



**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin
XXI. Wahlperiode**

Ursprung: Mündliche Anfrage
Ursprungsinitiator: SPD, von Chelstowski, Max

Drs. Nr.: 0379/XXI
TOP Nr.:

Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Sitzung	Beratungsstand
22.06.2022	BVV	BVV/009/XXI	beantwortet

Mündliche Anfrage

Wirkung der neuen Umwandlungsverordnung in Neukölln

Ich frage das Bezirksamt:

1. Wie bewertet das Bezirksamt im Kontext des angespannten Neuköllner Wohnungsmarktes die Wirkung der neuen Umwandlungsverordnung §250 BauGB in der bezirklichen Praxis?
2. Neukölln ist der Bezirk mit der größten Anzahl der beantragten Umwandlungen seit der Einführung der neuen Regeln im August 2021. Wie schätzt das Bezirksamt diesen Sachstand ein?

Berlin-Neukölln, den 20.06.2022

SPD, Herr von Chelstowski, Max

(Antragsteller, Fragesteller bzw. Berichterstatter)

Abstimmungsverhalten:		SPD	Grüne	CDU	LINKE	AfD	FDP
JA		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NEIN		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ENTH.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergebnis:	<input type="checkbox"/> Einstimmig						
<input type="checkbox"/> beschlossen mit Änderung	<input type="checkbox"/> Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> gewählt			
<input type="checkbox"/> zurückgezogen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> gegenstandslos					
<input type="checkbox"/> überwiesen in den Ausschuss für _____ (federführend)							
<input type="checkbox"/> zusätzlich in den Ausschuss für _____							
<input type="checkbox"/> und in den Ausschuss für _____							
<input checked="" type="checkbox"/> beantwortet	<input type="checkbox"/> schriftlich						
<input type="checkbox"/> GB I/BzBm	<input type="checkbox"/> GB II/BiKuSport	<input type="checkbox"/> GB III/Ord	<input checked="" type="checkbox"/> GB IV/StadtUmVer	<input type="checkbox"/> GB V/Soz	<input type="checkbox"/> GB VI/JugGes		

Bezirksverordnetenvorsteher o.V.i.A.

Sitzung am : 22.06.2022

Lfd. Nr. : 8.7

Drs. Nr. : 0379/XXI

nachrichtlich den Fraktionen
der SPD, Grüne, CDU, LINKE, AfD, FDP

schriftlich :

Beantwortung der Mündlichen Anfrage

Wirkung der neuen Umwandlungsverordnung in Neukölln

Sehr geehrter Herr Vorsteher,
sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr von Chelstowski,

für das Bezirksamt beantworte ich Ihre Mündliche Anfrage wie folgt:

Zu 1.

Die neue Umwandlungsverordnung nimmt an einer sehr wichtigen Stelle Druck aus dem Markt. Seither musste der Bezirk bisher 2 Anträge für 51 Wohneinheiten nach § 250 BauGB genehmigen, weil entsprechende Ansprüche auf Übertragung des Grundstücks bereits im Grundbuch gesichert waren. Hinzu kommen Umwandlungen in Wohnhäusern mit weniger als fünf Wohneinheiten oder im Neubau. Es ist bisher kein Antrag mit dem Verkauf von zwei Dritteln der Wohneinheiten an die Mieter*innen begründet worden.

Vergleicht man das mit den 1.575 Wohnungen, die von 2016 bis 2020 durchschnittlich allein in Milieuschutzgebieten umgewandelt worden sind, kann man nur zu dem Ergebnis kommen, dass die Umwandlungsverordnung in Neukölln bisher hält.

Aus Verwaltungsperspektive muss ich aber einen großen Schluck Wasser in den Wein kippen: Das Gesetz ist handwerklich leider schlecht gemacht und stellt die Bezirke vor jede Menge Probleme, die uns viel Zeit, Ressourcen und Nerven kosten und auch für die betroffenen Mieter*innen belastend sind. Offensichtlich hat sich der Gesetzgeber keine Gedanken gemacht, wie der Übergang vom alten § 172 BauGB zum neuen § 250 BauGB gelingen kann. Ebenso

bleibt der Gesetzestext sehr unkonkret: so beispielsweise bei der Ausgestaltung der Zwei-Drittel-Regelung, was Tür und Tor für gerichtliche Auseinandersetzungen öffnet und so zu Unsicherheit auf allen Seiten führt. Es handelt sich hier um einen politischen Kompromiss, der meiner Kenntnis nach erst im parlamentarischen Verfahren in den Gesetzentwurf aufgenommen wurde und dessen Auswirkungen leider nicht zu Ende gedacht wurden.

Ich hoffe sehr, dass der Bundesgesetzgeber die Regelung nicht nur über den 31.12.2025 hinaus verlängert, sondern auch inhaltlich überarbeitet und entsprechend der Intention der Gesetzesbegründung klarstellt.

Zu 2.

Sie beziehen sich mit der Frage sicherlich auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage mit der Drucksachenummer 19/11802 aus dem Abgeordnetenhaus. Zum Zeitpunkt der Beantwortung gab es im erfragten Zeitraum in Neukölln Anträge für die Umwandlung von 149 Wohnungen. In Charlottenburg-Wilmersdorf waren es 111. Die anderen Bezirke folgen mit etwas Abstand. Das Bezirksamt sieht darin schlicht eine Momentaufnahme. Schlüsse lassen sich daraus derzeit nicht ziehen.

Es gilt das gesprochene Wort!

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat