

Antrag

der Abgeordneten Carolin Bachmann, Marc Bernhard, Roger Beckamp, Sebastian Münzenmaier, René Bochmann, Dr. Götz Frömming, Kay Gottschalk, Stefan Keuter, Jörn König, Barbara Lenk, Mike Moncsek, Edgar Naujok, Tobias Matthias Peterka, Bernd Schattner, René Springer, Dr. Harald Weyel und der Fraktion der AfD

Mehr Wohnungsmarkt wagen – Keine Ausweitung der Vorkaufspraxis in Milieuschutzgebieten

Der Bundestag wolle beschließen:

- I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:
 1. Das Bundesverwaltungsgericht urteilte am 9. November 2021 über das Instrument des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten (BVerwG, Urteil vom 9. November 2021 – 4 C 1.20 –). Das Urteil führte zur Einstellung der bisherigen Vorkaufspraxis. Bisher wurde in Großstädten das Instrument des Vorkaufs auch dann in Stellung gebracht, wenn eine erhaltungswidrige Entwicklung lediglich anzunehmen war. Das Urteil hingegen stellte fest, dass sich das Gesetz nicht auf zukünftige Verhältnisse bezieht, sondern „maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts“. Davon unabhängig bleibt auch nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ein sinnvoller Anwendungsbereich für das Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten, nämlich bei sanierungsfälligen, erhaltungswidrig genutzten und unbebauten Grundstücken.
 2. Die Gemeinde oder der Bezirk tritt bei einem Verkauf eines bebauten oder unbebauten Grundstücks an die Stelle des Käufers zu Gunsten der Allgemeinheit ein. Der neue Vermieter ist dann meist eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft. Es können aber auch Stiftungen, Genossenschaften, gemeinnützige Vereine oder auch die Mietergemeinschaft selbst in Betracht kommen. Jedoch sind Kommunen nicht besser geeignet als die Privaten die Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen. Erstens haben sich Kommunen in der Vergangenheit vielfach von ihren Wohnungsbeständen getrennt. Zweitens sind in der Marktwirtschaft die privaten Anbieter zur Marktteilnahme berufen und nicht die öffentliche Hand. Drittens ist die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts mit dem Vorteil verbunden, dass keine finanziellen Mittel der öffentlichen Hand gebunden sind. Diese Mittel stehen dann für andere kommunale Anliegen zur Verfügung.

3. In der Regel wird das Vorkaufsrecht nicht zum Erwerb von Grundstücken genutzt, sondern als Druckmittel für den Abschluss von sogenannten „Abwendungsvereinbarungen“ verwendet (§ 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB). In den sozialen Erhaltungsgebieten wird vorrangig im Rahmen einer Anhörung des Käufers geprüft, ob dieser sich verbindlich verpflichtet, die Erhaltungsziele einzuhalten. Der Erwerber wird so verpflichtet langfristig mietwirksame Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu unterlassen und bestimmte Miethöhen einzuhalten. Faktisch gehen diese Verpflichtungen üblicherweise über den § 172 BauGB hinaus. Bis Ende 2021 sind in Berlin rund 370 Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen worden.
4. Das Vorkaufsrecht schafft keinen neuen Wohnraum, sondern weitere Einschränkungen und Hürden, die Neuinvestitionen behindern. Dies betrifft insbesondere den Bereich der verschärfenden Abwendungsvereinbarungen, da baulichen Veränderungen und Modernisierungen nicht über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier hinausgehen dürfen. Dazu zählen im Gegensatz zur gewöhnlichen Erhaltungsverordnung keine Modernisierungen wie beispielsweise zusätzliche Balkone und Aufzüge. Die bisherige Praxis der Vorkaufs- bzw. der Abwendungsvereinbarungen führt so zu einem Zielkonflikt. Ursprünglich soll den Bewohnern eines Milieuschutzgebietes geholfen werden, faktisch werden jedoch Erleichterungen wie die Errichtung eines Aufzuges für altersgerechtes Wohnen oder von Balkonen zur Steigerung der Wohnqualität verhindert.
5. Die Ausübung des Vorkaufsrechts fand bisher insbesondere in städtischen Ballungsgebieten statt. Betroffen waren davon etwa: Frankfurt neunmal, Hamburg 35-mal, München 63-mal und Berlin 96-mal. In Berlin wurden zwischen 2015 und Dezember 2021 durch Genossenschaften und landeseigene Unternehmen 2674 Wohnungen gekauft. Diese kosteten insgesamt etwa 530 Millionen Euro. Nach den Zahlen des Deutschen Mieterbundes hat das Land Berlin pro Wohnung im Durchschnitt etwa 198.200 Euro gezahlt. Damit findet das Vorkaufsrecht einerseits in einem relativ kleinen Umfang Anwendung: wenige Ballungsgebiete stehen hier allen anderen Städten und Dörfern gegenüber. Andererseits fallen die dafür aufgewendeten Mittel zu hoch aus, wenn in Rechnung gestellt wird, dass kein neuer Wohnraum entsteht und der erworbene Wohnraum vielfach nur geringfügig modernisiert werden kann.
6. Schließlich ändert der staatliche Erwerb von Wohnraum oder die Verpflichtung von Privaten Abwendungsvereinbarungen einzugehen, nichts an der grundsätzlichen Problematik der hohen Wohnkosten. Diese liegen zum einen in dem beständigen Zuzug in die Ballungsräume insbesondere durch Zuwanderer von außerhalb der EU begründet. Zum anderen werden die hohen Wohnkosten zunehmend von den weiter steigenden Energiepreisen verursacht. Insbesondere der Versuch der Bundesregierung das russische Gas durch Flüssiggas zu ersetzen, wird für private Haushalte teuer werden. Erstens geht die Bundesregierung selbst davon aus, dass Flüssiggas teurer als das Gas aus Pipelines sein wird. Zweitens entfällt auf private Haushalte der größte Energieverbrauch Deutschlands, der wiederum zu etwa 37 Prozent auf Gas beruht. 70 Prozent der Energieleistung fließt dabei in die Raumwärme.

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,
1. sich der Begründung des Bundesverwaltungsgerichts anzuschließen, wonach das Vorkaufsrecht nicht auf zukünftige Verhältnisse abzielt, sondern auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung;
 2. in Abstimmung mit den Ländern und Kommunen darauf hinzuwirken grundsätzlich Marktmechanismen den Vorzug vor staatlichen Eingriffen zu geben – d. h. im Falle eines Vorkaufs etwa den Erwerb durch Mietergemeinschaften zu erleichtern;
 3. Bewohner in sozialen Erhaltungsgebieten nicht zu Modernisierungsverlierern werden zu lassen, sondern vielmehr in Abstimmung mit den Ländern und Kommunen Konzepte zu entwickeln, die Mieter finanziell nicht überfordern;
 4. den Fokus des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stärker als bisher auf Mittel- und Kleinstädte und den ländlichen Raum auszurichten und diese zu entlasten;
 5. sich der eigentlichen Gründe der vergangenen und der jüngsten Kostenexplosion im Wohnungsmarkt gewahr zu werden – nämlich den Zuzug in die Ballungsräume insbesondere durch Zuwanderer von außerhalb der EU sowie steigender Energiepreise – und daher
 - a) dafür Sorge zu tragen diesen Zuzug in die Ballungsräume zu verhindern;
 - b) den privaten Haushalten eine sichere und günstige Energieversorgung zu garantieren;
 - c) die Milieuschutzgebiete nicht weiter auszuweiten.

Berlin, den 16. Juni 2022

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

