

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 04. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. November 2022)

zum Thema:

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

und **Antwort** vom 18. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13814
vom 04.11.2022
über Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

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

Frage 1:

Für wie viele Wohneinheiten wurde die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den einzelnen Jahren seit 2012 genehmigt (bitte nach Jahren, Bezirken und differenziert nach a) innerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten und b) nicht innerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:

Auswertungen für das Jahr 2012 für soziale Erhaltungsgebiete liegen dem Senat nicht vor. Im Zeitraum 2013 bis 2021 erfolgten in Berlin durch Grundbuchumschreibungen vollzogene Umwandlungen von 140.288 Wohnungen. Davon befinden sich in sozialen Erhaltungsgebieten (Kulisse zum 30.06.2022) 73.754 Wohnungen bzw. 52,6 Prozent. Genehmigungen für Umwandlungen sind erst seit dem Jahr 2015 in sozialen Erhaltungsgebieten und seit dem Jahr 2021 in der Gesamtstadt erforderlich. In der folgenden Übersicht sind die vollzogenen Umwandlungen in den Bezirken getrennt nach sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Bezirksgebieten dargestellt.

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2021

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete¹	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
Mitte	1.524	1.252	2.264	2.061	2.619	2.433	2.031	2.370	3.905	20.459
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	435	443	808	1.027	769	875	508	467	1.147	6.479
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	252	154	131	164	681	492	469	231	336	2.910
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	24	7	48	-	49	61	11	91	67	358
Sonstiges Bezirksgebiet	813	648	1.277	870	1.120	1.005	1.043	1.581	2.355	10.712
Friedrichshain-Kreuzberg	1.707	2.414	3.428	3.272	4.057	2.541	1.508	2.986	2.656	24.569
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	1.312	1.885	2.636	1.749	2.390	1.289	872	1.847	1.746	15.726
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	77	56	293	236	52	-	-	-	17	731
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	74	-	-	161	165	41	22	51	32	546
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	12	61	42	99	90	41	139	132	126	742
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	21	86	214	226	233	329	71	-	408	1.588
Sonstiges Bezirksgebiet	211	326	243	801	1.127	841	404	956	327	5.236
Pankow	1.984	1.648	3.666	1.499	1.511	788	1.649	2.880	4.642	20.267
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	1.525	1.310	2.523	978	633	355	686	2.054	2.997	13.061
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	133	59	235	270	235	147	214	198	254	1.745
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	38	51	-	-	28	35	67	-	10	229
Sonstiges Bezirksgebiet	288	228	908	251	615	251	682	628	1.381	5.232
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.187	1.423	2.751	1.733	2.542	2.350	2.026	3.032	6.222	23.266
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	102	95	232	129	336	244	92	113	282	1.625
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	95	9	116	-	77	101	61	52	48	559
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	110	130	241	196	303	214	258	-	500	1.952
Sonstiges Bezirksgebiet	880	1.189	2.162	1.408	1.826	1.791	1.615	2.867	5.392	19.130
Spandau	157	660	163	119	354	111	218	565	984	3.331
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	95	39	94	12	135	81	138	297	217	1.108
Sonstiges Bezirksgebiet	62	621	69	107	219	30	80	268	767	2.223
Tempelhof-Schöneberg	698	754	1.699	1.189	996	877	731	2.377	2.730	12.051
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	208	229	532	490	234	190	178	551	532	3.144
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	253	253	800	397	547	247	344	648	989	4.478
Sonstiges Bezirksgebiet	237	272	367	302	215	440	209	1.178	1.209	4.429
Neukölln	529	1.090	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	1.510	2.706	13.947
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	363	960	952	923	1.567	1.210	988	933	2.036	9.932
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	34	126	39	428	261	387	573	245	519	2.612
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	-	-	-	27	25	181	-	198	42	473
Sonstiges Bezirksgebiet	132	4	234	70	37	32	178	134	109	930
Treptow-Köpenick	318	1.115	732	695	331	426	581	773	1.122	6.093
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	35	54	134	85	32	-	-	106	21	467
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	72	75	130	199	52	74	208	74	102	986
Sonstiges Bezirksgebiet	211	986	468	411	247	352	373	593	999	4.640
Lichtenberg	263	124	511	105	713	347	448	682	772	3.965
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	9	13	60	-	83	30	30	45	99	369
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	-	16	91	35	359	151	185	160	269	1.266
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	-	15	28	-	56	-	22	-	54	175
Sonstiges Bezirksgebiet	254	80	332	70	215	166	211	477	350	2.155
Reinickendorf	129	73	210	195	519	207	352	409	691	2.785
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	39	-	-	82	-	84	-	70	-	275
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	-	-	24	44	-	28	88	-	34	218
Sonstiges Bezirksgebiet	90	73	186	69	519	95	264	339	657	2.292
Bezirke mit soz. Erhaltungsgebieten	8.496	10.553	16.649	12.316	15.532	11.890	11.283	17.584	26.430	130.733
davon soziale Erhaltungsgebiete	5.318	6.126	10.403	7.957	9.392	6.887	6.224	8.563	12.884	73.754
davon sonstige Bezirksgebiete	3.178	4.427	6.246	4.359	6.140	5.003	5.059	9.021	13.546	56.979
Bezirke ohne soz. Erhaltungsgebiete	685	562	595	713	763	894	1.385	1.605	2.353	9.555
davon Steglitz-Zehlendorf	683	543	569	698	713	664	1.017	1.452	1.897	8.236
davon Marzahn-Hellersdorf	2	19	26	15	50	230	368	153	456	1.319
Berlin gesamt	9.181	11.115	17.244	13.029	16.295	12.784	12.668	19.189	28.783	140.288

¹Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IFS Institut für Stadtforschung

Frage 2:

Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum bezogen auf wie viele Wohneinheiten wurden seit 01.01.2022 gestellt (bitte einzeln nach Monaten und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Im Zeitraum 01.01.2022 bis 30.06.2022 wurden berlinweit 15 Anträge für die Umwandlung von 237 Wohnungen nach § 250 BauGB und 20 Anträge für die Umwandlung von 694 Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB gestellt. In den folgenden Übersichten sind getrennt nach den §§ 250 und 172 BauGB die beantragten Umwandlungen mit Angabe der Anzahl der Wohnungen nach Monaten und Bezirken aufgeschlüsselt dargestellt.

beantragte Umwandlungen nach § 250 BauGB Anzahl WE	2022 (Monate)						Gesamt
	01.	02.	03.	04.	05.	06.	
Mitte	-	-	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-	-	-	-
Pankow	-	-	-	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	7	-	17	27	-	-	51
Spandau	-	-	-	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	-	15	-	-	-	-	15
Tempelhof-Schöneberg	18	-	-	-	59	-	77
Neukölln	8	-	19	32	-	-	59
Treptow-Köpenick	-	-	-	-	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg	6	-	29	-	-	-	35
Reinickendorf	-	-	-	-	-	-	-
Berlin	39	15	65	59	59	-	237

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen SenSBW, Stichtag 30.06.2022

beantragte Umwandlungen nach § 172 BauGB Anzahl WE	2022 (Monate)						Gesamt
	01.	02.	03.	04.	05.	06.	
Mitte	-	18	-	10	-	55	83
Friedrichshain-Kreuzberg	41	-	-	-	-	-	41
Pankow	25	15	17	10	-	-	67
Charlottenburg-Wilmersdorf	192	-	-	-	-	-	192
Spandau	-	-	-	13	-	-	13
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-	-	2	-	2
Neukölln	35	99	37	-	-	-	171
Treptow-Köpenick	-	-	125	-	-	-	125
Lichtenberg	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf	-	-	-	-	-	-	-
Summe	293	132	179	33	2	55	694

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen SenSBW, Stichtag 30.06.2022

Frage 3:

Wie viele davon wurden a) positiv, b) negativ oder c) noch nicht beschieden (bitte einzeln nach Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Von den Anträgen nach § 250 BauGB wurde die Umwandlung für 77 Wohnungen genehmigt und für acht Wohnungen untersagt. Für 101 Wohnungen steht die Entscheidung noch aus. Dazu zählen 51 Wohnungen für die ein Widerspruch nach erfolgter Untersagung eingelegt wurde. Von den Anträgen nach § 172 BauGB wurde die Umwandlung für 624 Wohnungen genehmigt. Bisher erfolgte keine Untersagung. Für 70 Wohnungen steht die Entscheidung noch aus. In den folgenden Übersichten sind getrennt nach den §§ 250 und 172 BauGB der Stand der Genehmigungen, Untersagungen und noch offenen Verfahren nach Bezirken aufgeschlüsselt dargestellt.

Umwandlungen nach § 250 BauGB 01.01.2022-30.06.2022, Anzahl WE	Genehmigung	Untersagung	noch offen	Gesamt
Mitte	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-
Pankow	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	51	51
Spandau	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	-	-	15	15
Tempelhof-Schöneberg	77	-	-	77
Neukölln	-	8	51	59
Treptow-Köpenick	-	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-
Lichtenberg	-	-	35	35
Reinickendorf	-	-	-	-
Berlin	77	8	101	237

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen SenSBW, Stichtag 30.06.2022

Umwandlungen nach § 172 BauGB 01.01.2022-30.06.2022, Anzahl WE	Genehmigung	Untersagung	noch offen	Gesamt
Mitte	28	-	55	83
Friedrichshain-Kreuzberg	41	-	-	41
Pankow	52	-	15	67
Charlottenburg-Wilmersdorf	192	-	-	192
Spandau	13	-	-	13
Tempelhof-Schöneberg	2	-	-	2
Neukölln	171	-	-	171
Treptow-Köpenick	125	-	-	125
Lichtenberg	-	-	-	-
Reinickendorf	-	-	-	-
Summe	624	-	70	694

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen SenSBW, Stichtag 30.06.2022

Frage 4:

Wie viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in den ersten 10 Monaten in den Jahren 2019 und 2020 genehmigt?

Antwort zu 4:

In den ersten zehn Monaten des Jahres 2019 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten Umwandlungen für 4.773 Wohnungen genehmigt. In den ersten zehn Monaten des Jahres 2020 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten Umwandlungen für 10.320 Wohnungen genehmigt.

Frage 5:

Wurden bereits Ausführungsvorschriften des Senats zur Umsetzung der Umwandlungsverordnung (nach §250 BauGB) erarbeitet? Falls ja, welchen Inhalt hat sie? Falls nein, wann ist voraussichtlich mit einer Veröffentlichung zu rechnen?

Antwort zu 5:

Der Senat hat im Austausch mit den Bezirken Vorgaben zur einheitlichen Anwendung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB erarbeitet. Die Arbeitshilfe wird den Bezirken Ende 2022 zur Verfügung gestellt.

Frage 6:

Welche Maßnahmen hat der Senat bisher unternommen, um eine Verlängerung der Umwandlungsverordnung auch nach dem 31.12.2025 durch den Bund zu erreichen?

Antwort zu 6:

Der Senat analysiert, ob sich der im ersten Monitoring (Stichtag 30.06.2022) sichtbar gewordene starke Rückgang des Umwandlungsgeschehens im 2. Halbjahr 2022 und im ersten Halbjahr 2023 verstetigt. Daneben sind ggf. auch die Erfahrungswerte der Bundesländer Hamburg und Hessen auszuwerten und gemeinsam mit dem Bund zu erörtern.

Frage 7:

Plant der Senat die Kündigungsschutzklausel-Verordnung zu verlängern und wenn ja, wann soll das passieren?

Antwort zu 7:

Der Neuerlass einer Kündigungsschutzklausel-Verordnung wird seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen anhand der bundesrechtlichen Voraussetzungen geprüft und es wird rechtzeitig, vor Auslaufen der derzeitigen Verordnung am 30. September 2023, entschieden, ob sich eine neue Verordnung bzw. eine Nachfolgeverordnung aufgrund der gegebenen und mittelfristig zu erwartenden Wohnungsmarktlage als notwendig erweist. Maßgeblich hierfür ist das Vorliegen und die Auswertung von validen und aktualisierten Mikrozensuszahlen, die derzeit zeitnah erwartet werden.

Sollte eine neue Verordnung bzw. eine Nachfolgeverordnung erlassen werden, so wird diese – wie bei der bisherigen Verordnung auch - derart gestaltet werden, dass sich keine „Regelungslücke“ zu Ungunsten der von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betroffenen Mieter und Mieterinnen ergibt.

Berlin, den 18.11.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen