

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sevim Aydin (SPD)

vom 14. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2022)

zum Thema:

Auswirkung der Umwandlungsverordnung nach §250 BauGB auf den Berliner Wohnungsmarkt

und **Antwort** vom 11. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Aug. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Sevim Aydin (SPD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12717
vom 14.07.2022

über Auswirkungen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB auf den Berliner
Wohnungsmarkt

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

Frage 1:

Für wie viele Wohnungen wurden entsprechend der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB seit dem 21. September 2021, das Eigentum oder Teileigentum genehmigt?

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 21.09.2021 bis 30.06.2022 wurde berlinweit die Umwandlung von 153 Wohnungen auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB genehmigt. Im gleichen Zeitraum wurden die Umwandlung von 1.625 Wohnungen auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB genehmigt. Die Anträge für diese Umwandlungen gingen vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB beim Grundbuchamt ein und mussten daher nach 172 BauGB beurteilt werden. Der Umfang der Umwandlungsgenehmigungen nach § 172 BauGB wird sich zukünftig sehr stark reduzieren. Die Verteilung der genehmigten Umwandlungen nach beiden Rechtsgrundlagen auf die Bezirke ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung berlinweit nach § 250 BauGB sowie in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB im Zeitraum der Antragstellung 21.09.2021 bis 30.06.2022 genehmigt wurden.			
Bezirk	nach § 250 BauG	nach § 172 BauG	Summe
Mitte	-	192	192
Friedrichshain-Kreuzberg	-	50	50
Pankow	19	122	141
Charlottenburg-Wilmersdorf	32	192	224
Spandau	-	104	104
Steglitz-Zehlendorf	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg	102	125	227
Neukölln	-	700	700
Treptow-Köpenick	-	140	140
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-
Lichtenberg	-	-	-
Reinickendorf	-	-	-
Gesamt	153	1.625	1.778
Monitoring Anwendung der Umwandlungsverordnungen SenSBW, Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)			

Frage 2:

Wie viele solcher Umwandlungen wurden im Zeitraum von 2017-2020 jährlich genehmigt?

Antwort zu 2:

Im Zeitraum 2017-2020 erfolgten Genehmigungen von Umwandlungen ausschließlich in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB. Der Umfang betrug im Betrachtungszeitraum 28.058 Wohnungen. Die Verteilung der genehmigten Umwandlungen auf Bezirke und Jahre ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB im Zeitraum der Antragstellung 2017 bis 2020 genehmigt wurde.					
Bezirk	2017	2018	2019	2020	Summe
Mitte	850	508	707	2.492	4.557
Friedrichshain-Kreuzberg	878	763	1.036	2.355	5.032
Pankow	350	534	1.240	4.001	6.125

Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	168	321	489
Spandau	-	-	-	428	428
Steglitz-Zehlendorf	-	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg	231	412	874	1.723	3.240
Neukölln	1.227	1.747	1.113	2.769	6.856
Treptow-Köpenick	11	237	203	296	747
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-
Lichtenberg	34	123	74	279	510
Reinickendorf	-	-	46	28	74
Gesamt	3.581	4.324	5.461	14.692	28.058
Monitoring Anwendung der Umwandlungsverordnungen SenSBW, Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)					

Frage 3:

Wie viele Umwandlungen wurden seit dem 1. Januar 2021 bis 20. September 2021 genehmigt?

Antwort zu 3:

Im Zeitraum 01.01. bis 20.09.2021 wurden insgesamt die Umwandlung von 12.078 Wohnungen genehmigt. Auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB erfolgte die Genehmigung der Umwandlung von 12.052 Wohnungen. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB erhielt am 06.08.2021 Rechtskraft. Im Zeitraum 06.08. bis 20.09.2021 wurden auf deren Grundlage die Umwandlung von 26 Wohnungen genehmigt. Die Verteilung der genehmigten Umwandlungen auf Bezirke und nach Rechtsgrundlage ist für den abgefragten Zeitraum der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB sowie berlinweit nach § 250 BauGB genehmigt wurden.			
Bezirk	Zeitraum und Rechtsgrundlage des Antrags		
	01.01.2021 bis 20.09.2021 nach § 172 BauGB	06.08.2021 bis 20.09.2021 nach § 250 BauGB	01.01.2021 bis 20.09.2021 Summe
Mitte	2.510	15	2.525
Friedrichshain-Kreuzberg	2.292	-	2.292
Pankow	2.176	-	2.176
Charlottenburg-Wilmersdorf	422	1	423
Spandau	224	-	224

Steglitz-Zehlendorf		-	0
Tempelhof-Schöneberg	1.198	-	1.198
Neukölln	2.528	-	2.528
Treptow-Köpenick	187	-	187
Marzahn-Hellersdorf		-	0
Lichtenberg	371	-	371
Reinickendorf	144	10	154
Gesamt	12.052	26	12.078
Monitoring Anwendung der Umwandlungsverordnungen SenSBW, Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)			

Frage 4:

Bitte die Zahlen für die Fragen 1-3 tabellarisch nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 4:

Siehe Antworten zu 1 bis 3

Frage 5:

Wie bewertet der Senat diese Entwicklung bzw. die Auswirkungen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB auf den Berliner Wohnungsmarkt?

Antwort zu 5:

Das Monitoring zeigt bereits einen starken Rückgang der Genehmigungsfälle seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB. Wurden im Zeitraum Januar bis September 2021 insgesamt Umwandlungen für 12.078 Wohnungen genehmigt, so reduzierte sich der Umfang im Zeitraum September 2021 bis Juni 2022 auf 1.778 Wohnungen, bzw. um 85 Prozent. Zusätzlich ist mit weiteren, zeitlich versetzten Effekten in diese Richtung zu rechnen. Die dargestellte Entwicklung belegt die hohe Wirksamkeit der Verordnung als äußerst effektives rechtliches Instrument. Die Umwandlung von Mietshäusern in Wohnungseigentumsanlagen konnte durch die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB nahezu gestoppt werden. Damit erfüllt die Verordnung vollumfänglich ihren Zweck, Mieterinnen und Mieter in ganz Berlin, auch außerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten effektiv vor Verdrängung aus ihren Mietwohnungen zu schützen und Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen zu erhalten.

Frage 6:

Wird der Senat vor dem Hintergrund dieser Entwicklung die Umwandlungsverordnung über das Jahr 2025 hinaus verlängern?

Antwort zu 6:

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB muss gemäß der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB spätestens am 31.12.2025 außer Kraft treten. Eine darüber hinaus gehende Verlängerung liegt somit nicht in der Kompetenz des Senats. Der Senat wird sich angesichts der durch die Auswertung des Monitorings erwiesenen Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung gemäß der Richtlinien der Regierungspolitik voraussichtlich im Rahmen einer Bundesrats-Initiative für die Verlängerung des § 250 BauGB einsetzen, falls auf Bundesebene keine geeigneten Vorschläge entwickelt werden. Erst wenn diese gesetzliche Grundlage geschaffen ist und die Anwendungsvoraussetzungen (angespannter Wohnungsmarkt) weiterhin gegeben sind, kann der Senat nach dem Auslaufen der aktuellen Umwandlungsverordnung zum 31.12.2025 eine neue berlinweit wirksame Umwandlungsverordnung erlassen.

Berlin, den 11.8.22

In Vertretung

Ü. Radziwill

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen