

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Bezirksstadtrat



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Frau Staatssekretärin Wenke Christoph
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

– durch Fach –

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

StadtSozGesL

Bearbeiter/in: **Herr Gothe**

Dienstgebäude: Rathaus Wedding
Müllerstr. 146, 13353 Berlin

Zimmer **125**

Telefon (030) 9018-44600

Telefax (030) 9018-44646

Vermittlung (030) 9018-20

Intern 918-44600

E-Mail ephraim.gothe@ba-mitte.berlin.de

E-Mail nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden

Internet www.berlin-mitte.de

Datum **22.07.2021**

Beschluss der BVV Mitte „Soziale Sanierungsziele für Vorkaufsrechte nutzen“

Sehr geehrte Frau Staatssekretärin Christoph,

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte hat auf ihrer Sitzung am 27.05.2021 den in der Anlage beigefügten Beschluss „Soziale Sanierungsziele für Vorkaufsrechte nutzen“ gefasst.

Zur Vorkaufsrechtsausübung zur Sicherung sozialer Sanierungsziele ist auszuführen, dass nach § 24 (1) BauGB dem Bezirk Mitte in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht bei Grundstücksveräußerungen zusteht. Es darf – vgl. § 24 (3) BauGB – nur ausgeübt werden, „wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“. Die Sicherung eines sozialen Wohnens in Ausübung des Vorkaufsrechts in Sanierungsgebieten wird juristisches Neuland sein, da bislang keine Rechtsprechung und keine aussagefähige Kommentierung vorliegt. Dies betrifft insbesondere die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten „Dritter“ (Wohnungsunternehmen). In Sanierungsgebieten ist in Ausübung des Vorkaufsrechts zu beachten, dass bauliche Mängel an Gebäuden bzw. städtebauliche Neuordnungsbedarfe bestehen müssen.

Die Benennung und Prüfung „Ausübung des Vorkaufsrechts in den Sanierungsgebieten“ ist Bestandteil der in Durchführung befindlichen Untersuchung „Ableitung und Sicherung Sozialer Sanierungsziele“. Der BVV-Beschluss wird den beauftragten Gutachtern S.T.E.R.N. + argus zur Kenntnis gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen im Oktober 2021 zur Verfügung stehen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist in Verantwortung des Rundschreibens IV Nr. 1/2017 „Soziale Sanierungsziele“ in der Pflicht unterstützend zu wirken. In Diesem Zusammenhang sei auf die „Orientierungshilfe Sozialverträgliche Stadterneuerung in Sanierungsgebieten“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom Juli 2020 verwiesen.

Dienstgebäude
Rathaus Wedding
Müllerstr. 146
13353 Berlin
(Barrierefrei zugänglich)

Verkehrsverbindungen
Bahn: U6, U9, Bhf. Leopoldplatz
Bus: 120 (Rathaus Wedding)
142, 247, 327 (U-Bhf. Leopoldplatz)

Bankverbindungen:
IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
BIC: PBNKDEFFXXX Postbank Berlin
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX Sparkasse Berlin

Elektronische Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post@ba-mitte.berlin.de
post@ba-mitte-berlin.de-mail.de
Twitter: @ba_mitte_berlin

Dort wo sich Milieuschutzgebiete mit Sanierungsgebieten räumlich überlagern, könnte die Quote milieuschutzrechtlicher Vorkaufsfälle mit Hilfe festgelegter soziale Sanierungsziele erhöht werden, in dem die Ankaufsförderung für „Dritte“ (Wohnungsunternehmen) aus Programmmitteln bzw. Ablösungen von Ausgleichsbeträgen verstärkt eingesetzt wird und folgend häufiger Abwendungsvereinbarungen zu Stande kommen. Allerdings erfordert der revolvierende Mitteleinsatz „Ablösebeträge zugunsten Ankaufsförderung“ einer Zustimmung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Da die Hauptverwaltung den Bezirken die Ableitung und Festsetzung sozialer Sanierungsziele auferlegt hat, sollte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereit sein, die dafür vorhandenen Instrumente zu stärken. Auch hier sei auf die „Orientierungshilfe Sozialverträgliche Stadterneuerung in Sanierungsgebieten“ hingewiesen.

Ich bitte Sie um Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

Gothe

Anlage:

BVV-Beschluss vom 27.05.2021 „Soziale Sanierungsziele für Vorkaufsrechte nutzen“