

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Otto Strauß, Marc Bernhard, Carolin Bachmann, Sebastian Münzenmaier, Olaf Hilmer, Volker Scheurell, Bastian Treuheit, René Bochmann, Dr. Paul Schmidt und der Fraktion der AfD

Datengrundlage, Kosten und Erfolgskontrolle der Bundesinstrumente gegen Problemimmobilien

Problemimmobilien können die städtebauliche Entwicklung von Städten und Gemeinden beeinträchtigen und erhebliche finanzielle Belastungen für die betroffenen Kommunen verursachen. Der Bund hat hierfür in den vergangenen Jahren mehrere Instrumente geschaffen oder finanziert.

Seit 2021 besteht ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht für Problemimmobilien (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 des Baugesetzbuches, eingeführt durch das Baulandmobilisierungsgesetz). Mit dem Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien vom 24. Oktober 2024 (Bundesgesetzblatt 2024 I Nummer 329) wurde in § 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung den Gemeinden das Recht eingeräumt, in Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Maßnahmen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Sanierung von Problemimmobilien können zudem über die Städtebauförderung unterstützt werden; für das Jahr 2026 stehen hierfür 1 Mrd. Euro als Verpflichtungsrahmen an Bundesmitteln zur Verfügung, bis 2029 ist eine Erhöhung auf 1,58 Mrd. Euro vorgesehen (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2026/2027; Bundeshaushalt 2026, Finanzplan bis 2029). Zu Ursachen und zum Umgang mit Problemimmobilien liegt zudem der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erstellte Leitfaden aus dem Jahr 2020 vor.

In ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage „Kommunalisierung und Instandsetzung von sogenannten Schrottimmobilien“ (Bundestagsdrucksache 21/4568) hat die Bundesregierung ausgeführt, dass ihr keine bundesweiten Zahlen zu Problemimmobilien sowie zur Anwendung einzelner kommunaler Instrumente vorliegen.

Am 27. Mai 2026 hat das Bundeskabinett den Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts beschlossen; der Regierungsentwurf wurde Ende Juni 2026 in erster Lesung beraten (Bundestagsdrucksache 21/6588). Er sieht zusätzliche Handlungsmöglichkeiten der Kommunen im Umgang mit Problemimmobilien vor, darunter erweiterte Erwerbs- und Vorkaufsrechte, eine Ergänzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 des Baugesetzbuches sowie einen neuen Enteignungszweck in § 85 Absatz 1 Nummer 8 des Baugesetzbuches.

Die Fragesteller interessieren sich für die empirischen Grundlagen dieser Maßnahmen, die finanziellen Folgen für die Kommunen und die vorgesehene Erfolgskontrolle der bestehenden und der geplanten Instrumente.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Welche empirischen Erkenntnisse hat die Bundesregierung seit ihrer Antwort auf Bundestagsdrucksache 21/4568 zum Umgang der Kommunen mit Problemimmobilien gewonnen?
2. Welche neuen Erkenntnisse aus Ländern und Kommunen sind in den Gesetzentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts eingeflossen (bitte nach Herkunft, konkreter Datenquelle oder Studie aufschlüsseln)?
3. Welche konkreten Vollzugsprobleme des geltenden Rechts sollen die vorgesehenen Regelungen zu Problemimmobilien beheben?
4. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 des Baugesetzbuches seit 2021 vor, welche Anwendungshindernisse sind ihr bekannt, und plant sie, diese Daten künftig zentral zu erfassen; und falls nein, warum nicht?
5. Welche Fallzahlen hat die Bundesregierung ihrer Gesetzesfolgenabschätzung zu den vorgesehenen Regelungen über Problemimmobilien zugrunde gelegt?
6. Auf welcher Datengrundlage beruhen diese Fallzahlen?
7. Wie viele zusätzliche Anwendungsfälle des gemeindlichen Vorkaufsrechts erwartet die Bundesregierung aufgrund der vorgesehenen Neuregelungen?
8. Wie viele zusätzliche Instandsetzungsgebote erwartet die Bundesregierung aufgrund der vorgesehenen Neuregelungen?
9. Wie viele Enteignungsverfahren aufgrund nicht befolgter Instandsetzungsgebote erwartet die Bundesregierung infolge der vorgesehenen Neuregelungen?
10. Welche Erkenntnisse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) liegen seit 2020 zu Ursachen, Verbreitung und regionalen Schwerpunkten von Problemimmobilien vor (bitte unter Angabe der jeweiligen Studien und Veröffentlichungen), und ist eine Aktualisierung des BBSR-Leitfadens „Umgang mit Problemimmobilien“ von 2020 vorgesehen, und falls ja, bis wann?
11. Welche zusätzlichen jährlichen Verwaltungskosten der Kommunen erwartet die Bundesregierung durch die vorgesehenen Instrumente gegen Problemimmobilien?
12. Welchen zusätzlichen jährlichen Personalbedarf der Kommunen erwartet die Bundesregierung durch diese Instrumente?
13. Welche Kosten für den Erwerb von Problemimmobilien durch Kommunen hat die Bundesregierung bei ihrer Gesetzesfolgenabschätzung berücksichtigt?
14. Welche Kosten für Sicherung, Instandsetzung oder Abriss erworbener Problemimmobilien hat die Bundesregierung dabei berücksichtigt?
15. Welche finanziellen Risiken für kommunale Haushalte sieht die Bundesregierung beim Erwerb von Problemimmobilien?
16. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über Fälle vor, in denen die notwendigen Sicherungs-, Sanierungs- oder Abrisskosten den Verkehrswert einer Problemimmobilie übersteigen?

17. In welcher Höhe wurden seit 2021 Bundesmittel der Städtebauförderung konkret für Erwerb, Sicherung, Sanierung oder Abriss von Problemimmobilien eingesetzt?
18. Wie viele Immobilien wurden mit den in Frage 17 genannten Bundesmitteln erworben, gesichert, saniert oder abgerissen?
19. Wie viele Wohnungen wurden durch die in Frage 17 genannten Fördermaßnahmen wieder einer Wohnnutzung zugeführt?
20. Welche Erfolgsindikatoren verwendet die Bundesregierung zur Bewertung des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln bei Problemimmobilien?
21. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung zur Anwendung des § 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung seit dessen Inkrafttreten vor?
22. Wie viele Anträge von Gemeinden nach § 94a ZVG sind der Bundesregierung bekannt?
23. In wie vielen der Bundesregierung bekannten Fälle wurde aufgrund eines Antrags nach § 94a ZVG eine gerichtliche Verwaltung angeordnet?
24. Welche Kosten sind den antragstellenden Gemeinden durch Verfahren nach § 94a ZVG entstanden, insbesondere durch die Vorschusspflicht für die Vergütung des gerichtlich bestellten Verwalters, und in wie vielen Fällen blieben diese Kosten beim Ersterer uneinbringlich?
25. Nach welchen Kriterien bewertet die Bundesregierung die Wirksamkeit des § 94a ZVG?
26. Plant die Bundesregierung eine Evaluation des § 94a ZVG, und wenn ja, bis wann?
27. Nach welchen messbaren Kriterien will die Bundesregierung die Wirksamkeit, der mit dem Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vorgesehenen Instrumente gegen Problemimmobilien bewerten?
28. Bis wann will die Bundesregierung erstmals Anwendung, Kosten und Wirksamkeit dieser Instrumente evaluieren?
29. Plant die Bundesregierung eine über die Städtebauförderung hinausgehende finanzielle Unterstützung der Kommunen beim Erwerb und bei der Sanierung von Problemimmobilien, falls ja, in welcher Form und in welchem Umfang, und falls nein, warum nicht?

Berlin, den 31. August 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.