Antrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/03094**
Datum: 09.09.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Odrian Eigendorf, Eric
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Stadtrat	30.09.2026	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	05.11.2026	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	10.11.2026	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	17.11.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.11.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Antrag der Fraktion SPD & FW Halle (Saale) zum Umgang mit Problemimmobilien**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die bestehenden Verfahren und Instrumente zum Umgang mit Problemimmobilien in Halle (Saale) bis zum Ende des II. Quartals 2027 zu einem ämterübergreifenden Handlungs- und Instrumentenleitfaden zusammenzuführen. Bestehende Konzepte und Strukturen sollen dabei einbezogen und nicht erneut erarbeitet werden.
2. Der Handlungs- und Instrumentenleitfaden soll insbesondere darstellen,

a. anhand welcher Kriterien städtebauliche, bauliche und wohnungsaufsichtliche Problemlagen bei Immobilien frühzeitig erkannt und innerhalb der Verwaltung zusammengeführt werden können,
b. welche wohnungsaufsichtlichen, ordnungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und städtebaurechtlichen Instrumente abhängig von der jeweiligen Fallkonstellation zur Verfügung stehen,
c. wie Zuständigkeiten und Verfahrensschritte zwischen den beteiligten Bereichen von der Feststellung erster Missstände bis zum Einsatz weitergehender Instrumente organisiert werden,
d. unter welchen Voraussetzungen insbesondere kommunale Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote sowie der Erwerb betroffener Grundstücke oder Immobilien durch die Stadt Halle (Saale) oder eine kommunale Gesellschaft in Betracht kommen,
e. welche besonderen rechtlichen und tatsächlichen Handlungsmöglichkeiten und Grenzen bei insolventen, schwer erreichbaren oder gesellschaftsrechtlich komplexen Eigentümerstrukturen bestehen.

3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der laufenden Novellierung des Baugesetzbuches die daraus resultierenden neuen Handlungsmöglichkeiten für den Umgang mit Problem- und Schrottimmobilien zu bewerten und in den Handlungs- und Instrumentenleitfaden aufzunehmen. Dem Stadtrat ist spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der entsprechenden gesetzlichen Änderungen über die für Halle (Saale) relevanten Neuerungen zu berichten.
4. Dabei ist insbesondere zu prüfen,
   a. welche der neu geschaffenen oder erweiterten Instrumente grundsätzlich auf in Halle (Saale) bereits aufgetretene Fallkonstellationen bei Problemimmobilien anwendbar wären,
   b. welche organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für ihren Einsatz erforderlich sind und
   c. ob sich aus den neuen bundesrechtlichen Möglichkeiten Anpassungsbedarf bei bestehenden städtischen Verfahren ergibt.
5. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt und über die kommunalen Spitzenverbände dafür einzusetzen, dass die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im weiteren Gesetzgebungsverfahren insbesondere auch bei Problemimmobilien mit insolventen oder gesellschaftsrechtlich komplexen Eigentümerstrukturen wirksam gestärkt werden.

gez. Eric Odrian Eigendorf
Vorsitzender
Fraktion SPD & FW Halle (Saale)

Begründung:

Mit dem derzeit auf Bundesebene beratenen Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts soll nach Einführung des sogenannten Wohnungsbau-Turbos eine grundlegende Reform des Baugesetzbuches erfolgen. Der Gesetzentwurf wurde am 27. Mai 2026 vom Bundeskabinett beschlossen. Der Bundesrat hat hierzu am 10. Juli 2026 umfangreich Stellung genommen. Inzwischen liegt die Gegenäußerung der Bundesregierung vor. Das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.
Die Reform verfolgt nicht allein das Ziel, Planungs- und Bauverfahren zu beschleunigen und stärker zu digitalisieren. Nach Darstellung der Bundesregierung sollen zugleich die kommunalen Handlungsspielräume, die Gemeinwohlorientierung und die Resilienz der Stadtentwicklung gestärkt werden. Als einen Schwerpunkt benennt die Bundesregierung ausdrücklich einen erleichterten Umgang der Kommunen mit sogenannten Schrottimmobilien.
Der Gesetzentwurf sieht hierzu verschiedene Änderungen der städtebaurechtlichen

Instrumente vor. So sollen insbesondere die kommunalen Vorkaufsrechte weiterentwickelt und die Möglichkeiten zur Sachverhaltsaufklärung bei problematischen Immobilien verbessert werden. Weist ein Gebäude bauliche Missstände und Mängel auf, soll sich ein Käufer zur Abwendung eines kommunalen Vorkaufsrechts künftig unter bestimmten Voraussetzungen nicht lediglich zu einer baurechtskonformen Nutzung, sondern zusätzlich zur Beseitigung der festgestellten Missstände und Mängel verpflichten müssen.
Auch die Frage gesellschaftsrechtlicher Übertragungen von Immobilien wird in der Novelle aufgegriffen. Damit reagiert der Gesetzgeber auf Fallkonstellationen, in denen Grundstücke nicht unmittelbar verkauft werden, sondern Eigentumswechsel über gesellschaftsrechtliche Konstruktionen erfolgen und kommunale Steuerungsinstrumente dadurch erschwert werden.
Der Bundesrat hat darüber hinaus vorgeschlagen, die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen auch im Zusammenhang mit Insolvenz- und Zwangsvollstreckungsverfahren auszuweiten. Die Bundesregierung erkennt die damit verbundenen städtebaulichen Fragestellungen an, lehnt eine solche Änderung im laufenden Gesetzgebungsverfahren jedoch insbesondere wegen grundlegender eigentums-, insolvenz- und finanzierungsrechtlicher Fragen ab. Eine bessere Verzahnung des Städtebaurechts mit dem Recht der Zwangsvollstreckung bleibt damit vorerst ungelöst.
Für Halle besitzen diese Fragestellungen eine unmittelbare praktische Bedeutung. Die Erfahrungen mit Problemimmobilien zeigen, dass bauliche Missstände und eine unzureichende Bewirtschaftung nicht allein die Bewohnerinnen und Bewohner eines einzelnen Gebäudes betreffen. Bleiben solche Entwicklungen über längere Zeit ungelöst, können sie sich negativ auf das Wohnumfeld und die Stabilität ganzer Quartiere auswirken. Besonders schwierig wird kommunales Handeln, wenn Eigentumsverhältnisse unübersichtlich sind, Ansprechpartner fehlen, Gesellschaftskonstruktionen wechseln oder Eigentümergesellschaften insolvent werden.
Die Stadt Halle verfügt bereits über unterschiedliche Instrumente und Erfahrungen im Umgang mit solchen Problemlagen. Ziel des Antrags ist deshalb ausdrücklich nicht die Erarbeitung eines weiteren parallelen Konzeptes. Vielmehr sollen bestehende Instrumente, Zuständigkeiten und Verfahrenswege systematisch zusammengeführt werden. Für unterschiedliche Fallkonstellationen soll nachvollziehbar sein, welches Instrument zu welchem Zeitpunkt zur Verfügung steht und welche Voraussetzungen für seinen Einsatz bestehen.
Die laufende BauGB-Novelle bietet zugleich die Gelegenheit, diesen kommunalen Werkzeugkasten zu erweitern. Halle sollte deshalb nicht erst nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens damit beginnen, die neuen Möglichkeiten auszuwerten. Die bestehenden Erfahrungen sollten vielmehr genutzt werden, um frühzeitig festzustellen, wo neue Instrumente praktisch weiterhelfen und wo aus kommunaler Sicht weiterhin Regelungslücken bestehen.