



**Dr. Andreas Hentschel**

26.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

der Erhalt bezahlbaren Wohnraums ist eine der bedeutsamsten sozialen Aufgaben unserer Zeit, insbesondere in Ballungszentren.

Eines der wichtigsten städtebaulichen Instrumente des Baugesetzbuches hierzu ist der Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen.

Hiermit können Städte und Gemeinden nicht nur bauliche, verdrängungsrelevante Aufwertungsmaßnahmen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt stellen.

Die Kommunen hatten bisher zudem noch das sehr effektive Mittel zur Verfügung, auf Basis Sozialer Erhaltungssatzungen, wo erforderlich, ein Vorkaufsrecht auszuüben. Auf diese Weise konnten die Städte und Gemeinden in vielen Fällen die Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern aus ihren Quartieren verhindern und der Immobilienspekulation mit Wohnraum wirksam entgegentreten.

Dieser Praxis wurde durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 nahezu vollständig die Grundlage entzogen. Es ist für die betroffenen Kommunen elementar, dass das Baugesetzbuch schnellstmöglich geändert wird, um die Vorkaufsrechte wieder effektiv zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung nutzen zu können.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der vorliegende Gesetzesentwurf seinen Anspruch, die Vorkaufsrechtspraxis der Städte und Gemeinden im bisherigen Umfang wiederherzustellen, nicht. Insbesondere lässt er außer Acht, dass auch die Regelung über das Abwendungsrecht nach § 27 BauGB in Folge des Urteils geändert werden müssen. Nur so können die Kommunen auch zukünftig in die Lage versetzt werden, im Falle einer Abwendung vom Käufer oder der Käuferin verbindliche und effektive Verpflichtungen zum nachhaltigen Schutz der Sozialen Erhaltungsziele rechtssicher fordern zu können.

Ich freue mich auf unseren weiteren Austausch und darauf, mit ihnen die Einzelheiten des vorliegenden Gesetzesentwurfes zu erörtern.“

Dr. Andreas Hentschel