

#### 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 15. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2014) und **Antwort**

#### **Immer mehr Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Berlin bald noch Mieterstadt?**

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

Frage 1: Wie viele Mietwohnungen wurden in 2013 durch Grundbuchumschreibungen abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte nach Bezirken auflisten)?

Frage 2: Welche Zahlen liegen in diesem Zusammenhang bisher für 2014 vor?

Antworten zu 1 und 2: Im Jahr 2013 wurde gemäß den Angaben des Gutachterausschusses (GAA) für insgesamt 394 Wohnanlagen und 9.178 Wohnungen die Begründung von Wohnungseigentum erfasst. Die Daten basieren auf von den Grundbuchämtern zugesandten Grundbuchauszügen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Der GAA merkt an, dass ihm jedoch nicht alle Auszüge und Bescheinigungen übermittelt werden.

Für 2014 wurden bisher noch keine Umwandlungszahlen ermittelt.

Bezirke	Anz. der Wohnungsumwandlungen 2013	
	Anz. Wohnanlagen	Anz. Wohnungen
Mitte	60	1582
Friedrichshain-Kreuzberg	72	1563
Pankow	75	2049
Charlottenburg-Wilmersdorf	48	1195
Spandau	10	145
Steglitz-Zehlendorf	40	672
Tempelhof-Schöneberg	35	640
Neukölln	15	454
Treptow-Köpenick	21	486
Marzahn-Hellersdorf	1	2
Lichtenberg	6	263
Reinickendorf	11	127
<b>Berlin</b>	<b>394</b>	<b>9.178</b>

Frage 3: Wie viele Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden in 2013 ausgestellt (bitte nach Bezirken auflisten)?

Frage 4: Welche Zahlen liegen in diesem Zusammenhang bisher für 2014 vor?

Antworten zu 3 und 4: Unter Hinweis auf die damals entspannte Lage am Wohnungsmarkt wurden die zuvor von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin jährlich erstellten Umwandlungsberichte ab 2002 mit zustimmender Kenntnisnahme des Abgeordnetenhauses eingestellt und die Aufgaben der Geschäftsstelle auf deren Kernaufgaben nach Baugesetz-

buch reduziert. Die mit einer systematischen und vollständigen Aufbereitung von Informationen zu Umwandlungen (z. B. aus Abgeschlossenheitsbescheinigungen) verbundenen personellen Ressourcen wurden gestrichen. Über die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind daher derzeit keine verlässlichen Angaben möglich.

Frage 5: Wie hoch ist die Eigentumsquote gemessen am Gesamtwohnungsbestand in den einzelnen Bezirken und Stadtteilen?

Antwort zu 5:

**Übersicht zum jeweiligen Anteil selbstgenutzten Wohneigentums<sup>1</sup> am Gesamtwohnungsbestand nach Bezirken und Stadtteilen (Prognoseräume nach LOR<sup>2</sup>)**

	Wohnungen gesamt	von Eigentü- mer/in selbst bewohnt	Quote (%)
Zentrum	57.641	4.350	7,5
Moabit	44.169	3.651	8,3
Gesundbrunnen	33.267	1.268	3,8
Wedding	49.644	2.363	4,8
<b>MITTE</b>	<b>184.721</b>	<b>11.632</b>	<b>6,3</b>
Kreuzberg Nord	18.199	678	3,7
Kreuzberg Süd	33.183	2.801	8,4
Kreuzberg Ost	24.188	1.684	7,0
Friedr.hain West	25.849	894	3,5
Friedr.hain Ost	43.468	1.971	4,5
<b>FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG</b>	<b>144.887</b>	<b>8.028</b>	<b>5,5</b>
Buch	7.630	743	9,7
Nördliches Pankow	19.894	6.735	33,9
Nördliches Weißensee	14.864	7.901	53,2
Südliches Pankow	44.763	4.094	9,1
Südliches Weißensee	27.385	1.692	6,2
Nördlicher Prenzlauer Berg	58.194	2.838	4,9
Südlicher Prenzlauer Berg	31.956	2.502	7,8
<b>PANKOW</b>	<b>204.686</b>	<b>26.505</b>	<b>12,9</b>
CW 1	10.097	600	5,9
CW 2	20.638	4.728	22,9
CW 3	76.360	8.290	10,9
CW 4	28.057	5.863	20,9
CW 5 + CW 6 (Forst Grunewald)	43.418	5.446	12,5
<b>CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF</b>	<b>178.570</b>	<b>24.927</b>	<b>14,0</b>
SPA 1	50.364	7.241	14,4
SPA 2	44.750	8.682	19,4
SPA 3	13.821	1.579	11,4
SPA 4	7.635	5.039	66,0
<b>SPANDAU</b>	<b>116.570</b>	<b>22.541</b>	<b>19,3</b>
Region A	41.025	5.404	13,2
Region B	40.358	9.800	24,3
Region C	39.619	12.222	30,8
Region D	30.449	12.659	41,6
<b>STEGLITZ-ZEHLENDORF</b>	<b>151.451</b>	<b>40.085</b>	<b>26,5</b>

	Wohnungen gesamt	von Eigentü- mer/in selbst bewohnt	Quote (%)
Schöneberg Nord	26.606	2.651	10,0
Schöneberg Süd	27.624	3.001	10,9
Friedenau	24.235	4.515	18,6
Tempelhof	33.635	3.877	11,5
Mariendorf	26.665	5.318	19,9
Marienfelde	15.182	3.396	22,4
Lichtenrade	24.627	8.935	36,3
<b>TEMPELHOF-SCHÖNEBERG</b>	<b>178.574</b>	<b>31.693</b>	<b>17,7</b>
Neukölln	82.115	2.921	3,6
Britz/Buckow	36.054	7.527	20,9
Gropiusstadt	18.817	1.386	7,4
Buckow Nord/Rudow	23.781	10.523	44,2
<b>NEUKÖLLN</b>	<b>160.767</b>	<b>22.357</b>	<b>13,9</b>
Treptow-Köpenick 1	32.970	3.656	11,1
Treptow-Köpenick 2	31.666	2.662	8,4
Treptow-Köpenick 3	21.934	8.847	40,3
Treptow-Köpenick 4	18.500	4.490	24,3
Treptow-Köpenick 5	25.945	6.180	23,8
<b>TREPTOW-KÖPENICK</b>	<b>131.015</b>	<b>25.835</b>	<b>19,7</b>
Marzahn	53.283	2.189	4,1
Hellersdorf	41.859	823	2,0
Biesdorf	11.379	6.232	54,8
Kaulsdorf	19.991	14.138	70,7
<b>MARZAHN-HELLERSDORF</b>	<b>126.512</b>	<b>23.382</b>	<b>18,5</b>
Hohenschönhausen Nord	31.127	1.830	5,9
Hohenschönhausen Süd	22.745	2.642	11,6
Lichtenberg Nord	36.961	696	1,9
Lichtenberg Mitte	39.411	774	2,0
Lichtenberg Süd	12.818	2.478	19,3
<b>LICHTENBERG</b>	<b>143.062</b>	<b>8.420</b>	<b>5,9</b>
Reinickendorf-Ost	28.785	2.810	9,8
Tegel	27.358	3.441	12,6
Heiligensee-Konradshöhe	10.618	6.925	65,2
Frohnau-Hermsdorf	15.793	8.536	54,0
Waidmannslust	45.706	8.661	18,9
<b>REINICKENDORF</b>	<b>128.260</b>	<b>30.373</b>	<b>23,7</b>
<b>BERLIN insgesamt</b>	<b>1.849.075</b>	<b>275.778</b>	<b>14,9</b>

Datenquelle: Ergebnisse des Zensus 2011: Wohnungen\* in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) sowie sonstigen Gebäuden mit Wohnraum in Berlin am 09.05.2011 nach LOR<sup>2</sup> und ausgewählten Nutzungsarten (Stand VÖT2, 28.05.2014)

\*) Bei den ausgewiesenen Wohnungszahlen sind gewerblich genutzte Wohnungen sowie Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte nicht berücksichtigt.

**Wichtige Hinweise:**

1) Hier wurden die Eigentümerwohnungen auf den Gesamtbestand bezogen. Beim Vergleich mit Veröffentlichungen des Zensus 2011 ist zu beachten, dass sich die Eigentümerquote dort nur auf bewohnte Wohnungen bezieht.

2) Regionaler Bezug nach **Lebensweltlich Orientierten Räumen (LOR):**

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/lor/download/LOR50\\_neu.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/download/LOR50_neu.pdf)

Frage 6: Warum hat der Senat das von ihm bei STERN GmbH zu den Auswirkungen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf die Mieter bisher nicht veröffentlicht?

Frage 9.: Was führte dazu, dass die Umwandlungsverordnung als Instrument aus dem kürzlich beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen gestrichen wurde?

Antworten zu 6 und 9: Zur Vorbereitung einer Senats- und Abgeordnetenhausvorlage für den Erlass einer Umwandlungsverordnung hat die STERN GmbH Empfehlungen erarbeitet, die sich auf die sozialen Erhaltungsgebiete beziehen und in eine mögliche Umwandlungsverordnung einfließen werden. Da im Senat keine Einigung in der Frage der Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung erzielt wurde, ist dieses Instrument nicht im Stadtentwicklungsplan Wohnen aufgeführt.

Frage 7: Wie viele Wohnungen wurden durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften seit 2011 in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft (bitte aufschlüsseln nach Jahr und Wohnungsbaugesellschaft)?

Antwort zu 7: Nach Auskunft der Städtischen Wohnungsunternehmen wurden dort seit 2011 keine Wohnungen mehr umgewandelt.

Frage 8: Wie stellt der Senat sicher, dass die Mieter über ihren Schutz vor Eigenbedarfskündigungen (7 - 10 Jahre) informiert werden?

Antwort zu 8: Der Senat von Berlin stellt zur Thematik der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Zuständigkeit und als Folge der Ermächtigung aus § 577a Abs. 2 BGB sowohl die Gebiete als auch die (verlängerte) Kündigungssperrfrist fest. Die Entscheidung wird als öffentliche Bekanntgabe im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin (zuletzt GVBl. Nr.22 vom 30. August 2013, S. 488) veröffentlicht; zeitnah wird eine Pressemitteilung veranlasst. Städtische Gesellschaften informieren möglicherweise betroffene Mieterinnen und Mieter im Vorfeld eines Verkaufs über ihre Rechte.

Berlin, den 27. Juli 2014

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juli 2014)