

*Betreff:***Umgang mit langandauernden Leerständen***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

17.04.2026

*Beratungsfolge:*Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)
Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)**Sachverhalt:**

Zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau am 28.01.2026 hat die Verwaltung mit der DS 26-28194-01 darüber informiert, dass die rechtlichen und tatsächlichen Handlungsspielräume der Kommunen im Umgang mit langandauernden Leerständen bzw. Brachflächen sehr begrenzt sind. Daher verbleiben den Kommunen im Wesentlichen nur kooperative Maßnahmen wie Information und Beratung – auch über finanzielle Anreize. All diese Maßnahmen setzen jedoch die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer/innen voraus.

Aufgrund einer Nachfrage in der o. g. Sitzung werden die bestehenden Möglichkeiten des Handelns konkreter beschrieben.

Aufsuchende Beratung von EigentümerInnen langandauernder Brachflächen im Sinne von „lost places“

Die Verwaltung geht gezielt auf Eigentümer/innen zu und informiert über mögliche Nutzungen und deren Rahmenbedingungen. Wegen begrenzter personeller Kapazitäten geschieht dies nach Prioritäten. Oberste Priorität haben hier größere, langandauernde Brachflächen mit gänzlich leerstehenden Gebäuden.

Die laufende FNP-Neuaufstellung kann bei einzelnen Brachflächen ein aktueller Anreiz für EigentümerInnen sein, die künftige Nutzungsart zu klären.

Beratung über staatliche Förderprogramme, die von privaten Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern genutzt werden können, hauptsächlich zur energetischen Sanierung

Die Stadt Braunschweig bietet Eigentümer/innen kostenfrei Information und Beratung rund um die Themen Energiesparen, Energieeffizienz und Erneuerbare Energien am Gebäude an. Die Erstberatung gibt einen Überblick über Handlungs- und Fördermöglichkeiten und unterstützt Bau- und Sanierungsinteressierte bei der Planung ihres weiteren Vorgehens. S. <https://www.braunschweig.de/leben/umwelt/energieberatung/index.php>

Seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) stehen Kredite für den Einsatz erneuerbarer Energien, die Umwidmung von Nichtwohnfläche in Wohnfläche sowie für den klimafreundlichen Neubau von Wohngebäuden zur Verfügung. Letzterer kann ebenfalls für die Umwidmung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden genutzt werden. S. <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Wohnwirtschaft.html>

Zum anderen kann über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) nicht rückzahlbare Zuschüsse für energetische Maßnahmen gewähren. Es können im Kontext einer Nutzungsänderung zur Wohnnutzung Mittel für die Sanierung von bisherigen Nichtwohngebäuden beantragt werden, z. B. für die Dämmung der Gebäudehülle, Neuerungen in der Anlagentechnik, Erneuerung des Gebäude- bzw. Wärmenetzes. Auch die Sanierung von Nichtwohngebäuden ist möglich. S. https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/effiziente_gebaeude_nod_e.html

Beratung innerhalb von kommunalen Förder- und Sanierungsgebieten

In Städtebaufördergebieten (derzeit Bahnstadt, Donauviertel) und Sanierungsgebieten (derzeit Westliches Ringgebiet) informiert und berät die Verwaltung private Eigentümer/innen (Einzeleigentümer/innen oder Baugesellschaften) zu baulichen Maßnahmen und fördert entsprechende Maßnahmen ggf. auch finanziell. Darüber hinaus können Eigentümer/innen in Sanierungsgebieten Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden steuerlich absetzen.

Bauordnungsrechtliches Einschreiten

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) hat die Kommune grds. keine Möglichkeiten, einem Leerstand entgegenzutreten. Ein bauordnungsrechtliches Einschreiten bei Wohnungsleerständen ist daher nicht möglich.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) bietet Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Der Wohnungsleerstand in Braunschweig befindet sich auf einem sehr geringen Niveau, so dass eine Zweckentfremdungssatzung nicht erforderlich ist. Auf die bisherigen Stellungnahmen der Verwaltung wird verwiesen.

Baugebot

Nach § 176 BauGB kann die Gemeinde die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, sein oder ihr Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend des vor Ort geltenden Planungsrechts zu bebauen. Die Anwendung des Baugebots kann sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes als auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angewandt werden. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, kann die Gemeinde die Grundstückseigentümerinnen und die Grundstückseigentümer auch dazu verpflichten, die Grundstücke mit einer oder mehreren Wohnungen zu bebauen, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnnutzungen zulassen.

Das Baugebot hat für Kommunen i.d.R. dann seine Grenzen erreicht, wenn eine Bebauung für die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist.

Leppa

Anlage/n:

keine