

Antwort der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Otto Strauß, Marc Bernhard,
Carolín Bachmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 21/7802 –**

Datengrundlage, Kosten und Erfolgskontrolle der Bundesinstrumente gegen Problemimmobilien

Vorbemerkung der Fragesteller

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 (ZVG) 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 den 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“ auf 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 Instandset-

zungsgebots 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.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Aus Sicht der Bundesregierung handelt es sich bei dem Phänomen der Problemimmobilien für die betroffenen Kommunen häufig um schwerwiegende und drängende Probleme. Dabei ist die Situation stets örtlich zu bewerten und bedarf auf die Situation abgestimmter Maßnahmen. Der Umgang mit Problemimmobilien liegt im Bereich der verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltung der Gemeinden. Insofern kann die Bundesregierung den Kommunen Angebote machen und Instrumente zur Verfügung stellen. Die Inanspruchnahme steht jedoch vollständig zur Disposition der Gemeinden.

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)?

Die Fragen 1 und 2 werden gemeinsam beantwortet.

Die Einschätzung der Bundesregierung zur Datengrundlage bei Problemimmobilien hat sich seit der Antwort auf Bundestagsdrucksache (nachfolgend BT-Drs.) 21/4568 nicht geändert.

3. Welche konkreten Vollzugsprobleme des geltenden Rechts sollen die vorgesehenen Regelungen zu Problemimmobilien beheben?

Die Frage 3 wird in dem Verständnis beantwortet, dass diese Frage sich auf die im Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vorgesehenen Regelungen bezieht.

Das im Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts enthaltene Maßnahmenpaket zum Umgang mit Schrott- beziehungsweise Problemimmobilien adressiert im Wesentlichen die nachfolgenden Vollzugsprobleme:

- Durch das Einfügen des Begriffs „Mängel“ in den Wortlaut des Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird der Nachweis der Voraussetzungen für die Gemeinden erleichtert. Anders als bisher sollen diese zukünftig auch von außen ordnungsgemäß festgestellt werden können. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts zu Nummer 27 Buchstabe a) aa) in BT-Drs. 21/6588 (Seite 98 folgende) verwiesen.

- Anders als bei Vorkaufsrechten zur Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen oder Bebauungsplänen, kann die Beseitigung der negativen städtebaulichen Wirkungen von Problemimmobilien es auch erforderlich machen, ein Vorkaufsrecht bei dem Verkauf von darin befindlichen Eigentumswohnungen auszuüben. Da das nach aktueller Rechtslage nicht möglich ist, wird § 24 Absatz 2 Satz 2 BauGB ausschließlich für diese Fälle erweitert. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrecht zu Nummer 27 Buchstabe c) in BT-Drs. 21/6588 (Seite 100) verwiesen.
- Anders als bei Vorkaufsrechten zur Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen oder Bebauungsplänen, kann bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts bei Problemimmobilien im Ausübungszeitpunkt die zukünftige konkrete Verwendung des Grundstücks noch nicht feststehen. Deswegen soll zukünftig die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Problemimmobilien auch ohne Angabe eines konkreten Verwendungszwecks möglich sein. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrecht zu Nummer 27 Buchstabe d) in BT-Drs. 21/6588 (Seite 100) verwiesen.
- Der Erlass eines Instandsetzungsgebots setzt eine Erörterung und Beratung mit dem Betroffenen voraus. Wenn einem Verfahren zum Erlass eines Instandsetzungsgebots bereits intensive Kontakt zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vorausgehen, soll es zukünftig im Ermessen der Gemeinde stehen, die Erörterung und Beratung durch eine Anhörung des Eigentümers zu ersetzen. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrecht zu Nummer 60 Buchstabe a) und Nummer 63 in BT-Drs. 21/6588 (Seite 123 folgende) verwiesen.
- Kommunale Bemühungen, im Umgang mit Problemimmobilien können durch unkooperative Eigentümer massiv behindert werden. Weigert sich ein Eigentümer beharrlich, ein rechtskräftiges Instandsetzungsgebot zu erfüllen, soll für die Gemeinden als letztes Mittel eine Möglichkeit zur Enteignung geschaffen werden. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrecht zu Nummer 41 Buchstabe in BT-Drs. 21/6588 (Seite 112) verwiesen.
- Da an das Verfahren zum Erlass von Vorkaufsrechten, Instandsetzungs- und Rückbaugeboten nach dem BauGB hohe Anforderungen gestellt werden, werden den Gemeinden zur Sachverhaltsermittlung ausschließlich in Fällen von Problemimmobilien erweiterte Betretensrechte eingeräumt. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrecht zu Nummer 70 Buchstabe in BT-Drs. 21/6588 (Seite 150) verwiesen.
- Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen ist bei Problemimmobilien häufig dringend. Daher soll in § 212a Absatz 3 BauGB vorgesehen werden, dass Widerspruch und Anfechtungsklage des Eigentümers gegen ein Instandsetzung- oder ein Rückbaugebot ausschließlich bei Problemimmobilien keine aufschiebende Wirkung haben. Da der Eigentümer die Dringlichkeit der Situation durch massive Vernachlässigung seiner Instandhaltungspflichten oftmals selbst verursacht hat, ist es sachgerecht, ihn insoweit auf den einstweiligen Rechtsschutz zu verweisen. Der Rechtsschutz in einem möglichen Hauptsacheverfahren selbst wird dadurch nicht verringert. Zu den Einzelheiten wird auf die Begründung des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrecht zu Nummer 71 Buchstabe in BT-Drs. 21/6588 (Seite 152) verwiesen.

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, plant sie, diese Daten künftig zentral zu erfassen; und wenn nein, warum nicht?

Die zentrale Erfassung zahlenmäßiger Erkenntnisse über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 des Baugesetzbuchs im Sinn der Fragestellung liegen der Bundesregierung aus den in der Antwort zu Frage 1 und 2 genannten Gründen nicht vor und ist auch nicht geplant.

In Bezug auf die Frage nach „Anwendungshindernisse“ wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

5. Welche Fallzahlen hat die Bundesregierung ihrer Gesetzesfolgenabschätzung zu den vorgesehenen Regelungen über Problemimmobilien zugrunde gelegt?
6. Auf welcher Datengrundlage beruhen diese Fallzahlen?

Die Fragen 5 und 6 werden gemeinsam beantwortet.

Der Einsatz der oben aufgezeigten Instrumente liegt vollständig im Ermessen der Gemeinden, das sie entsprechend der Verhältnisse vor Ort im Rahmen ihrer verfassungsmäßig garantierten Selbstverwaltung ausüben. Bei der Entscheidung über den Einsatz dieser Instrumente können vielfältige Faktoren maßgeblich sein (etwa Lage und Zustand der Problemimmobilie im Einzelfall, städtebaulicher Druck in der Gemeinde, Personal- und Finanzkapazitäten, politische Prioritätensetzung). Daher war es nicht erforderlich, der Gesetzesfolgenabschätzung in Bezug auf das Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts konkrete Fallzahlen zugrunde zu legen. Entscheidend ist, dass eine betroffene Gemeinde gesetzliche Instrumente zur Verfügung hat, die negative Ausstrahlungswirkung der Problemimmobilie zu beseitigen.

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?

Die Fragen 7 bis 9 werden gemeinsam beantwortet.

Daten im Sinn der Fragen 7 bis 9 werden nicht erhoben. Ergänzend wird auf die Antworten zu Fragen 1, 5 und 6 verwiesen.

10. Welche Erkenntnisse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung liegen seit 2020 zu Ursachen, Verbreitung und regionalen Schwerpunkten von Problemimmobilien vor (bitte die jeweiligen Studien und Veröffentlichungen angeben), ist eine Aktualisierung des BBSR-Leitfadens „Umgang mit Problemimmobilien“ von 2020 vorgesehen, und wenn ja, bis wann?

Dem BBSR liegen seit 2020 keine weiteren Informationen zu Ursachen, Verbreitung und regionalen Schwerpunkten von Problemimmobilien vor, die über die im Leitfaden von 2020 dargestellten Erkenntnisse hinausgehen. Eine Aktualisierung des Leitfadens ist nicht vorgesehen.

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?

Die Fragen 11 bis 14 werden gemeinsam beantwortet.

Daten im Sinn der Fragen 11 bis 14 werden nicht erhoben. Ergänzend wird auf die Antworten zu Fragen 1, 5 und 6 verwiesen.

15. Welche finanziellen Risiken für kommunale Haushalte sieht die Bundesregierung beim Erwerb von Problemimmobilien?

Die Verwendung von Mitteln aus kommunalen Haushalten ist Kern der kommunalen Selbstverwaltung und Verantwortung der Gemeinden.

16. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über Fälle vor, in denen die notwendigen Sicherungs-, Sanierungs- oder Abrisskosten den Verkehrswert einer Problemimmobilie übersteigen?

Erkenntnisse zu Einzelfällen im Sinn der Fragestellung liegen der Bundesregierung nicht vor. Nach § 8 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) wird der Zustand des Gebäudes als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ bei der Ermittlung des Verkehrswerts jedoch wertbeeinflussend berücksichtigt. Bei Problemimmobilien wirken sich daher Verwahrlosung und Verfall wertmindernd aus.

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?

Die Fragen 17 bis 19 werden im Zusammenhang beantwortet

In den Fördergebieten der Städtebauförderung sind oben genannte Maßnahmen zum Umgang mit Problemimmobilien förderfähig. Die konkrete Umsetzung der Städtebauförderung (städtebauliche Gesamtmaßnahmen) und die Auswahl der Fördergebiete obliegt dabei den Ländern. Eine Aufschlüsselung von Bundesmitteln bezogen auf Einzelmaßnahmen in den geförderten Gebieten liegt dem Bund nicht vor.

20. Welche Erfolgsindikatoren verwendet die Bundesregierung zur Bewertung des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln bei Problemimmobilien?

Der Umgang mit Problemimmobilien ist eine kommunale Angelegenheit. Aufgrund der unterschiedlichen lokalen und spezifischen Bedingungen und Auswirkungen auf die Entwicklungsziele einer Kommune ist die Ableitung von Erfolgsfaktoren auf Bundesebene nicht sinnvoll.

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 Ersteher uneinbringlich?

Die Fragen 21 bis 24 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen derzeit keine Erkenntnisse im Sinne der Fragestellung vor.

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?

Die Fragen 25 und 26 werden gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung beobachtet fortlaufend, wie sich Gesetzesänderungen in der Praxis auswirken, auch wenn eine gesonderte Evaluation von § 94a Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) nicht geplant ist. Hierzu wird auf den Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien, dort im Allgemeinen Teil der Begründung, Ziffer VII. (BT-Drs. 20/11308 vom 8. Mai 2024), hingewiesen. Aus Sicht der Bundesregierung ist die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG auf Antrag der Gemeinde ein geeignetes Instrument, um dem Anreiz entgegenzu-

wirken, überhöhte Gebote auf Schrott- beziehungsweise Problemimmobilien abzugeben, ohne diese zu bezahlen, um aus der missbräuchlichen Ausübung der so gewonnenen Eigentümerstellung Nutzungen zu ziehen. Für die Dauer der gerichtlichen Verwaltung erfolgt die Verwaltung der Immobilie nämlich durch den gerichtlich bestellten Verwalter und nicht durch den Eigentümer und der Verwalter und nicht der Eigentümer zieht die Nutzungen aus der Immobilie.

Für eine Bewertung, ob das Instrument genutzt wurde und sich entsprechend der gesetzgeberischen Zielsetzung ausgewirkt hat, ist es angesichts des kurzen Zeitraums nach Inkrafttreten der Regelung noch zu früh.

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 die Anwendung, Kosten und Wirksamkeit dieser Instrumente evaluieren?

Die Fragen 27 und 28 werden gemeinsam beantwortet.

Aus den in den Antworten zu den Fragen 5 und 6 genannten Gründen ist eine nachträgliche Bewertung der Anwendung der oben dargestellten Instrumente nicht vorgesehen (vergleiche dazu den Allgemeinen Teils der Begründung zum Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts, dort Ziffer VII.; BT-Drs. 21/6588).

29. Plant die Bundesregierung eine über die Städtebauförderung hinausgehende finanzielle Unterstützung der Kommunen beim Erwerb und bei der Sanierung von Problemimmobilien, wenn ja, in welcher Form und in welchem Umfang, und wenn nein, warum nicht?

Derzeit plant die Bundesregierung keine über die Städtebauförderung hinausgehende finanzielle Unterstützung für den Erwerb oder die Sanierung von Problemimmobilien. Für die Städtebauförderung stehen 2026 erstmals 1 Milliarde Euro (Verpflichtungsrahmen) Bundesmittel zur Verfügung, bis 2029 ist zurzeit eine Verdopplung der Mittel gegenüber 2025 auf rund 1,6 Milliarden Euro vorgesehen. Es obliegt den Kommunen und Ländern Fördergebiete festzulegen und diese für die Städtebauförderung auszuwählen und umzusetzen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.