

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Gindra (LINKE)

vom 09. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. September 2020)

zum Thema:

Kleinsiedlungen der 1930er Jahre – Stand und Aussichten

und **Antwort** vom 25. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Sep. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Gindra (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24858
vom 09.09.2020
über Kleinsiedlungen der 1930er Jahre - Stand und Aussichten

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden.

Frage 1: Welchen Bestand an „Kleinsiedlungen“ (nach der Verordnung von 1931) gibt es in Berlin? (Bitte auflisten nach Lage, Baubeginn, Fläche, Wohneinheiten, Anzahl Bewohner.)

Antwort zu 1:

Mit der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen, vom 6. Oktober 1931, Viertes Teil, Kapitel II. Landwirtschaftliche Siedlung, vorstädtische Kleinsiedlung, Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose, wurde erstmals die Förderung von „Kleinsiedlungen“ eingeführt. Spätestens mit Neu-Einführung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 sind alle Regelungen für Kleinsiedlungen aus der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 weggefallen. Nachfolgeregelungen für Kleinsiedlungen enthielt das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956.

Die Ermittlung des damaligen Bestandes an Kleinsiedlungen, die auf Grund der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 gebaut wurden, und die Überprüfung und Erfassung des aktuellen Bestandes können nicht geleistet werden.

Frage 2: In welchem rechtlichen Rahmen sind diese „Kleinsiedlungen“ heute eingeordnet?

Antwort zu 2:

Die planungsrechtliche Sicherung von Kleinsiedlungen kann durch Festsetzungen von Kleinsiedlungsgebieten nach § 2 Baunutzungsverordnung in Bebauungsplänen, durch den Erlass von Erhaltungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB oder durch eine Kombination aus Bebauungsplan und Erhaltungsverordnung erfolgen.

Frage 3: Wie ordnen sich heute die Eigentumsrechte an Grundstücken, Gebäuden, evtl. Gemeinschaftseinrichtungen?

Frage 4: Nach welchen Konditionen (Zins, Laufzeit) werden Erbbaurechte vergeben?

Frage 5: Wie werden die „Kleinsiedlungen“ verwaltet?

Frage 6: Wie wirken dabei Träger, Verwaltungen, Siedlervereine zusammen?

Frage 7: Wie wird über die Möglichkeit der Bewerbung für Siedlerhäuser informiert?

Frage 8: Wie kann man sich als „Kleinsiedler“ bewerben, nach welchen Kriterien erfolgt die Vergabe?

Frage 9: Sind die Verfahren in den Bezirken vereinheitlicht und welche Rolle spielen die Bezirksämter dabei?

Der Bezirk Neukölln teilt hierzu mit:

Bei den im Erbbaurecht vergebenen Grundstücken herrschen folgende Eigentumsrechte vor: Das Grundstück ist im Eigentum des Grundstückseigentümers Land Berlin, das Gebäudeeigentum hat der Erbbauberechtigte, die Gemeinschaftseinrichtungen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Siedlungsvereine.

Die Erbbaueimstättenverträge der Kleinsiedlungen wurden in den 1990er Jahren bis in die 2070er Jahre verlängert. Ebenso wie die Bemessung des Erbbauzinses erfolgte dies nach den Verlängerungsrichtlinien vom 06.09.1993. Hiernach ist jährlich für den bebaubaren Grundstücksteil 4 v.H. von 150, -- DM/m² für den Grund und Boden und für die Restfläche des Grundstücks 1 v.H. von 50, -- DM/m² für den Grund und Boden zu zahlen. Die Index-Anpassung erfolgt alle fünf Jahre. Die (Kleinsiedlungs-)Erbbaurechte erlöschen bei einem Verkauf nicht. Der jeweilige Erwerber tritt in den jeweils bestehenden Vertrag ein.

Die Kleinsiedlungen sind in Einzelerbbaurechten vergeben. Nach den bestehenden Verträgen ist das Land Berlin berechtigt, die Verwaltung der Siedlungen Dritten zu übertragen. Der Bezirk Neukölln hat hiervon Gebrauch gemacht und mit der WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH einen Verwaltervertrag für elf seiner zwölf Kleinsiedlungen geschlossen. Hierin hat sich der Verwalter u.a. verpflichtet:

a) die Siedlungsgemeinschaften bei der Errichtung und Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftshäusern, Wege- und Platzflächen, Straßenbefestigung, Beleuchtung, Versorgungsleitungen, Winterdienst u.a.) zu beraten sowie den Zustand der Anlagen und die Ausführung der Arbeiten an diesen Anlagen zu überwachen.

b) die Siedler bei beabsichtigten baulichen Veränderungen jedweder Art und Gestaltung der auf den Erbbaugrundstücken errichteten Baulichkeiten sowie bei Neubauten zu beraten und soweit das einzelne Bauvorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist, die privatrechtliche Zustimmung entsprechend der vertraglichen Vorgaben und der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien hierzu zu erteilen und deren Einhaltung zu überwachen und ggf. auch abzunehmen.

c) die Erbbauzinsen von den Erbbauberechtigten einzuziehen und die bis zum Zahlungszeitpunkt eingegangenen Erbbauzinsen als Gesamtbetrag (für jede Siedlung) vierteljährlich an Berlin abzuführen. Es steht dem Verwalter frei, auch monatlich abzurechnen und abzuführen.

d) jede Kleinsiedlung alle sechs Monate zusammen mit einem Vertreter Berlins oder den gewählten Vertretern der Siedlergemeinschaft (Siedlungsvorstand) zu begehen, wovon eine Begehung jährlich zusammen mit Berlin durchzuführen ist sowie

e) Berlin in seinen Aktivitäten zur Fortentwicklung des Siedlungsgedankens und des Siedlungsgeschehens zu unterstützen soweit dies in kostenmäßig vertretbarem Rahmen möglich ist.

Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, hat als Ausgeber der Erbbaurechte in den Erbbau-Heimstättenänderungsverträgen in der jeweiligen Nachverhandlung ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer vereinbart und grundbuchlich gesichert. Dieses Vorkaufsrecht kann auch durch Übertragung auf einen vom Grundstückseigentümer (Land Berlin) zu bestimmenden Dritten ausgeübt werden. Diese schuldrechtliche Vereinbarung ist entsprechend des § 5 Abs. 1 des Gesetzes über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) erfolgt.

Zweck des § 5 Abs. 1 ErbbauRG ist es, eine zweckwidrige Veräußerung oder die Veräußerung an einen unzuverlässigen Erwerber zu verhindern. Hieraus folgernd hat der Bezirk Neukölln im Jahr 1995 eine Bewerberliste eingeführt, um Personen unter bestimmten sozialen Voraussetzungen die Nutzung eines Kleinsiedlungsgrundstücks zu ermöglichen. Die Anerkennung als Kleinsiedler wurde nach § 58 Abs. 3 WoBauG in Verbindung mit § 25 – der den begünstigten Personenkreis umschreibt – als Voraussetzungsmaßstab für die Aufnahme in die Bewerberliste herangezogen und wird auch heute noch analog angewandt. Im Einzelnen erfolgt die Entscheidung nachfolgenden Grundsätzen:

1. Bewerbungszeitpunkt entsprechend der bezirklichen Bewerberliste
2. Wohnberechtigungsschein (WBS)
3. Polizeiliches Führungszeugnis
4. Ehepaare oder eheähnliche Gemeinschaften mit zwei Kindern unter 16 Jahren oder mit einem Kind unter 10 Jahren
5. Eignung als Kleinsiedler

Der Eingang einer Bewerbung wird mit einem tagesaktuellen Datum (Eingangsstempel der Poststelle) versehen und fortlaufend nummeriert. Stehen Erbbaurechte zum Verkauf an, übt das Land Berlin regelmäßig sein schuldrechtlich vereinbartes und dinglich gesichertes Vorkaufsrecht in der Form aus, dass ein Ankauf nicht direkt erfolgt. Vielmehr werden aus dem Bewerberkreis diejenigen

Bewerbungen mit dem ältesten Eingangsdatum entsprechend der von den Bewerbern gewünschten und aus persönlichen Gründen bevorzugten Siedlung (sofern angegeben) vermittelt. Die Bewerber erhalten bei Interessenbekundung an einem Erbbaurecht neben dem Bewerbungsbogen ein zweiseitiges Informationsblatt, in dem die o.a. Rahmenbedingungen erläutert sind.

Zum besseren Verständnis wird darauf hingewiesen, dass es Sinn und Zweck der strengen Reglementierung ist, nur Bewerbern mit einem niedrigen Einkommen die Möglichkeit zu eröffnen, diese Form eines Erbbaurechts zu erwerben. Die Regelung soll insbesondere dazu dienen, dass die Inhaber der Erbbaurechte nicht die Möglichkeit haben, wegen der günstigen Erbbauzinsen höhere Kaufpreise für das Erbbaurecht zu erzielen. Im Übrigen entspricht diese Zielrichtung auch dem allgemeinen Kontext der Regelungen des II. Wohnungsbaugesetzes, nach denen Förderungen an Einkommensgrenzen gebunden sind. Diese Vorgehensweise sichert aber insofern auch den Willen des Landes Berlin, die Veräußerung der ehem. Reichsheimstätten zu hohen Preisen zu verhindern, die hauptsächlich auf die äußerst günstigen Konditionen des Erbbaurechts zurück zu führen wäre. Im Übrigen gilt diese Regelung auch nur für den Fall der Veräußerung eines bestehenden Erbbaurechts im Hinblick auf die vergünstigten Konditionen der zum 01.10.1993 erlassenen Verlängerungsrichtlinien, wenn das Erbbaurecht von Personen erworben wird, die mit dem Erbbauberechtigten nicht verheiratet oder in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder bis zum zweiten Grade der Seitenlinie verschwägert sind. Eine diesbezügliche Regelung ist in den Erbbaurechtsverträgen vereinbart und in den Erbbaugrundbüchern gesichert.

Der Bezirk Spandau teilt hierzu mit:

Grundstückseigentümer der Erbbaugrundstücke und Wegeflächen ist grundsätzlich weiterhin das Land Berlin. Einige Erbbauberechtigte haben das Recht genutzt, das Erbbaugrundstück anzukaufen. Sie sind damit auch zu einem ideellen Miteigentumsanteil Eigentümer der Wegeflächen geworden. In einer Kleinsiedlung (Siemens-Siedlung Spekte) sind die Wegeflächen öffentliches Straßenland. Gebäudeeigentümer sind die Erbbauberechtigten. Die Gemeinschaftseinrichtungen stehen im Eigentum der Siedlergemeinschaften.

Erbbaurechte für ehemalige Heimstätten in den Kleinsiedlungen werden nicht neu vergeben. Es finden Übertragungen unter Ehe- und Lebenspartnern und innerhalb der Familie sowie Verkäufe der Erbbaurechte statt. Die Erwerber treten in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag ein.

Die Erbbaurechte enden mit Ablauf des 31.12.2071 bzw. 31.12.2072. Der Erbbauzins betrug bei Abschluss der Erbbau-Heimstättenänderungsverträge für eine jeweils 330 m² große Teilfläche der Erbbaurechtsgrundstücke 4% vom Bodenwert in Höhe von 150 DM jährlich und für die jeweilige Restfläche der Erbbaurechtsgrundstücke 1% vom Bodenwert in Höhe von 50 DM jährlich. Der Erbbauzins wird regelmäßig nach der Rechtsprechung des BGH angepasst und der Erhöhungsbetrag in die jeweiligen Erbbaugrundbücher zugunsten des Grundstückseigentümers eingetragen.

Die Kleinsiedlungen werden durch Trägergesellschaften verwaltet. Zustimmungen zur dinglichen Belastung oder dem Verkauf/ der Übertragung eines Erbbaurechts

sowie öffentlich-rechtliche Baugenehmigungen erteilt der Grundstückseigentümer. Privatrechtliche Baugenehmigungen erteilt die Trägergesellschaft.

Der Siedlerverein fungiert als Bindeglied zwischen dem einzelnen Siedler und der Trägergesellschaft, die vom Grundstückseigentümer, dem Land Berlin, mit der Verwaltung der Kleinsiedlungen beauftragt worden ist, dar. Er ist erste Anlaufstelle für Fragen der Kleinsiedler. Begehungen der Kleinsiedlungen finden gemeinsam mit dem Siedlervereinsvorstand, der Trägergesellschaft und dem Grundstückseigentümer statt. Die Trägergesellschaften geben dem Grundstückseigentümer und dem Siedlerverein regelmäßig – mindestens jährlich – Rechenschaft über die geleistete Arbeit. Insgesamt findet ein reger Informationsaustausch statt. So informiert z.B. der Grundstückseigentümer die Trägergesellschaft und den Siedlerverein über Wechsel der Erbbauberechtigten. Die Trägergesellschaft holt vor Abschluss von Verträgen (z.B. Winterdienst oder Gruppenversicherungen) die Meinung/Zustimmung von Siedlerverein und Grundstückseigentümer ein.

Im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamtes Spandau wird allgemein über die Bedingungen informiert, die Bewerber erfüllen müssen, um eine ehemalige Heimstätte zu erwerben. Gelegentlich wird auch am „Schwarzen Brett“ in den Siedlungen über einen Verkauf informiert.

Im Bezirk Spandau gibt es keine Bewerberlisten. Es wird von der Liegenschaftsverwaltung Spandau die Erfüllung der Bedingungen durch die Erwerber erst dann verbindlich geprüft, wenn ein Verkäufer eines Erbbaurechts schriftlich den Verkaufswillen an den Bewerber bestätigt. Die Bewerber müssen Kriterien hinsichtlich der Familien- und Einkommensverhältnisse erfüllen (In Familien mit mindestens zwei Kindern unter 18 Jahren, ein Kind davon unter 12 Jahren; Einkommensgrenze für den WBS in Berlin).

Bis zum Wegfall des Reichsheimstättengesetzes im Jahr 1993 waren die Verfahren hinsichtlich der Bewerberprüfung in den betroffenen Bezirken vollständig einheitlich. Während in Spandau seitdem der Verkauf zwischen Erbbauberechtigten und Bewerbern direkt geprüft wird, hat man in anderen Bezirken die Bewerberlisten beibehalten. Andere Verfahren z.B. Belastung der Erbbaurechte mit Grundschulden sind allein deshalb schon einheitlich, weil die Senatsverwaltung für Finanzen die Verfahrensweise vorgibt. In der Vergangenheit fanden regelmäßig Besprechungen der betroffenen Verwaltungen statt, um Verfahren untereinander abzusprechen.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt hierzu mit:

Es kann nur über die Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III Auskunft erteilt werden. Sie ist eine zwischen 1932/33 errichtete Kleinsiedlung (Stadtrandsiedlung) für Erwerbslose und Kurzarbeiter, die auf der Grundlage der 3. Notverordnung am 6. Oktober 1931 staatlich gefördert wurden. Die Siedlungsbereiche wurden nach Bauabschnitten benannt, in deren Reihenfolge sie errichtet wurden. Die Gesamtsiedlung umfasst ca. 37,5 ha. Die Siedlung wurde in zwei räumlich getrennten Bereichen beiderseits der Marienfelder Allee errichtet (Marienfelde I nordwestlich und Marienfelde II und III südöstlich der Marienfelder Allee). Entsprechend ihrem Namen grenzen beide Siedlungsteilbereiche im Südwesten an den Stadtrand (Stadtgrenze). Derzeit werden noch 391 Heimstätten von der Service

Einheit Facility Management (FM) verwaltet. In allen Fällen wurden Erbbaurechtsverträge mit dem Land Berlin geschlossen. Nach Ablauf der ersten Erbbaurechtsdauer in den Jahren 1991-1994 wurden im Rahmen von Verlängerungsverträgen die Laufzeiten je nach Siedlung bis 2070, 2071, 2072 verlängert.

Die Grundstücke sind Eigentum des Landes Berlin. Die Baulichkeit und der Aufwuchs stehen im Eigentum des jeweiligen Erbbauberechtigten. Die Gemeinschaftseinrichtungen (Spielplatz, Gemeinschaftshaus in der Siedlung I) werden nach hiesiger Einschätzung vom jeweiligen Verein unterhalten und sind allen Siedlern zugänglich.

Die meisten Erbbaurechte wurden zu sozial verträglichen Konditionen vergeben. Im Rahmen der Nachtragsverträge (aus den Jahren 1991-1994) ist eine feste Grundstücksgröße von 330 m² zu 4 v.H. des jeweiligen Bodenverkehrswertes (damals 150,- DM/m²) und für den Rest der Grundstücksfläche 1 v.H. (damals von 50,- DM/m²) zu Grunde gelegt worden. Vertraglich ist vereinbart, dass der Erbbauzins alle 5 Jahre nach den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst wird. Zu Grunde gelegt werden die Indexstände für Lebenshaltungskosten und Einkünfte dem sog. Verbraucherpreisindex für Deutschland. Diese werden aus den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie Bruttomonatsverdiensten vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer in Deutschland gewonnen. Erbbaurechte, die aufgrund der Ausübung eines Heimfalls an das Land Berlin zurückgefallen sind, werden zu den normalen Konditionen (Vorgabe der Senatsverwaltung für Finanzen) – 4 v.H. des jeweiligen Bodenrichtwertes für die volle Grundstücksgröße vergeben. Die Laufzeit beträgt je nach Siedlung alternativ bis 2071, 2072 oder 2073.

Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, hat die WoBeGE als Trägergesellschaft (Verwalter) der Stadtrandsiedlung Marienfelde I-III eingesetzt. Diese verwaltet die Kleinsiedlungen.

Der Bezirk, vertreten durch die Service Einheit Facility Management (FM), arbeitet eng mit der Trägergesellschaft WoBeGE zusammen. Die Siedlervereine werden beim Wechsel eines Erbbauberechtigten von FM informiert.

Die Siedlervereine der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II, III geben auf Nachfrage Auskunft über das Verfahren. Der Bezirk gibt auf Nachfrage ebenso Auskunft und verschickt entsprechende Bewerbungsformulare einschließlich Info-Bogen. Bei Vergabe einer Heimstätte muss der Bewerber die entsprechenden Bedingungen erfüllen. Seit dem 31.08.2020 liegt wegen der Vielzahl von Bewerbungen für die Stadtrandsiedlung Marienfelde I-III beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg jedoch ein Aufnahmestopp vor.

Dazu hält das Bezirksamt einen Info-Bogen bereit, jedoch ist derzeit eine Aufnahme von neuen Bewerbern nicht möglich.

Nach den hier vorliegenden Informationen wird in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Neukölln nach denselben Vergabekriterien gearbeitet.

Frage 10: Erkennt der Senat in der Siedler-Selbsthilfe von 1931 noch Anregungen für die Lösungen heutiger Problemlagen (etwa in Unterstützung von neuen Selbsthilfeprojekten, in Form von Trägervereinen, neuen Wohnungsbaugenossenschaften, Projekten des Mietshäuser-Syndikats)?

Antwort zu 10:

Der Senat unterstützt eigenes Engagement bei der Bereitstellung von Wohnraum. Mit dem Projektauftrag zur Förderung des Genossenschaftswesens sollen insbesondere neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften unterstützt werden. Der Programmteil zur Förderung des Bestandserwerbs kann dabei explizit auch von Mietergenossenschaften in Anspruch genommen werden. Für die Genossenschaftsförderung stehen in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt 60,6 Millionen EUR an Fördermitteln zur Verfügung.

Weitere 3,5 Millionen EUR an Zuschüssen werden sozialen Trägern in einem gesonderten Programm als Beitrag zur Finanzierung von Neubauprojekten angeboten. Allen sonstigen Vorhabenträgern steht die Neubauförderung des Landes Berlin offen.

Berlin, den 25. September 2020

In Vertretung

Regula Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen