Stadtverordnetenversammlung der
Landeshauptstadt Potsdam

Kleine Anfrage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21/SVV/0605

Einreicher: Stadtverordnete Dr. Günther, Fraktion DIE LINKE öffentlich

Betreff:
Statistik zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Potsdam

Erstellungsdatum:	14.05.2021
Eingang Büro der SVV:	14.05.2021
weitergeleitet an das Büro OBM:	14.05.2021
Termin der Beantwortung:	04.06.2021
Terminverlängerung:	
Eingang der Beantwortung:	16.06.2021

Anlass des Auskunftsersuchens gem. § 29 Abs. 1 BbgKVerf.:

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum ist bundesweit eine besonders lukrative Variante im Geschäft mit der Wohnungsnot. Mit steigenden Immobilienpreisen und den damit verbundenen Gewinnerwartungen nimmt der Druck auf die Umwandlung seit Jahren stetig zu.

Auch in Potsdam kann eine zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer weiteren Verschärfung des ohnehin schon angespannten Potsdamer Wohnungsmarktes führen.

Für Mieterinnen und Mieter bedeutet eine Umwandlung, dass sie Verdrängungsdruck stärker ausgesetzt sind, denn die Möglichkeiten zur Eigenbedarfskündigung mindern den Mieterschutz. Immer häufiger kann man Wohnungsgesuche von Potsdamerinnen und Potsdamern nach einer Eigenbedarfskündigung wahrnehmen.

Als Indikator für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird i.d.R. die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen herangezogen. Damit kann der Verlauf von Gentrifizierung oder Wohnungsprivatisierungen quantifiziert und räumlich und zeitlich differenziert abgebildet werden. Die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Wohnungsbestand ist damit ein wichtiger Indikator für stadträumliche Transformations- prozesse, dem ggf. eine vertiefte Analyse folgen muss.

Daher frage ich den Oberbürgermeister:

1. **Für wie viele Wohnungen wurden seit 2015 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt? Bitte die Anzahl der Bescheinigungen pro Jahr und differenziert nach Bestand und Neubau angeben.**
2. **Für wie viele Wohnungen im Bestand wurden seit 2015 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt? Bitte die Anzahl differenziert nach statistischem Bezirk angeben.**
3. **Für welche Wohnungsgrößen wurden seit 2015 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt? Bitte differenziert nach Wohnungsgrößen im Potsdamer Mietspiegel sowie Bestand und Neubau gliedern.**

Unterschrift

zu 1. bis 3.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden von der Landeshauptstadt Potsdam als Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Die Prüfung, ob für eine oder mehrere Wohnungen in einem bestehenden bzw. noch zu errichteten (bauaufsichtlich genehmigten) Gebäude eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erteilen ist, bezieht und beschränkt sich auf die beiden Fragen, ob die jeweils in Rede stehenden Räume eine Wohnung bilden (insbesondere über eine Küche oder Kochgelegenheit, eine Wasser- und Abwasserversorgung sowie ein WC verfügen) und baulich von fremden Wohnungen oder Räumen abgeschlossen sind. Der Nachweis darüber wird mit entsprechenden wohnungsbezogenen Bauzeichnungen geführt.

Für die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nicht relevant sind daher beispielsweise die Größe oder (sonstige) Ausstattung einer Wohnung oder die Lage des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet. Ebenso wenig von Bedeutung ist grundsätzlich, ob sich die jeweilige Wohnung, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt ist, in einem bestehenden oder noch zu errichtenden Gebäude befindet. Enthalten die mit einem Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichenden Unterlagen im Einzelfall solche Angaben, sind sie für die Prüfung und Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde von Rechts wegen nicht relevant. Sie werden daher von der Bauaufsichtsbehörde weder allgemein erfasst noch sonst verarbeitet oder ausgewertet.

Schließlich ist für die Bauaufsichtsbehörde bei der Wahrnehmung der Aufgaben nach dem WEG nicht von Bedeutung, für wie viele Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt werden/wurden. Statistiken dazu werden deshalb nicht geführt.

Aus diesen Gründen können zu den Fragen 1. bis 3. keine Zahlen genannt werden. Mitgeteilt werden kann allein, wie viele Verfahren auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den Jahren 2015 bis 2020 durchgeführt bzw. zum Abschluss gebracht wurden. Das waren im Einzelnen:

Jahr	Anzahl der Verfahren	Im Berichtsjahr mit einer Genehmigung abgeschlossene Verfahren
2015	96	83
2016	114	110
2017	79	58
2018	97	86
2019	58	69
2020	81	k. A. (noch nicht auswertbar)

4. Falls die für die Beantwortung notwendigen Daten nicht vorliegen bzw. die Erhebung mit hohem Aufwand verbunden sein sollte: Wie kann eine regelmäßige Erfassung in Zukunft erfolgen?

Die interessierenden Daten sind personenbezogene Daten, deren Verarbeitung (insbesondere das Erheben, Speichern und Weitergeben) nur nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist. Grundsätzlich darf die Landeshauptstadt Potsdam, wenn sie als Untere Bauaufsichtsbehörde tätig ist, personenbezogene Daten verarbeiten, wenn und soweit dies zur Erfüllung der in der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde liegenden Aufgaben oder in Ausübung öffentlicher Gewalt, die ihr übertragen wurde, erforderlich ist.

Wie oben ausgeführt, erfordert die Erfüllung der der Unteren Bauaufsichtsbehörde übertragenen Aufgaben nach dem WEG nicht die Verarbeitung der hier in Rede stehenden Daten. Sie sind für die Aufgabenerfüllung weder notwendig noch in einer sonstigen Weise sachdienlich oder hilfreich. Deshalb ist jedenfalls eine Datenerhebung durch die Landeshauptstadt Potsdam, wenn und soweit sie Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, datenschutzrechtlich nicht zulässig.

Hinweise:

1.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam veröffentlicht nach Maßgabe des § 14 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Brandenburgische Gutachterausschussverordnung - BbgGAV) einen jährlichen Grundstücksmarktbericht für die Landeshauptstadt Potsdam. Bestandteil dieses Berichts sind u.a. Angaben und Daten zu Verkaufsfällen und Umsätzen im Kontext mit der Veräußerung von Wohnungseigentum im jeweiligen Berichtsjahr. Die Verkaufsfälle werden dabei differenziert nach Erst-, Umwandlungs- und Weiterverkäufen, Baujahresklassen der Wohnung/des Gebäudes sowie Lage im Stadtgebiet dargestellt. Aussagen über die Zahl der im Berichtsjahr von der Bauaufsichtsbehörde erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen enthält der Bericht aus rechtssystematischen Gründen nicht.

Die Grundstücksmarktberichte für die Jahre 2009 bis 2020 sind im Internet unter https://www.gutachterausschuss-bb.de/P/gmb.htm abruf- und einsehbar.

2.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausgeschlossen erscheint, dass die Landeshauptstadt Potsdam in Wahrnehmung der ihr verfassungsrechtlich garantierten kommunalen Planungshoheit, namentlich im Hinblick auf die ihr grundsätzlich zustehende Befugnis, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Gebiete festzulegen, in denen bestimmte Änderungen der vorherigen Genehmigung bedürfen (sog. Soziale Erhaltungssatzung, § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), Daten erheben und auswerten darf, die die Umwandlung vorhandener Wohnungen in Wohnungseigentum (im Sinne der Fragestellungen) differenzierter abbilden, um (auch) daraus für bestimmte Gebietskulissen Schlüsse für besondere Maßnahmen des Städtebaurechts zu ziehen.

Vor Beginn einer solchen detaillierten und umfassenden Erhebung spezieller Daten wäre zunächst zu prüfen, dass gegen eine solche Datenerhebung und -verarbeitung keine rechtlichen Bedenken bestehen und intern ein entsprechendes Erhebungs- und Auswertungsverfahren festzulegen. In diesem Zusammenhang wäre zu bemessen, welchen (zusätzlichen) personellen Aufwand die Erhebung, Verwaltung und Auswertung dieser Daten verursachen würde und ob diese Aufgabe mit den vorhandenen Personalressourcen dauerhaft und zuverlässig erledigt werden könnte. Eine valide Aussage zu beiden Punkten (Datenschutz und Personalressourcen) ist zurzeit nicht möglich.

Zuständigkeit: Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt