

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Czaja (FDP)**

vom 16. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Dezember 2020)

zum Thema:

Die Sache mit den Abwendungsvereinbarungen

und **Antwort** vom 05. Jan. 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Jan. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25 976
vom 16.12.2020
über Die Sache mit den Abwendungsvereinbarungen

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

Der Senat ist sich des Stellenwerts des Fragerechts der Abgeordneten bewusst und die Beantwortung Schriftlicher Anfragen der Mitglieder des Abgeordnetenhauses nach Artikel 45 Absatz 1 der Verfassung von Berlin hat eine sehr hohe Priorität. Gegenwärtig konzentriert der Senat seine Arbeit und seinen Ressourceneinsatz aber auf die Bekämpfung der infektionsschutzrechtlichen Gefährdungslage für die Berliner Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt.

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise einen Sachverhalt, den der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Die Zuständigkeit für die Prüfung und Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat hat daher die Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine Beantwortung zukommen zu lassen. Die eingegangenen Antworten der Bezirke werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Auf welcher Grundlage beruht die Annahme, dass Heimstaden in den nun erworbenen Häusern ihren Mietern kündigt und die freiwerdenden Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt?

Antwort zu 1:

Eine solche Annahme ist dem Senat nicht bekannt. In Bezug auf die erworbenen Häuser in sozialen Erhaltungsgebieten, für die Abwendungsvereinbarungen getroffen wurden, trifft diese Aussage nicht zu.

Frage 2:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass sich die Heimstaden GmbH langfristig in Berlin engagieren und sich „mit großer Sorgfalt um die erworbenen Häuser kümmern und als sozial verantwortungsvoller Vermieter wahrgenommen“ werden will?

Antwort zu 2:

Im Rahmen des geltenden Rechts ist es insbesondere Firmen aus der EU unbenommen, sich im EU-Raum geschäftlich zu betätigen. Den Aussagen von Heimstaden steht der Senat neutral gegenüber. Es ist zeitlich verfrüht, diese in ihrer tatsächlichen Auswirkung zu beurteilen.

Frage 3:

Wie bewertet der Senat insgesamt die getroffenen Verabredungen mit der Heimstaden GmbH?

Antwort zu 3:

Dies kann nur für die Liegenschaften in den sozialen Erhaltungsgebieten beantwortet werden. Die Verhandlungen mit Heimstaden haben ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Hervorzuheben ist, dass Heimstaden nach anfänglicher Weigerung auf die Umwandlung in Wohnungseigentum verzichtete.

Frage 4:

Wie bewertet der Senat die getroffene Abwendungsvereinbarung für die Dauer von 20 Jahren?

Antwort zu 4:

Die mit Heimstaden abgeschlossene Vereinbarung wird positiv bewertet.

Frage 5:

Wie viele solcher oder ähnlicher Verabredungen wurden bisher vom Senat geschlossen, mit wem und um wie viele Wohneinheiten handelt es sich dabei?

Antwort zu 5:

Der Senat schließt solche Vereinbarungen nicht ab, da die Bezirke zuständig sind.

Frage 6:

Auf welcher Grundlage muss eine Abwendungsvereinbarung erfolgen, wenn doch das Ziel einer Abwendungsvereinbarung die Einhaltung der „Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme“ ist. Müssten diese nicht sowieso beachtet werden und warum sind diese dann nochmals zu unterschreiben?

Antwort zu 6:

Rechtsgrundlage ist § 27 Baugesetzbuch (BauGB). Die Einhaltung der Ziele und Zwecke der Maßnahme ist in der Praxis leider keine Selbstverständlichkeit. Die Genehmigungspflicht wird nicht immer beachtet. Daher ist die Formulierung aufgenommen worden, um die Betroffenen verlässlich zu informieren und zum rechtstreuen Handeln zu veranlassen. Ein etwaiger Verstoß dagegen wäre danach vorsätzlich und kann ein Bußgeldverfahren nach sich ziehen.

Frage 7:

Warum wurde dann unter dieser Maßgabe die Abwendungsvereinbarung festgelegt?

Antwort zu 7:

Auch in der Vereinbarung mit Heimstaden hat die Nennung der Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung ihren entsprechenden Sinn.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat bisher die Einhaltung und die Kooperation mit den Eigentümern, die solche Vereinbarungen unterschrieben haben und wie haben sich diese Mietverhältnisse seitdem entwickelt?

Antwort zu 8:

An den Senat sind nach hiesiger Kenntnis keine Beschwerden herangetragen worden. Zuständig sind die Bezirke.

Friedrichshain-Kreuzberg: Die meisten Eigentümer, mit denen im Bezirk Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen wurden, halten sich bisher an die Inhalte, so dass sich die Mieten in den betroffenen Häusern moderat entwickeln und dies einer Verdrängung von Mietern/innen entgegen wirkt. Einzelne Eigentümer/innen versuchen "nachzuverhandeln" nach bereits erfolgtem Abschluss der Vereinbarungen, dem bisher jedoch nicht stattgegeben werden konnte.

Lichtenberg: Es bestehen keine Kenntnisse darüber, dass die Inhalte der Abwendungsvereinbarungen nicht eingehalten werden. Veränderungen der Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Für den Fall von Veränderungen stehen den Mieter/innen die Mieterberatungsangebote des Bezirks zur Verfügung.

Neukölln: Die Einhaltung der Regelungen aus den Abwendungsvereinbarungen wird grundsätzlich als positiv eingeschätzt. Hierbei ist der Bezirk gleichwohl auf Hinweise aus der Mieterschaft angewiesen. Es liegen aber bis auf wenige Ausnahmen keine Beschwerden aus den Häusern vor. Wie sich die Mietverhältnisse seit Abschluss der Abwendungsvereinbarungen entwickelt haben, entzieht sich der Kenntnis des Bezirks. Eine Berichtspflicht seitens der Eigentümer/innen bzw. ein Monitoring seitens des Bezirks ist nicht Gegenstand der Abwendungsvereinbarung. Die Frage kann daher nicht beantwortet werden.

Tempelhof-Schöneberg: Bisher wurden keine Verstöße gegen Abwendungen festgestellt. Aufgrund der kurzen Zeitdauer seit Abschluss der Vereinbarungen kann noch keine Aussage getroffen werden. Bisher sind keine Beschwerden der Mieter/innen eingegangen. Zur Entwicklung der zivilrechtlichen Mietverhältnisse gibt es dort keine Erkenntnisse, da die Bezirke insoweit auch keine Zuständigkeiten haben.

Frage 9:

Unter welchen Voraussetzungen wird der Senat weiterhin mit solchen Verabredungen arbeiten und welche Kriterien müssen dafür erfüllt sein?

Antwort zu 9:

Der Senat schließt solche Vereinbarungen nicht ab, da die Bezirke zuständig sind. Dies gilt auch für die Kauffälle der Heimstaden. Hier wurden die Formulierungen mit Heimstaden, den betroffenen Bezirken und der Senatsverwaltung anhand des bekannten Musters gemeinsam erarbeitet. In künftigen Fällen werden die Bezirke wie gewohnt anhand der

Mustervereinbarung das Gespräch mit dem jeweiligen Käufer/der jeweiligen Käuferin suchen.

Frage 10:

Worin unterscheiden sich die Abwendungsvereinbarungen und diese Verabredungen?

Antwort zu 10:

Die Mustervereinbarung lag den Gesprächen mit Heimstaden zugrunde. Es wurden einige Informationen zur Käuferin und ihren Absichten in Berlin zusätzlich aufgenommen. Heimstaden verpflichtete sich situationsbedingt abweichend vom Muster für 10 Jahre möblierte, befristet vermietete Wohnungen auf Mieterwunsch in unbefristete Mietverträge umzuwandeln und bei Neuvermietungen keine möblierten Wohnungen zu vermieten. Zudem wird in Härtefällen bei Modernisierungen die Mieterhöhung der Nettokaltmiete auf höchstens 30 % des Haushaltseinkommens begrenzt. Bei der Zulässigkeit von energetischen Sanierungen sind die Formulierungen allgemeiner gehalten als sonst z.T. in den Bezirken.

Rückmeldungen gab es aus Neukölln, Tempelhof-Schöneberg. Die Bezirke hatten früher bereits mitgeteilt, dass die Abweichungen zum verhandelten Muster marginal seien.

Frage 11:

Was sind die allgemeingültigen und transparenten Grundlagen, die für die Stadt gelten, bei der Ausgestaltung von Abwendungsvereinbarungen und freiwilligen Verabredungen?

Antwort zu 11:

Nach § 27 Abs. 1 BauGB muss der Käufer in der Lage sein, das Grundstück binnen angemessener Frist den Zielen und Zwecken der Erhaltungsverordnung entsprechend zu nutzen und sich hierzu verpflichten. Daher gibt das Gesetz den zuständigen Bezirken einen gewissen Spielraum bei dem Abschluss der einzelnen Vereinbarung und es können die Besonderheiten des Einzelfalls ausgelotet werden.

Berlin, den 05.01.2021

In Vertretung

Wenke Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen