

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 29. Februar 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. März 2016) und **Antwort**

Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie viele neue Gebiete einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs – besser bekannt als Milieuschutzgebiete – sind seit März 2015 ausgewiesen worden und welche Ausweisungen sind von den Bezirken für dieses und das nächste Jahr geplant?

Antwort zu 1: Seit März 2015 ist ein neues soziales Erhaltungsgebiet im Bezirk Tempelhof-Schöneberg festgelegt worden. Nach Angabe der 12 Bezirke laufen folgende Prüfungen der Anwendungsvoraussetzungen und Vorbereitungen zur Festlegung von neuen sozialen Erhaltungsgebieten.

Planungsstand für die Vorbereitung neuer sozialer Erhaltungsgebiete nach Bezirken

Bezirk	geplante Voruntersuchungen	laufende Voruntersuchungen	Festlegung in Vorbereitung
Mitte	-	-	5 Gebiete
Friedrichshain-Kreuzberg	Grobscreening Ortsteil	Grobscreening Ortsteil	1 Gebiet
Pankow	-	5 Gebiete	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	4 Gebiete	-
Spandau	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	4 Gebiete*	-	-
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-
Neukölln	2 Gebiete	3 Gebiete	2 Gebiete

Bezirk	geplante Voruntersuchungen	laufende Voruntersuchungen	Festlegung in Vorbereitung
Treptow-Köpenick	1 Gebiet	-	1 Gebiet
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-
Lichtenberg	2 Gebiete	1 Gebiet**	-
Reinickendorf	-	-	-
Gesamt	9 Gebiete	13 Gebiete	9 Gebiete

* Nach Grobscreening Einleitung von Voruntersuchungen in Prüfung

** Voruntersuchung abgeschlossen und in Prüfung

Frage 2: Wie viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung vom 3. März 2015 in bestehenden Milieuschutzgebieten und insgesamt durchgeführt bzw. genehmigt worden (bitte jeweils nach Bezirken auflisten) und wie hat sich die Zahl der Umwandlungen damit im Vergleich zu den letzten fünf Jahren entwickelt?

Antwort zu 2: Nach Angabe der Bezirke wurden seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung 109 Anträge, die bis zum 31. Dezember 2015 gestellt wurden, genehmigt. Der Genehmigungsstand bezieht sich auf Mitte Januar 2016. In der folgenden Übersicht sind die Angaben der Anträge zu bestehenden Wohneinheiten auf den Grundstücken zusammengefasst. Die tatsächliche Anzahl der genehmigten Wohneinheiten liegt etwas niedriger.

Wohneinheiten auf Grundstücken mit genehmigten Umwandlungsanträgen 2015 nach Bezirken
(Antragstellung im Zeitraum 14.03. bis 31.12.2015, Genehmigungsstand Mitte 01/2016)

Bezirk	Wohneinheiten aus Angaben in Anträgen	Anzahl Anträge ohne Angabe von Wohneinheiten
Mitte	1	-
Friedrichshain-Kreuzberg	1.343	15
Pankow	662	1
Tempelhof-Schöneberg	23	3
Gesamt	2.029	19

Daten für vollzogene Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und im Stadtgebiet insgesamt liegen für das Jahr 2015 derzeit nicht vor.

Frage 3: Aus welchen Gründen sind in bestehenden Milieuschutzgebieten Genehmigungen für Umwandlungen erteilt worden (bitte differenziert nach Bezirken darstellen) und hat der Senat Vorkehrungen für eine einheitliche Genehmigungspraxis in Berlin getroffen?

Antwort zu 3: In der folgenden Übersicht sind für die 109 genehmigten Anträge die Gründe nach § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch nach Angaben der Bezirke aufgeschlüsselt dargestellt. Im Jahr 2015 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein Fachaustausch mit den vier Anwenderbezirken organisiert, der auf die Klärung von Rechtsfragen und einen einheitlichen Genehmigungsvollzug zielt.

Genehmigte Umwandlungsanträge 2015 nach Antragszahl, Gründen und Bezirken
(Antragstellung im Zeitraum 14.03. bis 31.12.2015, Genehmigungsstand Mitte 01/2016)

§ 172 Absatz 4 BauGB	Mitte	Friedrichshain-Kreuzberg	Pankow	Tempelhof-Schöneberg	Gesamt
Satz 2: wirtschaftliche Unzumutbarkeit	-	-	1	-	1
Satz 3 Nr. 2: Nachlassgrundstück	-	-	1	-	1
Satz 3 Nr. 3: Veräußerung an Familienangehörigen	-	-	-	-	-
Satz 3 Nr. 4: Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	-	5	3	2	10
Satz 3 Nr. 5: nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	-	1	1	-	2
Satz 3 Nr. 6: Selbstverpflichtung - Veräußerung nur Mieter	-	47	24	2	73
Sonstiges: u.a. kein Wohnraum atypischer Einzelfall, k.A.	1	19	-	2	22
Gesamt	1	72	30	6	109

Frage 4: Wie viele Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind im letzten Jahr von den bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsämtern erteilt worden (bitte nach Bezirken und wenn möglich auch nach Milieuschutzgebieten auflisten)?

Antwort zu 4: In der folgenden Übersicht sind die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach Einheiten im Jahr 2015 dargestellt. Wohneinheiten sind aus den Angaben nicht direkt ableitbar, da auch Gewerbeeinheiten und Kfz-Stellplätze erfasst sind. Die Wohneinheiten bestimmen aber den Hauptanteil. Eine kleinräumige Auswertung nach sozialen Erhaltungsgebieten liegt nicht vor.

Erteilte Abgeschlossenbescheinigungen im Jahr 2015 nach Einheiten und Bezirken

Bezirk	Einheiten	Bezirk	Einheiten
Mitte	6.350	Tempelhof-Schöneberg	2.389
Friedrichshain-Kreuzberg	5.940	Neukölln	3.460
Pankow	5.720	Treptow-Köpenick	3.358
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.114	Marzahn-Hellersdorf	459
Spandau	551	Lichtenberg	1.412
Steglitz-Zehlendorf	3.117	Reinickendorf	442

Frage 5: Wie bewertet der Senat die Wirkung der Umwandlungsverordnung ein Jahr nach Inkrafttreten?

Antwort zu 5: Die Umwandlungsverordnung ist ein wohnungspolitisch und städtebaulich bedeutsames Instrument. Sie stärkt das soziale Erhaltungsrecht und trägt dazu bei, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Stadtviertel zu erhalten und preiswerten Wohnraum zu sichern. In dem noch kurzen Zeitraum der Wirksamkeit wurde bereits deutlich, dass Geschäftsmodelle, die über Umwandlungen auf kurzfristige Erträge zielen, in den sozialen Erhaltungsgebieten zurückgedrängt werden.

Berlin, den 17. März 2016

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Mrz. 2016)