

Mieterverein zu Hamburg

Landesverband im Deutschen Mieterbund (DMB)

PRESSEMITTEILUNG

16. Februar 2022

Mietervereine Berlin, Hamburg und München legen Eckpunktepapier für eine gesetzliche Neuregelung zum Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten vor

Deutschlandweit sind die Kommunen nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nunmehr gehindert, in Gebieten mit sozialer Erhaltungssatzung (Milieuschutzgebiete) beim Immobilienhandel das Vorkaufsrecht zugunsten des Gemeinwohls auszuüben. Die Mietervereine der drei Millionenstädte Berlin, Hamburg und München wollen das nicht hinnehmen. Mit einem Eckpunktepapier, das jetzt Bundesbauministerin Geywitz und den wohnungspolitischen Sprechern der drei Regierungsfractionen im Bundestag zugesandt wurde, soll eine schnelle Gesetzesänderung unterstützt werden. Dabei werden die Mietervereine mit ihren Vorschlägen vom Deutschen Mieterbund unterstützt.

Um die Gefahren weiterer Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aus den Erhaltungsgebieten zu vermeiden, soll schnell eine Lösung her. Doch dies darf nicht zu Lasten der Qualität gehen. Es wird zunächst vorgeschlagen, die frühere Regelung des § 24a des Bundesbaugesetzes wieder einzuführen. Danach stünde ein Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken den Kommunen zu, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass durch den Erwerb des Grundstücks die für den Milieuschutz bezeichneten Belange beeinträchtigt werden. Solche Tatsachen können insbesondere ein hoher Kaufpreis oder die Weigerung des Eigentümers, eine auf die Einhaltung der Erhaltungsziele gerichtete Erklärung abzugeben, darstellen.

Doch schon vor dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts war das Vorkaufsrecht durch die Entwicklung der Immobilienpreise stark eingeschränkt. Denn das Vorkaufsrecht musste zu massiv überhöhten Preisen, die sich aus den spekulativ hoch getriebenen Verkehrswerten ergaben, wahrgenommen werden. Diese Preise wiederum erlaubten nur im beschränkten Maße und mancherorts auch nur mit finanzieller Unterstützung der Kommune dem durch das Vorkaufsrecht begünstigten Gemeinwohlunternehmen den Erwerb. Die Mietervereine und der Deutsche Mieterbund fordern daher mit der Gesetzesänderung auch eine wirksame Preislimitierung für den Vorkauf. Basis für solche Ertragswerte könnten jetzt wieder zuzulassende Mietbelastungsgrenzen darstellen. Diese würden gleichzeitig für die Kommunen eine handhabbare und praktikablere Genehmigungspraxis für Baumaßnahmen in den sozialen Erhaltungsgebieten ermöglichen. Denn die vermehrte Ausübung des Vorkaufsrechts und der Druck zum Abschluss von Abwendungsvereinbarungen sind zum Teil auch darauf zurückzuführen, dass durch Rechtsprechung wie auch früheren Gesetzesänderungen der Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung immer lückenhafter wurde.

„Mit unserer Initiative richten wir Lösungsvorschläge für eine zügige Reform des kommunalen Vorkaufsrechts an die Bundesregierung“, erläutert Dr. Rolf Bosse, Geschäftsführer des Mietervereins zu Hamburg, den Vorstoß. „Zugleich bieten wir uns als Gesprächspartner im Gesetzgebungsverfahren an. Die Zeit drängt, ohne Vorkaufsrecht drohen Verdrängung und Preissteigerungen in bereits jetzt schon besonders betroffenen Quartieren unserer Metropolen.“

Im Anhang zu dieser Pressemitteilung finden Sie das Eckpunktepapier für die Gesetzesänderung zu „Vorkaufsrecht und Erhaltungssatzung“

Pressetelefon (ausschließlich für Medienanfragen): **040 / 8 79 79-333**

Ansprechpartner:
Dr. Rolf Bosse
0162 / 1325110

Pressefotos: mieterverein-hamburg.de/de/kontakt/pressekontakt

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V., Landesverband im Deutschen Mieterbund e.V.

Mit 73.000 Mitgliedshaushalten Hamburgs größte Mieterorganisation
Beim Strohhause 20, 20097 Hamburg (bei U/S-Bahn Berliner Tor),
Tel. 040 / 8 79 79-0, Fax 040 / 8 79 79-110
mieterverein-hamburg.de, info@mieterverein-hamburg.de