

Wohnraum für alle sichern

Strategie zur weiteren Ausübung des Vorkaufsrechts im Bezirk Mitte

Auf Initiative der SPD Berlin Mitte wurde die Milieuschutz-Kulisse im Bezirk in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet: Mehr als die Hälfte der Bevölkerung profitiert mittlerweile von diesem Schutzinstrument. Gleichzeitig hat der Bezirk regelmäßig das in Milieuschutzgebieten geltende staatliche Vorkaufsrecht ausgeübt und mehrere Wohngebäude für landeseigene Wohnungsgesellschaften erworben und so dem Spiel der Märkte entzogen. Gleichzeitig konnten in einigen Fällen sog. Abwendungsvereinbarungen durchgesetzt werden, mit denen private Erwerber von Wohnungen dauerhaft günstige Mietkonditionen garantieren mussten.

Der Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist jedoch weiterhin hoch. Die Corona-Krise hat zu keiner Entspannung auf dem angespannten Wohnungsmarkt geführt. Im Gegenteil, Wohnimmobilien in Berlin werden weiterhin als Renditeobjekte gesehen. Dies hat zur Folge, dass die Preise weiter viel zu hoch für die meisten Berliner*innen sind und eine weitere Entmischung der Stadt droht. Die Notwendigkeit für das Land Berlin aktiv in der Wohnraumversorgung aufzutreten, besteht dementsprechend weiter. Deswegen wollen wir weiterhin kommunale Vorkaufsrechte aktiv ausüben und die Strategie verstetigen. Hierfür muss das Vorkaufsprogramm für die nächsten Jahre jedoch auf eine stabilere Basis gestellt werden. Wir haben hierzu konkret vier Forderungen:

- Der Senat schöpft die Spielräume, die der kommende Landeshaushalt für die Förderung von Vorkaufsfällen vorsieht, voll aus und stellt den bereits existierenden **Förderprogrammen der Berliner Investitionsbank zusätzliche Mittel zur Verfügung**. Darüber hinaus müssen ausreichend Mittel für Zuschüsse bei Ankäufen durch landeseigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaft sichergestellt werden.
- Das Bezirksamt Mitte geht aktiv auf genossenschaftliche oder andere nicht primär profitorientierte Wohnungsträger zu, um mit ihnen Finanzierungsmodelle auszuarbeiten, die es erlauben, dass die öffentliche Hand ihr zustehende Vorkaufsrechte auch **zugunsten von privaten gemeinwohlorientierten Wohnungsträgern** ausübt. Solche Modelle werden unabhängig von konkreten Vorkaufsfällen schon präventiv erarbeitet, um im Bedarfsfall innerhalb der knappen Vorkaufsfrist tragfähige Lösungen entwickeln zu können.
- Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert, das kommunale Vorkaufsrecht durch eine Änderung des Baugesetzbuchs zu stärken. Konkret sollte klargestellt werden, dass die Sicherung des Wohnungsbedarfs als allgemeiner Zweck eines Vorkaufs genügt. Zum anderen muss die Möglichkeit einer **Preislimitierung** bei der Ausübung des Vorkaufsrechts dahingehend verschärft werden, dass der Vorkaufspreis in jedem Fall auf Basis des **gegenwärtigen Ertragswertes des Kaufobjektes** berechnet und nach oben hin begrenzt wird. Spekulative Preise dürfen den Kommunen nicht mehr abgefordert werden. Die **Zwei-Monats-Frist**, binnen derer die öffentliche Hand Vorkaufsfälle prüfen und über die Ausübung des Vorkaufsrechts entscheiden muss, wird auf sechs Monate verlängert.

Beschluss des Kreisvorstands der SPD Mitte

- Das Bezirksamt schöpft alle rechtlichen Mittel aus, um das Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet in Fällen von sog. „**Share Deals**“ durchzusetzen, wenn die juristische Person, deren Anteile veräußert werden, außer Grundstücken kein nennenswertes Vermögen hat und abgesehen von der Verwaltung von Grundstücken auch keine erhebliche Geschäftstätigkeit entfaltet, und der Sinn der gewählten Konstruktion sich erkennbar in einer Umgehung des Vorkaufsrechts erschöpft. Solchen Umgehungsgeschäften ist auch nach geltendem Recht die Anerkennung zu versagen.