

SOZIALE ERHALTUNGS- VERORDNUNG

Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein attraktiver Bezirk, den viele Berliner*innen als Wohn- oder Arbeitsort und auch für Freizeitaktivitäten sehr schätzen. Das dynamische Wachstum Berlins bereichert unseren Bezirk, gleichzeitig erfordert es Maßnahmen zum Schutz seiner Strukturen.

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist mit dem § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 geregelt, dass die Gemeinde (in Berlin: der Bezirk) Gebiete benennen kann, in denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. Um dies zu erreichen, müssen bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Abrisse von Wohngebäuden sowie die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen durch den*die Eigentümer*in beim Bezirk beantragt werden.

Zu beachten ist, dass die soziale Erhaltungsverordnung kein Instrument zum Schutz einzelner Mieter*innen ist, sondern sich auf bauliche Veränderungen am Gebäude bezieht.

UMWANDLUNGS- VERORDNUNG

Mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gehen meist umfangreiche Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen einher. Die Auswirkungen – wie Anstieg der Mieten, Eigenbedarfskündigungen und Verdrängung – lassen sich allein mit dem sozialen Erhaltungsrecht nur begrenzt verhindern. Der Senat von Berlin hat deshalb 2015 eine Umwandlungsverordnung für soziale Erhaltungsgebiete beschlossen. Seit Januar 2026 gilt die neue Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zum Schutz von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für gesamt Berlin. Sie stellt die Umwandlung unter einen „Genehmigungsvorbehalt“ und bindet diese an bestimmte Ausnahmen, z. B. wenn der*die Eigentümer*in nachweisen kann, dass mindestens 2/3 der Mieter*innen die Wohnungen zur eigenen Nutzung kaufen werden.



Mieterberatung

Charlottenburg-
Wilmersdorf

Für Mieter*innen aus den sozialen Erhaltungsgebieten und aus den Aufstellungsgebieten bietet die Mieterberatung eine kostenfreie Beratung an.

Telefonische Beratung:

030-44 33 81-19

Aktuelle Sprechzeiten finden Sie auf:

www.mieterberatungpb.de



Weitere Informationen im Internet:

Milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de

IMPRESSUM

Herausgeber:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung

Konzept und Redaktion:

FB Stadtplanung

Gestaltung:

Braun Grafikdesign

Fotos | Pläne:

FB Stadtplanung

Druck:

Laserline

2M : G= %> ; KN : K VTVZ

BERLIN



Bezirksamt
Charlottenburg-
Wilmersdorf

SOZIALE ERHALTUNGS- GEBIETE

in Charlottenburg-Wilmersdorf



KARL-AUGUST-PLATZ

Information für Mieter*innen und Eigentümer*innen



Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf

BERLIN



WAS SIE ALS MIETER*IN WISSEN SOLLTEN

Folgende Maßnahmen werden vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung geprüft:

- Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Abrissmaßnahmen,
- Modernisierung von Bädern, Fenstern, Heizungsanlagen, Fassaden und Treppenhäusern,
- Errichtung von Aufzügen, Loggien, Balkonen, Wintergärten,
- Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gewerbe,
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Grundsätzlich müssen bauliche Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung oder die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht überschreiten, genehmigt werden. Jeder Antrag muss jedoch im Einzelfall geprüft werden.

Bitte beachten Sie, dass der*die Vermieter*in Modernisierungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor deren Beginn schriftlich ankündigen muss. Eine solche Ankündigung muss die folgenden Informationen beinhalten:

- Art und voraussichtlicher Umfang der Arbeiten,
- voraussichtlicher Beginn und die voraussichtliche Dauer der geplanten Maßnahmen,
- Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Sollte Ihnen eine Modernisierungsankündigung oder -vereinbarung zugehen, informieren Sie sich vor Zustimmung unbedingt über Ihre Rechte und Pflichten und holen sich eine Auskunft über die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ein. Wenn Sie Handwerker*innen den Zutritt zu Ihrer Wohnung gewähren und die angekündigten Baumaßnahmen ausführen lassen, gilt das rechtlich bereits als Duldung der Modernisierung!

WAS SIE ALS EIGENTÜMER*IN WISSEN SOLLTEN

Befindet sich Ihr Wohneigentum in einem sozialen Erhaltungsgebiet, bedürfen der Rückbau (Abriss und Teilabriss), die Änderung (z. B. Modernisierungsmaßnahmen) oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung gemäß § 173 BauGB durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung. Dies gilt auch wenn das Vorhaben gemäß Berliner Bauordnung verfahrens- bzw. genehmigungsfreigestellt ist.

Bei Nichtbeachtung der Genehmigungspflicht liegt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 Absatz 1 Nr. 4 BauGB vor, die mit bis zu 30.000 € geahndet werden kann.

Um den Genehmigungsprozess möglichst effektiv zu gestalten, bietet es sich in jedem Fall an, vor der Antragsstellung das Angebot der Bauberatung in Anspruch zu nehmen. Sämtliche Informationen zu Sprechzeiten und Kontaktdaten finden Sie im Internet auf: milieuschutz.charlottenburg-wilmersdorf.de.

Die Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) wurden am 29. November 2024 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ortsüblich bekannt gemacht. Diese werden bei der Bearbeitung von Anträgen herangezogen und präzisieren die Genehmigungsfähigkeit von konkreten Maßnahmen.

- Die Regelungen finden ausnahmslos sowohl auf bewohnte als auch auf leerstehende Wohnungen Anwendung (unabhängig von der Eigentumsform).
- Die bauliche Änderung gewerblich genutzter Räume und Gebäude sowie der Neubau ist vom sozialen Erhaltungsrecht nicht erfasst.
- Aufgrund der Umwandlungsverordnung unterliegt auch die Begründung von Wohn- bzw. Teileigentum einem Genehmigungsvorbehalt.



KARL-AUGUST-PLATZ

Erhaltungsgebiet seit 2021
Einwohnerzahl: 12.296 (2020)
Wohnungen: ca. 6.700 (2021)