

A N T R A G

der Abgeordneten Heike Sudmann, Sabine Boeddinghaus, Deniz Celik, Dr. Carola Ensslen, Olga Fritsche, Norbert Hackbusch, Stephan Jersch, Metin Kaya, Cansu Özdemir, Dr. Stephanie Rose, David Stoop, Insa Tietjen und Mehmet Yildiz (Fraktion DIE LINKE)

Betr.: Mieter:innen schützen – Vorkaufsrecht in Gebieten mit einer „Sozialen Erhaltungsverordnung“ rechtlich sichern und Kaufpreis begrenzen

Das Bundesverwaltungsgericht hat das Vorkaufsrecht für Grundstücke in Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung (Milieuschutzgebieten) eingeschränkt. Zwei Instanzen hatten zuvor anders geurteilt.

Die Argumentation des Gerichts erscheint unplausibel und realitätsfern: Zum Stichtag waren die Mieten im zum Verkauf stehenden Haus noch gebunden, zukünftige Mietanstiege seien nicht sicher. Dass ein Mietshaus von einem Immobilienunternehmen gekauft wird, um Profite zu erzielen, indem Mieten gesteigert werden, ist bittere Realität. Die Erwartung, dass dies nach Auslaufen etwaiger Mietpreisbindungen geschehen wird, ist mit Sicherheit berechtigt. Deshalb wird das Vorkaufsrecht ja gerade in sogenannten Milieuschutzgebieten angewandt, um die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern rechtzeitig zu verhindern.

Das Bundesverwaltungsgericht orientiert sich an den bestehenden Regelungen im Baugesetzbuch und führt aus, es sei nicht ersichtlich, dass die Formulierung im § 26 (4) Baugesetzbuch zum Ausschluss von Vorkäufen „lediglich misslungen“ sei. Deshalb sei das Vorkaufsrecht nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts in Milieuschutzgebieten ausgeschlossen, wenn die Häuser dem städtebaulichen Zweck entsprechend genutzt und keine gravierenden Mängel aufweisen würden. Mit anderen Worten könnten demnach nur noch Schrottimmobilien, leerstehende oder zweckentfremdete Häuser sowie unbebaute Flächen im Wege des Vorkaufsrechts

erworben werden. Mieterinnen und Mieter in anderen, zum Verkauf stehenden Wohnhäusern wären der Spekulation schutzlos ausgeliefert.

Die Aushöhlung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten ist ein herber Rückschlag für bedrohte Mieterinnen und Mieter. Aktiven Städten und Kommunen wie Hamburg oder Berlin wird eines der wenigen Instrumente genommen, Mieterinnen und Mieter zu schützen. Das Vorkaufsrecht war bisher ein Rettungsanker für viele Mieterinnen und Mieter, wenn mit Wohnhäusern spekuliert wird und Mietsteigerungen oder Verdrängung zu befürchten sind, weil Investor:innen hohe Renditen erzielen wollen. Im Falle des Verkaufs eines Hauses hatten Kommunen bislang ein Vorkaufsrecht, wenn keine Einigung mit den Käufer:innen erzielt werden konnte, z.B. über die Begrenzung von Mieterhöhungen oder den Ausschluss von Umwandlungen (Abwendungsvereinbarung).

Für die Fraktion DIE LINKE ist ein Vorkaufsrecht wichtig, das die Kommunen nicht zwingt, überteuerte Preise zu zahlen. Deswegen reicht eine Limitierung des Vorkaufspreises auf den Verkehrswert nicht aus. Vielmehr sollte sich der Preis deutlich unterhalb des Marktwerts bewegen, zum Beispiel als sogenannter Residualwert, der sich an den bestehenden oder an leistbaren Mieten orientiert. Denn warum sollten sich Staat und Kommunen an der Immobilienspekulation beteiligen? Der richtige Weg wäre zweifelsohne, eine Kaufsumme zu zahlen, die sich mit sozialen, leistbaren Mieten auch erwirtschaften lässt.

Dies und vieles mehr wurde bei der jüngsten Baurechtsnovelle versäumt. Hier ist nun die zukünftige Bundesregierung gefordert. Sie muss diese Fehler ausbügeln. Eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts ist durch eine entsprechende Änderung des Paragraph 26 im Baugesetzbuch zu ermöglichen. Eine neue Bundesregierung muss sich daran messen lassen, ob sie den Mietenwahnsinn und die Verdrängung beenden wird. Der Hamburger Senat kann durch entsprechende Bundesratsinitiativen den Weg ebnen.

Die Bürgerschaft möge vor diesem Hintergrund beschließen:

BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

Drucksache **22/**

22. Wahlperiode

17.11.2021

1. Der Senat wird aufgefordert, schnellstmöglich über eine Bundesratsinitiative die entsprechenden Regelungen im Baugesetzbuch so zu verändern, dass eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung (Milieuschutzgebieten) möglich wird, wenn von „erhaltungswidrigen Nutzungen“ auszugehen ist.
2. Zusätzlich sind Regelungen im Baugesetzbuch zu schaffen, die die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem Preis deutlich unterhalb des Marktpreises ermöglichen, z.B. zum sogenannten Residualwert, der sich an leistbaren Mieten orientiert.
3. Der Senat wird gebeten, bis zum 31.12.2021 der Bürgerschaft über den Sachstand seiner Bemühungen erstmalig zu berichten.