Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 23 266
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 27. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. April 2020)

zum Thema:
Und täglich grüßt das Vorkaufsrecht

und **Antwort** vom 11. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Mai 2020)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

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 / 23 266
vom 27.04.2020
über Und täglich grüßt das Vorkaufsrecht

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 Pankow und Neukölln um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen. Die Antworten der Bezirke werden nachfolgend wiedergegeben, soweit diese betroffen sind.

Frage 1:
Leinestraße 28-36 / Oderstraße 28-29 - Luftbrückenhaus

a. Welche landeseigene Wohnungsbaugesellschaft wurde als Vorkaufsbegünstige angefragt?
b. Weswegen lehnte diese das Objekt ab?
c. Warum wurde das Vorkaufsrechts zugunsten einer Genossenschaft ausgeübt?
d. Nach welchen Kriterien wurde diese Genossenschaft ausgewählt?
e. Gab es Zuschüsse vom Land zum Erwerb, wenn ja welche und in welcher Höhe?
f. Werden alle Bewohnerinnen und Bewohner Mitglied der Genossenschaft?
g. Wird deren Erwerb des Genossenschaftsanteils bezuschusst, wenn ja wie?
h. Wie setzt sich die Komplettfinanzierung des Kaufpreises aus Landeszuschuss, Eigenkapital und Genossenschaftsanteilen zusammen?
i. In welchem Zustand befindet sich das Objekt?
j. Wie viele Wohneinheiten sind in dem Objekt?
k. Kommt es zu (freiwilligen) Mieterhöhungen, wenn ja, wie hoch ist die durchschnittliche Erhöhung?
l. Wie hoch ist nach eventueller Erhöhung die maximale Miete pro Quadratmeter?

Antwort zu 1:
a.
Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) wurde vom Bezirk Neukölln angefragt.

b.
Gemäß Mitteilung aus dem Bezirk ist das Objekt durch die Gewobag nicht abgelehnt worden. Die Prüfung wurde nicht beendet, weil die Entscheidung des Bezirks für die Genossenschaft vorher gefallen ist.

Grundsätzlich sollen in Berlin Vorkaufsrechte für in sozialen Erhaltungsgebieten gelegene Grundstücke vorrangig zugunsten landeseigener Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt werden. Nur, wenn diese nicht als Dritte zur Verfügung stehen, sollte das Vorkaufsrecht zugunsten sonstiger Dritter, z.B. Genossenschaften, ausgeübt werden. Nicht auszuschließen ist, dass im Einzelfall ein Bezirk das Vorkaufsrecht zugunsten eines sonstigen Dritten ausübt, weil die Zusage der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft (noch) nicht vorliegt und die Ausübung daher nicht gesichert ist.

c. und d.
Die Genossenschaft ist geeignet und in der Lage, das Objekt zu erwerben und hat sich innerhalb der Zwei-Monatsfrist (§ 28 Abs. 2 BauGB) verpflichtet, die erhaltungsrechtlichen Ziele (wie die Begrenzung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschluss von Umwandlungen in Wohnungseigentum) im Sinne des Wohls der Allgemeinheit einzuhalten (§ 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

e.
Es wurden keine öffentlichen Zuschüsse oder Darlehen im Rahmen der Genossenschaftsförderung gewährt.

f.
Es gilt das Prinzip „Kauf bricht nicht Miete“. Den Mieterinnen und Mietern steht es frei, der Genossenschaft beizutreten und den Mietvertrag in einen Dauernutzungsvertrag unter Auflösung des Kautionsguthabens umzuwandeln.

g.
Gemäß Mitteilung aus Neukölln ist der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages freiwillig und erfordert im vorliegenden Fall die Zeichnung von zwei Geschäftsanteilen zu je 650,00 EUR. Geleistete Kautionen werden auf Genossenschaftsanteile angerechnet.

Die Mieterinnen und Mieter des Objekts mit geringen Einkommen (innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein in Berlin) können das Programm zur Förderung des Erwerbs genossenschaftlicher Geschäftsanteile grundsätzlich in Anspruch nehmen. Dabei wird ein Darlehen i.H.v. maximal 50.000,00 EUR gewährt, das bei fortdauernder Berechtigung für einen Wohnberechtigungsschein einen Tilgungsverzicht i.H.v. 25 Prozent der Darlehenssumme enthält. Anträge wurden von Bewohnerinnen und Bewohnern dieses Objekts bislang nicht gestellt.

h.
Gemäß Mitteilung aus Neukölln spielen ein Zuschuss aus dem Landeshaushalt und Genossenschaftsanteile bei der Kaufpreisfinanzierung keine Rolle.

i.
Das Haus befindet sich in einem guten Zustand mit Modernisierungspotentialen.

j.
In dem Objekt befinden sich 164 Wohneinheiten.

k. und l.
Es gibt keine Mieterhöhungen. Im Übrigen gelten die Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln).

Frage 2:
Stargarder Straße 65, 66/ Lychener Straße 67

a. Welche landeseigene Wohnungsbaugesellschaft wurde als Vorkaufsbegünstige angefragt?
b. Weswegen lehnte diese das Objekt ab?
c. Warum wurde das Vorkaufsrechts zugunsten einer Genossenschaft ausgeübt?
d. Nach welchen Kriterien wurde diese Genossenschaft ausgewählt?
e. Gab es Zuschüsse vom Land zum Erwerb, wenn ja welche und in welcher Höhe?
f. Werden alle Bewohnerinnen und Bewohner Mitglied der Genossenschaft?
g. Wird deren Erwerb des Genossenschaftsanteils bezuschusst, wenn ja wie?
h. Wie setzt sich die Komplettfinanzierung des Kaufpreises aus Landeszuschuss, Eigenkapital und Genossenschaftsanteilen zusammen?
i. In welchem Zustand befindet sich das Objekt?
j. Wie viele Wohneinheiten sind in dem Objekt?
k. Kommt es zu (freiwilligen) Mieterhöhungen, wenn ja, wie hoch ist die durchschnittliche Erhöhung?
l. Wie hoch ist nach eventueller Erhöhung die maximale Miete pro Quadratmeter?

Antwort zu 2:
a.
Das Bezirksamt hat die Gewobag angefragt.

b.
In einer Mitteilung an das Bezirksamt Pankow hat die Gewobag fehlende Wirtschaftlichkeit als Grund angegeben.

c. und d.
Die „Genossenschaft am Ostseeplatz e. G.“ ist als Kaufinteressent an das Bezirksamt Pankow herangetreten.

Allgemein kann der Bezirk das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, „wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet“ (§ 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

e.
Es wurden sowohl ein Zuschuss i.H.v. 10 Prozent des Kaufpreises aus SIWANA-Mitteln (siehe rote Nr. 1829) mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen als auch ein Förderdarlehen für den genossenschaftlichen Bestandserwerb i.H.v. 5,55 Millionen EUR gemäß den „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektaufrufs zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019“ gewährt. Eine Auszahlung des Zuschusses findet erst nach Benachrichtigung durch die Investitionsbank Berlin über die Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen statt.

f.
Hierzu liegen dem Bezirk keine gesicherten Erkenntnisse vor.

g.
Die Mieterinnen und Mieter des Objekts mit geringen Einkommen (innerhalb der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein in Berlin) können das Programm zur Förderung des Erwerbs genossenschaftlicher Geschäftsanteile grundsätzlich in Anspruch nehmen. Dabei wird ein Darlehen i.H.v. maximal 50.000,00 EUR gewährt, das bei fortdauernder Berechtigung für einen Wohnberechtigungsschein einen Tilgungsverzicht i.H.v. 25 Prozent der Darlehenssumme enthält. Anträge wurden von Bewohnerinnen und Bewohnern dieses Objekts bislang nicht gestellt.

h.
Die Förderrichtlinien des Landes Berlin sehen einen Eigenkapitalanteil von mindestens 10% des Kaufpreises vor, der nachzuweisen ist. Die Finanzierung des Kaufpreises setzt sich aus Eigenkapital, Bankdarlehen, Förderung und Zuschuss zusammen.

i.
Das Objekt weist ein erhebliches Modernisierungspotential auf. Die Ausstattung der einzelnen Wohnungen ist unterschiedlich. Alle Wohnungen sind mit Gasetagenheizung ausgestattet.

j.
In dem Objekt befinden sich 28 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten.

k. und l.
Mit dem Erwerb hat sich die „Genossenschaft am Ostseeplatz e.G.“ auch zur Einhaltung der Vorgaben des Berliner Mietendeckels verpflichtet. Die Mieten orientieren sich demzufolge an den gesetzlichen Vorgaben. Vereinzelt kommt es zur Absenkung von Mieten.

Berlin, den 11. Mai 2020

In Vertretung

Sebastian Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen