IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

In Kooperation mit Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte

# Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB

## Jahresbericht 2024

**im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

**Berlin, August 2025**

**Bearbeitung:**

Jürgen Veser

Max Reichenheim

Tobias Jacobs (Timourou)

**IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 1075 Berlin**
Telefon 030  25 00 07-0 · Telefax 030  2 62 90 02 · E-Mail IfS@ifsberlin.de · Internet  www.ifsberlin.de

Kurztitel:

Jahresbericht 2024 Monitoring Umwandlung - IfS P64/JB

# Inhalt

Abbildungen ..... 3

Tabellen ..... 5

1. Einleitung ..... 7
1.1 Hintergrund ..... 7
1.2 Aufgaben des Monitorings ..... 8
1.3 Datengrundlagen des Monitorings ..... 8
1.4 Berichtselemente des Monitorings ..... 9
1.5 Gliederung des Jahresberichts ..... 9

2. Umwandlungsgenehmigungen ..... 11
2.1 Methodische Hinweise ..... 11
2.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB ..... 12
2.2.1 Soziale Erhaltungsgebiete ..... 12
2.2.2 Anträge und Genehmigungen nach § 172 BauGB im Jahr 2024 und 1. Halbjahr 2025 ..... 20
2.2.3 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025 ..... 20
2.3 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB ..... 33
2.3.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2024 und 1. Halbjahr 2025 ..... 33
2.3.2 Entwicklungen vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2025 ..... 39
2.4 Genehmigte Verkäufe an Mieter ..... 48
2.4.1 In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB ..... 48
2.4.2 Berlinweit nach § 250 BauGB ..... 52

3. Entwicklung der Umwandlungen im Kontext der Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ..... 53
3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ..... 53
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit ..... 53
3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung ..... 56
3.1.3 Mietenentwicklung ..... 57
3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen ..... 60
3.2 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken ..... 65
3.2.1 Berlin ..... 65
3.2.2 Bezirke ..... 70
3.2.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen ..... 73
3.3 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen ..... 76

3.4 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten .... 79
3.4.1 Anzahl umgewandelter Wohnungen ..... 79
3.4.2 Baujahr der umgewandelten Wohnungen ..... 82
3.5 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke ..... 85
3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit ..... 86
3.6.1 Verwendete Gebietskategorien ..... 86
3.6.2 Entwicklungen 2013 bis 2024 ..... 89

4. Zusammenfassung ..... 94
4.1 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB ..... 94
4.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB ..... 95
4.3 Wohnungsmarkt und vollzogene Umwandlungen ..... 96
4.4 Schlussfolgerungen und Ausblick ..... 97

Anhang: ergänzende Karten und Tabellen ..... 98

# Abbildungen

Abbildung 2.1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2025 nach Halbjahren ..... 21
Abbildung 2.2: Antragsteller der Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2025..... 25
Abbildung 2.3: Begründung der beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2025 und gesamt ..... 27
Abbildung 2.4: Begründung der genehmigten Umwandlungen nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2025 und gesamt ..... 28
Abbildung 2.5: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der genehmigten Umwandlungen nach Bezirken und Halbjahren 2015 bis 2025..... 30
Abbildung 2.6: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB 2015 bis 1. Halbjahr 2025* in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin ..... 31
Abbildung 2.7: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB je 10.000 Wohnungen 2015 bis 1. Halbjahr 2025* in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin ..... 32
Abbildung 2.8: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2024 nach Gebietstyp..... 34
Abbildung 2.9: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2024..... 35
Abbildung 2.10: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2025 nach Gebietstyp..... 37
Abbildung 2.11: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2025 ..... 38
Abbildung 2.12: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in Berlin nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025 ..... 39
Abbildung 2.13: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025..... 40
Abbildung 2.14: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in sonstigen Gebieten nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025..... 41
Abbildung 2.15: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit beantragter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2025 ..... 43
Abbildung 2.16: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2025 ..... 44
Abbildung 2.17: Antragsteller der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt ..... 45
Abbildung 2.18: Antragsteller der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt..... 46
Abbildung 2.19: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der beantragten Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt47
Abbildung 2.20: Begründungen der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt..... 48
Abbildung 2.21: Antragsteller des genehmigten Wohnungsverkaufs nach § 172 BauGB – Anzahl der Wohnungen nach Zeitabschnitten der Antragstellung und gesamt 2015 bis 1.

Halbjahr 2025 ..... 51
Abbildung 3.1: Veränderung der Einwohnerzahl* gegenüber dem Vorjahr 1994 bis 2024 in Berlin ..... 54
Abbildung 3.2: Genehmigte und fertiggestelle Wohnungen* in Berlin 1994 bis 2024 ..... 55
Abbildung 3.3: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Privathaushalte* in den Jahren 2012 bis 2024 in Berlin ..... 57
Abbildung 3.4: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt; Median) 2009 bis 2024 in Berlin ..... 58
Abbildung 3.5: Angebotsmieten 2015 und 2024 in den Berliner Bezirken ..... 60
Abbildung 3.6: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in Berlin von 2010 bis 2024 ..... 61
Abbildung 3.7: Räumliche Darstellungssystematik im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin ..... 62
Abbildung 3.8: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919, die bezugsfrei sind, im Jahr 2024 nach Stadtgebiet Berlins ..... 63
Abbildung 3.9: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 in Berlin von 2010 bis 2024 ..... 64
Abbildung 3.10: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 2005 bis 2024 ..... 66
Abbildung 3.11: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2024 ..... 68
Abbildung 3.12: Nach § 172 und § 250 BauGB genehmigte und insgesamt vollzogene Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von Berlin, 1. Halbjahr 2017 bis 2. Halbjahr 2024 ..... 69
Abbildung 3.13: Nach § 250 BauGB genehmigte und insgesamt vollzogene Umwandlungen außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete von Berlin, 1. Halbjahr 2017 bis 2. Halbjahr 2024 ..... 70
Abbildung 3.14: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2024 ..... 71
Abbildung 3.15: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) je 10.000 Wohnungen (2024) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2024 ..... 71
Abbildung 3.16: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2024 in den Berliner Bezirken ..... 72
Abbildung 3.17: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2024 je 10.000 Wohnungen (2024) in den Berliner Bezirken ..... 73
Abbildung 3.18: Umgewandelte Wohnungen 2020 bis 2024 nach Baujahr und Bezirken 75
Abbildung 3.19: Wohnungen 2022 (Stand laut Zensus 2022) nach Baujahr und Bezirken ..... 75
Abbildung 3.20: Umgewandelte Wohnungen 2020 bis 2024 in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten* ..... 80
Abbildung 3.21: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2024 in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten* ..... 81
Abbildung 3.22: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2024 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 ..... 90
Abbildung 3.23: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2024 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie 2019 bis 2024 ..... 91
Abbildung 3.24: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2024 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und sonstigen Gebieten Berlins ..... 92

# Tabellen

Tabelle 2.1: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2025, Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen bzw. Neufestlegungen (markiert mit * bzw. **) ..... 14
Tabelle 2.2: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2025, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner ..... 16
Tabelle 2.3: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2025, Datum des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner ..... 17
Tabelle 2.4: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2022 in den sozialen Erhaltungsgebieten (Stand 30.06.2025) Berlins nach Baujahr, Wohnungszahl im Gebäude und Eigentumsform ..... 19
Tabelle 2.5: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2022 in den Jahrgangsgruppen sozialer Erhaltungsgebiete (Stand 30.06.2025) Berlins nach Baujahr, Wohnungszahl im Gebäude und Eigentumsform ..... 20
Tabelle 2.6: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB nach Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025) und Jahrgängen sozialer Erhaltungsgebiete ..... 22
Tabelle 2.7: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025) ..... 29
Tabelle 2.8: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Bezirk und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025) ..... 29
Tabelle 2.9: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im Jahr 2024 nach Bezirken und Verfahrensstand ..... 34
Tabelle 2.10: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im 1. Halbjahr 2025 nach Bezirken und Verfahrensstand ..... 36
Tabelle 2.11: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB nach Gebietstyp, Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025 sowie insgesamt ..... 41
Tabelle 2.12: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB beantragt wurde, nach Bezirk und Zeitraum der Antragstellung von 2021 bis 2025 ..... 42
Tabelle 2.13: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB genehmigt wurde, nach Bezirk und Zeitraum der Antragstellung von 2021 bis 2025 ..... 42
Tabelle 2.14: Umwandlungsgenehmigung aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten: Anzahl Verkäufe im Gesamtzeitraum[1] ..... 49
Tabelle 2.15: Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin: Anzahl genehmigter Verkaufsfälle (Wohnungen) nach Jahr des Verkaufsantrags und Jahr des Umwandlungsantrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025) ... 50
Tabelle 3.1: Baujahr der im Zeitraum 2020 bis 2024 umgewandelten Wohnungen in Berlin nach Bezirken ..... 74
Tabelle 3.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2020 bis 2024 nach Baualtersklassen ..... 84
Tabelle 3.3: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2024 ..... 85
Tabelle 3.4: Baujahr der im Zeitraum 2015 bis 2024 umgewandelten Wohnungen nach Vergleichsgebieten ..... 88
Tabelle 3.5: Entwicklung der Anzahl umgewandelter Wohnungen in Berlin in

unterschiedlichen Zeitabschnitten nach Gebietskategorien ..... 93
Tabelle 0.1: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2024 ..... 103
Tabelle 0.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2024 nach Gebietskategorien..... 104
Tabelle 0.3: Prozentuale Verteilung der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2024 umgewandelten Wohnungen auf Gebietskategorien ..... 104

# 1. Einleitung

## 1.1 Hintergrund

Der vorliegende Jahresbericht 2024 ist Teil des Projekts „Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 BauGB und § 250 BauGB“, mit dessen Bearbeitung die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt hat. Hintergrund des Projekts ist, dass in Berlin seit dem 14.03.2015 die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV vom 03.03.2015; GVBl. 3/2015, S. 43) in Kraft war. Die Verordnung war zeitlich auf fünf Jahre begrenzt und wurde zunächst von der Umwandlungsverordnung 2020 (vom 04.02.2020; GVBl. 5/2020, S. 38) und anschließend von der Umwandlungsverordnung 2025 (vom 05.03.2025; GVBl. 5/2025, S. 129) abgelöst. Diese tritt mit Ablauf des 12.03.2030 außer Kraft.

Mit der im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretenen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB wurde gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB für Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt stadtweit ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB tritt mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft.

Für die Gebietsfestlegungen nach § 172 BauGB sowie den Genehmigungsvollzug für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (nach § 250 BauGB und § 172 BauGB) sind die Bezirke zuständig. Das Land Berlin hat damit die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Bezirke in den Erhaltungsgebieten auf der Grundlage des § 250 BauGB bzw. § 172 BauGB entscheiden können, ob die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum genehmigungsfähig ist oder nicht. Die Umwandlungsverordnungen sollen vor dem Hintergrund in den letzten Jahren stark gestiegener Umwandlungszahlen wohnungspolitische und städtebauliche Ziele wirksam unterstützen.

Der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB gilt für alle Bestandsgebäude mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind. Nach § 250 Absatz 7 Satz 1 BauGB geht § 250 BauGB dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB vor, sofern die betroffenen Bestandsgebäude mehr als fünf Wohnungen aufweisen. Für Gebäude mit weniger als sechs Wohnungen besteht der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB nicht. In sozialen Erhaltungsgebieten stehen Gebäude mit weniger als sechs Wohnungen jedoch nach wie vor unter dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB.

Die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen fällt nicht unter einen der beiden Genehmigungsvorbehalte.

## 1.2 Aufgaben des Monitorings

Die Anwendung der Umwandlungsverordnungen wird durch ein Monitoring begleitet, das die Aufgabe hat, regelmäßig Informationen bereitzustellen

- zur Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB von allen Bezirken,
- zur Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB von Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten,
- zur Veränderung der Gebietskulisse der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB durch neue und entfallende soziale Erhaltungsgebiete,
- zur Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen vor dem Hintergrund der Entwicklung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt,
- zu räumlich unterschiedlichen Entwicklungen und Strukturen der vollzogenen Umwandlungen,
- zu den Auswirkungen der Umwandlungsverordnungen auf das Umwandlungsgeschehen berlinweit und in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Die Informationen des Monitorings sollen dazu dienen,

- den Erfahrungs- und Wissenstransfer zwischen den Bezirken und einen optimierten Instrumenteneinsatz zu unterstützen,
- Verwaltung, Politik und Fachöffentlichkeit über Entwicklungen zu unterrichten,
- Grundlagen für die Evaluierung der Instrumente bereitzustellen.

## 1.3 Datengrundlagen des Monitorings

Die Darstellungen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB und § 172 BauGB basieren auf von den Bezirken bereitgestellten Daten, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erhoben werden. Die Daten werden zweimal pro Jahr für das Monitoring zur Verfügung gestellt (Stichtage: 30.06./31.12.). Erfasst werden zu den Umwandlungsgenehmigungen allgemeine Angaben zu den Anträgen (Datum, Lage des

Gebäudes, Gründe für Umwandlung, Art/Rechtsform des Eigentümers, Zahl der Wohnungen) sowie Angaben zum Verfahren (Bescheide, Widersprüche, Klagen, Abweisungen, Urteile, genehmigte Wohneinheiten). Ab dem Jahresbericht 2016 werden zusätzlich Informationen der Bezirke zu Verkaufsfällen umgewandelter Wohnungen an Mieter in den sozialen Erhaltungsgebieten erhoben. Ergänzt werden die quantitativen Informationen durch die qualitativen Ergebnisse von Expertengesprächen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis, die mit Vertretern der Bezirke geführt werden. Im Jahr 2025 wurden aufgrund der geringen Fallzahlen bei der Genehmigungspraxis keine tiefergehenden Gespräche mit Bezirken geführt.

Die Daten zu den in Berlin in den letzten Jahren vollzogenen Umwandlungen stammen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Jahre 2011 bis 2024 aufbereitet und dem IfS zur Verfügung gestellt. Die Daten sind für das gesamte Stadtgebiet auf Ebene der statistischen Blöcke verfügbar, so dass eine Darstellung für verschiedene räumliche Ebenen möglich ist (Erhaltungsgebiete, Planungsräume, Bezirke).

Im Monitoring wird insbesondere für die Kontextdarstellung des Wohnungs- und Immobilienmarkts auf weitere Datenquellen zurückgegriffen, unter anderem auf Informationen der amtlichen Statistik, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, aus Wohnungsmarktberichten der Investitionsbank und Beobachtungssystemen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

### 1.4 Berichtselemente des Monitorings

Neben Jahresberichten, die sowohl die Umwandlungsgenehmigungen als auch die Entwicklungen der vollzogenen Umwandlungen zum Gegenstand haben, sieht das Monitoring halbjährliche Datenspiegel vor, in denen die Ergebnisse zur Umwandlungsgenehmigungspraxis der Bezirke zusammengestellt werden. In diesem Jahresbericht werden zusätzlich zu den Ergebnissen für das Jahr 2024 Ergebnisse zur Genehmigungspraxis für den Zeitraum 1. Halbjahr 2015 bis 1. Halbjahr 2025 (zum Stichtag 30.06.2025) dargestellt.

### 1.5 Gliederung des Jahresberichts

Das folgende Kapitel 2 widmet sich der Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB und nach § 250 BauGB der Berliner Bezirke. In einem ersten Teil werden

methodische Erläuterungen zu den verwendeten Datengrundlagen gegeben. Der zweite Teil widmet sich der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB der elf Bezirke, die Mitte 2025 über soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Dabei wird zunächst die Gebietskulisse der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB zum Stand 30.06.2025 dargestellt. Anschließend wird auf die Genehmigungspraxis der Bezirke insgesamt und bezogen auf einzelne soziale Erhaltungsgebiete im Jahr 2024 und im 1. Halbjahr 2025 eingegangen. Darüber hinaus wird die Entwicklung der Anträge bzw. Genehmigungen von Umwandlungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025 dargestellt. Der dritte Teil widmet sich der Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB aller Berliner Bezirke seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB. Anschließend werden die von den Bezirken genehmigten Verkaufsfälle umgewandelter Wohnungen an Mieter nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten und berlinweit nach § 250 BauGB thematisiert.

Kapitel 3 hat die Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen zum Gegenstand. In einem ersten Teil wird als Kontext der Umwandlungen die Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung dargestellt. In weiteren Teilen wird auf die Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen auf verschiedenen räumlichen Ebenen bzw. inner- und außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete eingegangen. Im Mittelpunkt steht hierbei die Frage nach den Auswirkungen der Umwandlungsverordnungen auf das gesamte Umwandlungsgeschehen.

In Kapitel 4 werden die Ergebnisse zusammengefasst. Der Anhang enthält ergänzende Karten.

## 2. Umwandlungsgenehmigungen

Dieses Kapitel widmet sich der Darstellung der Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB und § 250 BauGB der Berliner Bezirke. Zunächst werden methodische Hinweise zu den von den Bezirken bereitgestellten Datengrundlagen und deren Auswertung gegeben (Kapitel 2.1). Anschließend erfolgt die Darstellung der Umwandlungspraxis nach § 172 BauGB (Kapitel 2.2) und der nach § 250 BauGB (Kapitel 2.3). Ein weiterer Teil widmet sich den genehmigten Mieterverkäufen (Kapitel 2.4).

### 2.1 Methodische Hinweise

Mit Blick auf die Auswertung der Genehmigungspraxis gemäß § 172 BauGB und § 250 BauGB sind folgende methodische Hinweise zu beachten:

- Erfasst sind nur die Fälle, in denen eine Begründung von Wohnungseigentum im vorhandenen Wohnungsbestand, nicht jedoch im Rahmen eines Neubaus, beantragt wird. Dies schließt auch Fälle einer späteren genehmigungspflichtigen weiteren Unterteilung des Wohnungseigentums im Gebäude ein.
- Die Zuordnung von Fällen zu einem Berichtszeitraum richtet sich nach dem Datum der Antragstellung, auch wenn weitere Schritte des Genehmigungsverfahrens erst nach Ende des Berichtszeitraums erfolgen. Im vorliegenden Jahresbericht geben die in den Auswertungen zur Genehmigungspraxis dargestellten Sachverhalte (Genehmigungen, Untersagungen, Widersprüche, Klagen etc.) den Sachstand der letzten Abfrage bei den Bezirken wieder, die zum 30.06.2025 erfolgte. Für Anträge, die relativ kurz vor dem Datum der Abfrage gestellt wurden, stehen Entscheidungen im Genehmigungsverfahren häufig noch aus.
- Bei einem kleinen Teil der von den Bezirken erfassten Anträge für die Genehmigung einer Umwandlung steht die Zahl der betroffenen bzw. genehmigten Wohnungen zum Stichtag noch nicht fest. Bei den in diesem Bericht ausgewiesenen Zahlen werden ausschließlich Anträge mit vorliegender Wohnungszahl berücksichtigt.
- Die Angaben der Bezirke zum Stichtag 30.06.2025 umfassen neben neuen Fällen auch Ergänzungen und Korrekturen. Hierdurch können sich leichte Abweichungen zu in früheren Jahresberichten dargestellten Werten ergeben.
- Bezogen auf die Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB werden für das Jahr 2024 und das 1. Halbjahr 2025 Daten für 81 soziale Erhaltungsgebiete in den elf Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Steglitz-

Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf analysiert (Kapitel 2.2).

Die Genehmigungspraxis für das Jahr 2024 und diejenige für das 1. Halbjahr 2025 werden jeweils separat in eigenen Unterkapiteln dargestellt. Aufgrund des einheitlichen Stichtages (30.06.2025) ist der Verfahrensstand für beide Betrachtungszeiträume Jahr 2024 und 1. Halbjahr 2025 bei der Interpretation zu berücksichtigen. Für das Jahr 2024 wird das Genehmigungsverfahren über den 31.12.2024 hinaus bis zum Stichtag am 30.06.2025 berücksichtigt, beim 1. Halbjahr 2025 bezieht sich der Genehmigungsverfahrensstand mit dem Stichtag 30.06.2025 unmittelbar auf das Ende des Zeitraums.

## 2.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB

In diesem Kapitel werden zunächst die sozialen Erhaltungsgebiete vorgestellt (Kapitel 2.2.1) und anschließend die Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB (Kapitel 2.2.2) thematisiert. Die Darstellung der Umwandlungsgenehmigungen erfolgt zunächst als Analyse bezogen auf das Jahr 2024 und das 1. Halbjahr 2025. Anschließend werden Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025 untersucht.

### 2.2.1 Soziale Erhaltungsgebiete

Für die Analysen werden insgesamt 81 Erhaltungsgebiete in elf Bezirken herangezogen, die am 30.06.2025 existierten.[1] Zwischen dem 01.01.2024 und dem 31.12.2024 traten folgende drei Erhaltungsgebiete im Bezirk Steglitz-Zehlendorf neu in Kraft: „Feuerbachstraße“, „Gritznerstraße Nord“ und „Mittelstraße“. Zusätzlich kam es bei dem sozialen Erhaltungsgebiet „Chamissoplatz“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu einer Aufhebung mit anschließender Neufestlegung verbunden mit einer Gebietserweiterung. Eine weitere Veränderung der Gebietskulisse ergab sich im 2. Halbjahr 2024 aufgrund eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts vom 23.05.2024 (OVG 10 A 14/20). Es bezieht sich auf die Rechtsverordnung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, mit der der räumliche Geltungsbereich der aus dem Jahr 2004 stammenden Erhaltungsverordnung „Hornstraße“ um den Baublock 205 (Yorckstraße/Mehringdamm/Hagelberger Straße/Großbeerenstraße) im Jahre 2020 erweitert worden ist. Das Gericht hat diese

[1] Das bereits bei Inkrafttreten der ersten Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB bestehende Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde am 25.05.2016 aufgehoben und wird bei der Analyse zum aktuellen Stand daher nicht berücksichtigt.

Rechtsverordnung aufgehoben und die Revision zum Bundesverwaltungsgericht nicht zugelassen. Vom Bezirk wurde auf eine Beschwerde gegen das Urteil verzichtet.

Im 1. Halbjahr 2025 kamen keine neuen sozialen Erhaltungsgebiete hinzu und es gab bei bestehenden Gebieten keine Gebietsänderungen.

In diesem Jahresbericht werden die sozialen Erhaltungsgebiete bei einem Teil der Analysen nach unterschiedlichen Zeitpunkten ihres Inkrafttretens unterschieden (zum Inkrafttreten der einzelnen Gebiete siehe Kapitel 2.1). Dies ist erforderlich, weil sich gezeigt hat, dass sich die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten je nach Zeitpunkt ihres Inkrafttretens sehr unterschiedlich bzw. zeitlich versetzt auf den Verlauf der Umwandlungsgenehmigungen bzw. des generellen Umwandlungsgeschehens auswirkt. Ohne eine solche Unterscheidung würden unterschiedliche bzw. gegenläufige Entwicklungen nivelliert und Wirkungszusammenhänge nicht ausreichend deutlich werden. Folgende Jahrgangsgruppen werden unterschieden:

- 21 soziale Erhaltungsgebiete von 2015 (am 31.12.2015 bestehende soziale Erhaltungsgebiete),
- zwölf soziale Erhaltungsgebiete von 2016 (im Jahr 2016 in Kraft getreten),
- neun soziale Erhaltungsgebiete von 2017 (im Jahr 2017 in Kraft getreten),
- 14 soziale Erhaltungsgebiete von 2018 (im Jahr 2018 in Kraft getreten),
- zwei soziale Erhaltungsgebiete von 2019 (im Jahr 2019 in Kraft getreten),
- sechs soziale Erhaltungsgebiete von 2020 (im Jahr 2020 in Kraft getreten),
- acht soziale Erhaltungsgebiete von 2021 (im Jahr 2021 in Kraft getreten),
- zwei soziale Erhaltungsgebiete von 2022 (im Jahr 2022 in Kraft getreten),
- vier soziale Erhaltungsgebiete von 2023 (im Jahr 2023 in Kraft getreten),
- drei soziale Erhaltungsgebiete von 2024 (im Jahr 2024 in Kraft getreten).

Im Folgenden wird für die Jahrgangsgruppen jeweils die Kurzform „soziale Erhaltungsgebiete von 2015“ oder „Gebiete von 2015“, „Gebiete von 2016“, usw. verwendet. Die 81 sozialen Erhaltungsgebiete sind mit dem Datum ihres Inkrafttretens sowie von Änderungen in Tabelle 2.1 aufgelistet. Alle sozialen Erhaltungsgebiete sind in Karte 2.1 dargestellt.

**Tabelle 2.1: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2025, Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen bzw. Neufestlegungen (markiert mit * bzw. **)**

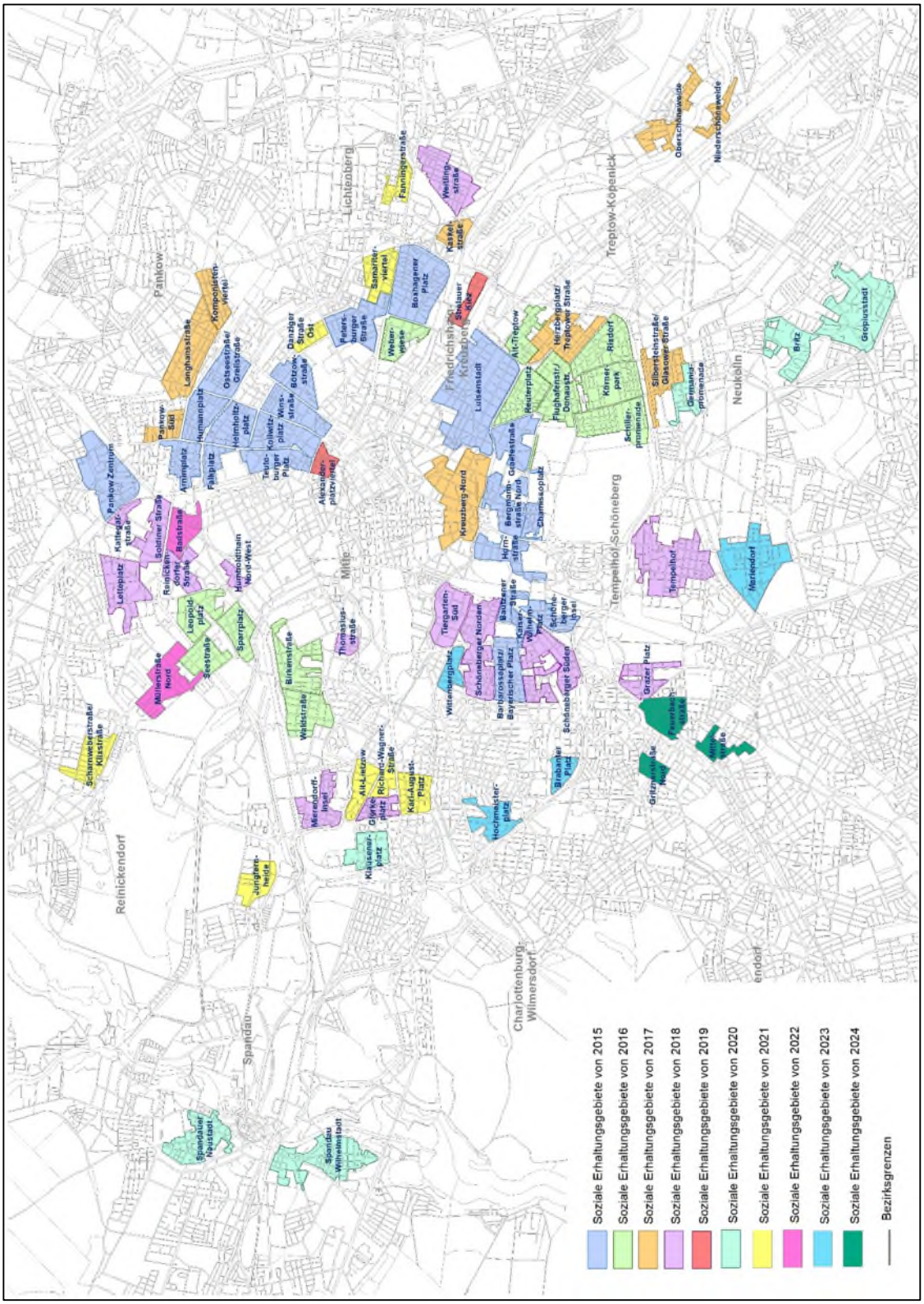
| Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete | Inkrafttreten am | 1. Änderung am | 2. Änderung am | 3. Änderung am |
|---|---|---|---|---|
| Mitte | | | | |
| Sparrplatz | 25.05.2016 | | | |
| Leopoldplatz | 25.05.2016 | | | |
| Waldstraße | 25.05.2016 | | | |
| Birkenstraße | 25.05.2016 | | | |
| Seestraße | 25.05.2016 | | | |
| Kattegatstraße | 19.09.2018 | | | |
| Reinickendorfer Straße | 19.09.2018 | 30.10.2021** | | |
| Humboldthain Nord-West | 16.12.2018 | 30.10.2021*** | | |
| Soldiner Straße | 28.11.2018 | 30.10.2021*** | | |
| Thomasiusstraße | 16.12.2018 | | | |
| Tiergarten-Süd | 16.12.2018 | | | |
| Alexanderplatzviertel | 28.03.2019 | | | |
| Müllerstraße Nord | 27.11.2022 | | | |
| Badstraße | 27.11.2022 | | | |
| Friedrichshain-Kreuzberg | | | | |
| Graefestraße | 27.07.1995 | 28.07.2018 | 19.03.2022* | |
| Luisenstadt | 27.07.1995 | 17.12.2017 | 28.07.2018 | 30.07.2023* |
| Bergmannstraße Nord | 07.03.2003 | 28.07.2018 | 19.03.2022* | |
| Hornstraße | 15.12.2004 | 01.07.2018 | 15.03.2019 | |
| Chamissoplatz | 12.06.2005 | 17.05.2007 | 13.06.2024* | |
| Boxhagener Platz | 16.04.1999 | 24.04.2021* | | |
| Petersburger Straße | 22.12.2013 | | | |
| Weberwiese | 13.08.2016 | 19.03.2022* | | |
| Kreuzberg-Nord | 17.06.2017 | 17.12.2017 | 30.07.2023** | |
| Stralauer Kiez | 10.07.2019 | | | |
| Samariterviertel | 20.02.2021 | | | |
| Pankow | | | | |
| Falkplatz | 23.03.1997 | | | |
| Amimplatz | 04.04.1999 | | | |
| Humannplatz | 05.11.2000 | 01.12.2017 | | |
| Ostseestraße / Grellstraße | 03.04.2003 | | | |
| Pankow Zentrum | 17.03.2000 | 10.10.2013 | | |
| Teutoburger Platz | 02.07.2014 | | | |
| Kollwitzplatz | 02.07.2014 | | | |
| Helmholtzplatz | 02.07.2014 | | | |
| Bötzowstraße | 02.07.2014 | 01.12.2017 | | |
| Winsstraße | 02.07.2014 | | | |
| Pankow-Süd | 01.12.2017 | | | |
| Langhansstraße | 01.12.2017 | | | |
| Komponistenviertel | 01.12.2017 | | | |
| Danziger Straße Ost | 31.07.2021 | | | |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | | | | |
| Mierendorff-Insel | 01.09.2018 | | | |
| Gierkeplatz | 01.09.2018 | | | |
| Klausenerplatz | 12.01.2020 | | | |
| Jungfernheide | 23.06.2021 | | | |
| Alt-Lietzow | 23.06.2021 | | | |
| Richard-Wagner-Straße | 23.06.2021 | | | |
| Karl-August-Platz | 23.06.2021 | | | |
| Brabanter Platz | 19.03.2023 | | | |
| Hochmeisterplatz | 19.03.2023 | | | |
| Spandau | | | | |
| Wilhelmstadt | 04.07.2020 | | | |
| Spandauer Neustadt | 04.07.2020 | | | |
| Steglitz-Zehlendorf | | | | |
| Feuerbachstraße | 10.02.2024 | | | |
| Gritznerstraße Nord | 10.02.2024 | | | |
| Mittelstraße | 10.02.2024 | | | |
| Tempelhof-Schöneberg | | | | |
| Barbarossaplatz / Bayerischer Platz | 11.09.2014 | | | |
| Bautzener Straße | 11.09.2014 | | | |
| Kaiser-Wilhelm-Platz | 11.09.2014 | 09.07.2016 | | |
| Schöneberger Insel | 01.07.2015 | 25.09.2021 | | |
| Schöneberger Norden | 11.03.2018 | 12.10.2018 | | |
| Schöneberger Süden | 11.03.2018 | | | |
| Tempelhof | 08.04.2018 | | | |
| Grazer Platz | 12.10.2018 | | | |
| Mariendorf | 19.03.2023 | | | |
| Wittenbergplatz | 19.03.2023 | | | |
| Neukölln | | | | |
| Schillerpromenade | 29.06.2016 | | | |
| Reuterplatz | 29.06.2016 | | | |
| Flughafen- / Donaustraße | 27.07.2016 | 28.03.2019 | | |
| Rixdorf | 27.07.2016 | | | |
| Körnerpark | 27.07.2016 | 28.03.2019 | | |
| Silbersteinstraße / Glasower Straße | 06.08.2017 | | | |
| Hertzbergplatz / Treptower Straße | 06.08.2017 | | | |
| Germaniapromenade | 04.03.2020 | | | |
| Britz | 04.03.2020 | | | |
| Gropiusstadt | 15.11.2020 | | | |
| Treptow-Köpenick | | | | |
| Alt-Treptow | 09.07.2016 | 27.05.2020* | | |
| Niederschöneweide | 12.05.2017 | 26.02.2023* | | |
| Oberschöneweide | 12.05.2017 | 26.02.2023* | | |
| Lichtenberg | | | | |
| Kaskelstraße | 22.07.2017 | | | |
| Weitlingstraße | 22.06.2018 | | | |
| Fanningerstraße | 18.08.2021 | | | |
| Reinickendorf | | | | |
| Letteplatz | 30.12.2018 | | | |
| Scharnweberstraße/Klixstraße | 30.10.2021 | | | |

*Aufhebung des zuvor in Kraft getretenen Gebiets und Neufestlegung (mit Erweiterung) ** Spätere Neufestlegung ohne Änderung des Gebiets
*** Verordnungsänderung ohne Gebietserweiterung

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

**Karte 2.1: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 30.06.2025**



In Tabelle 2.2 und Tabelle 2.3 sind für Jahrgangsgruppen bzw. einzelne soziale Erhaltungsgebiete die Bevölkerungs- und Wohnungsanzahl zum 31.12.2024 sowie die diesbezüglichen Veränderungsraten seit 2019 dargestellt. Etwa 1,189 Mio. Einwohner und rund 660.000 Wohnungen gehören zur Gebietskulisse der 81 Erhaltungsgebiete. Insgesamt ist die Zahl der Einwohner zwischen 2019 und 2024 etwa unverändert geblieben, während die Zahl der Wohnungen um 1,8% anstieg. In den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten ist das Verhältnis beider Entwicklungen sehr unterschiedlich: Neben Gebieten, in denen die Entwicklung von Einwohnern und Wohnungen in ähnlichen Größenordnungen und synchron verlief, gibt es Gebiete, in denen die Entwicklungen stark voneinander abweichen bzw. gegenläufig sind. Dies trifft auch auf die Jahrgangsgruppen der sozialen Erhaltungsgebiete zu, wenngleich die Unterschiede aufgrund der geringeren Kleinteiligkeit erwartungsgemäß wesentlich geringer ausfallen als bei den einzeln betrachteten Gebieten.

**Tabelle 2.2: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2025, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner**

| Soziale Erhaltungsgebiete von | Inkrafttreten | Einwohner* (31.12.2024) | Wohnungen** (31.12.2024) | Einwohner* 2019-2024 | Wohnungen** 2019-2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2015 | vor dem 01.01.2016 | 366.129 | 208.502 | -0,4% | 1,2% |
| 2016 | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 236.240 | 130.380 | -1,5% | 1,4% |
| 2017 | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 123.415 | 65.615 | 1,0% | 4,3% |
| 2018 | 01.01.2018 - 31.12.2018 | 194.862 | 106.942 | 0,7% | 2,0% |
| 2019 | 01.01.2019 - 31.12.2019 | 13.061 | 7.555 | -1,3% | 7,2% |
| 2020 | 01.01.2020 - 31.12.2020 | 93.970 | 51.154 | 1,3% | 1,0% |
| 2021 | 01.01.2021 - 31.12.2021 | 73.239 | 41.660 | 1,8% | 2,0% |
| 2022 | 01.01.2022 - 31.12.2022 | 29.300 | 15.255 | 0,2% | 0,9% |
| 2023 | 01.01.2023 - 31.12.2023 | 38.456 | 21.366 | -0,5% | 2,3% |
| 2024 | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 20.141 | 11.549 | -0,9% | 0,4% |
| **Erhaltungsgebiete gesamt** | | **1.188.813** | **659.978** | **0,0%** | **1,8%** |

* am Hauptwohnsitz; ** in Gebäuden mit Wohnraum (Basis Zensus 2022)

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen — IfS Institut für Stadtforschung

**Tabelle 2.3: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2025, Datum des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner**

| Soziale Erhaltungsgebiete | Soziales Erhaltungsgebiet von | Einwohner* (31.12.2024) | Wohnungen** (31.12.2024) | Einwohner* 2019-2024 | Wohnungen** 2019-2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Mitte | | | | | |
| Sparrplatz | 2016 | 17.072 | 9.976 | -0,6% | 2,0% |
| Leopoldplatz | 2016 | 20.966 | 10.327 | 0,5% | 2,3% |
| Waldstraße | 2016 | 22.589 | 12.405 | 2,0% | 0,3% |
| Birkenstraße | 2016 | 24.791 | 13.483 | -1,7% | 0,9% |
| Seestraße | 2016 | 15.494 | 8.345 | -2,9% | 0,2% |
| Kattegatstraße | 2018 | 4.040 | 2.079 | 1,8% | 3,4% |
| Reinickendorfer Straße **** | 2018 | 13.049 | 6.391 | -3,1% | 0,1% |
| Humboldthain Nord-West | 2018 | 4.711 | 2.588 | 4,2% | 12,5% |
| Soldiner Straße | 2018 | 15.360 | 7.027 | -1,5% | 4,1% |
| Thomasiusstraße | 2018 | 4.322 | 2.469 | 3,7% | 0,0% |
| Tiergarten-Süd | 2018 | 9.723 | 5.326 | 5,8% | 4,6% |
| Alexanderplatzviertel | 2019 | 5.025 | 3.102 | -1,2% | 0,1% |
| Müllerstraße Nord | 2022 | 17.116 | 9.474 | 1,1% | 1,1% |
| Badstraße | 2022 | 12.184 | 5.781 | -1,0% | 0,4% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | | | | | |
| Graefestraße*** | 2015 | 16.407 | 9.941 | -3,2% | 0,7% |
| Luisenstadt*** | 2015 | 49.694 | 26.285 | -5,0% | 0,8% |
| Bergmannstraße Nord*** | 2015 | 17.842 | 10.274 | -3,2% | 0,4% |
| Hornstraße | 2015 | 14.259 | 7.316 | 5,1% | -0,2% |
| Chamissoplatz*** | 2015 | 7.675 | 4.366 | -4,5% | 0,5% |
| Boxhagener Platz*** | 2015 | 42.813 | 25.046 | 1,3% | 1,5% |
| Petersburger Straße | 2015 | 24.081 | 13.893 | -0,3% | 0,3% |
| Weberwiese*** | 2016 | 11.768 | 6.989 | 4,8% | 1,3% |
| Kreuzberg-Nord**** | 2017 | 28.151 | 13.673 | -1,7% | 1,2% |
| Stralauer Kiez | 2019 | 8.036 | 4.453 | -1,4% | 12,8% |
| Samariterviertel | 2021 | 16.856 | 9.454 | 0,3% | 0,3% |
| Pankow | | | | | |
| Falkplatz | 2015 | 10.098 | 5.927 | -1,9% | 1,4% |
| Arnimplatz | 2015 | 16.532 | 9.585 | 6,1% | 3,2% |
| Humannplatz | 2015 | 14.604 | 9.001 | -0,3% | 0,5% |
| Ostseestraße / Grellstraße | 2015 | 11.756 | 7.251 | 5,9% | 2,0% |
| Pankow Zentrum | 2015 | 17.384 | 9.041 | 3,7% | 4,6% |
| Teutoburger Platz | 2015 | 12.215 | 6.785 | 2,1% | 0,7% |
| Kollwitzplatz | 2015 | 15.856 | 8.835 | -0,3% | 0,2% |
| Helmholtzplatz | 2015 | 22.853 | 13.257 | 0,4% | 2,4% |
| Bötzowstraße | 2015 | 15.225 | 8.559 | -1,8% | 1,0% |
| Winsstraße | 2015 | 17.721 | 10.001 | 0,3% | 0,5% |
| Pankow-Süd | 2017 | 7.642 | 4.321 | 0,5% | 3,4% |
| Langhansstraße | 2017 | 18.471 | 10.852 | 6,4% | 5,4% |
| Komponistenviertel | 2017 | 8.632 | 4.369 | 3,4% | 1,7% |
| Danziger Straße Ost | 2021 | 4.746 | 2.559 | 18,1% | 16,8% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | | | | | |
| Mierendorff-Insel | 2018 | 14.808 | 8.850 | -1,1% | 0,0% |
| Gierkeplatz | 2018 | 7.395 | 3.972 | 2,1% | 1,4% |
| Klausenerplatz | 2020 | 12.073 | 6.439 | -4,6% | 1,4% |
| Jungfernheide | 2021 | 7.116 | 4.150 | 2,7% | 0,0% |
| Alt-Lietzow | 2021 | 9.007 | 5.177 | 0,9% | 2,7% |
| Richard-Wagner-Straße | 2021 | 4.628 | 2.827 | -2,3% | 0,7% |
| Karl-August-Platz | 2021 | 12.187 | 7.941 | -0,9% | 0,4% |
| Brabanter Platz | 2023 | 4.564 | 2.473 | 0,2% | 0,1% |
| Hochmeisterplatz | 2023 | 7.884 | 4.989 | 0,1% | 6,4% |
| Spandau | | | | | |
| Wilhelmstadt | 2020 | 24.072 | 13.775 | 2,8% | 0,4% |
| Spandauer Neustadt | 2020 | 20.055 | 10.550 | 3,0% | 3,2% |
| Steglitz-Zehlendorf | | | | | |
| Feuerbachstraße | 2024 | 9.322 | 5.310 | 0,0% | 0,6% |
| Gritznerstraße Nord | 2024 | 4.916 | 2.793 | -4,2% | 0,1% |
| Mittelstraße | 2024 | 5.903 | 3.446 | 0,4% | 0,5% |
| Tempelhof-Schöneberg | | | | | |
| Barbarossaplatz / Bayerischer Platz | 2015 | 16.568 | 10.316 | -0,7% | 2,5% |
| Bautzener Straße | 2015 | 5.999 | 3.406 | -1,0% | 0,9% |
| Kaiser-Wilhelm-Platz | 2015 | 5.429 | 2.824 | -1,9% | 0,1% |
| Schöneberger Insel | 2015 | 11.118 | 6.593 | -2,3% | 0,2% |
| Schöneberger Norden | 2018 | 24.905 | 14.072 | -0,6% | 0,4% |
| Schöneberger Süden | 2018 | 26.048 | 15.272 | -0,5% | 1,6% |
| Tempelhof | 2018 | 26.977 | 14.894 | -0,7% | 0,9% |
| Grazer Platz | 2018 | 11.100 | 5.706 | -1,0% | 1,2% |
| Mariendorf | 2023 | 21.735 | 11.774 | 0,4% | 0,9% |
| Wittenbergplatz | 2023 | 4.273 | 2.130 | -6,3% | 3,3% |
| Neukölln | | | | | |
| Schillerpromenade | 2016 | 22.076 | 12.720 | -3,4% | 0,5% |
| Reuterplatz | 2016 | 18.415 | 10.872 | -5,8% | 0,5% |
| Flughafen- / Donaustraße | 2016 | 28.660 | 15.984 | -4,1% | 0,5% |
| Rixdorf | 2016 | 22.496 | 12.112 | -3,7% | 2,8% |
| Körnerpark | 2016 | 19.949 | 10.592 | -1,6% | 2,1% |
| Silbersteinstraße / Glasower Straße | 2017 | 16.595 | 7.922 | 2,8% | 11,6% |
| Hertzbergplatz / Treptower Straße | 2017 | 19.646 | 11.197 | -4,1% | 0,0% |
| Germaniapromenade | 2020 | 6.419 | 3.521 | 0,9% | 0,1% |
| Britz | 2020 | 6.940 | 4.171 | 0,1% | 0,0% |
| Gropiusstadt | 2020 | 24.411 | 12.698 | 1,6% | 0,1% |
| Treptow-Köpenick | | | | | |
| Alt-Treptow*** | 2016 | 11.964 | 6.575 | 4,8% | 4,4% |
| Niederschöneweide*** | 2017 | 6.522 | 3.278 | 2,8% | 21,5% |
| Oberschöneweide*** | 2017 | 13.365 | 7.702 | 4,3% | 4,0% |
| Lichtenberg | | | | | |
| Kaskelstraße | 2017 | 4.391 | 2.301 | -0,7% | 2,7% |
| Weitlingstraße | 2018 | 18.790 | 11.469 | 8,2% | 5,6% |
| Fanningerstraße | 2021 | 5.328 | 3.156 | 4,6% | 3,2% |
| Reinickendorf | | | | | |
| Letteplatz | 2018 | 13.634 | 6.827 | 1,6% | 1,1% |
| Scharnweberstraße/Klixstraße | 2021 | 13.371 | 6.396 | 1,8% | 2,3% |
| **Erhaltungsgebiete gesamt** | | **1.188.813** | **659.978** | **0,0%** | **1,8%** |

* am Hauptwohnsitz; ** in Gebäuden mit Wohnraum (Basis Zensus 2022); ***Aufhebung des zuvor in Kraft getretenen Gebiets und Neufestlegung (mit Erweiterung), siehe Tabelle "Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen"; **** Spätere Neufestlegung ohne Änderung des Gebiets

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Aus dem Zensus 2022 liegen Daten zum Baujahr der Gebäude, der Wohnungsanzahl sowie der Eigentumsform vor (Tabelle 2.4). Die Wohnungen in den dort dargestellten 81 Erhaltungsgebieten liegen größtenteils in bis 1919 errichteten Gebäuden (51%) und in Gebäuden, die eine Anzahl von 13 und mehr Wohnungen aufweisen (61%). Ein gutes Viertel (26%) der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, 23% gehören Eigentümergemeinschaften und 33% sonstigen Eigentümern. Der durchschnittliche Anteil von kommunalen Wohnungseigentümern bzw. Bund oder Land (14%) und Genossenschaften (5%) ist eher gering.

Von dieser grundsätzlichen Struktur weichen jedoch einige Erhaltungsgebiete, vielfach die in den letzten Jahren in Kraft getretenen, in nennenswertem Umfang ab:

- Die Nachkriegsbebauung (Baualtersklasse 1949-1990) dominiert gegenüber den Anteilen der sonstigen Baualtersklassen in 17 Erhaltungsgebieten. Dabei weisen Kreuzberg-Nord, Richard-Wagner-Platz, Wittenbergplatz sowie Britz und Gropiusstadt besonders hohe Anteile von über 70% auf.
- In den Gebieten Müllerstraße Nord, Humannplatz, Ostseestraße/Grellstraße, Jungfernheide und Weitlingstraße ist mit über einem Drittel der Wohnungen ein vergleichsweise hoher Anteil der Bestände aus den Baujahren 1919 bis 1948.
- In den Gebieten Britz, Fanningerstraße, Letteplatz und Scharnweberstraße/Klixstraße liegt die Wohnungszahl von über zwei Dritteln der Gebäude zwischen drei und zwölf Wohneinheiten.
- Einen Anteil von über 30% der Wohnungen im Eigentum von Kommune, kommunalen Wohnungsunternehmen, Bund oder Land weisen die Gebiete Chamissoplatz, Kreuzberg-Nord, Danziger Straße Ost, Klausenerplatz, Bautzener Straße und Weitlingstraße auf.
- Während im Schnitt etwa ein Drittel der Wohnungen im Eigentum „Sonstiger“ ist, sind es in den Erhaltungsgebieten Sparrplatz, Jungfernheide, Wittenbergplatz, Britz und Gropiusstadt, in denen zum Teil von städtischen Wohnungsunternehmen Wohnsiedlungsbestände verkauft wurden, zwischen 50 bis 90%.
- In den Gebieten Weberwiese, Mariendorf, Herzbergplatz/Treptower Straße, Alt-Treptow und Scharnweberstraße/Klixstraße ist mit 15% und mehr ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil der Wohnungsbestände im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften.

**Tabelle 2.4: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2022 in den sozialen Erhaltungsgebieten (Stand 30.06.2025) Berlins nach Baujahr, Wohnungszahl im Gebäude und Eigentumsform**

| Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete [Jahr des Inkrafttretens] | Baujahr des Gebäudes | | | | Wohnungen im Gebäude | | | Eigentumsform des Gebäudes | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | vor 1919 | 1919 bis 1948 | 1949 bis 1990 | 1991 bis 2022 | 1 bis 2 Woh-nungen | 3 bis 12 Woh-nungen | 13 und mehr Woh-nungen | Gemein-schaft von Wohnungs-eigentüm. | Privat-person/ en | Genos-sen-schaft | Kommune/ komm. WU/ Bund/ Land | Son-stige |
| Mitte | | | | | | | | | | | | |
| Sparrplatz [2016] | 58,0% | 1,8% | 23,5% | 16,7% | 0,1% | 13,2% | 86,7% | 10,3% | 24,4% | 7,8% | 7,5% | 50,1% |
| Leopoldplatz [2016] | 62,0% | 3,5% | 29,8% | 4,7% | 0,2% | 31,7% | 68,2% | 12,1% | 23,8% | 13,6% | 12,5% | 38,0% |
| Waldstraße [2016] | 60,5% | 2,3% | 31,0% | 6,2% | 0,1% | 23,9% | 76,0% | 25,3% | 31,9% | 2,4% | 6,5% | 33,9% |
| Birkenstraße [2016] | 53,6% | 1,7% | 35,8% | 8,8% | 0,0% | 29,8% | 70,1% | 18,7% | 38,9% | 1,3% | 9,4% | 31,7% |
| Seestraße [2016] | 64,2% | 11,4% | 18,5% | 5,9% | 0,3% | 25,9% | 73,9% | 23,0% | 30,5% | 3,7% | 7,3% | 35,5% |
| Kattegatstraße [2018] | 60,1% | 12,9% | 20,5% | 6,5% | 0,2% | 48,6% | 51,1% | 15,6% | 38,0% | 4,5% | 18,6% | 23,2% |
| Reinickendorfer Straße [2018] | 50,9% | 3,3% | 36,9% | 8,8% | 0,0% | 29,1% | 70,9% | 13,3% | 24,7% | 4,3% | 16,9% | 40,8% |
| Humboldthain Nord-West [2018] | 36,4% | 0,6% | 39,5% | 23,5% | 0,3% | 24,5% | 75,2% | 29,1% | 18,5% | 2,9% | 23,3% | 26,3% |
| Soldiner Straße [2018] | 56,2% | 10,2% | 29,2% | 4,4% | 0,4% | 39,3% | 60,2% | 9,9% | 20,7% | 7,8% | 22,8% | 38,9% |
| Thomasiusstraße [2018] | 29,3% | 0,5% | 59,7% | 10,5% | 0,2% | 20,6% | 79,1% | 35,3% | 27,8% | 1,9% | 2,0% | 33,1% |
| Tiergarten-Süd [2018] | 29,2% | 3,9% | 48,7% | 18,2% | 2,2% | 27,7% | 70,0% | 25,8% | 16,1% | 1,4% | 28,2% | 28,6% |
| Alexanderplatzviertel [2019] | 35,4% | 15,1% | 28,5% | 20,9% | 0,5% | 52,6% | 46,8% | 26,8% | 18,7% | 2,2% | 22,8% | 29,5% |
| Müllerstraße Nord [2022] | 31,6% | 48,0% | 17,8% | 2,6% | 0,7% | 52,9% | 46,4% | 8,9% | 22,6% | 4,0% | 14,6% | 49,8% |
| Badstraße [2022] | 47,7% | 12,4% | 31,1% | 8,8% | 0,2% | 36,2% | 63,6% | 7,7% | 25,1% | 11,3% | 13,8% | 42,1% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | | | | | | | | | | | | |
| Graefestraße [2015] | 71,4% | 1,5% | 25,8% | 1,3% | 0,3% | 34,1% | 65,6% | 24,1% | 32,4% | 1,1% | 8,1% | 34,3% |
| Luisenstadt [2015] | 64,6% | 1,3% | 32,2% | 1,8% | 0,4% | 43,1% | 56,6% | 19,9% | 28,3% | 2,7% | 15,2% | 33,9% |
| Bergmannstraße Nord [2015] | 71,9% | 1,1% | 24,7% | 2,2% | 0,4% | 36,8% | 62,9% | 29,7% | 40,8% | 0,6% | 3,3% | 25,7% |
| Hornstraße [2015] | 65,3% | 0,3% | 31,3% | 3,0% | 1,1% | 34,8% | 64,1% | 27,3% | 33,4% | 5,5% | 1,7% | 32,2% |
| Chamissoplatz [2015] | 83,3% | 3,3% | 9,9% | 3,5% | 0,4% | 63,5% | 36,0% | 17,8% | 29,4% | 1,2% | 30,6% | 21,0% |
| Boxhagener Platz [2015] | 68,8% | 3,0% | 15,4% | 12,8% | 0,2% | 23,3% | 76,5% | 33,3% | 29,2% | 3,4% | 11,3% | 22,8% |
| Petersburger Straße [2015] | 55,1% | 1,8% | 29,8% | 13,2% | 0,3% | 24,4% | 75,3% | 27,1% | 21,7% | 5,7% | 24,3% | 21,2% |
| Weberwiese [2016] | 39,6% | 1,1% | 51,4% | 7,9% | 0,5% | 22,5% | 77,1% | 30,6% | 17,2% | 15,0% | 16,4% | 20,7% |
| Kreuzberg-Nord [2017] | 6,0% | 0,2% | 86,6% | 7,2% | 0,3% | 14,1% | 85,6% | 6,3% | 4,7% | 0,1% | 44,1% | 44,8% |
| Stralauer Kiez [2019] | 52,3% | 2,7% | 31,6% | 13,4% | 0,3% | 44,1% | 55,6% | 34,1% | 25,0% | 6,1% | 13,7% | 21,1% |
| Samariterviertel [2021] | 72,6% | 2,2% | 9,8% | 15,4% | 0,5% | 23,4% | 76,2% | 34,5% | 28,0% | 4,6% | 6,8% | 26,1% |
| Pankow | | | | | | | | | | | | |
| Falkplatz [2015] | 84,1% | 3,2% | 5,0% | 7,6% | 0,3% | 23,4% | 76,3% | 33,6% | 28,1% | 1,1% | 7,3% | 29,9% |
| Arnimplatz [2015] | 79,5% | 6,6% | 6,5% | 7,4% | 0,2% | 26,0% | 73,9% | 25,4% | 30,7% | 0,3% | 8,4% | 35,2% |
| Humannplatz [2015] | 55,1% | 33,6% | 7,3% | 3,9% | 0,3% | 43,6% | 56,1% | 30,5% | 19,6% | 5,1% | 16,6% | 28,2% |
| Ostseestr./Grellstr. [2015] | 23,2% | 55,5% | 15,0% | 6,3% | 0,2% | 65,0% | 34,8% | 18,5% | 10,9% | 7,4% | 25,1% | 38,0% |
| Pankow Zentrum [2015] | 56,2% | 12,2% | 9,4% | 22,3% | 1,7% | 51,9% | 46,4% | 32,1% | 28,5% | 2,5% | 16,8% | 20,2% |
| Teutoburger Platz [2015] | 70,6% | 4,7% | 10,3% | 14,4% | 0,5% | 44,3% | 55,2% | 34,3% | 29,1% | 0,9% | 12,7% | 23,1% |
| Kollwitzplatz [2015] | 76,3% | 2,7% | 7,8% | 13,2% | 0,3% | 47,5% | 52,2% | 34,8% | 28,4% | 2,8% | 11,1% | 23,0% |
| Helmholtzplatz [2015] | 81,4% | 6,9% | 3,9% | 7,8% | 0,4% | 33,1% | 66,5% | 31,6% | 28,0% | 6,0% | 8,0% | 26,3% |
| Bötzowstraße [2015] | 70,5% | 4,7% | 15,2% | 9,7% | 1,0% | 34,9% | 64,0% | 32,6% | 25,2% | 0,7% | 17,7% | 23,8% |
| Winsstraße [2015] | 71,2% | 3,1% | 15,8% | 9,8% | 0,3% | 29,5% | 70,2% | 33,0% | 23,9% | 1,1% | 9,5% | 32,5% |
| Pankow-Süd [2017] | 42,8% | 27,7% | 10,1% | 19,4% | 0,6% | 50,7% | 48,7% | 24,8% | 15,6% | 6,0% | 23,8% | 29,8% |
| Langhansstraße [2017] | 38,4% | 13,2% | 16,3% | 32,1% | 2,0% | 56,0% | 42,0% | 25,3% | 25,2% | 5,6% | 18,9% | 25,0% |
| Komponistenviertel [2017] | 48,5% | 17,5% | 12,5% | 21,5% | 1,6% | 69,3% | 29,1% | 26,3% | 26,1% | 8,2% | 21,7% | 17,6% |
| Danziger Straße Ost [2021] | 29,4% | 11,8% | 45,8% | 13,0% | 0,4% | 36,5% | 63,1% | 18,0% | 13,9% | 6,3% | 34,0% | 27,9% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | | | | | | | | | | | | |
| Mierendorff-Insel [2018] | 46,8% | 23,4% | 26,5% | 3,3% | 0,2% | 40,5% | 59,3% | 27,5% | 27,9% | 7,5% | 7,0% | 30,0% |
| Gierkeplatz [2018] | 60,1% | 3,0% | 30,9% | 6,0% | 0,3% | 36,9% | 62,8% | 26,9% | 39,2% | 0,8% | 8,3% | 24,8% |
| Klausenerplatz [2020] | 55,7% | 1,3% | 39,9% | 3,1% | 0,3% | 42,2% | 57,5% | 17,4% | 16,4% | 0,3% | 41,5% | 24,3% |
| Jungfernheide [2021] | 0,1% | 45,0% | 55,0% | 0,0% | 0,1% | 70,8% | 29,1% | 10,0% | 10,4% | 0,5% | 7,3% | 71,7% |
| Alt-Lietzow [2021] | 35,1% | 1,5% | 62,3% | 1,1% | 0,6% | 25,2% | 74,2% | 40,5% | 24,2% | 3,3% | 3,5% | 28,5% |
| Richard-Wagner-Platz [2021] | 15,1% | 0,5% | 83,0% | 1,4% | 0,3% | 27,2% | 72,4% | 16,6% | 19,0% | 0,8% | 24,3% | 39,3% |
| Karl-August-Platz [2021] | 51,3% | 2,8% | 39,1% | 6,8% | 0,4% | 26,4% | 73,3% | 30,0% | 27,0% | 0,2% | 7,4% | 35,3% |
| Brabanter Platz [2023] | 43,5% | 8,1% | 40,6% | 7,8% | 0,1% | 40,1% | 59,8% | 32,0% | 28,1% | 6,7% | 2,0% | 31,3% |
| Hochmeisterplatz [2023] | 28,3% | 12,1% | 56,7% | 2,8% | 0,2% | 26,2% | 73,6% | 18,6% | 22,8% | 2,8% | 11,0% | 44,8% |
| Spandau | | | | | | | | | | | | |
| Wilhelmstadt [2020] | 25,9% | 26,1% | 43,1% | 4,9% | 0,7% | 64,0% | 35,3% | 22,4% | 27,2% | 0,5% | 4,0% | 45,9% |
| Spandauer Neustadt [2020] | 44,3% | 7,5% | 44,5% | 3,7% | 0,6% | 58,2% | 41,2% | 22,8% | 41,8% | 0,1% | 2,3% | 33,1% |
| Steglitz-Zehlendorf | | | | | | | | | | | | |
| Feuerbachstraße | 36,8% | 13,1% | 48,4% | 1,7% | 0,5% | 60,6% | 38,9% | 32,2% | 28,8% | 14,0% | 7,2% | 17,8% |
| Gritznerstraße Nord | 53,8% | 20,7% | 16,9% | 8,5% | 0,2% | 51,3% | 48,5% | 32,8% | 27,1% | 9,3% | 1,8% | 29,0% |
| Mittelstraße | 27,2% | 15,8% | 51,2% | 5,8% | 0,6% | 64,0% | 35,4% | 22,8% | 25,1% | 4,3% | 3,6% | 44,1% |
| Tempelhof-Schöneberg | | | | | | | | | | | | |
| Barbarossaplatz/Bay. Platz [2015] | 36,3% | 2,0% | 57,8% | 3,9% | 0,3% | 24,2% | 75,5% | 33,3% | 31,4% | 0,8% | 9,7% | 24,8% |
| Bautzener Straße [2015] | 66,6% | 0,2% | 30,7% | 2,5% | 0,1% | 34,4% | 65,5% | 17,5% | 27,5% | 2,7% | 33,3% | 18,9% |
| Kaiser-Wilhelm-Platz [2015] | 78,4% | 3,2% | 12,6% | 5,8% | 0,6% | 42,7% | 56,7% | 21,0% | 24,4% | 0,8% | 26,7% | 27,0% |
| Schöneberger Insel [2015] | 73,9% | 1,8% | 18,2% | 6,1% | 0,2% | 29,5% | 70,3% | 26,5% | 37,6% | 0,6% | 7,3% | 28,0% |
| Schöneberger Norden [2018] | 36,6% | 1,7% | 55,2% | 6,5% | 0,2% | 28,4% | 71,4% | 23,1% | 22,2% | 0,5% | 29,3% | 24,9% |
| Schöneberger Süden [2018] | 49,4% | 7,5% | 38,7% | 4,4% | 0,4% | 29,2% | 70,4% | 24,1% | 29,2% | 1,4% | 16,8% | 28,5% |
| Tempelhof [2018] | 34,8% | 28,1% | 30,9% | 6,2% | 0,5% | 55,7% | 43,8% | 21,7% | 24,1% | 4,2% | 8,2% | 41,7% |
| Grazer Platz [2018] | 38,3% | 30,6% | 30,0% | 1,0% | 0,2% | 50,6% | 49,2% | 33,9% | 36,3% | 0,5% | 2,0% | 27,3% |
| Mariendorf [2023] | 16,0% | 17,2% | 59,5% | 7,3% | 0,6% | 61,1% | 38,3% | 16,4% | 20,7% | 26,1% | 11,2% | 25,7% |
| Wittenbergplatz [2023] | 18,2% | 0,4% | 76,7% | 4,7% | 0,9% | 13,0% | 86,1% | 10,3% | 17,6% | 0,2% | 19,0% | 52,8% |
| Neukölln | | | | | | | | | | | | |
| Schillerpromenade [2016] | 72,8% | 14,8% | 10,9% | 1,5% | 0,1% | 29,5% | 70,4% | 20,5% | 29,0% | 5,1% | 12,1% | 33,3% |
| Reuterplatz [2016] | 73,0% | 5,6% | 17,0% | 4,4% | 0,1% | 29,0% | 70,9% | 22,4% | 38,6% | 2,0% | 7,0% | 30,0% |
| Flughafenstr./Donaustr. [2016] | 79,0% | 4,3% | 13,1% | 3,7% | 0,3% | 32,3% | 67,4% | 18,4% | 31,4% | 9,2% | 7,8% | 33,3% |
| Rixdorf [2016] | 74,4% | 9,7% | 13,8% | 2,1% | 0,6% | 41,5% | 58,0% | 14,5% | 38,0% | 5,0% | 8,8% | 33,6% |
| Körnerpark [2016] | 58,0% | 11,5% | 26,1% | 4,4% | 0,3% | 33,5% | 66,2% | 11,5% | 27,2% | 5,6% | 24,6% | 31,1% |
| Silbersteinstr./Glasower Str. [2017] | 49,9% | 9,0% | 20,3% | 20,7% | 0,7% | 48,8% | 50,5% | 13,2% | 35,5% | 13,6% | 5,7% | 32,0% |
| Herzbergplatz/Treptower Str. [2017] | 41,2% | 24,2% | 31,4% | 3,2% | 0,1% | 39,3% | 60,7% | 13,0% | 25,1% | 23,6% | 4,7% | 33,7% |
| Germaniapromenade [2020] | 11,1% | 22,4% | 64,4% | 2,2% | 0,1% | 51,9% | 48,0% | 22,1% | 27,7% | 9,4% | 7,3% | 33,5% |
| Britz [2020] | 0,0% | 24,7% | 74,9% | 0,4% | 7,0% | 86,3% | 6,7% | 6,1% | 5,4% | 0,0% | 5,9% | 82,6% |
| Gropiusstadt [2020] | 0,0% | 0,0% | 99,9% | 0,0% | 0,9% | 15,7% | 83,4% | 17,7% | 5,5% | 1,2% | 4,1% | 71,5% |
| Treptow-Köpenick | | | | | | | | | | | | |
| Alt-Treptow [2016] | 44,8% | 14,3% | 20,8% | 20,1% | 0,3% | 40,4% | 59,3% | 12,8% | 20,8% | 15,9% | 23,5% | 27,0% |
| Niederschöneweide [2017] | 45,4% | 13,1% | 9,1% | 32,4% | 1,2% | 46,1% | 52,7% | 23,3% | 24,1% | 5,8% | 17,9% | 28,9% |
| Oberschöneweide [2017] | 45,8% | 20,5% | 13,3% | 20,4% | 0,3% | 47,2% | 52,4% | 17,9% | 26,5% | 1,2% | 20,6% | 33,8% |
| Lichtenberg | | | | | | | | | | | | |
| Kaskelstraße [2017] | 62,0% | 5,3% | 4,4% | 28,3% | 1,9% | 61,5% | 36,7% | 26,8% | 37,0% | 0,6% | 21,0% | 14,6% |
| Weitlingstraße [2018] | 28,7% | 36,0% | 22,7% | 12,5% | 0,5% | 65,4% | 34,1% | 18,1% | 14,9% | 6,3% | 30,1% | 30,6% |
| Fanningerstraße [2021] | 38,5% | 31,3% | 24,3% | 5,9% | 0,2% | 66,7% | 33,1% | 16,5% | 21,7% | 1,5% | 26,0% | 34,2% |
| Reinickendorf | | | | | | | | | | | | |
| Letteplatz [2018] | 23,9% | 33,3% | 34,9% | 7,9% | 1,7% | 68,1% | 30,2% | 20,1% | 24,2% | 0,6% | 12,1% | 43,0% |
| Scharnweberstraße/Klixstraße [2021] | 22,0% | 24,6% | 44,5% | 9,0% | 1,0% | 69,6% | 29,4% | 9,4% | 28,2% | 23,2% | 3,0% | 36,2% |
| Erhaltungsgebiete gesamt | 50,8% | 10,6% | 30,6% | 8,0% | 0,5% | 38,7% | 60,8% | 22,5% | 26,3% | 4,9% | 13,5% | 32,8% |

Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2022, Gebäude- und Wohnungszählung

IfS Institut für Stadtforschung

Tabelle 2.5 gibt einen Überblick über die Struktur der Wohnungen der Jahrgangsgruppen sozialer Erhaltungsgebiete im Jahr 2022 (Grundlage Zensus 2022). Es wird deutlich, dass die zuerst existierenden sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 und 2016 die höchsten Anteile an Wohnungen mit Baujahr vor 1919 (66% bzw. 64%) aufweisen und der Anteil (mit einzelnen Ausnahmen) tendenziell niedriger liegt, je später die sozialen Erhaltungsgebiete in Kraft traten (z. B. Gebiete von 2023 und 2024 mit lediglich 22% und 38%). Ebenso ist der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen sowie der Eigentümergruppe Privatpersonen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 höher als bei den später in Kraft getretenen Gebieten.

**Tabelle 2.5: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2022 in den Jahrgangsgruppen sozialer Erhaltungsgebiete (Stand 30.06.2025) Berlins nach Baujahr, Wohnungszahl im Gebäude und Eigentumsform**

| Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete [Jahr des Inkrafttretens] | Baujahr des Gebäudes | | | | Wohnungen im Gebäude | | | Eigentumsform des Gebäudes | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | vor 1919 | 1919 bis 1948 | 1949 bis 1990 | 1991 bis 2022 | 1 bis 2 Wohnungen | 3 bis 12 Wohnungen | 13 und mehr Wohnungen | Gemeinschaft von Wohnungseigentüm. | Privatperson/en | Genossenschaft | Kommune/komm. WU/Bund/Land | Sonstige |
| Soziale Erhaltungsgebiete von | | | | | | | | | | | | |
| 2015 | 66,0% | 6,3% | 19,9% | 7,7% | 0,4% | 35,6% | 63,9% | 28,3% | 28,2% | 2,8% | 13,2% | 27,6% |
| 2016 | 63,6% | 6,6% | 23,3% | 6,5% | 0,2% | 29,6% | 70,2% | 18,2% | 30,4% | 6,6% | 11,3% | 33,6% |
| 2017 | 36,9% | 13,6% | 31,7% | 17,8% | 0,8% | 42,9% | 56,3% | 16,9% | 22,4% | 8,1% | 20,6% | 32,1% |
| 2018 | 40,2% | 16,2% | 36,2% | 7,4% | 0,5% | 42,0% | 57,5% | 22,4% | 24,7% | 3,2% | 17,2% | 32,4% |
| 2019 | 45,2% | 7,9% | 30,3% | 16,5% | 0,4% | 47,6% | 52,0% | 31,1% | 22,4% | 4,5% | 17,5% | 24,6% |
| 2020 | 24,1% | 12,4% | 60,8% | 2,7% | 1,2% | 49,4% | 49,5% | 19,2% | 21,5% | 1,1% | 9,1% | 49,0% |
| 2021 | 39,8% | 12,6% | 39,9% | 7,7% | 0,5% | 40,4% | 59,2% | 24,5% | 23,7% | 5,8% | 10,3% | 35,7% |
| 2022 | 37,8% | 34,4% | 22,9% | 5,0% | 0,5% | 46,5% | 53,0% | 8,4% | 23,6% | 6,8% | 14,3% | 46,9% |
| 2023 | 22,3% | 13,3% | 58,4% | 6,0% | 0,5% | 45,8% | 53,7% | 18,1% | 21,7% | 15,9% | 10,9% | 33,4% |
| 2024 | 38,1% | 15,8% | 41,6% | 4,6% | 0,5% | 59,3% | 40,2% | 29,5% | 27,3% | 10,0% | 4,8% | 28,4% |
| Gesamt | 50,8% | 10,6% | 30,7% | 8,0% | 0,5% | 38,7% | 60,8% | 22,5% | 26,3% | 4,8% | 13,54% | 32,8% |

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Zensus 2022 — IfS Institut für Stadtforschung

### 2.2.2 Anträge und Genehmigungen nach § 172 BauGB im Jahr 2024 und 1. Halbjahr 2025

Im Jahr 2024 und 1. Halbjahr 2025 wurden bis zum Stichtag 30.06.2025 in den 81 Erhaltungsgebieten keine Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen nach § 172 BauGB gestellt. Insofern entfallen die Darstellungen für dieses Kapitel in diesem Jahresbericht.

### 2.2.3 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025

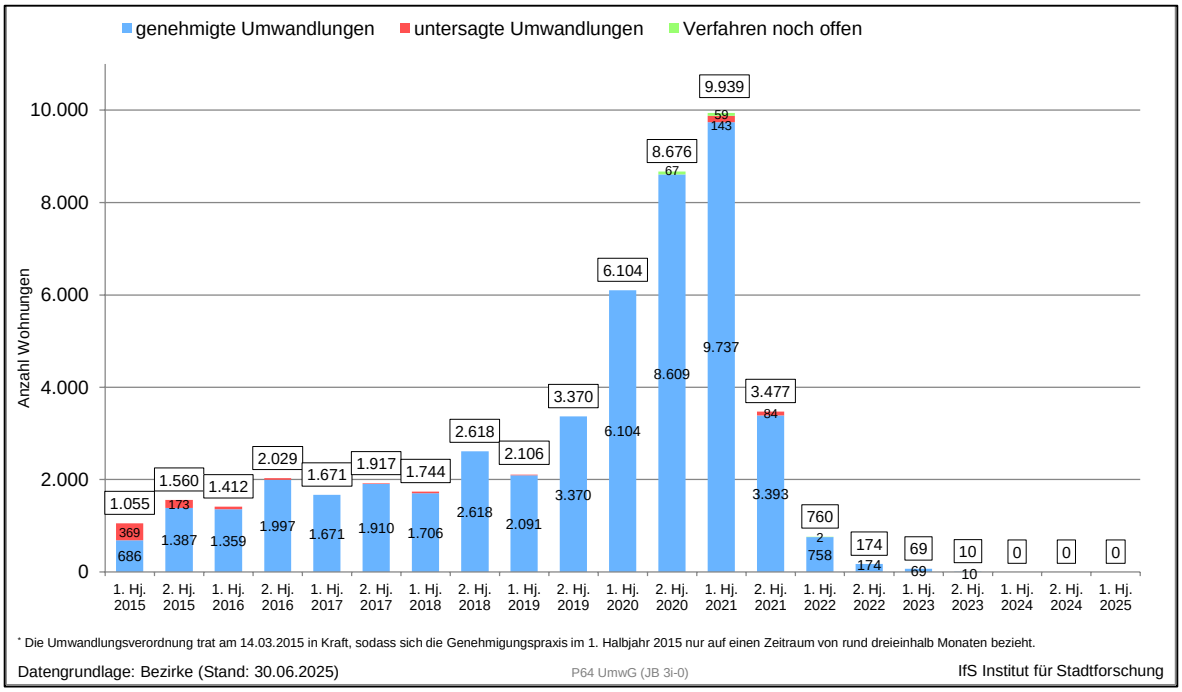
Aufgrund des unterschiedlichen Zeitpunkts des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete weisen die Gebietsgruppen eine unterschiedliche Dauer der Genehmigungspraxis und einen unterschiedlichen Verlauf des Antragsgeschehens auf. Damit lässt sich zum einen überprüfen, ob die Gebietsgruppen zeitversetzt ähnliche Phasen der Entwicklung durchlaufen. Zum anderen lässt sich verdeutlichen, in welchem Maß die

Gesamtentwicklung des Antragsgeschehens von dem sukzessiven Anwachsen der Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete beeinflusst wurde. Im Folgenden werden deshalb zunächst das Antragsgeschehen und die Genehmigungspraxis für einzelne Gebietsgruppen nach Jahr des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete und anschließend die Gesamtentwicklung in allen sozialen Erhaltungsgebieten aufgezeigt. Zudem wird die Entwicklung der Antragsteller und der Begründungen dargestellt.

### 2.2.3.1 Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

In Abbildung 2.1 ist die Entwicklung der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB beantragt bzw. genehmigt wurde, für alle 81 am 30.06.2025 bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Insgesamt wurden von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025 für 48.691 Wohnungen Anträge auf eine Umwandlung gestellt, von denen für 47.649 Wohnungen Genehmigungen erteilt wurden.

**Abbildung 2.1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2025 nach Halbjahren**




Die Gesamtentwicklung der Anträge und Genehmigungen ist zum einen von dem sukzessiven Zugang bzw. einer steigenden Zahl von Gebieten und zum anderen von unterschiedlichen und in einzelnen Jahren gegenläufigen Entwicklungen bei den Jahrgängen der sozialen Erhaltungsgebiete geprägt. In der Summe kommt es zu einer im Zeitverlauf steigenden Zahl von Anträgen und Genehmigungen mit einem Höchststand im

1. Halbjahr 2021. Anschließend gehen die Zahlen spürbar zurück und erreichen ab dem 1. Halbjahr 2024 mit keinen gestellten Anträgen den tiefsten Stand aller Halbjahre seit 2015.

In Tabelle 2.6 ist die Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB nach Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025) und Jahrgängen sozialer Erhaltungsgebiete (nach deren Inkrafttreten) dargestellt. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 zeigt sich, dass die Antragsdynamik zunächst (Jahre 2015/2016) hoch war und dann deutlich zurückging. Nach einem Tiefpunkt in den beiden Jahren 2017/2018 zeigt sich im Jahr 2019 und den beiden Halbjahren 2020 ein deutlicher Anstieg, der sich bis zum Höchststand im 1. Halbjahr 2021 (3.777 Wohnungen) fortsetzt. Anschließend setzte ab dem 2. Halbjahr 2021 beim Antragsgeschehen ein starker Rückgang ein, der im Jahr 2023 auf das sehr niedrige Niveau von nur 45 Wohnungen sowie im Jahr 2024 und im 1. Halbjahr 2025 zu völlig ausbleibenden Anträgen führte.

**Tabelle 2.6: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB nach Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025) und Jahrgängen sozialer Erhaltungsgebiete**

| Erhaltungs-gebiet von | 2015/2016 | 2017/2018 | 2019 | 1. Hj. 2020 | 2. Hj. 2020 | 1. Hj. 2021 | 2. Hj. 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 1. Hj. 2025 | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2015 | 4.565 | 2.801 | 2.429 | 2.911 | 3.699 | 3.777 | 658 | 227 | 45 | - | - | 21.112 |
| 2016 | 1.491 | 3.762 | 1.167 | 1.885 | 2.153 | 3.172 | 1.159 | 253 | 5 | - | - | 15.047 |
| 2017 | - | 1.048 | 637 | 327 | 930 | 902 | 202 | 86 | 29 | - | - | 4.161 |
| 2018 | - | 339 | 1.163 | 774 | 1.316 | 1.454 | 698 | 163 | - | - | - | 5.907 |
| 2019 | - | - | 80 | 153 | 4 | 81 | 126 | - | - | - | - | 444 |
| 2020 | - | - | - | 54 | 574 | 228 | 525 | 13 | - | - | - | 1.394 |
| 2021 | - | - | - | - | - | 325 | 109 | 192 | - | - | - | 626 |
| 2022 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Summe | 6.056 | 7.950 | 5.476 | 6.104 | 8.676 | 9.939 | 3.477 | 934 | 79 | - | - | 48.691 |

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

Bei den Jahrgängen sozialer Erhaltungsgebiete von 2016 bis 2021 lassen sich unter Berücksichtigung des zeitlich versetzten Inkrafttretens ähnliche Entwicklungen wie bei den Erhaltungsgebieten von 2015 feststellen. Sie weisen ebenfalls einen Anstieg der beantragten Wohnungen und nach erreichten Höchstständen einen sehr starken Rückgang auf sehr niedrige Niveaus bzw. ausbleibende Anträge auf. Im Folgenden wird auf die Hintergründe der dargestellten Entwicklungen eingegangen.

#### 2.2.3.2 Einordnung der Entwicklungen bis zum 1. Halbjahr 2025

Bei der Entwicklung der Antragszahlen nach § 172 BauGB von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025 fallen zum einen der sehr deutlich beschleunigte Anstieg ab dem 1. Halbjahr 2020 und der Höchststand im 1. Halbjahr 2021 auf. Diese Entwicklung lässt sich nicht alleine mit der gestiegenen Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete erklären, da diese Entwicklung im Grundsatz auch bei den oben dargestellten einzelnen Jahrgängen der sozialen

Erhaltungsgebiete (insbesondere bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 als „Schwergewichten“ unter allen Gebieten) zu beobachten ist.

Die beiden Gruppen von Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 waren bis 2019 davon geprägt, dass nach dem Inkrafttreten sukzessive ein Rückgang der Anträge und Genehmigungen erfolgt ist, der auf eine dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung durch den Genehmigungsvorbehalt auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 hindeutete. Da sich an dem Genehmigungsvorbehalt nichts Grundsätzliches geändert hat, lässt sich der sehr starke Anstieg der Zahlen bis zum 1. Halbjahr 2021 nur schwerlich über eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung erklären. Vielmehr dürften die Wirkungen der Umwandlungsverordnung von externen Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf das Umwandlungsgeschehen überlagert worden sein. Ein Ereignis, das einen solchen Einfluss haben könnte, ist die Verschärfung der Mietpreisbremse, die im 1. Halbjahr 2020 in Kraft getreten ist und bereits im 2. Halbjahr 2019 angekündigt wurde. Ein möglicherweise noch größerer Einflussfaktor könnte der Mietendeckel gewesen sein. Für Eigentümer stellen gedeckelte Mieten bei gleichzeitig weiter steigenden Kaufpreisen für umgewandelte ehemalige Mietwohnungen (vgl. Kapitel 3.1.4) einen Anreiz dar, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln - selbst unter den mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB verbundenen Restriktionen. Dass der Mietendeckel etwa ein Jahr nach Inkrafttreten im März 2021 vom 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig erklärt wurde, dürfte sich wenig bemerkbar gemacht haben, da weitere Instrumente sich auf das Antragsgeschehen ausgewirkt haben. Zusätzlich dürften der Neuerlass der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB 2020 und insbesondere die im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretene Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB eine Rolle gespielt haben.

Daher liegt nahe, dass der starke Anstieg der Anträge vor allem auf Vorzieheffekte zurückzuführen ist, die darauf beruhen, dass Eigentümer sich in Erwartung strengerer Regelungen entschließen, eine Umwandlung früher oder überhaupt durchzuführen bzw. zu beantragen. Dabei dürfte für den Höchststand der Antragszahlen im 1. Halbjahr 2021 vor allem die absehbare Einführung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zum vermehrten Entschluss von Eigentümern in sozialen Erhaltungsgebieten, eine Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB zu beantragen, beigetragen haben. Wesentliche Gründe hierfür sind, dass der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB, der Vorrang vor dem des § 172 BauGB hat, wesentlich strengere Genehmigungskriterien aufweist und die beim § 172 BauGB vorgesehene Selbstverpflichtung des Eigentümers, umgewandelte Wohnungen sieben Jahre lang nur an Mieter zu veräußern, damit als vielfach genutzte Begründung für eine Genehmigung entfällt. Der Vorrang des § 250

BauGB (gegenüber dem § 172 BauGB) ist seit dessen Inkrafttreten im 2. Halbjahr 2021 auch der entscheidende Grund, weshalb die Antragszahlen beim § 172 BauGB zunächst spürbar zurückgegangen, im 1. und 2. Halbjahr 2023 auf ein ausgesprochen niedriges Niveau und ab dem 1. Halbjahr 2024 auf null gesunken sind. Dass der Vorrang des § 250 BauGB (gegenüber dem § 172 BauGB) bei Häusern mit fünf oder weniger Wohnungen nicht gilt, hatte bisher aufgrund weitgehend fehlender Fälle keine Auswirkungen auf das Antragsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Dass der Anstieg der Anträge und Genehmigungen von Umwandlungen bis zum 1. Halbjahr 2021 nicht auf eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung oder Genehmigungspraxis, sondern auf externe Einflussfaktoren (wie die aufgeführten angekündigten oder vollzogenen rechtlichen Änderungen) zurückzuführen sein dürfte, wurde durch die Ergebnisse der in den letzten Jahren geführten Experteninterviews mit den Bezirken bestätigt (vgl. Jahresberichte 2021 und 2022).

#### 2.2.3.3 Bedeutung von Vollzugsanträgen beim Grundbuchamt

Dass im 2. Halbjahr 2021 trotz des Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten für 3.477 Wohnungen Anträge nach § 172 BauGB gestellt und davon für 3.393 Wohnungen eine Genehmigung der Umwandlung erteilt wurde, liegt nur teilweise daran, dass Anträge noch vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB gestellt wurden. Der größere Teil der Genehmigungen der im 2. Halbjahr gestellten und genehmigten Anträge nach § 172 BauGB beruht darauf, dass bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vorlag, weshalb § 878 BGB analog zur Anwendung kam. Bei den im 2. Halbjahr 2021 gestellten Anträgen entfallen hierauf 76 Fälle bzw. rund 2.000 Wohnungen.

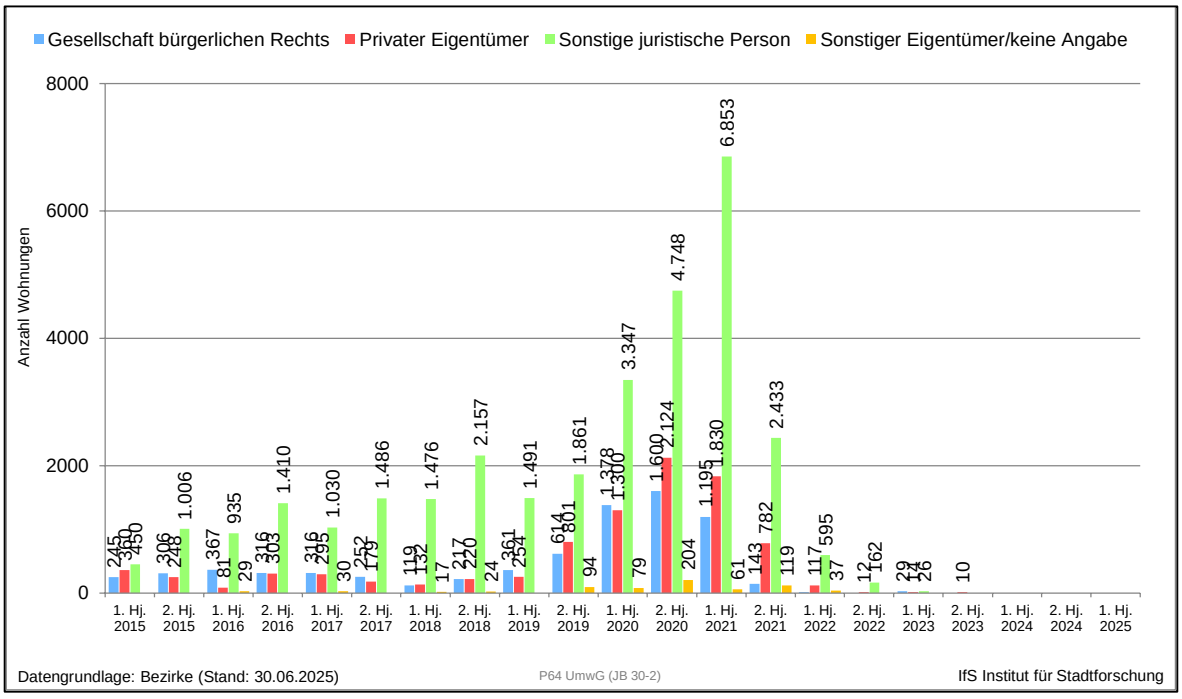
Im Jahr 2022 spielen die Fälle mit Vollzugsanträgen eine noch größere Rolle bei den insgesamt für 934 Wohnungen beantragten und für 932 Wohnungen erteilten Genehmigungen. Mit wenigen Ausnahmen lag bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vor, weshalb § 878 BGB analog zur Anwendung kam. Im Jahr 2023 kam bei 69 der insgesamt 79 beantragten und genehmigten Wohnungen § 878 BGB analog zur Anwendung, bei zwei Fällen mit zusammen zehn Wohnungen lagen weniger als sechs Wohnungen vor. Ab 2024 wurden keine Anträge mehr gestellt.

### 2.2.3.4 Antragsteller beantragter Umwandlungen

In der Gesamtschau der zwischen 2015 und dem 30.06.2025 eingegangenen Anträge wurden mit 64,7% die meisten Wohnungsumwandlungen von „sonstigen juristischen Personen“ beantragt, gefolgt von privaten Eigentümern (18,6%) und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) (15,3%). Sonstige Eigentümer wie Kirchen, Stiftungen etc. haben lediglich 1,4% der Wohnungsumwandlungen beantragt.

In Abbildung 2.2 sind die absoluten Zahlen der von 2015 bis 1. Halbjahr 2025 beantragten Wohnungen nach Eigentümergruppen dargestellt. Trotz leichter Schwankungen zwischen den Halbjahren wird das Antragsgeschehen über den gesamten Zeitraum, in dem Anträge gestellt wurden, von „sonstigen juristischen Personen“ geprägt.

**Abbildung 2.2: Antragsteller der Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2025**




Es wird deutlich, dass der starke Anstieg vom 2. Halbjahr 2019 bis zum 1. Halbjahr 2021 unter anderem von gestiegenen Antragszahlen der privaten Eigentümer und GbR getragen wurde (zusammen um das rund Sechsfache im 2. Halbjahr 2020 gegenüber 1. Halbjahr 2019), die zuvor (abgesehen von der Zeit unmittelbar nach dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung) nur relativ wenig am Antragsgeschehen beteiligt waren. Aber auch bei den sonstigen juristischen Personen, die bereits zuvor das Antragsgeschehen dominierten, hat vom 2. Halbjahr 2019 bis zum 1. Halbjahr 2021 ein starker Anstieg (um das 3,7-fache im 1. Halbjahr 2021 gegenüber 1. Halbjahr 2019) stattgefunden. Dass die

Antragszahlen der sonstigen juristischen Personen im 1. Halbjahr 2021 weiter stark angestiegen sind, während bei den privaten Eigentümern und GbR bereits ein Rückgang eingesetzt hat, zeigt, dass diese Eigentümergruppe besonders stark auf die zu erwartende Einführung des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB reagiert und zu den oben beschriebenen Vorzieheffekten beigetragen hat.

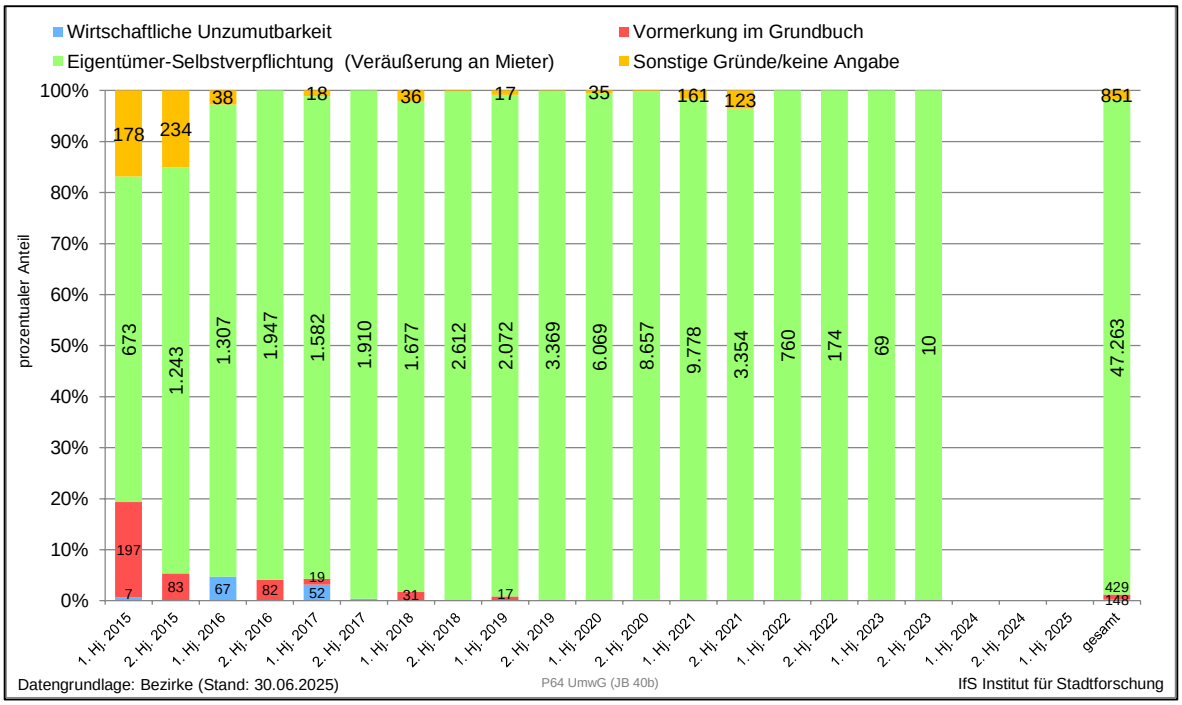
Der Rückgang der Antragszahlen bis zum 1. Halbjahr 2025 betraf alle Eigentümergruppen, wobei er bei den sonstigen juristischen Personen am deutlichsten ausfiel. Im 2. Halbjahr 2023 waren nur noch private Eigentümer vertreten.

#### 2.2.3.5 Begründung beantragter Umwandlungen nach § 172 BauGB

In § 172 Absatz 4 BauGB sind sechs Tatbestände aufgeführt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. Die folgende Auswertung bezieht sich auf die Begründungen, die vom Eigentümer im Antrag auf Umwandlungsgenehmigung aufgeführt wurden. Zwischen dem 14.03.2015 (Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung) und dem 30.06.2025 wurde für 97% der 48.691 Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, die Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter gewählt (Satz 3 Nr. 6), für 0,9% Vormerkung im Grundbuch (Satz 3 Nr. 4) und für 0,3% wirtschaftliche Unzumutbarkeit (Satz 2). Die anderen Begründungen, Nachlassgrundstück (Satz 3 Nr. 2), Veräußerung an Familienangehörige (Satz 3 Nr. 3) sowie nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude (Satz 3 Nr. 5), werden im Folgenden aufgrund der sehr geringen Anzahl betroffener Wohnungen gemeinsam mit „keine Angabe“ in der Auswertung der Antragsbegründungen zusammengefasst. Auf die Rubrik „Sonstige Gründe/keine Angabe“ entfallen knapp 2,0% der Begründungen.

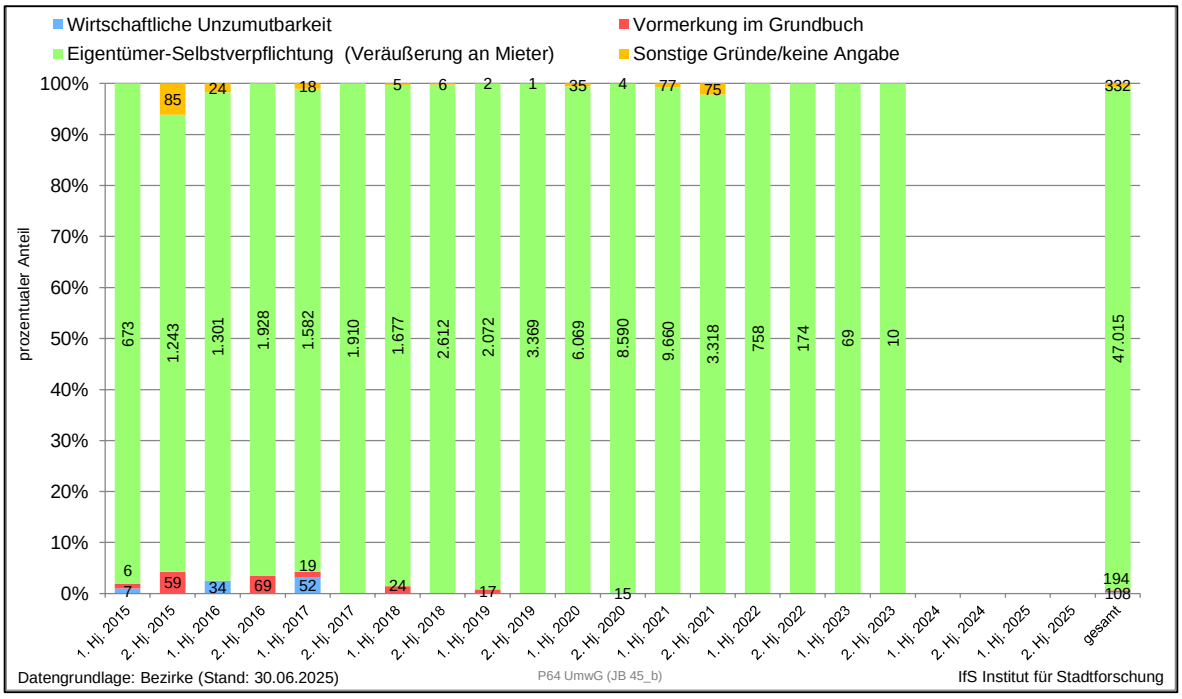
Betrachtet man die Entwicklung der Antragsbegründungen im Zeitverlauf 2015 bis 30.06.2025, so wird deutlich, dass die Eigentümer-Selbstverpflichtung in der Begründungspraxis bereits im 2. Halbjahr 2016 für 96% der Wohnungen gewählt wurde und seither auf diesem hohen Niveau geblieben ist. Gegenläufig zu dieser Entwicklung haben die Begründung „Vormerkung im Grundbuch“ sowie die Rubrik „Sonstige Gründe/keine Angabe“ nur 2015 und in gewissem Umfang auch 2016 eine quantitativ relevante Rolle in den Anträgen gespielt. Das bedeutet auch, dass die letztgenannten Gründe sich überwiegend auf die bis Ende 2016 in Kraft getretenen Gebiete verteilen (Abbildung 2.3).

**Abbildung 2.3: Begründung der beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2025 und gesamt**




Die Analyse der genehmigten Umwandlungen nach § 172 BauGB zeigt, dass die Begründung mit Selbstverpflichtung des Eigentümers (Absatz 4 Satz 3 Nr. 6) für genehmigte Umwandlungen mit knapp 99% der 47.649 genehmigten Wohnungsumwandlungen eine noch höhere Quote aufweist als bei den beantragten Umwandlungen. Das kann dadurch erklärt werden, dass Antragsablehnungen sich fast immer auf andere Tatbestände bzw. eine fehlende Angabe beziehen. Im Gegensatz zu der Entwicklung der Antragsbegründungen zeichnet sich in den Begründungen der genehmigten Umwandlungen keine auffallende zeitliche Veränderung ab. Die Genehmigungspraxis der Bezirke hat sich nicht verändert. Genehmigungen von Anträgen, die nicht mit der Selbstverpflichtung der Antragsteller begründet werden, sind die Ausnahme (Abbildung 2.4).

**Abbildung 2.4: Begründung der genehmigten Umwandlungen nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2025 und gesamt**




### 2.2.3.6 Genehmigte Umwandlungen in den Bezirken und Erhaltungsgebieten

Im Folgenden wird ein Überblick über die Entwicklung der genehmigten Umwandlungen in den Bezirken, Gruppen von sozialen Erhaltungsgebieten (nach Inkrafttreten) und einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2025 gegeben. Hiermit soll aufgezeigt werden, welche Erhaltungsgebiete punktuell hohe Genehmigungen aufweisen, welche Gebiete kontinuierlich hohe Genehmigungszahlen verzeichnen und welche Gebiete zu dem starken Anstieg bzw. hohen Niveau der Genehmigungszahlen bis zum 1. Halbjahr 2021 beigetragen haben.

Aus nachvollziehbaren Gründen ist die Anzahl der genehmigten Umwandlungen in jenen Gebietsgruppen (nach Inkrafttreten) besonders hoch, die länger existieren und zu denen eine hohe Zahl von sozialen Erhaltungsgebieten gehören. Was die Entwicklung der Genehmigungen angeht, zeigt sich, dass die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 bereits im Jahr 2019 einen deutlichen Anstieg der Genehmigungen verzeichneten, der sich im 1. und 2. Halbjahr 2020 beschleunigte. Im 1. Halbjahr 2021 verharrten die Genehmigungen auf dem erreichten Niveau und im 2.Halbjahr 2021 setzte ein starker Rückgang ein, der 2023 in einem verschwindend geringen Niveau und im Jahr 2024 sowie im 1. Halbjahr 2025 bei null mündete.

Insgesamt wurden von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 für 20.248 Wohnungen Genehmigungen erteilt, was rund 42% der insgesamt 47.649 Wohnungen, für die Genehmigungen erteilt wurden, entspricht. Ein weiteres „Schwergewicht“ beim Genehmigungsgeschehen stellen die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 dar, auf die mit 15.028 Wohnungen ein Anteil von rund 31% entfällt (Tabelle 2.7).

**Tabelle 2.7: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025)**

| Erhaltungs-gebiet von | 2015/2016 | 2017/2018 | 2019 | 1. Hj. 2020 | 2. Hj. 2020 | 1. Hj. 2021 | 2. Hj. 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 1. Hj. 2025 | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2015 | 3.957 | 2.788 | 2.429 | 2.911 | 3.632 | 3.601 | 658 | 227 | 45 | - | - | 20.248 |
| 2016 | 1.472 | 3.762 | 1.167 | 1.885 | 2.153 | 3.172 | 1.159 | 253 | 5 | - | - | 15.028 |
| 2017 | - | 1.041 | 637 | 327 | 930 | 893 | 202 | 86 | 29 | - | - | 4.145 |
| 2018 | - | 314 | 1.148 | 774 | 1.316 | 1.437 | 640 | 161 | - | - | - | 5.790 |
| 2019 | - | - | 80 | 153 | 4 | 81 | 126 | - | - | - | - | 444 |
| 2020 | - | - | - | 54 | 574 | 228 | 525 | 13 | - | - | - | 1.394 |
| 2021 | - | - | - | - | - | 325 | 83 | 192 | - | - | - | 600 |
| 2022 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Summe | 5.429 | 7.905 | 5.461 | 6.104 | 8.609 | 9.737 | 3.393 | 932 | 79 | - | - | 47.649 |

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

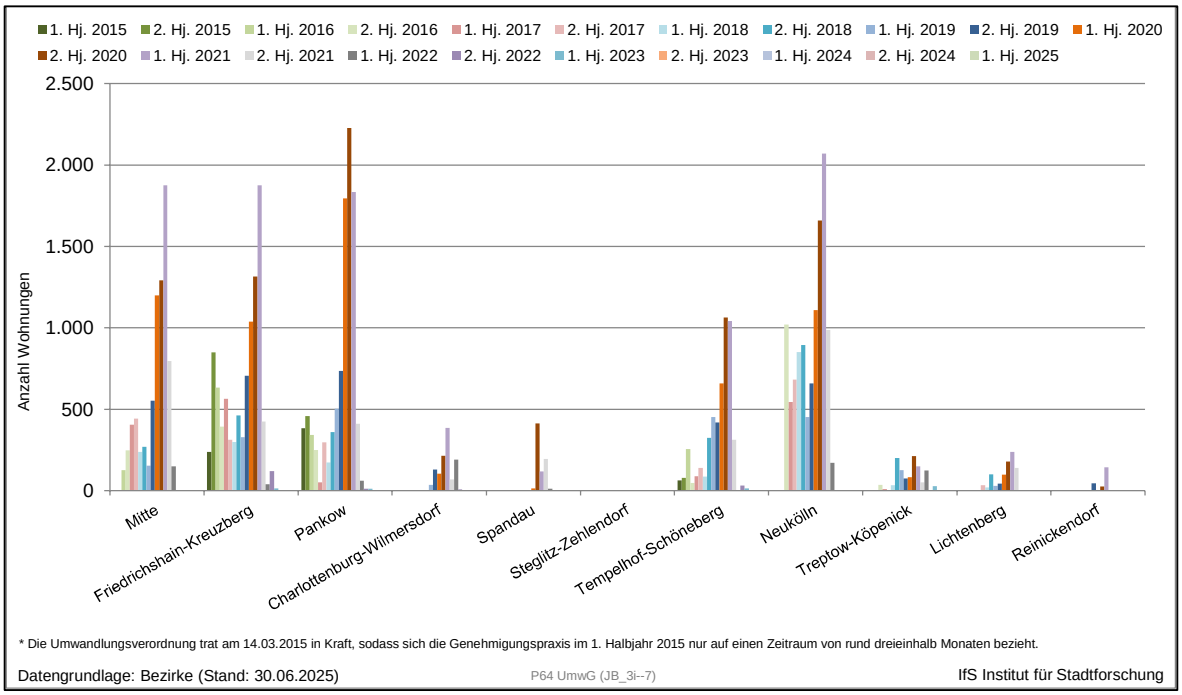
Die Anzahl der Bezirke, in denen soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen sind, hat sich von drei Bezirken (Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg) im Jahr 2015 sukzessive auf zehn im Jahr 2020 und auf elf im 1. Halbjahr 2024 erhöht und ist bis zum 1. Halbjahr 2025 gleich groß geblieben. Entsprechend setzte die Genehmigungspraxis in den Bezirken zeitlich unterschiedlich ein (Tabelle 2.8 und Abbildung 2.5).

**Tabelle 2.8: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Bezirk und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025)**

| Bezirk | 2015/2016 | 2017/2018 | 2019 | 1. Hj. 2020 | 2. Hj. 2020 | 1. Hj. 2021 | 2. Hj. 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 1. Hj. 2025 | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mitte | 376 | 1.358 | 707 | 1.201 | 1.291 | 1.877 | 797 | 151 | 5 | - | - | 7.763 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 2.115 | 1.641 | 1.036 | 1.039 | 1.316 | 1.876 | 425 | 161 | 19 | - | - | 9.628 |
| Pankow | 1.436 | 884 | 1.240 | 1.795 | 2.227 | 1.834 | 412 | 75 | 12 | - | - | 9.915 |
| Charlottenburg-Wilmersd. | - | - | 168 | 105 | 216 | 387 | 70 | 202 | - | - | - | 1.148 |
| Spandau | - | - | - | 14 | 414 | 119 | 196 | 13 | - | - | - | 756 |
| Steglitz-Zehlendorf | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tempelhof-Schöneberg | 446 | 643 | 874 | 659 | 1.064 | 1.041 | 313 | 34 | 14 | - | - | 5.088 |
| Neukölln | 1.020 | 2.974 | 1.113 | 1.109 | 1.660 | 2.070 | 987 | 171 | - | - | - | 11.104 |
| Treptow-Köpenick | 36 | 248 | 203 | 83 | 213 | 150 | 52 | 125 | 29 | - | - | 1.139 |
| Lichtenberg | - | 157 | 74 | 99 | 180 | 239 | 141 | - | - | - | - | 890 |
| Reinickendorf | - | - | 46 | - | 28 | 144 | - | - | - | - | - | 218 |
| Summe | 5.429 | 7.905 | 5.461 | 6.104 | 8.609 | 9.737 | 3.393 | 932 | 79 | - | - | 47.649 |

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

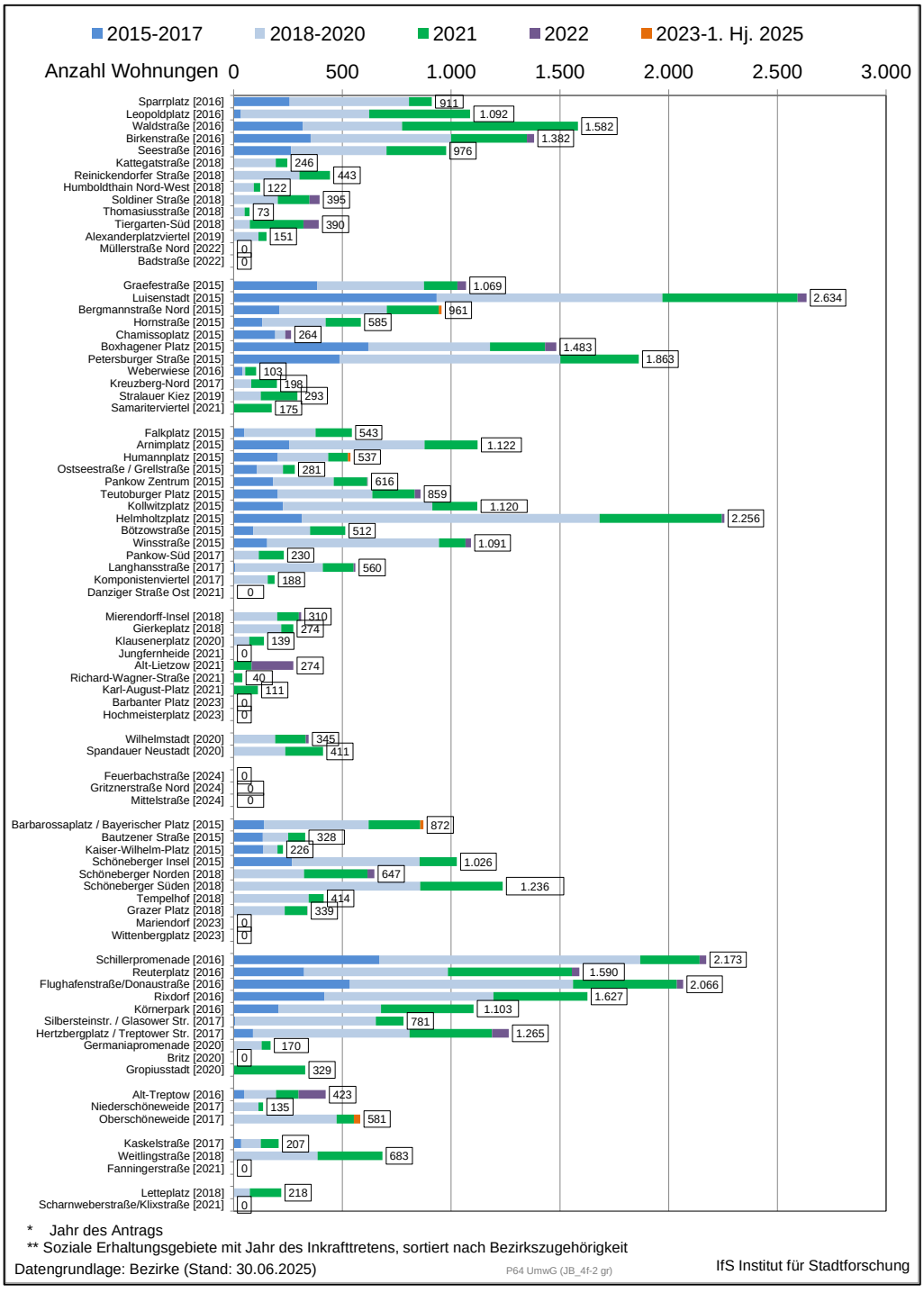
**Abbildung 2.5: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der genehmigten Umwandlungen nach Bezirken und Halbjahren 2015 bis 2025**




Im Bezirk Neukölln fand im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2025 mit über 11.100 Wohnungen die mit Abstand höchste Anzahl genehmigter Umwandlungen statt, gefolgt von Pankow mit rund 9.900 Wohnungen und Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 9.600 Wohnungen. Innerhalb der Bezirke gibt es große Unterschiede bezüglich des Genehmigungsgeschehens in den einzelnen Erhaltungsgebieten. In absoluten Zahlen weisen vier Gebiete (von 2015 und 2016) über 2.000 zur Umwandlung genehmigte Wohnungen auf. Heraus stechen die genehmigten Umwandlungen in den Gebieten Luisenstadt [2015] (Friedrichshain-Kreuzberg), Helmholtzplatz [2015] (Pankow), Schillerpromenade [2016] (Neukölln) und Flughafen-/Donaustraße [2016] (Neukölln) (Abbildung 2.6).

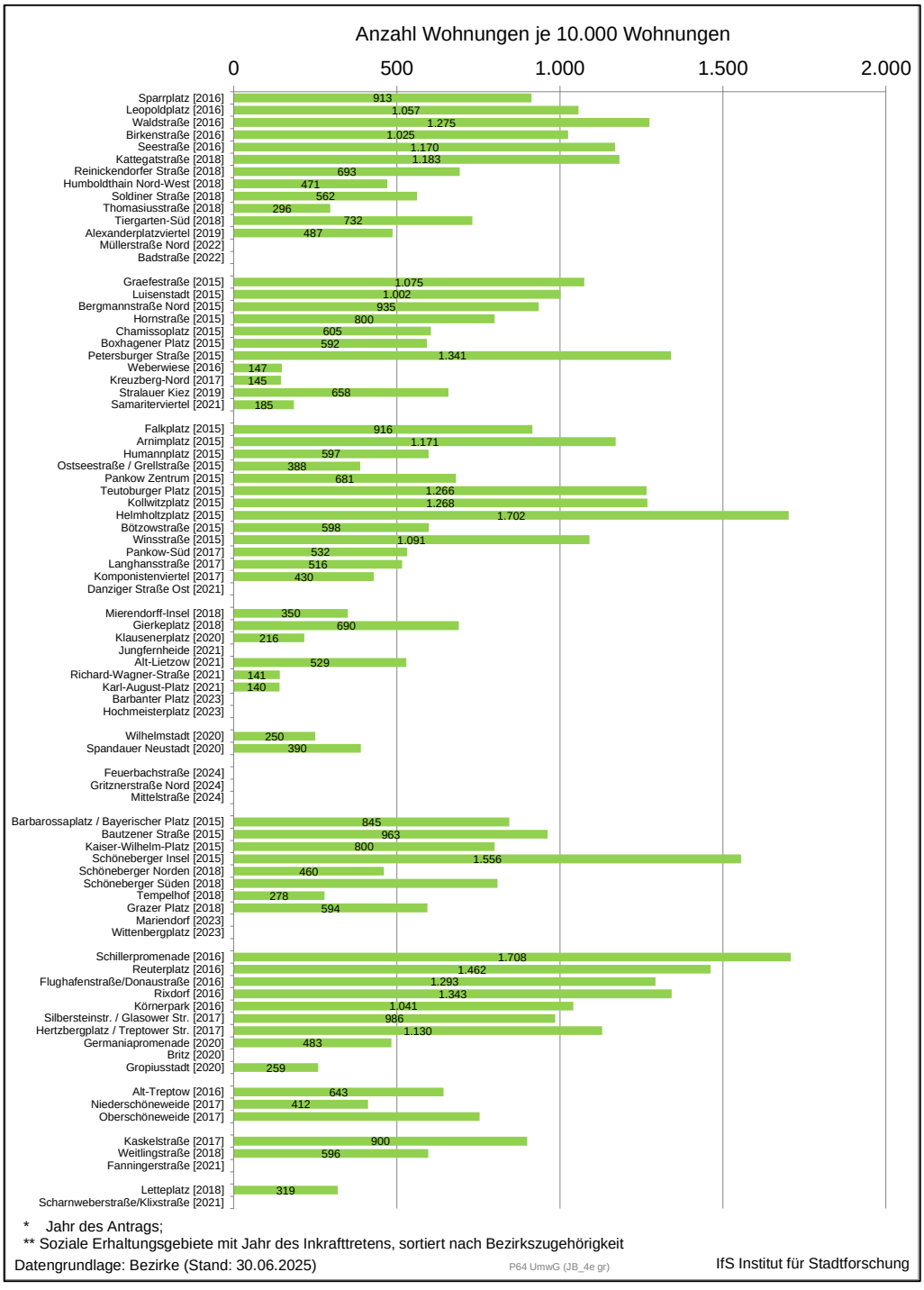
In Abbildung 2.7 sind die Wohnungen mit genehmigter Umwandlung pro 10.000 Bestandswohnungen im Gesamtzeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2025 dargestellt, wodurch sich die Intensität der Umwandlungen zwischen einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten vergleichen lässt. Während in einigen (jüngeren) sozialen Erhaltungsgebieten keine Umwandlungen stattgefunden haben, gibt es Gebiete wie Schillerpromenade, Helmholtzplatz und Schöneberger Insel, in denen pro 10.000 Wohnungen für mehr als 1.500 Wohnungen Genehmigungen für eine Umwandlung erteilt wurden (mehr als 15% des Bestands).

**Abbildung 2.6: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB 2015 bis 1. Halbjahr 2025* in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin**




* Jahr des Antrags
**soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens, sortiert nach Bezirkszugehörigkeit

**Abbildung 2.7: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB je 10.000 Wohnungen 2015 bis 1. Halbjahr 2025* in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin**




* Jahr des Antrags

** soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens, sortiert nach Bezirkszugehörigkeit

## 2.3 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB

In diesem Kapitel wird die Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB dargestellt, die sich (anders als beim § 172 BauGB oben) auf das gesamte Stadtgebiet Berlins bezieht. Die Darstellung der Umwandlungsgenehmigungen (zum Stand 30.06.2025) erfolgt jeweils bezogen auf das Jahr 2024 und das 1. Halbjahr 2025. Anschließend werden die Entwicklungen im Zeitraum 2. Halbjahr 2021 bis 1. Halbjahr 2025 verglichen.

### 2.3.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2024 und 1. Halbjahr 2025

#### 2.3.1.1 Genehmigungspraxis im Jahr 2024

Im Jahr 2024 wurden in sechs der zwölf Berliner Bezirke zehn Anträge für insgesamt 142 Wohnungen gestellt.[2] Bei 87 dieser Wohnungen wurde eine Genehmigung (61%) für eine Umwandlung erteilt, bei 16 Wohnungen erfolgte eine Untersagung (11%) und bei 39 Wohnungen sind die Verfahren noch offen (27%). Dazu zählen 23 Wohnungen, für die ein Widerspruch nach Untersagung eingelegt wurde (Tabelle 2.9).

Bei den gestellten Anträgen entfallen 94 Wohnungen auf soziale Erhaltungsgebiete (66%) und 48 Wohnungen auf sonstige Gebiete (34%). In den sozialen Erhaltungsgebieten wurden für 63 Wohnungen (67%) Genehmigungen erteilt, für keine Wohnungen abschließende Untersagungen und bei 31 Wohnungen sind die Verfahren noch offen (33%), darunter 23 Wohnungen, bei denen gegen eine Untersagung Widerspruch eingelegt wurde. Bei den sonstigen Gebieten entfallen 24 Wohnungen auf Genehmigungen (50%), 16 Wohnungen auf Untersagungen (33%) und bei acht Wohnungen sind die Verfahren noch offen (17%) (Abbildung 2.8).

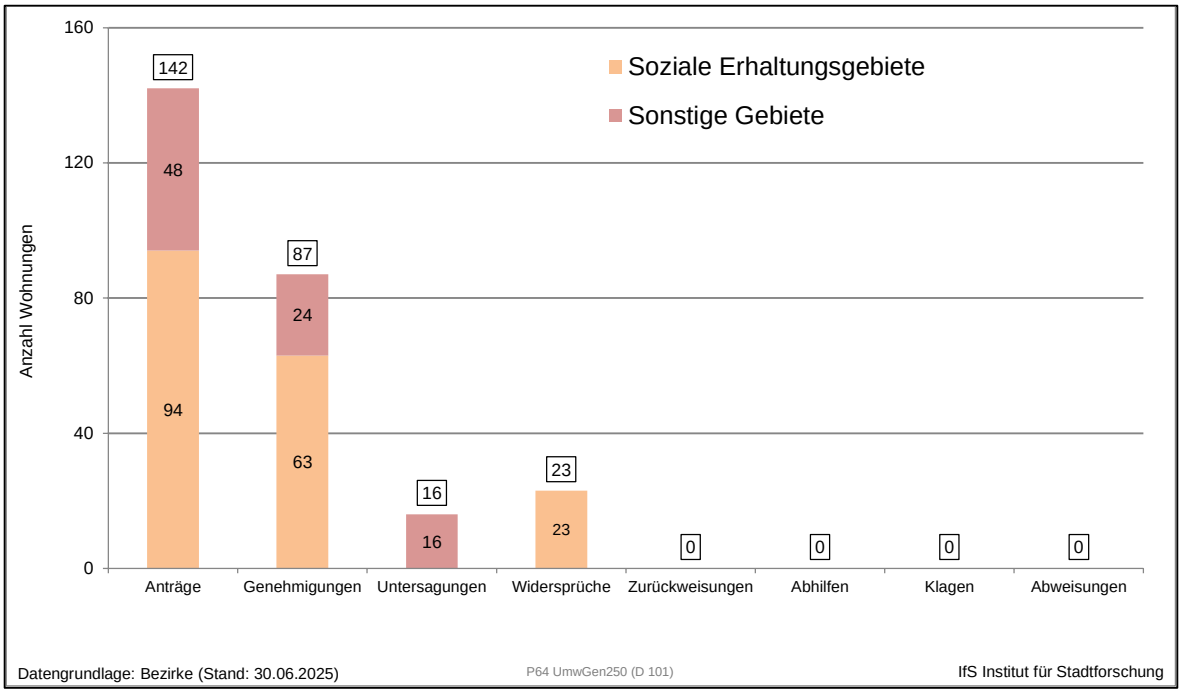
[2] Darüber hinaus gab es eine Reihe von Erfassungen durch die Bezirke, die nicht unter die Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB fallen und die für das Monitoring nicht relevant sind. Hierzu zählen Gebäude mit fünf oder weniger Wohneinheiten, Neubauten, die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum in bereits aufgeteilten Häusern, bspw. im Rahmen von Dachgeschossausbau, sowie weitere spezielle Fallkonstellationen.

**Tabelle 2.9: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im Jahr 2024 nach Bezirken und Verfahrensstand**

| Bezirk | Anträge (Wohnungen) | davon Genehmigungen | davon Untersagungen | davon offene Verfahren | Anteil Genehmigungen |
|---|---|---|---|---|---|
| Mitte | - | - | - | - | - |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 35 | 35 | - | - | 100% |
| Pankow | 16 | - | - | 16 | - |
| Charlottenburg-Wilmersd. | 23 | - | - | 23 | - |
| Spandau | - | - | - | - | - |
| Steglitz-Zehlendorf | 11 | 11 | - | - | 100% |
| Tempelhof-Schöneberg | 41 | 41 | - | - | 100% |
| Neukölln | - | - | - | - | - |
| Treptow-Köpenick | - | - | - | - | - |
| Marzahn-Hellersdorf | - | - | - | - | - |
| Lichtenberg | - | - | - | - | - |
| Reinickendorf | 16 | - | 16 | - | - |
| Gesamt | 142 | 87 | 16 | 39 | 61% |

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

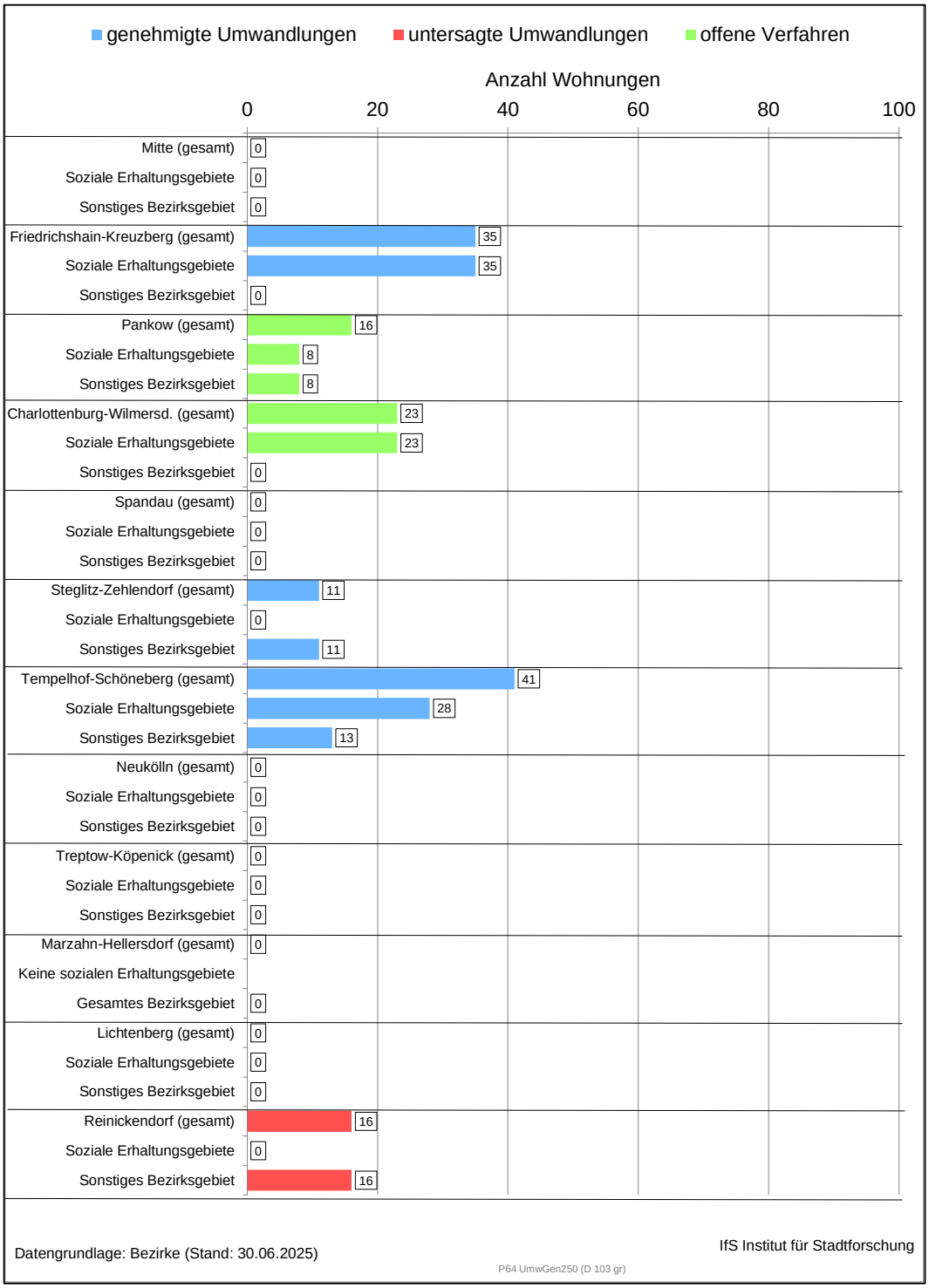
**Abbildung 2.8: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2024 nach Gebietstyp**




In Abbildung 2.9 wird ein detaillierter Überblick über den Umfang der Wohnungen, für die eine Umwandlung im Jahr 2024 beantragt wurde, sowie den Verfahrensstand in den einzelnen Bezirken gegeben. Dabei wird zusätzlich zwischen sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke unterschieden. Es wird deutlich, dass sich der Verfahrensstand zwischen den einzelnen Bezirken und Gebieten deutlich unterscheidet.

Dies liegt auch daran, dass sich hinter den relativ geringen Wohnungszahlen, wie bereits oben dargestellt, insgesamt noch geringere Fallzahlen (zehn Anträge) verbergen.

**Abbildung 2.9: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2024**



### 2.3.1.2 Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2025

Im 1. Halbjahr 2025 wurden in zwei Bezirken vier Anträge nach § 250 BauGB für eine Umwandlung von insgesamt 57 Wohnungen gestellt. Bei drei dieser Wohnungen erfolgte eine Genehmigung für eine Umwandlung und bei 54 Wohnungen sind die Verfahren noch offen (Tabelle 2.10).

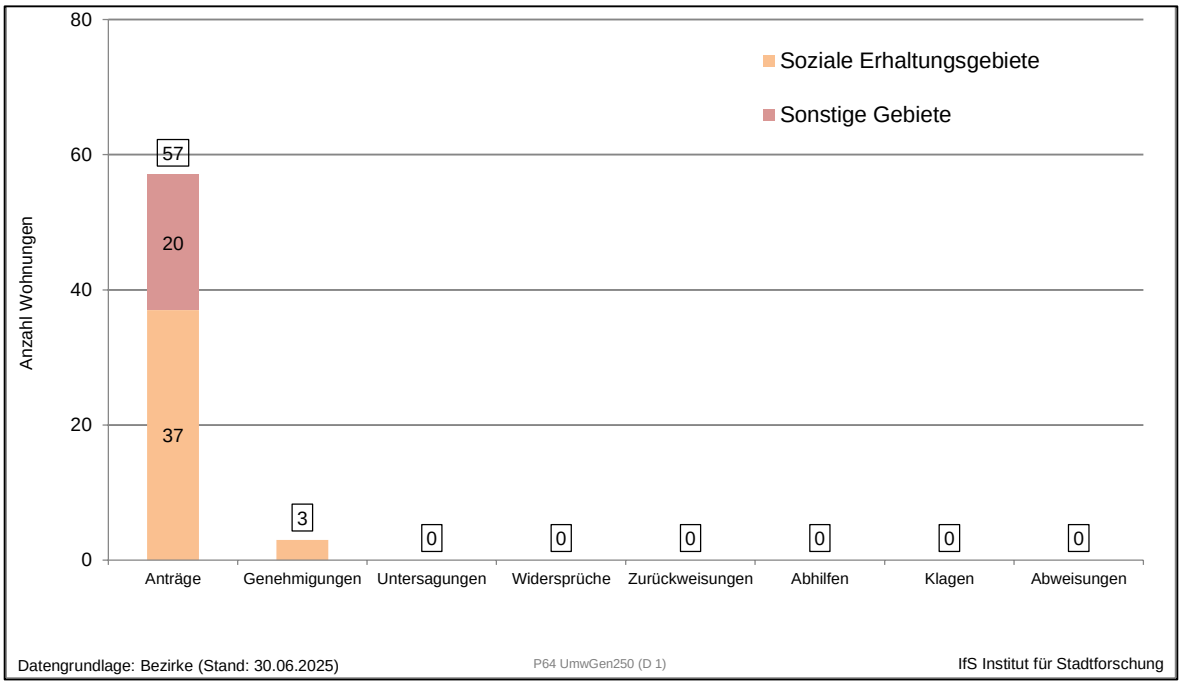
**Tabelle 2.10: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im 1. Halbjahr 2025 nach Bezirken und Verfahrensstand**

| Bezirk | Anträge (Wohnungen) | davon Genehmigungen | davon Untersagungen | davon offene Verfahren | Anteil Genehmigungen |
|---|---|---|---|---|---|
| Mitte | 54 | - | - | 54 | - |
| Friedrichshain-Kreuzberg | - | - | - | - | - |
| Pankow | - | - | - | - | - |
| Charlottenburg-Wilmersd. | - | - | - | - | - |
| Spandau | - | - | - | - | - |
| Steglitz-Zehlendorf | - | - | - | - | - |
| Tempelhof-Schöneberg | - | - | - | - | - |
| Neukölln | - | - | - | - | - |
| Treptow-Köpenick | - | - | - | - | - |
| Marzahn-Hellersdorf | - | - | - | - | - |
| Lichtenberg | 3 | 3 | - | - | 100% |
| Reinickendorf | - | - | - | - | - |
| Gesamt | 57 | 3 | - | 54 | 5% |

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

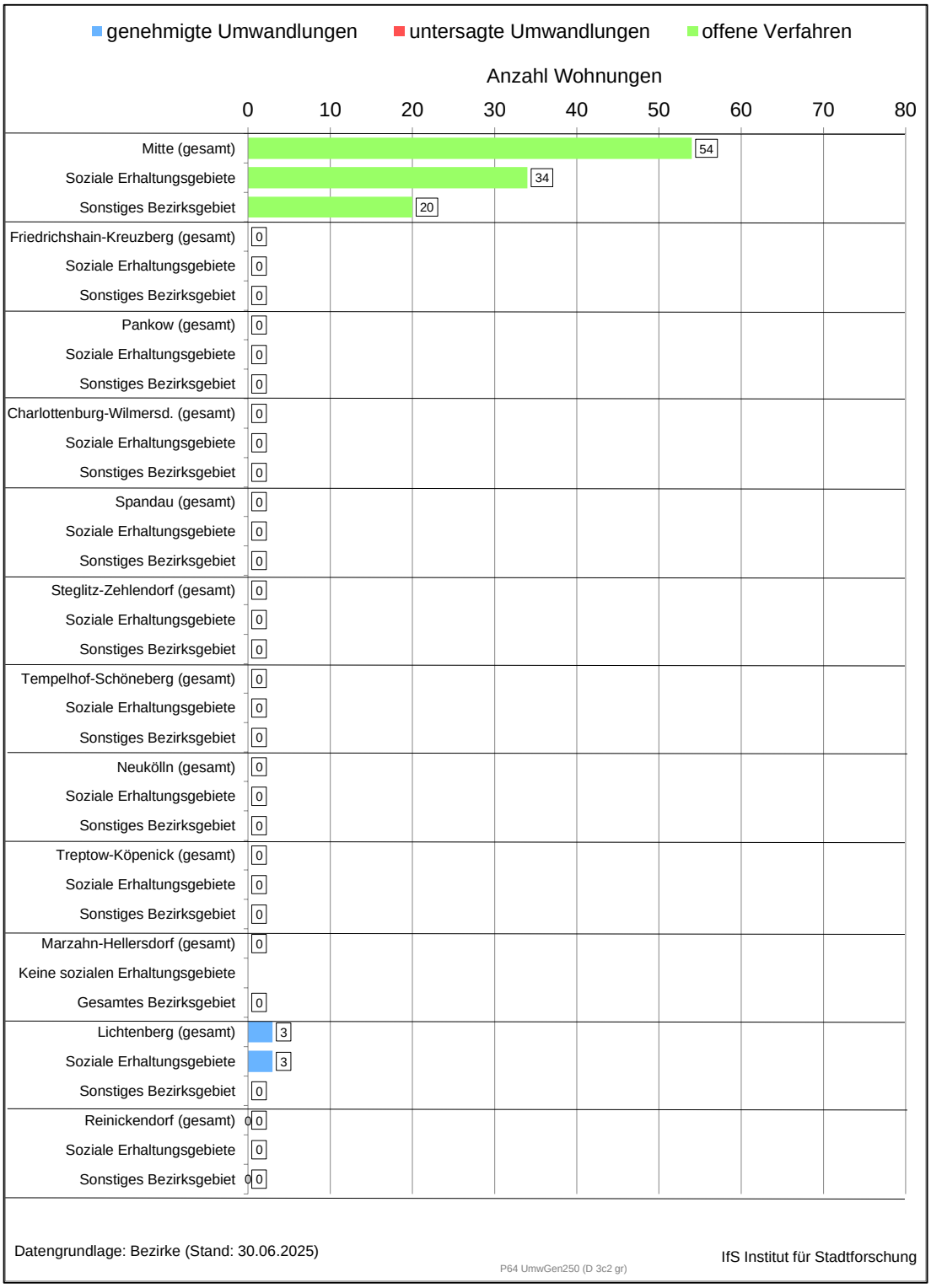
37 Wohnungen der insgesamt beantragten entfallen auf soziale Erhaltungsgebiete und 20 Wohnungen auf sonstige Gebiete. In den sozialen Erhaltungsgebieten wurden für drei Wohnungen Genehmigungen erteilt, bei 34 Wohnungen sind die Verfahren noch offen. In den sonstigen Gebieten sind bei allen der 20 beantragten Wohnungen die Verfahren noch offen (Abbildung 2.10).

**Abbildung 2.10: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2025 nach Gebietstyp**




In Abbildung 2.11 wird ein detaillierter Überblick über den Umfang der Wohnungen, für die im 1. Halbjahr 2025 eine Umwandlung beantragt wurde, sowie den Verfahrensstand in den einzelnen Bezirken gegeben. Dabei wird zusätzlich zwischen sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke unterschieden. Aufgrund der insgesamt geringen Fallzahlen wird auf eine Beschreibung bzw. einen Vergleich der Bezirke verzichtet.

**Abbildung 2.11: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2025**



### 2.3.2 Entwicklungen vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2025

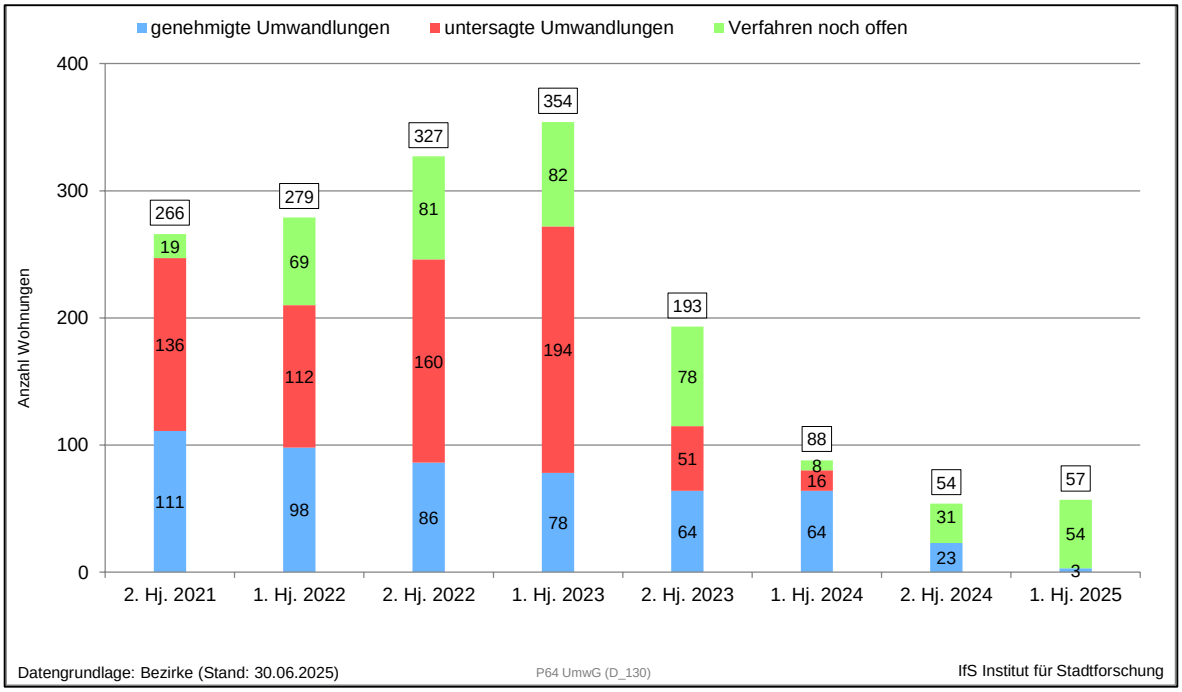
Im Folgenden werden die Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2025 dargestellt bzw. die Halbjahre verglichen.

#### 2.3.2.1 Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

Vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2025 wurden für 1.618 Wohnungen Umwandlungen nach § 250 BauGB beantragt. Bis zum 30.06.2025 wurden für 527 (33%) Genehmigungen erteilt, 669 (41%) wurden untersagt und bei 422 (26%) sind die Verfahren offen.

Wie in Abbildung 2.12 dargestellt, deutete sich bereits im 2. Halbjahr 2023 ein Rückgang der Antragszahlen an.

**Abbildung 2.12: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in Berlin nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025**




Die folgenden Halbjahre bis zum 1. Halbjahr 2025 setzen sich zusätzlich dahingehend ab, dass die Antragszahlen und die Genehmigungen weiter deutlich gesunken sind, aber auch dadurch, dass letztmals im 1. Halbjahr 2024 bei wenigen Wohnungen eine Untersagung vorlag. Dies dürfte ein Indiz dafür sein, dass in jüngster Zeit aufgrund eines erhöhten Informationsstands bei Antragstellern immer weniger Anträge gestellt werden, die keine

Chance auf eine Genehmigung besitzen und dadurch die Antragszahlen auf ein marginales Niveau gesunken sind.

Sowohl in den sozialen Erhaltungsgebieten als auch in den sonstigen Gebieten sind die Wohnungszahlen bei den Anträgen im 1. Halbjahr 2025 gegenüber dem Niveau im Zeitraum vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2024 stark gesunken und gegenüber dem 2. Halbjahr 2024 etwa konstant auf sehr niedrigem Niveau verharrt (Abbildung 2.13 und Abbildung 2.14).

**Abbildung 2.13: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025**

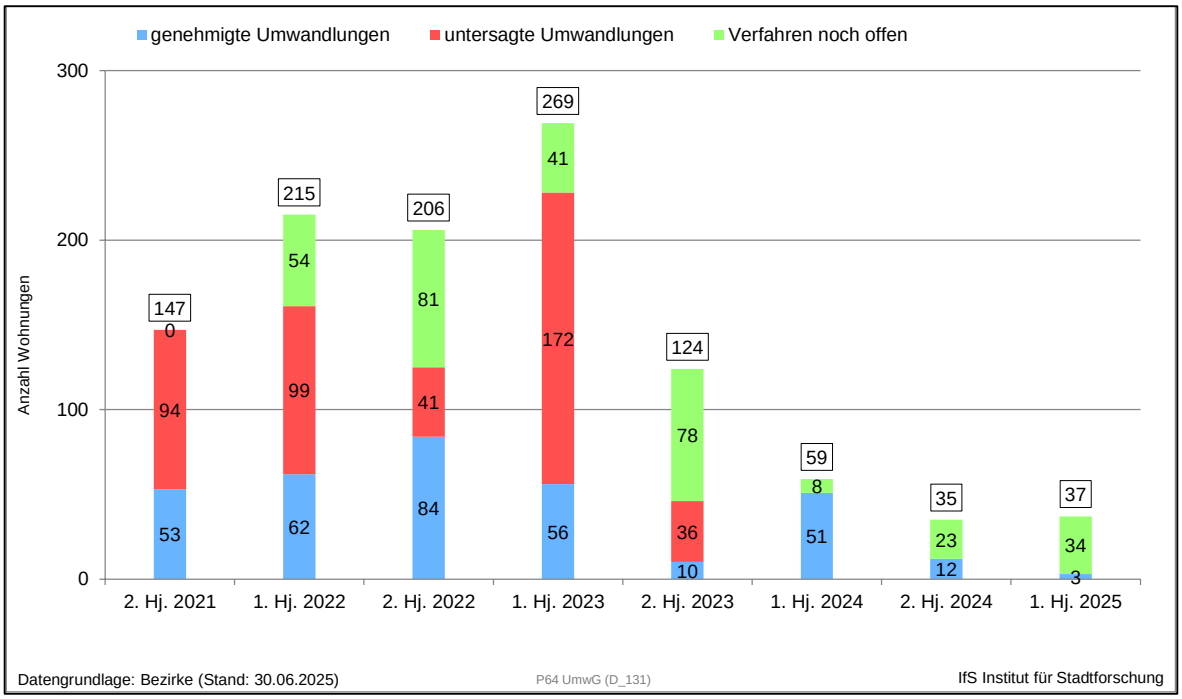


**Abbildung 2.14: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in sonstigen Gebieten nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025**

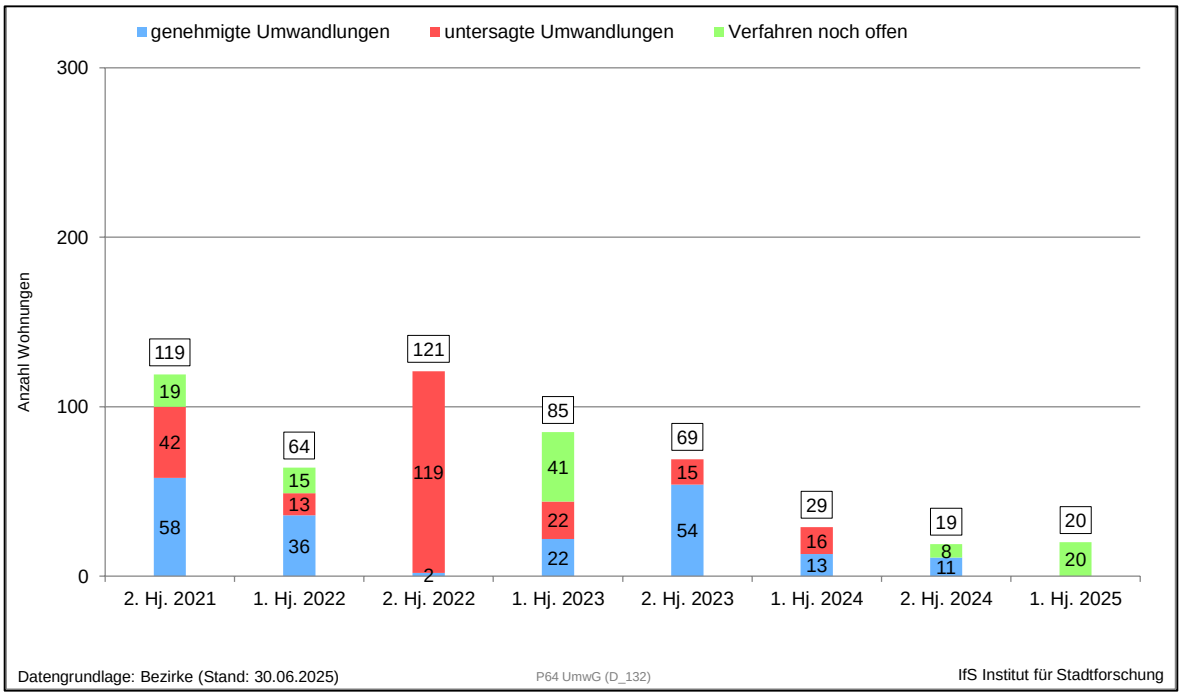



Tabelle 2.11 gibt zusammenfassend einen Überblick über die oben in Abbildung 2.12, Abbildung 2.13 und Abbildung 2.14 einzeln für Berlin insgesamt, die sozialen Erhaltungsgebiete und sonstigen Gebiete dargestellte Entwicklung der Zahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025 sowie zusätzlich für den Gesamtzeitraum.

**Tabelle 2.11: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB nach Gebietstyp, Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2025 sowie insgesamt**

| | 2. Halbjahr 2021 | 1. Halbjahr 2022 | 2. Halbjahr 2022 | 1. Halbjahr 2023 | 2. Halbjahr 2023 | 1. Halbjahr 2024 | 2. Halbjahr 2024 | 1. Halbjahr 2025 | gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Berlin | | | | | | | | | |
| beantragte Umwandlungen | 266 | 279 | 327 | 354 | 193 | 88 | 54 | 57 | 1.618 |
| genehmigte Umwandlungen | 111 | 98 | 86 | 78 | 64 | 64 | 23 | 3 | 527 |
| untersagte Umwandlungen | 136 | 112 | 160 | 194 | 51 | 16 | - | - | 669 |
| Verfahren noch offen | 19 | 69 | 81 | 82 | 78 | 8 | 31 | 54 | 422 |
| davon in sozialen Erhaltungsgebieten | | | | | | | | | |
| beantragte Umwandlungen | 147 | 215 | 206 | 269 | 124 | 59 | 35 | 37 | 1.092 |
| genehmigte Umwandlungen | 53 | 62 | 84 | 56 | 10 | 51 | 12 | 3 | 331 |
| untersagte Umwandlungen | 94 | 99 | 41 | 172 | 36 | - | - | - | 442 |
| Verfahren noch offen | - | 54 | 81 | 41 | 78 | 8 | 23 | 34 | 319 |
| davon in sonstigen Gebieten | | | | | | | | | |
| beantragte Umwandlungen | 119 | 64 | 121 | 85 | 69 | 29 | 19 | 20 | 526 |
| genehmigte Umwandlungen | 58 | 36 | 2 | 22 | 54 | 13 | 11 | - | 196 |
| untersagte Umwandlungen | 42 | 13 | 119 | 22 | 15 | 16 | - | - | 227 |
| Verfahren noch offen | 19 | 15 | - | 41 | - | - | 8 | 20 | 103 |

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

In Tabelle 2.12 und Tabelle 2.13 ist die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB beantragt bzw. genehmigt wurde, nach Bezirken und den Halbjahren der Antragstellung dargestellt. Es wird deutlich, dass über den gesamten Zeitraum mittlerweile zehn der zwölf Bezirke Anträge aufweisen, bei den Genehmigungen sind es ebenfalls zehn Bezirke.

**Tabelle 2.12: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB beantragt wurde, nach Bezirk und Zeitraum der Antragstellung von 2021 bis 2025**

| | Zeitraum des Antrags | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bezirk | 2. Hj. 2021 | 1. Hj. 2022 | 2. Hj. 2022 | 1. Hj. 2023 | 2. Hj. 2023 | 1. Hj. 2024 | 2. Hj. 2024 | 1. Hj. 2025 | Gesamt |
| Mitte | 15 | 2 | 29 | 70 | 72 | - | - | 54 | 242 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | - | - | 142 | 23 | - | 23 | 12 | - | 200 |
| Pankow | 44 | 62 | 75 | 173 | 60 | 8 | 8 | - | 430 |
| Charlottenburg-Wilmersd. | 60 | 51 | - | - | - | - | 23 | - | 134 |
| Spandau | - | - | - | 30 | 8 | - | - | - | 38 |
| Steglitz-Zehlendorf | 15 | 26 | 2 | 13 | - | - | 11 | - | 67 |
| Tempelhof-Schöneberg | 44 | 61 | 57 | 17 | 32 | 41 | - | - | 252 |
| Neukölln | 78 | 77 | 22 | - | - | - | - | - | 177 |
| Treptow-Köpenick | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Marzahn-Hellersdorf | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lichtenberg | - | - | - | - | 13 | - | - | 3 | 16 |
| Reinickendorf | 10 | - | - | 28 | 8 | 16 | - | - | 62 |
| Bezirke gesamt | 266 | 279 | 327 | 354 | 193 | 88 | 54 | 57 | 1.618 |
| Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) | | | | | | | | | IfS Institut für Stadtforschung |

**Tabelle 2.13: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB genehmigt wurde, nach Bezirk und Zeitraum der Antragstellung von 2021 bis 2025**

| Bezirk | 2. Hj. 2021 | 1. Hj. 2022 | 2. Hj. 2022 | 1. Hj. 2023 | 2. Hj. 2023 | 1. Hj. 2024 | 2. Hj. 2024 | 1. Hj. 2025 | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mitte | 15 | 2 | - | 16 | 46 | - | - | - | 79 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | - | - | 67 | 23 | - | 23 | 12 | - | 125 |
| Pankow | 28 | - | 13 | 17 | - | - | - | - | 58 |
| Charlottenburg-Wilmersd. | 33 | 21 | - | - | - | - | - | - | 54 |
| Spandau | - | - | - | 22 | - | - | - | - | 22 |
| Steglitz-Zehlendorf | - | 11 | 2 | - | - | - | 11 | - | 24 |
| Tempelhof-Schöneberg | 25 | 61 | - | - | 10 | 41 | - | - | 137 |
| Neukölln | - | 3 | 4 | - | - | - | - | - | 7 |
| Treptow-Köpenick | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Marzahn-Hellersdorf | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lichtenberg | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 3 |
| Reinickendorf | 10 | - | - | - | 8 | - | - | - | 18 |
| Bezirke gesamt | 111 | 98 | 86 | 78 | 64 | 64 | 23 | 3 | 527 |
| Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) | | | | | | | | | IfS Institut für Stadtforschung |

Abbildung 2.15 und Abbildung 2.16 geben einen Überblick über die Zahl der Wohnungen mit in den Halbjahren beantragten und genehmigten Umwandlungen in den Bezirken und unterschiedlichen Gebietstypen.

**Abbildung 2.15: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit beantragter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2025**

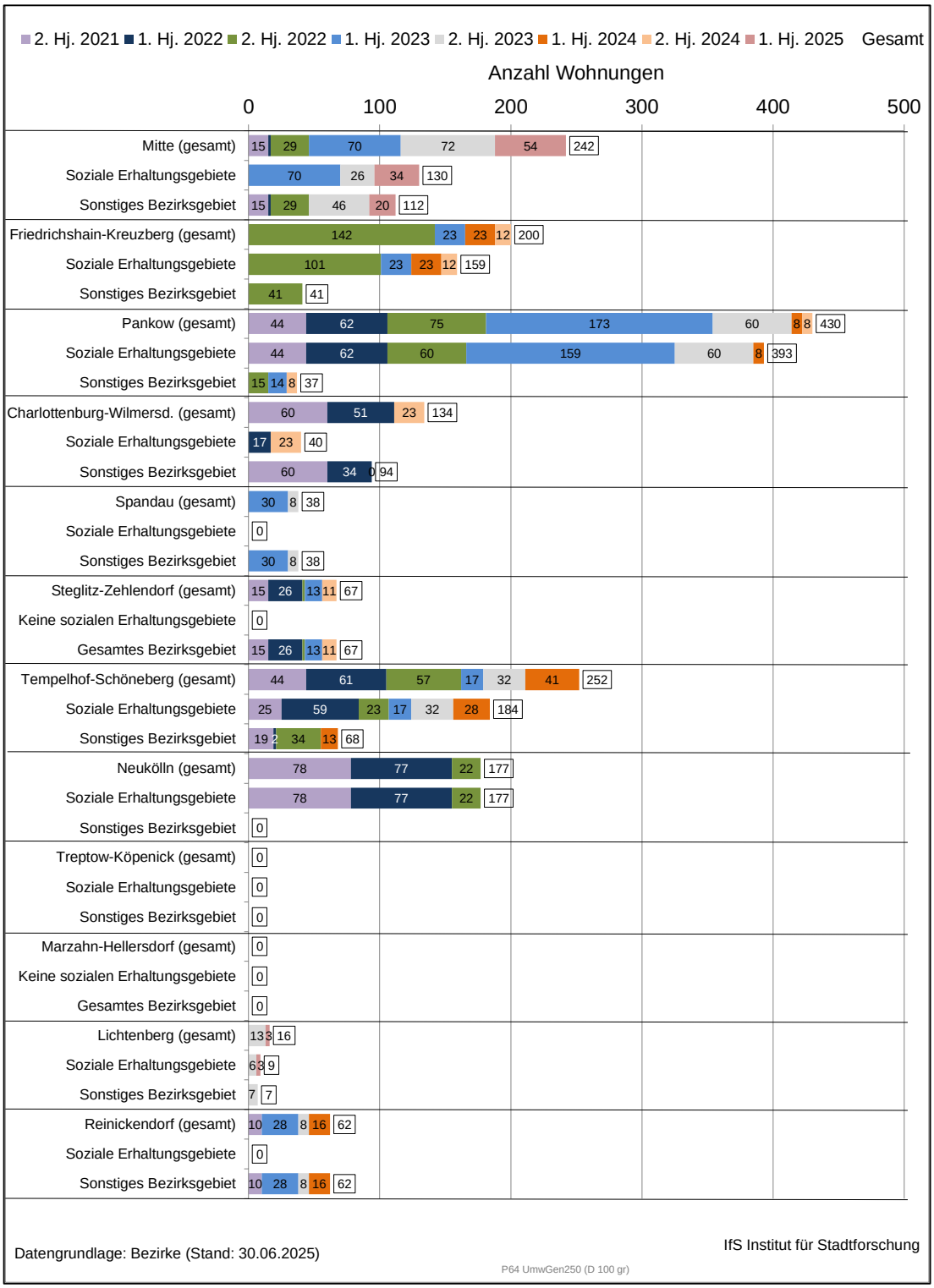
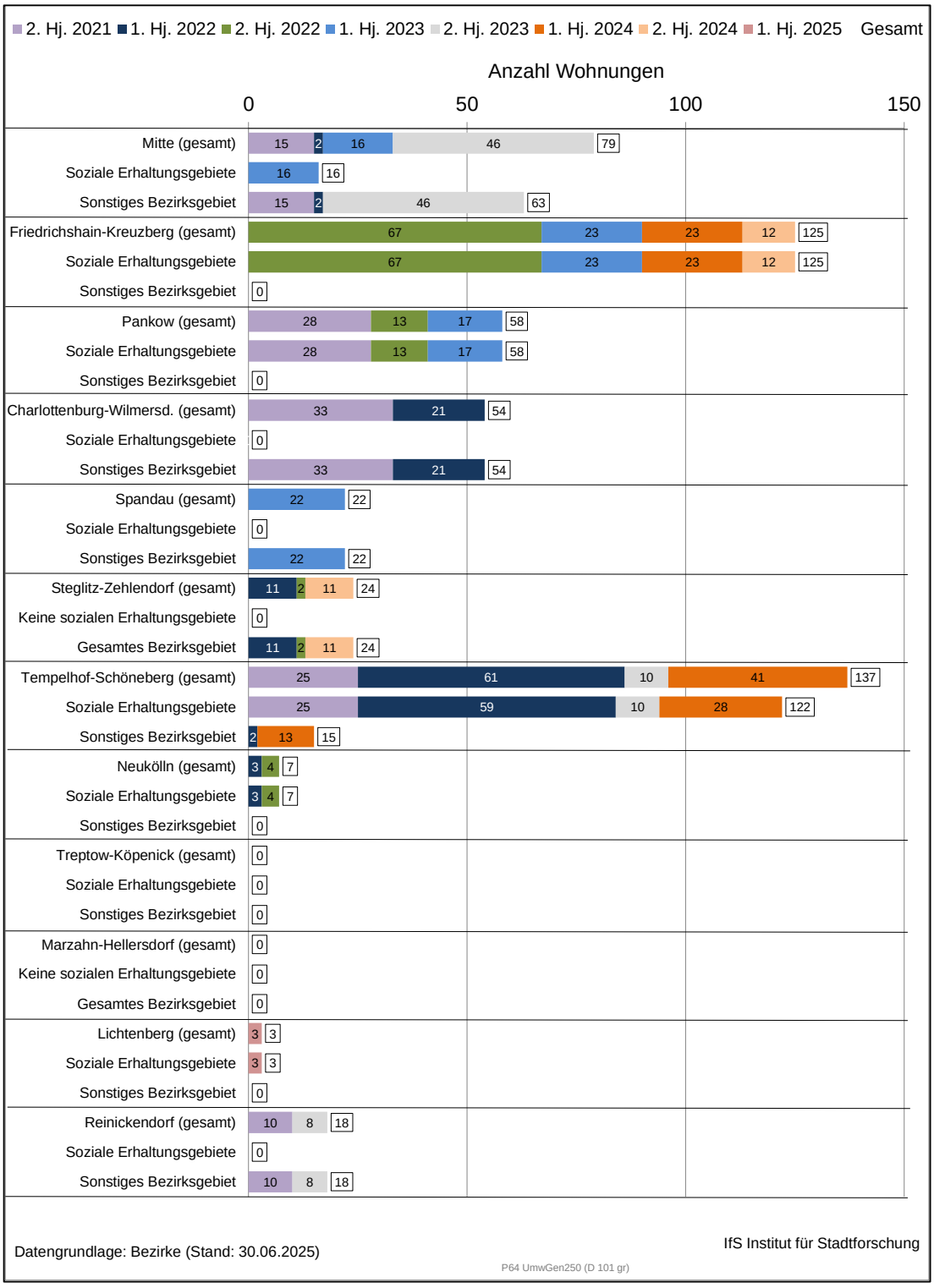


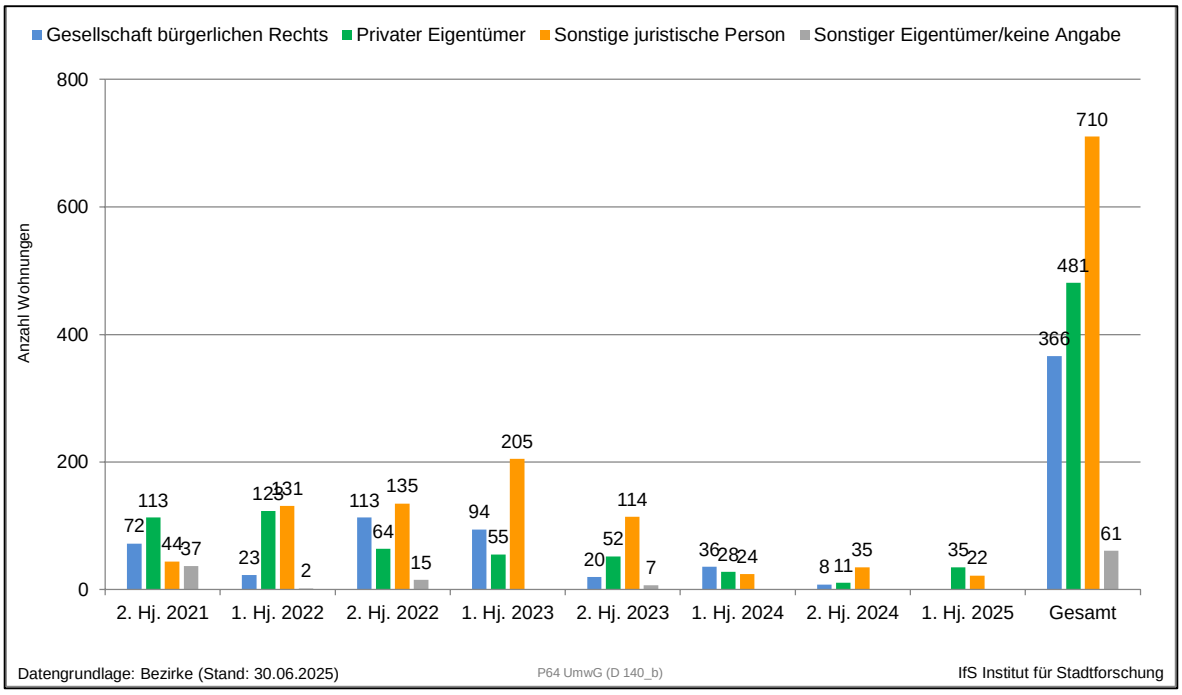
**Abbildung 2.16: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2025**



### 2.3.2.2 Antragsteller beantragter Umwandlungen

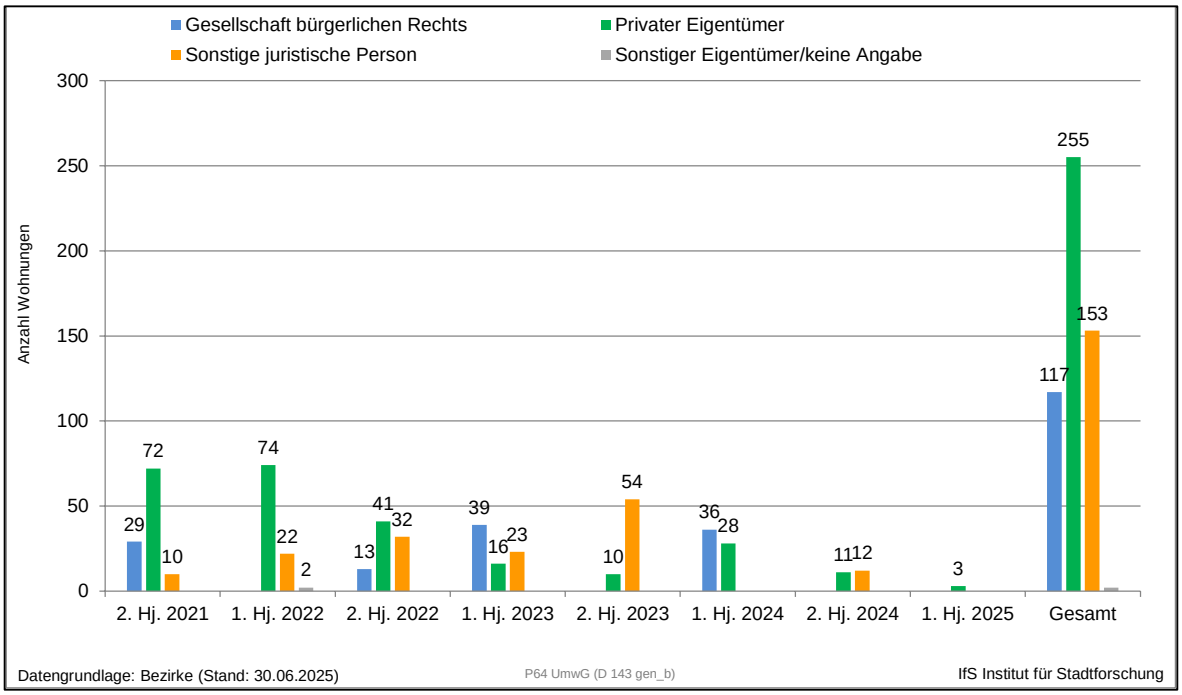
In Abbildung 2.17 und Abbildung 2.18 sind die beantragten bzw. genehmigten Wohnungsumwandlungen nach Antragstellergruppen sowie Halbjahren und gesamt dargestellt. Bezogen auf die Zahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, stellen als Antragsteller insgesamt (vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2025) sonstige juristische Personen die größte Eigentümergruppe dar, gefolgt von privaten Eigentümern und GbR.

**Abbildung 2.17: Antragsteller der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt**




In den einzelnen Halbjahren schwanken die Werte und Anteile der einzelnen Eigentümergruppen deutlich, was auch an den geringen Fallzahlen liegt. Es wird deutlich, dass in nahezu allen Halbjahren alle drei Gruppen an Eigentümern (GbR, Private, sonstige juristische Personen) am Antragsgeschehen und bei Genehmigungen beteiligt waren. Auffällig ist jedoch, dass über den Gesamtzeitraum der Halbjahre betrachtet der Anteil der genehmigten an den beantragten Umwandlungen bei privaten Eigentümern mit 53% deutlich höher ist als bei den beiden Gruppen GbR mit 32% und sonstigen juristischen Personen mit 22%. Offenbar haben Privateigentümer wesentlich häufiger ihre Anträge mit genehmigungsfähigen Begründungen versehen als die beiden anderen Eigentümergruppen. Sonstige Eigentümer (inkl. keine Angabe) sind sehr gering bei den Anträgen und insbesondere den Genehmigungen vertreten.

**Abbildung 2.18: Antragsteller der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt**




### 2.3.2.3 Begründung beantragter Umwandlungen nach § 250 BauGB

In § 250 Absatz 3 BauGB sind fünf Tatbestände bestimmt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht: „Nachlassgrundstück“ (Absatz 3 Nr. 1), „Veräußerung an Familienangehörige“ (Absatz 3 Nr. 2), „Veräußerung zu zwei Dritteln an Mieter“ (Absatz 3 Nr. 3), „nicht mehr zumutbar“[3] (Absatz 3 Nr. 4), „Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch“ (Absatz 3 Nr. 5). Zusätzlich ist eine Genehmigung mit einer Begründung mit Absatz 4 möglich.[4] Diese Tatbestände haben vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2025 eine unterschiedliche Rolle beim Antragsgeschehen gespielt.

In Abbildung 2.19 ist die Zahl der beantragten Wohnungsumwandlungen unterschieden nach Art der Begründung des Antrags für einzelne Halbjahre und insgesamt dargestellt. Es wird deutlich, dass die jeweiligen Begründungen in den einzelnen Halbjahren sehr unterschiedliche Anteile aufweisen. Aus nachvollziehbaren Gründen kam die Begründung

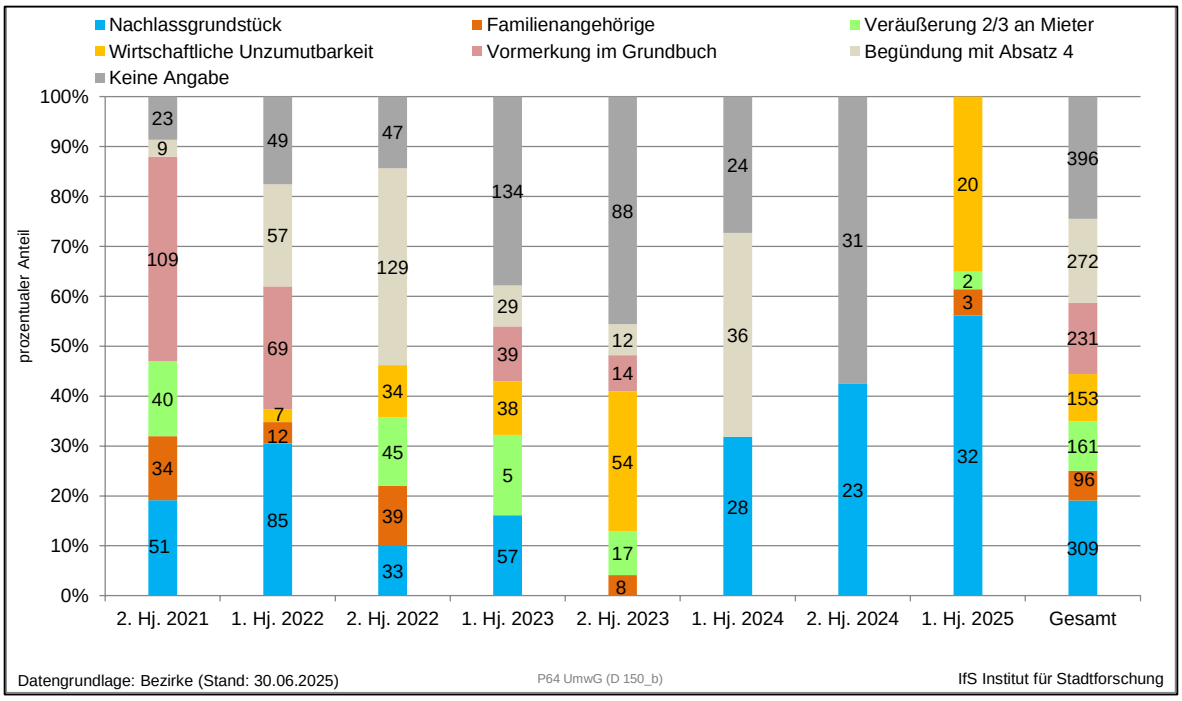
---

3 Abgekürzt für „Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohneigentum nicht mehr zumutbar ist“.

4 Abgekürzt für „Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden“.

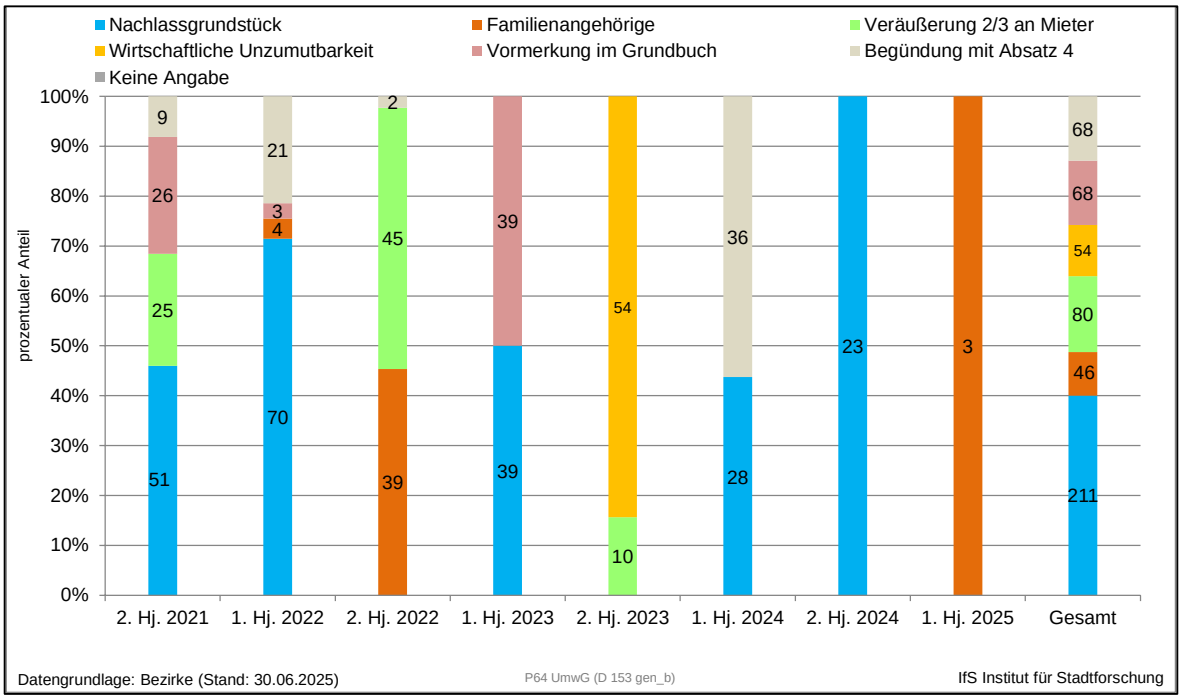
„Vormerkung im Grundbuch“ in den ersten beiden Halbjahren noch häufiger vor als in den folgenden Halbjahren. Über den gesamten Zeitraum betrachtet, wurden die meisten Anträge für eine Umwandlung ohne Angabe einer Begründung gestellt, was die hohe Zahl an Untersagungen und offenen Fällen (erforderliche Nachreichung von Unterlagen) erklärt. Ähnliches gilt für die Begründung mit Absatz 4, die an dritter Stelle der beantragten Wohnungen steht. An zweiter Stelle bei den Anträgen steht die Begründung „Nachlassgrundstück“, an vierter Stelle „Vormerkung im Grundbuch“.

**Abbildung 2.19: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der beantragten Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt**




In Abbildung 2.20 sind die Begründungen für Wohnungen dargestellt, bei denen die Umwandlung nach § 250 BauGB genehmigt wurde. Es zeigt sich hier ein völlig anderes Bild als bei den oben in Abbildung 2.19 dargestellten Begründungen aller Anträge (inkl. der Untersagungen und noch offenen Verfahren). Über alle acht Halbjahre betrachtet, entfallen mit Abstand die meisten Genehmigungen auf die Begründung „Nachlassgrundstück“, an zweiter Stelle steht mit großem Abstand „Veräußerung von zwei Dritteln der Wohnungen an Mieter“, gleichauf gefolgt von „Vormerkung im Grundbuch“ und „Begründung mit Absatz 4“.

**Abbildung 2.20: Begründungen der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2025 und gesamt**




## 2.4 Genehmigte Verkäufe an Mieter

### 2.4.1 In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB

In den Bezirksämtern mit sozialen Erhaltungsgebieten wurde ergänzend abgefragt, inwiefern für die auf Basis der gewählten Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen ein beantragter Verkauf an Mieter genehmigt oder untersagt wurde. Alle Bezirksämter nutzen die Möglichkeit des § 172 Absatz 4 Satz 4 BauGB, den Weiterverkauf von umgewandelten Wohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Vom 14.03.2015 bis zum Stichtag 30.06.2025 wurden in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Lichtenberg insgesamt 319 Verkäufe beantragt, wobei jedem Verkaufsfall eine einzelne Wohnung entspricht. Davon wurden 197 Anträge bis 30.06.2025 genehmigt. Es gab 115 Untersagungen, bei denen in 107 Fällen Widerspruch eingelegt wurde. In 31 Fällen wurden Widersprüche zurückgewiesenen und in 51 Fällen liegen Klagen vor (überwiegend in Pankow; siehe unten). Bei den übrigen 25 Widersprüchen sind die Verfahren zum 30.06.2025 noch offen (vgl. Tabelle 2.14).

**Tabelle 2.14: Umwandlungsgenehmigung aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten: Anzahl Verkäufe im Gesamtzeitraum[1]**

| Soziale Erhaltungsgebiete [mit Jahr des Inkrafttretens] nach Bezirken | zu verkaufen | Genehmigung | Untersagung | Widerspruch | Zurückweisung | Abhilfe | Klage | Abweisung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sparrplatz [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Leopoldplatz [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Waldstraße [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Birkenstraße [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Seestraße [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kattegatstraße [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reinickendorfer Straße [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Humboldthain Nord-West [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Soldiner Straße [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Thomasiusstraße [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tiergarten-Süd [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Alexanderplatzviertel [2019] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Müllerstraße Nord [2022] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Badstraße [2022] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Mitte (Summe)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Graefestraße [2015] | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Luisenstadt [2015] | 23 | 23 | - | - | - | - | - | - |
| Bergmannstraße Nord [2015] | 14 | 14 | - | - | - | - | - | - |
| Hornstraße [2015] | 7 | 7 | - | - | - | - | - | - |
| Chamissoplatz [2015] | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Boxhagener Platz [2015] | 3 | 3 | - | - | - | - | - | - |
| Petersburger Straße [2015] | 3 | 3 | - | - | - | - | - | - |
| Weberwiese [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreuzberg-Nord [2017] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stralauer Kiez [2019] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Samariterviertel [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Friedrichshain-Kreuzberg (Summe)** | **52** | **52** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Falkplatz [2015] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Arnimplatz [2015] | 8 | 7 | 1 | 1 | 1 | - | - | - |
| Humannplatz [2015] | 3 | 3 | - | - | - | - | - | - |
| Ostseestr. / Grellstr. [2015] | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Pankow Zentrum [2015] | 70 | - | 70 | 70 | - | - | 22 | - |
| Teutoburger Platz [2015] | 10 | 4 | 6 | 2 | 1 | - | - | - |
| Kollwitzplatz [2015] | 3 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Helmholtzplatz [2015] | 10 | 9 | 1 | 1 | - | - | - | - |
| Bötzowstraße [2015] | 11 | 6 | 3 | 3 | - | - | - | - |
| Winsstraße [2015] | 39 | 11 | 28 | 28 | 27 | - | 27 | - |
| Pankow-Süd [2017] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Langhansstraße [2017] | 2 | - | 1 | - | - | - | - | - |
| Komponistenviertel [2017] | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | - | 1 | - |
| Danziger Straße Ost [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Pankow (Summe)** | **159** | **43** | **111** | **106** | **30** | **-** | **50** | **-** |
| Mierendorff-Insel [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gierkeplatz [2018] | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Klausenerplatz [2020] | 2 | 2 | - | - | - | - | - | - |
| Jungfernheide [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Alt-Lietzow [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Richard-Wagner-Straße [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Karl-August-Platz [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Brabanter Platz [2023] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Hochmeisterplatz [2023] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Charlottenburg-Wilmersdorf (Summe)** | **3** | **3** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Wilhelmstadt [2020] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Spandauer Neustadt [2020] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Spandau (Summe)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Feuerbachstraße [2024] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gritznerstraße Nord [2024] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mittelstraße [2024] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Steglitz-Zehlendorf (Summe)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015] | 18 | 17 | 1 | - | - | - | - | - |
| Bautzener Straße [2015] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kaiser-Wilhelm-Platz [2015] | 12 | 12 | - | 1 | 1 | - | 1 | - |
| Schöneberger Insel [2015] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Schöneberger Norden [2018] | 9 | 8 | 1 | - | - | - | - | - |
| Schöneberger Süden [2018] | 31 | 31 | - | - | - | - | - | - |
| Tempelhof [2018] | 2 | 1 | 1 | - | - | - | - | - |
| Grazer Platz [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mariendorf [2023] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wittenbergplatz [2023] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Tempelhof-Schöneberg (Summe)** | **72** | **69** | **3** | **1** | **1** | **-** | **1** | **-** |
| Schillerpromenade [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reuterplatz [2016] | 4 | 3 | - | - | - | - | - | - |
| Flughafenstr. / Donaustr. [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rixdorf [2016] | 17 | 16 | 1 | - | - | - | - | - |
| Körnerpark [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Germaniapromenade [2020] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Britz [2020] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gropiusstadt [2020] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Neukölln (Summe)** | **21** | **19** | **1** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Alt-Treptow [2016] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Niederschöneweide [2017] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Oberschöneweide [2017] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Treptow-Köpenick (Summe)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Kaskelstraße [2017] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Weitlingstraße [2018] | 12 | 11 | - | - | - | - | - | - |
| Fanningerstraße [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Lichtenberg (Summe)** | **12** | **11** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Letteplatz [2018] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Scharnweberstraße / Klixstraße [2021] | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Reinickendorf (Summe)** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Erhaltungsgebiete (Summe)** | **319** | **197** | **115** | **107** | **31** | **-** | **51** | **-** |

[1] Der Gesamtzeitraum bezieht sich auf den Zeitraum seit dem 14.03.2015 (Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung).

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

[1] Zeitraum seit dem 14.03.2015 (Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung).

Die meisten Anträge für einen Verkauf an Mieter wurden im Bezirk Pankow gestellt, jedoch wurden dort bis zum 30.06.2025 nur 43 der 159 Anträge genehmigt. Bei 28 zurückgewiesenen Widersprüchen sowie 22 nicht begründeten Widersprüchen (ohne Zurückweisung) wurde (zwei Gebäude betreffend) Klage eingereicht, die noch nicht entschieden wurde. An zweiter Stelle der Anträge steht Tempelhof-Schöneberg mit 72 beantragten und 69 genehmigten Verkäufen, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 52 beantragten und genehmigten Verkäufen. In Neukölln wurden 19 der 21 gestellten Verkaufsanträge genehmigt, in Lichtenberg elf der zwölf Anträge und in Charlottenburg-Wilmersdorf gab es drei beantragte und genehmigte Verkäufe. In den sonstigen fünf Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten wurden keine Anträge gestellt.

Die 197 genehmigten Verkäufe verteilen sich in sechs Bezirken auf 26 verschiedene soziale Erhaltungsgebiete, sodass innerhalb der betroffenen Bezirke keine ausgeprägte räumliche Konzentration festzustellen ist. Die höchsten Genehmigungszahlen finden sich in den Gebieten Schöneberger Süden (31 Fälle), Luisenstadt (23 Fälle), Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (17 Fälle), Rixdorf (16 Fälle) und Bergmannstraße Nord (14 Fälle).

In Tabelle 2.15 sind die im 1. Halbjahr 2025 genehmigten Verkäufe an Mieter im Vergleich zu vorangegangenen Jahren dargestellt. Dabei werden die Fälle zusätzlich nach dem Jahr der Antragstellung für die Umwandlung differenziert. Im 1. Halbjahr 2025 erfolgten 14 Genehmigungen. Damit liegt der Wert des 1. Halbjahres 2025 (hochgerechnet auf das Gesamtjahr 2025) etwa innerhalb der Spanne der Jahre 2019 bis 2024 mit Werten zwischen zwölf und 36 genehmigten Verkäufen.

**Tabelle 2.15: Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin: Anzahl genehmigter Verkaufsfälle (Wohnungen) nach Jahr des Verkaufsantrags und Jahr des Umwandlungsantrags (2015 bis 1. Halbjahr 2025)**

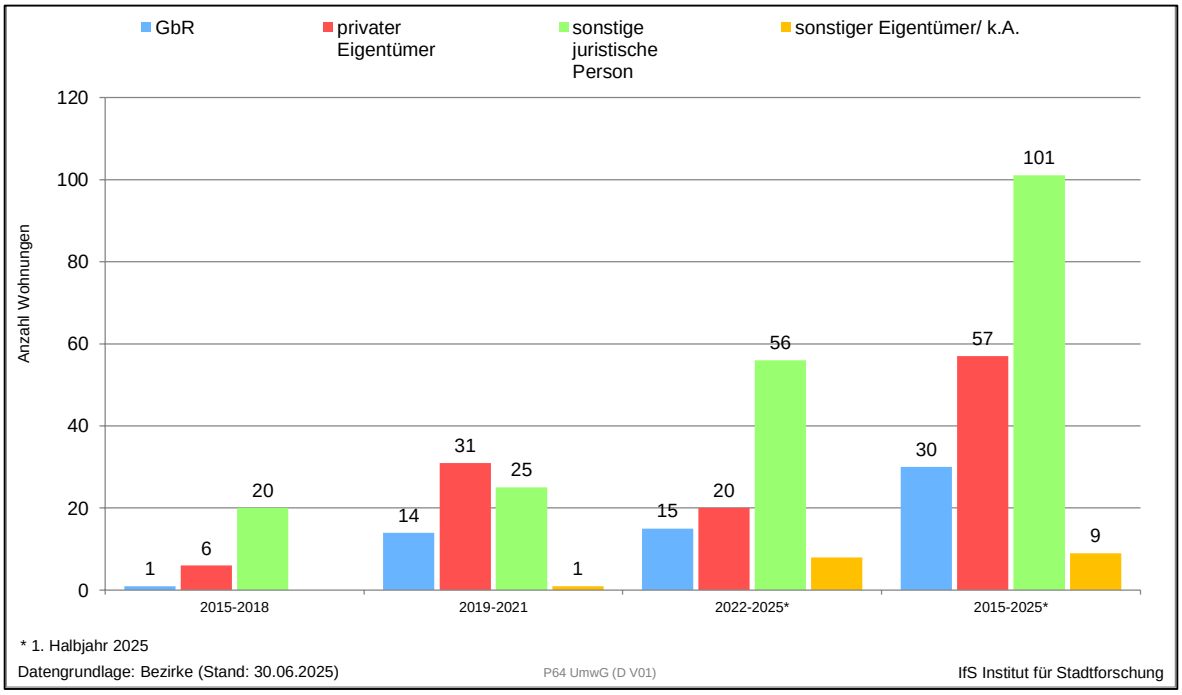
| Jahr Umwand-lungs-antrag | Jahr Verkaufsantrag | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 1. Hj. 2025 | gesamt |
| 2015 | - | 7 | 1 | 2 | 6 | 1 | 3 | 1 | 1 | - | - | 22 |
| 2016 | - | 1 | 14 | 2 | 1 | 2 | 1 | - | 1 | - | - | 22 |
| 2017 | - | - | - | - | 16 | 4 | 10 | 8 | 1 | 2 | 1 | 42 |
| 2018 | - | - | - | - | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 | 6 | 15 |
| 2019 | - | - | - | - | 5 | 2 | 6 | 11 | 6 | 8 | - | 38 |
| 2020 | - | - | - | - | - | 2 | 8 | 4 | 12 | 8 | 4 | 38 |
| 2021 | - | - | - | - | - | - | 1 | 1 | 12 | 3 | 3 | 20 |
| 2022 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. Hj. 2025 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| gesamt | - | 8 | 15 | 4 | 29 | 12 | 30 | 27 | 36 | 22 | 14 | 197 |

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2025) IfS Institut für Stadtforschung

In der Zeit vor 2019 bewegten sich die genehmigten Verkäufe innerhalb einer Spanne von null bis 15 Fällen. Dies ist teilweise dem Umstand geschuldet, dass die Zahl der Umwandlungsgenehmigungen, die mit der „Selbstverpflichtung des Verkaufs nur an Mieter“ begründet wurden, im Zeitverlauf sukzessive gestiegen ist (auch in Zusammenhang mit der gestiegenen Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete). Gleichwohl weist die Zahl der Verkäufe an Mieter abgesehen von jährlichen Schwankungen von 2019 bis 2025 keinen klar erkennbaren Ansteig auf. Ebenso ist, anders als erwartet werden könnte, die Zahl der Genehmigungen bei Objekten, für die relativ früh (z. B. 2015 und 2016) ein Antrag auf Umwandlung gestellt wurde, trotz der längeren Zeit, in der an Mieter verkauft werden konnte, nicht grundsätzlich höher als bei später gestellten Anträgen auf Umwandlung. So verzeichneten die Anträge von 2015 und 2016 jeweils 22 Genehmigungen für einen Verkauf an Mieter, während die Jahre 2017, 2019 und 2020 trotz kürzerer Zeitspanne mit Werten zwischen 38 bis 42 Genehmigungen höhere Fallzahlen aufwiesen.

Wie in Abbildung 2.21 dargestellt, dominierten im Gesamtzeitraum 2015 bis zum 1. Halbjahr 2025 die sonstigen juristischen Personen mit 101 der insgesamt 197 Genehmigungen das Antragsgeschehen für den Verkauf an Mieter. Private Eigentümer wiesen 57 Genehmigungen und GbR 30 Genehmigungen auf (Rest sonstige/keine Angabe Eigentümer).

**Abbildung 2.21: Antragsteller des genehmigten Wohnungsverkaufs nach § 172 BauGB – Anzahl der Wohnungen nach Zeitabschnitten der Antragstellung und gesamt 2015 bis 1. Halbjahr 2025**



Es wird deutlich, dass die Eigentümergruppen in verschiedenen Zeitabschnitten unterschiedlich am Antragsgeschehen beteiligt waren. So verzeichneten die privaten Eigentümer im Zeitraum 2019 bis 2021 die höchste Zahl an Genehmigungen, während in den beiden Zeiträumen davor und danach die sonstigen juristischen Personen die höchsten Zahlen aufwiesen.

Für den gesamten Zeitraum seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung im März 2015 bis einschließlich des 1. Halbjahres 2025 wurden für 47.015 Wohnungen Umwandlungen mit der Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ genehmigt. Die Quote der Wohnungen, für die ein Verkauf an Mieter genehmigt wurde, bezogen auf alle Umwandlungsgenehmigungen mit dieser Begründung liegt bei 0,42%. Demnach ist bislang nur für einen Bruchteil der mit der Auflage „Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen ein Verkauf auch beantragt und genehmigt worden.

### 2.4.2 Berlinweit nach § 250 BauGB

Im 1. Halbjahr 2022 wurde der Verkauf von 17 Wohnungen genehmigt, deren Umwandlung nach § 250 BauGB Absatz 3 Nr. 3 (Veräußerung von mindestens zwei Dritteln der Wohnungen an Mieter) genehmigt worden war, davon zwei Wohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und 15 Wohnungen im Bezirk Pankow. Im 2. Halbjahr 2022 betraf der gleiche Sachverhalt 13 Wohnungen im Bezirk Pankow. Vom 1. Halbjahr 2023 bis zum 1. Halbjahr 2025 wurden mit Ausnahme des 2. Halbjahrs 2024 mit einem genehmigten Fall im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf keine Anträge gestellt bzw. genehmigt.

# 3. Entwicklung der Umwandlungen im Kontext der Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den letzten Jahren in Berlin insgesamt sowie in den sozialen Erhaltungsgebieten und verschiedenen anderen Teilgebieten dargestellt. Wesentliches Ziel ist, die Auswirkungen der Umwandlungsverordnungen auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten und anderen Teilen der Stadt zu analysieren und zu bewerten. Dabei wird das Umwandlungsgeschehen in den Kontext von Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt gestellt.

Im Folgenden wird daher zunächst auf die Entwicklungen auf der Angebots- und der Nachfrageseite auf dem Berliner Wohnungsmarkt eingegangen und die Entwicklung der Angebotsmieten und der Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen dargestellt. In einem weiteren Teil wird die Entwicklung der umgewandelten Wohnungen auf der Ebene von Berlin, der Bezirke und der Planungsräume dargestellt. Schließlich wird auf die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und in sonstigen Gebieten eingegangen. Hierbei steht die Frage im Mittelpunkt, welche Auswirkungen sich in Folge des Erlasses der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB feststellen lassen, insbesondere ob sich eine Dämpfung der Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten vollzogen hat und ob es Hinweise auf Verlagerungen des Umwandlungsgeschehens in andere Gebiete gibt. Zusätzlich wird analysiert, inwiefern sich die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB bei den vollzogenen Umwandlungen berlinweit niedergeschlagen hat.

## 3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

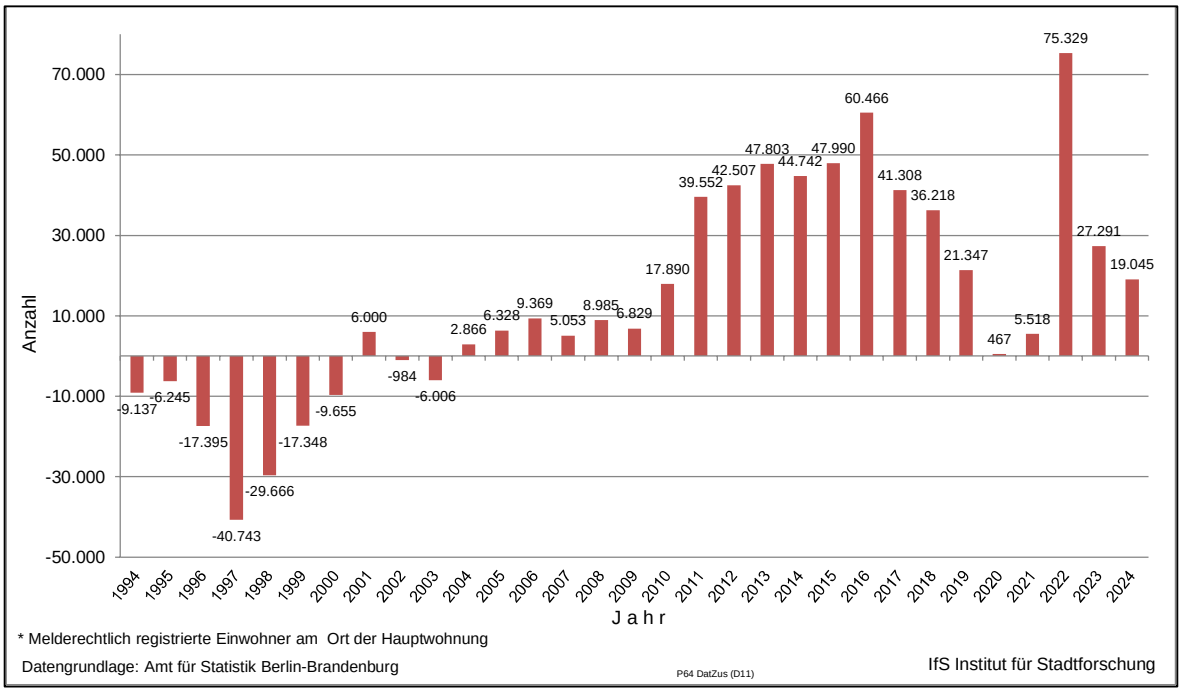
Der Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich im letzten Jahrzehnt erheblich angespannt und war von einem starken Anstieg der Mieten und Kaufpreise von Immobilien gekennzeichnet. Dabei spielten verschiedene Faktoren eine Rolle, auf die im Folgenden eingegangen wird.

### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit

Abbildung 3.1 zeigt das sprunghafte Wachstum der Einwohnerzahl, das in Berlin ab 2011 nach einer längeren Schrumpfungsphase in den 1990er Jahren und einer Phase geringen Wachstums in den 2000er Jahren eingesetzt hat. In den acht Jahren von 2012 bis 2019 hat die Einwohnerzahl Berlins um rund 342.000 bzw. 10,0% zugenommen. Einen

zwischenzeitlichen Höchststand der jährlichen Zunahme verzeichnete mit rund 60.000 Einwohnern das Jahr 2016, im Jahr 2017 hat sich die Zunahme mit rund 41.000 Einwohnern deutlich abgeschwächt. Auch in den Jahren 2018 und 2019 schwächte sich die Zunahme weiter ab und näherte sich zuletzt mit einem Plus von rund 21.000 Einwohnern dem Niveau von 2010 (rund 18.000 Einwohner) an, dem Jahr vor Beginn der starken Zuwanderungswelle.

**Abbildung 3.1: Veränderung der Einwohnerzahl* gegenüber dem Vorjahr 1994 bis 2024 in Berlin**




* Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung

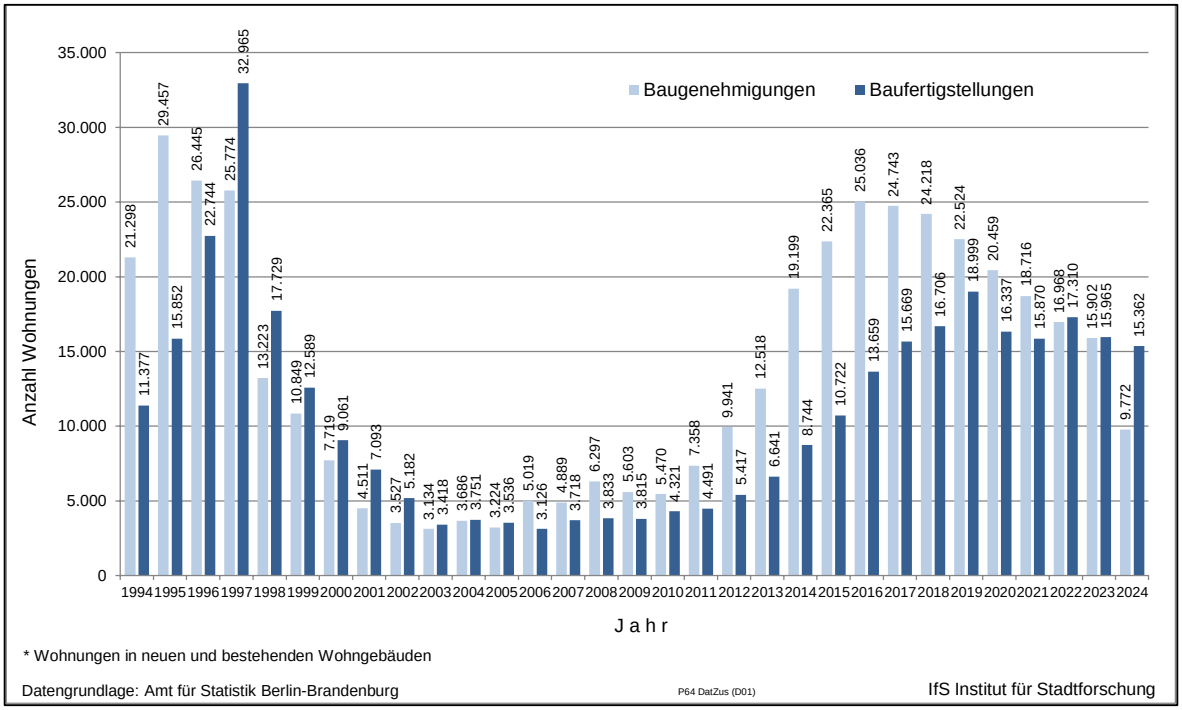
Das Jahr 2020 war nur noch von einem minimalen Zuwachs der Bevölkerung Berlins um 467 Personen geprägt. Dabei dürfte der bereits in den Vorjahren feststellbare generell rückläufige Trend des Bevölkerungszuwachses durch Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärkt worden sein. Danach ist die Bevölkerungszahl zwar wieder etwas stärker gestiegen, die Zunahme bewegte sich im Jahr 2021 jedoch nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Jahr 2022 ist der Zuwachs der Bevölkerung Berlins durch kriegsbedingt aus der Ukraine geflüchtete Personen sprunghaft auf über 75.000 Personen gestiegen, um in den Jahren 2023 und 2024 wieder auf ein deutlich niedrigeres Niveau von rund 27.000 bzw. rund 19.000 Personen zurückzugehen.

Da Wohnungen von Haushalten und nicht von Einwohnern nachgefragt werden, ist für die Bewertung des Einflusses auf den Wohnungsmarkt die Veränderung der Zahl der

Privathaushalte ausschlaggebend. Diese ist von 2012 bis 2024 schätzungsweise[5] um rund 256.000 bzw. 15,3% gestiegen, also prozentual mehr als die Einwohnerzahl (13,7%).

In Abbildung 3.2 sind die in Berlin genehmigten und fertiggestellten Wohnungen von 1994 bis 2024 dargestellt. Es wird deutlich, dass ausgehend von einem niedrigen Niveau in den 2000er Jahren insbesondere die Baugenehmigungen ab 2012 stark zugelegt und die Baufertigstellungen bis 2016 jeweils etwa auf halbem Niveau der Genehmigungen des Jahres nachgezogen haben.

**Abbildung 3.2: Genehmigte und fertiggestelle Wohnungen* in Berlin 1994 bis 2024**




* Wohnungen in neuen und bestehenden Wohngebäuden

Während die Baugenehmigungen in den Jahren 2017 und 2018 nur knapp unter den Werten des Vorjahres lagen, hat sich der Rückgang in den Jahren 2019 bis 2023 spürbar beschleunigt. Im Jahr 2024 erfolgte ein regelrechter Einbruch der Baugenehmigungen auf

5 Durch methodische Umstellungen beim Mikrozensus in den Jahren 2016 und 2020 waren die Ergebnisse nicht mit denen der Vorjahre vergleichbar. Daher wurde die Veränderung der Zahl der Haushalte für das Jahr 2016 auf Grundlage der Veränderung der Einwohnerzahl 2016 und der Haushaltsgröße 2015 geschätzt. Für 2020 bis 2022 wurde ebenfalls eine Schätzung auf Basis der Einwohnerentwicklung vorgenommen.

rund 9.800 Wohnungen. Sie lagen damit bei knapp zwei Fünfteln des Niveaus von dem letzten Höchststand von 2016 mit rund 25.000 Wohnungen.[6]

Die Baufertigstellungen dagegen haben zugenommen und sich mit rund 19.000 Wohnungen im Jahr 2019 dem Niveau der Baugenehmigungen deutlich angenähert. Im Jahr 2020 kam es jedoch zu einem deutlichen Rückgang der Baufertigstellungen auf rund 16.300 Wohnungen, der sich mit einem Wert von 15.870 Wohnungen im Jahr 2021 fortgesetzt hat. Der jüngste Rückgang der Wohnungsbautätigkeit in Berlin dürfte nicht nur mit dem Rückgang der Baugenehmigungen zusammenhängen, da sich in Berlin in den letzten Jahren ein großer Bauüberhang von genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen aufgebaut hat. Der Rückgang der Baufertigstellungen in den Jahren 2020 und 2021 dürfte daher eher mit der Pandemie und ggf. weiteren Einflüssen wie der Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen zusammenhängen. Im Jahr 2022 hat sich die Zahl der Baufertigstellungen spürbar auf rund 17.300 erhöht und lag damit erstmals seit 2005 wieder über der Zahl der Baugenehmigungen, d. h. der Bauüberhang wurde etwas abgebaut. Im Jahr 2023 wurden mit rund 16.000 etwas weniger Wohnungen fertiggestellt, in etwa auf dem Niveau der genehmigten Wohnungen. Im Jahr 2024 hat sich das Niveau der Baufertigstellungen mit rund 15.400 Wohnungen knapp gegenüber dem Vorjahr gehalten, lag aber erstmals deutlich (um rund 5.600 Wohnungen) über den Genehmigungen. Entsprechend wurde der Bauüberhang 2024 gegenüber dem Vorjahr deutlich von rund 58.000 Wohnungen auf rund 49.500 Wohnungen abgebaut.

### 3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung

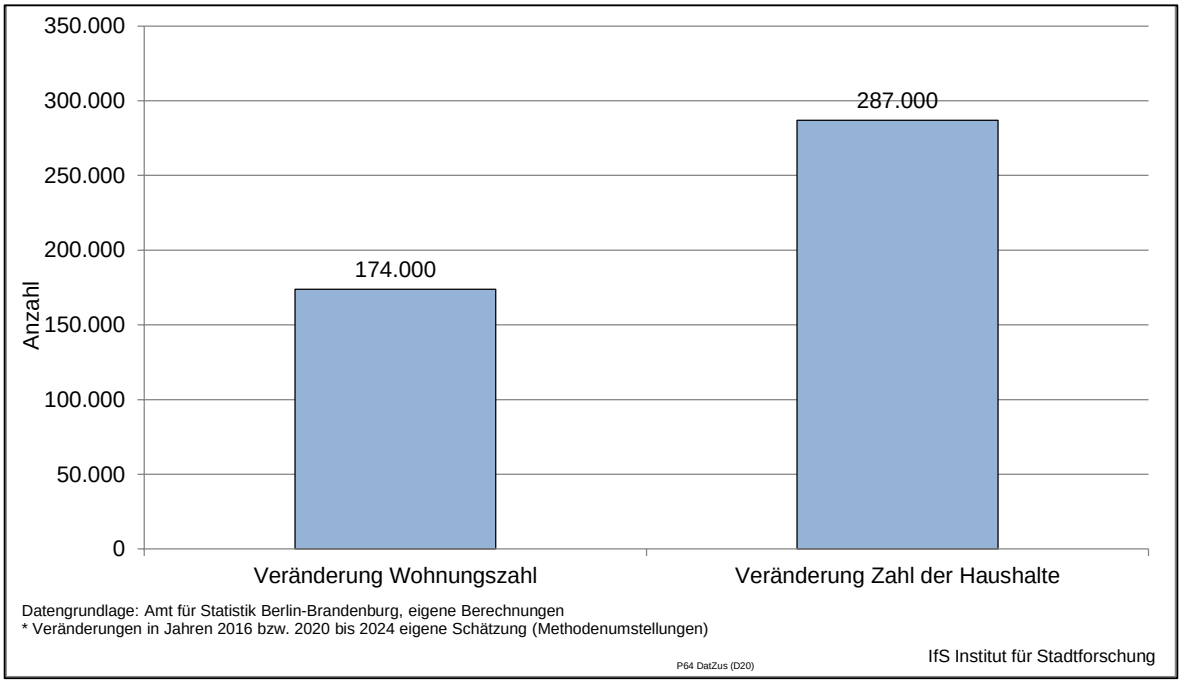
Der Wohnungsmarkt von Berlin hat sich vor allem dadurch angespannt, dass der Zuwachs an Wohnungen nicht mit der zusätzlichen Nachfrage Schritt gehalten hat. So hat sich zwar der Wohnungsbestand von Berlin in den Jahren 2012 bis 2024 aufgrund der Bautätigkeit (Neubau sowie Zu- und Abgänge im Bestand) um rund 174.000 Wohnungen erhöht, die Zahl der Privathaushalte ist jedoch schätzungsweise um rund 287.000 (vgl. oben Kap. 3.1.1) gestiegen (Abbildung 3.3).

---

[6] In den ersten fünf Monaten des Jahres 2025 lagen die Baugenehmigungen nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg mit 5.915 Wohnungen deutlich über denen der ersten fünf Monate des Jahres 2024 (4.656 Wohnungen, Anstieg um 27%). Dies kann als ein Anhaltspunkt gewertet werden, dass der Rückgang der Baugenehmigungen der letzten Jahre seinen Tiefpunkt überschritten hat und sich für das gesamte Jahr 2025 ein gegenüber dem Vorjahr höheres Niveau abzeichnet.

Im Rahmen dieser Entwicklung wurde in Berlin zunächst der Anfang der 2010er Jahre noch vorhandene Wohnungsleerstand abgebaut,[7] was aber das Ungleichgewicht zwischen der Veränderung von Angebot und Nachfrage nur kurzzeitig und zu einem kleinen Teil ausgeglichen hat. In der Folge hat sich eine deutliche Knappheit beim Wohnungsangebot herausgebildet, insbesondere in den begehrten Quartieren der inneren Stadt.

**Abbildung 3.3: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Privathaushalte* in den Jahren 2012 bis 2024 in Berlin**




*Veränderungen in Jahren 2016 bzw. 2020 bis 2024 eigene Schätzung (Methodenumstellungen).

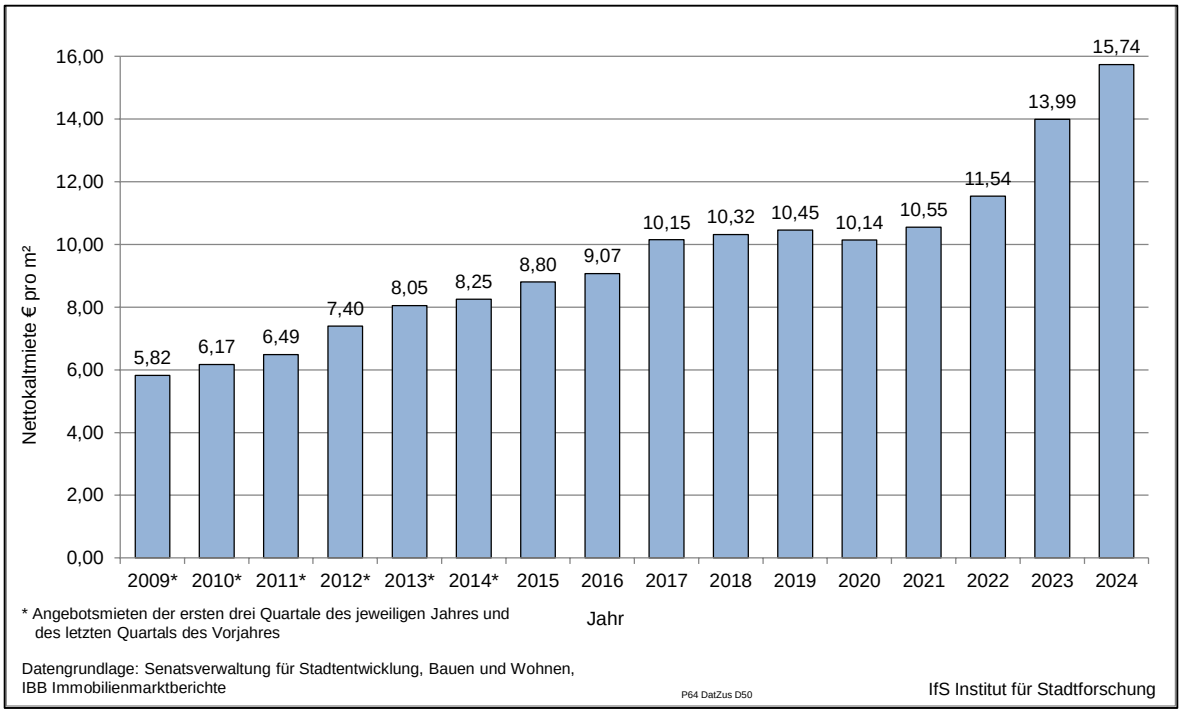
### 3.1.3 Mietenentwicklung

Die Anspannung des Wohnungsmarktes hat in den letzten Jahren zu einem spürbaren Anstieg der Mieten geführt. Angespannte Marktverhältnisse schlagen sich vor allem bei den Mieten unmittelbar und am stärksten in Erhöhungen nieder, die bei einem Mieterwechsel bzw. bei Mietbeginn vereinbart werden (Neuvertragsmieten), während sich im Vergleich dazu die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen in der Regel sukzessive und in geringerem Maß erhöhen.

[7] Nach der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 gab es in Berlin am 09.05.2011 rund 66.300 leer stehende Wohnungen. Der Anteil des Wohnungsleerstandes an allen Wohnungen umfasste 3,5%. Nach dem Zensus 2022 waren im Mai 2022 in Berlin rund 40.700 Wohnungen leer und die Leerstandsquote betrug 2,0%.

In Abbildung 3.4 ist die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin von 2009 bis 2024 dargestellt, die Anhaltspunkte für die Entwicklung der tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten gibt.[8]

**Abbildung 3.4: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt; Median) 2009 bis 2024 in Berlin**




Die Angebotsmieten sind im Zeitraum von 2009 bis 2019 von 5,82 € pro m² um 80% auf 10,45 € pro m² gestiegen. Besonders stark war der Anstieg 2012 und 2013 mit 14% und 9% sowie 2017 mit 12% gegenüber dem Vorjahr, während er sich zwischenzeitlich in den Jahren 2014, 2015 und 2016 auf deutlich niedrigerem Niveau bewegte. Im Jahr 2018 betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahr 1,7% und 2019 1,3%.[9]

Nachdem sich der Mietenanstieg in den Jahren 2018 und 2019 merklich abgeschwächt hatte, kam es im Jahr 2020 im dargestellten Zeitraum erstmals zu einem Rückgang der Angebotsmieten von 10,45 auf 10,14 € pro m² (-2,9%). Dieser Rückgang dürfte im

8 Die Daten wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurden Angaben aus den jährlichen IBB Immobilienmarktberichten der Investitionsbank Berlin verwendet. Bei den Angaben zu den Jahren 2009 bis 2014 handelt es sich um die Angebotsmieten (nettokalt; Median) der ersten drei Quartale des jeweiligen Jahres und die des letzten Quartals des Vorjahres. Bei den Jahren ab 2015 handelt es sich dagegen um die Angebotsmieten des gesamten Jahres. Die Werte der Jahre 2009 bis 2012 basieren auf der Datenquelle IDN Immodaten, von 2013 bis 2017 auf der Datenquelle ImmobilienScout24 und 2018 bis 2020 auf der Datenquelle empirica-Systeme GmbH sowie 2020 bis 2024 zusätzlich VALUE Marktdatenbank; Berechnungen RegioKontext.

9 Der Wert der Veränderung 2018 gegenüber 2017 könnte durch den Wechsel der Datenquelle beeinflusst worden sein.

Wesentlichen in Zusammenhang mit einer dämpfenden Wirkung des vom Land Berlin eingeführten „Mietendeckels“[10] stehen und kann nicht als Indiz für eine Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes gewertet werden. Im Jahr 2021 sind die Angebotsmieten um 4,0% auf 10,55 € pro m² und im Jahr 2022 noch stärker um 9% auf 11,54 € pro m² gestiegen, was mit dem Ende des Mietendeckels und dem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt Berlins zusammenhängen dürfte. Im Jahr 2023 hat sich der Anstieg sehr stark beschleunigt, sodass sich die Angebotsmieten sprunghaft um 21% auf 13,99 € pro m² erhöht haben.[11] Im Jahr 2024 hat sich der starke Anstieg fortgesetzt, sodass ein Niveau von 15,74 € pro m² erreicht wurde. Gegenüber 2015, dem Jahr des Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, haben sich in Berlin die Angebotsmieten bis 2024 um 79% erhöht, gegenüber 2009 um 170%.

In Abbildung 3.5 sind die Angebotsmieten in den Jahren 2015 und 2024 nach Berliner Bezirken dargestellt. Es zeigt sich, dass die vier zentral gelegenen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow 2024 die höchsten Angebotsmieten aufweisen, während diese in äußeren Bezirken wie Reinickendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf deutlich niedriger liegen.

Zugleich wird (trotz der in der Fußnote oben angesprochenen eingeschränkten Vergleichbarkeit) deutlich, dass die Angebotsmieten 2024 gegenüber 2015 nicht nur in zentralen, sondern auch in den äußeren Bezirken spürbar gestiegen sind. Von dem deutlichen Anstieg der Angebots- bzw. Neuvertragsmieten in den letzten Jahren bzw. dem erreichten hohen Niveau dürften in Verbindung mit der oben dargestellten zunehmenden Wohnungsknappheit erhebliche Anreize auf die Umwandlungstätigkeit von Wohnungseigentümern ausgegangen sein. Aus Sicht der Verkäufer hat sich dadurch in den letzten Jahren die Perspektive eines Verkaufs von Wohnungen zu besseren Konditionen ergeben, da sowohl die Nachfrage und Zahlungsbereitschaft von Käufern gestiegen ist, die für sich selbst eine Wohnung suchen, als auch jener, die die Wohnung als Kapitalanleger vermieten wollen. Im Laufe des Jahres 2022 wurden diese Faktoren jedoch von

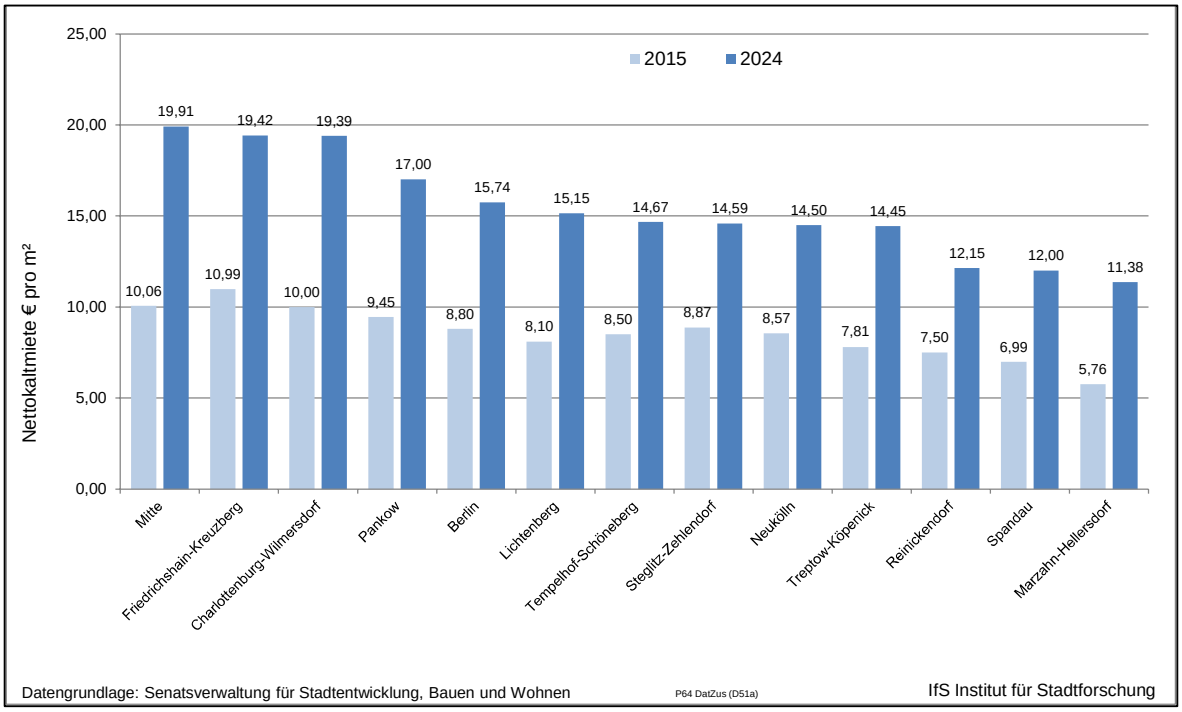
---

10 „Mietendeckel“ ist die umgangssprachliche Bezeichnung für das am 30. Januar 2020 beschlossene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (kurz MietenWoG Bln). Das Gesetz wurde im März 2021 vom 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig erklärt.

11 Die Werte für 2020 bis 2024 sollten aufgrund des Sachverhalts mit gewisser Zurückhaltung interpretiert werden, dass die Zahl der in die Auswertung eingeflossenen Mietwerte gegenüber den Jahren bis 2019 deutlich (2023 z. B. um rund drei Fünftel) zurückgegangen ist. Diese Entwicklung liegt daran, dass im Jahr des Inkrafttretens des Mietendeckels weitaus weniger Wohnungen für eine Vermietung auf den Internetportalen angeboten wurden und sich die Zahl der Angebote im Jahr 2021 zwar leicht erhöhte, aber 2022 und 2023 noch weiter absank. Auch 2024 kam es zu einem weiteren Rückgang. Insofern könnte sich nicht nur die Zahl, sondern auch die Struktur der angebotenen Wohnungen bzw. Mieten zwischen 2019 sowie 2020 bis 2024 mit der Folge eingeschränkter Vergleichbarkeit unterscheiden.

gestiegenen Zinsen für Hypothekarkredite verbunden mit erhöhter Inflation, die sich zumindest kurzfristig nachfragedämpfend auswirkten, überlagert. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie sich diese Rahmenbedingungen auf die Entwicklung der Kaufpreise ausgewirkt haben.

**Abbildung 3.5: Angebotsmieten 2015 und 2024 in den Berliner Bezirken**




### 3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen

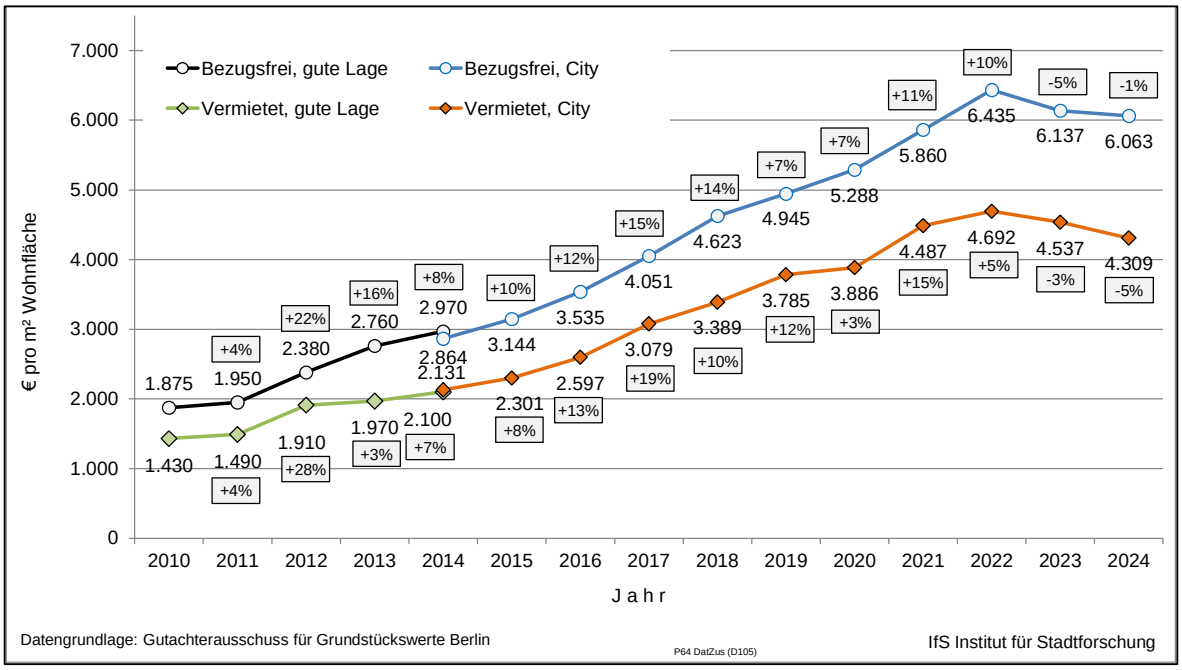
Die Marktanspannung hat sich ebenso wie bei den Mieten auch auf dem Wohnimmobilienmarkt bei den Kaufpreisen in erheblichen Steigerungen niedergeschlagen. Da beim Monitoring die Umwandlungen im Mittelpunkt des Interesses stehen, wird im Folgenden der Fokus auf die Entwicklung der Kaufpreise bei typischen Umwandlungsobjekten gerichtet. Hierbei handelt es sich insbesondere um umgewandelte Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 (vgl. unten Tabelle 3.2). Zusätzlich betrachtet werden die Baujahre von 1920 bis 1949.

#### 3.1.4.1 Baujahre bis 1919

Abbildung 3.6 zeigt die Kaufpreise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in den Jahren 2010 bis 2024 auf Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Dargestellt

werden Verkäufe von 2010 bis 2014 in guter Lage und (aufgrund einer Umstellung der Darstellungssystematik im Immobilienmarktbericht 2015/2016) von 2014 bis 2024 im Bereich City.[12] Die Einteilungen „gute Lage“ und „City“ sind zwar nicht identisch, führen aber - wie das Jahr 2014 zeigt - zu ähnlichen Ergebnissen.

**Abbildung 3.6: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in Berlin von 2010 bis 2024**




Differenziert wird dabei zwischen vermieteten und bezugsfreien Objekten, die sich vom Preisniveau erheblich unterscheiden. So wurden vermietete umgewandelte Wohnungen der Baujahre bis 1919 im Bereich City im Jahr 2024 für 4.309 € pro m² Wohnfläche verkauft, während bezugsfreie Wohnungen für 6.063 € pro m² und daher zu einem 41% höheren Preis gehandelt wurden. Bezugsfreie Wohnungen in guter Lage verzeichneten dabei von 2010 bis 2014 mit 58% einen etwas höheren Preisanstieg als vermietete Wohnungen in guter Lage, die sich mit 47% allerdings ebenfalls deutlich verteuerten. Auch bei umgewandelten Wohnungen der Baujahre bis 1919 im Bereich City setzte sich der deutliche Preisanstieg von 2014 bis 2022 fort, wobei er sich zwischen bezugsfreien Wohnungen mit 125% und vermieteten Wohnungen mit 120% relativ wenig unterschied. In den Jahren 2023 und 2024 hat sich bei den umgewandelten Wohnungen der Anstieg der Preise nicht fortgesetzt, vielmehr kam es gegenüber 2022 bei den vermieteten und bezugsfreien Wohnungen zu einem Rückgang von 8% bzw. 6%. Angesichts des zuvor über

[12] Der Bereich City umfasst annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings (vgl. Immobilienmarktbericht 2024/2025, S. 23 und hier im Text unten Abbildung 3.7).

viele Jahre zu beobachtenden starken Preisanstiegs sind dieser Rückgang als sehr moderat und das erreichte Preisniveau nach wie vor als sehr hoch zu bewerten. Hintergrund des leichten Preisrückgangs ab dem Jahr 2023 sind Faktoren wie gestiegene Hypothekenzinsen, zwischenzeitlich hohe Inflation, generelle Verunsicherung durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sowie Eintrübung der Konjunktur in Deutschland.

Von Interesse ist, wie sich die Preise von Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in anderen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte definierten Bereichen Berlins vom Bereich City unterscheiden (Abbildung 3.7).

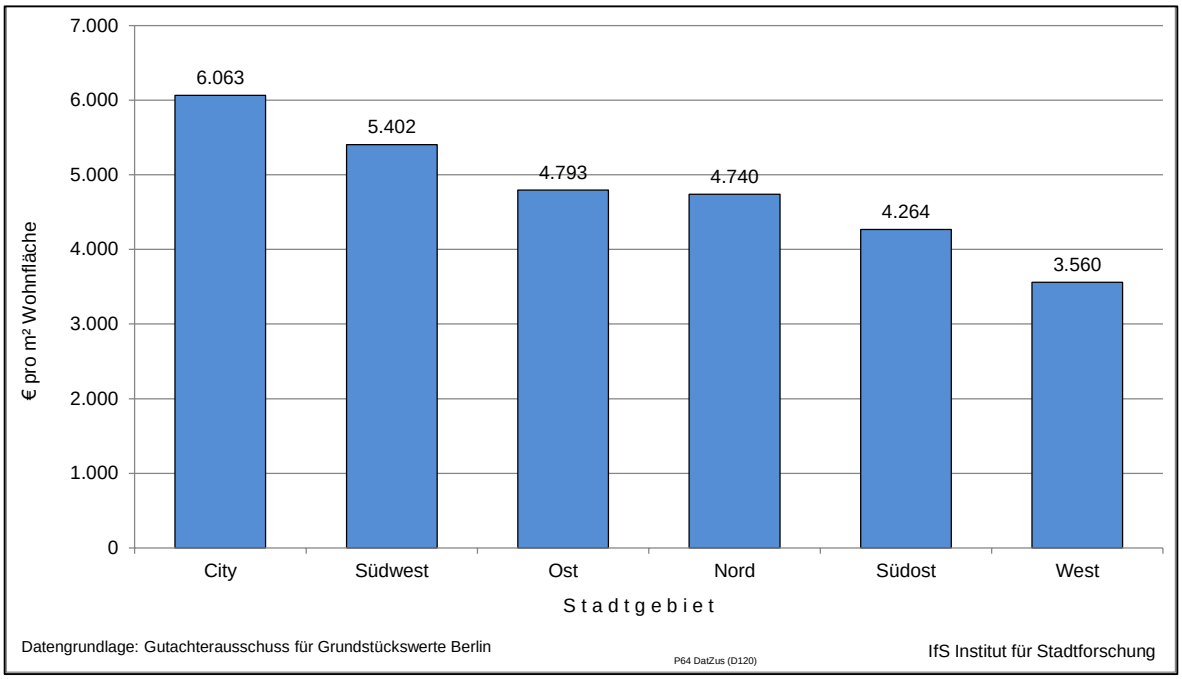
**Abbildung 3.7: Räumliche Darstellungssystematik im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin**

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte, S. 23.

Wie in Abbildung 3.8 dargestellt ist, liegen im Jahr 2024 die Preise bezugsfreier umgewandelter Wohnungen der Baujahre vor 1919 im Bereich West mit 3.560 € pro m² am deutlichsten unter dem Niveau des City-Bereichs mit 6.063 € pro m². Die Bereiche Ost (4.793 € pro m²), Nord (4.740 € pro m²) und Südost (4.264 € pro m²) weisen zwar deutlich höhere Preise auf als West, verzeichnen aber dennoch einen deutlichen Abstand zum Preisniveau des Bereichs City. Der Bereich Südwest hat mit 5.402 € pro m² den geringsten

Abstand zum Preisniveau des Bereichs City. Insgesamt zeigt sich, dass die Preise im Bereich City, der einen Schwerpunkt des Umwandlungsgeschehens darstellt (vgl. Kapitel 3.3), deutlich höher sind als in den meisten übrigen (weiter außen gelegenen) Bereichen Berlins und insgesamt ein starkes Preisgefälle von innen nach außen besteht.

**Abbildung 3.8: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919, die bezugsfrei sind, im Jahr 2024 nach Stadtgebiet Berlins**




### 3.1.4.2 Baujahre 1920 bis 1948

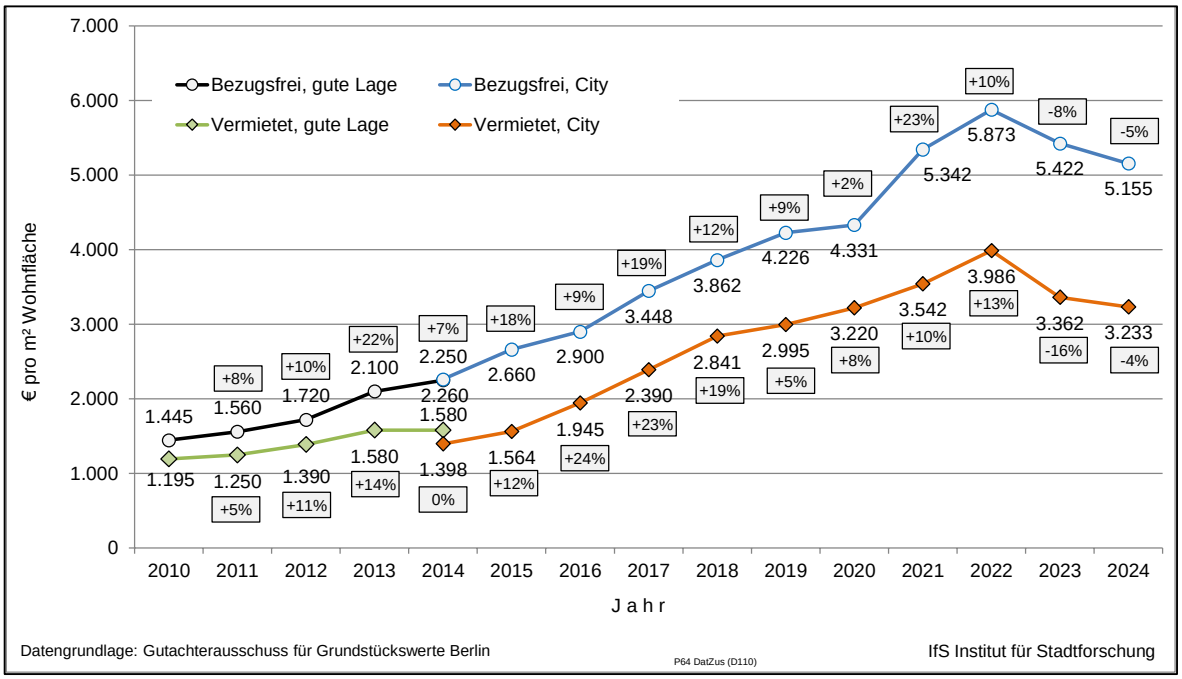
In Abbildung 3.9 sind die Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in guter Lage bzw. im Bereich City mit Baujahr 1920 bis 1948[13] dargestellt. Auch bei dieser Baualtersklasse lässt sich in den Jahren 2023 und 2024 sowohl bei den bezugsfreien Wohnungen (-12%) als auch bei den vermieteten Wohnungen (-19%) ein Rückgang der Preise gegenüber 2022 feststellen, der jeweils deutlicher ausfällt als bei der oben dargestellten Baualtersklasse vor 1919, die insgesamt ein deutlich höheres Preisniveau aufweist.

Abgesehen von den Niveauunterschieden zwischen beiden Baualtersklassen lassen sich zumindest bei den bezugsfreien Wohnungen gewisse Parallelen beim Verlauf der Preisentwicklung feststellen: Von 2010 bis 2014 betrug der Anstieg bei bezugsfreien

[13] Bei Erst- und Wiederverkäufen in guter Lage wurde die leicht abweichende Baujahreinteilung 1920 bis 1949 bis zum Grundstücksmarktbericht 2014/2015 verwendet.

Wohnungen der Baualtersklasse 1920 bis 1948 in guter Lage 56%, bei der Baualtersklasse bis 1919 58%. Von 2014 bis 2024 lag der Anstieg der Baualtersklasse 1920 bis 1948 bei bezugsfreien Wohnungen im Bereich City bei 128% und übertraf damit die Baualtersklasse bis 1919 (112%) deutlich.

**Abbildung 3.9: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 in Berlin von 2010 bis 2024**




Bei den vermieteten Wohnungen war der Preisanstieg bei der Baualtersklasse 1920 bis 1948 von 2010 bis 2014 mit 32% geringer als bei den Wohnungen der Baujahre bis 1919 (47%), bei der Entwicklung von 2014 bis 2024 im Bereich City mit 131% (gegenüber 102%) dagegen deutlich höher.

### 3.1.4.3 Auswirkungen der Preisentwicklung auf Umwandlungen

Der dargestellte Preisanstieg in den letzten Jahren hat entscheidende Anreize für Eigentümer gesetzt, Wohnungen umzuwandeln. Dadurch hat sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den letzten Jahren bis 2021 massiv erhöht, erst danach hat ein Rückgang der Umwandlungen aufgrund instrumenteller Eingriffe eingesetzt (vgl. folgende Kapitel 3.2 bis 3.6).

Die grundsätzlichen Anreize für eine Umwandlung aufgrund der sich (trotz des leichten Preisrückgangs) nach wie vor auf relativ hohem Niveau bewegenden Preise treffen auch noch für das aktuelle Jahr 2024 zu. Da die Preisentwicklung zudem bis zum Jahr 2022 deutlich über der Entwicklung der Angebotsmieten lag, schuf die Umwandlung die Perspektive, über den Verkauf von Wohnungen höhere Renditen zu erzielen als mit dem Halten und der Vermietung der Wohnungen. Daran ändert auch der jüngste starke Anstieg der Angebotsmieten (siehe Kapitel 3.1.3) nichts Wesentliches, da diese nur den kleinen Marktausschnitt der über Internetinserate angebotenen Neuvermietungsmieten und nicht den weitaus größeren Markt der niedrigeren und weniger dynamischen Bestandsmieten widerspiegeln. Auf die Frage, in welchem Maß instrumentelle Eingriffe in den letzten Jahren dazu beigetragen haben, diesen Anreizen entgegenzuwirken und die Umwandlungszahlen zu senken, wird in den folgenden Kapiteln eingegangen.

## 3.2 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken

Im Folgenden wird auf die Entwicklung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den letzten Jahren eingegangen. Dabei wird zunächst die Entwicklung in Berlin insgesamt und anschließend die in den Bezirken dargestellt. Die Daten zu den Umwandlungen stammen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aufbereitet und dem IfS zur Verfügung gestellt.

### 3.2.1 Berlin

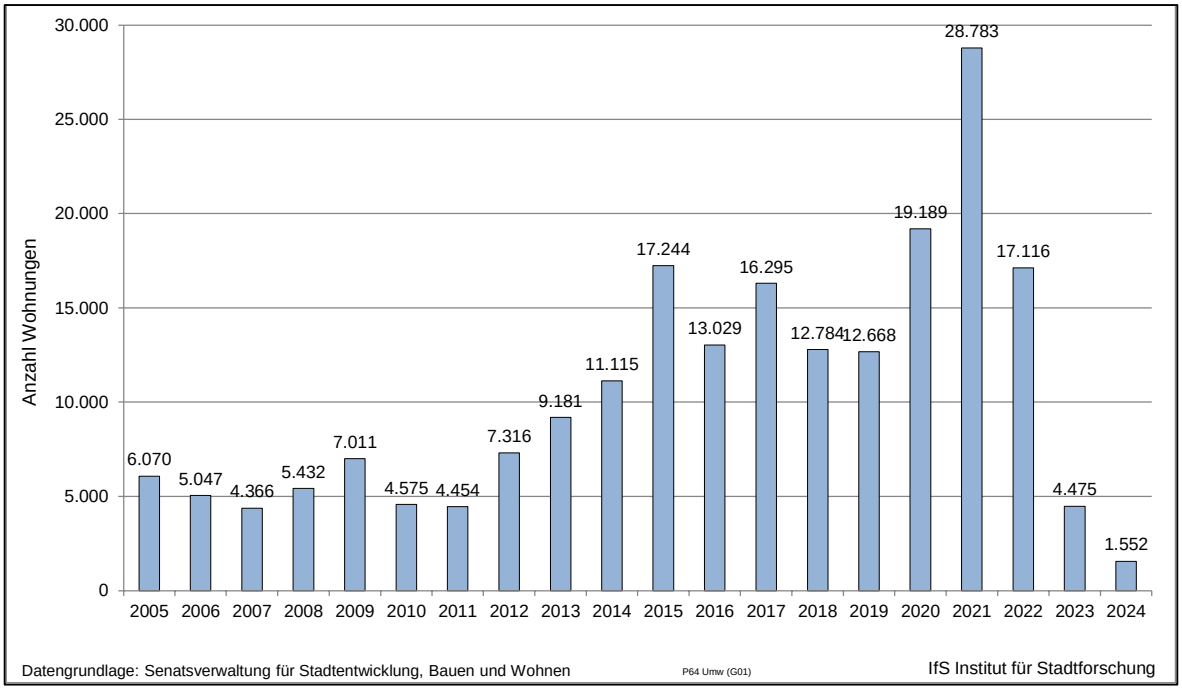
#### 3.2.1.1 Entwicklung der Umwandlungen seit 2005

Die in Kapitel 3.1 dargestellten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere die damit verbundenen Anstiege der Mieten sowie Preise beim Verkauf umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen haben dazu geführt, dass sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin ab 2012 gegenüber den Jahren zuvor massiv erhöht hat. Von 2005 bis 2011 bewegte sich die Zahl der umgewandelten Wohnungen (mit Ausnahme 2009) noch in einer relativ engen Spanne von rund 4.000 bis rund 6.000 Wohnungen. Nur im Ausnahmejahr 2009 lag sie mit rund 7.000 Wohnungen höher (Abbildung 3.10).

Im Jahr 2012 begann ein starker Anstieg von rund 4.500 Wohnungen im Jahr 2011 auf rund 7.300 Wohnungen, der sich in den beiden folgenden Jahren fortsetzte (auf rund 9.200 bzw. 11.100 Wohnungen) und 2015 in einen sprunghaften Anstieg auf rund 17.200 Wohnungen

mündete. Insgesamt hat sich die Zahl der umgewandelten Wohnungen von 2011 bis 2015 fast vervierfacht. Der Wert von 2015 markierte zwischenzeitlich den Höchststand der Umwandlungen, deren Zahl sich in den Folgejahren von 2016 bis 2019 innerhalb einer niedrigeren Spanne von 12.700 bis 16.300 Wohnungen, aber auf einem nach wie vor hohen Niveau bewegte.

**Abbildung 3.10: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 2005 bis 2024**



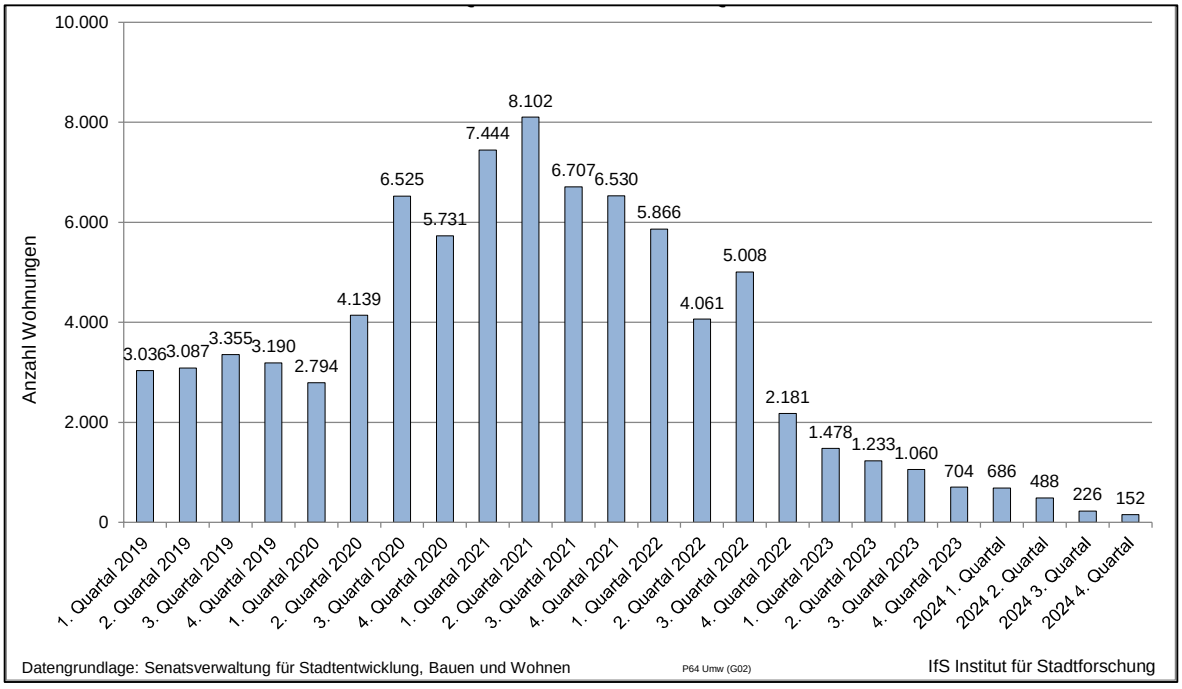

Im Jahr 2020 ist es zu einem erneuten sprunghaften Anstieg der Umwandlungszahlen um 6.521 auf 19.189 Wohnungen (+51% gegenüber 2019) gekommen, der jedoch von der Entwicklung im Jahr 2021 noch deutlich übertroffen wurde: Die Zahl der Umwandlungen stieg auf 28.783 Wohnungen (+9.594 bzw. +50% gegenüber dem Vorjahr) und markierte hiermit einen historischen Spitzenwert des Berliner Umwandlungsgeschehens. Im Jahr 2022 kam es zu einem deutlichen Rückgang der Zahl der Umwandlungen auf 17.116 Wohnungen, die damit zwar unter den beiden Vorjahreswerten lag, aber dennoch den vierthöchsten Wert seit 2005 markierte (knapp unter dem Wert von 2015). Im Jahr 2023 sind die Umwandlungszahlten weiter sehr stark auf 4.475 Wohnungen und damit erstmals unter das Niveau des Jahres 2010 gesunken. Im Jahr 2024 wurde durch einen weiter anhaltenden Rückgang schließlich ein Tiefststand von 1.552 Wohnungen erreicht.

#### 3.2.1.2 Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Umwandlungen

Auf wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklung der Umwandlungen seitens des Wohnungs- und Immobilienmarktes in den letzten Jahren wurde in Kapitel 3.1 eingegangen. Wie in Kapitel 2 bereits dargestellt, lassen sich in den sozialen Erhaltungsgebieten Einflüsse durch die Diskussion bzw. die Einführung wohnungs- und städtebaupolitischer Instrumente (Mietendeckel, Verlängerung der Umwandlungsverordnung, Baulandmobilisierungsgesetz etc.) auf das Genehmigungsgeschehen nach § 172 BauGB feststellen. Hinzu kommt das Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im Jahr 2021, die nicht nur in sozialen Erhaltungsgebieten, sondern stadtweit einen Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen vorsieht und die Zahl der Genehmigungen von Umwandlungen stark nach unten beeinflusst hat. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, inwiefern sich letztere Einflüsse auf die Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen ausgewirkt haben.

In Abbildung 3.11 ist die Entwicklung der insgesamt in Berlin vollzogenen Umwandlungen in den Quartalen der Jahre 2019 bis 2024 dargestellt. Es wird deutlich, dass der Anstieg der Umwandlungen im Wesentlichen im 2. Quartal und 3. Quartal 2020 eingesetzt und sich in den ersten beiden Quartalen 2021 weiter fortgesetzt hat. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Eintragung ins Grundbuch in der Regel mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung gegenüber dem Entschluss bzw. der Einleitung einer Umwandlung durch den Eigentümer stattfindet, sodass Letztere zeitlich etwas früher stattfinden. Der Zeitpunkt des Anstiegs im 2. Quartal 2020 stützt demnach den oben in Kapitel 2 anhand der Umwandlungsgenehmigungen in sozialen Erhaltungsgebieten dargestellten Befund, dass dieser in Zusammenhang mit der Diskussion und Einführung wohnungspolitischer Instrumente zu sehen ist, insbesondere mit dem im Januar 2020 beschlossenen Mietendeckel.

**Abbildung 3.11: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2024**

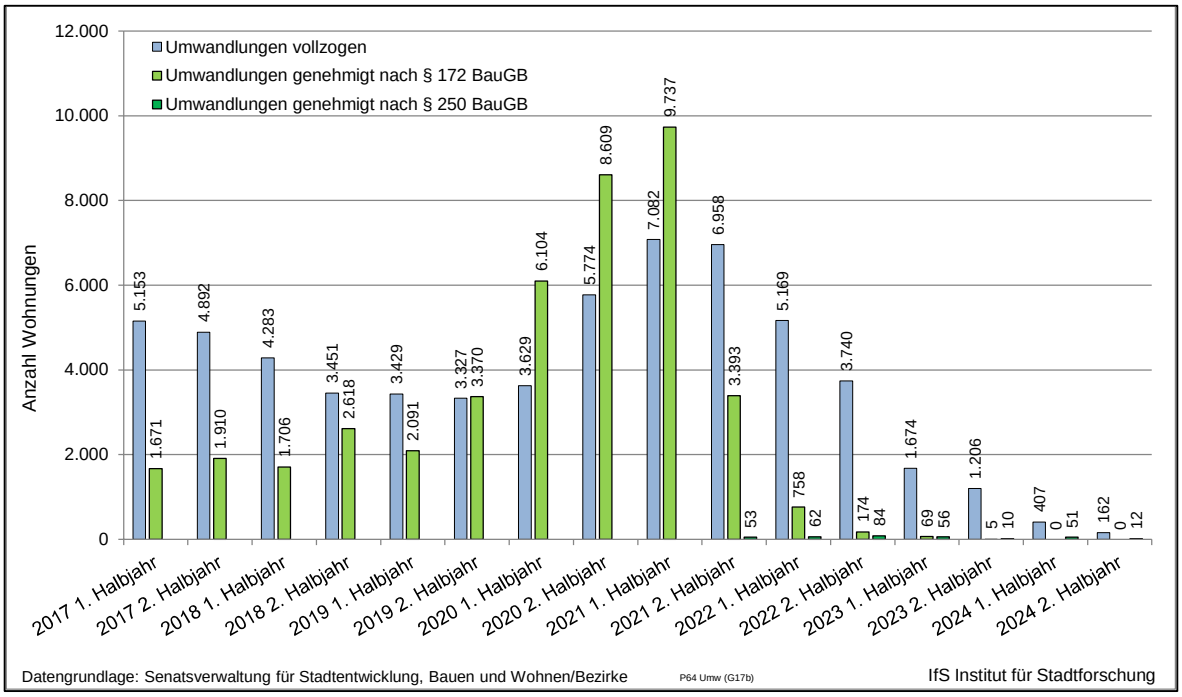



Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB hat durch ihren Vorrang und die strengeren Kriterien für eine Genehmigung gegenüber § 172 BauGB wie in Kapitel 2 dargestellt zu einem Rückgang von Umwandlungsgenehmigungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten und stadtweit von Umwandlungsgenehmigungen nach § 250 BauGB geführt. Diese Wirkung des im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretenen § 250 BauGB hat sich aufgrund der zeitlichen Verzögerungen jedoch bei den Grundbucheintragungen der vollzogenen Umwandlungen im 3. und 4. Quartal 2021 noch nicht in gleichem Maß niedergeschlagen. Auch in den Jahren 2022 bis 2024 zeigt sich, dass die Zahl der Umwandlungen nur sukzessive zurückgeht und erst beginnend mit dem 4. Quartal 2022 mit deutlicher zeitlicher Verzögerung als Auswirkung des § 250 BauGB ein deutlich niedrigeres Niveau der vollzogenen Umwandlungen erreicht wird. Der § 250 BauGB hat jedoch auch dahingehend Wirkung entfaltet, dass die Zahl der vollzogenen Umwandlungen im Vorfeld seines Inkrafttretens (wie oben dargestellt) im 1. Halbjahr 2021 noch einmal deutlich gestiegen ist. Offenbar ist es zu erheblichen Vorzieheffekten gekommen, die darauf beruhen, dass Eigentümer Umwandlungen durchgeführt haben, die dies ohne die von der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zu erwartenden Einschränkungen erst später getan oder noch nicht in Erwägung gezogen hätten.

Anhand der Darstellungen in Abbildung 3.12 und Abbildung 3.13 lässt sich nachvollziehen, dass die Vorzieheffekte sowohl soziale Erhaltungsgebiete als auch sonstige Gebiete betroffen haben, sich jedoch erst zeitverzögert bei den vollzogenen Umwandlungen

niedergeschlagen haben. So sind die Genehmigungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten vom 1. Halbjahr 2020 bis zum 1. Halbjahr 2021 sprunghaft angestiegen, während die vollzogenen Umwandlungen in dem Zeitraum zwar ebenfalls einen Anstieg verzeichneten, der jedoch deutlich verhaltener war als bei den Genehmigungen nach § 172 BauGB, was mit den zeitlich verzögerten Grundbucheinträgen zusammenhängt.

**Abbildung 3.12: Nach § 172 und § 250 BauGB genehmigte und insgesamt vollzogene Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von Berlin, 1. Halbjahr 2017 bis 2. Halbjahr 2024**

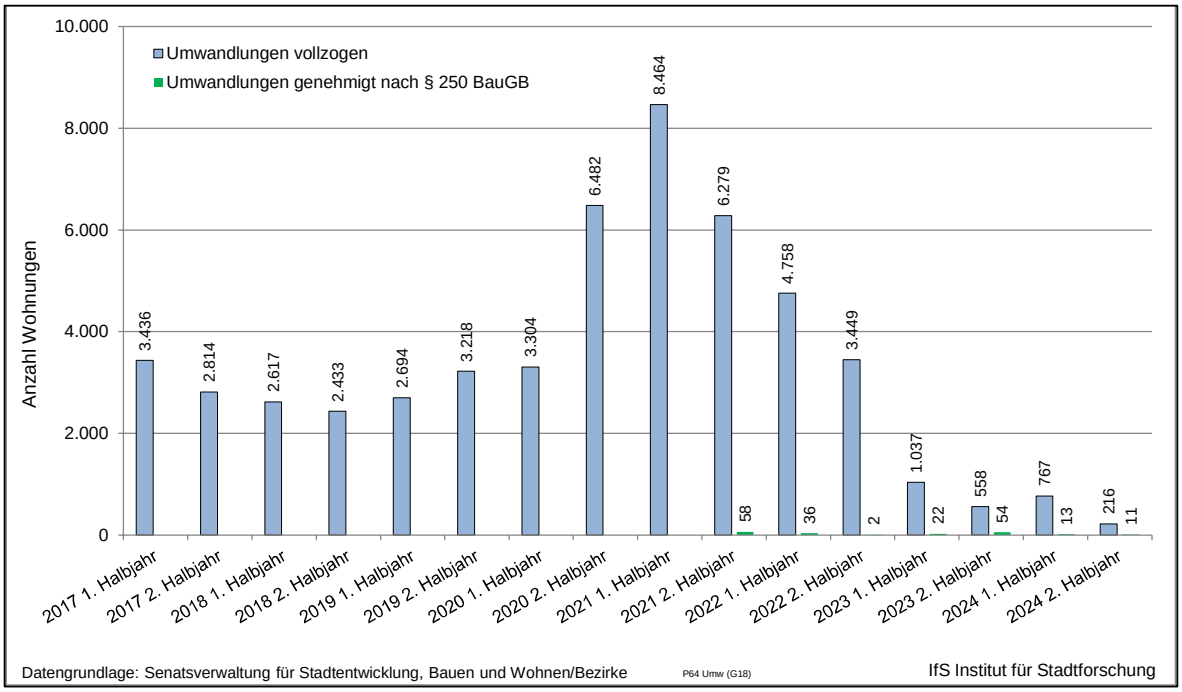



In der Folge dieser Verzögerung bzw. des notwendigen Abbaus des aufgrund der Vorzieheffekte entstandenen hohen Genehmigungsüberhangs lagen die vollzogenen Umwandlungen ab dem 2. Halbjahr 2021 deutlich über den Genehmigungen nach § 172 und § 250 BauGB bzw. bewegten sich auch im Jahr 2022 noch auf hohem Niveau, gingen jedoch in den Jahren 2023 und 2024 weiter spürbar zurück. Aufgrund aktuell ausbleibender bzw. nur noch sehr geringer Genehmigungen nach § 172 und § 250 BauGB (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3) werden die vollzogenen Umwandlungen auch in der Folgezeit immer weiter zurückgehen. Dies gilt auch für die Gebiete außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete, bei denen ebenfalls ein starker Anstieg aufgrund von Vorzieheffekten und ein sukzessiver Rückgang der vollzogenen Umwandlungen zu beobachten ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie sich das Umwandlungsgeschehen vor dem Hintergrund der dargestellten Einflussfaktoren in verschiedenen Teilräumen Berlins entwickelt hat. Dabei wird zunächst auf die Umwandlungen in den Bezirken eingegangen, anschließend

auf Planungsräume und schließlich auf einzelne soziale Erhaltungsgebiete und unterschiedliche stadtweite Gebietskategorien.

**Abbildung 3.13: Nach § 250 BauGB genehmigte und insgesamt vollzogene Umwandlungen außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete von Berlin, 1. Halbjahr 2017 bis 2. Halbjahr 2024**




### 3.2.2 Bezirke

In Abbildung 3.14 und in Abbildung 3.15 ist für die einzelnen Berliner Bezirke die Zahl der insgesamt seit dem Jahr 1950 umgewandelten Wohnungen zum Stand der Jahre 2005 bis 2024 und für einen Vergleich der Intensität der Umwandlungen die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen (des Jahres 2024) dargestellt.

**Abbildung 3.14: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2024**

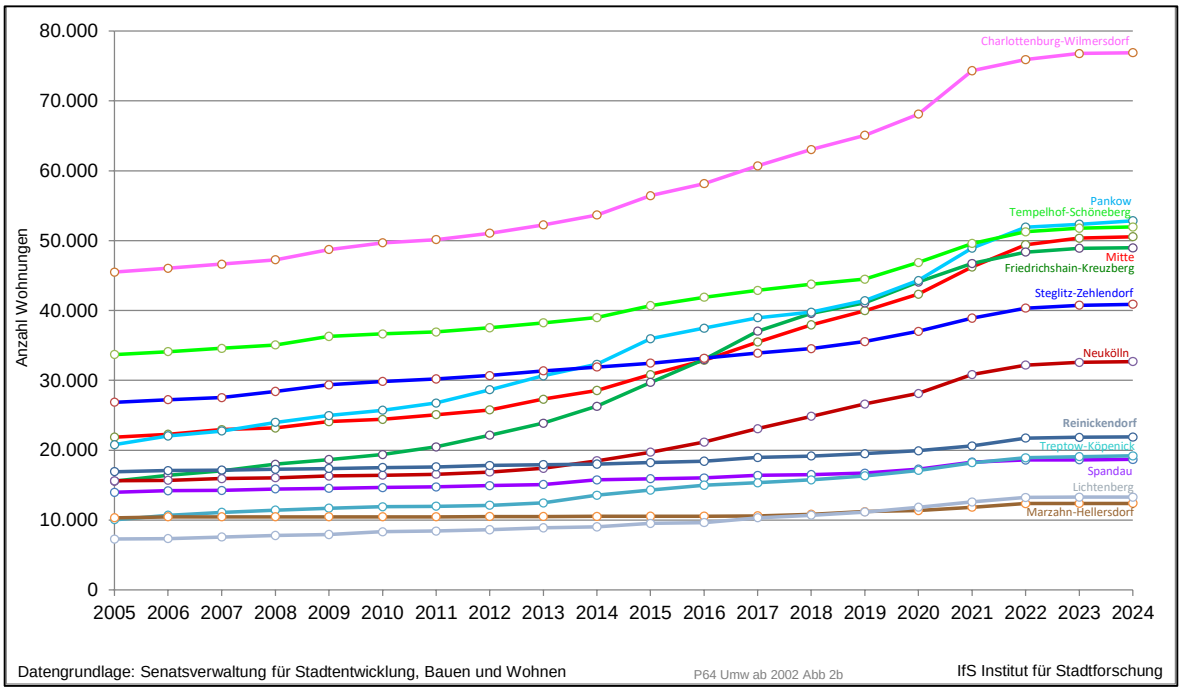
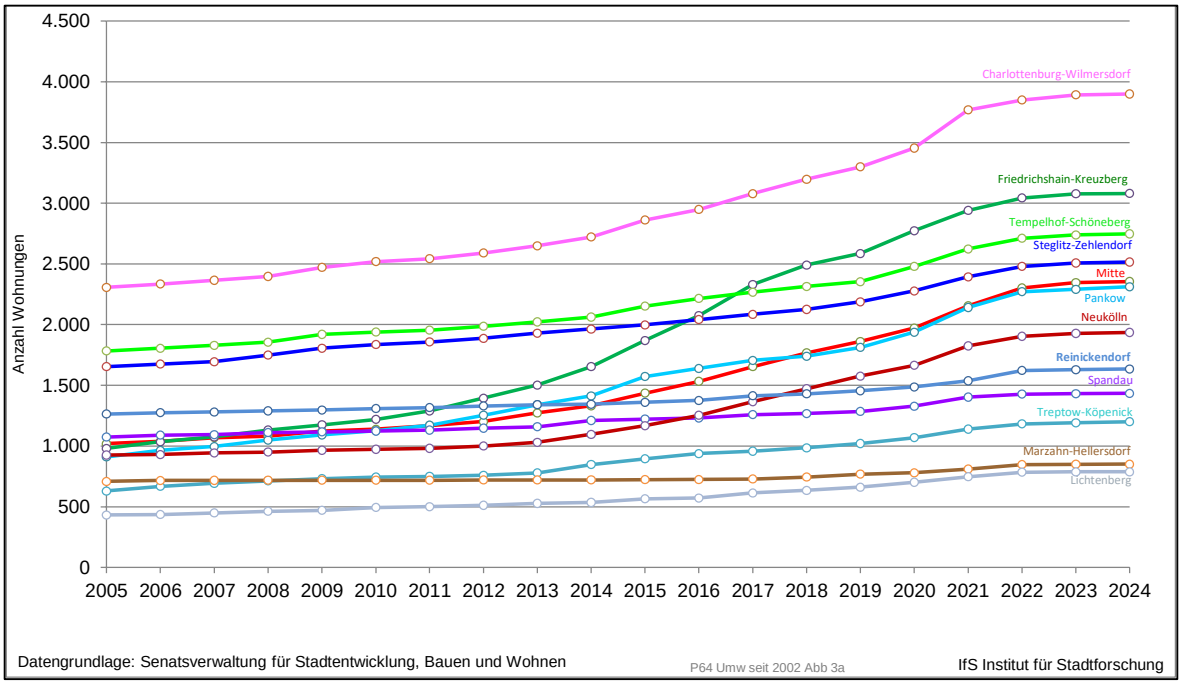



**Abbildung 3.15: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) je 10.000 Wohnungen (2024) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2024**




Was die Anzahl der seit 1950 insgesamt umgewandelten Wohnungen angeht, rangiert im Jahr 2024 Charlottenburg-Wilmersdorf mit Abstand ganz oben, es folgen relativ dicht beieinander die Bezirke Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Mitte und Friedrichshain-

Kreuzberg. Mit jeweils deutlichem Abstand folgen Steglitz-Zehlendorf und Neukölln. Die übrigen Bezirke weisen ein niedriges Niveau an Umwandlungen auf.

Bei der Intensität der Umwandlungen bezogen auf den Wohnungsbestand (Anzahl Umwandlungen pro 10.000 Bestandswohnungen des Jahres 2024) ergibt sich eine etwas andere Reihenfolge: Auf Charlottenburg-Wilmersdorf folgt Friedrichshain-Kreuzberg vor Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Mitte, Pankow und Neukölln. Auffällig ist, dass die Unterschiede zwischen den Bezirken bei der Intensität der Umwandlungen (bzw. bezogen auf den Wohnungsbestand) weniger ausgeprägt sind als bei den absoluten Zahlen. In Abbildung 3.16 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den einzelnen Jahren von 2017 bis 2024 und in Abbildung 3.17 bezogen auf 10.000 Wohnungen dargestellt.

In allen Bezirken ist die Zahl der Umwandlungen im Jahr 2024 gegenüber 2023 deutlich zurückgegangen. Der Rückgang ist demnach bezirksübergreifend, wenngleich im Ausmaß gewisse Unterschiede festzustellen sind. Dies gilt auch für die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen.

**Abbildung 3.16: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2024 in den Berliner Bezirken**

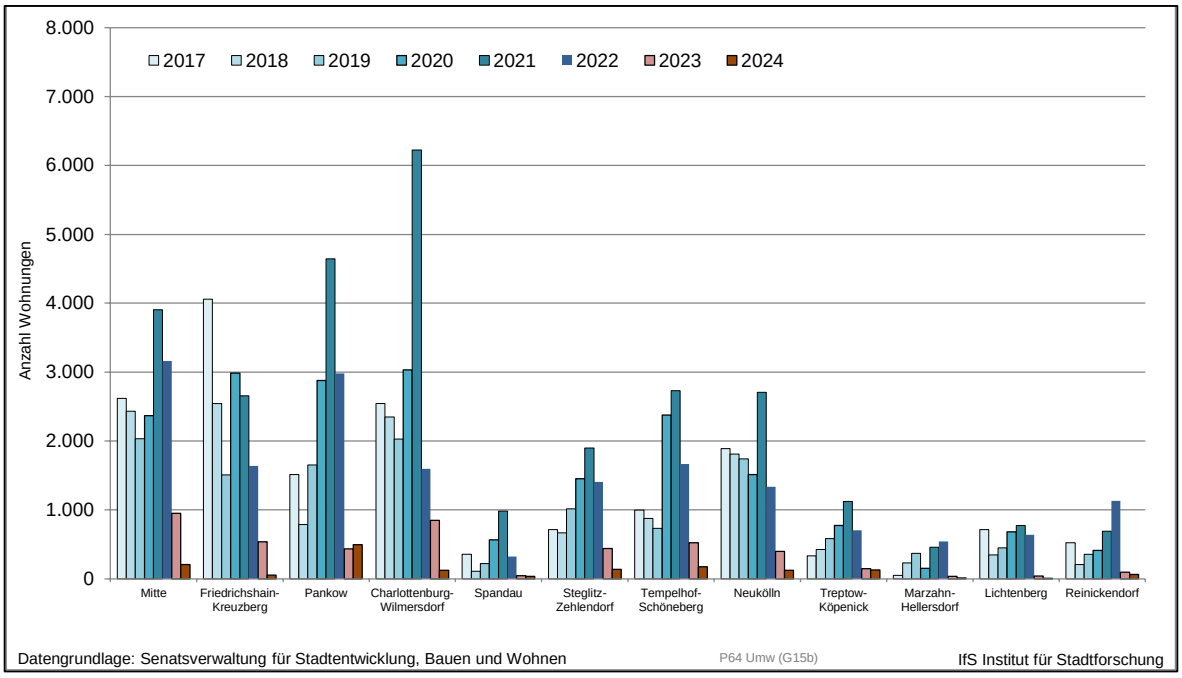
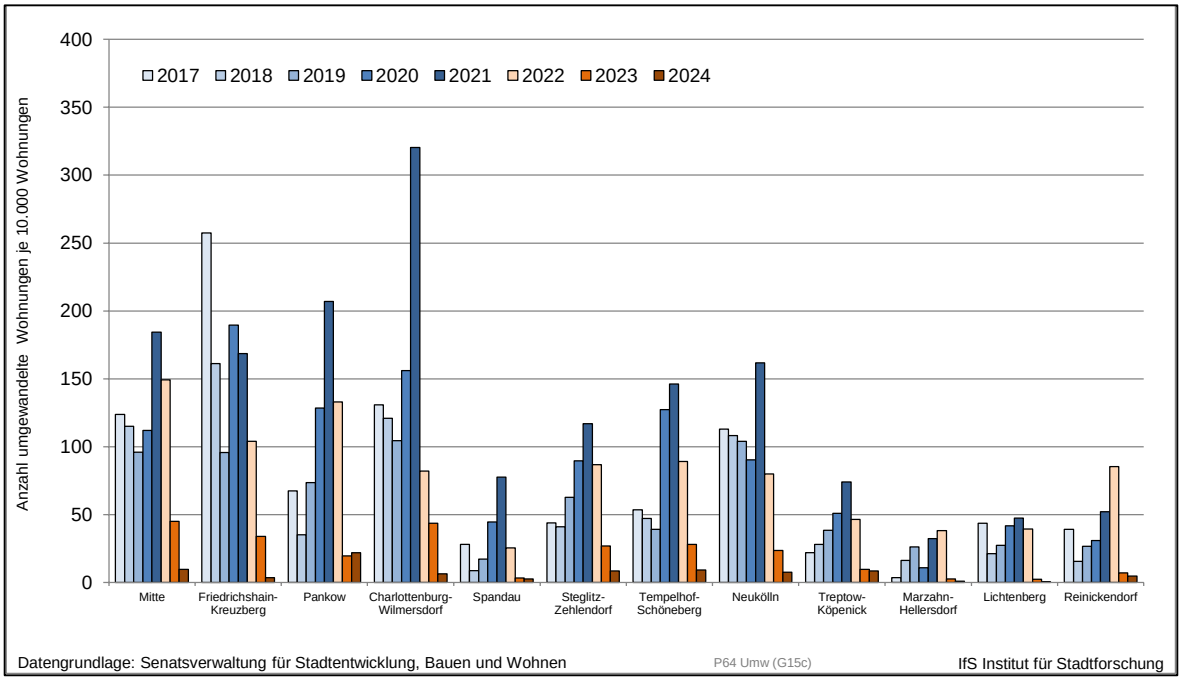


**Abbildung 3.17: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2024 je 10.000 Wohnungen (2024) in den Berliner Bezirken**




### 3.2.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen

In Tabelle 3.1 wird die Zusammensetzung der von 2020 bis 2024 umgewandelten Wohnungen nach dem Baujahr in Berlin und den einzelnen Bezirken dargestellt. Berlinweit liegt der Schwerpunkt bei vor 1919 errichteten Wohnungen (47,9%), mit deutlichem Abstand folgen die Baujahre 1950 bis 1989 (18,4%), die Baujahre 1919 bis 1949 (7,4%) und die Baujahre ab 1990 (6,3%; Rest Fälle ohne Angabe zum Baujahr). In den innerstädtischen Bezirken liegt der Schwerpunkt ebenfalls bei den Gründerzeitbeständen, während in den Außenbezirken zum Teil auch in größerem Umfang Umwandlungen in jüngeren Beständen stattgefunden haben.

**Tabelle 3.1: Baujahr der im Zeitraum 2020 bis 2024 umgewandelten Wohnungen in Berlin nach Bezirken**

| Bezirke | Anzahl umgewandelter Wohnungen mit Baujahr | | | | | | Anteil umgewandelter Wohnungen mit Baujahr in % | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | vor 1919 | 1919-1949 | 1950-1989 | ab 1990 | keine Angabe | Summe | vor 1919 | 1919-1949 | 1950-1989 | ab 1990 | keine Angabe | Summe |
| Mitte | 5.092 | 806 | 1.820 | 375 | 2.498 | 10.591 | 48,1% | 7,6% | 17,2% | 3,5% | 23,6% | 100,0% |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 5.716 | 175 | 1.004 | 434 | 542 | 7.871 | 72,6% | 2,2% | 12,8% | 5,5% | 6,9% | 100,0% |
| Pankow | 7.493 | 1.128 | 263 | 1.799 | 747 | 11.430 | 65,6% | 9,9% | 2,3% | 15,7% | 6,5% | 100,0% |
| Charlottenburg-Wilmersdorf | 4.797 | 695 | 3.096 | 372 | 2.860 | 11.820 | 40,6% | 5,9% | 26,2% | 3,1% | 24,2% | 100,0% |
| Spandau | 658 | 272 | 527 | 17 | 473 | 1.947 | 33,8% | 14,0% | 27,1% | 0,9% | 24,3% | 100,0% |
| Steglitz-Zehlendorf | 1.031 | 553 | 1.635 | 238 | 1.873 | 5.330 | 19,3% | 10,4% | 30,7% | 4,5% | 35,1% | 100,0% |
| Tempelhof-Schöneberg | 3.722 | 243 | 1.777 | 213 | 1.511 | 7.466 | 49,9% | 3,3% | 23,8% | 2,9% | 20,2% | 100,0% |
| Neukölln | 3.139 | 556 | 990 | 185 | 1.203 | 6.073 | 51,7% | 9,2% | 16,3% | 3,0% | 19,8% | 100,0% |
| Treptow-Köpenick | 1.297 | 258 | 172 | 320 | 822 | 2.869 | 45,2% | 9,0% | 6,0% | 11,2% | 28,7% | 100,0% |
| Marzahn-Hellersdorf | 25 | 36 | 758 | 326 | 51 | 1.196 | 2,1% | 3,0% | 63,4% | 27,3% | 4,3% | 100,0% |
| Lichtenberg | 488 | 93 | 569 | 110 | 1.125 | 2.385 | 20,5% | 3,9% | 23,9% | 4,6% | 47,2% | 100,0% |
| Reinickendorf | 601 | 431 | 452 | 68 | 585 | 2.137 | 28,1% | 20,2% | 21,2% | 3,2% | 27,4% | 100,0% |
| Berlin gesamt | 34.059 | 5.246 | 13.063 | 4.457 | 14.290 | 71.115 | 47,9% | 7,4% | 18,4% | 6,3% | 20,1% | 100,0% |

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen — IfS Institut für Stadtforschung

Abbildung 3.18 und Abbildung 3.19 zeigen zum einen die Anteile der Baujahresgruppen der von 2020 bis 2024 umgewandelten Wohnungen und zum anderen die der gesamten Wohnungen 2022 (Ergebnisse des Zensus 2022) in den Bezirken. Aus einem Vergleich der Anteile lässt sich erkennen, welche Bestände überproportional und welche unterproportional umgewandelt wurden, wobei zu berücksichtigen ist, dass bei den umgewandelten Wohnungen (in den Bezirken unterschiedliche) Anteile ohne Angabe des Baujahres vorkommen. Dennoch wird deutlich, dass Wohnungen der Baujahre vor 1919 in allen Bezirken überproportional umgewandelt wurden. Unter den Bezirken mit Erhaltungsgebieten ist der Anteil der umgewandelten Wohnungen der Baujahre vor 1919 vor allem in Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Spandau, Reinickendorf, Pankow und Tempelhof-Schöneberg stark überproportional.[14]

[14] Dabei ist zu berücksichtigen, dass von dem Bestand 2022 bereits Teile vor 2022 umgewandelt wurden und somit für eine Umwandlung nicht zur Verfügung stehen. Bezogen auf die noch umwandelbaren Wohnungen wäre die Differenz der Anteile noch größer.

**Abbildung 3.18: Umgewandelte Wohnungen 2020 bis 2024 nach Baujahr und Bezirken**

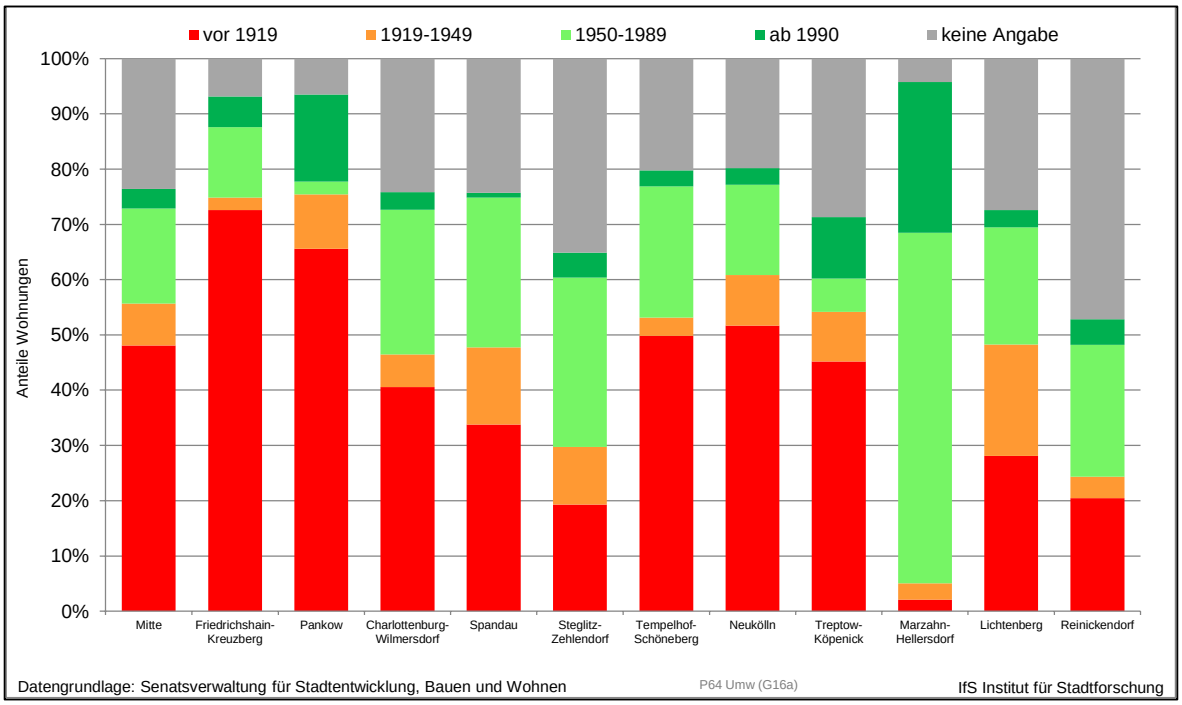
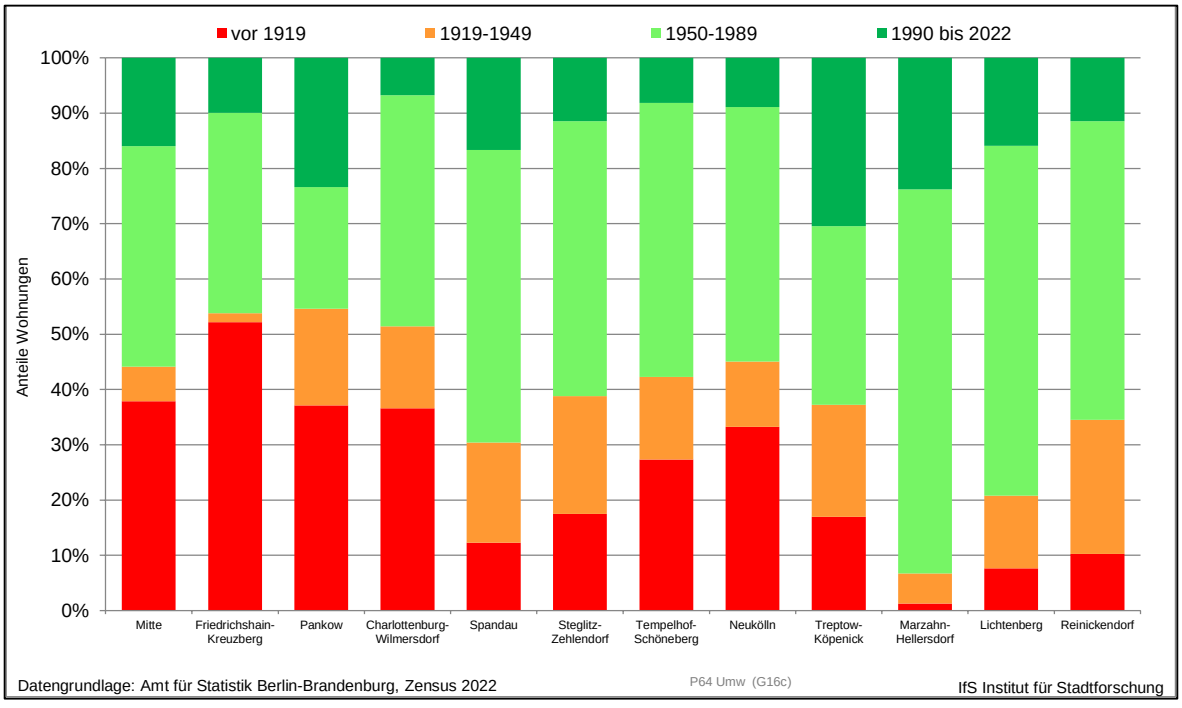



**Abbildung 3.19: Wohnungen 2022 (Stand laut Zensus 2022) nach Baujahr und Bezirken**



## 3.3 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2020 bis 2024 werden nachfolgend auf der Ebene der Planungsräume[15] (zum Stand 31.12.2020) analysiert. Die Hälfte aller Umwandlungen im Zeitraum 2020 bis 2024 entfällt auf nur 53 bzw. 12% der insgesamt 447 Planungsräume. Abgesehen von wenigen Ausnahmen liegt der Fokus der Umwandlungen in den innerstädtischen Planungsräumen (vgl. im Anhang Karte 0.1).

In Karte 3.1 ist sowohl die Anzahl der umgewandelten Wohnungen 2020 bis 2024 als auch die Umwandlungsintensität (Anzahl der umgewandelten Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen[16]) im innerstädtischen Bereich von Berlin dargestellt (ergänzend ist die Karte in einem größeren Format im Anhang abgebildet, vgl. Karte 0.2).

Die kombinierte Darstellung ermöglicht eine sachgerechte Einordnung des Umwandlungsgeschehens in den Planungsräumen, da eine eher hohe Zahl an Umwandlungen je nach Größe des Gebiets (bzw. dessen Wohnungsbestands) nicht immer mit einer hohen Umwandlungsintensität verbunden ist. Ebenso gibt es Fälle mit einer eher geringen Zahl an Umwandlungen und einer dennoch eher hohen Umwandlungsintensität.

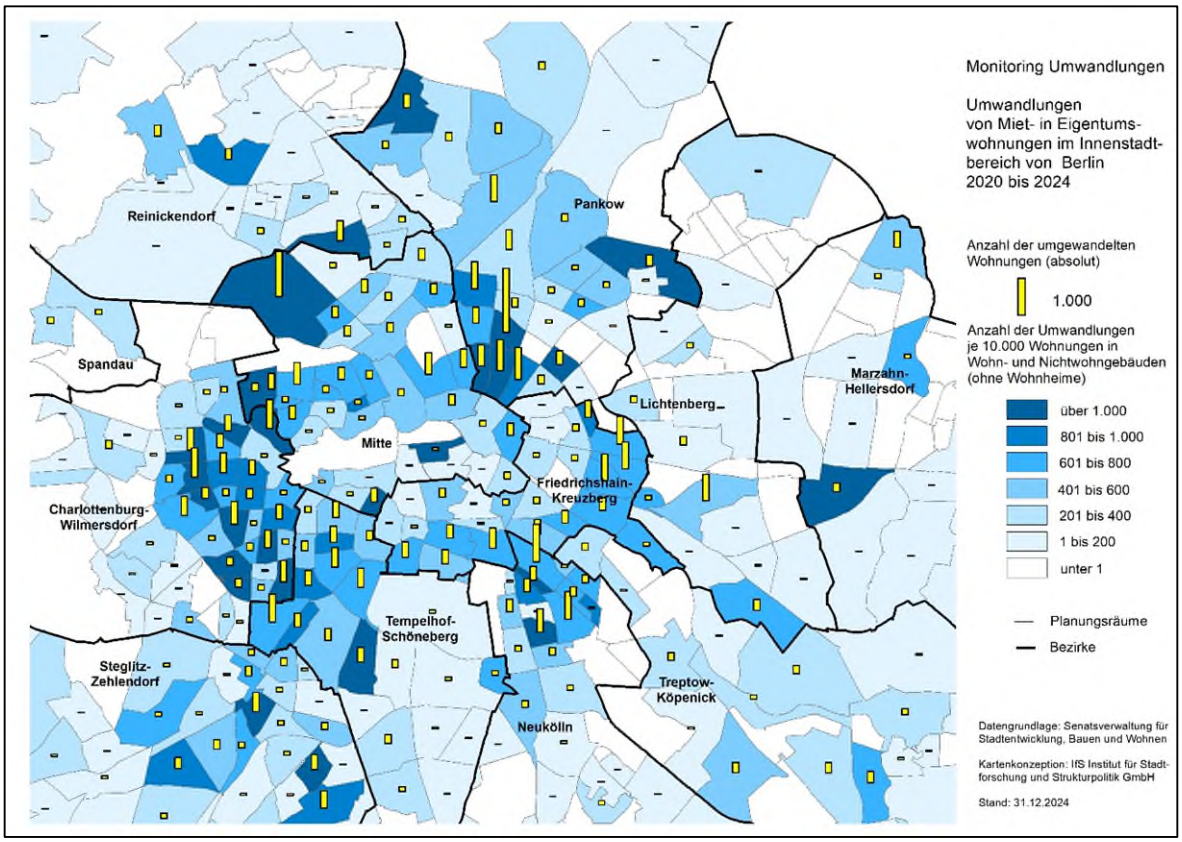
Die Zahl der umgewandelten Wohnungen (Säulen) zeigt für den Zeitraum 2020 bis 2024 nach wie vor einen starken Fokus vor allem auf die innerstädtischen Planungsräume in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow sowie in Nord-Neukölln. Die vier höchsten Werte umgewandelter Wohnungen innerhalb einer Spanne von rund 1.000 bis 2.000 Wohnungen weisen die Planungsräume Helmholtzplatz, Rehberge, Reuterkiez und Winsstraße auf.

---

15 Für die Darstellung wird aus Vergleichsgründen mit vorangegangenen Jahresberichten weiterhin die bis 2020 gültige Gebietskulisse der Planungsräume verwendet. Zudem bietet die aktuelle etwas differenziertere Gebietskulisse mit mehr und zum Teil kleineren Planungsräumen keine wesentlichen Vorteile für die kartographische Darstellung der Umwandlungen, da es um die Veranschaulichung der generellen räumliche Verteilung über das Stadtgebiet geht.

16 Angaben zur Zahl der Bestandswohnungen liegen für die verwendeten Planungsräume für 2023 vor. Die im Jahr 2024 fertiggestellten Wohnungen sind als Bezugsgröße für Umwandlungen von vernachlässigbarer Bedeutung, da sie in der Regel keine Zielbestände von Umwandlungen darstellen.

**Karte 3.1: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2020 bis 2024**

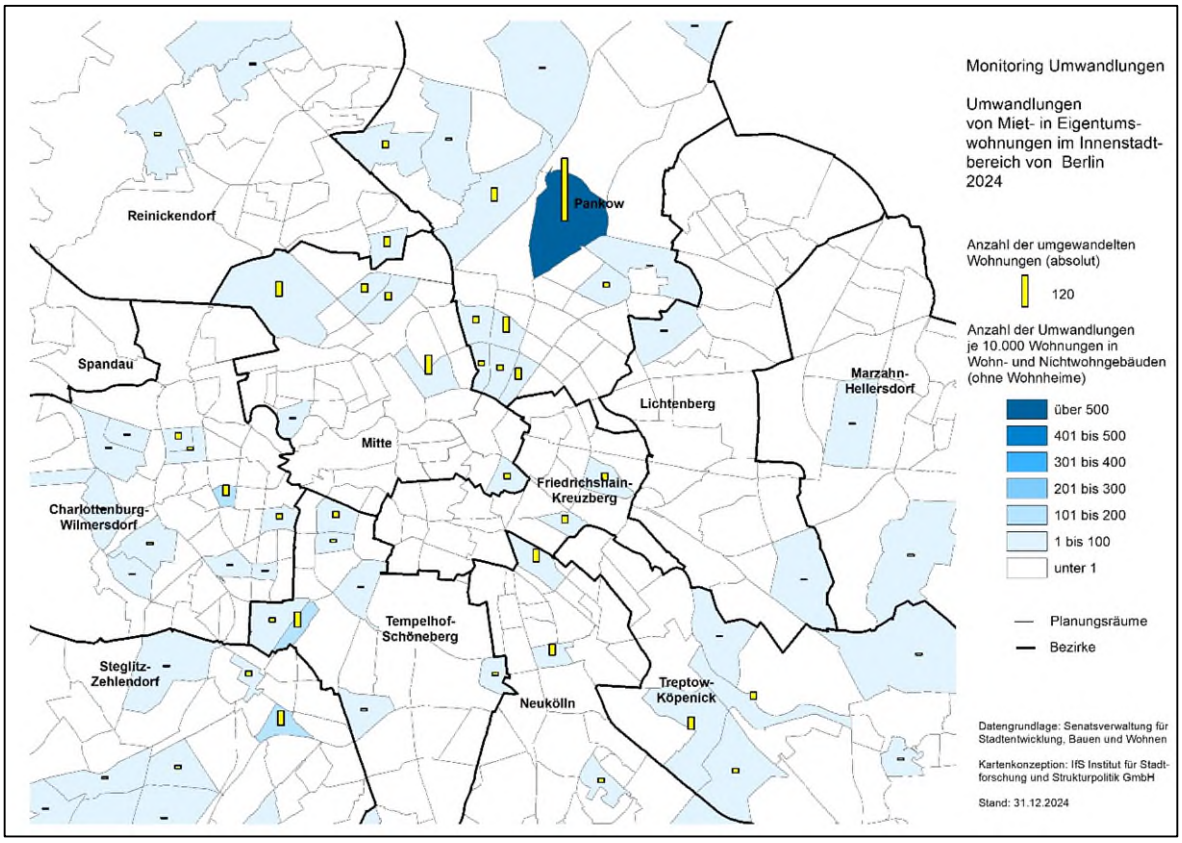



Hinsichtlich der Umwandlungsintensität (Flächenfarbe) wird deutlich, dass von 2020 bis 2024 in 28 Planungsräumen mindestens 10% der Bestandswohnungen umgewandelt wurden (1.000 und mehr umgewandelte je 10.000 Bestandswohnungen). Die Planungsräume mit der höchsten Umwandlungsintensität sind: Spreestadt (40%), Lindenhofsiedlung (25%), Körnerstraße (22%), Rosenthal (20%), Rennbahnstraße (17%), und Babelsberger Straße (17%).

In Karte 3.2 werden die Umwandlungen des aktuellen Jahres 2024 dargestellt. Vor dem Hintergrund insgesamt sehr stark gesunkener Umwandlungszahlen zeigt sich eine deutliche Ausdünnung und Reduzierung umfangreicherer Umwandlungen auf deutlich weniger Planungsräume. Nach wie vor befinden sich die Planungsräume mit der höchsten Zahl an Umwandlungen und auch mit der höchsten Intensität (bezogen auf den Wohnungsbestand) vielfach innerhalb des innenstädtischen Bereichs bzw. des S-Bahn-Rings (vgl. auch im Anhang Karte 0.3). Dabei entfällt die Hälfte aller Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Jahr 2024 auf nur 12 bzw. 3% der insgesamt 447 Planungsräume. Im Jahr 2024 wurden die meisten Umwandlungen im Planungsraum Heinersdorf (rund 230 Wohnungen) vollzogen, auf deutlich niedrigerem Niveau (mit einer Spanne von rund 50 bis 70 Wohnungen) folgen: Invalidenstraße, Helmholtzplatz,

Rehberge, Stadtpark und Ceciliengärten. Insgesamt fanden 2024 in nur 82 der 447 Planungsräume Umwandlungen statt.

**Karte 3.2: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2024**




Die Umwandlungsintensität war im Jahr 2024 nur im Planungsraum Heinersdorf etwas erhöht, da hier rund 5% der jeweiligen Bestandswohnungen umgewandelt wurden, in drei der übrigen Planungsräume wurde der Wert von 1% knapp überschritten, ansonsten lagen die Werte unter 1% bzw. bei 0% (vgl. Karte 3.2 und ergänzend im Anhang Karte 0.4).

## 3.4 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten

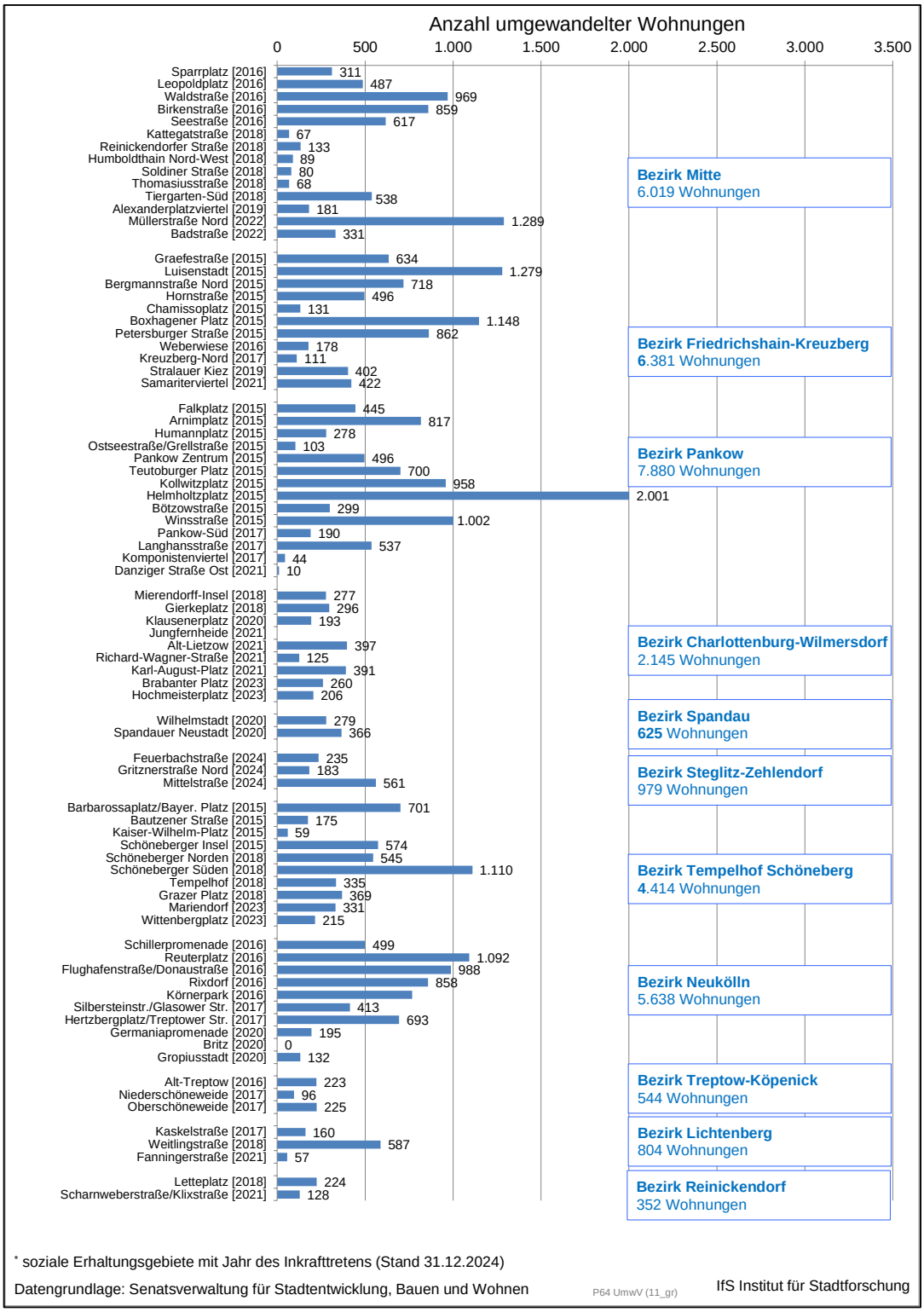
Im Folgenden wird die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke thematisiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2023 ergeben haben, die u. a. zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten und neuen Gebieten geschuldet sind.

### 3.4.1 Anzahl umgewandelter Wohnungen

In Abbildung 3.20 und Abbildung 3.21 ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen im gesamten Zeitraum 2020 bis 2024 und im aktuellen Jahr 2024 dargestellt. Mit Abstand die höchste Zahl an Umwandlungen im Zeitraum 2020 bis 2024 verzeichnen die sozialen Erhaltungsgebiete Helmholtzplatz mit über 2.000 Wohnungen sowie Müllerstraße, Luisenstadt, Boxhagener Platz, Schöneberger Süden, Reuterplatz und Winsstraße mit Werten zwischen 1.000 und 2.000 Wohnungen.

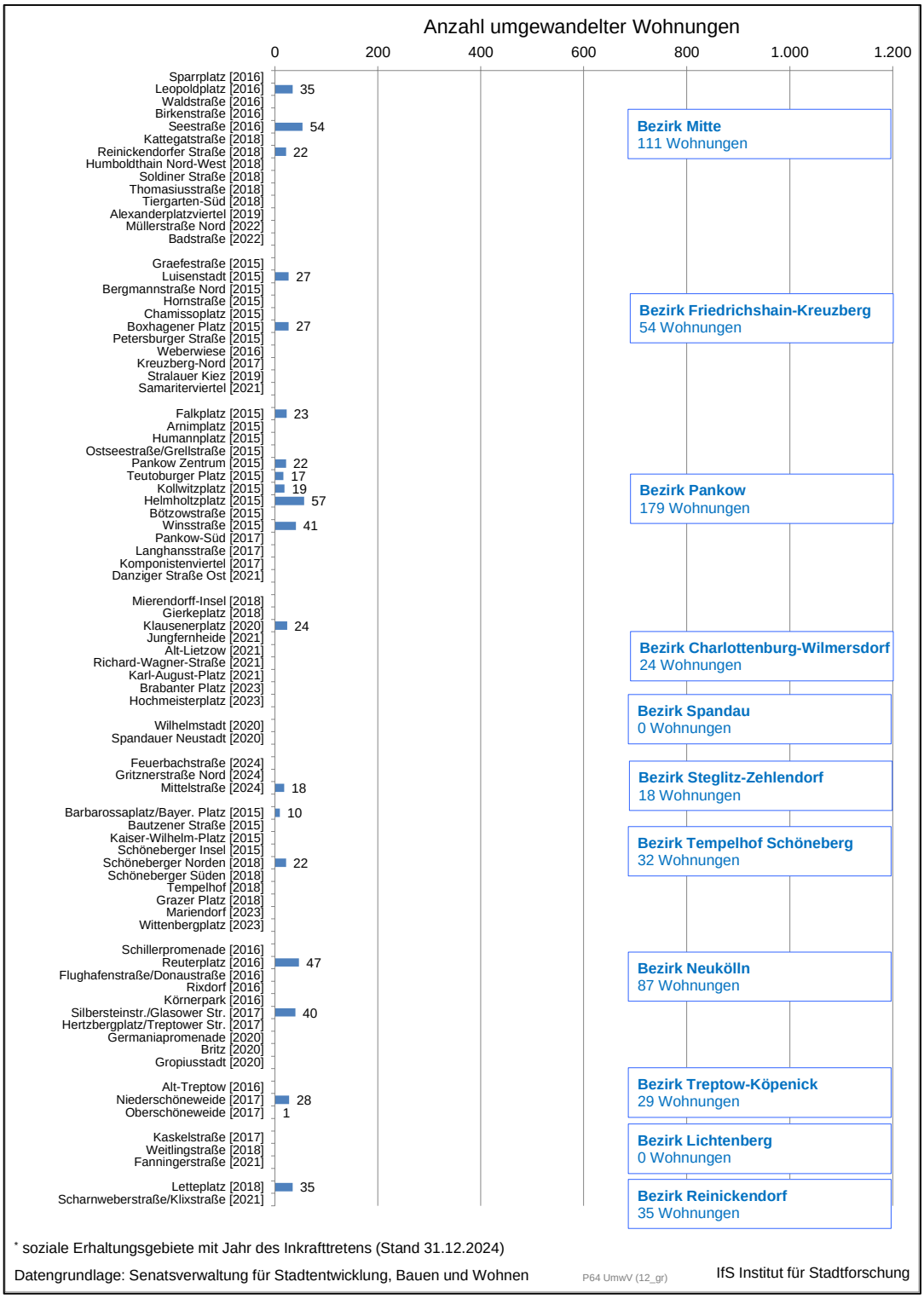
Bei den nur noch wenigen im Jahr 2024 umgewandelten Wohnungen verzeichnen lediglich die sozialen Erhaltungsgebiete Helmholzplatz und Seestraße Werte von knapp über 50 Wohnungen, alle übrigen der 20 sozialen Erhaltungsgebiete, bei denen Umwandlungen ebenfalls stattfanden, liegen darunter. In den verbleibenden 61 sozialen Erhaltungsgebieten haben im Jahr 2024 keine Umwandlungen stattgefunden.

**Abbildung 3.20: Umgewandelte Wohnungen 2020 bis 2024 in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten***




* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 31.12.2024)

**Abbildung 3.21: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2024 in den 81 sozialen Erhaltungsgebieten***




* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 31.12.2024)

### 3.4.2 Baujahr der umgewandelten Wohnungen

Karte 3.3 gibt einen Überblick über die Anteile der Baujahresgruppen der umgewandelten Wohnungen 2020 bis 2024 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten.

In Tabelle 3.2 ist die Anzahl der von 2020 bis 2024 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten umgewandelten Wohnungen nach dem Baujahr dargestellt. Es wird deutlich, dass der Schwerpunkt in der Regel bei vor 1919 gebauten Wohnungen liegt. In den Gebieten Müllerstraße Nord, Mittelstraße, Weitlingstraße, Hochmeisterplatz und Germaniapromenade sind umgewandelte Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1949 von größerer Bedeutung als die anderer Baualtersklassen. Insgesamt spielen Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1949 bei den Umwandlungen in den meisten der übrigen sozialen Erhaltungsgebiete eine untergeordnete Rolle.

In vielen Gebieten wurden Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1989 umgewandelt, die jedoch selten (Ausnahmen: Gierkeplatz, Alt Lietzow, Richard-Wagner-Platz, Hertzbergplatz/Treptower Straße, Gropiusstadt und Scharnweberstraße/Klixstraße) ein größeres zahlenmäßiges Gewicht als die vor 1950 gebauten Wohnungen haben.

Umgewandelte Wohnungen der Baujahre ab 1990 in größerem Umfang sind selten (gewisse Ausnahmen mit mehr als 100 Wohnungen: Helmholtzplatz und Langhansstraße) und insgesamt bei den umgewandelten Wohnungen von relativ geringer Bedeutung.

**Karte 3.3: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 2020 bis 2024 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anteile der Wohnungen nach Baujahr**

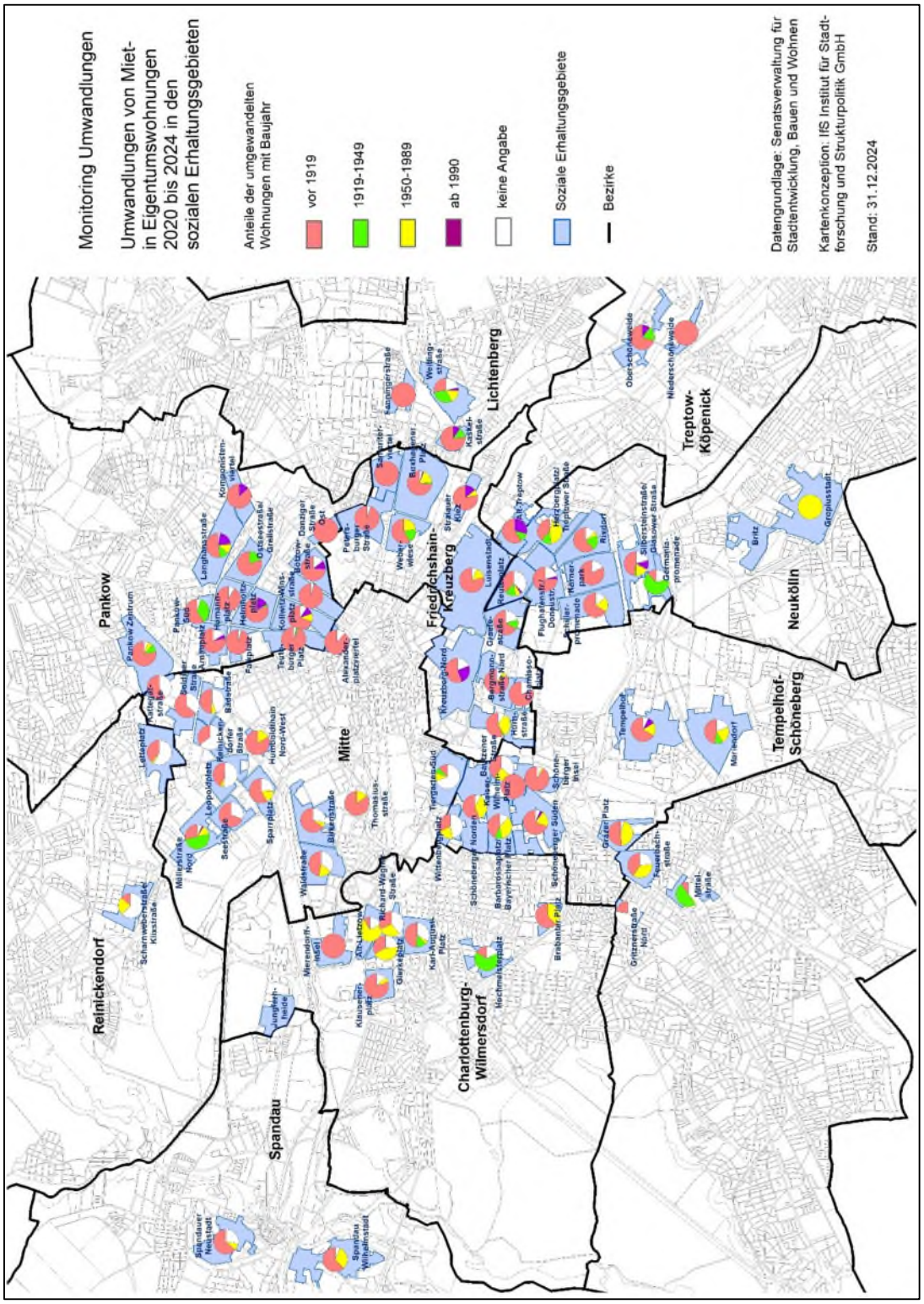


**Tabelle 3.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2020 bis 2024 nach Baualtersklassen**

| Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1] | Baujahr vor 1919 | 1919-1949 | 1950-1989 | ab 1990 | k.A. | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mitte** | | | | | | |
| Sparrplatz [2016] | 181 | - | 51 | - | 79 | 311 |
| Leopoldplatz [2016] | 216 | - | 20 | - | 251 | 487 |
| Waldstraße [2016] | 460 | - | 166 | - | 343 | 969 |
| Birkenstraße [2016] | 564 | - | 55 | - | 240 | 859 |
| Seestraße [2016] | 425 | - | - | - | 192 | 617 |
| Kattegatstraße [2018] | 39 | - | - | - | 28 | 67 |
| Reinickendorfer Straße [2018] | 46 | - | - | - | 87 | 133 |
| Humboldthain Nord-West [2018] | 74 | - | 15 | - | - | 89 |
| Soldiner Straße [2018] | 51 | - | - | - | 29 | 80 |
| Thomasiusstraße [2018] | 58 | - | 10 | - | - | 68 |
| Tiergarten-Süd [2018] | 66 | 40 | 60 | - | 372 | 538 |
| Alexanderplatzviertel [2019] | 160 | - | - | - | 21 | 181 |
| Müllerstraße Nord [2022] | 369 | 650 | 156 | 27 | 87 | 1.289 |
| Badstraße [2022] | 163 | - | 20 | - | 148 | 331 |
| **Friedrichshain-Kreuzberg** | | | | | | |
| Graefestraße [2015] | 423 | 80 | - | - | 131 | 634 |
| Luisenstadt [2015] | 1.010 | - | 184 | - | 85 | 1.279 |
| Bergmannstraße Nord [2015] | 601 | - | 42 | - | 75 | 718 |
| Hornstraße [2015] | 284 | 8 | 159 | - | 45 | 496 |
| Chamissoplatz [2015] | 105 | - | - | - | 26 | 131 |
| Boxhagener Platz [2015] | 849 | 27 | 208 | 17 | 47 | 1.148 |
| Petersburger Straße [2015] | 821 | - | - | - | 41 | 862 |
| Weberwiese [2016] | 105 | 33 | 40 | - | - | 178 |
| Kreuzberg-Nord [2017] | 62 | - | - | 28 | 21 | 111 |
| Stralauer Kiez [2019] | 317 | - | 29 | 56 | - | 402 |
| Samariterviertel [2021] | 422 | - | - | - | - | 422 |
| **Pankow** | | | | | | |
| Falkplatz [2015] | 425 | - | - | - | 20 | 445 |
| Arnimplatz [2015] | 635 | - | - | 43 | 139 | 817 |
| Humannplatz [2015] | 255 | - | - | - | 23 | 278 |
| Ostseestr. / Grellstr. [2015] | 83 | 20 | - | - | - | 103 |
| Pankow Zentrum [2015] | 383 | 54 | 33 | - | 26 | 496 |
| Teutoburger Platz [2015] | 650 | 15 | - | 8 | 27 | 700 |
| Kollwitzplatz [2015] | 674 | - | 100 | 97 | 87 | 958 |
| Helmholtzplatz [2015] | 1.613 | 46 | - | 314 | 28 | 2.001 |
| Bötzowstraße [2015] | 222 | - | - | 34 | 43 | 299 |
| Winsstraße [2015] | 964 | - | - | - | 38 | 1.002 |
| Pankow-Süd [2017] | 113 | 67 | - | - | 10 | 190 |
| Langhansstraße [2017] | 278 | 68 | 67 | 112 | 12 | 537 |
| Komponistenviertel [2017] | 38 | - | - | 6 | - | 44 |
| Danziger Straße Ost [2021] | 10 | - | - | - | - | 10 |
| **Charlottenburg-Wilmersd.** | | | | | | |
| Mierendorff-Insel [2018] | 277 | - | - | - | - | 277 |
| Gierkeplatz [2018] | 98 | - | 126 | - | 72 | 296 |
| Klausenerplatz [2020] | 155 | - | 14 | - | 24 | 193 |
| Jungfernheide [2021] | - | - | - | - | - | - |
| Alt-Lietzow [2021] | 36 | - | 289 | - | 72 | 397 |
| Richard-Wagner-Straße [2021] | 40 | - | 36 | - | 49 | 125 |
| Karl-August-Platz [2021] | 192 | 51 | 17 | - | 131 | 391 |
| Brabanter Platz [2023] | 161 | - | 99 | - | - | 260 |
| Hochmeisterplatz [2023] | 34 | 135 | - | - | 37 | 206 |
| **Spandau** | | | | | | |
| Wilhelmstadt [2020] | 174 | - | 87 | - | 18 | 279 |
| Spandauer Neustadt [2020] | 233 | - | 33 | - | 100 | 366 |
| **Steglitz-Zehlendorf** | | | | | | |
| Feuerbachstraße [2024] | 97 | - | 83 | - | 55 | 235 |
| Gritznerstraße Nord [2024] | 42 | - | - | - | 141 | 183 |
| Mittelstraße [2024] | 57 | 277 | 11 | - | 216 | 561 |
| **Tempelhof-Schöneberg** | | | | | | |
| Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015] | 302 | 65 | 251 | - | 83 | 701 |
| Bautzener Straße [2015] | 70 | - | 43 | - | 62 | 175 |
| Kaiser-Wilhelm-Platz [2015] | 59 | - | - | - | - | 59 |
| Schöneberger Insel [2015] | 519 | - | 14 | - | 41 | 574 |
| Schöneberger Norden [2018] | 305 | - | 200 | - | 40 | 545 |
| Schöneberger Süden [2018] | 771 | 7 | 223 | 42 | 67 | 1.110 |
| Tempelhof [2018] | 223 | - | 57 | 31 | 24 | 335 |
| Grazer Platz [2018] | 189 | - | 164 | - | 16 | 369 |
| Mariendorf [2023] | 159 | 35 | 75 | - | 62 | 331 |
| Wittenbergplatz [2023] | 70 | - | 44 | - | 101 | 215 |
| **Neukölln** | | | | | | |
| Schillerpromenade [2016] | 331 | - | 97 | - | 71 | 499 |
| Reuterplatz [2016] | 416 | 152 | 81 | 30 | 413 | 1.092 |
| Flughafenstr. / Donaustr. [2016] | 740 | - | - | 40 | 208 | 988 |
| Rixdorf [2016] | 530 | 166 | 45 | - | 117 | 858 |
| Körnerpark [2016] | 635 | - | - | - | 133 | 768 |
| Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017] | 198 | 8 | 71 | 51 | 85 | 413 |
| Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017] | 264 | 97 | 307 | - | 25 | 693 |
| Germaniapromenade [2020] | 25 | 128 | - | - | 42 | 195 |
| Britz [2020] | - | - | - | - | - | - |
| Gropiusstadt [2020] | - | - | 132 | - | - | 132 |
| **Treptow-Köpenick** | | | | | | |
| Alt-Treptow [2016] | 133 | 26 | - | 64 | - | 223 |
| Niederschöneweide [2017] | 96 | - | - | - | - | 96 |
| Oberschöneweide [2017] | 160 | 41 | - | 24 | - | 225 |
| **Lichtenberg** | | | | | | |
| Kaskelstraße [2017] | 123 | 21 | - | 16 | - | 160 |
| Weitlingstraße [2018] | 160 | 180 | 98 | 24 | 125 | 587 |
| Fanningerstraße [2021] | 57 | - | - | - | - | 57 |
| **Reinickendorf** | | | | | | |
| Letteplatz [2018] | 88 | - | 7 | - | 129 | 224 |
| Scharnweberstraße/Klixstraße [2021] | 18 | - | 30 | - | 80 | 128 |
| **Erhaltungsgebiete Berlin** | **22.451** | **2.497** | **4.149** | **1.064** | **5.640** | **35.801** |

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

## 3.5 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke

In diesem Kapitel wird dargestellt, wie sich die vollzogenen Umwandlungen in den einzelnen Bezirken auf soziale Erhaltungsgebiete und sonstige Bezirksgebiete in den Einzeljahren und im Gesamtzeitraum 2013 bis 2024 verteilen. Damit sollen zum einen Informationen zur Verfügung gestellt werden, welchen Umfang und welche Bedeutung Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten in den verschiedenen Bezirken im Gesamtzeitraum einnehmen, zum anderen soll eine Grundlage zum Nachvollziehen von Entwicklungen in den einzelnen Teilgebieten bereitgestellt werden. Eine noch differenziertere Darstellung, in der die sozialen Erhaltungsgebiete nach Jahrgangsgruppen ihres Inkrafttretens unterschieden werden, enthält Tabelle 0.1 im Anhang

Tabelle 3.3 gibt einen Überblick über die Umwandlungszahlen in einzelnen Bezirken unterschieden nach sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Bezirksgebieten im Zeitraum 2013 bis 2024.

**Tabelle 3.3: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2024**

| Bezirk | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mitte** | **1.524** | **1.252** | **2.264** | **2.061** | **2.619** | **2.433** | **2.031** | **2.370** | **3.905** | **3.160** | **950** | **206** | **24.775** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 757 | 604 | 1.000 | 1.236 | 1.623 | 1.584 | 1.085 | 1.054 | 1.819 | 2.372 | 663 | 111 | 13.908 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 767 | 648 | 1.264 | 825 | 996 | 849 | 946 | 1.316 | 2.086 | 788 | 287 | 95 | 10.867 |
| **Friedrichshain-Kreuzberg** | **1.707** | **2.414** | **3.428** | **3.272** | **4.057** | **2.541** | **1.508** | **2.986** | **2.656** | **1.639** | **536** | **54** | **26.798** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 1.439 | 2.092 | 3.158 | 2.717 | 3.009 | 1.902 | 1.208 | 2.108 | 2.383 | 1.300 | 536 | 54 | 21.906 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 268 | 322 | 270 | 555 | 1.048 | 639 | 300 | 878 | 273 | 339 | 0 | 0 | 4.892 |
| **Pankow** | **1.984** | **1.648** | **3.666** | **1.499** | **1.511** | **788** | **1.649** | **2.880** | **4.642** | **2.979** | **435** | **494** | **24.175** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 1.696 | 1.420 | 2.758 | 1.248 | 896 | 537 | 967 | 2.252 | 3.261 | 1.848 | 340 | 179 | 17.402 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 288 | 228 | 908 | 251 | 615 | 251 | 682 | 628 | 1.381 | 1.131 | 95 | 315 | 6.773 |
| **Charlottenburg-Wilmersdorf** | **1.187** | **1.423** | **2.751** | **1.733** | **2.542** | **2.350** | **2.026** | **3.032** | **6.222** | **1.595** | **847** | **124** | **25.832** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 328 | 234 | 745 | 367 | 1.008 | 746 | 482 | 387 | 1.074 | 255 | 405 | 24 | 6.055 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 859 | 1.189 | 2.006 | 1.366 | 1.534 | 1.604 | 1.544 | 2.645 | 5.148 | 1.340 | 442 | 100 | 19.777 |
| **Spandau** | **157** | **660** | **163** | **119** | **354** | **111** | **218** | **565** | **984** | **323** | **43** | **32** | **3.729** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 95 | 39 | 94 | 12 | 135 | 81 | 138 | 297 | 217 | 113 | 18 | 0 | 1.239 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 62 | 621 | 69 | 107 | 219 | 30 | 80 | 268 | 767 | 210 | 25 | 32 | 2.490 |
| **Steglitz-Zehlendorf** | **683** | **543** | **569** | **698** | **713** | **664** | **1.017** | **1.452** | **1.897** | **1.408** | **436** | **137** | **10.217** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 5 | 103 | 35 | 65 | 146 | 216 | 260 | 185 | 209 | 475 | 92 | 18 | 1.809 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 678 | 440 | 534 | 633 | 567 | 448 | 757 | 1.267 | 1.688 | 933 | 344 | 119 | 8.408 |
| **Tempelhof-Schöneberg** | **698** | **754** | **1.699** | **1.189** | **996** | **877** | **731** | **2.377** | **2.730** | **1.663** | **523** | **173** | **14.410** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 488 | 530 | 1.396 | 915 | 793 | 523 | 522 | 1.289 | 1.901 | 803 | 389 | 32 | 9.581 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 210 | 224 | 303 | 274 | 203 | 354 | 209 | 1.088 | 829 | 860 | 134 | 141 | 4.829 |
| **Neukölln** | **529** | **1.090** | **1.225** | **1.448** | **1.890** | **1.810** | **1.739** | **1.510** | **2.706** | **1.338** | **395** | **124** | **15.804** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 397 | 1.086 | 991 | 1.378 | 1.853 | 1.778 | 1.561 | 1.376 | 2.597 | 1.218 | 360 | 87 | 14.682 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 132 | 4 | 234 | 70 | 37 | 32 | 178 | 134 | 109 | 120 | 35 | 37 | 1.122 |
| **Treptow-Köpenick** | **318** | **1.115** | **732** | **695** | **331** | **426** | **581** | **773** | **1.122** | **701** | **145** | **128** | **7.067** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 130 | 129 | 264 | 284 | 84 | 74 | 208 | 180 | 123 | 186 | 26 | 29 | 1.717 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 188 | 986 | 468 | 411 | 247 | 352 | 373 | 593 | 999 | 515 | 119 | 99 | 5.350 |
| **Marzahn-Hellersdorf** | **2** | **19** | **26** | **15** | **50** | **230** | **368** | **153** | **456** | **539** | **34** | **14** | **1.906** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 2 | 19 | 26 | 15 | 50 | 230 | 368 | 153 | 456 | 539 | 34 | 14 | 1.906 |
| **Lichtenberg** | **263** | **124** | **511** | **105** | **713** | **347** | **448** | **682** | **772** | **640** | **38** | **5** | **4.648** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 9 | 44 | 179 | 35 | 498 | 181 | 237 | 205 | 422 | 167 | 10 | 0 | 1.987 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 254 | 80 | 332 | 70 | 215 | 166 | 211 | 477 | 350 | 473 | 28 | 5 | 2.661 |
| **Reinickendorf** | **129** | **73** | **210** | **195** | **519** | **207** | **352** | **409** | **691** | **1.131** | **93** | **61** | **4.070** |
| Soziale Erhaltungsgebiete | 39 | 0 | 24 | 126 | 0 | 112 | 88 | 70 | 34 | 172 | 41 | 35 | 741 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 90 | 73 | 186 | 69 | 519 | 95 | 264 | 339 | 657 | 959 | 52 | 26 | 3.329 |
| **Bezirke mit soz. Erhaltungsgebieten** | **9.179** | **11.096** | **17.218** | **13.014** | **16.245** | **12.554** | **12.300** | **19.036** | **28.327** | **16.577** | **4.441** | **1.538** | **161.525** |
| davon soziale Erhaltungsgebiete | 5.383 | 6.281 | 10.644 | 8.383 | 10.045 | 7.734 | 6.756 | 9.403 | 14.040 | 8.909 | 2.880 | 569 | 91.027 |
| davon sonstige Bezirksgebiete | 3.796 | 4.815 | 6.574 | 4.631 | 6.200 | 4.820 | 5.544 | 9.633 | 14.287 | 7.668 | 1.561 | 969 | 70.498 |
| **Bezirke ohne soz. Erhaltungsgebiete** | **2** | **19** | **26** | **15** | **50** | **230** | **368** | **153** | **456** | **539** | **34** | **14** | **1.906** |
| **Berlin gesamt** | **9.181** | **11.115** | **17.244** | **13.029** | **16.295** | **12.784** | **12.668** | **19.189** | **28.783** | **17.116** | **4.475** | **1.552** | **163.431** |

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen — IfS Institut für Stadtforschung

Anhand der Summen für den Gesamtzeitraum wird deutlich, dass sich in den einzelnen Bezirken die Umwandlungen sehr unterschiedlich auf soziale Erhaltungsgebiete und sonstige Bezirksgebiete verteilt haben. Als ein Extrem lässt sich der Bezirk Neukölln aufführen, in dem mit 14.682 Umwandlungen 93% auf soziale Erhaltungsgebiete und mit 1.122 Umwandlungen nur 7% auf das sonstige Bezirksgebiet entfallen. Auch Friedrichshain-Kreuzberg (83%) und Pankow (72%) verzeichnen hohe Anteile an Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten. Eher geringe Anteile weisen Steglitz-Zehlendorf (18%), Charlottenburg-Wilmersdorf (23%) und Treptow-Köpenick (24%) auf. Die Unterschiede resultieren im Wesentlichen aus dem unterschiedlichen Grad der Abdeckung des Bezirksgebietes durch soziale Erhaltungsgebiete und aus Unterschieden in der Intensität der Umwandlung zwischen Gebieten.

## 3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit

In diesem Kapitel wird analysiert, wie sich die Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019 bis 2024 im Vergleich zu verschiedenen berlinweiten weiter unten erläuterten Vergleichsgebieten und Berlin insgesamt entwickelt hat. Die Unterscheidung der sozialen Erhaltungsgebiete nach dem Jahr ihres Inkrafttretens ist notwendig, um insbesondere bei den bereits länger bestehenden Gebieten die zu verschiedenen Zeitpunkten einsetzenden möglichen Auswirkungen der Umwandlungsverordnungen nach § 172 BauGB und § 250 BauGB unterscheiden zu können. Betrachtet wird die Entwicklung in den Jahren 2013 bis 2024.

Die Analysen zielen vor allem darauf, zu prüfen, ob sich aus dem Verlauf der Zahl der umgewandelten Wohnungen Auswirkungen des Erlasses der Umwandlungsverordnungen bzw. der Genehmigungsvorbehalte in den sozialen Erhaltungsgebieten und außerhalb dieser erkennen lassen. Bezogen auf die sozialen Erhaltungsgebiete stehen dabei die Fragen im Vordergrund, ob sich Vorzieheffekte im Vorfeld des Inkrafttretens der Verordnungen nach § 172 BauGB und § 250 BauGB feststellen lassen und ob es in Folge des Inkrafttretens der Verordnungen zu einer Dämpfung der Zahl der Umwandlungen gekommen ist. Bezogen auf die Vergleichsgebiete ist zusätzlich von Interesse, ob sich Verlagerungseffekte beim Umwandlungsgeschehen feststellen lassen. Zudem dienen sie als Vergleichsgröße für Entwicklungen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

### 3.6.1 Verwendete Gebietskategorien

Zusätzlich zu der oben durchgeführten Betrachtung einzelner ausgewählter Bezirke wird im Folgenden ein stadtweiter Vergleich der Entwicklungen der Umwandlungen in den sozialen

Erhaltungsgebieten (unterschieden nach Jahrgängen) mit verschiedenen Typen von Vergleichsgebieten durchgeführt. Hierzu wurden folgende Einteilungen der sozialen Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete verwendet:

- soziale Erhaltungsgebiete von 2015, 2016, 2017 und 2018,
- Nachbargebiete[17] der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 bis 2018,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2019 bis 2024,[18]
- sonstige ausgewählte Vergleichsgebiete (relevante Höhe der Umwandlungen, für Umwandlungen prädestinierte Baualtersstruktur und Lage),
- sonstiges Stadtgebiet von Berlin.

Karte 3.4 zeigt die sozialen Erhaltungsgebiete (nach Jahrgängen) sowie die verwendeten oben aufgeführten Arten von Vergleichsgebieten. Es wird deutlich, dass gegenüber der oben dargestellten bezirklichen Betrachtung für den Vergleich zusätzliche Gebiete in Bezirken, die 2015 bis 2024 über keine sozialen Erhaltungsgebiete verfügten, einbezogen werden und innerhalb der Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten eine differenziertere Abgrenzung vorgenommen wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den im Folgenden in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2023 ergeben haben, die zum einen zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet und zum anderen darauf zurückzuführen sind, dass ursprünglich als Nachbargebiete oder sonstige Vergleichsgebiete eingeordnete Bereiche nunmehr zu zwischenzeitlich in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten gehören.

Tabelle 3.4 gibt einen Überblick über die Baualtersstruktur der in verschiedenen Vergleichsgebieten von 2015 bis 2024 umgewandelten Wohnungen. Es wird deutlich, dass die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 mit 77% den höchsten Anteil an umgewandelten Wohnungen mit Baujahr vor 1919 aufweisen, gefolgt von den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 mit einem deutlich niedrigeren Anteil von 64%. Noch niedriger liegt der Anteil bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017, 2018 und 2019 bis 2024 mit Werten zwischen 50% bzw. 54%. Es wird deutlich, dass der Altbauanteil mit Baujahr vor 1919 in den sozialen

---

17 Angrenzende bzw. nahe Gebiete, die nicht soziale Erhaltungsgebiete sind.

18 Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2019 bis 2024 werden zusammengefasst betrachtet, da der gegenüber länger bestehenden Gebieten kürzere Zeitraum seit Inkrafttreten nur wenig aussagekräftige Ergebnisse zulässt, ebenso wurden für diese keine Nachbargebiete definiert, da Gebiete, die angrenzen, teilweise bereits als Nachbargebiete früher in Kraft getretener sozialer Erhaltungsgebiete geführt werden oder aus anderen Gründen für einen Vergleich nicht in Frage kommen.

Erhaltungsgebieten (64%) deutlich über den übrigen Gebieten (zwischen 20% und 42%) und Berlin insgesamt (51%) liegt.

**Karte 3.4: Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete in Berlin**

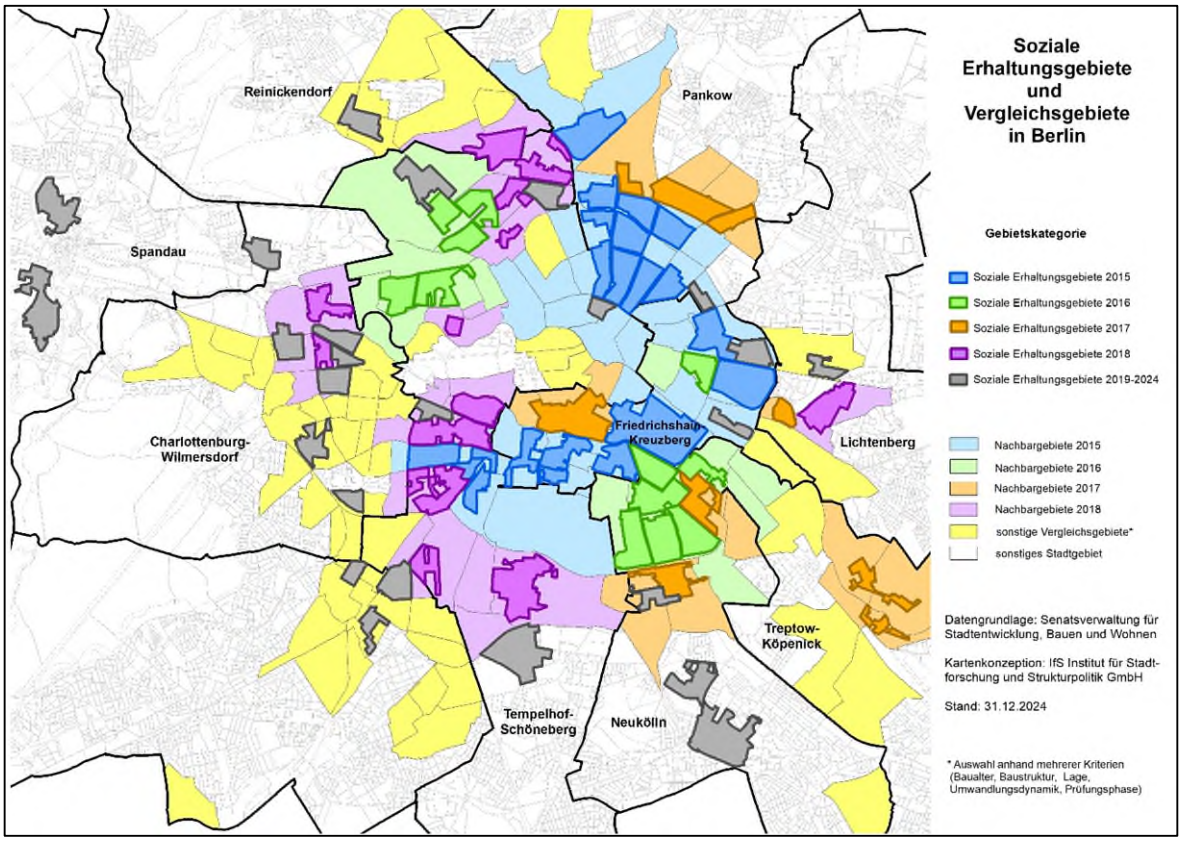



**Tabelle 3.4: Baujahr der im Zeitraum 2015 bis 2024 umgewandelten Wohnungen nach Vergleichsgebieten**

| Vergleichsgebiete | Anzahl umgewandelter Wohnungen mit Baujahr | | | | | | Anteil umgewandelter Wohnungen mit Baujahr in % | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | vor 1919 | 1919-1949 | 1950-1989 | ab 1990 | keine Angabe | Summe | vor 1919 | 1919-1949 | 1950-1989 | ab 1990 | keine Angabe | Summe |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 | 22.858 | 966 | 2.551 | 1.143 | 2.324 | 29.842 | 76,6% | 3,2% | 8,5% | 3,8% | 7,8% | 100,0% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 11.887 | 735 | 1.807 | 291 | 3.892 | 18.612 | 63,9% | 3,9% | 9,7% | 1,6% | 20,9% | 100,0% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 3.414 | 948 | 722 | 571 | 858 | 6.513 | 52,4% | 14,6% | 11,1% | 8,8% | 13,2% | 100,0% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | 5.889 | 903 | 1.913 | 326 | 1.979 | 11.010 | 53,5% | 8,2% | 17,4% | 3,0% | 18,0% | 100,0% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2019-2024 | 6.738 | 1.557 | 2.161 | 375 | 2.555 | 13.386 | 50,3% | 11,6% | 16,1% | 2,8% | 19,1% | 100,0% |
| Soziale Erhaltungsgebiete gesamt | 50.786 | 5.109 | 9.154 | 2.706 | 11.608 | 79.363 | 64,0% | 6,4% | 11,5% | 3,4% | 14,6% | 100,0% |
| Nachbargebiete von 2015-2018 | 10.884 | 2.165 | 6.675 | 2.051 | 4.480 | 26.255 | 41,5% | 8,2% | 25,4% | 7,8% | 17,1% | 100,0% |
| Sonstiges Vergleichsgebiet | 7.645 | 1.709 | 4.563 | 870 | 3.976 | 18.763 | 40,7% | 9,1% | 24,3% | 4,6% | 21,2% | 100,0% |
| Sonstiges Stadtgebiet | 3.744 | 2.003 | 4.462 | 2.714 | 5.831 | 18.754 | 20,0% | 10,7% | 23,8% | 14,5% | 31,1% | 100,0% |
| Berlin gesamt | 73.059 | 10.986 | 24.854 | 8.341 | 25.895 | 143.135 | 51,0% | 7,7% | 17,4% | 5,8% | 18,1% | 100,0% |

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen — IfS Institut für Stadtforschung

### 3.6.2 Entwicklungen 2013 bis 2024

Im Folgenden wird die Entwicklung der Umwandlungen von 2013 bis 2024 in verschiedenen Gebieten stadtweit dargestellt.

#### 3.6.2.1 Vergleich der Umwandlungszahlen in den verschiedenen Gebieten

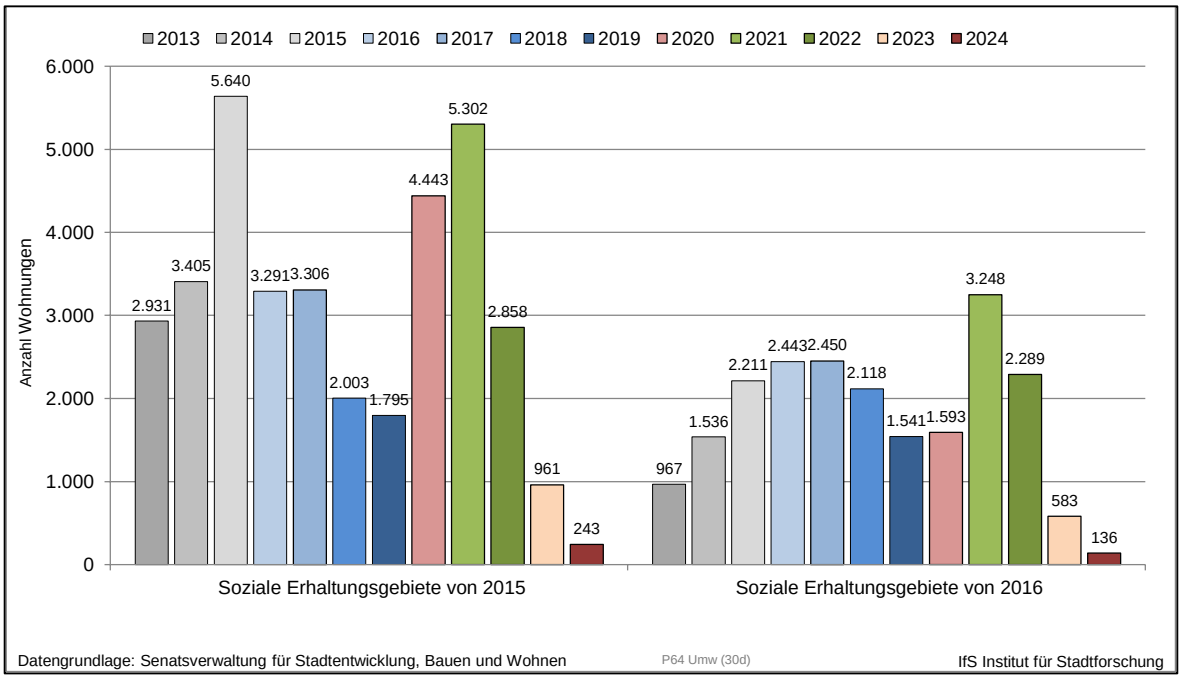
Abbildung 3.22 und Abbildung 3.23 zeigen die Entwicklungen für einzelne Jahrgangsgruppen der sozialen Erhaltungsgebiete. Es wird ersichtlich, dass die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 nach einem starken Anstieg im Jahr 2015 einen zwischenzeitlichen spürbaren Rückgang (2016 und 2018) und in den Jahren 2020 und 2021 einen starken Anstieg der Umwandlungen aufweisen, dem 2022 bis 2024 ein sehr starker Rückgang folgt.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 hat nach einem Anstieg der Umwandlungen bis 2016 der zwischenzeitliche Rückgang gegenüber den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 versetzt (2018 und 2019) stattgefunden, auch der deutliche Anstieg der Umwandlungszahlen erfolgte nicht bereits 2020, sondern erst 2021. Der prozentuale Rückgang bis zum Jahr 2024 (gegenüber dem Jahr 2021) war bei ihnen ähnlich (-96%) wie bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 (-95%).

Anhand der Entwicklungen der Umwandlungen dieser beiden Jahrgangsgruppen der am längsten bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete lassen sich die Wirkungen der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB am besten verdeutlichen. Der Anstieg im Vorfeld des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete, der bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 im Jahr 2015 zu einem Höchststand der Umwandlungen führte, verdeutlicht die Vorzieheffekte, die darauf zurückzuführen sind, dass mehr Eigentümer sich zu einer Umwandlung entschlossen haben, um die Einschränkungen des § 172 BauGB zu vermeiden. Diese Vorzieheffekte im Vorfeld des Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung wurden in vorangegangenen Jahresberichten dezidiert analysiert und dargestellt, was hier daher nicht im Einzelnen wiederholt werden soll.[19]

[19] Vgl. u. a. Jahresbericht 2017, Kapitel 3.5.2, S. 75 bis 90.

**Abbildung 3.22: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2024 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016**




Im Anschluss hat sich das Umwandlungsgeschehen bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 zahlenmäßig (und im Verhältnis zu den anderen Gebieten Berlins; siehe im Anhang Tabelle 0.2) zunächst deutlich reduziert, was auf die dämpfenden Wirkungen der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, die in diesen Gebieten am längsten zum Tragen kamen, zurückzuführen ist. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 lässt sich diese Entwicklung aufgrund des späteren Inkrafttretens zeitversetzt und in abgeschwächter Form nachvollziehen.

Ab dem Jahr 2020 wurde diese Wirkung überlagert von den Auswirkungen der Diskussion bzw. des Einsatzes von Instrumenten (wie Mietendeckel, Baulandmobilisierungsgesetz). Im Jahr 2021 trat die Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft, die vor ihrem Inkrafttreten offenbar dazu führte, dass sich deutlich mehr Eigentümer als zuvor entschlossen, zu den Bedingungen des § 172 BauGB eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen durchzuführen (vgl. Kapitel 2.2). In der Folge stieg die Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 deutlich. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB führte mit ihren wesentlich restriktiveren Kriterien und ihrem Vorrang gegenüber dem § 172 BauGB ab Mitte 2021 zu einem Einbruch der Umwandlungsgenehmigungen, die sich jedoch wegen den zeitlich versetzten Grundbucheintragungen erst 2022 bis 2024 in einem massiven Rückgang der vollzogenen Umwandlungen niederschlugen.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie den sozialen Erhaltungsgebieten von 2019 bis 2024 fand ein starker Anstieg der Umwandlungen ebenfalls erst im Jahr 2021 statt. Demnach haben die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 maßgeblich zu dem berlinweiten Anstieg der Umwandlungen sowohl in den Jahren 2020 und 2021 beigetragen, während die übrigen Jahrgänge der sozialen Erhaltungsgebiete nur zum Anstieg im Jahr 2021 beigetragen haben. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie 2019-2023 war in den Jahren von 2021 bis 2024 ebenfalls ein sehr starker Rückgang der Umwandlungen zu beobachten.

**Abbildung 3.23: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2024 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie 2019 bis 2024**

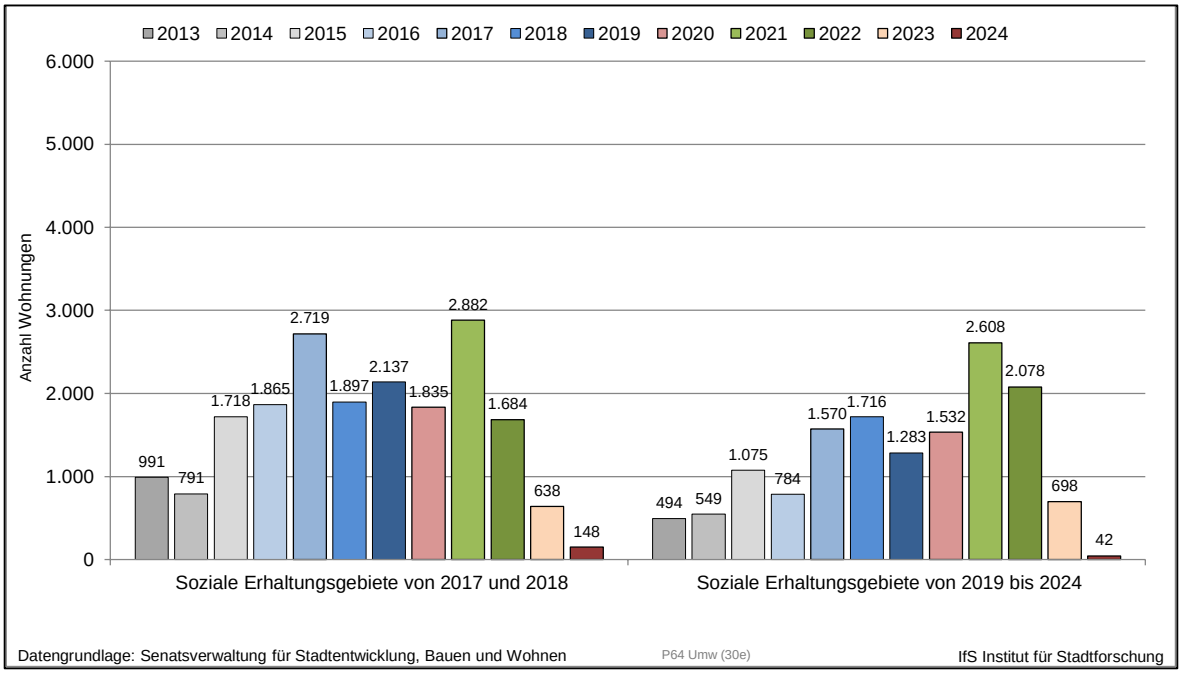
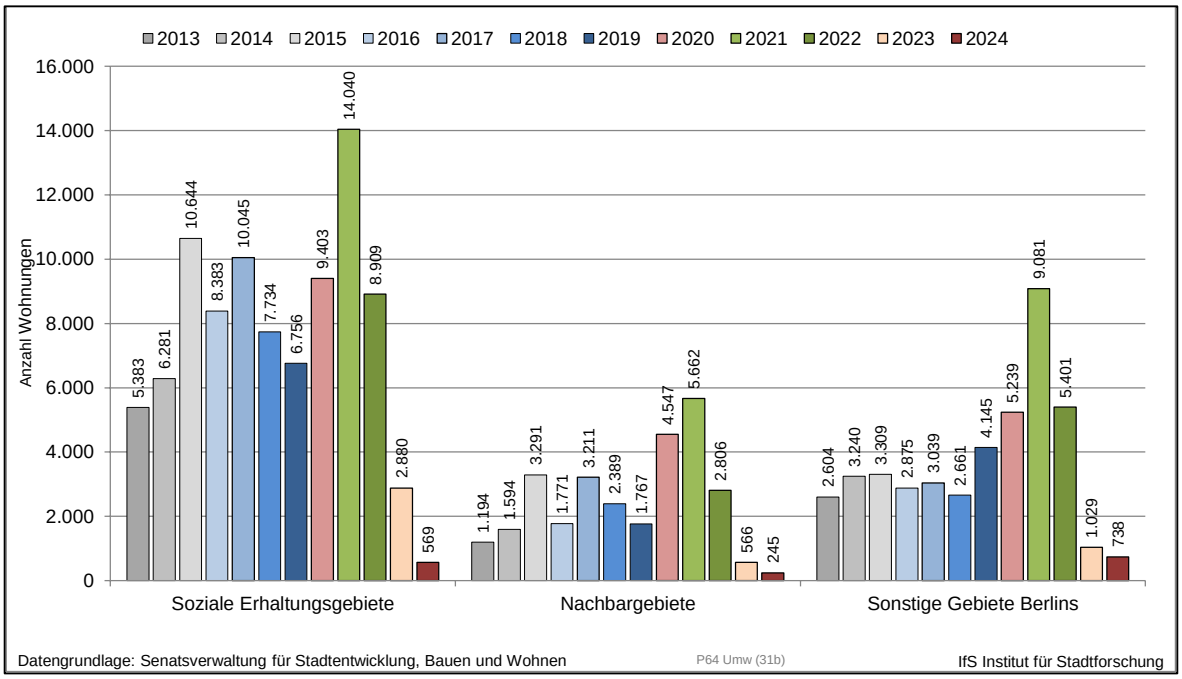



Abbildung 3.24 zeigt die Entwicklungen in den gesamten sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich mit den Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und den sonstigen Gebieten Berlins. Es wird deutlich, dass in allen drei Gebietskategorien zunächst im Jahr 2020 ein Anstieg der Umwandlungen stattgefunden hat, dabei in den sozialen Erhaltungsgebieten und den Nachbargebieten stärker als in den sonstigen Gebieten Berlins. Ebenso verzeichnen alle drei Gebietskategorien einen weiteren Anstieg der Umwandlungen im Jahr 2021, wobei hier die sozialen Erhaltungsgebiete und die sonstigen Gebiete Berlins am stärksten und in ähnlichem Umfang zulegten. Alle drei Gebiete verzeichnen in den Jahren 2022 bis 2024 einen deutlichen Rückgang der Umwandlungen.

**Abbildung 3.24: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2024 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und sonstigen Gebieten Berlins**




In Tabelle 3.5 wird ein zusammenfassender Überblick über die Entwicklung der Umwandlungen in Gebietsgruppen in den Zeiträumen 2014 bis 2021 und 2021 bis 2024 gegeben. Es wird deutlich, dass ausgehend von 2014, dem Jahr vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, die Zahl der Umwandlungen bis 2021, dem Jahr des Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 (+111%) und insbesondere von 2015 (+56%) deutlich geringer gestiegen ist, als in den übrigen Gebietskategorien bzw. berlinweit. Die gesamten sozialen Erhaltungsgebiete (+124%) verzeichnen ebenfalls einen spürbar geringeren Anstieg als die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete (+255%) und das sonstige Berlin (+180%). Auch diese Darstellung der Entwicklungen untermauert die bereits oben dargestellte Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB hinsichtlich einer gedämpften Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen gegenüber der allgemeinen berlinweiten Entwicklung. Zugleich verdeutlicht sie aber auch die aufgetretenen Verlagerungseffekte in andere Gebiete Berlins, vor allem in Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete.

**Tabelle 3.5: Entwicklung der Anzahl umgewandelter Wohnungen in Berlin in unterschiedlichen Zeitabschnitten nach Gebietskategorien**

| Gebietskategorien | 2014 | 2015 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2014-2021 | | 2021-2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 | 3.405 | 5.640 | 1.795 | 4.443 | 5.302 | 2.858 | 961 | 243 | 1.897 | 56% | -5.059 | -95% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 1.536 | 2.211 | 1.541 | 1.593 | 3.248 | 2.289 | 583 | 136 | 1.712 | 111% | -3.112 | -96% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017-2024 | 1.485 | 1.340 | 3.420 | 3.367 | 5.490 | 3.762 | 1.336 | 190 | 4.005 | 270% | -5.300 | -97% |
| **Soziale Erhaltungsgebiete gesamt** | **6.281** | **10.644** | **6.756** | **9.403** | **14.040** | **8.909** | **2.880** | **569** | **7.759** | **124%** | **-13.471** | **-96%** |
| Nachbargebiete von 2015 | 459 | 2.051 | 1.011 | 1.796 | 2.031 | 373 | 248 | 120 | 1.572 | 342% | -1.911 | -94% |
| Nachbargebiete von 2016-2018 | 1.135 | 1.240 | 756 | 2.751 | 3.631 | 2.433 | 318 | 125 | 2.496 | 220% | -3.506 | -97% |
| **Nachbargebiete gesamt** | **1.594** | **3.291** | **1.767** | **4.547** | **5.662** | **2.806** | **566** | **245** | **4.068** | **255%** | **-5.417** | **-96%** |
| Sonstige Vergleichsgebiete | 1.609 | 1.845 | 2.145 | 2.717 | 4.216 | 1.735 | 562 | 130 | 2.607 | 162% | -4.086 | -97% |
| Sonstiges Stadtgebiet | 1.631 | 1.464 | 2.000 | 2.522 | 4.865 | 3.666 | 467 | 608 | 3.234 | 198% | -4.257 | -88% |
| **Sonstiges Berlin gesamt** | **3.240** | **3.309** | **4.145** | **5.239** | **9.081** | **5.401** | **1.029** | **738** | **5.841** | **180%** | **-8.343** | **-92%** |
| **Berlin gesamt** | **11.115** | **17.244** | **12.668** | **19.189** | **28.783** | **17.116** | **4.475** | **1.552** | **17.668** | **159%** | **-27.231** | **-95%** |

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen — IfS Institut für Stadtforschung

Der Zeitraum 2021 bis 2024 deckt im Wesentlichen den bisherigen Zeitabschnitt seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ab. Berlinweit sind die Umwandlungen in diesem Zeitraum drastisch um 95% eingebrochen. Bis auf das sonstige Stadtgebiet (-88%) weisen alle Gebietskategorien Rückgange von 95% und mehr auf. Die Entwicklung der Genehmigungen der Bezirke auf Grundlage von § 250 BauGB (vgl. Kapitel 2.3) lassen erwarten, dass sich 2025 der Rückgang bei den vollzogenen Umwandlungen weiter fortsetzen wird, da diese zeitversetzt zu den Genehmigungen der Bezirke erfolgen. Insgesamt zeigt sich anhand des flächendeckenden Rückgangs eine starke berlinweite Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB.

## 4. Zusammenfassung

Der Jahresbericht 2024 widmete sich in einem ersten Teil der Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB der elf Bezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf), die zum 30.06.2025 über insgesamt 81 soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Dabei wurde auch auf die Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2025 eingegangen. Anschließend wurde die berlinweite Genehmigungspraxis auf Grundlage der im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretenen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB thematisiert. In einem weiteren Teil wurde als Kontext der vollzogenen Umwandlungen die Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung dargestellt und anschließend auf die Entwicklung der Umwandlungen auf verschiedenen räumlichen Ebenen bzw. in den sozialen Erhaltungsgebieten und ausgewählten Vergleichsgebieten eingegangen. Im Folgenden werden wesentliche Ergebnisse und Schlussfolgerungen zusammengefasst und ein Ausblick auf den Jahresbericht 2025 gegeben.

### 4.1 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB

In der Zeit vom 14.03.2015 bis zum 30.06.2025 wurden in den insgesamt 81 Erhaltungsgebieten für 48.691 Wohnungen Umwandlungen nach § 172 BauGB beantragt, von denen der weit überwiegende Teil (knapp 98%, entspricht 47.649 Wohnungen) genehmigt wurde. Knapp 2% wurden untersagt und bei dem geringen Rest waren die Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Die Umwandlungsanträge nach § 172 BauGB sind im 2. Halbjahr 2021 gegenüber dem Höchststand des 1. Halbjahres 2021 (9.939 Wohnungen) deutlich eingebrochen (3.477 Wohnungen) und bis zum 1. Halbjahr 2024 weiter auf einen historischen Tiefststand (0 Wohnungen) gesunken, der bis zum 1. Halbjahr 2025 unverändert blieb. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im 2. Halbjahr 2021 geschuldet, da diese Vorrang vor der des § 172 BauGB hat.

Der größte Teil der im 2. Halbjahr 2021 noch relativ zahlreich gestellten und genehmigten Anträge nach § 172 BauGB beruht darauf, dass von Eigentümern bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten des § 250 BauGB vorlag, sodass § 878 BGB analog zur Anwendung kam. Da solche Fälle immer seltener wurden, sind die Genehmigungen nach § 172 BauGB immer weiter zurückgegangen und schließlich gänzlich ausgeblieben.

Die mit Abstand häufigste Begründung der Anträge nach § 172 BauGB ist die Eigentümerselbstverpflichtung für sieben Jahre zur ausschließlichen Veräußerung von Wohnungen an die Mieter. Der Anteil dieser Begründung an allen Begründungen hat im Betrachtungszeitraum zugenommen und lag im Zeitraum vom 1. Halbjahr 2022 bis zum 1.Halbjahr 2024 bei 100% der eingegangenen Anträge, im Gesamtzeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2025 bei 97%. Bei den genehmigten Umwandlungen entfallen knapp 99% auf diese Begründung. Die meisten Anträge nach § 172 BauGB wurden über den gesamten Zeitraum seit 2015 von sonstigen juristischen Personen gestellt. Sie trugen am meisten zu dem Höchststand an Anträgen im 1. Halbjahr 2021 bei, wenngleich auch vermehrte Antragszahlen von privaten Eigentümern und GbR den Anstieg mittrugen.

## 4.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB

Vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2025 wurden für 1.618 Wohnungen Umwandlungen nach § 250 BauGB beantragt, bei denen bis zum 30.06.2025 für 527 Wohnungen bzw. knapp einem Drittel Genehmigungen erteilt wurden. Die Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB ist bisher davon geprägt, dass ein hoher Anteil von beantragten Umwandlungen untersagt wurde (41% der Wohnungen) und noch ein relativ hoher Anteil an offenen Verfahren existiert (26% der Wohnungen).

Vom 2. Halbjahr 2023 bis zum 2. Halbjahr 2024 sind die Antragszahlen für Umwandlungen nach § 250 BauGB stark zurückgegangen und im 1. Halbjahr 2025 auf dem erreichten sehr niedrigen Niveau verharrt. Zuletzt ist bei der nur noch geringen Zahl an Anträgen der Anteil der untersagten Umwandlungen deutlich gesunken. Dies dürfte ein Indiz dafür sein, dass in jüngster Zeit aufgrund eines erhöhten Informationsstands bei Antragstellern immer weniger Anträge gestellt werden, die keine Chance auf eine Genehmigung besitzen und dadurch die Antragszahlen auf ein marginales Niveau gesunken sind.

Obwohl die im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretene Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB berlinweit gilt und sie gegenüber der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB Vorrang hat, liegen die Antrags- und Genehmigungszahlen weit unter denen, die bis zum 1. Halbjahr 2021 in den sozialen Erhaltungsgebieten bei der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB festzustellen waren. Dies liegt daran, dass die Genehmigungstatbestände nach § 250 BauGB wesentlich strenger gefasst sind und insbesondere bezogen auf die Veräußerung von Wohnungen an Mieter eine sehr hohe Hürde aufweisen, da die Genehmigung an die Vorlage notariell beurkundeter Kaufverträge von zwei Dritteln der Mieter geknüpft wurde. Insgesamt hat die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB demnach berlinweit zu einer sehr starken Begrenzung von Umwandlungsanträgen bzw. Genehmigungen geführt.

## 4.3 Wohnungsmarkt und vollzogene Umwandlungen

In Berlin hat sich insbesondere mit Beginn der 2010er-Jahre die Wohnungsnachfrage wesentlich stärker erhöht als der Zuwachs an Wohnungen. Hierdurch wurde zunächst Leerstand abgebaut, anschließend hat sich der Wohnungsmarkt deutlich angespannt, was zu Engpässen beim Wohnungsangebot geführt hat. Begleitet wurde die Marktanspannung durch einen starken Anstieg der Mieten und einen noch stärkeren Anstieg der Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen. Letztere verzeichneten jüngst zwar einen leichten Rückgang, bewegen sich jedoch nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die Entwicklungen bei den Mieten und den Kaufpreisen sind die wesentlichen Treiber für die Zunahme der Umwandlungen in den letzten Jahren, die zunächst 2015 in einem sprunghaften Anstieg auf rund 17.200 Wohnungen gipfelte. Von 2016 bis 2019 bewegten sich die Umwandlungen auf einem etwas niedrigeren Niveau (zwischen rund 12.700 und rund 16.300 Wohnungen). Im Jahr 2020 setzte erneut ein sprunghafter Anstieg ein (auf rund 19.200 Wohnungen), der sich 2021 fortsetzte (auf rund 28.800 Wohnungen) und mit großem Abstand zu den Vorjahren einen Höchststand markierte. Im Jahr 2022 ist die Zahl der Umwandlungen zwar spürbar gesunken, bewegte sich (mit rund 17.100 Wohnungen) aber nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Danach setzte sich der starke Rückgang fort und führte zu einem deutlich niedrigeren Niveau der Umwandlungen von 4.474 Wohnungen im Jahr 2023 und 1.552 Wohnungen im Jahr 2024.

Der Verlauf der vollzogenen Umwandlungen deutet darauf hin, dass die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB vor allem in den am längsten bestehenden sozialen Erhaltungsgebieten zunächst eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen entfaltete. Mit der Diskussion und Einführung wohnungs- und städtebaupolitischer Instrumente (u. a. Mietendeckel, Verlängerung der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, Baulandmobilisierungsgesetz) wurden diese Wirkungen überlagert, sodass ab dem 2. Quartal 2020 nicht nur in den sozialen Erhaltungsgebieten, sondern berlinweit ein Anstieg der vollzogenen Umwandlungen einsetzte. Die höchsten Zahlen vollzogener Umwandlungen waren im 1. Halbjahr 2021 vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zu beobachten. Offenbar ist es im Vorfeld zu erheblichen Vorzieheffekten gekommen, die darauf beruhten, dass Eigentümer Umwandlungen vollzogen haben, die dies ohne die von der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zu erwartenden Einschränkungen erst später getan oder nicht in Erwägung gezogen hätten.

## 4.4 Schlussfolgerungen und Ausblick

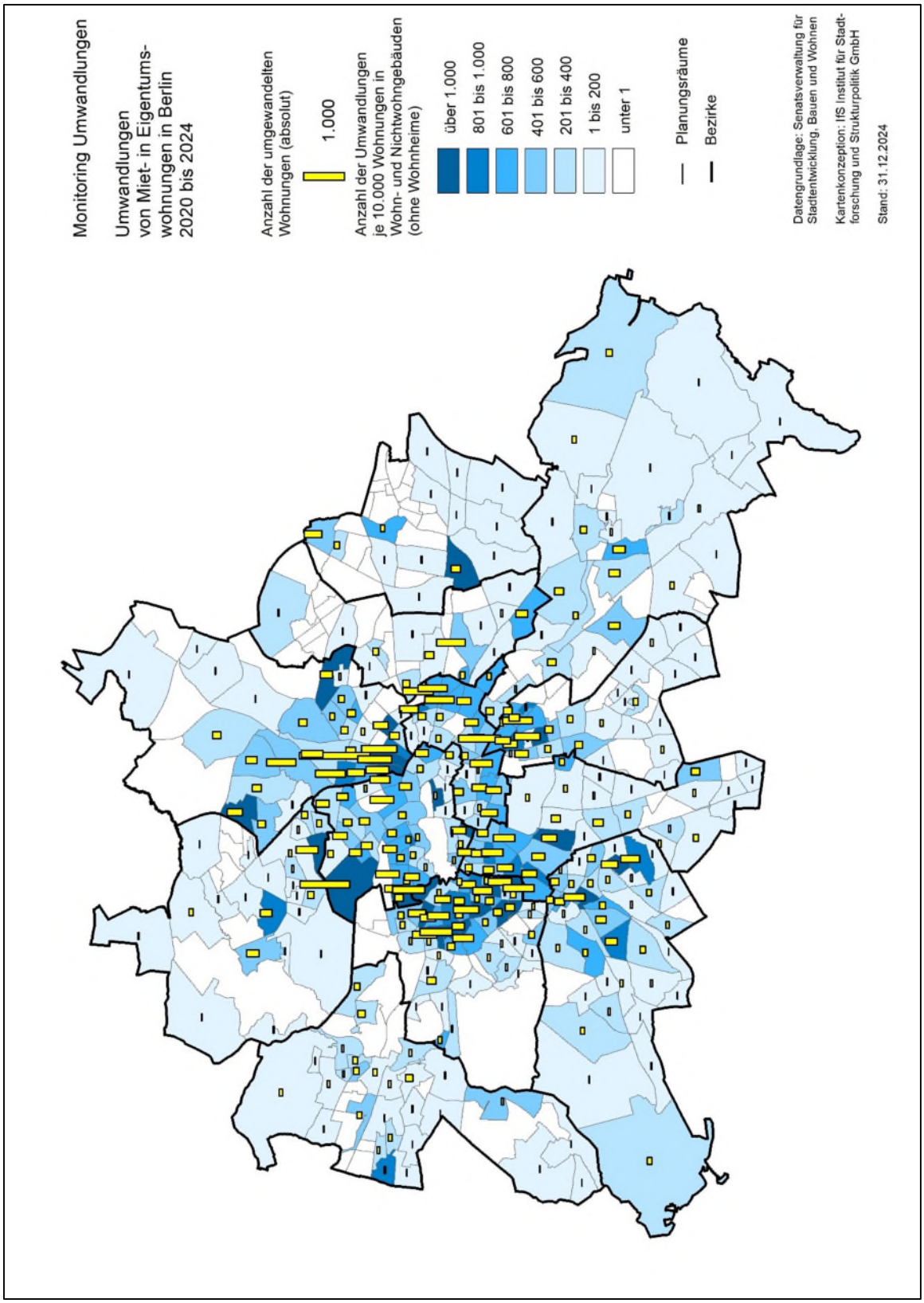
Die Antragszahlen der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB und § 250 BauGB haben sich seit dem 1. Halbjahr 2022 auf sehr niedrigem Niveau bewegt, was sich bei den im Jahr 2022 vollzogenen Umwandlungen zwar in einem Rückgang, aber noch nicht in gleichem Maße wie bei den Genehmigungen niedergeschlagen hat. Dies dürfte vor allem daran gelegen haben, dass die Eintragung im Grundbuch gegenüber dem Entschluss bzw. der Einleitung einer Umwandlung durch Eigentümer mit einer erheblichen zeitlichen Verzögerung stattfindet. In den Jahren 2023 und 2024 hat sich der deutliche Rückgang der vollzogenen Umwandlungen fortgesetzt und diese auf ein sehr niedriges Niveau geführt. Es ist angesichts der Zahlen aus der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB und § 250 BauGB damit zu rechnen, dass der Rückgang der vollzogenen Umwandlungen noch nicht zu Ende ist. Im Jahr 2025 dürfte demnach bei den vollzogenen Umwandlungen noch einmal ein deutlich niedrigeres Niveau als 2024 zu beobachten sein. Die Umwandlungsverordnungen, insbesondere die des § 250 BauGB, zeigen somit eine stark einschneidende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen im gesamten Berlin, das mehr und mehr zum Erliegen kommt.

Im folgenden Jahresbericht 2025 wird es daher im Wesentlichen darum gehen, die berlinweite Genehmigungspraxis auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB weiter zu verfolgen, nicht nur hinsichtlich der Antragszahlen, sondern auch hinsichtlich möglicher Veränderungen bei den von den Antragstellern gewählten Begründungen. Bei der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB dürften in den sozialen Erhaltungsgebieten Fälle, bei denen ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten des § 250 BauGB vorlag, wie bereits seit dem 1. Halbjahr 2024 zu beobachten war, keine oder allenfalls in wenigen Einzelfällen eine Rolle spielen. Die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB spielt in den sozialen Erhaltungsgebieten auch eine Rolle für Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen, da diese nicht unter den § 250 BauGB fallen. Hier gilt es zu beobachten, ob diese Fälle weiterhin bei der Genehmigungspraxis so gut wie ohne Bedeutung sind. Zusätzlich sind die Verkäufe an Mieter von Interesse. Von Interesse ist auch, ob es in den zuerst festgelegten sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 Anzeichen dafür gibt, dass inzwischen ausgelaufene Siebenjahresfristen bei der Begründungen mit der Selbstverpflichtung von Eigentümern, Wohnungen nur an Mieter zu veräußern, nunmehr zu verstärkten Verkäufen an Dritte führen. Was den Wohnungs- und Immobilienmarkt und die vollzogenen Umwandlungen angeht, werden weiterhin die berlinweiten und die Entwicklungen in verschiedenen Teilgebieten wesentlicher Gegenstand des Monitorings sein.

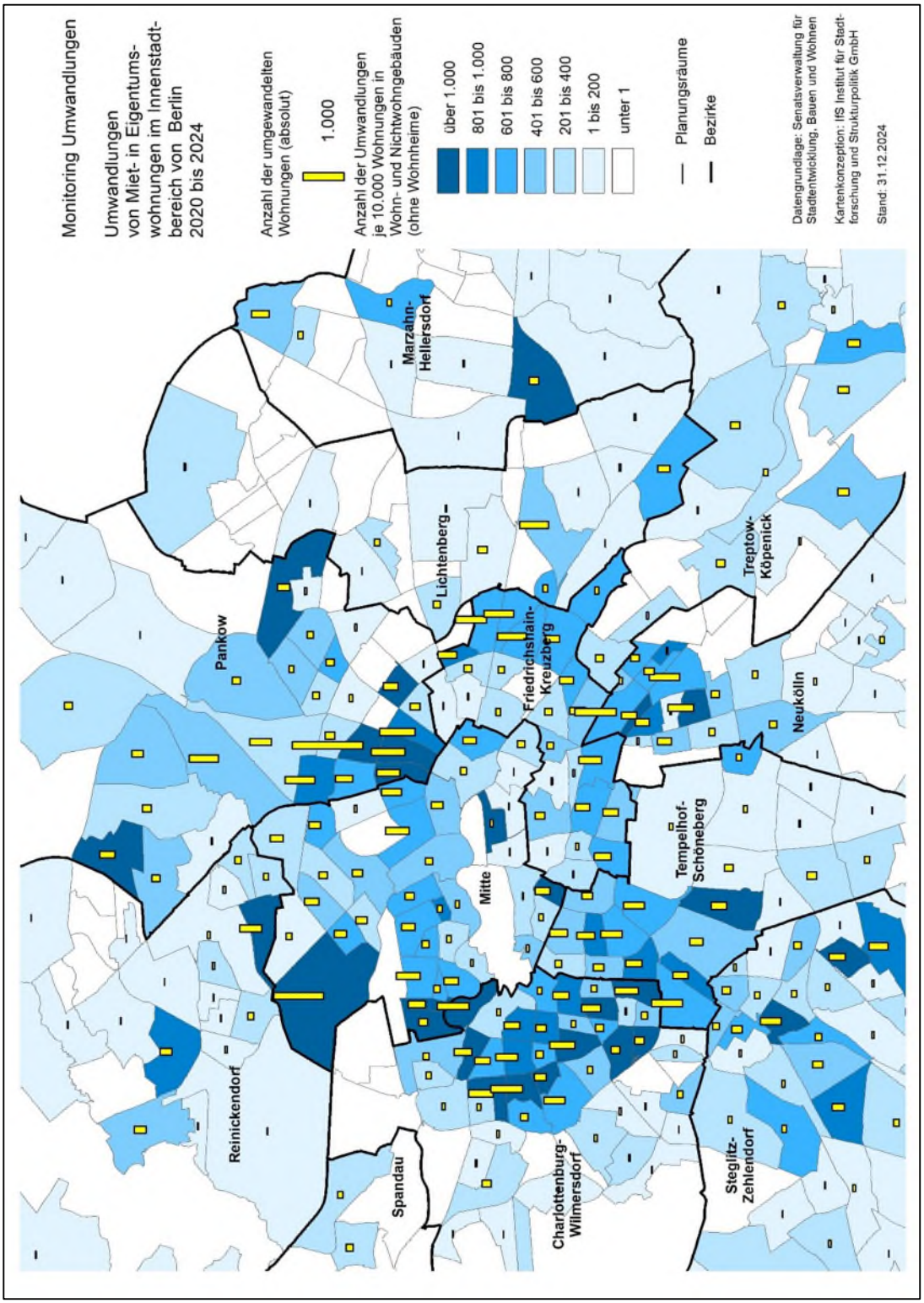
.

**Anhang: ergänzende Karten und Tabellen**

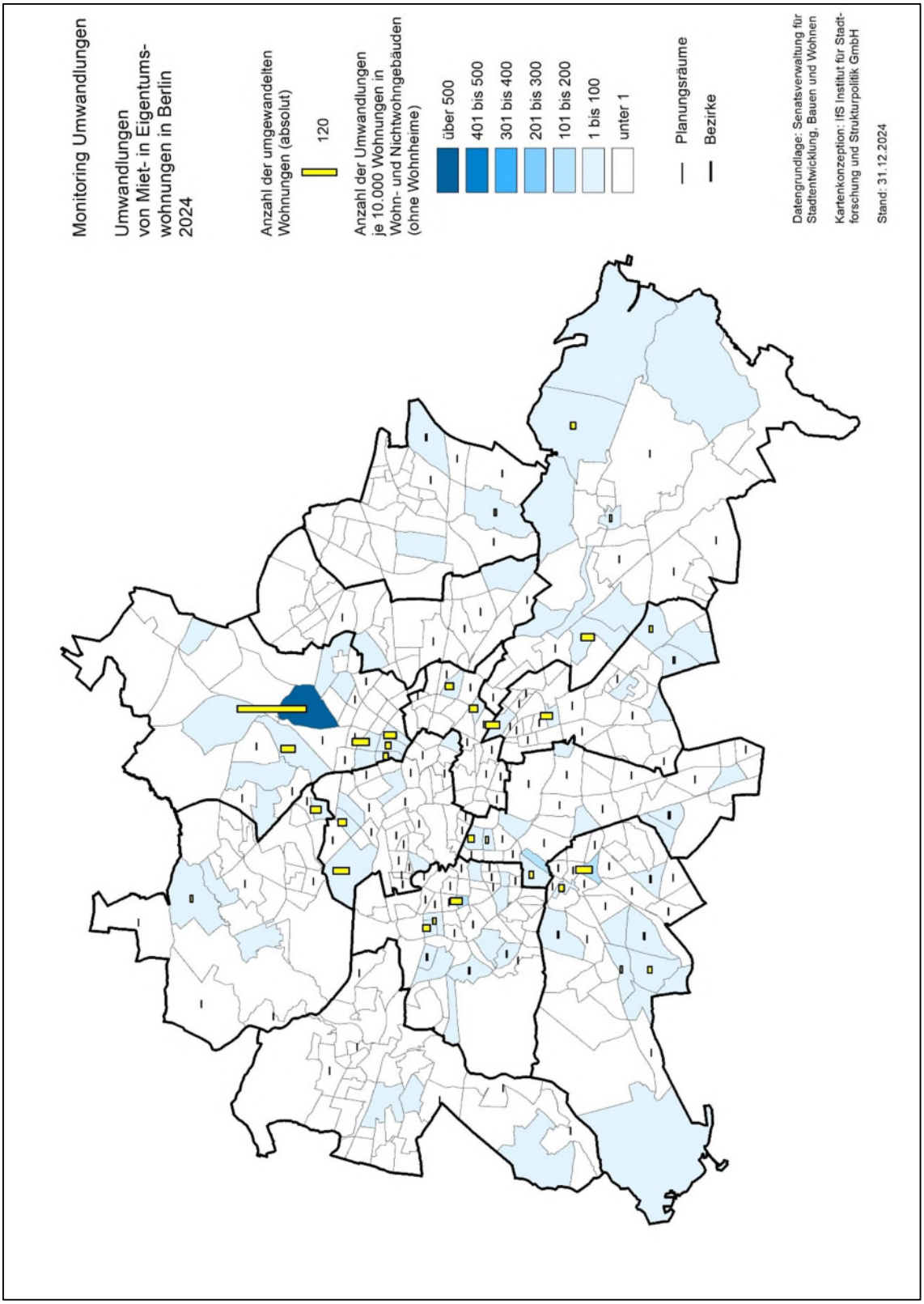
**Karte 0.1: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin 2020 bis 2024**



**Karte 0.2: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2020 bis 2024**



**Karte 0.3: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin 2024**



**Karte 0.4: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2024**

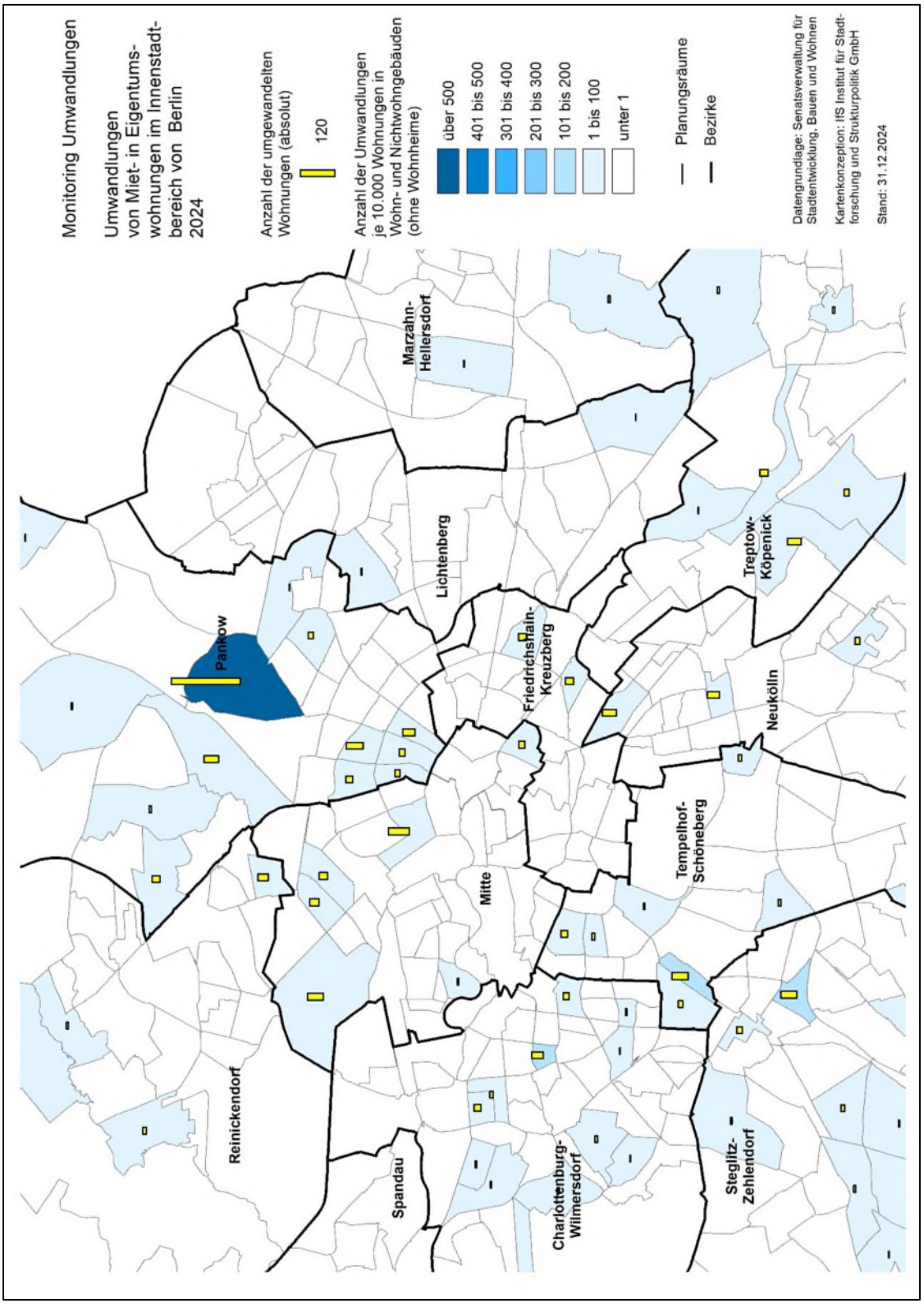


**Tabelle 0.1: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2024**

| Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1] | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mitte** | **1.524** | **1.252** | **2.264** | **2.061** | **2.619** | **2.433** | **2.031** | **2.370** | **3.905** | **3.160** | **950** | **206** | **24.775** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 435 | 443 | 808 | 1.027 | 769 | 875 | 508 | 467 | 1.147 | 1.233 | 307 | 89 | 8.108 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | 252 | 154 | 131 | 164 | 681 | 492 | 469 | 231 | 336 | 180 | 206 | 22 | 3.318 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2019 | 24 | 7 | 48 | - | 49 | 61 | 11 | 91 | 67 | 5 | 18 | - | 381 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2022 | 46 | - | 13 | 45 | 124 | 156 | 97 | 265 | 269 | 954 | 132 | - | 2.101 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 767 | 648 | 1.264 | 825 | 996 | 849 | 946 | 1.316 | 2.086 | 788 | 287 | 95 | 10.867 |
| **Friedrichshain-Kreuzberg** | **1.707** | **2.414** | **3.428** | **3.272** | **4.057** | **2.541** | **1.508** | **2.986** | **2.656** | **1.639** | **536** | **54** | **26.798** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 | 1.198 | 1.866 | 2.585 | 1.823 | 2.439 | 1.458 | 931 | 1.838 | 1.842 | 1.020 | 514 | 54 | 17.568 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 134 | 79 | 317 | 408 | 82 | 33 | 45 | 87 | 44 | 47 | - | - | 1.276 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 74 | - | - | 161 | 165 | 41 | 22 | 51 | 32 | 28 | - | - | 574 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2019 | 12 | 61 | 42 | 99 | 90 | 41 | 139 | 132 | 126 | 122 | 22 | - | 886 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 | 21 | 86 | 214 | 226 | 233 | 329 | 71 | - | 339 | 83 | - | - | 1.602 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 268 | 322 | 270 | 555 | 1.048 | 639 | 300 | 878 | 273 | 339 | - | - | 4.892 |
| **Pankow** | **1.984** | **1.648** | **3.666** | **1.499** | **1.511** | **788** | **1.649** | **2.880** | **4.642** | **2.979** | **435** | **494** | **24.175** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 | 1.525 | 1.310 | 2.523 | 978 | 633 | 355 | 686 | 2.054 | 2.997 | 1.557 | 312 | 179 | 15.109 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 133 | 59 | 235 | 270 | 235 | 147 | 214 | 198 | 254 | 291 | 28 | - | 2.064 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 | 38 | 51 | - | - | 28 | 35 | 67 | - | 10 | - | - | - | 229 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 288 | 228 | 908 | 251 | 615 | 251 | 682 | 628 | 1.381 | 1.131 | 95 | 315 | 6.773 |
| **Charlottenburg-Wilmersdorf** | **1.187** | **1.423** | **2.751** | **1.733** | **2.542** | **2.350** | **2.026** | **3.032** | **6.222** | **1.595** | **847** | **124** | **25.832** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | 102 | 95 | 232 | 129 | 336 | 244 | 92 | 113 | 282 | 143 | 35 | - | 1.803 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2020 | 95 | 9 | 116 | - | 77 | 101 | 61 | 52 | 48 | 33 | 36 | 24 | 652 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 | 110 | 130 | 241 | 196 | 303 | 214 | 258 | - | 500 | 79 | 334 | - | 2.365 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2023 | 21 | - | 156 | 42 | 292 | 187 | 71 | 222 | 244 | - | - | - | 1.235 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 859 | 1.189 | 2.006 | 1.366 | 1.534 | 1.604 | 1.544 | 2.645 | 5.148 | 1.340 | 442 | 100 | 19.777 |
| **Spandau** | **157** | **660** | **163** | **119** | **354** | **111** | **218** | **565** | **984** | **323** | **43** | **32** | **3.729** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2020 | 95 | 39 | 94 | 12 | 135 | 81 | 138 | 297 | 217 | 113 | 18 | - | 1.239 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 62 | 621 | 69 | 107 | 219 | 30 | 80 | 268 | 767 | 210 | 25 | 32 | 2.490 |
| **Steglitz-Zehlendorf** | **683** | **543** | **569** | **698** | **713** | **664** | **1.017** | **1.452** | **1.897** | **1.408** | **436** | **137** | **10.217** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2024 | 5 | 103 | 35 | 65 | 146 | 216 | 260 | 185 | 209 | 475 | 92 | 18 | 1.809 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 678 | 440 | 534 | 633 | 567 | 448 | 757 | 1.267 | 1.688 | 933 | 344 | 119 | 8.408 |
| **Tempelhof-Schöneberg** | **698** | **754** | **1.699** | **1.189** | **996** | **877** | **731** | **2.377** | **2.730** | **1.663** | **523** | **173** | **14.410** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 | 208 | 229 | 532 | 490 | 234 | 190 | 178 | 551 | 532 | 281 | 135 | 10 | 3.570 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | 253 | 253 | 800 | 397 | 547 | 247 | 344 | 648 | 989 | 470 | 230 | 22 | 5.200 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2023 | 27 | 48 | 64 | 28 | 12 | 86 | - | 90 | 380 | 52 | 24 | - | 811 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 210 | 224 | 303 | 274 | 203 | 354 | 209 | 1.088 | 829 | 860 | 134 | 141 | 4.829 |
| **Neukölln** | **529** | **1.090** | **1.225** | **1.448** | **1.890** | **1.810** | **1.739** | **1.510** | **2.706** | **1.338** | **395** | **124** | **15.804** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 363 | 960 | 952 | 923 | 1.567 | 1.210 | 988 | 933 | 2.036 | 939 | 250 | 47 | 11.168 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 34 | 126 | 39 | 428 | 261 | 387 | 573 | 245 | 519 | 192 | 110 | 40 | 2.954 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2020 | - | - | - | 27 | 25 | 181 | - | 198 | 42 | 87 | - | - | 560 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 132 | 4 | 234 | 70 | 37 | 32 | 178 | 134 | 109 | 120 | 35 | 37 | 1.122 |
| **Treptow-Köpenick** | **318** | **1.115** | **732** | **695** | **331** | **426** | **581** | **773** | **1.122** | **701** | **145** | **128** | **7.067** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 35 | 54 | 134 | 85 | 32 | - | - | 106 | 21 | 70 | 26 | - | 563 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 95 | 75 | 130 | 199 | 52 | 74 | 208 | 74 | 102 | 116 | - | 29 | 1.154 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 188 | 986 | 468 | 411 | 247 | 352 | 373 | 593 | 999 | 515 | 119 | 99 | 5.350 |
| **Lichtenberg** | **263** | **124** | **511** | **105** | **713** | **347** | **448** | **682** | **772** | **640** | **38** | **5** | **4.648** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 9 | 13 | 60 | - | 83 | 30 | 30 | 45 | 99 | 16 | - | - | 385 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | - | 16 | 91 | 35 | 359 | 151 | 185 | 160 | 269 | 151 | 7 | - | 1.424 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 | - | 15 | 28 | - | 56 | - | 22 | - | 54 | - | 3 | - | 178 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 254 | 80 | 332 | 70 | 215 | 166 | 211 | 477 | 350 | 473 | 28 | 5 | 2.661 |
| **Reinickendorf** | **129** | **73** | **210** | **195** | **519** | **207** | **352** | **409** | **691** | **1.131** | **93** | **61** | **4.070** |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | 39 | - | - | 82 | - | 84 | - | 70 | - | 97 | 22 | 35 | 429 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 | - | - | 24 | 44 | - | 28 | 88 | - | 34 | 75 | 19 | - | 312 |
| Sonstiges Bezirksgebiet | 90 | 73 | 186 | 69 | 519 | 95 | 264 | 339 | 657 | 959 | 52 | 26 | 3.329 |
| **Bezirke mit soz. Erhaltungsgebieten** | **9.179** | **11.096** | **17.218** | **13.014** | **16.245** | **12.554** | **12.300** | **19.036** | **28.327** | **16.577** | **4.441** | **1.538** | **161.525** |
| davon soziale Erhaltungsgebiete | 5.383 | 6.281 | 10.644 | 8.383 | 10.045 | 7.734 | 6.756 | 9.403 | 14.040 | 8.909 | 2.880 | 569 | 91.027 |
| davon sonstige Bezirksgebiete | 3.796 | 4.815 | 6.574 | 4.631 | 6.200 | 4.820 | 5.544 | 9.633 | 14.287 | 7.668 | 1.561 | 969 | 70.498 |
| **Bezirke ohne soz. Erhaltungsgebiete** | **2** | **19** | **26** | **15** | **50** | **230** | **368** | **153** | **456** | **539** | **34** | **14** | **1.906** |
| **Berlin gesamt** | **9.181** | **11.115** | **17.244** | **13.029** | **16.295** | **12.784** | **12.668** | **19.189** | **28.783** | **17.116** | **4.475** | **1.552** | **163.431** |

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

**Tabelle 0.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2024 nach Gebietskategorien**

| Gebietskategorien | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2013-2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 | 2.931 | 3.405 | 5.640 | 3.291 | 3.306 | 2.003 | 1.795 | 4.443 | 5.302 | 2.858 | 961 | 243 | 36.178 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 967 | 1.536 | 2.211 | 2.443 | 2.450 | 2.118 | 1.541 | 1.593 | 3.248 | 2.289 | 583 | 136 | 21.115 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 345 | 273 | 464 | 1.058 | 796 | 679 | 1.047 | 613 | 1.006 | 643 | 138 | 69 | 7.131 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | 646 | 518 | 1.254 | 807 | 1.923 | 1.218 | 1.090 | 1.222 | 1.876 | 1.041 | 500 | 79 | 12.174 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2019 | 36 | 68 | 90 | 99 | 139 | 102 | 150 | 223 | 193 | 127 | 40 | 0 | 1.267 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2020 | 190 | 48 | 210 | 39 | 237 | 363 | 199 | 547 | 307 | 233 | 54 | 24 | 2.451 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 | 169 | 282 | 507 | 466 | 620 | 606 | 506 | 0 | 1.006 | 237 | 356 | 0 | 4.755 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2022 | 46 | 0 | 13 | 45 | 124 | 156 | 97 | 265 | 269 | 954 | 132 | 0 | 2.101 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2023 | 48 | 48 | 220 | 70 | 304 | 273 | 71 | 312 | 624 | 52 | 24 | 0 | 2.046 |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2024 | 5 | 103 | 35 | 65 | 146 | 216 | 260 | 185 | 209 | 475 | 92 | 18 | 1.809 |
| **Soziale Erhaltungsgebiete gesamt** | **5.383** | **6.281** | **10.644** | **8.383** | **10.045** | **7.734** | **6.756** | **9.403** | **14.040** | **8.909** | **2.880** | **569** | **91.027** |
| Nachbargebiete von 2015 | 747 | 459 | 2.051 | 562 | 1.333 | 1.112 | 1.011 | 1.796 | 2.031 | 373 | 248 | 120 | 11.843 |
| Nachbargebiete von 2016 | 88 | 385 | 158 | 430 | 659 | 280 | 153 | 322 | 1.279 | 421 | 95 | 4 | 4.274 |
| Nachbargebiete von 2017 | 131 | 96 | 415 | 247 | 368 | 272 | 162 | 372 | 219 | 503 | 56 | 28 | 2.869 |
| Nachbargebiete von 2018 | 228 | 654 | 667 | 532 | 851 | 725 | 441 | 2.057 | 2.133 | 1.509 | 167 | 93 | 10.057 |
| **Nachbargebiete gesamt** | **1.194** | **1.594** | **3.291** | **1.771** | **3.211** | **2.389** | **1.767** | **4.547** | **5.662** | **2.806** | **566** | **245** | **29.043** |
| Sonstige Vergleichsgebiete | 1.734 | 1.609 | 1.845 | 1.873 | 2.094 | 1.446 | 2.145 | 2.717 | 4.216 | 1.735 | 562 | 130 | 22.106 |
| Sonstiges Stadtgebiet | 870 | 1.631 | 1.464 | 1.002 | 945 | 1.215 | 2.000 | 2.522 | 4.865 | 3.666 | 467 | 608 | 21.255 |
| **Sonstiges Berlin gesamt** | **2.604** | **3.240** | **3.309** | **2.875** | **3.039** | **2.661** | **4.145** | **5.239** | **9.081** | **5.401** | **1.029** | **738** | **43.361** |
| **Berlin gesamt** | **9.181** | **11.115** | **17.244** | **13.029** | **16.295** | **12.784** | **12.668** | **19.189** | **28.783** | **17.116** | **4.475** | **1.552** | **163.431** |

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen — IfS Institut für Stadtforschung

**Tabelle 0.3: Prozentuale Verteilung der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2024 umgewandelten Wohnungen auf Gebietskategorien**

| Gebietskategorien | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2013-2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 | 32% | 31% | 33% | 25% | 20% | 16% | 14% | 23% | 18% | 17% | 21% | 16% | 22% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 | 11% | 14% | 13% | 19% | 15% | 17% | 12% | 8% | 11% | 13% | 13% | 9% | 13% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 | 4% | 2% | 3% | 8% | 5% | 5% | 8% | 3% | 3% | 4% | 3% | 4% | 4% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2018 | 7% | 5% | 7% | 6% | 12% | 10% | 9% | 6% | 7% | 6% | 11% | 5% | 7% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2019 | 0% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 0% | 1% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2020 | 2% | 0% | 1% | 0% | 1% | 3% | 2% | 3% | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 | 2% | 3% | 3% | 4% | 4% | 5% | 4% | 0% | 3% | 1% | 8% | 0% | 3% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2022 | 1% | 0% | 0% | 0% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 6% | 3% | 0% | 1% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2023 | 1% | 0% | 1% | 1% | 2% | 2% | 1% | 2% | 2% | 0% | 1% | 0% | 1% |
| Soziale Erhaltungsgebiete von 2024 | 0% | 1% | 0% | 0% | 1% | 2% | 2% | 1% | 1% | 3% | 2% | 1% | 1% |
| **Soziale Erhaltungsgebiete gesamt** | **59%** | **57%** | **62%** | **64%** | **62%** | **60%** | **53%** | **49%** | **49%** | **52%** | **64%** | **37%** | **56%** |
| Nachbargebiete von 2015 | 8% | 4% | 12% | 4% | 8% | 9% | 8% | 9% | 7% | 2% | 6% | 8% | 7% |
| Nachbargebiete von 2016 | 1% | 3% | 1% | 3% | 4% | 2% | 1% | 2% | 4% | 2% | 2% | 0% | 3% |
| Nachbargebiete von 2017 | 1% | 1% | 2% | 2% | 2% | 2% | 1% | 2% | 1% | 3% | 1% | 2% | 2% |
| Nachbargebiete von 2018 | 2% | 6% | 4% | 4% | 5% | 6% | 3% | 11% | 7% | 9% | 4% | 6% | 6% |
| **Nachbargebiete gesamt** | **13%** | **14%** | **19%** | **14%** | **20%** | **19%** | **14%** | **24%** | **20%** | **16%** | **13%** | **16%** | **18%** |
| Sonstige Vergleichsgebiete | 19% | 14% | 11% | 14% | 13% | 11% | 17% | 14% | 15% | 10% | 13% | 8% | 14% |
| Sonstiges Stadtgebiet | 9% | 15% | 8% | 8% | 6% | 10% | 16% | 13% | 17% | 21% | 10% | 39% | 13% |
| **Sonstiges Berlin gesamt** | **28%** | **29%** | **19%** | **22%** | **19%** | **21%** | **33%** | **27%** | **32%** | **32%** | **23%** | **48%** | **27%** |
| **Berlin gesamt** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** |

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen — IfS Institut für Stadtforschung