



München, den 19.01.2021

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

**Damit sich die Mietpreisspirale im Bestand nicht weiter dreht:
München unterstützt das preislimitierte Vorkaufsrecht**

Antrag

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich für folgende wohnungspolitische Forderungen zum preislimitierten Vorverkauf einzusetzen, die derzeit in ganz Deutschland als Petition überaus starke Unterstützung genießen:

Damit den Kommunen in Brennpunkten des Wohnungsbedarfs - wie u.a. München - für bezahlbare Wohnungen der Vorverkauf in Erhaltungssatzungsgebieten und nach den weiteren Voraussetzungen des BauGB gelingen kann, dürfen für sie nicht die Verkehrswerte einer ungezügelten spekulativen Preisspirale gelten. Stattdessen sollen Kommunen zu einem fairen Preis vorkaufen können: dem sozialverträglichen Ertragswert. Dieser Wert soll sich nach dem Ertrag von sozialverträglichen Mieten richten, die auf dem Grundstück erzielt werden sollen, und nicht nach dem maximal erzielbaren Gewinn, auf den die Immobilienkonzerne aufgrund von überhöhten Mieten spekulieren.

Kommunen und Bezirke brauchen Zeit, um gemeinwohlorientierte Käufer*innen zu finden und die Finanzierung für den Vorverkauf zu ermöglichen. Dafür muss die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei auf sechs Monate verlängert werden.

Das kommunale Vorkaufsrecht soll nicht weiter nur in bestimmten von den Kommunen dafür ausgezeichneten Gebieten (Milieuschutzgebieten) gelten, sondern erweitert werden auf alle Verkäufe innerhalb einer Kommune oder eines Bezirks, auf Immobilienerwerbe durch Share-Deals und auf ungenutzte Flächen.

Begründung:

Das kommunale Vorkaufsrecht funktioniert in seiner bisherigen Form in der Praxis nicht. Eigentlich soll es Kommunen die Möglichkeit geben, gegen steigende Mieten und soziale Verdrängung vorzugehen. Die Idee: Wird ein Mietshaus in einem Bezirk verkauft, der stark von der Mieten-Krise betroffen ist (sogenannte Milieuschutzgebiete), dann hat die Kommune das Recht, in den Kaufvertrag als Käuferin einzutreten zugunsten eines gemeinwohlorientierten Dritten. Dies können landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und sonstige Träger*innen sein, die nicht nach maximalen Profiten aus den Mieten der Menschen streben.

Doch viel zu oft scheitert der Kauf am Preis. Denn auf dem Immobilienmarkt werden mittlerweile riesige Millionenbeträge verlangt. Und die sind für die Kommunen nicht zu leisten, die Wirtschaftlichkeit stellt sich für ein gemeinwohlorientierten Erwerber*innen meist nicht dar. Deshalb braucht es dringend eine Reform des Vorkaufsrechts, die es Kommunen ermöglicht, Wohnungen zu fairen Preisen zu kaufen und mit gerechten Mieten die soziale Verdrängung zu stoppen.

Damit das Vorkaufsrecht auch wirklich ein einflussreiches Instrument in der gesamten Kommune und den Bezirken wird, müssen auch die Anwendungsbereiche des Vorkaufsrechts ausgeweitet werden. Je mehr Möglichkeiten es gibt, Häuser und Grundstücke kommunal anzukaufen, desto mehr Einfluss können die Kommunen und Bezirke insgesamt auf die Entwicklung von Mietpreisen vor Ort nehmen.

Weiteres siehe Petition:

<https://www.bizim-kiez.de/blog/2020/09/17/zur-petition-das-baugesetzbuch-sinnvoll-reformieren-forderungen-fuer-ein-preislimitiertes-und-durchsetzungsfaehiges-kommunales-vorkaufsrecht/>

Fraktion Die Grünen-Rosa Liste

Initiative:

Bernd Schreyer

Anna Hanusch

Paul Bickelbacher

Sibylle Stöhr

Angelika Pilz-Strasser

Christian Smolka

Florian Schönemann

Beppo Brem

Marion Lüttig

SPD/Volt Fraktion

Christian Müller

Simone Burger

Mitglieder des Stadtrates