

Stadtbürgerschaft**Drucksache 21/823 S****21. Wahlperiode**

9. Juni 2026

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD**Welche Chancen bietet das BauGB-Upgrade für den Umgang mit Problemimmobilien in der Stadtgemeinde Bremen?**

Problem- und Schrottimmobilien stellen vielerorts eine erhebliche Belastung für Bewohner:innen sowie für die Entwicklung ganzer Quartiere dar. Bauliche Missstände, Verwahrlosung und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das Umfeld beeinträchtigen die Wohnqualität, verschärfen soziale Problemlagen und hemmen die städtebauliche Entwicklung.

Mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz und dem Wohnraumschutzgesetz hat das Land Bremen in den vergangenen Jahren wichtige Instrumente für die Kommunen geschaffen, die bereits wiederholt erfolgreich angewendet wurden, um gegen Missstände auf dem Wohnungsmarkt vorzugehen. Auch die bundesweiten Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) bieten ordnungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, gleichwohl sieht das Baugesetzbuch vielfach hohe Hürden vor, die die Anwendung in der Praxis erschweren oder faktisch unmöglich machen. Anhaltend ungelöste Beispiele wie das Hochhaus am Rembertiring veranschaulichen, dass die Möglichkeiten der Stadt immer noch begrenzt sind und Eingriffe zu hohen Hürden unterliegen.

Hinzu kommt, dass nachhaltige Verbesserungen oft nur durch einen Eigentümerwechsel hin zu einem sozial orientierten Bestandshalter herbeigeführt werden können. Positive Beispiele für Aufwärtstrends durch kommunalen Erwerb sind die Sanierung der Lüssumer Heide und des Hochhauses Neuwieder Straße 3 in Tenever (jeweils durch die GEWOBA). Hier konnten infolge des Ankaufs spürbare und für alle Menschen sichtbare Aufwertungen erzielt und insbesondere die Lebenssituation der Mietenden erheblich verbessert werden.

Dass nicht noch mehr solcher Erfolgsgeschichten Wirklichkeit werden konnten, liegt auch an eklatanten Lücken in Vorkaufsrechten für die Kommunen. So lassen sich kommunale Vorkaufsrechte regelmäßig umgehen, indem nicht die Immobilie selbst, sondern die Anteile des die Immobilie besitzenden Unternehmens verkauft werden (sog. „Share Deal“). Während diese auch zur Steuervermeidung vielfach genutzte Konstruktion bereits seit vielen Jahren bundesweit diskutiert wird, bleiben andere Umgehungsformen weitgehend unbeachtet. Besonders deutlich wurde dies bei der Frage eines Vorkaufsrechts für die Grohner Düne: Obwohl alle Wohnungen einem Unternehmen gehörten, ist das Gebäude „Große Düne“ als Wohnungseigentümer:innengemeinschaft (WEG) eingetragen, da hierfür genügt, dass die Heizungsanlage auf dem Dach einem anderen Eigentümer gehört. Da WEG von einem

Vorkaufsrecht in der aktuellen Fassung des BauGB noch ausgenommen sind, ist ein wirksames Vorkaufsrecht der Stadt für die Grohner Düne bis heute stark erschwert. Dies trifft verständlicherweise auf wenig Verständnis in der Bevölkerung vor Ort.

Durch den von Bundesbauministerin Verena Hubertz vorgelegten Entwurf des „BauGB-Upgrade“ sollen Kommunen künftig zusätzliche Möglichkeiten erhalten, um gegen Problem- und Schrottimmobilien vorzugehen, kommunale Vorkaufsrechte zu stärken und Umgehungstatbestände zu schließen. Die vorgesehenen Regelungen eröffnen den Städten und Gemeinden neue Handlungsspielräume zur Stabilisierung von Quartieren, zur Sicherung guter Wohnverhältnisse und zum Schutz bezahlbaren Wohnraums.

Das BauGB-Upgrade hat das Potenzial, zu einem Meilenstein für die kommunale Stadtentwicklungspolitik zu werden. Die vorgesehenen Neuregelungen eröffnen auch der Stadtgemeinde Bremen neue Möglichkeiten im Umgang mit Problemimmobilien sowie bei der Sicherung lebenswerter Quartiere. Um die daraus resultierenden Chancen nutzen zu können, gilt es aus Sicht der SPD, die konkreten Anwendungsmöglichkeiten der Reform für DIE Stadtgemeinde Bremen näher zu beleuchten.

Wir fragen den Senat:

1. Welche Bedeutung misst der Senat dem bisherigen Instrument des kommunalen Vorkaufsrechtes für die Stadtentwicklung bei? Welche wesentlichen Erfahrungen hat er hiermit gemacht und welche Verbesserungen hält er im Zuge einer BauGB-Novelle für erforderlich?
2. Zu der in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB (neu) vorgesehenen Ausweitung des Vorkaufsrechts auf Immobilien mit baulichen Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 3 BauGB:
 - a. Welche konkreten zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten ergeben sich für die Stadtgemeinde Bremen hierdurch?
 - b. Wie bewertet der Senat rückgreifend auf seine eigenen Erfahrungen die Ausweitung des Anwendungsrahmens?
 - c. Welche zusätzlichen Möglichkeiten ergeben sich hierdurch für den Umgang mit bestehenden Problemimmobilien wie dem Hochhaus am Rembertiring in der Stadtgemeinde Bremen?
3. Zu der in § 24 Absatz 2 Satz 2 BauGB (neu) vorgesehenen Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht auch bei Gebäuden mit mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern auf einzelne Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten anzuwenden:
 - a. Wie bewertet der Senat diese Erweiterung der Vorkaufsrechte?
 - b. Beabsichtigt der Senat, das hierfür erforderliche Ortsgesetz der Stadtbürgerschaft vorzuschlagen? Falls ja, für welches räumliche Geltungsgebiet (Ganzes Gemeindegebiet, Teile oder einzelne Grundstücke) und zu wann?

- c. Welche Bedeutung hätte die Neuregelung aus Sicht des Senats für vergleichbare Fallkonstellationen wie die der „Großen Dühne“?
 - d. Wo im Stadtgebiet sieht der Senat darüber hinaus räumliche Schwerpunkte im Zusammenspiel von Problemimmobilien und WEGs?
- 4. Zur Verhinderung von Umgehungen von Vorkaufsrechten durch „Share Deals“:
 - a. In wie vielen Fällen konnten nach Kenntnis des Senats kommunale Vorkaufsrechte in der Stadtgemeinde Bremen in den vergangenen zehn Jahren aufgrund von Share-Deal-Konstruktionen oder vergleichbaren gesellschaftsrechtlichen Gestaltungen nicht ausgeübt werden? Wie schätzt der Senat angesichts derzeit noch fehlender Meldepflichten die Dunkelziffer diesbezüglich ein?
 - b. Wie bewertet der Senat die in §§ 28a und 28b BauGB vorgesehene Schließung dieser Regelungslücke sowie die Meldepflicht an die Gemeinde?
 - c. Beabsichtigt der Senat, das hierfür erforderliche Ortsgesetz der Stadtbürgerschaft vorzuschlagen? Falls ja, für welches räumliche Geltungsgebiet (Ganzes Gemeindegebiet, Teile oder einzelne Grundstücke) und zu wann?
 - d. Welche Fallkonstellationen sind nach Einschätzung des Senats auch nach dem „BauGB-Upgrade“ weiterhin möglich, um Vorkaufsrechte zu umgehen? Inwieweit wird er sich im Bundesrat für die Schließung auch dieser Lücken einsetzen?
- 5. Zur Wiederherstellung der Vorkaufsrechtspraxis in sozialen Erhaltungsgebieten in §§ 27 ff.:
 - a. Welche Bedeutung misst der Senat der vorgesehenen Neuregelung des § 26 Nummer 4 BauGB bei, wonach ein Vorkaufsrecht künftig bereits dann ausgeübt werden kann, wenn aufgrund konkreter Anhaltspunkte zu erwarten ist, dass das Grundstück künftig in einer Weise genutzt wird, die den Zielen einer städtebaulichen Satzung widerspricht und nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld entfalten kann?
 - b. Inwieweit führen die hier geplanten rechtlichen Klarstellungen und Vereinfachungen für die Anwendung zu einer stärkeren Nutzbarkeit dieses Instruments auch in der Stadtgemeinde Bremen?
- 6. Zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung von städtebaulichen Geboten:
 - a. Wie bewertet der Senat diese Möglichkeit der Beschleunigung (Reduzierung der Beratungs- zu einer Anhörungspflicht) aufgrund seiner Erfahrungen mit einschlägigen Problemimmobilien? Mit welchem Umfang in der Durchsetzbarkeit und der Beschleunigung der Durchsetzung insbesondere eines Instandhaltungs- oder Modernisierungsgebotes rechnet der Senat auch in Verbindung mit § 209 neu BGB (Betretungsrecht der Immobilie für die Gemeinde) und § 212a BauGB (keine aufschiebende Wirkung gegen Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Rückbaugesamt)?

- b. Geht der Senat mit den vorgenannten Vereinfachungen davon aus, das bisher kaum angewendete Instrument des Baugebots zukünftig tatsächlich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen nutzen zu können?

Beschlussempfehlung:

Falk Wagner, Mustafa Güngör und Fraktion der SPD

Anlage(n):

- keine