

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 29. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. März 2023)

zum Thema:

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Aktuelle Zahlen und notwendige Maßnahmen für mehr Mieter*innenschutz

und **Antwort** vom 17. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15222
vom 29.03.2023

über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Aktuelle Zahlen und notwendige
Maßnahmen für mehr Mieter*innenschutz

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

Frage 1:

Wie viele Mietwohnungen wurden seit 2020 durch Grundbuchumschreibungen abschließend in
Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR aufstellen)?

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2022 wurden über Grundbuchumschreibungen in Berlin
65.019 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. In der folgenden Tabelle sind
die Umwandlungen nach Bezirken, Prognoseräumen und Jahren dargestellt.

vollzogene Umwandlungen (Grundbuchumschreibungen) im Zeitraum 2020 bis 2022 (Anzahl Wohnungen)						
Bezirk	Schlüssel	Prognoseräum*	2020	2021	2022	2020- 2022
Mitte	0101	Zentrum	1.035	1.441	411	2.887
	0102	Moabit	558	1.396	1.090	3.044
	0103	Gesundbrunnen	231	427	358	1.016

	0104	Wedding	546	641	1.242	2.429
	Summe		2.370	3.905	3.101	9.376
Friedrichshain -Kreuzberg	0201	Kreuzberg Nord	51	113	221	385
	0202	Kreuzberg Süd	889	760	237	1.886
	0203	Kreuzberg Ost	395	435	311	1.141
	0204	Friedrichshain West	193	315	81	589
	0205	Friedrichshain Ost	1.458	1.033	789	3.280
	Summe		2.986	2.656	1.639	7.281
Pankow	0301	Buch	-	3	11	14
	0302	Nördliches Pankow	135	569	88	792
	0303	Nördliches Weißensee	-	2	19	21
	0304	Südliches Pankow	799	516	676	1.991
	0305	Südliches Weißensee	167	278	696	1.141
	0306	Nördlicher Prenzlauer Berg	781	2.148	901	3.830
	0307	Südlicher Prenzlauer Berg	998	1.126	588	2.712
	Summe		2.880	4.642	2.979	10.501
Charlottenbur g- Wilmersdorf	0401	CW 1	-	-	-	-
	0402	CW 2	59	410	34	503
	0403	CW 3	1.519	3.605	1.019	6.143
	0404	CW 4	217	279	72	568
	0405	CW 5	1.237	1.928	470	3.635
	0406	CW 6	-	-	-	-
	Summe		3.032	6.222	1.595	10.849
Spandau	0501	SPA 1	372	364	89	825
	0502	SPA 2	146	330	163	639
	0503	SPA 3	41	278	28	347
	0504	SPA 4	6	12	43	61
	Summe		565	984	323	1.872
Steglitz- Zehlendorf	0601	Region A	413	672	542	1.627
	0602	Region B	471	460	506	1.437
	0603	Region C	280	576	233	1.089
	0604	Region D	288	189	127	604
	Summe		1.452	1.897	1.408	4.757
Tempelhof- Schöneberg	0701	Schöneberg Nord	316	603	318	1.237
	0702	Schöneberg Süd	637	841	407	1.885
	0703	Friedenau	600	538	335	1.473
	0704	Tempelhof	406	137	480	1.023

	0705	Mariendorf	250	228	37	515
	0706	Marienfelde	31	175	22	228
	0707	Lichtenrade	137	208	55	400
	Summe		2.377	2.730	1.654	6.761
Neukölln	0801	Neukölln	1.178	2.477	1.131	4.786
	0802	Britz/Buckow	279	165	42	486
	0803	Gropiusstadt	45	-	87	132
	0804	Buckow Nord/Rudow	8	64	78	150
	Summe		1.510	2.706	1.338	5.554
Treptow- Köpenick	0901	Treptow-Köpenick 1	319	209	249	777
	0902	Treptow-Köpenick 2	261	519	242	1.022
	0903	Treptow-Köpenick 3	24	109	48	181
	0904	Treptow-Köpenick 4	82	42	-	124
	0905	Treptow-Köpenick 5	87	243	162	492
	Summe		773	1.122	701	2.596
Marzahn- Hellersdorf	1001	Marzahn	123	144	513	780
	1002	Hellersdorf	-	-	-	-
	1003	Biesdorf	6	286	14	306
	1004	Kaulsdorf/Mahlsdorf	24	26	12	62
	Summe		153	456	539	1.148
Lichtenberg	1101	Hohenschönhausen Nord	40	-	-	40
	1102	Hohenschönhausen Süd	12	4	155	171
	1103	Lichtenberg Nord	185	283	25	493
	1104	Lichtenberg Mitte	351	429	167	947
	1105	Lichtenberg Süd	94	56	294	444
	Summe		682	772	641	2.095
Reinickendorf	1210	Reinickendorf Ost	219	361	480	1.060
	1221	Tegel	140	151	330	621
	1222	Heiligensee/Konrads höhe	15	14	10	39
	1223	Frohnau/Hermsdorf	10	100	25	135
	1230	Waidmannslust	25	65	284	374
	Summe		409	691	1.129	2.229
Gesamt			19.189	28.783	17.047	65.019

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen, SenSBW

* Die Daten beziehen sich auf die bis zum Jahr 2021 gültigen Abgrenzungen und Bezeichnungen der Prognoseräume.

Frage 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)?

Antwort zu 2:

In den folgenden Tabellen sind die im Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2022 genehmigten und nicht genehmigten Wohnungsumwandlungen nach Begründungen gemäß § 172 Abs. 4 BauGB dargestellt. Aufgeführt sind nur soziale Erhaltungsgebiete mit Fällen.

Im Betrachtungszeitraum wurde die Umwandlung für 28.648 Wohnungen genehmigt.

genehmigte Umwandlungen im Zeitraum 2020 bis 2022 nach Begründung (Anzahl Wohnungen)				
soziales Erhaltungsgebiet	2020	2021	2022	2020-2022
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB - wirtschaftliche Unzumutbarkeit				
Rixdorf	15	-	-	15
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 BauGB - Nachlassgrundstück				
Alexanderplatzviertel	4	-	-	4
Grazer Platz	35	-	-	35
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB – Selbstverpflichtung des Eigentümers zur Veräußerung nur an Mieter				
Sparrplatz	381	105	-	486
Leopoldplatz	373	464	-	837
Waldstraße	270	808	-	1.078
Birkenstraße	499	348	34	881
Seestraße	380	274	-	654
Kattegatstraße	62	53	-	115
Reinickendorfer Straße	156	141	-	297
Humboldthain Nord-West	78	29	-	107
Soldiner Straße	136	145	47	328
Thomasiusstraße	50	23	-	73
Tiergarten-Süd	74	246	70	390
Alexanderplatzviertel	29	38	-	67
Müllerstraße Nord	-	-	-	0
Badstraße	-	-	-	0
Graefestraße	312	154	41	507
Luisenstadt	480	622	41	1.143
Bergmannstraße Nord	321	216	-	537
Hornstraße	183	162	-	345

Chamissoplatz	18	-	-	18
Boxhagener Platz	285	253	52	590
Petersburger Straße	572	361	-	933
Weberwiese	13	50	-	63
Kreuzberg-Nord	47	117	-	164
Stralauer Kiez	124	169	-	293
Samariterviertel	-	175	-	175
Falkplatz	245	167	-	412
Arnimplatz	496	187	-	683
Humannplatz	170	90	-	260
Ostseestraße/Grellstraße	76	54	-	130
Pankow Zentrum	234	153	3	390
Teutoburger Platz	208	174	27	409
Kollwitzplatz	499	207	-	706
Helmholtzplatz	914	563	-	1.477
Bötzowstraße	120	161	-	281
Winsstraße	688	122	25	835
Pankow Süd	91	115	-	206
Langhansstraße	179	134	9	322
Komponistenviertel	81	32	-	113
Danziger Straße Ost	-	-	-	-
Mierendorff-Insel	107	101	10	218
Gierkeplatz	142	21	-	163
Klausener Platz	72	67	-	139
Jungfernheide	-	-	-	-
Alt-Lietzow	-	82	192	274
Richard-Wagner-Straße	-	40	-	40
Karl-August-Platz	-	111	-	111
Wilhelmstadt	191	141	13	345
Spandauer Neustadt	237	174	-	411
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	291	226	-	517
Bautzener Straße	42	78	-	120
Kaiser-Wilhelm-Platz	65	25	-	90
Schöneberger Insel	303	153	-	456
Schöneberger Norden	124	292	32	448
Schöneberger Süden	539	332	-	871
Tempelhof	180	69	-	249
Grazer Platz	144	103	2	249
Schillerpromenade	316	273	31	620
Reuterplatz	380	570	35	985
Flughafenstraße/Donaustraße	531	478	28	1.037

Rixdorf	485	433	-	918
Körnerpark	371	425	-	796
Silbersteinstraße/Glasower Straße	220	128	-	348
Hertzbergplatz/Treptower Straße	323	379	77	779
Germaniapromenade	128	42	-	170
Britz	-	-	-	-
Gropiusstadt	-	329	-	329
Alt-Treptow	24	103	125	252
Niederschöneweide	84	21	-	105
Oberschöneweide	188	78	-	266
Kaskelstraße	44	83	-	127
Weitlingstraße	235	297	-	532
Fanningersstraße	-	-	-	-
Letteplatz	28	144	-	172
Scharnweberstraße/Klixstraße	-	-	-	-
Begründung: sonstiges / keine Angabe				
Teutoburger Platz	-	21	-	21
Langhansstraße	-	8	-	8
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	-	12	-	12
Schöneberger Süden	-	13	-	13
Gesamt	14.692	13.062	894	28.648

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen, SenSBW

Im Betrachtungszeitraum wurde die Umwandlung für 426 Wohnungen nicht genehmigt. Für 200 Wohnungen erfolgte eine Versagung der Umwandlung. Für 226 Wohnungen sind die Genehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

nicht genehmigte Umwandlungen im Zeitraum 2020 bis 2022 nach Begründung (Anzahl Wohnungen)				
soziales Erhaltungsgebiet	2020	2021	2022	2020-2022
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 BauGB - Nachlassgrundstück				
Arnimplatz	-	-	15	15
Langhansstraße	-	9	-	9
Grazer Platz	-	17	-	17
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB – Selbstverpflichtung des Eigentümers zur Veräußerung nur an Mieter				
Soldiner Straße	-	-	2	2
Samariterviertel	-	26	-	26
Arnimplatz	13	-	-	13

Pankow Zentrum	-	8	-	8
Teutoburger Platz	-	9	-	9
Kollwitzplatz	75	-	-	7
Helmholtzplatz	-	48	-	48
Bötzowstraße	-	18	-	18
Winsstraße	-	35	-	35
Gierkeplatz	-	35	-	35
Schöneberger Norden	-	10	-	10
Begründung: sonstiges / keine Angabe				
Falkplatz	-	47	-	47
Bötzowstraße	-	11	-	11
Tempelhof	-	48	-	48
Gesamt	88	321	17	426

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen, SenSBW

Frage 3:

Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum für wie viel Wohnungen jeweils sind nach § 250 BauGB genehmigt worden und wie viele nicht?

Antwort zu 3:

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB erhielt im 2. Halbjahr 2021 Rechtskraft. Bis zum 31.12.2022 erfolgte die Genehmigung der Umwandlung für 255 Wohnungen. Für 157 Wohnungen erfolgte eine Versagung der Umwandlung. Für 473 Wohnungen sind die Genehmigungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Frage 4:

Wie viele Gerichtsverfahren gab es seit 2020 wegen Eigenbedarfskündigungen und wie häufig wurde der Klage auf Eigenbedarf nicht stattgegeben?

Antwort zu 4:

Die Anzahl der Gerichtsverfahren wegen Eigenbedarfskündigungen und die Stattgabe einer Klage auf Eigenbedarf werden statistisch nicht erhoben.

Frage 5:

Wie viele Menschen wurden seit 2020 aufgrund von Eigenbedarfskündigungen gekündigt?

Antwort zu 5:

Die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Möglichkeit zur Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf gehört zum Zivilrecht. Es bestehen keine Mitteilungspflichten des

Vermietenden bei Abgabe einer Eigenbedarfskündigung. Dem Senat liegen deshalb keine Erkenntnisse über die Anzahl der abgegebenen Eigenbedarfskündigungen seit 2020 vor.

Frage 6:

Welche gesetzlichen Voraussetzungen müssten geschaffen werden, um ein Berichtswesen zur Anzahl, der Lage, den betroffenen Mieter*innen und den Gründen für die Berliner Behörden wie z.B. für die bezirklichen Wohnungsämter, zu schaffen?

Antwort zu 6:

Die Frage betrifft nach Einschätzung des Senats keine Rechtsangelegenheiten, die sich auf das materielle Zivilrecht oder das Zivilprozessrecht beziehen.

Frage 7:

Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen, um die Verordnung zum 10-jährigen Kündigungsschutz vor Eigenbedarf (§ 577a, Abs.2 BGB), die im September 2023 ausläuft, zu verlängern bzw. zu wann plant der Senat die Verlängerung?

Antwort zu 7:

Die Anschlussregelung zur Kündigungsschutzklausel-Verordnung wird seitens des Senats so gestaltet, dass sich keine „Regelungslücke“ zu Ungunsten der von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betroffenen Mieterinnen und Mietern ergibt.

Frage 8:

Wie viele Mieter*innen, die in bereits umgewandelte Wohnungen eingezogen sind, können sich nicht auf den besonderen Kündigungsschutz bei Eigenbedarf berufen (bitte aufschlüsseln nach Bezirk/LOR und Anzahl der Haushalte sowie genaue Kündigungsschutzregelung)?

Frage 9:

Vor dem Hintergrund, dass diese Information Mieter*innen zum Zeitpunkt des Einzugs nicht mitgeteilt werden: Inwiefern plant der Senat, Mieter*innen ohne besonderen Kündigungsschutz (also dann maximal 9 Monate Kündigungsschutz, je nach Wohndauer) zu informieren?

Antwort zu 8 und 9:

Die gesetzliche Regelung des § 577a Abs. 2 BGB zum Kündigungsschutz gegen Eigenbedarf entfaltet Schutzwirkungen in Bezug auf bilaterale und rein zivilrechtliche Vertragsbeziehungen, über die öffentliche Stellen systemimmanent keine Daten erheben. Falls ein Kündigungsschutz nach § 577a, Abs.2 BGB nicht greift, regelt das Bürgerliche Gesetzbuch die Kündigungsmodalitäten.

Frage 10:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, damit das „Umwandlungsverbot“, das durch den Bund bis Ende des Jahres 2025 gesetzlich zwar ermöglicht, aber zeitlich begrenzt wurde, verlängert wird?

Antwort zu 10:

Die Rechtsverordnung zum Umwandlungsverbot ist durch Bundesrecht bis zum 31.12.2025 befristet. Das Land Berlin wird sich für die Entfristung des § 250 BauGB einsetzen.

Frage 11:

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?

Antwort zu 11:

Die Bundesregierung ist derzeit mit einer umfassenden Mietrechtsreform befasst, deren Abschluss kurz bevorsteht. Der Referentenentwurf wird abgewartet, bevor weitere Schritte in Erwägung gezogen werden können.

Berlin, den 17.04.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen