

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Hendrikje Klein (LINKE)**

vom 01. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. April 2021)

zum Thema:

Nachfragen zur Schriftlichen Anfrage 18/25030 - Umsetzungsstand und Wirkung - Milieuschutz in der Victoriastadt und im Weitlingkiez in Lichtenberg

und **Antwort** vom 22. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. April 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Hendrikje Klein (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27221
vom 01.04.2021

über Nachfragen zur Schriftlichen Anfrage 18/25030 - Umsetzungsstand und Wirkung -
Milieuschutz in der Victoriastadt und im Weitlingkiez in Lichtenberg

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Lichtenberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1

Auf welchen berlinweit gültigen Grundlagen findet in den neun Sanierungsgebieten bzw. Teilgebieten die Beteiligung von betroffenen Bürgerinnen und Bürgern statt? Wie verbindlich sind diese? Wer ist für die Umsetzung zuständig?

Antwort zu 1:

Die Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger in Sanierungsgebieten findet auf Grundlage des § 137 Baugesetzbuch statt. Demnach soll die Sanierung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Die bundesgesetzliche Regelung ist in allen Sanierungsgebieten verbindlich anzuwenden. Hinsichtlich der einzusetzenden Methoden und Instrumente ist die Regelung offen gehalten und lässt gebietsspezifische Lösungen zu.

Die Pflicht zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist zudem für alle städtebaulichen Gesamtmaßnahmen - wie der Sanierungsmaßnahme - in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung verankert. Auch die im Jahr 2019 vom Senat beschlossenen "Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung" gelten in den Berliner Sanierungsgebieten und formulieren Mindeststandards. Für die Umsetzung der Beteiligung der Betroffenen in den Sanierungsgebieten sind die Bezirke zuständig.

Frage 2

Wie viele Anträge auf Umwandlung, wie viele genehmigte Anträge auf Umwandlung und wie viele vollzogene Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten seit 2020 (bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet, Bewilligungsgründen und Jahr)? Wurden Anträge abgelehnt?

Antwort zu 2:

Die angefragten Angaben sind für die beiden Lichtenberger sozialen Erhaltungsgebiete Kaskelstraße (Victoriastadt) und Weitlingstraße für das Jahr 2020 in der folgenden Übersicht zusammengefasst. Es gab keine Fälle von Ablehnungen.

Alle Angaben: Anzahl der Wohnungen	2020
Gebiet Kaskelstraße	
Anträge auf Umwandlungen	44
genehmigte Anträge auf Umwandlungen	44
Bewilligung nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	44
vollzogene Umwandlungen	45
Gebiet Weitlingstraße	
Anträge auf Umwandlungen	235
genehmigte Anträge auf Umwandlungen	235
Bewilligung nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB	235
vollzogene Umwandlungen	160

Frage 3

Wie viele Wohnungen wurden aufgrund § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB tatsächlich von den Mieter*innen gekauft?

Antwort zu 3:

Bis zum 31.12.2020 erfolgte keine Antragstellung für die Veräußerung einer Wohnung an Mieterinnen und Mieter gemäß § 172 Abs. 4 S. 4 Baugesetzbuch in beiden sozialen Erhaltungsgebieten. Folglich wurde keine Wohnungen von Mieterinnen und Mietern gekauft.

Frage 4

Welche Vorkaufsfälle in den beiden Lichtenberger Milieuschutzgebieten wurden bisher erfolgreich vollzogen (bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet, Objektadressen, Datum und Wohnungseinheiten)? Sind aktuell welche in Bearbeitung? Warum können Angaben zur Objektadresse aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht erfolgen?

Antwort zu 4:

Nach Auskunft des Bezirks wurde bisher ein Objekt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erworben. Es handelt sich um ein Gebäude mit 28 Wohneinheiten im sozialen Erhaltungsgebiet Weitlingstraße, das die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE im Jahr 2019 als Dritter erworben hat.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden im Bezirk zwei Vorkaufsrechtsausübungen geprüft. Davon ein Gebäude mit 28 und ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten.

Zur Frage des Datenschutzes: Hierzu wird u.a. auf § 15 Berliner Datenschutzgesetz (GVBl. 2018, 418) verwiesen. Aus der Angabe der Anschriften kann auf die jeweilige Eigentümerin bzw. den Eigentümer geschlossen werden. Zudem haben die Mieterinnen und Mieter als nicht direkt am Verfahren Beteiligte Schutzrechte, die zu beachten sind.

Frage 5

Wo wurde das Vorkaufsrecht mit Abwendungsvereinbarungen in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten in Ergänzung zur Schriftlichen Anfrage 18/25030 abgewendet (bitte aufschlüsseln nach Milieuschutzgebiet, Objektadressen, Datum, Wohneinheiten und Eigentümer)? Warum können Angaben zur Objektadresse aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht erfolgen?

Antwort zu 5:

Nach Auskunft des Bezirks wurden folgende Abwendungsvereinbarungen geschlossen:

Gebiet Kaskelstraße

- 2019: zwei Abwendungsvereinbarungen für insgesamt 25 Wohneinheiten, je eine juristische und eine natürliche Person auf der Käuferseite
- 2020: vier Abwendungsvereinbarungen für insgesamt 57 Wohneinheiten, davon ein Gebäude mit zehn Wohneinheiten an eine natürliche Person und drei Gebäude mit 37, 18 und zwölf Wohneinheiten an juristische Personen auf der Käuferseite

Gebiet Weitlingstraße

- 2020: drei Abwendungsvereinbarungen für insgesamt 53 Wohneinheiten, davon zwei Gebäude mit 15 und 16 Wohneinheiten an natürliche Personen und ein Gebäude mit 22 Wohneinheiten an eine juristische Person auf der Käuferseite
- 2021: eine Abwendungsvereinbarung für ein Gebäude mit 56 Wohneinheiten an eine juristische Person auf der Käuferseite

Zur Frage des Datenschutzes siehe Antwort zu 4.

Frage 6

Welche Aussagen können auf Grundlage der amtlichen Wohnungsbestandsfortschreibung über die Entwicklung der Eigentumsquote in den beiden Lichtenberger Milieuschutzgebieten gemacht werden für 2019 und 2020? Wie bewertet der Senat diese Entwicklung? Gibt es dämpfende Wirkungen der Umwandlungsverordnung auf die Entwicklung der Eigentumsquote?

Antwort zu 6:

In der folgenden Übersicht ist die Entwicklung der Eigentumsquote (Anteil Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand ohne Wohnheime) im Zeitraum 2015 bis 2019 dargestellt. Die vollständige Auswertung für das Jahr 2020 liegt noch nicht vor.

Eigentumsquote	2015	2016	2017	2018	2019
Kaskelstraße	28,4%	38,0%	41,8%	42,7%	44,6%
Weitlingstraße	14,7%	15,5%	19,6%	21,7%	23,3%

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung - Fortschreibung auf Basis Zensus 2011

Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist seit dem 22.07.2017 und das soziale Erhaltungsgebiet Weitlingsstraße seit dem 22.06.2018 rechtskräftig festgelegt. Erst seit diesen Zeitpunkten wirkt die Umwandlungsverordnung in den jeweiligen Gebieten.

Im Zeitraum 2018 bis 2019 ist die Eigentumsquote des Gebiets Kaskelstraße um 1,9 Prozentpunkte gestiegen. 38 Eigentumswohnungen entstanden im Gebiet über Neubau und 60 Eigentumswohnungen durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen. Im selben Zeitraum ist die Eigentumsquote des Gebiets Weitlingsstraße um 1,6 Prozentpunkte gestiegen. Hier sind 111 Eigentumswohnungen über Neubau und 336 Eigentumswohnungen durch Umwandlung entstanden.

Mit Blick auf die Entwicklung der Umwandlungen in beiden Gebieten in den Jahren 2018 bis 2020 ist eine Dämpfung des Umwandlungsgeschehens gegenüber dem Jahr 2017 deutlich ablesbar:

- Im Gebiet Kaskelstraße entstanden 83 Eigentumswohnungen durch Umwandlung im Jahr 2017. Jeweils 30 Eigentumswohnungen waren es in den folgenden Jahren 2018 und 2019 sowie 45 Eigentumswohnungen im Jahr 2020.
- Im Gebiet Weitlingstraße entstanden 359 Eigentumswohnungen durch Umwandlung im Jahr 2017. 151 Eigentumswohnungen waren es im Jahr 2018, 185 Eigentumswohnungen im Jahr 2019 und 160 Eigentumswohnungen im Jahr 2020.

Frage 7

Wie sind die aktuellen Entwicklungen in Sachen Verbot von Umwandlungen im politischen Prozess zum Baulandmobilisierungsgesetz? Wie ist es möglich, den § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB so zu umgehen, dass in Eigentum umgewandelt werden kann, aber der Mieter nicht kauft?

Antwort zu 7:

Der Entwurf der Bundesregierung zu dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 30.11.2020 (Deutscher Bundestag - Drucksache 19/24838) sieht mit dem neuen § 250 die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vor. Das Baulandmobilisierungsgesetz befindet sich zur Zeit in Beratung im Bundestag.

Die Regelung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 Baugesetzbuch besagt, dass eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Diese Verpflichtung gehen die Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber dem Bezirk ein. Der Verkauf einer Wohnung innerhalb der sieben Jahre ist genehmigungspflichtig, so dass die Umsetzung der Verpflichtung der Eigentümerinnen und Eigentümer durch den Bezirk abgesichert wird. Ein späterer Verkauf kann demnach legal an Personen erfolgen, die nicht Mieterinnen und Mieter sind.

Insofern wird die Regelung auch nicht umgangen, wenn Mieterinnen und Mieter die Wohnung nicht kaufen bzw. ihnen die Wohnung nicht zum Kauf von den Eigentümerinnen und Eigentümern angeboten wird, sondern die Regelung als solche ist aus Sicht des Senats unzureichend.

Berlin, den 22.4.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen