

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 28. September 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. September 2017)

zum Thema:

Weitere Umwandlungen trotz Milieuschutz?

und **Antwort** vom 17. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Okt. 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/12370
vom 28. September 2017
über weitere Umwandlungen trotz Milieuschutz

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

Frage 1:

Wie viele Umwandlungen und wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in Berlin seit 2011 (bitte aufschlüsseln nach Jahren und Bezirken)?

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 2011 bis 2016 gab es in Berlin 62.290 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Umwandlungen steigerte sich ab dem Jahr 2011 von 4.454 stetig und erreichte im Jahr 2015 mit 17.244 den Höhepunkt. Die Steigerung umfasste in diesem Zeitraum 287%. Im Jahr 2016 sank die Anzahl der Umwandlungen auf 12.980 bzw. um 25% gegenüber dem Jahr 2015. Die Angaben zu den Umwandlungen stammen aus der Auswertung der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Die Auswertung für das Jahr 2017 erfolgt im Juni 2018.

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stehen erst seit dem 14.03.2015 in den sozialen Erhaltungsgebieten unter einem Genehmigungsvorbehalt. Ab diesem Zeitraum werden über eine halbjährliche Abfrage bei den Bezirken Angaben zur Genehmigungspraxis gesammelt und ausgewertet. Die letzte Stichtagserhebung erfolgte zum 30.06.2017. Im Zeitraum 14.03.2015 bis 30.06.2017 wurden insgesamt 324 Anträge für die Umwandlung von 7.462 Wohnungen gestellt. Zu beachten ist, dass sich die Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete stetig erhöht hat. Sie lag im März 2015 bei 21 und im Juni 2017 bei 36 Gebieten.

In den folgenden beiden Tabellen sind die Umwandlungen sowie die Anträge nach den angefragten Merkmalen dargestellt.

Umwandlungen in Berlin im Zeitraum 2011-2016							
Anzahl Wohnungen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Summe
Mitte	670	688	1.534	1.252	2.264	2.074	8.482
Friedrichshain-Kreuzberg	1.113	1.660	1.707	2.414	3.428	3.210	13.532
Pankow	1.025	1.918	1.974	1.648	3.666	1.499	11.730
Charlottenburg-Wilmersdorf	463	903	1.187	1.423	2.751	1.733	8.460
Spandau	109	198	157	660	163	119	1.406
Steglitz-Zehlendorf	359	483	683	543	569	698	3.335
Tempelhof-Schöneberg	294	606	698	754	1.699	1.189	5.240
Neukölln	131	318	529	1.090	1.225	1.448	4.741
Treptow-Köpenick	82	139	318	1.115	732	695	3.081
Marzahn-Hellersdorf	2	18	2	19	26	15	82
Lichtenberg	115	191	263	124	511	105	1.309
Reinickendorf	91	194	129	73	210	195	892
Summe	4.454	7.316	9.181	11.115	17.244	12.980	62.290

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IfS Berlin

Genehmigungsverfahren zu Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015-2017 (14.03.2015-30.06.2017)								
	Anzahl Anträge				Anzahl beantragte Wohnungen			
	2015 ab 14.03.	2016	2017 bis 30.06.	Summe	2015 ab 14.03.	2016	2017 bis 30.06.	Summe
Mitte	0	15	14	29	0	410	401	811
Friedrichshain-Kreuzberg	70	43	24	137	1.380	986	566	2.932
Pankow	42	30	3	75	972	600	52	1.624
Tempelhof-Schöneberg	10	14	4	28	165	317	55	537
Neukölln	0	36	17	53	0	1.027	484	1.511
Treptow-Köpenick	0	1	1	2	0	36	11	47
Summe	122	139	63	324	2.517	3.376	1.569	7.462

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2017) IfS Berlin

Frage 2:

Wie viele Umwandlungen und wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gab es seit 3.3.2015 in Erhaltungsgebieten? Wie viele Anträge wurden auf welcher Grundlage abgelehnt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Bezirken/Erhaltungsgebieten und Bewilligungsgründen)?

Antwort zu 2:

Im Zeitraum II. Quartal 2015 bis Dezember 2016 gab es in den im Dezember 2016 festgelegten 33 sozialen Erhaltungsgebieten 9.627 Umwandlungen. In der folgenden Tabelle sind die Umwandlungen in den Gebieten nach Quartalen zusammengefasst, um die Entwicklung des Umwandlungsgeschehens besser abzubilden.

Im Ergebnis der Betrachtung des Zeitraums II. Quartal 2015 bis Dezember 2016 zeigt sich, dass sich in den 33 Gebieten das Umwandlungsgeschehen erheblich reduzierte. Von 1.649 Umwandlungen im II. Quartal 2015 auf 735 Umwandlungen im IV. Quartal 2016 bzw. um 55%. Deutlich wird in der Quartalsbetrachtung auch, dass es Vorzieheffekte vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung gab. So umfasste die Anzahl der Umwandlungen 2.318 Wohnungen im I. Quartal 2015.

Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten ¹ im Zeitraum 2015-2016 nach Quartalen								
Anzahl Wohnungen	2015				2016			
	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
Mitte - alle Gebiete	154	313	221	176	414	439	26	148
Birkenstraße [2016]	56	35	63	117	128	46	0	56
Leopoldplatz [2016]	41	37	10	0	42	0	0	40
Oranienburger Vorstadt [2015] ²	0	20	36	0	0	0	0	0
Seestraße [2016]	0	70	0	57	64	47	0	52
Sparrplatz [2016]	34	85	64	2	110	171	0	0
Waldstraße [2016]	23	66	48	0	70	175	26	0
Friedrichshain-Kreuzberg - alle Gebiete	557	580	686	448	562	341	370	127
Bergmannstraße Nord [2015]	22	81	133	14	11	33	0	30
Boxhagener Platz [2015]	67	33	49	94	49	117	63	59
Chamissoplatz [2015]	42	0	0	23	0	0	33	0
Graefestraße [2015]	70	122	71	109	70	104	18	0
Hornstraße [2015]	28	101	0	32	77	0	0	0
Luisenstadt [2015]	202	160	40	127	92	34	233	13
Petersburger Straße [2015]	126	83	100	49	45	35	23	25
Weberwiese [2016]	0	0	293	0	218	18	0	0
Pankow - alle Gebiete	1.164	497	504	276	190	253	198	190
Arnimplatz [2015]	80	117	90	79	0	0	45	34
Bötzowstraße [2015]	130	0	34	35	0	49	0	0
Falkplatz [2015]	28	42	56	49	40	22	0	0
Helmholtzplatz [2015]	79	41	39	0	36	66	0	11
Humannplatz [2015]	689	45	28	80	0	0	0	30
Kollwitzplatz [2015]	92	46	43	0	94	0	37	49
Ostseestraße/Grellstraße [2015]	0	42	66	0	0	0	40	24
Pankow Zentrum [2015]	20	76	0	0	11	8	17	0
Teutoburger Platz [2015]	46	24	73	33	9	53	32	21
Winsstraße [2015]	0	64	75	0	0	55	27	21
Tempelhof-Schöneberg - alle Gebiete	321	93	55	63	111	113	168	98
Barbarossaplatz/Bay. Platz [2015]	275	74	37	0	54	55	59	10
Bautzener Straße [2015]	0	0	0	35	57	0	26	0
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015] ³	0	0	18	0	0	58	0	27
Schöneberger Insel [2015]	46	19	0	28	0	0	83	61
Neukölln - alle Gebiete	94	166	310	382	422	299	25	172
Flughafenstraße/Donaustraße [2016]	24	40	28	44	123	91	0	49
Körnerpark [2016]	0	0	58	70	0	15	25	0
Reuterplatz [2016]	0	31	120	139	82	10	0	96
Rixdorf [2016]	57	0	74	1	0	125	0	0
Schillerpromenade [2016]	13	95	30	128	217	58	0	27
Treptow-Köpenick – alle Gebiete	28	0	49	57	57	28	0	0
Alt-Treptow [2016]	28	0	49	57	57	28	0	0
Berlin - alle Gebiete	2.318	1.649	1.825	1.402	1.756	1.473	787	735

¹ soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens des Genehmigungsvorbehalts; ² Das soziale Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde zum 25.05.2016 aufgehoben; ³ Das soziale Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz wurde zum 09.07.2016 erweitert.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Berlin

Im Zeitraum 14.03.2015 bis 30.06.2017 wurde die Umwandlung von 7.462 Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten beantragt. Genehmigt wurden in diesem Zeitraum die Umwandlung von 6.570 Wohnungen. Untersagt wurden die Umwandlungen von 622 Wohnungen. Der Anteil der untersagten zu den beantragten Umwandlungen beträgt 8%.

Die Betrachtung der Entwicklung der untersagten Umwandlungen nach Jahren zeigt einen deutlichen Rückgang. Im Zeitraum 14.03.2015 bis 31.12.2015 wurde die Umwandlung von 478 Wohnungen untersagt. Im Jahr 2016 erfolgten Untersagungen nur noch für 144 Wohnungen. Im Zeitraum 01.01.2017 bis 30.06.2017 erfolgte keine Untersagung, wobei sich zum Stichtag 30.06.2017 noch Anträge für 204 Wohnungen in Bearbeitung befanden. Diese Entwicklung kann darauf zurückgeführt werden, dass sich die Antragsteller in ihrer Begründung verstärkter auf die im § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten sechs Tatbestände, für die ein Genehmigungsanspruch besteht, bezogen. Gab es in den Anträgen keine Angaben zur Begründung wurde i.d.R. die Umwandlung untersagt.

Von den erfolgten Untersagungen für 622 Wohnungen im Zeitraum 14.03.2015 bis 30.06.2017 gab es für 397 Wohnungen bzw. 64% keine Begründung im Antrag. Die Umwandlung von 175 Wohnungen bzw. 28% wurde untersagt, da die Begründung "Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch" (Satz 3 Nr. 4) nicht zutraf. Die Umwandlung von 33 Wohnungen bzw. 5% wurde untersagt, da die Begründung "wirtschaftliche Unzumutbarkeit" (Satz 2) nicht zutraf. Die Umwandlung von 17 Wohnungen bzw. 3% wurde untersagt, da die Begründung "Selbstverpflichtung des Eigentümers - Veräußerung nur an Mieter" (Satz 3 Nr. 6) nicht zutraf.

Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten¹ im Zeitraum 2015-2017 (14.03.2015-30.06.2017)			
Anzahl Wohnungen	beantragt	genehmigt	untersagt
Mitte - alle Gebiete	811	541	0
Birkenstraße [2016]	205	145	0
Leopoldplatz [2016]	47	0	0
Oranienburger Vorstadt [2015] ²	0	0	0
Seestraße [2016]	201	148	0
Sparrplatz [2016]	139	48	0
Waldstraße [2016]	219	200	0
Friedrichshain-Kreuzberg - alle Gebiete	2.932	2.518	414
Bergmannstraße Nord [2015]	163	163	0
Boxhagener Platz [2015]	550	528	22
Chamissoplatz [2015]	271	206	65
Graefestraße [2015]	464	384	80
Hornstraße [2015]	115	96	19
Luisenstadt [2015]	1.030	842	188
Petersburger Straße [2015]	299	259	40
Südliche Friedrichstadt [2017]	0	0	0
Weberwiese [2016]	40	40	0
Pankow - alle Gebiete	1.624	1.476	148
Arnimplatz [2015]	210	179	31
Bötzowstraße [2015]	90	90	0
Falkplatz [2015]	73	48	25
Helmholtzplatz [2015]	267	267	0
Humannplatz [2015]	175	120	55
Kollwitzplatz [2015]	200	200	0
Ostseestraße/Grellstraße [2015]	107	107	0
Pankow Zentrum [2015]	201	181	20
Teutoburger Platz [2015]	196	185	11
Winsstraße [2015]	105	99	6
Tempelhof-Schöneberg - alle Gebiete	537	501	36
Barbarossaplatz/Bay. Platz [2015]	163	141	22
Bautzener Straße [2015]	98	98	0
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015] ³	58	58	0
Schöneberger Insel [2015]	218	204	14
Neukölln - alle Gebiete	1.511	1.487	24
Flughafenstraße/Donaustraße [2016]	301	301	0
Körnerpark [2016]	144	144	0
Reuterplatz [2016]	242	218	24
Rixdorf [2016]	253	253	0
Schillerpromenade [2016]	571	571	0
Treptow-Köpenick - alle Gebiete	47	47	0
Alt-Treptow [2016]	47	47	0
Niederschöneweide [2017]	0	0	0
Oberschöneweide [2017]	0	0	0
Berlin - alle Gebiete	7.462	6.570	622

¹ soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens des Genehmigungsvorbehalts; ² Das soziale Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde zum 25.05.2016 aufgehoben; ³ Das soziale Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz wurde zum 09.07.2016 erweitert.

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2017) IfS Berlin

Untersagte Umwandlungen nach Begründung (Antrag) in den sozialen Erhaltungsgebieten¹ im Zeitraum 2015-2017 (14.03.2015-30.06.2017)							
Anzahl Wohnungen	wirtschaftliche Unzumutbarkeit	Nachlassgrundstück	Veräußerung an Familienangehörige	Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch	nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude	Eigentümer- selbstverpflichtung - Verkauf an Mieter	keine Angabe
Jahr 2015 (14.03.-31.12.2015)							
Mitte - alle Gebiete	0	0	0	0	0	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg - alle Gebiete	0	0	0	20	0	0	305
Boxhagener Platz [2015]	0	0	0	0	0	0	22
Chamissoplatz [2015]	0	0	0	0	0	0	32
Graefestraße [2015]	0	0	0	0	0	0	80
Hornstraße [2015]	0	0	0	0	0	0	19
Luisenstadt [2015]	0	0	0	20	0	0	139
Petersburger Straße [2015]	0	0	0	0	0	0	13
Pankow - alle Gebiete	0	0	0	131	0	0	0
Arnimplatz [2015]	0	0	0	31	0	0	0
Falkplatz [2015]	0	0	0	25	0	0	0
Humannplatz [2015]	0	0	0	55	0	0	0
Pankow Zentrum [2015]	0	0	0	20	0	0	0
Tempelhof-Schöneberg - alle Gebiete	0	0	0	0	0	0	22
Barbarossaplatz/Bay. Platz [2015]	0	0	0	0	0	0	22
Neukölln - alle Gebiete	0	0	0	0	0	0	0
Treptow-Köpenick - alle Gebiete	0	0	0	0	0	0	0
Berlin - alle Gebiete im Jahr 2015	0	0	0	151	0	0	327
Jahr 2016							
Mitte - alle Gebiete	0	0	0	0	0	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg - alle Gebiete	33	0	0	0	0	0	56
Chamissoplatz [2015]	33	0	0	0	0	0	0
Luisenstadt [2015]	0	0	0	0	0	0	29
Petersburger Straße [2015]	0	0	0	0	0	0	27
Pankow - alle Gebiete	0	0	0	0	0	17	0
Teutoburger Platz [2015]	0	0	0	0	0	11	0
Winsstraße [2015]	0	0	0	0	0	6	0
Tempelhof-Schöneberg - alle Gebiete	0	0	0	0	0	0	14
Schöneberger Insel [2015]	0	0	0	0	0	0	14
Neukölln - alle Gebiete	0	0	0	24	0	0	0
Reuterplatz [2016]	0	0	0	24	0	0	0
Treptow-Köpenick - alle Gebiete	0	0	0	0	0	0	0
Berlin - alle Gebiete im Jahr 2016	33	0	0	24	0	17	70
¹ soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens des Genehmigungsvorbehalts							
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2017)							IfS Berlin

Frage 3:

Liegt dem Senat mittlerweile die amtliche Wohnungsbestandsfortschreibung für 2016 vor und falls ja, welche Aussagen können auf dieser Grundlage über die Entwicklung der Eigentumsquote in Berlin gemacht werden?

Antwort zu 3:

Nach Vorliegen der amtlichen Wohnungsbestandsfortschreibung liegt die Eigentumsquote gesamtstädtisch bei 25% im Jahr 2016. Gegenüber dem Jahr 2015 ist die Eigentumsquote um 1%-Punkt angestiegen. Die Eigentumsquote umfasst neben den von Eigentümern selbstgenutzten Wohnungen auch das vermietete Wohneigentum. Die Quote des selbstgenutzten Wohneigentums liegt in Berlin bei 15%.

Frage 4:

Wie bewertet der Senat die Formulierung in der "Arbeitshilfe" zur Umwandlungsverordnung von Dezember 2015 an die Bezirksämter, nach der auch Personen als Mieter gelten, denen ein Vorkaufsrecht angeboten werden muss, die erst nach der Umwandlung in die Wohnung oder das Gebäude eingezogen sind (vergl. Arbeitshilfe Punkt 2.1.7.)?

Antwort zu 4:

Die Arbeitshilfe für die Berliner Bezirksämter zur Anwendung der Umwandlungsverordnung wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unter Einbeziehung der Anwenderbezirke und einer externen rechtlichen Beratung erstellt. Die in der Arbeitshilfe dargestellte Rechtsauffassung, dass als Mieter im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB auch anzusehen ist, wer erst nach der Begründung von Wohneigentum in das Gebäude oder die Wohnung zog, hat sich nicht geändert. Eine neue Rechtsprechung zur Thematik gibt es - soweit ersichtlich - nicht.

Frage 5:

Sieht der Senat die Gefahr, dass hier ein echtes Mietverhältnis nicht vorliegt, sondern mit einem „Strohmann“ geschlossen wird zwecks Verkauf der betreffenden Wohnung und falls ja, hält der Senat es für möglich und geboten, die Arbeitshilfe an diesem Punkt nachzubessern?

Antwort zu 5:

Eine Umgehung des Gesetzeszwecks kann nicht ausgeschlossen werden. Alle Anwenderbezirke nutzen daher die Möglichkeit des § 172 Abs. 4 Satz 4 BauGB, den Verkauf einer auf Basis des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB umgewandelten Wohnung an Mieter unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. In diesem Rahmen wird die Stellung des Mieters bzw. des potentiellen Käufers von den Bezirken geprüft. Prüfpunkte -wie das Vorliegen eines Mietvertrags, die Zahlung einer Miete und die korrekte Meldebescheinigung - sind in der Arbeitshilfe angesprochen und je nach Sachlage zu erweitern. Eine Nachbesserung der Arbeitshilfe ist nicht erforderlich.

Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass der Verkauf an Mieter bisher keinen signifikanten Umfang hat. Im Zeitraum 14.03.2015 bis 30.06.2017 wurden nach Auskunft der Bezirke 15 Wohnungen zum Verkauf an Mieter beantragt. Im gleichen Zeitraum wurde die Umwandlung von 5.849 Wohnungen auf Basis des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB genehmigt. Somit wurde bislang nur für einen Bruchteil (0,3%) dieser genehmigten Wohnungen ein Verkauf an Mieter innerhalb von sieben Jahren auch tatsächlich angestrebt.

Frage 6:

Plant der Senat, sich für eine Streichung oder Änderung des in §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB definierten Ausnahmetatbestands (Selbstverpflichtung des Eigentümers bei Kauf des Mieters) auf Bundesebene einzusetzen, um Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten zu unterbinden bzw. nur an langjährige Mieter zu erlauben?

Antwort zu Frage 6:

Das Land Berlin brachte im Januar 2017 im Bundesrat den Antrag ein, den Ausnahmetatbestand des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 ersatzlos zu streichen. Im Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung des Bundesrates wurde dieser Vorschlag durch die Bundesländer mehrheitlich unterstützt. Im Plenum des Bundesrates am 10.02.2017 wurde die Aufnahme des Antrags in der Stellungnahme des Bundesrats zum Entwurf des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt abgelehnt.

Der Senat ist weiterhin bestrebt, bundesgesetzliche Regelungen für den sozialen Erhaltungsschutz wirksamer zu gestalten. Zugleich bedarf es bundespolitischer Mehrheiten und einer verstärkten Sensibilisierung für die Wohnungsmarktprobleme in den Metropolen.

Frage 7:

Wurden in Milieuschutzgebieten seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung Anträge auf Umwandlungen auf Basis der so genannten Genehmigungsfiktion (BauGB) genehmigt, da die kurze Bearbeitungszeit von einem Monat (Verlängerungsoption 3 Monate mit Mitteilungspflicht an den Eigentümer) nicht eingehalten werden konnte, und wenn ja, in wie vielen Fällen (bitte auflisten nach Anzahl, Bezirk und Jahr ab 2015)?

Antwort zu 7:

Nach Angabe der Bezirke ist in keinem Fall eine Genehmigungsfiktion für beantragte Umwandlungen eingetreten.

Frage 8:

Hält es der Senat für erforderlich, die Regelungen zu Entscheidungs- und Bearbeitungsfristen im BauGB zu ändern, um den Bezirksämtern mehr Zeit zur Prüfung und Bearbeitung der Anträge auf Umwandlung einzuräumen und auch, um der Vorrangbehandlung von Wohnungseigentümern im Antragsverfahren im Vergleich zu Antragstellern, die sich auf die Sozialgesetzgebung berufen, zu begegnen? Wenn ja, welchen Handlungsspielraum sieht der Senat?

Antwort zu 8:

Eine Änderung der Regelung wird als nicht erforderlich erachtet. Die Frist für die Bearbeitung von Anträgen auf die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum beträgt gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB einen Monat nach Eingang des vollständigen Antrags. Diese Frist kann dann verlängert werden, wenn die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden kann. In diesem Fall ist dem Antragsteller ein Zwischenbescheid zu erteilen, der die zeitliche Angabe zur Verlängerung enthalten muss. Eine Fristverlängerung ist höchstens um drei Monate zulässig, so dass der Antrag spätestens binnen vier Monaten ab Antragstellung zu bescheiden ist.

Diese Fristenregelung wird als ausreichend erachtet. Zuständig für die Genehmigung ist das Stadtplanungsamt des Bezirks. Nach Auskunft der Bezirke gab es bisher in keinem Fall eine eingetretene Genehmigungsfiktion (vgl. Antwort zu Frage 7).

Sofern mit dem Hinweis auf Anträge mit Bezug zur Sozialgesetzgebung solche von Mieterinnen und Mietern gemeint sind, die die Überprüfung von Mieterhöhungen und/oder von Kündigungen aufgrund Eigenbedarf des Eigentümers wünschen, ist auf folgendes hinzuweisen:

Kündigungen von Mietverhältnissen aufgrund von Eigenbedarf unterliegen den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Daraus folgende Rechtsstreitigkeiten sind vor den Zivilgerichten zu verhandeln (vgl. insbes. §§ 573, 577a BGB). Die öffentliche Verwaltung hat hier keine originäre Zuständigkeit. Lediglich für Fälle, in denen sich der Vermieter auf § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB bezieht, sind die Mieter gemäß § 173 Abs. 3 BauGB vor der Entscheidung des Stadtplanungsamtes zu hören. Zudem werden Anfragen von Mieterseite durch Erläuterung der genannten Paragraphen beantwortet. Dasselbe gilt für Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Modernisierungen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Eine mögliche Kapazitätskonkurrenz kann nicht bestätigt werden, da es sich um ein Verfahren handelt, in welchem der Antragsteller den Bescheid erhält und die Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten zu hören sind. Andere Mieterhöhungsankündigungen, die rein zivilrechtlich begründet sind, fallen nicht in die Zuständigkeit des Stadtplanungsamtes.

Sofern mit der Frage auf Anträge wie Wohnberechtigungsscheine, Wohngeld oder ähnliche Zuschüsse Bezug genommen werden sollte, ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Zuständigkeitsregelungen im Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz (AZG) und dem Katalog zum AZG andere Ämter (Wohnungsamt, ggfls. Sozialamt) für die Bescheidung solcher Anträge zuständig sind. Daher besteht insoweit keine Kapazitätskonkurrenz von Anträgen der Wohnungseigentümer gegenüber Anträgen von Mieterinnen und Mietern.

Frage 9:

Hält es der Senat für sinnvoll, die Umwandlungsverordnung nicht nur auf soziale Erhaltungsgebiete zu beschränken, sondern generell auf „angespannte Wohnungsmärkte“ auszuweiten, was ganz Berlin wäre, und wenn ja, welche Handlungsoption hätte der Senat für eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der Verordnung?

Antwort zu 9:

Diese Frage wird im Rahmen der Verbesserungen der Regelungsmöglichkeiten für den sozialen Erhaltungsschutz derzeit von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geprüft. Notwendig wäre nach derzeitigem Stand eine neu zu schaffende landesrechtliche Regelung.

Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die realisierte und geplante Erweiterung der Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete bereits auf die Schwerpunkträume für Umwandlungen in Berlin orientiert ist und insgesamt ein Rückgang des Umwandlungsgeschehens in Berlin seit dem Jahr 2015 festzustellen ist, der ggf. auch in den nächsten Jahren anhält (vgl. Antwort zu Frage 1). Zudem ist darauf zu verweisen, dass die Umwandlungsverordnung nur zeitlich begrenzt geeignet ist, Einfluss auf das Umwandlungsgeschehen und die Folgen für die Mieterinnen und Mietern zu nehmen.

Unter Hinweis auf den offensiv von den Eigentümern genutzten Genehmigungsanspruch für Umwandlungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB gibt es lediglich eine zeitliche Streckung von Verwertungsprozessen für begründetes Wohneigentum, aber aufgrund bundesgesetzlicher Regelung keine konsequente Verhinderung.

Berlin, den 17.10.17

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen