

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 17. Juli 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juli 2020)

zum Thema:

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

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

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. 18/24196
vom 17. Juli 2020
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 gab es in den letzten fünf Jahren in Berlin? Bitte nach Jahren und Bezirken gegliedert auflisten.

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 2015 bis 2019 wurden in Berlin 72.629 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2015 bis 2019 nach Bezirken (Anzahl Wohnungen)						
Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Mitte	2.246	2.061	2.619	2.456	2.031	11.413
Friedrichshain-Kreuzberg	3.398	3.272	4.057	2.541	1.508	14.776
Pankow	3.749	1.499	1.552	817	1.649	9.266
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.776	1.748	2.664	2.350	2.047	11.585
Spandau	163	119	354	111	218	965
Steglitz-Zehlendorf	596	728	713	664	1.017	3.718
Tempelhof-Schöneberg	1.699	1.332	996	877	731	5.635
Neukölln	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	8.112
Treptow-Köpenick	732	695	333	426	581	2.767
Marzahn-Hellersdorf	26	23	52	230	368	699
Lichtenberg	511	105	799	347	448	2.210
Reinickendorf	210	195	519	207	352	1.483
Berlin	17.331	13.225	16.548	12.836	12.689	72.629

Quelle: Immobilienmarktberichte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin

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:

Im Zeitraum 2015 bis 2019 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten (Kulisse zum 31.12.2019 mit 58 Gebieten) die Umwandlung von 18.382 Mietwohnungen in Eigentumswohnung 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 Gebiete, in denen es Genehmigungsfälle gab.

genehmigte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2015 bis 2019 nach Begründung, Bezirken und sozialen Erhaltungsgebieten (Anzahl Wohnungen)						
Bezirk soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB - wirtschaftliche Unzumutbarkeit						
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	52	-	-	52
Boxhagener Platz [1999]	-	-	52	-	-	52
Pankow	7	34	-	-	-	41
Kollwitzplatz [2014]	7	34	-	-	-	41
Summe	7	34	52	-	-	93
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 BauGB - Nachlassgrundstück						
Pankow	16	-	-	-	-	16
Bötzowstraße [2014]	16	-	-	-	-	16
Summe	16	-	-	-	-	16
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 3 BauGB - Veräußerung an Familienangehörige						
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-	-	2	2
Tempelhof [2018]	-	-	-	-	2	2
Summe	-	-	-	-	2	2
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 4 BauGB - Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch						
Friedrichshain-Kreuzberg	6	-	2	4	-	12
Luisenstadt [1995]	4	-	2	4	-	10
Petersburger Straße [2013]	2	-	-	-	-	2
Pankow	24	33	19	-	-	76
Arnimplatz [1999]	24	-	-	-	-	24
Kollwitzplatz [2014]	-	-	19	-	-	19
Helmholtzplatz [2014]	-	33	-	-	-	33
Tempelhof-Schöneberg	2	-	-	1	-	3
Bautzener Straße [2014]	1	-	-	-	-	1
Kaiser-Wilhelm-Platz [2014]	1	-	-	-	-	1
Schöneberger Süden [2018]	-	-	-	1	-	1
Neukölln	-	35	34	-	-	69
Schillerpromenade [2016]	-	35	-	-	-	35
Rixdorf [2016]	-	-	34	-	-	34
Treptow-Köpenick	-	-	-	24	-	24
Oberschöneeweide [2017]	-	-	-	24	-	24
Summe	32	68	55	29	-	184

Bezirk soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 5 BauGB - nicht zu Wohnzwecken genutzt						
Friedrichshain-Kreuzberg	69	-	-	-	-	69
Bergmannstraße Nord [2003]	69	-	-	-	-	69
Pankow	-	5	-	-	20	25
Helmholtzplatz [2014]	-	5	-	-	-	5
Langhansstraße [2017]	-	-	-	-	20	20
Summe	69	5	-	-	20	94
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB – Selbstverpflichtung des Eigentümers zur Veräußerung nur an Mieter						
Mitte	-	288	810	507	812	2.417
Sparrplatz [2016]	-	16	241	98	46	401
Leopoldplatz [2016]	-	-	33	102	115	250
Waldstraße [2016]	-	132	145	112	115	504
Birkenstraße [2016]	-	74	193	166	68	501
Seestraße [2016]	-	66	198	29	29	322
Kattegatstraße[2018]	-	-	-	-	131	131
Reinickendorfer Straße [2018]	-	-	-	-	146	146
Humboldthain Nord-West [2018]	-	-	-	-	15	15
Soldiner Straße [2018]	-	-	-	-	67	67
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	-	-	-	-	-	-
Alexanderplatzviertel [2019]	-	-	-	-	80	80
Friedrichshain-Kreuzberg	945	1.062	735	831	933	4.506
Graefestraße [1995]	190	90	104	56	122	562
Luisenstadt [1995]	290	363	239	269	298	1.459
Bergmannstraße Nord [2003]	16	55	39	116	88	314
Hornstraße [2004]	34	62	35	38	71	240
Chamissoplatz [2005]	53	81	-	19	10	163
Boxhagener Platz [1999]	265	147	155	135	130	832
Petersburger Straße [2013]	97	224	163	198	180	862
Weberwiese [2016]	-	40	-	-	-	40
Kreuzberg-Nord [2017]	-	-	-	-	34	34
Stralauer Kiez [2019]	-	-	-	-	-	-
Pankow	589	610	299	487	1.410	3.395
Falkplatz [1997]	48	-	-	-	83	131
Arnimplatz [1999]	28	127	-	77	125	357
Humannplatz [2000]	64	36	72	72	21	265
Ostseestraße/Grellstraße [2003]	66	41	-	30	14	151
Pankow Zentrum [2000]	-	152	29	-	35	216
Teutoburger Platz [2014]	120	51	31	42	185	429
Kollwitzplatz [2014]	99	22	19	27	187	354
Helmholtzplatz [2014]	80	92	103	70	364	709
Bötzowstraße [2014]	44	30	-	42	99	215
Winsstraße [2014]	40	59	45	90	22	256
Pankow Süd [2017]	-	-	-	9	15	24
Langhansstraße [2017]	-	-	-	15	198	213
Komponistenviertel [2017]	-	-	-	13	62	75

Bezirk soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	-	128	128
Mierendorff-Insel [2018]	-	-	-	-	52	52
Gierkeplatz [2018]	-	-	-	-	76	76
Tempelhof-Schöneberg	64	361	196	446	732	1.799
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz [2014]	-	86	55	46	103	290
Bautzener Straße [2014]	64	33	35	74	27	233
Kaiser-Wilhelm-Platz [2014]	-	57	24	54	-	135
Schöneberger Insel [2015]	-	185	82	60	191	518
Schöneberger Norden [2018]	-	-	-	100	99	199
Schöneberger Süden [2018]	-	-	-	69	172	241
Tempelhof [2018]	-	-	-	43	120	163
Grazer Platz [2018]	-	-	-	-	20	20
Neukölln	-	799	1.379	1.416	1.398	4.992
Schillerpromenade [2016]	-	424	212	590	292	1.518
Reuterplatz [2016]	-	127	196	74	162	559
Flughafenstraße/Donaustraße [2016]	-	98	436	171	324	1.029
Rixdorf [2016]	-	60	324	99	177	660
Körnerpark [2016]	-	90	117	18	82	307
Silbersteinstraße/Glasower Straße [2017]	-	-	6	311	116	433
Hertzbergplatz/Treptower Straße [2017]	-	-	88	153	245	486
Treptow-Köpenick	-	-	47	136	240	423
Alt-Treptow [2016]	-	-	47	-	76	123
Niederschöneweide [2017]	-	-	-	-	30	30
Oberschöneweide [2017]	-	-	-	136	134	270
Lichtenberg	-	-	8	138	74	220
Kaskelstraße [2017]	-	-	8	54	7	69
Weitlingstraße [2018]	-	-	-	84	67	151
Reinickendorf	-	-	-	-	46	46
Letteplatz [2018]	-	-	-	-	46	46
Summe	1.598	3.120	3.474	3.961	5.773	17.926
Begründung: sonstiges / keine Angabe						
Friedrichshain-Kreuzberg	-	19	37	-	-	56
Chamissoplatz [2005]	-	19	37	-	-	56
Lichtenberg	-	-	-	11	-	11
Kaskelstraße [2017]	-	-	-	11	-	11
Summe	-	19	37	11	-	67
Gesamt	1.722	3.246	3.618	4.001	5.795	18.382

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

Die Umwandlungszahlen haben sich in Berlin in der vergangenen Dekade massiv erhöht. War der Zeitraum 2005 bis 2011 noch davon geprägt, dass sich die Zahl der jährlich umgewandelten Wohnungen in einer relativ engen Spanne von rund 4.000 bis 6.000 Wohnungen bewegte, fand ab dem Jahr 2012 ein starker Anstieg der Umwandlungen auf über 17.000 Wohnungen im Jahr 2015 statt. Folgend senkte sich das Niveau etwas. Räumliche Schwerpunkte der Umwandlungen sind die Planungsräume der Inneren Stadt (annähernd Bereich innerhalb des S-Bahnringes) sowie die Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete.

Das anhaltend hohe Umwandlungsgeschehen hat für Berlin eine sehr hohe wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung. In den sozialen Erhaltungsgebieten ist seit März 2015 der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirksam. Die Laufzeit der Umwandlungsverordnung 2020 erstreckt sich bis März 2025. Der Genehmigungsvorbehalt wirkt nachweislich dämpfend auf das Umwandlungsgeschehen. Zugleich muss in Kauf genommen werden, dass aufgrund des Tatbestands § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB zahlreiche Umwandlungen weiterhin stattfinden. 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 31.12.2019 mussten aufgrund dieser Regelung die Umwandlungen von 17.926 Wohnungen genehmigt werden. Das entspricht 97,4 Prozent aller in diesem Zeitraum genehmigten Umwandlungen. Um auf diese Fehlentwicklung zu reagieren, richtete das Land Berlin in den Jahren 2017, 2018 und 2019 Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Tatbestands "Nr. 6" an Bund und Länder, was aufgrund der politischen Mehrheitsverhältnisse erfolglos blieb.

Frage 3

Wie viele Verkäufe von Eigentumswohnungen an Mieter*innen gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB gab es in den letzten fünf Jahren (bitte nach Jahren und Erhaltungsgebieten aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Im Zeitraum 2015 bis 2019 wurden in den sozialen Erholungsgebieten (Kulisse zum 31.12.2019 mit 58 Gebieten) der Verkauf von 54 umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen genehmigt. Dies entspricht nur einem Anteil von 0,3 Prozent der aufgrund des Tatbestands "Nr. 6" genehmigten Umwandlungen. Folgend aufgeführt sind nur Bezirke und Gebiete, in denen es im Betrachtungszeitraum Genehmigungsfälle gab.

Anzahl genehmigter Verkäufe an Mieter nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 und S. 4 BauGB im Zeitraum 2015 bis 2019 (Anzahl Wohnungen)						
Bezirk soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Friedrichshain-Kreuzberg	-	1	5	2	3	11
Luisenstadt [1995]	-	-	1	1	-	2
Hornstraße [2004]	-	1	3	1	1	6
Chamissoplatz [2005]	-	-	-	-	1	1
Petersburger Straße [2013]			1		1	2
Pankow	-	2	4	3	10	19
Arnimplatz [1999]	-	-	-	-	4	4
Ostseestraße/Grellstraße [2003]	-	-	1	1	-	2
Teutoburger Platz [2014]	-	1	1	-	-	2
Bötzowstraße [2014]	-	1	2	2	-	5
Winsstraße [2014]	-	-	-	-	6	6
Tempelhof-Schöneberg	-	-	9	2	7	18
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz [2014]	-	-	9	2	-	11
Kaiser-Wilhelm-Platz [2014]	-	-	-	-	3	3
Schöneberger Norden [2018]	-	-	-	-	4	4

Bezirk soziales Erhaltungsgebiet [Jahr der Festlegung]	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Neukölln	-	-	-	-	6	6
Rixdorf [2016]	-	-	-	-	6	6
Gesamt	-	3	18	7	26	54

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

Frage 4

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

Antwort zu 4:

Im Zeitraum 2015 bis 2019 hat sich die Eigentumsquote für Berlin insgesamt von 30,0 auf 33,2 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Selbstnutzer-Wohneinheiten von 15,2 auf 15,7 Prozent.

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

Quelle: * eigene Fortschreibung SenSW auf Basis des Zensus 2011

** Mikrozensus (2018), in den übrigen Jahren eigene Berechnung SenSW

Frage 5

Wie bewertet der Senat die Wirksamkeit und die Folgen der „Umwandlungsbremse“ im Referentenentwurf des BMI zur Baugesetznovelle 2020 (Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland)?

Frage 6

Wie würde sich bei einer Umsetzung des geplanten Gesetzesvorhabens der § 250 des Referentenentwurfs zum bestehenden § 172 BauGB verhalten? Welche Vor- oder Nachteile für Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete ergäben sich erwartungsgemäß aus der geplanten Gesetzesänderung?

Frage 7

Wie kann seitens der für die Genehmigung zuständigen Behörde überhaupt sichergestellt werden, dass im Fall einer Genehmigung nach § 250 Abs 3. S. 3 das Wohneigentum tatsächlich an die 2/3 Mietparteien veräußert und von diesen auch selbst genutzt wird (analog der heutigen Problematik nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6), und was würde eine Umwandlung durch eine 2/3-Mehrheit der Mieter für das verbleibende Drittel bedeuten?

Antwort zu 5, 6 und 7:

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Stand 09.06.2020) eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) sieht die Einführung des § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vor. Es soll geregelt werden, dass bei einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung der Landesregierung ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde eingeführt wird. Die Geltungsdauer beträgt maximal fünf Jahre. Ziel der Regelung ist es, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen für die Wohnraumversorgung einer Gemeinde zu sichern. Das Anliegen hat für das Land Berlin eine besondere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung und wird grundsätzlich befürwortet.

Der neue § 250 ergänzt die bestehenden Regelungen des Baugesetzbuchs mit Einflussnahme auf die Bildung von Wohnungseigentum (§ 22 BauGB für Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen sowie § 172 BauGB für soziale Erhaltungsgebiete), die selbst unverändert bleiben sollen. So reagiert der Gesetzesentwurf beispielsweise nicht auf die auch vom Land Berlin geforderte ersatzlose Streichung der Regelung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB (vgl. oben Antwort zu Frage 2).

Wenn § 250 BauGB-Entwurf auch ausdrücklich und grundsätzlich befürwortet wird, sollten einzelne Regelungen geändert werden, so dass die Zweckerreichung („Umwandlungsverbot zur Sicherung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“) gewährleistet wird. Im Fokus steht dabei die geplante Regelung des Abs. 3 Nr. 3, nach der ein Genehmigungsanspruch besteht, wenn das Wohneigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Diese Regelung bietet nur dann einen wirksamen Einfluss auf das Umwandlungsgeschehen, wenn eine Genehmigung nicht nur auf Grundlage bloßer Absichtserklärungen erfolgt, sondern der Eigentümer eine rechtssichere und nachvollziehbare Verpflichtung eingeht.

Zudem scheint es geboten, dass in den einzelnen Paragraphen des Baugesetzbuchs (§ 172 BauGB, § 250 BauGB-Entwurf) die Tatbestände, für die Eigentümer einen Genehmigungsanspruch für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum haben, harmonisiert werden, um unterschiedliche Schutzgrade für den Mietwohnungsbestand in einem Gemeindegebiet mit angespannten Wohnungsmarkt zu vermeiden.

Berlin, den 07.08.2020

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen