

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 9. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juli 2026)

zum Thema:

Beerdigt der Senat faktisch das kommunale Vorkaufsrecht?

und **Antwort** vom 28. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juli 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26616
vom 9. Juli 2026
über Beerdigt der Senat faktisch das kommunale Vorkaufsrecht?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie oft wurde das kommunale Vorkaufsrecht seit 2023 jeweils und für welche Häuser/Objekte in welchen Bezirken und durch welche Landeseigenen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften geprüft (bitte einzeln auflisten)?

Antwort zu 1:

Vorab - und für alle Fragen gleichsam - wird angemerkt, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen keine konkrete Adresse von betroffenen Grundstücken genannt wird. Ebenfalls vorab klarstellend wird die jeweilige Fragestellung so interpretiert, dass die Frage auf das Vorkaufsrecht aus dem sozialen Erhaltungsrecht abzielt (§ 24 Absatz 1 Nummer 1 BauGB).

Die weiteren Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff BauGB werden in den Bezirken aktiv geprüft, teilweise ausgeübt, teilweise durch Erklärungen, Vereinbarungen oder Ergänzungsverträge abgewendet. Die Bezirke benennen mehrere Fälle bezüglich Straßenland, Grünflächen, Kitas usw., in denen ausgeübt oder abgewendet wurde. Auf die Darstellung dieser Ausübungspraxis wird hier verzichtet wegen des Titels der Anfrage, der sich nur auf das Vorkaufsrecht aus dem sozialen Erhaltungsrecht beziehen kann. Die Beantwortung der Frage kann grundsätzlich auch aus den

Berichten über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten 2023, 2024, 2025 entnommen werden. Zur Präzisierung werden die Antworten der Bezirke aus einer aktuellen Abfrage mitgeteilt.

Hinsichtlich der Prüfung des Vorkaufsrechts teilen die Bezirke Folgendes mit:

Mitte: „Seit 01/2023 bis 06/2026 wurden 193 Fälle vom Bezirk geprüft. In keinem der Fälle ist die Prüfung über das Bestehen des Vorkaufsrechtes hinausgegangen (§ 24 Abs. 2 BauGB und § 26 BauGB), insofern erfolgte auch keine Beteiligung der LWU.“

Friedrichshain-Kreuzberg: „Grundsätzlich wird bei sämtlichen Verkaufsfällen das Vorliegen von gesetzlichen Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft (dabei zuerst: das Vorliegen erheblicher baulicher Mängel). Ein konkretes Prüfverfahren konnte daraufhin seit 2023 bei fünf Häusern vorgenommen werden.“

Pankow: „Aus terminlichen Gründen ist eine Antwort innerhalb der Frist nicht möglich.“

Charlottenburg-Wilmersdorf: „Seit 2023 wurde in (...) 26 Fällen das Vorkaufsrecht geprüft. Im Ergebnis der Vorprüfungen ließ sich feststellen, dass in nahezu allen Fällen Ausschlussgründe vorliegen und die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB nicht zweckmäßig erscheint. In einem Fall (Mecklenburgische Straße) war die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch zweckmäßig. Ist die Ausübung zweckmäßig, werden die dem Bezirk zugewiesenen LWU angefragt, ob sie zur Ausübung des Vorkaufsrechts als Dritte zur Verfügung stehen. Dies sind die Degewo AG und Gesobau AG. Im Fall Mecklenburgische Straße waren beide LWU aus wirtschaftlichen Gründen nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts bereit.“

Spandau: „Im Jahr 2023 wurden 357 Anträge zu den gemeindlichen Vorkaufsrechten geprüft. Im Jahr 2024 wurden 504 Anträge zu den gemeindlichen Vorkaufsrechten geprüft. Im Jahr 2025 wurden 483 Anträge zu den gemeindlichen Vorkaufsrechten geprüft. Im Jahr 2026 wurden bisher 225 Anträge zu den gemeindlichen Vorkaufsrechten geprüft. Landeseigene Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften waren an den Prüfungen nicht beteiligt.“

Steglitz-Zehlendorf: „Beim Kauf von Grundstücken wird grundsätzlich das Bestehen oder Nichtbestehen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts geprüft. (...) In den Jahren 2023-2026 wurde insoweit kein gemeindliches Vorkaufsrecht ausgeübt.“

Tempelhof-Schöneberg: „Außer an kleineren Verkehrsflächen wurden seit 2023 keine Vorkaufsrechte ausgeübt.“

Neukölln: „Das Bezirksamt Neukölln prüft jeden Hausverkauf im Milieuschutzgebiet. Eine Aufstellung, wie viele Hausverkäufe seit 2023 geprüft wurden, ist aufgrund der Urlaubs- und Ferienzeit weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand leistbar.“

Treptow-Köpenick: „Seit dem Jahr 2023 wurde das kommunale Vorkaufsrecht in Treptow-Köpenick durch landeseigene Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften für kein Objekt geprüft. Dies liegt daran, dass das Vorkaufsrecht in allen betreffenden Fällen gemäß § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen wurde.“

Lichtenberg: „Seit dem Urteil 4 C 1-20 des Bundesverwaltungsgerichts wird im Bezirk Lichtenberg keine potenzielle Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten mehr geprüft.“

Reinickendorf: „Das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24ff BauGB wurde im Bezirk Reinickendorf seit 2023 nie von einem Landeseigenem Wohnungsunternehmen oder einer Genossenschaft geprüft.“

Frage 2:

Für welche Objekte davon wurde das kommunale Vorkaufsrecht auch ausgeübt (bitte einzeln auflisten)?

Antwort zu 2:

Für folgende Grundstücke konnte das Vorkaufsrecht ausgeübt werden:

Neukölln: Weichselstraße (2023)

Pankow: Kastanienallee (2024)

Neukölln: Jansastraße (2025/2026)

Die Fälle sind in dem jeweiligen Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten 2023, 2024, 2025 entsprechend dargestellt.

Frage 3:

Wie oft und in welchen Fällen konnten Abwendungsvereinbarungen erzielt werden (bitte einzeln nach Objekt auflisten)?

Antwort zu 3:

Es wurden in Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg jeweils eine und in Charlottenburg-Wilmersdorf zwei Abwendungen hinsichtlich des Vorkaufsrechts zu § 24 Absatz 1 Nummer 4 BauGB geschlossen.

Frage 4:

Aus welchen Gründen wurde das kommunale Vorkaufsrecht für die anderen Objekte nicht ausgeübt (bitte einzeln nach Objekt, LWU auflisten)?

Antwort zu 4:

Gründe, weshalb ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann, sind vielfältig. Weit überwiegend liegt der Ausschlussgrund nach § 26 Nummer 4 BauGB bei den meisten zu prüfenden Fällen vor, so dass von vorneherein das Vorkaufsrecht ausgeschlossen ist. Hinzu kommt, dass die Feststellungen, dass ausreichend Missstände und Mängel vorliegen, um einen

Vorkauf zu ermöglichen, sehr arbeitsintensiv sind und gelegentlich durch fehlende Unterstützung seitens der Mietenden schlicht nicht durchführbar sind. Dazu kommt die fehlende Möglichkeit Dritter, die wenigen in Frage kommenden, meist stark sanierungsbedürftigen Immobilien zu erwerben, da dies in der Regel wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Eine überproportionale Beteiligung des Landes Berlin an Kaufpreis und Instandsetzung ist angesichts der Haushaltslage in der Regel nicht möglich.

Frage 5:

Inwiefern bestehen die rechtlichen Voraussetzungen, für das Objekt „Mecklenburgische Straße 89/Aachener Straße 1“ das kommunale Vorkaufsrecht ziehen zu können?

Antwort zu 5:

Die rechtlichen Voraussetzungen sind durch den jeweiligen Bezirk zu prüfen. Vorliegend ist der Bezirk zum Ergebnis gekommen, dass die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Frage 6:

Inwiefern bestehen die rechtlichen Voraussetzungen, für das Objekt „Herzbergstr 28“ das kommunale Vorkaufsrecht ziehen zu können?

Antwort zu 6:

Dem Bezirk obliegt die abschließende Einschätzung, inwiefern ein Vorkaufsrecht gegeben ist. Für das Grundstück der Hertzbergstraße hat der Bezirk das Vorkaufsrecht bejaht.

Frage 7:

Welche weiteren Objekte werden derzeit für die Ziehung des kommunalen Vorkaufsrechts geprüft (bitte einzeln nach Objekt, welches Landeseigenes Wohnungsunternehmen/Genossenschaft prüft sowie Frist für das kommunale Vorkaufsrecht)?

Antwort zu 7:

Neben den beiden in den Fragen 5 und 6 erwähnten Objekten, werden in Neukölln noch drei weitere geprüft. In Charlottenburg-Wilmersdorf befinden sich vier weitere Objekte in der Prüfung. Bei diesen sieben weiteren Prüfungen sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen noch nicht involviert.

Frage 8:

Aus welchen Gründen wird das Vorkaufsrecht für die „Mecklenburgische Straße 89/Aachener Straße 1“ verweigert?

Antwort zu 8:

Neben der rechtlichen Möglichkeit ein Vorkaufsrecht auszuüben, treten weitere Aspekte hinzu, um einen Vorkauf realisieren zu können. Da das Land Berlin das Vorkaufsrecht immer zugunsten Dritter ausübt, muss ein Dritter die Bereitschaft zur Ausübung signalisieren. Die Bereitschaft zur Ausübung besteht grundsätzlich nur bei wirtschaftlicher Darstellbarkeit. Diese ist hier nicht gegeben.

Frage 9:

In welchem Finanztopf befinden sich wie viel finanzielle Mittel für den Zuschuss an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen oder Genossenschaft, sollte es zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts kommen?

Antwort zu 9:

Im Doppelhaushalt 2026/2027 sind im Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus - keine Haushaltsmittel für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts veranschlagt.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die Pläne der Bundesregierung, das kommunale Vorkaufsrecht zu reformieren? Inwiefern teilt der Senat die Kritik, dass die Neuformulierung des Gesetzestextes zu neuen Rechtsunsicherheiten führt und weiterhin nicht praxistauglich ist?

Antwort zu 10:

Die Bestrebungen der Bundesregierung zur Stärkung des Vorkaufsrechts sind zu begrüßen und seit dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil durch verschiedene Bundesratsinitiativen gewollt und angestoßen.

Berlin, den 28.07.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen