

Herrn Bezirksverordneten
Mike Szidat

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

über

den stellv. Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 0830/VIII

über

Gemeindliches Vorkaufsrecht in Pankow de facto inexistent?

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

„Erneut werden in Pankow mit den Wohnhäusern, Malmöer Str. 12 und 15, Paul-Robeson-Str. 27, und 27a sowie Czarnikauer Str. 11, Miethäuser in einem sozialen Erhaltungsgebiet an einen Investor veräußert, dessen Geschäftsmodell andere Bezirke zur Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts veranlasst hat. Insbesondere im Bezirk Pankow besteht eine auffällige Diskrepanz zwischen der Anzahl erfolgter Vorkaufsprüfungen und den im Ergebnis durchgeführten Vorkäufen bzw. abgeschlossenen Abwendungsvereinbarungen. Angesichts der hohen Anzahl ausgewiesener sozialer Erhaltungsgebiete in Pankow und deren mittlerweile offensichtlich begrenzten Wirksamkeit, frage ich das Bezirksamt:

1. Wann lagen die Anträge auf Ausstellung von Negativzeugnissen vor und wann sind die Kaufverträge zu den o. g. Mietshäusern beim Bezirksamt eingegangen, wann endete bzw. endet die Frist zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts? Welche weiteren Schritte seitens des Bezirksamts erfolgten gemäß dem Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin von SenStadtWohn und SenFin (bitte tagessgemaue Angaben)?“

Im Gegensatz zu der vom Fragesteller in seiner Einleitung geäußerten Meinung hat die zuständige Abteilung des Bezirksamtes Pankow hier – wie in vielen anderen Fällen auch – alle erforderlichen Schritte zur Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts unternommen um somit das vom Senat formulierte Ziel einer Abwendung bzw. der Ausübung zu Gunsten Dritter zu erreichen. Ab Mitte Mai – nach Eingang der Kaufverträge – wurden vertiefte Prüfungen vorgenommen inklusive Anfrage der zuständigen Wohnungsbaugesellschaften, einer

Wohnungsbaugenossenschaft, Einbeziehung der beiden zuständigen Senatsverwaltungen, Beauftragung Wertgutachten und Anhörung der Käuferin. Für die oben genannten Objekte wurden somit alle Verfahrensschritte zur Prüfung des Vorkaufsrechts durchgeführt. Der Verkauf scheiterte nach Aussage der angefragten drei Wohnungsunternehmen an der fehlenden Wirtschaftlichkeit – der Zuschussbedarf war viel zu hoch. Die angebotene Abwendungsvereinbarung wurde letztendlich vom Käufer nicht unterzeichnet, er lehnte dieses unter Verweis auf Einhaltung der sowieso geltenden Vorgaben im sozialen Erhaltungsgebiet ab. Tagesgenaue Angaben hierzu stellen einen unverhältnismäßigen Aufwand dar.

2. „Erachtet das Bezirksamt eine frühzeitige Unterrichtung der Mieter*innen über den Antrag auf Ausstellung eines Negativzeugnisses und die Einleitung eines Prüfverfahrens mangels rechtlicher Verpflichtung, insbesondere mit Blick auf ein transparentes Verwaltungshandeln, grundsätzlich für entbehrlich? Teilt das Bezirksamt die Ansicht, dass mit einer frühzeitigen Unterrichtung eine Interessenbekundung weiterer potentieller Dritter (Genossenschaften, Mieter) ermöglicht wird und somit eine Wahrscheinlichkeitssteigerung der Realisierung eines Vorkaufs bzw. Abschlusses einer Abwendungsvereinbarung einhergeht?“

Bei 600 bis 700 Verkaufsvorgängen im Jahr (in den Voruntersuchungsgebieten und den sozialen Erhaltungsgebieten) und einer angespannten Personallage kann weder jeder Vorgang bis ins Detail geprüft noch kann bei jedem Vorgang umfassend kommuniziert werden. Hier wurden allerdings einzelne Mieter schon frühzeitig informiert, zumal es sich anfangs noch um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelte. Die Mieter wurden dann über die beauftragte Mieterberatung schriftlich zum Verkauf informiert und im Anschluss hat die zuständige Abteilung weitere Auskünfte erteilt. Das Bezirksamt prüft derzeit, ob für bestimmte Leistungen ein externer Dienstleister beauftragt werden kann, um das Verfahren der Mieterinformation zu vereinheitlichen und die Mieter noch besser zu informieren. Im Übrigen stellt das Bezirksamt fest, dass der Erfolg des Vorkaufsrechts in erster Linie davon abhängt, ob es einen politischen Willen gibt, die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen oder nicht. Das ist vielfach trotz mehrfacher Anfragen an den Finanzsenator wegen eines zu hohen Zuschussbedarfs gerade für hier im Verkauf stehende Häuser seitens des Landes nicht möglich gewesen.

3. „Welche Schlussfolgerungen zog das Bezirksamt aus der städtebaulichen Beurteilung und den Verkehrswertgutachten? Sind die in der Presse benannten 15 Mill. Euro Kaufpreis zutreffend (dies entspräche ca. 2.600,- Euro/m²) und wäre nicht angesichts des vorhandenen Aufwertungspotentials auch dieser Kaufpreis für ein nicht rentables Objekt hinsichtlich der Erreichung der Erhaltungsziele gerechtfertigt?“

Inhalte von Kaufverträgen werden vom Bezirksamt nicht öffentlich diskutiert oder bewertet. Die Rentabilität wird im Prüfverfahren nicht vom Bezirksamt, sondern ausschließlich von den angefragten Wohnungsunternehmen geprüft. Das Bezirksamt hätte es begrüßt, wenn die nach Aussagen der angefragten Wohnungsunternehmen erforderliche sehr hohe Zuschuss seitens der Senatsfinanzverwaltung bewilligt worden wäre, was angesichts der nur begrenzt für alle Bezirke zur Verfügung stehenden Mittel nicht möglich war.

4. „Wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt? Wenn ja, mit welchen Beteiligten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder sonstige potentiellen Dritten (Genossenschaften, Mietern)?“

Es wurden drei Wohnungsunternehmen angefragt, darunter befand sich eine Wohnungsbaugenossenschaft. (siehe Antwort zu 1.)

5. „Hat das Bezirksamt im Rahmen seiner Ermessensausübung die Möglichkeit geprüft, den Kaufpreis gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB herabzusetzen? Wenn nein, weshalb nicht?“

Es liegt nicht im Ermessen des Bezirksamts, einen Kaufpreis herabzusetzen. Maßgeblich ist das Ergebnis eines jeweiligen Verkehrswertgutachtens. Im vorliegenden Fall wurde der Kaufpreis durch das Verkehrswertgutachten bestätigt. Nur bei einer wesentlichen Unterschreitung hätte die Chance auf eine Herabsetzung bestanden.

6. „Erfolgte in Abstimmung mit SenFin die Prüfung einer Eigenkapitalzuführung aus den hierfür bereitgestellten SIWANA-Mitteln an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften als Dritterwerber? Wenn nein, weshalb nicht?“

Ja – wie bereits zu anderen Fragen berichtet.

7. „Teilt das Bezirksamt die Ansicht, dass insbesondere bei Vorliegen von Informationen über den Erwerber, die erhaltungswidrige Entwicklungen durch den Verkauf des Grundstücks befürchten lassen (s. Beschluss des BA Mitte v. 23.06.2020 zur Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Koloniestr. 13), hinsichtlich der Zielsetzung sozialer Erhaltungssatzungen ein gesteigertes öffentliches Interesse an einer Ausübung des Vorkaufsrechts besteht?“

Ja (allerdings hatte sich das BA Mitte für die Ausübung des Vorkaufsrechts dann für ein völlig anderes Grundstück entschieden)

8. „Ist das Bezirksamt es nicht mittlerweile leid, sowohl bei der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts als auch beim Abschluss von Abwendungsvereinbarungen als besonders inaktiv zu gelten? Wie beurteilt das Bezirksamt die Auswirkungen der mangelnden Ernsthaftigkeit einer Anwendung des Vorkaufsrechts in Pankow auf die Bereitschaft der Erwerber*Innen von Mietimmobilien, überhaupt entsprechende Abwendungsvereinbarungen abzuschließen?“
9. Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt, angesichts der vor allem im Prenzlauer Berg exorbitanten Kaufpreisentwicklung, noch für eine Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts unter der Prämisse der Wirtschaftlichkeit und welche Handlungserfordernisse leitet es hieraus ab?“

Antworten zu 8. und 9.: Wie bereits zu 1. mitgeteilt teilt das Bezirksamt nicht die Meinung des Fragestellers. So wurde trotz der angespannten Personallage das Vorkaufsrecht im Kalenderjahr 2020 in folgenden Fällen ausgeübt:

- Hadlichstraße 29
- Lychener Straße 67/Stargarder Straße 65, 66
- Jacobsohnstraße 6 (VU Langhansstraße)
- Langhansstraße 53 (VU Langhansstraße)
- Goethestraße 39 (VU Langhansstraße)
- Romain-Rolland-Straße 66 (VU Blankenburger Süden)

Weitere Fälle sind im Verfahren.

Es ist richtig, dass die exorbitante Kaufpreisentwicklung dem Erfolg der Vorkaufsrechtsausübung entgegenstehen kann. Erforderlich ist ein konsequenter politischer Wille, die Mittel für Grundstückankäufe in einem nachvollziehbaren Verfahren zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der Beurteilung der Anwendungspraxis sind dem Bezirksamt besonders die Meinungen derjenigen wichtig, die Kenntnis vom Verfahren und den Rahmenbedingungen haben. Insofern ist der Vorwurf einer mangelnden Ernsthaftigkeit nicht nachvollziehbar, zumal der Bezirk bzgl. der Zahlen (Abwendungsvereinbarungen, Vorkäufe) im guten Mittelfeld liegt. Da im Endeffekt die Senatsverwaltung für Finanzen und im Zweifelsfall der Senator über die Bereitstellung der erforderlichen Zuschüsse entscheidet und bei der Verkehrswertermittlung leider der spekulativ hohe Bodenpreis überdurchschnittlich mit einfließt ist die Politik im Senat, Landesparlament und Bund gefordert, hier mehr Mittel bereitzustellen und über den Bundesrat gegenzusteuern. Das Bezirksamt hat das bereits mehrfach bei verschiedenen Anlässen wie z.B. den BzStR-Runden mit Senatorin Lompscher, in Koalitionskreisen und Hintergrundgesprächen gefordert sowie auch in verschiedenen Debatten des vom Fragesteller geleiteten BVV-Ausschuss darauf hingewiesen.

Vollrad Kuhn