

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Iris Spranger (SPD)**

vom 11. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Mai 2018)

zum Thema:

Ausübung des Vorkaufsrecht in Verbindung mit Satzungen nach § 172 BauGB

und **Antwort** vom 25. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Jun. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Iris Spranger (SPD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/14986
vom 11. Mai 2018

über Ausübung des Vorkaufsrecht in Verbindung mit Satzungen nach § 172 BauGB

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die 5 Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1:

In wie vielen Fällen wurde bisher in Berlin das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten ausgeübt (bitte nach Jahren, Bezirken und Erhaltungssatzungsgebieten aufschlüsseln)?

Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten waren davon betroffen?

Frage 2:

In wie vielen Fällen konnten in Berlin in Sozialen Erhaltungsgebieten mit Erwerbern von Grundstücken Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen werden (bitte nach Jahren, Bezirken und Gebieten aufschlüsseln)?

Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten waren davon betroffen?

Antwort zu 1 und 2:

Insgesamt wurde berlinweit zwischen dem 01.01.2015 und 16.05.2018 (der „Berichtszeitraum“) in 21 Fällen ein Vorkaufsrecht für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke ausgeübt. 13 Fälle betreffen Friedrichshain-Kreuzberg, 4 Neukölln, 2 Tempelhof-Schöneberg und je einer Pankow bzw. Mitte.

In dem genannten Zeitraum gab es insgesamt 33 Abwendungsfälle (einseitige Abwendungserklärungen und zweiseitige Abwendungsvereinbarungen). 16 Abwendungen

betreffen Friedrichshain-Kreuzberg, 4 Mitte, 7 Neukölln, 4 Pankow und 2 Tempelhof-Schöneberg.

In Berlin gibt es insgesamt 45 soziale Erhaltungsgebiete. In der nachfolgenden Tabelle sind die Vorkaufs- und Abwendungsfälle sowie die jeweils gesicherten Wohnungen nach Jahren und sozialen Erhaltungsgebieten dargestellt. Bezirke ohne soziale Erhaltungsgebiete sind nicht aufgeführt.

Vorkaufs- und Abwendungsfälle in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB:

Bezirk	Gebietsname	Vorkauf (§ 24 BauGB)				Abwendung (§ 27 BauGB)		Gesicherte Wohnungen	
		2015	2016	2017	2018	2017	2018	Vorkauf	Abwendung
Mitte	Sparplatz	-	-	-	-	-	1	-	22
	Leopoldplatz	-	-	-	-	-	2	-	109
	Waldstraße	-	-	-	-	-	-	-	-
	Birkenstraße	-	-	-	1	-	1	15	25
	Seestraße	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße	-	-	-	-	1	-	-	8
	Luisenstadt	1	1	2	2	6	2	133	154
	Bergmannstraße Nord	-	-	2	-	1	1	35	43
	Hornstraße	-	-	-	-	-	-	-	-
	Chamissoplatz	-	-	1	-	1	-	20	8
	Boxhagener Platz	-	-	-	-	-	-	-	-
	Petersburger Straße	-	-	3	1	2	2	103	104
	Weberwiese	-	-	-	-	-	-	-	-
Pankow	Kreuzberg-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-
	Falkplatz	-	-	-	-	-	-	-	-
	Arnimplatz	-	-	-	-	-	-	-	-
	Humannplatz	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ostseestraße/Grellstraße	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pankow Zentrum	-	-	-	-	1	1	-	58
	Teutoburger Platz	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kollwitzplatz	-	-	1	-	-	-	20	-
Helmholtzplatz	-	-	-	-	1	-	-	22	

Bezirk	Gebietsname	Vorkauf (§ 24 BauGB)				Abwendung (§ 27 BauGB)		Gesicherte Wohnungen	
		2015	2016	2017	2018	2017	2018	Vorkauf	Abwendung
	Bötzowstraße	-	-	-	-	-	-	-	-
	Winsstraße	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pankow Süd	-	-	-	-	-	1	-	42
	Langhansstraße	-	-	-	-	-	-	-	-
	Komponistenviertel	-	-	-	-	-	-	-	-
Tempelhof - Schöneberg	Barbarossaplatz/Bayrischer Platz	-	-	-	-	-	1	-	22
	Bautzener Straße	1	-	-	-	-	-	48	-
	Kaiser-Wilhelm-Platz	-	-	-	1	-	1	18	7
	Schöneberger Insel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Schöneberger Norden	-	-	-	-	-	-	-	-
	Schöneberger Süden	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tempelhof	-	-	-	-	-	-	-	-
Neukölln	Schillerpromenade	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reuterplatz	-	-	1	1	1	1	42	52
	Flughafenstraße/Donaustraße	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.
	Rixdorf	-	-	2	-	-	2	49	50
	Körnerpark	-	-	-	-	-	-	-	-
	Silbersteinstraße/Glasower Straße	-	-	-	-	-	1	-	11
	Hertzbergplatz/Treptower Straße	-	-	-	-	-	1	-	36
Treptow- Köpenick	Alt-Treptow	-	-	-	-	-	-	-	-
	Niederschöneeweide	-	-	-	-	-	-	-	-
	Oberschöneeweide	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg	Kaskelstraße	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe		2	1	12	6	14	19	483	773

Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten konnten berlinweit 483 und durch Abwendungen 773 Wohnungen gesichert werden, insgesamt also 1256 Wohnungen.

In Friedrichshain-Kreuzberg sind durch die Ausübung von Vorkaufsrechten sowie Abwendungen daneben bislang insgesamt 61 Gewerbeeinheiten betroffen. In Mitte sind es 8, in Neukölln 80, in Pankow 6 und in Tempelhof-Schöneberg 19 (insgesamt 174

Gewerbeeinheiten). Nur durch die Ausübung von Vorkaufsrechten waren berlinweit bislang 46 Gewerbeeinheiten betroffen. Zu beachten ist, dass das soziale Erhaltungsrecht vorrangig die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützt. Gewerbebetriebe sind hiervon nicht umfasst. Nur über den Umstand, dass das Fehlen bestimmter Gewerbebetriebe und hier vorrangig soziale Einrichtungen wie Kitas u.ä. dazu führen könnte, dass Mieter eine andere Umgebung bevorzugen, ist das Vorhandensein von Relevanz.

Frage 3:

Wie viele Verkäufe gab es in den selben Gebietskulissen im selben Zeitraum ohne Ausübung des Vorkaufsrechts und ohne Abschluss von Abwendungsvereinbarungen?

Antwort zu 3:

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegen keine eigenen Daten hierzu vor.

In **Lichtenberg** gab es im Jahr 2017 im Erhaltungsgebiet Kaskelstraße keine bekannt gewordenen Verkaufsfälle. Im Jahr 2018 fanden bis jetzt 3 Verkaufsfälle von bereits umgewandelten Eigentumswohnungen an Privatpersonen statt. Ein kleines Wohngebäude mit weniger als 8 Wohneinheiten wurde verkauft. Die Ausübung des Vorkaufsrechts schied in allen Fällen aus. Abwendungsvereinbarungen standen nicht zur Disposition.

In **Neukölln** gab es im Berichtszeitraum in den sozialen Erhaltungsgebieten bisher 59 Verkäufe ohne Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. Abschluss von Abwendungsvereinbarungen.

Pankow:

Für 2015 und 2016 liegen keine Daten vor.

Im Jahr 2017 gab es 38 Verkäufe, die sich wie folgt auf die Erhaltungsgebiete verteilen:

Arnimplatz:	6
Bötzowstraße:	6
Falkplatz:	1
Helmholtzplatz:	4
Humannplatz:	3
Kollwitzplatz:	4
Langhansstraße:	6
Ostsee-/Grellstraße:	1
Pankow Zentrum:	4
Teutoburger Platz:	1
Winsstraße:	2

Im Jahr 2018 gab es 21 Verkäufe, die sich wie folgt auf die Erhaltungsgebiete verteilen:

Arnimplatz:	2
Bötzowstraße:	1
Falkplatz:	1

Helmholtzplatz:	2
Komponistenviertel:	4
Langhansstraße:	8
Pankow Süd:	1
Teutoburger Platz:	2

Charlottenburg-Wilmersdorf:

Es bestehen für zwei Gebiete Aufstellungsbeschlüsse. Erfahrungen mit der Anwendung des Vorkaufsrechts liegen im Bezirk somit noch nicht vor. Daher erübrigt sich bezogen auf den Bezirk die Beantwortung der nachfolgenden Fragen.

Tempelhof-Schöneberg:

Im Jahr 2016 wurden in Schöneberg 13 Grundstücke in sozialen Erhaltungsgebieten verkauft. Es wurde kein Vorkaufsrecht ausgeübt, ebenso keine Abwendungen vorgenommen.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 20 Grundstücke verkauft. Im Jahr 2018 sind es bislang 8 Grundstücke im Ortsteil Schöneberg, die verkauft wurden. Davon sind zwei Vorkaufsrechtsfälle abgewendet worden und 6 laufen noch. Im Ortsteil Tempelhof sind derzeit 2 Verkaufsfälle in der Prüfung.

Friedrichshain-Kreuzberg:

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind es 74 Verkaufsfälle.

Frage 4:

Nach welchen Kriterien erfolgt die Auswahl der Objekte?

Antwort zu 4:

Die Ausübung von Vorkaufsrechten im Rahmen des gesetzlich Möglichen erfordert in jedem Einzelfall eine intensive Prüfung. Ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, hängt von vielen Kriterien ab, die ggf. in den einzelnen Bezirken aufgrund örtlicher Besonderheiten abweichen können.

Um den Bezirken angesichts der knappen Frist die Ausübung von Vorkaufsrechten zu erleichtern und ein einheitliches Prüfverfahren zu gewährleisten, steht seit 15.08.2017 das vom Senat beschlossene Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten im Land Berlin zur Verfügung. Danach gibt es den nachfolgenden – nicht starren – Katalog an Prüfkriterien:

1. Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.
2. Das Objekt verfügt über mindestens acht Wohneinheiten.
3. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
4. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet.
5. Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbedarf.

6. Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10 %.
7. Es stehen Wohnungen leer bzw. sind nicht vermietet.

Je mehr Kriterien in einem Vorkaufsfall erfüllt sind, desto eher eignet sich das Objekt für die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Frage 5:

Welche wesentlichen Beschränkungen der Verwendung bzw. Verwertung der erworbenen Immobilien wurden dabei mit den Erwerbern vereinbart (Antwort bitte auf die wesentlichen Abwendungsgründe konzentrieren)?

Frage 6:

Wie wurden diese Abwendungsvereinbarungen durch vereinbarte Sanktionen (Vertragsstrafen, Erwerbsrechte und Auflassungsvormerkungen zugunsten Berlins u.a.m.), durch Absicherung in den Grundbüchern oder andere Mittel gesichert (bitte auf jeden Bezirk aufschlüsseln)?

Antworten zu 5 und 6:

Bestandteil des Konzepts für die Nutzung von Vorkaufsrechten im Land Berlin ist auch das Muster einer Abwendungsvereinbarung, das gemeinsam mit den Bezirken erarbeitet worden ist.

Pankow:

Neben dem Verzicht zur Begründung von Wohn- und Teileigentum nach dem WEG ist der Verzicht auf Modernisierungsmaßnahmen zu nennen. Hierzu zählen insbesondere der Verzicht auf den Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie der Verzicht auf energetische Sanierungen, die über die Mindestanforderungen der aktuell gültigen EnEV hinausgehen.

In den geschlossenen Abwendungsvereinbarungen wurden die vereinbarten Einschränkungen über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher eingetragen. Bei Zuwiderhandlungen wurden Vertragsstrafen vertraglich vereinbart.

Neukölln:

Die wesentlichen Inhalte sind der Verzicht auf Umwandlung für die Dauer, in der die soziale Erhaltungsverordnung in Kraft ist (längstens 20 Jahre), der Verzicht auf Beantragung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen im genannten Zeitraum, die Begrenzung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen auf die Mindestanforderungen der EnEV und der Verzicht auf Rückbau der baulichen Anlage.

Die Absicherung der Abwendungsvereinbarungen sieht im Wesentlichen eine dingliche Sicherung des Verzichts auf Umwandlung, eine Vertragsstrafenregelung und den Verzicht auf die Beantragung der Abgeschlossenheit vor. Im Rahmen der Anhörungen haben verschiedene Sachgründe dazu geführt, dass nicht alle Instrumente in jeder Abwendungsvereinbarung enthalten sind, es wurde aber keine Abwendungsvereinbarung ohne Absicherung geschlossen.

Tempelhof-Schöneberg:

Der Erwerber unterlässt:

- die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum;
- den (teilweisen) Rückbau von Wohnraum;
- energetische Modernisierungen, sofern die EnEV ihn nicht dazu verpflichtet.

Es gibt eine dingliche Sicherung (beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die ins Grundbuch des jeweiligen Grundstücks eingetragen wird) zu Lasten des Kaufgrundstücks und zugunsten des Landes Berlin. Weiterhin sind Vertragsstrafen vorgesehen (25.000,00 € bei Verstößen zu energetischen Maßnahmen, 50.000,00 € bei Verstoß bzgl. der dinglichen Sicherung, 125.000,00 € bei Rückbau des Gebäudes).

Friedrichshain-Kreuzberg:

Die Erwerber müssen sich zum Verzicht auf die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB, auf gesetzlich nicht geforderte energetische Sanierungsmaßnahmen, auf den Rückbau und auf den An- bzw. Einbau von Balkonen und Aufzügen bereit erklären. Die Verpflichtungen gelten, solange die Erhaltungsverordnung in Kraft ist, längstens jedoch 20 Jahre.

Die Unterlassungserklärung ist mit Vertragsstrafen gesichert, für Umwandlung in Eigentumswohnungen und Rückbau in Höhe von bis zu 1 Mio. €, für die übrigen Maßnahmen 50.000 € pro Fall des Verstoßes. Als zusätzliches Absicherungsinstrument wurde in einigen Fällen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit herangezogen, in anderen eine Regelung zur Rechtsnachfolge (Übertragung der Pflichten bei Verkauf).

Frage 7:

In welcher Höhe wurden für die Ausübung des Vorkaufsrechts Finanzmittel der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Haushaltsmittel des Landes, der Bezirke oder Finanzmittel Dritter aufgewendet (bitte nach Quelle der Finanzierung und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 7:

Bezirk	Eigenkapital-zuführung (an WBG aus SIWANA)	Bezirk(eigene Mittel)	WBG	Dritte
Friedrichshain-Kreuzberg	1.486.000,00 €	3.700.001,00 €	33.155.000,00 €	9.950.000,00 €
Mitte	250.000,00 €	-	2.800.000,00 €	-
Neukölln	650.000,00 €	-	16.315.000,00 €	-
Pankow	740.000,00 €	-	6.710.000,00 €	-
Tempelhof-Schöneberg	660.000,00 €	-	11.860.000,00 €	-
GESAMT	3.786.000,00 €	3.700.001,00 €	70.840.000,00 €	9.950.000,00 €

Frage 8:

Wie hoch war der Durchschnittsbetrag pro erworbener Wohn- und Gewerbeeinheit, den die Landeseigenen, das Land, die Bezirke oder Dritte aufwenden mussten (bitte auch auf Bezirke aufschlüsseln)?

Antwort zu 8:

Insgesamt sind für die durch Vorkaufsrechte erworbenen Grundstücke berlinweit Kaufpreise in Höhe von 88.276.001,00 € angefallen. Das entspricht einem durchschnittlichen Betrag von 182.766,05 € (gerundet) je Wohnung (Gewerbeeinheiten nicht mitgezählt). Rechnet man die mit erworbenen Gewerbeeinheiten hinzu, dann entfällt auf jede Wohnungs- bzw. Gewerbeeinheit ein Betrag in Höhe von 166.873,35 € (gerundet).

Aufgeschlüsselt nach Bezirken ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis je erworbener Einheit wie folgt (Wohn- und Gewerbeeinheiten mitgezählt):

Friedrichshain-Kreuzberg:	155.276,53 €
Mitte:	190.625,00 €
Neukölln:	167.970,30 €
Pankow:	338.636,36 €
Tempelhof-Schöneberg:	158.481,01 €

Frage 9:

Welche Erkenntnisse liegen dem Land und den Bezirken zur sozialen bzw. Einkommens-Situation der von der Ausübung des Vorkaufsrechts oder abgeschlossenen Abwendungsvereinbarungen betroffenen Mieter vor?

Werden in diesem Zusammenhang Sozialplanungs-/Mieterberatungsbüros beauftragt, die sozialen und Einkommens-verhältnisse bzw. die Wohnbedarfe der betroffenen Mieterschaften zu untersuchen?

Antwort zu 9:

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegen nur die Kennzahlen vor, die von den Bezirken zur Verfügung gestellt werden. Eigene Evaluationen werden nicht durchgeführt. Grundsätzlich wird ein Vorkaufsrecht aber zum Schutz der Wohnbevölkerung im jeweiligen Erhaltungsgebiet ausgeübt, das Einkommen der Mieterinnen und Mieter und deren soziale Situation spielt hierbei keine unmittelbare Rolle. Oftmals ist die Mieterschaft in einem Gebäude auch gemischt und spiegelt einen Querschnitt durch die Berliner Bevölkerung wider.

Den betroffenen Bezirken (**Friedrichshain-Kreuzberg** liegen keine Daten vor) liegen folgende Informationen zu den Mietern vor:

Tempelhof-Schöneberg:

Von der sozialen und Einkommenssituation der Mieter hat das Bezirksamt keine Kenntnis.

Im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts werden die Mieterinnen und Mieter angeschrieben und um das Ausfüllen eines Fragebogens (Ausstattungszustand, Größe, Miete der Wohnung) gebeten. Dieser wird im Bezirksamt ausgewertet. Eine externe Beauftragung erfolgt nicht.

Pankow:

Über das verfügbare Einkommen und die berufliche Situation der Mieter liegen in der Regel keine Daten vor. In Ausnahmefällen liegen den Kaufverträgen Mieterleisten bei, aus denen Namen und die derzeitige Miethöhe hervorgehen.

Neukölln:

In der Regel erfolgt ein Austausch mit den betroffenen Mieter*innen. Hierbei wird durch diese oftmals auch die soziale Situation geschildert. Für das formale Verfahren spielen diese Informationen indes keine Rolle, da die Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen abstrakt zum Allgemeinwohl ausgeübt wird. Eine Beauftragung zur Feststellung der sozialen und Einkommensverhältnisse bzw. Wohnbedarfe erfolgt nicht. Die betroffenen Haushalte können sich an die durch den Bezirk für die Milieuschutzgebiete beauftragten Mieterberatungen wenden.

Frage 10:

Welche Erkenntnisse haben der Senat oder die Bezirke zu den Effekten der Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten auf die Geschäftspraktiken von Immobilienkäufern gewonnen. Wie wirkte sich die neue Vorgehensweise auf die Anzahl der Immobilienverkäufe in den sozialen Erhaltungsgebieten aus?

Antwort zu 10:

Die offensive Anwendung des Vorkaufsrechts in den Bezirken zeigt, dass Immobilienkäufer zunehmend bereit sind, die besonderen Bedingungen für den sozialen Erhaltungsschutz im Rahmen der Abwendungsvereinbarungen anzunehmen. So steigerte sich die Anzahl der Abwendungen von 14 im gesamten Jahr 2017 auf 19 bis Mai 16.05.2018. Entsprechend wirkt das Instrument in den Immobilienmarkt hinein, Käufer stellen sich auf die besonderen Anforderungen in den sozialen Erhaltungsgebieten ein. Angenommen wird, dass sich insbesondere die Anzahl der Abwendungen gegenüber den tatsächlichen Vorkaufsfällen weiter erhöhen wird.

Eine spezielle Analyse der Entwicklung der Immobilienverkäufe in den sozialen Erhaltungsgebieten ab dem Jahr 2015 liegt derzeit nicht vor. Aufgrund der sehr geringen Fallzahlen zu Beginn der Anwendung wird angenommen, dass sich mögliche Effekte auf das Verlaufsgeschehen erst ab dem Jahr 2017 abbilden lassen. Dabei sind auch die Wirkungen der im Jahr 2015 erlassenen Umwandlungsverordnung zu berücksichtigen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen plant, die Entwicklung des Immobilienmarktes in den sozialen Erhaltungsgebieten im Rahmen der anstehenden Evaluation der Umwandlungsverordnung in einer längeren Zeitreihe näher zu untersuchen.

Den Bezirken liegen hierzu insgesamt keine hinreichenden bzw. validen Erkenntnisse vor, da es sich bei der Ausübung noch um ein sehr junges Instrument handelt. In **Neukölln** ist der aktuelle subjektive Eindruck seitens der Verantwortlichen im Bezirk, dass zumindest die Bereitschaft steigt, Abwendungsvereinbarungen zu schließen. In Friedrichshain-Kreuzberg ist die Anzahl der Grundstücksverkäufe in sozialen Erhaltungsgebieten zurückgegangen. Ob der Rückgang mit der Anwendung des Vorkaufsrechtes im Zusammenhang steht, ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

Frage 11:

Werden die Auswirkungen auf das Geschäftsmodell des Immobilienerwerbs, der Modernisierung, Mietenanhebung und Umwandlung von Wohnungen oder auch andere Geschäftstätigkeiten von Immobilieneigentümern in den Sozialen Erhaltungsgebieten untersucht und die Vorgehensweise durch das Land und die Bezirke (bitte einzeln aufschlüsseln) evaluiert?
Wenn ja, seit wann und bis wann liegen Ergebnisse vor?

Antwort zu 11:

Von Seiten der Senatsverwaltung und der Anwenderbezirke erfolgt derzeit keine Evaluation der Auswirkungen des Instruments Vorkaufsrecht auf die praktizierten Geschäftsmodelle der Privatwirtschaft in den sozialen Erhaltungsgebieten. Es erfolgt allerdings ein Monitoring über die Ausübung von Vorkaufsrechten und Abwendungen. Hierfür stellen die Bezirke Kennzahlen zur Verfügung. Ferner gibt es einen jährlichen Fortschrittsbericht (zum 30.04. eines jeden Jahres) zur Ausübung von Vorkaufsrechten in Berlin. Der erste Zwischenbericht zu den Jahren 2015 bis 2017 liegt dem Abgeordnetenhaus bereits vor (Mitteilung – zur Kenntnisnahme – Drucksache 18/0972 vom 12.04.2018).

Frage 12:

Gibt es zum Modernisierungs- und Umwandlungsgeschehen in Sozialen Erhaltungsgebieten Vergleichsdaten zur entsprechenden Praktiken in andern Gebieten, in denen § 172 BauGB nicht angewendet wird oder keine Vorkaufsrechte wahrgenommen werden?

Antwort zu 12:

Für das Modernisierungsgeschehen insgesamt können Vergleichsdaten für soziale Erhaltungsgebiete und das restliche Stadtgebiet nicht gegenüber gestellt werden, da im restlichen Stadtgebiet aufgrund der fehlenden Genehmigungsvorbehalte des § 172 BauGB nur für die nach Bauordnung Berlin (BauO Bln) bestimmten genehmigungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben Erfassungen durch die Bezirke erfolgen. Vorhaben wie z.B. Maßnahmen der Wärmedämmung (außer bei Hochhäusern) sind zwar nach § 172 BauGB genehmigungspflichtig aber nach BauO Bln verfahrensfrei und entsprechend nicht erfasst. Für das Umwandlungsgeschehen kann auf aufbereitete Daten auch im Vergleich von sozialen Erhaltungsgebieten und den restlichen Stadtgebieten zurückgegriffen werden. Seit dem Jahr 2015 wird die Anwendung der Umwandlungsverordnung über ein Monitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begleitet. Zum Monitoring gehört ein Berichtswesen, in dem umfassende Analysen zur Genehmigungspraxis und zur Entwicklung der Rahmenbedingungen dargestellt und Rückschlüsse zur Wirksamkeit des Instruments gezogen werden. Die Jahresberichte für die Jahre 2015 und 2016 sind auf www.stadtentwicklung.berlin.de abrufbar.

Frage 13:

In wie vielen Fällen wurde das Vorkaufsrecht zugunsten Genossenschaften und privater Einzelerwerber ausgeübt.

Welche vergaberechtlichen Grundlagen waren dabei zu beachten?

Wurden diese beachtet?

Wurden in diesem Zusammenhang begünstigende Verwaltungsakte in Aussicht gestellt, zugesagt oder erlassen?

Antwort zu 13:

Nur im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde das Vorkaufsrecht in einem Fall zugunsten einer Stiftung und in einem weiteren Fall zugunsten privater Einzelerwerber ausgeübt.

Wird zugunsten Dritter ein Vorkaufsrecht ausgeübt, dann sind keine vergaberechtlichen Vorgaben zu beachten.

Ob und inwieweit im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten begünstigende Verwaltungsakte jeglicher Art in Aussicht gestellt worden sind, ist dem Senat nicht bekannt.

Berlin, den 25.05.2018

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen