

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 03. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. April 2023)

zum Thema:

Umwandlung in Eigentumswohnungen im Sanierungsgebiet?

und **Antwort** vom 20. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. April 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (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 / 15 235
vom 03. April 2023
über Umwandlung in Eigentumswohnungen im Sanierungsgebiet?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teils Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Pankow von Berlin sowie die Investitionsbank Berlin (IBB) um eine Stellungnahme gebeten, die dort jeweils in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen im Bezirk Pankow wurden in den 90er Jahren im Rahmen der Programme der sozialen Stadterneuerung in den Sanierungsgebieten saniert und anschließend mit Bindungen (Belegung und Preis) vermietet?

Antwort zu 1:

Nach Angaben der IBB wurden 4.821 Wohnungen in den 90er Jahren im Rahmen der Programme der „sozialen Stadterneuerung“ in den Sanierungsgebieten des Bezirks Pankow in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert (1.512 Wohnungen wurden 2000 bis 2002 gefördert).

Frage 2:

Für welchen Zeitraum waren die Belegungs- und Preisbindungen vereinbart? (Sofern es unterschiedliche Zeiträume gab, bitte jeweils mit Wohnungsanzahl angeben)

Antwort zu 2:

Gemäß den Richtlinien über die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien 1990 – ModInstRL 90), Abschnitt A. Soziale Stadterneuerung, Nummer 5 Absatz 3 beträgt der Bindungszeitraum 10 Jahre. Bei Baukostenzuschüssen über 800 DM je m² geförderter Fläche beträgt der Bindungszeitraum 15 Jahre, bei Baukostenzuschüssen über 1.200 DM je m² geförderter Fläche beträgt der Bindungszeitraum 20 Jahre. Der Bindungszeitraum beginnt jeweils mit mängelfreier Schlussabnahme der vereinbarten Baumaßnahmen.

Gemäß den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Soziale Stadterneuerung“ (ModInstRL 95 – soziale Stadterneuerung), Nummer 6.11 beträgt der Bindungszeitraum mindestens 20 Jahre. Die Förderungsverpflichtungen (u. a. Mietpreis- und Belegungsbindungen) gelten für die Laufzeit der Aufwendungszuschüsse zuzüglich 5 Jahre. Bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen und bei Verzicht auf weitere Aufwendungszuschüsse im Falle der Förderung nach Nummer 5.4.1 (Aufwendungszuschüsse anstelle verbilligter Darlehen) besteht eine Nachwirkungsfrist von 5 Jahren.

Detaillierte Kenntnisse zu einzelnen Projekten liegen dem Senat nicht vor.

Frage 3:

In welcher Abfolge fielen bzw. fallen die o.g. Wohnungen aus der Bindung?

Antwort zu 3:

Die Abfolge des Herausfallens o. g. Wohnungen aus der Bindung ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Jahr	WE-Bindungsende
2003	5
2004	8
2005	31
2009	27
2010	30
2013	26
2014	5
2015	88
2016	180
2017	401
2018	396

2019	539
2020	999
2021	506
2022	777
2023	727
2024	456
2025	305
2026	160
2027	65
2029	17
2030	462

102 Wohnungen befinden sich bei der IBB in einer rechtlichen Klärung zum Bindungsende; für 21 Wohnungen mit ausgelaufenen Bindungen fehlen Angaben zum exakten Jahr.

Frage 4:

Für wie viele der o.g. Wohnungen wurde bereits vor, für wie viele nach erfolgter Sanierung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt und ausgestellt?

Frage 5:

Wie viele der o.g. Wohnungen wurden bereits vor, wie viele nach erfolgter Sanierung in Einzeleigentum umgewandelt?

Antwort zu 4 und 5:

Detaillierte Kenntnisse zu einzelnen Projekten liegen dem Senat nicht vor.

Dem Bezirksamt Pankow von Berlin liegen keine Angaben über die Anzahl der im Förderzeitraum, also nach Sanierung, beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die Zahl der in Einzeleigentum umgewandelten Mietshäuser vor, da in diesem Zeitrahmen durch die vereinbarten Förderverträge die Umwandlung keine Auswirkungen auf die Mietpreis- und Belegungsregelungen hatte und somit kein Erfordernis bestand, diese Daten zu erfassen.

Frage 6:

Welche Regelungen wurden in den Verträgen vereinbart, um die Umwandlung o.g. Wohnungen in Einzeleigentum zu regulieren?

Antwort zu 6:

Gemäß den Richtlinien über die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien 1990 – ModInstRL 90), Abschnitt A. Soziale Stadterneuerung, Nummer 6 Absatz, 3 Buchstabe a) hat sich der/die

Eigentümer/in u. a. zu verpflichten, bis zum Ablauf des Bindungszeitraums für die geförderten Wohnungen kein Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bilden.

Gemäß den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Soziale Stadterneuerung“ (ModInstRL 95 – soziale Stadterneuerung), Nummer 6.8 hat sich der/die Eigentümerin u. a. zu verpflichten, das Grundstück, Grundstücksteile, Eigentums- oder Gesellschaftsanteile am Grundstück nicht ohne die Zustimmung Berlins zu veräußern. Diese Zustimmung wird nur erteilt, wenn die Erwerberin/der Erwerber vollinhaltlich in die Rechte und Pflichten des Förderungsvertrages eintritt und sich weiterhin verpflichtet, im Falle einer Veräußerung die sich aus dem Förderungsvertrag ergebenden Verpflichtungen (u. a. Miet- und Belegungsbindungen) den Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass diese wiederum verpflichtet werden, ihre Rechtsnachfolger in derselben Weise zu binden. Eine Selbstnutzung eines geförderten Objektes oder einer geförderten Wohnung innerhalb der Bindungszeit durch eine Erwerberin / einen Erwerber ist ausgeschlossen.

Frage 7:

Welche Vereinbarungen wurden getroffen, um Mieterinnen und Mieter auch nach Ablauf der Sozialbindung vor sprunghafter Mietsteigerung zu schützen?

Frage 8:

Wie stellt sich die Mietentwicklung im o.g. Wohnungsbestand nach Auslaufen der Bindungen dar?

Frage 9:

Welche Vorkehrungen hat der Senat getroffen, damit Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein auch nach Ablauf der Sozialbindung in ihrer Wohnung bleiben können?

Antwort zu 7 bis 9:

Nach Ablauf der vertraglichen Bindungszeit entfallen zwar alle Vorgaben zur fördervertraglich festgelegten Mietobergrenze. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen gelten die Maßgaben des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie der aufgrund des BGB erlassenen Rechtsverordnungen des Landes, nach der u. a. aufgrund der geltenden Kappungsgrenzenverordnung nach Bindungsende Mieterhöhungen von maximal 15 % innerhalb von drei Jahren möglich sind (bei Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete weniger).

Frage 10:

Aus wie vielen der o.g. Wohnungen mussten die Mieterinnen und Mieter aufgrund von angemeldetem Eigenbedarf ausziehen? (Bitte für die einzelnen Jahre angeben)

Antwort zu 10:

Detaillierte Kenntnisse zu einzelnen Projekten liegen dem Senat und dem Bezirksamt Pankow von Berlin nicht vor, da nach Auslaufen der Bindungen keine Auskunftspflicht besteht.

Frage 11:

Wie schätzen Senat und Bezirksamt die Perspektiven für die Mieterschaft der o.g. Wohnungen ein?

Antwort zu 11:

Nach Ablauf der vertraglichen Bindungen unterliegen die Wohnungen und die Mietentwicklung den Bestimmungen des allgemeinen Mietrechts.

Die fördervertraglich geregelte „10-jährige Schutzfrist“ als Kündigungssperrfrist greift nur für die Mieterinnen und Mieter, die vor Umwandlung bereits in den betroffenen Wohnungen wohnten. Diese Sperrfrist beginnt, wenn die umgewandelte Wohnung erstmalig veräußert wird. Gemäß § 577a BGB ist es den Erwerberinnen und Erwerbern für einen Zeitraum von mindestens 3, maximal von 10 Jahren, untersagt, wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher Verwertung zu kündigen. In ganz Berlin gilt seit dem 1. Oktober 2013 eine 10-jährige Kündigungssperrfrist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013 (GVBl. Seite 488).

Abgesehen davon gilt, dass in sozialen Erhaltungsgebieten ein Kündigungsschutz für die Dauer in der Regel von 12 Jahren wirkt, wenn die Umwandlung mit dem Ausnahmegrund Nr. 6 gemäß § 172 Abs. 4 BauGB genehmigt wurde. In solchen Fällen addiert sich der Zeitraum von 7 Jahren (ab Eintrag ins Grundbuch), in welchem nur an Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter veräußert werden darf, mit einer reduzierten Kündigungssperrfrist (BGB) von 5 Jahren.

Für noch nicht umgewandelte Förderhäuser wird aufgrund des seit Sommer 2021 geltenden Baulandmobilisierungsgesetzes mit dem darin neu eingeführten § 250 BauGB, zu dem das Land Berlin im Herbst 2021 eine Umwandlungsverordnung erlassen hat, die Bildung von Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen erschwert, da die Ausnahmetatbestände für eine Genehmigung zur Aufteilung in Teileigentum verschärft wurden.

Frage 12:

Wie bewertet der Senat das Risiko einer Umwandlung in Einzeleigentum nebst massenhaften Eigenbedarfsklagen für den o.g. Wohnungsbestand, insbesondere nach einem eventuellen Auslaufen des "Umwandlungsverbotes" nach §250 BauGB im Jahr 2026?

Antwort zu 12:

Der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum nach § 250 BauGB hat sich seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Berlin am 06.08.2021 als enorm wirksames Mittel zur deutlichen Reduzierung des Umwandlungsgeschehens erwiesen.

Mit der Geltung auch in den sozialen Erhaltungsgebieten zeigen die schärferen Regelungen des § 250 BauGB eine deutlich verbesserte Wirksamkeit gegenüber der UmwandlungsVO nach § 172 BauGB. So gab es in den Jahren 2020 und 2021 in Berlin noch vollzogene Umwandlungen wie folgt: 2020: 19.189 Wohnungen, 2021: 28.783 Wohnungen. Im Zeitraum 2. Halbjahr 2021 bis Ende 2022 wurden dagegen im gesamten Stadtgebiet nur noch für 255 Wohnungen Umwandlungen gem. § 255 BauGB genehmigt. § 250 BauGB ist bundesgesetzlich befristet und entsprechende Rechtsverordnungen müssen spätestens am 31.12.2025 außer Kraft treten. Deshalb unterstützt der Senat Bestrebungen für eine Entfristung oder Verlängerung von § 250 BauGB.

Berlin, den 20.4.23

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen