde und das dann quasi nicht allein Sache der Mieterinnen und Mieter ist, die ehrenamtlich irgendwie in den Städten gucken, wo es Leerstand gibt. Das ist eine sehr nahe liegende Frage.

Interessant fand ich auch die Ausführungen von Herrn Sasse. Sie haben gesagt, dass in den Ortsbeiräten parteiübergreifend von Fällen von Leerstand berichtet wird und das auch parteiübergreifend kritisch gesehen wird. Da nicht alle Fraktionen im Hessischen Landtag der Auffassung sind, dass Leerstand ein Problem ist, dem man sich landesgesetzgeberisch widmen soll, würde ich Sie gerne fragen, ob dies wirklich parteiübergrei-

fend so ist und ob in den Ortsbeiräten dann auch ein weitgehend parteiübergreifender Konsens darüber herrscht, dass es da ein Problem gibt.

Ich möchte Sie vielleicht nur in einem Punkt richtigstellen – Sie haben auch auf das Münchner Modell verwiesen –: Bayern ist wohlweislich nicht immer ein Ort des Sozialismus und des Kommunismus gewesen. Ich möchte aber doch auf die Bayerische Räterepublik verweisen, die vor hundert Jahren durchaus eine bedeutende Rolle in der Geschichte gespielt hat. Aber das ist sicherlich Thema einer anderen Diskussion, die wir im Übrigen im Hessischen Landtag sehr oft und sehr tiefgründig führen. Über Sozialismus wird immer viel diskutiert und gestritten.

Ich hätte an Herrn Risse von der Wohnrauminitiative FrankfurtRheinMain noch die Frage: Sie beschreiben ein Modell, bei dem Sie als Verein tätig geworden sind. Nachdem man Zweckentfremdung quasi beseitigt hat, hat Ihr Verein eine Rolle gespielt. Vielleicht können Sie uns noch mal etwas genauer erläutern, wie dieses Modell funktioniert hat, weil das auch eine Antwort auf die Frage ist: Was machen wir eigentlich, wenn wir die Zweckentfremdung beendet haben, um den Wohnraum dann wieder der Wohnraumversorgung zur Verfügung zu stellen?

Ich hätte an alle Vertreterinnen und Vertreter der Mieterinitiativen noch eine abschließende Frage. Wir finden in den Stellungnahmen, insbesondere der Immobilienunternehmen, aber auch der Interessenorganisationen von Vermietern, immer wieder den Hinweis, das wäre ein unzulässiger Eingriff in das Privateigentum, das wäre irgendwie verfassungswidrig. Ein Verbot von Zweckentfremdung würde gar den sozialen Frieden in unseren Städten gefährden. Solche Begriffe sind in einzelnen Stellungnahmen zu finden. Ich möchte Sie jetzt mal fragen, ob nicht die andauernde Untätigkeit der öffentlichen Hand gegenüber dem Zustand von Zweckentfremdung, von spekulativem Leerstand eigentlich den sozialen Frieden in unseren Städten massiv gefährdet, ob nicht das Recht auf bezahlbaren Wohnraum und das Grundrecht auf eine soziale Wohnraumversorgung, auch nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz – Herr Pawlik hat auch in diese Richtung argumentiert –, viel, viel höher gewertet werden müsste als das Recht von Privateigentum und einem vermeintlichen Recht auf höchstmögliche Rendite. Kann das eigentlich das Ziel sein, oder müssen wir diese Verhältnisse nicht umdrehen, und wie sehen das eigentlich die Mieterinnen und Mieter in unseren Städten?

Abg. **Elke Barth**: Auch ich möchte mich erst mal bei den Anzuhörenden in diesem Block bedanken. Ich glaube, Ihre Aussagen sind für uns besonders wertvoll. Sie sind diejenigen, die wirklich vor Ort tätig sind. An Sie wenden sich die Mieter, und Sie bekommen genau mit, wie die Situation vor Ort ist. Sie spekulieren nicht mit irgendwelchen fiktiven Zahlen aus irgendwelchen Gutachten, sondern Sie erleben das Ganze vor Ort, und Sie sehen auch die Häuser, über die wir reden.

An den Verein – ich habe jetzt nicht mehr alle Namen parat – Mieter helfen Mieter: Da wird auf der ersten Seite der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass durch den Leerstand nicht nur dringend benötigter Wohnraum verloren geht. Vielmehr kann der Leerstand auch auf das nachbarschaftliche Umfeld abfärben, das Gebiet abwerten und zum sozialen Problemfeld machen. Ich selbst habe mich mehrfach in Frankfurt in solchen Gebieten im Nordend, wo vermehrt Leerstände sind, bewegt, und mir ist aufgefallen, dass es auch sehr viele Häuser gibt, die – in Anführungszeichen – „nur“ teilmietet sind. Das sind Häuser, in denen von acht Wohnungen nur noch zwei bewohnt sind. Das sieht man ganz deutlich, wenn die Briefkästen zugeklebt sind. Da ist es mir dann – das übrigens auch mal an die Anzuhörenden, die davor zu Wort kamen und die sagten, das

ist nur eine Fluktuation – völlig wurscht, ob wir über drei, vier, fünf oder sechs Monate reden, nach denen von einem spekulativen, von einem strukturellen oder wie auch immer gearteten Leerstand ausgegangen wird. Das sind Leerstände, die einfach länger dauern. Die sind da. Darauf möchte ich auch mal hinweisen. Meinen Sie das auch damit? Wenn ich in einem Haus wohne, in dem sechs Wohnungen leer stehen und ich quasi zu den letzten Mohikanern gehöre, empfinde ich das eigentlich fast noch als eine schlimmere Situation, als wenn nur das Haus neben mir leer steht. – Das dazu.

Dann würde ich gerne auf die Ausführungen von Herrn Pawlik vom Mieterbund Hoechster Wohnen noch eingehen. Sie werten die Meldungen Ihres ehrenamtlichen Meldeportals aus. Ich finde es übrigens beeindruckend, wie viele sich inzwischen schon ehrenamtlich auf den Weg machen, um Leerstände zu erfassen, schlicht und ergreifend, weil die Stadt dies nicht darf, weil das Land das nicht ermöglicht.

Mir käme da sogar noch ein dritter Aspekt, weshalb Häuser leer stehen, in den Sinn. Da die Frage: Ich meine, dem müsste eigentlich auch mit unserem Zweckentfremdungsgesetz zu behelfen sein. Oftmals sind Vermieter mit der Vermietung auch überfordert, vielleicht weil sich bisher der Ehepartner darum gekümmert hat und der oder die Hinterbliebene das dann nicht mehr machen kann, weil in dem Haus vielleicht auch erst noch etwas zu sanieren ist. Auch ein Streit unter Erbengemeinschaften führt oftmals dazu, dass Immobilien leer stehen, wenn man sich da nicht einigen kann. Aber auch da könnten vielleicht – zumindest ist das unser Ansinnen –, wenn ein Bußgeld droht oder die Stadt häufiger mal nachfragt, die Denkprozesse in mancher Erbengemeinschaft beschleunigt werden: „Jetzt müssen wir uns aber einigen. Die haben schon dreimal nachgefragt.“ Oder es macht sich jemand Gedanken, dass er den Zustand des Hauses nicht so lassen kann.

An Herrn Sasse habe ich eigentlich nur den Dank, dass er auch mal dokumentiert hat, dass sich die Stadtpolitik hier – das sind alles aktuelle Anträge und nicht nur Anträge aus den letzten vier Jahren; wenn ich das richtig sehe, stammen die meisten Anträge aus dem Jahr 2019 – mit leer stehenden Häusern, wie gesagt, an der Basis befasst.

Auch von mir noch mal die Bitte an die WiF. Sie waren Profiteure des damaligen Zweckentfremdungsgesetzes. Manchem Vermieter ist es vielleicht auch mal zu anstrengend, sich mit Mieterwechseln auseinanderzusetzen. Man muss wieder jemanden prüfen, jemanden aussuchen. Dann hat man Fluktuation. Vielleicht beschreiben Sie noch mal Ihr Modell. Dieses macht Sie aus meiner Sicht – ich kenne Sie; ich war schon mal bei Ihnen – sehr attraktiv für jemanden, der sagt: „Ich will das Haus in fünf Jahren sanieren. Jetzt ist jemand ausgezogen. Ich besetze lieber nicht mehr neu, sonst habe ich Ärger, wenn ich den dann rausbekommen will.“ Da liegt eigentlich die Attraktivität Ihres Geschäftsmodells, auch für ältere Menschen, die Angst haben, sich mit der Vermietung an Einzelpersonen Ärger einzuhandeln. Bitte beschreiben Sie noch mal, wo die Attraktivität Ihres Modells liegt. – Vielen Dank.

Abg. **Dr. Stefan Naas:** Ich will nur kurz auf eine Einlassung von Frau Kasper entgegnen, die auch auf Seite 5 ihrer Stellungnahme davon gesprochen hat, dass es hier die Möglichkeit gäbe, einen Steuererlass in der Grundsteuer vorzunehmen. Das ist richtig. Das Grundsteuergesetz sieht das bei einer Ertragsminderung vor. Eine Ertragsminderung kann natürlich Leerstand sein, ganz klassisch. Allerdings darf diese Ertragsminderung nicht durch den Vermieter zu vertreten sein. Das heißt, die Steuerverwaltung ist nicht so blind, nicht zu sehen, dass das natürlich auch absichtlich herbeigeführt werden kann. Dementsprechend wird in der Praxis dann zumindest nachgefragt, wo die Vermie-

tungsangebote waren und sind, wie hoch diese waren. Denn die Vermietung muss natürlich gesetzlich zulässig sein, was die Höhe angeht, und die Mietforderung muss auch zulässig sein und nicht völlig absurd. Daher kommen diese Fälle im Ballungsraum in der Tat praktisch nicht vor.

Vorsitzende: Auch das Letzte war jetzt keine Frage im klassischen Sinne, aber lassen wir es jetzt so stehen.

Ich habe keine Wortmeldungen mehr aus dem Kreis der Abgeordneten. Es sind alle Anzuhörenden angesprochen worden. Ich schlage vor, wir gehen in der gleichen Reihenfolge wie eben vor. Sie alle haben die Möglichkeit, noch mal zu antworten.

Wir beginnen mit Hans-Jürgen Hammelmann von der Aktionsgemeinschaft Westend und danach Jürgen Lutz von Mieter helfen Mieter.

Herr **Hammelmann:** Ich habe zwei Sachen, zum einen an Herrn Schalauske: Sie haben schon recht. Ich sitze auch im Ortsbeirat Bockenheim/Westend. In Westend hat der Ortsbeirat schon seit Jahrzehnten mit dem Thema Zweckentfremdung zu tun. Bei uns kommt mindestens einmal im Monat ein Bürger und sagt: „Hier ist Leerstand.“ Das Problem, das wir haben, ist: Wir können nichts machen. Uns sind die Hände gebunden.

Zum anderen zu dem, was Frau Barth gesagt hat: Das Haus mit den zwei Klingelschildern, wo in zwei Wohnungen noch Leute drin wohnen und der Rest des Hauses leer steht, ist genau das Problem, das ich gemeint habe. Das Problem ist nämlich, dass Immobiliengesellschaften Häuser aufkaufen, die Wohnungen spekulativ leer stehen lassen, sagen, sie wollen sanieren, dann aber nicht sanieren, es mit der Sanierung dauert. Wenn dann einzelne Wohnungen saniert werden, werden teilweise Türen offen gelassen. Zum Teil werden Leitungen, Wasserleitungen usw. herausgeschlagen. Dann kommt es durch die Bauarbeiten halt mal dazu, dass an einem Tag das Licht nicht funktioniert oder das Wasser nicht läuft. Auch das ist spekulativer Leerstand. Dieser nimmt in Frankfurt zu. Das Problem, das wir haben, ist: Wir brauchen eine Zusammenführung von der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung mit dem Umwandlungsgesetz, sodass auf beiden Schienen vorgegangen werden kann.

Gerade die Ortsbeiräte in den innenstadtnahen Bereichen haben – Herr Sasse hat es ja gesagt – sehr viel mit Wohnraumzweckentfremdung und mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. mit dem spekulativen Kauf von Gebäuden zu tun. Da muss endlich etwas geschehen. Gerade Frankfurt ist da leider federführend.

Herr **Lutz:** Herr Schalauske hatte zunächst die Verfassungsgemäßheit einer Zweckentfremdungsverordnung angesprochen. Das ist ja, glaube ich, hier deutlich geworden, da sind wir uns zumindest größtenteils völlig einig, da besteht kein Problem. Eigentum verpflichtet. Recht auf Eigentum muss sein, das ist klar. Das begrüßen wir natürlich auch alle. Da sind wir uns einig. Es muss aber immer einen Ausgleich geben. Dieser zweite Satz: „Eigentum verpflichtet“ fällt in der Regel unter den Tisch.

Das ist hier in dem Zusammenhang mit dem Wohnraumzweckentfremdungsgesetz besonders auffällig an einem Konflikt, in dem sich der Staat selbst beschneidet. Die Möglichkeit, hier durch Ordnungsgesetze einzugreifen, für Ordnung zu sorgen, also z. B. zu verhindern, dass Wohnraum leer steht – Leerstand hat ja auch Auswirkungen auf die

Nachbarschaft, wie jetzt auch andere bestätigt haben –, ist eine ganz wichtige Handlungsmaßnahme.

Es geht jetzt noch einen Schritt weiter. Ich möchte jetzt weitestgehend – so kann man es formulieren – in die Richtung gehen, dass ich sage: Hier besteht auch ein Einfallstor für tendenziell kriminelle Immobilienspekulanten. Wenn ein Spekulant ein Grundstück leer stehen lässt und die Stadt befürchten muss, dass das Auswirkungen auf die gesamte Nachbarschaft hat, auf die Umgebung, also auf den Grundstückswert der Nachbarn, natürlich auch auf die Stadtentwicklung, dann muss die Stadt versuchen, sich mit diesem einen schwarzen Schaf, also mit dem tendenziell Kriminellen, letztendlich mit dem mit krimineller Energie vorgehenden Immobilienspekulanten, zu einigen. Denn was bleibt der Stadt anderes übrig? Ohne ein wirksames Gesetz gegen diesen Leerstand oder gegen dieses Verwahrlosenlassen, das sich auf die Umgebung auswirkt, hat die Stadt einen noch größeren Schaden. Es wird oft verkannt, dass die Stadt hier quasi hilflos gemacht wird oder der gesetzlichen Möglichkeit beraubt wird, die im Bundesgesetz auch vorgesehen ist, um solche Erpressungsversuche von tendenziell kriminellen Immobilienspekulanten abzuwehren.

Das Problem, dass einzelne Wohnungen in einem Wohnhaus leer stehen, also dass nur ein Teil des Wohnraums leer steht, läuft uns in der Beratungspraxis beim Mieterverein, bei Mieter helfen Mietern, natürlich ständig über den Weg. Das ist in der Regel die Situation, in der ein Mietswohnhaus durch eine Luxussanierung umgewandelt werden soll. Hier muss der Vermieter, weil es um massive Umbaumaßnahmen geht, oft das ganze Haus, zumindest die einzelnen Wohnungen leer bekommen. Also wird er versuchen, dies mit irgendwelchen Methoden zu machen, teilweise mit Zuckerbrot – es werden auch manche Mieter herausgekauft –, teilweise mit Peitsche. Natürlich kann man das nicht ganz verhindern – aber tendenziell. Man wird einen bestimmten Teil dieser Luxussanierungen sicherlich verhindern können, wenn die Stadt effektive Maßnahmen zur Verfügung hat, um diesen punktuellen Leerstand in einem Haus zu verhindern. Denn dann wird es den Spekulanten oder – in diesem Fall – den Luxusmodernisierern nicht mehr so leicht gemacht, das ganze Haus auf den Kopf zu stellen und in ein Luxuswohnhaus umzuwandeln. – Danke schön.

Herr **Pawlik**: Vielleicht zu der Frage von Herrn Schalauske zum massiven Leerstand und der Verfassung: Ich erlaube mir jetzt, weil es – ich sage mal – gewichtiger ist als das, was ich hier sagen könnte, einfach mal drei Sätze aus der gestrigen Pressemitteilung des Bundesverfassungsgerichts zu zitieren. Es heißt dort sehr klar:

Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln, auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieter mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen. Ihr Vertrauen, mit der Wohnung, höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt.

Das wird auch – das ist meine Vermutung, Herr Schalauske – die Diskussion der nächsten Monate, vielleicht Jahre prägen. Das ist eine aktuelle Rechtsprechung und die Rechtsposition unseres höchsten Gerichts. Das bezieht sich auf alle Formen, wie man versucht, möglichst extrem hohe Einkommensgewinne aus Wohnimmobilien zu ziehen.

Zweite Frage von Frau Barth – Leerstände –, weshalb Häuser leer stehen. Das steht ein Stück weit bei uns in der Stellungnahme. Ich habe es vorhin aber auch angesprochen. Die Leerstände haben aus dem, was wir mit den Leerstandsmeldungen, die wir bisher haben, sehen, zwei Grundlinien. Die eine Grundlinie heißt, höchstmöglichen Profit aus dem Wohnungsbestand, also aus dem Gebäude zu ziehen, egal, ob es vermietet ist oder nicht. Wir sind in einer Phase, in der die Immobilienpreise, die Grundpreise in den zurückliegenden Jahren nicht nur in Frankfurt am Main, sondern an vielen Stellen in dieser Republik jährlich um 10 % gestiegen sind. Und wenn die jetzige Nullzinspolitik weitergeht, werden Immobilien als Anlagemodell weiter dienen. Damit wird das Ganze so weitergehen. Das ist eine der Ursachen, weshalb in unseren Augen diese Entwicklung in Frankfurt eine derart dramatische Situation geschaffen hat.

Ich habe vorhin gesagt – ich wiederhole das noch mal ganz bewusst –: Da gibt es dann die Bezeichnung FMain sowieso eins, zwei, drei, vier, fünf, sechs, sieben oder mit Unternehmen aus Berlin. Das geht dann bis zu 27 Immobilien. Die konnten wir bisher gar nicht alle verifizieren. Nur wenn man mal eine hat und durch Zufall weiß, wer der Eigentümer ist, dann kann man dem auch mal über das Internet nachgehen und da etwas finden.

Die zweite Geschichte ist natürlich – das weiß fast jeder hier im Raum, der mit Menschen zu tun hat –: Es gibt immer Menschen, die Schwierigkeiten haben, mit ihrem Vermögen, mit ihrer Immobilie umzugehen. Das sind aber nicht diejenigen, die wir hier auf dem Schirm haben. Vielmehr ist das eher der Ansatz – das sage ich auch in Richtung Haus & Grund, da müssten Sie ja dankbar sein –, dass hier geguckt wird, dass diesen Leuten in Form von Hilfeangeboten, Unterstützungsangeboten geholfen wird. Das heißt also, auf der einen Seite braucht es eine klare Positionierung und Zurückweisung und auf der anderen Seite eine Hilfestruktur. Das geht hier Hand in Hand.

Ich will vielleicht noch etwas sagen: Das, was wir machen, ist in seinen Möglichkeiten sehr begrenzt. Wie kommen wir an die Geschichten ran? Durch Meldungen in der Presse, durch persönliche Zufälle, dass man sieht, dass man angesprochen wird, vor vier, fünf Jahren die Arbeit der AG Westend, auch durch Bürgerinnen und Bürger. Wir haben aber keine Möglichkeit, abzugleichen – damit fängt es schon an –, wem das Haus gehört. Wenn wir auf die zugehen wollen, können wir, wenn wir durch Zufall jemanden kennen, schreiben. Aber das Papier, dieser Brief ist eigentlich, wenn es jemand nicht will, für den Papierkorb. So offen muss man das sagen.

Die Stadt hat ganz andere Möglichkeiten. Wir haben vorhin am Beispiel Wiesbaden von der Elektrozählmessung gehört. Deren Schätzung von 2 bis 3 % entspricht unseren Schätzungen über den Leerstand in Frankfurt, den ich selbst in Richtung 10.000 beziffere. Mit den begrenzten Mitteln, die wir haben, versuchen wir dies. Aber eigentlich muss eine Institution wie eine Kommune mit ihren Möglichkeiten des Abgleichs der Einwohnermeldedatei mit den vorhandenen Wohnungsbeständen oder auch des Vergleichs mit Elektrozählern diese Möglichkeit haben, und sie hat dann auch die Sanktionsmöglichkeiten. Für diesen Weg – das sage ich noch einmal – plädieren wir sehr leidenschaftlich.

Und, Frau Barth, für Sie: Wie gesagt, auch Hilfe bei der Umsetzung für Private, die etwas ungelent sind oder Schwierigkeiten mit ihrem Vermögen haben.

Herr **Sasse**: Herr Schalauske hat eben nach dem breiten politischen Konsens aller 16 Ortsbeiräte in Frankfurt gefragt. Ich maße mir natürlich nicht an, darüber Auskunft geben zu können. Ich kann nur versichern: Eines mögen auch die Ortsbeiräte nicht – das ist ungefähr so wie bei Landtagsabgeordneten –: Hilflös vor Bürgern zu sitzen und mit der

Schulter zu zucken, das mögen sie gar nicht gern. Insofern ist da ein gewisser Konsens zu erkennen.

In den Beispielen, die ich herausgesucht habe, stammt tatsächlich kein Antrag von der CDU. Die Anträge stammen von den GRÜNEN, von der SPD und von der LINKEN. Die meisten dieser Anträge sind einstimmig angenommen worden. In den Beispielen gab es einen Antrag, gegen den ein CDU-Mitglied gestimmt hat, die anderen vier – es sind insgesamt fünf – haben wohl zugestimmt. Nur ein Antrag ist gänzlich von der CDU, der FDP und BFF abgelehnt worden. Bedauerlicherweise ist das der, den ich selbst geschrieben habe. Es ist mir also nicht gelungen, die Kollegen zu überzeugen. Diese, insbesondere die CDU, haben daraufhin einen eigenen Antrag eingebracht, den wir dann nicht abstimmen konnten, weil er das Thema „Zweckentfremdung und Leerstand“ mit der Zweitwohnungssteuer verknüpft hat. Das war ein bisschen blöd. Aber die haben tatsächlich gefordert, dass man endlich einen Leerstandsmelder einführt – das fand ich gut –, damit man dann auch denjenigen, die nicht vermieten können, Hilfe angedeihen lässt und möglicherweise auch Belegrechte von denen ankauft. Die hatten also diese berühmte alleinstehende Witwe, die sich nicht auskennt, im Blick. Da war dann zumindest der Ansatz zu erkennen, dass das Thema auch dort aufgegriffen wird. Ich glaube schon, dass es vor Ort etwas anders gesehen wird als auf Landesebene.

Frau **Kasper**: Ich möchte nur noch einen Punkt betonen: Es ist natürlich wichtig, was Frau Meier-Sienel aus der Stadt Frankfurt kurz andeutete, dass dieses Instrument auch eine Grundlage ist, ernsthafter in Kooperation oder Kommunikation zu treten, also dass nicht gleich bei der ersten Meldung ein Bußgeldbescheid oder so etwas kommt. Vielmehr sind Kooperation und Kommunikation wichtig. Jetzt ist leider die Vertreterin aus München nicht mehr da. Die haben lange Erfahrungen, und die haben bei der Umsetzung auch noch additive Instrumente, sodass es gar nicht erst dazu kommt, diese Keule schwingen zu müssen – Instrumente, die dann auch angenommen werden, also Immobilienagenturen usw. Wir können uns gut vorstellen, solche Sachen auch umzusetzen, wenn die Rahmenbedingungen so sind, dass wir das personell könnten – oder auch in Kooperation mit Haus & Grund. Wir haben haufenweise Ideen, was man machen könnte. Man sollte uns nur lassen oder ermächtigen. – Danke schön.

Herr **Risse**: Vielleicht noch mal speziell zum Verein: Wir sind ein Verein für Studierende und Auszubildende. Das schränkt den Personenkreis, für den wir satzungsgemäß eintreten, ein bisschen ein. Wir selbst sind seit 25 Jahren dabei, führen die Geschäfte und sind vorher als Studierende über den Verein zu Wohnraum gekommen. Deshalb könnte ich jetzt, wenn es um Einzelfälle geht, ewig lange erzählen.

Wie das damals mit der – das hieß damals nicht Stabsstelle – Stelle vom Amt für Wohnungswesen ablief, ist so: Man kam, wie gesagt, nicht mit dem Bußgeld, sondern hat die Vermieter angesprochen. Wir haben das immer so erklärt, dass diese dann von uns oder von einem anderen Verein, der in einem ähnlichen Bereich zugange war – der Evangelische Verein für Wohnraumhilfe und der Frankfurter Verein für soziale Heimstätten –, eine Visitenkarte bekommen haben. Es ging bei uns hauptsächlich um befristeten Wohnraum, genau in Fällen, in denen vielleicht 50 % der Wohnungen in einem Wohnblock leer waren und die Eigentümer gesagt haben: „Wir wollen abreißen, komplett sanieren, es kann da keiner mehr wohnen. Aber für eine befristete Zeit ist es eben für einen Studenten möglich, einzuziehen.“ Wir hatten sehr gute Preise erzielen können, weil der Vermieter – ich mache jetzt einfach mal ein Beispiel – sagt: Wir fangen in drei Monaten an zu sanieren. Wir sagen, drei Monate ist ein Semester, das reicht uns als kür-

zeste Frist. Wir wussten aber, wenn 50 % der Mieter da noch drin sind, wird es Jahre dauern, bis der letzte auszieht. Aber durch diese Konstellation konnten wir sehr gute Preise erzielen. Das war – das habe ich auch in der Stellungnahme geschrieben – eine Triple-win-Situation, weil wir für die Leute Wohnraum hatten, der Eigentümer die Betriebskosten bezahlt bekam und noch eine Nettomiete bekam. Der andere Aspekt war, dass er von der Stadt kein Bußgeld bekommen wollte. In der ganzen Konstellation war das ziemlich günstig. So läuft das besser. Danke für die kostenlose Werbung für uns hier.

Wir sind auch weiterhin auf dem Gebiet tätig. Wir haben über einen Artikel bei Haus & Grund unsere Dienstleistung Eigentümern anbieten können und haben darüber auch Wohnraum bekommen, um diese Hilfestellung zu geben. Wenn man mit Wohnraum irgendwelche Schwierigkeiten hat oder sagt: „Die Tochter ist jetzt für fünf Jahre in den USA, kommt aber dann zurück, wenn ich jetzt ein normales Mietverhältnis habe, wird das vielleicht schwieriger“, dann können wir die Arbeit abnehmen. Das ist das Modell.

Wir haben eine Wohnung in einem Eigenhaus, dessen Eigentümer in der Presse unschön dargestellt wurde. Der Druck aus der Öffentlichkeit war so stark, dass auch er unsere Dienste in Anspruch genommen hat und wir jetzt für Studierende Wohnraum angemietet haben. Das wird Jahr für Jahr verlängert. Er hat jetzt versprochen, dass die ältere Dame – über 90 Jahre – da noch wohnen bleiben kann. Wenn sie dann mal nicht mehr sein sollte, würde er mit dem Sanieren beginnen.

Jetzt auch in die Runde an die Vermieterseite, wenn da ist – wenn ich die Gelegenheit zur Werbung nutzen darf –: Sprechen Sie uns an. – Danke.

Vorsitzende: Herzlichen Dank. – Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen und keine weiteren Nachfragen mehr. Dann darf ich mich bei allen Anzuhörenden für Ihre Zeit und für Ihre Stellungnahmen in den letzten drei Stunden ganz herzlich bedanken.

(Beifall)

Herzlichen Dank auch an die Stenografin, die das alles drei Stunden lang mitgeschrieben und mitprotokolliert hat.

(Beifall)

Damit beende ich die 4. Sitzung des Wirtschaftsausschusses. Wir sehen uns gleich wieder zur 5. Sitzung mit einer Anhörung zum Mobilitätsfördergesetz. Ich schlage vor, wir machen um 16:10 Uhr weiter. Dann können Sie hier in Ruhe den Raum verlassen, und die neuen Anzuhörenden können Platz nehmen. – Vielen herzlichen Dank.