

Antrag

der Abgeordneten Katalin Gennburg, Luigi Pantisano, Doris Achelwilm, Marcel Bauer, Lorenz Gösta Beutin, Violetta Bock, Jorrit Bosch, Dr. Fabian Fahl, Mareike Hermeier, Ina Latendorf, Caren Lay, Pascal Meiser, Sahra Mirow, Bodo Ramelow, David Schliesing, Donata Vogtschmidt, Sascha Wagner und der Fraktion Die Linke

Wohnraum sichern, Immobilien nutzbar machen – Stopp von sogenannten Schrottimmobilien

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Ein allgegenwärtiges Problem in der Bundesrepublik Deutschland sind die vielen verwahrlosten Immobilien, die entweder leer stehen und verkommen oder immer wieder in die Schlagzeilen geraten, weil sie für den Sozialleistungsbetrug dubioser Firmen genutzt werden, die darin ihre Mitarbeiter*innen unter menschenunwürdigen Zuständen wohnen lassen. Diese sogenannten „Schrottimmobilien“ oder „Problemimmobilien“ sind in einigen Regionen besonders häufig und Kommunalpolitiker*innen drängen seit Jahren auf rechtliche Klarstellungen und politische Unterstützung durch die Bundesregierung.

Insbesondere die Nichtnutzung und der Leerstand von Gebäuden ist in Zeiten eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum nicht hinnehmbar. Auch aus klimapolitischen Gründen ist die Instandhaltung und Aktivierung des Baubestands und die klare Priorisierung von Sanierung und Umbau vor Neubau unabdingbar. Nicht zuletzt gilt hier wie in kaum einem anderen Politikbereich der Grundsatz aus Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz (GG), wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

Leider ist festzustellen, dass zu viele private Akteur*innen auf dem Immobilienmarkt diesem Grundsatz nicht gerecht werden können oder wollen. Sie lassen Immobilien verwahrlosen, weil sie mit den Grundstücken spekulieren oder weil sie der Erhaltung der Qualität der Bausubstanz keine Priorität beimessen - weder baukulturell noch im Hinblick auf die Nutzung durch Mietende. Um dem zu begegnen, müssen die Kommunen die Kompetenz und Möglichkeit haben, dieser dem Allgemeinwohl entgegenstehenden Praxis Einhalt zu gebieten. Durch die öffentliche Verfügung über die aktive Nutzung der Gebäude kann neben der Bereitstellung von bezahlbarem und gut gepflegtem Wohnraum darüber hinaus ein anderes großes Problem in unseren Kommunen angegangen werden: Die Lösung der Versorgungskrise. Gewerberäume in wieder Instand gesetzten ehemaligen Problem-

immobilien könnten für die Sicherung der Nahversorgung, im Sinne einer „Sorgenden Stadt“, genutzt werden und zur wirtschaftlichen Belebung in Nachbarschaften führen.

. Schrottimmobilien behindern die Kommune beim Erreichen städtebaulicher Entwicklungsziele und der Erfüllung unterschiedlicher Anforderungen. Sie beeinträchtigen die Lebensqualität in der Nachbarschaft und stellen teils sogar eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar, wenn wegen bröckelnder Fassaden ganze Straßen gesperrt werden müssen. Kommunen müssen in die Lage versetzt werden, wirksam gegen diese Missstände vorzugehen.

Eine wichtige Stellschraube zur Vermeidung solcher Situationen ist die Eigentümerschaft über die Immobilie. Wenn die Kommunen selbst und direkt als Eigentümer*innen über die betroffene Immobilie verfügen können, ist effektiv sichergestellt, dass das rasch Instand gesetzt werden kann, bevor Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. eine aktualisierte Handreichung bzw. einen Leitfaden zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien (sog. „Schrottimmobilien“) herauszugeben, damit die Kommunen wissen, welche rechtssicheren Instrumente sie aus dem Bereich des Bauplanungsrechts haben und in welchem Anwendungsfall sie diese nutzen können. Sie soll in Zusammenarbeit mit Expert*innen aus Theorie und Praxis, wie dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie relevanten Initiativen und Verbänden, wie dem Deutschen Städtetag und der Architektenkammer, erarbeitet werden;
2. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das Vorkaufsrecht der Kommunen derart erweitert, dass
 - a) der Vorkauf der Kommune auch innerhalb eines Insolvenzverfahrens sowie vor Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens maximal zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert möglich ist; wobei eine Lastenfreiheit der Immobilien sicherzustellen ist,
 - b) der Vorkauf der Kommune auch bei Erbbaurechten oder Wohneigentum, also Eigentumsanteilen an Gebäuden, in Form einzelner Wohnungen, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert möglich ist; wobei auch hier eine Lastenfreiheit der Immobilien sicherzustellen ist;
3. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der Enteignungen nach § 85 ff. BauGB für verwahrloste Immobilien ermöglicht, die langfristig leerstehen oder nach Ermessen des Gutachterausschusses dem Wohle der Allgemeinheit entgegenstehen und deshalb dem Grundsatz aus Art. 14 Abs. 2 GG widersprechen;
4. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der den oftmals überschuldeten Kommunen, ausreichende finanzielle Mittel in Form eines Bundesfonds oder eines anderen Finanzmechanismus bereitstellt, damit sie ihre Ankaufs- oder Vorkaufsrechte wahrnehmen können;
5. Handlungsmöglichkeiten zu prüfen, wie verschärfte Leerstandskontrollen, ein Leerstandskataster und eine öffentliche Meldestelle für Schrottimmobilien und leerstehende Gebäude besser durchgesetzt werden können;
6. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die in § 175 Abs. 1 S. 1 BauGB genannten städtebaulichen Gebote für die kommunale Praxis auf Schrottimmobilien anwendbarer gestaltet und das Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB dahingehend ändert, dass der Abbruch intakter Gebäude verboten wird;

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

7. die Kommunen dabei zu unterstützen, dass ehemalige Schrottimmobilien für die Bereitstellung von öffentlichem, bezahlbarem Wohnraum sowie zur Sicherung der Nahversorgung genutzt werden können.

Berlin, den 13. Januar 2026

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.