

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 26. September 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Oktober 2019)

zum Thema:

Up to Date: Vorkäufe und Abwendungsvereinbarungen

und **Antwort** vom 24. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Okt. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (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/ 21194
vom 26.09.2019
über Up to Date: Vorkäufe und Abwendungsvereinbarungen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft einen Sachverhalt, den der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Die Zuständigkeit für die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat hat daher die Bezirke, die bereits Vorkaufsrechte ausgeübt haben, sowie die begünstigten städtischen Wohnungsbaugesellschaften um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen. Die Beantwortung erfolgt nur bezogen auf die in sozialen Erhaltungsgebieten erfolgten Prüf-, Vorkaufs- und Abwendungsfälle (Zeitraum: 2015 bis 15.10.2019). Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gestellten Fragen im Wesentlichen in den jährlichen Berichten an das Abgeordnetenhaus zum Thema „Wahrnehmung von Vorkaufsrechten“ im Sinne eines Fortschrittsberichts beantwortet werden (bisher rote Nummern 1281 A und 1281 D zu den Jahren 2015-2018).

Frage 1:

Für Welche konkreten Immobilien wurde seitens der Bezirke und des Senats das Vorkaufsrecht für Immobilien in Milieuschutzgebieten ausgeführt?

Frage 2:

Welche Ankaufsummen sind dabei jeweils pro Objekt entstanden?

Frage 3:

Wie viele Wohneinheiten wurden jeweils in den einzelnen Objekten damit erworben?

Frage 4:

Welche Ankäufe wurden bereits notariell beurkundet?

Frage 5:

Wie viele Verfahren sind seit der Ausübung des Vorkaufsrechts noch anhängig?

Frage 6:

In wie vielen Fällen wurden die Kaufpreise im Zuge der Ausübung eines Vorkaufsrechts herabgesetzt?

Frage 8:

Wie oft und bei welchen Objekten wurde das Vorkaufsrecht nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt?

Antwort zu 1 bis 6 und 8:

Die Ausübung von Vorkaufsrechten für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke liegt allein in der Zuständigkeit der Bezirke. Die Antworten sind **Anlage 1** zu entnehmen.

Die Inhalte der Kaufverträge, insbesondere die jeweils zu zahlenden Kaufpreise, unterliegen der Vertraulichkeit. Die Mitteilung der Kaufpreise ist daher im Rahmen der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage nicht möglich.

Frage 7:

Wie viele Mieterhöhungen wurden nach Ausübung des Vorkaufsrechts durch Wohnungsbaugesellschaften ausgesprochen?

Antwort zu 7:

Insgesamt sind im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten bereits 30 Grundstücke mit insgesamt 990 Wohnungen in das Eigentum bzw. den Besitz landeseigener Wohnungsbaugesellschaften übergegangen. Nach Ausübung des Vorkaufsrechts wurden von den jeweils begünstigten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt 88 Mieterhöhungsverlangen für Wohnungen gemäß den §§ 558, 559 BGB ausgesprochen (in 8 Fällen handelte es sich um die Erhöhung der Betriebskostenanteile bei Bruttokaltmieten). 27 Mieterhöhungen entfalten erst zum 01.12.2019 Wirkung.

Frage 9:

Für welche konkreten Immobilien wurde eine Abwendungsvereinbarung zwischen Bezirk und Käufer geschlossen?

Antwort zu 9:

Die Antwort ist **Anlage 2** zu entnehmen.

Frage 10:

In wie vielen Fällen wurde die Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft, führte aber weder zur Ausübung noch zu einer Abwendungsvereinbarung?

Antwort zu 10:

Seit dem Jahr 2015 führten die Vorkaufsrechtsprüfungen bezirksübergreifend in insgesamt 90 Fällen weder zu einer Abwendung noch zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Nicht berücksichtigt sind hier solche Fälle, in denen das Vorkaufsrecht gesetzlich ausgeschlossen war oder sich im Rahmen der Vorprüfung herausstellte, dass die

Prüfkriterien gemäß dem „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ nicht erfüllt waren (dort Punkte 2.1.3 und 2.2.1).

Das Konzept ist im Internet unter folgendem Link abrufbar:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/download/VZK-Konzept_Vorkaufsrechte.pdf

Aus dem Bezirk Neukölln liegen dem Senat keine aktuellen Angaben vor (siehe aber die oben genannte rote Nr. 1281 D für das Jahr 2018).

Berlin, den 24.10.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten

Bezirk	Straße, Hausnummer	Anzahl Wohnungen	Ausübung zum Verkehrswert	Rechtskraft		Bemerkungen
				Ja	Nein	
01 Mi	Rathenower Str. 50	15	nein		x	
01 Mi	Müllerstr. 166a-167	27	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
01 Mi	Seestr. 51-55 / Turiner Str. 51	125	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
01 Mi	Rathenower Str. 59	15	nein		x	nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
01 Mi	Gotzkowskystr. 33	26	nein		x	
01 Mi	Prinzenallee 36	20	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Wrangelstr. 66	31	nein	x		notarielle Auflassung erklärt; Bezirk hat zunächst zu eigenen Gunsten ausgeübt und das Grundstück im Nachgang an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft verkauft.
02 FK	Glogauer Str. 3	14	ja		x	
02 FK	Zossener Str. 48	18	nein	x		notarielle Auflassung erklärt; nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Falckensteinstr. 33	10	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Zossener Str. 18	17	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Heimstr. 17	20	nein		x	
02 FK	Ebelingstr. 16	30	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Mattemstr. 4	35	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Cuvrystr. 44-45	30	nein		x	
02 FK	Eckertstr. 15	17	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Eisenbahnstr. 2-3, Muskauer Str. 10	38	nein	x		notarielle Auflassung erklärt; nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Mariannenstr. 30	10	nein	x		
02 FK	Pintschstr. 14	21	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Muskauer Str. 14	31	nein		x	
02 FK	Gneisenaustr. 5	22	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Forster Str. 39	14	nein		x	
02 FK	Urbanstr. 66, 66A	25	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Karl-Marx-Allee 92/100	81	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Köpenicker Str. 159	14	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Dieffenbachstr. 29	34	nein		x	
02 FK	Urbanstr. 131	13	nein		x	nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Boxhagener Str. 32	40	nein	x		notarielle Auflassung erklärt; nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Forster Str. 1	10	nein	x		notarielle Auflassung erklärt; nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Gneisenaustr. 95	12		x		notarielle Auflassung erklärt
02 FK	Krossener Str. 36 / Boxhagener Str.	15		x		notarielle Auflassung erklärt; nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Urbanstraße 67	33	nein	x		nur teilweise zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Rigaer Str. 101	18	nein	x		notarielle Auflassung erklärt; nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt

Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten

Bezirk	Straße, Hausnummer	Anzahl Wohnungen	Ausübung zum Verkehrswert	Rechtskraft		Bemerkungen
				Ja	Nein	
02 FK	Holteistr.19, 19A	20	nein	x		notarielle Auflassung erklärt; nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Heckmannufer 8	18	nein	x		nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
02 FK	Glogauer Str. 9, Reichenberger Str. 86, 86a	16	ja		x	
03 Pa	Gleimstraße 56	30	nein		x	notarielle Auflassung erklärt
03 Pa	Meyerbeerstr. 71	15	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
03 Pa	Berliner Straße 84	20	nein		x	
07 TS	Großgörschenstr. 25-27 / Katzlerstr. 10-11	48	ja		x	
07 TS	Großgörschenstr. 8 / Neue Kulmer Str. 1	18	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
07 TS	Friedrich-Wilhelm-Str. 33, 33A	22	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
07 TS	Hohenfriedbergstr. 11	20	nein		x	
07 TS	Ebersstr. 71	30	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
07 TS	Kolonnenstr. 35	26	nein		x	
07 TS	Ordensmeisterstr. 52	9	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
07 TS	Gleditschstraße 39, 41, 43	36	nein	x		nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt
08 Ne	Liberdastr. 10	15	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
08 Ne	Uthmannstr. 5	24	nein		x	
08 Ne	Roseggerstr. 47	25	nein		x	
08 Ne	Kottbusser Damm 65	27	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
08 Ne	Kottbusser Damm 78 / Pflügerstr. 82	14	nein		x	
08 Ne	Sanderstr. 11,11a	35	nein		x	
08 Ne	Thiemannstr. 16-23 / Böhmische Str.21, 23	140	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
08 Ne	Harzer Str. 89	23	nein		x	
08 Ne	Sonnenallee 154	26	nein		x	
08 Ne	Anzengruberstr. 2	12	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
08 Ne	Eisenstr. 75	56	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
08 Ne	Hobrechtstr. 59	50	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
08 Ne	Kottbusser Damm 69	31	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
08 Ne	Leinestraße 8	24	nein		x	
09 TK	Karl-Kunger-Str. 15	20	nein	x		notarielle Auflassung erklärt
09 TK	Firlstr. 31	21	nein	x		
11 Li	Irenenstraße 14, 14 A, Rosenfelder Str. 13	28	nein	x		notarielle Auflassung erklärt

64

1.780

41 23

Abwendungen in sozialen Erhaltungsgebieten

Bezirk	Adresse	Wohnungen
01 Mi	Amsterdamer Str. 14 / Malplaquetstr. 25	30
	Liebenwalder Str. 24-28, 29	79
	Genter Str. 11	22
	Birkenstr. 30	25
	Lüderitzstr. 23-25	8
	Kameruner Str. 12 / Togostr. 72-73	36
	Brüsseler Str. 14	24
	Dreysestr. 6	13
	Lüderitzstr. 3	23
	Beusselstr. 48	37
	Triftstr. 56	14
	Kattegatstr. 22	8
	Antonstr. 26 / Maxstr. 26	29
	Kameruner Str. 43	34
	Wildenowstr. 3	12
	Emdener Str. 23	10
	Kiautschoustr. 16	37
	Schönwalder Str. 24	19
	Amsterdamer Str. 13/ Malplaquetstr. 27	28
	Kattegatstr. 6	16
	Stromstraße 55 / Bugenhagenstr. 1	19
	Ravenéstr. 8	24
	Seestr. 113, Guineastr. 40	30
02 FK	Oranienstr. 9	13
	Wrangelstr. 64	27
	Lübbener Str. 21	25
	Reichenberger Str. 55	21
	Gneisenastr. 6	9
	Eisenbahnstr. 46-47 / Muskauer Str. 48	19
	Skalitzer Str. 71-72	33
	Straßmannstr. 32	27
	Adalbertstr. 93	14
	Arndtstr. 13	8
	Schönleinstr. 27	8
	Waldemarstr. 109	11
	Blücherstr. 40	34
	Oranienstr. 36	16
	Straßmannstr. 25	21
	Proskauer Str. 36	31
	Blücherstr. 17 / Mittenwalder Str. 61	10
	Glatzer Straße 2-3	50
	Mittenwalder Str. 1	15
	Oranienstr. 38	27
	Wrangelstr. 92, 93	35
	Görlitzer Str. 45/56	40
	Mittenwalder Str. 60	9
Hornstr. 11 / Möckernstr. 104A, 105	37	
Löwestr. 18	13	
Wühlischstr. 36	10	

Abwendungen in sozialen Erhaltungsgebieten

	Möckernstr. 116	15
	Reichenberger Str. 119	26
	Gneisenaustr. 35	15
	Taborstr. 20	13
	Gneisenaustr. 70	k.A.
03 Pa	Danziger Str. 55	22
	Brehmestr. 60 / Rettigweg 2	21
	Belforter Str. 16	20
	Grunowstr. 5	37
	Vinetastr. 57- 59A	42
	Cantianstr. 23 / Gaudystr. 10	47
	Schönhauser Allee 125	25
	Jablonskistr. 13-13A	17
	Bötzowstr. 34	11
	Kollwitzstr. 2 / Saarbrücker Str. 17	17
	Christinenstr. 25 / Schwedter Str. 264	15
	Paul-Robeson-Str. 17	28
	Florastr. 15 / Görschstr. 41 A+B	30
	Florastr. 16	14
	Görschstr. 40	17
	Görschstr. 41	22
	Lychener Str. 28	23
	Rodenbergstr. 11	24
	Liselotte-Herrmann-Str. 10	42
	Isländische Str. 13	34
07 TS	Grunewaldstr. 27	22
	Crellestr. 12	7
	Vorbergstr. 14/14A	25
	Alboinstr. 35-77, Burchardstr. 29-45, Bösestr. 22, 23	312
	Hochkirchstr. 12/13, Cheruskerstr. 32A	115
	Salzburger Str. 17	13
	Belziger Str. 34 / Merseburger Str. 15	19
	Gotenstr. 23 / Cheruskerstr. 21A	42
	Goltzstr. 18	30
	Manteuffelstr. 22, 23 / Fr.-Wilhelm-Str. 36, 37	36
	Kaiserin-Augusta-Str. 3 / Theodorstr. 6	17
	Gleditschstr. 49,51,53,57,59,61,63,67,69	131
	Dominicusstr. 34	18
	Grunewaldstr. 44 / Münchener Str. 25	18
	Schwerinstr. 18	12
	Hohenfriedbergstr. 16	15
	Hauptstr. 26	20
	Welserstr. 28	12
	Ebersstr. 55	24
	Kurmärkische Str. 11, 13 / Zietenstr. 1	14
	Wenckebachstr. 19, 20	16

Abwendungen in sozialen Erhaltungsgebieten

	Stübbenstr. 4	16
	Peter-Vischer-Str. 16	31
08 Ne	Hobrechtstr. 54 / Kottbusser Damm 80	52
	Kiehlufer 47, 47A, 47B	36
	Braunschweiger Str. 51	22
	Jansastr. 12	25
	Kirchhofstr. 43	28
	Ringbahnstr. 18	11
	Hermannstr. 18	20
	Pannierstr. 29	24
	Sanderstr. 27	32
	Neckarstr. 7	12
	Karl-Marx-Str. 275, 277	31
	Sonnenallee 50	26
	Pflügerstr. 4	19
	Emser Str. 42	15
	Innstraße 27	30
	Werrastr. 52	10
	Donaustr. 8	22
	Boddinstr. 1-2 Karl-Marx-Str. 82	16
	Elbestr. 19 / Weigandufer 9	52
	Reuterstr. 14	16
	Allerstr. 15 / Schillerpromenade 14-15	33
	Berthelsdorfer Str. 5 / Kirchgasse 33	29
	Reuterstr. 26 / Sonnenallee 28	23
	Fuldastr. 7	8
	Hertzbergstr. 19 / Treptower Str. 7	23
	Hermannstr. 157	7
	Schöneweider Str. 20	25
	Biebricher Str. 14	19
09 TK	Wattstr. 12	34
	Michael-Brückner-Str. 8	22
	Karl-Kunger-Str. 5	8
	Firlstr. 32	24
	Wilhelminenhofstr. 39	11
11 Li	Kernhofer Str. 11	9
	Pfarrstr. 98, 100	k.A.
GESAMT	132	3456