

Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Stephan Brandner und
der Fraktion der AfD
– Drucksache 21/4701 –**

Leerstand von bundeseigenen Immobilien in Deutschland

Vorbemerkung der Fragesteller

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in zahlreichen Regionen der Bundesrepublik Deutschland führt seit Jahren zu steigenden Mieten, einem zunehmenden Nachfrageüberhang und erheblichen sozialen wie wirtschaftlichen Belastungen für Mieter und öffentliche Haushalte. Vor diesem Hintergrund kommt dem bundeseigenen Immobilienbestand in den Augen der Fragesteller eine besondere Bedeutung zu. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet als zentrale Immobilieneigentümerin des Bundes ein umfangreiches Portfolio an Wohnungen, Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und weiteren Liegenschaften. Als Anstalt des öffentlichen Rechts trägt sie Verantwortung für die wirtschaftliche Nutzung, Entwicklung und Bewirtschaftung dieser Immobilien im Interesse des Bundeshaushalts und der Allgemeinheit. Angesichts der angespannten Wohnungsmärkte stellt sich den Fragestellern die Frage, in welchem Umfang Wohnimmobilien im Eigentum der BImA tatsächlich genutzt werden, wie hoch bestehende Leerstände sind, welche Gründe hierfür maßgeblich sind und welche finanziellen Auswirkungen daraus resultieren. Insbesondere ist für die Fragesteller von Interesse, wie sich die Anzahl und der Anteil leerstehender Immobilien seit dem 1. Januar 2023 entwickelt haben, wie hoch der bestehende Sanierungsbedarf ist und welche Mietausfälle der öffentlichen Hand durch ungenutzte Liegenschaften entstehen. Eine transparente und differenzierte Darstellung nach Bundesländern und Immobilienarten ist nach Auffassung der Fragesteller erforderlich, um bewerten zu können, ob die vorhandenen Immobilienbestände effizient bewirtschaftet werden und welche Maßnahmen zur Reduzierung von Leerständen vorgesehen sind. Die nachfolgenden Fragen dienen daher der umfassenden parlamentarischen Kontrolle sowie der Bewertung der wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Auswirkungen des bundeseigenen Immobilienbestands.

1. Über wie viele
 - a) Wohnungen,
 - b) Einfamilienhäuser,
 - c) Mehrfamilienhäuser

verfügt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben insgesamt, und wie hat sich die Anzahl seit dem 1. Januar 2023 entwickelt (bitte jeweils nach Bundesländern auflisten)?

Nach Angaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verfügt diese aktuell über rund 38 200 Wohnungen, wovon sich rund 33 700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden (entspricht rund 88 Prozent des BImA-Wohnungsbestandes). Im Betrachtungszeitraum von 2023 bis 2026 ist der Wohnungsbestand der BImA nahezu konstant geblieben und stellt sich wie folgt dar.

Bundesland	31. Dezember 2022			28. Februar 2026 (aktuell)		
	EFH	Wohnungen	MFH	EFH	Wohnungen	MFH
Baden-Württemberg	182	4 287	497	177	4 371	512
Bayern	112	5 296	405	101	5 208	404
Berlin	176	4 714	252	175	4 906	270
Brandenburg	8	1 478	77	4	1 467	75
Bremen	7	84	13	5	78	12
Hamburg	82	185	29	82	284	33
Hessen	76	2 192	190	75	2 189	197
Mecklenburg-Vorpommern	15	2 673	116	15	2 670	116
Niedersachsen	1 393	1 256	290	1 371	1 197	282
Nordrhein-Westfalen	2 126	4 593	727	2 143	4 557	696
Rheinland-Pfalz	24	2 961	303	25	2 871	295
Saarland	84	542	34	69	528	34
Sachsen	2	1 760	80	2	1 760	80
Sachsen-Anhalt	17	168	33	14	168	33
Schleswig-Holstein	227	270	50	248	287	53
Thüringen	1	1 174	52	0	1 174	52
Summe	4 532	33 633	3 148	4 506	33 715	3 144

2. Wie viele der in Frage 1 gelisteten Liegenschaften im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stehen aktuell leer (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die BImA gibt an, dass sie zum Stichtag 28. Februar 2026 Eigentümerin von rund 37 200 marktaktiven Wohnungen ist, welche dem Wohnungsmarkt zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen. Hinzu kommen rund 1 000 nicht marktaktive Wohnungen, welche aufgrund von anderen Verwertungsoptionen nicht zur Wiedervermietung vorgesehen sind. Aktuell (Stichtag 28. Februar 2026) stehen insgesamt rund 4 460 Wohnungen leer und verteilen sich wie folgt.

Marktaktiver Leerstand

Bundesland	EFH	Wohnungen	Gesamtergebnis
Baden-Württemberg	3	365	368
Bayern	5	243	248
Berlin	17	221	238
Brandenburg	1	78	79
Bremen	1	19	20

Bundesland	EFH	Wohnungen	Gesamtergebnis
Hamburg	8	9	17
Hessen	9	236	245
Mecklenburg-Vorpommern	3	240	243
Niedersachsen	160	186	346
Nordrhein-Westfalen	225	467	692
Rheinland-Pfalz	1	468	469
Saarland	5	25	30
Sachsen	Keine Angabe	261	261
Sachsen-Anhalt	Keine Angabe	3	3
Schleswig-Holstein	38	82	120
Thüringen	Keine Angabe	55	55
Gesamtergebnis	476	2 958	3 434

Nicht marktaktiver Leerstand

Bundesland	EFH	Wohnungen	Gesamtergebnis
Baden-Württemberg	9	171	180
Bayern	21	173	194
Berlin	3	19	22
Brandenburg	1	10	11
Bremen	1	17	18
Hamburg	3	23	26
Hessen	2	37	39
Mecklenburg-Vorpommern	Keine Angabe	2	2
Niedersachsen	52	71	123
Nordrhein-Westfalen	40	129	169
Rheinland-Pfalz	2	96	98
Saarland	Keine Angabe	48	48
Sachsen	Keine Angabe	34	34
Sachsen-Anhalt	2	6	8
Schleswig-Holstein	28	22	50
Thüringen	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe
Gesamtergebnis	164	858	1 022

3. Wie hat sich die Anzahl leerstehender Immobilien im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben seit dem 1. Januar 2023 jährlich entwickelt (bitte nach Bundesländern und Immobilienart aufschlüsseln)?

Die Aufschlüsselung der leerstehenden Wohnungen nach Bundesländern ergibt sich nach Angaben der BImA wie folgt.

Bundesland	12/2022		12/2023		12/2024		12/2025	
	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen
Baden-Württemberg	22	536	20	488	19	606	14	512
Bayern	22	463	23	438	28	459	23	354
Berlin	13	213	14	206	16	172	20	206
Brandenburg	2	116	2	106	3	78	4	74
Bremen	2	28	0	33	1	37	2	34
Hamburg	18	49	21	45	19	48	13	36
Hessen	6	345	5	326	8	400	9	278
Mecklenburg-Vorpommern	2	338	2	377	2	354	3	239

Bundesland	12/2022		12/2023		12/2024		12/2025	
	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen
Niedersachsen	203	364	215	380	209	298	214	250
Nordrhein-Westfalen	347	667	338	683	303	736	240	570
Rheinland-Pfalz	0	647	2	698	2	710	3	566
Saarland	3	118	2	147	4	116	6	72
Sachsen	0	255	0	262	0	266	0	290
Sachsen-Anhalt	3	10	2	10	2	10	2	9
Schleswig-Holstein	38	95	47	85	52	90	63	104
Thüringen	1	46	0	27	0	49	0	52
Summe	682	4 290	693	4 311	668	4 429	616	3 646

Die des Weiteren im Eigentum der BI mA befindlichen Gewerbe- und Dienstliegenschaften umfassen nach Angaben der BI mA insgesamt rund 45 Millionen Quadratmeter Gebäudeflächen. Das in der anliegenden Tabelle „Anlage zu den Fragen 3 und 4“ dargestellte Gewerbeportfolio ist sehr heterogen. Es umfasst sowohl großflächige, ehemals militärisch genutzte Liegenschaften mit unterschiedlichen Gebäudetypen, wie beispielsweise Bunker, als auch sakrale Bauten und gastronomische Objekte. Eine detaillierte Aufschlüsselung nach allen einzelnen Immobilienarten ist wegen des Portfolioumfangs und des damit verbundenen erheblichen Zeitaufwands nicht möglich.*

Das Portfolio im ELM-Klassik (Dienstliegenschaften ohne Bundeswehr) stellt sich ebenfalls sehr heterogen dar und beinhaltet u. a. Labore, genauso wie Bürogebäude und Lagerhallen, die zudem in vielen Fällen noch in Mischformen vorhanden sind. Eine Einzelaufschlüsselung ist daher auch für diese Liegenschaften im Rahmen eines vertretbaren Zeitaufwands nicht möglich. Im Bereich ELM-Bundeswehr verzeichnet die BI mA keinen Leerstand, hält aber Gebäudeleerstände aus dem Gewerbeportfolio als strategische Liegenschaftsreserve für die Bundeswehr bereit. Einzelheiten zum Gewerbeportfolio und zum Bereich ELM-Klassik sind der anliegenden Tabelle „Anlage zu den Fragen 3 und 4“ zu entnehmen.

4. Wie hat sich der prozentuale Anteil leerstehender Immobilien im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben seit dem 1. Januar 2023 jährlich entwickelt (bitte nach Bundesländern und Immobilienart aufschlüsseln)?

Die BI mA führt hierzu aus, dass in den Jahren 2022 bis 2024 die Wohnungsleerstandsquote konstant bei rund 13 Prozent gelegen habe. Im Jahr 2025 sank diese durch die eingeleiteten Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des aufgelegten Sofortprogramms zum Abbau des Wohnungsleerstands insgesamt auf 11,2 Prozent, im marktaktiven Bestand auf 8,4 Prozent. Für das Jahr 2026 wird seitens der BI mA eine Leerstandsquote im marktaktiven Bestand von unter 6 Prozent angestrebt. Die Aufschlüsselung nach Bundesländern ergibt sich nach Angaben der BI mA wie folgt.

* Von einer Drucklegung der Anlage wird abgesehen. Diese ist auf Bundestagsdrucksache 21/5160 auf der Internetseite des Deutschen Bundestages abrufbar.

Bundesland	12/2022		12/2023		12/2024		12/2025		02/2026 (aktuell)	
	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen	EFH	Wohnungen
Baden-Württemberg	0,06 Prozent	1,40 Prozent	0,05 Prozent	1,28 Prozent	0,05 Prozent	1,59 Prozent	0,04 Prozent	1,34 Prozent	0,03 Prozent	1,40 Prozent
Bayern	0,06 Prozent	1,21 Prozent	0,06 Prozent	1,15 Prozent	0,07 Prozent	1,20 Prozent	0,06 Prozent	0,93 Prozent	0,07 Prozent	1,09 Prozent
Berlin	0,03 Prozent	0,56 Prozent	0,04 Prozent	0,54 Prozent	0,04 Prozent	0,45 Prozent	0,05 Prozent	0,54 Prozent	0,05 Prozent	0,63 Prozent
Brandenburg	0,01 Prozent	0,30 Prozent	0,01 Prozent	0,28 Prozent	0,01 Prozent	0,20 Prozent	0,01 Prozent	0,19 Prozent	0,01 Prozent	0,23 Prozent
Bremen	0,01 Prozent	0,07 Prozent	0,00 Prozent	0,09 Prozent	0,00 Prozent	0,10 Prozent	0,01 Prozent	0,09 Prozent	0,01 Prozent	0,09 Prozent
Hamburg	0,05 Prozent	0,13 Prozent	0,06 Prozent	0,12 Prozent	0,05 Prozent	0,13 Prozent	0,03 Prozent	0,09 Prozent	0,03 Prozent	0,08 Prozent
Hessen	0,02 Prozent	0,90 Prozent	0,01 Prozent	0,86 Prozent	0,02 Prozent	1,05 Prozent	0,02 Prozent	0,73 Prozent	0,03 Prozent	0,71 Prozent
Mecklenburg-Vorpommern	0,01 Prozent	0,89 Prozent	0,01 Prozent	0,99 Prozent	0,01 Prozent	0,93 Prozent	0,01 Prozent	0,63 Prozent	0,01 Prozent	0,63 Prozent
Niedersachsen	0,53 Prozent	0,95 Prozent	0,56 Prozent	1,00 Prozent	0,55 Prozent	0,78 Prozent	0,56 Prozent	0,66 Prozent	0,55 Prozent	0,67 Prozent
Nordrhein-Westfalen	0,91 Prozent	1,75 Prozent	0,89 Prozent	1,79 Prozent	0,79 Prozent	1,93 Prozent	0,63 Prozent	1,49 Prozent	0,69 Prozent	1,56 Prozent
Rheinland-Pfalz	0,00 Prozent	1,70 Prozent	0,01 Prozent	1,83 Prozent	0,01 Prozent	1,86 Prozent	0,01 Prozent	1,48 Prozent	0,01 Prozent	1,48 Prozent
Saarland	0,01 Prozent	0,31 Prozent	0,01 Prozent	0,39 Prozent	0,01 Prozent	0,30 Prozent	0,02 Prozent	0,19 Prozent	0,01 Prozent	0,19 Prozent
Sachsen	0,00 Prozent	0,67 Prozent	0,00 Prozent	0,69 Prozent	0,00 Prozent	0,70 Prozent	0,00 Prozent	0,76 Prozent	0,00 Prozent	0,77 Prozent
Sachsen-Anhalt	0,01 Prozent	0,03 Prozent	0,01 Prozent	0,03 Prozent	0,01 Prozent	0,03 Prozent	0,01 Prozent	0,02 Prozent	0,01 Prozent	0,02 Prozent
Schleswig-Holstein	0,10 Prozent	0,25 Prozent	0,12 Prozent	0,22 Prozent	0,14 Prozent	0,24 Prozent	0,17 Prozent	0,27 Prozent	0,17 Prozent	0,27 Prozent
Thüringen	0,00 Prozent	0,12 Prozent	0,00 Prozent	0,07 Prozent	0,00 Prozent	0,13 Prozent	0,00 Prozent	0,14 Prozent	0,00 Prozent	0,14 Prozent

Die Aufschlüsselung zu den Gewerbe- und Dienstliegenschaften ist der anliegenden Tabelle „Anlage zu den Fragen 3 und 4“ zu entnehmen.*

5. Welches sind aktuell die fünf häufigsten Gründe für den Leerstand von Immobilien im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben?

Nach Angaben der BImA sind im Bereich des Wohnungsbestandes die fünf häufigsten Leerstandgründe: Wohnungsherrichtung, energetische Sanierung, Neuvermietung, keine Nutzbarkeit und Verwertungsprüfung.

Die fehlende Nutzbarkeit einer Liegenschaft begründet sich laut BImA u. a. im Rückbau der Wohngebäude zwecks Revitalisierung, laufenden Modernisierungen, Neubau, fehlendem Baurecht für anberaumte Bau – oder Sanierungsprojekte im Bestand.

Die fünf häufigsten Leerstandgründe der im BImA-Eigentum stehenden Dienstliegenschaften und Gewerbeimmobilien sind nach Angaben der BImA: fehlendes Planungsrecht, keine Nutzbarkeit, Fluktuation, Verwertung und Vorhalteflächen Bundesnutzung.

6. Welche Pläne hinsichtlich der Reduzierung des Leerstandes von Immobilien im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat die Bundesregierung aktuell?

Um dem Leerstand im BImA-Wohnungsbestand gezielt und beschleunigt zu begegnen, wurde im Jahr 2024 das „Sofortprogramm zum Abbau des Wohnungsleerstandes der BImA“ entwickelt, welches die BImA nunmehr im Rahmen ihrer eigenverantwortlichen Aufgabenwahrnehmung umsetzt. Ziel des auf zwei Jahre (2025–2026) angelegten Programms ist es, den marktaktiven Leerstand bis Ende 2026 auf ein marktübliches Niveau zu reduzieren.

Die BImA hat den Gebäudeleerstand in den Portfolien Dienstliegenschaften und Gewerbeimmobilien nach eigenen Angaben seit 2020 durch Sanierungs- und Baumaßnahmen ebenfalls erheblich reduziert und arbeitet fortgesetzt daran, diesen Leerstand weiter zu reduzieren.

7. Auf welche Summe beläuft sich der Sanierungsbedarf der
- ungenutzten und
 - genutzten
- Liegenschaften im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (bitte nach Bundesländern auflisten)?

Die BImA verfügt hierzu nach eigenen Angaben über keine Daten.

8. Auf welche Summe beliefen sich seit dem 1. Januar 2023 die Mieteinnahmen, die der öffentlichen Hand durch Leerstände von Immobilien im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verlorengehen?

Der BImA verfügt hierzu nach eigenen Angaben über keine Daten.

* Von einer Drucklegung der Anlage wird abgesehen. Diese ist auf Bundestagsdrucksache 21/5160 auf der Internetseite des Deutschen Bundestages abrufbar.

9. Auf welche Summe belaufen sich die monatlichen Mieteinnahmen seit dem 1. Januar 2023, die der öffentlichen Hand aufgrund des Eigentums an Immobilien zukommen?

Die BImA teilt mit, dass die Mieterlöse im Portfolio Wohnen im Jahr 2023 rund 206 Mio. Euro, im Jahr 2024 rund 206 Mio. Euro, im Jahr 2025 rund 211 Mio. Euro und in den Monaten Januar – Februar 2026 insgesamt rund 39 Mio. Euro betragen.

Für den Geschäftsbereich Gewerbe gibt die BImA an, dass Mieten in Höhe von 33,5 Mio. Euro im Jahr 2023, 32,4 Mio. Euro im Jahr 2024 und 30,8 Mio. Euro im Jahr 2025 vereinnahmt wurden.

Für den Geschäftsbereich ELM-Klassik wurden 1,296 Mrd. Euro im Jahr 2023, 1,307 Mrd. Euro im Jahr 2024 und 1,305 Mrd. Euro im Jahr 2025 vereinnahmt.

Für den Geschäftsbereich ELM-Bundeswehr wurden 2,778 Mrd. Euro im Jahr 2023, 2,943 Mrd. Euro im Jahr 2024 und 2,983 Mrd. Euro im Jahr 2025 vereinnahmt.

Bundesland	Geschäftsjahr zum 01.01.	GB Gewerbe: Leerstand in qm	Fläche GB Gewerbe gesamt	Leerstandsquote in %	GB ELM-Klassik: Leerstand in qm	Fläche ELM-Klassik gesamt (ohne Anmietungen)	Leerstandsquote in %
Bundesweit	2023	2.340.882	4.947.648	47	761.322	9.778.087	8
	2024	2.345.581	5.011.773	47	671.576	9.526.787	7
	2025	2.310.480	4.774.351	48	697.951	9.608.068	7
	2026	2.182.219	4.584.272	48	678.029	9.338.050	7
Baden Württemberg	2023	83.238	283.027	29	36.276	446.629	8
	2024	81.195	276.090	29	33.017	424.291	8
	2025	82.365	226.312	36	34.741	421.157	8
	2026	65.801	215.725	31	23.338	425.652	5
Bayern	2023	325.850	904.524	36	67.834	1.508.527	4
	2024	332.917	894.867	37	72.976	1.479.475	5
	2025	345.505	871.802	40	80.776	1.489.470	5
	2026	351.858	850.733	41	69.534	1.440.707	5
Berlin	2023	69.997	190.650	37	378.944	2.334.535	16
	2024	71.095	200.045	36	288.049	2.301.404	13
	2025	73.569	203.964	36	291.092	2.307.960	13
	2026	81.615	202.444	40	320.153	2.269.280	14
Brandenburg	2023	167.013	346.953	48	21.648	356.384	6
	2024	166.499	350.825	47	19.320	340.730	6
	2025	165.146	342.243	48	29.686	360.787	8
	2026	156.587	326.727	48	9.133	314.257	3
Bremen	2023	4.245	25.075	17	3.180	26.133	12
	2024	265	21.586	1	3.180	36.590	9
	2025	835	21.615	4	1.383	33.429	4
	2026	818	21.707	4	212	33.659	1
Hamburg	2023	10.822	19.831	55	13.333	168.288	8
	2024	10.322	20.962	49	12.895	168.507	8
	2025	9.204	19.844	46	12.895	167.935	8
	2026	9.204	19.844	46	14.258	167.751	8
Hessen	2023	221.500	352.221	63	32.498	694.174	5
	2024	204.459	347.849	59	38.504	661.292	6
	2025	192.247	346.148	56	42.662	707.593	6
	2026	195.983	346.819	57	43.459	663.822	7
Mecklenburg-Vorpommern	2023	78.047	109.252	71	7.953	256.429	3
	2024	69.291	98.017	71	13.283	250.522	5
	2025	71.357	94.853	75	19.911	246.926	8
	2026	69.207	92.878	75	7.754	255.095	3
Niedersachsen	2023	239.929	389.636	62	36.436	811.724	4
	2024	183.660	364.077	50	35.473	805.882	4
	2025	151.766	330.275	46	37.209	807.521	5
	2026	140.925	316.982	44	39.180	806.464	5
Nordrhein-Westfalen	2023	781.159	1.499.445	52	65.731	1.833.555	4
	2024	821.788	1.618.136	51	74.292	1.804.239	4
	2025	806.011	1.518.070	53	80.044	1.785.993	4
	2026	797.436	1.463.277	54	74.814	1.743.198	4
Rheinland-Pfalz	2023	187.708	299.392	63	19.819	347.733	6
	2024	182.778	295.064	62	20.680	305.740	7
	2025	185.659	302.529	61	7.806	307.315	3
	2026	153.878	266.461	58	22.400	272.635	8
Saarland	2023	3.517	3.517	100	823	40.461	2
	2024	3.517	3.517	100	787	41.356	2
	2025	3.517	3.517	100	1.393	50.471	3
	2026	3.517	3.517	100	817	44.004	2
Sachsen	2023	8.466	109.588	8	17.135	225.846	8
	2024	9.070	109.545	8	14.311	218.610	7
	2025	9.939	109.331	9	17.883	234.014	8
	2026	8.882	106.527	8	8.960	225.479	4
Sachsen-Anhalt	2023	24.654	71.828	34	1.851	141.089	1
	2024	31.392	68.635	46	4.240	146.530	3
	2025	35.738	68.437	52	4.139	146.651	3
	2026	28.632	51.661	55	3.614	146.031	2
Schleswig-Holstein	2023	130.580	303.106	43	29.511	434.733	7
	2024	171.877	300.839	57	27.005	405.164	7
	2025	170.663	279.618	61	22.267	396.739	6
	2026	115.767	271.483	43	22.792	396.806	6
Thüringen	2023	4.156	38.365	11	28.351	142.541	20
	2024	5.390	40.413	13	13.378	126.640	11
	2025	6.958	34.552	20	12.765	129.404	10
	2026	2.107	26.670	8	13.312	128.579	10
ohne Zuordnung	2023	2	1.241	0	0	9.304	0
	2024	68	1.307	5	190	9.818	2
	2025	1	1.240	0	1.301	14.703	9
	2026	1	818	0	4.300	4.632	93

