

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
(24. Ausschuss)

zu dem Antrag der Abgeordneten Katalin Gennburg, Caren Lay, Luigi Pantisano,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/5327 –

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

A. Problem

Die Antragsteller fordern eine gesetzliche Regelung, die den Kommunen den Vorkauf von Wohnhäusern in sozialen Erhaltungsgebieten wieder ermögliche, wie es vor dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom November 2021 praktiziert worden sei. Das BVerwG hatte geurteilt, dass die Anwendungspraxis des kommunalen Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 24 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch (BauGB) unrechtmäßig sei.

Außerdem fordert die Fraktion Die Linke, dass die Möglichkeiten von Vorkäufen noch erweitert würden, beispielsweise durch längere Vorkaufsfristen. Das kommunale Vorkaufsrecht solle auf Gewerbeimmobilien ausgeweitet werden und die Definition des Begriffs „Wohl der Allgemeinheit“ in § 24 Absatz 3 BauGB dahingehend erweitert werden, dass hierunter auch die Wahrung eines für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnbedarfs sowie die wohnortnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Gebrauchs falle.

Unverzüglich solle ein Gesetzentwurf vorgelegt werden, damit Kommunen rechtssicher bei sog. „Share Deals“ eine Eingriffsmöglichkeit analog zum Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB erhielten, die sowohl bei Einbringung von Immobilien in die Gesellschaft als auch bei Anteilsverkäufen greife und in beiden Fällen eine Anzeigepflicht vorschreibe.

Zur Ausübung der Vorkaufsrechte solle geprüft werden, wie den Kommunen eine auskömmliche Finanzausstattung aus Bundesmitteln bereitgestellt werden könne.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

C. Alternativen

Annahme des Antrags.

D. Kosten

Die Kosten wurden nicht erörtert.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 21/5327 abzulehnen.

Berlin, den 10. Juni 2026

Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Caren Lay
Vorsitzende

Katalin Gennburg
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Katalin Gennburg

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag der Fraktion Die Linke auf **Drucksache 21/5327** in seiner 71. Sitzung am 16. April 2026 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen überwiesen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz, den Finanzausschuss und den Haushaltsausschuss.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Die Antragsteller fordern von der Bundesregierung eine gesetzliche Regelung, die den Kommunen den Vorkauf von Wohnhäusern in sozialen Erhaltungsgebieten wieder ermögliche, so wie es vor den Urteil des BverwG übliche Praxis gewesen sei. Das kommunale Vorkaufsrecht sei früher von vielen Kommunen angewandt worden, um Mieter vor erheblichen Mietsteigerungen zu schützen.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 39. Sitzung am 10. Juni 2026 die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/5327 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

Der **Finanzausschuss** hat in seiner 36. Sitzung am 10. Juni 2026 die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/5327 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

Der **Haushaltsausschuss** hat in seiner 39. Sitzung am 10. Juni 2026 die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/5327 empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat in seiner 25. Sitzung am 10. Juni 2026 den Antrag auf Drucksache 21/5327 abschließend beraten und die Ablehnung des Antrags empfohlen mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

Die **Fraktion Die Linke** kritisierte den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts (BauGB-Upgrade). Die darin enthaltenen Regelungen zum Vorkaufsrecht seien in der letzten Wahlperiode nicht geglückt und in dieser auch nicht. Die Abwendungsvereinbarung sei faktisch für die Kommunen das Hauptinstrument, die Spekulation mit Wohnraum zu unterbinden. In der vorgesehenen Regelung werde die Abwendungsvereinbarung ausgehebelt und das bedeute, dass das Vorkaufsrecht faktisch zum Erliegen komme. In Berlin habe man sehr viele Abwendungsvereinbarungen mit Eigentümern getroffen und sehr gute Erfahrungen gemacht. Kommunen hätten vielfach nicht die finanziellen Mittel, das Vorkaufsrecht auszuüben. Gefordert werde ein starkes Vorkaufsrecht. Die Linke habe deshalb einen eigenen Antrag mit Lösungsvorschlägen vorgelegt.

Für die **Fraktion der CDU/CSU** habe das Eigentum einen hohen Stellenwert, weshalb der regulatorische Schwerpunkt auf der Beschleunigung und Vereinfachung des Bau- und Planungsrechts zu liegen habe. Eine Verschärfung des kommunalen Vorkaufsrechts werde nicht unterstützt. Klarstellungen seien jedoch sinnvoll und sogenannte

Abwendungsvereinbarungen weiterhin möglich. Eine weitgehende Ausdehnung der Eingriffsmöglichkeiten erscheine nicht sinnvoll; vielmehr sei der Schwerpunkt im Hinblick auf Rechtssicherheit, klare Tatbestandsvoraussetzungen und praktikable Regelungen zu stärken. Die Steuerungswirkung des Milieuschutzes dürfe nicht unterminiert werden. Diese müsse mit den Erfordernissen beispielsweise der energetischen Modernisierung und des altersgerechten Umbaus in Einklang stehen.

Die **Fraktion der AfD** begrüßte, dass die ursprünglich geplanten erweiterten Eingriffsrechte der Kommunen zur Vermeidung von Immobilienkäufen durch verfassungsfeindliche oder politisch extremistische Akteure im aktuellen Gesetzentwurf nicht mehr enthalten seien. Diese geplanten Regelungen seien nach Auffassung der AfD verfassungswidrig gewesen. Es könne nicht sein, dass ein Bericht eines Inlandsgeheimdienstes dazu führe, dass sich bestimmte Menschen in Deutschland keine Wohnung mehr kaufen könnten. Bei Straftaten und gerichtlichen Urteilen sei eine Einschränkung möglich.

Die **Fraktion der SPD** unterstützte das grundsätzliche Ziel einer Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte in dem Umfang, den die Koalitionsfraktionen im Gesetzentwurf zum BauGB vorgesehen hätten. Einzelne im Antrag enthaltene Forderungen seien teilweise berechtigt, insbesondere soweit sie den Schutz von Mietern, Gewerbe und Kommunen betrafen. Weitergehende Vorschläge – etwa eine umfassendere Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte oder zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten – seien hingegen abzulehnen, wenn sie über die bisherigen Forderungen der Bundesregierung hinausgehen. Eine sachgerechte Lösung der im Antrag benannten Probleme sei mit dem Entwurf der aktuellen BauGB-Novelle aufgegriffen, eine substantielle Verbesserung somit zeitnah zu erwarten.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** befürwortete eine Ausweitung kommunaler Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten im Grundstücksverkehr, wobei ein Schwerpunkt weniger auf Mieterschutz und Milieuschutz als auf einer Bekämpfung organisierter Kriminalität und extremistischer Strukturen durch bodenpolitische Instrumente zu legen sei. Grundsätzlich erscheine eine Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte unterstützenswert und deren Einschränkung im Gesetzentwurf sei zu kritisieren. Im Sinne einer Ausweitung kommunaler Vorkaufs- und Steuerungsrechte wurde für eine stärkere Ausrichtung des Bau- und Planungsrechts auf soziale Ziele plädiert.

Berlin, den 10. Juni 2026

Katalin Gennburg
Berichterstatlerin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.