



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Hessischer Landtag  
Ausschuss für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr und Wohnen  
Schlossplatz 1 – 3  
65183 Wiesbaden

Friedrich-Ebert-Anlage 56  
60325 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 768 039 10  
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: [info@bfw-hrs.de](mailto:info@bfw-hrs.de)  
[www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

Per E-Mail: [h.schnier@ltg.hessen.de](mailto:h.schnier@ltg.hessen.de) und [m.eisert@ltg.hessen.de](mailto:m.eisert@ltg.hessen.de)

12.08.2019

**Anhörung zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD  
Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum  
(Wohnraumschutzgesetz-WSchG)  
- Drucksache 20/170 -**

und

**Dringlicher Gesetzentwurf, Fraktion die Linke  
Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum  
- Drucksache 20/238 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland danke ich für die Gelegenheit zu den beiden  
Gesetzentwürfen Stellung nehmen zu dürfen.

Bezugnehmend auf die Liste der Anzuhörenden, in der unser Verband als  
Landesverband... geführt wird, erlaube ich mir den Hinweis, dass unser Verband  
satzungsgemäß den folgenden Namen führt:

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V..

Als Kurzformel ist gebräuchlich: BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Da der Unterzeichner am 21.8.2019 urlaubsbedingt nicht anwesend sein kann, wird der  
BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in der mündlichen Anhörung an diesem Tag nicht  
vertreten sein.

Bankverbindung:  
COMMERZBANK AG Mainz  
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00  
BIC: COBADEFF550  
Steuernummer: GEM 26.9888  
USt-IdNr.: DE301711114  
Vorstand gem. § 26 BGB:  
Sonja Steffen  
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka  
Eingetragen im Vereinsregister  
Mainz Nummer: VR 928

Seite 2:

Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert. Bundesweit sind die im BFW organisierten Unternehmen für rund 50 % des Wohnungsneubaus und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich.

Bedingt durch dieses Geschäftsmodell sind unsere Unternehmen nur in geringerem Umfang als Bestandshalter aktiv und daher regelmäßig nicht unmittelbar durch die beiden hier zur Diskussion stehenden Gesetzentwürfe betroffen.

Allerdings wenden wir uns als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland mit aller Deutlichkeit gegen die beiden Gesetzgebungsvorhaben.

Weitere restriktive Einschränkungen des Mietmarktes beeinflussen das Investitionsklima in Wohnimmobilien negativ. Gerade vor dem Hintergrund einer sich abkühlenden Konjunktur müssen stattdessen Anreize für eine Investition in Wohnimmobilien gesetzt werden.

Beiden vorgelegten Gesetzesentwürfen ist entgegenzuhalten, dass sie das Anlegen einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten nicht erreichen können.

Durch ein Wohnraumzweckentfremdungsgesetz wird keine einzige Wohnung neu geschaffen!

Beide Gesetzentwürfe gehen von nicht belegten Voraussetzungen aus. Belastbare Nachweise für einen spekulativen Leerstand in einer signifikanten Zahl, werden von beiden Fraktionen nicht angeführt.

Ausgangspunkt für den Gesetzentwurf sind bloße Vermutungen. Statistische Nachweise – die über Einzelfall Beispiele hinausgingen – werden beide antragstellenden Fraktionen nicht vorlegen können.

Bei einer Leerstandsquote im Rhein-Main-Gebiet, die teilweise unter 3 % liegt, kann mit einem spekulativen Leerstand nicht gerechnet werden. Um einen Gesetzentwurf zu rechtfertigen, mit dem massiv in grundgesetzlich geschützte Eigentumsrechte eingegriffen wird, fehlt es an belastbaren Zahlen, um die Dimension der belegbaren Verstöße als Grundlage für ein gesetzgeberisches Handeln zu belegen.

Beide Gesetzentwürfe beschäftigen sich in ihrer Begründung im Übrigen nicht mit den notwendigen Verwaltungskosten, die bei einer Umsetzung der vorgelegten Entwürfe anfallen würden. Um die notwendigen Ermittlungen und Verfahrensbearbeitungen durchführen zu können, ist es notwendig in den kommunalen Behörden in erheblichem Umfang Personalbestände aufzubauen, diese auszubilden und mit der Prüfung der Sachverhalte zu beauftragen. Die hierbei anfallenden Verwaltung- und Personalkosten sind erheblich und deshalb nur dann gerechtfertigt, wenn umgekehrt überhaupt eine erhebliche Zahl der angesprochenen Verstöße vorliegen würde.

Seite 3:

Selbst wenn man diese Verstöße hypothetisch einmal unterstellen würde, so führen beide Gesetzgebungsvorhaben zu einer Vielzahl von juristischen Auseinandersetzungen, was auf Seite der Justiz zu weiteren Belastungen führen würde.

Schon bei diesen Überlegungen wird deutlich, dass mit den beiden Gesetzgebungsvorhaben ein grundlegend falscher Ansatz gewählt wird.

Der akute Wohnungsbedarf kann nur durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beseitigt werden. Beide Gesetzgebungsvorhaben schaffen außer Bürokratie jedenfalls kurzfristig keinen zusätzlich verfügbaren Wohnraum. Sie sind ungeeignet, um die in der Begründung angeführten Ziele zu erreichen.

Wenn es um die Schaffung von neuem Wohnraum geht, sind die Unternehmen des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland gerne bereit ihre Kompetenz und ihre Kapazitäten mit einzubringen. Hierfür brauchen sie Grundstücke und Handwerker zu bezahlbaren Preisen, keinen Aktionismus.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka  
(Rechtsanwalt)

