

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 22. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Mai 2024)

zum Thema:

Monitoring zu Eigenbedarfskündigungen: Inwiefern lassen sich auslaufende Kündigungsfristen aufgrund von Eigenbedarf erfassen?

und **Antwort** vom 7. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19175
vom 22.05.2024

über Monitoring zu Eigenbedarfskündigungen: Inwiefern lassen sich auslaufende
Kündigungsfristen aufgrund von Eigenbedarf erfassen?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antwort zu den Fragen 3, 4 und 5.

Frage 1:

Wie viele Mietwohnungen sind 2023 in Berlin in Eigentumswohnungen umgewandelt worden? (Bitte nach einzelnen Bezirken auflisten.)

Antwort zu 1:

In Berlin wurden im Jahr 2023 über Grundbuchumschreibungen 4.475 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Bezirk	vollzogene Umwandlungen 2023 (Anzahl Wohnungen)
Mitte	950
Friedrichshain-Kreuzberg	536
Pankow	435
Charlottenburg-Wilmersdorf	847
Spandau	43
Steglitz-Zehlendorf	436
Tempelhof-Schönberg	523
Neukölln	395
Treptow-Köpenick	145
Marzahn-Hellersdorf	34
Lichtenberg	38
Reinickendorf	93
Insgesamt	4.475

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen, SenStadt

Frage 2:

Für wie viele Wohneinheiten wurde nach § 250 BauGB und § 172 BauGB 2023 eine Umwandlung in Eigentum genehmigt? (Bitte nach Bezirken auflisten.)

- a. Welche Begründungen lagen den Genehmigungen jeweils zugrunde?

Antwort zu 2:

Im Jahr 2023 wurde die Umwandlung von 143 Wohnungen nach § 250 BauGB und von 74 Wohnungen nach § 172 BauGB genehmigt.

Bezirk	genehmigte Umwandlungen 2023 (Anzahl Wohnungen)	
	nach § 250 BauGB	nach § 172 BauGB
Mitte	62	-
Friedrichshain-Kreuzberg	23	19
Pankow	17	12
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-
Spandau	22	-
Steglitz-Zehlendorf	1	-
Tempelhof-Schönberg	10	14
Neukölln	-	-
Treptow-Köpenick	-	29
Marzahn-Hellersdorf	-	-
Lichtenberg	-	-
Reinickendorf	8	-
Insgesamt	143	74

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen, SenStadt

Die Begründungen für die genehmigten Umwandlungen auf Grundlage des § 250 BauGB umfassen fünf Tatbestände. Die meisten Genehmigungen (Umwandlungen von 54 Wohnungen) wurden mit wirtschaftlicher Unzumutbarkeit begründet (§ 250 Absatz 3 Nr. 4 BauGB). Die genehmigten Umwandlungen nach § 172 BauGB basieren alle auf den Selbstverpflichtungen der Eigentümer, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB).

Begründung	genehmigte Umwandlungen 2023 (Anzahl Wohnungen)
Grundlage Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB; Begründung gemäß § 250 ...	
Absatz 3 Nr. 1 BauGB - Nachlassgrundstück	39
Absatz 3 Nr. 3 BauGB - Veräußerung zu 2/3 an Mieter	10
Absatz 3 Nr. 4 BauGB - wirtschaftliche Unzumutbarkeit	54
Absatz 3 Nr. 5 BauGB - bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	39
Absatz 4 BauGB - atypischer Einzelfall	1
Grundlage Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB; Begründung gemäß § 172 ...	
Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB - Eigentümerselbstverpflichtung Veräußerung innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter	74

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen, SenStadt

Frage 3:

Welche Daten erfassen der Senat, die einzelnen Bezirke sowie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu

- a. Genehmigungen von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen
- b. erfolgten Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.
- c. Erstverkäufen von umgewandelten Wohnungen?

Antwort zu 3:

Der Senat führt für die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB seit dem Jahr 2015 und für die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB seit dem Jahr 2021 ein Monitoring durch. Im Rahmen des Monitorings erfassen alle Bezirke systematisch Daten zu den beantragten Gebäuden (Lage, Nutzungseinheiten), den Eigentümern, den Begründungen sowie zum Genehmigungsverfahren (Antragstellung, Bescheid, Widerspruch, Klagen).

Daten zu den vollzogenen Umwandlungen (Grundbucheintrag, Nutzungseinheiten, Baualter) werden über die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erfasst. Die Daten sind für das gesamte Stadtgebiet auf Ebene der statistischen Blöcke verfügbar, so dass eine Darstellung für verschiedene räumliche Ebenen möglich ist (z. B. Bezirke, Planungsräume, soziale Erhaltungsgebiete).

Im Rahmen des Monitorings zu den Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB erfolgt durch die Bezirke die Erfassung von Erstverkäufen, wenn Wohnungen auf der Grundlage von § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB oder § 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB an Mieter veräußert werden.

Andere Erstverkäufe werden vom Monitoring nicht erfasst. In der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) werden Erstverkäufe von umgewandelten Wohnungen nicht erfasst, da dies in den Kaufverträgen nicht erkennbar bzw. nachvollziehbar ist.

Frage 4:

Inwiefern verfügen der Senat und die einzelnen Bezirke über statistische Daten oder Schätzungen zu auslaufenden Schutzfristen für die Kündigung aufgrund von Eigenbedarf in umgewandelten Wohnungen? (Bitte nach Senat und einzelnen Bezirken getrennt auflisten.)

Antwort zu 4:

Dem Senat und den Bezirken liegen keine Daten oder Schätzungen zu den auslaufenden Kündigungsschutzfristen nach Umwandlung und erster Veräußerung der Wohnung vor.

Frage 5:

Inwiefern kann das Land Berlin aus Sicht des Senats ein Monitoring zur Erfassung auslaufender Kündigungsfristen aufgrund von Eigenbedarf erstellen? (Wenn nein, bitte begründen unter der Angabe welche Daten hierzu fehlen)

- a. Inwiefern haben der Senat und die einzelnen Bezirke die Umsetzung eines solchen Monitorings juristisch prüfen lassen? (Bitte nach Senat und einzelnen Bezirken getrennt auflisten.)
- b. Inwiefern ist künftig eine statistische Erfassung von auslaufenden Kündigungsfristen aufgrund von Eigenbedarf nach dem Erstverkauf umgewandelter Wohnungen von Seiten des Senats und in den Bezirken geplant? (Bitte nach Senat und einzelnen Bezirken getrennt auflisten.)

Antwort zu 5:

Für die Einführung eines Monitorings auslaufender Kündigungsschutzfristen nach Umwandlung und erster Veräußerung der Wohnung fehlt es an einer Rechtsgrundlage, um solche zivilrechtlichen Sachverhalte zu einzelnen Mietverhältnissen zu erheben, zu speichern und zu verarbeiten. Eine Erfassung von auslaufenden Kündigungsfristen ist deshalb auch vom Senat und den Bezirken derzeit nicht geplant. Der Senat hat mit dem Erlass der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB und der Kündigungsschutzklausel-Verordnung sowie mit der Finanzierung der bezirklichen Mieterberatungen seine Möglichkeiten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Eigenbedarfskündigungen genutzt.

Berlin, den 07.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen