

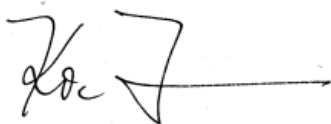
Beschluss

des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 02.06.2020
zur BA – Vorlage Nr.: V/ 557/ 20

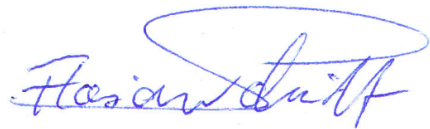
Änderung der Prüfkriterien für die Prüfung des Vorkaufsrechts

Das Bezirksamt beschließt:

1. Die Änderung der Prüfkriterien für die Prüfung des Vorkaufsrechts gem. Anlage 1 in Ergänzung zum BA-Beschluss vom 27.09.2016 (BA-Vorlage-Nr.: IV/991/2016)
2. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.
3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.



Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin



Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

Anlage 1: Änderung der Prüfkriterien für die Prüfung des Vorkaufsrechts

Mit Beschluss vom 27.09.2016 zur BA-Vorlage-Nr.: IV/991/2016 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin die regelmäßige Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB beschlossen.

Zur Genese der Prüfkriterien für die Ausübung des Vorkaufsrechts

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin übt seitdem in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB sein Ermessen in Bezug auf sein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB aus, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts für ein Grundstück kommt gemäß des genannten Beschlusses *„bisher insbesondere dann in Betracht, wenn die im Folgenden genannten Kriterien für eine Ausübung sprechen:*

1. *Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.*
2. *Das Objekt verfügt über mindestens acht Wohneinheiten.*
3. *Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.*
4. *Die überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet.*
5. *Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbedarf.*
6. *Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%.*
7. *Es stehen Wohnungen leer bzw. sind unvermietet.*

Es müssen im Einzelfall nicht alle Ermessenskriterien erfüllt sein.“

Der Kriterienkatalog dient gemäß dem *Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch* in Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Senatsverwaltung für Finanzen vom Juli 2017 dazu, die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne einer einheitlichen und objektiven Verwaltungspraxis nachvollziehbar zu machen und wurde so vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin übernommen. Gemäß dem *Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch* *„müssen im Einzelfall nicht alle Prüfkriterien erfüllt sein, um die Ermessensausübung im Sinne des Vorkaufsrechts zu begründen. Dies betrifft insbesondere die Kriterien Nr. 5 und Nr. 7, deren Nichtvorliegen nicht dazu führen sollte, das Vorkaufsrecht nicht wahrzunehmen. Im Ergebnis muss es sich um ein schützenswertes Objekt im Sinne der Erhaltungsverordnung handeln.“*

Veränderte landesrechtliche Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen

Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) vom 11.02.2020 ist die Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgehend von mietpreissteigernden baulichen Modernisierungsmaßnahmen zunächst kurzfristig deutlich eingeschränkt worden. Das Gesetz tritt allerdings fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft, sodass die Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mittel- bis langfristig erneut durch mietpreissteigernde baulichen Modernisierungsmaßnahmen droht. Zudem wird der verfassungsrechtliche Bestand des Gesetzes erheblich angezweifelt und es ist beispielsweise bereits eine Normenkontrollklage dagegen eingereicht. Insgesamt ist es daher weiterhin geboten, trotz

veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen durch die Prüfung des Vorkaufsrechts insbesondere bauliche Modernisierungsmaßnahmen zu regulieren.

Eine weitere Gefahr der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung, die durch den Mietendeckel nicht ausgeschlossen, sondern vielmehr befördert wird, geht von der Aufteilung von Grundstücken in Wohnungs- und Teileigentum aus. Zwar hat der Gesetzgeber

Bereits wenige Monate nach Inkrafttreten des Mietendeckels ist empirisch festzustellen, dass die Zahl der Anträge auf Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin deutlich zugenommen hat (siehe dazu die Ausführungen weiter unten). Dies könnte darauf hinweisen, dass Eigentümer*innen durch die Umwandlungen ihre Ertragsaussichten zu steigern suchen. Diese liegen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin gemäß der Verkaufsangebote aus dem Jahr 2019 ausweislich des Wohnmarktreport Berlin 2020 der CBRE und Berlin Hyp für Wohneigentum im unteren Marktsegment berlinweit am Höchsten mit einem Medianwert pro Quadratmeter von 3.443 Euro und einer Änderung im Vergleich zum Jahr 2018 von 13,9 Prozent.

Auch die aktuell weiterhin sehr hoch liegenden Kaufpreise für Grundstücke üben eine weitere Gefahr aus: es steht zu befürchten, dass gerade Grundstückskäufer*innen, welche in jüngerer Vergangenheit Grundstücke zu einem hohen Kaufpreis pro Quadratmeter und zu einem hohen Nettokaltmietenfaktor gekauft haben, im Falle des Bestands des Mietendeckels ihre Ertragsaussichten durch die Umwandlung in Wohneigentum zu optimieren suchen.

Anpassung der Prüfkriterien für die Ausübung des Vorkaufsrechts

Aufgrund der genannten veränderten Rahmenbedingungen soll folgendes Prüfkriterium aufgenommen werden, das im Zuge der Prüfung, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, zu erörtern ist:

„8. Die Gefahr der Umwandlung in Wohneigentum ist besonders groß.“

Zu 8. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Das städtebauliche Ziel der Erhaltungsverordnung, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist vielfach bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem anschließenden Verkauf gefährdet. Gleichzeitig besteht weiterhin die Genehmigungspflicht für die Umwandlung insbesondere nach dem Ausnahmetatbestand des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB, wenn sich Eigentümer*innen verpflichten, Wohnungen für einen Zeitraum von sieben Jahren nur an Mieter*innen zu verkaufen. Die negativen Auswirkungen von Umwandlungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung infolge dieses Tatbestandes werden dadurch nur vertagt. Darüber hinaus verkürzt sich in diesem Fall die Schutzfrist für Kündigungen wegen Eigenbedarfs gem. § 577 a Abs. 2 Satz 1 BGB von zehn auf fünf Jahre – womit der Schutz vor diesem in nicht geringem Maße für Verdrängungen der Wohnbevölkerung mitverantwortlichen Instrument nur unwesentlich größer ist als außerhalb eines sozialen Erhaltungsgebietes.

Für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin ist gerade in jüngerer Zeit ein weiterer Anstieg der Umwandlungstätigkeit auch in sozialen Erhaltungsgebieten empirisch belegt. Bereits der Jahresbericht 2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weist in seinem Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung aus, dass der räumliche Schwerpunkt des Umwandlungsgenehmigungsgeschehens in 2018 in den beiden Bezirken Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg lag. Für 728 Wohnungen wurde im Jahr 2018 die Umwandlung in Friedrichshain-Kreuzberg genehmigt.

Doch dem 2. Halbjahr 2019 ist ein nochmals erheblicher Anstieg der Umwandelungsgenehmigungen in sozialen Erhaltungsgebieten festzustellen: während im 1. Halbjahr 2019 für 228 Wohnungen die Umwandlung genehmigt wurde betrug die Zahl im 2. Halbjahr 2019 bereits 649 Wohnungen. Mit insgesamt 877 genehmigten umgewandelten Wohnungen ist für 2019 ein Anstieg von über 20 Prozent zu verzeichnen. Da der Bezirk mit Stand 25.05.2020 für das Jahr 2020 bereits 704 genehmigte Wohnungen verzeichnet steht zu befürchten, dass der Anstieg im Jahr 2020 sogar noch wesentlich deutlicher ausfallen wird.

Konkret kann sich eine besonders hohe Gefahr der Umwandlung in Wohneigentum unter anderem durch folgende Kriterien ergeben:

- Hoher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche,
- hoher Nettokaltmietenfaktor (dieser Kaufpreisfaktor setzt die erste erzielbare Jahresmiete einer Immobilie relativ in das Verhältnis zum Kaufpreis),
- die während des Prüfverfahrens zur Ausübung des Vorkaufsrechts ermittelte fehlende Bereitschaft der Käufer*in, auf die Aufteilung des Grundstücks in Wohn- und Teileigentum langfristig zu verzichten.

Zu 6. Nettokaltmieten im Vergleich zur durchschnittlichen Gebietsmiete

Für das Kriterium Ziffer 6, *Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%*, wird hiermit klargestellt, dass auch die absolute Anzahl an Nettokaltmieten, die die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10% übersteigen, im Rahmen der Prüfung zu beachten ist. Zudem sind die durchschnittlichen Gebietsmieten um einen gebietstypischen Multiplikator anzupassen, wenn die zugrundeliegende Erhebung der Gebietsmieten aus zurückliegenden Jahren stammt.