

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Februar 2025)

zum Thema:

Umwandlungen von Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen

und **Antwort** vom 21. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Februar 2025)

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. 19/21568
vom 4. Februar 2025
über Umwandlungen von Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksämter und die Investitionsbank Berlin um Stellungnahmen gebeten, die jeweils von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen bzw. werden nachfolgend wiedergegeben.

Alle Bezirksämter haben Antworten geliefert. Inhaltlich gleiche oder ähnliche Antworten werden zusammengefasst. Wenn einzelne Bezirksämter darüber hinaus noch weitere Informationen zugeliefert haben, werden diese separat aufgeführt.

Frage 1:

Für wie viele mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen wurden während des Förderzeitraums in den einzelnen Jahren seit 2016 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt und ausgestellt? (Bitte nach Bezirken und Jahren sowie die Gesamtzahl auflisten!)

- a. Wann laufen die Sozialbindungen der Wohnungen jeweils aus?

Antwort zu 1:

Aufgrund fehlender Statistiken im Sinne der Fragestellung ist die abschließende vollumfassende Beantwortung der Frage nicht möglich (vgl. hierzu Antwort zu Frage 2 der Schriftlichen Anfrage S17/15868).

Die Prüfung und Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen liegt in der Zuständigkeit der Bezirke. Es liegen lediglich Daten zur Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen einschließlich Änderungen vor. Das abgefragte Merkmal „mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen“ ist dabei nicht erfasst. Für die Beantragung bzw. Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist dieses Merkmal nicht relevant.

Der Bezirk Neukölln von Berlin teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Wohnungsamt Neukölln sind für den abgefragten Zeitraum folgende Abgeschlossenheitsbescheinigungen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bekannt: 2016 40 Wohnungen (die Bindungen laufen am 31.12.2027 aus).“

Der Bezirk Lichtenberg von Berlin teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2016 wurden in Lichtenberg keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen für mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen beantragt bzw. ausgestellt.“

Frage 2:

Wie viele mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen wurden während des Förderzeitraums in den einzelnen Jahren seit 2016 in Eigentum aufgeteilt? (Bitte nach Bezirken und Jahren sowie die Gesamtzahl auflisten!)

a. Wann laufen die Sozialbindungen der Wohnungen jeweils aus?

Frage 3:

Wie viele Anträge auf Umwandlung von mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Wohnungen in Eigentumswohnungen sind in einzelnen Jahren seit 2016 gestellt worden? (Bitte nach Bezirken getrennt auflisten!)

a. Wie viele davon wurden positiv bzw. negativ beschieden?

Antwort zu 2 und 3:

Aufgrund fehlender Statistiken im Sinne der Fragestellungen ist die abschließende vollumfassende Beantwortung der Frage nicht möglich.

Der Bezirk Neukölln von Berlin teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Wohnungsamt Neukölln sind für den abgefragten Zeitraum folgende Aufteilungen in Eigentum für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bekannt: 2016 40 Wohnungen (die Bindungen laufen am 31.12.2027 aus).“

Der Bezirk Lichtenberg von Berlin teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2016 wurden in Lichtenberg keine mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen in Eigentum aufgeteilt.“

Frage 4:

Welche Regelungen gelten für mietpreis- und/oder belegungsgebundene Wohnungen, die während des Förderzeitraums in den einzelnen Jahren seit 2016 in Eigentum umgewandelt worden sind?

Antwort zu 4:

Es gelten die förderrechtlichen Regelungen (Gesetze; Förderrichtlinien, Bewilligungsbescheid oder Fördervertrag).

Frage 5:

Welche Voraussetzungen bzw. Regelungen gibt es für die Umwandlungen mietpreis- und/oder belegungsgebundener Wohnungen in Eigentum?

Antwort zu 5:

Hinsichtlich der Umwandlung gelten die Regelungen und Voraussetzungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Förderrechtlich hat nach § 32 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) der Vermieter der Investitionsbank Berlin als zuständiger Förderstelle die Veräußerung von belegungs- oder mietgebundenen Wohnungen und die Begründung von Wohnungseigentum an solchen Wohnungen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Vermieter, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, darf sich dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt; im Übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.

Frage 6:

Wie wird die Einhaltung der Mietpreis- und/oder Belegungsbindung in zu Einzeleigentum umgewandelten Sozialwohnungen kontrolliert?

Antwort zu 6:

Die Kontrolle der Mietbindung erfolgt durch die Investitionsbank Berlin (IBB) als Mietpreis- und Förderstelle im Sozialen Wohnungsbau in Berlin. Die Kontrolle der Belegungsbindung erfolgt durch das örtlich zuständige bezirkliche Wohnungsamt.

Frage 7:

Inwiefern ist die Umwandlung von seit 2014 neu geförderten Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen möglich?

Antwort zu 7:

Die Umwandlung ist grundsätzlich nach den allgemeinen Regelungen (WEG) möglich. Für Sozialmietwohnungen die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2014, 2015, 2018, 2019 und 2022 gefördert wurden, ist die Bildung von Wohnungseigentum im Bindungszeitraum grundsätzlich möglich; der Förderempfänger muss sich jedoch verpflichten, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB sowie auf den Abverkauf

einzelner geförderter Wohnungen bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten (siehe Nr. 8 Abs. 4 WFB 2015, Nr. 8.4 WFB 2018, Nr. 10.10 WFB 2019, WFB 2022 10.10). Für nach den WFB 2023 geförderte Wohnungen ist gemäß Nr. 10.10 WFB 2023 die Bildung von Wohneigentum während des Bindungszeitraums nicht zulässig.

Berlin, den 21.02.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen