

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 13. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juni 2017)

zum Thema:

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Zahlen für 2016

und **Antwort** vom 27. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Juli 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11 585
vom 13. Juni 2017
über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen: Zahlen 2016

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

Frage 1:

Wie viele Mietwohnungen wurden in 2016 durch Grundbuchumschreibungen abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR auflisten)?

Antwort zu 1:

Im Jahr 2016 wurden berlinweit insgesamt 12.980 Mietwohnungen durch Grundbuchumschreibungen abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das waren 4.351 Wohnungen oder rd. 25 % weniger als im Jahr 2015 Die Verteilung nach Bezirken und Prognoseräumen können nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk / Prognoseraum	Anzahl der umgewandelten Wohnungen
Mitte	2.020
Zentrum	476
Moabit	772
Gesundbrunnen	114
Wedding	658
Friedrichshain-Kreuzberg	3.224
Kreuzberg-Nord	316
Kreuzberg Süd	704
Kreuzberg Ost	324
Friedrichshain West	724
Friedrichshain Ost	1.156
Pankow	1.482
Buch	0
Nördliches Pankow	84
Nördliches Weißensee	2
Südliches Pankow	220
Südliches Weißensee	234
Nördlicher Prenzlauer Berg	495
Südlicher Prenzlauer Berg	447
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.682
CW 1	0
CW 2	189
CW 3	935
CW 4	133
CW 5	425
CW 6	0
Spandau	119
SPA 1	105
SPA 2	14
SPA 3	0
SPA 4	0
Steglitz-Zehlendorf	728
Region A	287
Region B	120
Region C	266
Region D	55
Tempelhof-Schöneberg	1.303
Schöneberg-Nord	339
Schöneberg Süd	438
Friedenau	208
Tempelhof	112
Mariendorf	190
Marienfelde	11
Lichtenrade	5
Neukölln	1.412
Neukölln	1.315
Britz/Buckow	69
Gropiusstadt	0
Buckow Nord/Rudow	28
Treptow-Köpenick	695
Treptow-Köpenick 1	367
Treptow-Köpenick 2	212
Treptow-Köpenick 3	17
Treptow-Köpenick 4	9
Treptow-Köpenick 5	90
Marzahn-Hellersdorf	15
Marzahn	0
Hellersdorf	0
Biesdorf	5
Kaulsdorf/Mahlsdorf	10
Lichtenberg	105
Hohenschönhausen Nord	0
Hohenschönhausen Süd	0
Lichtenberg Nord	17
Lichtenberg Mitte	35
Lichtenberg Süd	53
Reinickendorf	195
Reinickendorf-Ost	82
Tegel	46
Heiligensee-Konradshöhe	19
Frohnau-Hermsdorf	3
Waidmannslust	45
Berlin insgesamt	12.980

Frage 2:

Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- oder 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:

Im Jahr 2016 gab es in Berlin insgesamt 34 soziale Erhaltungsgebiete, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig ist. Es wurden insgesamt 138 Anträge gestellt. 117 Anträge sind genehmigt worden. 7 Anträge wurden untersagt. 14 Anträge waren zum 31.12.2016 im Verfahren bzw. noch nicht beschieden. Insgesamt wurde im Jahr 2016 für 2.813 Mietwohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten eine Umwandlung genehmigt. 2.698 Wohnungen bzw. 96 % der genehmigten Umwandlungen mussten aufgrund der Selbstverpflichtung des Eigentümers, innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern, genehmigt werden. Im Jahr 2015 lag dieser Anteil bei 94 %.

In den folgenden Tabellen sind für jeweils jedes soziale Erhaltungsgebiet Angaben zu den Anträgen und den Prüfergebnissen sowie den Begründungen nach den sechs Tatbeständen gemäß § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch dargestellt. Die Angaben beziehen sich auf Wohneinheiten.

Die unterschiedliche Dauer der Wirksamkeit des Genehmigungsvorbehalts in den Gebieten ist zu beachten: Das Gebiet Oranienburger Vorstadt im Bezirk Mitte wurde im Mai 2016 aufgehoben. Zugleich wurden im Bezirk Mitte fünf neue Gebiete festgelegt. In den Monaten Juni bis August 2016 wurden zudem sieben neue Gebiete in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (Weberwiese), Neukölln und Treptow-Köpenick (jeweils alle Gebiete) festgelegt.

Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin (Jahr 2016): Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, nach Begründung (Antrag)								
Bezirke und Soziale Erhaltungsgebiete	wirtschaftl. Unzumutbarkeit	Nachlassgrundstück	Veräußerung an Familienangehörige	Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	Eigentümer-Selbstverpflicht. (Veräuß. Mieter)	keine Angabe	Summe
Mitte	31	0	0	0	0	349	151	531
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Birkenstraße	0	0	0	0	0	74	0	74
Leopoldplatz	31	0	0	0	0	27	54	112
Oranienburger Vorstadt ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Seestraße	0	0	0	0	0	100	20	120
Sparrplatz	0	0	0	0	0	16	0	16
Waldstraße	0	0	0	0	0	132	77	209
Friedrichshain-Kreuzberg	33	0	0	0	0	846	89	968
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Bergmannstraße Nord	0	0	0	0	0	55	0	55
Boxhagener Platz	0	0	0	0	0	65	0	65
Chamissoplatz	33	0	0	0	0	51	19	103
Graefestraße	0	0	0	0	0	90	0	90
Hornstraße	0	0	0	0	0	62	0	62
Luisenstadt	0	0	0	0	0	309	44	353
Petersburger Straße	0	0	0	0	0	174	26	200
Weberwiese	0	0	0	0	0	40	0	40
Pankow	34	0	0	0	5	512	0	551
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Arnimplatz	0	0	0	0	0	48	0	48
Bötzowstraße	0	0	0	0	0	13	0	13
Falkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Helmholtzplatz	0	0	0	0	5	134	0	139
Humannplatz	0	0	0	0	0	36	0	36
Kollwitzplatz	34	0	0	0	0	22	0	56
Ostseestraße / Grellstraße	0	0	0	0	0	17	0	17
Pankow Zentrum	0	0	0	0	0	115	0	115
Teutoburger Platz	0	0	0	0	0	62	0	62
Winsstraße	0	0	0	0	0	65	0	65
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0	281	36	317
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Barbarossaplatz / Bay. Platz	0	0	0	0	0	37	22	59
Bautzener Straße	0	0	0	0	0	22	0	22
Kaiser-Wilhelm-Platz	0	0	0	0	0	37	0	37
Schöneberger Insel	0	0	0	0	0	185	14	199
Neukölln	0	0	0	93	0	894	0	987
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Flughafen- / Donaustraße	0	0	0	0	0	151	0	151
Körnerpark	0	0	0	0	0	90	0	90
Reuterplatz	0	0	0	24	0	127	0	151
Rixdorf	0	0	0	34	0	60	0	94
Schillerpromenade	0	0	0	35	0	466	0	501
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0	36	0	36
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Alt-Treptow	0	0	0	0	0	36	0	36
Erhaltungsgebiete (Summe)	98	0	0	93	5	2.918	276	3.390

¹ Das soziale Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde zum 25.05.2016 aufgehoben.
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 31.12.2016)

Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin (Jahr 2016): Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung genehmigt wurde, nach Begründung (Antrag)								
Bezirke und Soziale Erhaltungsgebiete	wirtschaftl. Unzumutbarkeit	Nachlassgrundstück	Veräußerung an Familienangehörige	Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	Eigentümer-Selbstverpflicht. (Veräuß. Mieter)	keine Angabe	Summe
Mitte	0	0	0	0	0	349	0	349
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Birkenstraße	0	0	0	0	0	74	0	74
Leopoldplatz	0	0	0	0	0	27	0	27
Oranienburger Vorstadt ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Seestraße	0	0	0	0	0	100	0	100
Sparrplatz	0	0	0	0	0	16	0	16
Waldstraße	0	0	0	0	0	132	0	132
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	0	0	0	832	19	851
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Bergmannstraße Nord	0	0	0	0	0	55	0	55
Boxhagener Platz	0	0	0	0	0	65	0	65
Chamissoplatz	0	0	0	0	0	51	19	70
Graefestraße	0	0	0	0	0	90	0	90
Hornstraße	0	0	0	0	0	62	0	62
Luisenstadt	0	0	0	0	0	295	0	295
Petersburger Straße	0	0	0	0	0	174	0	174
Weberwiese	0	0	0	0	0	40	0	40
Pankow	34	0	0	0	5	437	0	476
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Arnimplatz	0	0	0	0	0	48	0	48
Bötzowstraße	0	0	0	0	0	13	0	13
Falkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Helmholtzplatz	0	0	0	0	5	76	0	81
Humannplatz	0	0	0	0	0	36	0	36
Kollwitzplatz	34	0	0	0	0	22	0	56
Ostseestraße / Grellstraße	0	0	0	0	0	17	0	17
Pankow Zentrum	0	0	0	0	0	115	0	115
Teutoburger Platz	0	0	0	0	0	51	0	51
Winsstraße	0	0	0	0	0	59	0	59
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0	281	22	303
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Barbarossaplatz / Bay. Platz	0	0	0	0	0	37	22	59
Bautzener Straße	0	0	0	0	0	22	0	22
Kaiser-Wilhelm-Platz	0	0	0	0	0	37	0	37
Schöneberger Insel	0	0	0	0	0	185	0	185
Neukölln	0	0	0	35	0	799	0	834
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Flughafen-/Donaustraße	0	0	0	0	0	98	0	98
Körnerpark	0	0	0	0	0	90	0	90
Reuterplatz	0	0	0	0	0	127	0	127
Rixdorf	0	0	0	0	0	60	0	60
Schillerpromenade	0	0	0	35	0	424	0	459
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Alt-Treptow	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhaltungsgebiete (Summe)	34	0	0	35	5	2.698	41	2.813

¹ Das soziale Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde zum 25.05.2016 aufgehoben.
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 31.12.2016)

Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin (Jahr 2016): Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung untersagt wurde, nach Begründung (Antrag)								
Bezirke und Soziale Erhaltungsgebiete	wirtschaftl. Unzumutbarkeit	Nachlassgrundstück	Veräußerung an Familienangehörige	Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	Eigentümer-Selbstverpflicht. (Veräuß. Mieter)	keine Angabe	Summe
Mitte	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Birkenstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Leopoldplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Oranienburger Vorstadt ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Seestraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Sparrplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Waldstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg	33	0	0	0	0	0	55	88
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Bergmannstraße Nord	0	0	0	0	0	0	0	0
Boxhagener Platz	0	0	0	0	0	0	0	0
Chamissoplatz	33	0	0	0	0	0	0	33
Graefestraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Hornstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Luisenstadt	0	0	0	0	0	0	29	29
Petersburger Straße	0	0	0	0	0	0	26	26
Weberwiese	0	0	0	0	0	0	0	0
Pankow	0	0	0	0	0	17	0	17
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Arnimplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Bötzowstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Falkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Helmholtzplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Humannplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Kollwitzplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostseestraße / Grellstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Pankow Zentrum	0	0	0	0	0	0	0	0
Teutoburger Platz	0	0	0	0	0	11	0	11
Winsstraße	0	0	0	0	0	6	0	6
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0	0	14	14
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Barbarossaplatz / Bay. Platz	0	0	0	0	0	0	0	0
Bautzener Straße	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaiser-Wilhelm-Platz	0	0	0	0	0	0	0	0
Schöneberger Insel	0	0	0	0	0	0	14	14
Neukölln	0	0	0	24	0	0	0	24
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Flughafen-/Donaustraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Körnerpark	0	0	0	0	0	0	0	0
Reuterplatz	0	0	0	24	0	0	0	24
Rixdorf	0	0	0	0	0	0	0	0
Schillerpromenade	0	0	0	0	0	0	0	0
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Alt-Treptow	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhaltungsgebiete (Summe)	33	0	0	24	0	17	69	143

¹ Das soziale Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde zum 25.05.2016 aufgehoben.
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 31.12.2016)

IfS Institut für Stadtforschung

Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin (Jahr 2016): Anzahl der Wohnungen, für die das Verfahren zur beantragten Umwandl. noch offen ist, nach Begründung (Antrag)								
Bezirke und Soziale Erhaltungsgebiete	wirtschaftl. Unzumutbarkeit	Nachlassgrundstück	Veräußerung an Familienangehörige	Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	Eigentümer-Selbstverpflicht. (Veräuß. Mieter)	keine Angabe	Summe
Mitte	31	0	0	0	0	0	151	182
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Birkenstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Leopoldplatz	31	0	0	0	0	0	54	85
Oranienburger Vorstadt ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Seestraße	0	0	0	0	0	0	20	20
Sparrplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Waldstraße	0	0	0	0	0	0	77	77
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0	0	0	0	14	15	29
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Bergmannstraße Nord	0	0	0	0	0	0	0	0
Boxhagener Platz	0	0	0	0	0	0	0	0
Chamissoplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Graefestraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Hornstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Luisenstadt	0	0	0	0	0	14	15	29
Petersburger Straße	0	0	0	0	0	0	0	0
Weberwiese	0	0	0	0	0	0	0	0
Pankow	0	0	0	0	0	58	0	58
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Arnimplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Bötzowstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Falkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Helmholtzplatz	0	0	0	0	0	58	0	58
Humannplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Kollwitzplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostseestraße / Grellstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Pankow Zentrum	0	0	0	0	0	0	0	0
Teutoburger Platz	0	0	0	0	0	0	0	0
Winsstraße	0	0	0	0	0	0	0	0
Tempelhof-Schöneberg	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Barbarossaplatz / Bay. Platz	0	0	0	0	0	0	0	0
Bautzener Straße	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaiser-Wilhelm-Platz	0	0	0	0	0	0	0	0
Schöneberger Insel	0	0	0	0	0	0	0	0
Neukölln	0	0	0	34	0	95	0	129
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Flughafen-/Donaustraße	0	0	0	0	0	53	0	53
Körnerpark	0	0	0	0	0	0	0	0
Reuterplatz	0	0	0	0	0	0	0	0
Rixdorf	0	0	0	34	0	0	0	34
Schillerpromenade	0	0	0	0	0	42	0	42
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0	36	0	36
<i>davon in den Gebieten:</i>								
Alt-Treptow	0	0	0	0	0	36	0	36
Erhaltungsgebiete (Summe)	31	0	0	34	0	203	166	434

¹ Das soziale Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde zum 25.05.2016 aufgehoben.
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 31.12.2016)

IFS Institut für Stadtforschung

Frage 3:

Wie hoch ist die Eigentumsquote gemessen am Gesamtwohnungsbestand in den einzelnen Bezirken und Stadtteilen (bitte nach Bezirken und Prognoserräume nach LOR auflisten)?

Antwort zu 3:

Da die amtliche Wohnungsbestandfortschreibung für das Jahr 2016 noch nicht vorliegt, lässt sich eine abschließende aktuelle Eigentumsquote auf Bezirksebene noch nicht darstellen. Für das Jahr 2015 lag die Eigentumsquote gesamtstädtisch bei rd. 24 %. Für das Jahr 2016 ist von einer Erhöhung um rd. 1 %-Punkt auf dann rd. 25 % auszugehen. Die Eigentumsquote umfasst neben den selbstgenutzten Wohnungen auch die vermieteten, abgeschlossenen und z.B. nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Wohneinheiten. Die Quote selbstgenutzten Wohneigentums liegt in Berlin bei 16 %.

Frage 4:

Wie viele Mieterinnen und Mieter, die bereits vor der Umwandlung in Eigentum in der betroffenen Wohnung lebten, haben die Wohnung nach Umwandlung selber gekauft (bitte nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR auflisten)?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen hierzu keine verlässlichen Informationen und Daten vor.

Frage 5:

Wie viele Mieterinnen und Mieter mussten ihre Wohnungen trotz Kündigungssperrfrist sowie Kündigungsschutzklausel-Verordnung dennoch als Folge von Umwandlung in Eigentum verlassen (bitte nach Bezirken und Prognoseräume nach LOR auflisten)?

Antwort zu 5:

Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Berlin, den 27.06.2017

In Vertretung

R. Krischner

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen