

Antrag

der Abgeordneten Katalin Gennburg, Caren Lay, Luigi Pantisano, Doris Achelwilm, Dietmar Bartsch, Marcel Bauer, Lorenz Gösta Beutin, Violetta Bock, Janina Böttger, Jorrit Bosch, Clara Bünger, Jörg Cezanne, Agnes Conrad, Mirze Edis, Dr. Fabian Fahl, Jan Köstering, Katrin Fey, Ferat Kocak, Christian Görke, Mareike Hermeier, Luke Hoß, Cem Ince, Cansin Köktürk, Ina Latendorf, Tamara Mazzi, Sahra Mirow, David Schliesing, Lisa Schubert, Aaron Valent, Isabelle Vandre, Sarah Vollath, Sascha Wagner, Janine Wissler und der Fraktion Die Linke

Rekommunalisierung statt Ausverkauf – Für ein Vorkaufsrecht, das Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbe schützt

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Im November 2021 urteilte das Bundesverwaltungsgericht letztinstanzlich, dass die Anwendungspraxis des kommunalen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) unrechtmäßig gewesen sei. Bis dato wurde dieses kommunale Vorkaufsrecht von vielen Kommunen angewandt, um Mieter*innen vor erheblichen Mietsteigerungen zu schützen. Mit diesem Urteil kam diese Praxis zum Erliegen und das kommunale Vorkaufsrecht konnte in sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebieten) seither nur noch in engen Grenzen angewandt werden.

Das kommunale Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. BauGB stellte den Kommunen in seinen verschiedenen Anwendungsbereichen ein Instrument zur Sicherung der kommunalen Bauleitplanung und städtebaulicher Ziele dar, das auch nutzbar gemacht werden konnte, um verwurzelte Nachbar*innen vor Verdrängung durch bauliche Veränderungen und konsekutiven Mietpreissteigerungen zu schützen.

Dem Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten kam dabei eine besondere Bedeutung zu. Da Immobilienverkäufen in städtischen Ballungsgebieten meist bauliche Auf- und Verwertungsmaßnahmen wie Luxusmodernisierungen oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Refinanzierung des Kaufs folgen, sind Mieter*innen in verkauften Immobilien oft von Mieterhöhungen und Verdrängung bedroht. Aus Sicht einer Kommune, die die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten möchte, war das kommunale Vorkaufsrecht hier ein geeignetes Mittel, um Verwertungsprozesse als Folge eines Immobilienverkaufs zu unterbinden. Kommunen haben das Vorkaufsrecht souverän als Mittel angewendet, um Mieter*innen ihr zu Hause zu sichern, den Mietenanstieg zu verhindern, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung zu unterbinden und die Spekulation mit Immobilien und Boden einzudämmen.

Seit dem Urteil plädieren Mieterschutzorganisation, Bürgermeister*innen, die kommunalen Spitzenverbände und viele andere mehr für eine Wiederherstellung des kommunalen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten und seiner Ausweitung als eines der zentralen städtebaulichen Steuerungsinstrumente im real existierenden Kapitalismus. Ebenfalls seit dem Urteil versprechen Bundesregierungen gleich welcher Farbe, das kommunale Vorkaufsrecht wiederherzustellen. Bisher blieb es bei Ankündigungen. Dabei kann es bei einer reinen Wiederherstellung des Status quo ante nicht bleiben, denn im Rahmen der sich immer weiter verschärfenden Mietenkrise, die nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbe erfasst, müssen die Kommunen rechtlich, wie finanziell, in die Lage versetzt werden, durch den Vorkauf von Immobilien die Wohnbevölkerung und das ortsansässige Gewerbe vor Verdrängung zu schützen und damit das gute Leben für alle vor Ort zu sichern.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. unverzüglich einen Gesetzentwurf für ein rechtssicher anwendbares kommunales Vorkaufsrecht vorzulegen, welches
 - a) Kommunen den Vorkauf von Wohnhäusern in sozialen Erhaltungsgebieten ermöglicht, wie es vor dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von November 2021 praktiziert wurde, und die Möglichkeiten von Vorkäufen entsprechend der folgenden Punkte noch erweitert,
 - b) im Falle einer Abwendung des Vorkaufs den Kommunen in sozialen Erhaltungsgebieten weiten Handlungsspielraum zubilligt, um die Erhaltungsziele auch im Abwendungsfall wirksam zu schützen,
 - c) auch den kommunalen Vorkauf von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz und von Erbbaurechten ermöglicht, wenn der Verkauf die Mehrheit der Wohneinheiten betrifft,
 - d) die Definition des Begriffs „Wohl der Allgemeinheit“ in § 24 Abs. 3 BauGB dahingehend erweitert, dass hierunter auch die Wahrung der eines für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnbedarfs sowie die wohnortnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Gebrauchs fällt,
 - e) den Kommunen ermöglicht, das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB per Satzung auch auf bebaute Grundstücke auszuweiten, wenn dies zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum erforderlich ist,
 - f) die Ausübungsfrist kommunaler Vorkaufsrechte nach § 28 Abs. 2 BauGB auf vier Monate verlängert,
 - g) in § 28 Abs. 3 BauGB die Absenkung des Kaufpreises zu einem sozialen Ertragswert ermöglicht, wenn dies zur Sicherstellung einer nachhaltigen, sozial verträglichen Bewirtschaftung erforderlich erscheint,
 - h) die Kommunen ermächtigt, Vorkäufe auch bei Gewerbeimmobilien zu tätigen, um Gewerbe vor möglichen Mietsteigerungen und Verdrängungen zu schützen,
 - i) kommunale Vorkaufsrechte auch im Falle von Zwangsvollstreckungen und Verkäufen aus einer Insolvenzmasse ermöglicht, insbesondere im Fall von Zwangsversteigerungen;
2. unverzüglich einen Gesetzentwurf vorzulegen, damit Kommunen rechtssicher bei sog. „Share Deals“ eine Eingriffsmöglichkeit analog zum Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB erhalten, die sowohl bei Einbringung von Immobilien in die Gesellschaft als auch bei Anteilsverkäufen greift und in beiden Fällen eine Anzeigepflicht vorschreibt;

3. zu prüfen, wie den Kommunen eine auskömmliche Finanzausstattung aus Bundesmitteln bereitgestellt werden kann, damit
 - a) die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte, wie in Punkt 1 gefordert, uneingeschränkt möglich ist,
 - b) für die Ausübung die dafür nötigen verbundenen personellen Ressourcen da sind.

Berlin, den 14. April 2026

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion

