

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 8. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. April 2025)

zum Thema:

Umwandlung in Eigentumswohnungen und Eigenbedarf – Aktueller Stand 2023

und **Antwort** vom 22. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 2025)

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. 19/22311

vom 8. April 2025

über Umwandlung in Eigentumswohnungen und Eigenbedarf - Aktueller Stand 2023

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 Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung der Frage 3 eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen in Berlin wurden seit 2023 durch Grundbuchumschreibungen abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt? (Bitte um Aufschlüsselung nach Jahr und Bezirk sowie Prognoseräume nach LOR)

Antwort zu 1:

6.001 Mietwohnungen wurden in den Jahren 2023 und 2024 durch Grundbuchumschreibungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. In der folgenden Übersicht sind die Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) nach Jahren, Bezirken und Prognoseräumen dargestellt:

Bezirk	Prognoseraum	2023	2024
Mitte		950	206
	Zentrum	353	91
	Moabit	280	4
	Gesundbrunnen	53	-
	Wedding	264	111
Friedrichshain-Kreuzberg		536	54
	Kreuzberg Süd	194	-
	Kreuzberg Ost	67	27
	Friedrichshain Ost	275	27
Pankow		435	471
	Nördliches Pankow	3	5
	Nördliches Weißensee	1	234
	Südliches Pankow	76	73
	Südliches Weißensee	18	2
	Nördlicher Prenzlauer Berg	242	80
	Südlicher Prenzlauer Berg	95	77
Charlottenburg-Wilmersdorf		847	124
	Charlottenburg West	16	14
	Charlottenburg Zentrum	697	74
	Wilmersdorf Süd	17	10
	Wilmersdorf Zentrum	117	26
Spandau		43	32
	Spandau Mitte / Nord	19	-
	Wilhelmstadt / Staaken	3	24
	Haselhorst / Siemensstadt	11	-
	Gatow / Kladow	10	8
Steglitz-Zehlendorf		436	137
	Steglitz	281	72
	Lankwitz / Lichterfelde Ost	66	4
	Zehlendorf Süd / Lichterfelde West	77	40
	Zehlendorf Nord / Wannsee	12	21
Tempelhof-Schöneberg		523	170
	Schöneberg Nord	233	32
	Schöneberg Süd	86	-
	Friedenau	132	70
	Tempelhof	33	19
	Mariendorf	29	-
	Marienfelde / Lichtenrade	10	49

Bezirk	Prognoseraum	2023	2024
Neukölln		395	124
	Neukölln	321	87
	Britz / Buckow	66	2
	Buckow Nord / Rudow	8	35
Treptow-Köpenick		145	128
	Treptow-Köpenick 1	49	60
	Treptow-Köpenick 2	39	29
	Treptow-Köpenick 3	21	-
	Treptow-Köpenick 4	32	13
	Treptow-Köpenick 5	4	26
Marzahn-Hellersdorf		34	14
	Biesdorf	11	3
	Kaulsdorf / Mahlsdorf	23	11
Lichtenberg		38	5
	Hohenschönhausen Süd	10	4
	Lichtenberg Nord	3	-
	Lichtenberg Mitte	15	-
	Lichtenberg Süd	10	1
Reinickendorf		93	61
	Reinickendorf Ost	52	35
	Tegel	19	12
	Grüner Norden	12	8
	Wittenau / Borsigwalde	10	6
Berlin		4.475	1.526

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen, SenStadt

Frage 2:

Für wie viele Wohneinheiten wurde nach § 250 BauGB und § 172 BauGB seit 2023 eine Umwandlung in Eigentum genehmigt und für wie viele nicht (Bitte um Aufschlüsselung nach Jahr, Bezirk, Antrag mit wie vielen Wohneinheiten)?

Antwort zu 2:

In den Jahren 2023 und 2024 erfolgten keine Antragstellungen für eine Umwandlung auf Grundlage des § 172 BauGB. Entsprechend gab es keine Genehmigungen oder Versagungen. Auf Grundlage des § 250 BauGB wurde in den Jahren 2023 und 2024 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für 245 Wohnungen genehmigt und für 304 Wohnungen untersagt. In der folgenden Übersicht sind die beantragten Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) nach Verfahrensständen, Jahren und Bezirken dargestellt:

Bezirk	2023				2024			
	beantragt	genehmigt	untersagt	offen	beantragt	genehmigt	untersagt	offen
Mitte	142	62	49	31	-			
Friedrichshain-Kreuzberg	23	23	-		35	35	-	-
Pankow	226	17	167	42	16	-	-	16
Charlottenburg-Wilmersdorf	-				-			
Spandau	38	22	16	-	20	-	20	-
Steglitz-Zehlendorf	24	-	-	24	11	11	-	-
Tempelhof-Schöneberg	49	10	39	-	41	41	-	-
Neukölln	-				-			
Treptow-Köpenick	-				-			
Marzahn-Hellersdorf	-				-			
Lichtenberg	23		13	10	-			
Reinickendorf	36	8		28	16	16	-	-
Berlin	561	142	284	135	139	103	20	16

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen (Stand zum 31.12.2024), SenStadt

Frage 3:

Inwiefern gibt es Schätzungen bzw. eine Einschätzung der Bezirke oder des Senats zum Anstieg der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen, bzw. welche Maßnahmen ergreift der Senat, um die Datengrundlage bzw. Information bei ordentlichen Gerichten bzgl. Eigenbedarfskündigungen zu verbessern, weil er durchaus die Möglichkeit hat, die Gerichte dabei zu unterstützen?

Antwort zu 3:

Weder im Senat noch in den Bezirken liegen Daten zu Eigenbedarfskündigungen vor. Abschätzungen zur Entwicklung der Eigenbedarfskündigungen sind somit nicht möglich.

Die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz setzt sich im Ausschuss für Justizstatistik – einer von der Justizministerkonferenz eingesetzten Arbeitsgruppe – für eine Verbesserung der Datenlage im Bereich der Räumungsklagen ein. Im Rahmen der vergangenen Sitzung des Ausschusses für Justizstatistik im April 2024 haben die Ausschussmitglieder auf Bitte der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz über die gesonderte Erfassung von Räumungsklagen in der Zivilprozess-Statistik beraten. Der Ausschuss stimmte damals allerdings mehrheitlich gegen eine gesonderte Erfassung der Räumungsklagen. Für die anstehende Sitzung des Ausschusses für Justizstatistik vom 13. bis 15. Mai 2025 wurde das Thema erneut von anderer Seite angemeldet und bekundet, dass neben einer gesonderten Erfassung der Räumungsklagen selbst auch der Grund für die zugrundeliegende vermierterseitige Kündigung, insbesondere die Kündigungsgründe „Eigenbedarf“ und „Zahlungsverzug“, von Interesse sei. Die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz beabsichtigt, diese Initiative im Ausschuss für Justizstatistik zu unterstützen, da sie ebenfalls weiterhin ein erhebliches Interesse an der statistischen Erfassung dieser Daten sieht.

Frage 4:

Welche aktiven Maßnahmen hat der Senat ergriffen, bzw. ergreift der Senat, um auf Bundesebene die Verlängerung des § 250 BauGB zu erwirken – weil sonst ab 1.1.2026 eine neue Umwandlungswelle auf Berlin zulaufen würde?

Antwort zu 4:

Der Senat hat sich 2024 im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zu dem „Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ zur Änderung des Baugesetzbuchs für die Entfristung bzw. Verlängerung der Anwendungsmöglichkeit des § 250 BauGB eingesetzt.

Im März 2025 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zudem dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen auf dessen Anfrage eine Wirkungsanalyse für die Anwendung des § 250 BauGB in Berlin zur Verfügung gestellt.

Der Senat begrüßt, dass die Verlängerung der Anwendbarkeit des § 250 BauGB um fünf Jahre im Koalitionsvertrag 2025 zwischen der CDU, CSU und der SPD verankert ist.

Frage 5:

Bis wann müsste die neue Bundesregierung bzw. der neue Bundestag die Verlängerung der „Umwandlungsbremse“ beschließen sprich den § 250 BauGB verlängern, damit der Senat noch rechtzeitig die entsprechend notwendige Verordnung dazu erlassen kann, so dass es zu keiner Schutzlücke kommt ab dem 1. Januar 2026?

Antwort zu 5:

Die Gesetzesänderung müsste spätestens im September 2025 Inkrafttreten.

Berlin, den 22. April 2025

In Vertretung

S. Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen