

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 28. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. März 2022)

zum Thema:

**Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen –
Wirkung der neuen Umwandlungsverordnung nach §250 BauGB und Schutz
der Mieter*innen vor Eigenbedarfskündigungen**

und **Antwort** vom 06. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Apr. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen 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. 19/11392

vom 28.03.2022

über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen - Wirkung der neuen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB und Schutz der Mieter*innen vor Eigenbedarfskündigungen

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

Frage 1:

Wie viele Mietwohnungen wurden seit 2015 bis einschließlich des Jahres 2021 in Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte gesamt plus jeweils nach Bezirken sowie nach Gebieten mit/ohne Erhaltungssatzungen auflisten – zumindest bis zur neuen bundes-gesetzlichen Regelung)?

Antwort zu 1:

In Berlin wurden im Zeitraum 2015 bis 2021 insgesamt 119.804 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Im Jahr 2021 wurden in Berlin 28.595 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Umwandlungen im Zeitraum 2015 bis 2021 für Berlin und nach Bezirken dargestellt. Die zudem dargestellten Umwandlungen für die sozialen Erhaltungsgebiete und das sonstige Bezirksgebiet beziehen sich auf die Gebietskulisse zum 31.12.2020 (64 soziale Erhaltungsgebiete). Eine Auswertung für die Gebietskulisse zum 31.12.2021 (72 soziale Erhaltungsgebiete) ist voraussichtlich ab Mitte 2022 verfügbar.

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den Jahren 2015 bis 2021 in Berlin und nach Bezirken sowie in den Jahren 2015 bis 2020 nach Bezirksgebieten mit und ohne soziale Erhaltungsgebiete (Kulisse zum 31.12.2020 mit 64 sozialen Erhaltungsgebieten)								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2015 bis 2021
Mitte	2.264	2.061	2.619	2.433	2.031	2.370	3.865	17.643
soziale Erhaltungsgebiete	987	1.191	1.499	1.428	988	789		
sonstiges Bezirksgebiet	1.277	870	1.120	1.005	1.043	1.581		
Friedrichshain-Kreuzberg	3.428	3.272	4.057	2.541	1.508	2.986	2.656	20.448
soziale Erhaltungsgebiete	2.591	1.851	2.296	942	885	2.030		
sonstiges Bezirksgebiet	837	1.421	1.761	1.599	623	956		
Pankow	3.666	1.499	1.511	788	1.649	2.880	4.642	16.635
soziale Erhaltungsgebiete	2.758	1.248	868	502	900	2.252		
sonstiges Bezirksgebiet	908	251	643	286	749	628		
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.751	1.733	2.542	2.350	2.026	3.032	6.222	20.656
soziale Erhaltungsgebiete	348	129	413	345	153	165		
sonstiges Bezirksgebiet	2.403	1.604	2.129	2.005	1.873	2.867		
Spandau	163	119	354	111	218	565	984	2.514
soziale Erhaltungsgebiete	94	12	135	81	138	297		
sonstiges Bezirksgebiet	69	107	219	30	80	268		
Tempelhof-Schöneberg	1.699	1.189	996	877	731	2.377	2.730	10.599
soziale Erhaltungsgebiete	1.332	887	781	437	522	1.199		
sonstiges Bezirksgebiet	367	302	215	440	209	1.178		
Neukölln	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	1.510	2.706	12.328
soziale Erhaltungsgebiete	991	1.378	1.853	1.778	1.561	1.376		
sonstiges Bezirksgebiet	234	70	37	32	178	134		
Treptow-Köpenick	732	695	331	426	581	773	1.122	4.660
soziale Erhaltungsgebiete	264	284	84	74	208	180		
sonstiges Bezirksgebiet	468	411	247	352	373	593		
Lichtenberg	511	105	713	347	448	682	772	3.578
soziale Erhaltungsgebiete	151	35	442	181	215	205		
sonstiges Bezirksgebiet	360	70	271	166	233	477		
Reinickendorf	210	195	519	207	352	409	691	2.583
soziale Erhaltungsgebiete	-	82	-	84	-	70		
sonstiges Bezirksgebiet	210	113	519	123	352	339		
Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten	16.649	12.316	15.532	11.890	11.283	17.584	26.390	111.644
soziale Erhaltungsgebiete gesamt	9.516	7.097	8.371	5.852	5.570	8.563		
sonstiges Bezirksgebiet gesamt	7.133	5.219	7.161	6.038	5.713	9.021		
Bezirke ohne soziale Erhaltungsgebiete	595	713	763	894	1.385	1.605	2.205	8.160
Berlin	17.244	13.029	16.295	12.784	12.668	19.189	28.595	119.804

Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Auszug für 2021 am 01.04.2022, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung SenSBW

Frage 2:

Seit wann gilt die neue Umwandlungsverordnung in Berlin und wann hat der Senat diese neue Umwandlungsverordnung, die auf der neuen gesetzlichen Grundlage § 250 BauGB (GVBl. S. 932, Beschluss durch Bund Mai 2021) basiert, erlassen?

Antwort zu 2:

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB wurde am 03.08.2021 vom Senat erlassen. Sie trat am 06.08.2021 in Kraft.

In der Öffentlichkeit wurde die Wirksamkeit dieser Verordnung angezweifelt, weil die Veröffentlichung der ebenfalls am 03.08.2021 beschlossenen Begründung im Amtsblatt für Berlin erst am 13.08.2021 erfolgte. Zur Beseitigung dieser Zweifel und zur Wahrung der Rechtssicherheit wurde daher am 21.09.2021 die Umwandlungsverordnung neu erlassen. Diese Verordnung wurde rechtssicher gemeinsam mit der Begründung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 06.10.2021 veröffentlicht. Sie trat am 07.10.2021 in Kraft. Zeitgleich trat die Umwandlungsverordnung vom 03.08.2021 außer Kraft. Damit ist gewährleistet, dass durchgängig eine Genehmigungspflicht besteht.

Frage 3:

Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum, die sich auf „angespannte Gebiete“ nach der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB (GVBl. S. 932) beziehen, wurden seit Einführung des Gesetzes gestellt, wie viele wurden genehmigt und wie viele aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu 3:

Im Zeitraum 06.08.2021 bis 31.12.2021 wurden 15 Anträge auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB für insgesamt 340 Wohnungen gestellt. Von den 15 Anträgen wurden im Betrachtungszeitraum fünf Anträge für insgesamt 57 Wohnungen genehmigt. Für zehn Anträge waren die Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Frage 4:

Wie viele bereits umgewandelte Wohnungen wurden in den Jahren 2020 und in 2021 an die jeweiligen Mieter*innen oder auf dem freien Markt verkauft (bitte jeweils aufschlüsseln)?

Frage 5:

Wie viele bereits umgewandelte Wohnungen wurden in den Jahren 2020 und 2021 jeweils auf dem freien Markt verkauft (bitte aufschlüsseln nach Anzahl Häuser, Wohnungen und Bezirke)?

Antworten zu 4 und 5:

Für die Jahre 2020 und 2021 sind insgesamt 21.800 verkaufte umgewandelte ehemalige Mietwohnungen in der Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfasst.

Für einen Teil der Verkäufe (insgesamt 4.470 Wohnungen) erfolgten noch keine Zuordnungen in der AKS hinsichtlich des Merkmals, an wen die Wohnungen verkauft wurden.

Wird der Anteil der zugeordneten Verkäufe auf alle Verkäufe bezogen, ergibt die Berechnung, dass in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt ca. 1.250 Wohnungen an die jeweiligen Mieterinnen und Mieter verkauft wurden. Dies entspricht 5,7 Prozent aller verkauften Wohnungen. Ca. 20.550 Wohnungen wurden in den beiden Jahren an Dritte bzw. Nicht-Mieterinnen/Mieter verkauft.

	2020	2021	Gesamt
Anzahl verkaufter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen	9.718	12.082	21.800
Anteil verkaufter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen an Mieterinnen/Mieter (Grundlage sind die jeweils in den Jahren zugeordneten Verkaufsfälle)	5,9 %	5,6 %	5,7 %
berechnete Anzahl verkaufter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen an Mieterinnen/Mieter	ca. 570	ca. 680	ca. 1.250
berechnete Anzahl verkaufter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen an Dritte	ca. 9.150	ca. 11.400	ca. 20.550

Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Auszug für 2021 am 01.04.2022, eigene Berechnungen SenSBW

In der folgenden Tabelle sind nach Bezirken die Anzahl der verkauften umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen und die Anzahl der Wohnanlagen (i.d.R. einzelne Häuser) mit Verkaufsfällen dargestellt.

Bezirk	Anzahl verkaufter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen		Anzahl der Wohnanlagen mit Verkaufsfällen	
	2020	2021	2020	2021
Mitte	1.327	1.674	530	245
Friedrichshain-Kreuzberg	1.167	1.650	549	267
Pankow	1.039	1.406	525	301
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.746	2.177	849	444
Spandau	420	510	202	85
Steglitz-Zehlendorf	977	1.118	510	292
Tempelhof-Schöneberg	1.070	1.290	562	294
Neukölln	646	811	271	108
Treptow-Köpenick	490	579	205	94
Marzahn-Hellersdorf	95	91	33	16
Lichtenberg	277	319	114	53
Reinickendorf	464	457	195	69
Berlin	9.718	12.082	4.545	2.268

Quelle: Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Auszug für 2021 am 01.04.2022, SenSBW

Frage 6:

Wie hoch ist die aktuelle Eigentumsquote gemessen am Gesamtwohnungsbestand in den einzelnen Bezirken und Stadtteilen (bitte nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR auflisten) und wie stellt sich die Entwicklung der Eigentumsquote seit 2018 dar (bitte differenziert nach selbstgenutztem und vermietetem Wohneigentum; bitte aufgeschlüsselt nach Bezirken)?

Antwort zu 6:

Die angefragten Daten zur Eigentumsquote können der folgenden Tabelle entnommen werden. Eine Darstellung unterhalb der Bezirksebene ist nicht möglich. Im Jahr 2020 lag die Eigentumsquote Berlins bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand bei 34,2 Prozent. Gegenüber dem Jahr 2018 erfolgte ein Anstieg um 1,7 Prozentpunkte.

Bezirk	2018		2019		2020	
	Eigentumsquote	Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten	Eigentumsquote	Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten*	Eigentumsquote	Quote Selbstnutzer-Wohneinheiten*
Mitte	31,1 %	5,1 %	32,1 %	5,2 %	33,3 %	5,4 %
Friedrichshain-Kreuzberg	35,3 %	8,3 %	36,3 %	8,5 %	38,1 %	8,7 %
Pankow	36,4 %	15,4 %	37,3 %	15,5 %	38,8 %	15,6 %
Charlottenburg-Wilmersdorf	40,6 %	14,5 %	41,9 %	14,7 %	43,7 %	14,8 %
Spandau	28,9 %	16,3 %	29,1 %	16,4 %	29,6 %	16,5 %
Steglitz-Zehlendorf	42,2 %	27,1 %	42,8 %	27,3 %	43,8 %	27,7 %
Tempelhof-Schöneberg	35,8 %	18,1 %	36,3 %	18,3 %	37,4 %	18,5 %
Neukölln	27,5 %	14,4 %	28,7 %	14,8 %	29,6 %	14,9 %
Treptow-Köpenick	33,5 %	17,0 %	33,7 %	16,8 %	34,3 %	16,8 %
Marzahn-Hellersdorf	25,5 %	21,0 %	25,7 %	20,8 %	25,7 %	20,8 %
Lichtenberg	15,8 %	9,0 %	16,2 %	9,0 %	16,6 %	9,1 %
Reinickendorf	33,2 %	26,6 %	33,5 %	26,8 %	33,7 %	27,0 %
Berlin	32,5 %	15,6 %	33,2 %	15,7 %	34,2 %	15,9 %

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Fortschreibung SenSBW auf Basis des Zensus 2011, * Schätzung SenSBW

Frage 7:

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

Antwort zu 7:

Die Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und die anschließende Veräußerung an einen Dritten führen auch nach Ablauf des (zehnjährigen) Kündigungsschutzes nicht zwangsläufig zur Beendigung des Mietverhältnisses. Der Mieterhaushalt kann zum Beispiel auch einer berechtigten Kündigung wegen Eigenbedarf widersprechen und vom Vermietenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieterhaushalt eine Härte bedeuten würde, die auch

unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermietenden nicht zu rechtfertigen ist.

Der Senat ist kein Verfahrensbeteiligter bei der Beendigung von zivilrechtlichen Mietverträgen über Wohnraum. Aussagen über die Zahl der Mieterhaushalte, die ihre Wohnung nach einer Eigenbedarfskündigung verlassen haben, sind daher nicht möglich.

Frage 8.

Falls Nr. 5 und Nr. 7 nicht statistisch erfasst oder nicht beantwortet werden: welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit hier ein Berichtswesen zu den Eigenbedarfskündigungen eingeführt werden kann und inwiefern sieht der Senat hier Möglichkeiten, um betroffene Mieter*innen vor Eigenbedarfskündigungen zu schützen?

Antwort zu 8:

Der Regelungen zum Kündigungsschutz bei Mietverhältnissen über Wohnraum gehören zum im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Zivilrecht. Es gibt daher keine Rechtsgrundlage zum Erfassen von Eigenbedarfskündigungen und Aufbau eines Berichtswesens durch den Senat. Im zivilrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien über die Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Im Jahr 2018 wurde zwischen Senat und den Bezirken der Auf- und Ausbau der bezirklichen Mieterberatungen vereinbart. In den in allen Bezirken eingerichteten Mieterberatungen können sich die Betroffenen von Mietrechtsexperten zu zivilrechtlichen Fragestellungen, wie einer Eigenbedarfskündigung, kostenlos beraten lassen. Der Inhalt der Beratungsgespräche ist vertraulich. Ergänzt wird das Angebot durch Mieterberatungen für die Bewohnerinnen und Bewohner in sozialen Erhaltungsgebieten und Sanierungsgebieten. Eine Rechtsvertretung der Mieterinnen und Mieter zu zivilrechtlichen Sachverhalten ist allerdings ausgeschlossen.

Zur Durchsetzung des zivilrechtlichen Mieterschutzes kann der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung bzw. die Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation (mit Mietrechtsschutz) hilfreich sein. Von den Berliner Mieterorganisationen wird grundsätzlich ein ermäßigter Beitrag für Mitglieder mit niedrigem Einkommen angeboten. Im Rahmen der AV-Wohnen können die Leistungsträger (z.B. Jobcenter) bei einem mietrechtlichen Beratungsbedarf zudem die Mitgliedsbeiträge bei den beteiligten Mieterorganisationen übernehmen. Mieterinnen und Mieter, die eine Eigenbedarfskündigung nach Wohnungsumwandlung befürchten, sollten sich frühzeitig eine Rechtsvertretung sichern.

Frage 9:

Welche Schritte wird der Senat unternehmen, um das Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung nicht erst fast zwei Jahre nach dem Berichtszeitraum zu veröffentlichen, sondern die Jahresberichte schneller öffentlich und somit als politisches Instrument nutzbar zu machen?

Antwort zu 9:

Der Jahresbericht 2020 wurde auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 09.12.2021 veröffentlicht, also weniger als ein Jahr nach dem Stichtag 31.12.2020. Die Bearbeitung eines Jahresberichts ist grundsätzlich immer erst in der zweiten Jahreshälfte des Folgejahres ausfolgenden 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 (AKS) 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 Amts für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) 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 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirke ein zeitnahes Lagebild zur Entwicklung von Antragstellungen und Genehmigungen für Umwandlungen in Berlin.

Berlin, den 6.4.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen