Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 278
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

# Schriftliche Anfrage

## der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 03. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. August 2021)

zum Thema:

**Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen**

und **Antwort** vom 12. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenaus am 12. Aug. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28278
vom 03.08.2021
über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

---

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

Frage 1

Wie viele Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) von Miet- in Eigentumswohnungen hat es seit Inkrafttreten der ersten Umwandlungsverordnung 2015 in sozialen Erhaltungsgebieten und in Berlin insgesamt gegeben (bitte nach Jahren und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten (Kulisse zum 31.12.2020) 44.969 und in Berlin 91.209 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten* und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2015 bis 2020 (soziale Erhaltungsgebiete in der Kulisse zum 31.12.2020 mit 64 Gebieten)

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2015 bis 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mitte | 2.264 | 2.061 | 2.619 | 2.433 | 2.031 | 2.370 | 13.778 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 987 | 1.191 | 1.499 | 1.428 | 988 | 789 | 6.882 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 1.277 | 870 | 1.120 | 1.005 | 1.043 | 1.581 | 6.896 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 3.428 | 3.272 | 4.057 | 2.541 | 1.508 | 2.986 | 17.792 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 2.591 | 1.851 | 2.296 | 942 | 885 | 2.030 | 10.595 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 837 | 1.421 | 1.761 | 1.599 | 623 | 956 | 7.197 |

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2015 bis 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pankow | 3.666 | 1.499 | 1.511 | 788 | 1.649 | 2.880 | 11.993 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 2.758 | 1.248 | 868 | 502 | 900 | 2.252 | 8.528 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 908 | 251 | 643 | 286 | 749 | 628 | 3.465 |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 2.751 | 1.733 | 2.542 | 2.350 | 2.026 | 3.032 | 14.434 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 348 | 129 | 413 | 345 | 153 | 165 | 1.553 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 2.403 | 1.604 | 2.129 | 2.005 | 1.873 | 2.867 | 12.881 |
| Spandau | 163 | 119 | 354 | 111 | 218 | 565 | 1.530 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 94 | 12 | 135 | 81 | 138 | 297 | 757 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 69 | 107 | 219 | 30 | 80 | 268 | 773 |
| Tempelhof-Schöneberg | 1.699 | 1.189 | 996 | 877 | 731 | 2.377 | 7.869 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 1.332 | 887 | 781 | 437 | 522 | 1.199 | 5.158 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 367 | 302 | 215 | 440 | 209 | 1.178 | 2.711 |
| Neukölln | 1.225 | 1.448 | 1.890 | 1.810 | 1.739 | 1.510 | 9.622 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 991 | 1.378 | 1.853 | 1.778 | 1.561 | 1.376 | 8.937 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 234 | 70 | 37 | 32 | 178 | 134 | 685 |
| Treptow-Köpenick | 732 | 695 | 331 | 426 | 581 | 773 | 3.538 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 264 | 284 | 84 | 74 | 208 | 180 | 1.094 |
| sonstiges Bezirksgebiet | 468 | 411 | 247 | 352 | 373 | 593 | 2.444 |
| Lichtenberg | 511 | 105 | 713 | 347 | 448 | 682 | 2.806 |
| soziale Erhaltungsgebiete | 151 | 35 | 442 | 181 | 215 | 205 | 1.229 |
| Bezirksgebiet | 360 | 70 | 271 | 166 | 233 | 477 | 1.577 |
| Reinickendorf | 210 | 195 | 519 | 207 | 352 | 409 | 1.892 |
| soziale Erhaltungsgebiete | - | 82 | - | 84 | - | 70 | 236 |
| Bezirksgebiet | 210 | 113 | 519 | 123 | 352 | 339 | 1.656 |
| Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten | 16.649 | 12.316 | 15.532 | 11.890 | 11.283 | 17.584 | 85.254 |
| soziale Erhaltungsgebiete gesamt | 9.516 | 7.097 | 8.371 | 5.852 | 5.570 | 8.563 | 44.969 |
| sonstiges Bezirksgebiet gesamt | 7.133 | 5.219 | 7.161 | 6.038 | 5.713 | 9.021 | 40.285 |
| Bezirke ohne soziale Erhaltungsgebiete | 595 | 713 | 763 | 894 | 1.385 | 1.605 | 5.955 |
| Berlin | 17.244 | 13.029 | 16.295 | 12.784 | 12.668 | 19.189 | 91.209 |

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

Frage 2

Wie viele dieser Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) lagen in sozialen Erhaltungsgebieten und auf welcher rechtlichen Grundlage und mit welcher Begründung wurden die Anträge bewilligt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Bezirken und Erhaltungsgebieten)? Wie bewertet der Senat die Entwicklung?

Antwort zu 2:

Zur Anzahl der umgewandelten Wohnungen (über Grundbuchumschreibungen) in den sozialen Erhaltungsgebieten vergleiche Antwort zu 1. Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von 33.458 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen genehmigt.

In der folgenden Übersicht sind die Genehmigungen nach Jahren und Begründung (Tatbestände nach § 172 Abs. 4 S. 2 und 3 BauGB) erfasst. Aufgeführt sind nur Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete, in denen es Genehmigungsfälle gab.

| genehmigte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2015 bis 2020 nach Begründung, Bezirken und sozialen Erhaltungsgebieten (Anzahl Wohnungen) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bezirk<br>soziales Erhaltungsgebiet | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Summe |
| Begründung: § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB - wirtschaftliche Unzumutbarkeit | | | | | | | |
| Friedrichshain-Kreuzberg | - | - | 52 | - | - | - | 52 |
| Boxhagener Platz | - | - | 52 | - | - | - | 52 |
| Pankow | 7 | 34 | - | - | - | - | 41 |
| Kollwitzplatz | 7 | 34 | - | - | - | - | 41 |
| Neukölln | - | - | - | - | - | 15 | 15 |
| Rixdorf | - | - | - | - | - | 15 | 15 |
| Summe | 7 | 34 | 52 | - | - | 15 | 108 |
| Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 BauGB - Nachlassgrundstück | | | | | | | |
| Mitte | - | - | - | - | - | 4 | 4 |
| Alexanderplatzviertel | - | - | - | - | - | 4 | 4 |
| Pankow | 16 | - | - | - | - | - | 16 |
| Bötzowstraße | 16 | - | - | - | - | - | 16 |
| Tempelhof-Schöneberg | - | - | - | - | - | 35 | 35 |
| Grazer Platz | - | - | - | - | - | 35 | 35 |
| Summe | 16 | - | - | - | - | 39 | 55 |
| Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 3 BauGB - Veräußerung an Familienangehörige | | | | | | | |
| Tempelhof-Schöneberg | - | - | - | - | 2 | - | 2 |
| Tempelhof | - | - | - | - | 2 | - | 2 |
| Neukölln | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| Reuterplatz | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
| Summe | - | - | - | - | 3 | - | 3 |
| Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 4 BauGB - Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch | | | | | | | |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 6 | - | - | - | - | - | 6 |
| Luisenstadt | 4 | - | - | - | - | - | 4 |
| Petersburger Straße | 2 | - | - | - | - | - | 2 |
| Pankow | 57 | - | 19 | - | 17 | - | 93 |
| Arnimplatz | 24 | - | - | - | - | - | 24 |
| Kollwitzplatz | - | - | 19 | - | - | - | 19 |
| Helmholtzplatz | 33 | - | - | - | - | - | 33 |
| Langhansstraße | - | - | - | - | 17 | - | 17 |
| Tempelhof-Schöneberg | 2 | - | - | 1 | - | - | 3 |
| Bautzener Straße | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Kaiser-Wilhelm-Platz | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Schöneberger Süden | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| Neukölln | - | 69 | - | - | - | - | 69 |
| Schillerpromenade | - | 35 | - | - | - | - | 35 |
| Rixdorf | - | 34 | | - | - | - | 34 |
| Treptow-Köpenick | - | - | - | 24 | - | - | 24 |
| Oberschöneweide | - | - | - | 24 | - | - | 24 |
| Summe | 65 | 69 | 19 | 25 | 17 | - | 195 |

| Bezirk<br>soziales Erhaltungsgebiet | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 5 BauGB - nicht zu Wohnzwecken genutzt | | | | | | | |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 69 | - | - | - | - | - | 69 |
| Bergmannstraße Nord | 69 | - | - | - | - | - | 69 |
| Pankow | - | 5 | - | - | - | - | 5 |
| Helmholtzplatz | - | 5 | - | - | - | - | 5 |
| Summe | 69 | 5 | - | - | - | - | 74 |
| Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB – Selbstverpflichtung des Eigentümers zur Veräußerung nur an Mieter | | | | | | | |
| Mitte | - | 376 | 850 | 508 | 707 | 2.428 | 4.869 |
| Sparrplatz | - | 16 | 241 | 122 | 46 | 321 | 746 |
| Leopoldplatz | - | - | 33 | 143 | 74 | 373 | 623 |
| Waldstraße | - | 205 | 113 | 135 | 51 | 270 | 774 |
| Birkenstraße | - | 74 | 280 | 79 | 68 | 499 | 1.000 |
| Seestraße | - | 81 | 183 | 29 | 29 | 380 | 702 |
| Kattegatstraße | - | - | - | - | 131 | 62 | 193 |
| Reinickendorfer Straße | - | - | - | - | 146 | 156 | 302 |
| Humboldthain Nord-West | - | - | - | - | 15 | 78 | 93 |
| Soldiner Straße | - | - | - | - | 67 | 136 | 203 |
| Thomasiusstraße | - | - | - | - | - | 50 | 50 |
| Tiergarten-Süd | - | - | - | - | - | 74 | 74 |
| Alexanderplatzviertel | - | - | - | - | 80 | 29 | 109 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1.041 | 1.008 | 808 | 763 | 1.036 | 2.355 | 7.011 |
| Graefestraße | 190 | 90 | 104 | 56 | 122 | 312 | 874 |
| Luisenstadt | 386 | 309 | 262 | 232 | 326 | 480 | 1.995 |
| Bergmannstraße Nord | 16 | 55 | 70 | 85 | 88 | 321 | 635 |
| Hornstraße | 34 | 62 | 35 | 38 | 71 | 183 | 423 |
| Chamissoplatz | 53 | 81 | 19 | 19 | 10 | 18 | 200 |
| Boxhagener Platz | 265 | 147 | 155 | 135 | 139 | 285 | 1.126 |
| Petersburger Straße | 97 | 224 | 163 | 198 | 246 | 572 | 1.500 |
| Weberwiese | - | 40 | - | - | - | 13 | 53 |
| Kreuzberg-Nord | - | - | - | - | 34 | 47 | 81 |
| Stralauer Kiez | - | - | - | - | - | 124 | 124 |
| Pankow | 762 | 555 | 331 | 534 | 1.223 | 4.055 | 7.460 |
| Falkplatz | 48 | - | - | - | 83 | 245 | 376 |
| Arnimplatz | 107 | 48 | 77 | 47 | 78 | 496 | 853 |
| Humannplatz | 64 | 56 | 82 | 42 | 21 | 170 | 435 |
| Ostseestraße/Grellstraße | 90 | 17 | - | 30 | 14 | 76 | 227 |
| Pankow Zentrum | 37 | 125 | 19 | 21 | 24 | 234 | 460 |
| Teutoburger Platz | 120 | 62 | 20 | 42 | 185 | 208 | 637 |
| Kollwitzplatz | 99 | 41 | 27 | 16 | 171 | 499 | 853 |
| Helmholtzplatz | 96 | 134 | 45 | 70 | 364 | 968 | 1.677 |
| Bötzowstraße | 61 | 13 | - | 42 | 99 | 120 | 335 |
| Winsstraße | 40 | 59 | 54 | 81 | 22 | 688 | 944 |
| Pankow Süd | - | - | - | 9 | 15 | 91 | 115 |
| Langhansstraße | - | - | 7 | 90 | 116 | 179 | 392 |
| Komponistenviertel | - | - | | 44 | 31 | 81 | 156 |

| Bezirk<br>soziales Erhaltungsgebiet | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Charlottenburg-Wilmersdorf | - | - | - | - | 128 | 283 | 411 |
| Mierendorff-Insel | - | - | - | - | 52 | 70 | 122 |
| Gierkeplatz | - | - | - | - | 76 | 142 | 218 |
| Klausener Platz | - | - | - | - | - | 71 | 71 |
| Spandau | - | - | - | - | - | 428 | 428 |
| Wilhelmstadt | - | - | - | - | - | 191 | 191 |
| Spandauer Neustadt | - | - | - | - | - | 237 | 237 |
| Tempelhof-Schöneberg | 141 | 303 | 231 | 438 | 872 | 1.688 | 3.673 |
| Barbarossaplatz/Bayerischer Platz | 46 | 59 | 36 | 74 | 114 | 291 | 620 |
| Bautzener Straße | 75 | 22 | 35 | 74 | 27 | 42 | 275 |
| Kaiser-Wilhelm-Platz | 20 | 37 | 78 | - | - | 65 | 200 |
| Schöneberger Insel | - | 185 | 82 | 60 | 225 | 303 | 855 |
| Schöneberger Norden | - | - | - | 118 | 81 | 124 | 323 |
| Schöneberger Süden | - | - | - | 69 | 250 | 539 | 858 |
| Tempelhof | - | - | - | 43 | 120 | 180 | 343 |
| Grazer Platz | - | - | - | - | 55 | 144 | 199 |
| Neukölln | - | 951 | 1.227 | 1.747 | 1.112 | 2.754 | 7.791 |
| Schillerpromenade | - | 466 | 170 | 671 | 211 | 316 | 1.834 |
| Reuterplatz | - | 144 | 179 | 98 | 183 | 380 | 984 |
| Flughafenstraße/Donaustraße | - | 151 | 383 | 201 | 294 | 531 | 1.560 |
| Rixdorf | - | 79 | 305 | 181 | 95 | 485 | 1.145 |
| Körnerpark | - | 111 | 96 | 75 | 25 | 371 | 678 |
| Silbersteinstraße/Glasower Straße | - | - | 6 | 368 | 59 | 220 | 653 |
| Hertzbergplatz/Treptower Straße | - | - | 88 | 153 | 245 | 323 | 809 |
| Germaniapromenade | - | - | - | - | - | 128 | 128 |
| Treptow-Köpenick | - | 36 | 11 | 213 | 203 | 296 | 759 |
| Alt-Treptow | - | 36 | 11 | 34 | 90 | 24 | 195 |
| Niederschöneweide | - | - | - | - | 30 | 84 | 114 |
| Oberschöneweide | - | - | - | 179 | 83 | 188 | 450 |
| Lichtenberg | - | - | 34 | 112 | 74 | 279 | 499 |
| Kaskelstraße | - | - | 34 | 28 | 7 | 44 | 113 |
| Weitlingstraße | - | - | - | 84 | 67 | 235 | 386 |
| Reinickendorf | - | - | - | - | 46 | 28 | 74 |
| Letteplatz | - | - | - | - | 46 | 28 | 74 |
| Summe | 1.944 | 3.229 | 3.492 | 4.315 | 5.401 | 14.594 | 32.975 |
| Begründung: sonstiges / keine Angabe | | | | | | | |
| Friedrichshain-Kreuzberg | - | 19 | 18 | - | - | - | 37 |
| Chamissoplatz | - | 19 | 18 | - | - | - | 37 |
| Lichtenberg | - | - | - | 11 | - | - | 11 |
| Kaskelstraße | - | - | - | 11 | - | - | 11 |
| Summe | - | 19 | 18 | 11 | - | - | 48 |
| Gesamt | 2.101 | 3.356 | 3.581 | 4.351 | 5.421 | 14.648 | 33.458 |

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

In den sozialen Erhaltungsgebieten ist seit März 2015 der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 172 BauGB wirksam. Der Genehmigungsvorbehalt wirkt nachweislich dämpfend auf das Umwandlungsgeschehen. Allerdings erfolgte im Jahr 2020 eine sehr starke Zunahme des Antrags- und Genehmigungsumfangs. Sie hat sich im ersten Halbjahr 2021 fortgesetzt.

Aufgrund des Tatbestands § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB mussten in den sozialen Erhaltungsgebieten zahlreiche Umwandlungen genehmigt werden. Die Regelung 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 verkaufen. Im Zeitraum 14.03.2015 bis 31.12.2020 mussten aufgrund dieser Regelung die Umwandlung von 32.975 Wohnungen genehmigt werden. Das entspricht 98,6 Prozent aller in diesem Zeitraum genehmigten Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Um auf diese Fehlentwicklung zu reagieren, richtete das Land Berlin in den Jahren 2017, 2018, 2019 und 2020 Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Tatbestands "Nr. 6" an Bund und Länder, was aufgrund der politischen Mehrheitsverhältnisse erfolglos blieb.

Frage 3

Wie entwickelte sich die Eigentumsquote im o.g. Zeitraum und wie der Anteil an Selbstnutzern?

Antwort zu 3:

Im Zeitraum 2015 bis 2020 hat sich die Eigentumsquote für Berlin insgesamt von 30,0 auf 34,2 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Selbstnutzer-Wohneinheiten von 15,2 auf 15,9 Prozent.

| Eigentumsquote und Anteil Selbstnutzer-Wohneinheiten für Berlin im Zeitraum 2015 bis 2020 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Angaben in Prozent | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Eigentumsquote* | 30,0 | 31,0 | 31,8 | 32,5 | 33,2 | 34,2 |
| Anteil Selbstnutzer-Wohneinheiten** | 15,2 | 15,4 | 15,5 | 15,6 | 15,7 | 15,9 |

Quelle: * eigene Fortschreibung SenSW auf Basis des Zensus 2011
** Mikrozensus (2018), in den übrigen Jahren eigene Berechnung SenSW

Frage 4

Welche Möglichkeiten bieten die Neuregelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dem Land Berlin? Wie wird die Umsetzung dieser Möglichkeiten im Land Berlin geregelt und wie kann sichergestellt werden, dass es keine Umgehung der Regelung geben wird?

Antwort zu 4:

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) wurde § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten - als neue temporäre Regelung in das BauGB aufgenommen. § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB ermächtigt die Landesregierung, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Über diese Bestimmung wird ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt. Der Senat von Berlin hat am

03.08.2021 die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB erlassen (GVBl. S. 932). Sie trat am 06.08.2021 in Kraft.

Eingeschätzt wird, dass sich der Großteil der Umwandlungsanträge auf den Tatbestand § 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB stützen wird. Diese Regelung besagt, dass eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Die Anwendung der "Nr. 3" soll von den Bezirkenin enger Auslegung der tatbestandlichen Voraussetzungen ausgelegt werden. In der Regel wird es erforderlich sein, dass der Eigentümer notariell beurkundete Erklärungen einer entsprechenden Anzahl von kaufwilligen Mietern vorlegt. Nicht ausreichend ist die reine einseitige Absichtserklärung des Eigentümers, an zwei Drittel der Mieter veräußern zu wollen.

Im § 250 BauGB sind zudem weitere Sicherungen verankert, die Umgehungen des Gesetzeszwecks verhindern. Unter anderem sind die betroffenen Mieter anzuhören und die Bezirke können in der Genehmigung zur Umwandlung bestimmen, dass auch der Verkauf der Wohnungen vom Bezirk genehmigt werden muss.

Frage 5

Welche Auswirkungen der neuen Regelungen auf das Umwandlungsgeschehen in Berlin erwartet der Senat? Mit welcher Begründung können dann weiterhin Mietwohnungen in Berlin umgewandelt werden? Gibt es Zahlen dazu, wie viele Wohnungen in Berlin seit 2015 mit der gleichen Begründung umgewandelt wurden?

Antwort zu 5:

Es wird ein sehr starker Rückgang der Umwandlungsfälle in Berlin erwartet. Im § 250 Abs. 3 sind fünf Tatbestände verankert für die eine Genehmigungspflicht besteht. Demnach ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Die Zahlen sind in der Antwort zu 2. dargestellt und folgend den Nummern des § 250 Abs. 3 BauGB zugeordnet.

| Tatbestände nach § 250 Abs. 3 BauGB und deren Inanspruchnahme für Genehmigungen nach § 172 Abs. 4 BauGB im Zeitraum 2015 bis 2020 (Anzahl Wohnungen) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nr. 1 | Nr. 2 | Nr. 3 | Nr. 4 | Nr. 5 |
| 55 | 3 | nicht im § 172 Abs. 4 BauGB verankert | 108 | 195 |

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

Frage 6

Der Berliner Mieterverein kritisiert, dass die Umwandlungsverordnung nicht in Häusern mit weniger als fünf Wohnungen Anwendung findet, das Bundesgesetz als Grenzwert lediglich drei Wohnungen ermöglicht: Wie begründet der Senat die gewählte Umwandlungsschwelle von fünf Wohnungen? Wie viele Wohnungen in Häusern mit fünf oder vier Wohnungen wurden seit 2015 umgewandelt?

Antwort zu 6:

Gemäß § 250 Abs. 1 S. 2 BauGB gilt das Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Ziel dieser Regelung ist es, Kleineigentümer zu schützen.[1] Um dabei regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen, wurde im § 250 Abs. 1 S. 6 BauGB geregelt, dass in der Rechtsverordnung der Landesregierung eine von fünf Wohnungen abweichende Anzahl bestimmt werden kann. Die Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

Die Untersuchung der regionalen Besonderheiten Berlins mit Blick auf die Festlegung einer von fünf Wohnungen abweichenden Anzahl führte zu folgendem Ergebnis:[2]

- Für den Schutz von Privatpersonen mit geringem Immobilienvermögen haben in Berlin vorrangig kleinere Gebäude mit einer geringen Wohnungszahl eine besondere Bedeutung. Bei Gebäuden mit bis zu sechs Wohnungen sind die Eigentumsanteile von Privatpersonen überdurchschnittlich ausgeprägt.

- Zugleich spielen kleinere Gebäude beim berlinweiten Umwandlungsgeschehen eine nur marginale Rolle. Die Veränderung der Anzahl an Wohnungen für die kein Genehmigungserfordernis besteht in der Spanne von drei bis sieben Wohnungen hat nur sehr geringe Mengeneffekte gegenüber der im § 250 Absatz 1 Satz 2 bestimmten Anzahl von fünf Wohnungen. Dagegen hätte eine Erhöhung der Anzahl in der Spanne von acht bis 15 Wohnungen deutlich höhere Mengeneffekte für das Umwandlungsgeschehen.

[1] Deutscher Bundestag, Drucksache 19/29396 Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung - Drucksachen 19/24838, 19/26023 - Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), 05.05.2021, S. 66

[2] IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Grundlagen für die Bestimmung der Anzahl an Wohnungen nach § 250 Abs. 1 S. 6 BauGB

- Unter Würdigung der besonderen Schutzinteressen der Privatpersonen als Eigentümer, der Beachtung der Struktur des Berliner Mietwohnungsbestandes sowie der quantitativen Wirkungen auf das Umwandlungsgeschehen besteht keine Veranlassung, von der Möglichkeit des § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB, eine abweichende Anzahl an Wohnungen zu bestimmen, Gebrauch zu machen. Die erforderliche Begründung für die Einbeziehung von Gebäuden mit weniger oder geringfügig mehr als fünf Wohnungen lässt sich nicht herleiten. Die als Regelfall bestimmte Größe von fünf Wohnungen entspricht den Erfordernissen Berlins.

Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden in Berlin in Wohngebäuden mit vier und fünf Wohnungen insgesamt 637 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Dies entspricht 0,7 Prozent aller in diesem Zeitraum in Berlin umgewandelten Wohnungen. Zu beachten ist zudem, dass in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins für Wohngebäude mit einer bis einschließlich fünf Wohnungen die Umwandlung weiterhin auf Grundlage der Umwandlungsverordnung 2020 genehmigungspflichtig ist.

Berlin, den 12.08.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen