

**Dringlichkeitsantrag der SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

**Soziale Vielfalt von Milieus schützen, faire Vermieter stärken: Bund soll kommunale Vorkaufsrechte wiederherstellen und ausweiten**

Das Bundesverwaltungsgericht hat im November 2021 entschieden, dass in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuches ein gemeindliches Vorkaufsrecht nur anwendbar ist, wenn bereits die gegenwärtige Nutzung und Bebauung den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zuwiderläuft. Es genügt der Auslegung des Gerichts nach nicht, ein Vorkaufsrecht aufgrund der zu erwartenden künftigen Entwicklung auszuüben. Diese Einschränkung macht die in vielen deutschen Großstädten übliche, erfolgreiche Praxis des kommunalen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten unmöglich.

Diese bisherige Praxis stellt gerade darauf ab, eine zu erwartende zukünftige Verdrängung wirtschaftlich schwächerer Menschen durch neue Eigentümer:innen abzuwenden, indem die Gemeinde das Eigentum erwirbt und die Vermietung selbst übernimmt oder sozial orientierten Vermieter:innen überträgt. In der Folge wird es so ermöglicht, zumindest einen Teil des Wohnungsbestandes im Gebiet auch für kleine und mittlere Einkommen bezahlbar zu halten und die soziale Vielfalt im Quartier zu schützen. Um diese Vorkaufsrechtspraxis wiederherzustellen, bedarf es einer gesetzlichen Klarstellung im Baugesetzbuch.

Einen entsprechenden Gesetzentwurf hat das Land Berlin bereits in den Bundesrat eingebracht. Bremen besitzt ein Interesse, einen Instrumentenkasten vorzuhalten. Die Anwendung der sogenannten Milieuschutzsatzungen kann dabei auch hier vor Ort zukünftig eine größere Rolle zur Sicherung der sozialen Mischung spielen. Eine zügige Klarstellung zur Wiedererlangung der bisher praktizierten Vorkaufsrechte der Kommunen ist daher auch von Bremen aus zu unterstützen.

Darüber hinaus benötigt Bremen für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung mehr Handhabe gegenüber problembehafteten Großwohnungsbeständen. Auch in Bremens leiden einige Quartiere unter dem schlechten Zustand großer Mietwohnungsbestände. In diesen Großwohnanlagen sorgt eine renditegetriebene Managementpraxis immer wieder für unzumutbare Wohnzustände. Wiederkehrende Beispiele sind Vermüllung, fehlende simple bauliche Maßnahmen zur Kriminalitätsprävention wie intakte Haustüren und Ausfall essenzieller Infrastruktur wie Aufzüge oder Warmwasserversorgung. Diese Zustände sind nicht nur eine Belastung für die Mieterinnen und Mieter sondern strahlen auch negativ auf das gesamte Quartier aus, sodass Bemühungen der Stadt und örtlicher Engagierter um Attraktivierung und soziale Mischung dieser Stadtteile Schaden nehmen. Diese Zustände sind unvereinbar mit dem Charakter von Mietwohnungen als sozialpflichtiges Eigentum, das im Sinne des Grundgesetzes auch dem Allgemeinwohl zu dienen hat. Es ist zur Wahrung des Allgemeinwohls angemessen, den Kommunen die Option eines Vorkaufsrechts für diese Anlagen generell einzuräumen.

Gleiches sollte für Verkäufe großer Wohnungspakete gelten. Bisher haben Kommunen keine Möglichkeit, auf großvolumige Wohnungsverkäufe Einfluss zu nehmen, selbst wenn diese Relevanz für die Verfassung des Wohnungsmarktes insgesamt haben und obwohl es sich bei großen Wohnungsbeständen üblicherweise um traditionell günstige Wohnungen handelt. So wechselte 2020 ein Gesamtpaket von rund 1.100 Bremer Wohnungen den Eigentümer, ohne dass die Stadt ein Vorkaufsrecht geltend machen konnte. Nach Artikel 14 der Landesverfassung ist es staatliche Aufgabe, den Anspruch aller Bewohner:innen der Freien Hansestadt Bremen auf eine angemessene Wohnung zu gewährleisten. Wenn die Kommunen richtigerweise für diesen Aspekt öffentlicher Daseinsvorsorge verantwortlich sind, benötigen sie im Gegenzug auch entsprechende Handlungsmöglichkeiten. Ein generelles Vorkaufsrecht der Gemeinde bei Verkäufen von Wohnungsbeständen oberhalb einer quantitativen Relevanzschwelle trägt dazu bei, die Möglichkeiten der Gemeinde zur Gewährleistung des Menschenrechts auf Wohnen zu verbessern.

### **Beschlussempfehlung:**

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf,

1. sich auf Bundesebene für eine zügige (Wieder) Ermöglichung von kommunalen Vorkaufrechten in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuches einzusetzen, indem klargestellt wird, dass das Vorkaufsrecht mit dem Ziel des Milieuschutzes auch aufgrund einer künftig zu erwartenden Verdrängung wirtschaftlich schwächerer Bevölkerungsteile ausgeübt werden kann;
2. sich darüber hinaus für ein generelles Vorkaufsrecht der Gemeinde einzusetzen für
  - a. Großwohnanlagen und
  - b. Verkäufe von Mietwohnungsbeständen, deren Volumen gesamtstädtische Relevanz für den kommunalen Wohnungsmarkt besitzt;
3. der staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung drei Monate nach Beschlussfassung zu berichten.

Falk Wagner, Mustafa Güngör und Fraktion der SPD

Ralf Schumann, Nelson Janßen, Sofia Leonidakis und Fraktion DIE LINKE

Dr. Solveig Eschen, Robert Bücking, Björn Fecker und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN