

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta,  
Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/15640 –**

### **Leerstand von Bundesimmobilien und Zweckentfremdung**

#### **Vorbemerkung der Fragesteller**

Im Oktober 2019 hat das Berliner Verwaltungsgericht eine Berliner Hauseigentümerin dazu verurteilt, ihr seit Jahren leerstehendes Miethaus wieder bewohnbar zu machen ([www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/10/geisterhaus-friede-nau-urteil-verwaltungsgericht-berlin.html](http://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/10/geisterhaus-friede-nau-urteil-verwaltungsgericht-berlin.html)). Grundlage für das Urteil war das Berliner Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum, wonach eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt, wenn dieser länger als drei Monate leer steht. In Berlin stehen allerdings in landeseigenen Immobilien rund 1,2 Millionen Quadratmeter ungenutzt leer ([www.tagesspiegel.de/berlin/trotz-wohnungs-not-1-2-millionen-quadratmeter-leerstand/24380250.html](http://www.tagesspiegel.de/berlin/trotz-wohnungs-not-1-2-millionen-quadratmeter-leerstand/24380250.html)). Auch der Bund besitzt zahlreiche Immobilien in Berlin und anderen Städten, in denen nach Ansicht der Fragesteller der Leerstand von Wohnraum als Zweckentfremdung gilt.

1. Wie viele bundeseigene Immobilien stehen nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit leer (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
2. Welcher Gesamtfläche entsprechen diese leerstehenden bundeseigenen Immobilien nach Kenntnis der Bundesregierung (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet.

Zum Stichtag 5. Dezember 2019 sind in allen Geschäftsbereichen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) insgesamt 1.030 Liegenschaften (ohne Wohnimmobilien – vgl. hierzu Antwort zu den Fragen 3 bis 5) von einem – zumindest teilweisen – Leerstand betroffen. Aktuell stehen Gebäudeflächen von insgesamt rund 3,4 Millionen m<sup>2</sup> ganz oder teilweise leer. Die Aufteilung nach Ländern kann der folgenden Übersicht (ohne Wohnimmobilien) entnommen werden:

| Land                   | Anzahl leerstehende Liegenschaften | leerstehende Gebäudefläche (m²) |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Baden-Württemberg      | 80                                 | 154.492                         |
| Bayern                 | 108                                | 437.082                         |
| Berlin                 | 53                                 | 363.351                         |
| Brandenburg            | 90                                 | 172.444                         |
| Bremen                 | 5                                  | 22.722                          |
| Hamburg                | 23                                 | 34.727                          |
| Hessen                 | 54                                 | 241.041                         |
| Mecklenburg-Vorpommern | 56                                 | 99.463                          |
| Niedersachsen          | 108                                | 366.284                         |
| Nordrhein-Westfalen    | 220                                | 861.465                         |
| Rheinland-Pfalz        | 38                                 | 221.845                         |
| Saarland               | 0                                  | -                               |
| Sachsen                | 57                                 | 98.235                          |
| Sachsen-Anhalt         | 55                                 | 38.697                          |
| Schleswig-Holstein     | 54                                 | 289.674                         |
| Thüringen              | 29                                 | 21.041                          |
| <b>Gesamt</b>          | <b>1.030</b>                       | <b>3.422.563</b>                |

Insgesamt verfügt die BImA für die o. a. Geschäftsbereiche über eine Gebäudemietfläche von insgesamt rund 37,3 Millionen m², so dass die Leerstandsquote rund 9 Prozent beträgt.

3. Wie viele bundeseigene Immobilien, die zur Wohnnutzung geeignet sind, stehen nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit leer (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
4. Welcher Fläche entsprechen diese leer stehenden bundeseigenen Immobilien nach Kenntnis der Bundesregierung, die zur Wohnnutzung geeignet sind (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?
5. Wie viele Wohnungen in bundeseigenen Immobilien stehen nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit leer (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Fragen 3 bis 5 werden zusammen beantwortet.\*

Zum Stichtag 5. Dezember 2019 beläuft sich der Gesamtwohnungsbestand der BImA auf rund 36.000 Wohnungen. Davon sind rund 2.800 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 200.000 m² nicht vermietet (leerstehend). Die aktuelle Gesamtleerstandsquote beträgt somit rund 7,8 Prozent.

Von diesen 2.800 Wohnungen sind rund 2.200 Wohnungen bundesweit entweder sofort vermietbar oder werden derzeit im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen vermietungsfähig gemacht. Bei den verbliebenen 600 Wohnungen handelt es sich im Wesentlichen um Wohnungen, deren Weitervermietung aufgrund von Verwertungshindernissen (z. B. fehlendem Planungsrecht) nicht möglich ist.

\* Im Rahmen der Beantwortung dieser Fragen wird nach hiesigem Verständnis davon ausgegangen, dass kein Unterschied zwischen „Immobilien, die zur Wohnnutzung geeignet sind“ und „Wohnungen“ besteht.

Die Aufschlüsselung nach Ländern kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

| <b>Land</b>              | <b>Leerstand in absoluten Zahlen (in Prozent)</b> | <b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| Baden-Württemberg        | 263 (5,90)                                        | 17.160,34                          |
| Bayern                   | 289 (5,38)                                        | 20.710,86                          |
| Berlin                   | 129 (2,68)                                        | 10.619,73                          |
| Brandenburg              | 89 (5,85)                                         | 5.865,36                           |
| Bremen                   | 24 (20,70)                                        | 1.666,70                           |
| Hamburg                  | 26 (12,15)                                        | 1.976,64                           |
| Hessen                   | 208 (9,15)                                        | 15.719,70                          |
| Mecklenburg-Vorpommern   | 231 (8,57)                                        | 13.983,65                          |
| Niedersachsen            | 350 (12,81)                                       | 26.921,68                          |
| Nordrhein-Westfalen      | 586 (11,81)                                       | 41.737,77                          |
| Rheinland-Pfalz          | 272 (11,32)                                       | 20.498,53                          |
| Saarland                 | 61 (9,58)                                         | 4.115,50                           |
| Sachsen                  | 194 (11,02)                                       | 11.985,27                          |
| Sachsen-Anhalt           | 8 (4,32)                                          | 608,25                             |
| Schleswig-Holstein       | 70 (13,40)                                        | 5.121,00                           |
| Thüringen                | 57 (4,85)                                         | 2.927,69                           |
| <b>Gesamt (gerundet)</b> | <b>2.800 (7,8)</b>                                | <b>200.000,00</b>                  |

6. Wie lange stehen in die in Frage 5 genannten Wohnungen nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt bereits leer (bitte nach Bundesländern aufschlüsseln)?

Die Leerstandsdauer im vermietungsfähigen Bereich hängt sehr stark von der Größe der Wohnung ab. Die Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr weisen tendenziell eine längere Leerstandsdauer auf als Ein- bis Vierzimmerwohnungen, welche in Großstadt- bzw. Metropolregionen einer besonders hohen Nachfrage unterliegen. In Einzelfällen und dort, wo die Möglichkeiten gegeben sind, kommt daher auch eine Grundrissveränderung als Maßnahme zur Reduzierung von Leerständen in Betracht.

Die Aufschlüsselung nach Ländern kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

| <b>Land</b>            | <b>Durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten (vermietungsfähiger Leerstand)</b> | <b>Durchschnittliche Leerstandsdauer in Monaten</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Baden-Württemberg      | 3,4                                                                                | 10,9                                                |
| Bayern                 | 10,0                                                                               | 15,0                                                |
| Berlin                 | 2,2                                                                                | 7,5                                                 |
| Brandenburg            | <1,0                                                                               | 5,0                                                 |
| Bremen                 | 4,0                                                                                | 11,0                                                |
| Hamburg                | 9,1                                                                                | 17,1                                                |
| Hessen                 | 5,0                                                                                | 18,8                                                |
| Mecklenburg-Vorpommern | 11,1                                                                               | 16,4                                                |
| Niedersachsen          | 3,1                                                                                | 13,9                                                |
| Nordrhein-Westfalen    | 3,8                                                                                | 18,9                                                |

| Land               | Durchschnittliche<br>Leerstandsdauer<br>in Monaten<br>(vermietungsfähiger<br>Leerstand) | Durchschnittliche<br>Leerstanddauer in<br>Monaten |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Rheinland-Pfalz    | 3,0                                                                                     | 10,2                                              |
| Saarland           | 5,8                                                                                     | 9,3                                               |
| Sachsen            | 15,4                                                                                    | 29,0                                              |
| Sachsen-Anhalt     | <1,0                                                                                    | <1,0                                              |
| Schleswig-Holstein | 11,5                                                                                    | 14,7                                              |
| Thüringen          | 4,4                                                                                     | 8,7                                               |

7. Wie viele bundeseigene Immobilien, die zur Wohnnutzung geeignet sind, stehen nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit in den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) leer (bitte nach den einzelnen Städten)?
8. Welcher Fläche entsprechen diese in den Top-7-Städten leerstehenden bundeseigenen Immobilien nach Kenntnis der Bundesregierung, die zur Wohnnutzung geeignet sind (bitte nach den einzelnen Städten aufschlüsseln)?
9. Wie viele Wohnungen in bundeseigenen Immobilien stehen nach Kenntnis der Bundesregierung in den Top-7-Städten derzeit leer (bitte nach den einzelnen Städten aufschlüsseln)?

Die Fragen 7 bis 9 werden zusammen beantwortet.\*

In den sogenannten Top-7-Städten sind insgesamt rund 380 Wohnungen von insgesamt rund 10.500 nicht vermietet bzw. leerstehend.

Die Aufschlüsselung nach Städten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

| Stadt             | Leerstand in absoluten<br>Zahlen (in %) | Mietfläche in m² |
|-------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Berlin            | 129 (2,68)                              | 10.619,73        |
| Düsseldorf        | 12 (9,52)                               | 1.045,60         |
| Frankfurt am Main | 56 (4,84)                               | 4.548,90         |
| Hamburg           | 23 (12,14)                              | 1.976,64         |
| Köln              | 50 (6,74)                               | 4.665,90         |
| München           | 76 (2,77)                               | 6.052,38         |
| Stuttgart         | 34 (5,18)                               | 1.721,40         |
| Gesamt (gerundet) | 380 (3,67)                              | 30.600           |

10. Wie lange stehen in die in Frage 5 genannten Wohnungen nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt bereits leer (bitte nach den einzelnen Städten aufschlüsseln)?

Da die Frage 10 im Wesentlichen mit dem Wortlaut der Frage 6 übereinstimmt, allerdings hier eine Aufschlüsselung „nach den einzelnen Städten“ erbeten ist, wird davon ausgegangen, dass Frage 10 sich entgegen der Formulierung nicht auf Frage 5, sondern auf die in Frage 9 genannten bundeseigenen Wohnungen in den Top-7-Städten bezieht. Insoweit können die entsprechenden Angaben der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

\* Im Rahmen der Beantwortung dieser Fragen wird nach hiesigem Verständnis davon ausgegangen, dass kein Unterschied zwischen „Immobilien, die zur Wohnnutzung geeignet sind“ und „Wohnungen“ besteht.

| Stadt                | Durchschn. Leerstandsdauer<br>in Monaten<br>(vermietungsfähiger<br>Leerstand) | Durchschnittliche Leer-<br>standsdauer in Monaten |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Berlin               | 2,3                                                                           | 7,5                                               |
| Düsseldorf           | 5,2                                                                           | 13,4                                              |
| Frankfurt am<br>Main | 5,2                                                                           | 11,2                                              |
| Hamburg              | 9,1                                                                           | 17,1                                              |
| Köln                 | 2,2                                                                           | 4,0                                               |
| München              | 3,4                                                                           | 3,3                                               |
| Stuttgart            | 1,4                                                                           | 5,8                                               |

11. Wie lange steht, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten, von den in Frage 9 genannten Wohnungen die am längsten leerstehende Wohnung bereits leer?

Die Antwort ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

| Stadt                | Leerstandsdauer<br>in Monaten |
|----------------------|-------------------------------|
| Berlin               | 24,0                          |
| Düsseldorf           | 22,0                          |
| Frankfurt am<br>Main | 55,0                          |
| Hamburg              | 24,0                          |
| Köln                 | 10,4                          |
| München              | 11,4                          |
| Stuttgart            | 20,6                          |

Hinsichtlich der Höchstleerstandsdauer ist hinsichtlich einzelner Städte bzw. Objekte das Folgende anzumerken:

Berlin:

Die Leerstandsdauer von 24 Monaten in Berlin beruht auf dem Umstand, dass in der betroffenen Liegenschaft bisher nur eine Gewerbenutzung genehmigt war und das Gebäude auch als Büro genutzt worden ist. Damit das Gebäude künftig als Wohnraum genutzt werden kann, ist eine Genehmigung zur Nutzungsänderung einzuholen. Hierzu wird derzeit der erforderliche Bauantrag mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde in einem aufwendigen Verfahren abgestimmt.

Düsseldorf:

Das seit 22 Monaten leerstehende Mietobjekt war nach der Beendigung des Mietverhältnisses ursprünglich für die Veräußerung vorgesehen. Im Rahmen der Wohnraumoffensive wurde von einer Veräußerung Abstand genommen und das Mietobjekt zwecks Wiedervermietung in die Sanierung gegeben. Diese dauert noch an.

Frankfurt/Main:

Die lange Leerstandsdauer in Frankfurt beruht auf einer umfassenden Sanierungsmaßnahme, da ein Gebäude abgesackt ist und aufwendig stabilisiert werden musste.

Hamburg:

Aufgrund einer geplanten Bau- bzw. Sanierungsmaßnahme wird das Objekt als Ausgleichs-/ Umsetzungsquartier für bestehende Mieter vorgehalten. Planungsmaßnahmen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen finden derzeit statt.

Stuttgart:

Nach einem Todesfall der Mietpartei wurden Maßnahmen zur Herrichtung des Mietobjektes für die Wiedervermietung eingeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen dauert noch an.

12. In welchen Bundesländern gelten nach Kenntnis der Bundesregierung Gesetze, die den Leerstand von Wohnungen als Zweckentfremdung einordnen?

Ein Gesamtüberblick darüber, in welchen Ländern Regelungen bestehen, die den Leerstand von Wohnungen als Zweckentfremdung qualifizieren, liegt nicht vor.

13. In wie vielen Kommunen gelten nach Kenntnis der Bundesregierung Satzungen, die den Leerstand von Wohnungen als Zweckentfremdung einordnen?

Es wird auf die Antwort zu Frage 12 verwiesen.

14. In wie vielen der in Frage 13 genannten Städten besitzt der Bund Immobilien, die zur Wohnnutzung geeignet sind?

Es wird auf die Antwort zu Frage 12 verwiesen.

15. Wie hoch waren nach Kenntnis der Bundesregierung in den vergangenen zehn Jahren die Kosten für Genehmigungsgebühren für den Leerstand von zur Wohnnutzung geeigneten bundeseigenen Immobilien (bitte wenn möglich nach Bundesländern aufgeschlüsseln)?

Im nachgefragten Zeitraum sind in Berlin und Baden-Württemberg Kosten für Genehmigungsgebühren für den Leerstand von bundeseigenen Wohnungen angefallen. Diese belaufen sich in Berlin auf 1.198 Euro aus 21 Fällen und in Baden-Württemberg in einem Fall (Freiburg) auf 351,62 Euro.

16. Wurde der Bund in den vergangenen zehn Jahren mit Geldbußen belegt, weil die erforderliche Genehmigung für den Leerstand von bundeseigenen Immobilien nicht vorlag, und falls ja,
- a) in welchen Städten war dies der Fall,
  - b) wie oft wurde der Bund aufgrund dieser Ordnungswidrigkeit belangt,
  - c) wie hoch waren die Geldbußen insgesamt,
  - d) wie hoch waren die Geldbußen aufgeschlüsselt auf die einzelnen Fälle?

Geldbußen für das Fehlen erforderlicher Genehmigungen für den Leerstand von bundeseigenen Immobilien sind nicht angefallen.

17. Welche Anstrengungen unternimmt die Bundesregierung, um leerstehende bundeseigene Immobilien wieder einer Wohnnutzung zuzuführen?

Der Abbau von Leerständen hatte und hat bei der BImA höchste Priorität und ist kontinuierliches Ziel der BImA. Aufgrund des heterogenen Liegenschaftsbestandes der Bundesanstalt gestalten sich die Leerstandsentwicklung und die Gründe für den Leerstand höchst unterschiedlich. Vor diesem Hintergrund werden leerstehende BImA-eigene Wohnungen in Abhängigkeit vom jeweiligen Leerstandsgrund unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit, der jeweiligen Bedarfssituation sowie gegebenenfalls weiterer regionaler Besonderheiten sukzessive durch Bau- und Sanierungsmaßnahmen an die jeweils üblichen Marktstandards herangeführt, wodurch eine Anschlussvermietung gewährleistet wird.

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.*