

19. Wahlperiode

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Wahrnehmung von Vorkaufsrechten

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 12.12.2019

Drucksache 18/2400 (II.A.18) – Auflage zum Haushalt 2020/21

Der Senat von Berlin
- StadtBauWohn IV C 21 -
Tel.: (030) 90139-4939

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

M i t t e i l u n g

- zur Kenntnisnahme -

über

Wahrnehmung von Vorkaufsrechten

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 12.12.2019
Drucksache Nr. 18/2400 (II.A.18) - Auflage zum Haushalt 2020/21

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert jährlich zum 30. April einen Bericht über die **Wahrnehmung von Vorkaufsrechten** unter Berücksichtigung folgender Aspekte zuzuleiten:

- Wie viele Anträge auf Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes wurden geprüft bzw. ausgeübt?
- Wie viele Abwendungsvereinbarungen wurden geschlossen?
- Wie viel Wohnraum wurde gesichert?
- Welche Ausweisung von Milieuschutzgebieten bzw. soziale Erhaltungssatzungen es gibt?“

Hierzu wird berichtet:

5. Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten (Berichtszeitraum: 01.01. bis 31.12.2021)

I. Einleitung

Der nunmehr 5. Bericht behandelt den Zeitraum vom 01.01. bis einschließlich 31.12.2021 („Berichtszeitraum“). Untersucht wird die Entwicklung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Berichtszeitraum. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte nach anderen Vorschriften werden nicht berücksichtigt. Für die einführenden bzw. allgemeinen Erläuterungen zum besseren Verständnis des Instruments Vorkaufsrecht wird auf den 1. Bericht verwiesen, der die Entwicklung in den Jahren 2015 bis 2017 umfasst.

Die Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um acht angestiegen. Die Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte ist gegenüber dem Jahr 2020 rückläufig. Die Zahl der Abwendungen – erfasst sind einseitige Abwendungserklärungen bzw. vertragliche Abwendungsvereinbarungen – haben gegenüber dem Jahr 2020 im Berichtszeitraum ebenfalls abgenommen. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass im Jahr 2020 für ein großes Immobilienportfolio berlinweit über 60 Abwendungsvereinbarungen vereinbart werden konnten. Einen solchen Portfolioverkauf mit Auswirkung auf das soziale Erhaltungsrecht hat es im Jahr 2021 nicht gegeben. Die Relevanz des Instruments Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten ist daher im Berichtszeitraum weiterhin als hoch anzusehen und hat angesichts des nach wie vor angespannten Berliner Immobilienmarktes neben den weiteren städtebaulichen Instrumenten ein sehr wichtiges Regulativ zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dargestellt.

Im Jahr 2021 ist darüber hinaus ein richtungsweisendes und für die Ausübungspraxis nachteiliges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 09.11.2021 – 4 C 1.20) ergangen.

Nachfolgend wird zunächst komprimiert auf das genannte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts und dessen Folgen eingegangen (II.). Im Anschluss wird die Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt (III.). Sodann werden die Vorkaufsrechtsprüffälle behandelt (IV.), gefolgt von den ausgeübten Vorkaufsrechten (V.) und den Abwendungsfällen (VI.). Anschließend wird das Verhältnis der erfolglosen Prüffälle zu den Ausübungs- und Abwendungsfällen dargestellt (VII.). Im Anschluss daran wird der durch Vorkauf und Abwendung gesicherte Wohnraum beleuchtet (VIII.). Abschließend erfolgt ein kurzes Fazit mit Ausblick (IX.).

II. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu den Vorkaufsrechten und dessen Auswirkungen

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) ist der in vielen Kommunen jahrelang geübten Praxis, in sozialen Erhaltungsgebieten Vorkaufsrechte zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuüben, weitgehend die Grundlage entzogen worden.

Aufgrund dieser Rechtsprechung kann das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr mit der Begründung ausgeübt werden, dass tatsächliche Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigen, dass der Käufer eines Grundstücks in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen wird. Das Vorkaufsrecht ist nunmehr schon dann ausgeschlossen, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung bebaut ist und genutzt wird. Mögliche zukünftige, zu einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führende Entwicklungen sind nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts nicht ausreichend für eine Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts. Mit dem Urteil hatte das Bundesverwaltungsgericht Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Berlin und des Obergerichtes Berlin-Brandenburg aufgehoben.

Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist es nur noch in sehr wenigen Fällen möglich, dass Vorkaufsrecht überhaupt zu prüfen. Gerade in den Innenstadtbereichen kann nur noch punktuell nachverdichtet werden. Hier ist der Erhalt einer angemessenen Wohnraumversorgung im Bestand aber essentiell. Speziell in Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen sind Vorkaufsrechte ein wichtiges Instrument, um die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und spekulativen Grundstücksgeschäften entgegenzuwirken. Um die Vorkaufsrechte wieder zweckentsprechend anwenden zu können, muss das Baugesetzbuch geändert werden.

Die direkten und gegenwärtigen Auswirkungen des genannten Urteils werden in diesem Bericht unter den jeweiligen Punkten dargestellt.

III. Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin

Die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete ist im Jahr 2021 von 64 auf 72 gestiegen. Im Berichtszeitraum wurden mehr neue soziale Erhaltungsverordnungen als im Jahr 2020 erlassen. Dies verdeutlicht, dass die von Gentrifizierung betroffenen Gebiete nach wie vor zunehmen. Daher ist es weiterhin wichtig, dass die Bezirke die Zielsetzungen des sozialen Erhaltungsrechts konsequent verfolgen und auf diesem Weg die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Gebiets vor unerwünschten Veränderungen schützen. Deshalb evaluieren die Bezirke fortlaufend, ob weitere Berliner Kieze unter den Schutz des sozialen Erhaltungsrechts gestellt werden können. Im Berichtszeitraum neu hinzugekommen sind vier Gebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf sowie jeweils ein Gebiet in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Lichtenberg und Reinickendorf. Somit gibt es weiterhin zehn Anwenderbezirke (Bezirke mit sozialen Erhaltungsverordnungen). Die neu hinzugekommenen Gebiete sind im Anhang fett gedruckt dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin in den Jahren 2015 bis 2021.

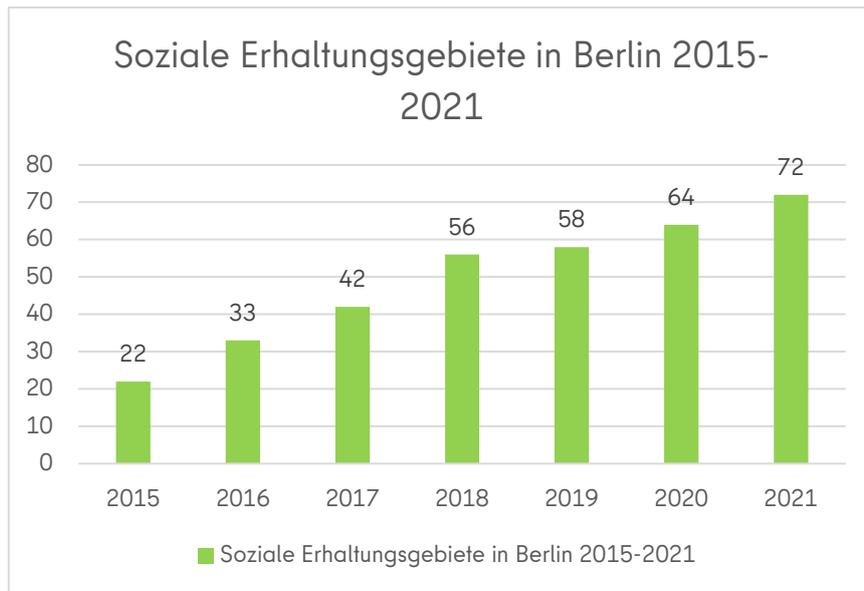


Abbildung 1: Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin in den Jahren 2015 bis 2021

Lediglich die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf haben weiterhin keine sozialen Erhaltungsverordnungen erlassen.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt alle 72 sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin und wie diese sich auf die einzelnen Bezirke verteilen (Stand: 30.10.2021).

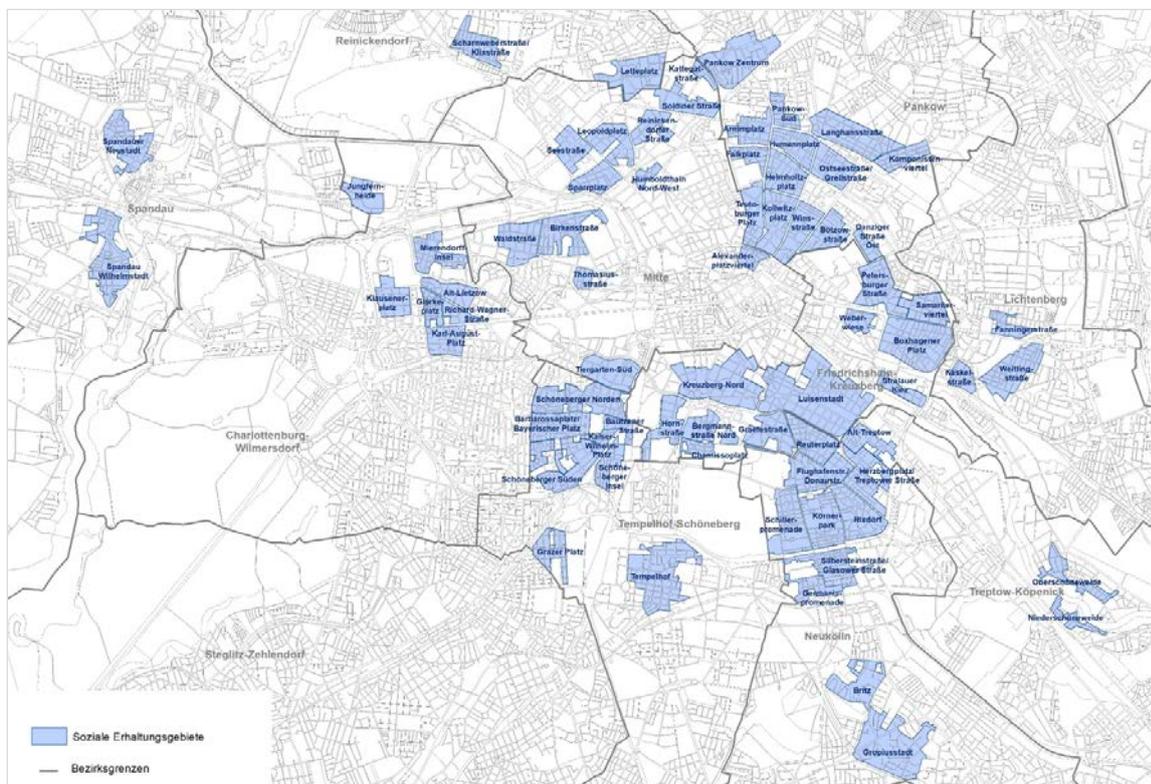


Abbildung 2: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin (Stand: 30.10.2021)

IV. Prüffälle

Wird in einem sozialen Erhaltungsgebiet ein Grundstück verkauft, prüft der Bezirk die Ausübung des Vorkaufsrechts. Vorrangig ist dabei - entsprechend der gesetzlichen Vorgabe - die Abwendung des Vorkaufs, sofern sich der Käufer verbindlich verpflichtet, die Ziele der jeweiligen Erhaltungsverordnung einzuhalten.

Die für die Auswertung benötigten Daten werden von den Bezirken erhoben und zur Verfügung gestellt. Als Prüffälle gelten sowohl die ausgeübten Vorkaufsrechte, die Abwendungsfälle als auch die Verfahren, die fruchtlos beendet werden. Bei den Prüffällen sind für den Berichtszeitraum nur solche Fälle berücksichtigt, die gemäß dem Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach positiver „Vorprüfung“ und Erstellung eines Verkehrswertgutachtens - bzw. Durchführung einer belastbaren Verkehrswerteinschätzung - das weitere Prüfverfahren durchlaufen haben.

Unberücksichtigt bleiben Grundstücke, bei denen die Ausübung gesetzlich ausgeschlossen (z.B. beim Verkauf an den Ehegatten) oder tatsächlich nicht sinnvoll ist (Grundstücke, deren Bebauung nur wenige Wohnungen aufweisen). Angesichts der hohen Zahl der Erhaltungsgebiete und Vielzahl von Verkaufsfällen ist eine solche Vorprüfung notwendig, um die in den Bezirken knappen Ressourcen auf die Fälle zu richten, bei denen die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts möglichst umfassend erreicht werden können.

Die Verkaufsfälle werden in dem Jahr gezählt, in dem der Ausübungsbescheid ergeht bzw. die Abwendungsvereinbarung/-erklärung erfolgt. Für die übrigen Prüffälle, bei denen weder Ausübung noch Abwendung erfolgen, ist das Jahr des Ablaufs der Ausübungsfrist maßgeblich.

Im Jahr 2017 gab es berlinweit insgesamt 45 Prüffälle. Im Jahr 2018 hat sich die Gesamtzahl auf 183 vervierfacht. Im Jahr 2019 ist die Zahl der Prüffälle gegenüber dem Vorjahr auf 157 leicht gesunken. Im Jahr 2020 sind berlinweit die Prüffälle auf 252 stark angestiegen. Im Berichtszeitraum sind 177 Prüffälle zu verzeichnen.

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Prüffälle in den Bezirken im Berichtszeitraum. Zum Vergleich sind die Prüffälle aus dem Jahr 2020 ebenfalls aufgeführt. Sämtliche Anwenderbezirke nebst Auflistung der sozialen Erhaltungsgebiete können dem Anhang entnommen werden.

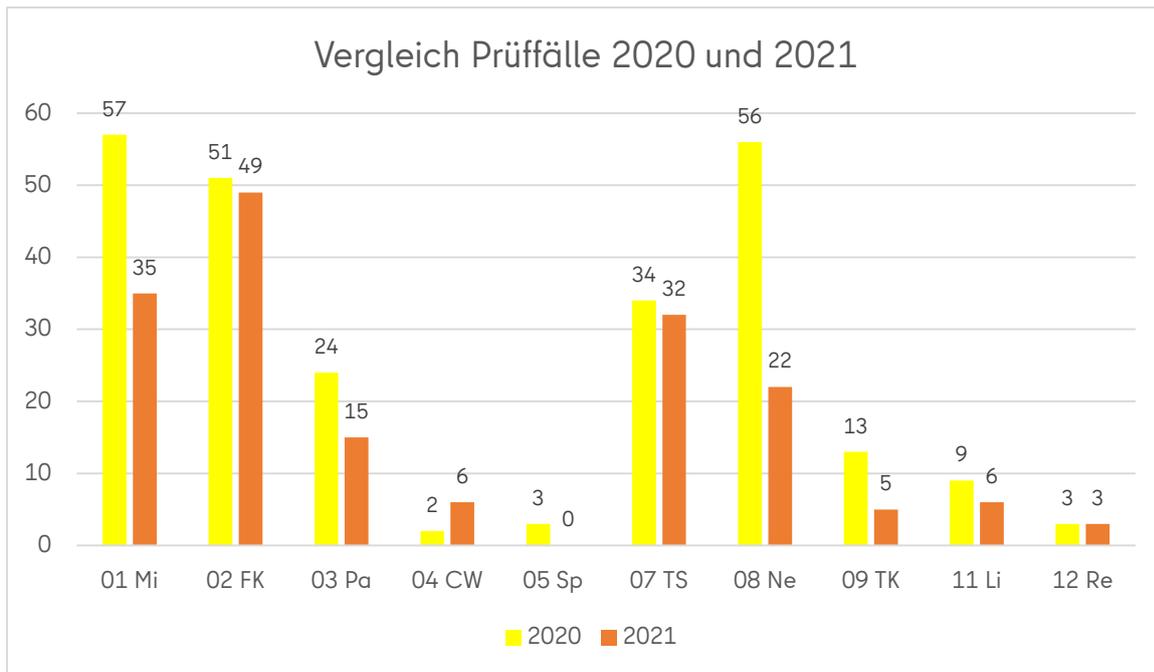


Abbildung 3: Vergleich der Vorkaufsrechtsprüffälle
in den Jahren 2020 und 2021 in den Anwenderbezirken

In fast allen Bezirken haben die Prüffälle im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr abgenommen, lediglich in Charlottenburg-Wilmersdorf haben die Fälle zugenommen. In Reinickendorf ist die Anzahl gleichgeblieben. Nur in Spandau sind keine Prüffälle zu verzeichnen. Dies ist einerseits auf die Besonderheit aus dem Jahr 2020 zurückzuführen, in welchem der Verkauf eines großen Immobilienportfolios die Zahlen nach oben gezogen hat. Maßgeblich für den Rückgang ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts. Denn aufgrund des Urteils sind fast alle potentiellen Prüffälle von vornherein ausgeschlossen. Für das Jahr 2021 betrifft dies jedenfalls 27 Fälle, deren Prüfung aufgrund des Urteils abgebrochen bzw. nicht begonnen worden ist. Diese Fälle sind in Abbildung 3 daher nicht berücksichtigt.

V. Ausübungsfälle: § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB

Bei fehlender Bereitschaft des Erwerbers zur Abwendung kann der Bezirk das Vorkaufsrecht ausüben. In Berlin wird das Vorkaufsrecht grundsätzlich zugunsten Dritter ausgeübt. Abgestellt wird bezüglich der ausgeübten Vorkaufsrechte in diesem Bericht auf den Tag der Ausübung.

Im Berichtszeitraum wurde in 13 Fällen ein Vorkaufsrecht ausgeübt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sechs weitere Ausübungsfälle aus dem Jahr 2021 aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts aufgehoben wurden und daher hier nicht berücksichtigt sind (siehe dazu auch die nachfolgende Abbildung 5). Gegenüber dem Vorjahr mit 16 Vorkaufsfällen hat die Zahl der Ausübungsfälle abgenommen. Die Differenz zum Vorjahresbericht - dort waren 18 Ausübungsfälle für das Jahr 2020 ausgewiesen - ergibt sich aus der nachträglichen Aufhebung von zwei Ausübungsbescheiden in Friedrichshain-Kreuzberg.

Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt die ausgeübten Vorkaufsrechte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Jahr 2020 in den einzelnen Bezirken.

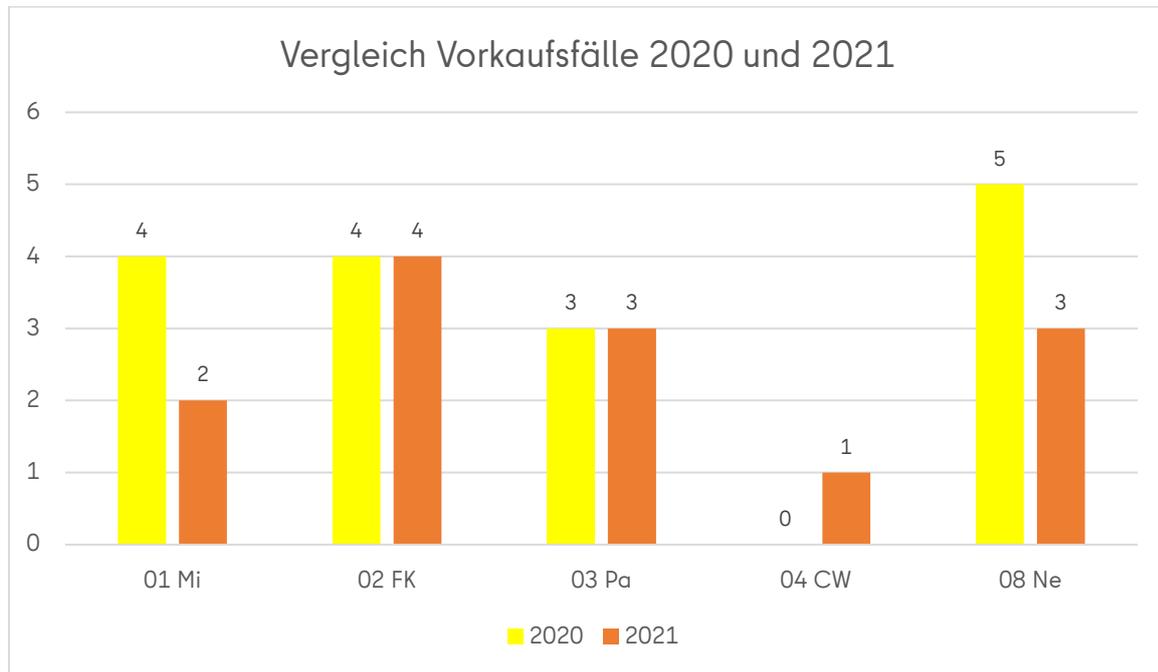


Abbildung 4: Vergleich der Vorkaufsfälle in den Jahren 2020 und 2021 in den Anwenderbezirken

Fünf der zehn Anwenderbezirke haben Vorkaufsrechte ausgeübt. Charlottenburg-Wilmersdorf verzeichnet den ersten Ausübungsfall. In Mitte und Neukölln haben die Ausübungsfälle abgenommen. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow sind die Zahlen konstant geblieben. In Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf wurden im Berichtszeitraum keine Vorkaufsrechte ausgeübt.

In fünf der 13 Fälle wurde das Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt. In vier Fällen wurde zugunsten von Genossenschaften ausgeübt und in jeweils einem Fall zugunsten einer Stiftung, einer natürlichen Person sowie einer Kapitalgesellschaft. In einem Fall haben die Mieterinnen und Mieter mit Unterstützung des Miethäusersyndikates das Grundstück selbst erworben. Damit setzt sich die Entwicklung fort, dass die Ausübung vermehrt zugunsten anderer Dritter als den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt. Notwendig war die Ausübung zugunsten der anderen Dritten insbesondere, weil landeseigene Gesellschaften in diesen Fällen nicht als begünstigte Dritte zur Verfügung standen und die Bezirke daher andere Dritte in die Prüfung einbezogen haben. Dies verdeutlicht, dass die Bezirke weiterhin bereit sind, zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung den Kreis der Dritten – soweit notwendig – zu erweitern. Rechtlich ist die Ausübung zugunsten sonstiger Dritter unproblematisch, solange diese Dritten willens und in der Lage sind, das jeweilige Grundstück im Sinne der erhaltungsrechtlichen Vorgaben zu nutzen. Der Grund, warum die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weniger oft zum Zug gekommen sind, ist, dass die gesellschaftsrechtlich notwendige Rentabilität für die landeseigenen Gesellschaften in vielen Fällen

nicht gegeben war. Denn die landeseigenen Unternehmen sind an die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ gebunden und somit strengeren Regeln unterworfen, als sonstige auf dem Berliner Immobilienmarkt tätige Investoren. Die ursprünglichen Käufer - in den meisten Fällen Kapitalgesellschaften - können anders kalkulieren. In vielen Fällen wird bei der Verhandlung des Kaufpreises eine zukünftige wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit berücksichtigt, sodass der Erwerb für private Investoren auch zu hohen Kaufpreisen wirtschaftlich attraktiv ist. Landeseigene Gesellschaften halten ihre Grundstücke und werden nicht im Rahmen von Veräußerungen spekulativ tätig.

Im Berichtszeitraum erlangten insgesamt 15 Vorkaufsrechtsbescheide Rechts- bzw. Bestandskraft (betrifft Ausübungsfälle aus den Jahren 2015 bis 2021). In Mitte waren es drei Fälle, in Friedrichshain-Kreuzberg sechs, in Pankow drei, in Neukölln zwei und in Charlottenburg-Wilmersdorf ein Fall. Insgesamt haben in den Jahren 2015 bis 2021 unter Zugrundelegung der von den Bezirken zur Verfügung gestellten aktuellen Zahlen insgesamt 82 Ausübungsbescheide Bestandskraft erlangt.

13 Ausübungsbescheide, die zum Zeitpunkt des genannten Urteils des Bundesverwaltungsgerichts noch nicht bestandskräftig waren, sich also im Widerspruchs- oder Klageverfahren befanden, mussten aufgehoben werden. Die nachfolgende Abbildung 5 stellt dar, auf welche Ausübungsjahre sich die zurückgenommenen Vorkaufsrechte ausgeübt verteilen.

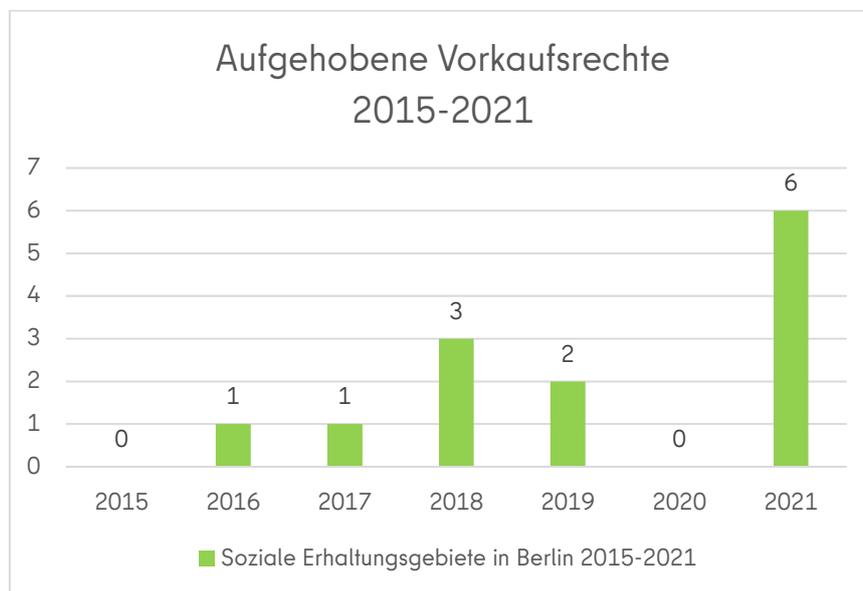


Abbildung 1: Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin in den Jahren 2015 bis 2021

Die meisten aufgehobenen Vorkaufsrechtsbescheide beziehen sich auf Fälle aus dem Berichtszeitraum, in dem auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ergangen ist. Ausgeübte Vorkaufsrechte, die aus sonstigen Gründen aufgehoben wurden, sind in Abbildung 5 nicht berücksichtigt, sondern wurden gesondert erwähnt.

VI. Abwendungsfälle: § 27 BauGB

Sofern der Käufer eines Grundstücks in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen und sich hierzu im Wege einer Abwendung des Vorkaufsrechts verpflichtet, kann ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

Im Berichtszeitraum gab es berlinweit insgesamt 84 Abwendungsfälle. Gegenüber dem Vorjahr (143) ist die Anzahl zurückgegangen. Die nachfolgende Abbildung 6 zeigt die Abwendungsfälle im Berichtszeitraum in den einzelnen Bezirken im Vergleich zum Vorjahr. Berücksichtigt sind alle Abwendungen im weiteren Sinne, also einseitige Abwendungserklärungen und vertragliche Abwendungsvereinbarungen. Es wird diesbezüglich nicht differenziert, sondern es werden alle Abwendungen erfasst. Denn die Zielrichtung und das Ergebnis im Hinblick auf das jeweilige Vorkaufsrecht unterscheiden sich nicht. Beide Möglichkeiten sind als grundsätzlich gleichwertig und durch das Gesetz als zulässig anzusehen. Vorzugswürdig sind allerdings zweiseitige Abwendungsvereinbarungen. Maßgeblich ist das Datum des Abschlusses bzw. der Abgabe der Erklärung.

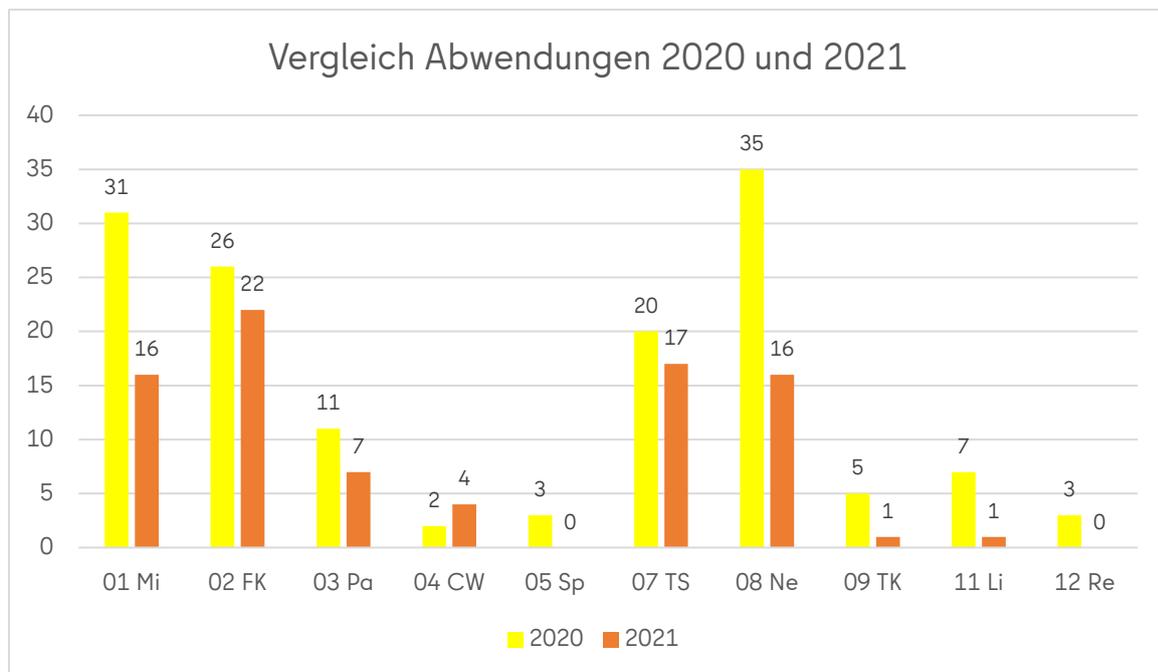


Abbildung 6: Vergleich der Abwendungsfälle
in den Jahren 2020 und 2021 in den Anwenderbezirken

In fast allen Bezirken ist die Zahl der Abwendungen gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Lediglich in Charlottenburg Wilmersdorf ist die Anzahl gestiegen. Der Rückgang der Abwendungsfälle kann insbesondere darauf zurückgeführt werden, dass 2020 der Verkauf eines großen Immobilienportfolios die Zahlen nach oben gezogen hat. Im Jahr 2020 konnten allein auf dieses Portfolio bezogen über 60 Abwendungsvereinbarungen geschlossen werden. 84 Abwendungsfälle sind dennoch ein starkes Indiz für die Relevanz des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten im Berichtszeitraum.

VII. Verhältnis Prüffälle zu Abwendungen und Ausübungsfällen

Nicht alle Prüffälle münden abschließend in die Ausübung eines Vorkaufsrechts oder eine Abwendung. Die nachfolgende Abbildung 7 stellt die erfolglosen Vorgänge (Prüffälle, die ohne Vorkauf oder Abwendung endeten) in den einzelnen Bezirken im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorkäufen und Abwendungen (erfolgreiche Verfahren) im selben Zeitraum dar.

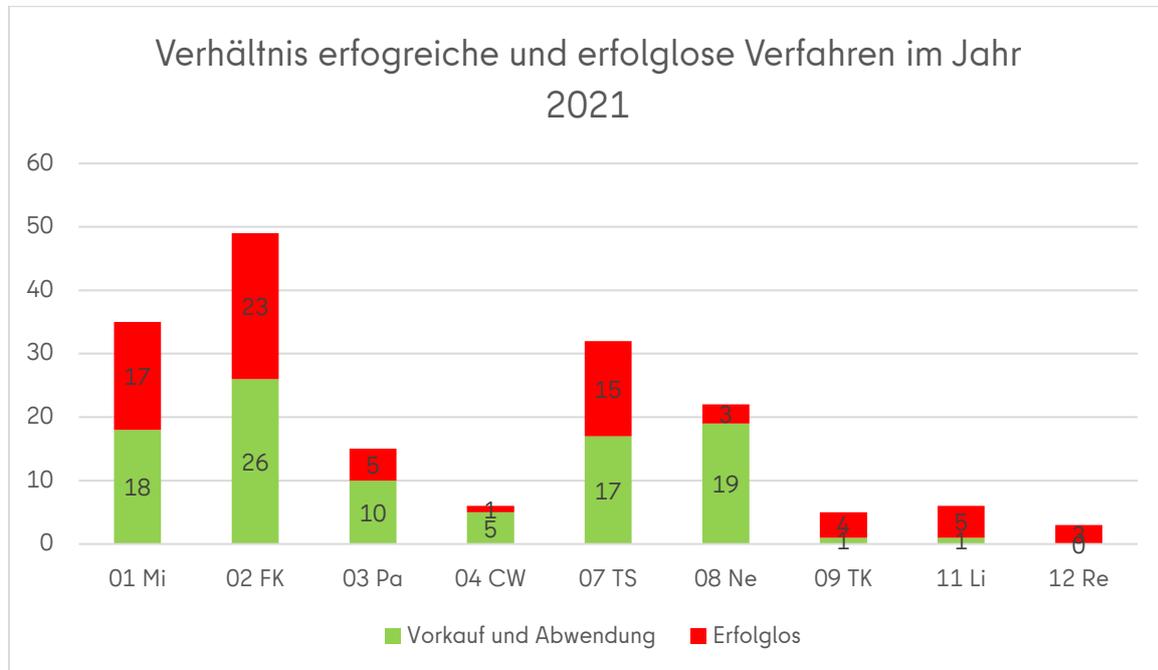


Abbildung 7:

Verhältnis der erfolgreichen (Vorkauf oder Abwendung) zu den erfolglosen Prüfverfahren im Jahr 2021

In fünf der zehn Anwenderbezirke, die Prüfverfahren durchgeführt haben, sind mehr erfolgreiche als erfolglose Verfahren zu verzeichnen. In drei Bezirken überwiegen die erfolglosen Verfahren. In Charlottenburg-Wilmersdorf sind die Zahlen der erfolgreichen und erfolglosen Verfahren gleich hoch. Dass die Prüffälle über der Summe der Vorkäufe und Abwendungen liegen, ist damit zu erklären, dass nicht in jedem Prüffall ein Dritter für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung steht, überwiegend weil die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. Wenn in diesen Fällen, in denen mangels geeignetem Dritten das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, der Käufer eine ihm angebotene Abwendungsvereinbarung nicht unterschreibt, bleibt das Verfahren erfolglos. Auch die nach wie vor sehr hohen Kaufpreise (siehe V.) führen dazu, dass unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in jedem Fall ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

Für die Glaubwürdigkeit und um den jeweiligen Käufer eines Grundstücks in einem sozialen Erhaltungsgebiet zu bewegen, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben, ist es jedoch zwingend notwendig, dass in jedem Prüffall die Ausübung des Vorkaufsrechts zumindest möglich ist. Wenn sich die Käufer darauf einstellen können, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, dann werden sie in vielen Fällen auch eine Abwendungsvereinbarung nicht unterschreiben. Im Berichtszeitraum sind - wie im Vorjahr - wesentlich mehr Abwendungen als ausgeübte Vorkaufsrechte zu verzeichnen. Ein Grund hierfür kann sein, dass die Käufer von in

Erhaltungsgebieten gelegenen Grundstücken aufgrund der geübten Vorkaufsrechtspraxis in Berlin wissen, dass in vielen Fällen das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt werden kann. Es ist aber weiterhin davon auszugehen, dass nicht wenige Käufer abwarten, ob der jeweilige Bezirk wirklich ausüben will und erst dann die Abgabe einer Abwendungserklärung anbieten bzw. auf das Angebot des Bezirks zum Abschluss einer zweiseitigen Abwendungsvereinbarung eingehen. Insgesamt entspricht die Praxis dem gesetzlichen Ziel, dass die Zahl der Abwendungen die der ausgeübten Vorkaufsrechte übersteigt. Denn im Rahmen einer Abwendung verpflichtet sich der Käufer zu solchen Maßnahmen, die die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützen, ohne in den Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer einzugreifen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist das letzte Mittel, wenn das sonstige Instrumentarium des Erhaltungsrechts nicht erfolgreich ist.

VIII. Gesicherter Wohnraum

Die Zahl der „gesicherten“ Wohnungen hat sich im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr fast halbiert. Hauptgrund hierfür dürfte der Verkauf des bereits angesprochenen Immobilienportfolios sein, für das im Jahr 2020 erfolgreich über 60 Abwendungsvereinbarungen mit den jeweiligen Bezirken abgeschlossen werden konnten. Die nachfolgenden leichten Abweichungen der Zahlen für das Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahresbericht sind darauf zurückzuführen, dass in Friedrichshain-Kreuzberg zwei Ausübungsbescheide nachträglich aufgehoben worden sind.

1. Durch Ausübung von Vorkaufsrechten

Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten konnten im Berichtszeitraum 332 Wohnungen gesichert werden. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (516 Wohnungen) ist auf die geringere Anzahl ausgeübter Vorkaufsrechte zurückzuführen.

Die nachfolgende Abbildung 8 zeigt - nach Bezirken sortiert - die im Jahr 2021 durch die Ausübung von Vorkaufsrechten gesicherten Wohnungen im Vergleich zum Jahr 2020. Eine Anpassung bezogen auf das Vorjahr erfolgte für Friedrichshain-Kreuzberg, das zwei Ausübungsbescheide aufgehoben hat (siehe V.).

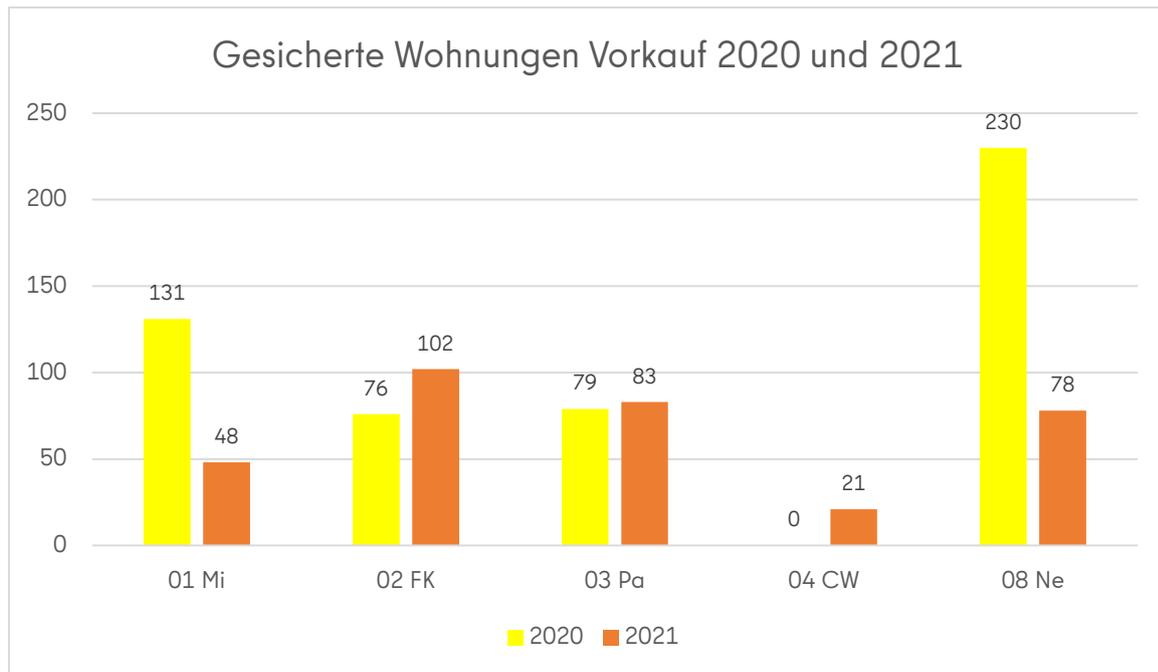


Abbildung 8: Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten gesicherte Wohnungen
(Vergleich der Jahre 2020 und 2021)

In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow ist die Anzahl der durch die Ausübung von Vorkaufsrechten gesicherten Wohnungen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Charlottenburg-Wilmersdorf hat im Berichtszeitraum erstmalig ein Vorkaufsrecht ausgeübt und konnte daher auch zum ersten Mal Wohnungen sichern. In Mitte und Neukölln sind die gesicherten Wohnungen gesunken. Die übrigen Anwenderbezirke haben im Berichtszeitraum keine Vorkaufsrechte ausgeübt und dementsprechend auch keine Wohnungen gesichert.

2. Durch Abwendung

Durch Abwendungen konnten im Berichtszeitraum berlinweit insgesamt 2018 Wohnungen gesichert werden. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr (3545 Wohnungen) einen Rückgang, verursacht durch die im Jahr 2020 mehr als 60 abgeschlossenen Abwendungsvereinbarungen für ein großes Immobilienportfolio.

Die nachfolgende Abbildung 9 zeigt die im Berichtszeitraum durch Abwendungen gesicherten Wohnungen in Berlin nach Bezirken im Vergleich zum Jahr 2020.

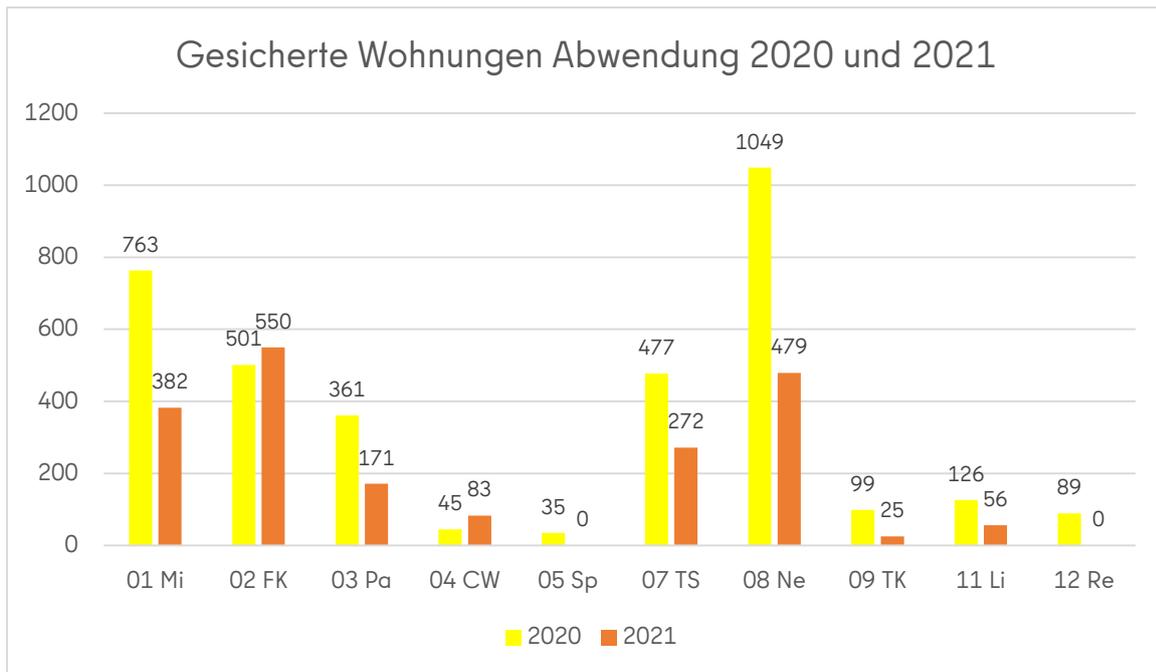


Abbildung 9: Durch Abwendungen gesicherte Wohnungen
(Vergleich der Jahre 2020 und 2021)

In Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf stieg die Zahl der durch Abwendungen gesicherten Wohnungen. Spandau und Reinickendorf konnten im Berichtszeitraum durch Abwendungen keine Wohnungen sichern. In den übrigen Anwenderbezirken sind die durch Abwendungen gesicherten Wohnungen zurückgegangen.

3. Gesicherte Wohnungen insgesamt

Insgesamt, also sowohl durch die Ausübung von Vorkaufsrechten als auch durch Abwendungen, konnten im Berichtszeitraum berlinweit 2350 Wohnungen gesichert werden (im Vorjahr 4061 Wohnungen). Die insgesamt 2350 gesicherten Wohnungen haben sich im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zwar verringert, sind aber dennoch ein wichtiger Beitrag für den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Berlin.

Die nachfolgende Abbildung 10 zeigt die Entwicklung der insgesamt gesicherten Wohnungen im Berichtszeitraum im Vergleich zum Jahr 2020.

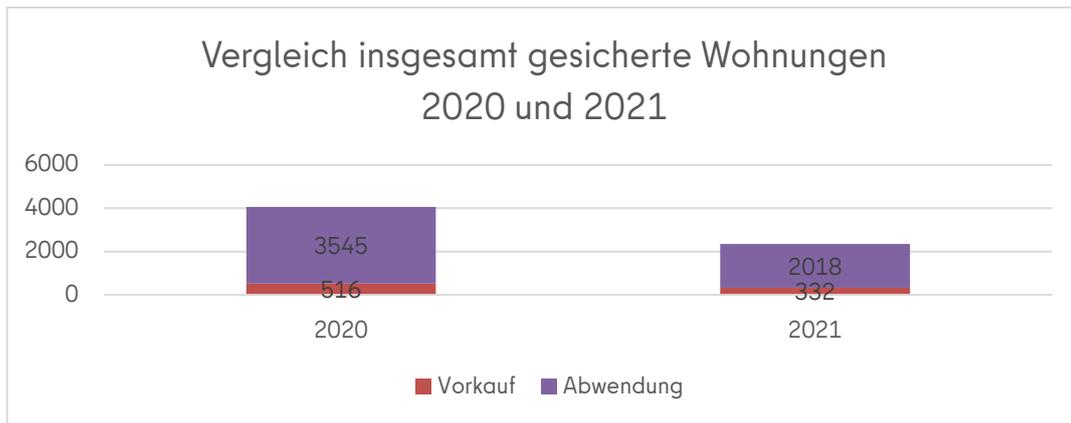


Abbildung 10: Insgesamt gesicherte Wohnungen
(Vergleich der Jahre 2020 und 2021)

Auch wenn die Anzahl der gesicherten Wohnungen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, verdeutlichen die 2350 gesicherten Wohnungen, dass auf dem bewegten Berliner Immobilienmarkt mit weiter steigenden Preisen zu rechnen ist und das Vorkaufsrecht ein wichtiges Korrektiv darstellt, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen.

Die nachfolgende Tabelle stellt nach Bezirken sortiert sämtliche seit 2015 bis einschließlich 31.12.2021 ausgeübten Vorkaufsrechte, Abwendungen und die gesicherten Wohnungen dar. Hierbei wurden Nachberechnungen bzw. Korrekturen der Bezirke - auch für die Vorjahre - berücksichtigt und zurückgenommene Vorkaufsrechte herausgerechnet.

Bezirk	Vorkaufsfälle	Abwendungen	Gesicherte Wohnungen Vorkauf	Gesicherte Wohnungen Abwendung	Gesicherte Wohnungen gesamt
01 Mi	12	79	434	1911	2345
02 FK	31	91	740	1973	2713
03 Pa	8	40	207	1081	1288
04 CW	1	6	21	129	150
05 Sp	0	3	0	35	35
07 TS	8	61	194	1736	1930
08 Ne	20	84	751	2313	3064
09 TK	2	13	41	254	295
11 Li	1	10	33	214	247
12 Re	1	4	9	123	132
GESAMT	84	391	2430	9769	12199

Tabelle: Vorkaufsrechte/Abwendungen (2015-2021)

Die Tabelle im Anhang zeigt die im Berichtszeitraum ausgeübten Vorkaufsrechte, Abwendungen und gesicherten Wohnungen aufgeschlüsselt nach Bezirken und Erhaltungsgebieten.

IX. Fazit

Die Zahlen verdeutlichen, dass der Verdrängungsdruck in Berlin auch im Berichtszeitraum weiter hoch ist und die Bezirke hierauf reagieren: acht neue soziale Erhaltungsgebiete wurden festgelegt und es konnten durch die Ausübung und Abwendungen von Vorkaufsrechten insgesamt 2350 Wohnungen gesichert werden. Zwar sind die Zahlen gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Dies kann unter anderem auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts und den Sonderfall des großen Immobilienportfolios aus dem Jahr 2020 zurückgeführt werden. Jedoch sind die Gesamtzahl der Vorkäufe und Abwendungen Indikatoren dafür, dass das Instrument des Vorkaufsrechts weiterhin eine hohe Relevanz hat. Allerdings bedarf es aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts einer Änderung des Baugesetzbuchs, um die bis zum Urteil gängige Praxis fortführen zu können.

Anhang: Vorkaufsfälle/Abwendungen in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten im Berichtszeitraum
(01.01.2021 bis 31.12.2021)

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Vorkauf (§ 24 BauGB) 2021	Abwendung (§ 27 BauGB) 2021	Gesicherte Wohnungen		
				Vorkauf	Abwen- dung	Gesamt
Mitte	Sparrplatz	1	1	33	20	53
	Leopoldplatz	0	5	0	221	221
	Waldstraße	1	4	15	52	67
	Birkenstraße	0	2	0	21	21
	Seestraße	0	1	0	28	28
	Kattegatstraße	0	0	0	0	0
	Reinickendorfer Straße	0	0	0	0	0
	Humboldthain Nord-West	0	0	0	0	0
	Soldiner Straße	0	1	0	12	12
	Thomasiusstraße	0	0	0	0	0
	Tiergarten-Süd	0	0	0	0	0
	Alexanderplatzviertel	0	2	0	28	28
Summe		2	16	48	382	430
Friedrichshain- Kreuzberg	Graefestraße	0	3	0	81	81
	Luisenstadt	0	3	0	95	95
	Bergmannstraße Nord	3	3	71	80	151
	Hornstraße	0	1	0	19	19
	Chamissoplatz	0	1	0	32	32
	Boxhagener Platz	0	3	0	49	49
	Petersburger Straße	0	7	0	121	121
	Weberwiese	0	0	0	0	0
	Kreuzberg-Nord	0	1	0	73	73
	Stralauer Kiez	1	0	31	0	31

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Vorkauf (§ 24 BauGB) 2021	Abwendung (§ 27 BauGB) 2021	Gesicherte Wohnungen		
				Vorkauf	Abwen- dung	Gesamt
	Samariterviertel	0	0	0	0	0
Summe		4	22	102	550	652
Pankow	Falkplatz	1	1	38	51	89
	Arnimplatz	0	0	0	0	0
	Humannplatz	0	2	0	60	60
	Ostseestraße/Grellstraße	0	0	0	0	0
	Pankow Zentrum	0	1	0	10	10
	Teutoburger Platz	1	0	13	0	13
	Kollwitzplatz	0	1	0	16	16
	Helmholtzplatz	1	0	32	0	32
	Bötzowstraße	0	0	0	0	0
	Winsstraße	0	0	0	0	0
	Pankow Süd	0	0	0	0	0
	Langhansstraße	0	2	0	34	34
	Komponistenviertel	0	0	0	0	0
	Danziger Straße Ost	0	0	0	0	0
Summe		3	7	83	171	254
Charlottenburg- Wilmerdorf	Mierendorff-Insel	0	2	0	52	52
	Gierkeplatz	0	2	0	31	31
	Klausenerplatz	1	0	21	0	21
	Jungfernheide	0	0	0	0	0
	Alt-Lietzow	0	0	0	0	0
	Richard-Wagner-Straße	0	0	0	0	0
	Karl-August-Platz	0	0	0	0	0
Summe		1	4	21	83	104

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Vorkauf (§ 24 BauGB) 2021	Abwendung (§ 27 BauGB) 2021	Gesicherte Wohnungen		
				Vorkauf	Abwen- dung	Gesamt
Spandau	Wilhelmstadt	0	0	0	0	0
	Spandauer Neustadt	0	0	0	0	0
Summe		0	0	0	0	0
Tempelhof - Schöneberg	Barbarossaplatz/Bayrischer Platz	0	4	0	56	56
	Bautzener Straße	0	2	0	33	33
	Kaiser-Wilhelm-Platz	0	1	0	44	44
	Schöneberger Insel	0	1	0	11	11
	Schöneberger Norden	0	2	0	27	27
	Schöneberger Süden	0	3	0	35	35
	Tempelhof	0	4	0	66	66
	Grazer Platz	0	0	0	0	0
Summe		0	17	0	272	272
Neukölln	Schillerpromenade	1	3	41	105	146
	Reuterplatz	0	1	0	10	10
	Flughafenstraße/ Donaustraße	1	3	10	161	171
	Rixdorf	0	2	0	85	85
	Körnerpark	0	3	0	45	45
	Silbersteinstraße/Glasower Straße	1	1	27	6	33
	Hertzbergplatz/Treptower Straße	0	2	0	59	59
	Germaniapromenade	0	1	0	8	8
	Britz	0	0	0	0	0
Gropiusstadt	0	0	0	0	0	
Summe		3	16	78	479	557

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Vorkauf (§ 24 BauGB) 2021	Abwendung (§ 27 BauGB) 2021	Gesicherte Wohnungen		
				Vorkauf	Abwen- dung	Gesamt
Treptow- Köpenick	Alt-Treptow	0	1	0	25	25
	Niederschöne-weide	0	0	0	0	0
	Oberschöne-weide	0	0	0	0	0
Summe		0	1	0	25	25
Lichtenberg	Kaskelstraße	0	0	0	0	0
	Weitlingstraße	0	1	0	56	56
	Fanningerstraße	0	0	0	0	0
Summe		0	1	0	56	56
Reinickendorf	Letteplatz	0	0	0	0	0
	Scharnweberstraße/Klix- straße	0	0	0	0	0
Summe		0	0	0	0	0
Gesamt	72 Gebiete	13	84	332	2018	2350

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 10.05.2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....
Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel

.....
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen