

18. Wahlperiode

**Mitteilung – zur Kenntnisnahme –**

**Wahrnehmung von Vorkaufsrechten**

Drucksache 18/2400 (II.A.18) – Auflage zum Haushalt 2020/21



Der Senat von Berlin  
StadtWohn IV C 21  
Tel.: 90139-4939

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

-zur Kenntnisnahme -

über

die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten

51. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 12.12.2019  
Drucksache Nr. 18/2400 (II.A.18) – Auflage zum Haushalt 2020/21

---

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert jährlich zum 30. April einen Bericht über die **Wahrnehmung von Vorkaufsrechten** unter Berücksichtigung folgender Aspekte zuzuleiten:

- Wie viele Anträge auf Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes wurden geprüft bzw. ausgeübt?
- Wie viele Abwendungsvereinbarungen wurden geschlossen?
- Wie viel Wohnraum wurde gesichert?
- Welche Ausweisung von Milieuschutzgebieten bzw. soziale Erhaltungssatzungen es gibt?“

Hierzu wird berichtet:

#### **4. Bericht über die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten (Berichtszeitraum: 01.01. bis 31.12.2020)**

##### **I. Einleitung**

Der nunmehr 4. Bericht behandelt den Zeitraum vom 01.01. bis einschließlich 31.12.2020 („Berichtszeitraum“). Untersucht wird die Entwicklung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Berichtszeitraum. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte nach anderen Vorschriften werden nicht berücksichtigt. Für die einführenden bzw. allgemeinen Erläuterungen zum besseren Verständnis des Instruments Vorkaufsrecht wird auf den 1. Bericht verwiesen, der die Entwicklung in den Jahren 2015 bis 2017 umfasst.

Die Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um sechs auf 64 angestiegen. Die Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte ist gegenüber dem Jahr 2019 rückläufig. Die Zahl der Abwendungen – erfasst sind einseitige

Abwendungserklärungen bzw. vertragliche Abwendungsvereinbarungen – hat gegenüber dem Jahr 2019 im Berichtszeitraum stark zugenommen. Die Relevanz des Instruments Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten ist weiter hoch und stellt angesichts des nach wie vor angespannten Berliner Immobilienmarktes neben den weiteren Instrumenten – z.B. der sog. Mietendeckel – ein sehr wichtiges Regulativ zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dar.

Nachfolgend wird zunächst die Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt (II.). Sodann werden die Vorkaufsrechtsprüffälle behandelt (III.), gefolgt von den ausgeübten Vorkaufsrechten (IV.) und den Abwendungsfällen (V.). Anschließend wird das Verhältnis der erfolglosen Prüffälle zu den Ausübungs- und Abwendungsfällen dargestellt (VI.). Anschließend wird der durch Vorkauf und Abwendung gesicherte Wohnraum beleuchtet (VII.). Abschließend erfolgt ein kurzes Fazit mit Ausblick (VIII.).

## II. Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete im Jahr 2020 von 58 auf 64 gestiegen. Im Berichtszeitraum wurden dreimal mehr neue soziale Erhaltungsverordnungen als im Jahr 2019 erlassen. Dies verdeutlicht, dass die von Gentrifizierung betroffenen Gebiete weiter zunehmen. Daher ist es weiterhin wichtig, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung aktiv zu sichern und auf diesem Weg die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Gebiets vor unerwünschten Veränderungen zu schützen. Deshalb evaluieren die Bezirke fortlaufend, ob weitere Berliner Kieze unter den Schutz des sozialen Erhaltungsrechts gestellt werden können. Im Berichtszeitraum neu hinzugekommen sind ein Gebiet in Charlottenburg-Wilmersdorf, drei Gebiete in Neukölln und zwei Gebiete in Spandau. Der Bezirk Spandau ist ein neuer und damit der zehnte Anwenderbezirk (Bezirke mit sozialen Erhaltungsverordnungen) – im Vorjahr waren es noch neun Anwenderbezirke. Die neu hinzugekommenen Gebiete sind im Anhang fett gedruckt dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin in den Jahren 2015 bis 2020.

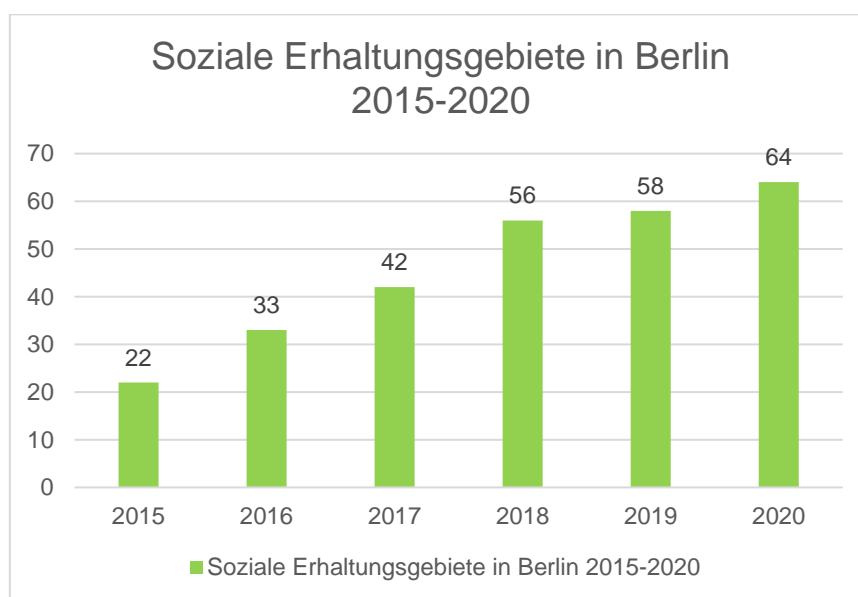


Abbildung 1: Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin in den Jahren 2015 bis 2020

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete im Jahr 2021 entwickelt. Lediglich die Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf haben bisher keine sozialen Erhaltungsverordnungen erlassen.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt alle 64 sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin und wie diese sich auf die einzelnen Bezirke verteilen (Stand: 31.12.2020).

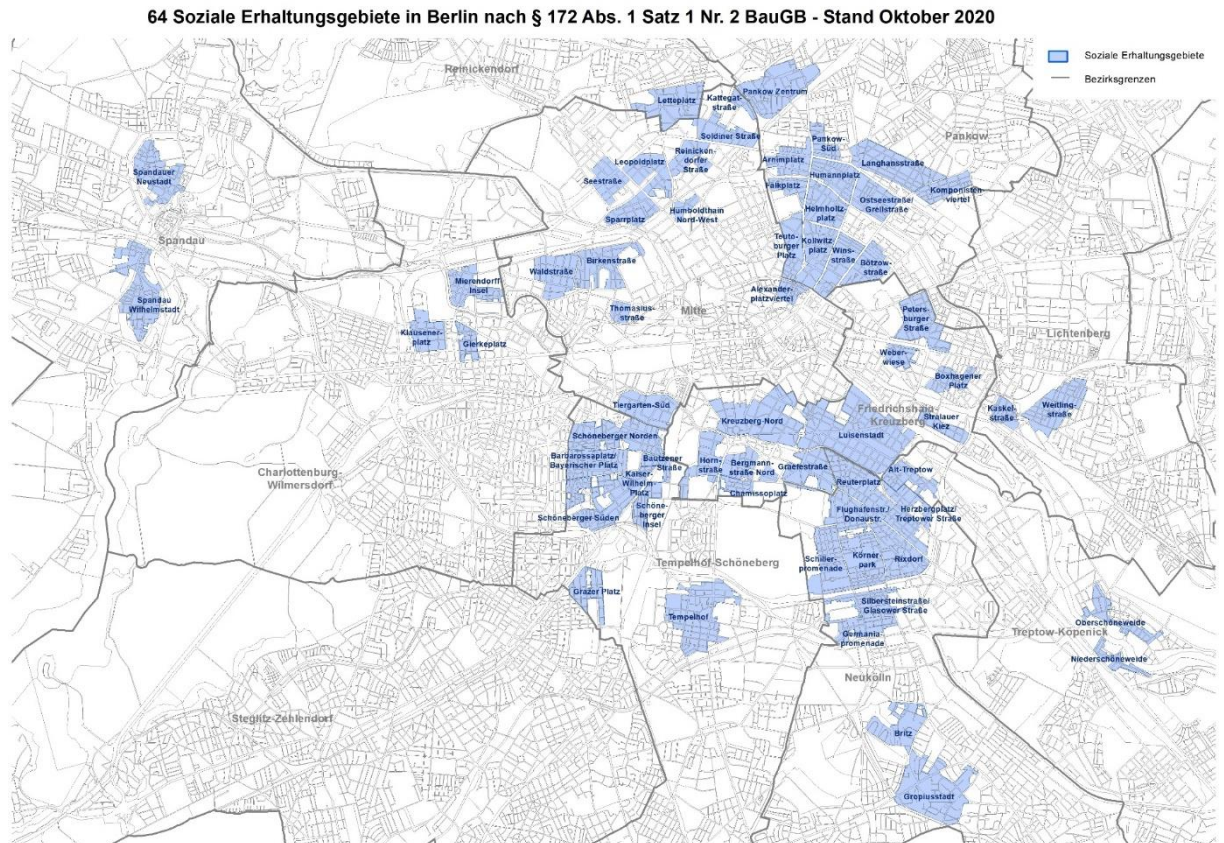


Abbildung 2: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin (Stand: 31.12.2020)

### III. Prüffälle

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 verfolgt, wenn sich der Käufer verbindlich verpflichtet, die Ziele der jeweiligen Erhaltungsverordnung einzuhalten. Dann kommt das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung.

Bei den Prüffällen sind für den Berichtszeitraum nur solche Fälle berücksichtigt, die gemäß dem Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach positiver „Vorprüfung“ und Erstellung eines Verkehrswertgutachtens – bzw. Durchführung einer belastbaren Verkehrswerteinschätzung – das weitere Prüfverfahren durchlaufen haben. Unberücksichtigt bleiben daher Grundstücke, bei denen die Ausübung gesetzlich ausgeschlossen (z.B. beim Verkauf an den Ehegatten) oder tatsächlich nicht sinnvoll ist (Grundstücke, deren Bebauung nur wenige Wohnungen aufweist). Angesichts der hohen Zahl der Erhaltungsgebiete und Vielzahl von Verkaufsfällen ist eine solche Filterung notwendig, um die in den Bezirken knappen Ressourcen sinnvoll auf die potentiell schützenswerten

Vorkaufsobjekte verwenden zu können, bei der die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts möglichst umfassend erreicht werden können.

Maßgeblich dafür, zu welchem Jahr die jeweiligen Vorkaufsfälle gezählt werden, ist bei jahresübergreifenden Vorgängen das Jahr, in dem der Ausübungsbescheid ergeht bzw. die Abwendungsvereinbarung/-erklärung erfolgt. Für die übrigen Prüffälle, also solche, bei denen weder Ausübung noch Abwendung erfolgen, ist das Jahr des Ablaufs der Ausübungsfrist maßgeblich. Als Prüffälle gelten also sowohl die ausgeübten Vorkaufsrechte, die Abwendungsfälle als auch die Verfahren, die fruchtlos beendet werden.

Im Jahr 2017 gab es berlinweit insgesamt 45 Prüffälle. Im Jahr 2018 hat sich die Gesamtzahl auf 183 vervierfacht. Im Jahr 2019 ist die Zahl der Prüffälle gegenüber dem Vorjahr auf 157 leicht gesunken. Im Berichtszeitraum sind berlinweit die Prüffälle auf 252 stark angestiegen.

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Prüffälle in den Bezirken im Berichtszeitraum. Zum Vergleich sind die Prüffälle aus dem Jahr 2019 ebenfalls aufgeführt. Sämtliche Anwenderbezirke nebst Auflistung der sozialen Erhaltungsgebiete können dem Anhang entnommen werden.

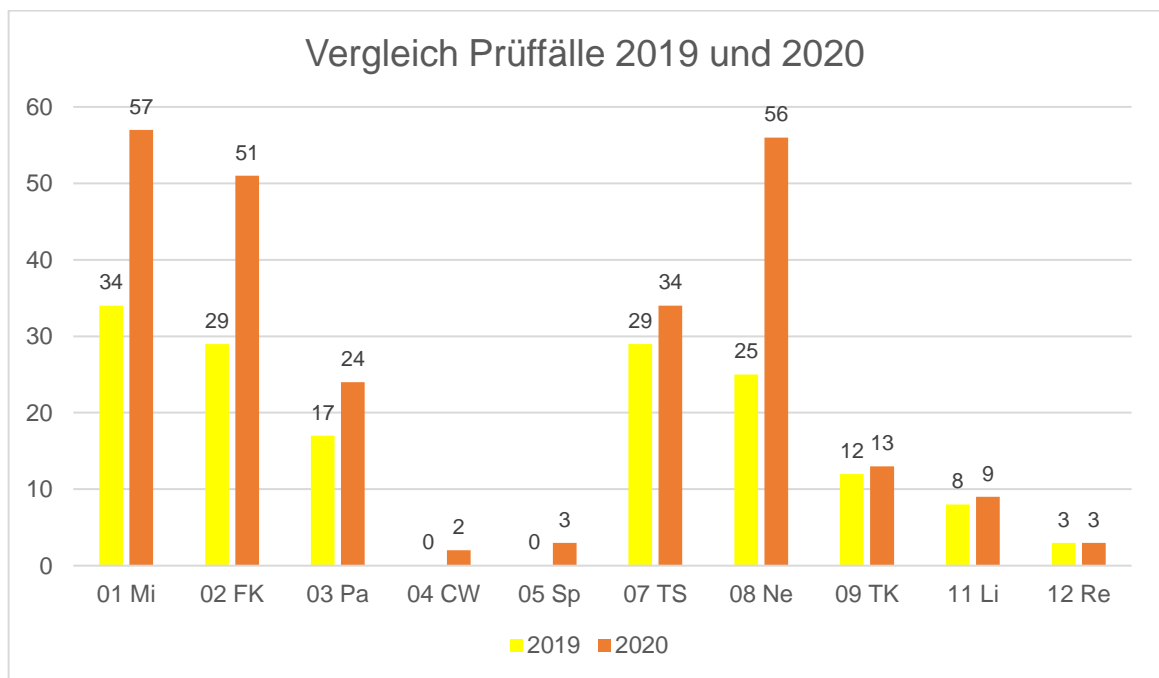


Abbildung 3: Vergleich der Vorkaufsrechtsprüffälle in den Jahren 2019 und 2020 in den Anwenderbezirken

In allen Bezirken haben die Prüffälle im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zugenommen, lediglich in Reinickendorf ist die Anzahl gleich geblieben. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau sind zum ersten Mal Prüffälle zu verzeichnen. Die für die Auswertung benötigten Daten werden von den Bezirken erhoben und zur Verfügung gestellt. Warum ein Fall die Vorprüfung nicht überstanden hat und das für den Verkauf notwendige Negativattest ohne weitere Prüfung erteilt wurde, kann vielfältige Gründe haben. Es kann bspw. ein rechtlicher Ausschlussstatbestand vorliegen oder ein Grundstück kommt aus praktischen Gründen für die Ausübung des Vorkaufsrechts von Anfang an nicht in Frage.

#### IV. Ausübungsfälle: § 24 BauGB

Bei fehlender Bereitschaft des Erwerbers zur Abwendung kann der Bezirk das Vorkaufsrecht ausüben. In Berlin wird das Vorkaufsrecht grundsätzlich zugunsten Dritter ausgeübt, primär zugunsten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Im Jahr 2020 wurde das Vorkaufsrecht allerdings daneben vermehrt zugunsten sonstiger Dritter – in vielen Fällen zugunsten von Genossenschaften – ausgeübt. Abgestellt wird bezüglich der ausgeübten Vorkaufsrechte in diesem Bericht auf den Tag der Ausübung.

Im Berichtszeitraum wurde in 18 Fällen ein Vorkaufsrecht ausgeübt. Gegenüber dem Vorjahr – im Jahr 2019 gab es 27 Vorkaufsfälle – hat die Zahl der Ausübungsfälle um ein Drittel abgenommen. Die Diskrepanz zum Vorjahresbericht – dort waren 29 Ausübungsfälle für das Jahr 2019 ausgewiesen – ist damit zu erklären, dass in Friedrichshain-Kreuzberg im Nachhinein zwei Ausübungsbescheide aufgehoben worden sind.

Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt die ausgeübten Vorkaufsrechte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Jahr 2019 in den einzelnen Bezirken.

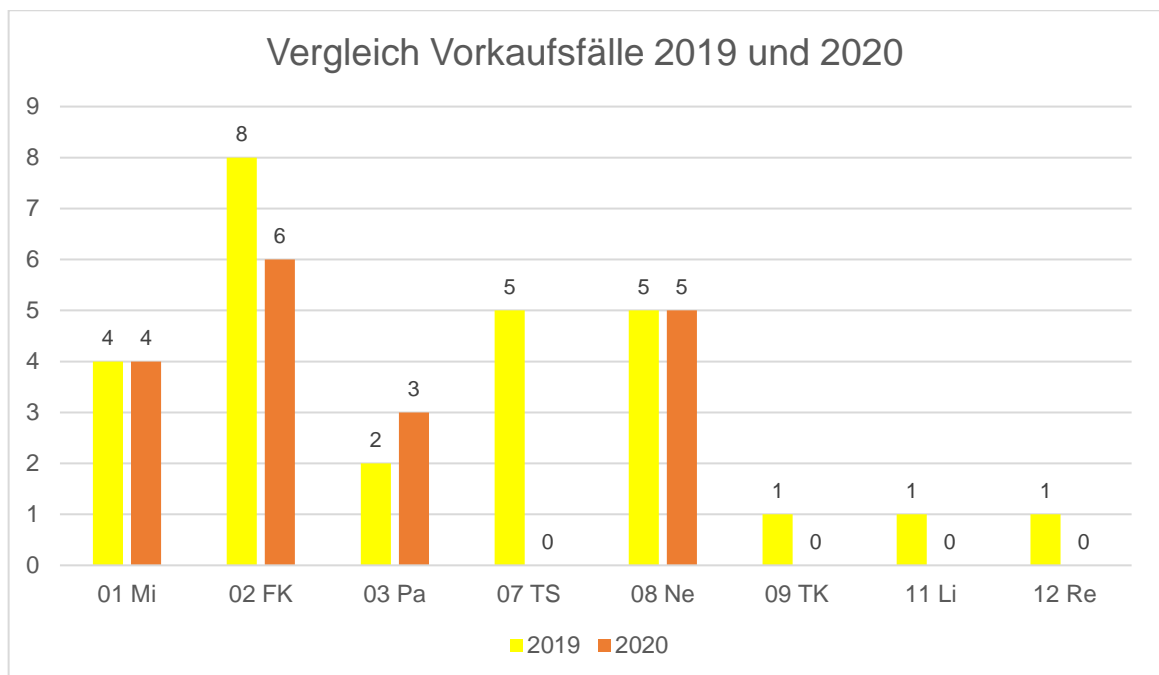


Abbildung 4: Vergleich der Vorkaufsfälle in den Jahren 2019 und 2020 in den Anwenderbezirken

In den meisten Bezirken haben die Ausübungsfälle abgenommen. Lediglich in Pankow haben die Ausübungsfälle leicht zugenommen. In den Bezirken Mitte und Neukölln sind die Zahlen konstant geblieben. In Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf wurden im Berichtszeitraum – im Gegensatz zum Jahr 2019 – keine Vorkaufsrechte ausgeübt.

In neun von 18 Fällen wurde nicht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, sondern zugunsten sonstiger Dritter ausgeübt – in acht Fällen zugunsten von

Genossenschaften und in einem Fall zugunsten einer Stiftung. Damit setzt sich die Entwicklung fort, dass die Ausübung vermehrt zugunsten anderer Dritter als den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt. Notwendig war die Ausübung zugunsten der anderen Dritten insbesondere, weil landeseigene Gesellschaften in diesen Fällen nicht als begünstigte Dritte zur Verfügung standen und die Bezirke daher andere Dritte in die Prüfung einbeziehen mussten. Dies verdeutlicht, dass die Bezirke bereit sind, zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung den Kreis der Dritten – soweit notwendig – zu erweitern. Rechtlich ist die Ausübung zugunsten sonstiger Dritter unproblematisch, solange diese Dritten willens und in der Lage sind, das jeweilige Grundstück im Sinne der erhaltungsrechtlichen Vorgaben zu nutzen. Einer der Gründe, warum die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weniger oft zum Zug gekommen sind, ist, dass aufgrund hoher Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser die gesellschaftsrechtlich notwendige Rentabilität für die landeseigenen Gesellschaften in vielen Fällen nicht dargestellt werden konnte. Die ursprünglichen Käufer – in den meisten Fällen Kapitalgesellschaften – kalkulieren anders. In vielen Fällen wird bei der Verhandlung des Kaufpreises eine zukünftige wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit berücksichtigt. Insbesondere die Aufteilung in Wohnungseigentum – trotz des sozialen Erhaltungsrechts – und die daraus resultierende Möglichkeit eines späteren Abverkaufs der Wohnungen macht den Erwerb für private Investoren auch zu hohen Kaufpreisen wirtschaftlich attraktiv. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hingegen stellen im Rahmen ihres Versorgungsauftrags grundsätzlich bezahlbaren Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten zur Verfügung und beziehen daher eine spätere Veräußerungsmöglichkeit nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein. Landeseigene Gesellschaften halten ihre Grundstücke und werden eben nicht im Rahmen von Veräußerungen spekulativ tätig.

Im Berichtszeitraum erlangten insgesamt 20 Vorkaufsrechtsbescheide Rechts- bzw. Bestandskraft (betrifft Ausübungsfälle aus den Jahren 2015 bis 2020). Im Vorjahr waren es 33 Bescheide. In Mitte waren es sechs Fälle, in Friedrichshain-Kreuzberg zwei, in Pankow drei und in Neukölln neun. Insgesamt haben in den Jahren 2015 bis 2020 unter Zugrundelegung der Zahlen aus den Vorjahresberichten 69 Ausübungsbescheide Bestandskraft erlangt.

#### **V. Abwendungsfälle: § 27 BauGB**

Sofern der Käufer eines Grundstücks in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen und sich hierzu im Wege einer Abwendung des Vorkaufsrechts verpflichtet, kann ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden.

Im Berichtszeitraum gab es berlinweit insgesamt 143 Abwendungsfälle. Gegenüber dem Vorjahr (61) ist die Anzahl auf mehr als das Doppelte angestiegen. Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt die Abwendungsfälle im Berichtszeitraum in den einzelnen Bezirken im Vergleich zum Vorjahr. Berücksichtigt sind alle Abwendungen im weiteren Sinne, also einseitige Abwendungserklärungen und vertragliche Abwendungsvereinbarungen. Es wird diesbezüglich nicht differenziert, sondern es werden alle Abwendungen erfasst. Denn die Zielrichtung und das Ergebnis im Hinblick auf das jeweilige Vorkaufsrecht unterscheiden sich nicht. Beide Möglichkeiten sind als grundsätzlich gleichwertig und durch das Gesetz als zulässig anzusehen. Vorzugswürdig sind allerdings zweiseitige Abwendungsvereinbarungen. Maßgeblich ist das Datum des Abschlusses bzw. der Abgabe der Erklärung.



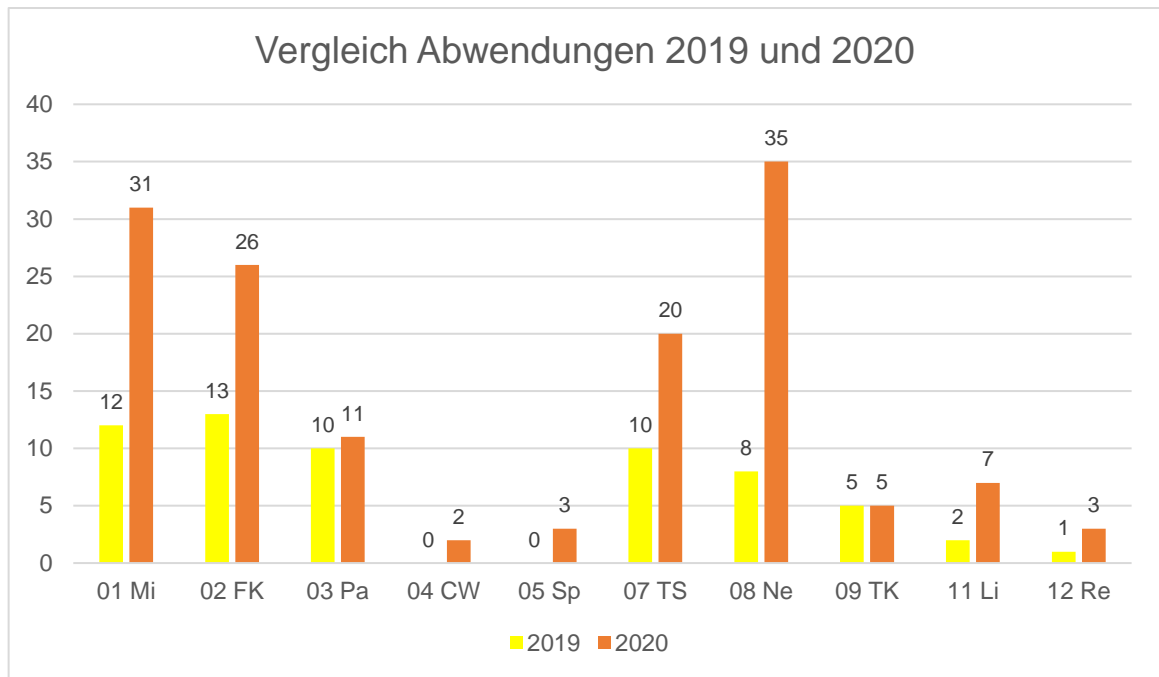


Abbildung 5: Vergleich der Abwendungsfälle  
in den Jahren 2019 und 2020 in den Anwenderbezirken

In fast allen Bezirken ist die Zahl der Abwendungen gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Lediglich in Treptow-Köpenick ist die Anzahl gleich geblieben. In Neukölln haben sich die Abwendungsfälle sogar mehr als vervierfacht, in Lichtenberg und Reinickendorf verdreifacht, in Mitte fast verdreifacht und in Friedrichshain-Kreuzberg sowie Tempelhof-Schöneberg verdoppelt. Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau haben zum ersten mal seit Erlass der jeweiligen Verordnungen Abwendungsfälle zu verzeichnen.

#### VI. Verhältnis Prüffälle zu Abwendungen und Ausübungsfällen

Nicht alle Prüffälle münden abschließend in die Ausübung eines Vorkaufsrechts oder eine Abwendung. Die nachfolgende Abbildung 6 stellt die erfolglosen Vorgänge (Prüffälle, die ohne Vorkauf oder Abwendung endeten) in den einzelnen Bezirken im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorkäufen und Abwendungen (erfolgreiche Verfahren) im selben Zeitraum dar.

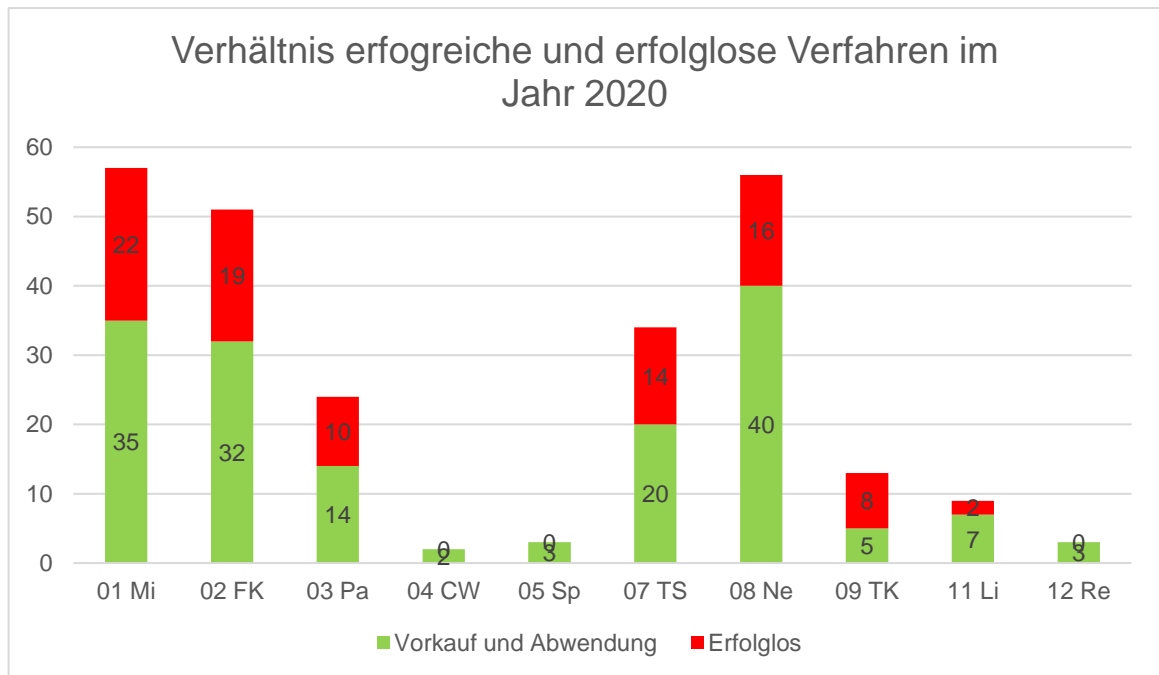


Abbildung 6:  
Verhältnis der erfolgreichen (Vorkauf oder Abwendung) zu den erfolglosen Prüfverfahren im Jahr 2020

In fast allen Bezirken sind mehr erfolgreiche als erfolglose Verfahren zu verzeichnen. Lediglich in Treptow-Köpenick überwiegen die erfolglosen Fälle gegenüber diejenigen, die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. einer Abwendung endeten. Dass die Prüffälle höher liegen als die Summe der Vorkäufe und Abwendungen, ist damit zu erklären, dass nicht in jedem Prüffall ein Dritter für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung steht, sei es aufgrund der mangelnden Darstellbarkeit der Wirtschaftlichkeit des Ankaufs oder aus sonstigen Gründen. Wenn in diesen Fällen, in denen mangels geeignetem Dritten das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, der Käufer eine ihm angebotene Abwendungsvereinbarung nicht unterschreibt, dann bleibt dieses Verfahren erfolglos. Auch die nach wie vor sehr hohen Kaufpreise (siehe IV.) führen dazu, dass unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in jedem Fall ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

Für die Glaubwürdigkeit und um den jeweiligen Käufer eines Grundstücks in einem sozialen Erhaltungsgebiet zu ermutigen, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben, ist es jedoch zwingend notwendig, dass in jedem Prüffall die Ausübung des Vorkaufsrechts zumindest möglich ist. Wenn sich die Käufer darauf einstellen können, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, dann werden sie in vielen Fällen auch eine Abwendungsvereinbarung nicht unterschreiben. Gegenüber dem Vorjahr – dort gab es mehr ausgeübte Vorkaufsrechte als Abwendungen – hat sich das Verhältnis dahingehend geändert, dass im Berichtszeitraum wesentlich mehr Abwendungen als ausgeübte Vorkaufsrechte zu verzeichnen sind. Ein Grund hierfür kann sein, dass die Käufer von in Erhaltungsgebieten gelegenen Grundstücken aufgrund der geübten Vorkaufsrechtspraxis in Berlin wissen, dass in vielen Fällen das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt werden kann, wenn sie – die Käufer – zu einer Abwendung nicht bereit sind. Es ist aber weiterhin davon auszugehen, dass nicht wenige Käufer abwarten, ob der jeweilige Bezirk wirklich ausüben will und nur dann die Abgabe einer Abwendungserklärung anbieten bzw. auf das Angebot des Bezirks zum Abschluss einer zweiseitigen Abwendungsvereinbarung eingehen.

## VII. Gesicherter Wohnraum

Die Zahl der „gesicherten“ Wohnungen hat sich im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Die nachfolgenden leichten Abweichungen der Zahlen für das Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahresbericht sind darauf zurückzuführen, dass in Friedrichshain-Kreuzberg zwei Ausübungsbescheide nachträglich aufgehoben worden sind (siehe IV.).

### 1. Durch Ausübung von Vorkaufsrechten

Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten konnten im Berichtszeitraum 576 Wohnungen gesichert werden. Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahr (635 Wohnungen) ist auf die geringere Anzahl ausgeübter Vorkaufsrechte zurückzuführen.

Die nachfolgende Abbildung 7 zeigt – nach Bezirken sortiert – die im Jahr 2020 durch die Ausübung von Vorkaufsrechten gesicherten Wohnungen im Vergleich zum Jahr 2019.

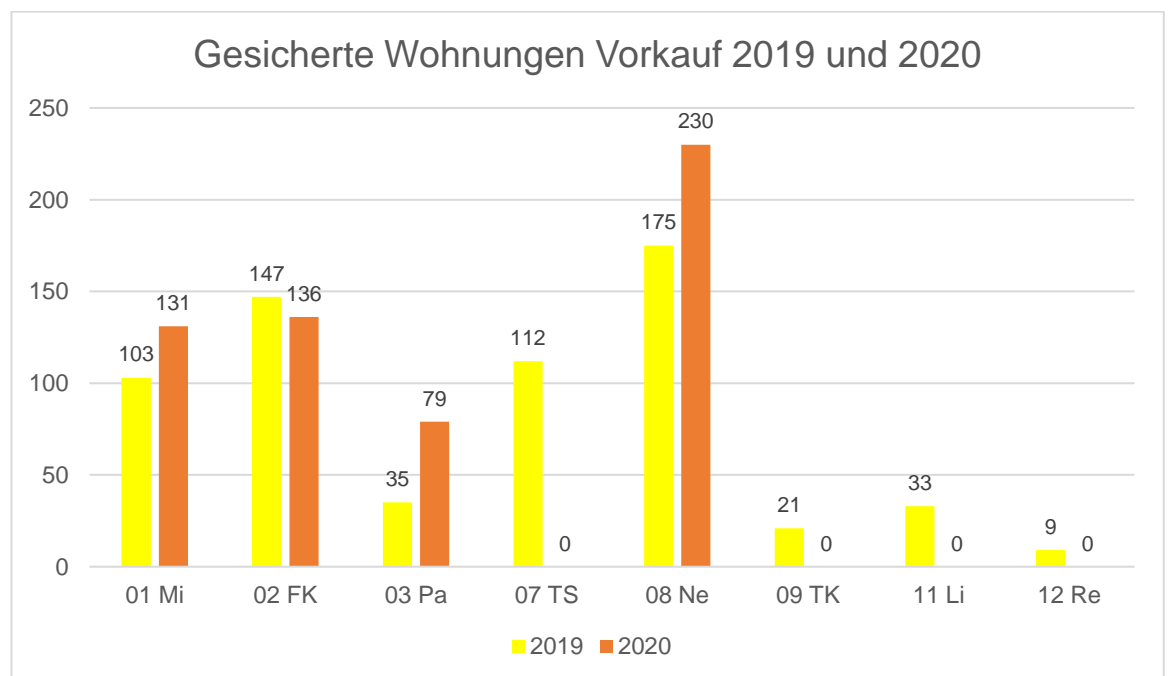


Abbildung 7: Durch die Ausübung von Vorkaufsrechten gesicherte Wohnungen (Vergleich der Jahre 2019 und 2020)

In den Bezirken Mitte, Pankow und Neukölln ist die Anzahl der durch die Ausübung von Vorkaufsrechten gesicherten Wohnungen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In Friedrichshain-Kreuzberg sind die gesicherten Wohnungen leicht gefallen. Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf haben im Berichtszeitraum keine Vorkaufsrechte ausgeübt.

### 2. Durch Abwendung

Durch Abwendungen konnten im Berichtszeitraum berlinweit insgesamt 3.545 Wohnungen gesichert werden. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr (1.216 Wohnungen) eine Verdreifachung der gesicherten Wohnungen.

Die nachfolgende Abbildung 8 zeigt die im Berichtszeitraum durch Abwendungen gesicherten Wohnungen in Berlin nach Bezirken im Vergleich zum Jahr 2019.

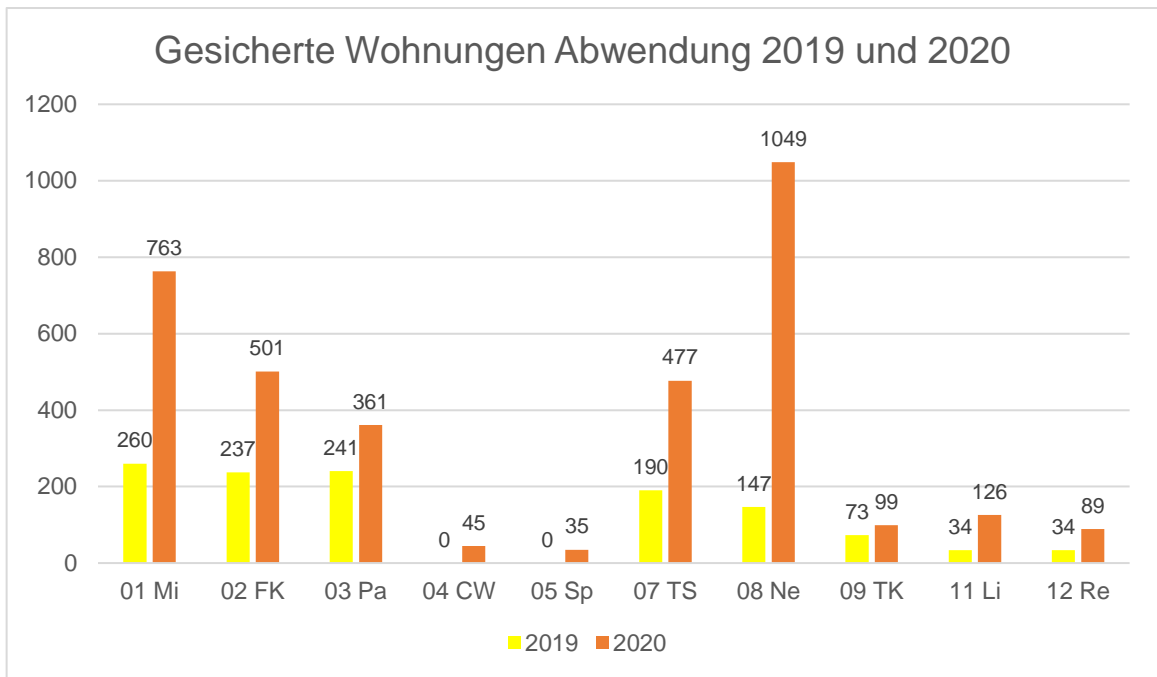


Abbildung 8: Durch Abwendungen gesicherte Wohnungen  
(Vergleich der Jahre 2019 und 2020)

In allen Anwenderbezirken stieg die Zahl der durch Abwendungen gesicherten Wohnungen. In Neukölln haben sich die gesicherten Wohnungen versiebenfacht, in Lichtenberg vervierfacht, in Mitte und Reinickendorf verdreifacht und in Tempelhof-Schöneberg mehr als verdoppelt. Auch in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow haben die gesicherten Wohnungen stark zugenommen. Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau konnten im Berichtszeitraum durch Abwendungen erstmals Wohnungen sichern.

### 3. Gesicherte Wohnungen insgesamt

Insgesamt, also sowohl durch die Ausübung von Vorkaufsrechten als auch durch Abwendungen, konnten im Berichtszeitraum berlinweit 4.121 Wohnungen gesichert werden (im Vorjahr 1.851 Wohnungen). Die insgesamt gesicherten Wohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr also mehr als verdoppelt.

Die nachfolgende Abbildung 9 zeigt die Entwicklung der insgesamt gesicherten Wohnungen im Berichtszeitraum im Vergleich zum Jahr 2019.

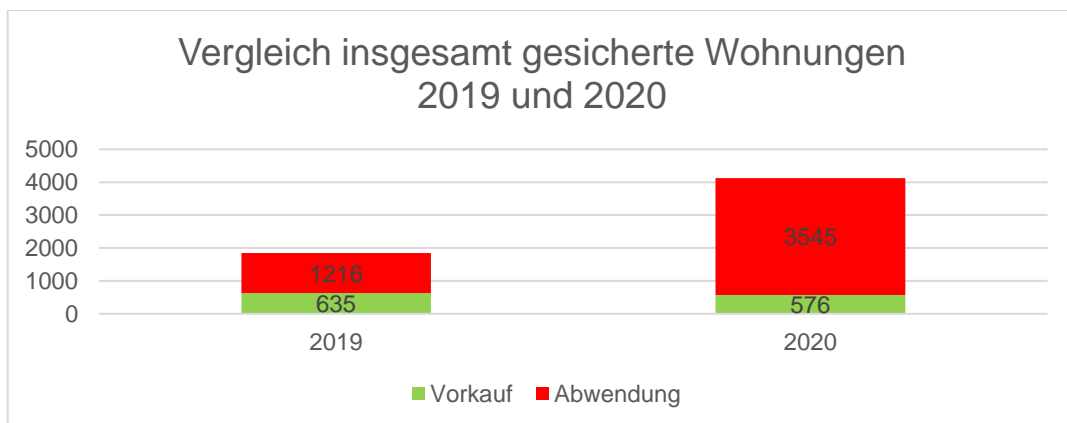


Abbildung 9: Insgesamt gesicherte Wohnungen

(Vergleich der Jahre 2019 und 2020)

Die Verdoppelung der insgesamt gesicherten Wohnungen zeigt, dass auf dem Berliner Immobilienmarkt nach wie vor viel Bewegung herrscht und das Vorkaufsrecht neben den weiteren städtebaulichen Instrumenten ein wichtiges Korrektiv darstellt, dessen Bedeutung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Berichtszeitraum sogar noch zugenommen hat.

Die nachfolgende Tabelle stellt nach Bezirken sortiert sämtliche seit 2015 bis einschließlich 31.12.2020 ausgeübten Vorkaufsrechte, Abwendungen und die gesicherten Wohnungen dar. Als Berechnungsgrundlage dienen die addierten Gesamtzahlen aller bisherigen Fortschrittsberichte.

Bezirk	Vorkauf	Abwendung	Wohnungen Vorkauf	Wohnungen Abwendung	Wohnungen gesamt
01 Mi	11	56	401	1.371	1.772
02 FK	32	63	747	1.278	2.025
03 Pa	6	33	144	904	1.048
04 CW	0	2	0	45	45
05 Sp	0	3	0	35	35
07 TS	9	44	220	1.451	1.671
08 Ne	18	66	708	1.757	2.465
09 TK	2	12	41	228	269
11 Li	1	9	33	160	193
12 Re	1	4	9	123	132
<b>Summe</b>	<b>80</b>	<b>292</b>	<b>2.303</b>	<b>7.352</b>	<b>9.655</b>

Tabelle: Vorkaufsrechte/Abwendungen (2015-2020)

Die Tabelle im Anhang zeigt die im Berichtszeitraum ausgeübten Vorkaufsrechte, Abwendungen und gesicherten Wohnungen aufgeschlüsselt nach Bezirken und Erhaltungsgebieten.

### VIII. Fazit

Die Zahlen verdeutlichen, dass der Verdrängungsdruck in Berlin auch im Berichtszeitraum weiter hoch ist und die Bezirke hierauf reagieren: sechs neue soziale Erhaltungsgebiete wurden festgelegt, es ist ein starker Anstieg der Prüffälle zu verzeichnen und die Zahl der Abwendungen sowie gesicherten Wohnungen haben sich im Berichtszeitraum

gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Lediglich die Zahl der ausgeübten Vorkaufsrechte ist zurückgegangen. All dies sind Indikatoren dafür, dass das Instrument des Vorkaufsrechts weiterhin eine hohe Relevanz hat. Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Berlin weiterhin zu schützen, müssen die bereits sehr guten Strukturen an die Entwicklungen des Marktgeschehens angepasst und dahingehend weiterentwickelt werden, dass die Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand gegeben bleibt. Theoretisch sollte in jedem Fall, in dem die Ausübung gerechtfertigt ist und der Käufer eines Grundstücks diese nicht abwendet, auch ein Begünstigter für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Verfügung stehen.

Anhang: Vorkaufsfälle/Abwendungen in den 64 sozialen Erhaltungsgebieten im Berichtszeitraum (01.01.2020 bis 31.12.2020)

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Vorkauf (§ 24 BauGB) 2020	Abwendung (§ 27 BauGB) 2020	Gesicherte Wohnungen		
				Vorkauf	Abwendung	Gesamt
Mitte	Sparrplatz	1	5	31	147	178
	Leopoldplatz	0	2	0	32	32
	Waldstraße	2	4	71	136	207
	Birkenstraße	0	8	0	187	187
	Seestraße	1	3	29	71	100
	Kattegatstraße	0	1	0	18	18
	Reinickendorfer Straße	0	4	0	78	78
	Humboldthain Nord-West	0	1	0	10	10
	Soldiner Straße	0	1	0	48	48
	Thomasiusstraße	0	0	0	0	0
	Tiergarten-Süd	0	1	0	21	21
	Alexanderplatzviertel	0	1	0	15	15
<b>Summe</b>		<b>4</b>	<b>31</b>	<b>131</b>	<b>763</b>	<b>894</b>
Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße	2	3	62	62	124
	Luisenstadt	1	18	20	287	307
	Bergmannstraße Nord	1	1	16	47	63
	Hornstraße	0	1	0	10	10
	Chamissoplatz	0	0	0	0	0
	Boxhagener Platz	0	0	0	0	0
	Petersburger Straße	2	3	38	95	133
	Weberwiese	0	0	0	0	0
	Kreuzberg-Nord	0	0	0	0	0
	Stralauer Kiez	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>		<b>6</b>	<b>26</b>	<b>136</b>	<b>501</b>	<b>637</b>

Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Vorkauf (§ 24 BauGB) 2020	Abwendung (§ 27 BauGB) 2020	Gesicherte Wohnungen		
				Vorkauf	Abwen- dung	Gesamt
Pankow	Falkplatz	0	1	0	40	40
	Arnimplatz	0	1	0	33	33
	Humannplatz	0	1	0	36	36
	Ostseestraße/Grellstraße	0	0	0	0	0
	Pankow Zentrum	1	2	28	36	64
	Teutoburger Platz	0	1	0	15	15
	Kollwitzplatz	0	0	0	0	0
	Helmholtzplatz	1	0	28	0	28
Pankow	Bötzowstraße	0	2	0	37	37
	Winsstraße	0	1	0	35	35
	Pankow Süd	0	2	0	129	129
	Langhansstraße	0	0	0	0	0
	Komponistenviertel	1	0	23	0	23
<b>Summe</b>		<b>3</b>	<b>11</b>	<b>79</b>	<b>361</b>	<b>440</b>
Charlottenburg- Wilmersdorf	Mierendorff-Insel	0	1	0	28	28
	Gierkeplatz	0	1	0	17	17
	<b>Klausenerplatz</b>	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
Spandau	<b>Wilhelmstadt</b>	0	0	0	0	0
	<b>Spandauer Neustadt</b>	0	3	0	35	35
<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
Tempelhof - Schöneberg	Barbarossaplatz/Bayrischer Platz	0	1	0	22	22
	Bautzener Straße	0	2	0	50	50
	Kaiser-Wilhelm-Platz	0	4	0	79	79
	Schöneberger Insel	0	4	0	112	112
	Schöneberger Norden	0	0	0	0	0
	Schöneberger Süden	0	4	0	104	104



Bezirk	Soziales Erhaltungsgebiet	Vorkauf (§ 24 BauGB) 2020	Abwendung (§ 27 BauGB) 2020	Gesicherte Wohnungen		
				Vorkauf	Abwen- dung	Gesamt
	Tempelhof	0	5	0	110	110
	Grazer Platz	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>477</b>	<b>477</b>
Neukölln	Schillerpromenade	1	3	164	54	218
	Reuterplatz	1	6	19	171	190
	Flughafenstraße/ Donaustraße	0	5	0	139	139
	Rixdorf	1	5	27	151	178
	Körnerpark	0	4	0	84	84
	Silbersteinstraße/Glasower Straße	2	3	20	52	72
	Hertzbergplatz/Treptower Straße	0	8	0	367	367
	<b>Germaniapromenade</b>	0	1	0	31	31
	<b>Britz</b>	0	0	0	0	0
	<b>Gropiusstadt</b>	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>		<b>5</b>	<b>35</b>	<b>230</b>	<b>1.049</b>	<b>1.279</b>
Treptow-Köpenick	Alt-Treptow	0	1	0	27	27
	Niederschöneweide	0	2	0	44	44
	Oberschöneweide	0	2	0	28	28
<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
Lichtenberg	Kaskelstraße	0	4	0	77	77
	Weitlingstraße	0	3	0	49	49
<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>126</b>
Reinickendorf	Letteplatz	0	3	0	89	89
<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
<b>Gesamt</b>	<b>64 Gebiete</b>	<b>18</b>	<b>143</b>	<b>576</b>	<b>3.545</b>	<b>4.121</b>

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt zu betrachten.

Berlin, den 27. April 21

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Sebastian Scheel

.....

Senator für  
Stadtentwicklung und Wohnen