

## Panorama v. 03.02.2022

### Vorkaufsrecht: FDP blockiert Mieterschutz

Anmoderation

Anja Reschke:

„Neben diesem – anscheinend noch nicht ganz ausgereiftem Gesetz zur "Stärkung der Impfprävention" – bei dem unsere neue Regierungskoalition aus so gegensätzlichen Partnern wie FDP, SPD und Grünen ja tatsächlich Einigkeit hinbekam, hat die Bundesregierung noch ein paar andere to dos auf ihrer Liste. Da ist zum Beispiel der Dauerbrenner: bezahlbare Mieten. Dass etwas geschehen muss mit den gerade in Großstädten explodierenden Mieten, darüber ist sich die Koalition einig. Aber wie? Da sind FDP einerseits und SPD/Grüne andererseits ideologisch doch weit auseinander. Die einen setzen auf den Markt, die anderen auf den Staat. Wie sehr das aufeinanderprallt, kann man gerade am Streit um das sogenannte Vorkaufsrecht beobachten. Johannes Edelhoff und Katharina Schiele“

In diesem Altbau, gute Lage mitten in Berlin, wohnt eine immer selten werdende Spezies von Mietern. Menschen mit normalen Einkommen, die eine moderate Miete zahlen.

O-Ton

Johannes Fülberth, Mieter:

„Wir haben im ersten Stock eine Erzieherin, wir haben im zweiten Stock einen Pfleger, ganz oben wohnt ein Erziehungswissenschaftler, es gibt natürlich noch das Hinterhaus, da wohnen Künstlerinnen und Künstler, ein Bibliothekar, wir haben Rentnerinnen und Rentner in dem Haus – es ist wirklich ein großer, breiter Misch, der hier zu Hause ist.“

Doch damit könnte es bald vorbei sein. Denn ihr Haus soll verkauft werden an einen Finanzinvestor aus Hongkong. In ihrem Viertel – Kreuzberg – kosten die umliegenden Wohnungen schon jetzt mehr als das Doppelte. Alle haben Angst, dass der neue Vermieter die Miete erhöht, sie raus müssen.

O-Ton

Johannes Fülberth, Mieter:

„Ein Umzug wäre deswegen für uns alle eine Katastrophe, weil, wir würden keine Wohnung im Innenstadtbereich wieder finden.“

O-Ton Panorama: "Warum nicht?"

O-Ton

Johannes Fülberth, Mieter:

"Das ist viel zu teuer. Also wenn man in die einschlägigen Immobilien-Portale guckt, dann kann jeder sehen, dass man sich eine neue Wohnung in der Innenstadt nicht leisten könnte."

Aus Angst wandten sich die Mieter schon letztes Jahr an die Politik. Und tatsächlich gab es Grund zur Hoffnung: Das sogenannte kommunale Vorkaufsrecht.

Danach konnte eine Stadt wie Berlin einem Investor das Haus wegschnappen und einfach selbst kaufen, wenn es in einem Bezirk mit angespanntem Wohnungsmarkt steht. Das Vorkaufsrecht abwehren kann ein neuer Käufer nur, wenn er sich an Auflagen hält, etwa stabile Mieten garantiert. Lehnt er das ab – greift das Vorkaufsrecht. Die Stadt oder Genossenschaften können dann dem Investor das Haus wegkaufen.

O-Ton

Johannes Fülberth, Mieter:

„Unsere Hoffnung war, dass wir den gemeinwohlorientierten Käufer finden, also eine Genossenschaft oder die Stadt, dass die uns kauft, weil damit wäre klar gewesen, dass die Mieten nur moderat steigen und dass wir alle wohnen bleiben können. Das heißt, wir haben in langen Nachtschichten fast 400 Genossenschaften angeschrieben und die ersten hatten sich auch beim Bezirksamt schon gemeldet und haben Interesse bekundet, haben gesagt, es ist interessant für uns, wir würden euch gerne kaufen. Und dann kam das Urteil aus Leipzig und damit war es vorbei.“

Denn das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig erklärte im November das Vorkaufsrecht für solche Fälle für rechtswidrig. Der Mangel im Gesetz: das Ziel, die Mieten stabil zu halten, stand nicht ausdrücklich drin. Will der Staat also das Vorkaufsrecht wieder wie bisher nutzen, muss er das Gesetz ändern und das Ziel „stabile Mieten“ klar benennen. Bisher ist das Gesetz jedoch nicht geändert, und so können Investoren zurzeit ohne die lästige staatliche Konkurrenz auf Einkaufstour gehen.

Bis zum gerichtlichen Stopp war die Bilanz des Vorkaufsrechts recht erfolgreich. In den letzten Jahren schnappte sich die Stadt Frankfurt 9 Häuser vom Markt, Hamburg 35, München 63 und Berlin 96 Mietshäuser. Auch hier in München. Demo vor einem Haus, das die Stadt jetzt nicht mehr kaufen kann. Unter den Demonstrierenden Politiker, die sonst eher selten einer Meinung sind. Von der Linken bis zur CSU.

O-Ton

Stefan Jagel, Die Linke, Stadtrat München:

„Das Urteil ist eine Katastrophe. Deswegen brauchen wir eine schnellere Lösung. Wenn das so weitergeht, sind das Tausende von Mieterinnen und Mietern, die wir jetzt sozusagen vor Verdrängung nicht mehr schützen können bis Ende des Jahres.“

O-Ton

Svenja Jarchow-Pongratz,

Vorsitzende Grüne München:

„Das war ein totaler Schock! Denn das ist wirklich eines dieser ganz klaren Instrumente gewesen, auf die man zurückgreifen konnte. Meines Erachtens nach wurde auch gar nicht genug darauf zurückgegriffen, aber es gab es zumindest. Und jetzt auf einmal stand man da und hat im Grunde genommen einen Riesensatz dieser Erhaltungssatzungsgebiete komplett verloren.“

O-Ton

Kristina Frank, CSU

Kommunalreferentin München:

„Der Mieterschutz gerade in einer so teuren Stadt wie München muss ganz, ganz oben stehen auf der politischen Agenda. Als Kommune hat man aber nicht sehr viele Spielräume und deswegen brauchen wir ganz dringend auch das kommunale Vorkaufsrecht.“

Doch egal, ob in München, Hamburg oder Berlin - in allen Städten gibt es eine Partei, die den Stopp des Vorkaufsrechts in solchen Fällen gut findet: die FDP.

Jörg Hoffmann, FDP,

Stadtrat München:

„Wir lehnen das kommunale Vorkaufsrecht in Regelfällen ab, weil wir glauben, die Stadt kann jeden Euro nur einmal ausgeben. Und wir glauben auch, dass wir ein Wohnungsproblem haben. Aber wenn wir das Geld für die Vorkaufsrechte ausgeben, dann gewinnen wir dadurch kein einziges Kinderzimmer, keine Küche, nichts dazu, das ist nämlich alles schon da. Was die Stadt mit dem Geld stattdessen machen müsste wäre: bauen, bauen, bauen. Die FDP sollte die Hüterin der Marktwirtschaft sein und bleiben. Auch in diesem Bereich und deswegen hoffe ich, dass das Baugesetzbuch an dieser Stelle nicht verändert wird.“

O-Ton Panorama: „Das wichtigste Instrument für günstige Mieten, sagt die FDP, ist Neubau.“

O-Ton

Stefan Jagel, Die Linke, München Stadtrat:

„Der Neubau dauert sehr lange, wir haben in München ein Flächenproblem, weil wir jetzt schon bereits die verdichtete Stadt Deutschlands sind. Und deswegen ist das kommunale Vorkaufsrecht eines der Instrumente für uns Kommunen, wo wir sozusagen vor Verdrängung die Mieterinnen und Mieter schützen können.“

Ähnlich sehen das auch SPD und Grüne in der Bundesregierung. Und die müssten das Gesetz ändern. Einziges Problem: auch hier ist die FDP mit dabei.

Bisher vermeidet man den Konflikt nach dem Motto: Wenn man nicht mehr weiter weiß, gründet man einen Arbeitskreis. Konkret: Bisher wurde nur ein „Prüfauftrag“ beschlossen, genau so steht es im Koalitionsvertrag: *„Wir werden prüfen ob sich zum Vorkaufsrecht gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergibt.“*

Diesen Handlungsbedarf sieht das SPD-geführte Bauministerium definitiv, aber:

O-Ton

Cansel Kiziltepe, SPD,

Staatssekretärin Bundesbauministerium:

„In einem Koalitionsvertrag findet man Kompromisse. In vielen anderen Bereichen hat die FDP sich vielleicht eher durchgesetzt. Hier haben wir uns eher durchgesetzt. Und da müssen wir mal schauen, dass wir hier auf einen gemeinsamen Nenner kommen.“

Kommt also das Vorkaufsrecht wieder? Bei den FDP Bundestags-Abgeordneten klingt das anders.

O-Ton

Daniel Föst, FDP, Bundestagsabgeordneter:

„Wenn wir die Gesamtsumme anschauen, die zum Beispiel München oder die zum Beispiel Berlin in Vorkaufsrechte investieren. Wenn ich mir die Gesamtsumme anschau, dann habe ich Zweifel, ob da wirklich der Euro am besten investiert ist. Den Menschen ist mehr geholfen, wenn wir neuen günstigen Wohnraum schaffen, also den bereits gemieteten Wohnraum erhalten, den ich auch anders regulieren kann.“

Auch wenn alle 16 Bundesländer das Vorkaufsrecht zurück wollen – die Regierung prüft weiterhin. Und das kann Jahre dauern. Zeit, die Mieterinnen und Mieter nicht haben.

Die Stadt München hatte bis zum Urteil bereits beschlossen, 17 Häuser zu kaufen und kann da nun nicht. In Berlin mussten 62 Verfahren eingestellt werden.

O-Ton

Svenja Jarchow-Pongratz,

Vorsitzende Bündnis90/ Die Grünen, München:

„Ich glaube, die Prüfung der Notwendigkeit des Vorkaufsrechts, die hat ja quasi schon stattgefunden. Wir haben das Vorkaufsrecht verloren, diese Option verloren und wir haben sofort gesehen, was das für die großen Städte bedeutet. Das heißt, im Grunde genommen wissen wir ganz genau, was die Auswirkungen des Ganzen sind. Dieses eine Instrument, um das es jetzt hier wirklich geht, um die Vorkaufsrechte, da haben wir eine Chance, wirklich ganz schnell zu handeln und da bedarf es keiner weiteren Prüfung mehr.“

Jeden Monat, den die Ampelregierung länger prüft, werden weitere Mietshäuser ungehindert an Investoren verkauft. Verpasste Chancen, die kaum wiederkommen.

Bericht: Johannes Edelhoff, Katharina Schiele

Kamera: Alexander Rott, Tim Scherrer, Sebastian Tögel, Marek Zietak

Schnitt: Dietrich Müller