Antwort der Landesregierung
auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

Mitglied des Landtages Cornelia Lüddemann (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Leerstand und Suffizienz von Wohneinheiten in Sachsen-Anhalt

Kleine Anfrage – KA 8/3136

Knapper Wohnraum wird auch in Teilen von Sachsen-Anhalt zunehmend zum Problem. Gleichzeitig stehen viele Wohnungen leer oder werden nicht vollumfänglich durch die Eigentümer genutzt.

Das widerspricht nicht nur dem sozialen Gedanken fundamental, sondern ist auch entgegen jeglicher Nachhaltigkeitsziele. In Zeiten von hohen Baukosten und immer mehr Flächenversiegelung ist es deshalb umso wichtiger, die Suffizienz[1] im Gebäudesektor, auch hier in Sachsen-Anhalt, zu steigern.

Die nachfolgenden Fragen beziehen sich auf Wohnungen, die länger als sechs Monate leerstehen.

Antwort der Landesregierung
erstellt vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales

1. *Wie bewertet die Landesregierung den aktuellen Leerstand im privaten Wohnraumbereich mit Blick auf den aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarkt sowie der demografischen Entwicklung im ländlichen Raum?*

   Sachsen-Anhalt ist ein überwiegend ländlich geprägtes Flächenland, das in besonderer Weise von den Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen ist. Die starke Abwanderung Anfang der 1990er Jahre wirkt noch immer nach und hat bis heute Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Wachstum in wirtschaftlich prosperierenden Regionen steht Schrumpfung in eher ländlichen Regionen gegenüber. Dies kennzeichnet auch den Wohnungsmarkt. In ländlichen Gebieten zeichnet er sich durch einen ausreichenden und guten Versorgungsgrad mit leistbaren Mieten aus. Im städtischen Raum nimmt das Angebot an qualitativem und preiswertem Wohnraum etwas ab, aber auch hier sind weiterhin Leerstände zu verzeichnen. Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt durch eine hohe Leerstandsquote gekennzeichnet. Laut dem Zensus 2022 weißt Sachsen-Anhalt mit 8,9% die höchste Leerstandsquote im bundesweiten Vergleich auf. Wohnungsleerstand stellt insbesondere für ländlicher Räume eine Herausforderung dar. Hohe Leerstandsquoten deuten auf ein Missverhältnis zwischen

[1] Unter Suffizienz im Bauwesen versteht man die Optimierung der Bestandsnutzung oder Anpassbarkeit von Gebäuden an sich verändernde Nutzungsbedingungen.

Wohnungsnachfrage und -angebot hin. Dies betrifft insbesondere die Qualität der nachgefragten Wohnungen. Vor diesem Hintergrund steht die Bestandsentwicklung, d. h. die Instandsetzung, der altersgerechte Umbau und die energetische Sanierung, im Mittelpunkt der Wohnungspolitik des Landes.

2. *Wie viele Wohneinheiten wurden zum 31. Dezember 2024 als Leerstand erfasst? Bitte aufschlüsseln nach Landkreisen/kreisfreien Städten, Eigentumsverhältnissen [landeseigene, kommunale, genossenschaftliche, private] und nach marktaktivem und nicht-marktaktivem Leerstand.*

   Der Landesregierung liegen zum Stichtag 31.12.2024 keine eigenen Daten zu Leerständen vor. Es kann jedoch auf die Ergebnisse der Zensuserhebung 2022 zurückgegriffen werden. In der Anlage sind die entsprechenden Angaben auf Grundlage der Vollerhebung der Gebäude- und Wohnungszählung zum Stichtag 15.05.2022 aus der Zensusdatenbank dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass die Fallzahlen aus Gründen der statistischen Geheimhaltung nach der Cell-Key-Methode geringfügig verändert wurden. Dies hat zur Folge, dass sich die Einzelwerte einer Tabellenzeile oder -spalte nicht in jedem Fall zur ausgewiesenen Gesamtsumme addieren.

3. *Wie hat sich der Leerstand der Wohneinheiten in Landeseigentum in den vergangenen fünf Jahren entwickelt unter besonderer Darstellung, warum die genannten Wohneinheiten jeweils leer stehen? Bitte aufschlüsseln nach genauer Adresse, Grund des Leerstands sowie Zeitpunkt, seit wann die Wohneinheit leer steht.*

   Eine Beteiligung des Landesbetriebes Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) am allgemeinen Wohnungsvermietungsgeschäft – insbesondere zur Deckung des privaten Wohnraumbedarfs – ist nicht Gegenstand seiner gesetzlichen Aufgaben. Der Landesbetrieb BLSA bzw. das Land Sachsen-Anhalt agiert daher nicht als Wohnungsanbieter im klassischen Sinne. Soweit dem Land über den Landesbetrieb BLSA wohnwirtschaftlich nutzbare Einheiten (z. B. Hausmeister- oder Dienstwohnungen) zur Verfügung stehen, erfolgt deren Nutzung ausschließlich im Rahmen dienstlicher Erfordernisse. Eine Vermietung an die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen.

   Gleichwohl ist ergänzend anzumerken, dass dem Land Sachsen-Anhalt im Rahmen von Fiskalerbschaften regelmäßig Wohnimmobilien – darunter Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen – übertragen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb von Mehrfamilienhäusern wird dabei allerdings nicht gesondert erfasst, da diese Information im Hinblick auf die vorrangig angestrebte zeitnahe Verwertung unerheblich ist.

   In Fällen, in denen das Land Sachsen-Anhalt durch die Feststellung des Fiskalerbrechts in bestehende Mietverhältnisse eintritt, werden leerstehende Wohnungen nicht aktiv weitervermietet. Grund hierfür ist, dass sich ein Großteil dieser Objekte in einem sanierungsbedürftigen bis desolaten Zustand befindet. Die mit einer Vermietung verbundenen Investitionen und Pflichten wären im Zeitraum bis zur Verwertung weder wirtschaftlich vertretbar noch personell leistbar. Zudem würde sich das Land Sachsen-Anhalt durch eine Vermietung leerstehender Einheiten einem nicht unbeachtlichen Haftungsrisiko aussetzen.

Für den Zeitraum vor Feststellung des Fiskalerbrechts kann zur Dauer des Leerstands – mangels Kenntnis - keine Aussage getroffen werden. Wohnungen, die vom Erblasser selbst bewohnt wurden, werden nach erfolgter Nachlasssicherung – die unverzüglich nach Feststellung des Fiskalerbrechts erfolgt – grundsätzlich umgehend gekündigt und an den Vermieter zurückgegeben

4. *Was plant die Landesregierung, um Leerstand im privaten Bereich entgegenzuwirken?*

Mit der Novelle der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) soll das Bauen einfacher, schneller und moderner werden. Hierdurch soll u.a. eine Erleichterung des Umbaus und der Weiternutzung bestehender Gebäude ermöglicht werden. Gerade mit Blick auf Klimaschutz und Flächenschonung soll der Baubestand stärker genutzt werden. Mit einer neuen Experimentierklausel sollen mehr Spielräume geschaffen werden; so sollen zukünftig einzelne technische Anforderungen flexibler gehandhabt werden – wenn Sicherheit und Gesundheit nicht beeinträchtigt sind. So soll es bspw. einfacher sein, ein altes Bürogebäude in moderne Wohnungen. Eine Ausweitung der Genehmigungsfreistellung soll dazu beitragen, die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. In bestimmten Gebieten und bei klaren Voraussetzungen soll künftig kein Verfahren mehr nötig sein. Zudem soll der Prüfrahmen im vereinfachten Genehmigungsverfahren reduziert werden. Damit einher gehen mehr Eigenverantwortung für Bauherren und Planer und mehr Tempo auf dem Weg vom Entwurf zur Umsetzung.

Weiterhin wird im Rahmen der Wohnraumförderung die „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums in Sachsen-Anhalt" derzeit angepasst. Ziel der Überarbeitung ist es, den ländlichen Raum auch unter den Bedingungen zunehmend eingeschränkter finanzieller Spielräume und rückläufiger Bevölkerungszahlen nachhaltig weiterzuentwickeln. Hierzu werden die Förderkriterien so angepasst, dass sowohl die mit dem demografischen Wandel einhergehende Alterung der Bevölkerung als auch energetisch effiziente Maßnahmen angemessen berücksichtigt werden. Der Adressatenkreis soll durch eine Anpassung der Einkommensgrenzverordnung erweitert werden. Bei Maßnahmen im Bestand ist darüber hinaus geplant, auf die Begrenzung der höchstzulässigen Wohnflächen zu verzichten.

Darüber hinaus engagiert sich die Landesregierung in verschiedenen Gremien auf Bund-Länder Ebene, um geeignete Maßnahmen zur Aktivierung von Leerständen zu diskutieren.

5. *Welche rechtlichen oder finanziellen Instrumente erwägt die Landesregierung, um Eigentümer*innen zur Nutzung von Leerständen zu motivieren oder zu verpflichten?*

Hier wird auf die Ausführungen zu Frage 4 verwiesen. Eine Einführung zusätzlicher rechtlicher Instrumente wird vor dem Hintergrund der im Land bestehenden Rahmenbedingungen derzeit nicht als erforderlich angesehen.

Unabhängig davon wird im Hinblick auf die Einhaltung wohnungsrechtlicher Pflichten auf das Wohnraumaufsichtsgesetz Sachsen-Anhalt (WoAufG LSA) vom 20. November 2018 zu verweisen. Die Gemeinden können nach Maßgabe dieses Gesetzes Überbelegung, Verwahrlosung und Missständen bei Wohnraum sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen durch Anordnungen entgegenwirken.

6. *Welche Fördermöglichkeiten und Initiativen gibt es?*

Wie bereits in der Antwort zu Frage 1 dargestellt steht Bestandsentwicklung, im Mittelpunkt der Wohnungspolitik des Landes und wird durch verschiedene Landesprogramme unterstützt.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land speziell für den Bereich des Wohnens von Studierenden und Auszubildenden über die „Richtlinien Junges Wohnen" neben der Neuschaffung auch die Modernisierung bestehender Wohnheimplätze. Die Förderung erfolgt über Zuschüsse.

Außerhalb der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land mit dem Programm „Sachsen-Anhalt MODERN" über zinsvergünstigte Darlehen den altersgerechten Umbau, die energetische Modernisierung sowie allgemeine Modernisierungsmaßnahmen, soweit diese mit einer energetischen oder altersgerechten Modernisierung kombiniert werden.

Darüber hinaus sind in den Gebietskulissen der Städtebauförderung unter anderem auch Maßnahmen der Suffizienz prinzipiell förderfähig. Im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" sind Rückbauten von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum auch ohne kommunalen Eigenanteil möglich.

7. *Wie hoch ist der Anteil der Menschen, die in unterbesetzten[2] Wohnungen leben? Geben Sie dies nach Kommunen an.*

Hierzu liegen der Landesregierung keine Erkenntnisse vor.

8. *Ist geplant, Suffizienzmaßnahmen (wie Nachverdichtung, Umnutzung leerstehender Gebäude, Reduktion der Pro-Kopf-Wohnfläche) explizit in die Wohnraumstrategie oder Klimapolitik des Landes aufzunehmen?*

Die Klimapolitik des Landes wurde in dieser Legislaturperiode durch den Zukunfts- und Klimaschutzkongress (ZuKK) neu ausgerichtet. Der ZuKK war ein breit angelegter Beteiligungsprozess an dem etwa 120 Vertreterinnen und Vertreter aus Verbänden in Sachsen-Anhalt, öffentlich-rechtlichen Kammern, Wissenschaftlicher Einrichtungen, kommunaler Spitzenverbände, den im Landtag vertretenen Fraktionen und den Ministerien teilnahmen. Die Ergebnisse wurden im ZuKK Aktionsplan[3] festgehalten.

Im Handlungsfeld Gebäude werden mit der Maßnahme Gb1 „Erhalt von Bausubstanz und Kreislaufwirtschaft" Aspekte der Fragestellung adressiert. Zwei Aktionen die der Umsetzung der Maßnahme dienen, sind besonders hervorzuheben. Die Aktion Gb1.1 „Analyse der leerstehenden oder zweckentfremdet genutzten Gebäude in öffentlicher Hand mit dem Ziel der Wiedernutzung" benennt das Ziel der Wiedernutzung. Auch die Aktion Gb1.3 „Initiierung von Modell-Innenstadt/ Modell-Dorfkern | Dialogveranstaltung bzw. einmaliges Austauschformat zu modellhaften Projekten" soll die Nutzung von vorhandenem Wohnraum in Ortskernen besonders im ländlichen Raum unterstützen.

---

[2] D.h. es gibt mehr Schlafräume als Bewohner*innen

[3] https://mwu.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MWU/Klimaschutz/ZuKK/Aktionsplan_Klimaschutz_Sachsen-Anhalt.pdf

Beide Aktionen wurden nach Analyse durch eine interministerielle Arbeitsgruppe in den Ressortplan KLIMA[4] aufgenommen. Dieser wurde am 22.10.2024 vom Kabinett beschlossen.

[4] https://mwu.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MWU/Media/Publikationen/Ressortplan_Klima_Sachsen-Anhalt_2024.pdf