

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 14. Juli 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2020)

zum Thema:

**Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Zahlen für 2018, 2019  
und 1. Halbjahr 2020**

und **Antwort** vom 07. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Aug. 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24216

vom 14. Juli 2020

über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Zahlen für 2018, 2019 und  
1. Halbjahr 2020

---

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

Frage 1

Wie viele Mietwohnungen wurden in 2018 und 2019 durch Grundbuchumschreibungen abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte jeweils nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR auflisten)?  
1. a) Wie viele Mietwohnungen waren es jeweils im 1. Halbjahr 2020 (Stichtag der Erhebung war am 30. Juni 2020, daher sind Daten vorhanden)?

Antwort zu 1:

Im Jahr 2018 wurden in Berlin insgesamt 12.846 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Jahr 2019 betrug die Anzahl der umgewandelten Wohnungen 12.689 und im 1. Halbjahr 2020 5.895.

Prognoseräum		Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (Anzahl Wohnungen)		
Nummer	Name	2018	2019	1. Halbjahr 2020
0101	Zentrum	781	799	398
0102	Moabit	818	322	296
0103	Gesundbrunnen	316	424	75
0104	Wedding	541	486	131
Bezirk Mitte		2.456	2.031	900
0201	Kreuzberg-Nord	190	63	0
0202	Kreuzberg Süd	511	425	142
0203	Kreuzberg Ost	361	254	50
0204	Friedrichshain West	523	182	11
0205	Friedrichshain Ost	956	584	493

Nummer	Name	2018	2019	1. Halbjahr 2020
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg		2.541	1.508	696
0301	Buch	0	2	0
0302	Nördliches Pankow	59	286	18
0303	Nördliches Weißensee	33	106	0
0304	Südliches Pankow	152	250	165
0305	Südliches Weißensee	185	239	73
0306	Nördlicher Prenzlauer Berg	200	321	315
0307	Südlicher Prenzlauer Berg	188	445	351
Bezirk Pankow		817	1.649	922
0401	CW 1	0	0	0
0402	CW 2	41	23	21
0403	CW 3	1.164	1.332	579
0404	CW 4	314	182	40
0405	CW 5	831	510	435
0406	CW 6	0	0	0
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf		2.350	2.047	1.075
0501	SPA 1	58	87	190
0502	SPA 2	47	119	114
0503	SPA 3	0	2	0
0504	SPA 4	6	10	1
Bezirk Spandau		111	218	305
0601	Region A	391	664	81
0602	Region B	35	67	67
0603	Region C	172	186	126
0604	Region D	66	100	77
Bezirk Steglitz-Zehlendorf		664	1.017	351
0701	Schöneberg-Nord	180	235	209
0702	Schöneberg Süd	320	188	68
0703	Friedenau	202	183	148
0704	Tempelhof	20	93	164
0705	Mariendorf	99	0	6
0706	Marienfelde	0	17	0
0707	Lichtenrade	56	15	27
Bezirk Tempelhof-Schöneberg		877	731	622
0801	Neukölln	1.345	1.527	269
0802	Britz/Buckow	440	89	25
0803	Gropiusstadt	0	0	0
0804	Buckow Nord/Rudow	25	123	6
Bezirk Neukölln		1.810	1.739	300
0901	Treptow-Köpenick 1	68	106	73
0902	Treptow-Köpenick 2	88	250	99
0903	Treptow-Köpenick 3	14	22	5
0904	Treptow-Köpenick 4	69	118	33
0905	Treptow-Köpenick 5	197	85	34
Bezirk Treptow-Köpenick		436	581	244

Nummer	Name	2018	2019	1. Halbjahr 2020
1001	Marzahn	220	350	0
1002	Hellersdorf	0	0	0
1003	Biesdorf	0	3	2
1004	Kaulsdorf/Mahlsdorf	10	15	7
Bezirk Marzahn-Hellersdorf		230	368	9
1101	Hohenschönhausen Nord	0	0	0
1102	Hohenschönhausen Süd	4	0	12
1103	Lichtenberg Nord	10	22	14
1104	Lichtenberg Mitte	200	215	212
1105	Lichtenberg Süd	133	211	61
Bezirk Lichtenberg		347	448	299
1210	Reinickendorf-Ost	123	66	91
1221	Tegel	29	223	64
1222	Heiligensee-Konradshöhe	19	6	3
1223	Frohnau-Hermsdorf	9	33	4
1230	Waidmannslust	27	24	10
Bezirk Reinickendorf		207	352	172
Berlin		12.846	12.689	5.895

Quelle: SenSW

## Frage 2

Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum, die sich auf Milieuschutzgebiete beziehen, sind genehmigt worden und wie viele nicht (bitte nach Milieuschutzgebieten und Genehmigungs- bzw. Ablehnungsgründen entsprechend § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch differenziert auflisten)?

## Antwort zu 2:

Im Zeitraum 2018, 2019 und 1. Halbjahr 2020 wurde insgesamt die Umwandlung von 14.614 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen genehmigt. Im gleichen Zeitraum wurde die beantragte Umwandlung von 63 Wohnungen untersagt. In den folgenden Übersichten sind nur soziale Erhaltungsgebiete aufgeführt, in denen es Antragsfälle im Betrachtungszeitraum gab.

genehmigte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2018, 2019 und 1. Halbjahr 2020 nach Begründung und sozialen Erhaltungsgebieten (Anzahl Wohnungen)			
soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2018	2019	1. Halbjahr 2020
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 3 BauGB - Veräußerung an Familienangehörige			
Tempelhof [2018]	-	2	-
Reuterplatz [2016]	-	-	1
Summe	-	2	1
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 4 BauGB - Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch			
Luisenstadt [1995]	4	-	-
Schöneberger Süden [2018]	1	-	-
Oberschöneeweide [2017]	24	-	-
Summe	29	-	-
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 5 BauGB - nicht zu Wohnzwecken genutzt			
Langhansstraße [2017]	-	20	-
Summe	-	20	-

soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2018	2019	1. Halbjahr 2020
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB – Selbstverpflichtung des Eigentümers zur Veräußerung nur an Mieter			
Sparrplatz [2016]	98	46	134
Leopoldplatz [2016]	102	115	86
Waldstraße [2016]	112	115	82
Birkenstraße [2016]	166	68	139
Seestraße [2016]	29	29	211
Kattegatstraße[2018]	-	131	22
Reinickendorfer Straße [2018]	-	146	81
Humboldthain Nord-West [2018]	-	15	22
Soldiner Straße [2018]	-	67	67
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	-	-	53
Alexanderplatzviertel [2019]	-	80	-
Graefestraße [1995]	56	122	84
Luisenstadt [1995]	269	298	188
Bergmannstraße Nord [2003]	116	88	180
Hornstraße [2004]	38	71	89
Chamissoplatz [2005]	19	10	18
Boxhagener Platz [1999]	135	130	99
Petersburger Straße [2013]	198	180	67
Weberwiese [2016]	-	-	-
Kreuzberg-Nord [2017]	-	34	-
Stralauer Kiez [2019]	-	-	72
Falkplatz [1997]	-	83	118
Arnimplatz [1999]	77	125	126
Humannplatz [2000]	72	21	74
Ostseestraße/Grellstraße [2003]	30	14	-
Pankow Zentrum [2000]	-	35	177
Teutoburger Platz [2014]	42	185	94
Kollwitzplatz [2014]	27	187	229
Helmholtzplatz [2014]	70	364	324
Bötzowstraße [2014]	42	99	-
Winsstraße [2014]	90	22	244
Pankow Süd [2017]	9	15	-
Langhansstraße [2017]	15	198	-
Komponistenviertel [2017]	13	62	7
Mierendorff-Insel [2018]	-	52	-
Gierkeplatz [2018]	-	76	30
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz [2014]	46	103	151
Bautzener Straße [2014]	74	27	-
Kaiser-Wilhelm-Platz [2014]	54	-	-
Schöneberger Insel [2015]	60	191	105
Schöneberger Norden [2018]	100	99	-
Schöneberger Süden [2018]	69	172	256
Tempelhof [2018]	43	120	47
Grazer Platz [2018]	-	20	77

soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2018	2019	1. Halbjahr 2020
Schillerpromenade [2016]	590	292	80
Reuterplatz [2016]	74	162	183
Flughafenstraße/Donaustraße [2016]	171	324	180
Rixdorf [2016]	99	177	167
Körnerpark [2016]	18	82	126
Silbersteinstraße/Glasower Straße [2017]	311	116	85
Hertzbergplatz/Treptower Straße [2017]	153	245	-
Alt-Treptow [2016]	-	76	56
Niederschöneweide [2017]	-	30	-
Oberschöneweide [2017]	136	134	69
Kaskelstraße [2017]	54	7	28
Weitlingstraße [2018]	84	67	71
Letteplatz [2018]	-	46	-
Summe	3.961	5.773	4.798
Begründung: sonstiges / keine Angabe			
Kaskelstraße [2017]	11	-	-
Teutoburger Platz [2015]	-	-	19
Summe	11	-	19
Gesamt	4.001	5.795	4.818

untersagte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2018, 2019 und 1. Halbjahr 2020 nach Begründung und sozialen Erhaltungsgebieten (Anzahl Wohnungen)			
soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2018	2019	1. Halbjahr 2020
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 BauGB - Nachlassgrundstück			
Boxhagener Platz [1999]	13	-	-
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 4 BauGB - Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch			
Langhansstraße [2017]	-	17	-
Begründung: sonstiges / keine Angabe			
Tempelhof [2018]	18	15	-
Gesamt	31	32	-

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

### Frage 3

Wie viele bereits umgewandelte Wohnungen wurden in den Jahren 2019 und im 1. Halbjahr 2020 an die jeweiligen Mieter\*innen oder auf dem freien Markt verkauft (bitte jeweils aufschlüsseln und ggf. Milieuschutzgebiet zuordnen)?

### Antwort zu 3:

Im Jahr 2019 wurden in Berlin insgesamt 9.883 umgewandelte ehemalige Mietwohnungen verkauft, davon 460 Wohnungen bzw. 4,6 Prozent an Mieter. Im 1. Halbjahr 2020 wurden in Berlin 4.041 umgewandelte ehemalige Mietwohnungen verkauft, davon 139 Wohnungen bzw. 3,4 Prozent an Mieter. Eine Zuordnung der Verkaufsfälle nach sozialen Erhaltungsgebieten ist nicht verfügbar.

Verkäufe von umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen in Berlin (Anzahl Wohnungen)		
Zeitraum	insgesamt	davon Mieterkauf
2019	9.883	460
1. Halbjahr 2020	4.041	139

Quelle: SenSW

#### Frage 4

Wie hoch ist die Eigentumsquote gemessen am Gesamtwohnungsbestand in den einzelnen Bezirken und Stadtteilen (bitte nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR auflisten)?

#### Frage 5

Wie stellt sich die Entwicklung der Eigentumsquote seit 2018 dar (bitte differenziert nach selbstgenutztem und vermietetem Wohneigentum; bitte aufgeschlüsselt nach LOR oder falls dies nicht möglich ist, nach Bezirken)?

Antwort zu 4 und 5:

Die Eigentumsquote hat sich im Durchschnitt aller Bezirke von 32,5 Prozent im Jahr 2018 auf 33,2 Prozent im Jahr 2019 erhöht. Analog erhöhte sich die Quote vermieteter Eigentumswohnungen von 16,9 auf 17,5 Prozent. Die Quote der von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen blieb nahezu stabil: Sie lag bei 15,6 Prozent im Jahr 2018 und 15,7 Prozent im Jahr 2019.

Bezirk	2018					2019				
	Wohnungsbestand	Eigentumsquote	Anzahl Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote vermietete Eigentumswohnungen	Wohnungsbestand	Eigentumsquote	Anzahl Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten	Quote vermietete Eigentumswohnungen
Mitte	198.948	31,1%	10.241	5,1%	25,9%	202.866	32,1%	10.600	5,2%	26,9%
Friedrichshain-Kreuzberg	153.614	35,3%	12.709	8,3%	27,1%	154.709	36,3%	13.100	8,5%	27,8%
Pankow	217.872	36,4%	33.595	15,4%	20,9%	220.120	37,3%	34.100	15,5%	21,8%
Charlottenburg-Wilmersdorf	185.828	40,6%	27.026	14,5%	26,0%	186.976	41,9%	27.500	14,7%	27,2%
Spandau	120.274	28,9%	19.570	16,3%	12,6%	121.041	29,1%	19.900	16,4%	12,7%
Steglitz-Zehlendorf	158.166	42,2%	42.897	27,1%	15,1%	158.709	42,8%	43.400	27,3%	15,4%
Tempelhof-Schöneberg	182.092	35,8%	33.001	18,1%	17,7%	183.123	36,3%	33.600	18,3%	17,9%
Neukölln	164.275	27,5%	23.697	14,4%	13,1%	165.108	28,7%	24.500	14,8%	13,8%
Treptow-Köpenick	143.371	33,5%	24.320	17,0%	16,5%	146.287	33,7%	24.600	16,8%	16,9%
Marzahn-Hellersdorf	137.664	25,5%	28.877	21,0%	4,5%	139.639	25,7%	29.100	20,8%	4,9%
Lichtenberg	155.515	15,8%	13.987	9,0%	6,8%	157.751	16,2%	14.200	9,0%	7,2%
Reinickendorf	131.633	33,2%	35.044	26,6%	6,6%	131.986	33,5%	35.400	26,8%	6,7%
Berlin	1.949.252	32,5%	304.965	15,6%	16,9%	1.968.315	33,2%	310.000	15,7%	17,5%

Quellen: Wohnungsbestand 2018 und 2019, Anzahl und Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten 2018 AfS Berlin-Brandenburg, Rest: SenSW Fortschreibungen auf Basis Zensus 2011

#### Frage 6

Wie viele Mieterinnen und Mieter mussten trotz Kündigungssperrfrist sowie Kündigungsschutzklausel-Verordnung ihre Wohnungen als Folge von Umwandlungen in Eigentum verlassen (bitte nach Bezirken und Prognosräumen nach LOR auflisten)?

Antwort zu 6:

Zu dieser Fragestellung liegen dem Senat keine Informationen vor.

#### Frage 7

Wie viele Umwandlungen wurden in den Bezirken nach dem Stichtag 18. Juni 2019 oder seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) beantragt und inwiefern stellen hierbei die Bezirke bzw. der Senat eine weitere Zunahme von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen fest?

Antwort zu 7:

Im Zeitraum 18.06.2019 bis 30.06.2020 wurden in Berlin insgesamt 13.001 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Ein deutlich erhöhtes Umwandlungsgeschehen ist im Vergleich mit Zeiträumen davor nicht feststellbar. Die Bezirke berichten über eine Zunahme der Antragstellungen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

#### Frage 8

Aus welchen Gründen erscheint das Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung jeweils erst fast zwei Jahre nach dem Berichtszeitraum, zum Beispiel wird für das Jahr 2018 erst im Jahr 2020 durch den Senat ein Bericht vorgelegt (erstellt im Oktober 2019), wenn doch die Erhebung auch zur Evaluierung des Instruments durch Politik und Verwaltung genutzt werden soll?

8. a) Inwiefern ist es dem Senat nicht möglich, die Daten zeitnah aufbereiten zu lassen?

Antwort zu 8:

Der Jahresbericht 2018 wurde auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 18.12.2019 veröffentlicht, also innerhalb eines Jahres nach dem Stichtag 31.12.2018.

Die Bearbeitung eines Jahresberichtes ist erst in der zweiten Jahreshälfte des Folgejahres aus folgenden Gründen möglich:

1. Im Jahresbericht werden Genehmigungsdaten verarbeitet, die sich auf den 30.06. des Folgejahres zum Berichtszeitraum beziehen.
2. Als Datengrundlage für Umwandlungen wird auf einen Auszug der Automatisierten Kaufpreissammlung zurückgegriffen, der Grundlage für den Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin ist. Darüber wird sichergestellt, dass möglichst einheitliche Daten für Veröffentlichungen genutzt werden. Der Auszug steht in der Regel erst im Mai des Folgejahres zur Verfügung.
3. Die Daten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg zum fortgeschriebenen Wohnungsbestand (Stichtag 31.12.) sind in der Regel erst ab Juni des Folgejahrs abrufbar.

Neben den zur Veröffentlichung bestimmten Jahresberichten werden jeweils nach den Stichtagen (31.12. und 30.06.) Datenspiegel in Berichtsform erstellt. In den Datenspiegeln wird die Genehmigungspraxis für jeweils ein Halbjahr behandelt.



Über die Datenspiegel gewinnen der Senat und die Bezirksämter ein zeitnahes Lagebild zur Entwicklung von Antragstellungen und Genehmigungen für Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins.

Berlin, den 7. August 2020

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen