Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 67	S0204/26	22.04.2026

zum/zur

F0079/26 Fraktion Die Linke / Noah Biswanger

Bezeichnung

Verwahrloste Häuser in der Badeteichstraße 52-60 (Rothensee) der ImmoMa GmbH

Verteiler	Tag
Die Oberbürgermeisterin	12.05.2026

Zu den in der Stadtratssitzung am 26.03.2026 gestellten Fragen der Anfrage F0079/26 der Fraktion Die Linke nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Wurde seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bereits Kontakt zu den Eigentümern bzgl. einer Sicherung des Gebäudes aufgenommen und wenn ja, was waren die Ergebnisse und weshalb ist bisher keine Sicherung durch den Eigentümer erfolgt? Wenn nein, warum nicht und wann wird dies erfolgen?

Am 26.03.2026 fand eine Ortsbegehung durch Mitarbeiter des Fachdienstes Bauordnungsamt und Denkmalschutz an den leerstehenden Objekten Badeteichstraße 52 bis 59 und 60 bis 60c statt. Dabei wurde festgestellt, dass einige Eingangstüren des Wohnblockes Nr. 60 bis 60c offen standen. Im Inneren des Gebäudes hielten sich zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Personen auf, jedoch lassen die aufgefundenen Umstände vermuten, dass sich wohnungslose Personen dort temporär aufhalten.
Die beschriebenen "augenscheinlichen Zweifel an der Standfestigkeit des Gebäudes" sind aktuell nicht nachvollziehbar. Beim Ortstermin konnte eine Gefährdung der Standsicherheit der Gebäude nicht festgestellt werden.
Der Eigentümer des Objektes wurde ermittelt. Die untere Bauaufsichtsbehörde wird gegenüber dem Eigentümer die zur Sicherung des Objektes notwendigen Maßnahmen nach Anhörung anordnen.
Im Jahr 2020 wurde eine Baugenehmigung zum Umbau und der Veränderung der Grundrisse des Wohnhauses Badeteichstraße 60 bis 60c erteilt. Von dieser Baugenehmigung hat der Bauherr keinen Gebrauch gemacht, so dass diese inzwischen verfristet ist.

2. Zu welchen Ersatzvornahmemaßnahmen wird die Verwaltung gezwungen sein, sollte sich der Eigentümer seiner Sicherungspflicht entziehen? Welche rechtlichen Konsequenzen wird die Stadtverwaltung daraufhin ergreifen?

Der Grundstückseigentümer ist für den Zustand des Grundstücks verantwortlich (Zustandshaftung), gem. § 8 Abs. 1 Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung Sachsen-Anhalt – SOG LSA. Für den Fall, dass sich der Eigentümer seiner ihm obliegenden Verantwortlichkeit entzieht, wird die Untere Bauaufsichtsbehörde ordnungsbehördlich die notwendigen bauaufsichtlichen Maßnahmen durchsetzen im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens. Erfüllt der Eigentümer die ihm obliegenden Sicherungsmaßnahmen nicht, kann die untere Bauaufsichtsbehörde Maßnahmen der Gebäudesicherung im Wege der Ersatzvornahme aufgeben (§§ 54 Abs. 1 Nr. 1, 55 SOG LSA). Die Auswahl und Entscheidung über die geeigneten ordnungsbehördlichen Maßnahmen wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung des Einzelfalls getroffen.

3. Wie hat sich der Immobilienwert der dortigen Objekte seit Übernahme durch die ImmoMa GmbH bis heute entwickelt? Sofern dies für die Verwaltung nicht nachvollzogen werden kann: Wie hat sich der Bodenrichtwert im Gebiet der Badeteichstraße 52-60 seit Übernahme durch die ImmoMa GmbH entwickelt?

Der Bodenrichtwert ist bei den betreffenden Objekten seit Übernahme durch die ImmoMa GmbH um 25% gestiegen. Die Bodenrichtwertkarte ist auf dem Geodatenportal Sachsen Anhalt einsehbar.

4. Gab es vonseiten der Verwaltung, ggf. ebenso der WOBAU oder in gemeinsamer Kooperation, Erwerbsbemühungen, um die Objekte nicht weiter der vermeintlichen Spekulation und dem Verfall frei zu geben? Wenn nicht, warum?

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Plattenbau (ungedämmt, einfache Fenster, erheblicher Sanierungsstau).
Bauten dieser Kategorie werden auch von den Wohnungsunternehmen in der letzten Zeit nur zögerlich saniert, da die veranschlagten Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielbaren Mieten stehen.
In der gegenwärtigen Situation der Landeshauptstadt Magdeburg ist fraglich, ob die vorhandenen Ressourcen (personell und finanziell) ausreichen, um die Immobilien zu erwerben und zu sanieren.
Die Wobau hatte die Grundstücke 1998 veräußert. Aktuell befinden sich die in Rede stehenden Grundstücke in Privateigentum, nicht jedoch im Eigentum der Firmengruppe ImmoMa GmbH. Die Liegenschaften wurden der Verwaltung nicht zum Kauf angeboten.
Seitens der Verwaltung und der Wobau gibt es keine Erwerbsbemühungen für diese Objekte.
Ein Erwerb einer Liegenschaft durch die Gemeinde soll gemäß § 112 Absatz 1 Kommunalverfassungsgesetzes LSA (KVG) nur erfolgen, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit erforderlich ist. Die Möglichkeiten des Erwerbs werden dabei durch das Kriterium der Erforderlichkeit sowie vom Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Haushaltsführung begrenzt. Ein Ankauf der o.g. Grundstücke müsste daher sachlich erforderlich sein, um einen gemeindlichen Zweck zu erfüllen.
Vorliegend ist kein begründeter Sachverhalt ersichtlich, warum die Stadt Eigentümerin der beiden Liegenschaften werden sollte. Die o.g. Grundstücke werden in absehbarer Zeit weder zur Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigt, noch ist ein sonstiger mit dem Eigentumsübergang zusammenhängender Vorteil für die Stadt erkennbar.
Das Gegenteil dürfte der Fall sein, wenn mit dem Erwerb zusätzlich bauliche Sanierungsmaßnahmen durch die Stadt erbracht werden müssten. Die voraussichtlichen Aufwendungen widersprechen dem kommunalverfassungsrechtlichen Gebot des § 98 Absatz 2 KVG, dass die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen ist.
Zudem erfordert die aktuelle Lage des städtischen Haushalts der Landeshauptstadt Magdeburg einen sensiblen Umgang mit zusätzlichen finanziellen Belastungen, die sich aus dem Grundstückserwerb verbunden mit einer sich daraus ergebenden Sanierungsmaßnahme ergeben würden.

5. Inwiefern wurde – sowohl in der Ziolkowskistraße als auch in der Badeteichstraße – innerhalb der Verwaltung erwogen, die nötigen Schritte und Maßnahmen einzuleiten, um den Weg zu einer Enteignung gem. Art. 14 GG i.V.m. §§ 85ff. BauGB vorzubereiten? Wenn nicht, warum und welche Schritte müssten im Einzelnen dazu noch von Nöten sein?

Nach § 4 Abs. 1 Enteignungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt - EntEigG LSA ist die Enteignung im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise, insbesondere aus Grundbesitz des Antragstellers oder einer von ihm beherrschten juristischen Person, nicht erreicht werden kann.

6. Bundesbauministerin Hubertz kündigte am 17.03.2026 an, härter gegen „Schrottimmobilien“ vorgehen zu wollen und die nötigen Voraussetzungen im BauGB zu schaffen, damit Kommunen schneller ein sogenanntes „Instandsetzungsgebot“ in Kraft setzen sowie ein Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten erhalten sollen.

a. **Wie wirken sich diese angedachten Änderungen auf das Agieren der Verwaltung im Falle der obenstehenden Objekte aus? Wird man dort – nach Beschlussfassung im Bundestag – ein solches „Instandsetzungsgebot“ gegenüber den Eigentümern in der Ziolkowskistraße und Badeteichstraße erlassen? Wenn nein, warum?**
b. **Wird die Verwaltung prüfen, mögliche Satzungen für Milieuschutzgebiete in den entsprechenden Stadtteilen vorzubereiten, um eine Enteignung vorzubereiten und diese Schandflecke in den Stadtteilen zu bereinigen? Wenn nein, warum?**

Bisher liegt ein Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechtsein als Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vor, der sich noch im Beschlussverfahren befindet. Es ist noch nicht abzusehen, wie die endgültige Regelung ausgestaltet wird, da insbesondere Fragen zur Enteignung und Auskunftserteilung heftig umstritten sind.

7. Wie bewerten Sie, Frau Oberbürgermeisterin, diese Fälle vor dem Hintergrund Ihrer eigenen Zielvision „Magdeburg 2040“ und dem dort eigens erklärtem Maßstab, dass Wohnen als Teil lebenswerter Quartiere verstanden werde, in dem sich Menschen zuhause fühlen und Magdeburg – in Ihren Augen – eine „Mieterhauptstadt“ sei (vgl. Anlage 1, I0045/26, S.12)? Stellt dieses Agieren von Eigentümern in der Badeteichstraße – wonach Mieterinnen nach über 40 Jahren die Energiezufuhr trotz gezahlter Miete abgedreht wurde, weil der Eigentümer nicht mehr zahlen will, um die Blöcke leerzuziehen – solch ein Gefühl von „Zuhause“ und „Wohlfühlen“ in Magdeburg dar? Ist das Ihr Verständnis von „Mieterhauptstadt“? Wie werden Sie sich höchstpersönlich für eine Lösung in diesen Fällen einsetzen, um Ihren eigens gesetzten Ansprüchen nachzukommen?

Die geschilderten Zustände in der Badeteichstraße sind in dieser Form nicht akzeptabel. Wohnen muss sicher, menschenwürdig und verlässlich sein, unabhängig von Einkommen oder Lebenslage.
Die Stadtverwaltung hat den Sachverhalt geprüft und handelt im Einzelfall auf Grundlage der bestehenden gesetzlichen Regelungen. Die verfügbaren ordnungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumente werden eingesetzt. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass diese Instrumente rechtlich gebunden sind und sich im Kern auf Gefahrenabwehr und Einzelfallmaßnahmen beschränken.
Der vorliegende Fall macht deutlich, dass hier konkreter Handlungsbedarf besteht und dass solchen Entwicklungen frühzeitig und systematisch begegnet werden muss.
Im Rahmen ihrer Zuständigkeiten stellt die Stadt sicher, dass Gefahren abgewehrt, notwendige Sicherungsmaßnahmen umgesetzt und Missstände nicht folgenlos bleiben.
Die Strategie „Magdeburg 2040“ setzt auf der strukturellen Ebene an. Sie beschreibt den Anspruch, Wohnen als Teil lebenswerter Quartiere zu entwickeln, in denen soziale Teilhabe möglich ist und in denen sich Menschen zu Hause fühlen können. Ziel ist ein ausgewogenes Wohnungsangebot sowie die Vermeidung von Segregation und die Stärkung stabiler Nachbarschaften.
Der Anspruch, Magdeburg als Mieterhauptstadt zu profilieren, bezieht sich auf die langfristige Entwicklung des Wohnungsmarktes und funktionierender Quartiere. Er ist kein Instrument zur unmittelbaren Steuerung einzelner Eigentumsverhältnisse.
Vor diesem Hintergrund erfolgt das Verwaltungshandeln im Einzelfall im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. Parallel dazu werden die strukturellen Voraussetzungen für gutes und bezahlbares Wohnen weiterentwickelt.
Die Strategie ersetzt keine Einzelfallmaßnahmen. Sie schafft jedoch den Maßstab, an dem solche Fälle bewertet werden und an dem sich zukünftiges Verwaltungshandeln ausrichtet.

Die Stellungnahme wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 23 erstellt.

Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt- und Stadtentwicklung