Abgeordnetenhaus BERLIN

**Drucksache 17/0551**
26.09.2012

17. Wahlperiode

# Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

**Vorkaufsrecht nutzen – für besseren Mieter/-innenschutz in Erhaltungs- und Sanierungsgebieten**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, die Umsetzung städtebaulicher Ziele und dabei vor allem die Erhaltung der sozialen Struktur der Wohnbevölkerung in Erhaltungs- und Sanierungsgebieten konsequent zu verfolgen. Dafür sollen die Instrumente Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch (BauGB) und insbesondere die Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB in den Bezirken angewendet werden.

Zur Finanzierung von Ankäufen im Rahmen des Vorkaufsrechtes sollen im Rahmen der Haushaltsbewirtschaftung Wohnungsbaufördermittel aus dem Einzelplan 12 verwendet werden.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31.12.2012 über den Fortgang in der Sache zu berichten.

***Begründung:***

Der Berliner Wohnungsmarkt ist insgesamt angespannt. Gerade für Menschen mit geringem Einkommen fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Die sozial-räumliche Spaltung Berlins verstärkt sich zusehends. Insbesondere in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung versuchen die Bezirke deshalb, die anstehenden Modernisierungen so zu steuern, dass einer Verdrängung der Wohnbevölkerung entgegengewirkt wird. Modernisierungen müssen also genehmigt werden. Auch besteht in diesen Gebieten durch einen Senatsbeschluss die Möglichkeit für die

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine Genehmigungspflicht einzuführen, um die teils massiven Umwandlungen zu begrenzen. Während der Laufzeit von Sanierungsgebieten sowie nach deren Aufhebung wurden die Kieze oft baulich sehr aufgewertet, die folgenden Mietsteigerungen können aber von den Bezirken nicht begrenzt werden. Diese Praktiken waren also bisher nicht erfolgreich, um die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausreichend zu schützen.

Das Baugesetzbuch bietet im Allgemeinen Städtebaurecht mit dem Vorkaufsrecht nach § 24 und insbesondere der Abwendungsvereinbarung nach § 27 weitere Möglichkeiten, städtebauliche Ziele in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten umzusetzen. Wohngebäude können durch Ausübung eines Vorkaufsrechtes erworben und später an Eigentümer/-innen, die die Umsetzung der Ziele der Gemeinde bzw. des Bezirks (Erhaltungssatzung) gewährleisten, veräußert werden. Dafür kommen etwa Genossenschaften in Betracht. Mit der Abwendungsvereinbarung nach § 27 steht ein weiteres, sehr flexibles Instrument zur Verfügung, mit Eigentümer/-innen bestimmte Pflichten verbindlich zu vereinbaren. Im Gegenzug für den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes können im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung z. B. ein Ausschluss der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, eine Begrenzung von Modernisierungsmaßnahmen auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard und damit das Verbot von unangemessen aufwendigen Modernisierungen (Luxusmodernisierungen) oder sogar Belegungsbindungen vereinbart werden.

Die Praxis in den Städten wie Hamburg und München zeigt, dass die Instrumente Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarung in ihrer Kombination geeignet sind, insbesondere in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, Abs.1, Satz 1, Nr.2, zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wesentlich beizutragen. Die Erfahrungen zeigen, dass die Abwendungsvereinbarung in der Praxis eher die Regel und die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Ausnahme sein dürfte. Schon die Androhung der Ausübung des Vorkaufsrechtes entwickelt aber einen Druck auf Eigentümer/-innen, der die Bereitschaft zu Verhandlungen und zum Abschluss von Vereinbarungen zum Schutze der Mieterschaft fördert.

Damit diese Steuerungsmöglichkeiten ihre Wirkung nicht verfehlen, müssen sie endlich auch in Berlin schnell zur Anwendung kommen. Aufgrund der unvermindert hohen Verkaufszahlen von Mietshäusern ist die Grundvoraussetzung für eine Ausübung von Vorkaufsrechten bzw. Abwendungsvereinbarungen bei einem signifikanten Anteil von Gebäuden in Satzungsgebieten gegeben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes hat zuerst haushaltsmäßige Auswirkungen. Jedoch hat die Stadt München zum Beispiel nahezu alle Gebäude anschließend weiter veräußert und dabei die Ausgaben nahezu ausgeglichen.

Berlin, den 25. September 2012

Pop Schmidberger Otto
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen