

## **Antrag**

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion die Linke

### **Bezirken kommunales Vorkaufsrecht ermöglichen – Immobilienspekulation und Verdrängung jetzt verhindern!**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, angesichts zunehmender Spekulation mit Wohnraum und Verdrängung das noch bestehende kommunale Vorkaufsrecht – für Häuser mit deutlichem städtebaulichen Missstand – in sogenannten Milieuschutzgebieten durch die Bezirke zu unterstützen.

Der Senat wird beauftragt, dem Bezirk Neukölln die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter für die Häuser in der Weichselstraße 52 und Hermannstraße 123, die einen deutlichen städtebaulichen Missstand aufweisen, schnellstens zu ermöglichen. Dafür soll er die finanziellen Voraussetzungen dafür schaffen, dass landeseigene Wohnungsunternehmen die Vorkäufe tätigen.

Der Senat wird zudem aufgefordert, den Bezirken nicht nur juristisch beratend zur Seite zu stehen, sondern auch bei Bedarf die Kostenübernahme der möglichen Prozessrisiken im Rahmen der Vorkaufrechtsausübungen zuzusichern.

Dem Berliner Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. September 2023 zu berichten.

### ***Begründung***

Das kommunale Vorkaufsrecht ist in seinen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (BVerwG 4 C 1.20) massiv eingeschränkt. Demnach gilt das bezirkliche Vorkaufsrecht nur noch bei dem Ankauf von Gebäuden bei deutlichen städtebaulichen Missständen (sog. „Problemimmobilien“) oder wenn „das Grundstück nicht im Einklang mit der städtebaulichen Maßnahme bebaut und genutzt wird“ (überwiegender Leerstand). Abwendungsvereinbarungen durch potentielle Käufer\*innen, womit kommunale Vorkäufe verhindert werden können, bestehen weiterhin. Damit haben potentielle Käufer\*innen die Wahl, inwiefern sie bereit sind, sozialverträgliche Wohnverhältnisse und den Schutz von Bestandmieter\*innen für 20 Jahre zu garantieren. Die Mieter\*innen brauchen verantwortungsvolle Bestandhalter\*innen und keine kurzfristige, renditeorientierte Bewirtschaftung zu ihren Lasten, die bis zur Verdrängung führen. Um in Verhandlungen Abwendungen zu erzielen, muss aber realistisch dargestellt werden, dass ein möglicher Ankauf durch das Land möglich ist.

Mit dem jetzigen Vorstoß des Bezirks Neukölln, für 21 Mietparteien der Weichselstraße 52 und für die acht Mietparteien in der Hermannstraße 123 das Vorkaufsrecht unter den genannten engen Grenzen zu ziehen, kann ein starkes Signal für den Mieter\*innenschutz in der Stadt gesendet werden, denn Eigentum verpflichtet – auch kleines Gewerbe würde geschützt werden. Eine entsprechende Einschätzung des Bezirks, das Vorkaufsrecht hier rechtskonform ausüben zu können, liegt vor und die rechtliche Voraussetzung wurde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen positiv beraten. Jetzt steht der Senat in der Pflicht, mit einem oder zwei landeseigenen Wohnungsunternehmen das Vorkaufsrecht zu ermöglichen und den Unternehmen die notwendigen Zuschüsse dafür zu gewähren.

Ein zusätzliches Argument für die Dringlichkeit eines Ankaufs der Weichselstraße 52 durch ein landeseigenes Unternehmen ist die Tatsache, dass der mögliche Käufer in Berlin durch seine Unternehmenspraxis bekannt ist – die höchstmögliche Verwertung von Immobilien bei gleichzeitig unterlassener bzw. vernachlässigter Instandhaltung. Es ist davon auszugehen, dass eine mögliche Übernahme durch die Gesellschaft die zukünftige Verdrängung der Mieter\*innen zur Folge hätte, weil das Unternehmen kein langfristiger Bestandhalter ist, sondern Häuser nach zehn Jahren verwertet. Das gleiche Unternehmen ist Eigentümerin der Gebäude der Rigaer Straße 95, 96 und Liebigstraße 14 mit 32 Mietparteien und einer Kindertagesstätte, die ebenfalls einen hohen Sanierungsstau und fehlende Instandsetzungsmaßnahmen aufweisen. Die aufgeteilten Wohnungen dieser Häuser werden aktuell sehr teuer verkauft und die Mieter\*innen bemühen sich um einen Paketkauf durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen bzw. eine Vergabe an Dritte, die bereit sind, eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu gewährleisten. Im Prozess des Verkaufs der Gebäude hat besagte Gesellschaft ein Verkaufsmoratorium für die Wohnungen in der Zeit der Ankaufsprüfung durch das Land Berlin ausgeschlagen, die Zeit drängt.

Nach Angaben des Senats sind die finanziellen Mittel für die Ausübung des Vorkaufsrechts bereits gebunden bzw. ausgeschöpft und können nicht für den Zweck des Ankaufs der Weichselstraße 52 sowie der Hermannstraße 123 eingesetzt werden. Bisherige Auskünfte über die finanzielle Untersetzung für weitere Ankäufe, z.B. den Ankauf des Gebäudes der Rigaer Straße 95, 96 und Liebigstraße 14, sind nicht nachvollziehbar, weil das kommunale Vorkaufsrecht zuletzt im Sommer 2021 ausgeübt wurde und seitdem dafür keine Mittel für Zuschüsse verausgabt wurden. Es bedarf daher der finanziellen Bereitstellung entsprechender Mittel für den Einsatz des Vorkaufsrechts für Gebäude mit „städtebaulichen Missständen und

Mängeln“, sowie eine landesweite transparente Praxis für den Ankauf betroffener Gebäude, die aus der Vermarktungsspirale genommen und in eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung überführt werden könnten.

Berlin, den 30. August 2023

Jarasch      Graf      Schmidberger      Schulze  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Helm      Schatz      Schenker  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion die Linke