

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	26.08.2024
<b>Haberer, Maria</b>	Weitergabe an BA:	26.08.2024
<b>Fraktion Bündnis 90/Die Grünen</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	30.09.2024
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	14.10.2024
<b>Abt. Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung</b>		

---

### **Verdrängung von Mieter\*innen II – Auslaufende Kündigungsschutzfristen**

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

- a) Wie viele Anträge auf Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, die sich auf Milieuschutzgebiete beziehen, sind seit 2020 in Friedrichshain-Kreuzberg genehmigt worden und wie viele nicht? (Bitte nach Milieuschutzgebieten und Genehmigungs- bzw. Ablehnungsgründen entsprechend § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch differenziert auflisten)**

<b>Erhaltungsgebiet</b>	<b>Genehmigungen gem. § 172 BauGB</b>	<b>Versagenen</b>
Bergmannstraße-Nord	34	
Boxhagener Platz	22	
Chamissoplatz	2	
Graefestraße	20	
Hornstraße	23	
Kreuzberg-Nord	6	
Luisenstadt	61	1
Petersburger Straße	31	
Samariterviertel	8	
Stralauer Kiez	10	
Weberwiese	3	

- b) Für wie viele aufgeteilte Gebäude in sozialen Erhaltungsgebieten in Friedrichshain-Kreuzberg endet(e) ab 2023 die Kündigungsschutzfrist nach Umwandlungsantrag nach § 172 Abs. 4 BauGB? (Bitte um schriftliche Auflistung: Adressscharfe Nennung, Anzahl Wohnungen/Nutzeinheiten pro Gebäude, Rechtsform des/der Eigentümer/in; Angabe der Anzahl der Zimmer pro geförderte Wohnung, Datum des Fristendes)**

Die Frage nach ausgelaufenen Kündigungsschutzfristen kann nicht beantwortet werden: Die Frage von Eigenbedarfskündigungen und die für diese geltenden Schutzfristen ist kein Gegenstand der Umwandlungsverordnung, sondern des privaten Mietrechts (§ 573 ff. BGB). Diese Regelungen gelten bundesweit, unabhängig von der Lage in einem Erhaltungsgebiet oder dem Bestehen einer Umwandlungsverordnung. Im Einzelfall ist das Bestehen einer solchen Schutzfrist zudem eine Frage der jeweiligen mietrechtlichen Situation. Dazu beginnt die Laufzeit dieser Schutzfrist jeweils erst mit dem konkreten Verkauf einer einzelnen Wohnung.

Das Bezirksamt ist dabei in keiner Weise involviert oder informiert. Es kann die betroffenen Mietparteien lediglich indirekt durch die Beauftragung einer kostenlosen Mieterberatung unterstützen, was es auch tut, hat aber darüber hinaus keine direkten Eingriffsmöglichkeiten.

Zu den Aufgaben des Bezirksamtes gehört lediglich die Umsetzung der Berliner Umwandlungsverordnung – dabei geht es ausschließlich um Fragen der Aufteilung von Häusern in Eigentumseinheiten. Hierfür mussten nach der bundesgesetzlichen Vorgabe durch den § 172 Abs. 4 Nr. 6 Baugesetzbuch zahlreiche Genehmigungen erteilt werden (s. Frage a). Diese Genehmigungen waren zwar ebenfalls mit einer Frist verbunden – aber dabei ging es nicht um Eigenbedarfskündigungen, sondern um eine siebenjährige Verkaufsbeschränkung für Wohnungen. Allerdings haben Genehmigungen, die auf dieser Grundlage erteilt wurden, auch eine Auswirkung auf die Eigenbedarfsfristen: Diese werden erheblich verkürzt – bei Genehmigungen von 2015 bis 2017 auf drei Jahre, seitdem auf fünf Jahre. Nach dem Ablauf der siebenjährigen Verkaufsbeschränkung und damit des bezirklichen Genehmigungsvorbehaltes wird das Bezirksamt nicht mehr über Wohnungsverkäufe informiert. Somit können also keine Angaben über Beginn und Ende der jeweiligen Eigenbedarfsschutzfristen gemacht werden.

Im Übrigen wird auf das Monitoring zur Umwandlungsverordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verwiesen, dessen Ergebnisse seit 2015 in umfangreichen jährlichen Berichten veröffentlicht und unter diesem Link einsehbar sind:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/#umwandlungsverordnung>

**c) Wie viele Wohneinheiten davon wurden an Mieter\*innen verkauft? (Bitte – wenn möglich – um adressscharfe Nennung)**

Seitens des Datenschutzbeauftragten bestehen Bedenken, adressscharfe Angaben zu machen. Daher erfolgt die Nennung bezogen auf die bestehenden Erhaltungsgebiete:

Erhaltungsgebiet Bergmannstraße-Nord: 8 WE

Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz: 1 WE

Erhaltungsgebiet Chamissoplatz: 1 WE

Erhaltungsgebiet Graefestraße: 1 WE

Erhaltungsgebiet Hornstraße: 3 WE

Erhaltungsgebiet Luisenstadt: 9 WE

Erhaltungsgebiet Petersburger Straße: 1 WE

**d) Wie vielen Mieter\*innen wurden nach Kenntnis des Bezirksamts seit 2020 aufgrund von Eigenbedarfskündigungen gekündigt? (Anmerkung: Darstellung der Daten zu Fragen a) – d) gerne in tabellarischer Form)**

Angaben zu dieser Frage liegen nicht vor (s. Frage b). Allerdings wären solche Kündigungen bislang nur in Fällen möglich, in denen die Mietparteien nach den genannten mietrechtlichen Bestimmungen keine Schutzfrist beanspruchen können, weil sie z.B. erst nach der Umwandlung ihre Wohnung bezogen haben. Ansonsten würde bei Verkäufen z.Zt. mindestens noch die dreijährige Schutzfrist gelten.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt  
Bezirksstadtrat