

Protokoll

21. Runder Tisch zur Liegenschaftspolitik

27.11.2017, 15.30 – 18.00

Abgeordnetenhaus Berlin, Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin
Raum 107

Tagesordnung

1. Aktuelles

Liegenschaftskongress & Veranstaltung zu Konzeptvergaben

- Die Veranstaltung wird seitens der BIM als erfolgreich betrachtet.
- *Feedback zum Kongress:*
 - o *Dank an die BIM für Organisation und Durchführung wurde ausgesprochen*
 - o *Kritik an der Veranstaltung: Es gab zu wenig zivilgesellschaftliche Beteiligung im Programm*

Ausblick

Werkstatt zum Thema "Erbbaurechte in Berlin" und Planung weiterer Werkstätten des Runden Tisch Liegenschaftspolitik

- o die Erbbaurechtswerkstatt wird am 1.12.17 stattfinden, die Präsentation und Diskussion der Ergebnisse ist für den nächsten Runden Tisch beabsichtigt
 - o Themenschwerpunkte des Werkstatt: Nutzungsbindungen, Wohnraumversorgung und Erbbaurechte, Bodenwerte und Wertermittlung, Haushalts- und vergaberechtliche Grundlagen, Erbbauzins und Zinsanpassung, Beleihungsfähigkeit, Akteursvielfalt, Bodenfonds
 - o eine nächste Werkstatt soll zum Thema Konzeptverfahren geplant werden
 - o Aktuell werden drei neue Konzeptverfahren erarbeitet (2 x in Steglitz-Zehlendorf und 1x in Lichtenberg), die im Erbbaurecht angeboten werden. Das Erbbaurecht soll jeweils für 60 Jahre vergeben werden.
 - o Die Verfahrensdauer soll zukünftig durch ein einstufiges Verfahren mit Anhandgabe vereinfacht werden
- *Feedback zur ,Transparenten Liegenschaftspolitik':*
 - *Es wird sowohl um mehr Transparenz als auch mehr Partizipation der Stadtgesellschaft beim Portfolioausschuss gebeten, welcher bislang nur verwaltungsintern arbeitet.*
 - *Erneut wurde der Wunsch nach einem offenen Liegenschaftskataster geäußert*

Allgemeines:

- Feedback zum Runden Tisch: Mehr Transparenz über Arbeitsweisen gewünscht, z.B. darüber, wer an der Erbbaurechtswerkstatt teilnimmt und wer generell bei der Initiative Stadt Neudenken dazu gehört.

Vorstellung

Bündnis Junge Genossenschaften

- Das Bündnis besteht aus 24 eG's:
 - 2 Ateliergenossenschaften
 - 2 Gewerlegenossenschaften
 - 20 Wohnungsgenossenschaften
- Es bestehen Arbeitsgruppen zu Schwerpunkten (bspw. Erbbaurecht)
- Im Januar ist die Veröffentlichung eines Positionspapiers im Rahmen einer Veranstaltung geplant
- Bislang besteht kein direkter Kontakt zur Senatsverwaltung
- Es besteht Interesse am Runden Tisch zur Liegenschaftspolitik zu partizipieren.
- Eine Internetpräsenz ist im Aufbau

Dragoner Areal

- Bei der Rückübertragung vom Bund will das Land Berlin das Gelände an die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften degewo und WBM Mitte weiterreichen.
 - Es gibt Unmut seitens Bezirk und Initiativen über die top-down-artige Entscheidung. Die Grundstücksfrage wurde frühzeitig von der Zivilgesellschaft im Beteiligungsverfahren aufgerufen, der Hauptstadtfinanzierungsvertrag lag ebenfalls lange vor
 - Der Bezirk hält es für nicht zielführend, dass zwei Wohnungsbaugesellschaften Eigentümer werden und spricht sich dafür aus, dass die Aufgabe des Entwicklungsträgers nur an maximal eine Wohnungsbaugesellschaft übertragen werden soll. Der Sanierungsprozess sei mit zwei Wohnungsbaugesellschaften kaum effizient durchzuführen.
 - Die Initiativen vor Ort favorisieren eine Einbringung des Grundstücks ins Landesvermögen und eine Treuhänderlösung (z.B. Verwaltung zunächst über die BIM). Sie sind für einen Treuhänder ohne eigenes Projektentwicklungsinteresse und eine Entwicklung der Eigentumsstruktur im Verfahren des Sanierungsgebiets
 - Weiterer Kritikpunkt: Die „Kreuzberger Mischung“ wäre bei einer monothematischen Nutzung (Wohnen) ebenfalls unmöglich einzuhalten
- Der Kaufvertrag wird wahrscheinlich ab Januar 2018 vorliegen. Ein frühestmöglicher Notartermin ist im Januar
- Bezirk und SenStadt arbeiten an einem Verfahren für eine Kooperationsvereinbarung, um die Einbindung der Zivilgesellschaft abzusichern
- Der Senat schlägt eine Entwicklungsvereinbarung zwischen Senat und Wohnungsbaugesellschaften vor, diese soll im Zuge einer möglichen Übertragung geschehen. Im Rahmen einer Dialogveranstaltung wurden Bausteine für diese Vereinbarung erarbeitet.
- Die Zivilgesellschaft schlägt einen Kooperationsvertrag zwischen Senat, Bezirk und Zivilgesellschaft zur Entwicklung des Rathausblock inkl. Dragonerareal vor

2. Schwerpunktthema

Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten und qua Vorkaufsverordnung

Darstellung von Judith Huber | Konzept für Vorkaufsrechte; SenSw

- Der Senat hat im August 2017 eine Richtlinie der Regierungspolitik ([Link](#)) zur Ausübung von Vorkaufsrechten beschlossen
 - o Größte Hürde: Bearbeitungsfrist von **8 Wochen**
- Darin enthalten ist u.a. ein Handlungsleitfaden zur Anwendung von zwei Arten des Vorkaufsrechts.

1) Ausübung von Vorkaufsrechten im Geltungsbereich sozialer Erhaltungsverordnungen (sog. Milieuschutzgebiete, § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) – auch Allgemeines Vorkaufsrecht

- Das Vorkaufsrecht dient bei sozialen Erhaltungsgebieten der Sicherung des Ziels, die Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen im jeweiligen Gebiet zu erhalten.
- Grundsätzlich: Das Vorkaufsrecht ist kein Instrument des Mieterschutzes, sondern ein Städtebauliches Instrument! Ziel die Bevölkerungsstruktur erhalten damit diese zur baulichen und sozialen Infrastruktur passt. Städtebaulicher Grund: Infrastruktur müsste umgebaut werden und an anderer Stelle neu errichtet werden.

Ablauf bei der Ausübung des Vorkaufsrechts

1. Der Bezirk entscheidet (prüft) ob für ein bestimmtes Objekt das Vorkaufsrecht prüft
 - Prüfkriterien sind u.a.:
 - Es muss ein Wohnzweck bestehen
 - Das Objekt muss mindestens acht Wohneinheiten besitzen
 - Es darf noch kein Wohnungseigentum bestehen
 - Zustand: Objekt darf noch nicht übersaniert sein
 - Leerstand könnte ein Signal für ein Spekulationsobjekt sein
 - Vorkaufsrecht muss im Sinne der Allgemeinheit dienen
2. Der Bezirk ermittelt den Verkehrswert um zu prüfen ob zum herabgesetzten Kaufpreis das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.
3. Wenn das Vorkaufsrecht geprüft wird gibte zwei Optionen/Schritte
 - Option A: Abwendungserklärung/Vereinbarung mit Käuferseite. Der Bezirk muss dem Käufer eine Abwendungsvereinbarung anbieten.
 - Option B: Falls nicht möglich, kann Vorkaufsrecht ausgeübt werden
4. Prüfung zur Vergabe an Dritte: im Verlauf des Prüfverfahrens prüft der Bezirk ob eine geeignete Organisation (Stiftung Wohnungsgenossenschaften,..) als vorkaufsbegünstigter Dritter eingesetzt werden kann.

2) Gemäss §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB steht der Gemeinde eine Rechtsgrundlage zur Verfügung, um „in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen [zu] bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“

- Das Vorkaufsrecht nach Verordnung und mit Voruntersuchung wird derzeit bei folgenden Liegenschaften geprüft:
 - a. Brandenburger Süden

- b. Güterbahnhof Köpenick
- c. Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne

Weitere Kommentare zum Vorkaufsrecht

- Baustadtrat Gothe führt aus: In Berlin Mitte wurde noch kein Vorkaufsrecht angewendet, die Strukturen dafür werden erst jetzt aufgebaut. Hintergrund: Der Bezirk hat eine Mietobergrenze (Verordnungsmieten) eingeführt.
- Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden aktuelle Verkaufszahlen als Bewertungsgrundlage verwendet
- Zur Sicherung von Häusern in sozialen Erhaltungsgebieten gibt es für Wohnungsbaugenossenschaften durch den SenSw Eigenkapitalbezuschussungen (SIWANA)
- Baustadtrat Schmidt führt aus: Friedrichshain-Kreuzberg hat bereits 11 mal das Vorkaufsrecht ausgeübt und 11 Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen. Baustadtrat Schmidt betont, für verantwortungsvolle Käufer und Verkäufer ist das Vorkaufsrecht kein Problem, da über eine Abwendungsvereinbarung die Absicht einer sozialen Bewirtschaftung garantiert wird. Viele Eigentümer nehmen das Instrument gerne an.
- Die Verkäufe in Milieuschutzgebieten sind in Friedrichshain-Kreuzberg stark zurückgegangen. im Bezirk um 30% zum Vorjahr. Ziel ist es direkt zwischen Eigentümern und Mieterschaften die selber im Sinne des Gemeinwohls kaufen wollen sowie Wohnungsbaugesellschaften zu vermitteln.

3. Aktuelle Liegenschaftsfälle

Humboldthafen (Die Darstellung ist dem Anhang zu entnehmen)

Lohmühleninsel (Die Darstellung ist dem Anhang zu entnehmen)

Ohlauer Straße 25 (Die Darstellung ist dem Anhang zu entnehmen)

*Hier war leider kein*e Vertreter*in anwesend, um den Fall vorzustellen*

Erkelenzdamm 3

- Es besteht ein Erbbaurecht seit 1983 (Verkauf für 53.000 € an die Enderlein GmbH & Co.KG)
- Das Erbbaurecht läuft noch bis 2033, wird allerdings auf derzeit bereits für 1,9 Mio Euro angeboten
- Derzeit besteht 50% Leerstand, dazu ist kaum produzierendes Gewerbe mehr am Standort
- Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand
- Es besteht die Möglichkeit eines Heimfalls aufgrund von Nichteinhaltung des Erbbaurechtvertrages. Dies wird bereits aktuell von der BIM, auf Bitten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg geprüft. Der Senat muss dem Verkauf zustimmen, sollte sich ein Interessent finden.

Nächste Runde Tische:

- 22. Runder Tisch: 15.1.2018; 15 Uhr, Ort: Abgeordnetenhaus, Raum 311
- 23. Runder Tisch: 16.3.2018, 10 Uhr, Ort: Abgeordnetenhaus, Raum 311
- 24. Runder Tisch: 8.6.2018, 10 Uhr, Ort: Abgeordnetenhaus, Raum 311