



## **Wortprotokoll** der 10. Sitzung

### **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen**

Berlin, den 9. Mai 2022, 14:30 Uhr  
PLH 2.600, Konrad-Adenauer-Straße 1,  
10557 Berlin  
Paul-Löbe-Haus 2.600

Vorsitz: Sandra Weeser, MdB

## Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

### **Einzigiger Tagesordnungspunkt**

**Seite 4**

Gesetzentwurf der Abgeordneten Caren Lay,  
Dr. Gesine Löttsch, Clara Bünger, weiterer  
Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

**Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung des  
Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten  
(Neues Vorkaufsrecht-Gesetz – VorkG)**

**BT-Drucksache 20/679**

**Federführend:**

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und  
Kommunen

**Mitberatend:**

Rechtsausschuss



### Mitglieder des Ausschusses

	<b>Ordentliche Mitglieder</b>	<b>Stellvertretende Mitglieder</b>
SPD	Cademartori Dujisin, Isabel Daldrup, Bernhard Diedenhofen, Martin Kühnert, Kevin Maas, Heiko Mascheck, Franziska Nickholz, Brian Schisanowski, Timo Tausend, Claudia Wegling, Melanie	Abdi, Sanae Heiligenstadt, Frauke Hubertz, Verena Hümpfer, Markus Klinck, Dr. Kristian Martin, Dorothee Müller, Bettina Schmidt, Uwe Töns, Markus
CDU/CSU	Breilmann, Michael Ferlemann, Enak Heil, Mechthild Kießling, Michael König, Anne Luczak, Dr. Jan-Marco Nicolaisen, Petra Rohwer, Lars Zeulner, Emmi	Hirte, Christian Kemmer, Ronja Knoerig, Axel Lange, Ulrich Magwas, Yvonne Rehbaum, Henning Wanderwitz, Marco Weisgerber, Dr. Anja Whittaker, Kai
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Liebert, Anja Otte, Karoline Schröder, Christina-Johanne Steinmüller, Hanna Taher Saleh, Kassem	Bayram, Canan Herrmann, Bernhard Mayer, Zoe Michaelson, Swantje Henrike Spallek, Dr. Anne Monika
FDP	Föst, Daniel Reinhold, Hagen Semet, Rainer Weeser, Sandra	Boginski, Friedhelm Gerschau, Knut Konrad, Carina Todtenhausen, Manfred
AfD	Bachmann, Carolin Beckamp, Roger Bernhard, Marc Münzenmaier, Sebastian	Bochmann, René Brandner, Stephan Dietz, Thomas Protschka, Stephan
DIE LINKE.	Hennig-Wellsov, Susanne Lay, Caren	Gohlke, Nicole Meiser, Pascal



## Liste der Sachverständigen

### **Dr. Mathias Hellriegel**

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

### **Dr. Andreas Hentschel**

Regierungsrat Integrierte Stadtentwicklung etc.

### **Prof. Dr. Martin Kment, LL.M.**

Universität Augsburg

### **Anne-Kathrin Krug**

Vorsitzende Hermannshöfe e. V.

### **Hilmar von Lojewski**

Leiter des Dezernats für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag

### **Dirk Salewski**

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

### **Dr. Melanie Weber-Moritz**

Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund e. V.

### **Oliver Wittke**

Hauptgeschäftsführer Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.



### **Einzigster Tagesordnungspunkt**

Gesetzentwurf der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Clara Bünger, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.

### **Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten (Neues Vorkaufsrecht-Gesetz – VorkG)**

#### **BT-Drucksache 20/679**

Die **Vorsitzende**: Herzlich Willkommen meine Damen und Herren. Ich begrüße Sie sehr herzlich zu unserer 10. Sitzung, zur öffentlichen Anhörung zum Thema „Neues Vorkaufsrecht-Gesetz“ des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen. Ebenfalls ein herzliches Willkommen geht an unsere Kolleginnen und Kollegen aus den mitberatenden Ausschüssen. Von Seiten der Bundesregierung begrüße ich unsere Parlamentarische Staatssekretärin, Cansel Kiziltepe, und ebenso begrüße ich alle Mitglieder, die per Videokonferenz zugeschaltet sind. Damit diese Expertise nicht nur den Anwesenden hier im Saal zugutekommt, wird dieses Fachgespräch auch live im Internet sowie im hauseigenen Parlamentskanal übertragen.

Ganz besonders begrüße ich schließlich die Sachverständigen, die unserer Einladung gefolgt sind. Es handelt sich hierbei, in alphabetischer Reihenfolge, um Herrn Dr. Mathias Hellriegel, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Herrn Dr. Andreas Hentschel, Regierungsrat Integrierte Stadtentwicklung etc., der uns online zugeschaltet ist, Herrn Prof. Dr. Martin Kment, LL.M. Universität Augsburg, Frau Krug als Mieterin, die auch beide per Video zugeschaltet sind. Dann haben wir Herrn Hilmar von Lojewski, Leiter des Dezernats für Stadtentwicklung des Deutschen Städtetags, herzlich Willkommen, Herrn Dirk Salewski, Vorstandsmitglied Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Frau Dr. Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbundes und, zum Schluss, Herrn Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer der ZIA. Herzlich Willkommen, alle zusammen und herzlichen Dank, dass Sie uns mit Ihrer Expertise hier heute zur Verfügung stehen. Der ebenfalls eingeladene Sachverständige Herr Danilo Lißke hat leider kurzfristig abgesagt.

Zusätzlich zum bereits angesprochenen Stream

wird, wie bei den Anhörungen üblich, ein Wortprotokoll erstellt, das später auch auf der Webseite des Bundestages eingesehen werden kann.

Ich danke ebenfalls für Ihre schriftlichen Stellungnahmen, die Sie uns übersandt haben, die wir als Ausschussdrucksachen mit den Nummern 20(24)25A bis H verteilt und im Internet auf [bundestag.de/bau](http://bundestag.de/bau) veröffentlicht haben.

Der einzige Tagesordnungspunkt dieser Sitzung ist ein Anhörung zum Gesetzentwurf der Abgeordneten Caren Lay und weiteren Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE. Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten, auf Bundestagsdrucksache 20/679.

Wir beginnen bei dieser Anhörung mit einem kurzen Eingangsstatement der Sachverständigen à zwei Minuten. Ich würde Sie wieder in alphabetischer Reihenfolge aufrufen, das heißt Herr Dr. Mathias Hellriegel beginnt.

**Dr. Mathias Hellriegel, Fachanwalt für Verwaltungsrecht**: Haben Sie vielen Dank. Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, meine Empfehlung ist, den Gesetzesentwurf abzulehnen. Ich möchte Ihnen das kurz begründen: Eigentlich geht es hier gar nicht um das Vorkaufsrecht, das zeigt auch die Vergangenheit, denn Vorkaufrechte wurden in nur rund 10 Prozent der Verkaufsfälle überhaupt ausgeübt. Wenn sie ausgeübt wurden, dann in der Regel überteuert und im Zweifel fehlallokiert, denn eine Bedürftigkeitsprüfung der Mieter hat gar nicht stattgefunden. Worum es hier eigentlich geht, ist eine Wiederbelebung der bisherigen Praxis, also des Abschlusses von Abwendungsvereinbarungen. Diese Abwendungsvereinbarungen hatten typischerweise vier Inhalte: Der erste Inhalt war das Aufteilungsverbot, sprich das Verbot, Mehrfamilienhäuser in Milieuschutzgebieten in Wohnungseigentum umzuwandeln. Dessen bedarf es aktuell nicht mehr, denn mit dem Baubandmobilisierungsgesetz hat das Umwandlungsverbot Eingang in das Baugesetzbuch gefunden. Das muss ich also nicht mehr per Abwendungsvereinbarung verbieten.

Die weiteren Inhalte waren typischerweise eine energetische Sanierung und das Verbot des Fahrstuhl- und Balkonbaus. Da muss man schon die Frage stellen, ob das sinnvoll ist, das zu verbieten, denn gerade die energetische Sanierung dient ja dem übergeordneten Ziel des Klimaschutzes, der



Fahrstuhlanbau der Barrierefreiheit und der Balkonanbau der Steigerung der Wohnqualität, also Dinge, die eigentlich auch den Mietern zugutekommen. Hier zeigt sich vor allem: Dem Mieterschutz dienen diese Maßnahmen nur sehr mittelbar. Die Vorkaufrechtsnovelle ist aus meiner Sicht aber auch deswegen abzulehnen, weil sie neue Rechtsunsicherheit schafft. Sie ist sehr vage formuliert und öffnet damit der Willkür Tür und Tor. Wer definiert denn zukünftig, was erhaltungswidrige Nutzungsabsichten sind? Zu befürchten sind neue Streitigkeiten zu genau der Frage, was den Zielen und Zwecken des Erhaltungsrechts dient und was nicht. Wir meinen, was erhaltungsrechtlich aktuell zulässig ist, kann nicht durch Vorkaufrecht oder eine Abwendungsvereinbarung verboten werden.

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Hellriegel, kommen Sie bitte zum Schluss.

**Dr. Mathias Hellriegel (Fachanwalt für Verwaltungsrecht)**: Wenn man das Erhaltungsrecht ändern möchte, dann sollte man dort ansetzen. Dort kann man dann auch die Maßnahmen, die an sich sinnvoll sind, sozialgerecht abfedern, beispielsweise durch Steuererleichterungen im Gegenzug für einen Verzicht auf die Umlage auf die Mieter.

Letzter Satz: Besteht überhaupt Handlungsbedarf, wenn es kein Vorkaufrecht mehr gibt? Das ist nicht der Fall. Vorkaufrechte bestehen dort, wo erhaltungswidrige Zustände herrschen, unbebaute Grundstücke, falsch genutzte Grundstücke und sanierungsbedürftige Grundstücke. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke Ihnen auch. Herr Dr. Hentschel, Ihr Part.

**Dr. Andreas Hentschel (Regierungsrat Integrierte Stadtentwicklung etc.)**: Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, auch von mir vielen Dank für die Gelegenheit, zum Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE. Stellung nehmen zu dürfen. Der Gesetzentwurf greift ein wohnungspolitisch für die Kommunen sehr wichtiges Thema auf, nämlich den Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Eines der wichtigsten Instrumente, was das Baugesetzbuch den Kommunen zur Verfügung stellt, ist der Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen. Hiermit können die Städte und Gemeinden nicht nur baulich verdrängungsrelevante Maßnahmen, gleich Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen. Bisher hatten die

Kommunen zudem noch das sehr effektive Mittel zur Verfügung, Vorkaufrechte auszuüben und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. Auf diese Weise konnten die Städte und Gemeinden in vielen Fällen Bewohnerinnen und Bewohner aus ihren Quartieren vor Verdrängung schützen und Immobilienspekulationen wirksam entgegen treten. Mit dem uns allen bekannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem November letzten Jahres ist den Städten und Gemeinden diese Möglichkeit nahezu vollständig genommen worden. Für die betroffenen Kommunen ist es aber, unserer Einschätzung nach, elementar, dass das Baugesetzbuch schnellstmöglich so geändert wird, dass sie wieder die Möglichkeit haben, die Vorkaufrechte auf Basis sozialer Erhaltungssatzungen zielentsprechend, und wo erforderlich, auch effektiv zum Schutz der Wohnbevölkerung auszuüben. Vor diesem Hintergrund weist der Gesetzesentwurf, wie wir ihn heute haben, unserer Auffassung nach, zwar in die richtige Richtung, er greift aber bei näherer Betrachtung eigentlich nicht weit genug, um die bisherige Vorkaufrechtspraxis wieder herstellen zu können. Dabei wird insbesondere, unserer Auffassung nach, außer Acht gelassen, dass auch, wenn man sich die Urteilsgründe näher anschaut, die Vorschrift des § 27 Baugesetzbuch zum Abwendungsrecht eigentlich ebenfalls geändert werden muss, um eine sinnvolle Anwendung der Vorkaufrechte wieder zu ermöglichen.

Ich freue mich darauf im Weiteren die Einzelheiten des Entwurfs mit Ihnen zu erörtern und stehe für Nachfragen gerne zur Verfügung.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Es geht weiter mit Prof. Dr. Kment, der uns online zugeschaltet ist.

**Prof. Dr. Martin Kment, LL.M. (Universität Augsburg)**: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses, erstmal vielen Dank, dass ich die Möglichkeit habe, mich zu äußern. Es ist schon bei den Vorrednern klar geworden, dass wir heute über einen Verbund von Themen sprechen. Der Erhaltungsschutz als solcher ist nicht nur in den §§ 24 ff Baugesetzbuch, sondern auch in § 172 Baugesetzbuch normiert. Mein Ansatz wäre, darüber nachzudenken, ob man nicht jetzt diese Situation, diese Regelungsnotwendigkeit nutzt, um ein vollständig, in sich kohärentes, System zu schaffen. Erwerber, auch von Grundstücken, sowie



Bestandseigentümer werden weiterhin dem Erhaltungsschutz unterworfen sein. Das Vorkaufsrecht liefert den Gemeinden die Möglichkeit, oder es hatte zumindest früher die Möglichkeit, Eigentümern, zusätzliche Verpflichtungen aufzuerlegen. Das war auch sachgerecht, denn die Neuerwerber hatten nicht den gleichen Eigentumsschutz wie die Bestandseigentümer. Die Frage ist, ob der jetzige Vorschlag dem Anliegen, welches wir haben, gerecht wird. Er versucht, minimalinvasiv, den alten Rechtsbestand herbeizuführen. Ich glaube allerdings, dass man intelligenter vorgehen könnte, als zu versuchen, eine Kritik des Bundesverwaltungsgerichts aufzugreifen, um sie jetzt als Gesetzgeber nachträglich zu reparieren. Ich denke, im Kern geht es doch darum, eine Möglichkeit für die Gemeinden zu schaffen, über Abwendungserklärungen zusätzlichen Einfluss auf die Ausgestaltung des Eigentums zu gewinnen. Solche Abwendungserklärungen müssen schon systematisch nicht in § 26, sondern in § 27 Baugesetzbuch verankert werden. Dann sollte man, aus meiner Sicht, als Gesetzgeber die Chance nutzen, auch über die Inhalte dieser Abwendungserklärung zu sprechen und dort nochmal tiefe Vorgaben zu treffen, was erlaubt ist und was nicht erlaubt ist, um so auch die Möglichkeit zu haben, zwischen den Eigentumsschutzrechten zu differenzieren.

Gleichzeitig glaube ich, sollte man auch über den Zeitraum sprechen, in welchem die Eigentümer ihre Verpflichtungen einzuhalten haben. Es wäre auch noch darüber nachzudenken, welche Mindestinhalte in diese Abwendungserklärung hinein dürfen und welche nicht. Da könnte man eine Anlehnung an den § 172, Absatz 3, Satz 3, Baugesetzbuch suchen, da gibt es auch schon Ausnahmeregelungen.

Vielen Dank für diese kleine Möglichkeit der Einschätzung. Ich freue mich auf weitere Gespräche mit Ihnen.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Es geht weiter mit Frau Krug, die uns ebenfalls online zugeschaltet ist.

**Anne-Kathrin Krug (Vorsitzende Hermannshöfe e. V.)**: Hallo. Dankeschön für die Möglichkeit der Stellungnahme. Ich bin Mieterin der Hermannstraße 48 in Berlin, kurz H48, und ich bin auch selber Volljuristin. Ich bin Vorsitzende des Hermanns-

höfe e. Vs., das ist ein Verein, in dem sich die Mieterinnen und Mieter zusammengeschlossen haben. Wir sind ein betroffenes Haus, das heißt, wir sind unmittelbar von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts betroffen. Für uns ist völlig klar, dass wir jetzt verdrängt werden sollen. Das ist in dem ganzen Verfahren und seit dem letzten Jahr relativ deutlich geworden. Das ist für uns alle eine sehr belastende Lebenssituation, vor allem auch für die Mieterinnen und Mieter, die von Sozialleistungen leben, ganz niedrige oder mittlere Einkommen haben und auch an die Infrastruktur hier im Kiez gebunden sind. Es ist so, dass wir sehr dankbar darüber sind, dass es eine Reaktion in Form dieses Gesetzesentwurfes gab. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, auch wenn es uns persönlich jetzt erstmal nicht helfen wird, denken wir, dass es wichtig ist, dass diese Vorkaufsrechtsausübungspraxis erstmal sofort wieder hergestellt werden kann, auch wenn die Gesetzesgrundlage auch in unseren Augen etwas spartanisch ist. Es braucht jetzt aber unheimlich schnell eine Reaktion. Es muss zumindest das wieder hergestellt werden, was es mal gab und das muss eben erstmal auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Ich bin, wahrscheinlich anders als meine Vorredner, davon überzeugt, dass uns keine Zeit mehr bleibt, ein vollständig in sich kohärentes System zu schaffen. Ich denke, das ist ein guter und für uns begrüßenswerter Schritt, das alles komplett rechtsdogmatisch sauber zu regeln. Es ist jedoch auch wichtig, dass wir jetzt vor allem erstmal handeln. Dafür halte ich den Gesetzesentwurf und auch diese Eile für angemessen und geboten. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Als nächstes spricht Herr von Lojewski, vom Deutschen Städtetag.

**Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag)**: Vielen Dank meine sehr verehrten Damen und Herren, Frau Vorsitzende. Ich spreche hier heute für die drei Kommunalen Spitzenverbände. Wir haben uns sehr dafür verwendet, dass dieses fraglos sehr feinsilierte Instrument, das uns nun Jahrzehnte lang zur Verfügung stand, repariert wird, und insofern ist der Deutsche Bundestag hier als Reparaturtrupp unterwegs. Es gab schlichtweg mal einen Gesetzgebungsfehler, der jetzt repariert wird. Der wurde vom Bundesverwaltungsgericht aufgedeckt, es geht um Reparatur und Wiedereinsetzen in den vorigen Stand, wenn man das juristisch ausdrücken wollte.



Ich habe allerhöchsten Respekt davor, dass Sie sich damit so intensiv auseinandersetzen. Wir reden über Fallzahlen der Prüfung im knapp fünfstelligen Bereich, über fünf Jahre hinweg. Wir reden über Genehmigungsvorbehalte in ca. 30 Prozent der Fälle und wir reden über die Ausübung des Vorkaufsrechts, auf das sich ja viele kaprizieren, in einem gerade mal dreistelligen Bereich. Das sind vielleicht die Relationen und insofern haben wir noch ein paar andere Instrumente, mit denen wir uns gerne, auch in dieser Legislaturperiode, beschäftigen wollen. Dieses Instrument ist uns wichtig. Es gibt in der Tat eine ganze Reihe großer Städte, die diese Prognoseentscheidung schlichtweg nicht mehr treffen können. Das ist eine Entwicklung bei den jeweiligen Bauvorhaben bzw. übernommenen Gebäuden, die womöglich kontraproduktiv für Milieuschutzgedanken ist. Da der Bundesgesetzgeber seit Jahr und Tag eingeräumt hat, einen Genehmigungsvorbehalt und ein Vorkaufsrecht als Ultima Ratio einzuführen, begrüßen wir es sehr, wenn sich der Deutsche Bundestag dazu bekennt, diesen Fehler schlichtweg zu reparieren und uns wieder in den vorigen Stand versetzen möchte, denn in Deutschland brauchen wir Checks und Balances im Grundstücksmarkt. Wir brauchen an den Standorten, in denen wir per Satzung einen Milieuschutz in den Kommunen erklärt haben, ein Instrument in der Hand. Wenn es uns aus der Hand genommen wird, können wir nichts machen. Im europäischen Ausland ist man durchaus interessiert an dem, was wir in den letzten Jahrzehnten im besonderen Städtebaurecht auf den Weg gebracht haben, viele würden es uns gleich tun. Für die Details stehe ich Ihnen nachher zur Verfügung. Ich wollte Ihnen gerne den Kontext beschreiben. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Als nächstes spricht Herr Salewski, ebenfalls online zugeschaltet.

**Dirk Salewski (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.)**: Vielen Dank, Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren. Nur fürs Protokoll, seit Donnerstag habe ich das Vergnügen, Präsident unseres Verbandes zu sein. Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen lehnt den Gesetzentwurf ab. Rein formal ist es kein Gesetz zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechtes. Das Vorkaufsrecht gibt es nach wie vor. Das Bundesverwaltungsgericht hat auch

kein Gesetz kassiert, sondern lediglich die Vorgehensweise verschiedener kommunaler Verwaltungen. Das mal nur zu den Fakten.

Wir sind auch der Meinung, dass Mieter hier nicht besser geschützt werden, als sie ohnehin geschützt sind. Außerdem gehört Mietrecht ins Bürgerliche Gesetzbuch und nicht ins Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist es ein teures Instrument. Alleine in Berlin sind bei der Ausübung dieser Vorkaufsrechte weit über 500 Millionen Euro aufgewendet worden. Was der Gesetzentwurf auch verschweigt, ist, dass das dann unter anderem 44,2 Millionen Euro Darlehen und andere Genossenschaftsförderungen und einen Eigenkapitalzuschuss von 181,9 Millionen Euro gekostet hat. Dieses Geld kann unserer Meinung nach viel besser, viel zielgerichteter und viel genauer in den Neubau von Sozialwohnungen und klimagerechten, barrierefreien und modernen Ansprüchen genügenden Wohnungen fließen. Damit käme die Kommune und auch der Staat seinen Pflichten zur Daseinsvorsorge wesentlich besser und wesentlich wirtschaftlicher nach. Insofern kann ich mich den Kontrapositionen, die wir schon gehört haben, anschließen und bedanke mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Salewski. Herzlichen Glückwunsch erstmal vom gesamten Ausschuss für das neue Amt als Präsident und allseits eine gute Hand. Ich habe eine Bitte an Sie, Sie sind relativ schlecht zu verstehen, vielleicht versuchen Sie mal Ihr Mikro, in der Zeit wo jetzt andere sprechen, nochmal zu richten. Dankeschön.

Frau Dr. Weber-Moritz spricht als nächstes.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund e. V.)**: Vielen Dank. Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, die Wohnungskrise spitzt sich immer weiter zu. Rund 26 Prozent aller Haushalte in den rund 80 größten deutschen Städten zahlt heute schon mehr als 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens fürs Wohnen. 12 Prozent der Mieterinnen und Mieter zahlen bereits mehr als 50 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete. Wie Sie alle wissen, verschärft sich die Situation aktuell durch die steigenden Energiekosten und die Inflation. Gleichzeitig schafft es der Wohnungsneubau bislang nicht, ausreichend Entlastung auf den Wohnungsmärkten zu schaffen. Es fehlen nach wie vor etwa zwei Millionen Wohnungen bundesweit. Wenn man jetzt



mal betrachtet, was gebaut wird, sieht man, dass 2020 beispielsweise rund 300 000 Wohnungen gebaut wurden, von denen aber weniger als ein Drittel klassische Mietwohnungen und weniger als ein Zehntel bezahlbare Sozialwohnungen sind. Wir, als Deutscher Mieterbund, für den ich ja hier spreche, halten das Vorkaufsrecht der Kommunen in Milieuschutzgebieten für ein ganz zentrales Instrument, um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen und dem entgegenzuwirken. In den großen Städten wurde das Vorkaufsrecht in den letzten Jahrzehnten sehr häufig angewendet, in Frankfurt bislang 9 Mal, in Hamburg 35 Mal, in München 63 Mal, in Berlin sogar 96 Mal. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde diese Praxis gestoppt, es ist, außer für Schrottimmobilien, kaum mehr möglich, es anzuwenden. Auch bereits beschlossene Käufe können jetzt nicht mehr durchgeführt werden. Wir halten das für eine Zumutung, auch für die betroffenen Mieterinnen und Mieter. Es haben sich mittlerweile eine ganze Reihe von Akteuren dafür ausgesprochen, das Vorkaufsrecht ganz schnell wieder einzuführen, darunter Mietervereine, aber auch die regierenden Bürgermeister in Berlin, München und Hamburg, die Bauminister von 15 Bundesländern und die Mehrheit des Bundesrates. Kommt es nicht zu der Reform, ist das Vorkaufsrecht aus Sicht des Deutschen Mieterbundes nutzlos und ausgehöhlt, um es auf den Punkt zu bringen. Wir halten es für dringend geboten, dies zu tun, um gerade in besonders angespannten Wohnungsmärkten den bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Und last but not least Herr Wittke vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA).

**Oliver Wittke (Hauptgeschäftsführer Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.):** Vielen Dank, Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren Abgeordnete, meine sehr geehrten Damen und Herren. Die juristische Stellungnahme des ZIA liegt Ihnen vor, die will ich hier nicht wiederholen. Wir empfehlen im Ergebnis, diesen Gesetzentwurf abzulehnen. Ich will allerdings einige allgemeine Bemerkungen über diese juristische Stellungnahme hinaus machen. Das wichtigste Ziel in dieser Legislaturperiode, das wir ausdrücklich teilen und dessen Erreichen wir auch als Branche unterstützten wollen, ist die Schaffung von 400 000 Wohnungen pro Jahr in

dieser Legislaturperiode, 100 000 davon sozial gefördert. Das ist eher die Untergrenze, denn wir glauben, dass der Bedarf, insbesondere in Gegenden mit angespannten Wohnungsmärkten, noch größer ist, und die Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine, aber auch aus anderen Ländern Osteuropas lassen da noch einiges erwarten. Zugleich haben wir eine dramatische Lage auf dem Wohnungsneubaumarkt, die dramatischste Lage seit dem zweiten Weltkrieg. Lieferketten brechen zusammen, einzelne Güter sind nicht mehr beschaffbar, die Baupreise explodieren ebenso wie die Energiekosten. Wir haben allenthalben einen Fachkräftemangel und darüber hinaus steigen auch noch die Zinsen und auch die Inflation strebt neuen Höchstständen entgegen. Dazu kommt die zusammengebrochene Förderkulisse. Da wird es verdammt schwierig, die 400 000 Wohnungen, die avisiert sind, zu erreichen. In einer solchen Situation, und das ist unser eindringlicher Appell, muss alles verhindert werden, was Wohnungsneubau erschwert, behindert, verzögert, verteuert oder Investoren verunsichert. Genau das Ziel wird mit einer Verschärfung und mit einer Wiederherstellung, wie es im Gesetzentwurf der Linken heißt, dieses Vorkaufsrechts, erreicht. Das heißt, wir werden zu einer weiteren Anspannung kommen, wir werden das Gegenteil dessen erreichen, was dieser Gesetzentwurf vorgibt, erreichen zu wollen. Darum warnen wir davor, diesen Gesetzentwurf so im Bundestag passieren zu lassen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank für diese Punktlandung. Wir steigen jetzt in die Frage- und Antwortrunde ein. Wir haben dafür zwei Runden vorgesehen und planen mit fünf Minuten für Frage und Antwort. Je kürzer die Frage, desto mehr Zeit bleibt für die Antworten. Wenn Sie einen oder mehrere Experten adressieren, dann nennen Sie bitte vorab den Namen. Natürlich ist auch Nichtmitgliedern dieses Ausschusses ein Fragerecht zuteil, das müssen Sie allerdings dann, bei der Redezeit, entsprechend mit Ihrer Fraktion abklären. Insofern würde ich sagen, starten wir jetzt direkt und zwar fängt Frau Tausend von der SPD an.

**Abg. Claudia Tausend (SPD):** Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren, ich bedanke mich ausdrücklich für die Ausführungen der Experten, so unterschiedlich sie auch gewesen sein mögen. Ich soll mich kurz fassen, muss aber einen





Satz, bezogen auf die letzte Stellungnahme, hinzufügen. Wir als Sozialdemokraten glauben, dass der Neubau allein nicht ausreicht, wir müssen auch bezahlbaren Wohnraum sichern. Hierfür ist das Instrument des kommunalen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten ein zentrales Element für die Kommunen. Wir wollen das voll umfänglich wieder herstellen, zum Schutz der Zusammensetzung der angestammten Bevölkerung. Wir wollen eine soziale Mischung, auch in hochpreisigen attraktiven Lagen. Die Frage ist, wie erreichen wir das? Reicht tatsächlich der Vorschlag der Linken aus, oder müssen wir auch eine Verknüpfung zu anderen Rechtssetzungen im Baugesetzbuch herstellen? Ich glaube, das ist die zentrale Frage, der wir uns widmen sollten. Darauf hat auch Dr. Hellriegel hingewiesen, obwohl Sie insgesamt zu einem anderen Schluss kommen. Es springt zu kurz, wenn wir nur in den § 26 Abs. 4 Baugesetzbuch eintreten. Wir brauchen eine Verknüpfung zu den Abwendungserklärungen und zu den Genehmigungsvorbehalten im § 172 Baugesetzbuch.

Ich würde Sie bitten, Herr Dr. Hentschel, diesen Zusammenhang aus der Hamburger Praxis aus Ihrer Sicht nochmal zu erläutern. Danke.

**Dr. Andreas Hentschel (Regierungsrat Integrierte Stadtentwicklung etc.):** Ja gerne, Frau Tausend. Vielen Dank. Der Zusammenhang ergibt sich, glaube ich, wenn man es erstmal rein juristisch angeht, schon aus dem, wie das Gesetz gestrickt ist. Zum einen ist, und das ist, was der Gesetzentwurf hier behandelt, in § 26, Nummer 4 geregelt, unter welchen Voraussetzungen ein bestehendes Vorkaufsrecht eigentlich ausgeschlossen ist. In § 27 wird geregelt, unter welchen Bedingungen der Käufer, die Käuferin die Möglichkeit hat, ein bestehendes Vorkaufsrecht durch eine Erklärung oder durch eine Vereinbarung mit der jeweiligen Kommune abzuwenden. Wir haben nun das Urteil des Bundesverwaltungsgericht, das besagt, dass es im Rahmen von § 26 Nr. 4, eben nicht auf eine Prognoseentscheidung darüber, ob die zukünftige Nutzung gegen die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung spricht, ankommen soll. Gleichzeitig besagt es, dass es bei § 27 Baugesetzbuch nicht auf die Beseitigung eines Missstands ankommt. Das war aber ein Teil der bisherigen kommunalen Praxis, unter dem Gesichtspunkt des Erhaltungsrechts, was ja anders gestrickt ist, als fast alle anderen städtebaulichen In-

strumente. Wenn wir nur noch den § 26 Baugesetzbuch regeln, würde das die Kommunen oder auch Hamburg, um es an einem Beispiel fest zu machen, in gewisse Probleme bringen. Dann bleibt immer noch die Frage, und da haben wir dann tatsächlich eine gewisse Rechtsunsicherheit, die wir eigentlich auch nicht möchten, wie wir mit dem Abwendungsrecht an der Stelle umgehen. Von daher glaube ich, dass es in der Tat sehr zielführend ist, die Punkte des Bundesverwaltungsgerichts aufzugreifen und dafür zu sorgen, dass die Zielrichtungen beider Vorschriften, die in Wechselwirkung zueinander stehen, so harmonisiert werden, dass die Städte und Gemeinden wieder schauen können, wo es durch den Kauf oder die zukünftige Nutzung wirklich, und zwar nicht im spekulativen Sinne, sondern auf Grund von tatsächlichen Befunden, die in der Prüfung erhoben werden, die Befürchtung gibt, dass die zukünftige Nutzung zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führen wird. Das ist ein Instrument, was für uns sehr wichtig ist, was wir aber auch, Herr Dr. Hellriegel hat es grade aus einer anderen Sicht beschrieben, mit großem Augenmaß und eben nicht willkürlich nutzen wollen. Wenn wir davon ausgehen, dass in Hamburg etwa acht Prozent betroffenen sind, ist das ein Instrument, was wir nicht leichtfertig, nicht willkürlich und auch nicht nur auf spekulativer Basis, sondern wirklich nur dann zur Anwendung bringen und bringen wollen, aber auch bringen müssen, wenn es erforderlich ist.

Die **Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Die nächste Frage stellt Dr. Luczak von der CDU/CSU.

**Abg. Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU):** Für uns würde in der ersten Runde der Kollege Enak Ferlemann, der zugeschaltet ist, die Frage stellen. Wenn dann noch Zeit ist, gerne.

Die **Vorsitzende:** Wunderbar.

**Abg. Enak Ferlemann (CDU/CSU):** Herzlichen Dank in die Runde. Ich habe einen Fragenkomplex an Herrn Dr. Hellriegel. Bei der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts werden ja häufig Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen. Üblich ist es dann ja, dass auch der Anbau von Balkonen, Fahrstühlen, das Sanieren und so weiter abgeschlossen werden. Wozu führt diese Praxis und ist das nicht in Bezug auf Barrierefreiheit und Klimaschutz höchst problematisch?



Und daraus resultiert noch die Frage: Sollte es gesetzlich geregelte Vorgaben für Abwendungsvereinbarungen geben und welche Art von Abwendungsvereinbarung halten Sie für sinnvoll?

An Herrn Präsident Salewski habe ich die Frage: Gibt es auch Gründe, die trotz Ihrer Kritik für ein Vorkaufsrecht sprechen? Das Stichwort ist zum Beispiel Regulierung bei Brachen, Schrottimmobiliien und anderen, ist es hier nicht sinnvoll, dass dieses Instrument erhalten bleibt?

**Dr. Mathias Hellriegel (Fachanwalt für Verwaltungsrecht):** Vielen Dank für die Frage. Die Praxis der Abwendungsvereinbarung hatte ich ja vorhin schon kurz skizziert. Beim Aufteilungsverbot mag man der einen oder anderen Auffassung sein, ich halte da eine Regelung nicht mehr für erforderlich, weil wir das Umwandlungsverbot jetzt im Gesetzesblatt haben.

Sie haben es zurecht angesprochen, energetische Sanierung dient dem Klimaschutz genauso wie der Fahrstuhlanbau vor allem der Barrierefreiheit dient und dies zu untersagen, halte ich nicht für sinnvoll. Wenn man gleichwohl das Vorkaufsrecht regulieren wollte, und da kann ich mich den Worten von Herrn Salewski nur anschließen, gibt es weiterhin ein Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke, für sanierungsbedürftige Grundstücke und für erhaltungswidrig genutzte Grundstücke, beispielsweise ein Büro oder ein Hotel im Mehrfamilienhaus oder irgendeine andere Nutzung, die jedenfalls nicht den Wohnzwecken dient. Dort haben wir eine erhaltungswidrige Nutzung, hier kann ich mit Abwendungsvereinbarungen reingehen, um wieder einen, dem Erhaltungsrecht entsprechenden, Zustand herzustellen. Wenn man hier eine Prognose anstellen will, zukünftig, also nicht nur den aktuellen Zustand sondern auch die Zukunft betrachten möchte, dann kann der Gesetzgeber das natürlich tun, sollte aber klipp und klar sagen, was er für erhaltungswidrige Nutzungen hält. Ansonsten haben wir in Berlin, vielleicht sogar von Bezirk zu Bezirk, auf jeden Fall aber deutschlandweit von Stadt zu Stadt eine unterschiedliche Praxis, was in Abwendungsvereinbarungen reingeschrieben werden darf und was nicht. Die Münchner sind ja auch schon auf die Idee gekommen, Mietobergrenzen in Abwendungsvereinbarungen reinzuschreiben. Ich halte das nicht für den richtigen Weg. Es gibt in Berlin einen aktuellen, sehr interessanten Präze-

denzfall: Es wurde ein unbebautes Grundstück verkauft, eine Abwendungsvereinbarung geschlossen, und der Käufer hat sich dazu verpflichtet, 30 Prozent preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Sie sehen, das Vorkaufsrecht ist nicht tot, es lebt und es kann zum Abschluss rechtmäßiger Abwendungsvereinbarungen sinnvoll angewendet werden.

**Dirk Salewski (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.):** Ich glaube, mein Teil der Frage ist damit auch schon beantwortet. § 172 Baugesetzbuch regelt das Thema meiner Meinung nach ausreichend. Nordrhein-Westfalen hat, was die Schrottimmobiliien betrifft, auch eine Landesregelung getroffen, die, glaube ich, ganz gut funktioniert. Nochmal: Miethöhen gehören ins Mietrecht und nicht ins Städtebaurecht, und wenn man versucht, auf diesem Wege eine Zusammensetzung von Wohnbevölkerung sicherzustellen, dann sollte man das auch da regeln, wo es hingehört, nämlich im Mietrecht und nicht im Baurecht.

Die **Vorsitzende:** Der Ton ist etwas besser, aber noch nicht ideal. Jetzt ist Dr. Luczak mit der Nachfrage dran.

**Abg. Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU):** Dann würde ich die verbleibenden Sekunden noch nutzen, um eine Frage an Herrn Dr. Hellriegel zu stellen. Sie hatten die Planungsunsicherheit angesprochen, die bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestanden hatte, weil eigentlich keine Prognosen abgegeben werden konnten und die Kriterien völlig unklar waren, Können Sie das nochmal ein bisschen erläutern? Der Gesetzentwurf der Linken geht ja eigentlich nur dahin, die alte Rechtslage wieder herzustellen. Könnten Sie diese Unsicherheit nochmal etwas beleuchten.

**Dr. Mathias Hellriegel (Fachanwalt für Verwaltungsrecht):** In dem, dem Bundesverwaltungsgericht zugrunde liegenden Fall, wurde ja insbesondere darüber gestritten, ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24, Absatz 3 rechtfertigt. Das wurde mit zwei Faktoren begründet: einerseits einem angeblich überhöht gezahlten Kaufpreis, der Kaufpreis betrug das Vierundzwanzigfache. Ich glaube nicht, dass man das als überhöht bezeichnen kann. Der zweite Umstand war der Nichtabschluss der Abwendungsvereinbarung. Dieses Junktim, dass die Kommune eine Abwendungsvereinbarung anbietet, der Käufer sie nicht annimmt und daraus auf erhaltungswidrige



Zustände und eine Rechtfertigung aus dem Wohl der Allgemeinheit geschlossen wird, finde ich nicht richtig. Das ist ein Zirkelschluss. Denn das Angebot einer Abwendungsvereinbarung setzt voraus, dass ein Vorkaufsrecht überhaupt besteht und nicht eben konstruiert wird.

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Hellriegel, kommen Sie bitte zum Schluss.

**Dr. Mathias Hellriegel (Fachanwalt für Verwaltungsrecht)**: Es ist, aus meiner Sicht, eben nicht die Aufgabe des jeweiligen Baustadtrates oder Referenten auf kommunaler Ebene zu definieren, was erhaltungsrechtlich gewünscht ist und was nicht, sondern es ist Ihre Aufgabe als Parlamentarier, diese Regeln festzusetzen.

Die **Vorsitzende**: Die nächste Frage von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Steinmüller.

**Abg. Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**: Vielen Dank, auch für Ihre Stellungnahmen. Für mich als Berliner ist das Vorkaufsrecht ein Herzensanliegen. Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts gibt es in meinem Wahlkreis in Berlin Mitte mehrere Häuser, in denen die Mieterinnen und Mieter – wahrscheinlich zurecht – Sorge vor Verdrängung haben. Deswegen ist es umso wichtiger, dass wir das Vorkaufsrecht in der bisherigen Praxis wieder in Kraft setzen. Frau Dr. Weber-Moritz, Sie haben in Ihrer Einschätzung geschrieben, dass das Vorkaufsrecht ausgehöhlt und nutzlos sei. Das ist, finde ich, ein bitteres Urteil, aber so sehe ich das auch. Deswegen wäre meine Frage zu dem vorliegenden Gesetzesentwurf der Linken: Wie bewerten Sie ihn und welche Auswirkungen hat das auf eine effektive Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts?

Und dann schließe ich mich der Frage von Frau Tausend an: Welche weiteren Ansätze für eine Änderung im Baugesetzbuch sehen Sie oder würden Sie vorschlagen, um diese effektive Ausübung, die wir ja dringend brauchen, wieder zu ermöglichen und zu stärken?

**Dr. Melanie Weber-Moritz (Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund e. V.)**: Vielen Dank für die Fragen. Wie in meinem Eingangsstatement erläutert, ist das Vorkaufsrecht der Kommunen in den Milieuschutzgebieten aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ein ganz wichtiges Instrument, um

Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen. Die Kommunen können oder erhalten zumindest die Möglichkeit, entweder in den Kaufvertrag einzutreten, beispielsweise über eine Genossenschaft oder ein öffentliches Wohnungsunternehmen, oder, wie gerade schon an verschiedenen Stellen angesprochen, durch eine Abwendungsvereinbarung bestimmte Bedingungen zu erfüllen, beispielsweise, dass Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können oder teure Luxusmodernisierungen unterlassen werden müssen.

Um mal ein paar Beispiele dafür, wie es tatsächlich angewendet wurde, zu bringen: In Berlin wurden bis Ende 2021 rund 370 Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen. Es wurde bereits gesagt, dass die rund 2 700 Wohnungen, die für knapp 530 Millionen Euro gekauft worden sind, ich übersetze mal, eine Art Steuerverschwendung seien. Wenn man das jetzt mal auf die Wohnungen selbst runterrechnet, dann sind wir bei deutlich unter 200 000 Euro, die pro Wohnung gezahlt worden sind. Wir halten das nicht für eine Steuerverschwendung, was den Preis angeht, das sei vielleicht noch am Rande erwähnt.

Jetzt ganz konkret: Die Folge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts ist ja, dass die Kommunen, außer bei Schrottimmobilien oder bei Immobilien mit massiven Baumängeln, das Vorkaufsrecht im Prinzip kaum mehr anwenden können, weil das Urteil bedeutet, dass nicht in die Zukunft geblickt werden sollte oder darf, sondern das Grundstück oder die Immobilie zum Zeitpunkt der Entscheidung bewertet werden muss. Jetzt schlägt der Gesetzesentwurf von der Fraktion DIE LINKE. vor, das Vorkaufsrecht nur dann auszuschließen, wenn das Grundstück zukünftig entsprechend den Zielen und Zwecken einer Erhaltungssatzung genutzt werden soll. Wenn das geschehen würde, dann wäre das Vorkaufsrecht wieder anwendbar und könnte wieder praxistauglich umgesetzt werden. Das halten wir erstmal für grundsätzlich richtig. Wir würden allerdings noch darüber hinausgehen und weitere Anpassungen vornehmen, um das dann tatsächlich auch rechtssicher und praxistauglich zu machen, weil dieser Gesetzesentwurf noch offen lässt, wann konkret die Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung nicht eingehalten werden. Das müsste man noch präzisieren. Wir schlagen deshalb vor, von einer widersprechenden Nutzung



dann zu sprechen, wenn der Kaufpreis deutlich zu hoch ist und auch, wenn der Eigentümer sich tatsächlich weigert, eine Erklärung abzugeben, die die Einhaltung der Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung umfasst. Nun könnte man, anstatt es so zu formulieren, wie es in diesem Gesetzentwurf getan wird, auch einen anderen Ansatz wählen, indem man sagt, dass das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten grundsätzlich besteht und nur dann abgewendet werden kann, wenn sich Käuferinnen und Käufer dazu verpflichten, die Ziele des Milieuschutzes einzuhalten. Im Prinzip würden wir es für praktikabler halten, es grundsätzlich gelten zu lassen und unter bestimmten Bedingungen zu sagen, dass es abgewendet werden kann. Auf jeden Fall sollte darauf geachtet werden, dass es insgesamt nicht zu einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen gegenüber der gängigen Praxis kommt. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Wer stellt die Frage für die AfD? Frau Bachmann.

**Abg. Carolin Bachmann (AfD)**: Vielen Dank. Befürworter des Vorkaufsrechts stellen bei der Debatte über die Wiederherstellung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten immer auf die Vermeidung der Gentrifizierung ab. Was wir bisweilen vor allem als Argumentation sehen, sind sozialistische Überzeugungen, zumindest geht es in diese Richtung. In Anbetracht der Historie, auch bei uns vor der Haustür, mutet uns das doch etwas eigenartig an.

Meine Frage möchte ich gerne Herrn Oliver Wittke vom Zentralen Immobilien Ausschuss stellen. Wir teilen Ihre Stellungnahme vom Verband grundsätzlich. So sehen wir im Fall einer Verabschiedung des vorliegenden Gesetzes, genau wie Sie übrigens, die Gefahr rückläufiger privater Investitionen und damit verbunden eine Zunahme der Spannungen im Wohnungsmarkt, vor allem im städtischen Bereich. Am Ende gäbe es natürlich auch nicht mehr Wohnungen, was im direkten Zielkonflikt zur Zielvorgabe der Koalition, nämlich dem Neubau von 400 000 Wohnungen jährlich, steht. Im Gegenteil, wir hätten eine Zunahme der Regulierung am Markt.

Herr Wittke, ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn Sie bitte erläutern könnten, welche Folgen sich aus dem Gesetzentwurf, aus Ihrer Sicht, auf die Marktpreise einerseits und auf die qualitative Ent-

wicklung der Bestandsimmobilien andererseits ergeben?

**Oliver Wittke (Hauptgeschäftsführer Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.)**: Vielen Dank für die Frage. Ich will zuerst noch einmal ausführen, dass, glaube ich, niemand hier im Raum ein kommunales Vorkaufsrecht vom Grundsatz her beseitigt wissen will. Es gibt eine Vielzahl von anderen rechtlichen Möglichkeiten, mit denen man die Ziele, die hier vorgetragen werden, auch erreichen kann. Ich will nur sagen, dass man über Satzungsrecht beispielsweise, über Bebauungsplanrecht, aber auch über städtebauliche Verträge eine Reihe von Zielen ebenfalls erreichen kann. Es geht nicht, ich sage es noch einmal, darum, ein kommunales Vorkaufsrecht grundsätzlich zu beseitigen. Allerdings müssen wir eines im Auge behalten, wenn wir das Ziel erreichen wollen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, und das Ziel von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr in dieser Legislaturperiode ist ein ambitioniertes Ziel vor den Rahmenbedingungen, die ich vorhin ausgeführt habe, dann müssen wir alles unterlassen, was zu einer Verunsicherung führt. Natürlich führt es zu einer Verunsicherung von Investoren und Investorinnen und, egal ob uns das nun gefällt oder nicht, die meisten Wohnungen in Deutschland werden nun mal nicht von der öffentlichen Hand, sondern von Privaten bereitgestellt. Egal, ob es Kleinimmobilienbesitzer sind, ob das der Handwerksmeister ist, der vielleicht ein Achtfamilienhaus hat, oder ob es große börsennotierte Wohnungsbaugesellschaften sind. Die allermeisten Wohnungen werden auch von solchen Unternehmen neu gebaut und die werden verunsichert. Die Folge einer Verschärfung, auch des kommunalen Vorkaufsrechtes, wird am Ende sein, dass eine zusätzliche Belastung zu den gerade schon genannten Kriterien hinzukommt. Unsere Mitglieder haben uns das ganz ausdrücklich gesagt. Die haben jetzt schon eine Vielzahl von baureifen Projekten auf Stopp gestellt, weil es beispielsweise keine Förderkulisse mehr gibt, weil die Baupreise explodieren oder weil es andere Unsicherheiten gibt. Wenn das jetzt noch weiter verschärft wird, werden wir das Ziel von 400 000 Wohnungen, 100 000 davon sozialgebunden, ganz sicher nicht erreichen. Es wird einen Rückzug von privaten Investoren geben. Es wird dann, in der Folge, weniger Wohnungsbau geben, mit all den Konsequenzen, die damit verbunden sind, beispielsweise auch eine Verschärfung des Wettbewerbs auf der Nachfrageseite. Das



Schlimmste, was uns passieren könnte, ich will dem nicht das Wort reden, aber ich will es ganz vorsichtig andeuten, ist, dass zu der ohnehin schon schwierigen Situation, die wir auf angespannten Wohnungsmärkten haben, und einige sind ja heute hier bereits genannt worden, in Berlin oder in Hamburg, oder in München, zusätzliche Menschen Wohnraum nachfragen und wir dann Debatten bekommen, die wir nicht möchten und die wir nicht provozieren dürfen. Es ist ja keineswegs so, als sei das Thema, was wir hier besprechen, ein Thema, das in allen deutschen Kommunen beredet wird. Es wird in einer Handvoll, vielleicht in zwei Händen voll von Städten debattiert, das vielleicht auch mal ein ganz klein wenig zur Relation, vielleicht kann Herr von Lojewski da gleich auch noch was zu sagen. Darum müssen wir, ich appelliere wirklich nochmal eindringlich, alles unterlassen, was zu einer Verschärfung der Situation führt und was dazu führt, dass am Ende weniger in Wohnungsbau investiert wird.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Die nächste Frage stellt Herr Föst von der FDP.

**Abg. Daniel Föst (FDP)**: Vielen Dank. Ich kann nur das unterstreichen, was Herr Wittke gerade eben erwähnt hat. Keiner stellt das Vorkaufsrecht grundsätzlich in Frage und jeder ist sich dessen bewusst, dass wir preisgünstigen Wohnraum brauchen. Völlig ohne Zweifel. Ich habe jetzt, nachdem ich der Debatte gefolgt bin, sicherheitshalber nochmal nachgeschaut, was eigentlich im Milieuschutzgebiet, im Erhaltungssatzungsgebiet geregelt ist. Da sieht man, dass die städtebauliche Eigenart geschützt werden soll, weil die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gewährleistet werden soll und es in bestimmten Fällen der städtebaulichen Umstrukturierung besondere Rechte gibt. So wichtig bezahlbarer Wohnraum ist, dafür haben wir die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze, reduzierte Modernisierungumlage etc. Das ist nicht geregelt im Milieuschutzgebiet. Es ist mir wichtig, das vorne weg zu sagen, weil, wenn Sie das Ziel verfolgen, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, dann werfe ich einfach mal die Frage in den Raum: Könnte mit den Milliarden, die für das Vorkaufsrecht ausgegeben werden, kostengünstiger Wohnraum nicht besser gewährleistet werden?

Ich habe tatsächlich zwei Fragen an Herrn Wittke.

Es tut mir leid, dass ich jetzt Ihren Hinterkopf anspreche, aber es geht leider gerade nicht anders. Was uns nochmal interessiert, ist das Thema des Genehmigungsvorbehalts, § 172 Baugesetzbuch. Sie vertreten hier ja zum gewissen Teil die Wohnungswirtschaft und Ihnen wird ja vorgeworfen, wenn Sie was kaufen, dann wollen Sie generell, pauschal immer die Wohnbevölkerung verdrängen. Jetzt gibt es da natürlich das Mittel des Genehmigungsvorbehalts. Ist das, Ihrer Meinung nach, dem Ziel der Erreichung oder Sicherung der vorhin skizzierten Erhaltungssatzung dienlich?

Und das Zweite, wir haben ja schon interpretiert, was die Nichtunterzeichnung einer Abwendungserklärung bedeutet, nämlich, dass Menschen verdrängt werden sollen, ganz zwingend, und was ein wie auch immer gearteter überhöhter Kaufpreis bedeuten soll. Beim Vorkaufsrecht kauft die Kommune ja fast zum gleichen Preis, also dann wollen Sie ja genauso verdrängen, wenn der Preis ausschlaggebend ist. Da nochmal die Frage, Nichtunterzeichnung und der hier in den Raum gestellte überhöhte Kaufpreis, sind das geeignete Kriterien, um den Verstoß gegen die Erhaltungssatzungsziele zu beschreiben?

**Oliver Wittke (Hauptgeschäftsführer Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.)**: Vielen Dank auch für diese Frage. Es ist völlig richtig, ein kommunales Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten ist ohne Abwendungserklärung nicht denkbar. Die beiden Themen gehören zusammen und darum muss man sie auch zusammen behandeln. Wenn in Abwendungserklärungen, in schlechter Regelmäßigkeit, beispielsweise die Sanierung von Wohnungsbeständen ausgeschlossen werden soll, heißt das auf gut Deutsch, dass die energetische Erneuerung und der Beitrag des Wohnungssektors zum CO<sub>2</sub>-Schutz nicht erreicht werden wird.

Zwischenrufe

**Oliver Wittke (Hauptgeschäftsführer Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.)**: Nein, das ist nicht falsch, Bernhard, Du weißt auch, dass es so ist. In schlechter Regelmäßigkeit passiert genau das, dass die Investitionen, die notwendig sind, ausbleiben, weil teilweise im Übrigen auch rechtswidrige Abwendungserklärungen von Baudezernenten auf den Weg gebracht werden. Auch damit haben wir ein großes Problem. Wir haben eine Vielzahl von Mit-



gliedern, die sich darüber beschwerten, dass sie geradezu genötigt werden, Dinge zu unterschreiben, deren Rechtswidrigkeit offen auf dem Tisch liegt, Wenn es dann zu einer gerichtlichen Überprüfung kommt, werden solche Abwendungserklärungen von Gerichten wieder kassiert. Darum muss, glaube ich, ein Gesetzgeber darauf achten, dass er nicht einer Situation Vorschub leistet, die zu mehr Rechtsunsicherheit als Rechtssicherheit führt. Wenn sie gewünscht ist, Das muss ein ganz, ganz wichtiges Anliegen einer Folgeverordnung, wenn sie vom Parlament gewünscht ist, sein. Das was hier von der Fraktion DIE LINKE. vorgeschlagen worden ist, wird nicht zu mehr Rechtssicherheit führen, sondern, ganz im Gegenteil, wird Rechtsunsicherheit Tür und Tor öffnen und das ist ein weiteres, wie ich finde, ganz, ganz wichtiges Argument. Also noch einmal, kommunales Vorkaufsrecht und Abwendungserklärung sind zwei Seiten einer Medaille und müssen deshalb gemeinsam gesehen werden.

Die **Vorsitzende**: Dankschön. Die letzte Frage in der ersten Runde stellt Frau Lay von den Linken.

**Abg. Caren Lay (DIE LINKE.)**: Vielen Dank erstmal an alle Sachverständigen für die Stellungnahmen zu unserem Gesetzentwurf. Es ist ein bisschen schade, dass wir jetzt nur unseren Gesetzentwurf debattieren. Es war ja eigentlich der Plan, dass wir auch den Gesetzentwurf der Ampel heute debattieren. Das ist natürlich sehr bedauerlich, dass der hier nicht vorliegt. Ich will mich auch für die kritischen Hinweise bezüglich der Abwendungsvereinbarungen bedanken, das kann alles auch integriert werden. Was aus meiner Sicht nicht akzeptabel ist, ist, dass es eine Art Schutzbehauptung dafür ist, dass man nicht aus dem Knick kommt oder sich in der Koalition nicht einigt.

Ich will meine Frage zuerst an Frau Anne-Kathrin Krug von der Hausgemeinschaft H48 stellen, die heute digital zugeschaltet ist. Vielen Dank, dass Sie dabei sind, und auch schön, dass wir die Perspektive der unmittelbar Betroffenen heute mit dabei haben. Das sollte, glaube ich, auch häufiger hier stattfinden. Der Bezirk Neukölln hatte ja bereits zu ihren Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt, bis es dann auch beklagt wurde. Sie sind ja auch mit vielen anderen Häusern vernetzt, die in vielen anderen Städten auch von dieser Situation, in der die Bezirke, Kommunen nicht mehr die Möglichkeit

haben das Vorkaufsrecht im Interesse der betroffenen Mieterinnen und Mieter auszuüben, betroffen sind. Wenn wir Sie schon mal da haben heute, als Betroffene, würde ich Sie auch bitten darauf nochmal einzugehen. Also, was ist da in Neukölln passiert? Aber auch, wie erleben Sie es und wie erleben es auch die vielen betroffenen Mieterinnen und Mieter, die jetzt in der Luft hängen, weil die Kommunen den letzten Rettungsanker, den sie gesehen haben, leider nicht mehr in der Hand halten?

**Anne-Kathrin Krug (Vorsitzende Hermannshöfe e. V.)**: Vielen Dank für die Frage. Ich habe Ihnen jetzt aufmerksam zugehört, auch den anderen Sachverständigen, und das, was ich jetzt schon feststellen muss, ist, dass ich den Mieterinnen und Mietern hier im Haus, also 140 Leuten ungefähr, dem Kiez und auch allen anderen vernetzten Häusern mit denen wir so in Kontakt stehen, zurückmelden muss, dass es relativ viele Sachverständige gibt, die nicht daran interessiert sind, überhaupt den Schutz von alteingesessener Wohnbevölkerung effektiv zu verfolgen. Das ist, denke ich, schon mal ein wichtiger Punkt, den ich hier mitnehme, weil das Vorkaufsrecht, wie es jetzt ist und so rumpfartig besteht, eben überhaupt nicht vor Verdrängung schützt. Ich habe auch überhaupt keine Bedenken, den Rückzug von profitorientierten Investorinnen und Investoren hier irgendwie zu erleben, sondern wir würden das eher begrüßen uns auf Gemeinwohl orientierte Erwerber\*innen zu fokussieren. Das ist nämlich das, worum es uns geht. Wir würden gerne viel mehr mit Mieter\*innen Selbstbestimmung verfolgen wollen und auch als Mieterinnen und Mieter viel mehr ernst genommen werden wollen. Bei uns in Neukölln gab es Ende Dezember 2020 den Verkauf unseres Hauses. Das hat uns erstmal in einen sehr ohnmächtigen Zustand versetzt. Ich habe ihn vorhin schon kurz skizziert. Unsere Hausgemeinschaft hat entweder kein Eigentum und keine Einnahmen und lebt von Sozialleistungen oder von niedrigen Mini-, Midijobs oder eben mittleren Einkommen, das aber eher seltener. Wir wurden kurz vor Weihnachten, also wenige Tage vor Weihnachten, von dem Kauf in Kenntnis gesetzt. Das war, denke ich, auch sehr strategisch gewählt, weil uns dann nämlich, wenn wir erst von Herrn Jochen Biedermann vom Bezirk Neukölln nach Weihnachten und Silvester erfahren hätten, dass unser Haus verkauft worden wäre, schon 25 Prozent der zwei Monate Vorkaufsrechtsfrist abhandengekommen wäre. Wir hatten, Gott sei Dank, das



Glück, dass Herr Biedermann uns schon viel früher in Kenntnis gesetzt hat. So haben wir auch Hoffnung gehabt, weil er eben gesagt hat, er würde die Ausübung des Vorkaufsrechts prüfen. Dann ist uns bewusst geworden, dass wir überhaupt nichts erfahren. Wir erfahren weder den Kaufpreis, noch welche Abwendungsvereinbarungen, welcher Inhalt in diesen Abwendungsvereinbarungen überhaupt drin stehen könnte. Dann haben wir uns als Hausgemeinschaft Gedanken gemacht, wir haben in Erwägung gezogen dass eine Genossenschaft hier eintreten könnte, wir haben überlegt, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft eintreten könnte und auch, dass wir selber als Mieter\*innengemeinschaft eintreten könnten. Wir als Mieter\*innengemeinschaft haben uns tatsächlich mit Hilfe des Miethäusersyndikats in kürzester Zeit so auf die Vorderfüße gestellt, dass wir die Finanzen geklärt haben, Unterstützer und Unterstützerinnen und Strukturen aufgebaut haben, und wir sind dazu gekommen, uns selber als Drittkäufer\*innen in diesen wenigen Wochen aufzustellen, das Haus selber zu erwerben und zu kaufen. Dann war es so, dass sich der Bezirk auch so für unsere Hausgemeinschaft eingesetzt hat, dass er eine Abwendungsvereinbarung gebaut hat, die besonders uns hier im Hinterhaus, im Fabrikgebäude, schützt. Normalerweise hätten wir hier verdrängt werden sollen. Der Bezirk hat dann entschieden, dass wir selber die Häuser kaufen können. Das war für uns eine Sternstunde. Wir dachten, ja, wir wollen das machen, wir sind auch geeignet dafür, und dann mussten wir erleben, dass Widerspruch und Klage eingereicht wurden, sogar von der Verkäuferin, obwohl sie ja den gleichen Preis von uns bekommen hätte. Wir wollten dann, dass der Bezirk das gerichtlich für uns klären lässt und dass wir auch nach Möglichkeit Käufer\*innen unserer Häuser werden.

Die **Vorsitzende:** Frau Krug, kommen Sie bitte zum Schluss.

**Anne-Kathrin Krug (Vorsitzende Hermannshöfe e. V.):** Das Bundesverwaltungsgericht hat uns dann sozusagen den Strich durch die Rechnung gemacht und der Bezirk musste dann den Vorkaufsrechtsausübungsbescheid zurücknehmen. Das ist nicht nur bei uns so, sondern in sehr, sehr vielen Fällen. Das heißt für uns ganz konkret, dass wir hier wahrscheinlich gekündigt werden. Auch andere Häuser werden genau das gleiche Schicksal erfahren. Mich

erstaunt auch, dass immer noch die Meinung vertreten wird, dass der Markt hier irgendwas zu Gunsten der Wohnbevölkerung regeln würde.

Die **Vorsitzende:** Herzlichen Dank, Frau Krug. Ich muss Sie jetzt leider abwürgen. Dankeschön. Wir starten jetzt mit der zweiten Fragerunde. Herr Daldrup von der SPD beginnt.

**Abg. Bernhard Daldrup (SPD):** Herr von Lojewski, ich bin sehr dankbar dafür, dass Sie mal versucht haben, dieses Instrument, über das wir heute reden, in die gesamten Maßnahmen des Städtebau- und Bodenrechtes einzuordnen und das als Ultima Ratio in Ihrer Stellungnahme bezeichnen. Wir sind damit befasst worden, weil es ein Verwaltungsgerrichtsurteil gibt und deswegen steht da ein Prüfauftrag für die Regierung drin. Diese Regierung prüft das auch und deswegen werden wir einen gründlichen – Caren Lay – Vorschlag vorlegen, der ein paar Mängel eures schnellen Entwurfes beseitigen wird. Nummer eins.

Nummer zwei: Ich will sagen, Oliver Wittke war ja auch Städtebauminister in Nordrhein-Westfalen und hat das ja auch nicht angepackt, weil er genau weiß, dass man nach § 172 Abs. 4 Nr. 1 bis 6 selbstverständlich nach GEG beispielsweise Maßnahmen durchführen kann. Das ist eigentlich überhaupt gar kein Problem. Das nur mal eben zur Klarstellung. Ich will das an dieser Stelle nochmal sagen.

Der dritte Punkt ist: Ich will jetzt nochmal nach einem Punkt fragen, den der Präsident und auch Herr Dr. Hellriegel angesprochen haben. Ich frage aber Herrn von Lojewski. Es ist gesagt worden, dass das Vorkaufsrecht unangetastet bestehen bleiben soll. Das wäre auch unproblematisch, wenn es um Verwertungsmöglichkeiten geht. Wenn ich das mal orthodox sagen darf, wenn man Geld anlegen kann, damit es sich in Kapital verwandelt, dann ist es in Ordnung, in Schrott oder beispielsweise Leerstände, also Brachflächen zu investieren. Aber wenn es um den Erhalt des Sozialen geht, sei dies in diesem Kontext unangemessen. Da frage ich mal Sie, ob denn eigentlich das städtebauliche Argument, dass es deshalb im Baugesetzbuch gibt, nicht auch diese soziale Komponente haben muss? Das würde ich auch gerne von Herrn Dr. Hentschel beantwortet bekommen, unter dem Gesichtspunkt, dass Frau Dr. Weber-Moritz gesagt hat, das Instrument ist unverzichtbar, müsste aber eigentlich noch um das eine oder andere erweitert werden. Da



würde ich ganz gerne wissen was Sie denn von diesen Anforderungen eigentlich halten?

Letzte Bemerkung: Auch Daniel Föst ist, genau wie ich, nicht der Meinung, dass alle Beteiligten des ZIAs Immobilien nur deswegen kaufen, um Leute rauszuwerfen. Das ist nicht der Fall, er hat das auch nicht so gemeint, da muss ich ihn in Schutz nehmen.

Die **Vorsitzende**: Herr von Lojewski, bitte.

**Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag)**: Vielen Dank für die Frage, Herr Abgeordneter Daldrup. Die Milieuschutzsatzung ist ja in so einem Grenzbereich zwischen Mieterschutz und Bodenrecht. Das ist in der Tat knifflig, aber wenn wir uns die Fallzahlen in der Republik anschauen, sehen wir, dass es in Deutschland 10 Städte gibt, die das Vorkaufsrecht oder den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen aktiv ausüben. Bei 10 Städten glaube ich, kann man im übertragenen Sinne das Vorkaufsrecht ruhig im Quartier lassen. Auch als Bundesgesetzgeber muss man da jetzt nicht beunruhigt sein, dass der Mittelstand enteignet wird und dass deshalb alle wohnungs- und baupolitischen Ziele über den Jordan gehen, das ist wirklich nicht vergleichbar. Wir sind mit diesen Prognoseentscheidungen sehr feinziseliert unterwegs. Der Hauptpunkt ist, dass Stadtplanung, und ich bin, glaube ich, einer der wenigen Stadtplaner hier in der Runde, tatsächlich auch Prognosen abgeben können muss. Wenn das Bundesverwaltungsgericht sagt, dass keine Prognosen mehr abgegeben werden können, habt ihr zwar die letzten 25 Jahre gemacht, war aber immer falsch, weil der Gesetzgeber das so nicht vorgeesehen hat, dann können wir den Gesetzgeber nur bitten, das zu korrigieren. Dann sind wir in dem Status quo ante. Wenn wir über 10 Städte reden, dann, Herr Wittke, ist Ihnen völlig unbenommen, uns mal diese Fälle auch zu benennen, Ross und Reiter, wo das aus Ihrer Sicht rechtswidrig ist, wir benennen dann auch mal ein paar Fälle, bei denen wir was rechtswidrig finden und dann können wir uns darüber austauschen. Das lässt sich dann wahrscheinlich auch klären. Aber es gibt faktisch 10 Städte, die das Vorkaufsrecht aktiv ausüben und deshalb nochmal dieser Kontext, das ist etwas, mit dem wir in der Republik umgehen können müssten, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung an diesen Standorten zu erhalten. Wenn wir vorhin die Ausführungen der Mieterin, der Frau Krug, weiter hätten folgen können, dann wäre auch

klar gewesen, dass das nur einer von vielen Fällen ist. Wir haben tatsächlich das Zerschneiden von Hausgemeinschaften durch diese Eigentumsübergänge und wir haben nicht überall die Regelung des § 250 Baugesetzbuch, schauen Sie mal in den drei großen Ländern, da haben wir keine solche Ermächtigung, Herr Dr. Hellriegel. Deshalb kann man das auch nicht als Surrogat heranziehen, zumal die Feinzisierung im Erhaltungsrecht eben nochmal eine andere ist, als schlichtweg das Umwandlungsverbot in § 250 Baugesetzbuch. Wenn wir planerisch steuern wollen, und das ist ja die Anforderung, die die Wohnbevölkerung an uns in den Kommunen hat, dann darf man uns das Instrument nicht aus der Hand nehmen bzw. muss man es uns so in die Hand geben, dass es auch wirksam funktioniert. Das bedeutet immer ein Zusammenspiel zwischen Genehmigungsvorbehalt und Abwendung und als Ultima Ratio die Ausübung des Vorkaufsrechts, ich unterstreiche das nochmal. Keine Kommune übt einfach so freiwillig das Vorkaufsrecht aus und gibt dafür auch nicht freiwillig Geld aus. Aber wir müssen auch gucken, welche sozialen Kosten dem entgegenstehen, wenn wir es nicht anwenden. Das würde die Zeit überschreiten, das bitte ich Sie als Gesetzgeberinnen und Gesetzgeber, zu bedenken. Dankeschön.

Die **Vorsitzende**: Jetzt hat leider Dr. Hentschel keine Zeit mehr gehabt seine Frage zu beantworten. Vielleicht ergibt sich in der Runde nochmal die Möglichkeit. Die nächste Frage stellt Dr. Luczak.

**Abg. Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU)**: Vielen herzlichen Dank. Ich möchte gerne eine Vorbemerkung machen, weil Frau Krug gerade bei ihrem, in der Tat durchaus mitnehmenden Schilderungen, erwähnt hatte, wir würden jetzt alle gekündigt werden. Da es auch um emotionale Themen geht, ist es mir wichtig zu betonen, dass Kauf natürlich nicht Miete bricht. Das kennen Sie wahrscheinlich auch. Insofern will ich einfach nur nochmal deutlich darauf hinweisen, dass weder im Falle der Umwandlung, noch im Falle der Modernisierung Mieterrechte geschleift werden. Herr Föst hatte bereits darauf hingewiesen, dass wir als große Koalition diesbezüglich auch in den letzten Jahren viel dafür gemacht haben, das zu verbessern.

Meine Frage würde ich gerne an Herrn Salewski richten wollen. Sie vertreten als Präsident des BFW die Immobilienwirtschaft, also diejenigen, die vor





Ort investieren, die, die Investitionsentscheidungen treffen. Es würde mich jetzt schon nochmal interessieren, wie Sie zu den Ausführungen der Sachverständigen stehen. Frau Dr. Weber-Moritz sagte, dass man in Berlin etwa 200 000 Euro pro Wohnung aufgewendet hätte. Dann sind diese 530 Millionen, die man insgesamt durch die knapp 2 700 Wohnungen aufgewendet hat, ja am Ende gar nicht teuer. Wenn man das mal bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen betrachtet, sind es immerhin 100 000 Euro pro Person. Da würde mich nochmal Ihre Einschätzung interessieren: Was könnte man mit diesen 100 000 Euro an anderen Dingen z. B. soziale Belegungsrechte und viele Dinge mehr, machen? Und was sind das eigentlich für Wohnungen, die dort erworben worden sind, die vielleicht tatsächlich 200 000 Euro kosten? Welcher Investitionsbedarf besteht da möglicherweise, um die auf einen vernünftigen Standard, insbesondere was energetische Modernisierungen und den altersgerechten Umbau angeht, zu bringen? Da würde mich die Sicht derjenigen die diese Investitionen vornehmen müssen, das kann nicht alles die öffentliche Hand machen, interessieren. Danke.

**Dirk Salewski (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.):** Vielen Dank für die Frage, Herr Dr. Luczak. Ich will das gerne beantworten. Bei derzeit massiv steigenden Baukosten, Herr Wittke hat es mehrfach ausgeführt, können wir für 200 000 Euro im Moment hier in der westfälischen Provinz ungefähr 40 bis 60 Quadratmeter Wohnfläche realisieren. In Berlin, Hamburg oder München mag das ein bisschen weniger sein, weil die Kosten dort, erfahrungsgemäß, höher sind. Was ich in der ganzen Debatte bis jetzt immer noch nicht verstanden habe, ist, warum die öffentliche Hand, ein kommunales Unternehmen, oder eine Genossenschaft komplett anders kalkulieren können, als wir als inhabergeführtes Familienunternehmen. Denn die Instandhaltung eines Gebäudes, die Handwerkerstunde, die Fliesen, der Maler ist für alle gleich teuer. Auch eine Genossenschaft, die im Übrigen genauso ein Wirtschaftsunternehmen ist, wie eine GmbH, die von ihrem Inhaber geführt wird, wir haben hier in Nordrhein-Westfalen das Beispiel VIVAWEST, die allseits anerkannt ist als soziales Unternehmen, braucht ein auskömmliche Verzinsung, Unterhalb von vier Prozent geht es für die nicht. Wenn ich einen bestimmten Kostenfaktor habe, dann ist es völlig egal, ob das die öffentliche

Hand, die kommunale, die genossenschaftliche oder die private Wohnungswirtschaft ist, die diese vier Prozent erwirtschaften muss, denn das ist Mathematik.

Was ich auch nicht verstanden habe, ist, warum man jetzt über das Instrument des Städtebaus meint, Mieterinnen und Mieter besser schützen zu können. Das ist mir auch jetzt, in der heutigen Debatte, noch nicht klar geworden. Ganz klar ist, wenn ich über diese Abwendungsvereinbarungen, da seien wir doch mal ehrlich, um die geht es doch eigentlich, verhindern möchte, dass Bestände in Ordnung gehalten werden und dass sie möglicherweise anderen Anforderungen gerecht werden, sei es Klimaschutz, Barrierefreiheit oder anderes. Wenn ich das aktiv verhindere, dann wird das bedeuten, das irgendwann die eigentlich zu schützende Bevölkerung aus diesen Beständen ausziehen muss, weil sie zum Beispiel mit 80 nicht mehr im vierten Stock über das Treppenhaus laufen können und der Fahrstuhl durch die Abwendungsvereinbarung verboten wurde. Ich hoffe das beantwortet Ihre Frage, Herr Luczak.

Die **Vorsitzende:** Herzlichen Dank. Als nächster Fragesteller kommt jetzt Herr Kießling von der Fraktion der CDU/CSU.

**Abg. Michael Kießling (CDU/CSU):** Ich mache es auch ganz kurz. Ich hätte eine Frage an Herrn Dr. Hellriegel. Das geht in die Richtung, welche Auswirkungen haben wir denn als Sanierungsziel, wenn man die Verschärfung der Erhaltungsrechte vorlegt. Wie wirkt sich das aus, wenn es umgesetzt wird? Das geht ein bisschen in die Richtung die wir gerade gehört haben.

**Dr. Mathias Hellriegel (Fachanwalt für Verwaltungsrecht):** Wenn eine energetische Sanierung in der Abwendungsvereinbarung untersagt wird, dann lassen sich die CO<sub>2</sub>-Einsparungsziele, wie bereits gesagt wurde, jedenfalls im Bestand, nicht erreichen. Das halte ich nicht für sinnvoll. Ich möchte vielleicht, wenn ich die 30 Sekunden noch habe, zwei weitere Punkte ergänzen. Ich habe immer noch nicht verstanden, warum bei einem Haus, bei dem alles so ist, wie es sein soll, ein Vorkaufsrecht gezogen werden muss. Bei erhaltungswidrigen Nutzungen oder bei unbebauten oder sanierungsbedürftigen Grundstücken kann ich es verstehen, aber bei einem Grundstück, bei dem alles so ist, wie es



sein soll, verstehe ich nicht, warum da ein Vorkaufsrecht als Ultima Ratio gezogen werden soll.

Den letzten Punkt, den ich noch aus der Diskussion heraus ergänzen möchte, ist, dass sich der Gesetzentwurf der Linken als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für Rechtsanwälte erweist. Da kann ich mich ja drauf freuen, weil ich Rechtsanwalt bin. Aber ich freue mich nicht darauf, denn ich bin bei Herrn Wittke, ich möchte meine Energie und meine Zeit gerne dem Neubau widmen.

Die **Vorsitzende:** Jetzt Frau Bayram von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**Abg. Canan Bayram (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):** Die aufgeworfene Frage würde ich gerne an Frau Dr. Weber-Moritz und Herr Lojewski weitergeben. Das Vorkaufsrecht diente ja vor dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts dem Zweck, Druck auf Käufer\*innen auszuüben. Insbesondere die Abwendungsvereinbarungen waren es, die tatsächlich, den Staat, die öffentliche Hand, in die Lage versetzt haben, stadtentwicklungspolitische Prognosen, so haben Sie es genannt, zu nutzen, um daraufhin einen Schutz, den auch der Staat den Mieterinnen und Mietern schuldet, zu gewährleisten. So habe ich es verstanden. Deswegen wären meine Fragen an Sie beide; Wenn man das Vorkaufsrecht tatsächlich ausüben wollen würde, wie müsste es sich beim vereinbarten Kaufpreis ändern, damit die Kommunen dieses Vorkaufsrecht tatsächlich ausüben könnten, um dadurch die Abwendungsvereinbarungen zu stärken, die ja in den meisten Fällen, das sage ich auch als Berliner Abgeordnete, dazu geführt haben, dass die Mieter und Mieterinnen im Bestand geschützt waren? Soweit von mir. Vielen Dank.

**Dr. Melanie Weber-Moritz (Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund e. V.):** Vielen Dank für die Fragen, Frau Abgeordnete. In der Tat ist der zu zahlende Kaufpreis natürlich ein ganz erhebliches Problem, da ja, wenn es zum Vorkauf kommt, der zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Preis zu zahlen ist. Wie alle wissen, sind die Preise in angespannten Wohnungsmärkten in den letzten Jahren gestiegen. Um doch nochmal zwei Beispiele zu nennen: Wir haben es in München mittlerweile mit einem Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen von rund 9 000 Euro zu tun und in Berlin sind es rund 5 000 Euro. Wir kennen das Problem, es wird auch mittlerweile von der Bundesbank und

der Europäischen Zentralbank von überhitzten Märkten gesprochen. Wie kann man das jetzt in den Griff bekommen und auch Kommunen vor dieser Spekulationsblase schützen? Bei der letzten Baugesetzbuch-Reform ist zumindest umgesetzt worden, dass nur noch der Verkehrswert zu zahlen ist. Aber auch hier ist es so, dass sich dieser an diesen steigenden Kaufpreisen orientiert, insofern stellt diese Reform nicht wirklich eine Hilfe dar. Was wir bräuchten, wäre, dass die Eingrenzung für Kommunen so aussieht, dass tatsächlich nur ein spekulationsbereinigter Verkehrswert bezahlt werden müsste. Wie könnte das gelingen? Zum einen müsste man nicht nur an die Immobilienpreise generell, sondern auch an die Bodenpreise ran, und zwar, in dem man auch bei der Immobilienwertermittlungsverordnung nochmal ganz klar bodenpreissenkende Maßnahmen ergreift, um insgesamt den Verkehrswert sozial gerechter zu gestalten. Ganz kurz zusammengefasst, damit Herr von Lojewski auch noch ausreichend Zeit hat: Wir als Deutscher Mieterbund denken, dass das die Maßnahmen wären, die man ergreifen müsste, um den Kaufpreis in den Griff zu bekommen: Erstmal das Vorkaufsrecht ausschließlich über diesen spekulationsbereinigten Verkehrswert ausüben, dann spekulative Grundstückstransaktionen bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ausschließen und auf der anderen Seite aber auch diese Grundstücke mit Sozialbindung mit aufzunehmen, damit das auch einen realistischen Wert bildet. Danke.

**Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag):** Ich rede mir als Stadtplaner ja seit Jahren den Mund fusselig, dass es im Interesse der Immobilienwirtschaft und der Entwickler ist, dass wir in den Kommunen Kaufpreis dämpfend unterwegs sind. Vielleicht haben alle irgendwann mal kapiert, dass wir Instrumente brauchen, um Kaufpreise zu dämpfen, wenn wir die Menschen immer noch kostengünstig unterbringen wollen. Dazu gibt es inzwischen ein Instrument. Wir haben den § 28 Absatz 3 Baulandmobilisierungsgesetz. Wir können das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausüben. Das hätten wir eigentlich seit Jahrzehnten machen können, wenn der Verkaufswert in einer erkennbaren Weise den Verkehrswert übersteigt. Dr. Hentschel wird das bestätigen können. Nur leider haben wir das nie gemacht. Warum nicht? Weil wir das rechtlich nicht durchkriegen. Jetzt haben wir mit dem § 28 Absatz 3 Baulandmobilisierungsgesetz die rechtliche Handhabe, jetzt müssen wir es auch erproben. Jetzt



nehmen Sie uns bitte nicht die Instrumente weg, um Vorkaufsrechte auszuüben. Wir wollen sie nach Verkehrswert ausüben. Das ist gar nicht um den Preis limitiert, das ist der faire Preis, der gutachterlich ermittelt wird. Wenn wir das machen, dann kommt es nämlich gar nicht zu überteuerten Verkäufen. Wenn klar ist, dass die öffentliche Hand das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausübt, dann gibt es sowas wie ein Selbstregulativ am Markt. Dann weiß man auch, wenn ich verkaufen will, kann und sollte ich mich vielleicht am Verkehrswert orientieren. Das hat dann eine preisdämpfende Wirkung. Das hat jetzt aber einen wesentlich größeren Fokus eingenommen als das, worüber wir uns hier heute unterhalten, den Milieuschutz. Ich habe Ihnen bereits gesagt, dass wir bei der Ausübung des Vorkaufsrechts im dreistelligen Bereich über eine halbe Dekade sind und wir uns hier auf ein paar Berliner Fälle kaprizieren, bei denen man vielleicht die Grenzüberschreitung zwischen Mietrecht und Bodenrecht in die eine Richtung überzogen hat, weshalb die Bundesverwaltungsrichter dann auch mal auf die Finger gegeben haben. Aber wir können zum Verkehrswert ausüben und das wollen wir auch tun.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön. Wer stellt die Frage für die AfD? Frau Bachmann.

**Abg. Carolin Bachmann (AfD)**: Ich würde die Frage ganz gerne an Frau Dr. Weber-Moritz stellen. Meine Frage bezieht sich auf die Stellungnahme von Frau Krug, vielleicht haben sie sie gelesen, ansonsten führe ich ein. Frau Krug darf dann auch gerne darauf antworten, ich würde mich freuen. Frau Krug nimmt auf eine Frage der freien Marktwirtschaft Bezug und stellt das Eigentum an nicht selbstgenutzten Wohnraum grundsätzlich in Frage. Zudem spricht sie sich für die Enteignung von großen privaten Wohnungsgesellschaften aus. Da Sie ja Vertreter des Mieterbundes sind und sicherlich auch sehr nahe an dem Thema sind, wie Frau Krug denkt, frage ich Sie, wie können Kommunen nach der von Ihnen ins Auge gefassten Rekommunalisierung von Wohneigentum gewährleisten, dass erstens der Wert und die Qualität von Immobilien erhalten bleibt?

Zweitens: Wie würden Sie den vielen privaten Vermietern erklären, wir haben ja immerhin 60 Prozent der Immobilien in privaten Vermietungen, dass, wenn sich die Altersvorsorge und die Kapitalanlage an dieser Stelle nicht mehr rentiert und hier

die Mieten nicht so kommen, wie sie das dachten?

**Dr. Melanie Weber-Moritz (Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund e. V.)**: Das waren jetzt sehr viele Themen, da könnte man auf jedes einzelne nochmal etwas länger eingehen. Erstmal glauben wir, beim Deutschen Mieterbund, nicht, dass der Wert der Immobilie nicht dadurch gefährdet wird, dass das Vorkaufsrecht wieder anwendbar gemacht wird. Herr von Lojewski hat grade nochmal deutlich gemacht, dass wir nicht in einer wahnsinnigen Größenordnung davon sprechen, dass Immobilien entweder durch die Kommune erworben werden oder durch eine Abwendungsvereinbarung bestimmte Bedingungen beim Kauf eingehalten werden müssen. Da sehen wir jetzt nicht in irgendeiner Weise, dass das den Wert der Immobilie schmälert. Ganz grundsätzlich, Sie haben ja grade selber gesagt, dass ein großer Teil der Immobilien in Privatbesitz ist, und davon auch ein erheblicher Teil bei Kleinvermietern. Insofern sehe ich hier keine Gefahr, dass durch diese Wiederherstellung des Vorkaufsrechts im größeren Stil Rentnerinnen und Rentner, darauf zielte ja die Frage ab, nicht mehr für ihre Altersvorsorge sorgen könnten. Da sehe ich keine Gefahr.

Die **Vorsitzende**: Frau Krug, bitte.

**Anne-Kathrin Krug (Vorsitzende Hermannshöfe e. V.)**: Vielen Dank. Ich nehme das jetzt als Gelegenheit, nochmal auf die Frage einzugehen, was eigentlich passiert, wenn ein Haus verkauft wird. Kauf bricht nicht Miete, das ist schön, das habe ich in meinem Jurastudium auch gelernt, aber ich muss sagen, in der Realität stellt sich das doch anders dar. Wer dennoch behauptet, dass es in der Realität genau nach Kauf bricht nicht Miete stattfindet, der tut so, als würde nichts passieren. Der tut auch so, als hätte es nicht ganz viele Hausgemeinschaften, ganze Straßenzüge, ganze Wohnkleeze schon getroffen. Vielleicht haben Sie ja alle ein Gespenst erlebt, aber das ist relativ realitätsfern. Man behauptet, Kauf bricht nicht Miete und man muss sich überhaupt keine Sorgen machen, wenn das eigene Haus verkauft worden ist. Wir hätten unser Haus selber kaufen wollen und das hätten wir dann auch dauerhaft vor Verdrängung schützen können. Wir wissen, dass jeder Hauskauf mit einem hohen Kaufpreis einhergeht, der muss refinanziert werden, das passiert immer mit der Miete der Leute, die da wohnen, und wir hätten das verhindern können, weil wir unser Haus dauerhaft vom Markt hätten



nehmen können und eben genau diese Mietpreisaufwärtsspirale hätten abwenden können. Das kann jetzt nicht mehr stattfinden. Das ist aber auch eine Möglichkeit, die es für Mieterinnen und Mieter geben könnte. Es gab einige Häuser in ganz Deutschland, bei denen das so gemacht wurde, das sind nicht viele, aber das ist für uns ein Modell, was befürwortet und durchdacht werden sollte und auch als Prämisse im Sinne von gemeinwohlorientiertem Eigentum überhaupt mal als Gedanke ein wenig beleuchtet werden sollte.

Wir als Hausgemeinschaft sind tatsächlich sehr klar von Verdrängung bedroht. Ich habe leider nicht mehr viel Zeit und hoffe, da nachher nochmal ein bisschen drauf eingehen zu können. Ich denke wir sehen da keine Gespenster und vielleicht nachher noch weitaus mehr.

Die **Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Die nächste Frage kommt von Herrn Föst von der FDP.

**Abg. Daniel Föst (FDP)**: Vielen Dank. Bernhard Daldrup hat mich darauf hingewiesen, dass ich vielleicht missverstanden wurde. Das war natürlich überspitzt, als ich gesagt habe, dass die Wohnungswirtschaft jeden immer verdrängen will. Das ist nicht meine Meinung, das ist, glaube ich, für einen freien Demokraten nachvollziehbar.

Herr von Lojewski triggert mich in zwei Punkten. Ich muss zwei Sachen klar stellen. Niemand will Ihnen etwas wegnehmen. Das Gericht hat einfach festgestellt, dass die Verwaltungspraxis der Kommunen nicht vom Gesetzestext gedeckt ist. Da will Ihnen niemand was wegnehmen. Das ist nach wie vor so in Kraft, wie es gedacht war. Ich finde es auch immer wieder schwierig, wenn mit rechtswidrigem Verhalten argumentiert wird. Ich kann nur jedem hier im Raum empfehlen, rechtswidriges Verhalten zur Anzeige zu bringen, wenn es einem gewahr wird. Dafür gibt es ja die Gesetze.

Eine Sache muss ich nochmal näher beleuchten, die, glaube ich, noch nicht genug berücksichtigt wurde. Bei den ganzen Vorkäufen oder generell bei den Erhaltungssatzungsgebieten lehnt München generell alles ab, was über den durchschnittlichen Standard der Stadt München hinausgehen würde. Laut Aussage der Stadt München gilt dieser Genehmigungsvorbehalt sogar bei Maßnahmen, die keinen Bauantrag nach bayerischer Bauordnung, nach dem Flyer der Stadt München, bedürfen. Auch Ber-

lin lehnt generell alles ab, was über einen Mindeststandard hinausgeht und dazu noch Aufzüge und Balkone. Da frage ich mich wirklich, Herr Wittke und Herr Salewski, wie funktioniert das generell im Erhaltungssatzungsgebiet? Wenn Sie definitiv nicht über den Mindest- oder Durchschnittsstandard sanieren dürfen, funktioniert dieser Genehmigungsvorbehalt, ja oder nein?

**Oliver Wittke (Hauptgeschäftsführer Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.)**: Nein, das bedeutet am Ende Stillstand. Und zwar nicht nur im energetischen Bereich, sondern auch in ganz vielen anderen Bereichen. Es ist gerade darauf hingewiesen worden, dass wir beispielsweise unsere Wohnungsbestände demografiefest machen wollen. Das heißt, wir wollen Barrierearmut erreichen. Barrierefreiheit wird man im Bestand nur ganz, schwer hinbekommen, aber Barrierearmut versuchen wir zu organisieren. Dazu benötigt man beispielsweise Aufzüge. Dann in einer Abwendungserklärung zu sagen, dass solche Aufzüge nicht zulässig sind, ist töricht, denn damit entwickle ich keine zukunfts-trächtigen Wohnungsbestände. Ich glaube, dass die Städte, die so verfahren, sich da einen Törtchen antun. Noch einmal, Herr von Lojewski, es geht nicht darum, den Städten irgendetwas wegzunehmen, sondern es geht darum, gemeinsam mit der privaten Wohnungswirtschaft und gemeinsam mit den Kommunen, Wohnungsbestände so weiter zu entwickeln, dass sie eine Zukunft haben. Dazu gehören beispielsweise energetisch sanierte Wohnungsbestände, dazu gehören auch demografiefeste Wohnungsbestände und wer mitbekommen hat, welchen Wert Balkone in der Pandemie hatten, der wird mir bestätigen können, dazu gehört auch der kleine Luxus, ich sage es jetzt wirklich in Anführungsstrichen, dreifache Anführungsstriche, eines Balkons. Das in Abwendungserklärungen auszuschließen ist schlichtweg auch nicht im Interesse einer Kommune.

Die **Vorsitzende**: Herr Salewski.

**Dirk Salewski (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.)**: Ich kann mich Herrn Wittke nur vollumfänglich anschließen. Alles was er gesagt hat, ist richtig, das habe ich, glaube ich, in meiner Vorrede auch schon gesagt. Wir müssen Bestände in Ordnung halten. Ich verwehre mich übrigens auch mit Nachdruck dagegen, dass im Rahmen der Gesetze eine Verdrängung so stattfinden kann, wie das hier geschildert worden



ist. Wir haben eine Kappungsgrenze, wir haben die Modernisierungsumlage, wir haben den Bezug auf den Mietenspiegel, denn niemand hat es mit seiner Politik geschafft, den Mietenspiegel trotz Mietendeckel komplett außer Kraft zu setzen und das ist auch ein wunderbares Beispiel dafür, dass massive staatliche Eingriffe im Marktgeschehen nicht immer das Ergebnis zeigen, was sich die guten Menschen, die sich das ausgedacht haben, dabei überlegt haben. Bevor ich den Boden der guten Regeln verlasse, möchte ich es mal dabei belassen. Bestände müssen in Ordnung gehalten werden und Bestände müssen auch den Ansprüchen der Bewohnerschaft, der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden können. Wenn das Geld kostet, dann muss dieses Geld auch von irgendwem bezahlt werden und das ist dann üblicherweise der Vermieter, der es vorlegt und dann anschließend über den Mietzins wieder einnimmt.

**Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag):** Frau Vorsitzende, die Einlassung erfordert eine dreißig sekundige Richtigstellung durch den Sachverständigen. Würden Sie das gestatten? Im Zweifel auch durch den MdB.

Die **Vorsitzende:** Ich gestatte.

**Hilmar von Lojewski (Deutscher Städtetag):** Zu München: 13 942 Wohneinheiten sind im Zeitraum von 2016 bis 2021 bearbeitet worden. Davon gibt es 8 954 Genehmigungsbescheide ohne Auflagen. In meinen ersten zwei Minuten hatte ich davon gesprochen, dass ca. 70 Prozent ohne Auflagen durchgehen. Es sind 2 284 Fälle und 447 Genehmigungsbescheide mit Auflage, die in diesem genannten Zeitraum abgeschlossen worden sind. Jetzt sagen Sie mir mal, was da alles verhindert wird? Danke.

Die **Vorsitzende:** Möchten Sie darauf antworten?

**Abg. Daniel Föst (FDP):** Also es geht nicht darum, was verhindert wird, es geht um die Erzählung, dass, wenn Privatinvestoren kaufen, eine Sanierung über das Niveau, das in der Erhaltungssatzung maximal zulässig ist, hinaus stattfindet. Sie haben gerade eben selber ausgeführt, dass das nicht der Fall ist. Dann werde ich meine abschließende Frage stellen: Verstoßen die privaten Investoren auf breiter Front gegen geltendes Recht?

Die **Vorsitzende:** Ich nehme das mal als rhetorische Frage und gebe die Frage an die Frau Lay weiter,

die jetzt dran ist.

**Abg. Caren Lay (DIE LINKE.):** Vielen herzlichen Dank. Frau Krug hat ja jetzt schon Herrn Dr. Luczak antworten und sein Argument, dass es kein Verdrängungsdruck durch die Ausübung des Vorkaufrechtes gibt, entkräften können. Sie haben aber darum gebeten und die Möglichkeit will ich Ihnen auch geben, nochmal die Perspektive des Verdrängungsdruckes aus Ihrem Haus, wo es auch viele Gewerbemietverträge gibt, aber auch aus der Perspektive der anderen vernetzten Häuser, darzustellen.

Bitte lassen Sie noch ein kleines bisschen Zeit, weil ich auch an Sie, Dr. Hellriegel, noch eine Frage stellen möchte: Wenn ich das richtig gesehen habe, haben Sie ja die Klage geführt, mit Erfolg geführt, die dazu geführt hat, dass wir heute zusammensitzen. Also gratulieren will ich Ihnen jetzt ungerne dafür, aber trotzdem nochmal, weil Sie ja Experte sind: Sie haben die Schwächen dieses Paragraphen im Gegensatz zu uns allen, die das bei der letzten Baugesetzbuchnovelle übersehen haben, gesehen. Deswegen fragen wir Sie jetzt als Experten: Welche Formulierung würden Sie vorschlagen, damit Ihre Klage beim nächsten Mal nicht erfolgreich ist?

Die **Vorsitzende:** Dann machen wir Frau Krug zu erst und dann Herr Dr. Hellriegel.

**Anne-Kathrin Krug (Vorsitzende Hermannshöfe e. V.):** Vielen Dank, Herrn Dr. Hellriegel und anderen möchte ich dafür danken, dass Sie uns in diesem Haus sehr viel Verzweiflung, viele Zukunftsängste und Unsicherheiten beschert haben, auf die wir hier reagieren müssen, bei denen ich teilweise nicht mehr weiß, was ich tun soll. In unserem Haus wird seit frühestens Ende der 80er Jahre vor allem im Fabrikgebäude in großen Wohngemeinschaften gelebt, das hat die Eigentümerin zugelassen. Dieses Fabrikgebäude ist eigentlich nur für Gewerbe genehmigt, aber sie hat die Wohnnutzung nie umgenehmigen lassen, gleichzeitig aber de facto Wohnmietverträge mit uns geschlossen. Diese hießen dann zwar Gewerbemietverträge mit sogenannter teilweiser Wohnnutzung, aber sie war hier fast jede Woche im Hause und ist durch die Wohnungen gegangen. Allen Beteiligten war relativ klar, dass hier gewohnt wird. In dieser Situation waren wir und dann war es so, dass der Bezirk eine Abwendungsvereinbarung geschrieben hat, in der er gesagt hat, bitte neue Käufer\*innen unterzeichnet diese Abwendungsvereinbarung, dann solltet ihr euch bitte



verpflichten die Wohnnutzung in diesem Fabrikgebäude für die langjährig hier lebenden Mieterinnen und Mieter herzustellen. Diese Abwendungsvereinbarung haben sie natürlich nicht unterschrieben und uns damit klar signalisiert, dass sie uns hier auch überhaupt nicht wohnen lassen wollen. Das ist für uns ein klarer Fingerzeig darauf, dass sie die Absicht haben, uns hier nicht haben zu wollen. Da sind wir also jetzt und deswegen ist das, glaube ich, auch völlig normal und klar und für jeden einsehbar, dass das Vorkaufsrecht uns hier hätte eventuell helfen können und jedes Wegbrechen uns eben hier bedroht. Dankeschön.

**Dr. Mathias Hellriegel (Fachanwalt für Verwaltungsrecht):** Frau Lay, bevor ich Ihnen antworte, möchte ich gerne Frau Krug einen Hinweis geben. Wenn der Fall so war, wie Sie ihn geschildert haben, dann lag ganz klar eine erhaltungswidrige Nutzung vor. Natürlich hätte dort ohne gesetzgeberischen Handlungsbedarf ein Vorkaufsrecht bestanden und natürlich hätte dort eine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden können. Da war der Bezirk, glaube ich, nicht gut beraten.

Hier war im Vorfeld von den Checks and Balances die Rede, ich glaube, Herr von Lojewski, Sie hatten das erwähnt. Wo kommen die denn ursprünglich her? Die kommen aus dem Gewaltenteilungsgrundsatz. Ja, Montesquieu, wir gehen zurück bis in die Französische Revolution. Damit möchte ich Ihnen gerne antworten. Wer macht die Regeln? Sie! Sie sind die Abgeordneten, Sie sind die Legislative, Sie müssen die Regeln machen. Aber nicht der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg. Er macht die Regeln nicht, er führt sie aus. Ich spreche das an, weil Sie den Fall angesprochen haben, den ich geführt habe. Aus meiner Sicht ist es nicht die Aufgabe des lokalen Baustadtrates, zu definieren, was erhaltungsrechtlich zulässig ist und was erhaltungsrechtlich nicht zulässig ist oder was zukünftig eine erhaltungsrechtlich sinnvolle Nutzungsabsicht ist und was nicht. Diese Aufgabe steht Ihnen zu, meine Damen und Herren Abgeordnete, machen Sie die Regeln im Erhaltungsrecht. Wenn dann erhaltungswidrige Zustände auftreten, dann besteht ein Vorkaufsrecht.

Die **Vorsitzende:** Wenn Sie möchten, Herr Daldrup, Sie haben gerade was gesagt, noch kurz drauf antworten.

**Abg. Bernhard Daldrup (SPD):** Ich will nur sagen,

dass das, was Sie angesprochen haben, Herr Dr. Hellriegel, das alte Dilemma ist. Montesquieu habe ich auch mal gelesen, ich weiß auch was Gewaltenteilung ist, ich kenne die Souveränität, aber ich habe auch was über Souveränität des Verwaltungshandelns von Beamten mitbekommen. Das müssten Sie eigentlich auch kennen. Also, es gibt immer einen Ermessensspielraum, und dass Ihr Ruf nach perfektionistischer Gesetzgebung natürlich ins Leere läuft, das wissen Sie selber. Sie würden sich ja selbst arbeitslos machen. Das kann gar nicht funktionieren. Ich möchte damit sagen, dass wir auf der einen Seite kommunale Selbstverwaltung achten und schätzen und da gibt es selbstverständlich einen Handlungsspielraum eines kommunalen Wahlbeamten, deswegen ist es nämlich ein Wahlbeamter. Das ist so.

Die **Vorsitzende:** Möchten Sie darauf antworten?

**Dr. Mathias Hellriegel (Fachanwalt für Verwaltungsrecht):** Ich wollte nur sagen, Herr Föst hatte da, glaube ich, schon zurecht darauf hingewiesen. Der Wahlbeamte hat dort seinen Ermessensspielraum ja deutlich überreizt, wie das Bundesverwaltungsgericht festgestellt hat. Ich erwarte nicht perfektionistische Gesetzgebung, aber was hier als Gesetzesentwurf bislang vorliegt, ist völlig unbestimmt, und ich wurde gefragt, wie ich es sinnvoller gestalten würde, und ich würde sagen mit etwas mehr Bestimmtheit.

Die **Vorsitzende:** Hier herrscht Einvernehmen. Das ist wunderbar. Das ist ein wunderbares Schlusswort und ich würde damit, bevor wir jetzt doch unsere muntere Ausführung weiterfortführen, zum Schluss dieser Anhörung überleiten. Ich bedanke mich recht herzlich bei den Experten für Ihr Kommen, für Ihre Stellungnahmen und auch für Ihre Statements, die uns mit Sicherheit nochmal viel Input gegeben haben. Herzlichen Dank für alle Anwesenden.

Unsere nächste, nichtöffentliche Sitzung, findet in dieser Woche am Mittwoch, den 11. Mai zur gewohnten Zeit statt und ich schließe damit die Sitzung. Herzlichen Dank.

Schluss der Sitzung: 16:01 Uhr



Sandra Weeser, MdB  
**Vorsitzende**