



MERKBLATT

Wohnungsteilung und -zusammenlegungen

2.2 Nicht genehmigungsfähig sind Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit)

Eine Vorabstimmung Ihres Vorhabens mit dem zuständigen Sachbearbeiter*in wird in jedem Fall dringend empfohlen.

Erläuterung:

Die Erhaltung der Wohnungsstruktur auch hinsichtlich ihrer Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen ist Grundvoraussetzung für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Anzahl korrespondieren die derzeitige Wohnungsstruktur und die Bevölkerungsstruktur miteinander. Eine Veränderung der Wohnungsstruktur hat zwangsläufig Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, da die Veränderung der Wohnungsgrößen, fast immer mit einem Bewohnerwechsel einhergehen.

Die Wohnungsstruktur ist daher im Hinblick auf Anzahl, Größe und Ausstattung zu erhalten. Insbesondere die Zusammenlegung von Wohnungen kann dazu führen, dass Wohnungen in großer Zahl verloren gehen. Aber auch die Teilung von Wohnungen ist problematisch, insbesondere, wenn diese mit der Errichtung von neuen Bädern und Küchen verbunden ist. Hierdurch geht in der Regel bestehender kostengünstiger Wohnraum verloren.

Die Verhinderung der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnraum sorgt dafür, dass der Aufwertungsdruck im Gebiet gemindert wird und auch weiterhin bezahlbarer Wohnraum für die angestammte Bevölkerung zur Verfügung steht. Auch die Zusammenlegung von Wohnungen im Bestand mit neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss fällt unter diese

Regelung, da hierdurch ebenfalls die Wohnungsgrößenstruktur im Gebiet und damit die Passgenauigkeit zur vorhandenen Bevölkerungsstruktur generell verändert wird.

Hinweis:

- Die eingereichten Unterlagen müssen widerspruchsfrei zueinander und insbesondere zu den Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibungen) sein.
- In besonderen Einzelfällen können auch zusätzliche Unterlagen erforderlich sein. Diese sind nach Rücksprache mit der*dem Sachbearbeiter*in abzuklären.



Stadtentwicklungsamt Neukölln
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin
milieuschutz@bezirksamt-
neukoelln.de

©Stadtentwicklungsamt Neukölln
Stand 10/2025