



Berliner Senat beschließt dritten Bericht zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten

27.04.2020 Fachinformation

Der Senat in seiner Sitzung am 21. April 2020 den dritten Bericht an das Abgeordnetenhaus über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Er umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019. Im Berichtszeitraum ist die Zahl der Prüffälle auf 157 gegenüber dem Jahr 2018 (183 Prüffälle) leicht gesunken. Es wurde in 29 Fällen ein Vorkaufsrecht ausgeübt.

Gegenüber dem Vorjahr mit 21 Vorkaufsfällen hat die Zahl der Ausübungsfälle 2019 um ein Drittel zugenommen. Es gab 61 Abwendungsfälle, ein leichter Rückgang gegenüber dem Jahr 2018 (74 Abwendungsfälle).

Die Vorkaufsfälle verteilen sich wie folgt auf die Bezirke: vier in Mitte, zehn in Friedrichshain-Kreuzberg, zwei in Pankow, fünf in Tempelhof-Schöneberg, fünf in Neukölln, einer in Treptow-Köpenick und jeweils ein erster Ausübungsfall in Lichtenberg und Reinickendorf.

Im Jahr 2019 erlangten insgesamt 33 Vorkaufsrechtsbescheide Rechts- bzw. Bestandskraft (Ausübungsfälle aus den Jahren 2015 bis 2019 betreffend). Im Vorjahr waren es acht Fälle. Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten und durch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen konnten im Jahr 2019 berlinweit 1.901 Wohnungen gesichert werden. Im Jahr 2018 waren es insgesamt 3.050 Wohnungen. Der Rückgang der insgesamt gesicherten Wohnungen um ein Drittel ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass es im Jahr 2018 einige Objekte mit sehr vielen Wohnungen gab, die gesichert werden konnten.

Gemäß der dem Senat vorliegenden Zahlen wurde das Vorkaufsrecht im Jahr 2020 bis zum 17. April fünfmal ausgeübt, zudem gab es fünf Abwendungsfälle. So konnten im laufenden Jahr bereits mehr als 322 Wohnungen gesichert werden (für einen Fall aus Pankow ist die Anzahl der Wohnungen nicht bekannt). Derzeit gibt es in Berlin 61 soziale Erhaltungsgebiete. In diesen leben rund 914.000 Berlinerinnen und Berliner in rund 482.000 Wohnungen.

Die Anwendung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungsverordnung ist das letzte Mittel, um die Zusammensetzung der dortigen Wohnbevölkerung zu bewahren. Wird ein in einem sozialen Erhaltungsgebiet gelegenes Grundstück verkauft, prüft der Bezirk die Ausübung des Vorkaufsrechts. Vorrangig wird jedoch – entsprechend der gesetzlichen Vorgabe – die Abwendung des Vorkaufs und die Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung verfolgt, in der sich der Käufer verbindlich verpflichtet, die Ziele der jeweiligen Erhaltungsverordnung einzuhalten.