

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katalin Gennburg, Sahra Mirow, Luigi Pantisano, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/4167 –**

Kommunalisierung und Instandsetzung von sogenannten Schrottimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Jahrelang leerstehende Büroflächen, verwaiste Neubauten, verspekulierte und gestoppte Bauprojekte sowie unhaltbare Zustände in zunehmend verfallenden Wohngebäuden sind strukturelle Merkmale einer profitorientierten Bau- und Immobilienwirtschaft. Vernachlässigte und zunehmend verkommene sogenannte Schrottimmobilien stellen ein allgegenwärtiges Problem in der Bundesrepublik Deutschland dar. Kommunalpolitikerinnen und Kommunalpolitiker 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 sind die Instandhaltung und Aktivierung des Bestands 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 des Grundgesetzes (GG), wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Diese Verpflichtung muss sich in rechtlichen Rahmenbedingungen und hinsichtlich der Finanzierung der Bestandsaktivierung abbilden.

Leider ist festzustellen, dass zu viele private Akteurinnen und Akteure auf dem Immobilienmarkt diesem Grundsatz nicht gerecht werden, 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 die Mietenden. Um dem zu begegnen, müssen die Kommunen die Kompetenz, die rechtlichen Möglichkeiten und die finanzielle Ausstattung haben, dieser dem Allgemeinwohl entgegenstehenden Praxis Einhalt zu gebieten.

Schrottimmobilien behindern die Kommune beim Erreichen städtebaulicher Entwicklungsziele und bei der Erfüllung unterschiedlicher Anforderungen. Sie beeinträchtigen die Lebensqualität in der Nachbarschaft und stellen 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 Eigentümerinnen über die betroffene Immobilie verfügen können, ist effektiv sichergestellt, dass diese rasch instand gesetzt werden kann, bevor Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen. Darüber hinaus könnte so bezahlbarer Wohnraum entstehen und die Versorgungskrise gelöst werden, indem Gewerberäume in wieder instand gesetzten ehemaligen Problemimmobilien für die Sicherung der Nahversorgung, im Sinne einer „sorgenden Stadt“, genutzt werden und zur wirtschaftlichen Belebung in Nachbarschaften führen.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Auch aus Sicht der Bundesregierung handelt es sich beim Phänomen der Problemimmobilien, die sich maßgeblich durch die negative Ausstrahlung auf das soziale oder städtebauliche Umfeld auswirken, für die betroffenen Kommunen häufig um schwerwiegende und drängende Probleme. Dabei ist allerdings die Situation stets örtlich zu bewerten und bedarf auf die Situation abgestimmter Maßnahmen. Hierzu konkrete Vorgaben durch den Bund zu machen, würde auch der kommunalen Planungshoheit widersprechen.

1. Welche konkreten Maßnahmen plant die Bundesregierung im Umgang mit Schrottimmobilien?

In Fördergebieten der Städtebauförderung sind Maßnahmen zum Umgang mit Problemimmobilien förderfähig, zum Beispiel Sicherung, Sanierung und Erwerb von Problemimmobilien oder die Beratung von Eigentümern. Für das Jahr 2026 stehen für die Städtebauförderung erstmals 1 Mrd. Euro (Verpflichtungsrahmen) Bundesmittel zur Verfügung, bis zum Jahr 2029 ist die Verdopplung auf 1,58 Mrd. Euro vorgesehen (basierend auf den Bundesmitteln im Jahr 2025 in Höhe von 790 Mio. Euro). Die Umsetzung der Städtebauförderung und Auswahl der Fördergebiete (städtebauliche Gesamtmaßnahmen) obliegt den Ländern.

Anfang 2025 wurde unter Federführung des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) eine Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung veröffentlicht. Ziel der Strategie ist es, leerstehenden Wohnraum in strukturschwachen ländlichen Räumen in Deutschland wieder nutzbar zu machen. Darüber hinaus wurde im Januar 2025 die Online-Plattform „Potenzial Leerstand“ veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um ein Informationsangebot des BMWSB zu Instrumenten, Fördermöglichkeiten und guten Beispielen der Leerstandsaktivierung.

Im Übrigen befindet sich der Referentenentwurf einer umfassenden Novelle zum Baugesetzbuch in Vorbereitung.

2. Welche Maßnahmen erwägt die Bundesregierung, um die Zunahme der Anzahl von Schrottimmobilien zu verhindern?

Die Entstehung von Problemimmobilien kann nach dem Eindruck der Bundesregierung auf einer Vielzahl von immobilienwirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Ursachen beruhen. Diese sind nur zum Teil durch den Bund beeinflussbar. Soweit dies der Fall ist, wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Daneben wurden mit dem Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersterwerbungen von Schrottimmobilien und zur Änderung des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) bereits konkrete Maßnahmen getroffen, um dem Problem eines missbräuchlichen Erwerbs von

Schrottimmobilien in der Zwangsversteigerung zu begegnen. So wurde in § 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) den betroffenen Gemeinden das Recht eingeräumt, in einem Verfahren auf Zwangsversteigerung einer Schrottimmobilie einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Mit einer solchen gerichtlichen Verwaltung soll verhindert werden, dass ein Ersteigerer aufgrund seiner Eigentümerstellung aus der Immobilie Nutzungen zieht, ohne später das (zur Erzielung des Zuschlags häufig überhöhte) Gebot zu zahlen.

3. Welche Möglichkeiten gibt es aus Sicht der Bundesregierung, rechtliche Möglichkeiten zu schaffen, um eine bundesweite zahlenmäßige Übersicht zu Problem- bzw. Schrottimmobilien zu erstellen?

Eine Meldepflicht der für den Umgang mit Problemimmobilien zuständigen Kommunen wäre aufgrund der daraus resultierenden erheblichen Bürokratielast insb. für die Kommunen unverhältnismäßig. Unabhängig davon ist eine für eine statistische Erfassung erforderliche, trennscharfe Bestimmung von Problemimmobilien nicht möglich, denn die damit jeweils einhergehenden Schwierigkeiten sind von Fall zu Fall sehr unterschiedlich und wirken sich je nach Lage des Gebäudes in der Gemeinde zudem sehr unterschiedlich aus.

4. Wie schätzt die Bundesregierung die zahlenmäßige Verteilung der sogenannten Schrottimmobilien zwischen Wohn- und Büroimmobilien ein, und in welchem Umfang sieht sie Handlungsbedarf angesichts der unterschiedlichen Leerstandsquoten in diesen Segmenten?
 - a) Welche Informationen oder Schätzungen liegen der Bundesregierung zum Zusammenhang zwischen der zunehmenden Zahl an Leerstandsflächen von Einzelhandels- und Büroimmobilien und der Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsziele vor, und wie schätzt sie diese ein?
 - b) Wie schätzt die Bundesregierung den Zusammenhang der zunehmenden Zahl an Leerstandsflächen von Einzelhandels- und Büroimmobilien mit der Entstehung von Schrottimmobilien ein?

Die Fragen 4 bis 4b werden gemeinsam beantwortet.

Der Umgang mit Problemimmobilien ist eine Angelegenheit der Kommunen. Aufgrund der unterschiedlichen lokalen Bedingungen und Auswirkungen auf die Entwicklungsziele einer Kommune erscheinen quantitative Analysen auf Bundesebene auch nicht sinnvoll. Der Bundesregierung liegen daher keine Zahlen im Sinne der Fragestellungen vor.

5. Welche Maßnahmen sieht die Bundesregierung vor, um den Neubau von Immobilien in einer Weise zu steuern, die der Entstehung von Schrottimmobilien entgegenwirkt, und wie könnte eine nachhaltige, bedarfsgerechte Entwicklung gefördert werden?

Es ist Sache der Länder und Kommunen, im Rahmen der jeweiligen Planungs- und Genehmigungspraxis die etwaige Gefahr der Entstehung von Problemimmobilien zu berücksichtigen. Ein Steuerungsbedarf im Sinne der Fragestellung besteht daher nicht.

6. Hat die Bundesregierung Kenntnis über die Eigentümerschaft der betroffenen Gebäude, und welche Schlüsse zieht sie daraus?
 - a) Wenn nein, erkennt die Bundesregierung eine Tendenz, ob die Liegenschaften eher in öffentlicher oder in privater Hand liegen, und was leitet sich daraus aus Sicht der Bundesregierung ab?
 - b) Gibt es dazu eine statistische Erfassung der Bundesregierung selbst, und wenn nein, warum nicht?
 - c) Arbeitet die Bundesregierung in dieser Frage mit den Grundbuchämtern oder den Finanzämtern zusammen bzw. ist ein Informationsaustausch dahin gehend rechtlich möglich?
 - d) Hat die Bundesregierung Kenntnis über Eigentümerwechsel, die über die Finanzämter erfasst wurden?
 - e) Hat die Bundesregierung Kenntnis über Eigentümerwechsel, die bei den Grundbuch- und Katasterämtern erfasst werden?

Die Fragen 6 bis 6e werden gemeinsam beantwortet.

Die Teilfragen werden wegen Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Daten zur Eigentümerschaft einer Problemimmobilie sind für die zuständigen Kommunen insbesondere erforderlich für die Einleitung ordnungs- insbesondere baurechtlicher Maßnahmen. Ob und gegebenenfalls welche Kommunen zur Erkennung von Mustern in der Eigentümerstruktur von Problemimmobilien Erkenntnisse austauschen und welche Ergebnisse dabei zu Tage treten, ist der Bundesregierung nicht bekannt. Sie arbeitet aufgrund der Zuständigkeit der Kommunen in diesen Fragen auch nicht mit den örtlichen Finanz- Grundbuch- oder Katasterämtern zusammen. Der Bundesregierung ist daher nicht bekannt, um welche Immobilien es sich im Einzelnen handelt.

7. Gibt es eine Erfassung des Erhaltungszustands von ungenutzten und damit leerstehenden Gebäuden, wenn nein, warum nicht, wenn ja, wie wird der Zustand der Gebäude erfasst, und gibt es Handlungsschritte, die in der Konsequenz auf einen bestimmten Zustand eines Gebäudes folgen, wenn ja, welche?

Es ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Kommunen Daten im Sinne der Fragestellung für ihren Bereich erfassen. Der Bundesregierung liegen solche Daten nicht vor.

8. Bewertet die Bundesregierung den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2020 verfassten „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien“ als aktuell?
 - a) Welche rechtlichen Änderungen haben sich seither ergeben?
 - b) Inwiefern hat das Urteil vom 9. November 2021 vom Bundesverwaltungsgericht zur Vorkaufsrechtspraxis von Grundstücken in Milieuschutzgebieten (BVerwG 4 C 1.20) die Anwendung der hoheitlichen Instrumente im Leitfaden verändert?

Die Fragen 8 bis 8b werden gemeinsam beantwortet.

Die Aktualität der erwähnten Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) kann schon deshalb nicht ohne Neuprüfung bewertet werden, weil sich die Situation in den Kommunen verändert haben kann. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde im Jahre 2021 mit § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 des Baugesetzbuches (BauGB) erstmalig ein Vorkaufsrecht

an Problemimmobilien geschaffen. Anwendungserfahrungen hierzu konnte der vom BBSR verfasste Leitfaden naturgemäß nicht enthalten.

Mit dem Vorkaufsrecht an Problemimmobilien gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB besteht seit 2021 ein gegenüber dem Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet spezielleres städtebauliches Instrument, das vom genannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nicht tangiert wurde.

9. Hat die Bundesregierung Kenntnis über die angewendeten Vorkaufsrechte in den Kommunen (bitte die Fälle pro Land und Kommune auflisten)?

Die Ausübung von Vorkaufsrechten insbesondere nach dem Baugesetzbuch obliegt den Kommunen in eigener Verantwortung. Ob einzelne Länder ihren Kommunen entsprechende landesrechtliche Meldepflichten auferlegen, ist der Bundesregierung nicht bekannt. Der Bundesregierung liegen daher hierzu keine Zahlen vor.

10. Wird die Bundesregierung einen Gesetzentwurf vorlegen, der das Vorkaufsrecht der Kommunen erweitert?
 - a) Wenn ja, wird der Vorkauf der Kommune auch innerhalb eines Insolvenzverfahrens sowie vor der Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens maximal zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert möglich sein, und ist darin eine Lastenfreiheit der Immobilien sichergestellt?
 - b) Wenn ja, wird der Vorkauf der Kommune auch bei Erbbaurechten oder Wohneigentum, also Eigentumsanteilen an Gebäuden, in Form einzelner Wohnungen, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert möglich sein, und ist darin eine Lastenfreiheit der Immobilien sichergestellt?
 - c) Plant die Bundesregierung Maßnahmen, um das preisbegrenzte Erwerben von Schrottimmobilen durch die Kommune zu ermöglichen?

Die Fragen 10 bis 10c werden gemeinsam beantwortet.

Der Referentenentwurf einer umfassenden Novelle zum Baugesetzbuch befindet sich in Vorbereitung.

11. Wie schätzt die Bundesregierung die Umsetzung von Enteignungen nach § 85 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) für verwahrloste Immobilien, die langfristig leerstehen oder nach Ermessen des Gutachterausschusses dem Wohle der Allgemeinheit entgegenstehen und deshalb dem Grundsatz aus Artikel 14 Absatz 2 GG widersprechen, ein?

In Bezug auf das Recht der Enteignung gemäß § 85 ff. BauGB wird auf die Antwort zu Frage 10 verwiesen.

12. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, um die Datenlage zu Schrottimmobilen zu verbessern, und wie steht die Bundesregierung zu Leerstandskontrollen, einem Kataster und einer öffentlichen Meldestelle für Schrottimmobilen und leerstehende Gebäude (bitte einzeln beantworten)?

Die Bundesregierung plant in Bezug auf die Datenlage keine Maßnahmen, da es sich um Angelegenheiten im Rahmen der Gesetzgebungskompetenz der Länder sowie im Vollzug der Kommunen handelt.

13. Welche Änderungen von § 175 Absatz 1 Satz 1 BauGB zu den genannten städtebaulichen Geboten plant die Bundesregierung im Hinblick auf Schrottimmobilien für die kommunale Praxis, und wie sichert die Bundesregierung darin, dass das Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB dahin gehend geändert wird, dass der Abbruch intakter Gebäude verboten wird?

Auf die Antwort zu Frage 10 wird verwiesen.

14. Wird die Bundesregierung die Kommunen dabei unterstützen, dass ehemalige Schrottimmobilien für die Bereitstellung von öffentlichem, bezahlbarem Wohnraum sowie zur Sicherung der Nahversorgung genutzt werden können, und wenn ja, inwiefern (bitte für beide Bereiche einzeln auflisten)?

Es wird auf die Antwort zu den Fragen 1 und 10 verwiesen.

15. Plant die Bundesregierung Änderungen in Bezug auf Schrottimmobilien im Rahmen der BauGB-Novelle, und wenn ja, welche?

Auf die Antwort zu Frage 10 wird verwiesen.

