
Eingereicht durch:	Eingang BVV:	13.12.2017
Müller, Götz	Weitergabe an BA:	14.12.2017
Fraktion der CDU	Fälligkeit (Eingang BVV):	28.12.2017
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	22.01.2018
Abt. Bauen, Planen und Facility Management		

Nutzen und Kosten der Geltendmachung des bezirklichen Vorkaufsrechts

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Setzt das Bezirksamt Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen ein, um dadurch das Mietniveau im Bezirk zu senken? Wenn nein welchen anderen Zweck verfolgt das Bezirksamt?**

Das Vorkaufsrecht wird eingesetzt, um Verdrängungseffekten entgegenzuwirken, da durch den Verkauf ein hoher Renditedruck auf den Grundstücken lastet, der regelmäßig durch die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder kostenintensive umfassende Modernisierungsmaßnahmen refinanziert wird. Mit dem Abschluss von Abwendungsvereinbarungen sollen diese negativen Effekte, die den Erhaltungszielen entgegenstehen, abgefedert werden.

- 2. In wie vielen Fällen wurde in dieser Legislaturperiode das bezirkliche Vorkaufsrecht in Friedrichshain bzw. Kreuzberg mit Erfolg geltend gemacht?**

Das Vorkaufsrecht wurde in dieser Legislaturperiode bisher neunmal ausgeübt, fünfmal in Kreuzberg und viermal in Friedrichshain.

- 3. Gibt es Fälle, in denen die Geltendmachung gescheitert ist? Wenn ja welche sind diese?**

In vier Fällen wurde die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht realisiert. Dies betrifft die Grundstücke:

- Forster Straße 52
- Kochhannstraße 3
- Ohlauer Straße 27, Reichenberger Straße 63
- Graefestraße 8

- 4. Wie viele Abwendungsvereinbarungen wurden in dieser Legislaturperiode in Friedrichshain bzw. Kreuzberg geschlossen?**

Das Vorkaufsrecht wurde in dieser Legislaturperiode bisher elfmal abgewendet, zehnmal in Kreuzberg und einmal in Friedrichshain. Darunter fallen sieben Abwendungsvereinbarungen zwischen Bezirk und Käufer (jeweils in Kreuzberg) und vier einseitige Abwendungserklärungen des Käufers (drei in Kreuzberg, eine in Friedrichshain).

5. In welcher Höhe sind Haushaltsmittel für die Geltendmachung von Vorkaufsrechten eingesetzt worden (bitte getrennt nach Friedrichshain bzw. Kreuzberg darstellen)?

Seit 2015 hat der Bezirk in zehn von elf Fällen das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausgeübt, so dass dem Bezirk aus der Ausübung des Vorkaufsrechtes zunächst keine Kosten entstanden. Fallbezogene Kosten entstanden bzw. werden erwartet bei drei Ausübungsfällen in Kreuzberg: In Fall Wrangelstraße 66 trat der Bezirk selbst als Vorkaufsbegünstigter auf; die genaue Höhe der Haushaltsmittel lässt sich noch nicht beziffern, da sie voraussichtlich mittels Basiskorrektur abgedeckt werden. In zwei weiteren Fällen fielen anwaltliche Kosten bzw. Gerichtskosten an; die Klage wurde in einem Fall zurückgezogen, so dass hier die Übernahme von Kosten durch die Kläger zu erwarten ist. Eine Entscheidung im zweiten Fall steht noch aus; die Prozesskosten werden auf 30.000 € geschätzt. Hier besteht zusätzlich das Risiko, dass der Bezirk das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausgeübt hat und ggf. gerichtlich festgestellt werden kann, dass die Herabsetzung des Kaufpreises nicht rechtmäßig war; in diesem Fall wäre die Differenz in Höhe von 420.000 € zu zahlen, sofern der Bezirk den Bescheid dann nicht aufhebt. Auch hierfür wurde die Finanzierung im Zuge einer Basiskorrektur erbeten. Hinzu kommen Kosten für eine Anwaltskanzlei für allgemeine und fallbezogene Rechtsberatung.

6. In welcher Höhe sind Haushaltsmittel für Abwendungsvereinbarungen eingesetzt worden (bitte getrennt nach Friedrichshain bzw. Kreuzberg darstellen)?

Haushaltsmittel explizit für Abwendungsvereinbarungen sind nicht eingesetzt worden. Es entstehen Kosten für eine Anwaltskanzlei für allgemeine und fallbezogene Rechtsberatung.

7. Aus welchen Arbeitsschritten setzt sich der Prozess der Geltendmachung von Vorkaufsrechten zusammen? Wieviel Arbeitszeit wird für die einzelnen Arbeitsschritte aufgewandt?

Siehe die Beantwortung von Frage 8.

8. Aus welchen Arbeitsschritten setzt sich der Prozess der Vorbereitung und des Abschlusses von Abwendungsvereinbarungen zusammen? Wieviel Arbeitszeit wird für die einzelnen Arbeitsschritte aufgewandt?

Frage 7 und 8 werden zusammen beantwortet, da die Anbahnung der Abwendung des Vorkaufsrechtes Teil des Prüfvorgangs zum Vorkaufsrecht ist.

Bei der Prüfung des Vorkaufsrechtes fallen regelmäßig folgende Arbeitsschritte an:

- Anschreiben des Notars, Anforderung des Kaufvertrags
- Vorprüfung des Kaufvertrags, Anfertigung Prüfvermerk inkl. Unterschriften
- Kommunikation mit vorkaufsberechtigtem Dritten, FB Vermessung, Sen Fin, Sen SW
- Anhörungsschreiben Käufer und Verkäufer, Zusendung Abwendungsvereinbarung an Käufer
- Verfassen des Ausübungsbescheids inkl. Unterschriften
- Aktenführung/Informationspflichten
- interner Austausch in der Abteilung
- Austausch und Abstimmung mit Experten in AG Vorkaufsrecht und überbezirklicher AG bei SenSW
- weitere Koordination mit Dritten, Senatsverwaltungen, Käufer/Verkäufer
- ggf. Mieterversammlungen
- ggf. Zustellung des Bescheids

Insgesamt wird für die Aufgaben eine Vollzeitstelle benötigt.

9. Wie viele Personen bzw. Haushalte sind in dieser Legislaturperiode Nutznießer von Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen in Friedrichshain bzw. Kreuzberg?

Die Grundstücke, an denen in dieser Legislaturperiode das Vorkaufsrecht ausgeübt oder abgewendet wurde, verfügen über insgesamt 441 Wohneinheiten. Daten zu Haushaltsgröße und -anzahl liegen nicht vor.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und nur mittelbar einzelnen Haushalten. Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und sozialer Entmischung entgegenzuwirken.

10. Welche nachweisbaren tatsächlichen Effekte wirken auf die Höhen der Mieten dieser Nutznießer?

Auswirkungen auf die Mieten werden nicht erhoben. Es kann nicht eingeschätzt werden, wie sich die Mieten ohne Ausübung bzw. Abwendung des Vorkaufsrechtes entwickelt hätten. Da die Grundstücke in zehn von elf Fällen durch landeseigene Wohnungsunternehmen erworben wurden, greifen hier die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, die Vorgaben zu zulässigen Mieterhöhungen und zur Begrenzung der Modernisierungsumlage machen.

11. Wie viele Mietobjekte gibt es insgesamt im Bezirk?

Die Anzahl der Mietobjekte im Bezirk ist nicht bekannt.

12. Welcher nachweisbare tatsächliche Effekt hat sich für das Mietniveau im Bezirk bisher nachweisbar aus der Implementierung von Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen ergeben – in der Gesamtschau?

Betrachtungsebene für eine Wirkungsanalyse wäre in diesem Fall das entsprechende Soziale Erhaltungsgebiet, nicht der Gesamtbezirk. Da die systematische Prüfung des Vorkaufsrechtes erst vor 15 Monaten begonnen hat und die Fallzahlen gering sind, ist eine entsprechende Analyse zurzeit nicht möglich. Zu beobachten sind Effekte auf den Wohnungsmarkt, die dazu führen, dass Verkäufer bereits vor dem Immobilienverkauf Kontakt zum Bezirksamt suchen, so dass gemeinsam sozialverträgliche Lösungen gesucht werden können.

13. Bei wie vielen weiteren Mietobjekten plant das Bezirksamt derzeit, Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen anzuwenden?

Zurzeit ist die Ausübung bzw. das Angebot der Abwendung des Vorkaufsrechtes in drei weiteren Fällen geprüft.

Freundliche Grüße

Florian Schmidt