

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- IV C 21 -

Berlin, den 06.06.2019
Telefon 9(0) 139 - 4939
Fax 9(0) 139 - 4901
Marius.Schaefer@sensw.berlin.de

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

1281 E

Wahrnehmung von Vorkaufsrechten

19. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 14.12.2017
Drucksachen Nr. 18/0700 (II.A.23) Auflagen 2018/2019

39. Sitzung des Hauptausschusses vom 07.11.2018
Bericht SenStadtWohn – IV C 21 – vom 23.10.2018, rote Nr. 1281 B

46. Sitzung des Hauptausschusses vom 27.03.2019
Austauschvorlage zur roten Nummer 1681 Schreiben SenFin – II LIP 1 – vom 26.03.2019,
rote Nr. 1681 G
Austauschfassung zur roten Nummer 1681 F Bericht SenFin – II LIP 5 – vom 07.03.2019,
rote Nr. 1681 F-1

Der Hauptausschuss hat in seiner 39. Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadtWohn
wird gebeten, dem Hauptausschuss bis zum 30.06.2019 einen Fortschrittsbericht zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten vorzulegen und zu berichten, wie der Senat die Praxis der Bezirke hinsichtlich der Durchführung von Voruntersuchungen und der Ausweisung von Milieuschutzgebieten beurteilt.

Weiterhin wird hinsichtlich des Berichts 1281 B um eine weitergehende Beantwortung der Fragen 5. (Wie haben sich die Mieten vor und nach der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts entwickelt?) und 6. (Wie ist die Zusammensetzung der Mieter in diesen Objekten und wie hat sie sich entwickelt?) gebeten.

Zudem wird darum gebeten, summarisch die bisherigen juristischen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der Wahrnehmung von Vorkaufsrechten darzustellen.“

Der Hauptausschuss hat in seiner 46. Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenFin und SenStadtWohn
werden gebeten, einen Folgebericht zu weiteren Ankaufsfälle in Ausübung des Vorkaufsrechts zu übermitteln. Wie hoch waren die Kosten hinsichtlich weiterer Fälle bei jeder einzelnen Ausübung von Vorkaufsrechten bei Ankäufen von Wohnungen? Es wird um eine Aufschlüsselung der Kosten pro m² und pro Wohneinheit (netto) gebeten. Wie verhalten sich die Kosten „unter Berücksichtigung von Belegungsrechten“ bei einer angekauften vermieteten Immobilie im Ver-

hältnis zu einer neugebauten unvermieteten Immobilie? Die Festlegung näherer Anforderungen und einer regelmäßigen quartalsweisen Berichterstattung behält sich der Ausschuss nach Beratung der bereits vorliegenden roten Nummer zu den bisherigen Ankaufsfällen vor.“

Beschlussentwurf

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Einleitung

Dem Hauptausschuss liegt der 2. Bericht zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten vom 17.05.2019 (Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2018) – Drucksachen Nr. 18/0700 (II.A.23) – vor (rote Nr. 1281 D). In diesem Bericht wird die Entwicklung der Vorkaufsrechtspraxis in sozialen Erhaltungsgebieten gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB im Berichtszeitraum dargestellt. Bezüglich der allgemeinen Daten bzw. Kennzahlen zu Vorkaufsrechten wird daher auf diesen Bericht verwiesen.

In dem vorliegenden Bericht ist der Schwerpunkt gemäß den oben genannten Beschlüssen des Hauptausschusses auf die Praxis zur Ausweisung von Milieuschutzgebieten, die Entwicklung der Mieterstruktur sowie des jeweiligen Mietzinses und die Kosten für die Ausübung für Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten gelegt.

Zur Beantwortung wurden neben den im Rahmen des Monitorings von den Bezirken zur Verfügung gestellten Daten des Weiteren die zuständigen Einwohnermelde-, Wohnungs- und Jobcenter um Auskunft gebeten. Daneben haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen Auskunft erteilt, zu deren Gunsten bereits Vorkaufsrechte ausgeübt wurden und die in diesem Zusammenhang bereits Grundstücke in ihren Bestand übernommen haben. Ferner wurden die Bezirksämter noch einmal angeschrieben und um detaillierte Mitteilung zum Thema laufende Widerspruchs- und Klageverfahren gebeten.

Die nachfolgende Beantwortung bezieht sich allein auf Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten.

2. Praxis der Durchführung Voruntersuchungen und Ausweisung Milieuschutzgebiete

Gemäß § 30 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) sind die Bezirke für die Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten durch eine Rechtsverordnung zuständig. Eine Ausnahme bilden Gebiete mit festgestellter außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 Abs. 1 AGBauGB. Für den Erlass einer Erhaltungsverordnung in diesen Gebieten liegt die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Die Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete hat sich seit Beginn der aktuellen Legislaturperiode erheblich erweitert. In der folgenden **Tabelle 1** ist die Entwicklung der Kulisse im Zeitraum 2016 bis April 2019 differenziert nach Jahren, den Festlegungen neuer Gebiete sowie von Erweiterungen bestehender Gebiete dargestellt.

Tabelle 1: Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete (2016-2019)

Festlegungen	neue soziale Erhaltungsgebiete	Erweiterungen vorhandener sozialer Erhaltungsgebiete	Gesamtzahl sozialer Erhaltungsgebiete zum 31.12. (außer 2019)
im Jahr 2016	12	1	34
im Jahr 2017	8	4	42
im Jahr 2018	14	5	56
01.01.-30.04.2019	1	3	57

Mittlerweile gibt es in Berlin 57 soziale Erhaltungsgebiete (Stand 28.03.2019), verteilt auf die Bezirke Mitte (12), Friedrichshain-Kreuzberg (9), Pankow (13), Charlottenburg-Wilmersdorf (2), Tempelhof-Schöneberg (8), Neukölln (7), Treptow-Köpenick (3), Lichtenberg (2) und Reinickendorf (1). Mit Ausnahme der Bezirke Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf haben alle Anwenderbezirke schon von Vorkaufsrechten Gebrauch gemacht. In sozialen Erhaltungsgebieten leben 873.000 Berlinerinnen und Berliner in 460.000 Wohnungen (zum 31.12.2017).

Weitere Vorbereitungen für Untersuchungen, laufende Untersuchungen oder konkrete Vorbereitungen für Gebietsfestlegungen laufen derzeit in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und in Treptow-Köpenick.

Die Entwicklung zeigt, dass die Bezirke sich umfassend den gewachsenen Herausforderungen zum Schutz der Wohnbevölkerung in stark nachgefragten Gebieten vor Verdrängung stellen und offensiv das Rechtsinstrument der sozialen Erhaltungsverordnung anwenden. Bis auf den Bezirk Marzahn-Hellersdorf haben alle Bezirke eigene Grundlagen für den Instrumenteneinsatz erarbeitet bzw. schreiben diese derzeit fort oder erstellen sie.

Das gemäß der gesetzlich geregelten Zuständigkeit etablierte Vorgehen, dass die Bezirke eigene systematische Untersuchungen erarbeiten, hat sich aufgrund der Größe der Bezirke, der Ortskenntnisse sowie der Betroffenennähe grundsätzlich bewährt. In der Regel erarbeiten die Bezirke dafür spezielle Screenings, um Gebiete zu identifizieren, für die der Instrumenteneinsatz in Frage kommen kann. Für die identifizierten Gebiete werden in einem weiteren Schritt vertiefende Untersuchungen erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die jeweiligen Rechtsverordnungen der Bezirke und werden regelmäßig – in der Regel alle fünf Jahre – wiederholt.

Für die Voruntersuchungen bieten die Monitorings der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu den Themen Wohnungsmarkt und soziale Stadtentwicklung den Bezirken wichtige Orientierungshilfen. In den Jahren 2015 und 2017 wurden den Bezirken zudem speziell aufbereitete immobilienwirtschaftliche sowie sozio-ökonomische Daten zur Identifizierung von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen zur Verfügung gestellt. Sofern Bezirke nachweisen, dass eigene Mittel für notwendige Untersuchungen nicht ausreichen, kann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen eigener verfügbarer Mittel finanzielle Unterstützung bieten. Seit dem Jahr 2016 wurde diese Unterstützung drei Bezirken gewährt.

3. Entwicklung der Mieten und Bewohnerstruktur

Zum 31.12.2018 waren 11 Grundstücke, für die zugunsten städtischer Wohnungsunternehmen ein Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, in den Bestand der jeweiligen Gesellschaft übergegangen. Dieser Stichtag deckt sich mit dem Ende des Berichtszeitraums des oben genannten 2. Berichts zur Wahrnehmung von Vorkaufsrechten. Für die rechtskräftigen Vorkaufsfälle, bei denen ein Nutzen-/Lastenwechsel noch nicht stattgefunden hat, ist eine Darstellung der Entwicklung der Mieten und Mieterstruktur nicht möglich, da die Grundstücke sich noch in der Verfügungsmacht der ursprünglichen Eigentümer/Verkäufer befinden. In der nachfolgenden **Tabelle 2** sind diese Grundstücke aufgelistet und die Mieterwechsel sowie Entwicklung der Mieten dargestellt. Daneben sind Transferleistungsempfänger und Vermietungen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein dargestellt.

Tabelle 2: Vorkaufsfälle (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB) im Bestand WBG zum 31.12.2018

Bezirk / Grundstück	WE*	Unternehmen	Mieterwechsel / Neuvermietungen	Transferleistungsempfänger	WS**	Mieterhöhungsvorlagen bis 31.12.2018	Ist-NKM Ankauf	Ist-NKM 31.12.18	Ø Erhöhung EUR/m ²	Ø Erhöhung %
02 FK										
Pintschstr. 14	21	Gewo-bag	0	2 (ALG II mit BdU* ³) 1 (nur BdU)	0	19 (Individualvereinbarungen mit Mietern)	7,04	8,11	1,07	14,0
Falcken-steinstr. 33	10	WBM	0	4 (ALG II mit BdU) 2 (nur BdU)	N/A* ⁴	6	7,78	7,95	0,49	5,5
Zossener Str. 18	17	WBM	0	1 (ALG II mit BdU)	N/A	16	6,95	7,47	0,51	6,8
Ebelingstr. 16	32	WBM	4 (teilweise Befreiung von KoopV* ⁵)	1 (ALG II mit BdU)	N/A	6	7,81	8,27	0,55	8,3
Matternstr. 4	34	WBM	0	10 (ALG II mit BdU)	N/A	12	6,17	6,67	0,43	7,8
Eckertstr. 15	17	WBM	2 (eine mit WBS)	4 (ALG II mit BdU)	1	13 (davon 12 Individualvereinbarungen mit Mietern)	6,93	7,93	1,21	17,8
03 Pa										
Gleimstr. 56	30	Geso-bau	0	4 (ggf. Erwerbsunfähige nicht berücksichtigt)	N/A	0	6,47	6,47	-	-
07 TS										
Groß-görschenstr. 8 / Neue Kulmer Str. 1	18	Stadt und Land	0	1	0	0	6,23	6,23	-	-
08 Ne										
Kottbusser Damm 65	27	Stadt und Land	1	1	N/A	0	5,41	5,37	-	-
Liberdastr. 10	15	Stadt und Land	5	1	N/A	0	7,35	7,35	-	-
09 TK										
Karl-Kunger-Str. 15 (Hinterhaus)	20	Stadt und Land	0	5	0	0	4,87	4,87	-	-
GESAMT	241	-	12	37	1	72	-	-	-	-

* Wohnungen

** Wohnberechtigungsschein

*³BdU = Bedarf für Unterkunft

*⁴ WBM ist nicht bekannt, wie viele WBS-Mieter bereits vor Übergabe des Grundstücks im Haus gelebt haben.

^{*5} Im Rahmen des Ankaufs wurde eine teilweise Aussetzung der Kooperationsvereinbarung vereinbart, sodass eine Wiedervermietung von Wohnungen in diesem Objekt an WBS-Mieter nicht zwingend ist.

Als Transferleistungsempfänger gemäß Tabelle 2 werden Personen angesehen, die nachfolgende Leistungen erhalten:

- Leistungen des Arbeitslosengeldes II und des Sozialgeldes nach dem SGB II,
- Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII,
- Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII,
- Leistungen der Kinder- und Jugendhilfe nach dem SGB VIII in Haushalten, zu denen ausschließlich Empfänger dieser Leistungen gehören.

Gemessen an der Zahl von 241 Wohnungen in den 11 Objekten, gab es mit 12 nur sehr wenige Mieterwechsel bzw. Neuvermietungen (bei ggf. zum Zeitpunkt des Ankaufs leerstehenden Wohnungen). Insgesamt 37 Transferleistungsempfänger wohnen in den Miethäusern.

Eine Wohnung ist an einen WBS-berechtigten Haushalt im Wege der Neuvermietung vergeben worden. Im Übrigen sind WBS-Bestandsmieter in den Objekten nicht bekannt. Die geringe Anzahl an WBS-Berechtigten ist allerdings nicht negativ. Denn Belegungsrechte für WBS-Haushalte werden nur bei geförderten Wohnungen begründet. Da diese Objekte aber ohnehin schon Beschränkungen unterliegen und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung diesbezüglich weitgehend geschützt wird, ist hier in der Regel die Ausübung des Vorkaufsrechts gemessen am Wohl der Allgemeinheit nicht notwendig. Die Vergabe von Wohnungen in den genannten 11 Objekten bei Mieterwechseln an WBS-Berechtigte wird daher erst in Zukunft gemäß der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ möglich sein. Da speziell in sozialen Erhaltungsgebieten die Fluktuation der Mieter sehr gering ist, ist nicht mit einem kurzfristigen Anstieg zu rechnen. Aufgrund der Kooperationsvereinbarung unterliegen die landeseigenen Wohnungsunternehmen aber genauen Vorgaben hinsichtlich Mieterhöhungen, Miete bei Neuvermietung einer Wohnung und einer Quote für die Vergabe an WBS-berechtigte Haushalte.

Insgesamt gab es zum 31.12.2018 für die 241 Wohnungen 72 Mieterhöhungsverlangen. Dies betrifft 6 der 11 Objekte. Bei 5 Grundstücken gab es gar keine Mieterhöhungen, bei einem Objekt ist die Nettokaltmiete sogar gesunken. Bei 4 Objekten bewegen sich die durchschnittlichen Erhöhungen zwischen 5 und 8 % gegenüber der Miete bei Ankauf. Lediglich bei 2 Objekten gab es Erhöhungen von über 10 %. Hier wurden im Vorfeld der Ausübung der Vorkaufsrechte Individualvereinbarungen mit den Mietern über die Zustimmung zu den Mieterhöhungen getroffen, um den Ankauf durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darstellen zu können. Die Mieterinnen und Mieter haben auf diesem Weg einen Beitrag dafür geleistet, dass die Grundstücke in Landeseigentum übergehen können. Solche Zustimmungen zu freiwilligen Mieterhöhungen sollen allerdings nur in absoluten Ausnahmefällen und im Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Anwendung kommen, um angesichts der sehr hohen Kaufpreise ein etwaiges Wirtschaftlichkeitsdelta überbrücken zu können.

Darüber hinausgehende Auskünfte zum Ausbildungsgrad der Mieterinnen und Mieter konnten nicht eingeholt werden. Ohnehin wären solche Angaben wenig aussagekräftig, da der Ausbildungsgrad nichts über das Nettoeinkommen der einzelnen Person bzw. des Haushalts aussagt. Darüber hinaus ist grundsätzlich jede Bevölkerungsstruktur im Wege des sozialen Erhaltungsrechts schützenswert. Auf eine bestimmte soziale Zusammensetzung kommt es rechtlich nicht an. Gerade die Mischung aus Alten und Jun-

gen, Studenten, Handwerkern, Akademikern usw. in einem Gebiet gilt es im Wege des sozialen Erhaltungsrechts zu schützen. Natürlich kommt es auch in sozialen Erhaltungsgebieten zu einer Veränderung der Bewohnerschaft. Das soziale Erhaltungsrecht dient jedoch gerade dazu, dass keine Verdrängung stattfindet.

4. Bisherige juristische Auseinandersetzungen

Bezogen auf die 49 ausgeübten Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten gibt es Widerspruchs- und Klageverfahren. Diese bisherigen und aktuell laufenden Verfahren sind in der nachfolgenden **Tabelle 3** summarisch dargestellt.

Tabelle 3: Widerspruchs-/Klageverfahren Vorkaufsrechte nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB

Bezirk	Widerspruch	Klage	Bemerkungen Widerspruch	Bemerkungen Klage
01 Mi	2	1	Widersprüche in Bearbeitung	Klage beim VG Berlin anhängig → Schriftsätze ausgetauscht, mündliche Verhandlung noch nicht terminiert
02 FK	2	5	-	Glogauer Str. 3: Landgericht Berlin: Bescheid aufgehoben (Bezirk hat „verloren“) → Berufung vor dem Kammergericht, Verhandlungstermin steht aus Heimstr. 17: VG Berlin: Klage abgewiesen (Bezirk hat „gewonnen“) → Berufung vor dem OVG Berlin-Brandenburg, Verhandlungstermin vrs. 12.09.2019 Cuvrystr. 44: VG Berlin: Klage abgewiesen (Bezirk hat „gewonnen“) → Berufung vor dem OVG Berlin-Brandenburg, Verhandlungstermin steht aus Mariannenstr. 30: Klage vor VG Berlin, Verhandlungstermin steht aus Muskauer Str. 14: Klage vor VG Berlin, Verhandlungstermin steht aus <i>Exkurs:</i> Zossener Str. 48 Klage vor VG Berlin wurde zurückgezogen → Vorkauf rechtskräftig
03 Pa	2	0	Gleimstraße 56: Widerspruchsbescheid am 11.02.19 zugestellt → Klage bisher nicht eingereicht Berliner Straße 84: Widerspruch in Bearbeitung	-
07 TS	2	2	Hohenfriedbergstraße 11: Widerspruch vom 14.11.2018 ist noch nicht beschieden Ordensmeisterstraße 52: Widerspruch vom 20.03.2019 ist noch nicht begründet	Großgörschenstraße 25, 26 / Katzlerstraße 11, Großgörschenstraße 27 / Katzlerstraße 10: Vorkaufsrecht mit Bescheid vom 09.04.2015 ausgeübt Besonderheiten: preislimitierte Ausübung (Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten) 1. Instanz: LG Berlin – O 2/15 Baul –, Urteil vom 26.04.2017: Ausführungsbescheid wurde aufgehoben → nicht rechtskräftig wegen Berufung des Landes Berlin zum Kammergericht 2. Instanz: KG Berlin – 9 U 2/17 Baul –, nach Terminsaufhebung in 01/2019 noch nicht wieder terminiert;

				voraussichtlich Termin nicht vor zweite Jahreshälfte 2019 Friedrich-Wilhelm-Straße 33, 33A: Vorkaufsrecht mit Bescheid vom 29.08.2018 ausgeübt Widerspruch vom 20.09.2018 mit Widerspruchsbescheid vom 21.01.2019 zurückgewiesen 1. Instanz: VG Berlin – VG 19 K 186.19 –, noch nicht terminiert
08 Ne	3	3	-	Klagen vor VG Berlin i.S. Uthmannstr. 5, Roseggerstr. 49 (Klagebegründung liegt jeweils vor) und Kottbusser Damm 65 (noch keine Klagebegründung)
09 TK	0	0	-	-
11 Li	0	0	-	-
GESAMT	11	11		

Es gibt insgesamt je 11 laufende Widerspruchs- und Klageverfahren. Darüber hinaus hat in einem Vorkaufsfall der Kläger die zunächst eingereichte Klage zurückgezogen, sodass die Ausübung rechtskräftig ist. In zwei Fällen in Friedrichshain-Kreuzberg vor dem Verwaltungsgericht Berlin wurden die Klagen abgewiesen, sodass der Bezirk im Verfahren obsiegte. In beiden Fällen haben die Kläger allerdings Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg eingelegt.

5. Kosten Vorkaufsrechte und Vergleich Neubau

Seit 2015 wurde in sozialen Erhaltungsgebieten bisher in 49 Fällen von einem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht (Stand 22.05.2019). In der nachfolgenden **Tabelle 4** sind – untergliedert nach Bezirken – die Kaufpreise für all diese Vorkaufsrechte insgesamt, die Kosten je Grundstück, je Einheit (Wohnen bzw. Gewerbe) und je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche dargestellt. Erfasst sind neben den bereits bestandskräftigen bzw. sogar schon ins Eigentum des Befügten übergegangenen auch alle noch schwebenden Vorkaufsrechte.

Bezirk	VKR Stand: 22.05.19	WE*	GE ^{**}	Kaufpreise gesamt in €	Ø Kosten je Objekt in €	Ø Kosten je Einheit in €	Ø Kosten je m ² Wohn-/ Nutzfläche in €
01 Mi	6	228	10	35.835.000,00	5.972.500,00	150.567,23	2.249,62
02 FK	21	525	45	101.481.001,00	4.832.423,00	178.036,84	2.698,44
03 Pa	3	65	4	13.275.000,00	4.425.000,00	192.391,30	2.817,48
07 TS	5	138	13	23.315.000,00	4.663.000,00	154.403,97	2.105,83 (nur Wfl.)
08 Ne	11	397	28	70.275.000,00	6.388.636,00	165.352,94	2.498,28 (nur Wfl.)
09 TK	2	41	0	5.050.000,00	2.525.000,00	123.170,73	2.048,68 (nur Wfl.)
11 Li	1	33	5	6.000.000,00	6.000.000,00	157.894,74	N/A
GESAMT / Mittelwert	49	1427	105	255.231.001,00	5.208.795,94	166.599,87	2.403,06

*Wohnen

**Gewerbe

Die rechnerisch ermittelten durchschnittlichen Kosten der Anschaffung je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche bei der Ausübung von Vorkaufsrechten betragen 2.403,06 €. Die reinen Herstellungskosten (ohne Kosten Grundstück) der abgerechneten und vergebenen Neubauprojekte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen, normiert auf das 1. Quartal 2018, betragen je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche im Mittel 2.427,00 € (siehe Endbericht zur Erarbei-

tung einer wissenschaftlichen Vergleichsstudie von Neubaukosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) sowie weiterer Wohnungsunternehmen, Abbildung 35 auf Seite 58). Allerdings sind die Kosten für den ggf. erforderlichen Erwerb eines geeigneten Grundstücks nicht enthalten.

Im Sinne einer geordneten und homogenen Stadtentwicklung und aus wohnungspolitischer Sicht müssen die Ausübung von Vorkaufsrechten zum Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung und der notwendige Wohnungsneubau zur Entlastung und angesichts des Zuzugs neuer Bewohnerinnen und Bewohner in Berlin Hand in Hand gehen.

In Vertretung

Sebastian Scheel
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen