

TIMOUROU

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

In Kooperation mit Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte

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

Jahresbericht 2025

im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Berlin, August 2026

Bearbeitung:

Jürgen Veser

Dr. Anja Nelle

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 2025 Monitoring Umwandlung - IfS P64/JB

Inhalt

Verzeichnis Abbildungen	3
Verzeichnis Tabellen	6
1. Einleitung	8
1.1 Hintergrund	8
1.2 Aufgaben des Monitorings	9
1.3 Datengrundlagen des Monitorings	9
1.4 Berichtselemente des Monitorings	10
1.5 Gliederung des Jahresberichts	11
2. Umwandlungsgenehmigungen	12
2.1 Methodische Hinweise	12
2.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB	13
2.2.1 Soziale Erhaltungsgebiete	13
2.2.2 Anträge und Genehmigungen nach § 172 BauGB im Jahr 2025 und 1. Halbjahr 2026	21
2.2.3 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2026	22
2.3 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB	35
2.3.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2025 und 1. Halbjahr 2026	35
2.3.2 Entwicklungen vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2026	41
2.4 Genehmigte Verkäufe an Mieter	51
2.4.1 In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB	51
2.4.2 Berlinweit nach § 250 BauGB	55
3. Entwicklung der Umwandlungen im Kontext der Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt	56
3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt	56
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit	56
3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung	59
3.1.3 Mietenentwicklung	60
3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen	63
3.2 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken	68
3.2.1 Berlin	68
3.2.2 Bezirke	73
3.2.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen	76
3.3 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen	78

3.4	Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten	80
3.4.1	Anzahl umgewandelter Wohnungen	80
3.4.2	Baujahr der umgewandelten Wohnungen.....	84
3.5	Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke	87
3.6	Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit	88
3.6.1	Verwendete Gebietskategorien	88
3.6.2	Entwicklungen 2013 bis 2025	91
4.	Zusammenfassung	96
4.1	Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB	96
4.2	Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB	97
4.3	Wohnungsmarkt und vollzogene Umwandlungen	98
4.4	Schlussfolgerungen und Ausblick	99
Anhang: ergänzende Karten und Tabellen		100

Verzeichnis Abbildungen

Abbildung 2.1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2026 nach Halbjahren	23
Abbildung 2.2: Antragsteller der Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2026.....	27
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 2026 und gesamt	28
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 2026 und gesamt	29
Abbildung 2.5: Anzahl der nach § 172 BauGB für eine Umwandlung genehmigten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten nach Bezirken und Halbjahren des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2026)	31
Abbildung 2.6: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB 2015 bis 1. Halbjahr 2026* in den sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin	33
Abbildung 2.7: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB je 10.000 Wohnungen 2015 bis 1. Halbjahr 2026* in den sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin..	34
Abbildung 2.8: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2025 nach Gebietstyp	36
Abbildung 2.9: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2025.....	37
Abbildung 2.10: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2026 nach Gebietstyp.....	39
Abbildung 2.11: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2026	40
Abbildung 2.12: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in Berlin nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2026	41
Abbildung 2.13: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2026	42
Abbildung 2.14: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in sonstigen Gebieten nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2026.....	43
Abbildung 2.15: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit beantragter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2026	45
Abbildung 2.16: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2026	46
Abbildung 2.17: Antragsteller der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 und gesamt	48
Abbildung 2.18: Antragsteller der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 und gesamt.....	48
Abbildung 2.19: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der beantragten Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 und gesamt	50
Abbildung 2.20: Begründungen der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 und gesamt.....	51
Abbildung 2.21: Antragsteller des genehmigten Wohnungsverkaufs nach § 172 BauGB – Anzahl der Wohnungen nach Zeitabschnitten der Antragstellung und gesamt 2015 bis 1. Halbjahr 2026.....	55

Abbildung 3.1: Veränderung der Einwohnerzahl* gegenüber dem Vorjahr 1994 bis 2025 in Berlin.....	57
Abbildung 3.2: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen* in Berlin 1994 bis 2025.....	58
Abbildung 3.3: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Privathaushalte* in den Jahren 2012 bis 2025 in Berlin	60
Abbildung 3.4: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt; Median) 2009 bis 2025 in Berlin.....	61
Abbildung 3.5: Angebotsmieten 2015 und 2025 in den Berliner Bezirken.....	63
Abbildung 3.6: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in Berlin von 2010 bis 2025.....	64
Abbildung 3.7: Räumliche Darstellungssystematik im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin	65
Abbildung 3.8: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919, die bezugsfrei sind, im Jahr 2025 nach Stadtgebiet Berlins	66
Abbildung 3.9: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 in Berlin von 2010 bis 2025.....	67
Abbildung 3.10: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 2005 bis 2025.....	69
Abbildung 3.11: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2025.....	71
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 2025.....	72
Abbildung 3.13: Nach § 250 BauGB genehmigte und insgesamt vollzogene Umwandlungen außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete von Berlin, 1. Halbjahr 2017 bis 2. Halbjahr 2025.....	73
Abbildung 3.14: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2025	74
Abbildung 3.15: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) je 10.000 Wohnungen (2025) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2025	74
Abbildung 3.16: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2025 in den Berliner Bezirken	75
Abbildung 3.17: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2025 je 10.000 Wohnungen (2025) in den Berliner Bezirken	75
Abbildung 3.18: Umgewandelte Wohnungen 2015 bis 2025 nach Baujahr und Bezirken	77
Abbildung 3.19: Wohnungen 2022 (Stand laut Zensus 2022) nach Baujahr und Bezirken	77
Abbildung 3.20: Umgewandelte Wohnungen 2015 bis 2025 in den 82 sozialen Erhaltungsgebieten*	81
Abbildung 3.21: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2025 in den 82 sozialen Erhaltungsgebieten*	82
Abbildung 3.22: Anzahl umgewandelter Wohnungen 2015 bis 2025 in den 82 sozialen Erhaltungsgebieten* bezogen auf den Wohnungsbestand (Anzahl je 10.000 Wohnungen)	83
Abbildung 3.23: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2025 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016	91
Abbildung 3.24: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2025 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie 2019 bis 2025	93
Abbildung 3.25: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2025 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und sonstigen Gebieten Berlins.....	94

Verzeichnis Tabellen

Tabelle 2.1: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2026, Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen bzw. Neufestlegungen (markiert mit * bzw. **)	15
Tabelle 2.2: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2026, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner	17
Tabelle 2.3: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2026, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner	18
Tabelle 2.4: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2022 in den sozialen Erhaltungsgebieten (Stand 30.06.2026) Berlins nach Baujahr, Wohnungszahl im Gebäude und Eigentumsform	20
Tabelle 2.5: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2022 in den Jahrgangsgruppen sozialer Erhaltungsgebiete (Stand 30.06.2026) nach Baujahr, Wohnungszahl im Gebäude und Eigentumsform	21
Tabelle 2.6: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB nach Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2026) und Jahrgängen sozialer Erhaltungsgebiete	24
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 2026)	30
Tabelle 2.8: Anzahl der nach § 172 BauGB für eine Umwandlung genehmigten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten nach Bezirken und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2026)	31
Tabelle 2.9: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im Jahr 2025 nach Bezirken und Verfahrensstand	35
Tabelle 2.10: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im 1. Halbjahr 2026 nach Bezirken und Verfahrensstand	38
Tabelle 2.11: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB nach Gebietstyp, Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2026 sowie insgesamt	43
Tabelle 2.12: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB beantragt wurde, nach Bezirk und Zeitraum der Antragstellung von 2021 bis 2026	44
Tabelle 2.13: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB genehmigt wurde, nach Bezirk und Zeitraum der Antragstellung von 2021 bis 2026	44
Tabelle 2.14: Umwandlungsgenehmigung aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten: Anzahl Verkäufe im Gesamtzeitraum ¹	52
Tabelle 2.15: Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten: Anzahl genehmigter Verkaufsfälle (Wohnungen) nach Jahr des Verkaufsanspruchs und Jahr des Umwandlungsanspruchs (2015 bis 1. Halbjahr 2026)	54
Tabelle 3.1: Baujahr der im Zeitraum 2015 bis 2025 umgewandelten Wohnungen in Berlin nach Bezirken	76
Tabelle 3.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 2025 nach Baualtersklassen	86
Tabelle 3.3: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2025	87
Tabelle 3.4: Baujahr der im Zeitraum 2015 bis 2025 umgewandelten Wohnungen nach Vergleichsgebieten	90
Tabelle 3.5: Entwicklung der Anzahl umgewandelter Wohnungen in Berlin in	

unterschiedlichen Zeitabschnitten nach Gebietskategorien	94
Tabelle 0.1: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2025	103
Tabelle 0.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2025 nach Gebietskategorien.....	104
Tabelle 0.3: Prozentuale Verteilung der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2025 umgewandelten Wohnungen auf Gebietskategorien	104

1. Einleitung

1.1 Hintergrund

Der vorliegende Jahresbericht 2025 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 von 2021 war befristet und trat am 31.12.2025 außer Kraft. Am 1. Januar 2026 wurde die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB neu erlassen mit einer Gültigkeit von fünf Jahren. Neu wirksam wurde zum 30.10.2025 im § 250 BauGB der Satz, dass das Genehmigungserfordernis nicht für Flächen gilt, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

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 (vor allem in den 2000er 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

Genehmigungsverfahren 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 wurden zusätzlich Informationen der Bezirke zu Verkaufsfällen umgewandelter Wohnungen an Mieter in den sozialen Erhaltungsgebieten erhoben. Ergänzt wurden die quantitativen Informationen durch die qualitativen Ergebnisse von Expertengesprächen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis, die mit Vertretern der Bezirke geführt werden. Seit dem 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 2025 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 2025 Ergebnisse zur Genehmigungspraxis für den Zeitraum 1. Halbjahr 2015 bis 1. Halbjahr 2026 (zum Stichtag 30.06.2026) 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 2026 über soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Dabei wird zunächst die Gebietskulisse der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB zum Stand 30.06.2026 dargestellt. Anschließend wird auf die Genehmigungspraxis der Bezirke insgesamt und bezogen auf einzelne soziale Erhaltungsgebiete im Jahr 2025 und im 1. Halbjahr 2026 eingegangen. Darüber hinaus wird die Entwicklung der Anträge bzw. Genehmigungen von Umwandlungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2026 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 und Tabellen.

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 Umwandlungsgenehmigungspraxis 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 30.06.2026 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 30.06.2026 umfassen neben neuen Fällen auch Ergänzungen und Korrekturen. Hierdurch können sich Abweichungen zu in früheren Jahresberichten dargestellten Werten ergeben.
- Bezogen auf die Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB werden für das Jahr 2025 und das 1. Halbjahr 2026 Daten für 82 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 2025 und diejenige für das 1. Halbjahr 2026 werden jeweils separat in eigenen Unterkapiteln dargestellt. Aufgrund des einheitlichen Stichtages (30.06.2026) ist der Verfahrensstand für beide Betrachtungszeiträume Jahr 2025 und 1. Halbjahr 2026 bei der Interpretation zu berücksichtigen. Für das Jahr 2025 wird das Genehmigungsverfahren über den 31.12.2025 hinaus bis zum Stichtag am 30.06.2026 berücksichtigt, beim 1. Halbjahr 2026 bezieht sich der Genehmigungsverfahrensstand mit dem Stichtag 30.06.2026 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 2025 und das 1. Halbjahr 2026. Anschließend werden Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2026 untersucht.

2.2.1 Soziale Erhaltungsgebiete

Für die Analysen werden insgesamt 82 soziale Erhaltungsgebiete in elf Bezirken herangezogen, die am 30.06.2026 existierten.¹ Zwischen dem 01.01.2025 und dem 31.12.2025 trat mit „Stresow“ ein soziales Erhaltungsgebiet im Bezirk Spandau neu in Kraft. Im 1. Halbjahr 2026 kamen keine neuen sozialen Erhaltungsgebiete hinzu, es kam jedoch bei den bestehenden Gebieten Hornstraße und Kreuzberg-Nord jeweils zu einer Aufhebung mit anschließender Neufestlegung verbunden mit einer Gebietserweiterung.

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

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.

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:

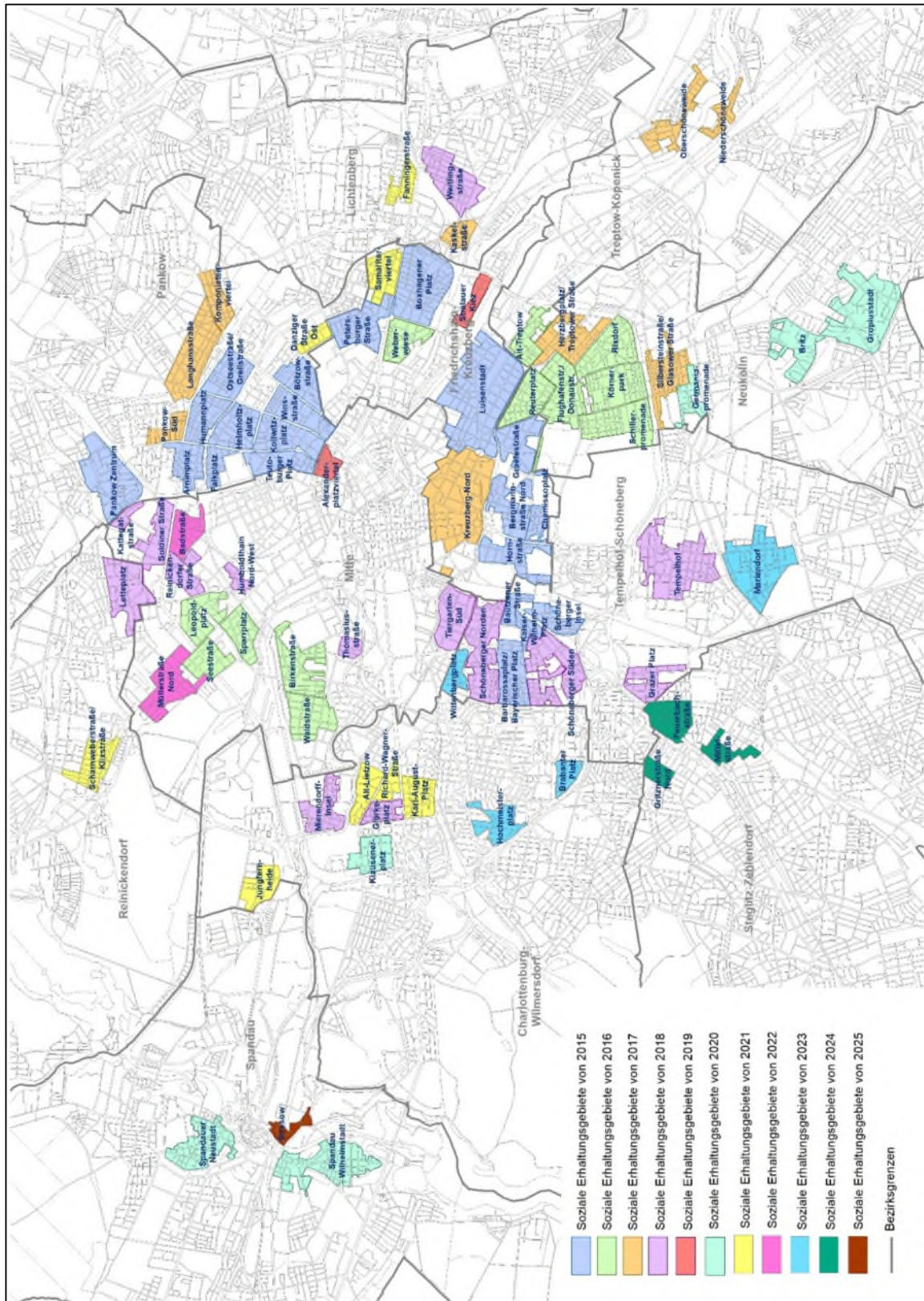
- 21 soziale Erhaltungsgebiete von 2015 (am 31.12.2015 bestehende soziale Erhaltungsgebiete),
- zwölf soziale Erhaltungsgebiete von 2016 (im Jahr 2016 in Kraft getreten),
- neun soziale Erhaltungsgebiete von 2017 (im Jahr 2017 in Kraft getreten),
- 14 soziale Erhaltungsgebiete von 2018 (im Jahr 2018 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),
- ein soziales Erhaltungsgebiet von 2025 (im Jahr 2025 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 82 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 30.06.2026, 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	21.02.2026*
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**	15.01.2026*
Stralauer Kiez	10.07.2019			
Samariterviertel	20.02.2021			
Pankow				
Falkplatz	23.03.1997			
Arnimplatz	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			
Stresow	14.08.2025			
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	28.03.2019		
Flughafen- / Donaustraße	27.07.2016			
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			

Karte 2.1: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 30.06.2026



In Tabelle 2.2 und Tabelle 2.3 sind für Jahrgangsgruppen bzw. einzelne soziale Erhaltungsgebiete die Einwohner- und Wohnungsanzahl zum 31.12.2025 sowie die diesbezüglichen Veränderungsraten seit 2020 dargestellt. Etwa 1,201 Mio. Einwohner und rund 668.000 Wohnungen gehören zur Gebietskulisse der 82 Erhaltungsgebiete. Insgesamt ist die Zahl der Einwohner zwischen 2020 und 2025 um 0,9% gestiegen, während der Anstieg der Zahl der Wohnungen 1,7% betrug. 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 30.06.2026, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner

Soziale Erhaltungsgebiete von	Inkrafttreten	Einwohner* (31.12.2025)	Wohnungen** (31.12.2025)	Einwohner* 2020-2025	Wohnungen** 2020-2025
2015	vor dem 01.01.2016	365.308	210.043	-0,4%	1,3%
2016	01.01.2016 - 31.12.2016	236.371	130.511	0,0%	0,9%
2017	01.01.2017 - 31.12.2017	130.310	68.720	2,3%	4,2%
2018	01.01.2018 - 31.12.2018	196.430	107.216	1,9%	1,9%
2019	01.01.2019 - 31.12.2019	13.218	7.607	5,6%	2,4%
2020	01.01.2020 - 31.12.2020	94.260	51.212	2,2%	0,9%
2021	01.01.2021 - 31.12.2021	73.783	41.955	2,6%	2,6%
2022	01.01.2022 - 31.12.2022	29.353	15.257	1,7%	0,6%
2023	01.01.2023 - 31.12.2023	38.458	21.493	1,9%	2,0%
2024	01.01.2024 - 31.12.2024	20.160	11.605	0,0%	0,8%
2025	01.01.2025 - 31.12.2025	3.510	1.956	1,4%	0,2%
Erhaltungsgebiete gesamt		1.201.161	667.575	0,9%	1,7%
* 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 30.06.2026, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner

Soziale Erhaltungsgebiete	Soziales Erhaltungsgebiet von	Einwohner* (31.12.2025)	Wohnungen** (31.12.2025)	Einwohner* 2020-2025	Wohnungen** 2020-2025
Mitte					
Sparrplatz	2016	16.956	9.985	1,9%	2,1%
Leopoldplatz	2016	20.928	10.333	1,3%	0,6%
Waldstraße	2016	22.481	12.416	2,8%	0,2%
Birkenstraße	2016	24.762	13.515	0,4%	1,1%
Seestraße	2016	15.239	8.349	-2,0%	0,2%
Kattegatstraße	2018	3.904	2.079	-2,1%	0,0%
Reinickendorfer Straße ****	2018	12.990	6.393	-1,5%	0,1%
Humboldthain Nord-West	2018	4.822	2.588	4,1%	9,6%
Soldiner Straße	2018	15.306	7.042	1,0%	3,5%
Thomasiusstraße	2018	4.205	2.469	0,8%	0,0%
Tiergarten-Süd	2018	10.215	5.342	11,7%	4,6%
Alexanderplatzviertel	2019	4.941	3.102	-1,6%	0,1%
Müllerstraße Nord	2022	17.265	9.476	3,0%	0,9%
Badstraße	2022	12.088	5.781	-0,2%	0,0%
Friedrichshain-Kreuzberg					
Graefestraße***	2015	16.308	9.941	-3,0%	0,6%
Luisenstadt***	2015	49.443	26.367	-4,2%	1,1%
Bergmannstraße Nord***	2015	17.753	10.282	-1,1%	0,5%
Hornstraße***	2015	14.659	8.215	-2,8%	0,1%
Chamissoplatz***	2015	7.501	4.368	-5,2%	0,1%
Boxhagener Platz***	2015	42.694	25.236	0,6%	1,8%
Petersburger Straße	2015	23.637	13.991	-1,5%	1,0%
Weberwiese***	2016	12.042	6.989	7,2%	1,0%
Kreuzberg-Nord***	2017	33.990	16.242	0,3%	0,3%
Stralauer Kiez	2019	8.277	4.505	10,4%	4,1%
Samariterviertel	2021	16.952	9.464	-0,3%	0,4%
Pankow					
Falkplatz	2015	10.127	5.932	0,7%	1,2%
Annimplatz	2015	16.488	9.735	4,8%	4,7%
Humannplatz	2015	14.569	9.001	-0,4%	0,2%
Ostseestraße / Grellstraße	2015	11.792	7.254	6,3%	1,6%
Pankow Zentrum	2015	17.405	9.050	4,4%	4,7%
Teutoburger Platz	2015	12.048	6.790	0,3%	0,7%
Kollwitzplatz	2015	15.838	8.838	-0,6%	0,4%
Helmholtzplatz	2015	22.833	13.285	1,3%	0,7%
Bötzowstraße	2015	15.089	8.566	-1,9%	0,8%
Winsstraße	2015	17.864	10.038	1,7%	0,8%
Pankow-Süd	2017	7.626	4.323	1,0%	3,4%
Langhansstraße	2017	18.877	11.022	6,3%	6,4%
Komponistenviertel	2017	8.735	4.427	4,6%	3,6%
Danziger Straße Ost	2021	4.774	2.561	17,5%	16,8%
Charlottenburg-Wilmersdorf					
Mierendorff-Insel	2018	14.732	8.982	-2,2%	1,5%
Gierkeplatz	2018	7.332	3.980	2,0%	1,6%
Klausenerplatz	2020	11.939	6.439	-3,3%	1,3%
Jungfernheide	2021	7.169	4.149	3,8%	0,0%
Alt-Lietzow	2021	9.196	5.446	3,8%	7,9%
Richard-Wagner-Straße	2021	4.630	2.827	-1,1%	0,7%
Karl-August-Platz	2021	12.305	7.957	1,5%	0,7%
Brabanter Platz	2023	4.605	2.480	3,8%	0,4%
Hochmeisterplatz	2023	7.820	5.060	2,0%	5,3%
Spandau					
Wilhelmstadt	2020	24.191	13.827	3,5%	0,6%
Spandauer Neustadt	2020	20.152	10.556	4,4%	2,7%
Stresow	2025	3.510	1.956	1,4%	0,2%
Steglitz-Zehlendorf					
Feuerbachstraße	2024	9.341	5.325	0,0%	0,9%
Gritznerstraße Nord	2024	4.929	2.814	-1,5%	0,9%
Mittelstraße	2024	5.890	3.466	1,2%	0,7%
Tempelhof-Schöneberg					
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz	2015	16.772	10.323	1,1%	2,6%
Bautzener Straße	2015	5.913	3.408	-0,6%	0,9%
Kaiser-Wilhelm-Platz	2015	5.487	2.827	-0,3%	0,1%
Schöneberger Insel	2015	11.088	6.596	-2,2%	0,3%
Schöneberger Norden	2018	25.142	14.098	0,8%	0,6%
Schöneberger Süden	2018	27.150	15.271	3,9%	1,5%
Tempelhof	2018	26.897	14.928	-0,6%	0,6%
Grazer Platz	2018	11.078	5.707	-1,5%	1,2%
Mariendorf	2023	21.787	11.823	1,2%	1,3%
Wittenbergplatz	2023	4.246	2.130	3,5%	0,1%
Neukölln					
Schillerpromenade	2016	21.774	12.727	-2,8%	0,5%
Reuterplatz	2016	18.699	10.904	-2,6%	0,5%
Flughafen- / Donaustraße	2016	28.734	15.984	-2,0%	0,5%
Rixdorf	2016	22.597	12.112	-1,3%	2,5%
Körnerpark	2016	19.996	10.600	-1,6%	0,6%
Silbersteinstraße / Glasower Straße	2017	16.644	8.002	2,9%	9,5%
Hertzbergplatz / Treptower Straße	2017	19.660	11.264	-3,2%	0,6%
Germaniapromenade	2020	6.606	3.521	3,0%	0,1%
Britz	2020	6.906	4.171	0,1%	0,0%
Gropiusstadt	2020	24.466	12.698	1,9%	0,1%
Treptow-Köpenick					
Alt-Treptow***	2016	12.163	6.597	4,1%	1,6%
Niederschöneweide***	2017	6.776	3.441	9,2%	23,2%
Oberschöneweide***	2017	13.636	7.700	7,1%	3,9%
Lichtenberg					
Kaskelstraße	2017	4.366	2.299	0,2%	1,7%
Weitlingstraße	2018	19.016	11.500	8,9%	5,6%
Fanningstraße	2021	5.302	3.156	2,0%	0,8%
Reinickendorf					
Letteplatz	2018	13.641	6.837	2,0%	0,8%
Schamweberstraße/Klixstraße	2021	13.455	6.395	2,6%	2,3%
Erhaltungsgebiete gesamt		1.201.161	667.575	0,9%	1,7%
* 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 ITS Institut für Stadtforschung					

Aus dem Zensus 2022 liegen Daten zum Baujahr und der Wohnungsanzahl der Gebäude sowie der Eigentumsform vor (Tabelle 2.4). Die Wohnungen in den dort dargestellten 82 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 Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und 33% sonstigen Eigentümern. Der 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 gesamten Anteilen der sonstigen Baualtersklassen in 15 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, Jungfernheide, Scharnweberstraße/Klixstraße, Komponistenviertel, Letteplatz und Fanningerstraße 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 Klausenerplatz, Kreuzberg-Nord, Danziger Straße Ost, Bautzener Straße, Chamissoplatz und Weitlingstraße auf.
- Während im Schnitt etwa ein Drittel der Wohnungen im Eigentum „Sonstiger“ ist, sind es in den Erhaltungsgebieten Britz, Jungfernheide, Gropiusstadt, Wittenbergplatz und Sparrplatz in denen zum Teil von städtischen Wohnungsunternehmen Wohnsiedlungsbestände verkauft wurden, zwischen 50 bis 90%.
- In den Gebieten Herzbergplatz/Treptower Straße, Scharnweberstraße/Klixstraße, Alt-Treptow, Mariendorf und Weberwiese 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 30.06.2026) 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
Mitte												
Sparplatz [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%
Kattegatsstraße [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%
Humboldtthain 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%
Samartenviertel [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%
Amimplatz [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%
Stresow [2025]	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%	39,9%	32,2%	28,8%	14,0%	7,2%	17,8%
Gritzerstraße 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%
Reutenplatz [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%
Weitingstraße [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%
Fanningstraße [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/Kixstraße [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 tendenziell höher als bei den später in Kraft getretenen Gebieten (Ausnahme Gebiet von 2025).

Tabelle 2.5: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2022 in den Jahrgangsgruppen sozialer Erhaltungsgebiete (Stand 30.06.2026) 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	66,1%	6,3%	19,9%	7,7%	0,4%	35,7%	63,9%	28,3%	28,2%	2,8%	13,1%	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	36,0%	13,1%	33,2%	17,7%	0,8%	42,6%	56,5%	16,9%	22,0%	7,8%	20,4%	32,9%
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%
2025	41,4%	7,0%	49,8%	1,7%	1,1%	51,4%	47,5%	24,8%	41,1%	0,7%	5,2%	28,2%
Gesamt	50,6%	10,5%	30,9%	8,0%	0,5%	38,8%	60,7%	22,5%	26,3%	4,8%	13,52%	32,9%
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Zensus 2022												IFS Institut für Stadtforschung

2.2.2 Anträge und Genehmigungen nach § 172 BauGB im Jahr 2025 und 1. Halbjahr 2026

Im Jahr 2025 wurden in den 82 Erhaltungsgebieten drei Anträge für 33 Wohnungen zur Genehmigung von Umwandlungen nach § 172 BauGB gestellt, die alle genehmigt wurden. Die drei Anträge wurden mit der Selbstverpflichtung der Eigentümer begründet, Wohnungen für sieben Jahre nur an Mieter zu verkaufen. Zwei der Gebäude verfügen über fünf Wohnungen und unterlagen aufgrund dieser geringen Wohnungszahl nicht dem Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB. Sie befinden sich in den sozialen Erhaltungsgebieten Luisenstadt (Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg) und Wilhelmstadt (Spandau) sowie in der Hand eines privaten Eigentümers und einer sonstigen juristischen Person. Bei dem dritten Gebäude mit 23 Wohnungen in der Hand einer sonstigen juristischen Person wurde der Vollzugsantrag zur Eintragung ins Grundbuch vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB gestellt, weshalb §172 BauGB zur Anwendung kam.

Im 1. Halbjahr 2026 wurden bis zum Stichtag 30.06.2026 in den 82 Erhaltungsgebieten zwei Anträge für acht Wohnungen zur Genehmigung von Umwandlungen nach § 172 BauGB gestellt, die alle genehmigt wurden. Bei den zwei Anträgen handelte es sich um Gebäude mit fünf bzw. drei Wohnungen, die aufgrund dieser geringen Wohnungszahl nicht dem Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB unterlagen. Diese befinden sich in den sozialen Erhaltungsgebieten Luisenstadt und Hornstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Sie sind im Eigentum einer GmbH und einer GbR und die Anträge wurden mit der Selbstverpflichtung der Eigentümer begründet, Wohnungen für sieben Jahre nur an Mieter zu verkaufen.

2.2.3 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2026

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 Art der Antragsteller und Begründungen dargestellt.

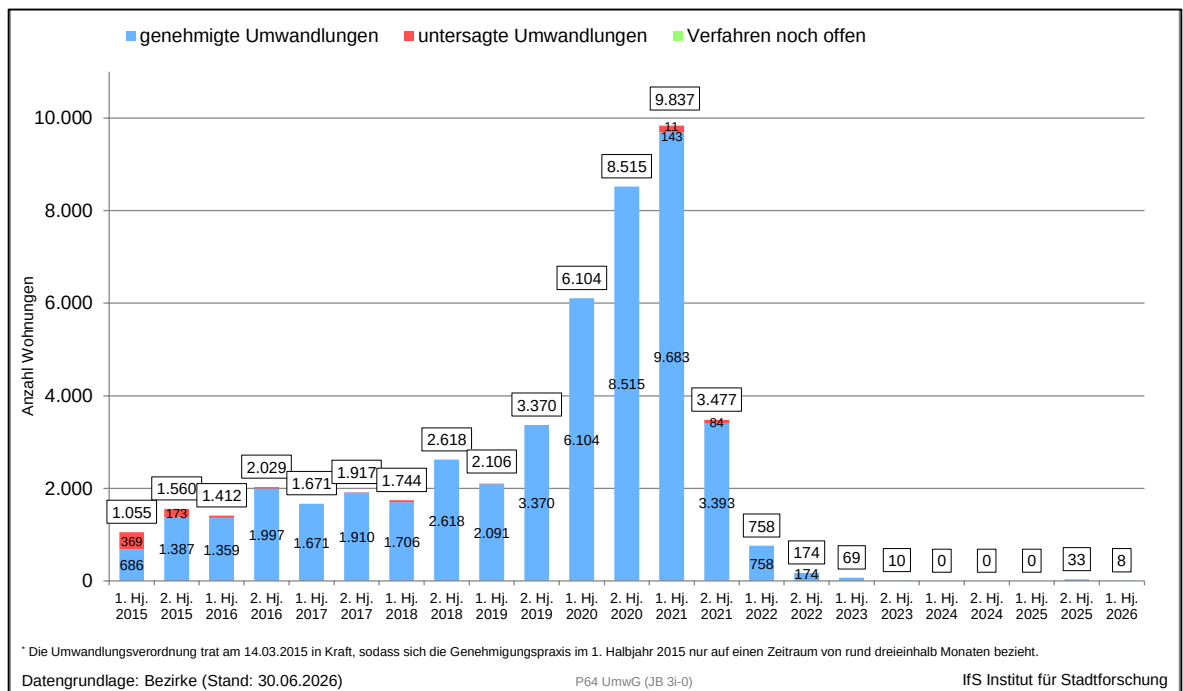
2.2.3.1 Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

In Abbildung 2.1 ist die Entwicklung der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB beantragt bzw. genehmigt wurde, für alle 82 am 30.06.2026 bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Insgesamt wurden von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2026 für 48.467 Wohnungen Anträge auf eine Umwandlung gestellt, von denen für 47.542 Wohnungen (98%) Genehmigungen erteilt wurden.

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 den Folgehalbjahren gab es entweder keine Anträge oder Anträge zu sehr wenigen Wohnungen.

Abbildung 2.1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2026 nach Halbjahren



In Tabelle 2.6 ist die Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB nach Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2026) 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 (3.477 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 führte. Von 2024 bis zum 1. Halbjahr 2026 kam es nur noch zu Anträgen für 13 Wohnungen.

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.

Tabelle 2.6: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB nach Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2026) 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 bis 1. Halbjahr 2026	Summe
2015	4.565	2.801	2.429	2.911	3.632	3.729	658	227	45	13	21.010
2016	1.491	3.762	1.167	1.885	2.059	3.136	1.159	253	5	-	14.917
2017	-	1.048	637	327	930	902	202	86	29	-	4.161
2018	-	339	1.163	774	1.316	1.436	698	161	-	23	5.910
2019	-	-	80	153	4	81	126	-	-	-	444
2020	-	-	-	54	574	228	525	13	-	5	1.399
2021	-	-	-	-	-	325	109	192	-	-	626
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	6.056	7.950	5.476	6.104	8.515	9.837	3.477	932	79	41	48.467
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026) (IV) IFS Institut für Stadtforschung											

2.2.3.2 Einordnung der Entwicklungen bis zum 1. Halbjahr 2026

Bei der Entwicklung der Antragszahlen nach § 172 BauGB von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2026 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 nur sehr weniger Fälle keine wesentlichen 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 vergangenen 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 2021 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. Seit 2024 wurde nur in einem Fall ein solcher Antrag für 23 Wohnungen gestellt.

2.2.3.4 Antragsteller beantragter Umwandlungen

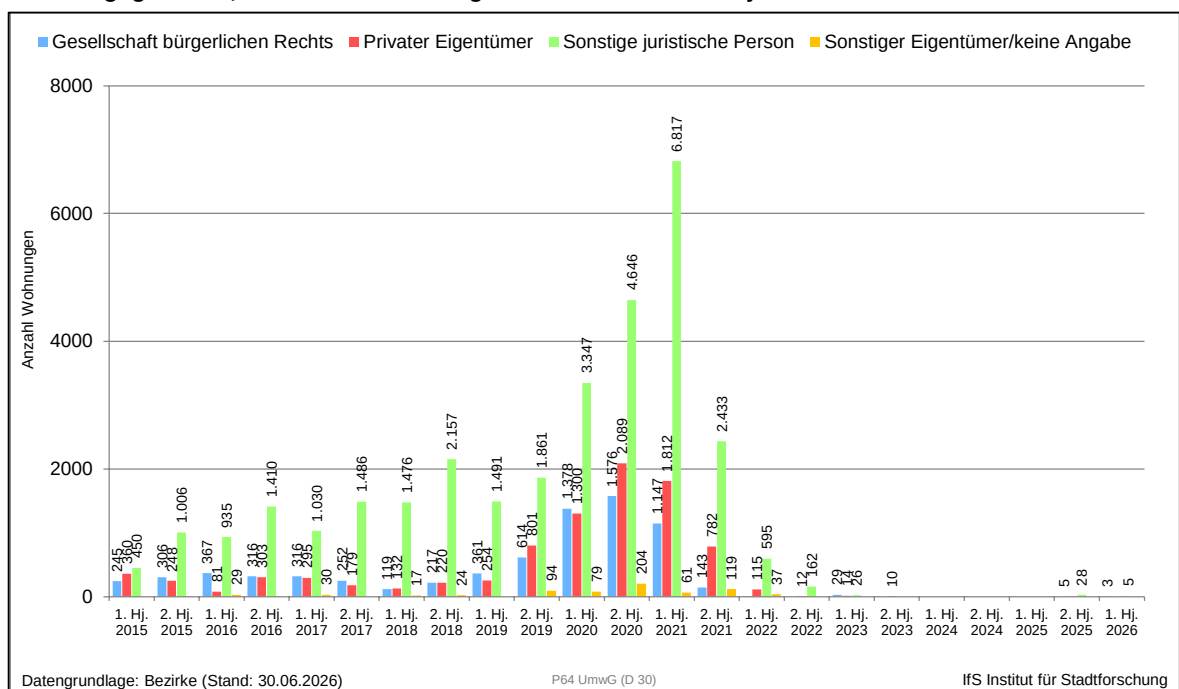
In der Gesamtschau der zwischen 2015 und dem 30.06.2026 eingegangenen Anträge wurden mit 64,7% die meisten Wohnungsumwandlungen von sonstigen juristischen Personen beantragt, gefolgt von privaten Eigentümern (18,6%) und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) (15,3%). Sonstige Eigentümer wie Kirchen, Stiftungen etc. haben lediglich 1,4% der Wohnungsumwandlungen beantragt.

In Abbildung 2.2 sind die absoluten Zahlen der von 2015 bis 1. Halbjahr 2026 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.

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 2026 betraf alle Eigentümergruppen, wobei er bei den sonstigen juristischen Personen am deutlichsten ausfiel.

Abbildung 2.2: Antragsteller der Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2026



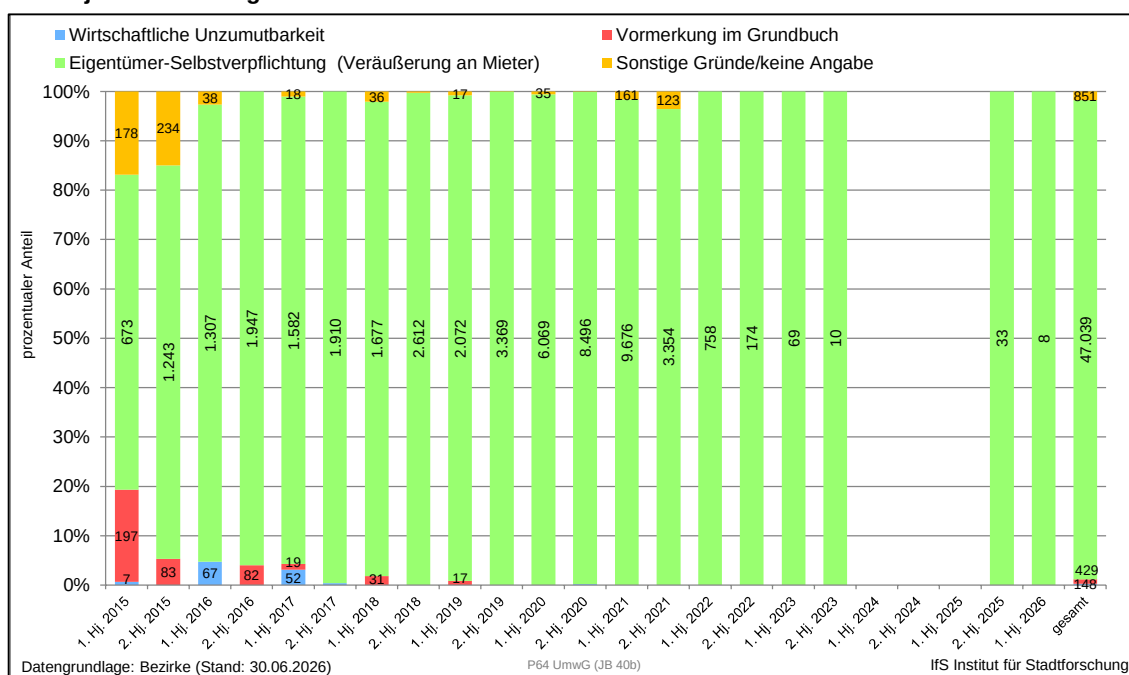
2.2.3.5 Begründung beantragter Umwandlungen nach § 172 BauGB

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 30.06.2026 wurde für 97% der 48.467 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 30.06.2026, 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).

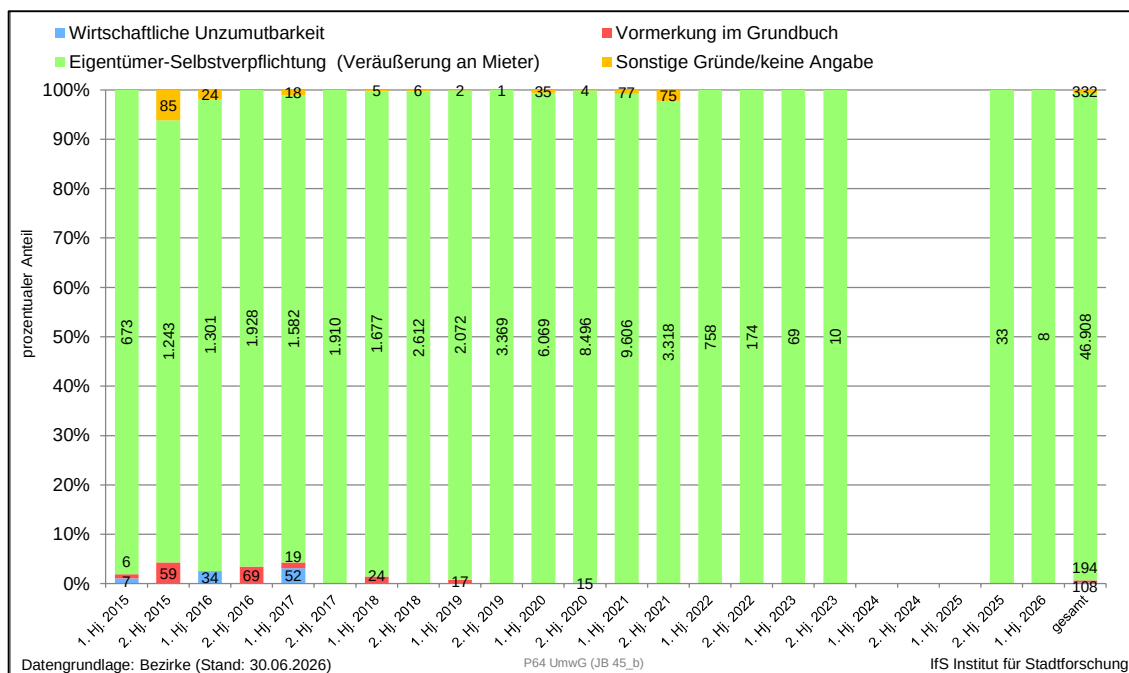
Abbildung 2.3: Begründung der beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2026 und gesamt



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 47.542 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 2026 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 2026 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 ab 2023 in einem verschwindend geringen Niveau mündete.

Insgesamt wurden von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2026 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 für 20.261 Wohnungen Genehmigungen erteilt, was rund 43% der insgesamt 47.542 Wohnungen, für die Genehmigungen erteilt wurden, entspricht. Ein weiteres „Schwergewicht“ beim Genehmigungsgeschehen stellen die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 dar, auf die mit 14.898 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 2026)

Erhaltungs- gebiet von	2015/2016	2017/2018	2019	1. Hj. 2020	2. Hj. 2020	1. Hj. 2021	2. Hj. 2021	2022	2023	2024 bis 1. Halbjahr 2026	Summe
2015	3.957	2.788	2.429	2.911	3.632	3.601	658	227	45	13	20.261
2016	1.472	3.762	1.167	1.885	2.059	3.136	1.159	253	5	-	14.898
2017	-	1.041	637	327	930	893	202	86	29	-	4.145
2018	-	314	1.148	774	1.316	1.419	640	161	-	23	5.795
2019	-	-	80	153	4	81	126	-	-	-	444
2020	-	-	-	54	574	228	525	13	-	5	1.399
2021	-	-	-	-	-	325	83	192	-	-	600
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	5.429	7.905	5.461	6.104	8.515	9.683	3.393	932	79	41	47.542
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026) (IV) IFS Institut für Stadtforschung											

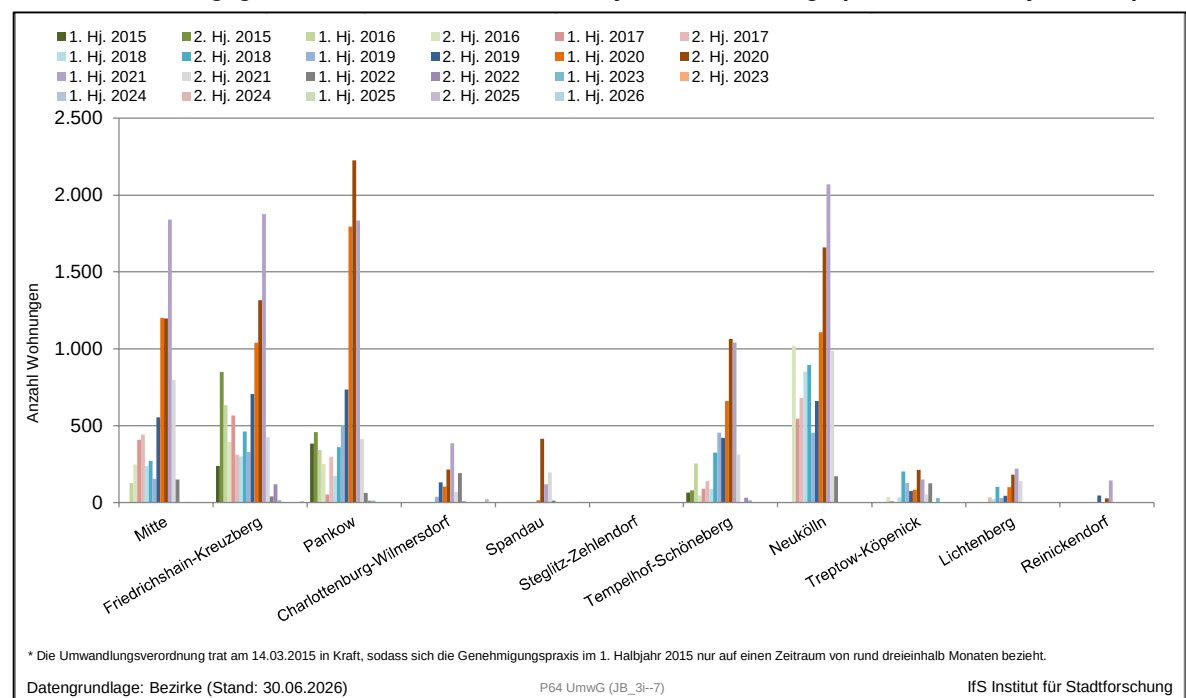
Die Anzahl der Bezirke, in denen soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen sind, hat sich von vier Bezirken (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg) im Jahr 2015 sukzessive auf zehn im Jahr 2020 und auf elf im 1. Halbjahr 2024 erhöht und ist bis zum 1. Halbjahr 2026 gleich groß geblieben. Entsprechend setzte die Genehmigungspraxis in den Bezirken zeitlich unterschiedlich ein. Im Bezirk Neukölln fand im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2026 mit über 11.100 Wohnungen die mit Abstand höchste Anzahl genehmigter Umwandlungen statt, gefolgt von Pankow mit rund 9.900 Wohnungen, Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 9.600 Wohnungen, Mitte mit rund 7.600 Wohnungen und Tempelhof-Schöneberg mit rund 5.100 Wohnungen. Die sonstigen Bezirke weisen weit niedrigere Werte auf (Tabelle 2.8 und Abbildung 2.5).

Tabelle 2.8: Anzahl der nach § 172 BauGB für eine Umwandlung genehmigten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten nach Bezirken und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2026)

Bezirk	2015/2016	2017/2018	2019	1. Hj. 2020	2. Hj. 2020	1. Hj. 2021	2. Hj. 2021	2022	2023	2024 bis 1. Halbjahr 2026	Summe
Mitte	376	1.358	707	1.201	1.197	1.841	797	151	5	-	7.633
Friedrichshain-Kreuzberg	2.115	1.641	1.036	1.039	1.316	1.876	425	161	19	13	9.641
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	-	23	1.171
Spandau	-	-	-	14	414	119	196	13	-	5	761
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	221	141	-	-	-	872
Reinickendorf	-	-	46	-	28	144	-	-	-	-	218
Summe	5.429	7.905	5.461	6.104	8.515	9.683	3.393	932	79	41	47.542

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026) (iv) IFS Institut für Stadtforschung

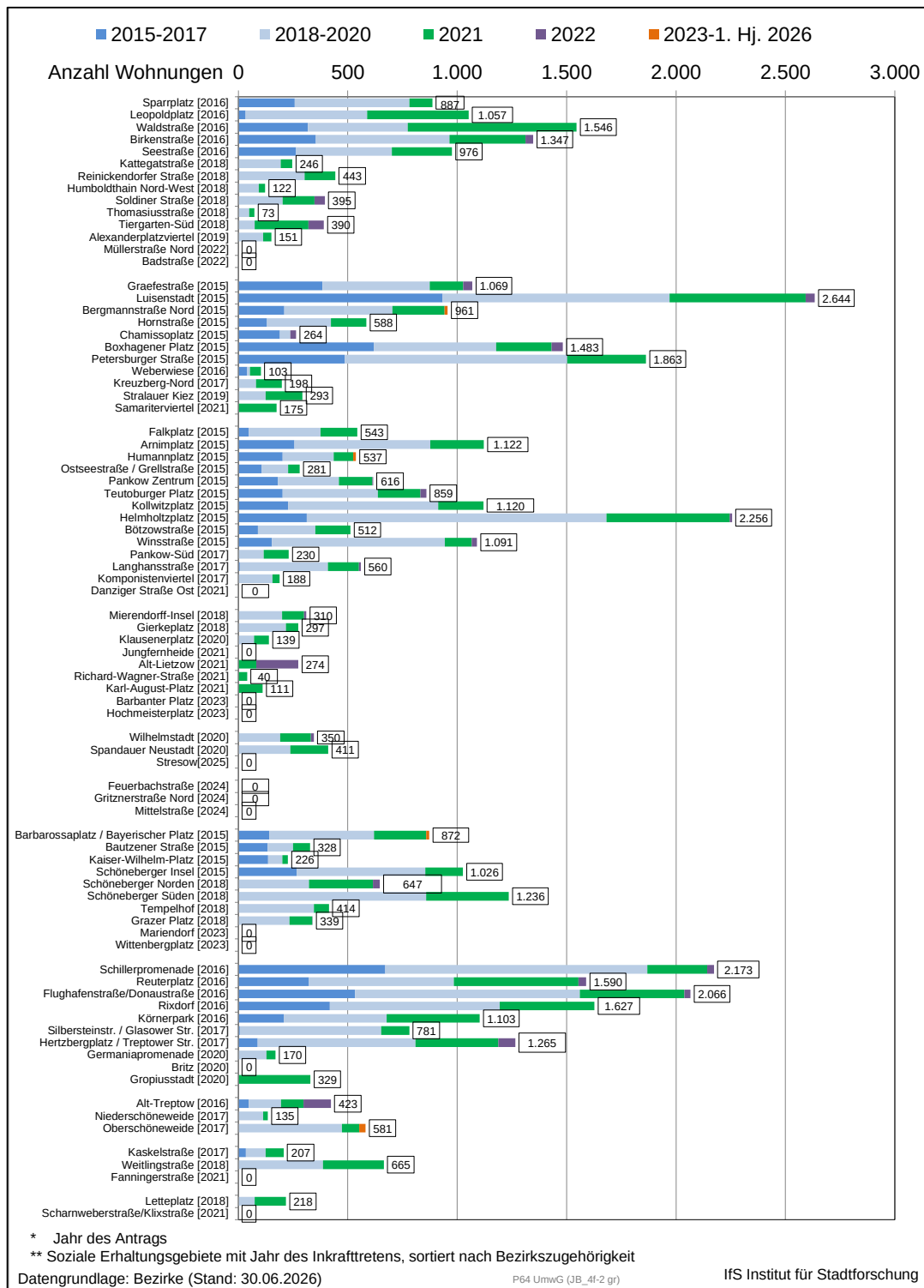
Abbildung 2.5: Anzahl der nach § 172 BauGB für eine Umwandlung genehmigten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten nach Bezirken und Halbjahren des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2026)



Innerhalb der Bezirke gibt es große Unterschiede bezüglich des Genehmigungsgeschehens von 2015 bis 1. Halbjahr 2026 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).

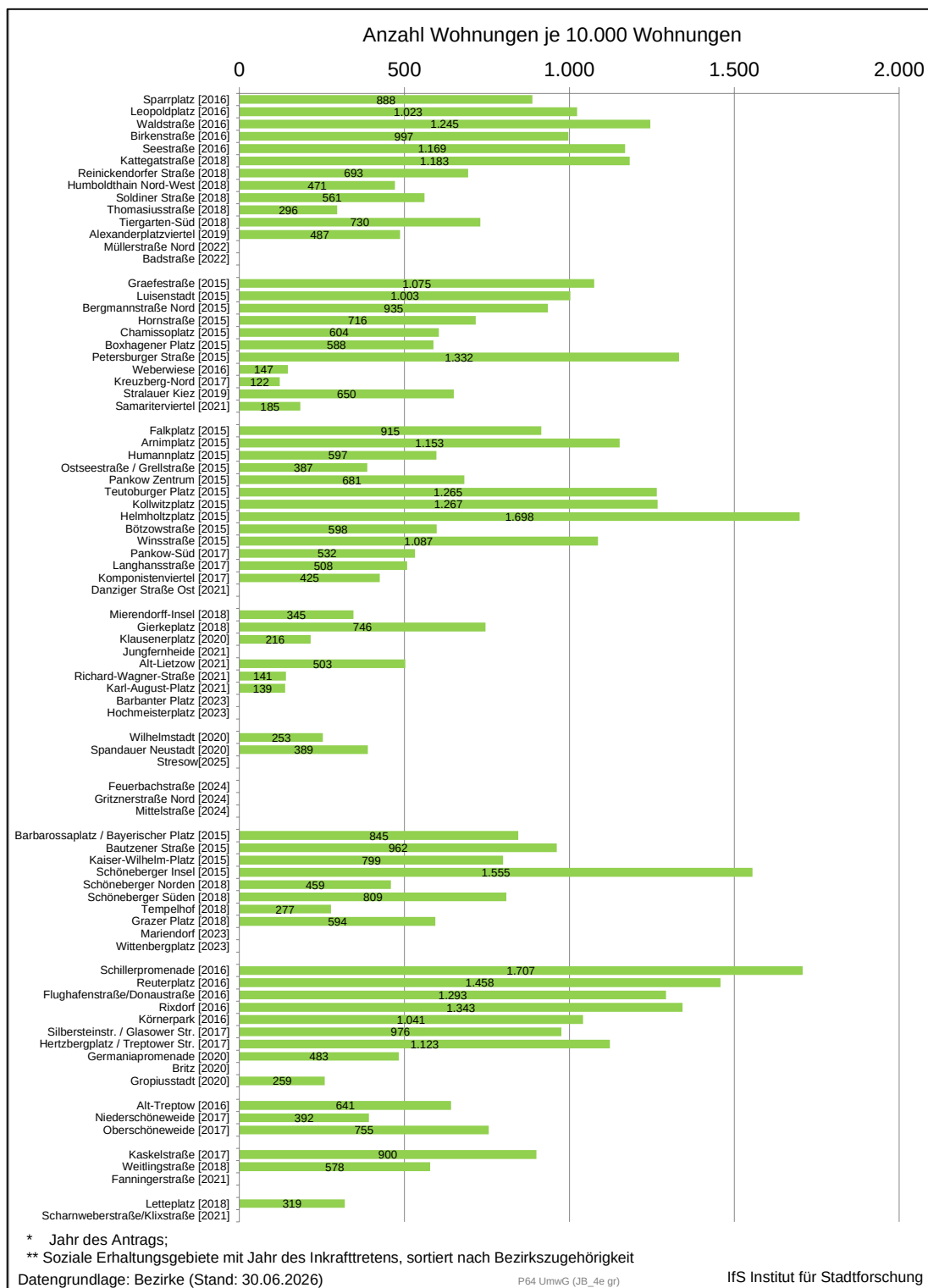
In Abbildung 2.7 sind die Wohnungen mit genehmigter Umwandlung pro 10.000 Bestandswohnungen im Gesamtzeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2026 dargestellt, wodurch sich die Intensität der Umwandlungsgenehmigungen zwischen einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten vergleichen lässt. Während in einigen (jüngeren) sozialen Erhaltungsgebieten keine Umwandlungsgenehmigungen 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 2026* in den 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 2026* in den 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 30.06.2026) erfolgt jeweils bezogen auf das Jahr 2025 und das 1. Halbjahr 2026. Anschließend werden die Entwicklungen im Zeitraum 2. Halbjahr 2021 bis 1. Halbjahr 2026 verglichen.

2.3.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2025 und 1. Halbjahr 2026

2.3.1.1 Genehmigungspraxis im Jahr 2025

Im Jahr 2025 wurden in acht der zwölf Berliner Bezirke 19 Anträge für insgesamt 324 Wohnungen gestellt.² Bei 222 dieser Wohnungen wurde eine Genehmigung (69%) für eine Umwandlung erteilt, bei 13 Wohnungen erfolgte eine Untersagung (4%) und bei 89 Wohnungen sind die Verfahren noch offen (27%). Dazu zählen 32 Wohnungen, für die ein Widerspruch nach Untersagung eingelegt wurde (Tabelle 2.9).

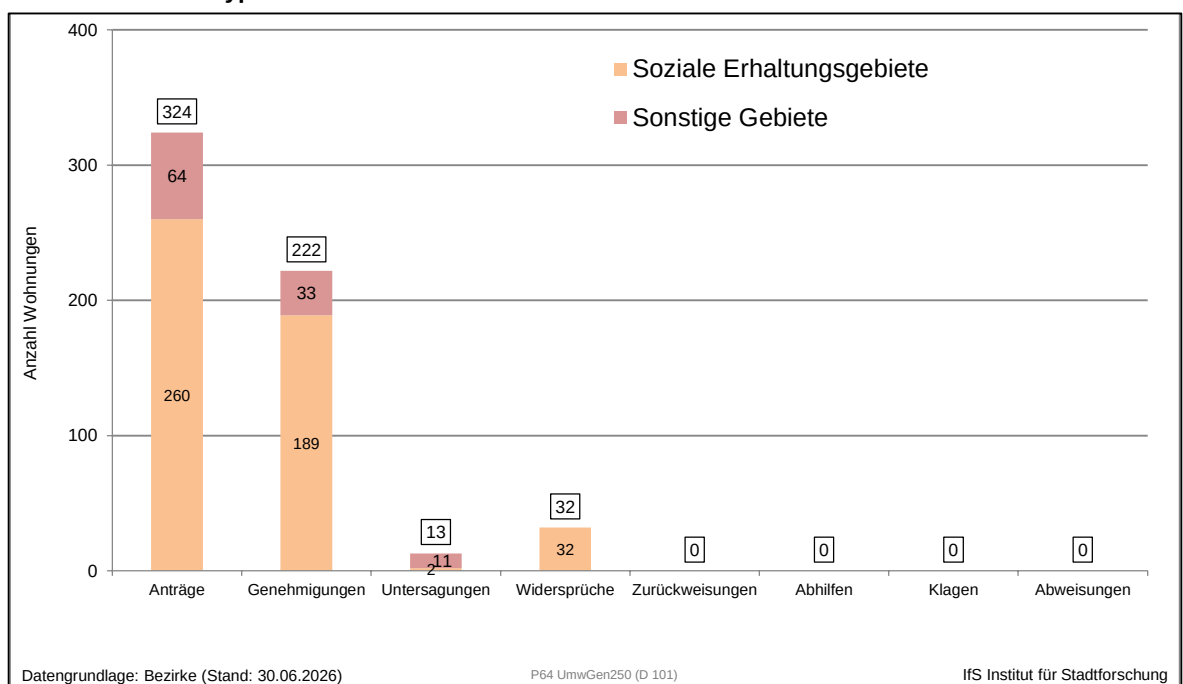
Tabelle 2.9: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im Jahr 2025 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	78	24	2	52	31%
Friedrichshain-Kreuzberg	52	40	-	12	77%
Pankow	11	-	11	-	-
Charlottenburg-Wilmersd.	109	86	-	23	79%
Spandau	-	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	6	6	-	-	100%
Tempelhof-Schöneberg	15	15	-	-	100%
Neukölln	50	48	-	2	96%
Treptow-Köpenick	-	-	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-
Lichtenberg	3	3	-	-	100%
Reinickendorf	-	-	-	-	-
Gesamt	324	222	13	89	69%
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026)		XI		IfS Institut für Stadtforschung	

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.

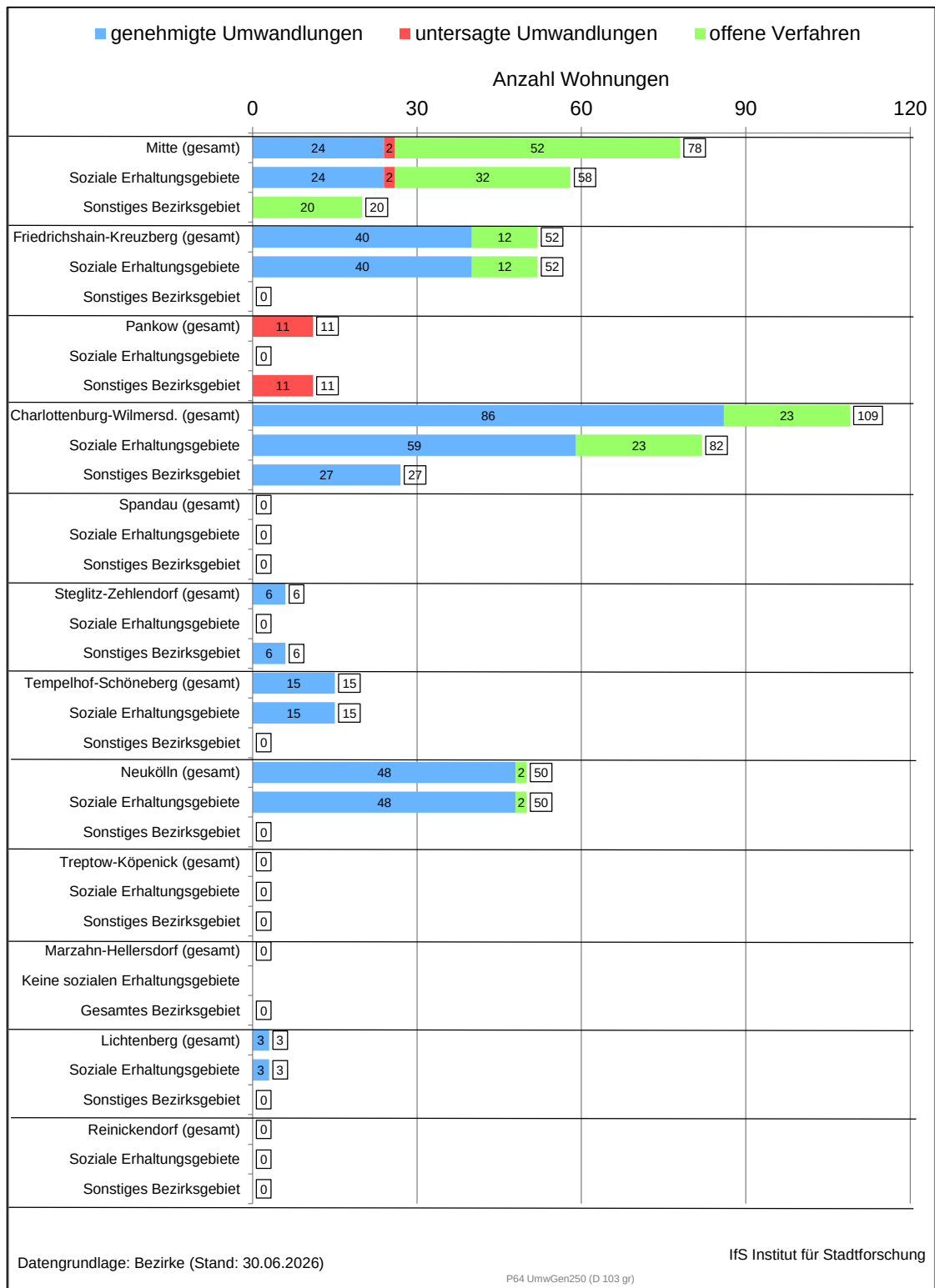
Bei den gestellten Anträgen entfallen 260 Wohnungen auf soziale Erhaltungsgebiete (80%) und 64 Wohnungen auf sonstige Gebiete (20%). In den sozialen Erhaltungsgebieten wurden für 189 Wohnungen (73%) Genehmigungen erteilt, für zwei Wohnungen abschließende Untersagungen, für 32 Wohnungen liegen Widersprüche vor und bei 37 Wohnungen sind die Verfahren (ohne Widersprüche) noch offen (27%). Bei den sonstigen Gebieten entfallen 33 Wohnungen auf Genehmigungen (52%), elf Wohnungen auf Untersagungen (17%), Widersprüche liegen keine vor und bei 20 Wohnungen sind die Verfahren noch offen (31%) (Abbildung 2.8).

Abbildung 2.8: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2025 nach Gebietstyp



In Abbildung 2.9 wird ein detaillierter Überblick über den Umfang der Wohnungen, für die eine Umwandlung im Jahr 2025 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 an Anträgen verbergen.

Abbildung 2.9: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2025



2.3.1.2 Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2026

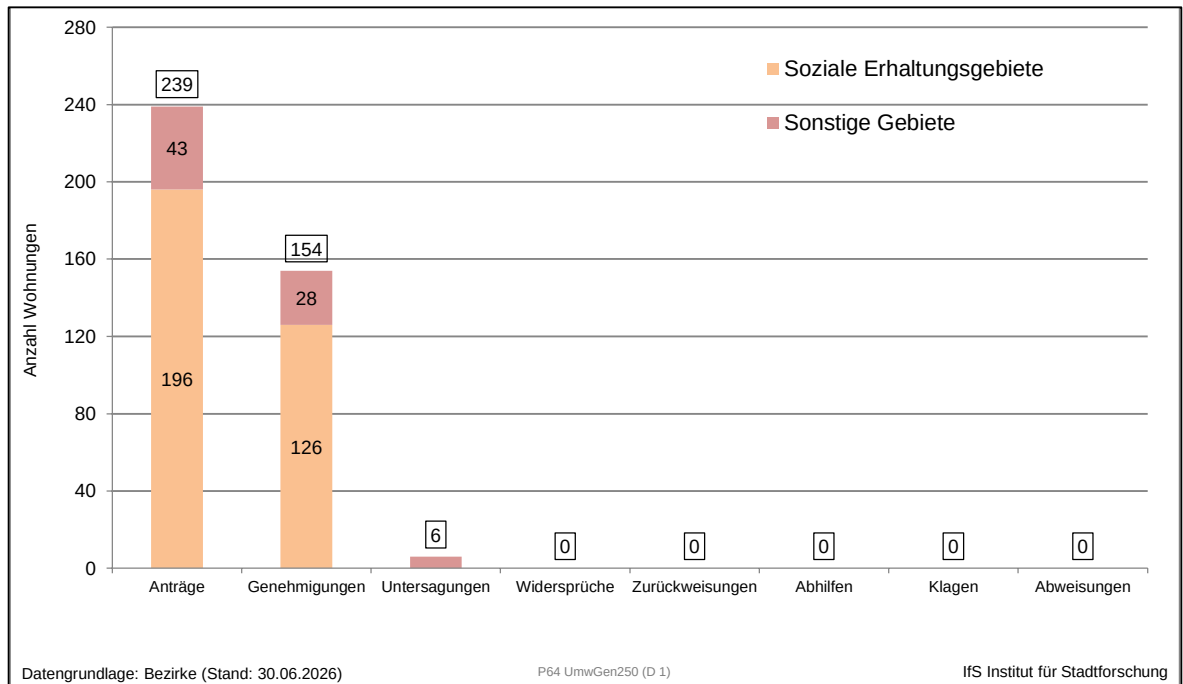
Im 1. Halbjahr 2026 wurden in sieben Bezirken zwölf Anträge nach § 250 BauGB für eine Umwandlung von insgesamt 239 Wohnungen gestellt. Bei 154 dieser Wohnungen erfolgte eine Genehmigung für eine Umwandlung, bei sechs eine Untersagung und bei 79 Wohnungen sind die Verfahren noch offen (Tabelle 2.10).

Tabelle 2.10: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im 1. Halbjahr 2026 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Woh- nungen)	davon Genehmi- gungen	davon Unter- sagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmi- gungen
Mitte	9	-	-	9	-
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-	-
Pankow	70	-	-	70	-
Charlottenburg-Wilmersd.	-	-	-	-	-
Spandau	-	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	-	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg	41	41	-	-	100%
Neukölln	75	75	-	-	100%
Treptow-Köpenick	10	10	-	-	100%
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-
Lichtenberg	16	10	6	-	63%
Reinickendorf	18	18	-	-	100%
Gesamt	239	154	6	79	64%
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026) Tab DS IfS Institut für Stadtforschung					

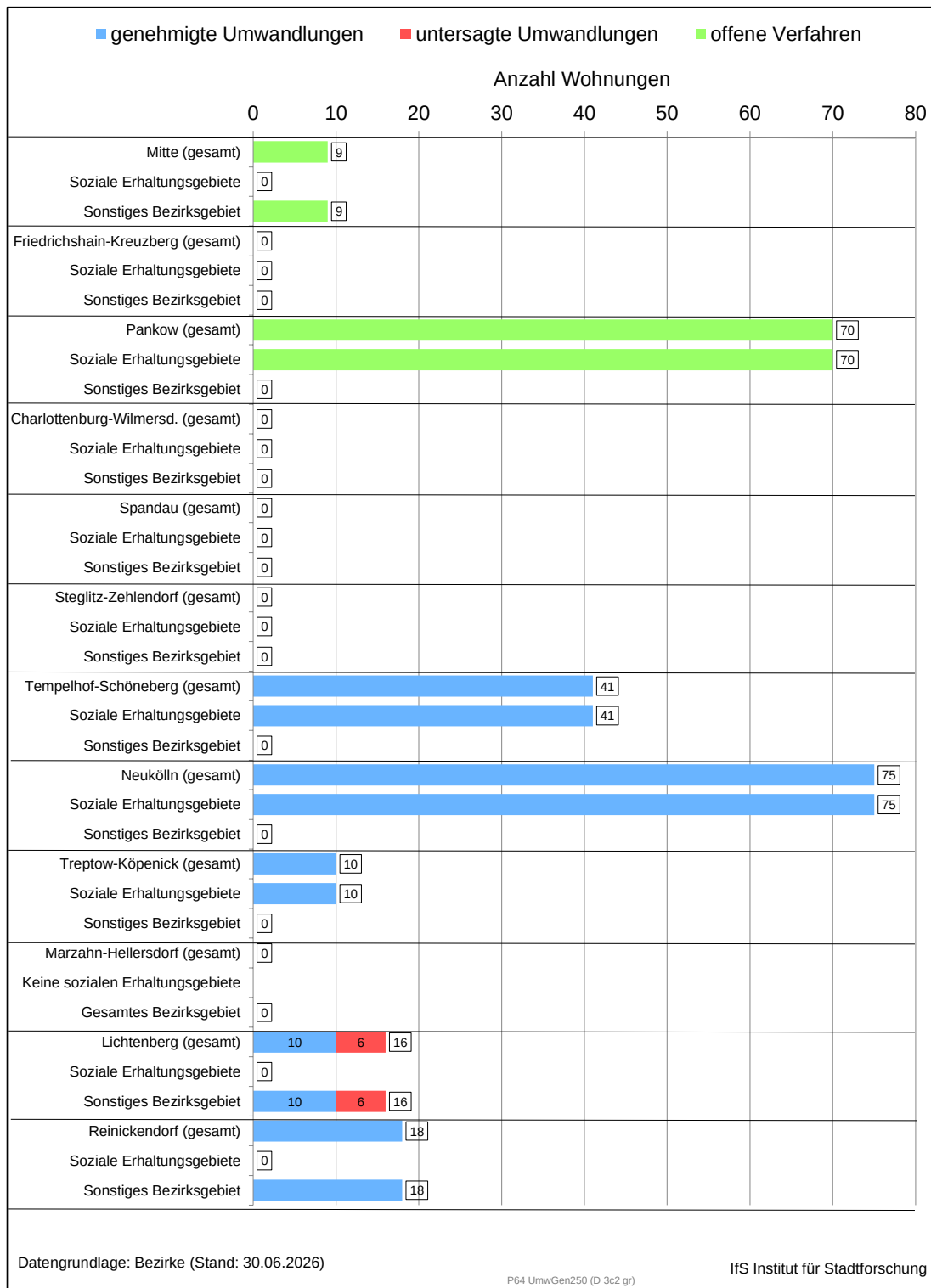
196 Wohnungen der insgesamt beantragten entfallen auf soziale Erhaltungsgebiete und 43 Wohnungen auf sonstige Gebiete. In den sozialen Erhaltungsgebieten wurden für 126 Wohnungen Genehmigungen erteilt und bei 70 Wohnungen sind die Verfahren noch offen. In den sonstigen Gebieten wurden von den beantragten 43 Wohnungen 28 Wohnungen genehmigt, bei sechs Wohnungen erfolgten Untersagungen und bei weiteren neun Wohnungen sind die Verfahren noch offen (Abbildung 2.10).

Abbildung 2.10: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2026 nach Gebietstyp



In Abbildung 2.11 wird ein detaillierter Überblick über den Umfang der Wohnungen, für die im 1. Halbjahr 2026 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 2026



2.3.2 Entwicklungen vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2026

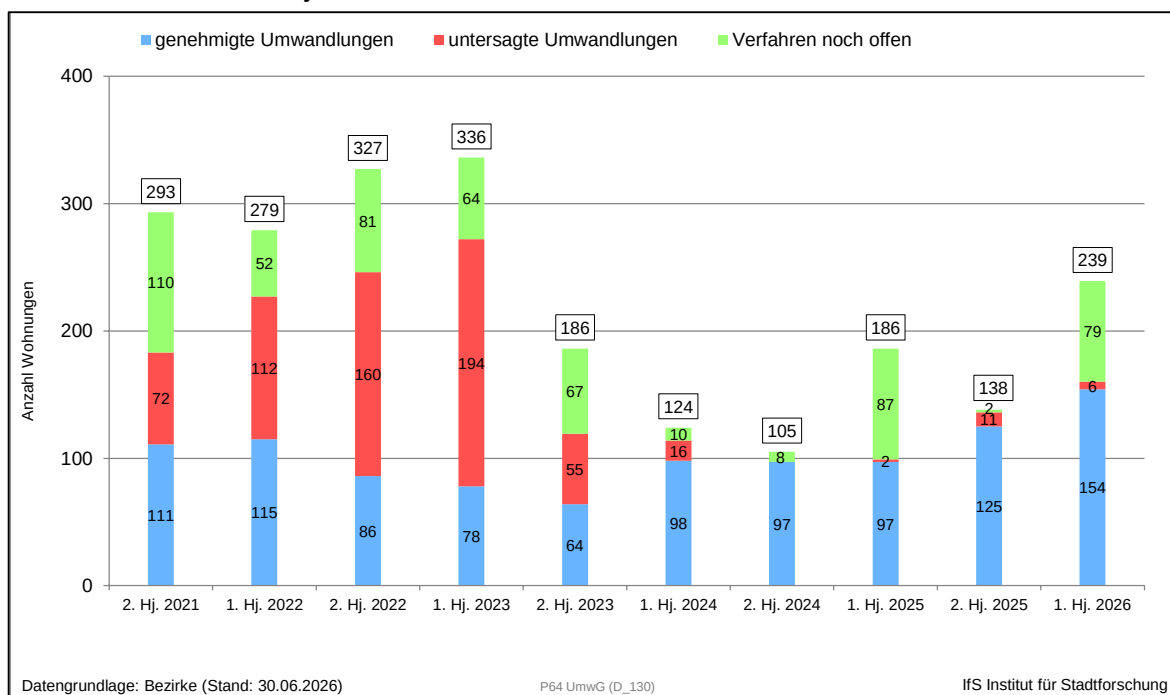
Im Folgenden werden die Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2026 dargestellt bzw. die Halbjahre verglichen.

2.3.2.1 Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

Vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2026 wurden für 2.213 Wohnungen Umwandlungen nach § 250 BauGB beantragt. Bis zum 30.06.2026 wurden für 1.025 (46%) Genehmigungen erteilt, 628 (28%) wurden untersagt und bei 560 (25%) 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 2026

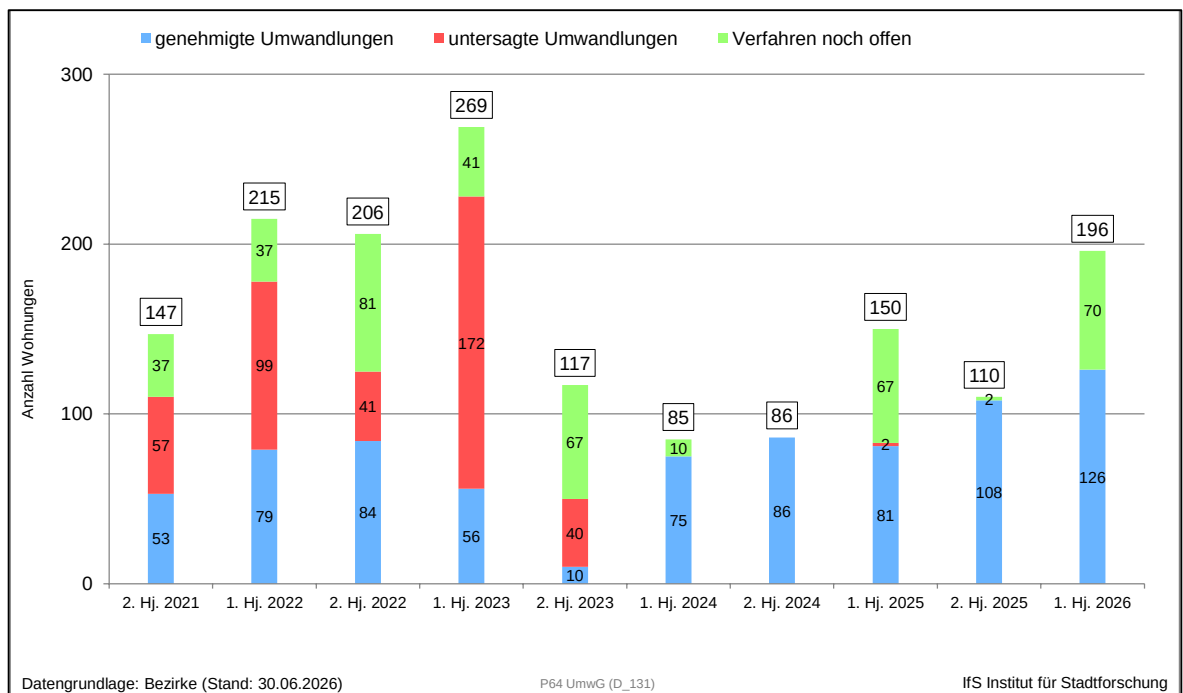


Die folgenden Halbjahre bis zum 1. Halbjahr 2026 setzen sich zusätzlich dahingehend ab, dass die Antragszahlen und die Genehmigungen sich weiter auf deutlich niedrigerem Niveau bewegen, aber auch dadurch, dass nur noch bei sehr wenigen Wohnungen eine Untersagung vorlag. Dies dürfte ein Indiz dafür sein, dass anders als in den ersten Halbjahren 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. Das 1. Halbjahr 2026 stellt zusätzlich eine gewisse Besonderheit, da die Zahl der genehmigten Wohnungen (bei zugleich noch vielen offenen Verfahren und fehlenden Untersagungen) deutlich gestiegen ist und den Höchstwert aller Halbjahre einnimmt.

In Abbildung 2.13 und Abbildung 2.14 ist die Entwicklung der beantragten Wohnungen nach Verfahrensstand für soziale Erhaltungsgebiete und sonstige Gebiete dargestellt. Es wird deutlich, dass die oben in Abbildung 2.12 dargestellte Gesamtentwicklung vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2026 im Wesentlichen vom Verlauf der Entwicklung in sozialen Erhaltungsgebieten geprägt wird, auch weil dort deutlich mehr Umwandlungen nach § 250 BauGB beantragt und genehmigt wurden als in den sonstigen Gebieten. Insbesondere der jüngste Anstieg der beantragten und genehmigten Wohnungen im 1. Halbjahr 2026 ist im Wesentlichen auf die Entwicklung in den sozialen Erhaltungsgebieten zurückzuführen. In den sonstigen Gebieten ist eine solche Entwicklung nur in sehr geringen Ansätzen bzw. auf sehr niedrigem Niveau festzustellen.

Abbildung 2.13: Anzahl der Wohnungen bei der Genehmigung nach § 250 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten nach Verfahrensstand und Halbjahren 2021 bis 2026



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 mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf alle Bezirke Anträge und Genehmigungen aufweisen.

Tabelle 2.12: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB beantragt wurde, nach Bezirk und Zeitraum der Antragstellung von 2021 bis 2026

Bezirk	Zeitraum des Antrags										Gesamt
	2. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023	2. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2024	2. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2025	2. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2026	
Mitte	15	2	29	70	72	-	-	78	-	9	275
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	142	23	-	23	12	31	21	-	252
Pankow	44	62	75	173	53	8	8	-	11	70	504
Charlottenburg-Wilmersdorf	87	51	-	-	-	36	74	59	50	-	357
Spandau	-	-	-	30	8	-	-	-	-	-	38
Steglitz-Zehlendorf	15	26	2	13	-	-	11	-	6	-	73
Tempelhof-Schöneberg	44	61	57	17	32	41	-	15	-	41	308
Neukölln	78	77	22	-	-	-	-	-	50	75	302
Treptow-Köpenick	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg	-	-	-	-	13	-	-	3	-	16	32
Reinickendorf	10	-	-	10	8	16	-	-	-	18	62
Bezirke gesamt	293	279	327	336	186	124	105	186	138	239	2.213
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026) IV 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 2026

Bezirk	Zeitraum des Antrags										Gesamt
	2. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023	2. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2024	2. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2025	2. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2026	
Mitte	15	2	-	16	46	-	-	24	-	-	103
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	67	23	-	23	12	19	21	-	165
Pankow	28	-	13	17	-	-	-	-	-	-	58
Charlottenburg-Wilmersdorf	33	38	-	-	-	34	74	36	50	-	265
Spandau	-	-	-	22	-	-	-	-	-	-	22
Steglitz-Zehlendorf	-	11	2	-	-	-	11	-	6	-	30
Tempelhof-Schöneberg	25	61	-	-	10	41	-	15	-	41	193
Neukölln	-	3	4	-	-	-	-	-	48	75	130
Treptow-Köpenick	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg	-	-	-	-	-	-	-	3	-	10	13
Reinickendorf	10	-	-	-	8	-	-	-	-	18	36
Bezirke gesamt	111	115	86	78	64	98	97	97	125	154	1.025
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026) IV IFS Institut für Stadtforschung											

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

Abbildung 2.15: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit beantragter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2026

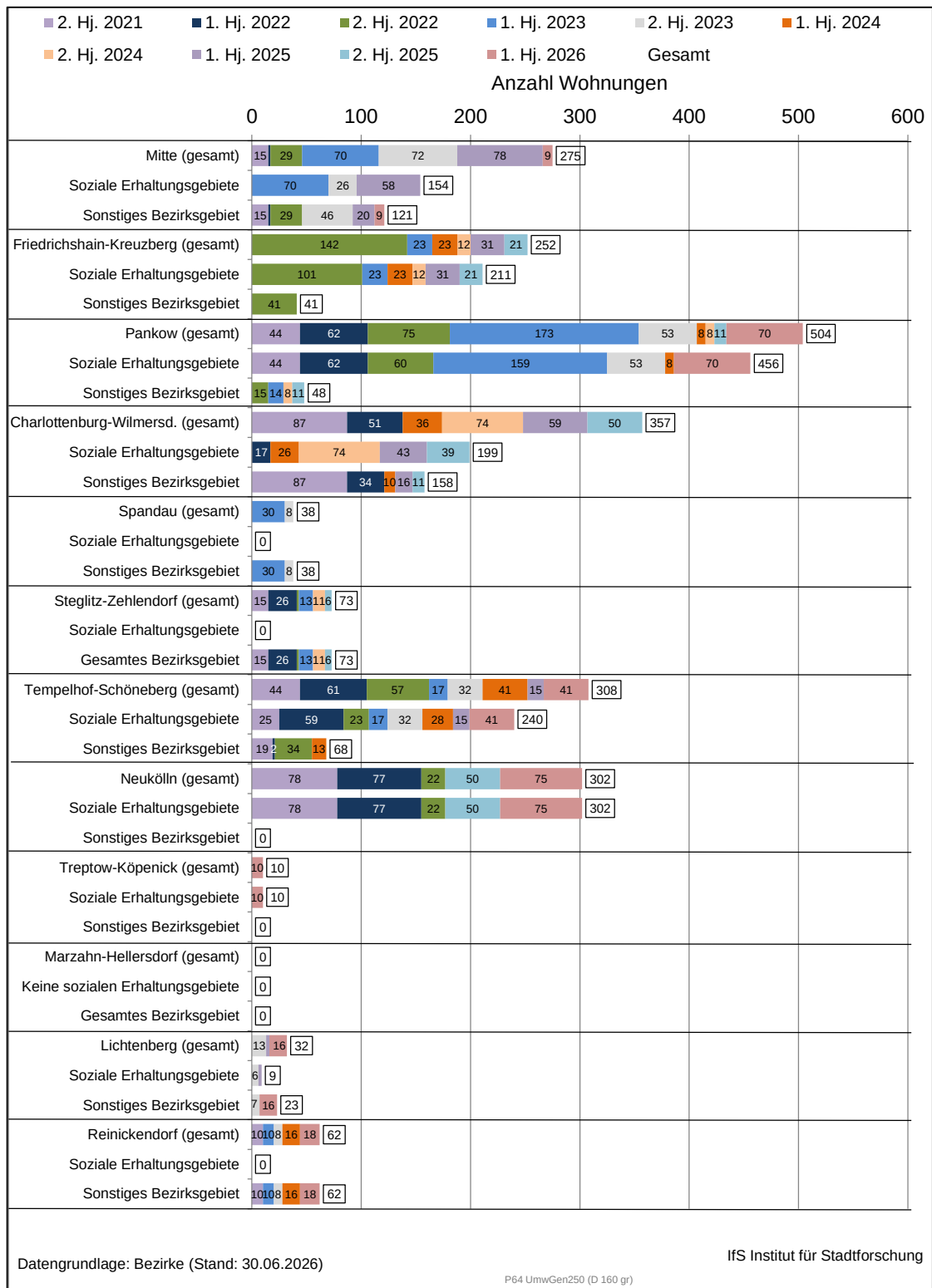
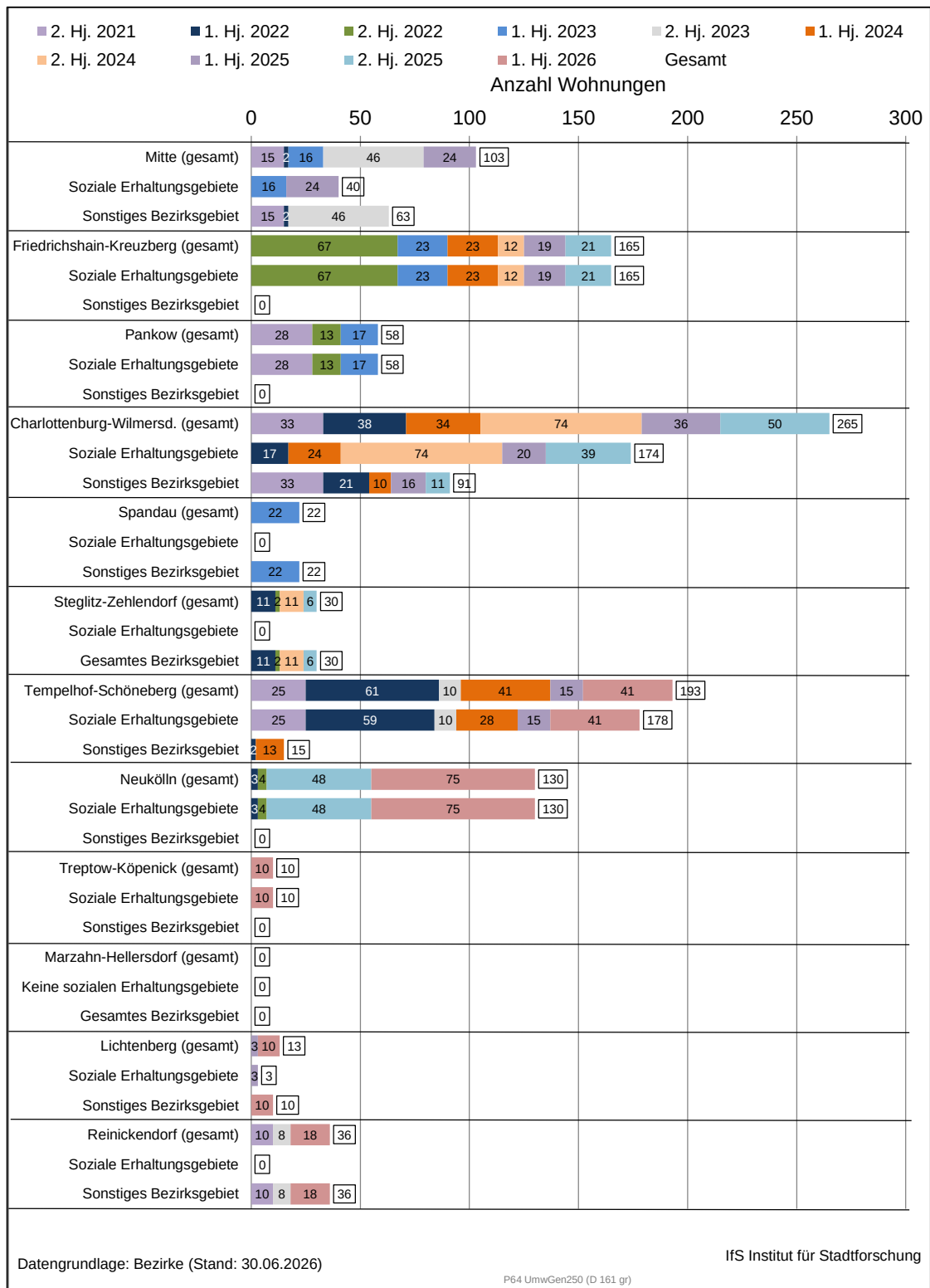


Abbildung 2.16: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach Halbjahren 2021 bis 2026



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 2026) sonstige juristische Personen die größte Eigentümergruppe dar, knapp gefolgt von privaten Eigentümern und mit größerem Abstand GbR.

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 67% deutlich höher ist als bei den beiden Gruppen GbR mit 36% und sonstigen juristischen Personen mit 35%. 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.

Der jüngste Anstieg der beantragten und insbesondere der genehmigten Wohnungen im 1. Halbjahr 2026 wird im Wesentlichen von privaten Eigentümern getragen. Die anderen Eigentümergruppen spielen dagegen hierfür keine Rolle.

Abbildung 2.17: Antragsteller der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 und gesamt

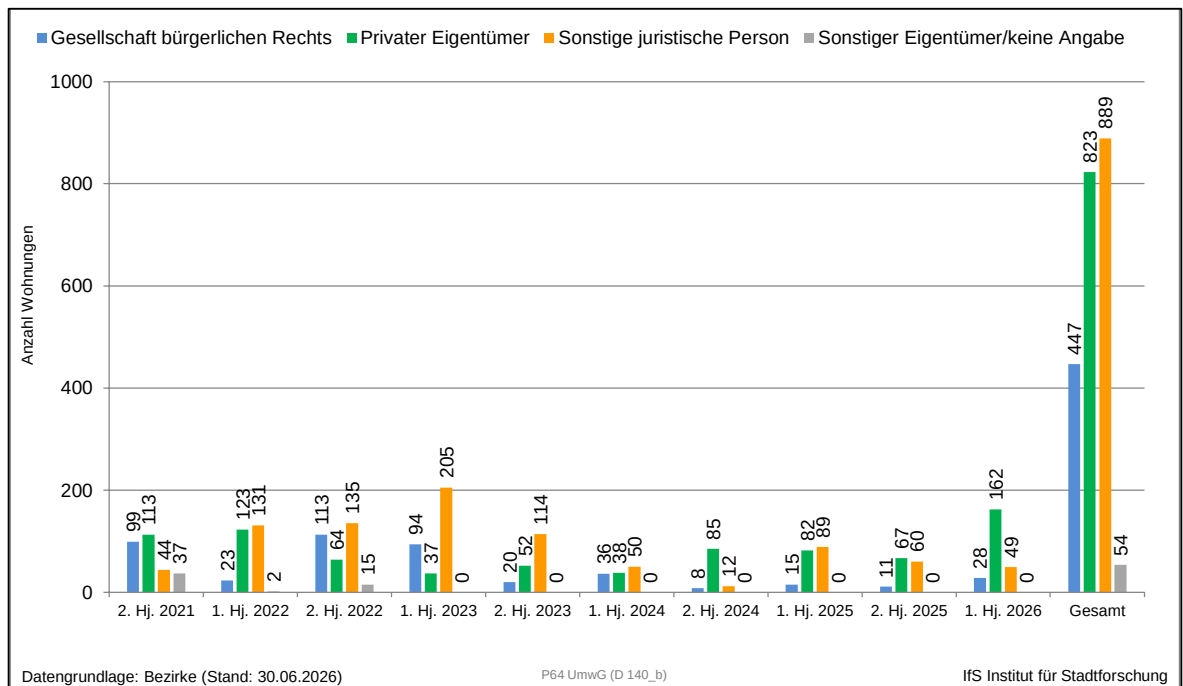
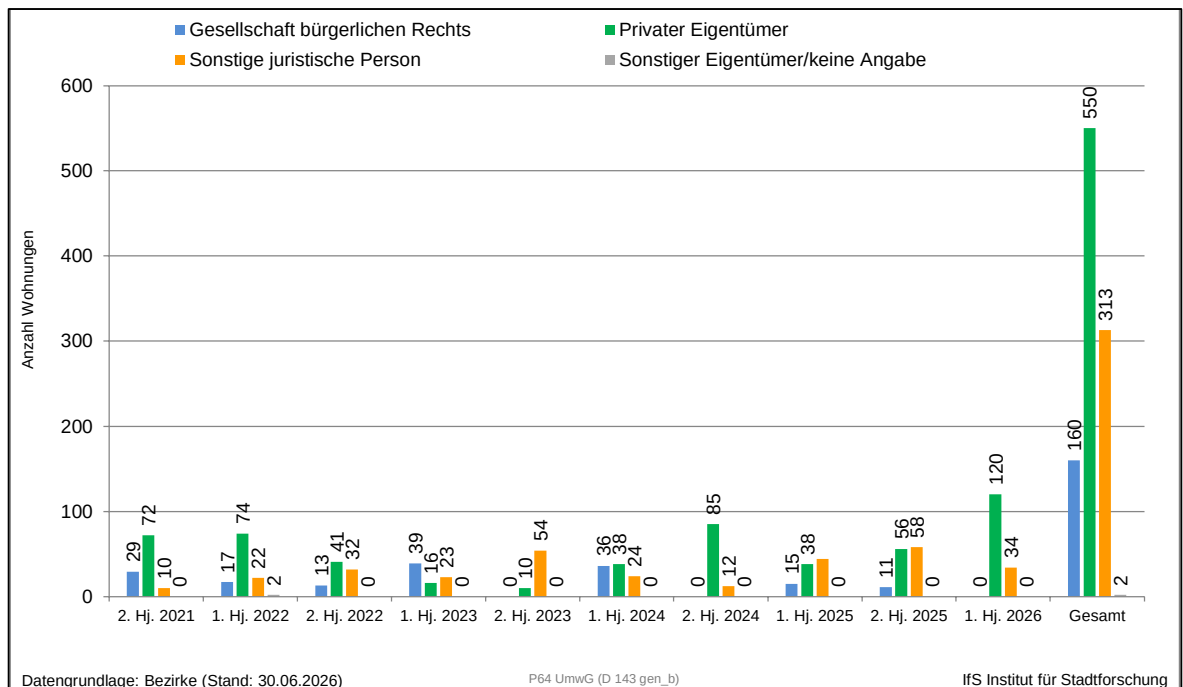


Abbildung 2.18: Antragsteller der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 und gesamt



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

Zum 30.10.2025 wurde in § 250 Absatz 1 BauGB zusätzlich ergänzt, dass das Genehmigungserfordernis nicht für Flächen gilt, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei bestehenden nicht aufgeteilten Gebäuden (z. B. durch Dachausbau) hat dies zur Folge, dass nicht nur die zusätzlichen, sondern auch die bestehenden Wohnungen in Wohneigentum aufgeteilt werden müssen. Anträge zur Umwandlung bestehender Wohnungen mit der Begründung des Schaffens zusätzlichen Wohnraums im Gebäude können von den Bezirken genehmigt werden, es kann aber eine Genehmigungspflicht für die Veräußerung der bestehenden Wohnungen mit Eintragung in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch verhängt werden. In der bisherigen Praxis wurden auch Anträge auf Umwandlungen bei bestehenden Gebäuden, die ursprünglich bereits vor dem 30.10.2025 gestellt wurden, mit der Begründung „Schaffung zusätzlichen Wohnraums“ nachträglich geändert bzw. ergänzt und teilweise genehmigt (vgl. unten Abbildung 2.19 und Abbildung 2.20).

In Abbildung 2.19 ist die Zahl der beantragten Wohnungsumwandlungen unterschieden nach Art der Begründung des Antrags für einzelne Halbjahre von 2021 bis 2026 und insgesamt dargestellt. Es wird deutlich, dass die jeweiligen Begründungen in den einzelnen Halbjahren sehr unterschiedliche Anteile aufweisen. Aus nachvollziehbaren Gründen kam die Begründung „Vormerkung im Grundbuch“ in den ersten beiden Halbjahren noch häufiger vor als in den folgenden Halbjahren.

Über den gesamten Zeitraum betrachtet, wurden die meisten für eine Umwandlung beantragten Wohnungen mit „Nachlassgrundstück“ begründet. Es folgen die Wohnungen, bei denen die Anträge ohne Angabe einer Begründung gestellt wurden, was die hohe Zahl an Untersagungen und offenen Fällen (erforderliche Nachreichung von Unterlagen) erklärt.

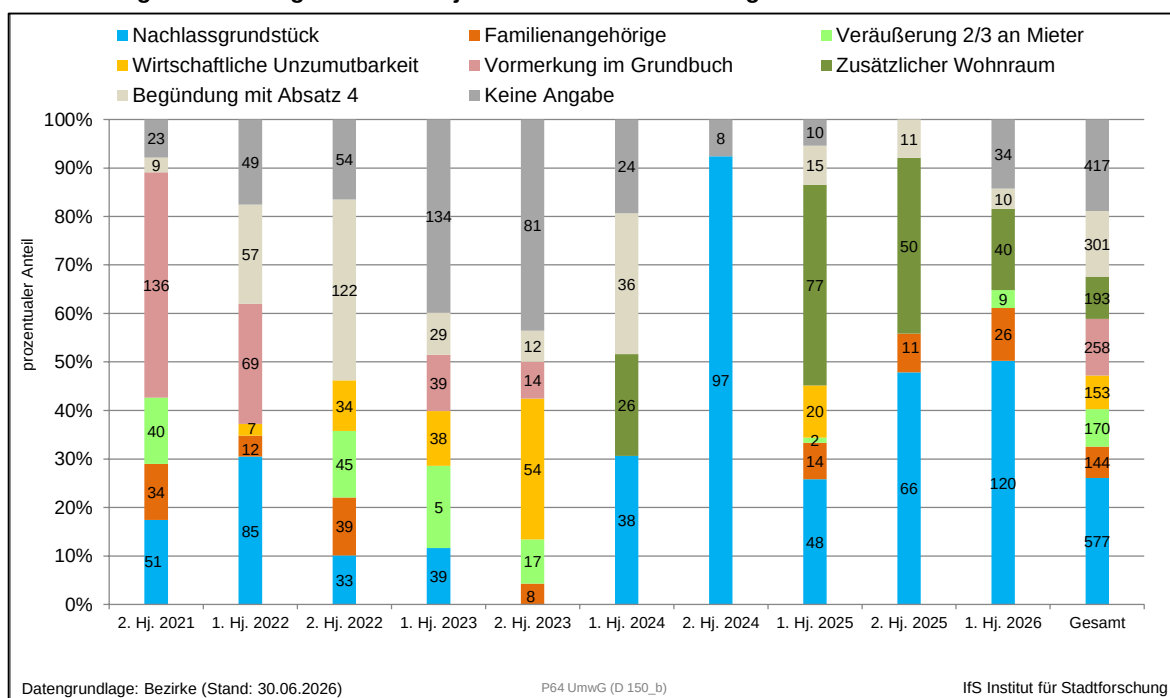
³ Abgekürzt für „Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohneigentum nicht mehr zumutbar ist“.

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“.

Ähnliches gilt für die Begründung mit Absatz 4, die an dritter Stelle der beantragten Wohnungen steht. An vierter Stelle steht „Vormerkung im Grundbuch“.

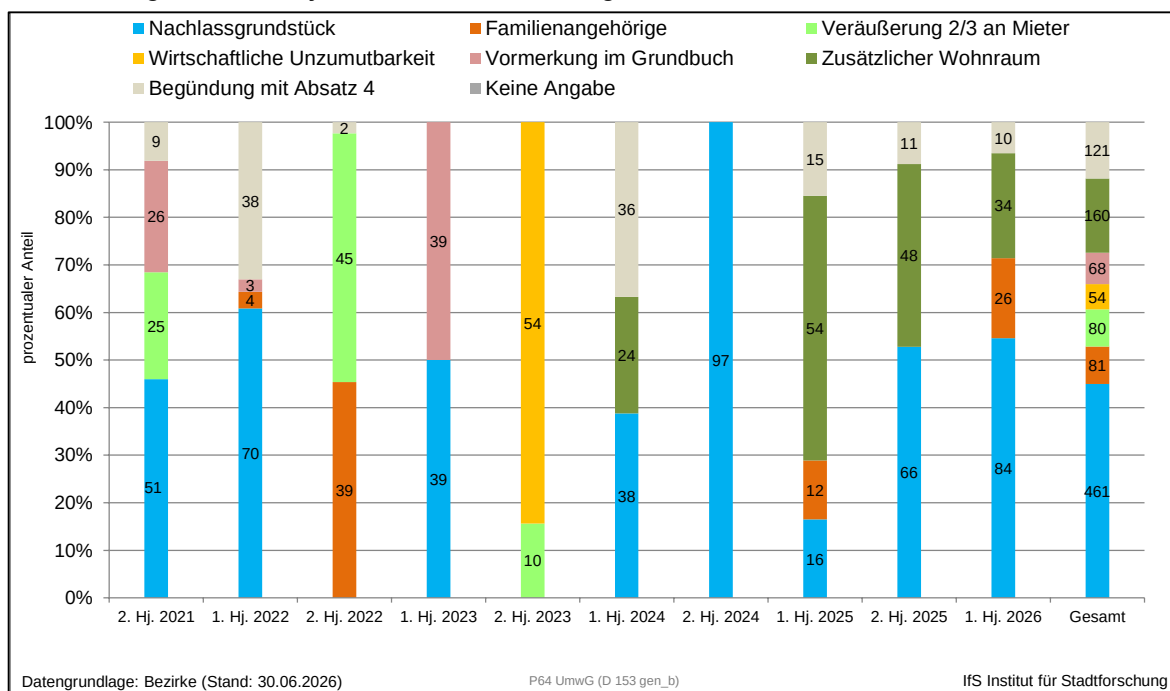
Der jüngste Anstieg der beantragten Wohnungen im 1. Halbjahr 2026 (vgl. Abbildung 2.19) ist im Wesentlichen auf Anträge mit der Begründung „Nachlassgrundstück“ zurückzuführen. Bei rund der Hälfte der Wohnungen wurden 1. Halbjahr 2026 die Anträge damit begründet.

Abbildung 2.19: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der beantragten Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 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 zehn Halbjahre betrachtet, entfallen mit Abstand die meisten Genehmigungen auf die Begründung „Nachlassgrundstück“, an zweiter Stelle steht mit großem Abstand „zusätzlicher Wohnraum“, gefolgt von „Begründung mit Absatz 4“. Bei den übrigen Begründungen sind es deutlich weniger genehmigte Wohnungen.

Abbildung 2.20: Begründungen der genehmigten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2026 und gesamt



2.4 Genehmigte Verkäufe an Mieter

2.4.1 In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB

In den Bezirken 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 Bezirke 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 30.06.2026 wurden in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Lichtenberg insgesamt 348 Verkäufe beantragt, wobei jedem Verkaufsfall eine einzelne Wohnung entspricht. Davon wurden 233 Anträge bis 30.06.2026 genehmigt und in vier Fällen liegt noch keine Entscheidung vor. Es gab 111 Untersagungen, bei denen in 108 Fällen Widerspruch eingelegt wurde. In 30 Fällen wurden Widersprüche zurückgewiesen und in 52 Fällen liegen Klagen vor (überwiegend in Pankow; siehe unten). Bei den übrigen 26 Widersprüchen sind die Verfahren zum 30.06.2026 noch offen (Tabelle 2.14).

Tabelle 2.14: Umwandlungsgenehmigung aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten: Anzahl Verkäufe im Gesamtzeitraum¹

Soziale Erhaltungsgebiete [mit Jahr des Inkrafttretens] nach Bezirken	zu verkaufen	Genehmigung	Untersagung	Widerspruch	Zurückweisung	Abhilfe	Klage	Abweisung
Sparplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Leopoldplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Birkenstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Seestraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kattgatstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorfer Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Humboldthain Nord-West [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Soldiner Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	9	8	1	1	-	-	-	-
Alexanderplatzviertel [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Müllerstraße Nord [2022]	-	-	-	-	-	-	-	-
Badstraße [2022]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mitte (Summe)	9	8	1	1	-	-	-	-
Graefestraße [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Luisenstadt [2015]	24	24	-	-	-	-	-	-
Bergmannstraße Nord [2015]	15	15	-	-	-	-	-	-
Hornstraße [2015]	7	7	-	-	-	-	-	-
Chamissoplatz [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Boxhagener Platz [2015]	4	4	-	-	-	-	-	-
Petersburger Straße [2015]	11	11	-	-	-	-	-	-
Weberwiese [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreuzberg-Nord [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Stralauer Kiez [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Samariterviertel [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg (Summe)	63	63	-	-	-	-	-	-
Falkplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Arminplatz [2015]	8	7	1	1	1	-	-	-
Humannplatz [2015]	4	4	-	-	-	-	-	-
Ostseestr. / Greifstr. [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Pankow Zentrum [2015]	70	-	70	70	-	-	22	-
Teutoburger Platz [2015]	7	4	3	3	1	-	1	-
Kollwitzplatz [2015]	6	3	2	1	-	-	-	-
Heimholzplatz [2015]	12	10	2	2	-	-	1	-
Botzowstraße [2015]	9	8	-	-	-	-	-	-
Winsstraße [2015]	39	11	28	28	27	-	27	-
Pankow-Süd [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Langhansstraße [2017]	2	-	1	-	-	-	-	-
Komponistenviertel [2017]	1	1	-	-	-	-	-	-
Danziger Straße Ost [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Pankow (Summe)	159	49	107	105	29	-	51	-
Mierendorff-Insel [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Gierkeplatz [2018]	3	2	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)	5	4	1	1	-	-	-	-
Wilhelmstadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Spandauer Neustadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Stresow [2025]	-	-	-	-	-	-	-	-
Spandau (Summe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Feuerbachstraße [2024]	-	-	-	-	-	-	-	-
Gritznerstraße Nord [2024]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mittelstraße [2024]	-	-	-	-	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf (Summe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015]	18	18	-	-	-	-	-	-
Bautzener Straße [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	12	12	-	1	1	-	1	-
Schöneberger Insel [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Norden [2018]	9	8	1	-	-	-	-	-
Schöneberger Süden [2018]	34	34	-	-	-	-	-	-
Tempelhof [2018]	2	1	1	-	-	-	-	-
Grazer Platz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mariendorf [2023]	-	-	-	-	-	-	-	-
Wittenbergplatz [2023]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg (Summe)	75	73	2	1	1	-	1	-
Schillerpromenade [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reuterplatz [2016]	4	4	-	-	-	-	-	-
Flughafenstr. / Donaust. [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Rixdorf [2016]	17	17	-	-	-	-	-	-
Körnerpark [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017]	1	1	-	-	-	-	-	-
Germaniapromenade [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Britz [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Gropiusstadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Neukölln (Summe)	22	22	-	-	-	-	-	-
Alt-Treptow [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederschönevide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberschönevide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Treptow-Köpenick (Summe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaskelstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitlingstraße [2018]	15	14	-	-	-	-	-	-
Fanningstraße [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg (Summe)	15	14	-	-	-	-	-	-
Letteplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Scharnweberstraße / Kluxstraße [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf (Summe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Erhaltungsgebiete (Summe)	348	233	111	108	30	-	52	-

¹ Der Gesamtzeitraum bezieht sich auf den Zeitraum seit dem 14.03.2015 (Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung).
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026)

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 30.06.2026 nur 49 der 159 Anträge genehmigt. Bei 29 zurückgewiesenen Widersprüchen sowie 22 nicht begründeten Widersprüchen (ohne Zurückweisung) wurde (drei Gebäude betreffend) Klage eingereicht, die noch nicht entschieden wurde.

An zweiter Stelle der Anträge steht Tempelhof-Schöneberg mit 75 beantragten und 73 genehmigten Verkäufen, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 63 beantragten und genehmigten Verkäufen. In Neukölln wurden alle der 22 gestellten Verkaufsanträge genehmigt, in Lichtenberg 14 der 15 Anträge, in Mitte acht der neun Anträge und in Charlottenburg-Wilmersdorf vier der fünf Anträge. In den sonstigen vier Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten wurden keine Anträge gestellt.

Die 233 genehmigten Verkäufe verteilen sich in sechs Bezirken auf 28 verschiedene soziale Erhaltungsgebiete, sodass innerhalb der betroffenen Bezirke keine ausgeprägte räumliche Konzentration festzustellen ist. Die höchsten Genehmigungszahlen finden sich in den Gebieten Schöneberger Süden (34 Fälle), Luisenstadt (24 Fälle), Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (18 Fälle), Rixdorf (17 Fälle) und Bergmannstraße Nord (15 Fälle).

In Tabelle 2.15 sind die im 1. Halbjahr 2026 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 2026 erfolgten acht Genehmigungen. Damit liegt der Wert des 1. Halbjahres 2026 (hochgerechnet auf das Gesamtjahr 2026) im unteren Bereich der Spanne der Jahre 2019 bis 2025 mit Werten zwischen zwölf und 39 genehmigten Verkäufen.

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 1. Halbjahr 2026 keinen klar erkennbaren Anstieg 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 42 bis 49 Genehmigungen deutlich höhere Fallzahlen aufwiesen. Da ab

2021/2022 aufgrund des Vorrangs von § 250 BauGB immer weniger Umwandlungsanträge nach § 172 BauGB gestellt und genehmigt wurden, ist auch die Zahl der genehmigten Verkäufe an Mieter bei diesen Antragsjahren stark zurück gegangen bzw. seit 2023 gänzlich ausgeblieben.

Tabelle 2.15: Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten: Anzahl genehmigter Verkaufsfälle (Wohnungen) nach Jahr des Verkaufsanspruchs und Jahr des Umwandlungsanspruchs (2015 bis 1. Halbjahr 2026)

Jahr Umwandlungsantrag	Jahr Verkaufsanspruch												gesamt
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1. Hj. 2026	
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	8	-	17
2019	-	-	-	-	5	2	6	12	6	8	5	-	44
2020	-	-	-	-	-	2	8	5	12	8	12	2	49
2021	-	-	-	-	-	-	1	1	12	4	7	3	28
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	3	9
2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Hj. 2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	-	8	15	4	29	12	30	29	36	23	39	8	233
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2026)													IFS Institut für Stadtforschung

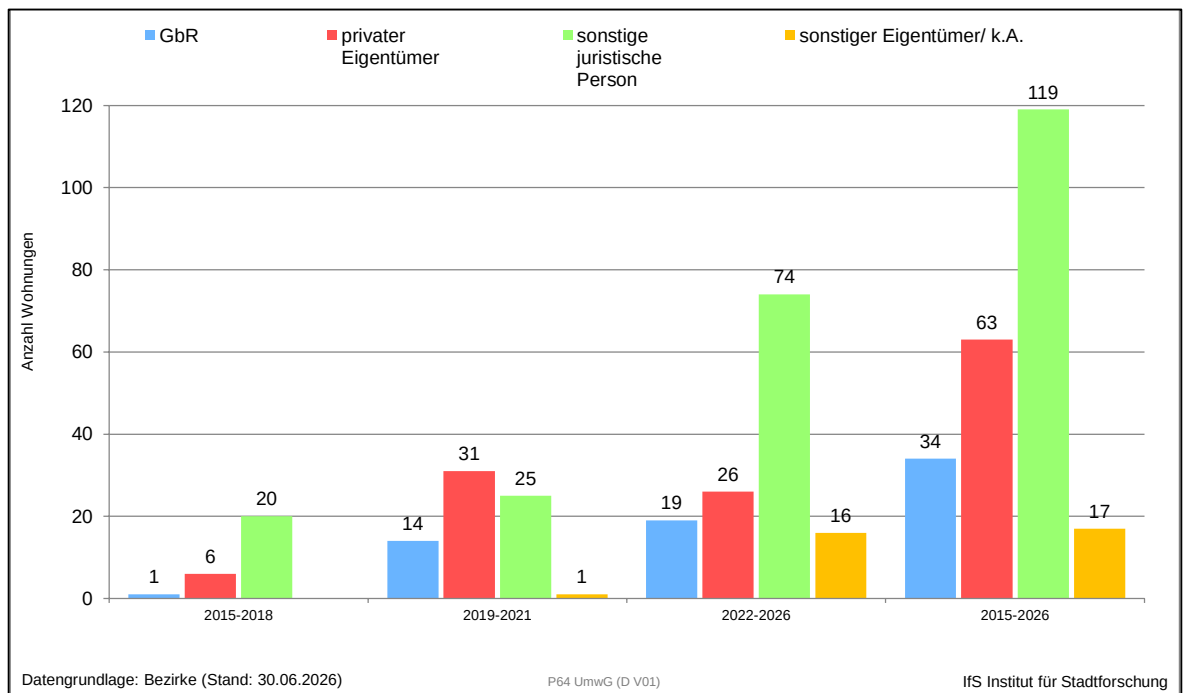
Wie in Abbildung 2.21 dargestellt, dominierten im Gesamtzeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2026 die sonstigen juristischen Personen mit 119 der insgesamt 233 Genehmigungen das Antragsgeschehen für den Verkauf an Mieter. Private Eigentümer wiesen 63 Genehmigungen und GbR 34 Genehmigungen auf (Rest sonstige/keine Angabe Eigentümer).

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 2026 wurden für 46.908 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 0,50%. Demnach ist bislang nur für einen Bruchteil der mit der Auflage „Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen ein Verkauf beantragt und genehmigt worden.

Abbildung 2.21: Antragsteller des genehmigten Wohnungsverkaufs nach § 172 BauGB – Anzahl der Wohnungen nach Zeitabschnitten der Antragstellung und gesamt 2015 bis 1. Halbjahr 2026



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 2026 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

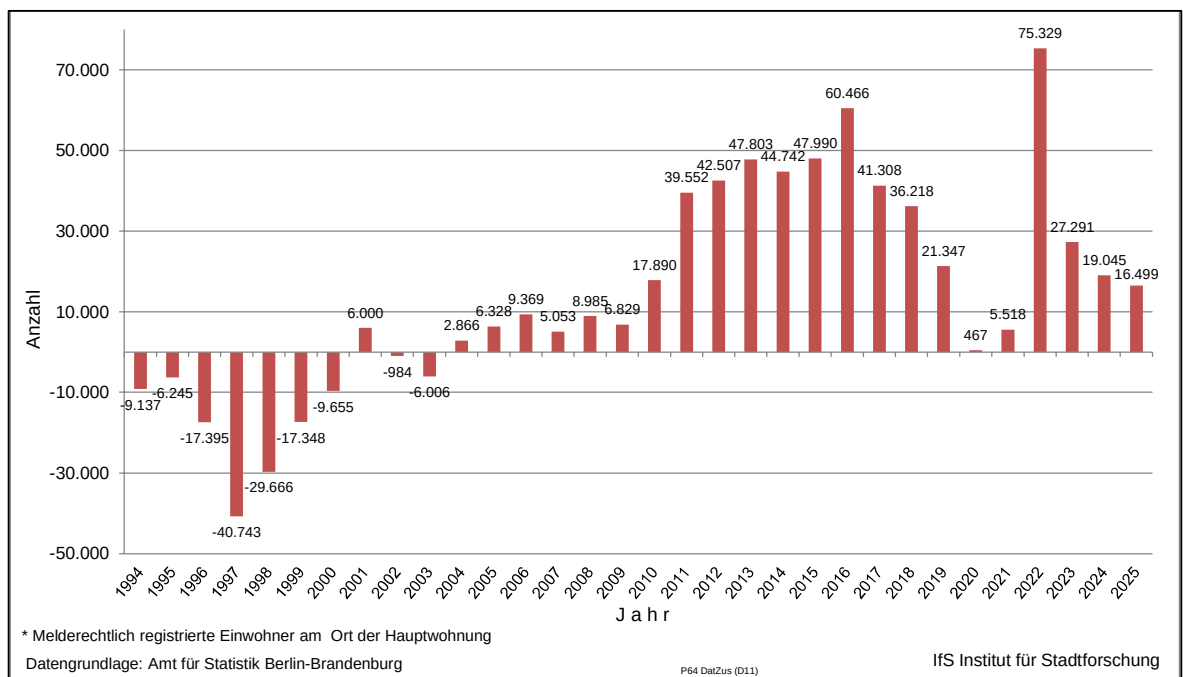
Der Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich im letzten Jahrzehnt erheblich angespannt und war von einem starken Anstieg der Mieten und Kaufpreise von Immobilien gekennzeichnet. Dabei spielten verschiedene Faktoren eine Rolle, auf die im Folgenden eingegangen wird.

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 2025 in Berlin



* Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung

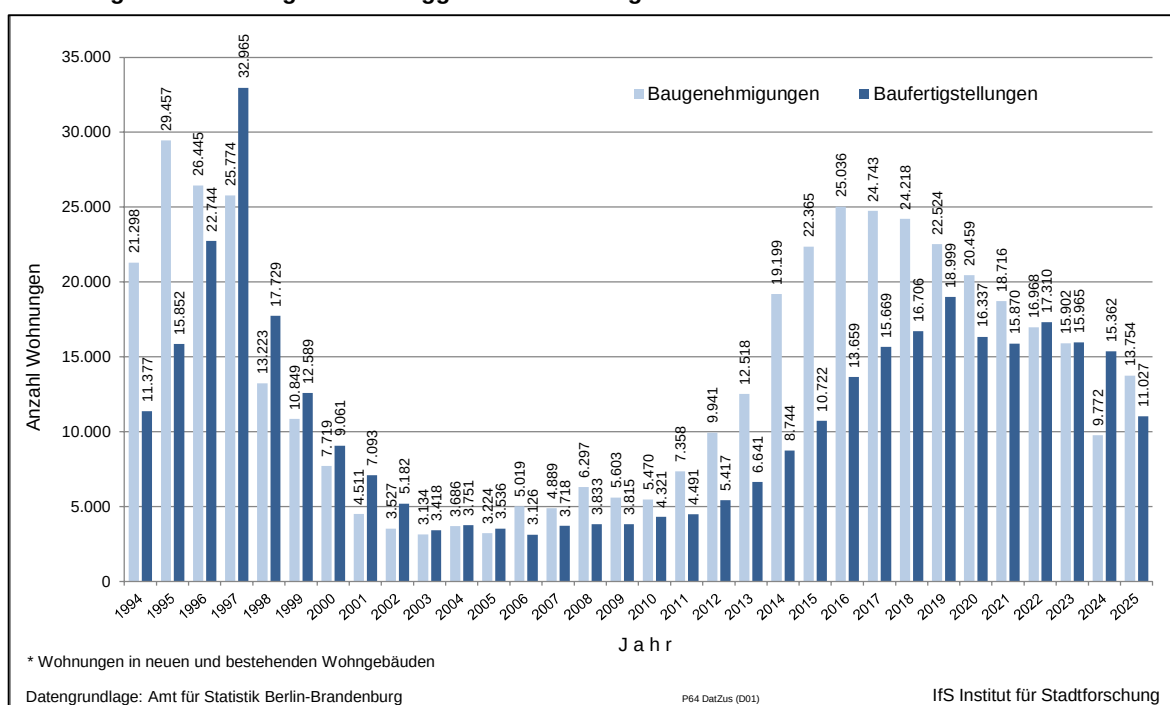
Das Jahr 2020 war nur noch von einem minimalen Zuwachs der Einwohner Berlins um 467 Personen geprägt. Dabei dürfte der bereits in den Vorjahren feststellbare generell rückläufige Trend des Einwohnerzuwachses durch Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärkt worden sein. Danach ist die Einwohnerzahl zwar 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 Einwohner Berlins durch kriegsbedingt aus der Ukraine geflüchtete Personen sprunghaft auf über 75.000 Personen gestiegen, um in den Jahren 2023, 2024 und 2025 wieder auf ein deutlich niedrigeres Niveau von rund 27.000, rund 19.000 und rund 16.000 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 2025 schätzungsweise⁵ um rund 269.000 bzw. 14,3% gestiegen, also prozentual nur wenig mehr als die Einwohnerzahl (14,2%).

In Abbildung 3.2 sind die in Berlin genehmigten und fertiggestellten Wohnungen von 1994 bis 2025 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 fertiggestellte Wohnungen* in Berlin 1994 bis 2025



* 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 rund 9.800 Wohnungen. Sie lagen damit bei knapp zwei Fünfteln des Niveaus des letzten Höchststandes von 2016 mit rund 25.000 Wohnungen. Im Jahr 2025 erholte sich zwar die

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.

Zahl der Baugenehmigungen deutlich gegenüber 2024, mit rund 13.800 Wohnungen verzeichnete sie jedoch einen Rückgang gegenüber 2023.⁶

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. Im Jahr 2025 war es umgekehrt: Die Zahl der Baufertigstellungen ist auf rund 11.000 Wohnungen eingebrochen und lag deutlich unter der Zahl der Baugenehmigungen (rund 13.800 Wohnungen). Ende 2025 betrug der Bauüberhang rund 48.400 Wohnungen.

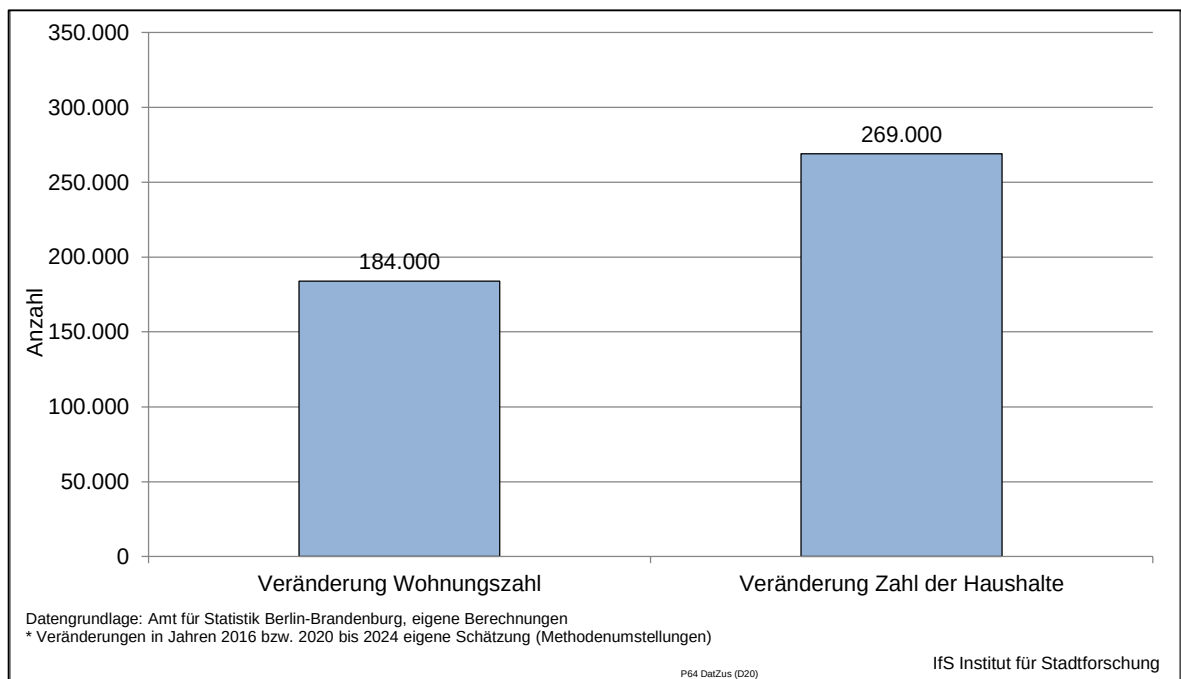
3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung

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 2025 aufgrund der Bautätigkeit (Neubau sowie Zu- und Abgänge im Bestand) um rund 184.000 Wohnungen erhöht, die Zahl der Privathaushalte ist jedoch schätzungsweise um rund 269.000 (vgl. oben Kap. 3.1.1) gestiegen (Abbildung 3.3).

⁶ In den ersten sechs Monaten des Jahres 2026 lagen die Baugenehmigungen nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg mit 7.829 Wohnungen deutlich über denen der ersten sechs Monate des Jahres 2025 (6.560 Wohnungen, Anstieg um 19%). Dies kann als ein Anhaltspunkt gewertet werden, dass der Rückgang der Baugenehmigungen der letzten Jahre ggf. seinen Tiefpunkt überschritten hat und sich für das gesamte Jahr 2026 ein gegenüber dem Vorjahr etwas 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 2025 in Berlin



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

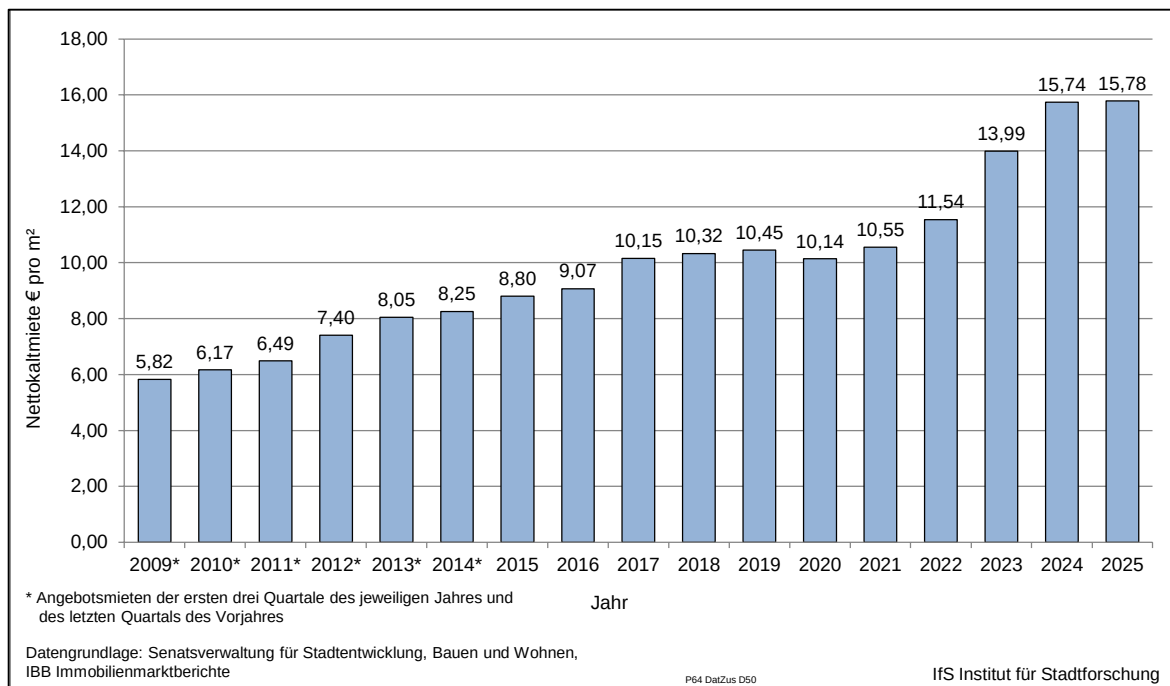
3.1.3 Mietenentwicklung

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 leerstehende 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 2025 dargestellt, die Anhaltspunkte für die Entwicklung der tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten gibt.⁸

Abbildung 3.4: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt; Median) 2009 bis 2025 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 2025 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. Im Jahr 2025 haben sich die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr nur sehr geringfügig auf 15,78 € pro m² erhöht. Gegenüber 2015, dem Jahr des Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, haben sich in Berlin die Angebotsmieten bis 2025 um 79% erhöht, gegenüber 2009 um 171%.

In Abbildung 3.5 sind die Angebotsmieten in den Jahren 2015 und 2025 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.

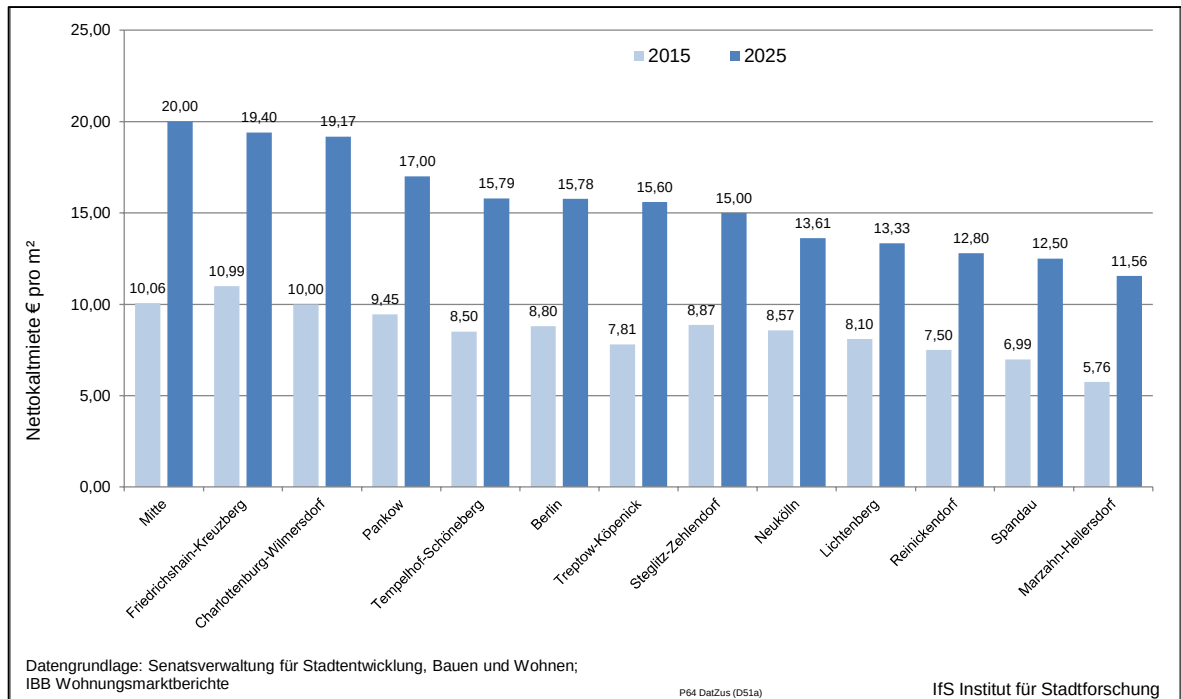
Zugleich wird (trotz der in der Fußnote oben angesprochenen eingeschränkten Vergleichbarkeit) deutlich, dass die Angebotsmieten 2025 gegenüber 2015 nicht nur in zentralen, sondern auch in den äußeren Bezirken spürbar gestiegen sind. Von dem deutlichen Anstieg der Angebots- bzw. Neuvertragsmieten in den 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

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 2023 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. In den Jahren 2024 und 2025 stieg die Zahl der eingeflossenen Mietwerte, sie hat aber nicht das Niveau der Jahre vor 2020 erreicht. Insofern könnte sich in den verschiedenen Zeiträumen nicht nur die Zahl, sondern auch die Struktur der angebotenen Wohnungen bzw. Mieten mit der Folge eingeschränkter Vergleichbarkeit unterscheiden.

vermieten wollen. Im Laufe des Jahres 2022 wurden diese Faktoren jedoch von 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 2025 in den Berliner Bezirken



3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen

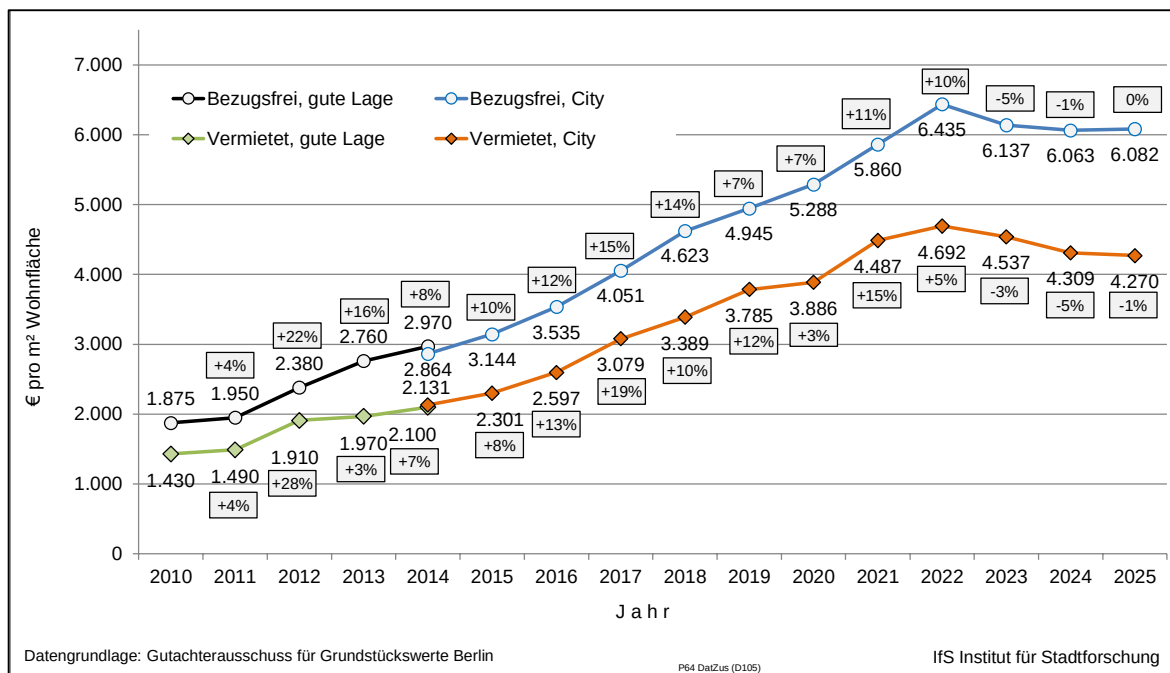
Die Marktanspannung hat sich ebenso wie bei den Mieten auch auf dem Wohnimmobilienmarkt bei den Kaufpreisen in erheblichen Steigerungen niedergeschlagen. Da beim Monitoring die Umwandlungen im Mittelpunkt des Interesses stehen, wird im Folgenden der Fokus auf die Entwicklung der Kaufpreise bei typischen 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 2025 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 2025 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 2025



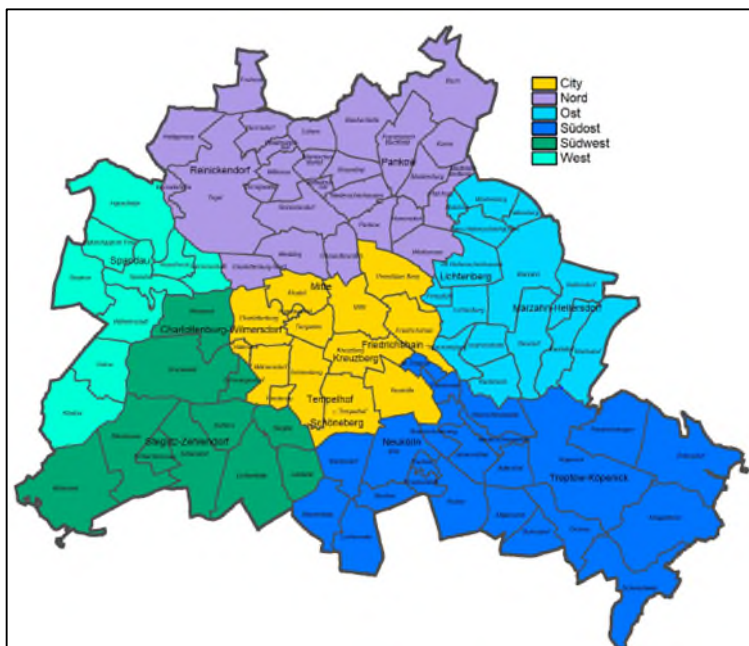
Differenziert wird dabei zwischen vermieteten und bezugsfreien Objekten, die sich vom Preisniveau erheblich unterscheiden. So wurden vermietete umgewandelte Wohnungen der Baujahre bis 1919 im Bereich City im Jahr 2025 für 4.270 € pro m² Wohnfläche verkauft, während bezugsfreie Wohnungen für 6.082 € pro m² und daher zu einem 42% 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

¹² Der Bereich City umfasst annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings (vgl. Immobilienmarktbericht 2025/2026, S. 23 und hier im Text unten Abbildung 3.7).

bezugsfreien Wohnungen zu einem Rückgang von 8% bzw. 6%. Im Jahr 2025 kam es bei den vermieteten Wohnungen zu einer spürbaren Abschwächung des Rückgangs der Verkaufspreise (-1% gegenüber 2024) und bei den bezugsfreien Wohnungen zu (nahezu) stagnierenden Verkaufspreisen (0% gegenüber 2024). Angesichts des zuvor über viele Jahre zu beobachtenden starken Preisanstiegs ist 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

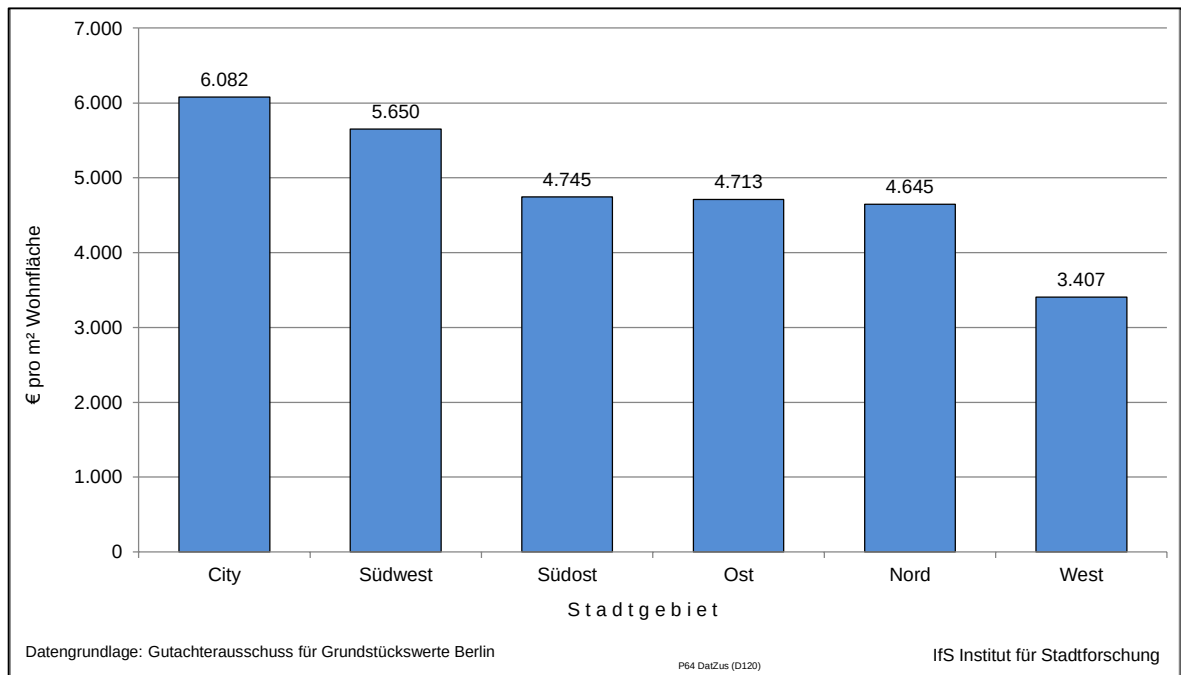


Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026; Gutachterausschuss für Grundstückswerte, S. 23.

Wie in Abbildung 3.8 dargestellt ist, liegen im Jahr 2025 die Preise bezugsfreier umgewandelter Wohnungen der Baujahre bis 1919 im Bereich West mit 3.407 € pro m² am deutlichsten unter dem Niveau des City-Bereichs mit 6.082 € pro m². Die Bereiche Südost (4.745 € pro m²), Ost (4.713 € pro m²) und Nord (4.645 € 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 5.650 € 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 2025 nach Stadtgebiet Berlins



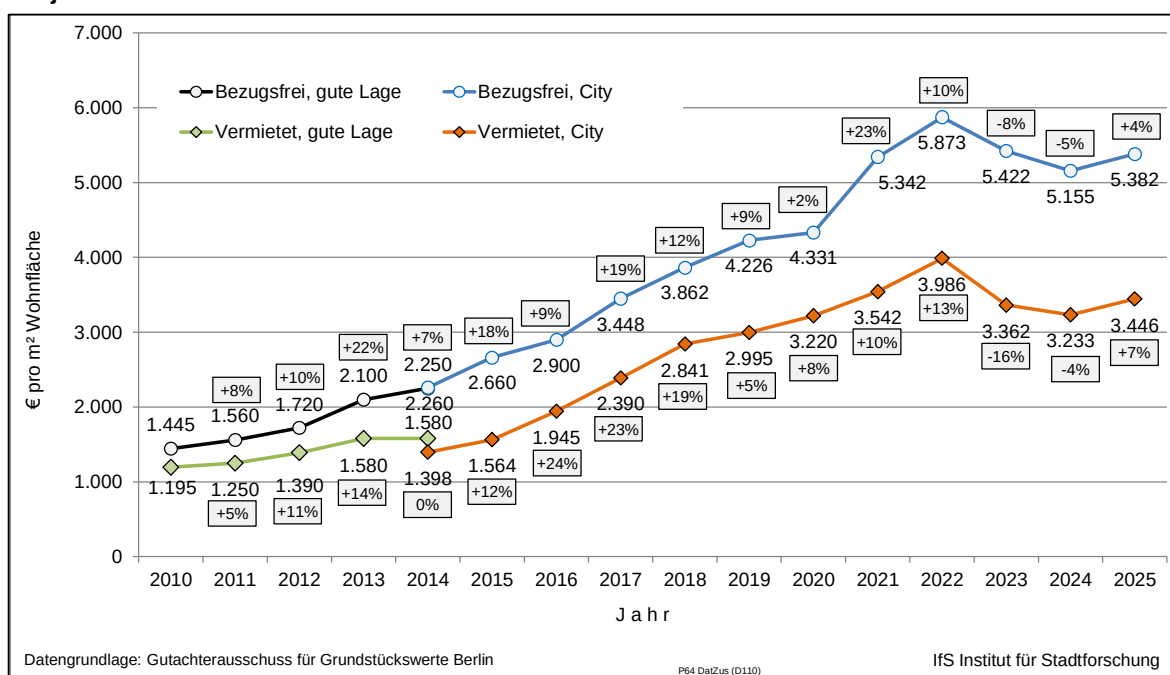
3.1.4.2 Baujahre 1920 bis 1948

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 1948¹³ 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 bis 1919, die insgesamt ein deutlich höheres Preisniveau aufweist. Anders als bei der Baualtersklasse bis 1919 weist die Baualtersklasse 1920 bis 1948 im Jahr 2025 einen deutlichen Anstieg der Verkaufspreise auf, sowohl bei vermieteten (+7%) als auch bei bezugsfreien Wohnungen (+4%).

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

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 Wohnungen der Baualtersklasse 1920 bis 1948 in guter Lage 56%, bei der Baualtersklasse bis 1919 58%. Von 2014 bis 2025 lag der Anstieg der Baualtersklasse 1920 bis 1948 bei bezugsfreien Wohnungen im Bereich City bei 138% 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 2025



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 2025 im Bereich City mit 146% (gegenüber 100%) 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 bewegendem Preise treffen auch noch für das aktuelle Jahr 2025 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 Neuvermietungs-mieten 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

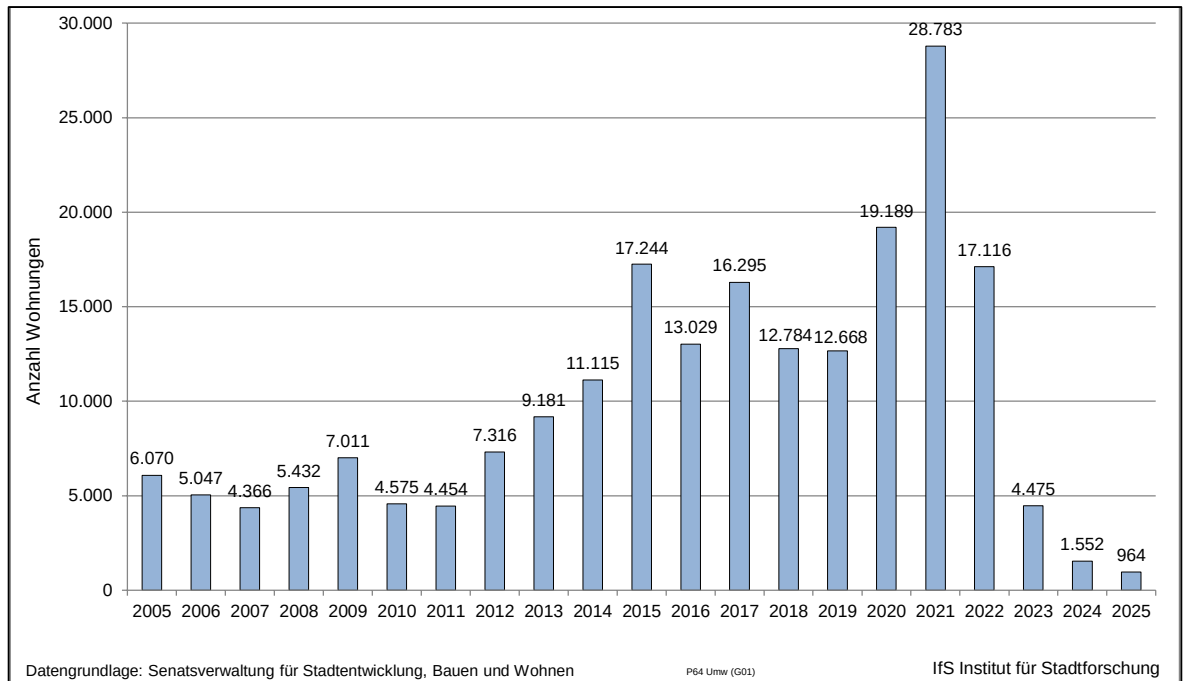
3.2.1.1 Entwicklung der Umwandlungen seit 2005

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 2025



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 Umwandlungszahlen weiter sehr stark auf 4.475 Wohnungen und damit erstmals unter das Niveau des Jahres 2010 gesunken. In den Jahren 2024 und 2025 wurden durch einen weiter anhaltenden Rückgang weitere Tiefststände von 1.552 bzw. 964 Wohnungen erreicht.

3.2.1.2 Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Umwandlungen

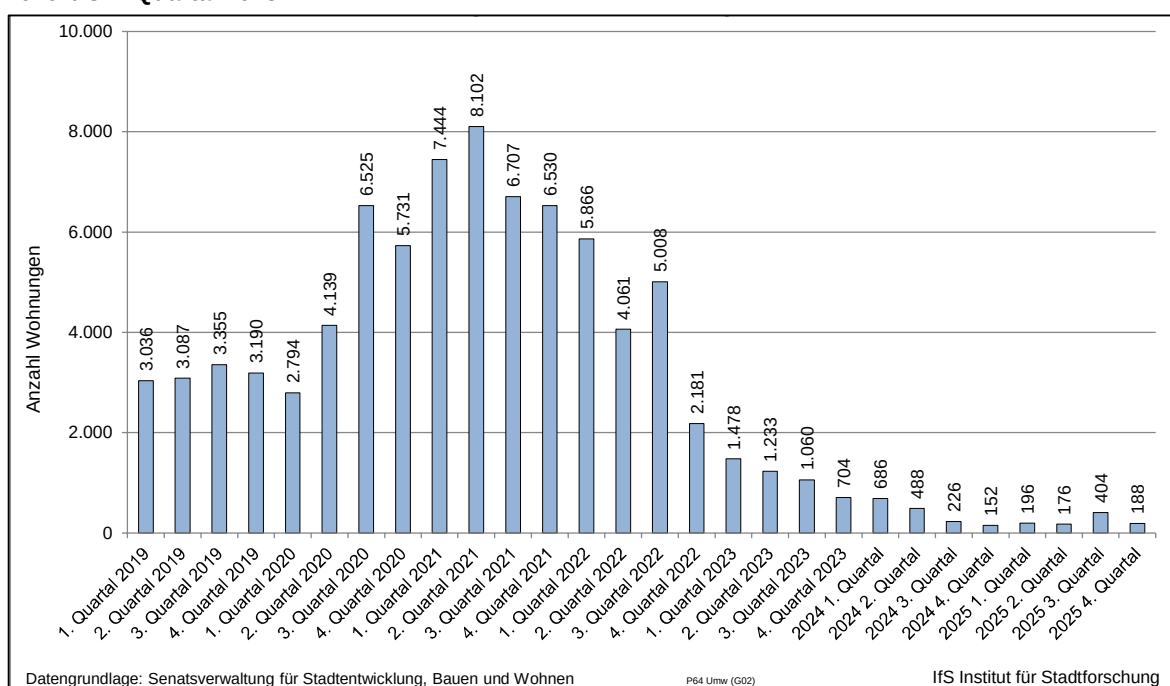
Auf wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklung der Umwandlungen seitens des Wohnungs- und Immobilienmarktes in den letzten Jahren wurde in Kapitel 3.1 eingegangen. Wie in Kapitel 2 bereits dargestellt, lassen sich in den sozialen Erhaltungsgebieten Einflüsse durch die Diskussion bzw. die Einführung 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 2025 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.

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

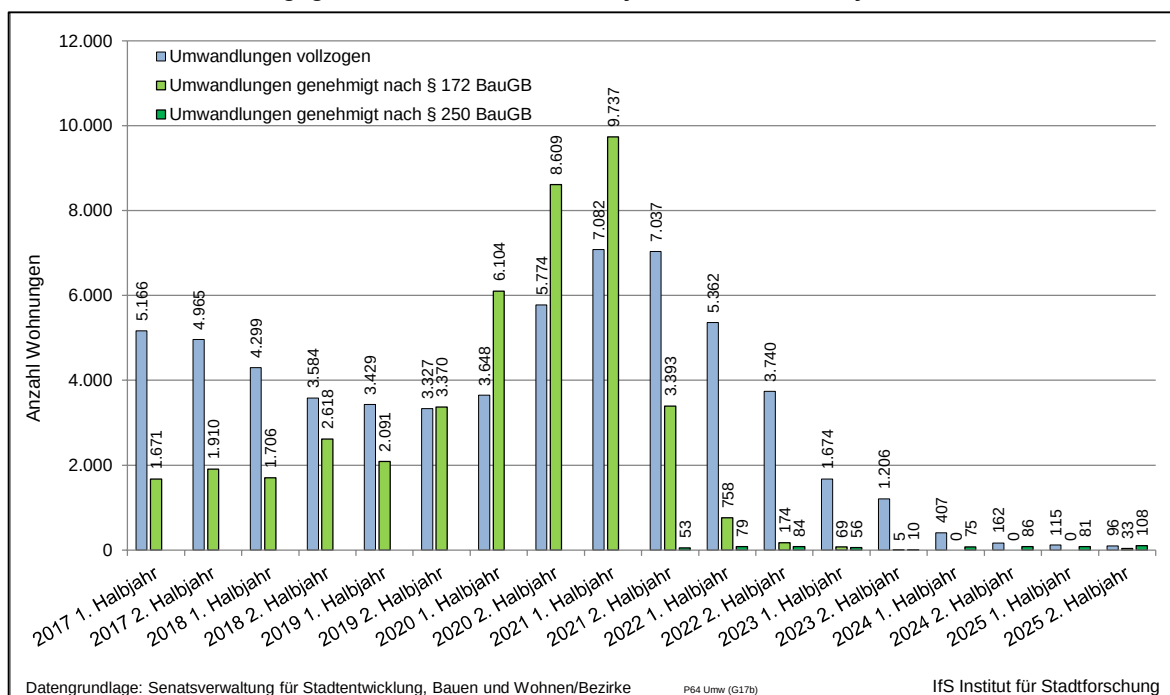
Umwandlungen im Vorfeld seines Inkrafttretens (wie oben dargestellt) im 1. Halbjahr 2021 noch einmal deutlich gestiegen ist. Offenbar ist es zu erheblichen Vorzieheffekten gekommen, die darauf beruhen, dass Eigentümer Umwandlungen durchgeführt haben, die dies ohne die von der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zu erwartenden Einschränkungen erst später getan oder noch nicht in Erwägung gezogen hätten. Die Quartale des Jahres 2025 zeigen, dass bis zuletzt zwar immer noch vollzogene Umwandlungen vorkamen, jedoch auf niedrigem Niveau. Darunter war auch ein größeres Objekt, das im 3. Quartal 2025 für einen Ausschlag des Wertes verantwortlich war.

Abbildung 3.11: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2025



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.

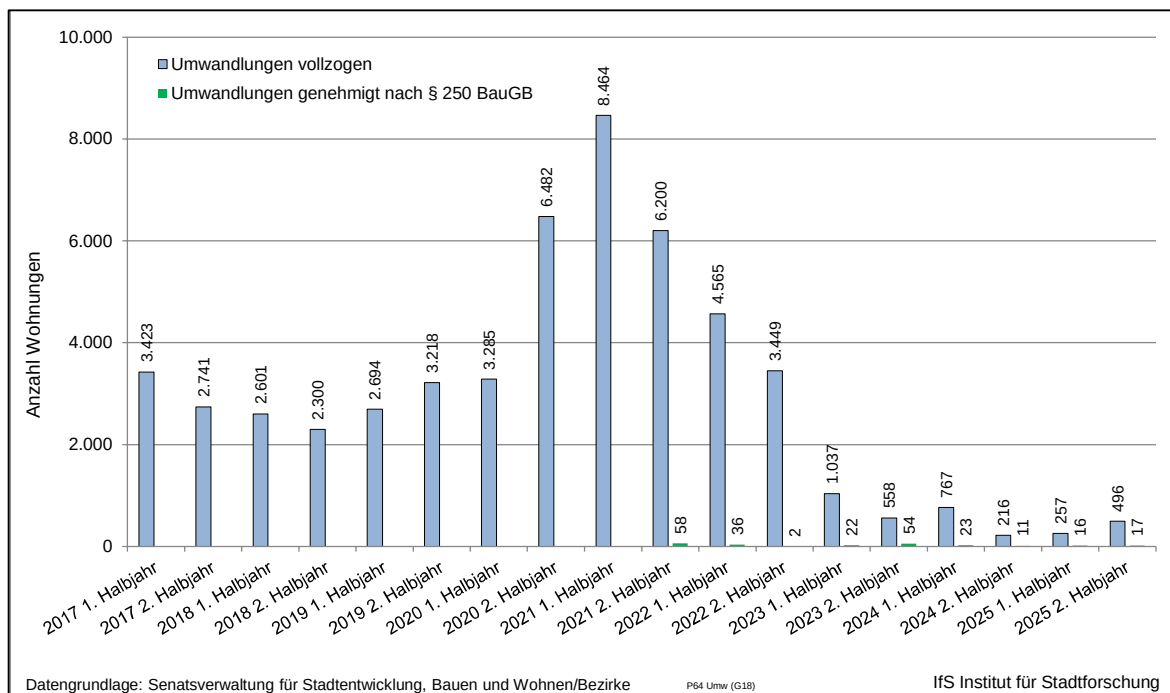
Abbildung 3.12: Nach § 172 und § 250 BauGB genehmigte und insgesamt vollzogene Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von Berlin, 1. Halbjahr 2017 bis 2. Halbjahr 2025



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 nur noch geringer Genehmigungen nach § 172 und § 250 BauGB (vgl. Kapitel 2.2 und 2.3) werden sich die vollzogenen Umwandlungen auch in der Folgezeit weiter auf sehr niedrigem Niveau bewegen. 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. Da sich die nach § 250 BauGB genehmigten Wohnungen lediglich im zweistelligen Bereich bewegen, werden sich die vollzogenen Umwandlungen ebenfalls weiterhin auf sehr niedrigem Niveau bewegen.

Abbildung 3.13: Nach § 250 BauGB genehmigte und insgesamt vollzogene Umwandlungen außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete von Berlin, 1. Halbjahr 2017 bis 2. Halbjahr 2025



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 2025 und für einen Vergleich der Intensität der Umwandlungen die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen (des Jahres 2025) dargestellt.

Was die Anzahl der seit 1950 insgesamt umgewandelten Wohnungen angeht, rangiert im Jahr 2025 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 2025) 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.

Abbildung 3.14: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2025

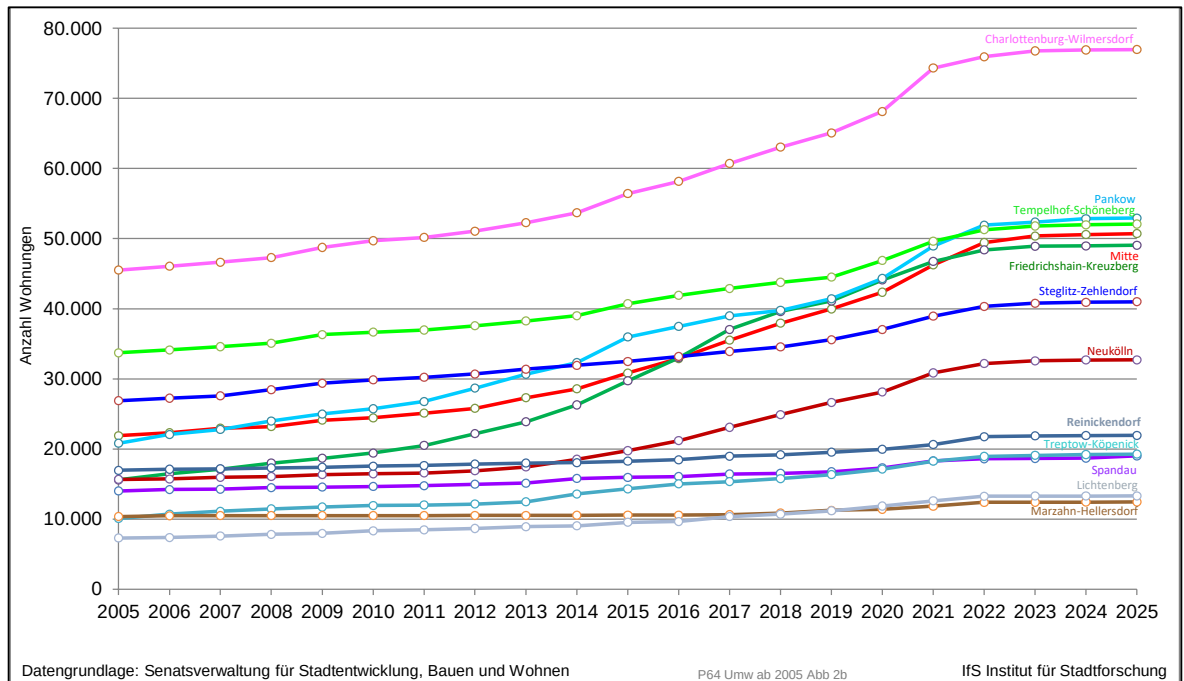
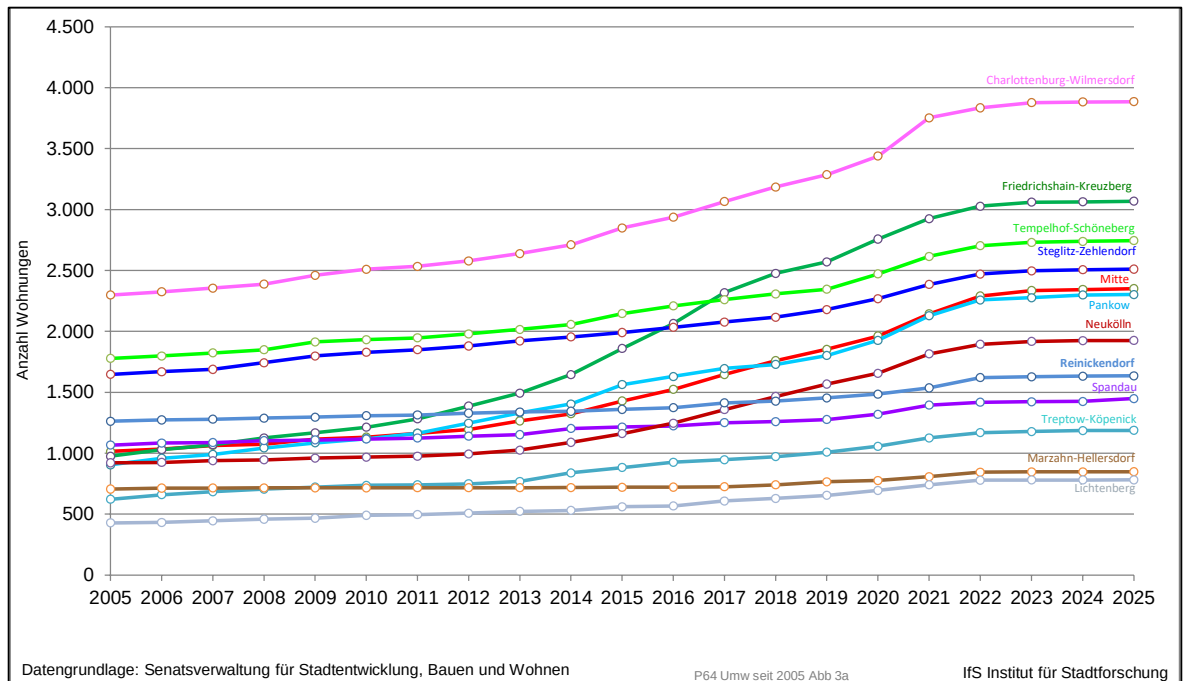


Abbildung 3.15: Anzahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen (kumuliert) je 10.000 Wohnungen (2025) in den Berliner Bezirken 2005 bis 2025



In Abbildung 3.16 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den einzelnen Jahren von 2017 bis 2025 und in Abbildung 3.17 bezogen auf 10.000 Wohnungen dargestellt.

Abbildung 3.16: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2025 in den Berliner Bezirken

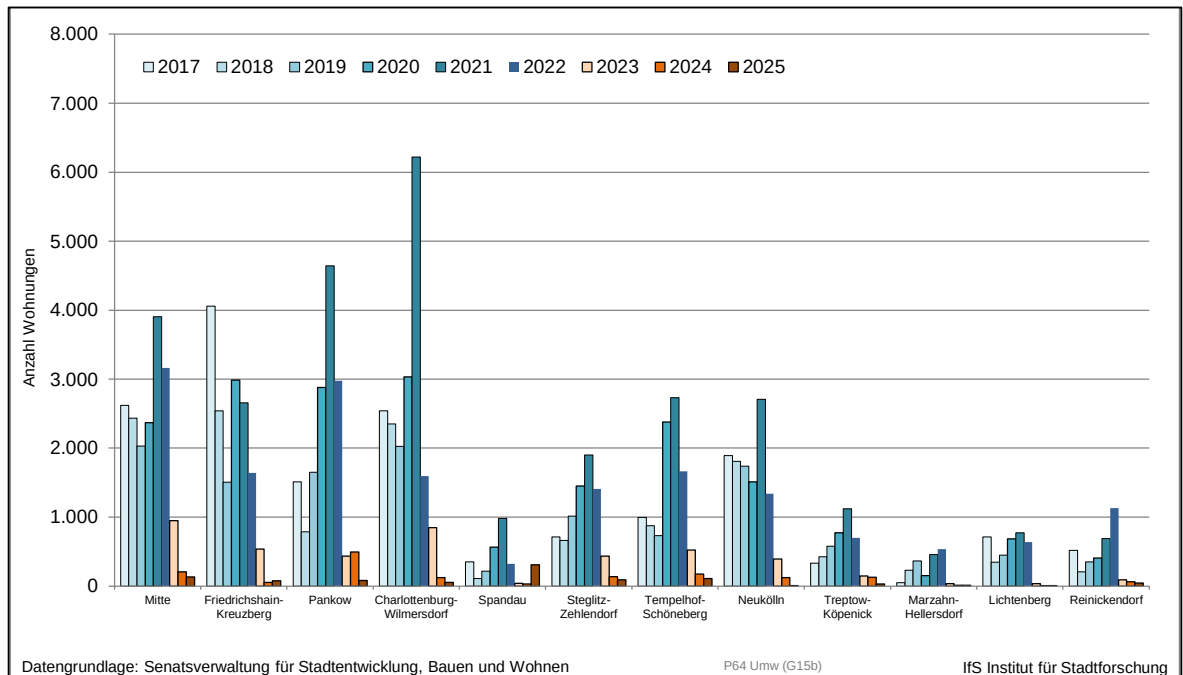
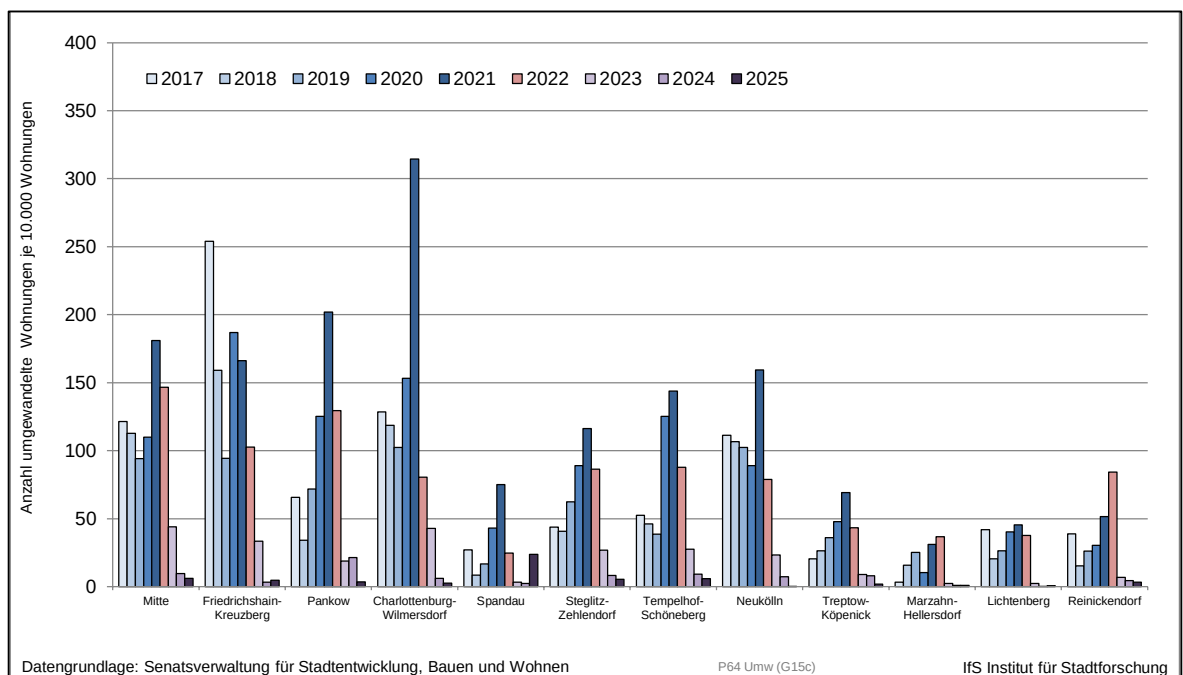


Abbildung 3.17: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2025 je 10.000 Wohnungen (2025) in den Berliner Bezirken



Mit Ausnahme Spandau, wo ein einzelnes Objekt für einen deutlichen Anstieg sorgte, und Friedrichshain-Kreuzberg mit einem sehr geringen Anstieg ist die Zahl der Umwandlungen im Jahr 2025 gegenüber 2024 in allen Bezirken zurückgegangen. Der Rückgang ist demnach weitgehend bezirksübergreifend, wenngleich im Ausmaß gewisse Unterschiede

festzustellen sind. Dies gilt auch für die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen.

3.2.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen

Anders als in den vorangegangenen Jahresberichten wird im Folgenden nicht auf die Baualtersstruktur der umgewandelten Wohnungen der letzten fünf Jahre, sondern auf die des längeren Zeitraums seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB abgestellt. Wesentlicher Grund ist, dass die Baualtersstruktur der letzten fünf Jahre aufgrund des sehr starken Rückgangs der vollzogenen Umwandlungen in den letzten Jahren im Wesentlichen von dem Einzeljahr 2021 dominiert wird und diese daher nicht sehr aussagekräftig ist. Die folgenden Darstellungen widmen sich daher der Baualtersstruktur der umgewandelten Wohnungen 2015 bis 2025, dem gesamten Zeitraum, in dem die Umwandlungsverordnung in Kraft war.

In Tabelle 3.1 wird die Zusammensetzung der von 2015 bis 2025 umgewandelten Wohnungen nach dem Baujahr in Berlin und den einzelnen Bezirken dargestellt. Berlinweit liegt der Schwerpunkt bei vor 1919 errichteten Wohnungen (51,0%), mit deutlichem Abstand folgen die Baujahre 1950 bis 1989 (17,3%), die Baujahre 1919 bis 1949 (7,6%) und die Baujahre ab 1990 (5,8%; 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 2015 bis 2025 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	12.439	916	3.709	744	4.325	22.133	56,2%	4,1%	16,8%	3,4%	19,5%	100,0%
Friedrichshain-Kreuzberg	15.142	207	4.099	1.642	1.664	22.754	66,5%	0,9%	18,0%	7,2%	7,3%	100,0%
Pankow	12.898	2.960	388	2.628	1.750	20.624	62,5%	14,4%	1,9%	12,7%	8,5%	100,0%
Charlottenburg-Wilmersdorf	10.135	1.292	6.188	548	5.112	23.275	43,5%	5,6%	26,6%	2,4%	22,0%	100,0%
Spandau	920	347	619	193	1.144	3.223	28,5%	10,8%	19,2%	6,0%	35,5%	100,0%
Steglitz-Zehlendorf	2.324	1.007	2.361	508	2.882	9.082	25,6%	11,1%	26,0%	5,6%	31,7%	100,0%
Tempelhof-Schöneberg	7.108	606	2.752	314	2.289	13.069	54,4%	4,6%	21,1%	2,4%	17,5%	100,0%
Neukölln	7.573	1.298	1.614	443	3.263	14.191	53,4%	9,1%	11,4%	3,1%	23,0%	100,0%
Treptow-Köpenick	2.495	844	484	488	1.354	5.665	44,0%	14,9%	8,5%	8,6%	23,9%	100,0%
Marzahn-Hellersdorf	27	45	1.265	357	205	1.899	1,4%	2,4%	66,6%	18,8%	10,8%	100,0%
Lichtenberg	1.013	472	892	248	1.288	3.913	25,9%	12,1%	22,8%	6,3%	32,9%	100,0%
Reinickendorf	1.368	1.013	550	294	1.046	4.271	32,0%	23,7%	12,9%	6,9%	24,5%	100,0%
Berlin gesamt	73.442	11.007	24.921	8.407	26.322	144.099	51,0%	7,6%	17,3%	5,8%	18,3%	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 2015 bis 2025 umgewandelten Wohnungen und zum anderen die der gesamten Wohnungen 2022 (Ergebnisse des Zensus 2022) in den Bezirken.

Abbildung 3.18: Umgewandelte Wohnungen 2015 bis 2025 nach Baujahr und Bezirken

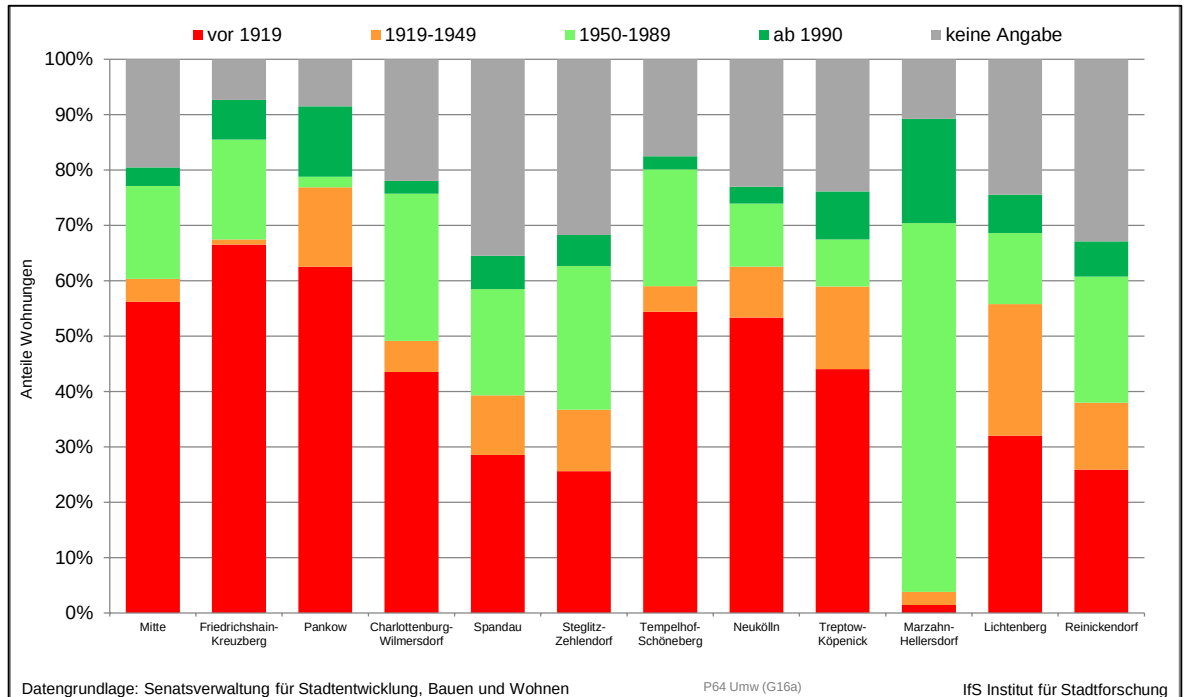
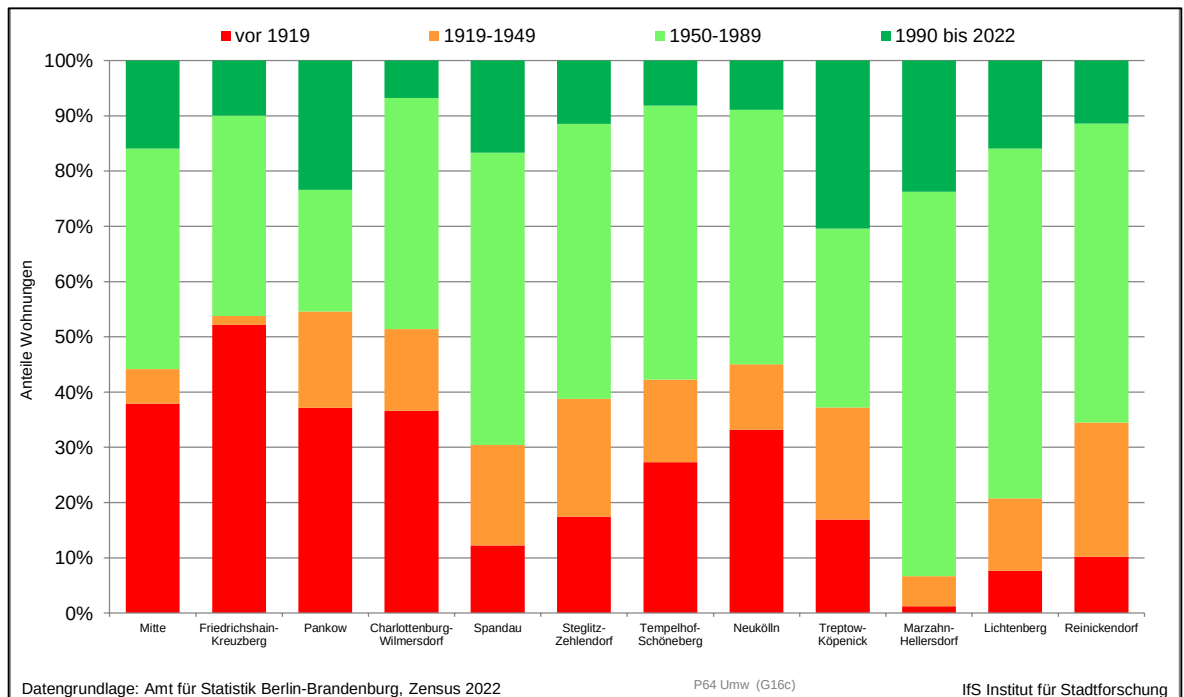


Abbildung 3.19: Wohnungen 2022 (Stand laut Zensus 2022) nach Baujahr und Bezirken



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

3.3 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2015 bis 2025 werden nachfolgend auf der Ebene der Planungsräume¹⁵ (zum Stand 31.12.2020) analysiert. Wie bereits oben bei der Darstellung der Baualtersstruktur umgewandelter Wohnungen wird auch hier auf den längeren Zeitraum 2015 bis 2025 seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB abgestellt, da der Zeitraum der letzten fünf Jahre, der in den vorangegangenen Jahresberichten verwendet wurde, aufgrund der Dominanz des Einzeljahres 2021 nicht mehr aussagekräftig genug wäre.

Die Hälfte aller Umwandlungen im Zeitraum 2015 bis 2025 entfällt auf nur 56 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).

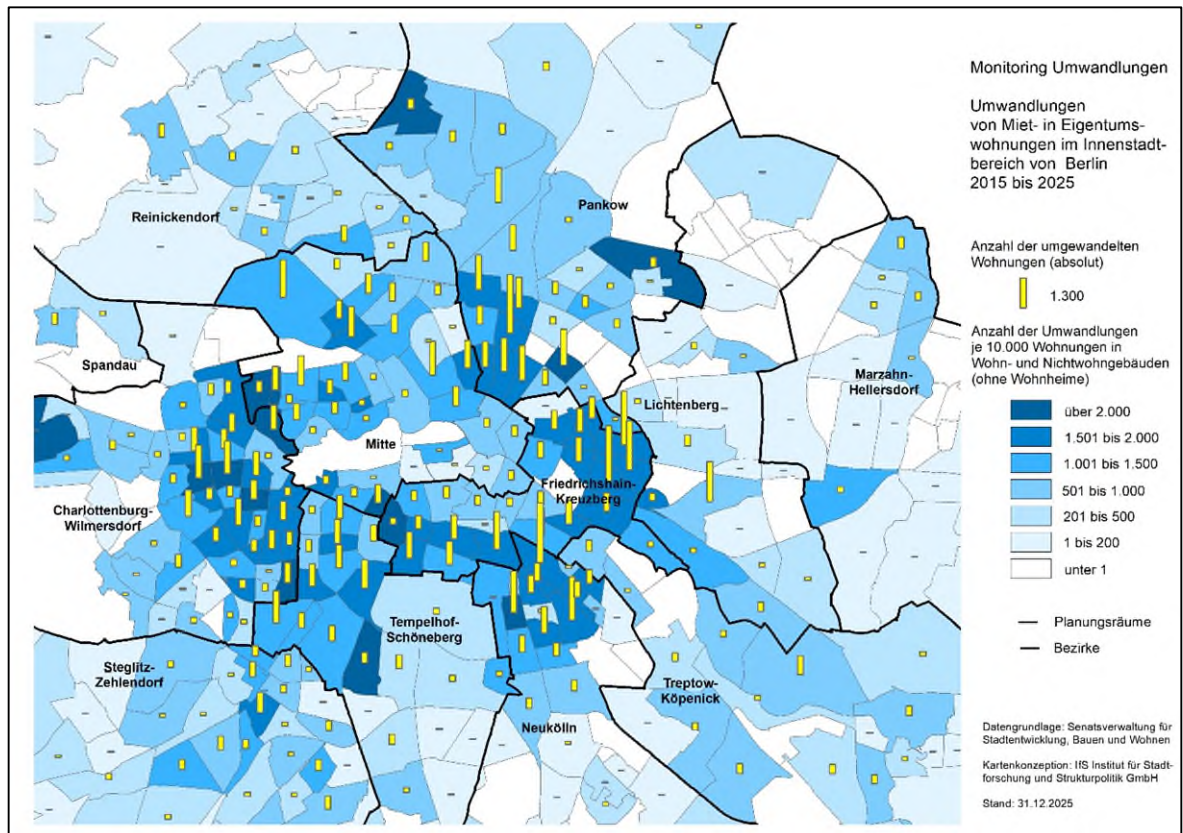
In Karte 3.1 ist sowohl die Anzahl der umgewandelten Wohnungen 2015 bis 2025 als auch die Umwandlungsintensität (Anzahl der umgewandelten Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen¹⁶) im innerstädtischen Bereich von Berlin dargestellt (ergänzend ist die Karte in einem größeren Format im Anhang abgebildet, vgl. Karte 0.2).

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.

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 ab dem 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 2015 bis 2025



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 2015 bis 2025 einen starken Fokus vor allem auf die innerstädtischen Planungsräume in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow sowie in Nord-Neukölln. Die fünf höchsten Werte umgewandelter Wohnungen mit über 2.000 Wohnungen weisen die Planungsräume Reuterkiez, Helmholtzplatz, Boxhagener Platz, Samariterviertel und Traveplatz auf.

Hinsichtlich der Umwandlungsintensität (Flächenfarbe) wird deutlich, dass von 2015 bis 2025 in 114 Planungsräumen mindestens 10% der Bestandswohnungen umgewandelt wurden (1.000 und mehr umgewandelte je 10.000 Bestandswohnungen), darunter in 15 Planungsräumen mindestens 20% der Bestandswohnungen. Die Planungsräume mit der

höchsten Umwandlungsintensität sind: Spreestadt (47%), Körnerstraße (41%), Anton-Saefkow-Park (41%) und Beusselkiez (30%).

Im Jahr 2025 haben nur noch in 68 Planungsräumen Umwandlungen stattgefunden, darunter in 37 Planungsräumen mit weniger als zehn umgewandelten Wohnungen. Die höchsten Umwandlungszahlen im Jahr 2025 weisen folgende Planungsräume auf: Gartenfelder Straße (298 Wohnungen), Friedenau (55 Wohnungen), Beusselkiez (45 Wohnungen), Rathaus Yorkstraße (32 Wohnungen) und Richard-Wagner-Straße (30 Wohnungen). Auf diese fünf Planungsräume entfallen 48% der gesamten 964 Umwandlungen des Jahres 2025.

3.4 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten

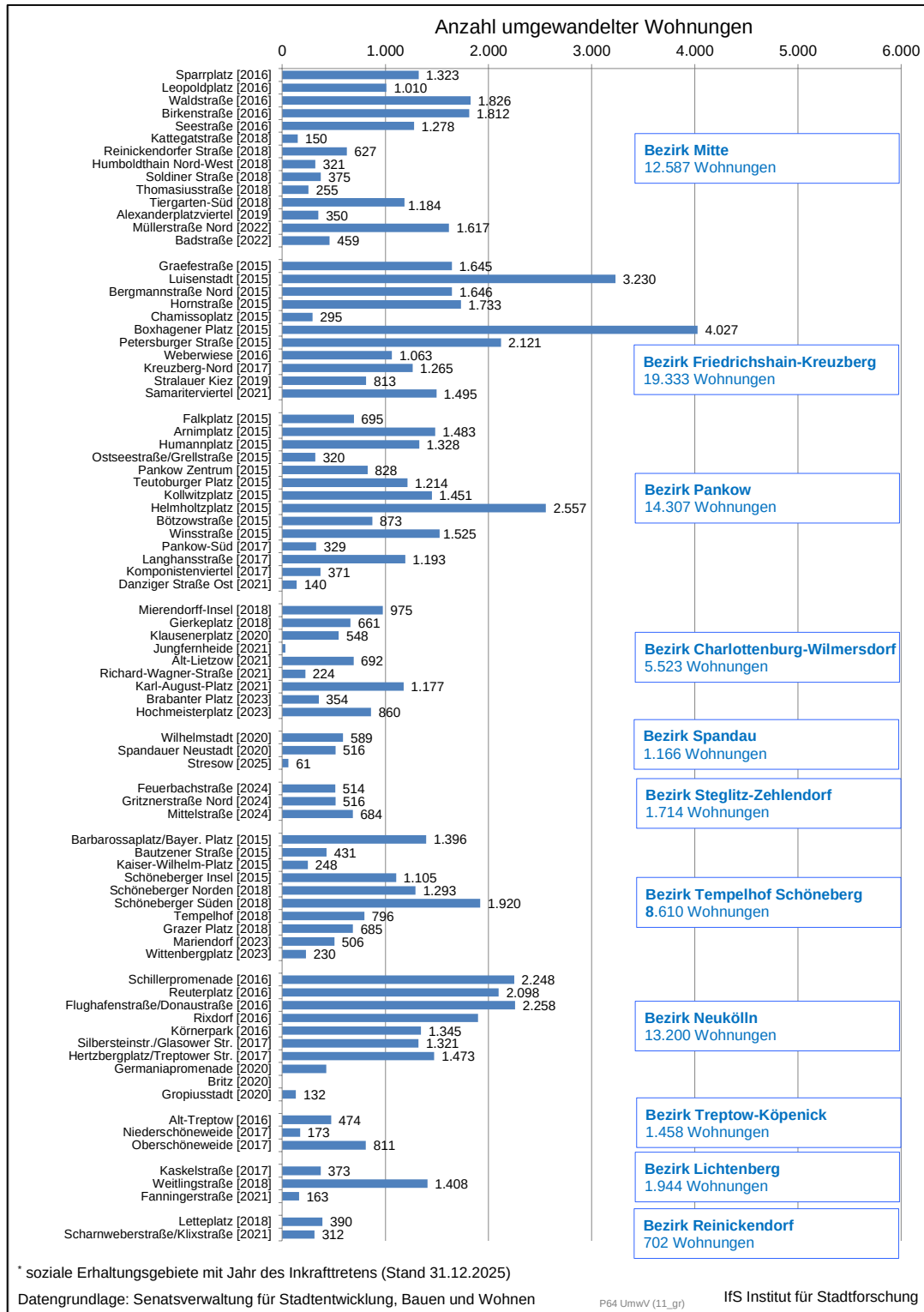
Im Folgenden wird die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke thematisiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2024 ergeben haben können, die u. a. Datenaktualisierungen sowie 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 2015 bis 2025 und im aktuellen Jahr 2025 dargestellt. Mit Abstand die höchste Zahl an Umwandlungen im Zeitraum 2015 bis 2025 verzeichnen die sozialen Erhaltungsgebiete Boxhagener Platz mit über 4.000 Wohnungen, Luisenstadt mit über 3.200 Wohnungen sowie Helmholtzplatz, Flughafenstraße/Donaustraße, Schillerpromenade, Petersburger Straße und Reuterplatz mit Werten zwischen 2.000 und 3.000 Wohnungen.

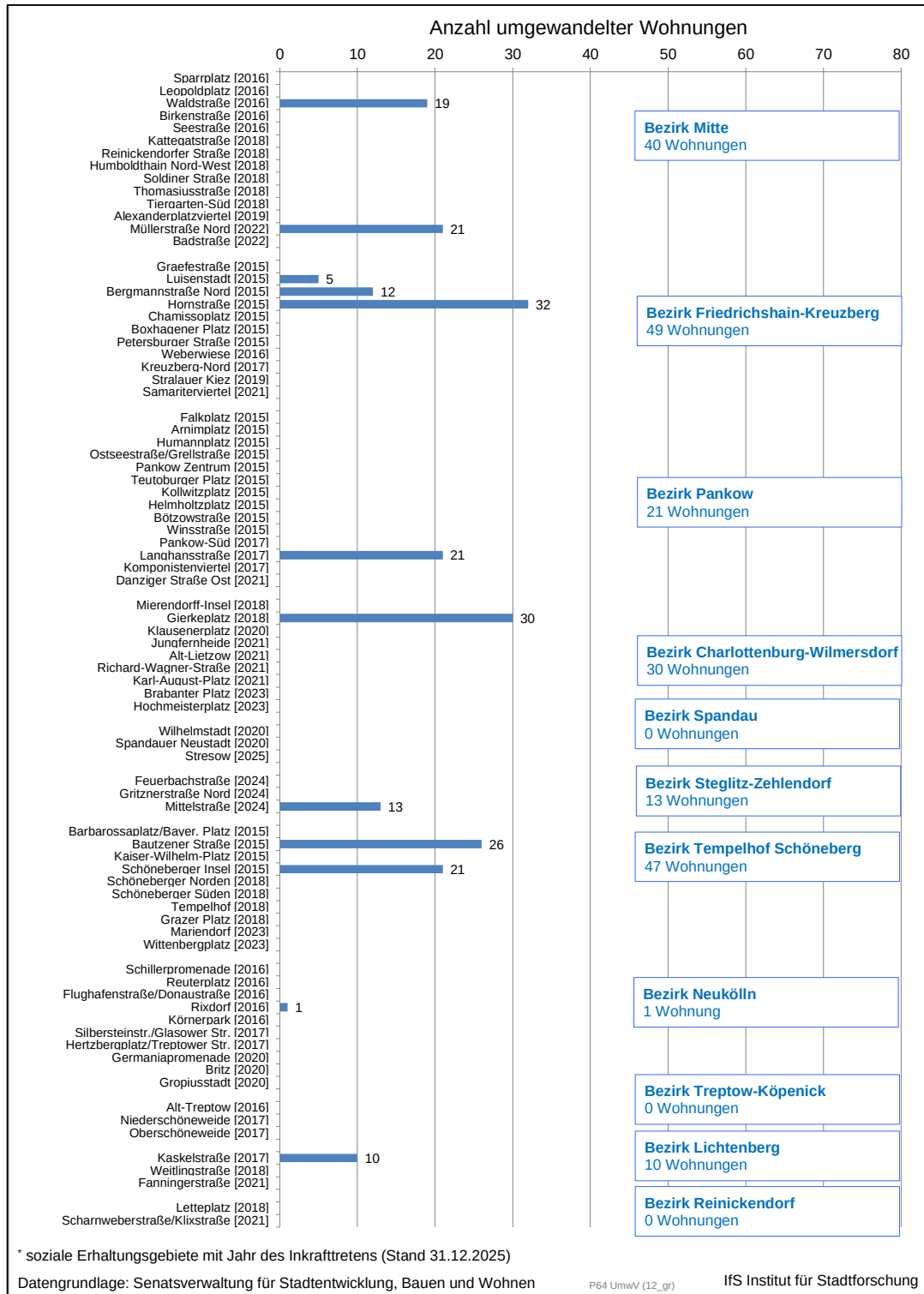
Bei den nur noch wenigen im Jahr 2025 umgewandelten Wohnungen verzeichnen lediglich die sozialen Erhaltungsgebiete Hornstraße und Gierkeplatz Werte von 30 oder mehr Wohnungen, Bautzener Straße, Müllerstraße Nord, Langhansstraße und Schöneberger Insel Werte zwischen 20 und 29 Wohnungen und sechs weitere Gebiete Werte unter 20 Wohnungen. In den verbleibenden 70 sozialen Erhaltungsgebieten haben im Jahr 2025 keine Umwandlungen stattgefunden.

Abbildung 3.20: Umgewandelte Wohnungen 2015 bis 2025 in den 82 sozialen Erhaltungsgebieten*



* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 31.12.2025)

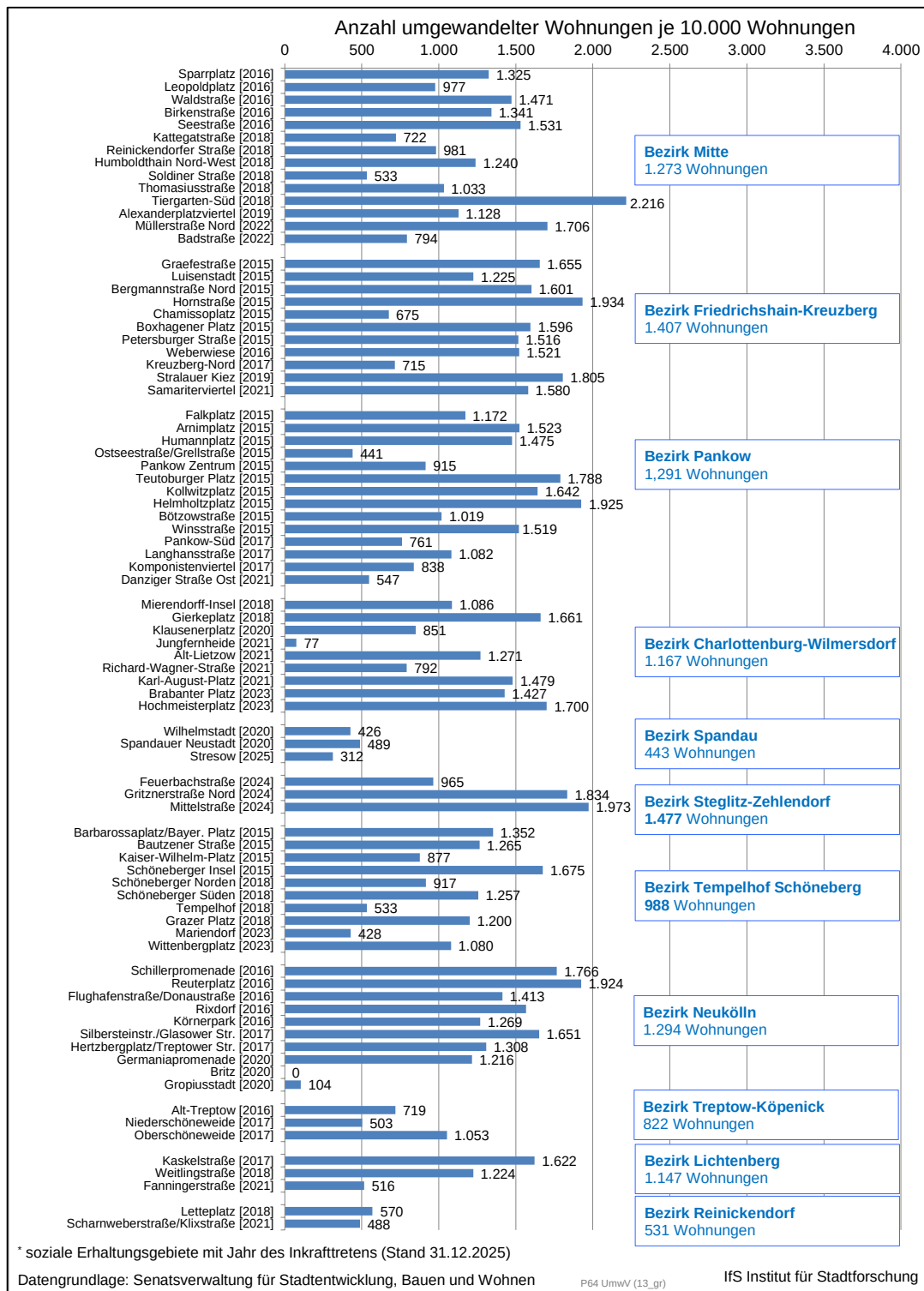
Abbildung 3.21: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2025 in den 82 sozialen Erhaltungsgebieten*



* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 31.12.2025)

In Abbildung 3.22 ist die Anzahl der von 2015 bis 2025 umgewandelten Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen für einzelne soziale Erhaltungsgebiete dargestellt.

Abbildung 3.22: Anzahl umgewandelter Wohnungen 2015 bis 2025 in den 82 sozialen Erhaltungsgebieten* bezogen auf den Wohnungsbestand (Anzahl je 10.000 Wohnungen)



* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 31.12.2025)

Es wird deutlich, dass die Unterschiede zwischen den sozialen Erhaltungsgebieten unter Berücksichtigung des jeweiligen Wohnungsbestandes (Intensität der Umwandlungen)

geringer ausfallen als bei der Darstellung der Anzahl der umgewandelten Wohnungen (vgl. Abbildung 3.20) und es ergibt sich eine andere Rangfolge. Bei der Anzahl der von 2015 bis 2015 umgewandelten Wohnungen sind Boxhagener Platz, Luisenstadt und Helmholtzplatz die Gebiete mit den höchsten Werten, bezogen auf den Wohnungsbestand sind es die Gebiete Tiergarten-Süd, Mittelstraße und Hornstraße.

3.4.2 Baujahr der umgewandelten Wohnungen

Karte 3.3 gibt einen Überblick über die Anteile der Baujahresgruppen der umgewandelten Wohnungen 2015 bis 2025 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten.

In Tabelle 3.2 ist die Anzahl der von 2015 bis 2025 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 Weitlingstraße, Mittelstraße 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: Tiergarten Süd, Weberwiese, Kreuzberg Nord, Jungfernheide, Alt Lietzow, Hochmeisterplatz, 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 200 Wohnungen: Petersburger Straße, Kreuzberg-Nord, Helmholtzplatz und Langhansstraße) und insgesamt bei den umgewandelten Wohnungen von relativ geringer Bedeutung.

Karte 3.2: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 2015 bis 2025 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anteile der Wohnungen nach Baujahr

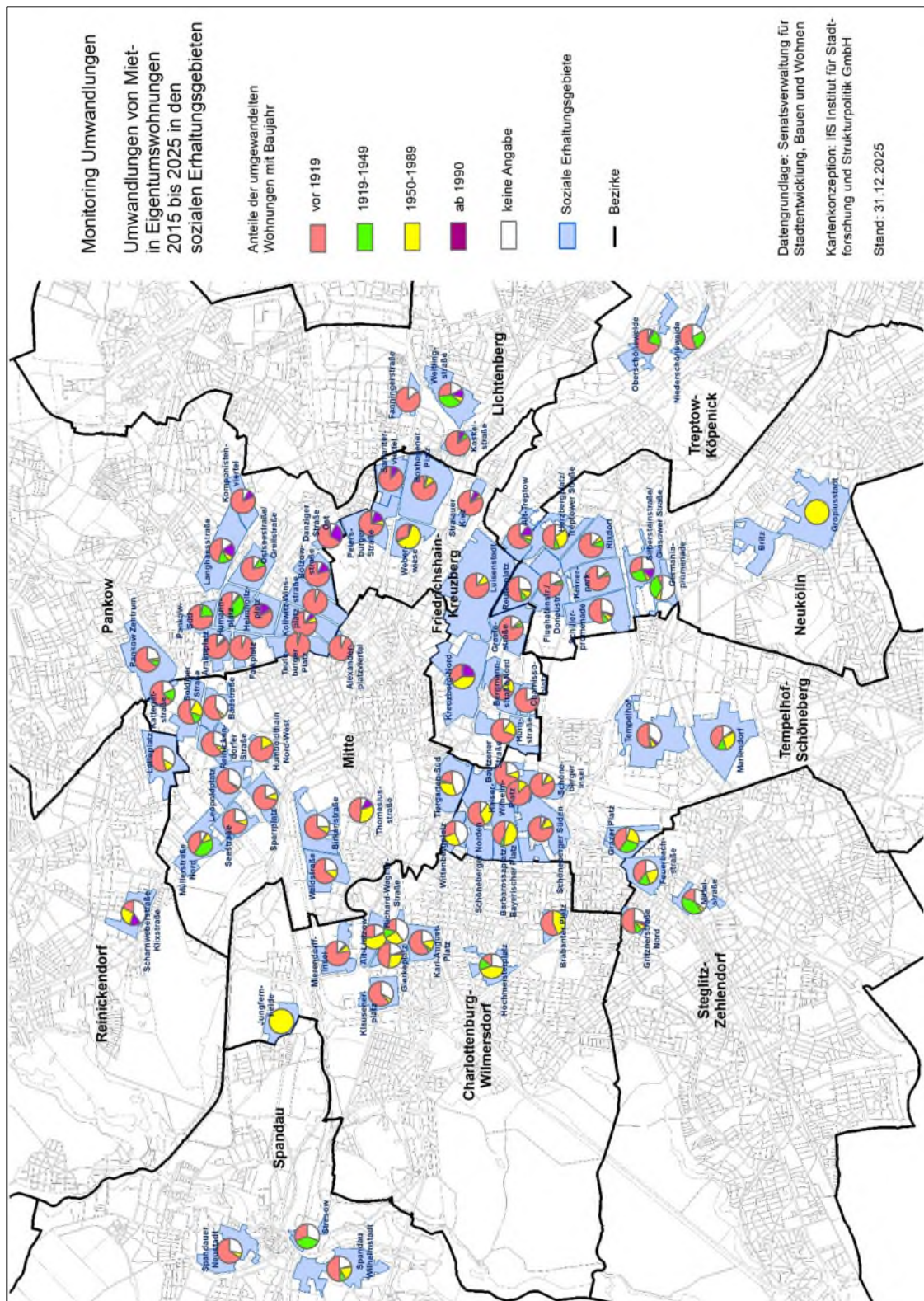


Tabelle 3.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 2025 nach Baualtersklassen

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete ¹	Baujahr					Summe
	vor 1919	1919-1949	1950-1989	ab 1990	k.A.	
Mitte						
Sparrplatz [2016]	947	-	132	-	244	1.323
Leopoldplatz [2016]	640	-	30	-	340	1.010
Waldstraße [2016]	1.178	-	210	-	438	1.826
Birkenstraße [2016]	1.195	-	168	-	449	1.812
Seestraße [2016]	900	-	89	-	289	1.278
Kattegatsstraße [2018]	96	26	-	-	28	150
Reinickendorfer Straße [2018]	387	-	46	-	194	627
Humboldthain Nord-West [2018]	262	-	59	-	-	321
Soldiner Straße [2018]	210	50	86	-	29	375
Thomasiusstraße [2018]	123	-	83	30	19	255
Tiergarten-Süd [2018]	242	40	365	8	529	1.184
Alexanderplatzviertel [2019]	326	-	-	-	24	350
Müllerstraße Nord [2022]	663	650	156	27	121	1.617
Badstraße [2022]	268	-	20	-	171	459
Friedrichshain-Kreuzberg						
Graefestraße [2015]	1.276	80	64	-	225	1.645
Luisenstadt [2015]	2.562	-	353	-	315	3.230
Bergmannstraße Nord [2015]	1.129	-	281	68	168	1.646
Hornstraße [2015]	1.194	8	360	-	171	1.733
Chamissoplatz [2015]	234	-	-	-	61	295
Boxhagener Platz [2015]	3.354	59	402	77	135	4.027
Petersburger Straße [2015]	1.557	-	123	334	107	2.121
Weberwiese [2016]	314	33	658	40	18	1.063
Kreuzberg-Nord [2017]	440	-	512	292	21	1.265
Stralauer Kiez [2019]	673	-	29	70	41	813
Samarterviertel [2021]	1.315	-	17	141	22	1.495
Pankow						
Falkplatz [2015]	653	-	-	-	42	695
Arnimplatz [2015]	1.256	22	-	43	162	1.483
Humannplatz [2015]	631	540	18	20	119	1.328
Ostseestr. / Grellstr. [2015]	253	37	-	-	30	320
Pankow Zentrum [2015]	534	64	33	8	189	828
Teutoburger Platz [2015]	1.151	15	-	8	40	1.214
Kollwitzplatz [2015]	1.123	-	100	97	131	1.451
Helmholtzplatz [2015]	2.094	76	-	359	28	2.557
Bötzowstraße [2015]	699	-	-	111	63	873
Winsstraße [2015]	1.438	-	-	-	87	1.525
Pankow-Süd [2017]	252	67	-	-	10	329
Langhansstraße [2017]	531	180	84	220	178	1.193
Komponistenviertel [2017]	303	-	-	38	30	371
Danziger Straße Ost [2021]	93	-	-	35	12	140
Charlottenburg-Wilmersd.						
Mierendorff-Insel [2018]	765	-	77	24	109	975
Gierkeplatz [2018]	319	-	186	22	134	661
Klausenerplatz [2020]	339	-	28	-	181	548
Jungfernheide [2021]	-	-	32	-	-	32
Alt-Lietzow [2021]	173	17	365	16	121	692
Richard-Wagner-Straße [2021]	47	29	59	-	89	224
Karl-August-Platz [2021]	712	51	157	-	257	1.177
Brabanter Platz [2023]	199	-	155	-	-	354
Hochmeisterplatz [2023]	125	135	369	-	231	860
Spandau						
Wilhelmstadt [2020]	303	44	111	6	125	589
Spandauer Neustadt [2020]	337	-	33	-	146	516
Stresow [2025]	19	23	-	-	19	61
Steglitz-Zehlendorf						
Feuerbachstraße [2024]	204	83	121	-	106	514
Gritznerstraße Nord [2024]	265	53	35	22	141	516
Mittelstraße [2024]	135	277	31	-	241	684
Tempelhof-Schöneberg						
Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015]	611	65	637	-	83	1.396
Bautzener Straße [2015]	300	-	43	-	88	431
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	217	-	31	-	-	248
Schöneberger Insel [2015]	901	-	106	18	80	1.105
Schöneberger Norden [2018]	734	-	416	2	141	1.293
Schöneberger Süden [2018]	1.480	31	248	55	106	1.920
Tempelhof [2018]	404	20	57	31	284	796
Grazer Platz [2018]	277	202	173	-	33	685
Mariendorf [2023]	213	63	142	14	74	506
Wittenbergplatz [2023]	70	-	59	-	101	230
Neukölln						
Schillerpromenade [2016]	1.188	175	149	81	655	2.248
Reuterplatz [2016]	1.141	152	210	48	547	2.098
Flughafenstr. / Donaustr. [2016]	1.686	103	5	40	424	2.258
Rixdorf [2016]	1.352	189	102	17	237	1.897
Körnerpark [2016]	1.061	58	24	-	202	1.345
Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017]	408	340	71	179	323	1.321
Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017]	705	109	423	13	223	1.473
Germaniapromenade [2020]	25	155	25	-	223	428
Britz [2020]	-	-	-	-	-	-
Gropiusstadt [2020]	-	-	132	-	-	132
Treptow-Köpenick						
Alt-Treptow [2016]	304	26	30	65	49	474
Niederschöneweide [2017]	96	47	-	-	30	173
Oberschöneweide [2017]	559	184	11	24	33	811
Lichtenberg						
Kaskelstraße [2017]	314	21	-	28	10	373
Weitlingstraße [2018]	378	534	98	154	244	1.408
Fanningerstraße [2021]	141	-	-	-	22	163
Reinickendorf						
Letteplatz [2018]	212	-	49	-	129	390
Scharnweberstraße/Klixstraße [2021]	56	-	85	44	127	312
Erhaltungsgebiete Berlin	51.271	5.133	9.563	2.929	11.648	80.544

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 2025 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 2025.

Tabelle 3.3: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2025

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Mitte	1.524	1.252	2.264	2.061	2.619	2.433	2.031	2.370	3.905	3.160	950	206	134	24.909
Soziale Erhaltungsgebiete	757	604	1.000	1.236	1.623	1.584	1.085	1.054	1.819	2.372	663	111	40	13.948
Sonstiges Bezirksgebiet	767	648	1.264	825	996	849	946	1.316	2.086	788	287	95	94	10.961
Friedrichshain-Kreuzberg	1.707	2.414	3.428	3.272	4.057	2.541	1.508	2.986	2.656	1.639	536	54	77	26.875
Soziale Erhaltungsgebiete	1.563	2.111	3.310	2.872	3.163	2.051	1.208	2.132	2.465	1.493	536	54	49	23.007
Sonstiges Bezirksgebiet	144	303	118	400	894	490	300	854	191	146	0	0	28	3.868
Pankow	1.984	1.648	3.666	1.499	1.511	788	1.649	2.880	4.642	2.979	435	494	81	24.256
Soziale Erhaltungsgebiete	1.696	1.420	2.758	1.248	896	537	967	2.252	3.261	1.848	340	179	21	17.423
Sonstiges Bezirksgebiet	288	228	908	251	615	251	682	628	1.381	1.131	95	315	60	6.833
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.187	1.423	2.751	1.733	2.542	2.350	2.026	3.032	6.222	1.595	847	124	53	25.885
Soziale Erhaltungsgebiete	328	234	745	367	1.008	746	482	387	1.074	255	405	24	30	6.085
Sonstiges Bezirksgebiet	859	1.189	2.006	1.366	1.534	1.604	1.544	2.645	5.148	1.340	442	100	23	19.800
Spandau	157	660	163	119	354	111	218	565	984	323	43	32	311	4.040
Soziale Erhaltungsgebiete	95	39	94	12	135	81	138	316	259	113	18	0	0	1.300
Sonstiges Bezirksgebiet	62	621	69	107	219	30	80	249	725	210	25	32	311	2.740
Steglitz-Zehlendorf	683	543	569	698	713	664	1.017	1.452	1.897	1.408	436	137	91	10.308
Soziale Erhaltungsgebiete	5	103	35	65	146	216	260	185	209	475	92	18	13	1.822
Sonstiges Bezirksgebiet	678	440	534	633	567	448	757	1.267	1.688	933	344	119	78	8.486
Tempelhof-Schöneberg	698	754	1.699	1.189	996	877	731	2.377	2.730	1.663	523	173	111	14.521
Soziale Erhaltungsgebiete	488	530	1.396	915	793	523	522	1.289	1.901	803	389	32	47	9.628
Sonstiges Bezirksgebiet	210	224	303	274	203	354	209	1.088	829	860	134	141	64	4.893
Neukölln	529	1.090	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	1.510	2.706	1.338	395	124	6	15.810
Soziale Erhaltungsgebiete	397	1.086	991	1.378	1.853	1.778	1.561	1.376	2.597	1.218	360	87	1	14.683
Sonstiges Bezirksgebiet	132	4	234	70	37	32	178	134	109	120	35	37	5	1.127
Treptow-Köpenick	318	1.115	732	695	331	426	581	773	1.122	701	145	128	31	7.098
Soziale Erhaltungsgebiete	130	129	264	284	84	74	208	180	123	186	26	29	0	1.717
Sonstiges Bezirksgebiet	188	986	468	411	247	352	373	593	999	515	119	99	31	5.381
Marzahn-Hellersdorf	2	19	26	15	50	230	368	153	456	539	34	14	14	1.920
Soziale Erhaltungsgebiete	0	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	14	1.920
Lichtenberg	263	124	511	105	713	347	448	682	772	640	38	5	10	4.658
Soziale Erhaltungsgebiete	9	44	179	35	498	181	237	205	422	167	10	0	10	1.997
Sonstiges Bezirksgebiet	254	80	332	70	215	166	211	477	350	473	28	5	0	2.661
Reinickendorf	129	73	210	195	519	207	352	409	691	1.131	93	61	45	4.115
Soziale Erhaltungsgebiete	39	0	24	126	0	112	88	70	34	172	41	35	0	741
Sonstiges Bezirksgebiet	90	73	186	69	519	95	264	339	657	959	52	26	45	3.374
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	950	162.475
Soziale Erhaltungsgebiete	5.507	6.300	10.796	8.538	10.199	7.883	6.756	9.446	14.164	9.102	2.880	569	211	92.351
Sonstiges Bezirksgebiet	3.672	4.796	6.422	4.476	6.046	4.671	5.544	9.590	14.163	7.475	1.561	969	739	70.124
Bezirke ohne soz. Erhaltungsgebiete	2	19	26	15	50	230	368	153	456	539	34	14	14	1.920
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	964	164.395

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 14.683 Umwandlungen 93% auf soziale Erhaltungsgebiete und mit 1.127 Umwandlungen nur 7% auf das sonstige Bezirksgebiet entfallen. Auch Friedrichshain-Kreuzberg (86%) und Pankow (72%) verzeichnen hohe Anteile an Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten. Eher geringe Anteile weisen Steglitz-Zehlendorf (18%), Charlottenburg-Wilmersdorf (24%) 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 2025 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 2025.

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.

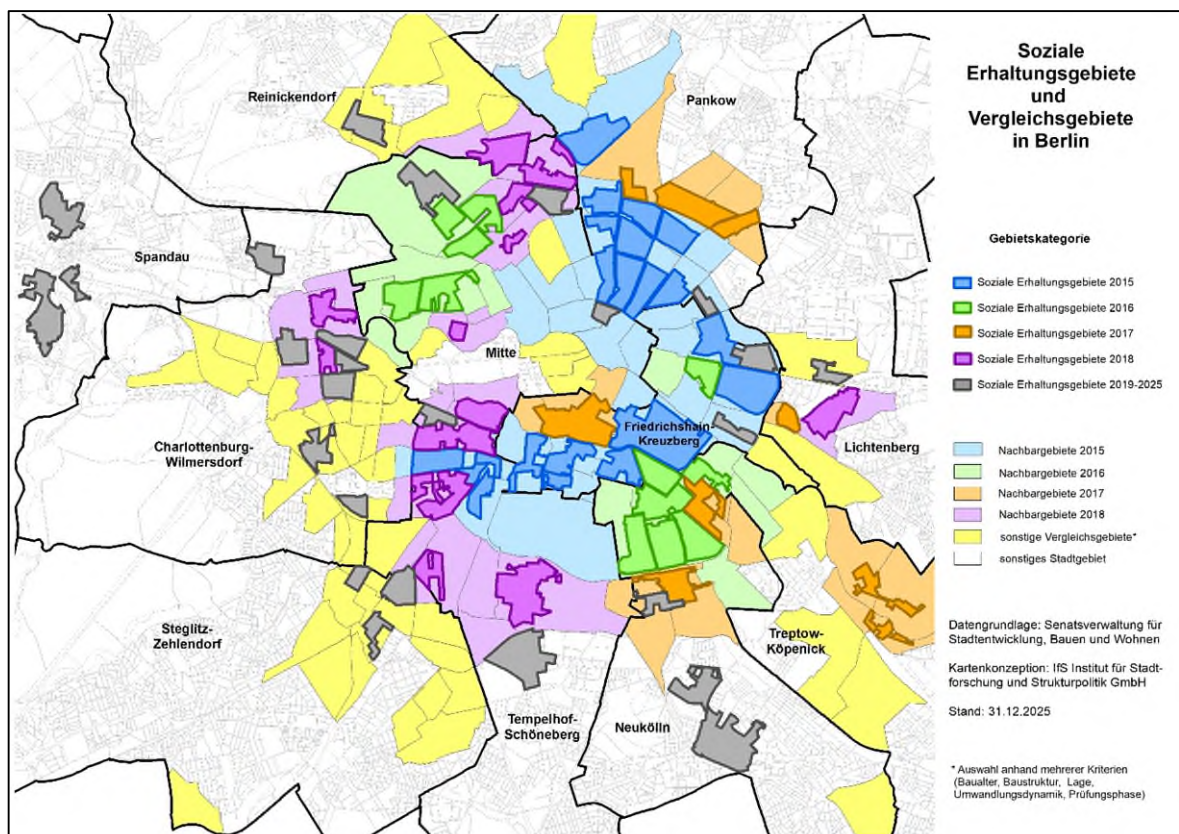
3.6.1 Verwendete Gebietskategorien

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,
- Nachbargebiete¹⁷ der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 bis 2018,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2019 bis 2025,¹⁸
- sonstige ausgewählte Vergleichsgebiete (relevante Höhe der Umwandlungen, für Umwandlungen prädestinierte Baualtersstruktur und Lage),
- sonstiges Stadtgebiet von Berlin (Karte 3.3).

Karte 3.3: Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete in Berlin



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

¹⁸ Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2019 bis 2025 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.

Es wird deutlich, dass gegenüber der oben dargestellten bezirklichen Betrachtung für den Vergleich zusätzliche Gebiete in Bezirken, die 2015 bis 2025 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 2024 ergeben haben können, 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 2025 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 49% und 54%. Es wird deutlich, dass der Altbauanteil mit Baujahr vor 1919 in den sozialen Erhaltungsgebieten (64%) deutlich über den übrigen Gebieten (zwischen 20% und 42%) und Berlin insgesamt (51%) liegt.

Tabelle 3.4: Baujahr der im Zeitraum 2015 bis 2025 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	23.098	966	2.551	1.143	2.324	30.082	76,8%	3,2%	8,5%	3,8%	7,7%	100,0%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	11.906	736	1.807	291	3.892	18.632	63,9%	4,0%	9,7%	1,6%	20,9%	100,0%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	3.608	948	1.101	794	858	7.309	49,4%	13,0%	15,1%	10,9%	11,7%	100,0%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	5.889	903	1.943	326	1.979	11.040	53,3%	8,2%	17,6%	3,0%	17,9%	100,0%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019-2025	6.770	1.580	2.161	375	2.595	13.481	50,2%	11,7%	16,0%	2,8%	19,2%	100,0%
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	51.271	5.133	9.563	2.929	11.648	80.544	63,7%	6,4%	11,9%	3,6%	14,5%	100,0%
Nachbargebiete von 2015-2018	10.699	2.165	6.296	1.828	4.492	25.480	42,0%	8,5%	24,7%	7,2%	17,6%	100,0%
Sonstiges Vergleichsgebiet	7.713	1.709	4.563	870	4.000	18.855	40,9%	9,1%	24,2%	4,6%	21,2%	100,0%
Sonstiges Stadtgebiet	3.759	2.000	4.499	2.780	6.182	19.220	19,6%	10,4%	23,4%	14,5%	32,2%	100,0%
Berlin gesamt	73.442	11.007	24.921	8.407	26.322	144.099	51,0%	7,6%	17,3%	5,8%	18,3%	100,0%

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IHS Institut für Stadtforschung

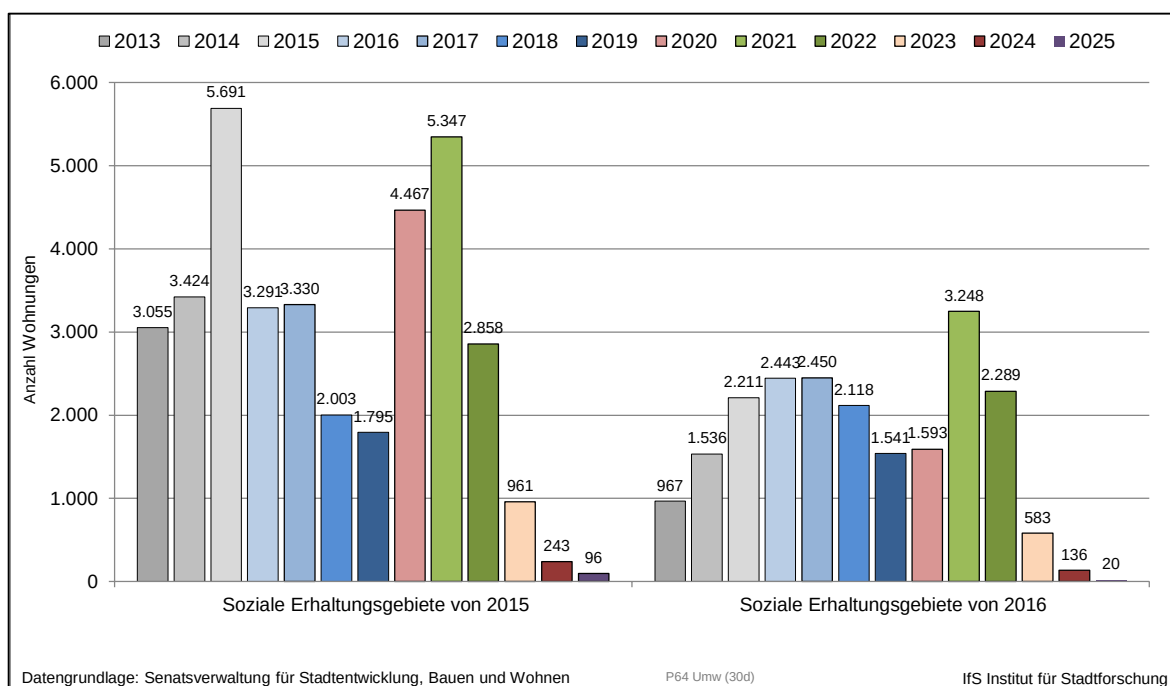
3.6.2 Entwicklungen 2013 bis 2025

Im Folgenden wird die Entwicklung der Umwandlungen von 2013 bis 2025 in verschiedenen Gebieten stadtweit dargestellt.

3.6.2.1 Vergleich der Umwandlungszahlen in den verschiedenen Gebieten

Abbildung 3.23 und Abbildung 3.24 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 2025 ein sehr starker Rückgang auf ein sehr niedriges Niveau folgt.

Abbildung 3.23: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2025 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016



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 von 2021 bis 2025 (gegenüber dem Jahr 2021) war bei ihnen ähnlich (-99%) wie bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 (-98%).

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

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.

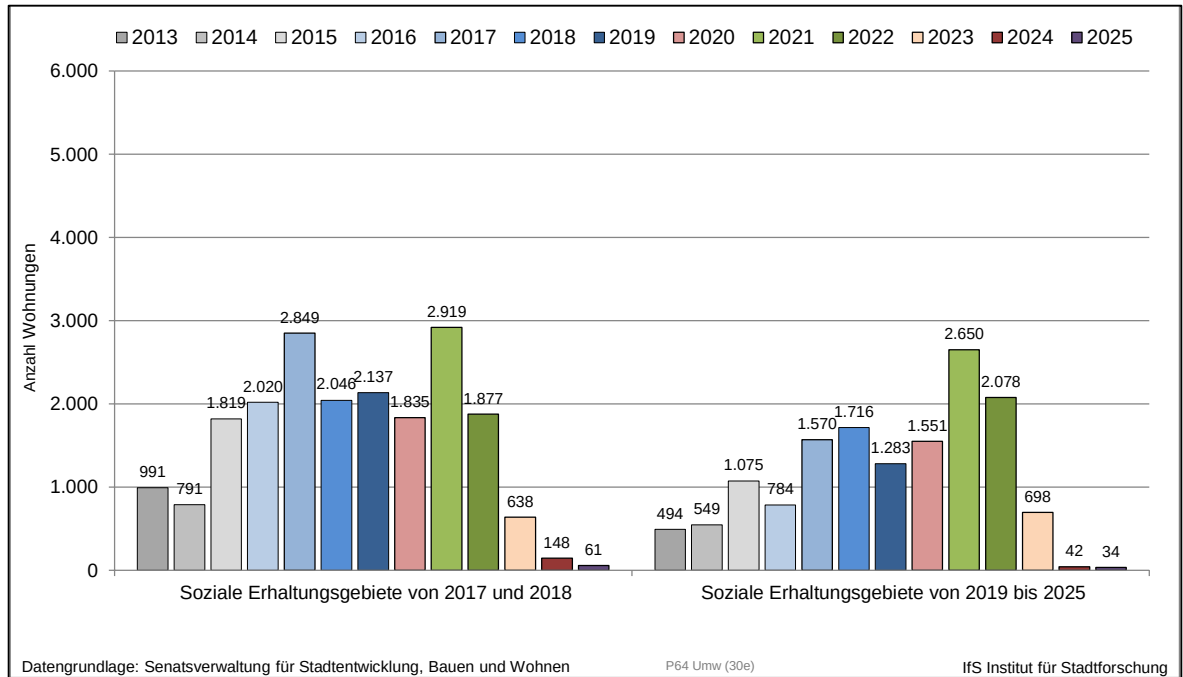
Ab dem Jahr 2020 wurde diese Wirkung überlagert von den Auswirkungen der Diskussion bzw. des Einsatzes von Instrumenten (wie Mietendeckel, Baulandmobilisierungsgesetz). Im Jahr 2021 trat die Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft, die vor ihrem Inkrafttreten offenbar dazu führte, dass 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 2025 in einem massiven Rückgang der vollzogenen Umwandlungen niederschlugen.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie den sozialen Erhaltungsgebieten von 2019 bis 2025 fand ein starker Anstieg der Umwandlungen ebenfalls erst im Jahr 2021 statt. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018

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

sowie 2019 bis 2025 war in den Jahren von 2021 bis 2025 ebenfalls ein sehr starker Rückgang der Umwandlungen zu beobachten.

Abbildung 3.24: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2025 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie 2019 bis 2025



In Abbildung 3.24 ist die Entwicklung in den gesamten sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich mit den Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und den sonstigen Gebieten Berlins dargestellt. 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 2025 einen deutlichen Rückgang der Umwandlungen.

In Tabelle 3.5 wird ein zusammenfassender Überblick über die Entwicklung der Umwandlungen in Gebietsgruppen in den Zeiträumen 2014 bis 2021 und 2021 bis 2025 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 (+125%) verzeichnen ebenfalls einen spürbar geringeren

Anstieg als die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete (+253%) und das sonstige Berlin (+179%). 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.

Abbildung 3.25: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2025 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und sonstigen Gebieten Berlins

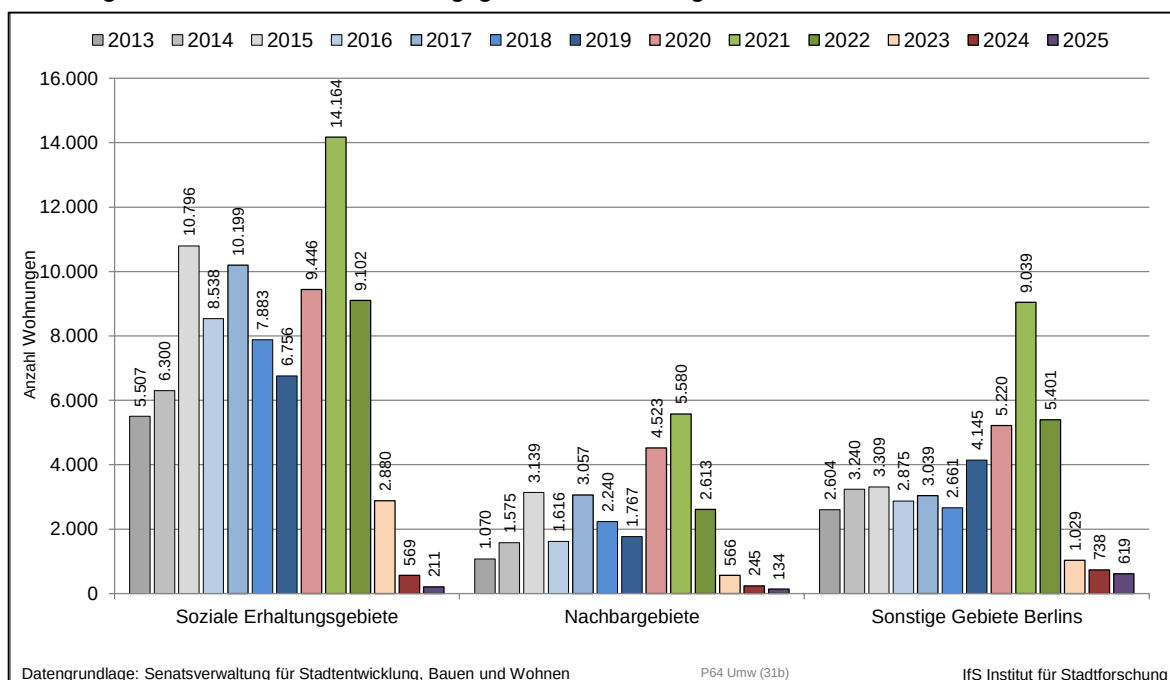


Tabelle 3.5: Entwicklung der Anzahl umgewandelter Wohnungen in Berlin in unterschiedlichen Zeitabschnitten nach Gebietskategorien

Gebietskategorien	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2014-2021	2021-2025		
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	3.405	5.640	3.291	3.306	2.003	1.795	4.443	5.302	2.858	961	243	96	1.897	56%	-5.206	-98%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	1.536	2.211	2.443	2.450	2.118	1.541	1.593	3.248	2.289	583	136	20	1.712	111%	-3.228	-99%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017-2025	1.485	1.340	2.752	4.375	3.762	3.420	3.386	5.569	3.955	1.336	190	95	4.084	275%	-5.474	-98%
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	6.281	10.737	8.486	10.131	7.883	6.756	9.422	14.119	9.102	2.880	569	211	7.838	125%	-13.908	-99%
Nachbargebiete von 2015	459	2.051	562	1.333	1.112	1.011	1.796	2.031	373	248	120	84	1.572	342%	-1.947	-96%
Nachbargebiete von 2016-2018	1.135	1.147	1.106	1.792	1.128	756	2.751	3.594	2.240	318	125	50	2.459	217%	-3.544	-99%
Nachbargebiete gesamt	1.594	3.198	1.668	3.125	2.240	1.767	4.547	5.625	2.613	566	245	134	4.031	253%	-5.491	-98%
Sonstige Vergleichsgebiete	1.609	1.845	1.873	2.094	1.446	2.145	2.717	4.216	1.735	562	130	92	2.607	162%	-4.124	-98%
Sonstiges Stadtgebiet	1.631	1.464	1.002	945	1.215	2.000	2.503	4.823	3.666	467	608	527	3.192	196%	-4.296	-89%
Sonstiges Berlin gesamt	3.240	3.309	2.875	3.039	2.661	4.145	5.220	9.039	5.401	1.029	738	619	5.799	179%	-8.420	-93%
Berlin gesamt	11.115	17.244	13.029	16.295	12.784	12.668	19.189	28.783	17.116	4.475	1.552	964	17.668	159%	-27.819	-97%

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Der Zeitraum 2021 bis 2025 deckt im Wesentlichen den bisherigen Zeitabschnitt seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ab. Berlinweit sind die Umwandlungen in diesem Zeitraum drastisch um 97% eingebrochen. Bis auf das sonstige Stadtgebiet (-89%) bzw. das sonstige Berlin gesamt (-93%) weisen alle Gebietskategorien

Rückgänge von 98% und mehr auf. Die Entwicklung der Genehmigungen der Bezirke auf Grundlage von § 250 BauGB (vgl. Kapitel 2.3) lässt erwarten, dass sich 2026 die vollzogenen Umwandlungen weiter auf dem erreichten niedrigen Niveau fortsetzen werden. Insgesamt zeigt sich anhand des flächendeckenden Rückgangs eine starke berlinweite Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im Hinblick auf eine Dämpfung des Umwandlungsgeschehens.

4. Zusammenfassung

Der Jahresbericht 2025 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 30.06.2026 über insgesamt 82 soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Dabei wurde auch auf die Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2026 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 2026 gegeben.

4.1 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB

In der Zeit vom 14.03.2015 bis zum 30.06.2026 wurden in den insgesamt 82 Erhaltungsgebieten für 48.467 Wohnungen Umwandlungen nach § 172 BauGB beantragt, von denen der weit überwiegende Teil (47.542 Wohnungen bzw. 98%) 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. Seither treten nur noch vereinzelt Anträge in sehr geringem Umfang auf. 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 bzw. zeitweise 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 Gesamtzeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2026 bei 97%, seit dem 1. Halbjahr 2022 bei 100% der eingegangenen Anträge. 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 2026 wurden für 2.213 Wohnungen Umwandlungen nach § 250 BauGB beantragt, bei denen bis zum 30.06.2026 für 1.025 Wohnungen bzw. 46% Genehmigungen erteilt wurden. Die Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB ist bisher davon geprägt, dass ein hoher Anteil von beantragten Umwandlungen untersagt wurde (28% der Wohnungen) und noch ein relativ hoher Anteil an offenen Verfahren existiert (25% der Wohnungen).

Ab dem 2. Halbjahr 2023 sind die Antragszahlen für Umwandlungen nach § 250 BauGB stark zurückgegangen und bewegen sich seither auf relativ niedrigem Niveau. Im 1. Halbjahr 2026 sind die Antragszahlen wieder etwas hochgegangen und bei den genehmigten Wohnungen liegen sie über den vorangegangenen Halbjahren. In den letzten Halbjahren 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 niedriges 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. Zuletzt betrafen die Umwandlungen im Jahr 2025 nur noch 964 Wohnungen.

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

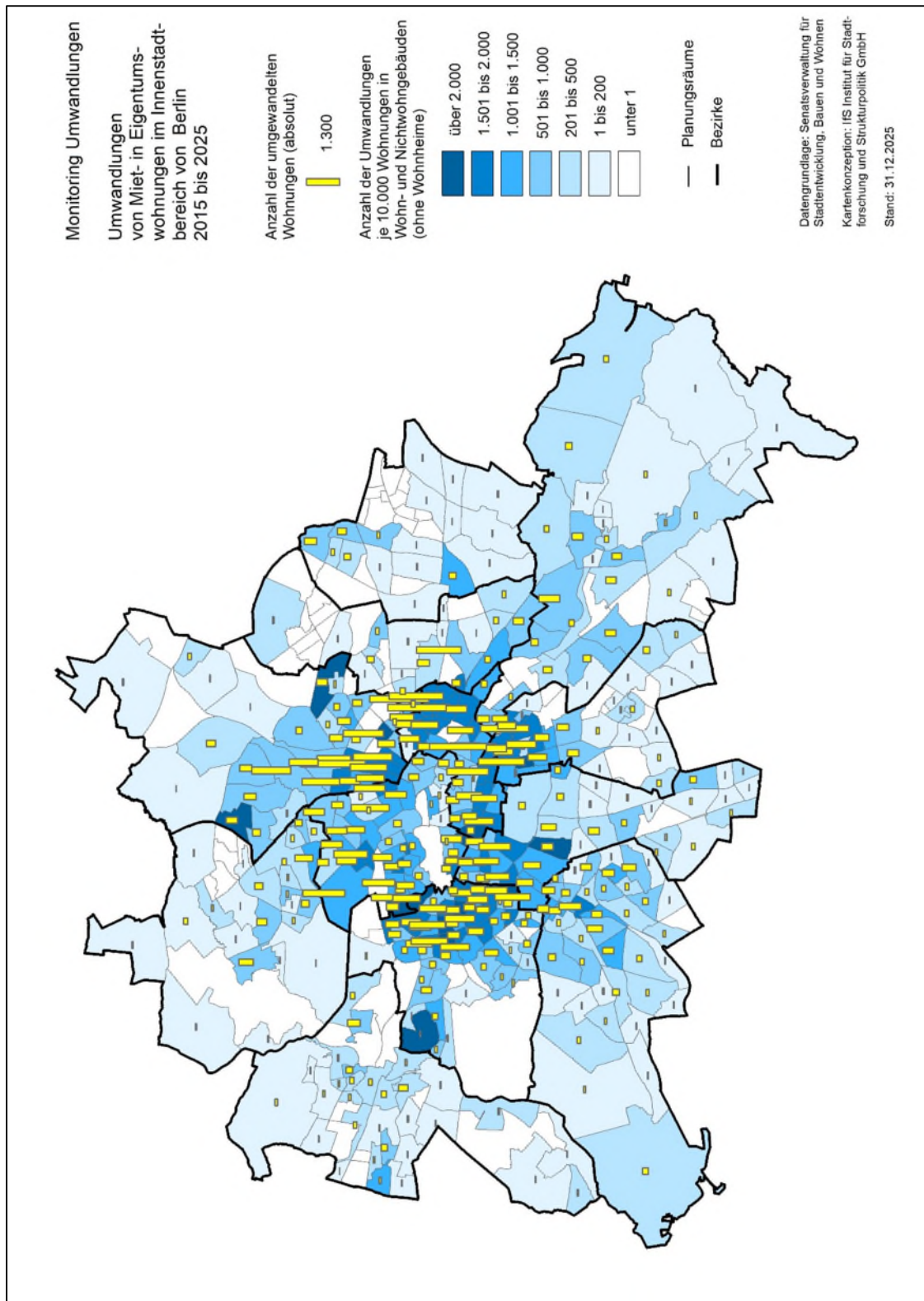
Die Antragszahlen der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB und § 250 BauGB haben sich seit dem 1. Halbjahr 2022 auf sehr niedrigem Niveau bewegt, was sich bei den im Jahr 2022 vollzogenen Umwandlungen zwar in einem Rückgang, aber noch nicht in gleichem Maße wie bei den Genehmigungen niedergeschlagen hat. 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 bis 2025 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 2026 dürfte demnach bei den vollzogenen Umwandlungen noch einmal ein etwas niedrigeres Niveau als 2025 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 nahezu zum Erliegen kommt.

Im folgenden Jahresbericht 2026 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. Dabei geht es auch um den zum 30.10.2025 im § 250 BauGB neu eingefügten Satz, dass das Genehmigungserfordernis nicht für Flächen gilt, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

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 den 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

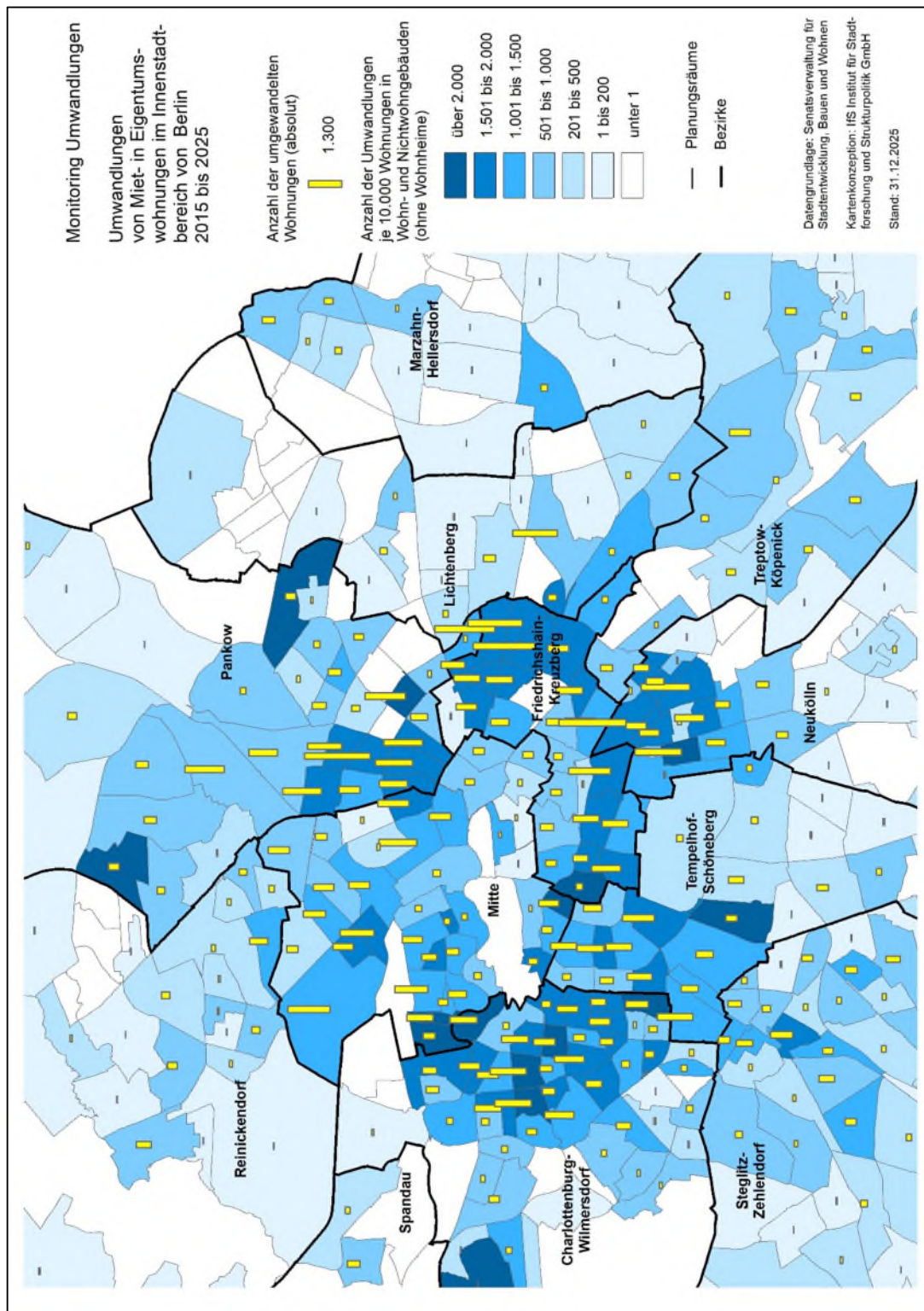
Karte 0.1: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin 2015 bis 2025



AT:

Die Karte zeigt für die Planungsräume Berlins jeweils als Säule die Zahl der umgewandelten Wohnungen sowie jeweils als Flächenfarbe die umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen.

Karte 0.2: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2015 bis 2025



Die Karte zeigt für den Innenstadtbereich Berlins die Planungsräume Berlins jeweils als Säule die Zahl der umgewandelten Wohnungen sowie jeweils als Flächenfarbe die umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen.

Tabelle 0.1: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2025

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete ¹	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Mitte	1.524	1.252	2.264	2.061	2.619	2.433	2.031	2.370	3.905	3.160	950	206	134	24.909
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	435	443	808	1.027	769	875	508	467	1.147	1.233	307	89	19	8.127
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	-	21	2.122
Sonstiges Bezirksgebiet	767	648	1.264	825	996	849	946	1.316	2.086	788	287	95	94	10.961
Friedrichshain-Kreuzberg	1.707	2.414	3.428	3.272	4.057	2.541	1.508	2.986	2.656	1.639	536	54	77	26.875
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	49	17.617
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	134	79	317	408	82	33	45	87	44	47	-	-	-	1.276
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	74	-	93	264	251	190	22	51	69	221	-	-	-	1.235
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	177	452	962	490	300	878	236	146	-	-	28	4.259
Pankow	1.984	1.648	3.666	1.499	1.511	788	1.649	2.880	4.642	2.979	435	494	81	24.256
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	-	21	2.085
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	60	6.833
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.187	1.423	2.751	1.733	2.542	2.350	2.026	3.032	6.222	1.595	847	124	53	25.885
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	102	95	232	129	336	244	92	113	282	143	35	-	30	1.833
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	23	19.800
Spandau	157	660	163	119	354	111	218	565	984	323	43	32	309	4.038
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	95	39	94	12	135	81	138	297	217	113	18	-	-	1.239
Soziale Erhaltungsgebiete von 2025	-	-	-	-	-	-	-	19	42	-	-	-	-	61
Sonstiges Bezirksgebiet	62	621	69	107	219	30	80	249	725	210	25	32	309	2.738
Steglitz-Zehlendorf	683	543	569	698	713	664	1.017	1.452	1.897	1.408	436	137	91	10.308
Soziale Erhaltungsgebiete von 2024	5	103	35	65	146	216	260	185	209	475	92	18	13	1.822
Sonstiges Bezirksgebiet	678	440	534	633	567	448	757	1.267	1.688	933	344	119	78	8.486
Tempelhof-Schöneberg	698	754	1.699	1.189	996	877	731	2.377	2.730	1.663	523	173	111	14.521
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	208	229	532	490	234	190	178	551	532	281	135	10	47	3.617
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	64	4.893
Neukölln	529	1.090	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	1.510	2.706	1.338	395	124	6	15.810
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	363	960	952	923	1.567	1.210	988	933	2.036	939	250	47	1	11.169
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	5	1.127
Treptow-Köpenick	318	1.115	732	695	331	426	581	773	1.122	701	145	128	31	7.098
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	31	5.381
Lichtenberg	263	124	511	105	713	347	448	682	772	640	38	5	10	4.658
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	9	13	60	-	83	30	30	45	99	16	-	-	10	395
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	45	4.115
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	45	3.374
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	948	162.473
davon soziale Erhaltungsgebiete	5.383	6.281	10.737	8.486	10.131	7.883	6.756	9.422	14.119	9.102	2.880	569	211	91.960
davon sonstige Bezirksgebiete	3.796	4.815	6.481	4.528	6.114	4.671	5.544	9.614	14.208	7.475	1.561	969	737	70.513
Bezirke ohne soz. Erhaltungsgebiete	2	19	26	15	50	230	368	153	456	539	34	14	16	1.922
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	964	164.395

Tabelle 0.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2025 nach Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2013-2025
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	96	36.274
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	20	21.135
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	345	273	557	1.161	882	828	1.047	613	1.043	836	138	69	31	7.823
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	646	518	1.254	807	1.923	1.218	1.090	1.222	1.876	1.041	500	79	30	12.204
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	36	68	90	99	139	102	150	223	193	127	40	0	0	1.267
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	190	48	210	39	237	363	199	547	307	233	54	24	0	2.451
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	169	282	507	466	620	606	506	0	1.006	237	356	0	0	4.755
Soziale Erhaltungsgebiete von 2022	46	0	13	45	124	156	97	265	269	954	132	0	21	2.122
Soziale Erhaltungsgebiete von 2023	48	48	220	70	304	273	71	312	624	52	24	0	0	2.046
Soziale Erhaltungsgebiete von 2024	5	103	35	65	146	216	260	185	209	475	92	18	13	1.822
Soziale Erhaltungsgebiete von 2025	0	0	0	0	0	0	0	19	42	0	0	0	0	61
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	5.383	6.281	10.737	8.486	10.131	7.883	6.756	9.422	14.119	9.102	2.880	569	211	91.960
Nachbargebiete von 2015	747	459	2.051	562	1.333	1.112	1.011	1.796	2.031	373	248	120	84	11.927
Nachbargebiete von 2016	88	385	158	430	659	280	153	322	1.279	421	95	4	45	4.319
Nachbargebiete von 2017	131	96	322	144	282	123	162	372	182	310	56	28	0	2.208
Nachbargebiete von 2018	228	654	667	532	851	725	441	2.057	2.133	1.509	167	93	5	10.062
Nachbargebiete gesamt	1.194	1.594	3.198	1.668	3.125	2.240	1.767	4.547	5.625	2.613	566	245	134	28.516
Sonstige Vergleichsgebiete	1.734	1.609	1.845	1.873	2.094	1.446	2.145	2.717	4.216	1.735	562	130	92	22.198
Sonstiges Stadtgebiet	870	1.631	1.464	1.002	945	1.215	2.000	2.503	4.823	3.666	467	608	527	21.721
Sonstiges Berlin gesamt	2.604	3.240	3.309	2.875	3.039	2.661	4.145	5.220	9.039	5.401	1.029	738	619	43.919
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	964	164.395
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen											IfS Institut für Stadtforschung			

Tabelle 0.3: Prozentuale Verteilung der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2025 umgewandelten Wohnungen auf Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2013-2025
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	32%	31%	33%	25%	20%	16%	14%	23%	18%	17%	21%	16%	10%	22%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	11%	14%	13%	19%	15%	17%	12%	8%	11%	13%	13%	9%	2%	13%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	4%	2%	3%	9%	5%	6%	8%	3%	4%	5%	3%	4%	3%	5%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	7%	5%	7%	6%	12%	10%	9%	6%	7%	6%	11%	5%	3%	7%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	2%	0%	1%	0%	1%	3%	2%	3%	1%	1%	1%	2%	0%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	2%	3%	3%	4%	4%	5%	4%	0%	3%	1%	8%	0%	0%	3%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2022	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	6%	3%	0%	2%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2023	1%	0%	1%	1%	2%	2%	1%	2%	2%	0%	1%	0%	0%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2024	0%	1%	0%	0%	1%	2%	2%	1%	1%	3%	2%	1%	1%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2025	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	59%	57%	62%	65%	62%	62%	53%	49%	49%	53%	64%	37%	22%	56%
Nachbargebiete von 2015	8%	4%	12%	4%	8%	9%	8%	9%	7%	2%	6%	8%	9%	7%
Nachbargebiete von 2016	1%	3%	1%	3%	4%	2%	1%	2%	4%	2%	2%	0%	5%	3%
Nachbargebiete von 2017	1%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	2%	1%	2%	1%	2%	0%	1%
Nachbargebiete von 2018	2%	6%	4%	4%	5%	6%	3%	11%	7%	9%	4%	6%	1%	6%
Nachbargebiete gesamt	13%	14%	19%	13%	19%	18%	14%	24%	20%	15%	13%	16%	14%	17%
Sonstige Vergleichsgebiete	19%	14%	11%	14%	13%	11%	17%	14%	15%	10%	13%	8%	10%	14%
Sonstiges Stadtgebiet	9%	15%	8%	8%	6%	10%	16%	13%	17%	21%	10%	39%	55%	13%
Sonstiges Berlin gesamt	28%	29%	19%	22%	19%	21%	33%	27%	31%	32%	23%	48%	64%	27%
Berlin gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen											IfS Institut für Stadtforschung			