

PRESSEMITTEILUNG

10. Oktober 2024

Baugesetzbuchnovelle der Bundesregierung im Bundestag

Städte fordern Nachbesserungen – Umwandlungsverbot und Vorkaufsrecht entscheidend für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Wohnungen

Berlin/Hamburg/München – Im Zuge der Beratungen zur Baugesetzbuchnovelle im Bundestag kritisieren die Mietervereine Berlin, Hamburg und München die geplanten Änderungen und fordern eine Stärkung des Mieter:innenschutzes. Insbesondere soll das Vorkaufsrecht wiederhergestellt und der Umwandlungsschutz deutlich verlängert werden. Der seit 2021 verschärfte Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen hat sich in angespannten Wohnungsmärkten als wirksames Mittel gegen Verdrängung erwiesen.

„In Berlin sind die Umwandlungszahlen seither stark zurückgegangen. Der Genehmigungsvorbehalt schützt Mieter:innen vor Verdrängung und Mietsteigerungen“, so Wibke Werner, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV). Der BMV fordert eine Ausweitung auf weitere Städte und Regionen.

Der aktuelle Gesetzentwurf, der das Umwandlungsverbot nur bis Ende 2027 verlängern will, greife zu kurz. „Eine Entfristung ist angesichts der Wohnungsnot nötig“, erklärt Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Der Neubau kann den Verlust an oft noch bezahlbaren Wohnungen mittelfristig nicht kompensieren, weshalb der Schutz von bezahlbaren Bestandsmietwohnungen entscheidend bleibt.“

Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin des DMB Mieterverein München, begrüßt zwar den Wegfall der Länderöffnungsklausel, die Mieter:innen in Häusern mit mehr als fünf Wohnungen schützt und Bayern keinen Sonderweg mehr ermöglicht, kritisiert jedoch die auf zwei Jahre befristete Regelung. „Die Verlängerung des Umwandlungsverbots auf zwei Jahre ist geradezu lachhaft und muss entfristet werden! Andernfalls droht vielen Mieterinnen und Mietern die Verdrängung aus ihrem sozialen Umfeld und aus der Stadt“

Ein weiteres Problem sind Eigenbedarfskündigungen, die infolge der vielen Umwandlungen der vergangenen zehn Jahre stark zugenommen haben. Besonders in Berlin und Hamburg zeigt sich, dass der Eigenbedarf in vielen Fällen nur vorgeschoben ist. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen befördert die Spekulation auf den Immobilienmärkten.

Mietervereine fordern Wiederherstellung des Vorkaufsrechts

Die Mietervereine der drei größten deutschen Städte kritisieren zudem die fehlende Wiederherstellung des Vorkaufsrechts.

„Es ist enttäuschend, dass das Vorkaufsrecht nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von 2021 weiterhin nur für Gebäude mit massiven Mängeln – sogenannte Schrottimmobilien – gilt“, so Dr. Rolf Bosse, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. „Damit wurde dem Milieuschutz ein entscheidendes Instrument genommen, um die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Ein entsprechender Gesetzesvorschlag liegt seit zwei Jahren vor, wurde jedoch von der Ampel-Koalition nicht umgesetzt.“

Im aktuellen Gesetzentwurf zur Baugesetzbuch-Novelle ist die Reaktivierung des Vorkaufsrechts nicht vorgesehen. „Das Signal ist verheerend“, ergänzt Wibke Werner, Geschäftsführerin des

Berliner Mietervereins. „Durch die Beschränkung des Vorkaufsrechts auf Schrottimmobilien werden Eigentümer:innen belohnt, die ihre Gebäude jahrelang vernachlässigt haben. Wenn dann das Vorkaufsrecht durch den Bezirk bzw. die Gemeinde ausgeübt wird, kassieren sie hohe Gewinne, während den öffentlichen Wohnungsunternehmen – zumeist die Drittbegünstigten – das Geld für dringend notwendige Sanierungen fehlt.“

Obwohl das Vorkaufsrecht auf sogenannte Share-Deals ausgeweitet wurde, halten die Mietervereine dies für wenig wirksam. „Die Ausweitung des Vorkaufsrechts auf Wohngebäude, die per Share Deals erworben wurden, ist zwar zu begrüßen, doch auch hier gilt: Kein gemeinwohlorientierter Investor wird heruntergekommene Immobilien erwerben. Daher bringt die Erweiterung rein gar nichts ohne die grundsätzliche Reform des Vorkaufsrechts“, kritisiert Angela Lutz-Plank, Geschäftsführerin des DMB Mietervereins München.

Die Mietervereine der Städte Berlin, Hamburg und München fordern daher Nachbesserungen der BauGB-Novelle. Ohne einen starken Umwandlungsschutz und ein wirksames Vorkaufsrecht, wie es vor dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im November 2021 existierte, verlieren Städte die wichtigsten Werkzeuge, um die soziale Struktur in den Quartieren zu bewahren und Mieter vor Verdrängung zu schützen. Es ist höchste Zeit, das Baugesetzbuch so zu reformieren, dass es den großen sozialen Herausforderungen des Wohnungsmarkts gerecht wird und nicht die Gewinne von Investor:innen auf Kosten der Allgemeinheit fördert. Den städtebaulichen und sozialen Zielen im Baugesetzbuch, also dem Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung sowie des Wohnungsbestands, muss absolute Priorität eingeräumt werden.

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

Ansprechpartner: **Dr. Rolf Bosse**, 0162 / 1325110

Pressefotos: mieterverein-hamburg.de/pressekontakt/

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

Mit 78.000 Mitgliedshaushalten Hamburgs größte Mieterorganisation

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg (bei U/S-Bahn Berliner Tor),

Tel. 040 / 8 79 79-0

mieterverein-hamburg.de, info@mieterverein-hamburg.de