

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Elif Eralp (LINKE) und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 09. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. August 2023)

zum Thema:

**Mieter\*innen schützen, Vorkaufsrechte nutzen! Aber wo ist das Geld geblieben?**

und **Antwort** vom 21. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. August 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp (LINKE) und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16 348  
vom 9. August 2023

über Mieter\*innen schützen, Vorkaufsrechte nutzen! Aber wo ist das Geld geblieben?

---

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

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Ist es richtig, dass die 70 Mio. €, die im Haushalt für die Ausübung des Vorkaufsrechtes vorgesehen waren (Titel 88401 813 Zuführung an das Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt), bereits ausgegeben oder verplant sind? (<https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/neuer-berliner-senat-setzt-andere-prioritaeten-kein-geld-mehr-ubrig-im-topf-fur-hauser-vorkaue-in-neukolln-10249420.html>)

Antwort zu 1:

Es ist richtig, dass die 70 Millionen Euro bereits ausgegeben oder verplant sind. Im Rahmen des Nachtragshaushalts 2020/2021 wurde am 02.12.2020 im Hauptausschuss beschlossen, dass zum Einzelplan 12 bei Kapitel 1200, Titel 88401 70 Millionen Euro zur Ausübung von Vorkaufsrechten zuzuführen sind und das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) bei Kapitel 9810, Titel 82017 zu verstärken. Entsprechend der verbindlichen Erläuterung sollten die Mittel zur Realisierung von Vorkaufsrechten nach § 24 BauGB verwendet werden. Die verbindlichen Erläuterungen während der Haushaltsplanung 2022/23 sind dahingehend erweitert worden, dass die Mittel im Deckungskreis 33 nun auch für Vorkaufsrechte im Zusammenhang mit

Stadtentwicklungsvorhaben sowie sonstige Grundstückserwerbe und Kapitalzuführungen an landeseigene Wohnungsunternehmen verwendet werden können (Kapitel 9810, Titel 82016-82018 und 84019).

Frage 2:

Für welche Ankäufe wurden 20,1 Mio. € aus den oben genannten Mitteln bereits verausgabt? Auf welcher Grundlage wurden die Ankäufe getätigt (Vorkaufsrechts, freihändiger Verkauf, etc.) und um welche Art von Grundstücken handelt es sich jeweils (bebaut/unbebaut, Nutzung, Anzahl Wohneinheiten, etc.)?

Antwort zu 2:

Von den 20,1 Millionen Euro hat die Senatsverwaltung für Finanzen für insgesamt sieben rechtskräftig ausgeübte Vorkaufsrechtsfälle gemäß § 24 BauGB Zuführungen in Höhe von insgesamt rund 6,4 Millionen Euro an die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften ausgezahlt.

Weiterhin wurden für fünf Vorkaufsrechtsausübungen gemäß § 25 BauGB insgesamt 12,3 Millionen Euro ausgezahlt. Des Weiteren sind für zwei vertragliche Vorkaufsrechtsausübungen 0,5 Millionen Euro sowie für fünf sonstige Erwerbe 0,9 Millionen Euro verauslagt worden.

Vermögensgeschäfte unterliegen stets der Vertraulichkeit und werden auch in den parlamentarischen Gremien im vertraulichen Teil behandelt. Die Vertraulichkeit dient der Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen und dem Schutz privater Daten Dritter. Detaillierte Auskünfte über einzelne Vermögensgeschäfte können deshalb nicht im Rahmen schriftlicher Anfragen gegeben werden.

Frage 3:

Wofür bestehen Finanzierungszusagen bzw. geplante Finanzierungszusagen in Höhe von 49,9 Mio. € aus den oben genannten Mitteln? Bitte für jede (geplante) Zusage Grundlage und Ziel der (geplanten) Zusage nennen.

Antwort zu 3:

Von den 49,9 Millionen Euro hat die Senatsverwaltung für Finanzen an die landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt 17 Millionen Euro für die Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß § 24 BauGB sowie für weitere Ankäufe als Zuführungen zugesagt. Zudem sind Zusagen in Höhe von 6,6 Millionen Euro an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauvorhaben eingeplant. Die erfolgten bzw. geplanten Zusagen dienen der Herstellung der Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens.

Weiterhin wurden 1,1 Millionen Euro von den 49,9 Millionen Euro für die Vorkaufsrechtsausübung gemäß § 25 BauGB festgelegt und 25,2 Millionen Euro für Direktankäufe und Schlüsselgrundstücke in Gebieten mit Vorkaufsrechtsverordnung bzw. im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen (darin enthalten sind 5 Millionen Euro zusätzlichen Finanzierungsbedarfs wegen gestiegener Bodenpreise, da Verhandlungen solcher Grundstücksgeschäfte komplex und langwierig sind).

Hinsichtlich detaillierterer Auskünfte wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

Frage 4:

Welche anderen Haushaltstitel stehen zur Verstärkung des Titels 88401 813 Zuführung an das Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt bzw. zur Vorkaufsrechtsausübung zur Verfügung?

Antwort zu 4:

Weitere Haushaltstitel stehen nicht zur Verfügung.

Frage 5:

Wie unterstützt der Senat den Bezirk Neukölln bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes für die Häuser in der Hermannstraße 123 und der Weichselstraße 52?

Frage 6:

Wird ein Ankauf für die oben genannten Adressen bereits durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen (ggf. welches) geprüft? Gibt es bereits (vorläufige) Prüfergebnisse?

Antwort zu 5 und 6:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen steht in engem Kontakt mit dem Bezirksamt Neukölln und unterstützt ihn bei der Ausübung dieses Vorkaufsrechtes vielfältig, insbesondere mit juristischer Expertise. Bei beiden Fällen müssen gemeinsam weitere rechtliche, sachliche und wirtschaftliche Fragen geprüft werden. Da seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) in sozialen Erhaltungsgebieten nunmehr für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nur noch insbesondere Grundstücke mit Missständen oder Mängeln gem. § 177 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB in Betracht kommen, sind Prüfung und Ausübung, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, besonders herausfordernd. Solche Missstände und Mängel liegen bei den genannten Grundstücken vor. Es wird derzeit geprüft, ob ein landeseigenes Wohnungsunternehmen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als Dritter für die Ausübung des Vorkaufsrechtes zur Verfügung stehen kann. Grundsätzlich kann das Vorkaufsrecht allerdings nur dann ausgeübt werden, wenn der Käufer keine Abwendungsvereinbarung mit dem Land Berlin schließt.

Frage 7:

Welche weiteren möglichen Ankäufe durch landeseigene Wohnungsunternehmen befinden sich derzeit in der Prüfung? Bitte einzeln nach Objektadresse, Prüfstand und ggf. vorläufigem Ergebnis auflisten!

Antwort zu 7:

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts ist dem Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten nach derzeitiger Rechtslage weitgehend die Grundlage entzogen. Nur in Neukölln (siehe die Antwort zu Frage 5) und Charlottenburg-Wilmersdorf sind derzeit Vorkaufsrechtsprüfungen zu verzeichnen. In Charlottenburg-Wilmersdorf sind bei einem Objekt seitens des Bezirkes „erhebliche Mängel“ am Gebäudebestand festgestellt worden, daher wird der Fall nunmehr vertieft geprüft. In einem weiteren Fall in Charlottenburg-Wilmersdorf wurden nach einem Vor-Ort-Termin bisher keine Missstände oder Mängel i.S.v. § 177 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB festgestellt.

Bei zwei Fällen ist die Prüfung noch im Anfangsstadium. Weitere Angaben zu den Objekten können aufgrund der laufenden Verfahren derzeit nicht gemacht werden.

Frage 8:

Plant der Senat allgemeine Hilfestellungen und Hinweise an alle Bezirke zu Möglichkeiten der Vorkaufsrechtsausübung in sozialen Erhaltungsgebieten unter den aktuellen rechtlichen Bedingungen, wie es nun in Neukölln versucht wird, herauszugeben?

Antwort zu 8:

Das Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen überarbeitet, um Änderungen des Baugesetzbuchs, der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und weiteren Erkenntnissen Rechnung zu tragen. Dem Grunde nach hat das derzeitige Konzept aber weiterhin Bestand. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt die Bezirke jederzeit mit juristischer und sonstiger Expertise und es findet ein regelmäßiger Austausch mit den zuständigen Kolleginnen und Kollegen in den Bezirken statt, sodass alle von den Erkenntnissen gemeinsam profitieren können.

Frage 9:

Wird der Senat die Bezirke bei der Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten unter den aktuellen rechtlichen Bedingungen weiterhin rechtlich und finanziell (via Drittkäufer) unterstützen?

Antwort zu 9:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen steht immer in engem Kontakt mit den Bezirksämtern und unterstützt sie bei den Vorkaufsrechtsprüffällen vielfältig, insbesondere mit juristischer Expertise.

Frage 10:

Inwiefern werden Genossenschaften bei der Wahrnehmung von Vorkaufsrechten durch den Senat unterstützt?

Antwort zu 10:

Wohnungsbaugenossenschaften können bei Bestandserwerben im Rahmen kommunaler Vorkaufsrechte weiterhin Fördermittel in Anspruch nehmen. Das Programm zur Förderung von Bestandserwerben besteht seit 2018 und sieht aktuell zinslose Darlehen bis zu einer Höhe von 3.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Kaufobjekte vor.

Für Wohngebäude in sozialen Erhaltungsgebieten kann darüber hinaus eine bedarfsabhängige Zuführung i.H.v. 10 Prozent des Kaufpreises gewährt werden. Im Gegenzug werden Nutzungs- entgelt- und Belegungsbindungen für die Dauer von 40 Jahren begründet.

Berlin, den 21.08.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

•