

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Hanna Steinmüller, Lukas Benner, Sylvia Rietenberg, Kassem Taher Saleh, Mayra Vriesema, Karoline Otte, Timon Dzienus, Julia Schneider, Dr. Alaa Alhamwi und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Schutz von Eigentümerinnen und Eigentümern bei Bauträgerinsolvenzen

Über die Hälfte des Wohnungsneubaus wird über Bauträger abgewickelt (www.mj.niedersachsen.de/download/207961/TOP_I.17-Reform_des_Bautraegervertragsrechts_nicht_barrierefrei_.pdf). Das Bauträgergeschäft stellt also einen wichtigen Faktor bei der Schaffung neuen Wohnraums dar. Verbraucherinnen, die eine Wohnung oder ein Haus von einem Bauträger erwerben, tragen jedoch im Insolvenzfall erhebliche wirtschaftliche Risiken (www.bnotk.de/stellungnahmen/details/verbaendebeteiligung-zur-insolvenzabsicherung-des-bestellers-im-bautraegervertragsrecht). Nach Einschätzung von Verbraucherinnen- und Eigentümerinnenverbänden bestehen hier große Schutzlücken, weil Erwerberinnen regelmäßig Abschlagszahlungen leisten, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt Eigentum erwerben (www.bsb-ev.de/politik-presse/presseservice/pressemitteilungen/verbraucher-fordern-insolvenzschutz-beim-wohnungskauf). Kommt es während der Bauphase zur Insolvenz des Bauträgers, drohen Baustopp, erhebliche Mehrkosten, Rechtsstreitigkeiten und im Einzelfall der Verlust bereits geleisteter Zahlungen. Käuferinnen erhalten im Insolvenzfall oft nur eine geringe Insolvenzquote oder erwerben Eigentum an einem nur teilweise errichteten Gebäude und müssen es dann zu deutlich höheren Kosten selbst fertig stellen oder die Fertigstellung beauftragen. Besonders problematisch ist dies bei Mehrfamilienhäusern und Wohnungseigentum. Verbraucherinnen- und Eigentümerinnenverbände kritisieren seit Jahren, Erwerberinnen seien bei Bauträgerinsolvenzen unzureichend finanziell abgesichert, und fordern eine Reform des Bauträgervertragsrechts (www.wohnen-im-eigentum.de/politik/bauvertragsrecht). Auch die 95. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister hat im Juni 2024 festgestellt, dass Schutzlücken insbesondere im Hinblick auf die Absicherung der Bestellerinnen im Fall der Insolvenz des Bauträgers bestehen (www.mj.niedersachsen.de/JuMiKo/beschluesse/beschlusse-228116.html – TOP I.17). Ebenso hat sich der Deutsche Baugerichtstag bei einer Sondersitzung im Januar 2026 klar für eine Verbesserung des Verbraucherschutzes im Bauträgervertragsrecht ausgesprochen (https://baugerichtstag.de/wp-content/uploads/2026/01/AK_XII_16.pdf).

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Zahl der Bauträger in Deutschland und wie verteilen sich diese nach Bundesländern und Unternehmensgröße?
2. Wie viele Insolvenzen von Bauträgern hat es nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 2018 bis 2025 sowie im laufenden Jahr gegeben,

und wie verteilen sich diese nach Jahren, Bundesländern, Unternehmensgröße und Art der betroffenen Bauvorhaben?

3. Wie viele Verbraucherinnen waren nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 2018 bis 2025 sowie im laufenden Jahr von Insolvenzen von Bauträgern betroffen, bitte jeweils aufgeschlüsselt nach Erwerb von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen?
4. Wie viele Wohneinheiten befanden sich nach Kenntnis der Bundesregierung in den Jahren 2018 bis 2025 sowie im laufenden Jahr zum Zeitpunkt einer Bauträgerinsolvenz noch im Bau, und in wie vielen Fällen kam es zu einer dauerhaften Baueinstellung, einer verzögerten Fertigstellung oder einer Fertigstellung durch Dritte?
5. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung zur durchschnittlichen finanziellen Belastung betroffener Erwerberinnen und Erwerber infolge einer Bauträgerinsolvenz, insbesondere zu verlorenen Abschlagszahlungen, Mehrkosten der Fertigstellung, Zwischenfinanzierungskosten, Bereitstellungszinsen, Miet- oder Ersatzwohnkosten sowie Rechtsverfolgungskosten?
6. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung darüber, in welchem Umfang bereits geleistete Abschlagszahlungen im Insolvenzfall durch den tatsächlichen Baufortschritt gedeckt waren, und in wie vielen Fällen eine Überzahlung gegenüber dem tatsächlichen Wert des Baufortschritts vorlag?
7. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung darüber, wie häufig Erwerberinnen im Insolvenzfall vom Bauträgervertrag zurückgetreten sind, wie häufig sie am Vertrag festgehalten haben und wie häufig es zu einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Rückabwicklung gekommen ist, bei der dann auch die geleisteten Raten tatsächlich zurückgezahlt wurden?
8. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die durchschnittliche Insolvenzquote von Verbraucherinnenforderungen aus gescheiterten Bauträgerverträgen, und sieht die Bundesregierung diese Quote als ausreichend an, um Verbraucherinnen vor existenzgefährdenden Verlusten zu schützen?
9. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung darüber, in wie vielen Bauträgerverträgen derzeit eine Absicherung der Abschlagszahlungen für den Insolvenzfall vereinbart wird?
10. Welche Erkenntnisse hat die Bundesregierung zu Aufteilungen von Mietshäusern in Eigentumswohnungen und die anschließende Sanierung, bei der auch die Käuferinnen in Vorleistung gehen ohne ausreichenden Schutz, wie etwa bei dem aktuellen Beispiel der Hedera Bauwert GmbH in Berlin, bei denen Eigentümerinnen teilweise seit Jahren auf die Übergabe ihrer Eigentumswohnung warten und Mieterinnen unter der fehlenden Instandhaltung leiden, sind der Bundesregierung diese und weitere ähnliche Fälle bekannt und kann die Bundesregierung sagen, ob es eine Zunahme solcher Fälle gibt (<https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/cita/t/VT/19/SchrAnfr/S19-25047.pdf>)?
11. Sieht die Bundesregierung weiteren regulatorischen Handlungsbedarf, um die neuen Eigentümerinnen und Mieterinnen in solchen Fällen verschleppter Fertigstellung und Sanierung besser zu schützen?
12. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung der 95. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister sowie von Verbraucherinnen- und Eigentümerinnenverbänden, dass die geltenden Regelungen der Makler- und

Bauträgerverordnung sowie des Bürgerlichen Gesetzbuchs keinen ausreichenden Schutz vor Vermögensverlusten im Fall einer Bauträgerinsolvenz bieten, und wenn nein, aus welchen Gründen nicht (www.mj.niedersachsen.de/download/207961/TOP_I.17-Reform_des_Bautraegervertragsrechts_nicht_barrierefrei_.pdf)?

13. Kennt die Bundesregierung den Vorschlag einer Einführung einer verpflichtenden vollständigen Absicherung aller von Verbraucherinnen geleisteten Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen, und wie schätzt sie die Auswirkungen einer solchen Pflicht im Hinblick auf Verbraucherinnenschutz, Baukosten, Finanzierungskosten der Bauträger und Wohnungsneubau ein?
14. Wie bewertet die Bundesregierung ein gesetzliches Modell, nach dem Bauträger gegenüber Verbraucherinnen entweder erst bei Bezugsfertigkeit und Übergabe einen wesentlichen Teil der Vergütung verlangen dürfen oder bei früheren Abschlagszahlungen eine vollständige Rückgewährabsicherung stellen müssen (www.bmjbv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2019_Abschlussbericht_Bautraegervertragsrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=2)?
15. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung eines gesetzlichen Rückabwicklungsrechts oder Kündigungsrechts aus wichtigem Grund für Erwerberinnen im Fall der Insolvenz oder drohenden Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers (www.lobbyregister.bundestag.de/inhalte-der-interessenvertretung/regelungsvorhabensuche/RV0002423/380198)?
16. Plant die Bundesregierung, Regelungen zu schaffen, die Erwerbergemeinschaften bei Bauträgerinsolvenzen handlungsfähiger machen, etwa durch besondere Vertretungs-, Beschluss-, Informations- oder Finanzierungsregelungen für die Restfertigstellung von Gemeinschaftseigentum, und wenn nein, warum nicht?
17. Beabsichtigt die Bundesregierung, einen Gesetzentwurf zur Reform des Bauträgervertragsrechts vorzulegen, um Verbraucherinnen im Fall von Bauträgerinsolvenzen besser zu schützen?

Berlin, den 6. August 2026

Katharina Dröge, Britta Habelmann und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.