

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 29. Mai 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mai 2019)

zum Thema:

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: aktuelle Zahlen und Eigenbedarfskündigungen

und **Antwort** vom 14. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2019)

Frau Abgeordnete Karin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. S18/19069

vom 29. Mai 2019

über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: aktuelle Zahlen und Eigenbedarfskündigungen

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

1. Wie viele Mietwohnungen wurden in 2017 und in 2018 durch Grundbuchumschreibungen abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR aufstellen)?

Zu 1.: Die Zahlen zum Umwandlungsgeschehen im Jahr 2018 werden erst mit Erscheinen des Grundstückmarktberichts im Juli 2019 veröffentlicht.

Im Jahr 2017 wurden 16.475 Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Diese teilten sich im Einzelnen wie folgt auf:

Prognoseraum (PGR)	PGR Bezeichnung	Grundbuchumschreibungen 2017
0101	Zentrum	637
0102	Moabit	796
0103	Gesundbrunnen	336
0104	Wedding	858
Mitte insgesamt		2.627
0201	Kreuzberg-Nord	366
0202	Kreuzberg Süd	811
0203	Kreuzberg Ost	353
0204	Friedrichshain West	1.139
0205	Friedrichshain Ost	1.387
Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt		4.056
0301	Buch	7
0302	Nördliches Pankow	20
0303	Nördliches Weißensee	2
0304	Südliches Pankow	388
0305	Südliches Weißensee	217

0306	Nördlicher Prenzlauer Berg	761
0307	Südlicher Prenzlauer Berg	157
Pankow insgesamt		1.552
0401	CW 1	0
0402	CW 2	209
0403	CW 3	1.425
0404	CW 4	181
0405	CW 5	760
0406	CW 6	0
Charlottenburg-Wilmersdorf insgesamt		2.575
0501	SPA 1	64
0502	SPA 2	242
0503	SPA 3	18
0504	SPA 4	30
Spandau insgesamt		354
0601	Region A	375
0602	Region B	77
0603	Region C	173
0604	Region D	97
Steglitz-Zehlendorf insgesamt		722
0701	Schöneberg-Nord	206
0702	Schöneberg Süd	461
0703	Friedenau	134
0704	Tempelhof	139
0705	Mariendorf	47
0706	Marienfelde	9
0707	Lichtenrade	0
Tempelhof-Schöneberg insgesamt		996
0801	Neukölln	1.796
0802	Britz/Buckow	58
0803	Gropiusstadt	0
0804	Buckow Nord/Rudow	36
Neukölln insgesamt		1.890
0901	Treptow-Köpenick 1	140
0902	Treptow-Köpenick 2	140
0903	Treptow-Köpenick 3	6
0904	Treptow-Köpenick 4	19
0905	Treptow-Köpenick 5	28
Treptow-Köpenick insgesamt		333
1001	Marzahn	41
1002	Hellersdorf	0
1003	Biesdorf	5
1004	Kaulsdorf/Mahlsdorf	6
Marzahn-Hellersdorf insgesamt		52
1101	Hohenschönhausen Nord	0

1102	Hohenschönhausen Süd	23
1103	Lichtenberg Nord	77
1104	Lichtenberg Mitte	592
1105	Lichtenberg Süd	107
Lichtenberg insgesamt		799
1210	Reinickendorf-Ost	69
1221	Tegel	96
1222	Heiligensee-Konradshöhe	2
1223	Frohnau-Hermsdorf	6
1230	Waidmannslust	346
Reinickendorf insgesamt		519
Berlin gesamt		16.475

2. Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- und 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)?

Zu 2.: Im Zeitraum vom 15. März 2015 (Rechtskraft der Umwandlungsverordnung) bis zum 31. Dezember 2018 wurden 437 Anträge, die sich auf 12.342 Wohnungen bezogen, genehmigt. 36 Anträge, die sich auf 680 Wohnungen bezogen, wurden untersagt.

Die Verteilung der genehmigten und untersagten Umwandlungen nach Anzahl der Wohnungen ist nach Gebieten und Begründungen auf Basis des Antrags den folgenden Übersichten zu entnehmen.

Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin (15.03.2015-31.12.2018): Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung genehmigt wurde, nach Begründung (Antrag)							
Soziale Erhaltungsgebiete [mit Jahr des Inkrafttretens] nach Bezirken	wirtschaftl. Unzumutbarkeit	Nachlassgrundstück	Veräußerung an Familienangehörige	Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	Eigentümer-Selbstverpflicht. (Veräuß. Meter)	keine Angabe
Birkenstraße [2016]	-	-	-	-	-	433	-
Humboldthain Nord-West [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Kattegatstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Leopoldplatz [2016]	-	-	-	-	-	135	-
Reinickendorfer Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Seestraße [2016]	-	-	-	-	-	293	-
Soldiner Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Sparplatz [2016]	-	-	-	-	-	355	-
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Waldstraße [2016]	-	-	-	-	-	389	-
Mitte (Summe)	-	-	-	-	-	1.605	-
Bergmannstraße Nord [2015]	-	-	-	-	69	210	-
Boxhagener Platz [2015]	52	-	-	-	-	581	-
Chamissoplatz [2015]	-	-	-	-	-	169	56
Graefestraße [2015]	-	-	-	-	-	440	-
Hornstraße [2015]	-	-	-	-	-	169	-
Kreuzberg-Nord [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Luisenstadt [2015]	-	-	-	10	-	1.161	-
Petersburger Straße [2015]	-	-	-	2	-	599	-
Weberwiese [2016]	-	-	-	-	-	40	-
Friedrichshain-Kreuzberg (Summe)	52	-	-	12	69	3.369	56
Amimplatz [2015]	-	-	-	24	-	232	-
Bötzowstraße [2015]	-	16	-	-	-	116	-
Falkplatz [2015]	-	-	-	-	-	48	-
Helmholtzplatz [2015]	-	-	-	2	5	375	-
Humannplatz [2015]	-	-	-	-	-	244	-
Kollwitzplatz [2015]	41	-	-	19	-	167	-
Komponistenviertel [2017]	-	-	-	-	-	13	-
Langhansstraße [2017]	-	-	-	-	-	15	-
Ostseestraße / Grellstraße [2015]	-	-	-	-	-	137	-
Pankow-Süd [2017]	-	-	-	-	-	9	-
Pankow Zentrum [2015]	-	-	-	-	-	181	-
Teutoburger Platz [2015]	-	-	-	-	-	244	-
Winsstraße [2015]	-	-	-	-	-	234	-
Pankow (Summe)	41	16	-	45	5	2.015	-
Gierkeplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Mierendorff-Insel [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersd. (Summe)	-	-	-	-	-	-	-
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz [2015]	-	-	-	-	-	169	-
Bautzener Straße [2015]	-	-	-	1	-	206	-
Grazer Platz [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	-	-	-	1	-	135	-
Schöneberger Insel [2015]	-	-	-	-	-	327	-
Schöneberger Norden [2018]	-	-	-	-	-	78	-
Schöneberger Süden [2018]	-	-	-	1	-	69	-
Tempelhof [2018]	-	-	-	-	-	43	-
Tempelhof-Schöneberg (Summe)	-	-	-	3	-	1.027	-
Flughafenstraße / Donaustraße [2016]	-	-	-	-	-	705	-
Hertzbergplatz / Treptower Straße [2017]	-	-	-	-	-	241	-
Körnerpark [2016]	-	-	-	-	-	225	-
Reuterplatz [2016]	-	-	-	-	-	397	-
Rixdorf [2016]	-	-	-	34	-	483	-
Schillerpromenade [2016]	-	-	-	35	-	1.226	-
Silbersteinstraße / Glasower Straße [2017]	-	-	-	-	-	317	-
Neukölln (Summe)	-	-	-	69	-	3.594	-
Alt-Treptow [2016]	-	-	-	-	-	47	-
Niederschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Oberschöneweide [2017]	-	-	-	24	-	136	-
Treptow-Köpenick (Summe)	-	-	-	24	-	183	-
Kaskelstraße [2017]	-	-	-	-	-	73	-
Weitlingstraße [2018]	-	-	-	-	-	84	-
Lichtenberg (Summe)	-	-	-	-	-	157	-
Letteplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf (Summe)	-	-	-	-	-	-	-
Erhaltungsgebiete (Summe)	93	16	-	153	74	11.950	56

Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin (15.03.2015-31.12.2018): Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung untersagt wurde, nach Begründung (Antrag)							
Soziale Erhaltungsgebiete [mit Jahr des Inkrafttretens] nach Bezirken	wirtschaftl. Unzumutbarkeit	Nachlassgrundstück	Veräußerung an Familienangehörige	Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	Eigentümer-Selbstverpflicht. (Veräuß. Mieter)	keine Angabe
Birkenstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Humboldthain Nord-West [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Kattegatstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Leopoldplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorfer Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Seestraße [2016]	-	-	-	-	-	19	-
Soldiner Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Sparplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Waldstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Mitte (Summe)	-	-	-	-	-	19	-
Bergmannstraße Nord [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Boxhagener Platz [2015]	-	13	-	-	-	-	22
Chamissoplatz [2015]	33	-	-	-	-	-	32
Graefestraße [2015]	-	-	-	-	-	-	80
Hornstraße [2015]	-	-	-	-	-	-	19
Kreuzberg-Nord [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Luisenstadt [2015]	-	-	-	20	-	-	168
Petersburger Straße [2015]	-	-	-	-	-	-	40
Weberwiese [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg (Summe)	33	13	-	20	-	-	361
Amimplatz [2015]	-	-	-	31	-	-	-
Bötzowstraße [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Falkplatz [2015]	-	-	-	25	-	-	-
Helmholtzplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Humannplatz [2015]	-	-	-	55	-	-	-
Kollwitzplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Komponistenviertel [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Langhansstraße [2017]	1	-	-	-	-	-	-
Ostseestraße / Grellstraße [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Pankow-Süd [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Pankow Zentrum [2015]	-	-	-	20	-	-	-
Teutoburger Platz [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Winsstraße [2015]	-	-	-	-	-	24	-
Pankow (Summe)	1	-	-	131	-	24	-
Gierkeplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Mierendorff-Insel [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersd. (Summe)	-	-	-	-	-	-	-
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz [2015]	-	-	-	-	-	-	22
Bautzener Straße [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Grazer Platz [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	-	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Insel [2015]	-	-	-	-	-	-	14
Schöneberger Norden [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Süden [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Tempelhof [2018]	-	-	-	-	-	-	18
Tempelhof-Schöneberg (Summe)	-	-	-	-	-	-	54
Flughafenstraße / Donaustraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Hertzbergplatz / Treptower Straße [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Körnerpark [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Reuterplatz [2016]	-	-	-	24	-	-	-
Rixdorf [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Schillerpromenade [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Silbersteinstraße / Glasower Straße [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Neukölln (Summe)	-	-	-	24	-	-	-
Alt-Treptow [2016]	-	-	-	-	-	-	-
Niederschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Oberschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Treptow-Köpenick (Summe)	-	-	-	-	-	-	-
Kaskelstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-
Weitlingstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg (Summe)	-	-	-	-	-	-	-
Letteplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf (Summe)	-	-	-	-	-	-	-
Erhaltungsgebiete (Summe)	34	13	-	175	-	43	415

3. Wie viele Gerichtsverfahren gab es in 2016, in 2017 und in 2018 wegen Eigenbedarfskündigungen und wie häufig wurde der Klage auf Eigenbedarf nicht stattgegeben?

Zu 3.: Eine statistische Erhebung, aus der sich ableiten lässt, wievielen streitigen Wohnungsmietsachen eine Eigenbedarfskündigung zugrundeliegt, existiert nicht.

4. Wie bewertet der Senat die jüngsten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zum Eigenbedarf (VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17)?

Zu 4.: Eine Bewertung der beiden höchstrichterlichen Entscheidungen ist dem Senat derzeit nicht möglich. Zunächst ist zu bedenken, dass – soweit ersichtlich – die jeweiligen Entscheidungsgründe bislang noch nicht veröffentlicht sind. Ferner steht es einer Bewertung durch den Senat entgegen, dass die jeweiligen Verfahren noch nicht abgeschlossen sind. Nach den hierzu ergangenen Presseverlautbarungen hat der Bundesgerichtshof vielmehr in beiden Fällen das jeweilige Berufungsurteil aufgehoben und die Sachen zur weiteren Sachaufklärung an die Berufungsgerichte zurückverwiesen.

5. Welchen Stand gibt es hinsichtlich laufender Gespräche zwischen der Bundesregierung und den Bundesländern für gesetzliche Änderungen für einen verbesserten Kündigungsschutz vor Eigenbedarf bzw. wie plant der Senat, hier gegenüber dem Bund tätig zu werden?

Zu 5.: Ob sich aus den oben zur Frage 4 angesprochenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofes ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf für den Fall ergibt, dass die Kündigung des Mietverhältnisses auf einen Eigenbedarf gestützt wird, kann erst dann sachgerecht geprüft werden, wenn die Entscheidungsgründe veröffentlicht sind. Unabhängig hiervon wird der Senat sich auch weiterhin dafür einsetzen, dass der Kündigungsschutz verbessert wird. So enthält bereits der vom Land Berlin in den Bundesrat eingebrachte Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz; BR-Drucksache 300/18) verschiedene Vorschläge dazu, wie der Kündigungsschutz sozialer ausgestaltet werden kann.

Berlin, den 14. Juni 2019

In Vertretung
M. Gerlach
Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz
und Antidiskriminierung