IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

In Kooperation mit

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung

Jahresbericht 2020

im Auftrag der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin, Oktober 2021

Bearbeitung:
Dr. Anja Nelle
Jürgen Veser
Beatrice Diez (Timourou)

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin
Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02 · E-Mail IfS@ifsberlin.de · Internet www.ifsberlin.de

Kurztitel:

Jahresbericht 2020 Monitoring Umwandlung - IfS P64/JB1d

Inhalt

1. Einleitung ... 3

2. Umwandlungsgenehmigungen ... 7
2.1 Soziale Erhaltungsgebiete ... 8
2.2 Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten ... 15
2.2.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2020 und 1. Halbjahr 2021 ... 16
2.2.2 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2021 ... 26
2.3 Genehmigte Verkäufe an Mieter ... 47
2.4 Ergänzende Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken ... 48

3. Entwicklung der Umwandlungen im Kontext der Wohnungsmarkt- und sozialen Entwicklung ... 54
3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ... 54
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit ... 54
3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung ... 57
3.1.3 Mietenentwicklung ... 58
3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen ... 60
3.2 Mieten- und soziale Entwicklung auf Ebene der Planungsräume ... 65
3.2.1 Entwicklung der Angebotsmieten ... 66
3.2.2 Soziale Entwicklung ... 68
3.3 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken ... 72
3.3.1 Berlin ... 72
3.3.2 Bezirke ... 73
3.3.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen ... 77
3.4 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen ... 79
3.5 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten ... 81
3.5.1 Anzahl der umgewandelten Wohnungen ... 81
3.5.2 Intensität der Umwandlungen ... 84
3.5.3 Baujahr der umgewandelten Wohnungen ... 87
3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke ... 90
3.7 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit ... 99
3.7.1 Verwendete Gebietskategorien ... 99
3.7.2 Entwicklungen 2013 bis 2020 ... 100

4. Zusammenfassung ... 110

Anhang: ergänzende Abbildungen, Tabellen und Karten ... 114

1. Einleitung

Hintergrund

Der vorliegende Jahresbericht 2020 ist Teil des Projekts „Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung“, mit dessen Bearbeitung die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 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 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV vom 03.03.2015; GVBI. 3/2015, S. 43) in Kraft ist. Die Verordnung war zeitlich auf fünf Jahre begrenzt und wurde von der Umwandlungsverordnung 2020 (vom 04.02.2020; GVBl. 5/2020, S. 38) abgelöst. Diese tritt mit Ablauf des 12.03.2025 außer Kraft.

Das Land Berlin hat damit die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Bezirke in den Erhaltungsgebieten auf der Grundlage des § 172 BauGB entscheiden können, ob die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum genehmigungsfähig ist oder nicht. Die Umwandlungsverordnung soll vor dem Hintergrund in den letzten Jahren stark gestiegener Umwandlungszahlen wohnungspolitische und städtebauliche Ziele in den sozialen Erhaltungsgebieten wirksam unterstützen.

Der Genehmigungsvorbehalt gilt für alle Bestandsgebäude in einem sozialen Erhaltungsgebiet, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind. Die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen fällt nicht unter den Genehmigungsvorbehalt.

Ende 2020 gab es in Berlin insgesamt 64 soziale Erhaltungsgebiete in zehn Bezirken. Im 1. Halbjahr 2021 kamen fünf soziale Erhaltungsgebiete in Bezirken, die bereits zuvor über soziale Erhaltungsgebiete verfügten, hinzu. Zusätzlich wurde im 1. Halbjahr 2021 ein soziales Erhaltungsgebiet aufgehoben und mit veränderten Gebietsgrenzen erneut festgesetzt. Für die Gebietsfestlegungen sowie den Genehmigungsvollzug für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum sind die Bezirke zuständig.

Aufgaben des Monitorings

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

- zur Umwandlungsgenehmigungspraxis von Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten,
- zur Veränderung der Gebietskulisse der Umwandlungsverordnung durch neue und entfallende soziale Erhaltungsgebiete,
- zur Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen vor dem Hintergrund der Wohnungsmarkt- und sozialen Entwicklung,
- zu den Auswirkungen der Umwandlungsverordnung auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten und
- zu etwaigen Verlagerungseffekten von den sozialen Erhaltungsgebieten in andere Gebiete Berlins bereitzustellen.

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 des Instruments bereitzustellen.

Datengrundlagen des Monitorings

Die Darstellungen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis basieren auf von den Bezirken bereitgestellten Daten, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erhoben werden. Die Daten werden zweimal pro Jahr für das Monitoring zur Verfügung gestellt (Stichtage: 30.06. / 31.12.). Erfasst werden zu den Umwandlungsgenehmigungen allgemeine Angaben zu den Anträgen (Datum, Lage des Gebäudes, Gründe für Umwandlung, Art/Rechtsform des Eigentümers, Zahl der Wohnungen) sowie Angaben zum Verfahren (Bescheide, Widersprüche, Klagen, Abweisungen, Urteile, genehmigte Wohneinheiten). Ab dem Jahresbericht 2016 werden zusätzlich Informationen der Bezirke zu Verkaufsfällen umgewandelter Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten erhoben. Ergänzt werden die quantitativen Informationen durch die qualitativen Ergebnisse von Experten-

gesprächen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis, die mit Vertretern der Bezirke geführt wurden.

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 und Wohnen für die Jahre 2011 bis 2020 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 von Wohnungsmarkt- und sozialen Entwicklungen 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 und Wohnen wie das Monitoring Soziale Stadtentwicklung.

Berichtselemente des Monitorings

Neben Jahresberichten, die sowohl die Umwandlungsgenehmigung 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 2020 Ergebnisse zur Genehmigungspraxis für den Zeitraum 1. Halbjahr 2015 bis im 1. Halbjahr 2021 (zum Stichtag 30.06.2021) dargestellt.

Gliederung des Jahresberichts

Das folgende Kapitel 2 widmet sich der Umwandlungsgenehmigungspraxis der zehn Bezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf), die Ende 2020 über soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Dabei wird zunächst die Gebietskulisse der Umwandlungsverordnung zum Stand 30.06.2021 dargestellt. Anschließend wird auf die Genehmigungspraxis der Bezirke insgesamt und bezogen auf einzelne soziale Erhaltungsgebiete im Jahr 2020 und im 1. Halbjahr 2021 eingegangen. Darüber hinaus wird die Entwicklung der Anträge bzw. Genehmigungen von Umwandlungen vom 1. Halbjahr

2015 bis zum 1. Halbjahr 2021 dargestellt. Wie in den Jahresberichten von 2016 bis 2019 werden wieder die Verkaufsfälle umgewandelter Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten der Bezirke thematisiert. Schließlich werden wesentliche Ergebnisse der im Sommer 2021 geführten Expertengespräche mit den Bezirken dargestellt.

Kapitel 3 hat die Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen zum Gegenstand. In einem ersten Teil werden als Kontext der Umwandlungen die Wohnungsmarkt- und soziale Entwicklung dargestellt. In weiteren Teilen wird auf die Entwicklung der Umwandlungen auf verschiedenen räumlichen Ebenen bzw. in den sozialen Erhaltungsgebieten und ausgewählten Vergleichsgebieten eingegangen. Im Mittelpunkt steht hierbei die Frage nach den Auswirkungen der Umwandlungsverordnung auf das Umwandlungsgeschehen.

In Kapitel 4 werden die Ergebnisse zusammengefasst. Der Anhang enthält ergänzende Abbildungen, Tabellen und Karten.

2. Umwandlungsgenehmigungen

In diesem Kapitel werden zunächst die sozialen Erhaltungsgebiete vorgestellt (Kapitel 2.1) und anschließend die Umwandlungsgenehmigungspraxis (Kapitel 2.2) und die genehmigten Mieterverkäufe (Kapitel 2.3) thematisiert. Ein weiterer Teil widmet sich den Ergebnissen der Expertengespräche mit den Bezirken (Kapitel 2.4).

In diesem Jahresbericht werden die sozialen Erhaltungsgebiete 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 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten je nach Zeitpunkt ihres Inkrafttretens sehr unterschiedlich bzw. zeitlich versetzt auf den Verlauf der Umwandlungsgenehmigungen bzw. des generellen Umwandlungsgeschehens auswirkt. Ohne eine solche Unterscheidung würden unterschiedliche bzw. gegenläufige Entwicklungen nivelliert und Wirkungszusammenhänge nicht ausreichend deutlich werden. Folgende Gebietsgruppen werden unterschieden:

- 21 soziale Erhaltungsgebiete von 2015 (am 31.12.2015 bestehende soziale Erhaltungsgebiete),
- zwölf soziale Erhaltungsgebiete von 2016 (im Jahr 2016 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete),
- neun soziale Erhaltungsgebiete von 2017 (im Jahr 2017 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete),
- 14 soziale Erhaltungsgebiete von 2018 (im Jahr 2018 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete),
- zwei soziale Erhaltungsgebiete von 2019 (im Jahr 2019 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete)
- sechs Erhaltungsgebiete, die im Jahr 2020 in Kraft traten (kurz: soziale Erhaltungsgebiete von 2020).

In den fünf Erhaltungsgebieten, die im ersten Halbjahr 2021 in Kraft traten, ist erst in einem Gebiet ein Antrag eingegangen, deshalb werden sie nur am Rande im Text als „soziale Erhaltungsgebiete von 2021“ erwähnt.

Im Folgenden wird für die aufgeführten Gebiete jeweils die Kurzform „soziale Erhaltungsgebiete von 2015“ oder „Gebiete von 2015“, „Gebiete von 2016“, usw. verwendet.

2.1 Soziale Erhaltungsgebiete

Für die Analysen werden insgesamt 69 Erhaltungsgebiete in zehn Bezirken herangezogen, die am 30.06.2021 existierten.[1] Zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2020 wurden sechs Erhaltungsgebiete neu festgesetzt: „Klausenerplatz“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, „Germaniapromenade“, „Britz“ und „Gropiusstadt“ im Bezirk Neukölln sowie „Spandauer Neustadt“ und „Wilhelmstadt“ im Bezirk Spandau. In Spandau waren dies die ersten beiden Erhaltungsgebiete. Zudem gab es eine Gebietserweiterung des Erhaltungsgebietes „Hornstraße“ in Friedrichshain-Kreuzberg und eine Veränderung des sozialen Erhaltungsgebietes „Alt-Treptow“ im Bezirk Treptow-Köpenick. Letzteres, 2016 in Kraft getretene Gebiet wurde am 15.05.2020 aufgehoben und trat am selben Tag in leicht abweichender Abgrenzung unter gleichem Namen wieder in Kraft. Auch im 1. Halbjahr 2021 gab es eine solche Veränderung: Das 1999 festgesetzte Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ (im Monitoring als Gebiet von 2015 geführt) wurde aufgehoben und mit einer größeren Umgrenzung neu festgesetzt. Neu aufgenommen wurden im 1. Halbjahr 2021 das Gebiet „Samariterviertel“ (Friedrichshain-Kreuzberg) sowie im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf die vier Gebiete „Jungfernheide“, „Alt-Lietzow“, „Richard-Wagner-Straße“ und „Karl-August-Platz“.

Die 69 Erhaltungsgebiete sind mit dem Datum ihres Inkrafttretens sowie den Daten des Inkrafttretens von Erweiterungen in Tabelle 2.1 aufgelistet. Alle sozialen Erhaltungsgebiete sind in Karte 2.1 dargestellt.

[1] Das bereits bei Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung bestehende Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt wurde am 25.05.2016 aufgehoben und wird bei der Analyse zum Stand 31.12.2019 daher nicht berücksichtigt.

Tabelle 2.1

Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2021

Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen

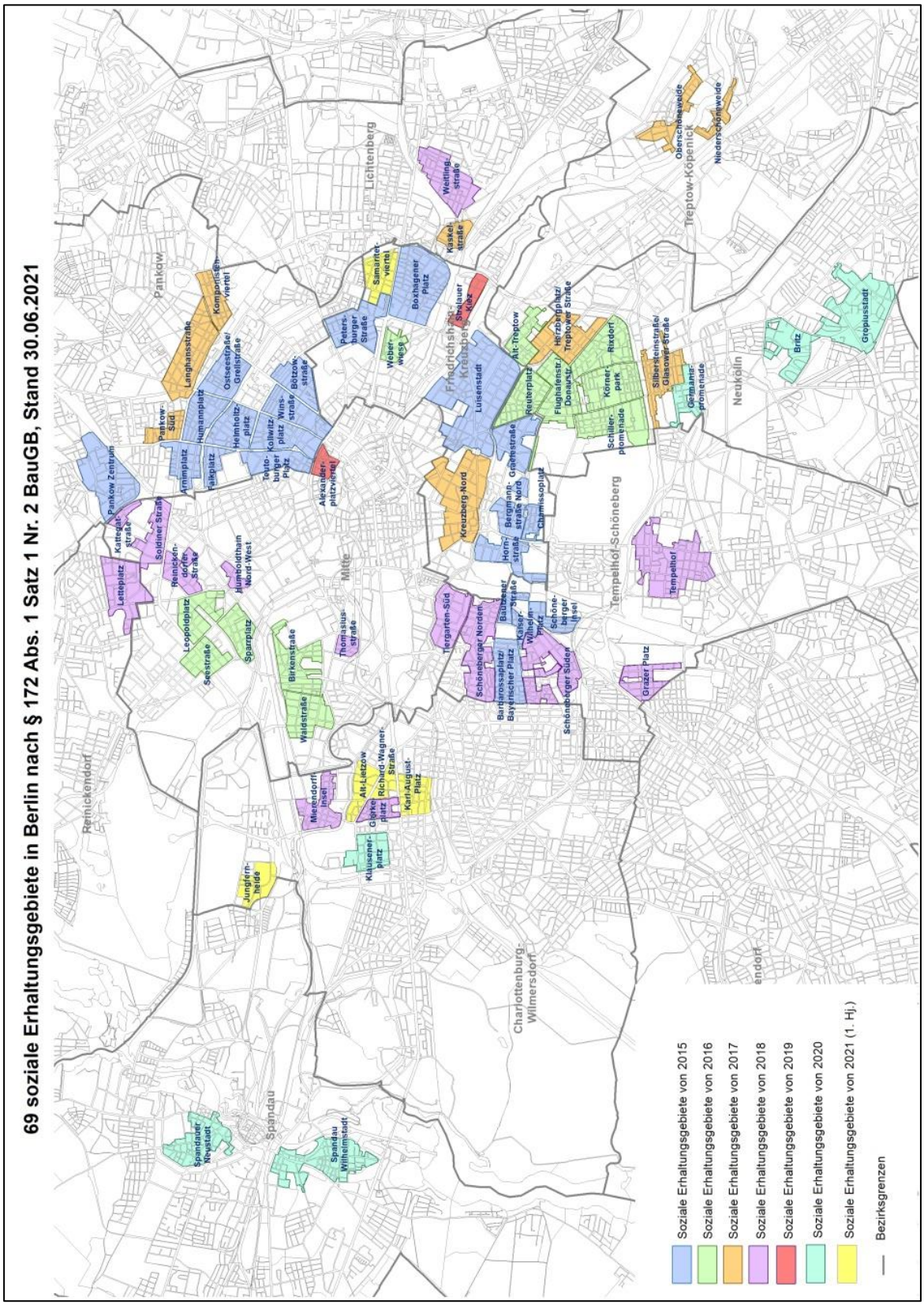
Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete	Inkrafttreten am	1. Gebietser-weiterung am	2. Gebietser-weiterung am	3. Gebietser-weiterung am
Mitte				
Sparrplatz	25.05.2016			
Leopoldplatz	25.05.2016			
Waldstraße	25.05.2016			
Birkenstraße	25.05.2016			
Seestraße	25.05.2016			
Kattegatstraße	19.09.2018			
Reinickendorfer Straße	19.09.2018			
Humboldthain Nord-West	16.12.2018			
Soldiner Straße	28.11.2018			
Thomasiusstraße	16.12.2018			
Tiergarten-Süd	16.12.2018			
Alexanderplatzviertel	28.03.2019			
Friedrichshain-Kreuzberg				
Graefestraße	27.07.1995	28.07.2018		
Luisenstadt	27.07.1995	17.12.2017	28.07.2018	
Bergmannstraße Nord	07.03.2003	28.07.2018		
Hornstraße	15.12.2004	01.07.2018	15.03.2019	31.01.2020
Chamissoplatz	12.06.2005	17.05.2007		
Boxhagener Platz	16.04.1999	24.04.2021*		
Petersburger Straße	22.12.2013			
Weberwiese	13.08.2016			
Kreuzberg-Nord	17.06.2017	17.12.2017		
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			
Spandau				
Wilhelmstadt	04.07.2020			
Spandauer Neustadt	04.07.2020			
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			
Schöneberger Norden	11.03.2018	12.10.2018		
Schöneberger Süden	11.03.2018			
Tempelhof	08.04.2018			
Grazer Platz	12.10.2018			
Neukölln				
Schillerpromenade	29.06.2016			
Reuterplatz	29.06.2016			
Flughafen- / Donaustraße	27.07.2016	28.03.2019		
Rixdorf	27.07.2016			
Körnerpark	27.07.2016	28.03.2019		
Silbersteinstraße / Glasower Straße	06.08.2017			
Hertzbergplatz / Treptower Straße	06.08.2017			
Germaniapromenade	04.03.2020			
Britz	04.03.2020			
Gropiusstadt	15.11.2020			
Treptow-Köpenick				
Alt-Treptow	09.07.2016	27.05.2020*		
Niederschöneweide	12.05.2017			
Oberschöneweide	12.05.2017			
Lichtenberg				
Kaskelstraße	22.07.2017			
Weitlingstraße	22.06.2018			
Reinickendorf				
Letteplatz	30.12.2018			

*Aufhebung des zuvor in Kraft getretenen Gebiets und Neufestsetzung (mit Erweiterung)

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Karte 2.1


69 soziale Erhaltungsgebiete in Berlin nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 30.06.2021
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021 (1. Hj.)
Bezirksgrenzen
Pankow
Lichtenberg
Treptow-Köpenick
Neukölln
Tempelhof-Schöneberg
Mitte
Reinickendorf
Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau
Pankow Zentrum
Kattegat-straße
Soldiner Straße
Letteplatz
Leopoldplatz
Seestraße
Sparrplatz
Humboldthain Nord-West
Birkenstraße
Waldstraße
Thomasius-straße
Mierendorff-Insel
Alt-Lietzow
Richard-Wagner-Straße
Karl-August-Platz
Klausener-platz
Jungfern-heide
Spandauer Neustadt
Spandau Wilhelmstadt
Tiergarten-Süd
Schöneberger Norden
Barbarossaplatz/ Bayerischer Platz
Kaiser-Wilhelm-Platz
Schöneberger Süden
Schöneberger Insel
Grazer Platz
Tempelhof
Kreuzberg-Nord
Bergmann-straße Nord
Horn-straße
Charmissoplatz
Graefestraße
Luisenstadt
Reuterplatz
Alt-Treptow
Flughafenstr./ Donaustr.
Körner-park
Schiller-promenade
Silbersteinstraße/ Glasower Straße
Germania-promenade
Britz
Gropiusstadt
Oberschöneweide
Niederschöneweide
Weitling-straße
Kaskel-straße
Samariter-viertel
Boxhagener Platz
Peters-burger Straße
Weber-wiese
Strelauer Kiez
Kompontisten-viertel
Langhansstraße
Ostseestraße/ Grellstraße
Pankow-Süd
Humannplatz
Helmholtz-platz
Kollwitz-platz
Wins-straße
Bötzow-straße
Arnimplatz
Falkplatz
Teuto-burger Platz
Alexander-platzviertel
Reinicken-dorfer Straße

In Tabelle 2.2. und Tabelle 2.3 sind für Jahrgangsgruppen bzw. einzelne soziale Erhaltungsgebiete die Bevölkerungs- und Wohnungsanzahl zum 31.12.2020 sowie die diesbezüglichen Veränderungsraten seit 2015 dargestellt. Etwa 1,06 Mio. Einwohner und 567.350 Wohnungen gehören zur Gebietskulisse der 69 Erhaltungsgebiete. Die Zahl der Einwohner hat zwischen 2015 und 2020 in etwas über der Hälfte der sozialen Erhaltungsgebiete prozentual stärker zugenommen als die Zahl der Wohnungen. Eine auffallende Zunahme sowohl an Wohnungen als auch an Einwohnern von über 10% zwischen 2015 und 2020 verzeichneten die drei Erhaltungsgebiete Stralauer Kiez, Humboldthain Nord-West und Niederschöneweide. Eine Zunahme von über 10% an Wohnungen hatten auch die Gebiete Oberschöneweide und Silbersteinstraße/Glasower Straße. Eine hohe Zunahme an Einwohnern von über 10% zeigen die beiden Pankower Erhaltungsgebiete Langhansstraße und Komponistenviertel sowie die Gebiete Alt-Treptow in Treptow-Köpenick und Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg. In zehn Erhaltungsgebieten war die Einwohnerzahl seit 2015 über 2% rückläufig. Eine Verringerung des Wohnungsbestandes zwischen 2015 und 2020 ist in keinem Erhaltungsgebiet zu beobachten, in 53% der Gebiete (37 Erhaltungsgebiete) liegt die Änderung unter 2%.

Tabelle 2.2

Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2021

Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner

Soziale Erhaltungsgebiete von	Inkrafttreten	Einwohner* (31.12.2020)	Wohnungen** (31.12.2020)	Einwohner* 2015-2020	Wohnungen** 2015-2020
2015	vor dem 01.01.2016	357.926	200.352	2,9%	3,1%
2016	01.01.2016 - 31.12.2016	230.217	119.433	-0,7%	1,8%
2017	01.01.2017 - 31.12.2017	119.849	62.770	4,6%	7,9%
2018	01.01.2018 - 31.12.2018	192.730	100.559	2,2%	2,6%
2019	01.01.2019 - 31.12.2019	12.518	7.661	9,6%	13,8%
2020	01.01.2020 - 31.12.2020	92.257	49.242	1,6%	0,4%
2021	01.01.2021 - 30.06.2021	49.565	27.329	3,9%	3,5%
Erhaltungsgebiete gesamt		**1.055.062**	**567.346**	**2,1%**	**3,2%**

* am Hauptwohnsitz; ** ohne Wohnheime

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Tabelle 2.3

Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2021

Datum des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner

Soziale Erhaltungsgebiete	Soziales Erhaltungsgebiet von	Einwohner* (31.12.2020)	Wohnungen** (31.12.2020)	Einwohner* 2015-2020	Wohnungen** 2015-2020
Mitte					
Sparrplatz	2016	16.639	8.114	-0,3%	1,4%
Leopoldplatz	2016	20.655	9.963	-0,6%	4,1%
Waldstraße	2016	21.860	11.599	3,0%	1,4%
Birkenstraße	2016	24.664	12.670	0,4%	1,4%
Seestraße	2016	15.544	8.047	3,4%	2,8%
Kattegatstraße	2018	3.986	1.800	2,8%	4,3%
Reinickendorfer Straße	2018	13.186	6.050	-0,2%	5,1%
Humboldthain Nord-West	2018	4.630	2.272	11,5%	24,6%
Soldiner Straße	2018	15.155	6.603	-2,7%	1,1%
Thomasiusstraße	2018	4.170	2.475	4,8%	0,3%
Tiergarten-Süd	2018	9.147	4.461	-4,0%	5,6%
Alexanderplatzviertel	2019	5.021	2.966	5,3%	3,0%
Friedrichshain-Kreuzberg					
Graefestraße	2015	16.177	9.199	-1,4%	0,3%
Luisenstadt	2015	48.979	25.264	-2,3%	1,4%
Bergmannstraße Nord	2015	13.830	7.551	1,3%	1,6%
Hornstraße	2015	14.554	7.862	2,4%	1,8%
Chamissoplatz	2015	7.786	4.073	-2,4%	0,8%
Boxhagener Platz	2015	42.440	24.012	9,0%	6,9%
Petersburger Straße	2015	24.002	13.413	6,5%	5,7%
Weberwiese	2016	5.040	3.103	0,1%	0,4%
Kreuzberg-Nord	2017	28.501	13.139	0,6%	1,6%
Stralauer Kiez	2019	7.497	4.695	12,6%	21,9%
Samariterviertel	2021	16.998	9.279	6,4%	9,2%
Pankow					
Falkplatz	2015	10.059	5.796	6,1%	3,0%
Arnimplatz	2015	15.732	9.147	6,5%	4,0%
Humannplatz	2015	14.632	8.722	1,2%	1,1%
Ostseestraße / Grellstraße	2015	11.088	6.897	3,6%	2,1%
Pankow Zentrum	2015	16.673	8.645	4,1%	5,6%
Teutoburger Platz	2015	12.013	6.716	6,0%	3,9%
Kollwitzplatz	2015	15.930	9.050	6,2%	6,4%
Helmholtzplatz	2015	22.534	13.580	1,2%	2,8%
Bötzowstraße	2015	15.384	8.485	4,1%	3,4%
Winsstraße	2015	17.572	9.882	3,0%	2,4%
Pankow-Süd	2017	7.553	4.201	7,3%	6,5%
Langhansstraße	2017	17.766	9.877	11,8%	8,7%
Komponistenviertel	2017	8.354	4.166	10,4%	6,4%
Charlottenburg-Wilmersdorf					
Mierendorff-Insel	2018	15.067	8.324	1,2%	1,4%
Gierkeplatz	2018	7.186	3.901	5,8%	4,3%
Klausenerplatz	2020	12.344	6.331	-1,2%	0,8%
Jungfernheide	2021	6.906	4.157	3,2%	0,0%
Alt-Lietzow	2021	8.859	4.800	4,8%	1,6%
Richard-Wagner-Straße	2021	4.681	2.689	3,7%	1,7%
Karl-August-Platz	2021	12.121	6.404	0,4%	0,2%
Spandau					
Wilhelmstadt	2020	23.376	13.264	2,9%	0,3%
Spandauer Neustadt	2020	19.295	9.628	4,0%	1,0%
Tempelhof-Schöneberg					
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz	2015	16.582	9.919	2,7%	2,0%
Bautzener Straße	2015	5.951	3.276	-4,0%	0,2%
Kaiser-Wilhelm-Platz	2015	5.502	2.883	-0,7%	0,7%
Schöneberger Insel	2015	10.506	5.980	1,0%	0,4%
Schöneberger Norden	2018	24.932	13.439	-0,8%	0,3%
Schöneberger Süden	2018	26.123	14.107	2,0%	0,4%
Tempelhof	2018	27.070	14.434	2,6%	1,5%
Grazer Platz	2018	11.242	5.622	1,6%	0,4%
Neukölln					
Schillerpromenade	2016	22.394	12.315	-3,4%	0,1%
Reuterplatz	2016	19.200	10.661	-2,0%	1,3%
Flughafen- / Donaustraße	2016	29.309	15.472	-5,3%	1,6%
Rixdorf	2016	22.906	11.634	-2,7%	1,6%
Körnerpark	2016	20.326	10.119	-2,4%	2,4%
Silbersteinstraße / Glasower Straße	2017	16.170	8.271	1,9%	12,5%
Hertzbergplatz / Treptower Straße	2017	20.312	10.780	-0,7%	0,2%
Germaniapromenade	2020	6.415	3.193	1,5%	0,1%
Britz	2020	6.818	4.219	0,1%	0,0%
Gropiusstadt	2020	24.009	12.607	0,8%	0,0%
Treptow-Köpenick					
Alt-Treptow***	2016	11.680	5.736	12,0%	4,7%
Niederschöneweide	2017	5.123	3.384	11,1%	39,5%
Oberschöneweide	2017	11.714	6.668	9,2%	17,5%
Lichtenberg					
Kaskelstraße	2017	4.356	2.284	5,5%	8,6%
Weitlingstraße	2018	17.467	10.236	11,1%	7,4%
Reinickendorf					
Letteplatz	2018	13.369	6.835	5,9%	1,6%
Erhaltungsgebiete gesamt		**1.055.062**	**567.346**	**2,1%**	**3,2%**

* am Hauptwohnsitz; ** ohne Wohnheime; ***Mit späterer Aufhebung und Neufestsetzung (mit Erweiterung) des Gebiets (siehe Tabelle "Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen")

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 liegen Daten zum Baujahr der Gebäude, der Wohnungsanzahl sowie der Eigentumsform vor (Tabelle 2.4). Die Wohnungen in den dort dargestellten 69 Erhaltungsgebieten liegen größtenteils in bis 1919 errichteten Gebäuden (56%) und in Gebäuden, die eine Anzahl von 13 und mehr Wohnungen aufweisen (62%). Etwas mehr als ein Drittel (34%) der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, 32% gehören sonstigen Eigentümern und 23% Gemeinschaften von Wohnungseigentümern/-innen. Der durchschnittliche Anteil von Genossenschaften (3%) oder kommunalen Wohnungseigentümern bzw. Bund oder Land (9%) ist gering.

Von dieser grundsätzlichen Struktur weichen einige Erhaltungsgebiete, gerade die zuletzt in Kraft getretenen, jedoch in nennenswertem Umfang ab:

- In den sechs Erhaltungsgebieten Thomasiusstraße, Tiergarten-Süd, Kreuzberg-Nord, Weberwiese, Barbarossaplatz/Bayerischer Platz und Schöneberger Norden sowie in den 2020 und 2021 in Kraft getretenen Gebieten in Neukölln (Germaniapromenade, Britz, Gropiusstadt), Spandau (Wilhelmstadt, Spandauer Neustadt) und Charlottenburg-Wilmersdorf (Jungfernheide, Alt-Lietzow, Richard-Wagner-Platz) dominiert die Nachkriegsbebauung (Baualtersklasse 1949-1990).
- In den Gebieten Ostseestraße/Grellstraße, Weitlingstraße, Letteplatz und dem neuen Gebiet Jungfernheide ist mit über einem Drittel der Wohnungen ein vergleichsweise hoher Anteil der Bestände aus den Baujahren 1919 bis 1948.
- In den acht Gebieten Chamissoplatz, Komponistenviertel, Ostseestraße/Grellstraße, Silbersteinstraße/Glasower Straße, Niederschöneweide, Kaskelstraße, Weitlingstraße, Letteplatz sowie in den 2020 und 2021 in Kraft getretenen Gebieten Britz und Jungfernheide liegt die Wohnungszahl von über 60% der Gebäude zwischen drei und zwölf Wohneinheiten.
- In den Gebieten Chamissoplatz, Kreuzberg-Nord und Bautzener Straße sowie in dem 2020 in Kraft getretenen Gebiet Klausenerplatz befinden sich über 30% der Wohnungen im Eigentum von Kommune, kommunalen Wohnungsunternehmen, Bund oder Land.
- Während im Schnitt etwa ein Drittel der Wohnungen im Eigentum „Sonstiger“ ist, sind es in den Erhaltungsgebieten Kreuzberg-Nord, Jungfernheide, Britz und Gropiusstadt, in denen von städtischen Wohnungsunternehmen Wohnsiedlungsbestände verkauft wurden, 50 bis 90%.
- In den Gebieten Weberwiese und Herzbergplatz/Treptower Straße ist mit mehr als 20% ein sehr hoher Anteil der Wohnungsbestände im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften.

Tabelle 2.4

Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2011 in den 69 sozialen Erhaltungsgebieten (Stand 30.06.2021) von Berlin 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 2011	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												
Sparrplatz [2016]	77,9%	0,9%	14,8%	6,4%	0,0%	19,3%	80,7%	20,2%	41,9%	3,4%	3,4%	31,1%
Leopoldplatz [2016]	65,8%	4,8%	27,1%	2,3%	0,2%	35,7%	64,2%	14,7%	33,0%	14,0%	7,4%	30,8%
Waldstraße [2016]	67,4%	2,9%	27,5%	2,2%	0,3%	26,9%	72,8%	24,9%	40,1%	0,0%	0,5%	34,5%
Birkenstraße [2016]	59,3%	3,5%	34,2%	3,0%	0,2%	33,5%	66,3%	19,7%	44,1%	1,2%	4,7%	30,4%
Seestraße [2016]	72,4%	13,1%	14,3%	0,3%	0,2%	25,0%	74,8%	25,6%	45,7%	0,0%	1,2%	27,5%
Kattegatstraße [2018]	60,4%	21,0%	18,6%	0,0%	0,2%	40,5%	59,3%	9,8%	47,4%	7,7%	7,2%	27,9%
Reinickendorfer Straße [2018]	60,9%	4,1%	31,4%	3,6%	0,1%	30,1%	69,7%	19,9%	33,1%	0,0%	9,1%	38,0%
Humboldthain Nord-West [2018]	48,8%	1,8%	47,5%	1,9%	0,0%	34,4%	65,6%	17,3%	29,5%	0,0%	16,0%	37,2%
Soldiner Straße [2018]	66,0%	11,6%	20,2%	2,2%	0,6%	43,4%	56,0%	19,9%	21,8%	3,9%	17,3%	37,1%
Thomasiusstraße [2018]	28,3%	1,1%	68,5%	2,1%	0,2%	20,9%	78,9%	37,3%	36,4%	1,4%	0,2%	24,7%
Tiergarten-Süd [2018]	38,5%	1,6%	55,7%	4,2%	2,1%	36,5%	61,5%	14,8%	22,9%	1,0%	15,6%	45,7%
Alexanderplatzviertel [2019]	45,4%	13,4%	29,9%	11,3%	0,9%	55,9%	43,2%	32,1%	26,0%	0,2%	16,5%	25,2%
Friedrichshain-Kreuzberg												
Graefestraße [2015]	77,8%	2,7%	18,0%	1,4%	0,3%	31,0%	68,7%	20,4%	47,6%	0,7%	0,3%	31,0%
Luisenstadt [2015]	69,9%	3,6%	25,2%	1,3%	0,3%	38,7%	61,0%	22,3%	35,9%	2,3%	4,1%	35,3%
Bergmannstraße Nord [2015]	85,4%	2,4%	11,2%	1,0%	0,2%	36,6%	63,2%	21,4%	53,6%	0,4%	2,3%	22,3%
Hornstraße [2015]	69,5%	1,5%	24,3%	4,6%	1,1%	30,8%	68,1%	28,2%	39,0%	1,1%	0,5%	31,2%
Chamissoplatz [2015]	88,7%	2,8%	7,3%	1,2%	0,6%	65,4%	34,0%	20,7%	36,7%	0,7%	31,8%	10,0%
Boxhagener Platz [2015]	75,5%	3,3%	16,2%	4,9%	0,1%	23,4%	76,5%	24,2%	40,8%	3,4%	8,0%	23,6%
Petersburger Straße [2015]	57,7%	5,1%	30,7%	6,5%	0,1%	23,3%	76,6%	20,9%	30,8%	5,1%	15,7%	27,5%
Weberwiese [2016]	17,9%	2,3%	77,0%	2,8%	0,1%	24,9%	75,0%	9,5%	8,5%	22,8%	26,9%	32,2%
Kreuzberg-Nord [2017]	5,6%	0,3%	90,1%	4,0%	0,2%	13,5%	86,3%	6,5%	6,0%	0,1%	33,1%	54,3%
Stralauer Kiez [2019]	59,2%	7,6%	32,4%	0,8%	0,2%	43,2%	56,6%	18,2%	33,1%	5,8%	13,4%	29,5%
Samariterviertel [2021]	75,4%	4,3%	12,8%	7,5%	0,1%	21,0%	78,9%	32,4%	36,0%	4,8%	4,8%	22,0%
Pankow												
Falkplatz [2015]	86,8%	6,4%	3,8%	3,0%	0,2%	17,2%	82,7%	34,3%	36,8%	0,3%	6,9%	21,7%
Arnimplatz [2015]	80,2%	10,4%	6,7%	2,6%	0,1%	23,9%	76,0%	22,0%	44,5%	0,0%	3,8%	29,7%
Humannplatz [2015]	60,9%	27,0%	7,9%	4,1%	0,1%	46,6%	53,2%	21,0%	28,1%	4,0%	12,7%	34,2%
Ostseestr./Grellstr. [2015]	34,5%	45,2%	13,5%	6,8%	0,0%	68,7%	31,2%	15,6%	13,9%	6,5%	20,8%	43,2%
Pankow Zentrum [2015]	64,7%	10,6%	9,6%	15,1%	1,3%	56,3%	42,5%	29,7%	34,5%	2,5%	16,7%	16,6%
Teutoburger Platz [2015]	75,2%	5,8%	7,3%	11,7%	0,5%	42,9%	56,6%	34,4%	38,7%	1,0%	8,0%	17,8%
Kollwitzplatz [2015]	81,3%	2,1%	7,6%	9,0%	0,1%	42,5%	57,4%	33,4%	38,6%	3,3%	9,5%	15,2%
Helmholtzplatz [2015]	87,3%	6,3%	2,6%	3,8%	0,1%	26,7%	73,1%	31,9%	36,2%	5,1%	5,6%	21,3%
Bötzowstraße [2015]	71,7%	7,2%	14,3%	6,9%	0,9%	31,2%	67,9%	27,8%	35,1%	0,0%	15,9%	21,2%
Winsstraße [2015]	75,1%	4,7%	13,8%	6,5%	0,1%	23,4%	76,5%	29,6%	33,9%	0,5%	7,0%	28,9%
Pankow-Süd [2017]	46,1%	27,9%	14,4%	11,7%	0,3%	54,0%	45,7%	23,8%	24,9%	6,6%	19,1%	25,6%
Langhansstraße [2017]	43,8%	15,2%	16,2%	24,8%	1,5%	57,1%	41,4%	21,9%	31,4%	4,7%	15,2%	26,8%
Komponistenviertel [2017]	54,6%	18,9%	13,3%	13,2%	1,6%	73,8%	24,6%	21,1%	35,4%	7,7%	18,5%	17,3%
Charlottenburg-Wilmersdorf												
Mierendorff-Insel [2018]	52,2%	24,1%	22,4%	1,2%	0,2%	41,8%	58,0%	32,0%	31,6%	3,5%	5,0%	27,9%
Gierkeplatz [2018]	60,0%	2,5%	35,3%	2,1%	0,1%	37,7%	62,2%	24,6%	46,6%	0,6%	7,2%	20,9%
Klausenerplatz [2020]	56,1%	1,9%	41,9%	0,1%	0,3%	41,0%	58,7%	17,4%	19,3%	0,5%	40,1%	22,6%
Jungfernheide [2021]	7,6%	37,0%	55,4%	0,0%	0,2%	68,8%	30,9%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%	88,9%
Alt-Lietzow [2021]	32,7%	3,4%	63,3%	0,6%	0,5%	22,6%	76,9%	38,4%	29,2%	2,4%	2,7%	27,3%
Richard-Wagner-Platz [2021]	13,3%	1,1%	74,7%	11,0%	0,3%	28,9%	70,8%	22,7%	15,7%	0,0%	16,2%	45,5%
Karl-August-Platz [2021]	51,6%	1,4%	44,0%	3,0%	0,3%	25,3%	74,4%	29,5%	39,3%	0,0%	4,1%	27,0%
Spandau												
Wilhelmstadt [2020]	32,1%	23,1%	41,5%	3,3%	0,7%	68,1%	31,2%	23,7%	34,0%	0,0%	0,4%	41,9%
Spandauer Neustadt [2020]	44,5%	7,6%	45,8%	2,1%	0,9%	61,4%	37,7%	28,9%	44,1%	0,3%	0,2%	26,6%
Tempelhof-Schöneberg												
Barbarossaplatz/Bay. Platz [2015]	38,8%	1,8%	58,7%	0,7%	0,1%	25,2%	74,8%	38,7%	35,8%	0,0%	0,7%	24,8%
Bautzener Straße [2015]	72,4%	1,9%	25,7%	0,0%	0,2%	35,3%	64,5%	18,2%	37,2%	1,1%	31,4%	12,1%
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	80,9%	5,6%	11,9%	1,7%	0,3%	36,1%	63,6%	22,4%	41,2%	0,0%	19,3%	17,1%
Schöneberger Insel [2015]	81,6%	2,6%	13,4%	2,4%	0,1%	31,6%	68,3%	28,8%	47,6%	0,0%	0,3%	23,3%
Schöneberger Norden [2018]	40,1%	1,8%	54,2%	3,9%	0,3%	30,3%	69,4%	27,9%	27,1%	0,0%	20,2%	24,7%
Schöneberger Süden [2018]	58,1%	7,7%	32,1%	2,1%	0,1%	31,8%	68,0%	29,2%	37,2%	0,7%	5,4%	27,5%
Tempelhof [2018]	38,7%	29,5%	27,4%	4,5%	0,4%	56,4%	43,1%	27,1%	33,7%	2,9%	3,3%	33,0%
Grazer Platz [2018]	42,4%	25,7%	23,4%	8,5%	0,2%	52,3%	47,5%	43,3%	33,3%	0,0%	0,3%	23,2%
Neukölln												
Schillerpromenade [2016]	72,8%	20,7%	5,6%	1,0%	0,1%	27,9%	72,0%	20,1%	38,5%	2,3%	4,0%	35,0%
Reuterplatz [2016]	74,2%	6,3%	16,1%	3,4%	0,1%	29,6%	70,3%	20,2%	51,4%	0,8%	1,2%	26,4%
Flughafenstr./Donaustr. [2016]	77,8%	6,6%	14,4%	1,2%	0,3%	27,2%	72,5%	16,1%	41,4%	8,0%	4,0%	30,6%
Rixdorf [2016]	72,8%	11,9%	14,3%	1,0%	0,5%	37,4%	62,2%	12,0%	46,9%	6,3%	3,0%	31,7%
Körnerpark [2016]	70,4%	21,9%	6,8%	0,9%	0,1%	38,9%	61,0%	15,7%	41,9%	6,4%	0,6%	35,4%
Silbersteinstr./Glasower Str. [2017]	52,6%	13,3%	23,7%	10,4%	0,7%	62,9%	36,3%	17,0%	43,9%	6,6%	1,1%	31,4%
Herzbergplatz/Treptower Str. [2017]	38,7%	25,4%	33,8%	2,1%	0,1%	37,9%	62,1%	17,1%	26,0%	22,2%	0,8%	33,9%
Germaniapromenade [2020]	10,0%	24,2%	63,3%	2,5%	0,1%	52,6%	47,3%	16,3%	40,5%	6,5%	4,0%	32,6%
Britz [2020]	0,0%	24,5%	75,5%	0,0%	7,5%	86,0%	6,5%	5,6%	4,0%	0,0%	6,0%	84,5%
Gropiusstat [2020]	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,9%	16,0%	83,2%	18,3%	6,7%	1,0%	0,0%	74,0%
Treptow-Köpenick												
Alt-Treptow [2016]	51,1%	17,2%	25,3%	6,4%	0,2%	43,5%	56,3%	13,3%	27,4%	16,9%	15,7%	26,7%
Niederschöneweide [2017]	67,3%	13,1%	7,6%	12,0%	0,2%	60,8%	39,0%	27,7%	36,8%	4,8%	10,5%	20,2%
Oberschöneweide [2017]	64,4%	19,2%	9,0%	7,5%	0,2%	50,4%	49,3%	16,6%	36,9%	1,3%	13,5%	31,7%
Lichtenberg												
Kaskelstraße [2017]	73,2%	5,4%	4,8%	16,7%	0,9%	70,0%	29,2%	22,7%	47,4%	0,7%	13,2%	16,1%
Weitlingstraße [2018]	30,6%	40,9%	22,8%	5,7%	0,4%	75,9%	23,8%	12,5%	23,7%	4,2%	29,0%	30,6%
Reinickendorf												
Letteplatz [2018]	24,0%	37,2%	33,1%	5,7%	1,4%	69,9%	28,7%	22,5%	29,0%	0,1%	3,5%	45,0%
Erhaltungsgebiete gesamt	56,3%	10,6%	28,8%	4,4%	0,4%	37,8%	61,7%	22,8%	33,7%	3,2%	8,8%	31,5%

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung

IfS Institut für Stadtforschung

2.2 Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten

Mit Blick auf die Auswertung der Genehmigungspraxis sind folgende methodischen 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 Bezirksämtern wieder, die zum 30.06.2021 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 30.06.2021 umfassen neben neuen Fällen auch Ergänzungen und Korrekturen. Hierdurch können sich leichte Abweichungen zu in früheren Jahresberichten dargestellten Werten ergeben.
- Für das Jahr 2020 werden Daten für 64 soziale Erhaltungsgebiete in den zehn Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Reinickendorf und Spandau analysiert. Für das 1. Halbjahr 2021 werden die Erhaltungsgebiete Samariterviertel (Friedrichshain-Kreuzberg) sowie Jungfernheide, Alt-Lietzow, Richard-Wagner-Straße und Karl-August-Platz (Charlottenburg-Wilmersdorf) in die Betrachtung aufgenommen, so dass Daten für 69 soziale Erhaltungsgebiete ausgewertet werden (Kapitel 2.1).

Die Genehmigungspraxis für das Jahr 2020 und diejenige für das 1. Halbjahr 2021 werden separat in eigenen Unterkapiteln dargestellt. Aufgrund des einheitlichen Stichtages (30.06.2021) ist der Verfahrensstand für beide Betrachtungszeiträume (Jahr 2020, 1. Halbjahr 2021) bei der Interpretation zu berücksichtigen. Für den Betrachtungszeitraum 2020 werden die Entwicklungen im Genehmigungsverfahren über den 31.12.2020 hinaus

bis zum Stichtag am 30.06.2021 berücksichtigt. Der Betrachtungszeitraum 1. Halbjahr 2021 endet mit dem Stichtag 30.06.2021.

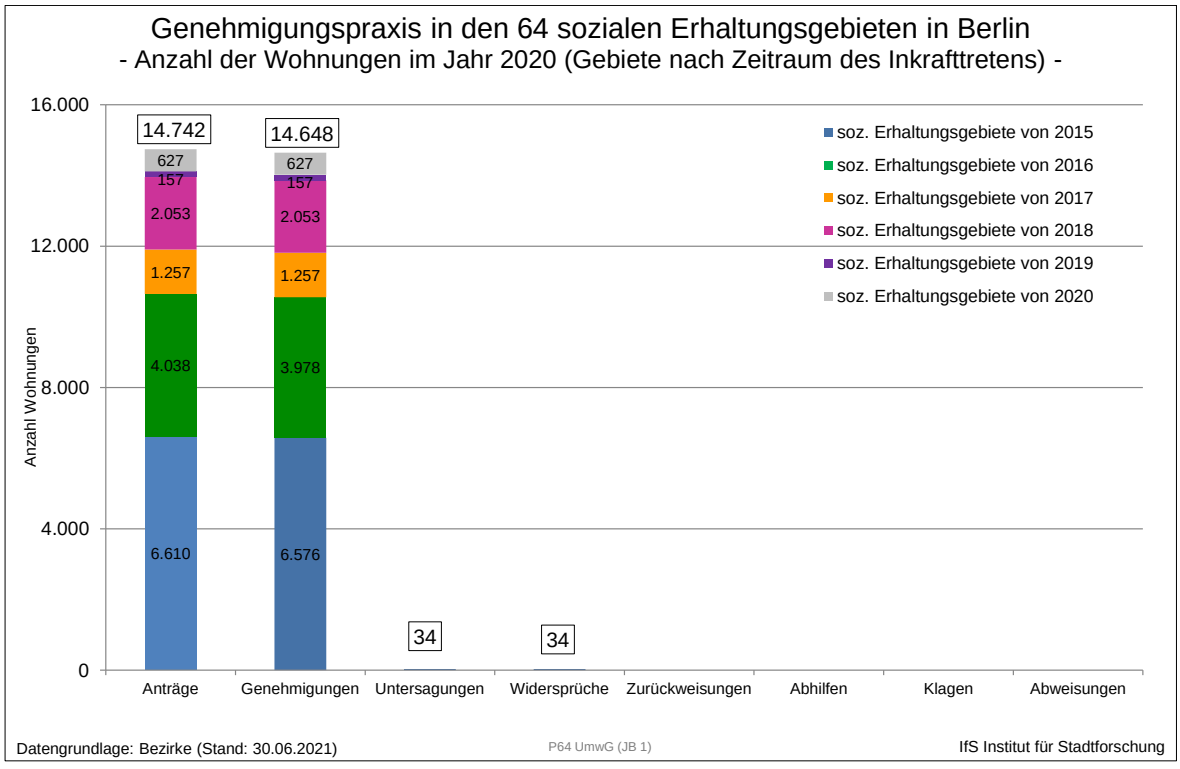
Die folgende Darstellung der Umwandlungsgenehmigungen erfolgt zunächst als Analyse bezogen auf das Jahr 2020 und das 1. Halbjahr 2021. Anschließend werden Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2021 untersucht.

2.2.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2020 und 1. Halbjahr 2021

Genehmigungspraxis im Jahr 2020

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 625 Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen für 14.742 Wohnungen gestellt (Abbildung 2.1).

Abbildung 2.1



Die Gebiete von 2015 weisen mit 6.610 beantragten Wohnungen die höchste Anzahl auf, gefolgt von den Gebieten von 2016 (4.038 beantragte Wohnungen). Es entfielen rund 45% der beantragten Wohnungen auf die 21 sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 und

27% auf die Gebiete von 2016. Unter den Gebieten von 2015 fällt insbesondere das Gebiet Helmholtzplatz mit fast 1.000 beantragten Wohnungen auf.

Mit der Genehmigung der Umwandlung von 14.648 Wohnungen wurde für 99% der im Jahr 2020 beantragten Wohnungen bis zum 30.06.2021 eine Genehmigung erteilt. Untersagungen und Widersprüche waren die Ausnahme. Zwei Verfahren im Bezirk Mitte wurden zum Stichtag noch nicht abgeschlossen.

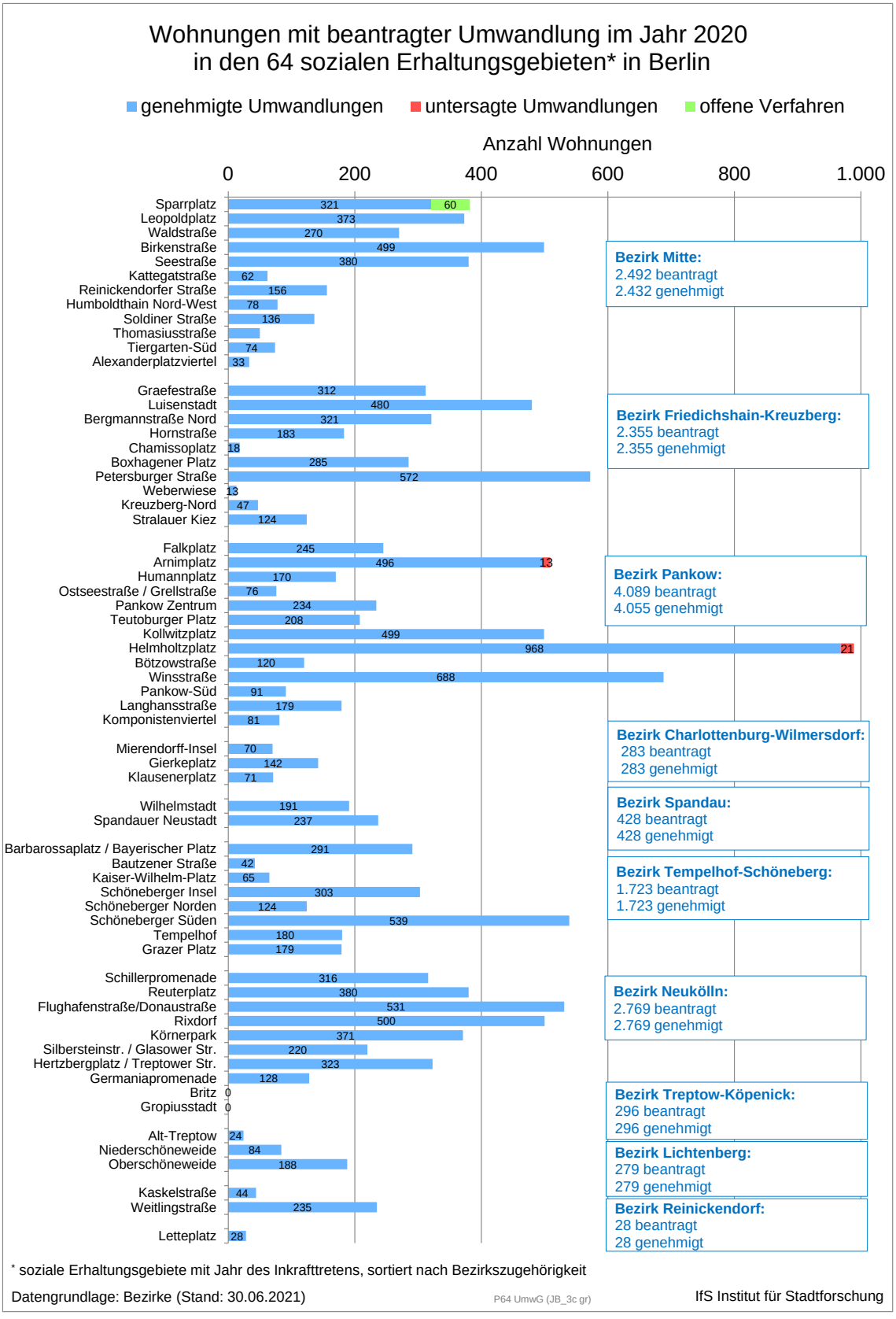
Im Jahr 2020 wurden in 62 der insgesamt 64 sozialen Erhaltungsgebiete Anträge gestellt und Genehmigungen erteilt. Lediglich für die beiden 2020 in Kraft getretenen Erhaltungsgebiete Britz und Gropiusstadt (beide im Bezirk Neukölln) waren bis zum 31.12.2020 noch keine Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen eingegangen (Abbildung 2.2).

Der räumliche Schwerpunkt des Umwandlungsgenehmigungsgeschehens liegt 2020 deutlich im Bezirk Pankow, gefolgt von Neukölln, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Knapp 80% aller Anträge im Jahr 2020 wurden in diesen vier Bezirken gestellt. In Pankow wurden etwa 28% (4.089 Wohnungen), in Neukölln 19% (2.769 Wohnungen), in Mitte 17% und in Friedrichshain-Kreuzberg 16% der Wohnungsumwandlungen im Jahr 2020 beantragt. Auf Tempelhof-Schöneberg entfallen 12% der beantragten Wohnungen.

Der räumliche Schwerpunkt der genehmigten Wohnungsumwandlungen liegt 2020 mit jeweils über 450 Wohnungen in den zehn Erhaltungsgebieten Helmholtzplatz [2015], Winsstraße [2015], Kollwitzplatz [2015] und Arnimplatz [2015] in Pankow, Petersburger Straße [2015] und Luisenstadt [2015] in Friedrichshain-Kreuzberg, Schöneberger Süden [2018] im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Birkenstraße [2016] im Bezirk Mitte sowie in den Erhaltungsgebieten Flughafen-/Donaustraße [2016] und Rixdorf [2016] im Bezirk Neukölln. Auf diese zehn Gebiete entfallen mit 5.773 Wohnungen rund 40% aller im Jahr 2020 genehmigten Wohnungsumwandlungen.

Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Treptow-Köpenick, Reinickendorf und Spandau, die jeweils lediglich über ein bis drei soziale Erhaltungsgebiete verfügen, die ab 2017 in Kraft traten, weisen ein vergleichsweise geringes Antrags- und Genehmigungsgeschehen auf (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.2



Zum Stichtag 30.06.2021 lag der Genehmigungsstand der im Jahr 2020 beantragten Umwandlungen in den Bezirken zwischen 98% und 100%. Insgesamt betrug er 99% (Tabelle 2.5).

Tabelle 2.5

Anzahl der Wohnungen mit beantragen Umwandlungen im Jahr 2020 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	2.492	2.432	-	60	98%
Friedrichshain-Kreuzberg	2.355	2.355	-	-	100%
Pankow	4.089	4.055	34	-	99%
Charlottenburg-Wilmersd.	283	283	-	-	100%
Spandau	428	428	-	-	100%
Tempelhof-Schöneberg	1.723	1.723	-	-	100%
Neukölln	2.769	2.769	-	-	100%
Treptow-Köpenick	296	296	-	-	100%
Lichtenberg	279	279	-	-	100%
Reinickendorf	28	28	-	-	100%
Summe	14.742	14.648	34	60	99%

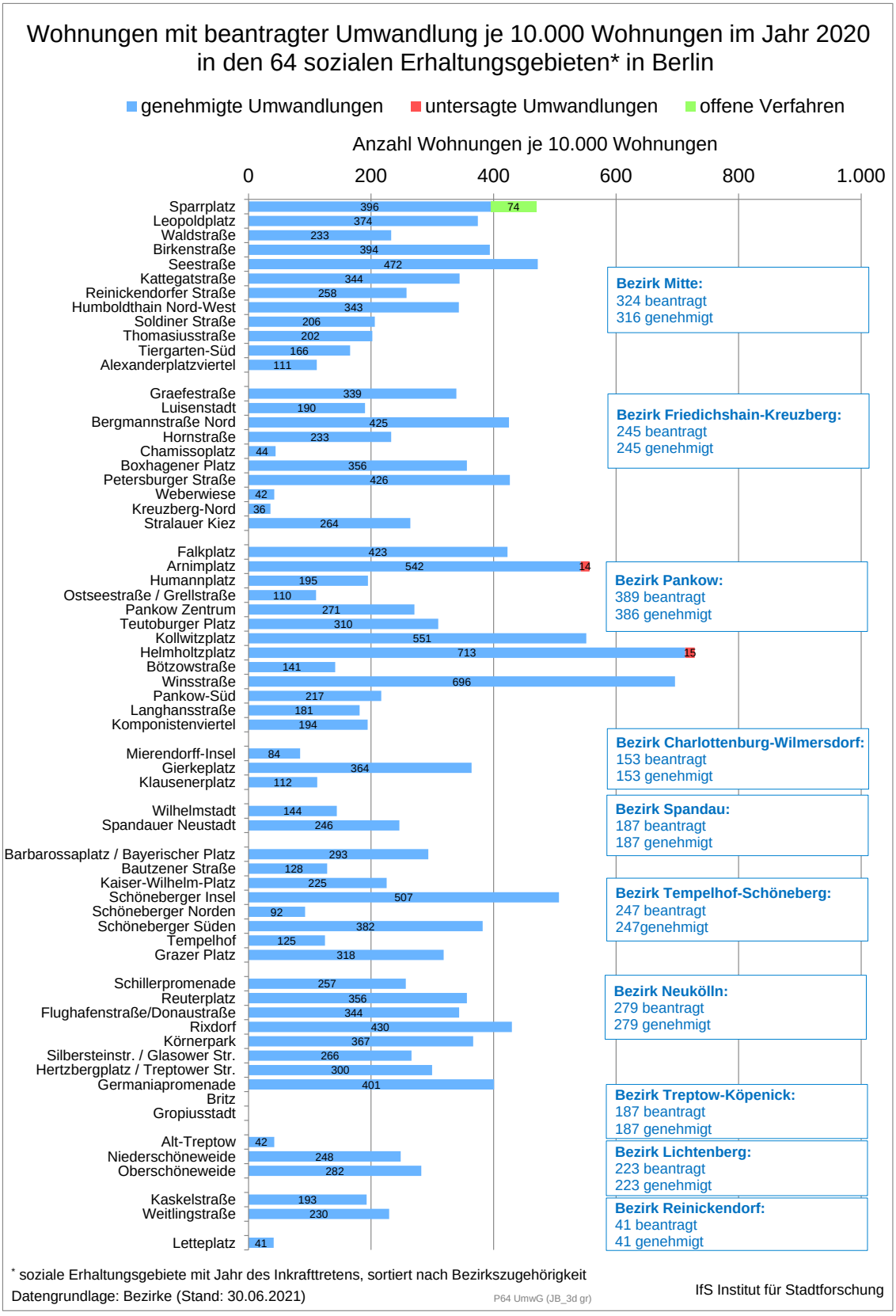
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2021) IfS Institut für Stadtforschung

In Bezug auf die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, bezogen auf 10.000 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes in den jeweiligen Gebieten, weisen im Jahr 2020 vier soziale Erhaltungsgebiete von 2015 in Pankow die höchsten Werte auf: Helmholtzplatz (728), Winsstraße (696), Arnimplatz (556), Kollwitzplatz (551). Sehr hohe Werte von über 400 beantragten Wohnungen je 10.000 Wohnungen zeigen zudem die Gebiete Seestraße [2016], Sparrplatz [2016], Rixdorf [2016], Petersburger Straße [2015], Bergmannstraße Nord [2015], Falkplatz [2015] und Germaniapromenade [2020] (Abbildung 2.3).

Von allen Bezirken zeigen Pankow mit 389 und Mitte mit 324 beantragten Umwandlungen je 10.000 Wohnungen die höchste Antragsintensität. Sie liegt mehr doppelt so hoch wie im Jahr 2019, als der Spitzenwert in Treptow-Köpenick lag und 146 beantragte Wohnungen je 10.00 Wohnungen betrug.

Differenziert nach der Existenzdauer der Erhaltungsgebiete war die Antragsintensität im Jahr 2020 in den älteren Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 mit 359 bzw. 338 Wohnungen je 10.000 Wohnungen am stärksten.

Abbildung 2.3

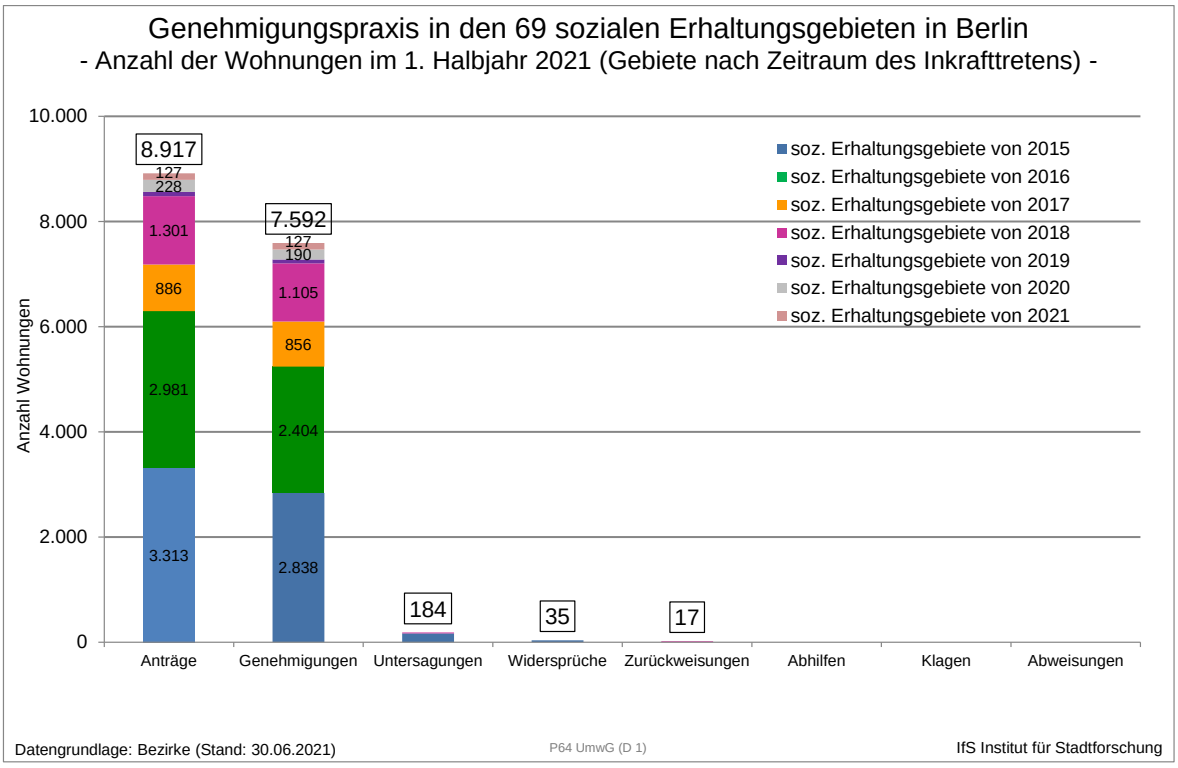


In den Erhaltungsgebieten von 2017, 2018 und 2019 war die Antragsintensität mit etwa 200 beantragten Wohnungen je 10.000 Wohnungen sehr ähnlich stark. Die jüngeren Gebietskulissen zeigen eine schwächere Zahl beantragter Wohnungen je 10.000 Wohnungen.

Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2021

Im 1. Halbjahr 2021 wurden bis zum Stichtag 30.06.2021 in den 69 Erhaltungsgebieten 365 Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen für insgesamt 8.917 Wohnungen gestellt (Abbildung 2.4). Damit setzt sich das hohe Niveau des Antragsgeschehens des Jahres 2020 auch im 1. Halbjahr 2021 fort. Die Antragszahlen sind im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem 2. Halbjahr 2020 nochmals um ca. 1.000 beantragte Wohnungen gestiegen.

Abbildung 2.4



Mit 3.313 Wohnungen stammt der mit Abstand größte Teil der Anträge im 1. Halbjahr 2021 aus den Erhaltungsgebieten des Jahres 2015, gefolgt von 2.981 beantragten Wohnungen in den Gebieten von 2016. Auf die Gebiete von 2017 entfallen 886 und auf die Gebiete von 2018 1.301 Wohnungen. Die lediglich zwei Erhaltungsgebiete des Jahres 2019 verzeichnen mit 81 beantragten Wohnungen die geringste Anzahl. In dem im

1. Halbjahr 2021 in Kraft getretenen Erhaltungsgebiete Samariterviertel wurde ein Antrag für 127 Wohnungen gestellt.

Bis zum 30.06.2021 wurde für 7.592 der 8.917 beantragten Wohnungen (entspricht 85%) eine Genehmigung erteilt. Der Anteil der genehmigten an den beantragten Wohnungen bewegt sich in den Bezirken überwiegend zwischen 76% und 100%, eine Ausnahme stellen Bezirke mit geringen Antragszahlen dar (besonders Treptow-Köpenick mit einer Genehmigungsquote von 44%, Reinickendorf 14%) (Tabelle 2.6). Bei den offenen Verfahren handelt es sich überwiegend um Anträge, deren Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist.

Tabelle 2.6

Anzahl der Wohnungen mit beantragen Umwandlungen im 1. Halbjahr 2021 nach Bezirken und Verfahrensstand

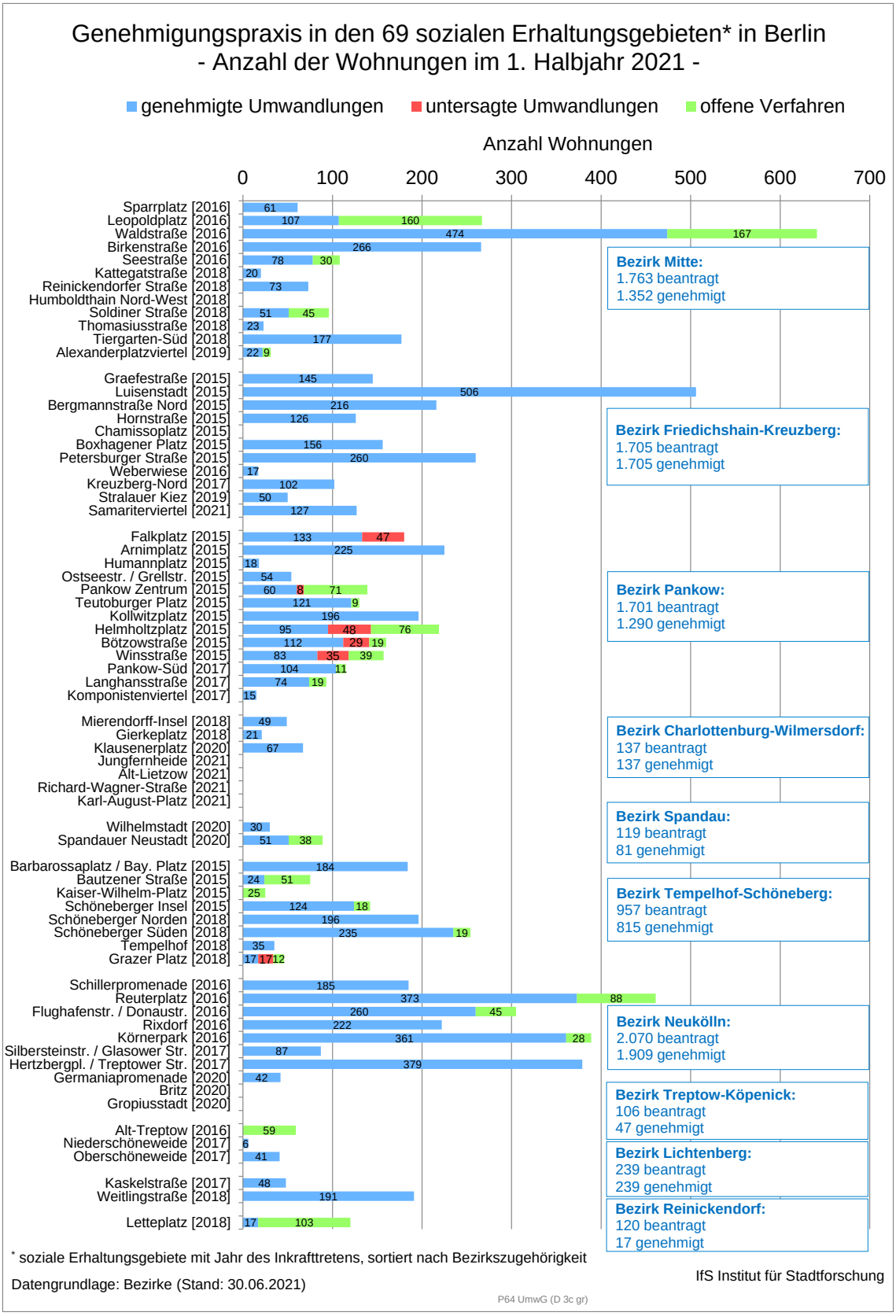
Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	1.763	1.352	-	411	77%
Friedrichshain-Kreuzberg	1.705	1.705	-	-	100%
Pankow	1.701	1.290	167	244	76%
Charlottenburg-Wilmersd.	137	137	-	-	100%
Spandau	119	81	-	38	68%
Tempelhof-Schöneberg	957	815	17	125	85%
Neukölln	2.070	1.909	-	161	92%
Treptow-Köpenick	106	47	-	59	44%
Lichtenberg	239	239	-	-	100%
Reinickendorf	120	17	-	103	14%
Gesamt	8.917	7.592	-	1.325	85%

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2021) IfS Institut für Stadtforschung

Die Betrachtung der einzelnen sozialen Erhaltungsgebiete zeigt, dass mit 61 der insgesamt 69 sozialen Erhaltungsgebiete im 1. Halbjahr 2021 in knapp 88 Prozent der Gebiete Umwandlungen beantragt wurden. In 16 der 61 Erhaltungsgebiete mit Anträgen zu Umwandlungsgenehmigungen gibt es noch offene Verfahren (Abbildung 2.5).

Die mit Abstand höchste Anzahl beantragter Umwandlungsgenehmigungen (641 Wohnungen) weist im 1. Halbjahr 2021 das Erhaltungsgebiet Waldstraße [2016] im Bezirk Mitte auf. Fünf weitere Gebiete verzeichnen mit über 300 Einheiten eine sehr hohe Anzahl beantragter Wohnungsumwandlungen: Luisenstadt [2015] (506 Wohnungen, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) sowie die vier Neuköllner Gebiete Reuterplatz [2016] (461 Wohnungen), Körnerpark [2016] (389 Wohnungen), Hertzbergplatz/Treptower Straße [2017] (379 Wohnungen) und Flughafenstraße/Donaustraße [2016] (305 Wohnungen).

Abbildung 2.5



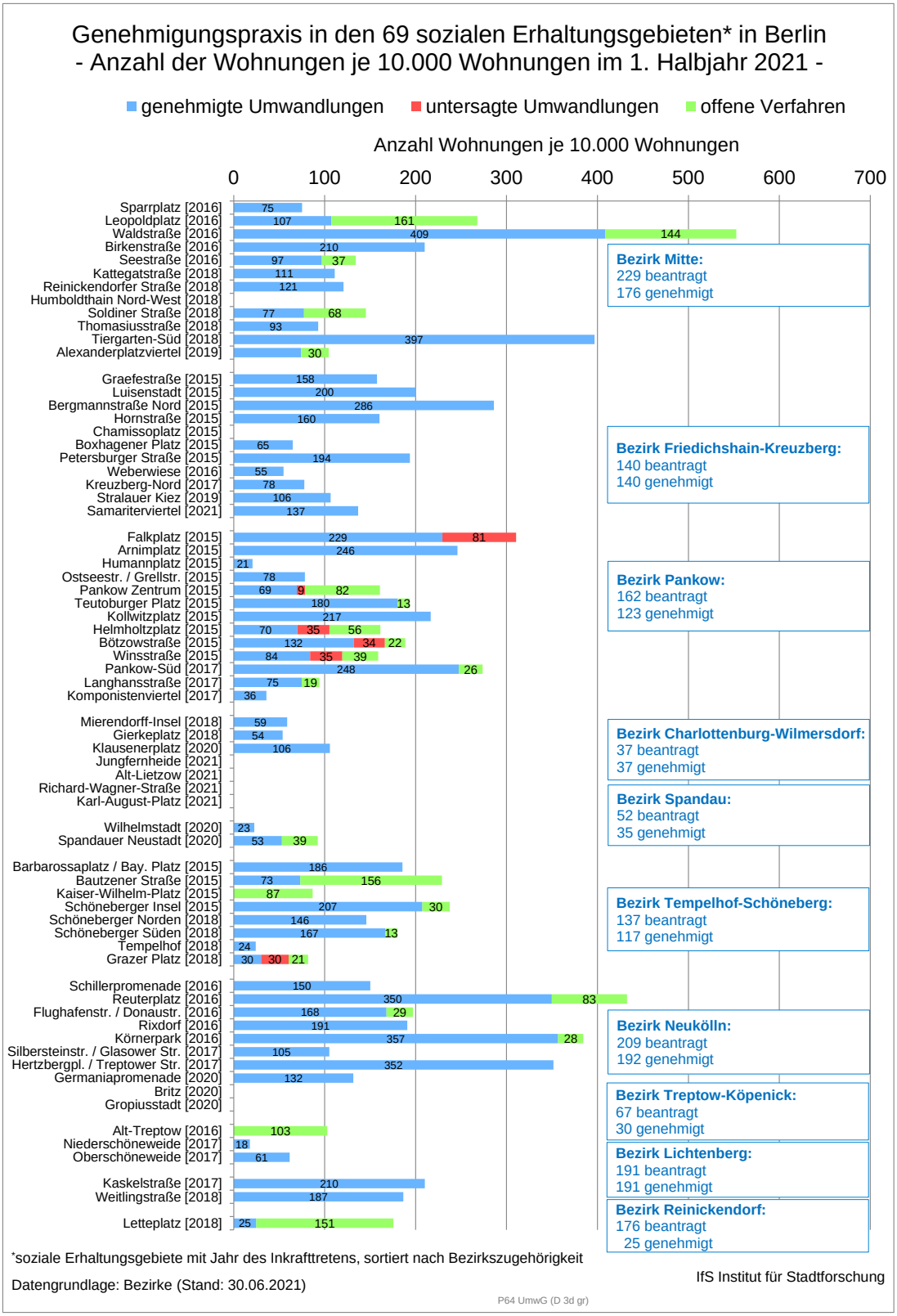
Der räumliche Schwerpunkt des Umwandlungsgenehmigungsgeschehens liegt wie in den vergangenen Halbjahren im 1. Halbjahr 2021 in den Bezirken Pankow, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln, gefolgt von Tempelhof-Schöneberg. Im 1. Halbjahr 2021 dominiert das Geschehen im Bezirk Neukölln mit 2.070 beantragten und 1.909 genehmigten Wohnungen. Aber auch in den Bezirken Mitte (1.763 beantragte und 1.352 genehmigte Wohnungen) und Friedrichshain-Kreuzberg (1.705 beantragte und genehmigte Wohnungen) sind die Werte auf hohem Niveau gestiegen. In Pankow (1.701 beantragte und 1.290 genehmigte Wohnungen), das in den vergangenen beiden Halbjahren den räumlichen Schwerpunkt bildete, sind die Werte auf hohem Niveau geblieben, wenngleich sie geringer als im 2. Halbjahr 2020 (2.134 beantragte Wohnungen) ausfallen.

In Bezug auf die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, bezogen auf 10.000 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes in den jeweiligen Gebieten, weist im 1. Halbjahr 2021 das Gebiet Waldstraße [2016] im Bezirk Mitte mit 553 Wohnungen je 10.000 Wohnungen den mit Abstand höchsten Wert auf, gefolgt vom Erhaltungsgebiet Reuterplatz [2016] in Neukölln mit 433 Wohnungen je 10.000 Wohnungen (Abbildung 2.6).

Jeweils mehr als 300 Wohnungen je 10.000 Wohnungen wurden in den vier Erhaltungsgebieten Tiergarten Süd [2018] in Mitte, Körnerpark [2016] und Hertzbergplatz/Treptower Straße [2017] in Neukölln und Falkplatz [2015] in Pankow beantragt. Mitte weist mit 229 die höchste Anzahl von beantragten Umwandlungen je 10.000 Wohnungen auf, gefolgt von Neukölln (209) und Lichtenberg (191). Die Spanne der Werte zwischen den Bezirken ist im 1. Halbjahr 2021 groß.

Differenziert nach der Existenzdauer der Erhaltungsgebiete zeigt sich, dass die Antragsintensität anders als in den vergangenen beiden Halbjahren in den Erhaltungsgebieten von 2016 mit 250 beantragten und 201 genehmigten Wohnungen pro 10.000 Wohnungen mit Abstand am stärksten ist. Am zweithöchsten liegt die Anzahl in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, wo im 1. Halbjahr 2021 165 Umwandlungen je 10.000 Wohnungen beantragt und 142 genehmigt wurden. Die Antragsintensität je 10.000 Wohnungen ist damit im 1. Halbjahr 2021 in der Gruppe der ältesten Erhaltungsgebiete am höchsten. Das Antragsgeschehen in den anderen Erhaltungsgebieten stellt sich wie folgt dar: In den Erhaltungsgebieten von 2017 gab es je 10.000 Wohnungen 141 beantragte und 136 genehmigte Wohnungen, in den Erhaltungsgebieten von 2018 waren es mit 129 beantragten und 110 genehmigten Wohnungen je 10.000 Wohnungen etwas weniger. In den beiden Erhaltungsgebieten von 2019 gab es im 1. Halbjahr 2021 106 beantragte und 94 genehmigte Wohnungen je 10.000 Wohnungen. Die jüngeren Gebiete von 2020 und 2021 zeigen mit 46 beantragten und 39 bzw. 46 genehmigten Wohnungen je 10.000 Wohnungen die geringsten Werte.

Abbildung 2.6



2.2.2 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2021

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 die einzelnen Gebietsgruppen nach Jahr des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete und anschließend die Gesamtentwicklung in allen sozialen Erhaltungsgebieten aufgezeigt. Zudem wird die Entwicklung der Antragsteller und der Begründungen dargestellt.

In einem weiteren Abschnitt werden die genehmigten Umwandlungen seit 2015 in den einzelnen Erhaltungsgebieten und in den Bezirken vertieft. Damit kann die räumliche Verteilung der Genehmigungsdynamik im Zeitverlauf gezeigt werden.

Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 zeigt sich, dass die Antragsdynamik zunächst in den ersten drei Halbjahren hoch war und dann deutlich zurückging. Nach einem Tiefpunkt im 1. Halbjahr 2018 zeigt sich ein zuerst langsamer und in den beiden Halbjahren 2020 ein sehr ausgeprägter Anstieg. Die Antragsdynamik im 1. Halbjahr 2021 bleibt auf hohem Niveau, liegt jedoch unter dem Spitzenwert des 2. Halbjahres 2020.

Untersagungen haben in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 bislang in den ersten drei Habjahren eine Rolle gespielt; die Untersagungen, die im 1. Halbjahr 2021 ausgesprochen wurden, sind eine Momentaufnahme des Verfahrens und können sich noch ändern, bspw. wenn sie angefochten werden oder unvollständige Unterlagen nachgereicht werden. Die Untersagungen in den ersten Jahren nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung stehen in Verbindung mit einer größeren Vielfalt an Begründungen in den damals gestellten Anträgen (siehe Ausführungen weiter unten) (Abbildung 2.7).

Im Jahr 2016 traten zwölf Erhaltungsgebiete ab Ende Mai in Kraft. Das Genehmigungsgeschehen entfaltete bereits im 2. Halbjahr 2016 eine sehr hohe Dynamik, bevor es im 1. Halbjahr 2017 um etwas weniger als ein Drittel (ca. 400 Wohnungen) zurückging (Abbildung 2.8).

Abbildung 2.7

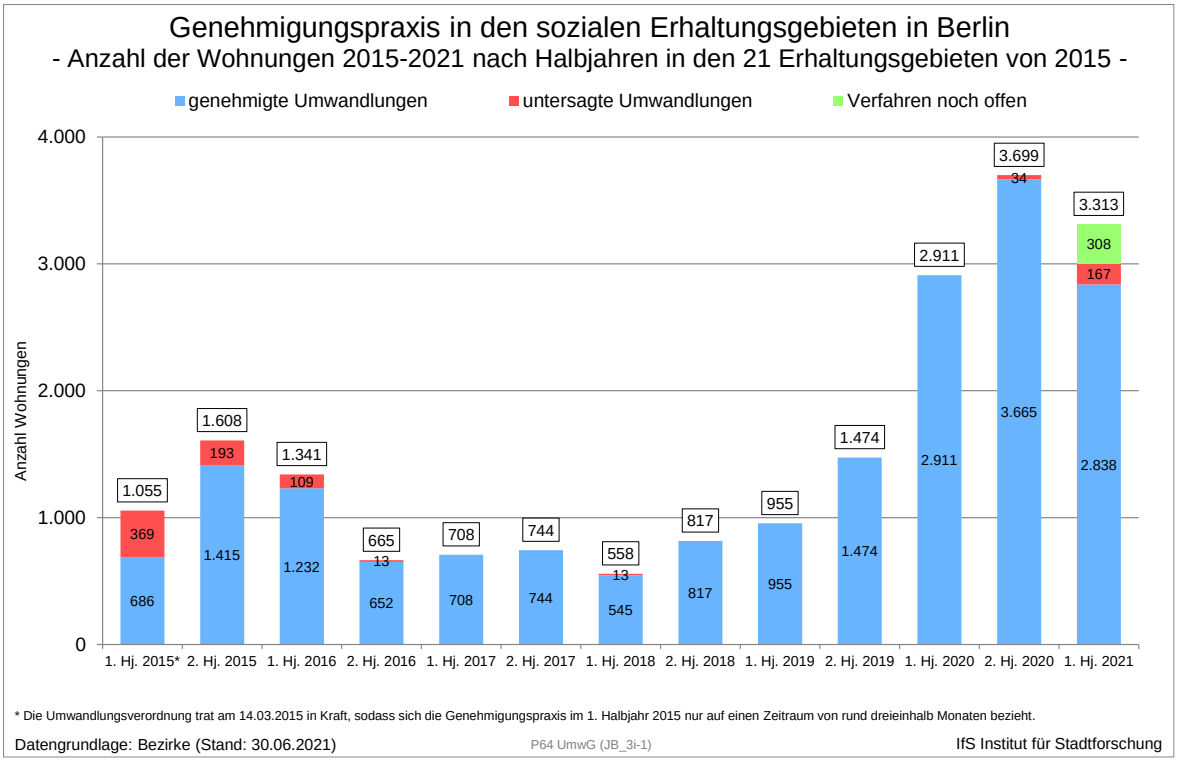
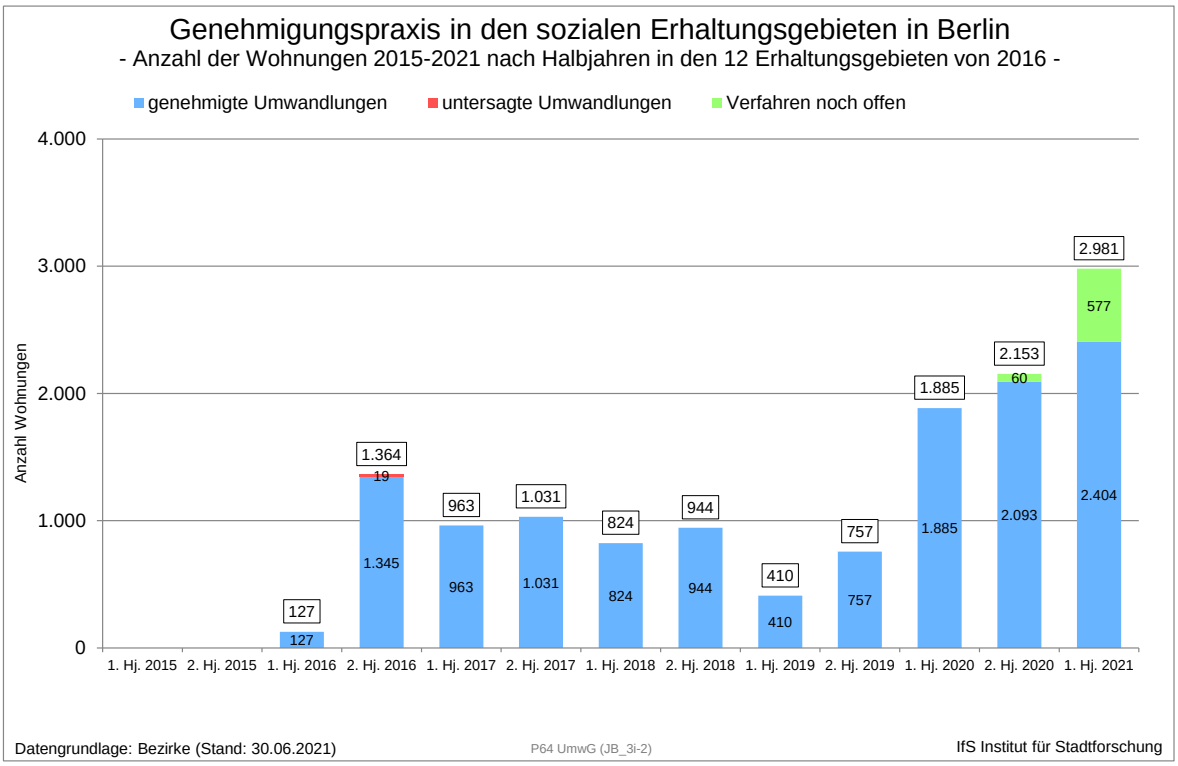


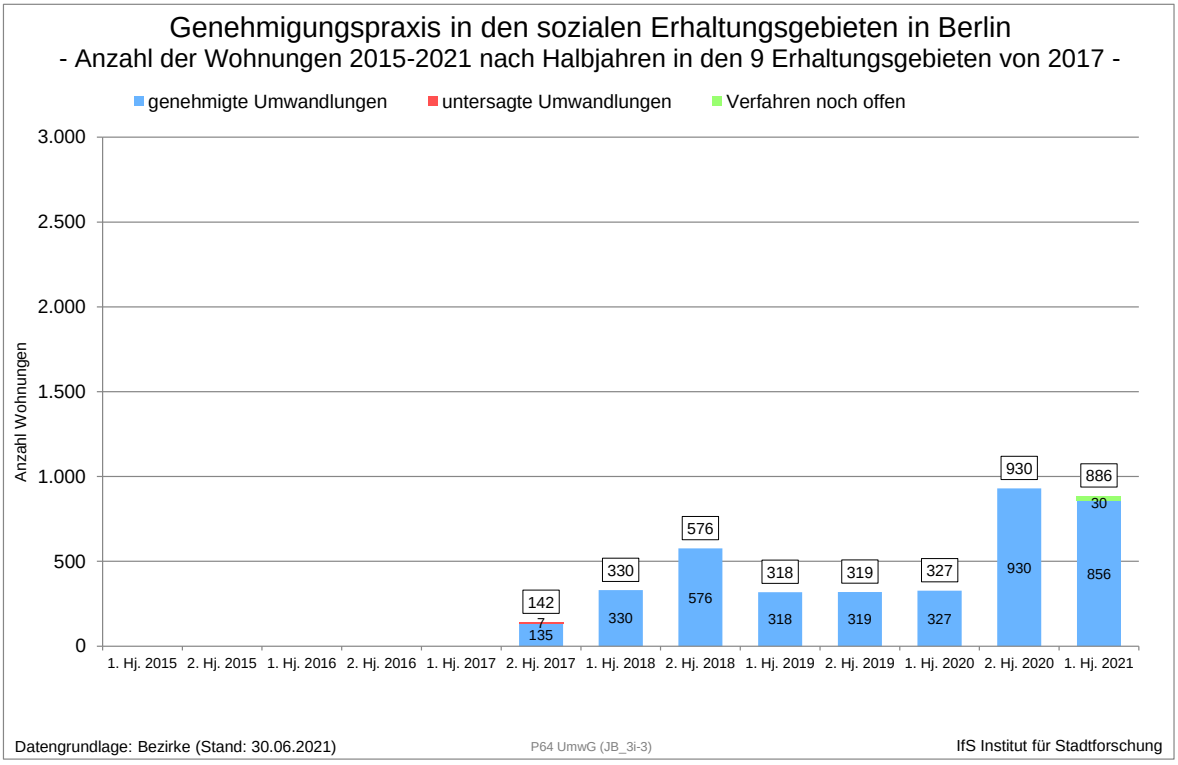
Abbildung 2.8



In den Jahren 2017 und 2018 lagen die Antragszahlen in der Gruppe auf einem Niveau von ca. 800 bis 1.000 beantragten Wohnungen pro Halbjahr. Im 1. Halbjahr 2019 brach die Anzahl der beantragten Wohnungen ein. In den beiden Halbjahren des Jahres 2020 haben sich die Antragszahlen (ähnlich wie in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015) deutlich erhöht. In 1. Halbjahr 2021 sind sie nochmals ausgehend von dem hohen Niveau sehr stark angestiegen. Anders als in den Erhaltungsgebieten von 2015 liegt die Anzahl beantragter Wohnungen (einschließlich offener Verfahren) im 1. Halbjahr 2021 in den Gebieten von 2016 sehr viel höher als in allen anderen Halbjahren. Untersagte Umwandlungen haben in der Gebietsgruppe eine verschwindend geringe Rolle gespielt und traten lediglich unmittelbar nach deren Inkrafttreten im Jahr 2016 auf.

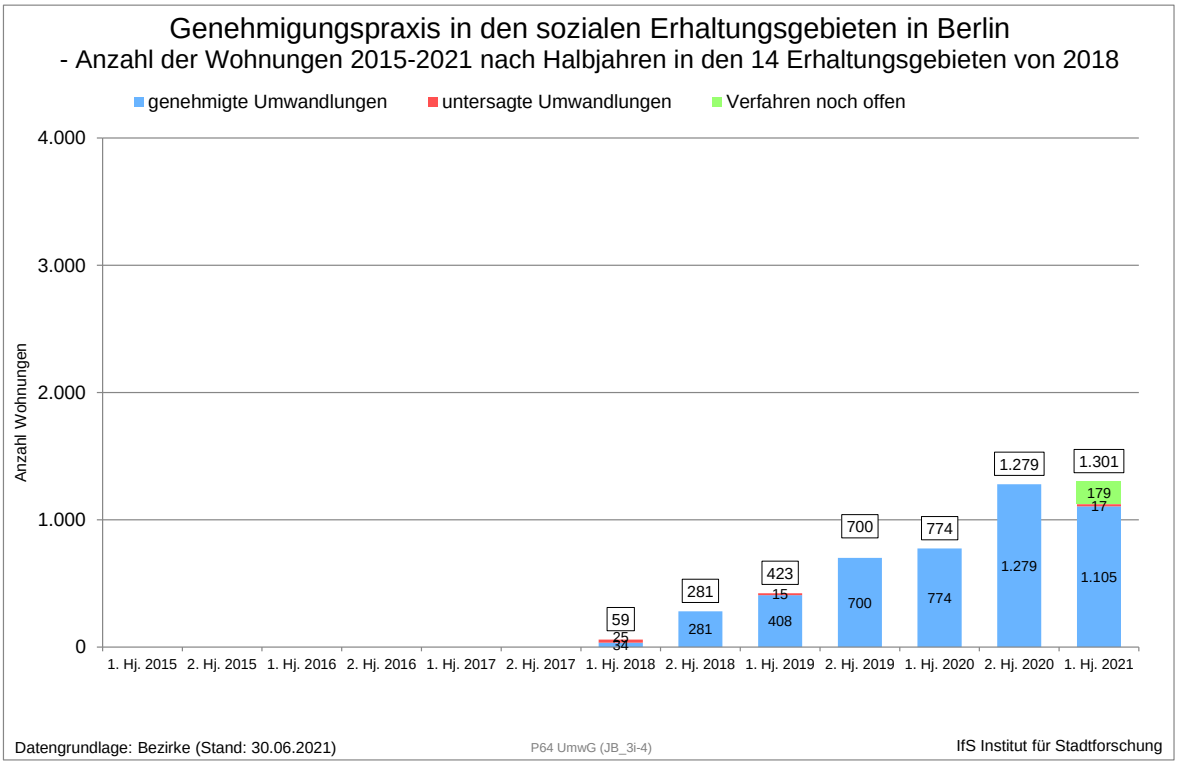
Das Antragsgeschehen in den neun sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 weist in den ersten drei betrachteten Halbjahren einen Anstieg auf, bevor es im 1. Halbjahr 2019 zurückgeht und drei Halbjahre auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2018 (ca. 320 Wohnungen) stagniert. Im 2. Halbjahr 2020 steigt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, nahezu auf das Dreifache. Auch im 1. Halbjahr 2021 liegen die Antragszahlen nur wenig unter dem Spitzenwert des 2. Halbjahres 2020. Die Entwicklung bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 liegt zwar auf niedrigerem Niveau als die der Gebiete von 2015 und 2016, gleicht ihnen aber in der Dynamik (Abbildung 2.9).

Abbildung 2.9



Im Jahr 2018 sind 14 Gebiete in Kraft getreten, davon zehn im 2. Halbjahr 2018. Insofern beziehen sich die beantragten Wohnungen vom 1. Halbjahr 2018 lediglich auf vier Gebiete. Dies erklärt zum Teil den deutlichen Anstieg der Anzahl der zur Umwandlung beantragten Wohnungen vom 1. zum 2. Halbjahr 2018. Der Anstieg der beantragten Wohnungen hat sich seither durchgängig erhöht. Der deutlichste Anstieg gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr erfolgte im 2. Halbjahr 2020. Wie in den Erhaltungsgebieten von 2016 wurde der Spitzenwert im 1. Halbjahr 2021 erreicht (Abbildung 2.10).

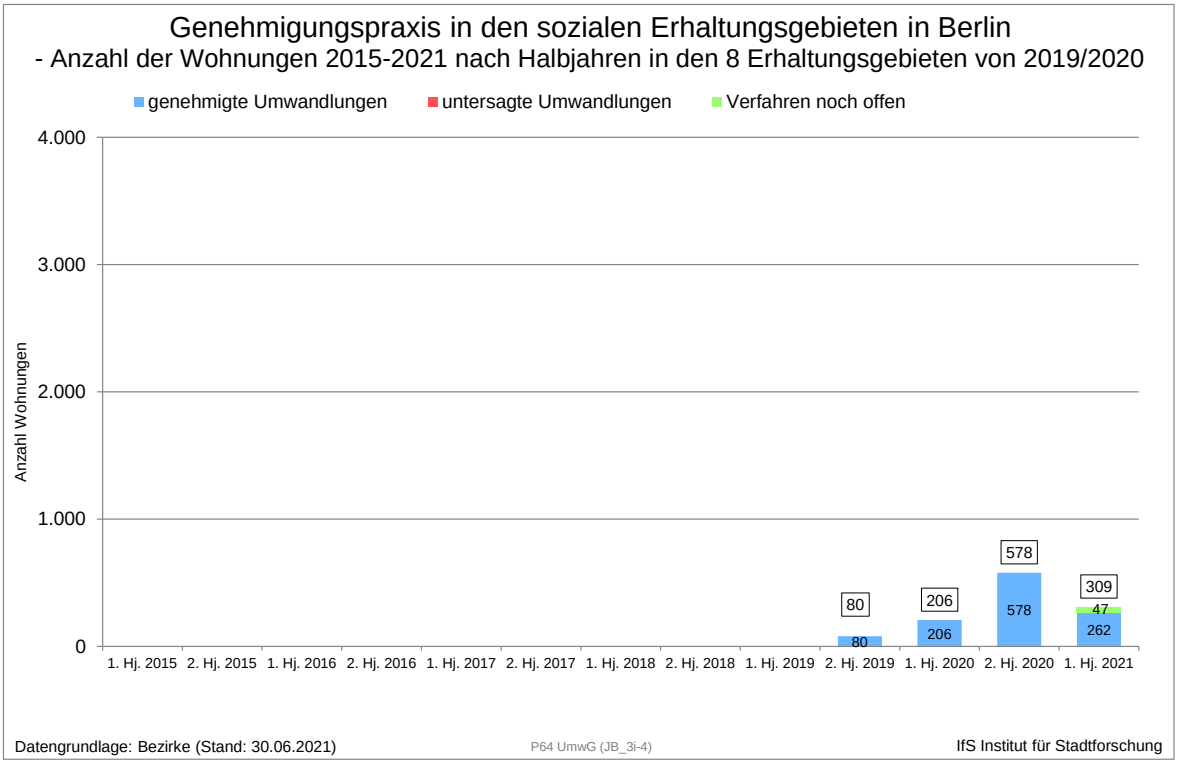
Abbildung 2.10



Im Jahr 2019 sind zwei soziale Erhaltungsgebiete in Kraft getreten. Aufgrund der geringen Gebietszahl wird das Antragsgeschehen im Zeitverlauf gemeinsam mit den sechs Gebieten betrachtet, die 2020 in Kraft traten. Durch die geringe Laufzeit ist das Antragsgeschehen vergleichsweise gering. Es zeichnet sich ein Wachstum in den ersten drei Halbjahren ab und ein Rückgang im 1. Halbjahr 2021. Die Zeit seit dem Inkrafttreten ist jedoch zu kurz, um die Entwicklung zu bewerten (Abbildung 2.11).

Im 1. Halbjahr 2021 sind fünf soziale Erhaltungsgebiete in Kraft getreten, es wurde jedoch erst ein Antrag in einem Gebiet gestellt, sodass sie für die Entwicklung keine Rolle spielen.

Abbildung 2.11

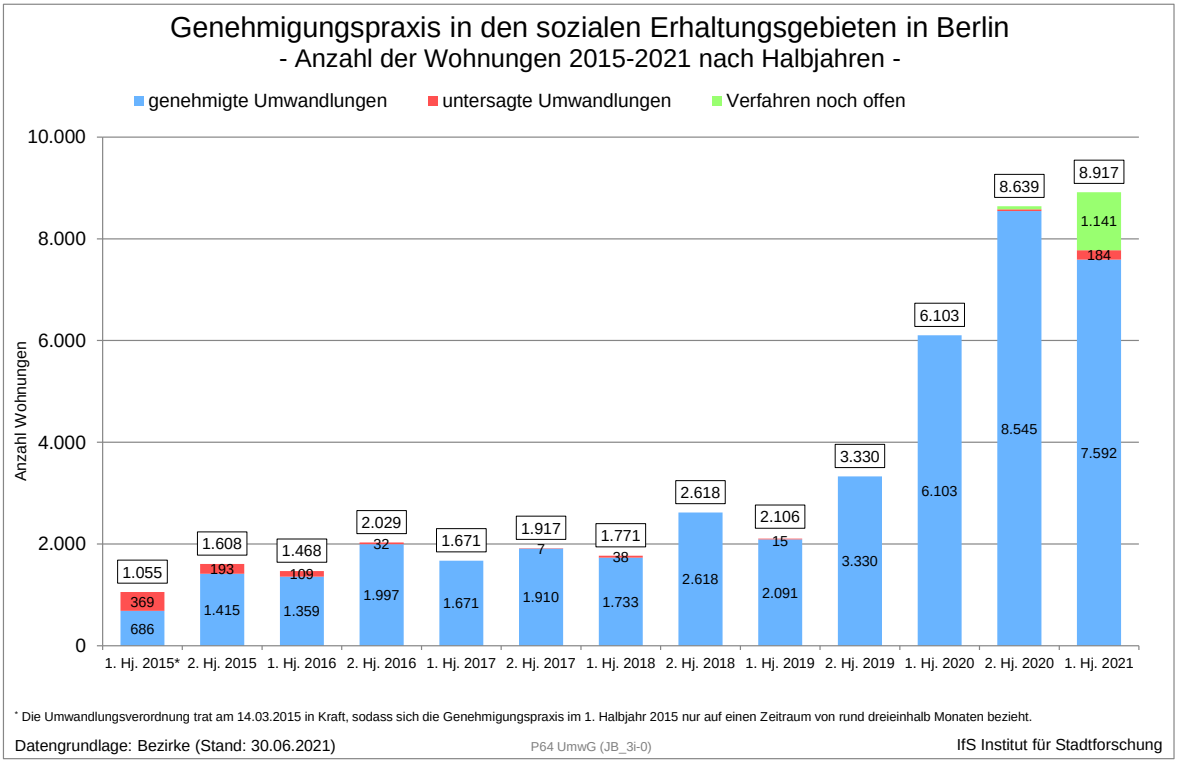


Zwischen dem 14.03.2015 und dem 30.06.2021 wurden in den insgesamt 69 Erhaltungsgebieten Anträge für die Umwandlung von 43.232 Wohneinheiten gestellt. Davon wurden knapp 95% (entspricht 41.050 Wohnungen) genehmigt, rund 2% untersagt und knapp 3% der Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Die nicht abgeschlossenen Verfahren beschränken sich fast ausschließlich auf das 1. Halbjahr 2021 und senken dort die Genehmigungsquote. Untersagungen wirken sich quantitativ auf die Genehmigungsquote der beiden Halbjahre 2015, des 1. Halbjahres 2016 und des 1. Halbjahres 2021 aus und senken diese deutlich unter den Durchschnittswert.

In Abbildung 2.12 ist die Entwicklung der Genehmigungspraxis für alle 69 am 30.06.2020 bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Wie sich aus den oben dargestellten Entwicklungen bei den einzelnen Jahrgängen des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete ergibt, ist die Gesamtentwicklung 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. Sehr deutlich wird, dass die Entwicklung der Antragszahlen in den vergangenen drei Halbjahren sehr dynamisch war. Vom 1. Halbjahr 2020 bis zum 30.06.2021 wurden 55% aller Anträge gestellt, die im Monitoring erfasst wurden, d. h. mehr als in der Summe der zehn Halbjahre zuvor.

In den ersten drei der betrachteten Halbjahre trat noch eine relativ hohe Zahl an Untersagungen auf, was anschließend nicht mehr der Fall war, bzw. nur temporär als Zwischenstand auftritt, wenn Verfahren noch nicht abgeschlossen sind. Die Untersagungen entfallen fast ausschließlich auf soziale Erhaltungsgebiete von 2015, wo auch aufgrund von anfänglicher Unerfahrenheit der Antragsteller nicht genehmigungsfähige Anträge gestellt wurden (vgl. Experteninterviews mit den Bezirken in Kapitel 2.4).

Abbildung 2.12



Der starke Anstieg der gesamten Anträge und Genehmigungen ab dem 2. Halbjahr 2019 ist nur sehr geringfügig auf die in diesem Zeitraum hinzugekommenen sozialen Erhaltungsgebiete zurückzuführen. Er wird vielmehr von den sehr starken Anstiegen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016, in den vergangenen beiden Halbjahren auch von der Zunahme der Anträge in den Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 bestimmt.

Die beiden Gruppen von Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 waren bis Ende des 1. Halbjahres 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 in den vier jüngsten Halbjahren 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 möglicher Weise noch größerer Einflussfaktor könnte der Mietendeckel gewesen sein. Dass er etwa ein Jahr nach in Kraft treten im März 2021 vom 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig erklärt wurde, dürfte sich im Erhebungszeitraum noch nicht sehr deutlich bemerkbar gemacht haben, zudem ein Mietendeckel auf Bundesebene diskutiert wird. 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 verbundenen Restriktionen. Zusätzlich könnten der Neuerlass der Umwandlungsverordnung 2020 sowie die auf Bundesebene diskutierte und mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Juni 2021 in Kraft getretene generelle Einschränkung von Umwandlungen auf angespannten Wohnungsmärkten eine Rolle gespielt haben.

Dass der Anstieg der Anträge und Genehmigungen von Umwandlungen nicht auf eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung oder Genehmigungspraxis, sondern auf externe Einflussfaktoren (wie angekündigte oder vollzogene rechtliche Änderungen) zurückzuführen sein dürfte, wird durch die Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken bestätigt (vgl. unten Kapitel 2.4). Deutlich wird inzwischen, dass es sich nicht lediglich um einen kurzzeitigen Anstieg der Anträge als Reaktion auf rechtliche Änderungen (ähnlich wie bei den vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung aufgetretenen Vorzieheffekten) und einen anschließenden spürbaren Rückgang handelt, sondern ein erhöhtes Antragsniveau bei den Umwandlungsgenehmigungen in den sozialen Erhaltungsgebieten nun bereits seit vier Quartalen in Folge zu beobachten ist.

Antragsteller beantragter Umwandlungen

In der Gesamtschau der zwischen 2015 und dem 30.06.2021 eingegangenen Anträge wurden mit 63,6% die meisten Wohnungsumwandlungen von „sonstigen juristischen Personen“ beantragt, gefolgt von privaten Eigentümern (18,6%) und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbRs) (16,7%). Sonstige Eigentümer wie Kirchen, Stiftungen etc. haben lediglich 1,1% der Wohnungsumwandlungen beantragt.

Trotz leichter Schwankungen zwischen den Halbjahren wird das Antragsgeschehen insgesamt von „sonstigen juristischen Personen“ geprägt. Ihr Anteil an den beantragten Wohnungen belief sich 2015 auf 43% und stieg bis zum 1. Halbjahr 2019 auf zwischen 60% und 83% an. Nach geringeren Anteilen zwischen dem 2. Halbjahr 2019 und dem 2. Halbjahr 2020 (55% bzw. 56%) ist der Anteil im 1. Halbjahr 2021 auf 67% gestiegen. Der Anteil der privaten Eigentümer und der GbRs betrug im 1. Halbjahr 2015 57% und hat anschließend spürbar abgenommen. Zwischen dem 2. Halbjahr 2019 und dem 2. Halbjahr 2020 lag er wieder deutlich höher bei etwas über 40%, im 1. Halbjahr 2021 ist er auf 32% gesunken, davon entfallen 19 Prozentpunkte auf private Eigentümer und 13 Prozentpunkte auf GbRs.

In Abbildung 2.13 sind die absoluten Zahlen der von 2015 bis 1. Halbjahr 2021 beantragten Wohnungen nach Eigentümergruppen dargestellt. Es wird deutlich, dass der starke gesamte Anstieg der Antragszahlen in den drei letzten Halbjahren von allen Eigentümergruppen verursacht wurde. Allerdings fällt der Anstieg bei den sonstigen juristischen Personen besonders stark aus und hält auch im 1. Halbjahr 2021 an. Er erreicht zuletzt den Höchstwert von 6.016 beantragten Wohnungen innerhalb eines Halbjahres für diese Eigentümergruppe. Die Halbjahres-Spitzenwerte der Antragszahlen der GbRs (1.600 Wohnungen) und der privaten Eigentümer (2.087 Wohnungen) wurden dagegen im 2. Halbjahr 2020 erreicht.

Während der deutliche Anstieg der gesamten Antragszahlen im 2. Halbjahr 2019 und in den beiden Halbjahren 2020 nicht nur durch die bereits zuvor sehr aktive Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen geprägt war, sondern auch die wieder verstärkten Umwandlungsaktivitäten der beiden Eigentümergruppen private Eigentümer und GbRs eine maßgebliche Rolle spielten, hat sich im 1. Halbjahr 2021 der Anstieg bei den sonstigen juristischen Personen fortgesetzt, während die Antragszahlen bei den beiden anderen Eigentümergruppen leicht zurückgingen. Die privaten Eigentümer und die GbRs reichten jedoch auch im 1. Halbjahr 2021 mehr Anträge ein als vor 2020. Im Folgenden wird untersucht, wie sich die verschiedenen Eigentümergruppen bei den einzelnen Jahrgängen der sozialen Erhaltungsgebiete am Antragsgeschehen beteiligt haben.

In Abbildung 2.14 ist für die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 die Zahl der von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2021 beantragten Wohnungen nach Eigentümergruppen dargestellt.

Abbildung 2.13

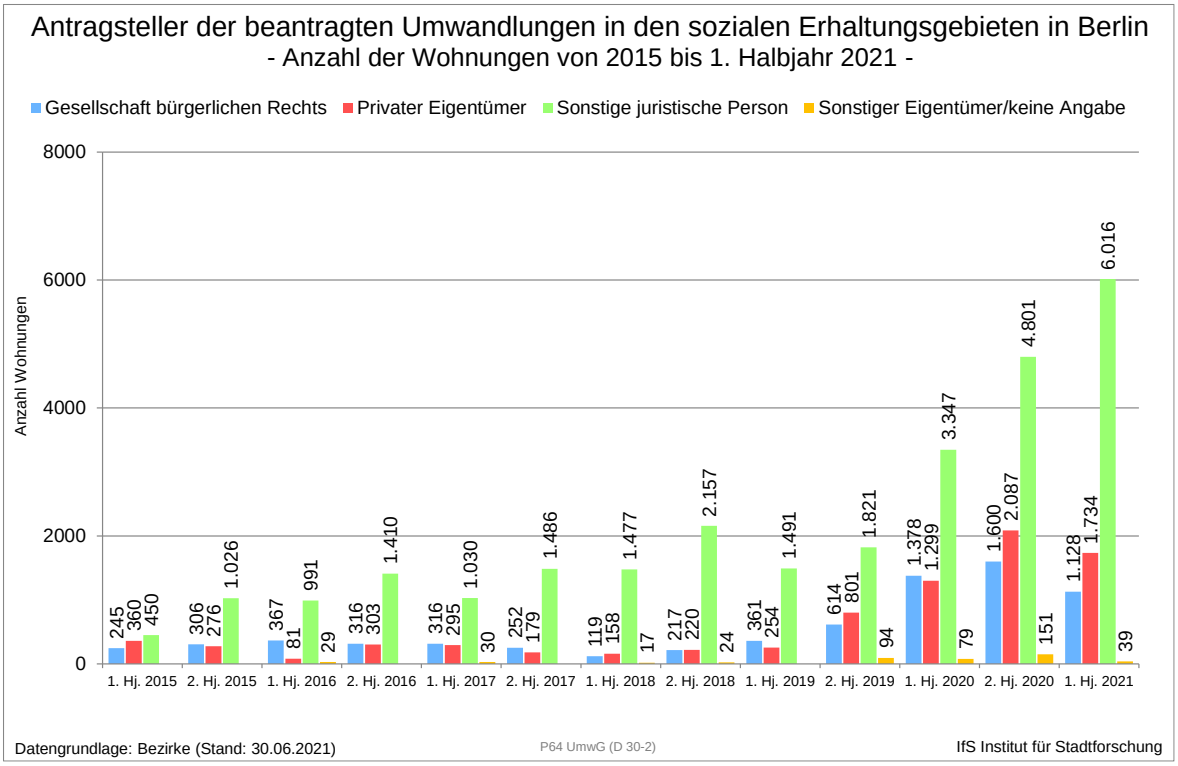
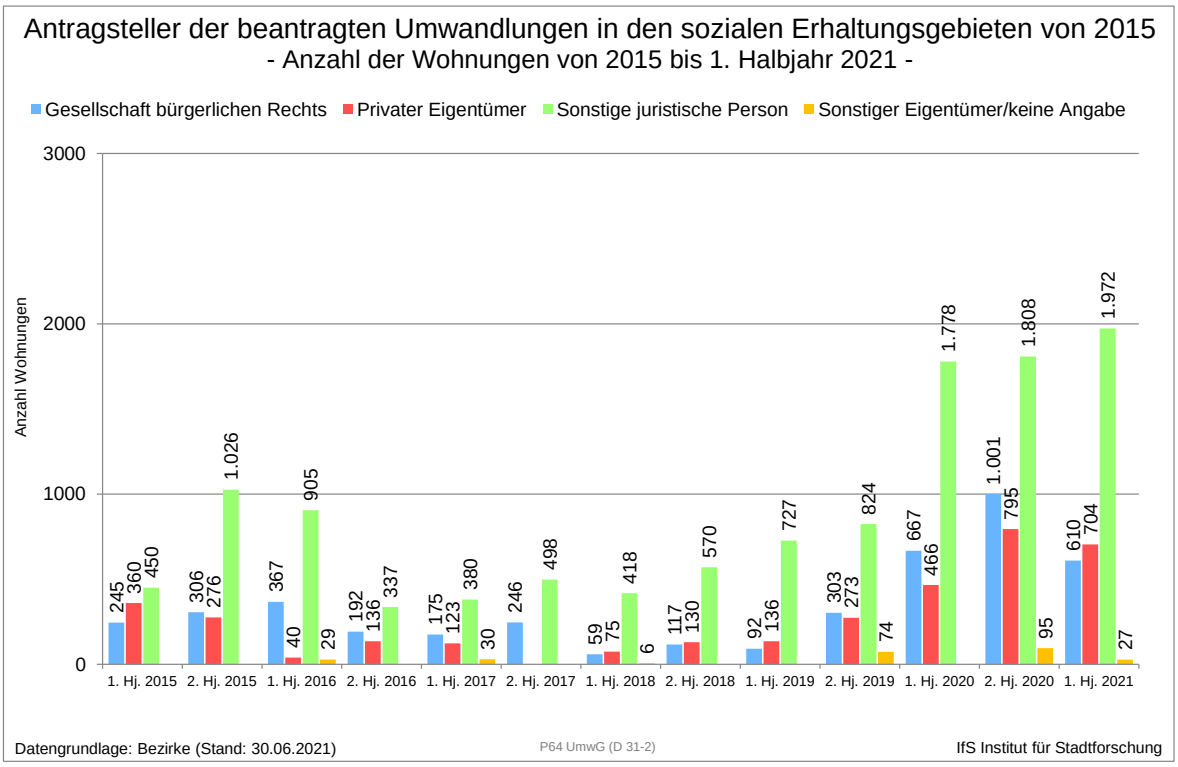


Abbildung 2.14



Es wird deutlich, dass der starke Anstieg in den letzten vier Halbjahren unter anderem von gestiegenen Antragszahlen der privaten Eigentümer und der GbRs in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 getragen wurde, die zuvor (abgesehen von der Zeit unmittelbar nach dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung) nur relativ wenig am Antragsgeschehen beteiligt waren. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 ist bei beiden Eigentümergruppen zusammen die Zahl von 228 beantragten Wohnungen bis zum 2. Halbjahr 2020 auf 1.796 Wohnungen gestiegen, im 1. Halbjahr 2021 entfielen 1.314 Wohnungen auf sie. Im 2. Halbjahr 2020 lagen die Antragszahlen der Gruppe in den Erhaltungsgebieten von 2015 fast genauso hoch wie die der sonstigen juristischen Personen (1.808 Anträge).

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 dominierte mit Ausnahme des 2. Halbjahres 2019 über den gesamten Zeitraum vom 1. Halbjahr 2016 bis zum 1. Halbjahr 2021 die Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen das Antragsgeschehen. Private Eigentümer und GbRs spielten in der Zeit nach dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 eine gewisse Rolle, zogen sich anschließend jedoch weitgehend zurück. In den letzten vier Halbjahren ist jedoch bei privaten Eigentümern und GbRs ein deutlicher Anstieg der beantragten Wohnungen zu verzeichnen. Die Anzahl der Anträge der privaten Eigentümer sind von 39 im 1. Halbjahr 2019 auf 335 im 2. Halbjahr 2019 deutlich angestiegen und haben bis zum 1. Halbjahr 2021 (397 Wohnungen) noch kontinuierlich leicht zugelegt. Bei den GbRs zeichnete sich bereits ab dem 1. Halbjahr 2019 eine Zunahme der beantragten Wohnungen ab, ein Spitzenwert von 549 Wohnungen wurde im 1. Halbjahr 2020 verzeichnet. In den vergangenen beiden Halbjahren lag die Anzahl der von GbRs beantragten Wohnungsumwandlungen mit rund 250 etwas unter der Anzahl der von privaten Eigentümern beantragten (Abbildung 2.15).

Wie bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 hat auch bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 in den letzten vier Halbjahren die verstärkte „Rückkehr“ von privaten Eigentümern und GbRs bei den Anträgen eine Rolle gespielt, wenngleich der Anstieg bei den bereits zuvor stark vertretenen sonstigen juristischen Personen gerade in den letzten zwei Halbjahren maßgeblich für den jüngsten Gesamtanstieg der Anträge war.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 hat im 2. Halbjahr 2020 ebenfalls ein Anstieg der Antragszahlen von privaten Eigentümern und GbRs stattgefunden, sodass knapp die Hälfte der beantragten Wohnungen in diesem Halbjahr auf GbRs und private Eigentümer gemeinsam entfielen. Die Anzahl der beantragten Wohnungen dieser Gruppen fällt allerdings im 1. Halbjahr 2021 wieder schwächer aus, sodass kein eindeutiger Trend zu erkennen ist. Die Anträge der sonstigen juristischen Personen haben nach einem Tiefpunkt im 2. Halbjahr 2019 in den Erhaltungsgebieten von 2017 kontinuierlich zugelegt und erreichten im 1. Halbjahr 2021 ihren vorläufigen Spitzenwert von 641 beantragten Wohnungen (Abbildung 2.16).

Abbildung 2.15

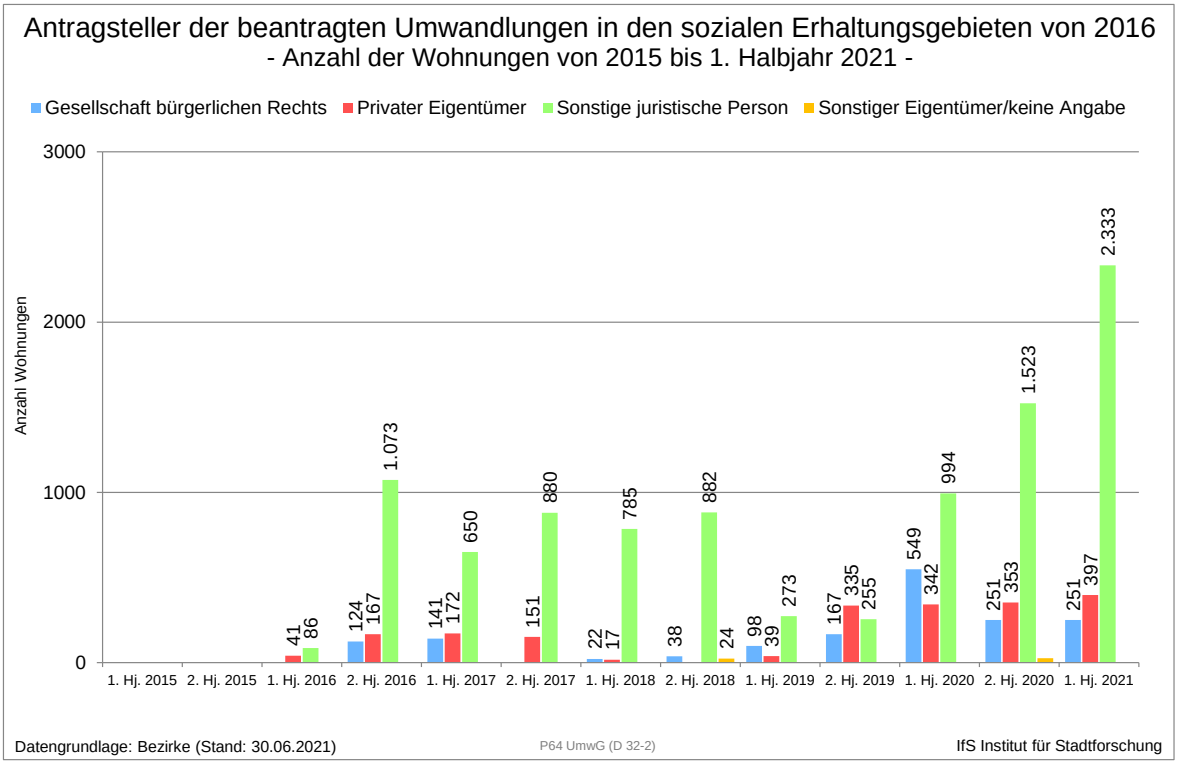
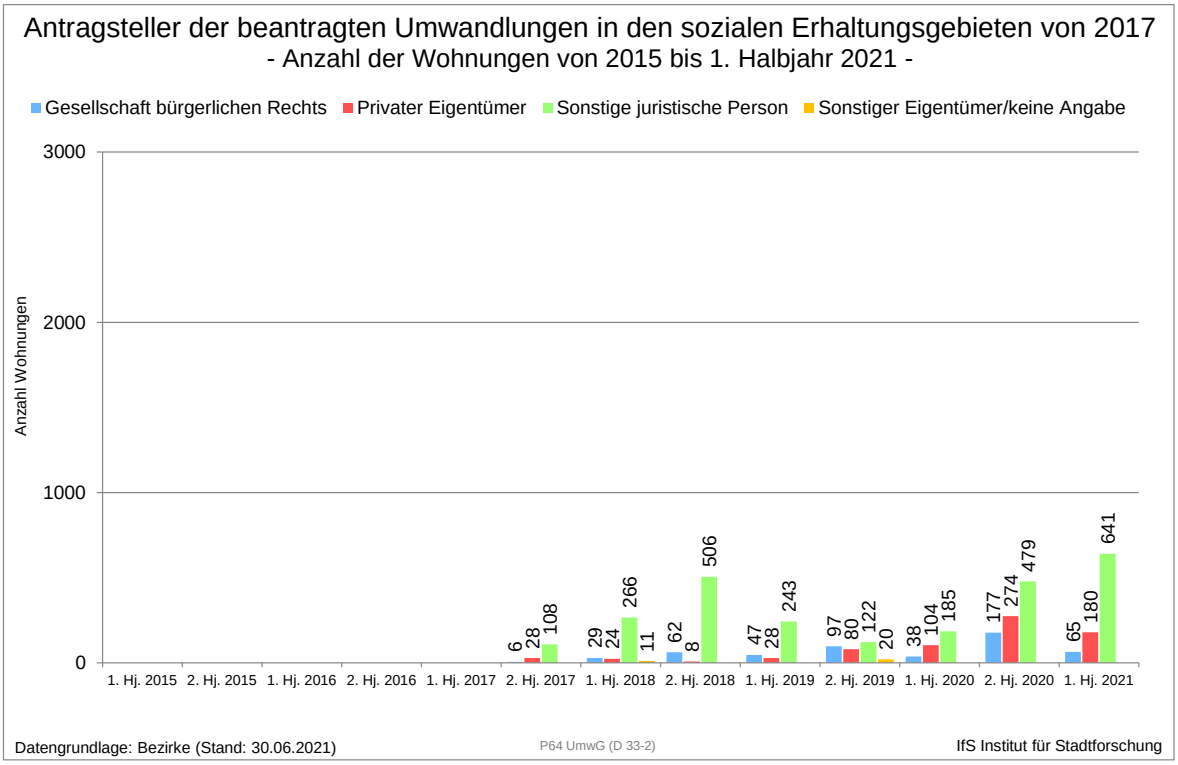
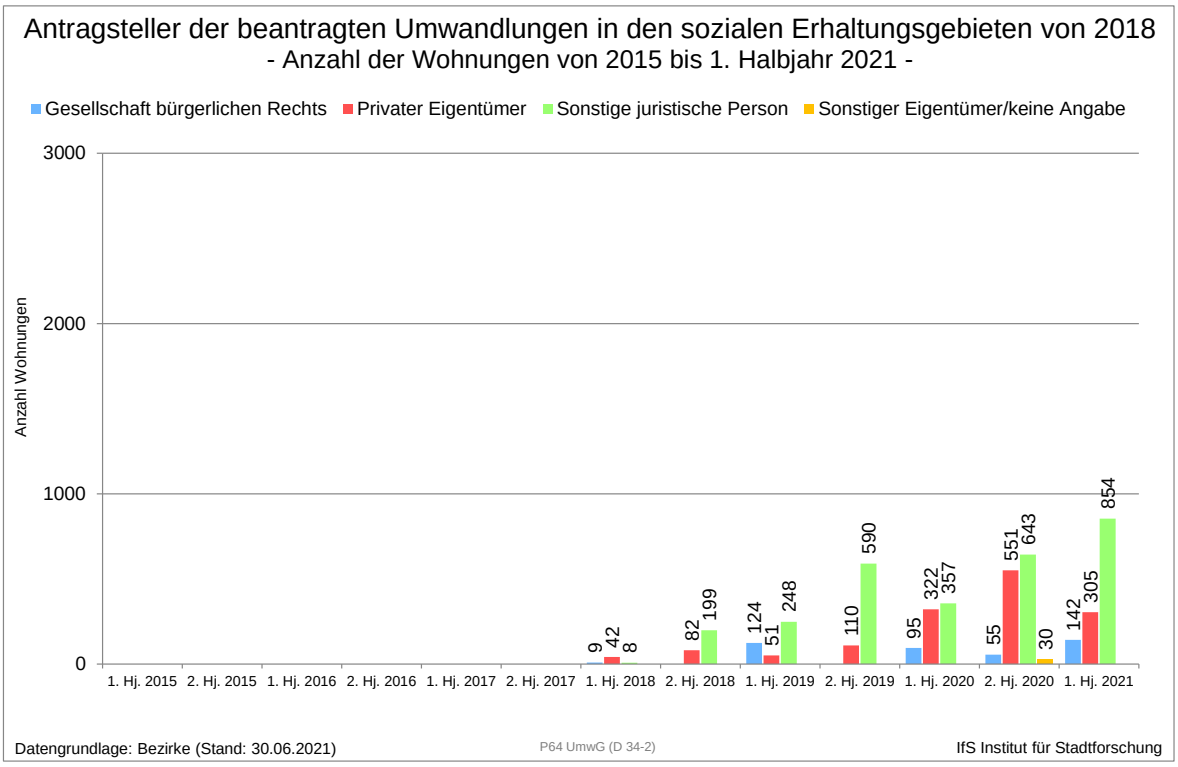


Abbildung 2.16



Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 zeigt sich, wie in den anderen Gruppen von Erhaltungsgebieten, ein Bild von mit Schwankungen insgesamt steigenden Antragszahlen in allen Antragstellergruppen. Eine Besonderheit in der Gruppe der Gebiete von 2018 ist die vergleichsweise sehr große Rolle, die die Anträge der privaten Eigentümer und GbRs in den zwei Halbjahren 2020 gespielt haben, als sie zusammen für etwa die Hälfte des Antragsgeschehens in den Gebieten von 2018 verantwortlich waren. Wie bei den Gebieten von 2015 und 2017 sind die Antragszahlen der privaten Eigentümer im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem sehr hohen Wert des vorangegangenen Halbjahres zurückgegangen (Abbildung 2.17).

Abbildung 2.17



Auf eine Darstellung der Erhaltungsgebiete von 2019, 2020 und 2021 wird aufgrund der relativ kurzen Laufzeit und der geringen Fallzahlen verzichtet.

Insgesamt zeigt sich, dass der jüngste Anstieg der Antragszahlen im 1. Halbjahr 2021 bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017 und 2018 überwiegend durch die verstärkten Aktivitäten der (bereits zuvor das Antragsgeschehen dominierenden) Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen verursacht wurde, aber auch durch eine deutlich erhöhte Aktivität der privaten Eigentümer und GbRs seit dem 2. Halbjahr 2019. Die anhaltend hohe Aktivität der privaten Eigentümer und GbRs, die die größte Gruppe nichtinstitutioneller Vermieter von Mietwohnhäusern in den sozialen Erhaltungsgebieten

darstellen (vgl. oben Tabelle 2.4), kann als Indiz gewertet werden, dass die angekündigte oder vollzogene Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen einen maßgeblichen Einfluss auf die gestiegenen Antragszahlen bei den Umwandlungsgenehmigungen gehabt haben dürfte.

Begründung beantragter und genehmigter Umwandlungen

In § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch 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 und dem 30.06.2021 wurde für knapp 97% der 43.232 Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, die „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ gewählt (Satz 3 Nr. 6), für 1,0% Vormerkung im Grundbuch und für 0,3% wirtschaftliche Unzumutbarkeit. 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 1,8% der Begründungen für 43.232 Wohnungen.

Betrachtet man die Entwicklung der Antragsbegründungen im Zeitverlauf 2015 bis 30.06.2021, so wird deutlich, dass die Selbstverpflichtung in der Begründungspraxis bereits im 2. Halbjahr 2016 für 89% 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 (Abbildung 2.18).

Das bedeutet auch, dass die letztgenannten Gründe sich überwiegend auf die bis Ende 2016 in Kraft getretenen Gebiete verteilen. Diesen Sachverhalt verdeutlicht die Darstellung der nach Gebietsgruppen aufgeschlüsselten Entwicklung: 85% der Antragsbegründungen für wirtschaftliche Unzumutbarkeit (126 von 148 Wohnungen) sowie 74% für Vormerkungen im Grundbuch (340 von 458 Wohnungen) beziehen sich auf die Gebiete von 2015. Zudem sind 85% der Begründungen aus der Rubrik „Sonstige Gründe/keine Angabe“ (651 von 763 Wohnungen) dieser Gebietsgruppe zuzuordnen (Abbildung 2.19 und Abbildung 2.20).

Abbildung 2.18

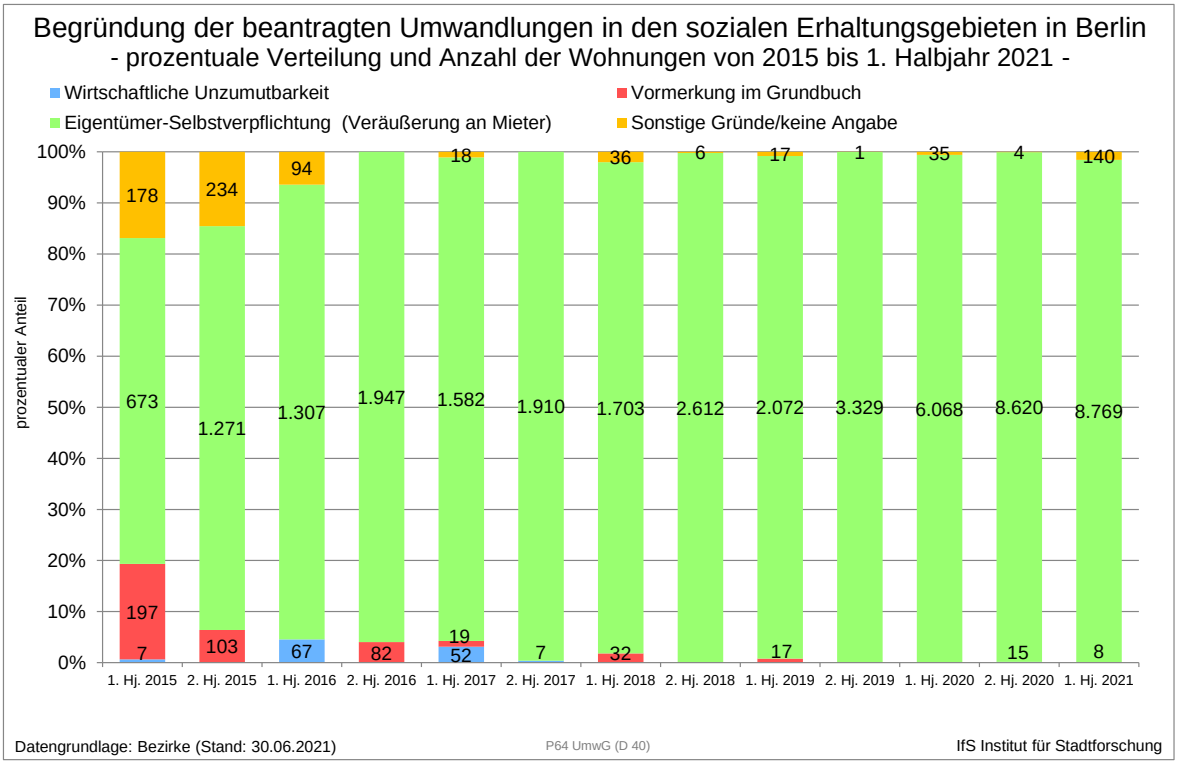


Abbildung 2.19

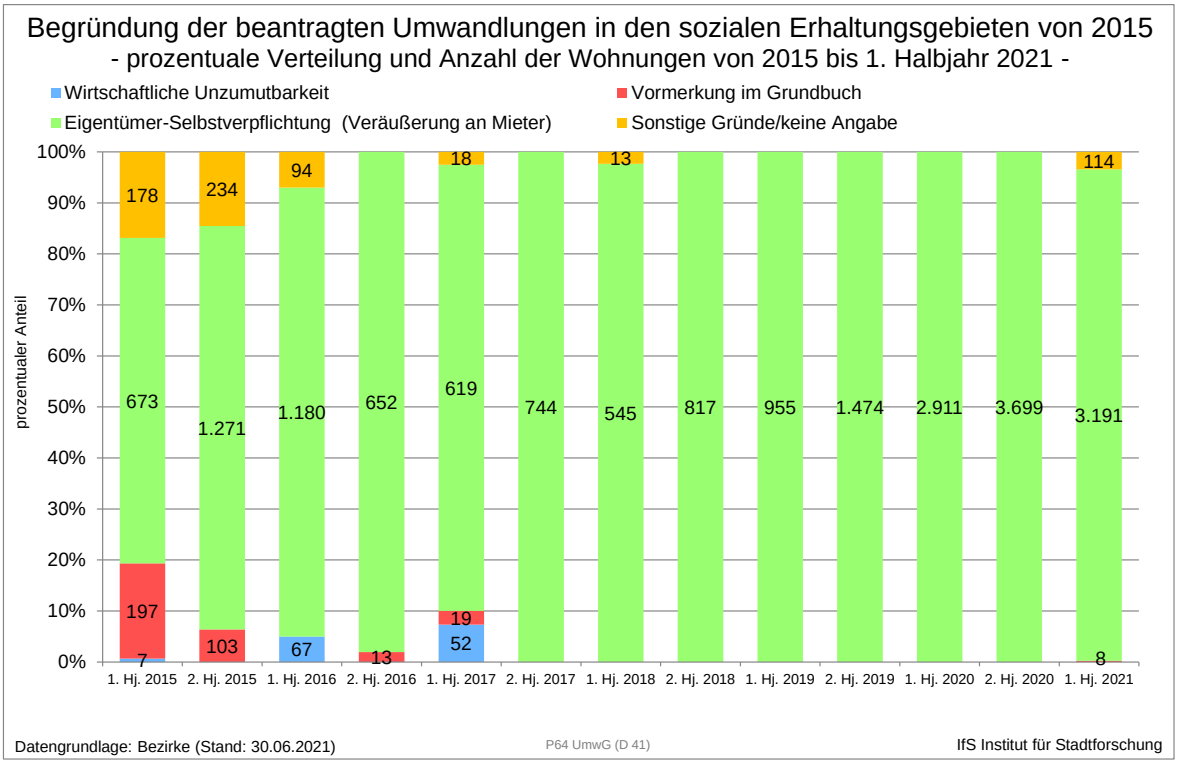
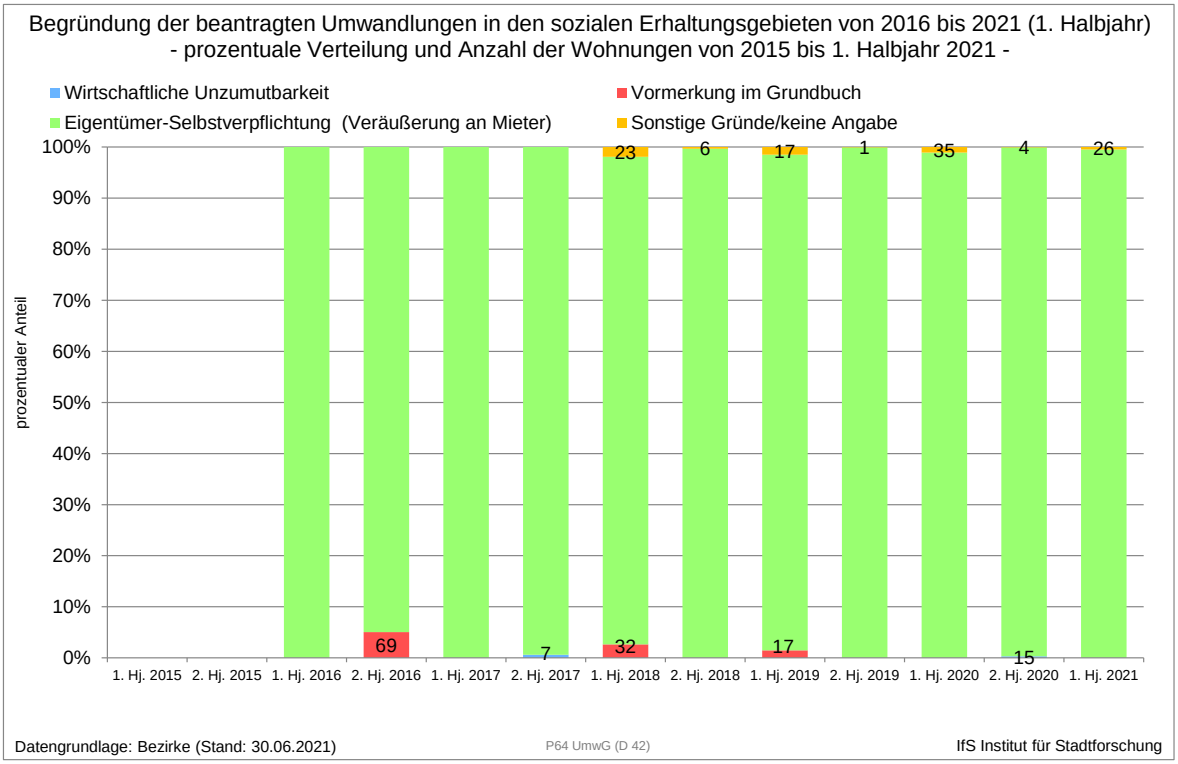


Abbildung 2.20



Die Auswertung der Begründungen der genehmigten Umwandlungen zeigt, dass die Begründung nach Sondertatbestand Nr. 6 für genehmigte Umwandlungen mit knapp 99% der 41.050 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 Entwicklung ab (Abbildung 0.1 im Anhang). Die Genehmigungspraxis der Bezirke hat sich nicht verändert. Genehmigungen von Anträgen, die nicht mit der Selbstverpflichtung der Antragsteller begründet werden, sind die Ausnahme.

Genehmigte Umwandlungen in den Erhaltungsgebieten und Bezirken

Im Folgenden wird ein Überblick über die Entwicklung der genehmigten Umwandlungen in den Bezirken, Gruppen von sozialen Erhaltungsgebieten (Inkrafttreten) und einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2021 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 in den letzten

beiden Halbjahren beigetragen haben. Zusätzlich wird dargestellt, welche Baualters- und Eigentümerstruktur Gebiete mit besonders hohen Genehmigungszahlen aufweisen.

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 den jüngsten Anstieg der Genehmigungen angeht, zeigt sich, dass die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 bereits im Jahr 2019 einen deutlichen Anstieg der Genehmigungen verzeichneten. Im 1. Halbjahr 2020 war der weitere Anstieg so stark, dass der Jahreswert von 2019 erreicht wurde. Der Spitzenwert in der Gebietsgruppe wurde im 2. Halbjahr 2020 erreicht, aber auch im 1. Halbjahr 2021 bleibt das Niveau in den Gebieten von 2015 sehr hoch. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 wurde im 1. Halbjahr 2020 der Vorjahreswert sogar deutlich übertroffen und die Anzahl der genehmigten Wohnungen ist auch in den vergangenen beiden Halbjahren angestiegen und hat, anders als in den Gebieten von 2015, im 1. Halbjahr 2021 den Höchstwert erreicht. Bei den Gebieten von 2017 haben die Genehmigungszahlen etwas zeitversetzt erst im 2. Halbjahr 2020 deutlich zugelegt und sind im 1. Halbjahr 2021 auf hohem Niveau geblieben. Ähnlich stellt sich die Entwicklung in den Gebieten von 2018 dar, wobei es dort im 2. Halbjahr 2019 bereits einen deutlichen Zuwachs gegeben hatte. Die beiden Gebiete von 2019 zeigen Schwankungen, in den Gebieten von 2020 wurden trotz kurzer Zeit seit Inkrafttreten viele Genehmigungen im 2. Halbjahr 2020 erfasst (Tabelle 2.7).

Tabelle 2.7

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2021)

Erhaltungsgebiet von …	2015	2016	2017	2018	1. Hj. 2019	2. Hj. 2019	1. Hj. 2020	2. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Summe
2015	2.101	1.884	1.452	1.362	955	1.474	2.911	3.665	2.838	18.642
2016	-	1.472	1.994	1.768	410	757	1.885	2.093	2.404	12.783
2017	-	-	135	906	318	319	327	930	856	3.791
2018	-	-	-	315	408	700	774	1.279	1.105	4.581
2019	-	-	-	-	-	80	153	4	72	309
2020	-	-	-	-	-	-	53	574	190	817
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	127	127
Summe	2.101	3.356	3.581	4.351	2.091	3.330	6.103	8.545	7.592	41.050

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2021) IfS Institut für Stadtforschung

Die Anzahl der Bezirke, in denen soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen sind, hat sich von drei Bezirken (Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg) im Jahr 2015 auf neun vom 2. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2020 und zehn seit dem 2. Halbjahr 2020 erhöht, als Spandau mit zwei Erhaltungsgebieten hinzukam, in denen auch bereits Anträge gestellt wurden. Bei der Entwicklung der Genehmigungen in den Bezirken ist zudem zu berücksichtigen, dass die Zahlen durch sukzessives Inkrafttreten

zusätzlicher Gebiete beeinflusst werden. Die Entwicklungen ab dem 1. Halbjahr 2020 sind hiervon allerdings nur marginal in Neukölln durch das in Kraft treten von drei neuen Erhaltungsgebieten (Anträge erst in einem Gebiet), in Friedrichshain-Kreuzberg (ein Gebiet mit Anträgen) und Charlottenburg-Wilmersdorf (fünf neue Gebiete mit Anträgen in einem Gebiet) beeinflusst.

In den Bezirken Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow ist im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2021 mit jeweils weit über 8.500 die mit Abstand höchste Anzahl genehmigter Wohnungsumwandlungen zu verzeichnen. Die größten Schwankungen zwischen den Halbjahren zeigt Pankow, mit lediglich 350 genehmigten Wohnungen im Jahr 2017 und über 2.000 im 2. Halbjahr 2020. Im 1. Halbjahr 2021 liegt der Wert niedriger als in den beiden Halbjahren 2020, aber noch immer auf hohem Niveau. Allerdings gibt es zum Stichtag 30.06.2021 noch eine Reihe offener Fälle im Bezirk Pankow, sodass anzunehmen ist, dass die Anzahl genehmigter Wohnungen noch steigen wird. In Neukölln gab es bis zum 2. Halbjahr 2018 einen kontinuierlichen Anstieg der genehmigten Wohnungen, im 1. Halbjahr 2019 lagen die Zahlen recht deutlich unter denen des Vorjahres. Seither sind sie gestiegen, und in den vergangenen drei Halbjahren wurde eine sehr hohe Anzahl genehmigter Wohnungsumwandlungen verzeichnet. Der höchste Wert wurde im 1. Halbjahr 2021 mit 1.909 Wohnungen erreicht. In Friedrichshain-Kreuzberg ist die Anzahl der genehmigten Wohnungen, wie in Neukölln, in den letzten vier Halbjahren kontinuierlich stark angestiegen und erreichte im 1. Halbjahr 2021 ihren Höchstwert mit 1.705 genehmigten Wohnungen (Tabelle 2.8 und Abbildung 2.21).

Auch im Bezirk Mitte haben die Genehmigungszahlen in den beiden Halbjahren 2020 und im 1. Halbjahr 2021 kontinuierlich neue Spitzenwerte erreicht. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde der Halbjahreshöchstwert von über 1.000 genehmigten Wohnungen im 2. Halbjahr 2020 erreicht, das Niveau bleibt aber auch im 1. Halbjahr 2021 sehr hoch.

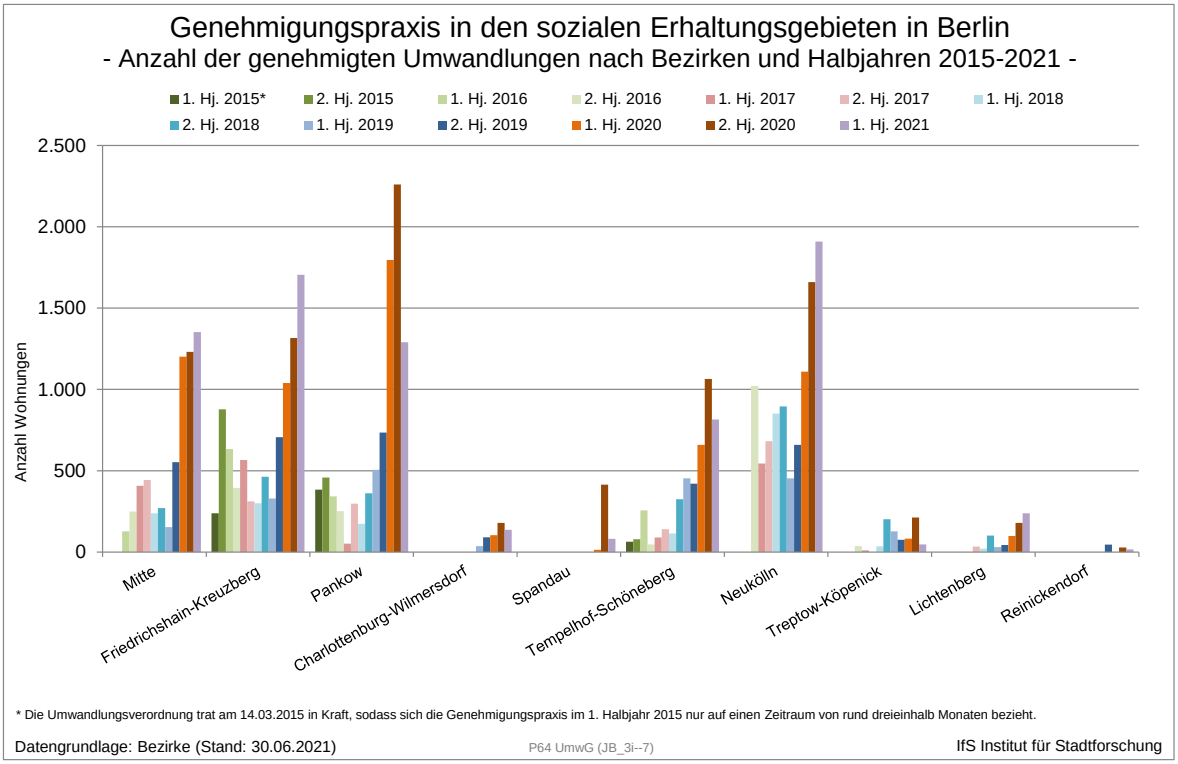
Tabelle 2.8

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Bezirk und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2021)

Bezirk	2015	2016	2017	2018	1. Hj. 2019	2. Hj. 2019	1. Hj. 2020	2. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Summe
Mitte	-	376	850	508	154	553	1.201	1.231	1.352	6.225
Friedrichshain-Kreuzberg	1.116	1.027	878	763	330	706	1.039	1.316	1.705	8.880
Pankow	842	594	350	534	505	735	1.795	2.260	1.290	8.905
Charlottenburg-Wilmersd.	-	-	-	-	37	91	104	179	137	548
Spandau	-	-	-	-	-	-	14	414	81	509
Tempelhof-Schöneberg	143	303	231	439	454	420	659	1.064	815	4.528
Neukölln	-	1.020	1.227	1.747	454	659	1.109	1.660	1.909	9.785
Treptow-Köpenick	-	36	11	237	127	76	83	213	47	830
Lichtenberg	-	-	34	123	30	44	99	180	239	749
Reinickendorf	-	-	-	-	-	46	-	28	17	91
Summe	2.101	3.356	3.581	4.351	2.091	3.330	6.103	8.545	7.592	41.050

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2021) IfS Institut für Stadtforschung

Abbildung 2.21



In Treptow-Köpenick gibt es bei insgesamt geringen Fallzahlen Abweichungen zwischen den Halbjahren, in der Jahresbilanz ist das Niveau recht stabil und lag 2020 über den Vorjahren.

In den anderen vier Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf und Spandau liegen die Genehmigungszahlen im Jahr 2020 und im 1. Halbjahr 2021 im niedrigen dreistelligen Bereich. Das liegt u. a. an der im Vergleich zu den oben genannten Bezirken geringeren Anzahl der Erhaltungsgebiete bzw. daran, dass sie zum Teil erst vor kurzer Zeit in Kraft getreten sind.

Innerhalb der Bezirke gibt es große Unterschiede bezüglich des Genehmigungsgeschehens in den einzelnen Erhaltungsgebieten. In absoluten Zahlen weisen fünf Gebiete (von 2015 und 2016) über 1.750 zur Umwandlung genehmigte Wohnungen auf. Heraus stechen die genehmigten Umwandlungen in den Gebieten Luisenstadt [2015] (Friedrichshain-Kreuzberg) und Schillerpromenade [2016] (Neukölln) mit jeweils über 2.000 Wohnungen, gefolgt von den Gebieten Flughafen-/Donaustraße [2016] (Neukölln), Helmholtzplatz [2015] (Pankow) und Petersburger Straße [2015] in Friedrichshain-Kreuzberg. Darüber hinaus weisen die Gebiete Reuterplatz und Rixdorf (beide von 2016 in Neukölln) und Boxhagener Platz von 2015 im Bezirk Pankow mit über 1.300 zur Umwandlung genehmigten Wohnungen eine hohe Anzahl auf (Abbildung 2.22).

Betrachtet man die genehmigten Umwandlungen pro 10.000 Wohnungen, ergibt sich ein etwas anderes Bild (Abbildung 2.23): Zwischen 2015 und dem 1. Halbjahr 2021 sind in 17 sozialen Erhaltungsgebieten über 1.000 Wohnungen (bezogen auf 10.000 Wohnungen) zur Umwandlung genehmigt worden. Darunter auch ein Gebiet, das erst 2018 in Kraft trat (Kattegatstraße in Mitte). Über 1.600 Wohnungen je 10.000 Wohnungen wurden im Gebiet Schillerpromenade in Neukölln sowie im Gebiet Schöneberger Insel im Bezirk Tempelhof-Schöneberg genehmigt.

Die Frage, ob die sozialen Erhaltungsgebiete mit besonders hohen Genehmigungszahlen eine ähnliche Gebäude- oder Eigentümerstruktur aufweisen, lässt sich anhand von Tabelle 2.4 oben analysieren: Bei den fünf Gebieten mit der höchsten absoluten Zahl zur Umwandlung genehmigter Wohnungen (Luisenstadt, Schillerpromenade, Helmholtzplatz, Flughafen-/Donaustraße und Petersburger Straße) handelt es sich um Erhaltungsgebiete mit einem überdurchschnittlichen oder sehr hohen (Petersburger Straße) Anteil an Gebäuden mit Baujahr vor 1919 und mit mehr als 13 Wohnungen. Zudem weisen sie einen hohen oder überdurchschnittlichen Anteil von Privateigentümern auf. Das starke Genehmigungsgeschehen konzentriert sich demnach insbesondere auf soziale Erhaltungsgebiete mit klassischen Gründerzeitvierteln und vorwiegender Privatvermieterstruktur.

Abbildung 2.22

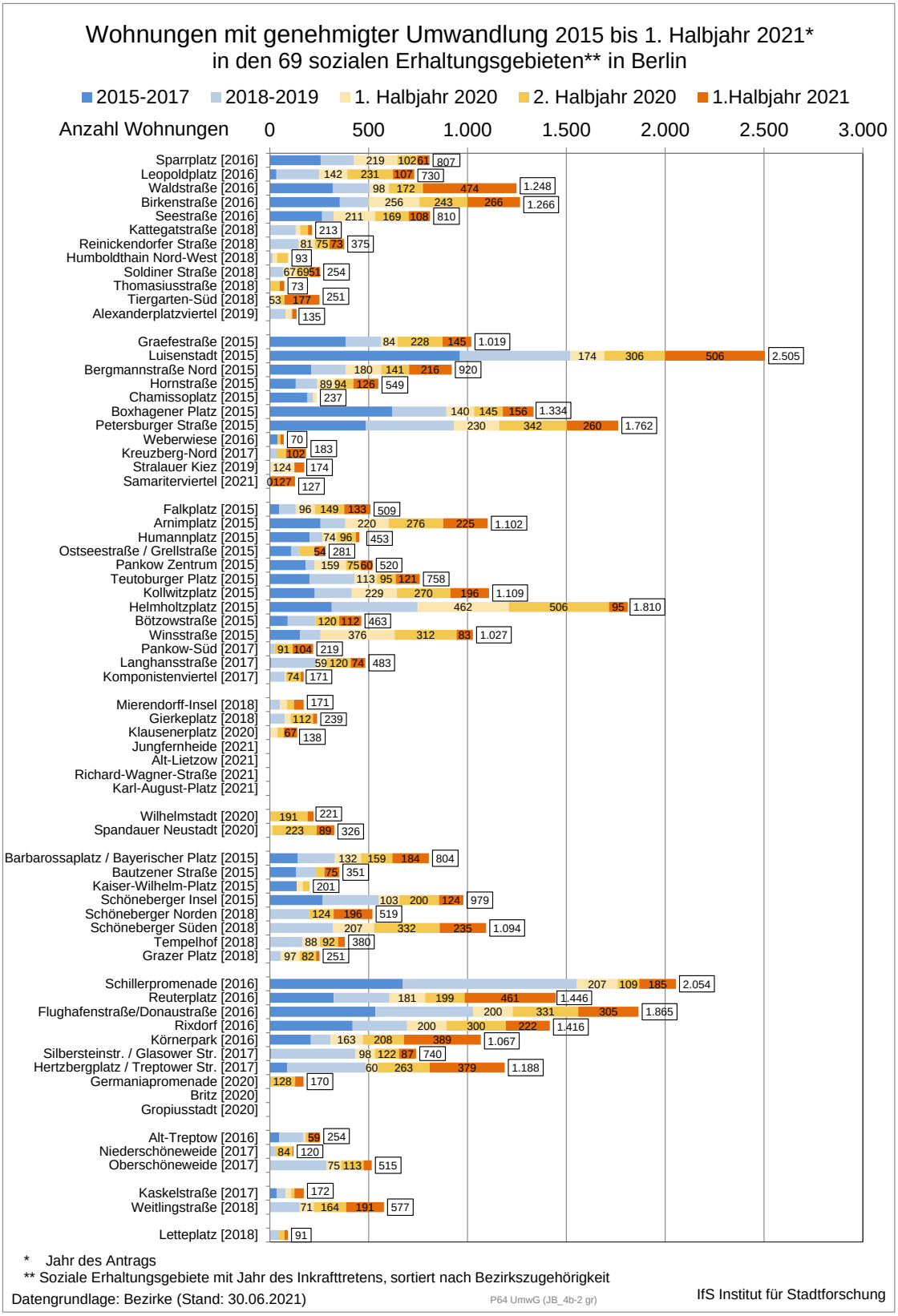
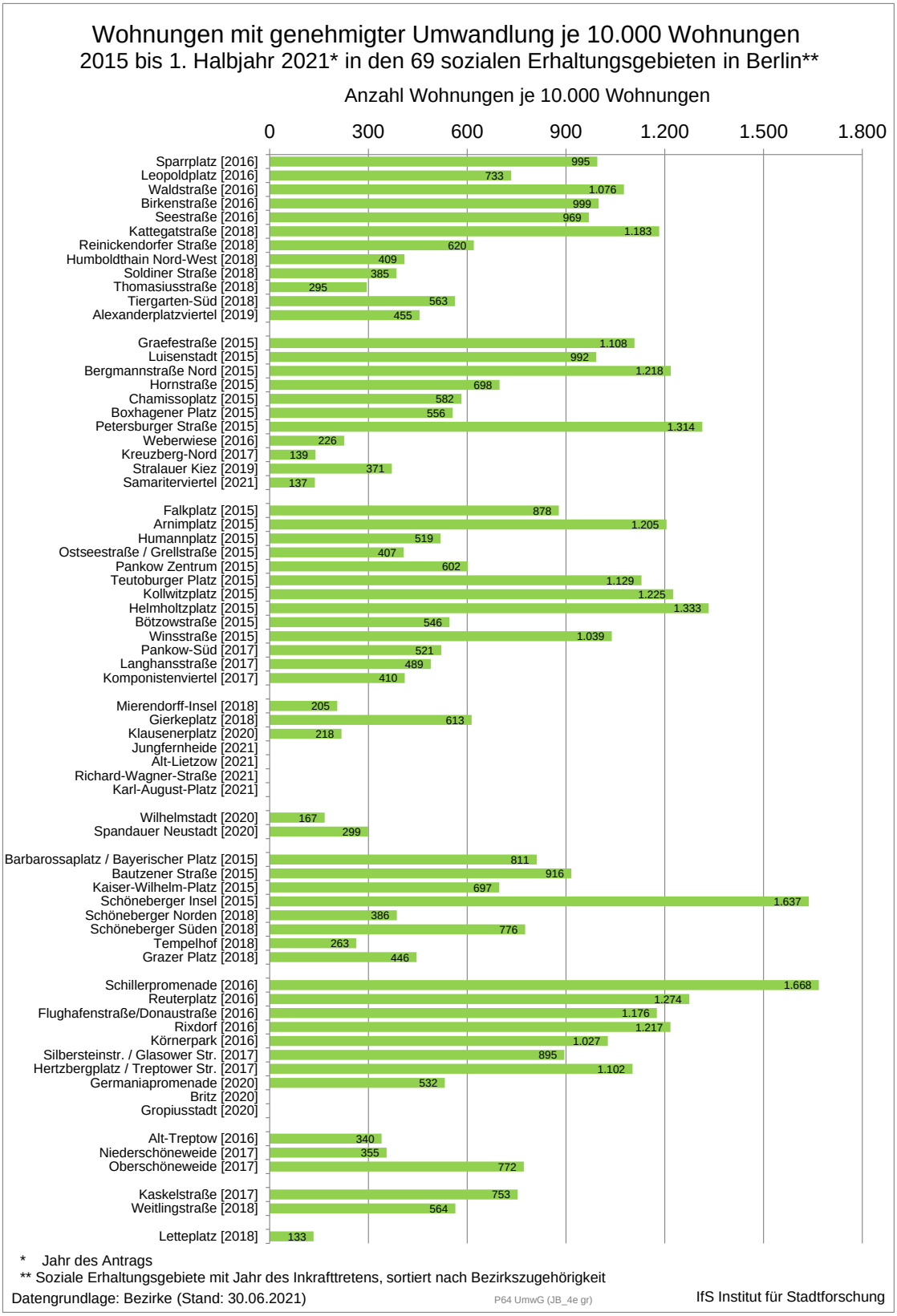


Abbildung 2.23



2.3 Genehmigte Verkäufe an Mieter

In den Bezirksämtern mit sozialen Erhaltungsgebieten, in denen bereits Anträge gestellt wurden, wurde ergänzend abgefragt, inwiefern die auf Basis der gewählten Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen tatsächlich auch an Mieter verkauft wurden bzw. inwiefern ein beabsichtigter Verkauf an Mieter genehmigt oder untersagt wurde. Alle Bezirksämter nutzen die Möglichkeit des § 172 Absatz 4 Satz 4 Baugesetzbuch, den Weiterverkauf von umgewandelten Wohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Vom 14.03.2015 bis zum Stichtag 30.06.2021 wurden für 18 soziale Erhaltungsgebiete in den vier Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln insgesamt 86 Verkäufe beantragt, wobei jedem Verkaufsfall eine einzelne Wohnung entspricht (Tabelle 0.1 im Anhang). Davon wurden 83 Anträge bis 30.06.2021 genehmigt (darunter ein im 2. Halbjahr 2020 beantragter), einer untersagt, bei einem läuft ein Widerspruch und bei einem wurde ein Widerspruch zurückgewiesen. Von den 83 genehmigten Wohnungen entfielen 19 auf das 1. Halbjahr 2021. Der Wert liegt damit über den Vorhalbjahren (2. Halbjahr 2020: sieben Genehmigungen, 1. Halbjahr 2020: drei Genehmigungen, 2. Halbjahr 2018: 14 und 1. Halbjahr 2019: 13 Genehmigungen). In den länger zurückliegenden Halbjahren stellten sich die Verkaufsgenehmigungen wie folgt dar: zwei im 2. Halbjahr 2018, vier im 1. Halbjahr 2018, acht im 2. Halbjahr 2017, zehn im 1. Halbjahr 2017 und drei bereits im Jahr 2016.

Die 83 genehmigten Anträge beziehen sich auf Wohnungen in 29 verschiedenen Gebäuden. In dem Gebiet Luisenstadt sind es vier und in Rixdorf und der Bötzowstraße drei Gebäude, in den Gebieten Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Teutoburger Platz, Petersburger Straße und Bergmannstraße Nord liegen jeweils zwei Gebäude, in den anderen Gebieten Ostseestraße/Grellstraße, Chamissoplatz, Hornstraße, Kaiser-Wilhelm-Platz, Schöneberger Norden, Tempelhof, Arnimplatz und Winsstraße sowie seit 1. Halbjahr 2021 Kollwitzplatz und Komponistenviertel ist jeweils nur ein Gebäude mit ein bis sechs Wohnungen betroffen. Die höchste Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude liegt mit jeweils neun Wohnungen im Erhaltungsgebiet Barbarossaplatz/ Bayerischer Platz und in Rixdorf.

Die Mehrzahl der Verkaufsfälle liegt in sozialen Erhaltungsgebieten, die bereits seit 2015 bestehen. Die 19 Genehmigungen im 1. Halbjahr 2021 beziehen sich auf neun Gebiete, überwiegend von 2015: in Kreuzberg Luisenstadt und Bergmannstraße Nord, in Pankow Arnimplatz, Bötzowstraße und erstmals Kollwitzplatz und in Tempelhof-Schöneberg Kaiser-Wilhelm-Platz. Aus der Gruppe der Gebiete von 2016 wurden fünf Verkäufe in Rixdorf im Bezirk Neukölln erfasst, als Gebiet von 2017 war erstmals eine Genehmigung

im Komponistenviertel in Pankow vertreten und in Tempelhof-Schöneberg erstmals im Schöneberger Süden [2018].

Die den 83 Verkaufsfällen zugrundeliegenden genehmigten Anträge zur Umwandlung stammen in 20 Fällen bereits aus dem Jahr 2015, in 20 Fällen aus dem Jahr 2016, in 29 Fällen aus dem Jahr 2017, in drei Fällen aus dem Jahr 2018, in neun Fällen aus dem Jahr 2019 und in zwei Fällen aus dem Jahr 2020.

Bezogen auf alle Fälle waren die Käufer zu 48% (42 Fälle) zum Zeitpunkt der Umwandlung Mieter der Wohnung, in weiteren elf Fällen (etwa 13%) war der Käufer Mieter einer anderen Wohnung im Haus oder in dem Erhaltungsgebiet. Die Antragsteller für den Verkauf sind in knapp der Hälfte der Fälle (47%) neun unterschiedliche „sonstige juristische Personen“. Bei knapp 40% der Antragsteller handelt es sich um private Eigentümer. Anträge für zwölf Wohnungen entfallen auf fünf Gesellschaften bürgerlichen Rechts (knapp 14%).

Für den gesamten Zeitraum seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung im März 2015 bis einschließlich des 1. Halbjahres 2021 wurden für 40.529 Wohnungen Umwandlungen mit der Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ genehmigt. Die Antrags- und Genehmigungszahlen mit dieser Begründung sind im 1. Halbjahr 2021 (wie bereits in beiden Halbjahren 2020) sehr stark gestiegen, während die Genehmigungen für den Verkauf von Wohnungen an Mieter trotz leichten Anstiegs auf einem sehr niedrigen Niveau liegen. Die Quote der Wohnungen, für die ein Verkauf an Mieter genehmigt wurde, bezogen auf alle Umwandlungsgenehmigungen mit dieser Begründung liegt deshalb mit 0,20% noch unter der im vergangenen Halbjahr (0,22%). Das bedeutet, dass nach wie vor nur für ein Bruchteil der mit der Auflage „Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen ein Verkauf auch beantragt und genehmigt wurde.

2.4 Ergänzende Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken

Um über die quantitativen Datenanalysen hinausgehende Aspekte der Anwendungspraxis der Umwandlungsverordnung zu erfassen, wurden im Sommer 2021 umfassende Expertengespräche mit den für die Umwandlungsgenehmigung zuständigen Stellen in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln geführt. In den Bezirken mit wenigen Gebieten bzw. geringem Antrags- und Genehmigungsgeschehen (Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Reinickendorf und Spandau) erfolgten kürzere Gespräche zu aktuellen Beobachtungen und Trends sowie den Perspektiven auch in Bezug auf die Planung der Festsetzung neuer Gebiete.

Antragsvolumen und Genehmigungspraxis

Als wesentlichen Grund für die hohen Antragszahlen im 2. Halbjahr 2020 und im 1. Halbjahr 2021 (vgl. Kapitel 2.2.2) benannten die Gesprächspartner/innen das in diesem Zeitraum diskutierte Baulandmobilisierungsgesetz mit dem bundesweiten Verbot von Umwandlungen in angespannten Märkten. Verschiedene Eigentümer hätten berichtet, dass sie eine Umwandlung beantragten, weil sie eine Veränderung der Gesetzeslage befürchteten, die eine Umwandlung erschwere. Einige Gesprächspartner/innen vermuteten, dass Eigentümer mit ihrer verstärkten Antragsaktivität auf Empfehlungen der Fachpresse, von Interessenvertretungen, Verbänden und Beratungsunternehmen reagieren. Einige Bezirke benannten als weiteren wesentlichen Grund für den starken Anstieg der Umwandlungsanträge, dass der Mietendeckel die Vermietung von Wohnungen unattraktiver mache und sich Eigentümer mit der Umwandlung die Option für einen späteren Verkauf der Wohnungen an Mieter oder nach Ablauf der Siebenjahresfrist an Dritte als Alternative zur Vermietung sichern wollten (die Aufhebung im März 2021 machte sich im Erhebungszeitraum noch nicht als Wegfall dieses Umwandlungsgrundes bemerkbar). Teilweise wurde von Interviewpartnern erläutert, dass Privateigentümer sich sorgten, dass sie größere Investitionen nicht aus Rücklagen finanzieren können und deshalb perspektivisch einzelne Wohnungen veräußern müssen. Professionelle Eigentümer, die ihr Geschäftsmodell auf Modernisierung bei Mieterwechsel und steigenden Mieten bei Neuvermietung aufbauen, schafften sich Optionen für ein alternatives Modell (Verkauf von Wohnungen).

Unterschiede zwischen der Höhe der Antragszahlen in den unterschiedlichen Erhaltungsgebieten innerhalb eines Bezirks werden zum Teil auf die strukturellen Merkmale zurückgeführt (Größe des Gebietes, Attraktivität des Baubestandes, Eigentümerstruktur einschließlich Anteil von Beständen in der Hand von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften). Einzelne Gesprächspartner beobachten jedoch auch Schwankungen, die sie nicht erklären können. Eine Begründung, die mehrfach angeführt wurde, ist das noch vorhandene Umwandlungspotenzial in dem Gebiet: In einigen sozialen Erhaltungsgebieten seien bereits vor der Festlegung oder in den vergangenen Jahren viele Gebäude umgewandelt worden, sodass kaum Potenziale für weitere Anträge vorliegen.

Allerdings – so die Gesprächspartner – sei es schwierig, hier eindeutige Aussagen zu treffen. Einige Interviewte berichteten, dass sie die hohe Zahl von Umwandlungsanträgen aus den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 überrascht habe, da sie dort ein kaum noch vorhandenes Umwandlungspotenzial erwartet hätten. In anderen Bezirken erwartet man von den alten Gebieten höhere Zahlen, weil sie größer sind und die Altbausubstanz attraktiv ist.

In allen Bezirken gibt es eine starke Fokussierung der Antragstellenden auf die Antragsbegründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB). Dadurch hat sich der Verfahrensablauf beschleunigt und die Anträge werden i. d. R. in den vorgegebenen Fristen entsprechend genehmigt. In Einzelfällen werden allerdings andere Begründungen angeführt oder unvollständige Unterlagen eingereicht. Untersagungen erfolgen zumeist nur bei fehlender Begründung oder fehlenden Unterlagen.

Insgesamt hatten die Bezirke im vergangenen Jahr jedoch kaum mit Untersagungen und Widersprüchen zu tun, da die vorherrschende Begründung der Eigentümerselbstverpflichtung rechtlich keine Spielräume lässt.

Strukturelle Merkmale und Lage der Antragsobjekte

Über die Art des Gebäudebestandes, dem Anträge zuzuordnen sind, können die Interviewpartner auch für das vergangene Jahr kaum Aussagen treffen. Mit Ausnahme weniger Bezirke, die eine Dominanz des Gründerzeitbestandes feststellen, schätzen sie nicht ein, dass sich Anträge im letzten Jahr auf bestimmte Baualtersklassen fokussieren.

Die Bezirke kartieren die Lage der Gebäude, für die eine Umwandlungsgenehmigung beantragt wird, nicht. Einige Bezirke beobachten dennoch bestimmte räumliche Cluster von Anträgen und führen dies auf eine besondere Lagegunst zurück oder darauf, dass es sich um die „letzten noch nicht umgewandelten Ecken“ handelt. Auch spezifische Eigentumsverhältnisse werden angeführt: Ein fehlendes Antragsgeschehen kann mit Beständen von Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen zusammenhängen, einige aktive „sonstige Eigentümer“ halten Bestände, die in räumlicher Nähe zueinander liegen. In einigen Bezirken sind dadurch Cluster im jüngsten Antragsgeschehen zu beobachten, dass einige dieser Eigentümer mehrere Anträge in benachbarten Gebäuden gestellt haben.

Insgesamt wird das Antragsgeschehen zwar überwiegend von stadtweit agierenden „kommerziell orientierten Immobilienunternehmen“ dominiert, aber in den meisten Gebieten sind auch private Eigentümer aktiv. Das Datum der Abgeschlossenheitsbescheinigungen liegt bei ihnen oft Jahre zurück. Sie hatten zuvor nicht erwogen, einen Umwandlungsantrag zu stellen. Bezogen auf die GbR, sehen die Interviewpartner eine heterogene Gruppe. Dazu gehören Eheleute, „professionelle Kaufleute“ und Hausprojekte. Zu letzteren gehören GbRs, die sich in den 1990er Jahren gegründet hatten, um Altbauten unter Inanspruchnahme von Fördermitteln zu sanieren. Einige lösen sich nun – nach Ablauf der Bindefrist – auf und stellen Umwandlungsanträge.

Bewertung der Umwandlungsverordnung

Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Antrags- und Genehmigungszahlen bewerten die Interviewpartner die dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung auf die Beantragung von Wohnungsumwandlungen überwiegend kritisch. Nur Einzelne sehen in der Notwendigkeit, die Umwandlung zu beantragen, und der Einschränkung, bei Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB die Wohnungen sieben Jahre ausschließlich an Mieter veräußern zu dürfen, Hürden, die eine dämpfende Wirkung entfalten.

Grundsätzlich vertreten die meisten Gesprächspartner/innen jedoch die Meinung, dass die Eigentümer die Umwandlung „auf Vorrat“ beantragen, weil sie mit wenig Aufwand und Kosten verbunden ist. Gerade in Anbetracht der Diskussion über das Baulandmobilisierungsgesetz hätten Eigentümer die Befürchtung geäußert, dass sich die Gesetzeslage zukünftig für sie verschlechtert und bspw. die Möglichkeit der Selbstverpflichtung entfällt bzw. die Umwandlung erschwert wird.

Mehrere Interviewpartner/innen beklagen, dass die Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ ein „Schlupfloch“ biete, das die Wirkung der Umwandlungsverordnung als Instrument gegen soziale Verdrängung erheblich schwäche. Einige befürchten, dass die Umwandlungsverordnung lediglich eine Verzögerung der Verdrängungsprozesse erreicht. Die Frist von sieben Jahren, in denen der Verkauf an Nicht-Mieter untersagt ist, sei zu kurz, um die Umwandlung für kommerzielle, gewinnorientierte Unternehmen als „Geschäftsmodell“ unattraktiv werden zu lassen.

Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass sich der Großteil der Antragsteller mit der gewählten Antragsbegründung Eigentümerselbstverpflichtung mittel- und längerfristig Optionen für den Verkauf einzelner Wohnungen schaffen oder Aufteilungen für Erbengemeinschaften und sich auflösende GbRs vereinfachen möchte. Zudem werde durch die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt auch auf weitere Preissteigerungen gehofft.

Letzteres könne jedoch in bestimmten Fällen riskant sein. Die Eigentümer müssten beachten, dass sie mit der Umwandlungsgenehmigung nicht mehr das Haus als Ganzes veräußern können, sondern nur die Wohnungen – und diese ausschließlich an Mieter. In zwei Bezirken wird in diesem Zusammenhang von der Rücknahme der Umwandlung berichtet.

Mit Besorgnis sehen mehrere Bezirke dem Ablauf der sieben Jahre nach Eintrag der Selbstverpflichtung in das Grundbuch entgegen. Nach der Löschung sei es für den Bezirk vermutlich nicht mehr möglich, einen Überblick über Wohnungsverkäufe zu erhalten. Da-

bei rechnen einige Bezirke damit, dass eine Löschung nicht sofort erfolgt, sondern sie durch Anfragen des Grundbuchamts weiterhin Kenntnis über getätigte Verkäufe erhalten.

Bewertung der Verkaufsfälle an Mieter

Basierend auf der Eigentümerselbstverpflichtung sind bis zum Stichtag 30.06.2021 lediglich in den vier Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln Anträge zur Genehmigung eines Verkaufs an Mieter gestellt worden. Insgesamt sind nur 29 Gebäude in 18 Gebieten betroffen (vgl. Kapitel 2.3).

Die Gesprächspartner/innen führen das Ausbleiben von Verkaufsanträgen darauf zurück, dass Verkäufe an Mieter nicht umsetzbar oder von den Eigentümern nicht beabsichtigt sind. Die Interviewpartner/innen gehen davon aus, dass die Mieter selbst kein Interesse oder keine finanziellen Möglichkeiten für einen Kauf haben. Durch die stark gestiegenen Immobilienpreise sei es für immer weniger Mieter möglich, den Kauf ihrer Wohnung zu finanzieren. Im vergangenen Jahr sind keine Fragen bzw. Kaufinteressen von Mietern bei den Bezirken eingegangen. Die Bezirke nehmen wie in den vergangenen Jahren an, dass die Eigentümer eine Veräußerung von einzelnen Wohnungen oder Wohnungspaketen erst nach Löschung des Grundbucheintrags „Veräußerung nur an Mieter“ anstreben.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Personen, die erst nach der Umwandlungsgenehmigung Mieter wurden, Wohnungen erwerben, nimmt zu, je länger eine Umwandlungsgenehmigung zurückliegt. Die Bezirke Pankow und Neukölln haben deshalb eine Praxis eingeführt, Mietparteien nach einer zweijährigen Mietdauer als Käufer zu akzeptieren. Argumentiert wird, dass die Menschen nach zwei Jahren Teil des Milieus seien. In der „Ergänzenden Arbeitshilfe für die Berliner Bezirksämter zur Anwendung der Umwandlungsverordnung in Bezug auf die Selbstverpflichtung des Eigentümers nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB“ sind diese Punkte ausformuliert. Die Mehrheit der Bezirke kennt diese Arbeitshilfe und findet es hilfreich, sich auf einen berlinweiten Standard beziehen zu können. Einzelne Bezirke befürchten, dass diese Regelung juristisch angreifbar ist, andere kritisieren den „Automatismus“, der eine Verkaufsgenehmigung nach zwei Jahren gleichsam garantiere und eine kritische Einzelfallprüfung erschwere.

In mehreren Bezirken ist der Fall aufgetreten, dass eine Genehmigung für den Verkauf einer leerstehenden Wohnung an Personen beantragt wird, die seit mehreren Jahren in einem anderen Gebäude in dem Milieuschutzgebiet leben. Diese Anträge werden genehmigt, da zu dem Sachverhalt ein einschlägiges Urteil vorliegt. Die Bezirke gehen davon aus, dass der Erwerb in der Regel zur Selbstnutzung erfolgt, dies muss jedoch nicht nachgewiesen werden.

Aktuelle und zukünftige Gebietskulissen und weitere Entwicklungen

In keinem Bezirk ist die Aufhebung von sozialen Erhaltungsgebieten geplant. Einige Bezirke haben Überprüfungen der existierenden Gebiete durchgeführt oder planen dies. Ein neues Gebiet ist in Lichtenberg am 18.08.2021 in Kraft getreten (Fanningerstraße), in Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg gibt es ebenfalls konkrete Planungen und in Mitte Vorprüfungen, in einigen weiteren Bezirken gibt es Überlegungen.

Bezüglich der Ziele der Erweiterung der Gebietskulissen geht es in einigen Bezirken um „Lückenschließung“, in anderen um die Ausweisung von innenstadtferneren Gebieten, für die mit zunehmendem Druck auf dem Wohnungsmarkt Aufwertung und Verdrängung befürchtet werden. Es wurde aber auch konstatiert, dass bei der Auswahl von Gebieten oftmals die Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Prüfung baulicher Aufwertungen im Vordergrund stehen. Einige der neueren Gebiete verfügen über andere Strukturmerkmale als die alten Gebiete, sodass eine Abschätzung zum Antragsgeschehen schwer zu treffen sei.

Für die weiteren Entwicklungen erwarten die Interviewpartner/innen, dass die Beantragung von Umwandlungen nach der Umwandlungsverordnung durch das in Kraft treten des Baulandmobilisierungsgesetzes bzw. die Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB stark zurückgeht. Die gegenüber § 172 BauGB strengere Regelung nach § 250 BauGB führe voraussichtlich insgesamt zu einem sehr geringen Antrags- bzw. Genehmigungsgeschehen. In das 2. Halbjahr 2021 fielen jedoch voraussichtlich noch viele Anträge nach § 172 aus dem Juli. Unsicherheit besteht bei den Bezirken in Hinblick auf die Frage, mit welcher Begründung Eigentümer Anträge nach § 250 BauGB stellen werden, und ob viele Prüfverfahren und Klagen auf die Bezirke zukommen. Die Annahme einiger Interviewpartner/innen aus den Gesprächen im Sommer 2020, dass das Antragsgeschehen mit Rücknahme des Mietendeckels zurückginge, ist aus Sicht der Interviewten nicht eingetreten, weil es von dem sich abzeichnenden Inkrafttreten des § 250 BauGB überlagert wurde.

3. Entwicklung der Umwandlungen im Kontext der Wohnungsmarkt- und sozialen Entwicklung

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 Umwandlungsverordnung 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 sowie sozialen Entwicklungen 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. Anschließend werden auf Ebene der Planungsräume die Mietenentwicklung und die soziale Entwicklung thematisiert.

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 ausgewählten Vergleichsgebieten eingegangen. Hierbei steht die Frage im Mittelpunkt, welche Auswirkungen sich in Folge des Erlasses der Umwandlungsverordnung 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.

3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

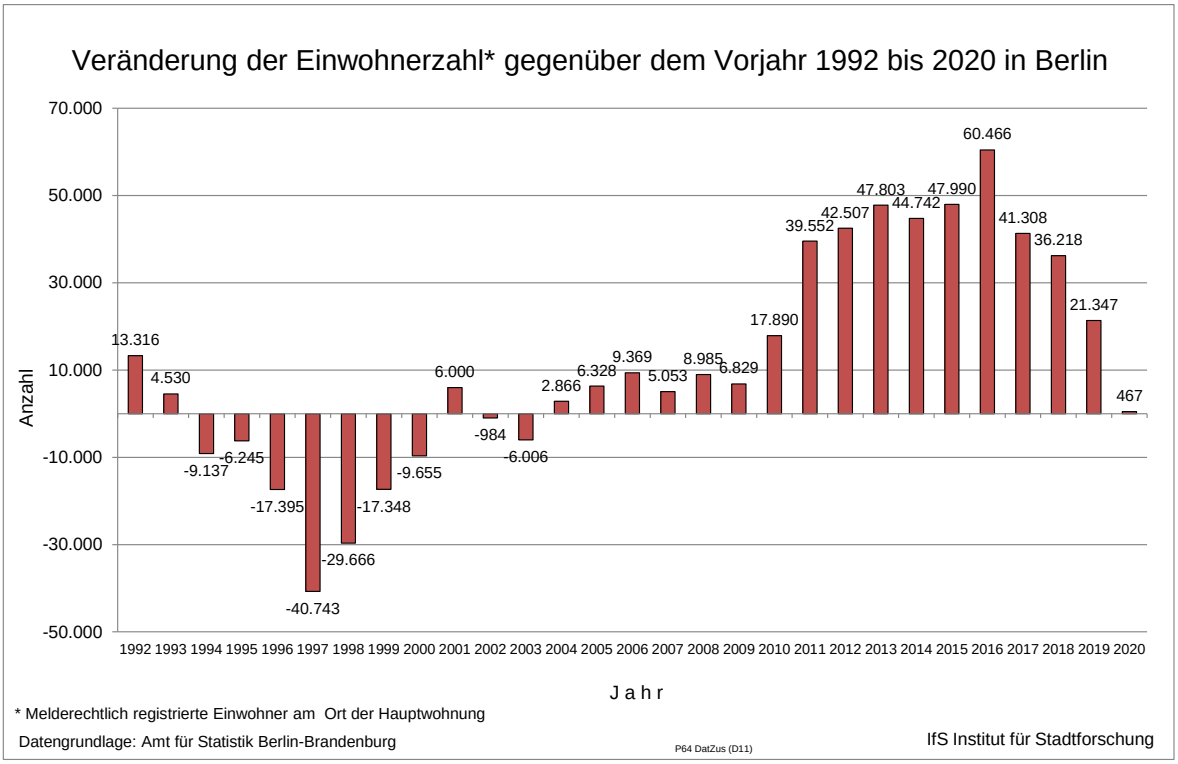
Der Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren erheblich angespannt und war von einem starken Anstieg der Mieten und Kaufpreise von Immobilien gekennzeichnet. Dabei spielten verschiedene Faktoren eine Rolle, auf die im Folgenden eingegangen wird.

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. Den 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. Das Jahr 2020 ist nur noch von einem minimalen Zuwachs der Bevölkerung Berlins um 467 Personen geprägt. Dabei dürfte der bereits in den Vorjahren feststellbare generell rückläufige Trend des Bevölkerungszuwachses durch Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärkt worden sein.

Abbildung 3.1

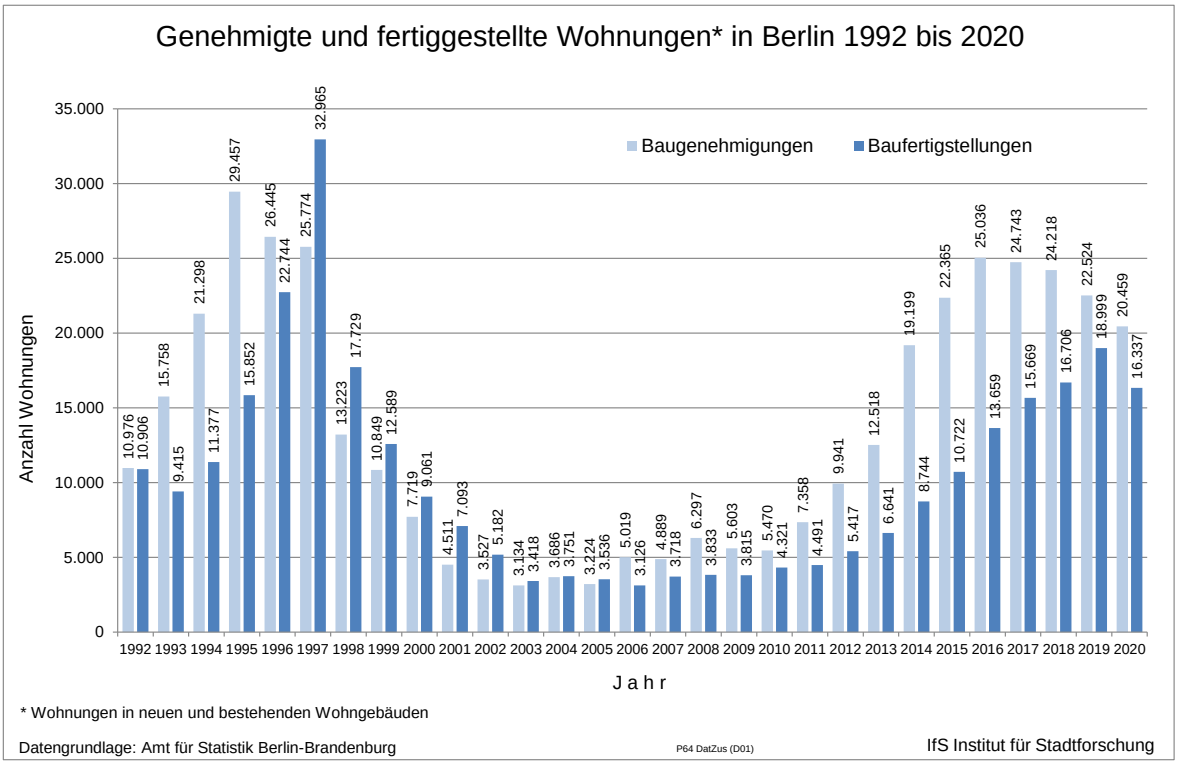


Da Wohnungen von Haushalten und nicht von Einwohnern nachgefragt werden, ist für die Bewertung des Einflusses auf den Wohnungsmarkt die Veränderung der Zahl der Privathaushalte ausschlaggebend. Diese ist von 2012 bis 2020 schätzungsweise[2] um rund 234.000 bzw. 12,5% gestiegen, also prozentual stärker als die Einwohnerzahl (10,0%).

[2] Durch methodische Umstellungen beim Mikrozensus 2016 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 die Jahre 2017 bis 2019 wurde wie bei den übrigen Jahren die Veränderung gegenüber dem Vorjahr zu Grunde gelegt, für 2020 eine Schätzung auf Basis der Einwohnerentwicklung.

In Abbildung 3.2 sind die in Berlin genehmigten und fertiggestellten Wohnungen von 1992 bis 2020 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



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 und 2020 spürbar beschleunigt. Im Jahr 2020 bewegten sich die Baugenehmigungen mit rund 20.500 Wohnungen rund 18% unter dem Höchststand von 2016 mit rund 25.000 Wohnungen.[3]

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 jüngste Rückgang der Wohnungsbautätigkeit in Berlin dürfte weniger mit dem Rückgang der Baugenehmigungen zusammenhängen, da sich in Berlin in den letz-

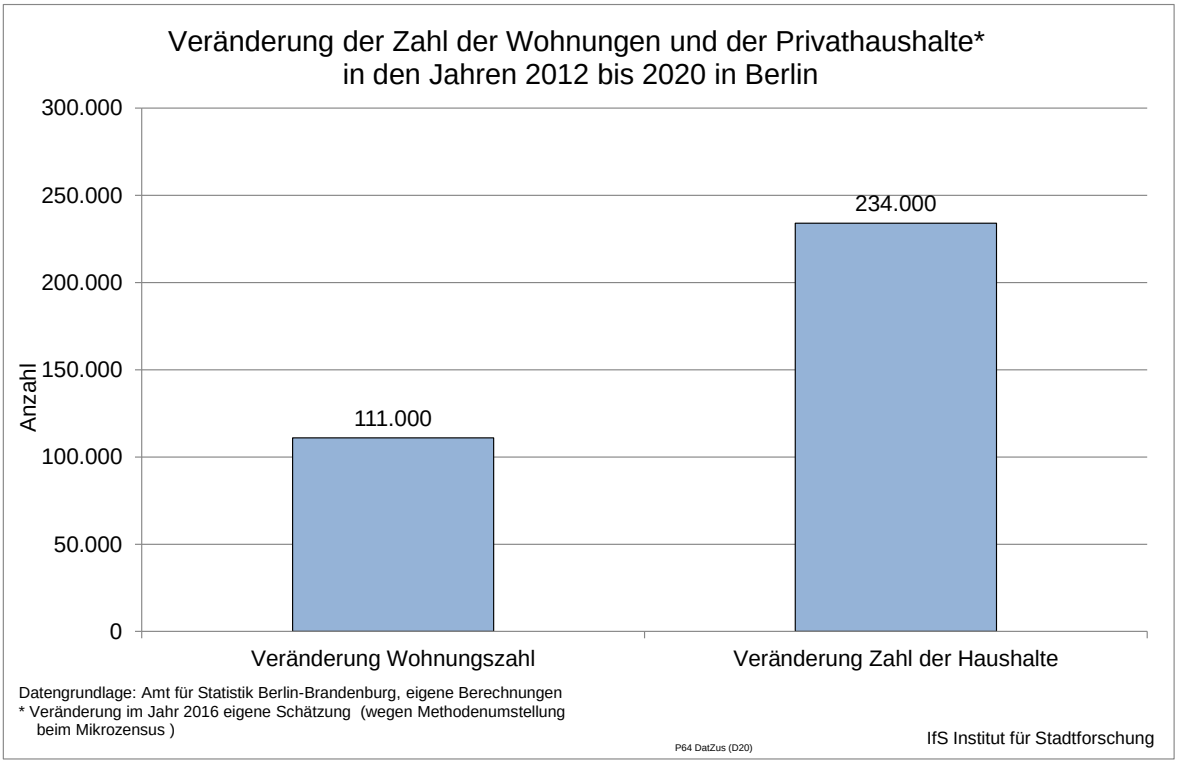
[3] In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 lagen die Baugenehmigungen nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg mit 9.148 Wohnungen deutlich unter denen der ersten sechs Monate des Jahres 2020 (12.788 Wohnungen, Rückgang um 28%). Dies kann als ein Anhaltspunkt gewertet werden, dass sich für das gesamte Jahr 2021 ein gegenüber dem Vorjahr niedrigeres Niveau der Baugenehmigungen abzeichnet.

ten Jahren ein großer Bauüberhang von genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen aufgebaut hat. Ende 2020 betrug der Bauüberhang laut Amt für Statistik rund 67.000 Wohnungen. Der Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2020 dürfte daher eher mit der Pandemie und ggf. weiteren Einflüssen wie wohnungspolitischen Maßnahmen zusammenhängen. Es bleibt abzuwarten, ob mit einer Eindämmung der Pandemie der Bauüberhang zusammen mit weiteren Baugenehmigungen zu einem Wiederanstieg der Bautätigkeit in Berlin führt. Festzuhalten ist, dass mit der Anspannung des Wohnungsmarktes zunächst ein deutlicher Anstieg der Neubaugenehmigungen und zeitlich verzögert der Baufertigstellungen erfolgte, der sich jedoch jüngst in einen Rückgang umgekehrt hat.

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 2020 aufgrund der Bautätigkeit (Neubau sowie Zu- und Abgänge im Bestand) um rund 111.000 Wohnungen erhöht, die Zahl der Privathaushalte ist jedoch schätzungsweise um rund 234.000 (vgl. oben Kap. 3.1.1) gestiegen (Abbildung 3.3).

Abbildung 3.3



Im Rahmen dieser Entwicklung wurde in Berlin zunächst der Anfang der 2010er Jahre noch vorhandene Wohnungsleerstand abgebaut,[4] 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.

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.

In Abbildung 3.4 ist die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin von 2009 bis 2020 dargestellt, die Anhaltspunkte für die Entwicklung der tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten gibt.[5]

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%.[6] Insbesondere der geringe Anstieg von 2019 kann als Indiz gewertet werden, dass sich in Berlin der Mietenanstieg abgeschwächt hat.

Im Jahr 2020 kam es im dargestellten Zeitraum erstmals zu einem Rückgang der Angebotsmieten von 10,45 auf 10,15 € pro m² (-2,9%). Dieser Rückgang dürfte im Wesentli-

---

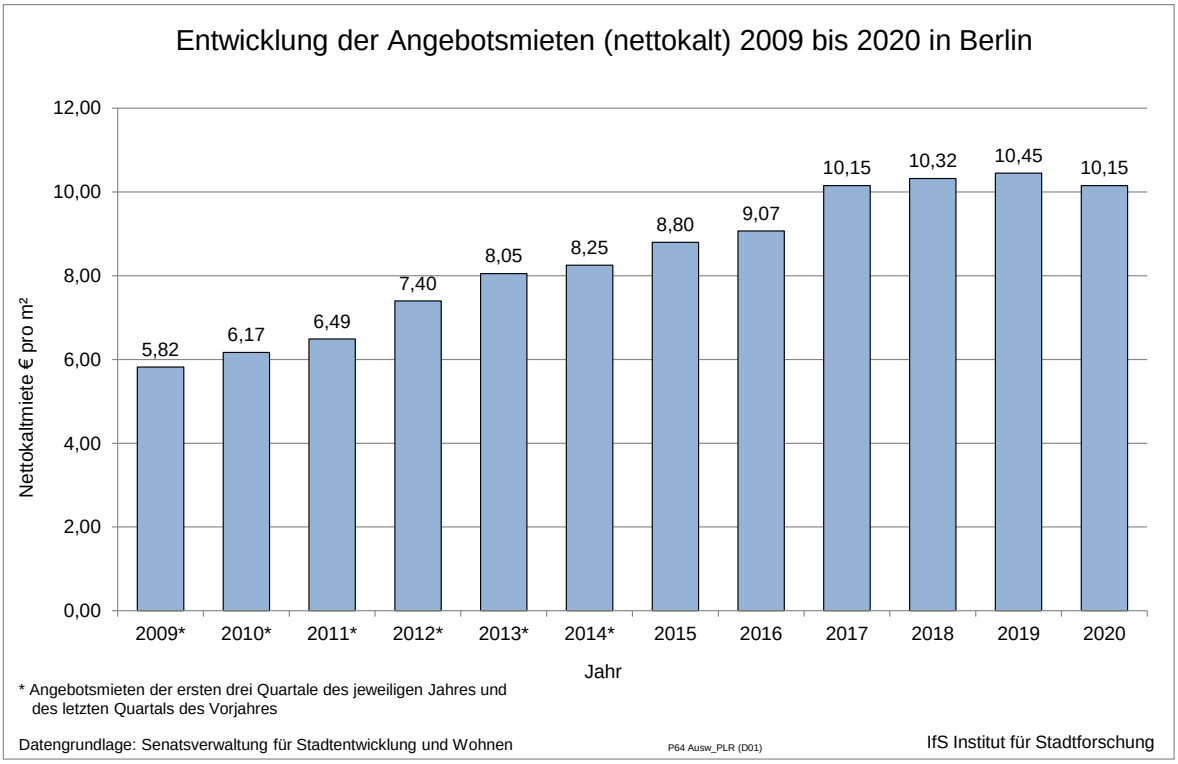
4 Nach der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 gab es in Berlin am 09.05.2011 rund 66.300 leerstehende Wohnungen. Der Anteil des Wohnungsleerstandes an allen Wohnungen umfasste 3,5%.

5 Die Daten wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung gestellt. Bei den Angaben zu den Jahren 2009 bis 2014 handelt es sich um die Angebotsmieten (nettokalt; Mediane) der ersten drei Quartale des jeweiligen Jahres und die des letzten Quartals des Vorjahres. Bei den Jahren 2015 bis 2018 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 zusätzlich VALUE Marktdatenbank; Berechnungen RegioKontext.

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

chen in Zusammenhang mit einer dämpfenden Wirkung des vom Land Berlin eingeführten „Mietendeckels“[7] stehen und kann nicht als Indiz für eine Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes gewertet werden. Der Wert für 2020 sollte auch aufgrund des Sachverhalts mit gewisser Zurückhaltung interpretiert werden, dass die Zahl der in die Auswertung eingeflossenen Mietwerte gegenüber 2019 deutlich um 41%[8] zurückgegangen ist. Diese Entwicklung liegt daran, dass im Jahr des Inkrafttretens des Mietendeckels weitaus weniger Wohnungen für eine Vermietung auf den Internetportalen angeboten wurden. Insofern könnte sich nicht nur die Zahl, sondern auch die Struktur der angebotenen Wohnungen bzw. Mieten zwischen 2019 und 2020 mit der Folge eingeschränkter Vergleichbarkeit unterscheiden.

Abbildung 3.4



Von dem spürbaren Anstieg der Angebots- bzw. Neuvertragsmieten in den letzten Jahren dürften in Verbindung mit der oben dargestellten zunehmenden Wohnungsknappheit er-

7 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.

8 Der Wert 41% bezieht sich auf die kleinräumlich zu Planungsräumen zuordenbaren Mietwerte, die in Kapitel 3.2.1 verwendet werden. Auch die Zahl der gesamten Mietwerte (inkl. der nicht zu Planungsräumen zuordenbaren) ist 2020 gegenüber 2019 um 35% zurückgegangen.

hebliche Anreize auf die Umwandlungstätigkeit von Wohnungseigentümern ausgegangen sein. Aus Sicht der Verkäufer hat sich dadurch die Perspektive eines Verkaufs von Wohnungen zu besseren Konditionen ergeben, da sowohl die Nachfrage und Zahlungsbereitschaft von Käufern gestiegen ist, die für sich selbst eine Wohnung suchen, als auch jener, die die Wohnung als Kapitalanleger vermieten wollen. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie sich diese Rahmenbedingungen auf die Entwicklung der Kaufpreise ausgewirkt haben.

3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen

Die Marktanspannung hat sich ebenso wie bei den Mieten auch auf dem Wohnimmobilienmarkt in erheblichen Steigerungen der Kaufpreise 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 3.3). Zusätzlich betrachtet werden die Baujahre von 1920 bis 1949.

Baujahre bis 1919

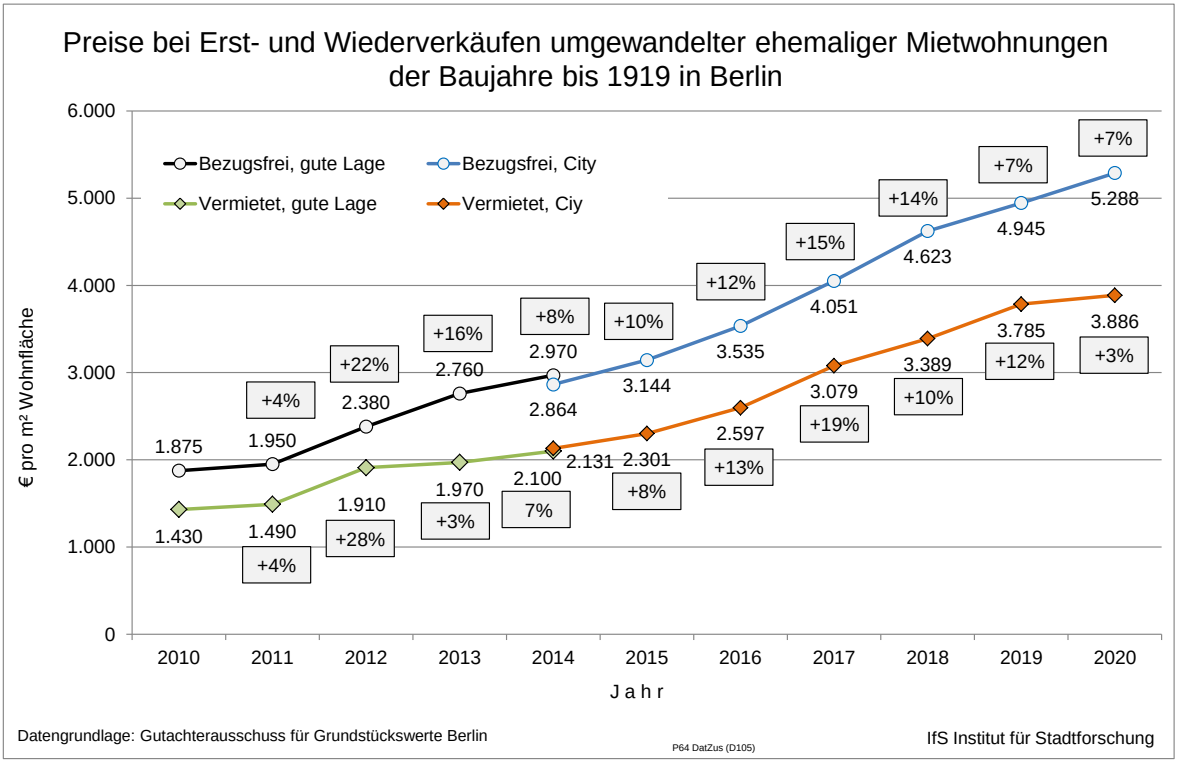
Abbildung 3.5 zeigt die Kaufpreise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in den Jahren 2010 bis 2020 auf Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Dargestellt werden Verkäufe von 2010 bis 2014 in guter Lage und (aufgrund einer Umstellung der Darstellungssystematik im Immobilienmarktbericht 2015/2016) von 2014 bis 2020 im Bereich City.[9] Die Einteilungen „gute Lage“ und „City“ sind zwar nicht identisch, führen aber - wie das Jahr 2014 zeigt - zu ähnlichen Ergebnissen.

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 2020 für 3.886 € pro m² Wohnfläche verkauft, während bezugsfreie Wohnungen für 5.288 € pro m² und daher zu einem 36% 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

[9] Der Bereich City umfasst annähernd das innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings (vgl. Immobilienmarktbericht 2020/2021, S. 21 und hier im Text unten Abbildung 3.6).

umgewandelten Wohnungen der Baujahre bis 1919 im Bereich City setzte sich der deutliche Preisanstieg von 2014 bis 2020 fort, wobei er sich zwischen bezugsfreien Wohnungen mit 85% und vermieteten Wohnungen mit 82% relativ wenig unterschied. Im Jahr 2020 hat sich bei den umgewandelten Wohnungen der Anstieg der Preise gegenüber dem Vorjahr bei den vermieteten deutlich abgeschwächt (von 12% auf 3%) und bei den bezugsfreien hat keine Änderung stattgefunden (jeweils 7%).

Abbildung 3.5



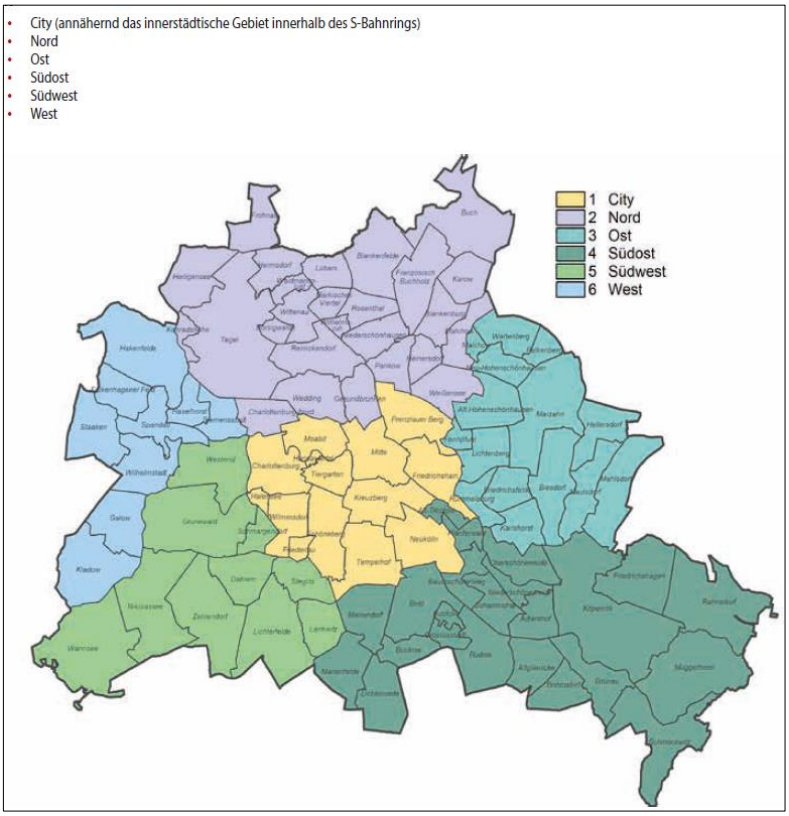
Die reduzierte Preiserhöhung in den Jahren 2019 und 2020 im Vergleich zum Zeitabschnitt 2015 bis 2018 bei bezugsfreien umgewandelten Wohnungen könnte als erstes Zeichen gewertet werden, dass sich das erreichte hohe Preisniveau dämpfend auf die Nachfrage nach diesen Wohnungen auswirkt. Ob sich die generelle Anspannung des Marktes bei den Käufen für eine Selbstnutzung (bezugsfreie umgewandelte Wohnungen) jüngst reduziert hat, bleibt jedoch fraglich: hier muss für verlässliche Aussagen die weitere Entwicklung der Preise abgewartet werden, da es sich um stets auftretende Preisschwankungen handeln kann, die unter anderem durch eine variierende Struktur der verkauften Objekte verursacht werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Corona-Pandemie Einfluss auf die Entwicklung im Jahr 2020 gehabt haben dürfte.

Bei den Käufen als Kapitalanlage (vermietete umgewandelte Wohnungen) ist 2020 die Erhöhung der Preise deutlich geringer ausgefallen als im Vorjahr bzw. in den Jahren 2014

bis 2019. Auch hier ist für eine Bewertung, ob sich dahinter eine Veränderung der Marktlage verbirgt, die weitere Entwicklung abzuwarten.

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 3.6).

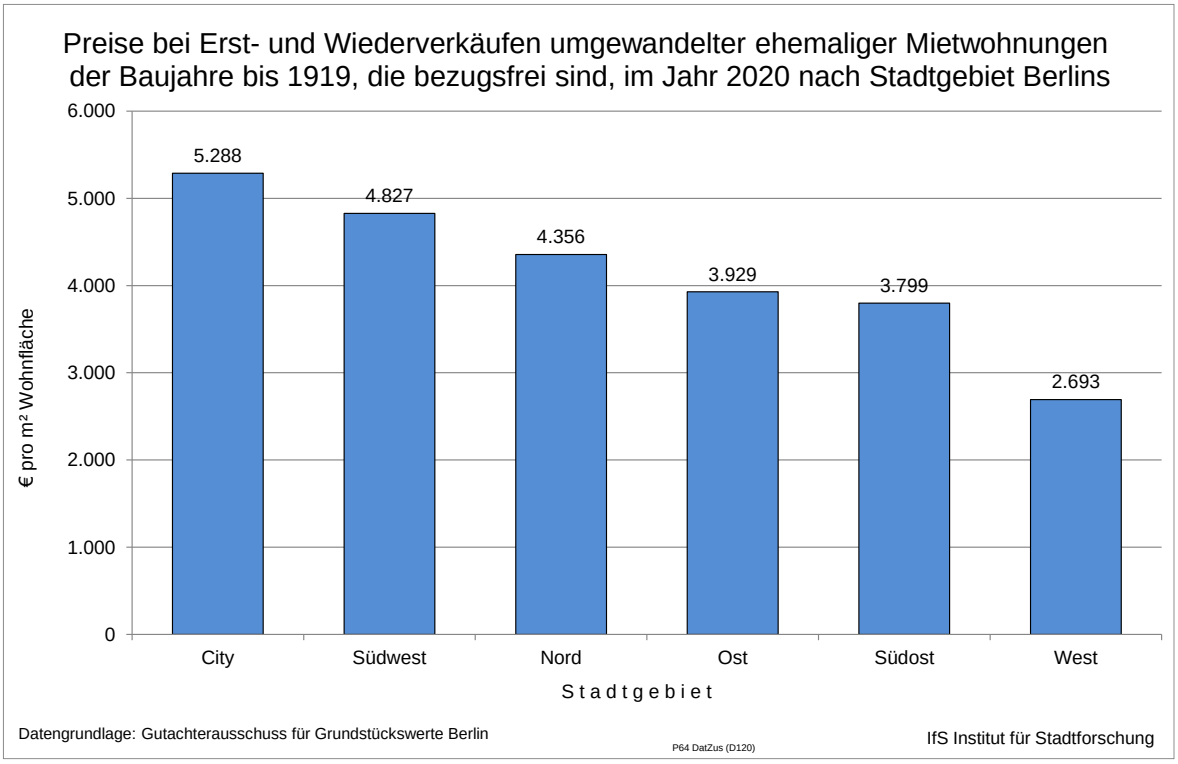
Abbildung 3.6



Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020; Gutachterausschuss für Grundstückswerte, S. 21.

Wie in Abbildung 3.7 dargestellt ist, liegen im Jahr 2020 die Preise bezugsfreier umgewandelter Wohnungen der Baujahre vor 1919 im Bereich West mit 2.693 € pro m² am deutlichsten unter dem Niveau des City-Bereichs mit 5.288 € pro m². Die Bereiche Südost (3.799 € pro m²), Ost (3.929 € pro m²) und Nord (4.356 € 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 4.827 € 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 3.4), deutlich höher sind als in den meisten übrigen (weiter außen gelegenen) Bereichen Berlins und insgesamt ein starkes Preisgefälle von innen nach außen besteht.

Abbildung 3.7



Baujahre 1920 bis 1948

In Abbildung 3.8 sind die Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in guter Lage bzw. im Bereich City mit Baujahr 1920 bis 1948[10] dargestellt. Während der der Anstieg der Preise im Jahr 2020 bei den bezugsfreien Wohnungen geringer war als im Vorjahr (2% gegenüber 9%), hat er sich bei den vermieteten Wohnungen etwas erhöht (8% gegenüber 5%).

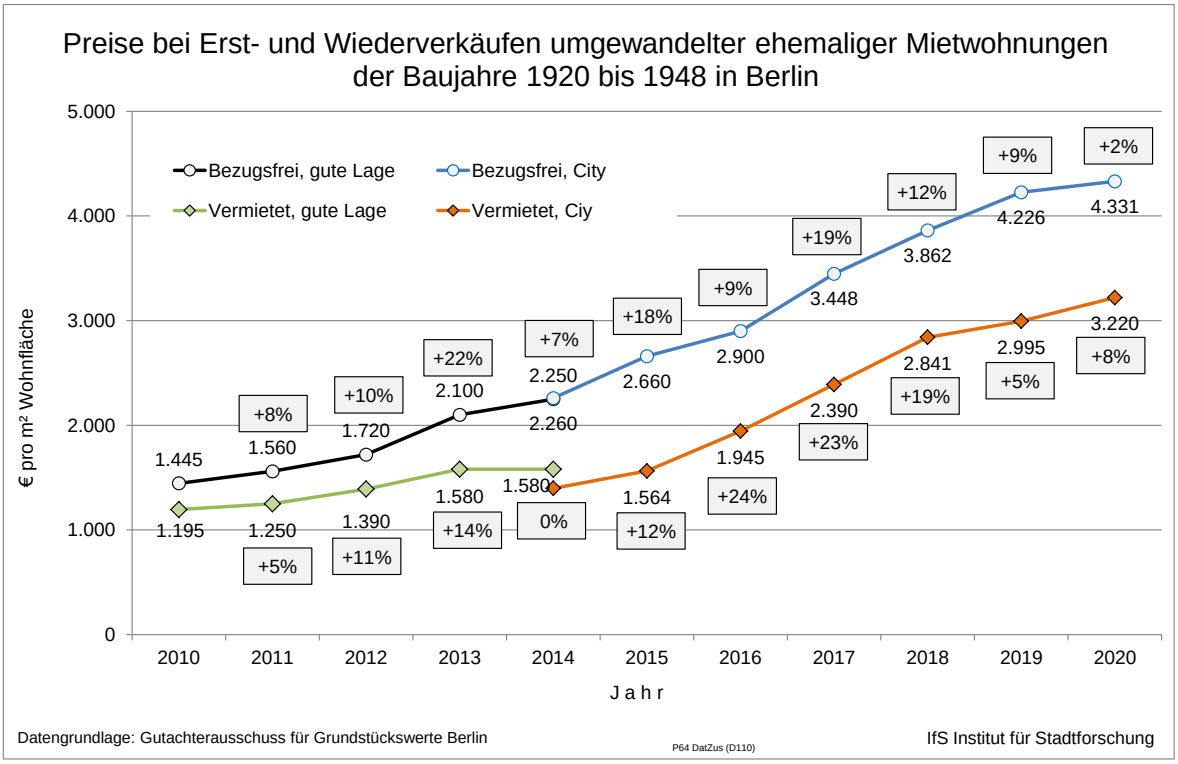
Insgesamt ist das Preisniveau bei dieser Baualtersklasse spürbar niedriger als bei den oben dargestellten Baujahren bis 1919. Bezugsfreie Wohnungen kosteten 2020 4.331 € pro m² und somit 18% weniger als entsprechende Wohnungen der Baujahre bis 1919. Bei vermieteten Wohnungen lagen die Preise 2020 bei 3.220 € pro m² bzw. 17% unter denen der Baualtersklasse bis 1919.

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

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

gen der Baualtersklasse 1920 bis 1948 in guter Lage 56%, bei der Baualtersklasse bis 1919 58%. Von 2014 bis 2020 lag der Anstieg der Baualtersklasse 1920 bis 1948 im Bereich City bei 92% und übertraf damit leicht die Baualtersklasse bis 1919 (85%).

Abbildung 3.8



Bei den vermieteten Wohnungen ist 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 2020 im Bereich City mit 130% (gegenüber 82%) dagegen deutlich höher.

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 massiv erhöht bzw. auf relativ hohem Niveau gehalten. Dies trifft auch für das aktuellste Jahr 2020 mit seinen zwar in den meisten Teilsegmenten gegenüber dem Vorjahr niedrigeren bzw. gleich hohen, aber sich nach wie vor auf relativ hohem Niveau bewegenden Preissteigerungen zu. Da die Preisentwicklung zudem in den letzten Jahren deutlich über der Entwicklung der Angebotsmieten lag, schuf die Umwandlung die Perspektive, über den Verkauf von Wohnun-

gen höhere Renditen zu erzielen als mit dem Halten und der Vermietung der Wohnungen. Die jüngste deutliche Abschwächung (2018 und 2019) bzw. leichte Umkehr (2020) des Mietenanstiegs bei zugleich weiter und stärker steigenden Preisen für Wohnimmobilien dürfte die Anreize für Umwandlungen zusätzlich verstärkt haben.

3.2 Mieten- und soziale Entwicklung auf Ebene der Planungsräume

Im Folgenden werden teilräumliche Ergebnisse zur Entwicklung der Angebotsmieten und zu sozialen Entwicklungen dargestellt. Da die Daten auf Ebene der Planungsräume (als unterster Ebene) vorliegen, ist eine tiefergehende teilräumliche Betrachtung auf Ebene der sozialen Erhaltungsgebiete im Vergleich zu anderen Gebieten, die nicht soziale Erhaltungsgebiete sind, nicht möglich. Um sich dieser Betrachtung dennoch zu nähern, werden im Folgenden Planungsräume[11] unterschieden, deren Gebiet in unterschiedlichem Maß von sozialen Erhaltungsgebieten abgedeckt wird. Dieses Vorgehen bietet die Möglichkeit, Unterschiede zwischen stärker und weniger stark bzw. nicht von sozialen Erhaltungsgebieten geprägten Planungsräumen zu analysieren. Zusätzlich wird differenziert zwischen Erhaltungsgebieten, die bereits 2015 bestanden, und solchen, die erst 2016, 2017, 2018, 2019 oder 2020 in Kraft traten. Unterschieden werden hierbei Planungsräume, deren Gebiete mit Wohnbebauung Ende des Jahres 2020

- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015
  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),
  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2016
  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),
  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2017
  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),
  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 bis 2020
  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),

[11] In diesem Jahresbericht werden Planungsräume zum Gebietsstand 31.12.2019 verwendet.

  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- nicht von sozialen Erhaltungsgebieten abgedeckt werden und
  - in Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten liegen,
  - in anderen Bezirken (ohne soziale Erhaltungsgebiete) liegen.[12]

Bei der dargestellten differenzierten Unterscheidung von Planungsräumen kommt es bei den Analysen teilweise zu geringen Fallzahlen, mit denen sich keine verlässlichen Aussagen machen lassen. Daher wird im Folgenden zum Teil mit zusammengefassten Gruppen dieser Kategorien gearbeitet.

3.2.1 Entwicklung der Angebotsmieten

Wie Abbildung 3.9 zeigt, verzeichnen Planungsräume, die durch bereits im Jahr 2015 bestehende soziale Erhaltungsgebiete (nahezu) komplett bzw. überwiegend abgedeckt sind, mit 12,67 € pro m² bzw. 12,68 € pro m² die höchsten Angebotsmieten im Jahr 2020. Bei Planungsräumen mit teilweiser Abdeckung (hier: zusammengefasste Gebiete von 2015 bis 2020) ergibt sich ein nur sehr geringfügig niedrigerer Wert von 12,63 € pro m². Bei diesen drei Typen von Planungsräumen haben 2009 noch deutliche Mietenunterschiede bestanden, die sich bis 2020 spürbar verringert haben. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die die Angebotsmieten in den von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 komplett abgedeckten Planungsräumen in den Jahren 2014 bis 2019 deutlich schwächer gestiegen und insbesondere im Jahr 2020 stärker gesunken sind als in den beiden anderen Typen von Planungsräumen.

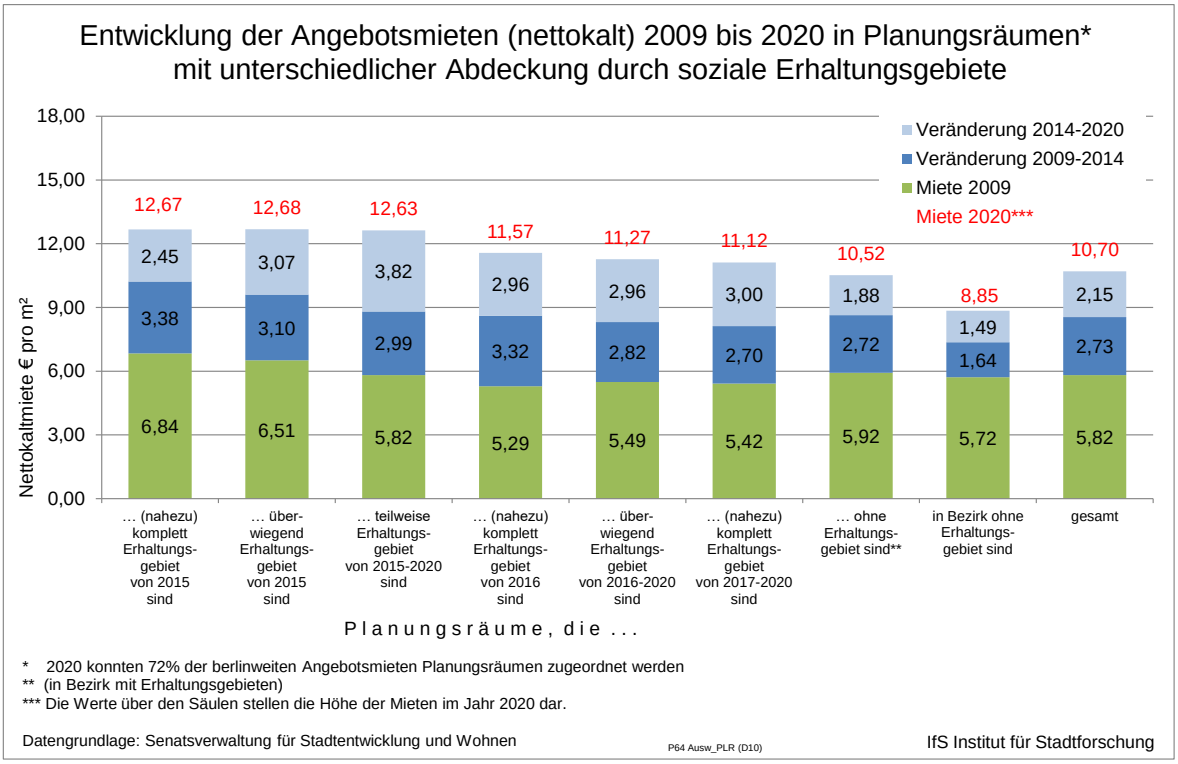
Bei den drei übrigen Typen von Planungsräumen handelt es sich um solche, die (nahezu) komplett von sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 bzw. von 2017 bis 2020 sowie überwiegend von sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 bis 2020 abgedeckt werden. Diese drei Typen weisen bei den Angebotsmieten im Jahr 2020 ein deutlich niedrigeres Niveau als die zuvor dargestellten drei Typen und untereinander relativ geringe Unterschiede auf (Spanne von 11,12 € pro m² bis 11,57 € pro m²). Die geringen Unterschiede bestanden bereits im Jahr 2009.

---

[12] Die Einordnung von einzelnen Planungsräumen zu den dargestellten Typen kann sich gegenüber dem Jahresbericht 2019 dadurch verändert haben, dass Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten stattgefunden haben und Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten hinzugekommen sind.

Planungsräume, die in Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten liegen, selbst aber ohne soziales Erhaltungsgebiet sind, verzeichnen im Jahr 2020 mit 10,52 € pro m² deutlich niedrigere Angebotsmieten als die zuvor dargestellten Planungsraumtypen, ebenso Planungsräume in Bezirken ohne soziale Erhaltungsgebiete mit 8,85 € pro m², und dies obwohl beide kein besonders niedriges Ausgangsniveau im Jahr 2009 aufweisen. Bei ihnen war die prozentuale Veränderung der Angebotsmieten von 2009 bis 2020 mit 78% bzw. 55% am geringsten, während die zuvor dargestellten sechs Typen weitaus höhere Steigerungen zwischen 85% und 119% aufweisen. Sie unterlagen demnach einem deutlich niedrigeren Druck auf dem Wohnungsmarkt als Planungsräume mit zumindest teilweiser, überwiegender oder (nahezu) vollständiger Abdeckung durch soziale Erhaltungsgebiete.

Abbildung 3.9



Es zeigt sich ein Gefälle bei den Angebotsmieten des Jahres 2020 von Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 hin zu solchen mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 bis 2020 sowie zu Planungsräumen bzw. ganzen Bezirken ohne soziale Erhaltungsgebiete. Dieses Gefälle ist ein Hinweis auf entsprechende Unterschiede in der Marktanspannung zwischen diesen Typen von Planungsräumen, die sich teilweise bereits in Mietenunterschieden im Jahr 2009, teilweise in unterschiedlichen Anstiegen von 2009 bis 2020 ausdrückten. Die zeitlich versetzte Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020 durch die Bezirke ist demnach im Wesentli-

chen diesem Gefälle unterschiedlicher Marktanspannung und damit verbundenem Veränderungsdruck auf die Gebiete gefolgt.

Von Interesse ist, wie sich die Angebotsmieten speziell von 2014 bis 2020 entwickelt haben, also der Zeitspanne, in der die Umwandlungsverordnung zum Tragen kam. In den Planungsräumen, die (nahezu) komplett bzw. überwiegend von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 abgedeckt werden, sind die Angebotsmieten von 2014 bis 2020 mit 24% bzw. 32% prozentual geringer gestiegen als in den Planungsräumen mit später in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 bis 2020 (bei nahezu kompletter oder überwiegender Abdeckung). Bei diesen bewegt sich der Anstieg innerhalb einer Spanne von 34% bis 43%.

Es erschließt sich nicht, ob der niedrigere Anstieg der Angebotsmieten in Planungsräumen, die (nahezu) komplett bzw. überwiegend von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 abgedeckt werden, auf die länger bestehende Anwendung der Umwandlungsverordnung zurückzuführen ist. Dieser könnte nämlich auch an dem erreichten bereits sehr hohen (bzw. unter den Planungsraumtypen höchsten) Niveau liegen, das sich (als „Schmerzgrenze“) dämpfend auf eine weitere Steigerung der Angebotsmieten ausgewirkt hat. Hinzu kommt, dass die Anfang 2020 in Kraft getretene Mietpreisbremse die zuvor marktbestimmten Entwicklungen überlagert hat und bei den Planungsräumen mit den höchsten Mieten am stärksten dämpfend gewirkt haben dürfte. Dies lässt sich anhand der Planungsräume nachvollziehen, die (nahezu) komplett von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 abgedeckt werden, wo die Angebotsmieten von 2019 bis 2020 überdurchschnittlich um 5,5% zurückgegangen sind (berlinweit um 2,9%).

3.2.2 Soziale Entwicklung

Soziale Entwicklungen werden im Folgenden anhand der Ergebnisse des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dargestellt. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung dient der kleinräumigen Beobachtung von Veränderungen der soziostrukturellen Entwicklung in den Teilgebieten der Stadt Berlin. Auf Ebene der Planungsräume werden mit einzelnen Indikatoren der soziale Status (hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) und die soziale Dynamik (positiv, stabil, negativ) analysiert und über die Bildung eines Gesamtindexes (Soziale Ungleichheit) Gebiete identifiziert, die erhöhter stadtentwicklungspolitischer Aufmerksamkeit bedürfen. Hierbei handelt

es sich um so genannte Aufmerksamkeitsräume, die entweder einen Status „sehr niedrig“ oder einen Status „niedrig“ in Kombination mit einer Dynamik „negativ“ aufweisen.[13]

Tabelle 3.1 zeigt den Gesamtindex Soziale Ungleichheit des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 für Planungsräume mit unterschiedlicher Abdeckung durch soziale Erhaltungsgebiete von 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020 bzw. in Gruppen zusammengefassten Gebiete.[14]

Tabelle 3.1

Gesamtindex Soziale Ungleichheit des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 für Planungsräume mit unterschiedlicher Abdeckung durch soziale Erhaltungsgebiete

Status/Dynamik-Index (Gruppe)	Anzahl der Planungsräume, die (am 31.12.2020)								
	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2015-2020 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2016-2020 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2017-2020 sind	… ohne Erhaltungs-gebiet sind (in Bezirk mit Erhaltungs-gebiet)	… in Bezirken ohne Erhaltungs-gebiet sind	gesamt
Status hoch, Dynamik positiv	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Status hoch, Dynamik stabil	1	-	-	-	-	-	41	23	65
Status hoch, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Status mittel, Dynamik positiv	1	1	1	1	2	1	4	3	14
Status mittel, Dynamik stabil	13	8	10	4	13	10	133	52	243
Status mittel, Dynamik negativ	-	-	-	-	2	-	16	8	26
Status niedrig, Dynamik positiv	-	-	1	4	2	-	-	7	14
Status niedrig, Dynamik stabil	-	-	2	3	3	5	15	2	30
Status niedrig, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	2	1	3
Status sehr niedrig, Dynamik positiv	1	-	2	1	3	2	5	4	18
Status sehr niedrig, Dynamik stabil	-	-	-	1	2	3	10	3	19
Status sehr niedrig, Dynamik negativ	-	-	1	-	-	-	1	-	2
keine Angabe	-	-	-	-	-	-	10	1	11
gesamt	16	9	17	14	27	21	237	106	447

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

Von den 104 Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten sind 16 als Aufmerksamkeitsräume eingestuft (alle mit Status sehr niedrig). Von den Planungsräumen, die (nahezu) vollständig soziales Erhaltungsgebiet von 2015 sind, ist ein Planungsraum als Aufmerksamkeitsraum eingestuft (Oranienplatz). Unter den Planungsräumen, die überwiegend soziales Erhaltungsgebiet von 2015 sind, sind keine Aufmerksamkeitsräume. Auf Planungsräume, die teilweise soziales Erhaltungsgebiet von 2015 bis 2020 sind, entfallen drei Aufmerksamkeitsräume (Humboldthain NW, Gewerbegebiet Köllnische Heide, Buschkrugallee Nord). Auf Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2016, die (nahezu) komplett soziales Erhaltungsgebiet sind, entfallen zwei Aufmerksamkeitsräume

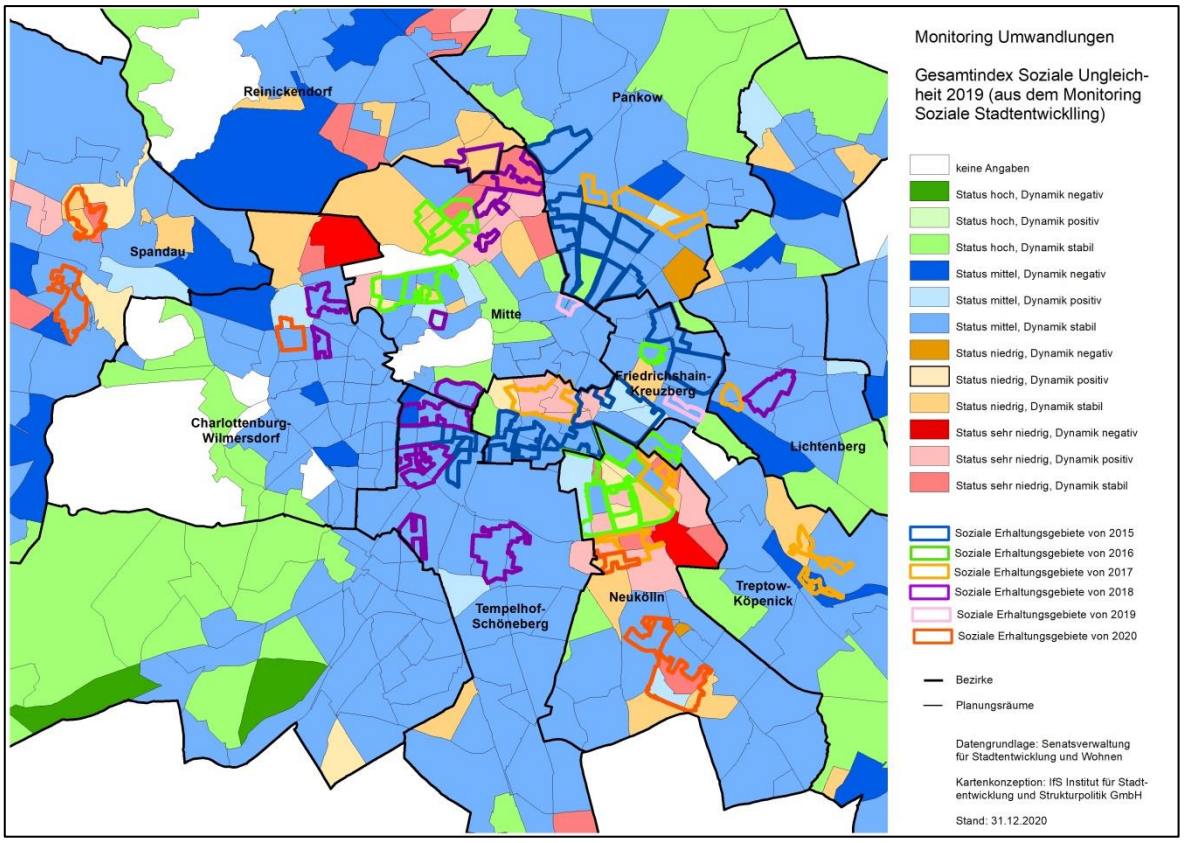
13 Der Beobachtungszeitraum des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 umfasst die Jahre 2017 und 2018 (Datenstand: 31.12.2016-31.12.2018).

14 Gegenüber dem Jahresbericht 2019 ist es bei einigen Planungsräumen zu einer anderen Zuordnung zu den Kategorien (nahezu) komplett, überwiegend und teilweise soziales Erhaltungsgebiet gekommen. Diese Veränderung ist dem Umstand von im Jahr 2019 vollzogenen Gebietserweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet.

(Wissmannstraße und Rollberg). Unter den Planungsräumen, die überwiegend soziales Erhaltungsgebiet von 2016 bis 2020 sind, befinden sich fünf Aufmerksamkeitsräume (Soldiner Straße, Reinickendorfer Straße, Leopoldplatz, Mehringplatz und Moritzplatz). Von den Planungsräumen, die (nahezu) komplett soziale Erhaltungsgebiete von 2017 bis 2020 sind, sind fünf Aufmerksamkeitsräume (Wassertorplatz, Kurstraße, Silbersteinstraße, Glasower Straße und Treptower Straße Nord).

In Karte 3.1 sind die Ergebnisse des Gesamtindexes Soziale Ungleichheit 2019 für die Planungsräume der Innenstadt dargestellt. Zusätzlich sind die sozialen Erhaltungsgebiete zum Stand 31.12.2020 ausgewiesen. Es wird deutlich, dass der größte Teil der Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten den Status „mittel“ und die Dynamik „stabil“ aufweist (58 von 104 Planungsräumen). Zugleich wird deutlich, dass die Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 und 2017 bis 2020 tendenziell einen etwas niedrigeren Status verzeichnen als die Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2015.

Karte 3.1



In Tabelle 3.2 ist dargestellt, wie sich die Zahl der Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten, die Aufmerksamkeitsräume sind, beim Monitoring von 2019 gegenüber

dem von 2015 verändert hat. Die Anzahl dieser Planungsräume hat sich von 14 beim Monitoring 2015 auf 16 beim Monitoring 2019 erhöht und damit nur geringfügig verändert. Zusätzlich zeigt sich eine Veränderung der Anzahl bezogen auf die Kategorie „Dynamik“: in vier Fällen von stabil zu positiv. Bei den zusätzlichen zwei Planungsräumen im Jahr 2019 handelt es sich um „Absteiger“ von Status niedrig zu sehr niedrig.

Tabelle 3.2

Veränderung des Gesamtindex Soziale Ungleichheit des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 gegenüber 2015 für Planungsräume mit unterschiedlicher Abdeckung durch soziale Erhaltungsgebiete

Status/Dynamik-Index (Gruppe)	Veränderung der Zahl der Planungsräume 2019 gegenüber 2015, die (am 31.12.2020)								
	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2015-2020 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2016-2020 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2017-2020 sind	… ohne Erhaltungs-gebiet sind (in Bezirk mit Erhaltungs-gebiet)	… in Bezirken ohne Erhaltungs-gebiet sind	gesamt
Status hoch, Dynamik positiv	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Status hoch, Dynamik stabil	1	-	-	-	-	-	4	-9	-4
Status hoch, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
Status mittel, Dynamik positiv	1	-	-	-	1	-2	-12	-3	-15
Status mittel, Dynamik stabil	-1	1	-1	2	-3	1	11	10	20
Status mittel, Dynamik negativ	-	-	-	-1	2	-	2	5	8
Status niedrig, Dynamik positiv	-	-	-1	1	1	-	-3	5	3
Status niedrig, Dynamik stabil	-1	-1	-	-3	-	1	5	-4	-3
Status niedrig, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-1	-1	-2
Status sehr niedrig, Dynamik positiv	1	-	1	1	2	-	5	1	11
Status sehr niedrig, Dynamik stabil	-1	-	-	-	-3	-	1	-3	-6
Status sehr niedrig, Dynamik negativ	-	-	1	-	-	-	-4	-1	-4
keine Angabe	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2

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

Insgesamt erscheinen die Veränderungen 2019 gegenüber 2015 bei den Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten bezogen auf den Index der sozialen Ungleichheit als eher gering, jedoch mit leicht positiver Tendenz bezogen auf die Dynamik. Bei der Interpretation dieser Tendenz ist jedoch gewisse Vorsicht geboten, weil die Vergleichbarkeit der Ergebnisse des Monitorings von 2019 mit denen des Monitorings von 2015 gewissen Einschränkungen bzw. Unsicherheiten unterliegt.[15]

15 Auf eine Darstellung, welche Veränderungen es bei einzelnen Planungsräumen gegeben hat, wird aus methodischen Gründen verzichtet. Die Aussagekraft einer solchen Darstellung wäre dadurch eingeschränkt, dass sich Veränderungen bei der Datengrundlage und den verwendeten Indikatoren zwischen dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 und 2019 ergeben haben.

3.3 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken

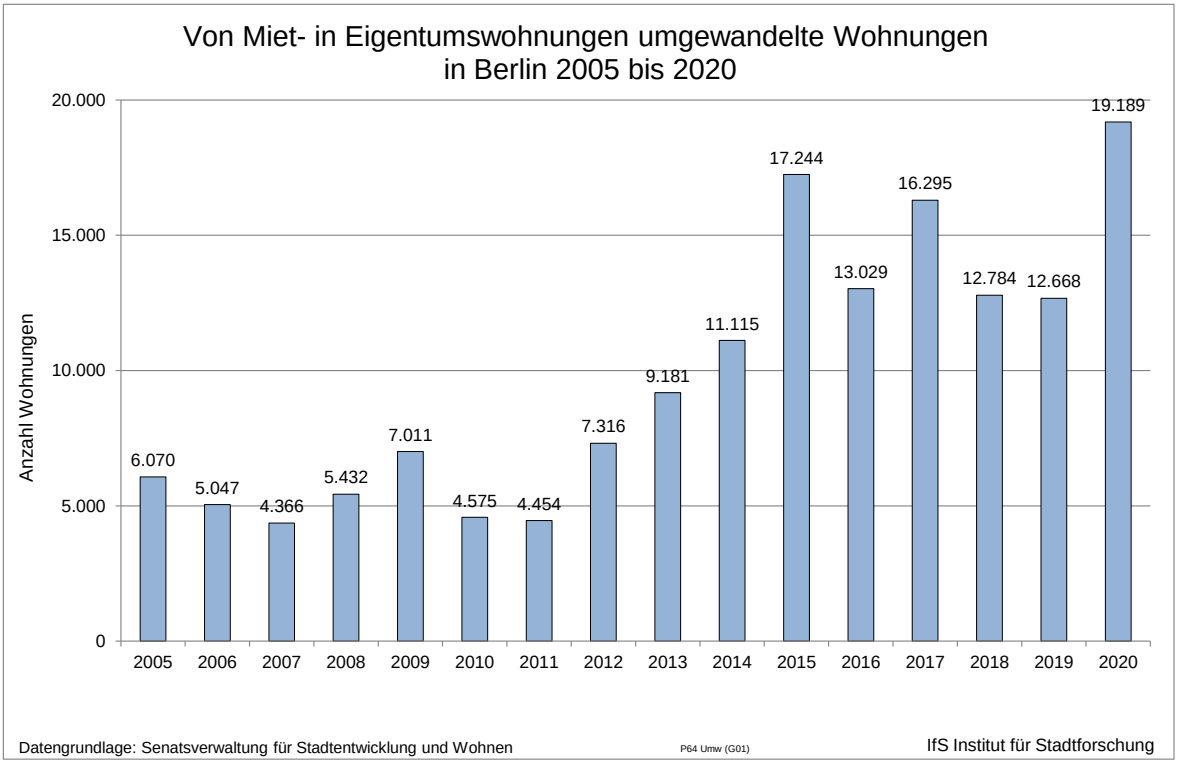
Im Folgenden wird auf die Entwicklung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den letzten Jahren eingegangen. Dabei wird zunächst die Entwicklung in Berlin insgesamt und anschließend die in den Bezirken dargestellt. Die Daten zu den Umwandlungen stammen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung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

3.3.1 Berlin

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, da deren Zahl sich im Jahr 2016 deutlich auf rund 13.000 Wohnungen reduziert hat. Im Jahr 2017 kam es zwar zu einem erneuten Anstieg der Umwandlungen auf rund 16.300 Wohnungen und damit zu einer Entwicklung, bei der sich das Umwandlungsgeschehen in Berlin dem Höchststand von 2015 wieder stark angenähert hat. Allerdings sind die Umwandlungen in den Jahren 2018 und 2019 erneut deutlich auf rund 12.800 Wohnungen bzw. 12.668 Wohnungen und damit sogar knapp unter das Niveau des Jahres 2016 zurückgegangen. Im Jahr 2020 ist es jedoch zu einem erneuten sprunghaften Anstieg der Umwandlungszahlen um 6.521 auf 19.189 Wohnungen (+51% gegenüber 2019) gekommen, womit ein erneuter Höchststand beim Umwandlungsgeschehen in Berlin im Betrachtungszeitraum erreicht wurde.

Abbildung 3.10



3.3.2 Bezirke

In Abbildung 3.11 und in Abbildung 3.12 ist für die einzelnen Berliner Bezirke die Zahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen zum Stand der Jahre 2005 bis 2020 und für einen Vergleich der Intensität der Umwandlungen die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen (des Jahres 2020) dargestellt.

Was die Anzahl der seit 1950 umgewandelten Wohnungen angeht, rangiert im Jahr 2020 Charlottenburg-Wilmersdorf mit Abstand ganz oben, es folgen Tempelhof-Schöneberg sowie Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg, das seit 2017 erstmals deutlich vor Mitte und Steglitz-Zehlendorf liegt. Mit deutlichem Abstand folgt Neukölln. Dabei handelt es sich überwiegend um Bezirke, in denen die Zahl der umgewandelten Wohnungen insbesondere in den letzten Jahren stark zugenommen hat.

Bei der Intensität der Umwandlungen bezogen auf den Wohnungsbestand (Anzahl Umwandlungen pro 10.000 Bestandswohnungen des Jahres 2020) ergibt sich eine etwas andere Reihenfolge: Auf Charlottenburg-Wilmersdorf folgt Friedrichshain-Kreuzberg, das 2017 erstmals Tempelhof-Schöneberg übertroffen hat. Die weiteren Bezirke in der Reihenfolge sind Steglitz-Zehlendorf, Mitte und Pankow.

Abbildung 3.11

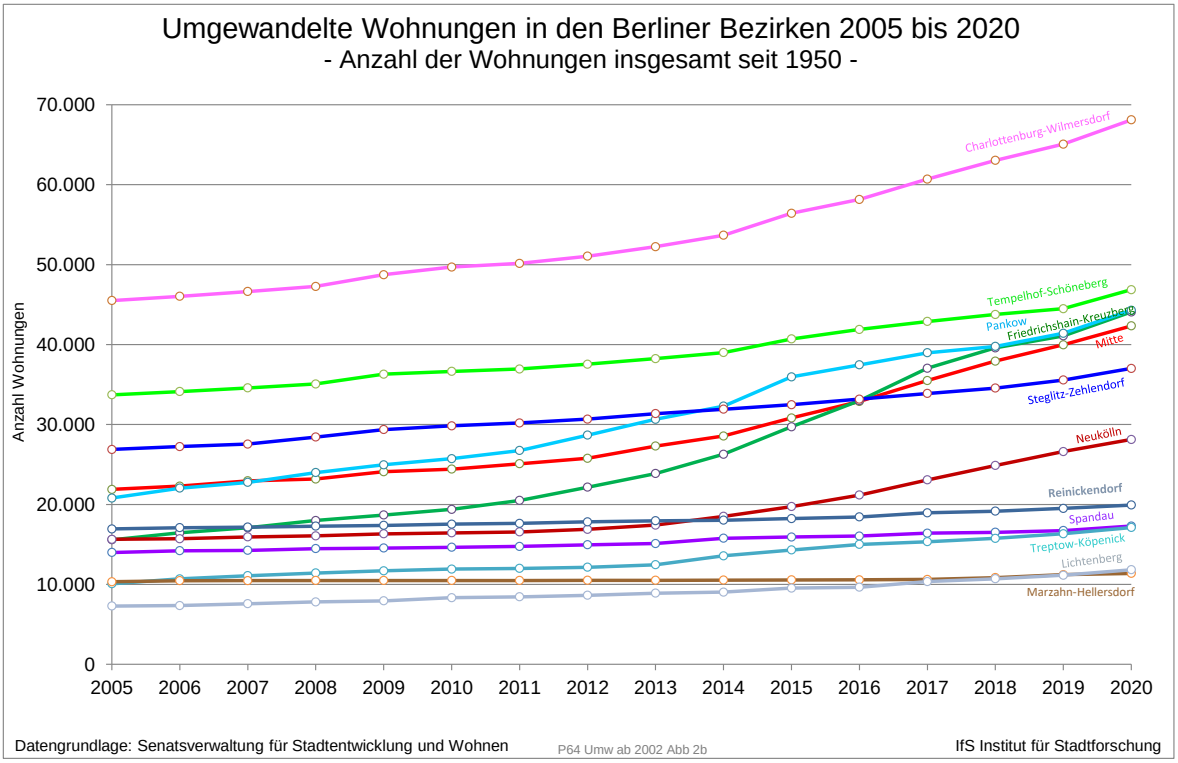
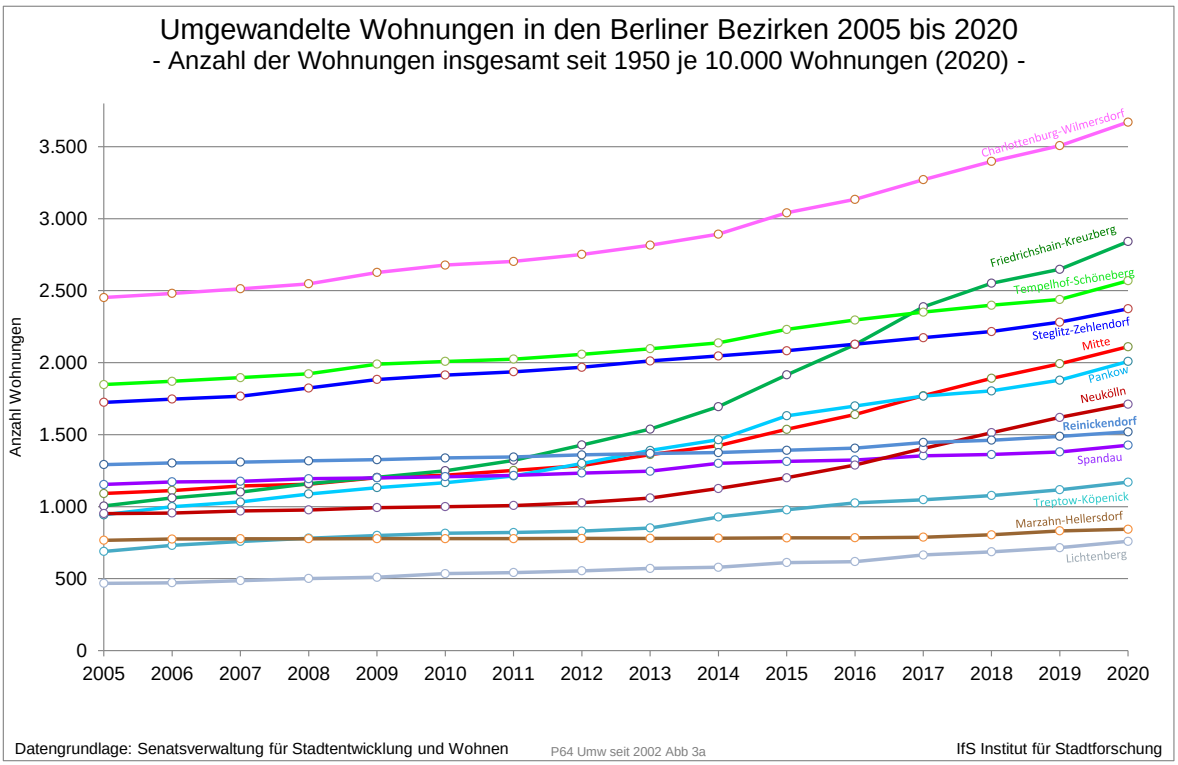


Abbildung 3.12



Im Folgenden wird die Zahl der in den einzelnen Jahren 2015 bis 2020 in den Bezirken umgewandelten Wohnungen untersucht. Es ergibt sich eine etwas andere Reihenfolge als bei den oben betrachteten insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen. In Friedrichshain-Kreuzberg war die Zahl der Umwandlungen im Gesamtzeitraum 2015 bis 2020 am höchsten, es folgen Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg. Während Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2017 den bislang höchsten Jahreswert aller Bezirke aufwies, sank die Zahl der Umwandlungen dort bis 2019 spürbar, um jedoch 2020 erneut sehr stark anzusteigen. Aber auch die Bezirke Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf verzeichneten 2020 einen starken Anstieg der Umwandlungszahlen gegenüber dem Vorjahr. In weiteren sechs Bezirken fand ebenfalls ein Anstieg der Umwandlungen statt, der jedoch deutlich geringer war als in den zuvor genannten Bezirken. Lediglich zwei Bezirke weisen keinen Anstieg der Umwandlungen im Jahr 2020 auf. Der insgesamt starke Anstieg der Umwandlungen in Berlin im Jahr 2020 hat sich demnach auf die weit überwiegende Zahl der Bezirke erstreckt.

Den höchsten Wert bei den Umwandlungen weist 2020 Charlottenburg-Wilmersdorf auf, dicht gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Mit gewissem Abstand folgen Tempelhof-Schöneberg und Mitte sowie Neukölln und Steglitz-Zehlendorf (Abbildung 3.13).

In Abbildung 3.14 wird die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen 2015 bis 2020 für die Berliner Bezirke dargestellt. Die höchste Intensität der Umwandlungen verzeichnet im Jahr 2020 Friedrichshain-Kreuzberg, mit gewissem Abstand folgen Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Pankow und Mitte. Über den Gesamtzeitraum 2015 bis 2020 liegt bei der Intensität der Umwandlungen Friedrichshain-Kreuzberg mit Abstand an erster Stelle, es folgen Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Pankow und Tempelhof-Schöneberg. Es handelt sich (mit Ausnahme von Charlottenburg-Wilmersdorf) um Bezirke, die bereits frühzeitig (in den Jahren 2015 bis 2016) über soziale Erhaltungsgebiete verfügten und in denen die Umwandlungsverordnung zum Tragen kam.

Abbildung 3.13

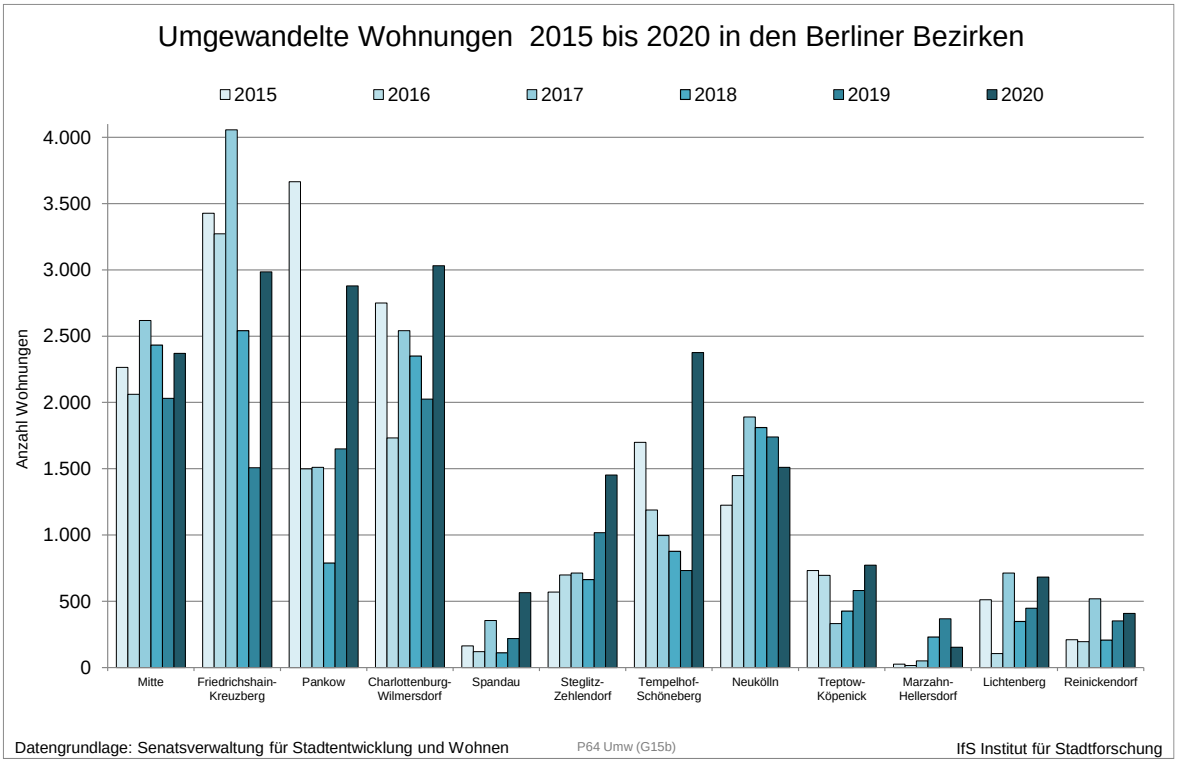
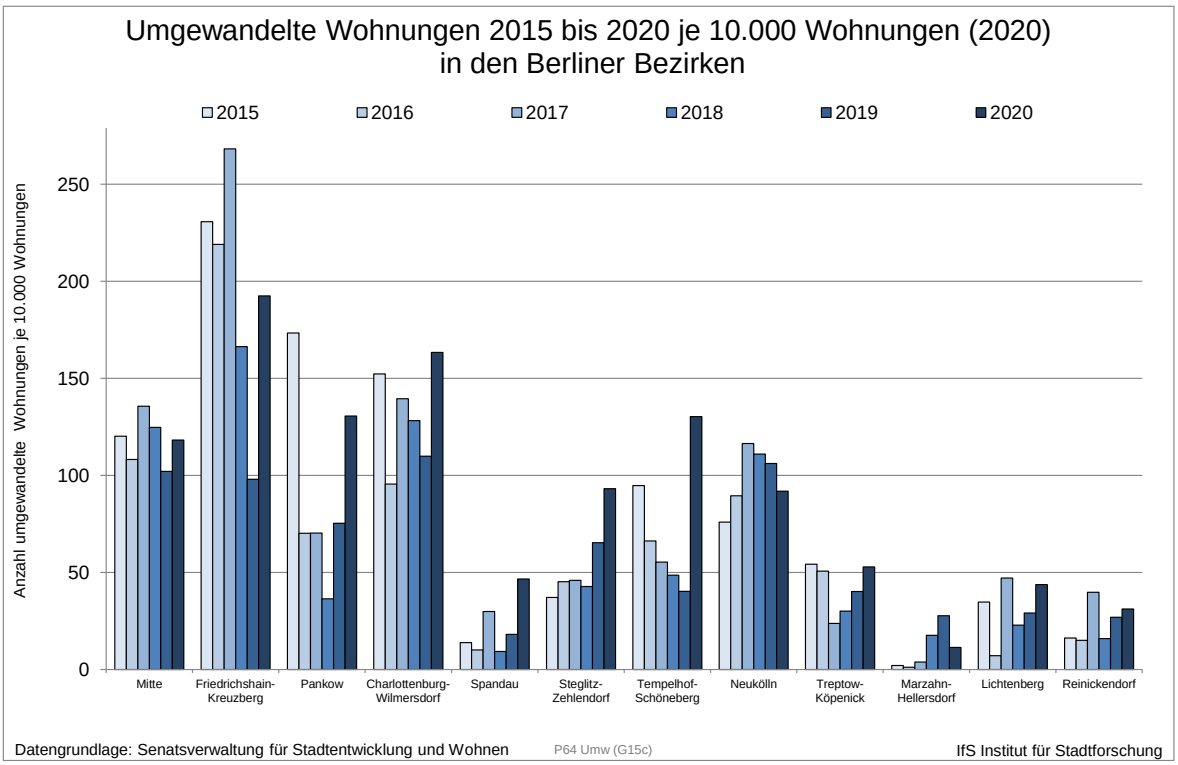


Abbildung 3.14



3.3.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen

Aus Tabelle 3.3 wird die Zusammensetzung der von 2016 bis 2020 umgewandelten Wohnungen nach dem Baujahr in Berlin und den Bezirken ersichtlich. Berlinweit liegt der Schwerpunkt bei vor 1919 errichteten Wohnungen (54%), mit deutlichem Abstand folgen die Baujahre 1950 bis 1989 (17%) und die Baujahre 1919 bis 1949 (6%). 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 3.3

Baujahr der im Zeitraum 2016 bis 2020 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	7.177	290	1.554	485	2.008	11.514	62,3%	2,5%	13,5%	4,2%	17,4%	100,0%
Friedrichshain-Kreuzberg	8.915	54	2.952	1.119	1.324	14.364	62,1%	0,4%	20,6%	7,8%	9,2%	100,0%
Pankow	5.388	662	288	968	1.021	8.327	64,7%	8,0%	3,5%	11,6%	12,3%	100,0%
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.763	437	2.926	204	2.353	11.683	49,3%	3,7%	25,0%	1,7%	20,1%	100,0%
Spandau	473	121	184	142	447	1.367	34,6%	8,9%	13,5%	10,4%	32,7%	100,0%
Steglitz-Zehlendorf	1.331	348	1.248	259	1.358	4.544	29,3%	7,7%	27,5%	5,7%	29,9%	100,0%
Tempelhof-Schöneberg	3.503	220	1.078	231	1.138	6.170	56,8%	3,6%	17,5%	3,7%	18,4%	100,0%
Neukölln	4.535	756	775	242	2.089	8.397	54,0%	9,0%	9,2%	2,9%	24,9%	100,0%
Treptow-Köpenick	1.288	528	230	238	522	2.806	45,9%	18,8%	8,2%	8,5%	18,6%	100,0%
Marzahn-Hellersdorf	8	4	514	150	140	816	1,0%	0,5%	63,0%	18,4%	17,2%	100,0%
Lichtenberg	658	386	306	177	155	1.682	39,1%	22,9%	18,2%	10,5%	9,2%	100,0%
Reinickendorf	866	489	264	241	435	2.295	37,7%	21,3%	11,5%	10,5%	19,0%	100,0%
Berlin gesamt	39.905	4.295	12.319	4.456	12.990	73.965	54,0%	5,8%	16,7%	6,0%	17,6%	100,0%

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

Abbildung 3.15 und Abbildung 3.16 zeigen zum einen die Anteile der Baujahresgruppen der von 2016 bis 2020 umgewandelten Wohnungen und zum anderen die der gesamten Wohnungen 2011 (Ergebnisse des Zensus 2011) in den Bezirken. Aus einem Vergleich der Anteile lässt sich erkennen, welche Bestände überproportional und welche unterproportional umgewandelt wurden. Es 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 Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg, Reinickendorf, Neukölln, Mitte und Pankow stark überproportional.[16]

16 Dabei ist zu berücksichtigen, dass von dem Bestand 2011 bereits Teile vor 2011 umgewandelt wurden und somit für eine Umwandlung nicht zur Verfügung stehen. Bezogen auf die noch umwandelbaren Wohnungen wäre die Differenz der Anteile noch größer.

Abbildung 3.15

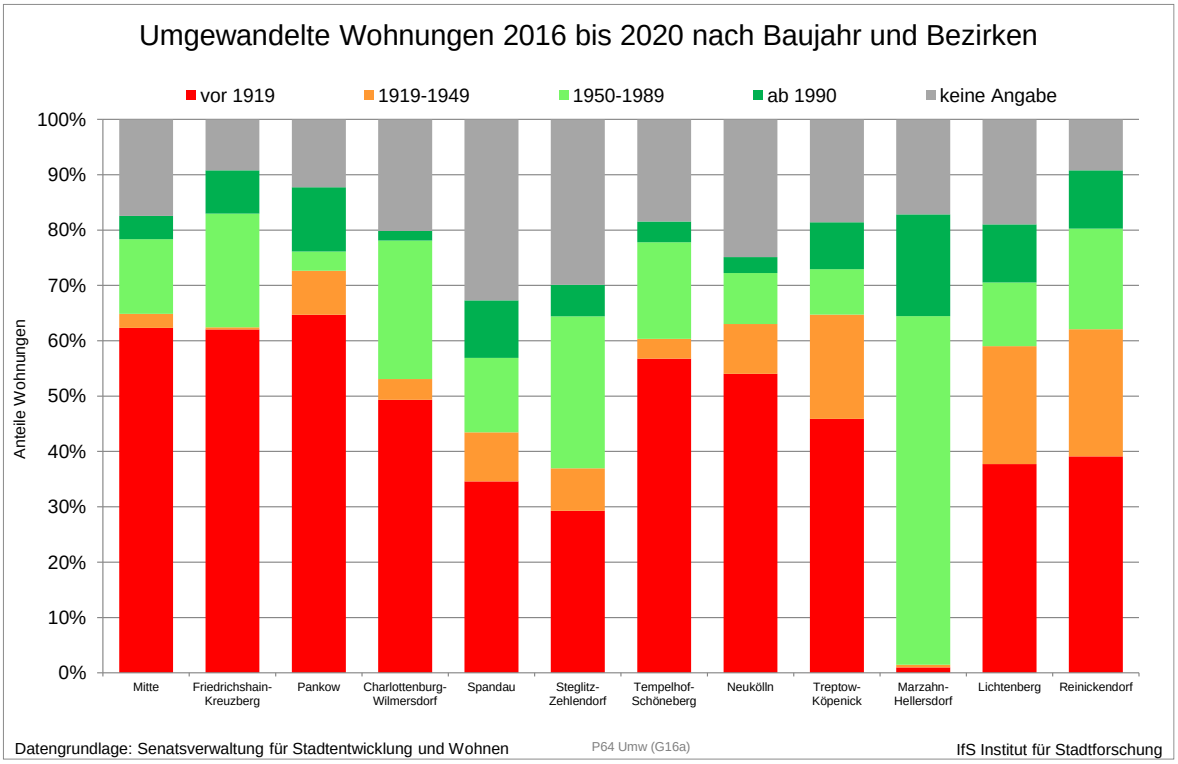
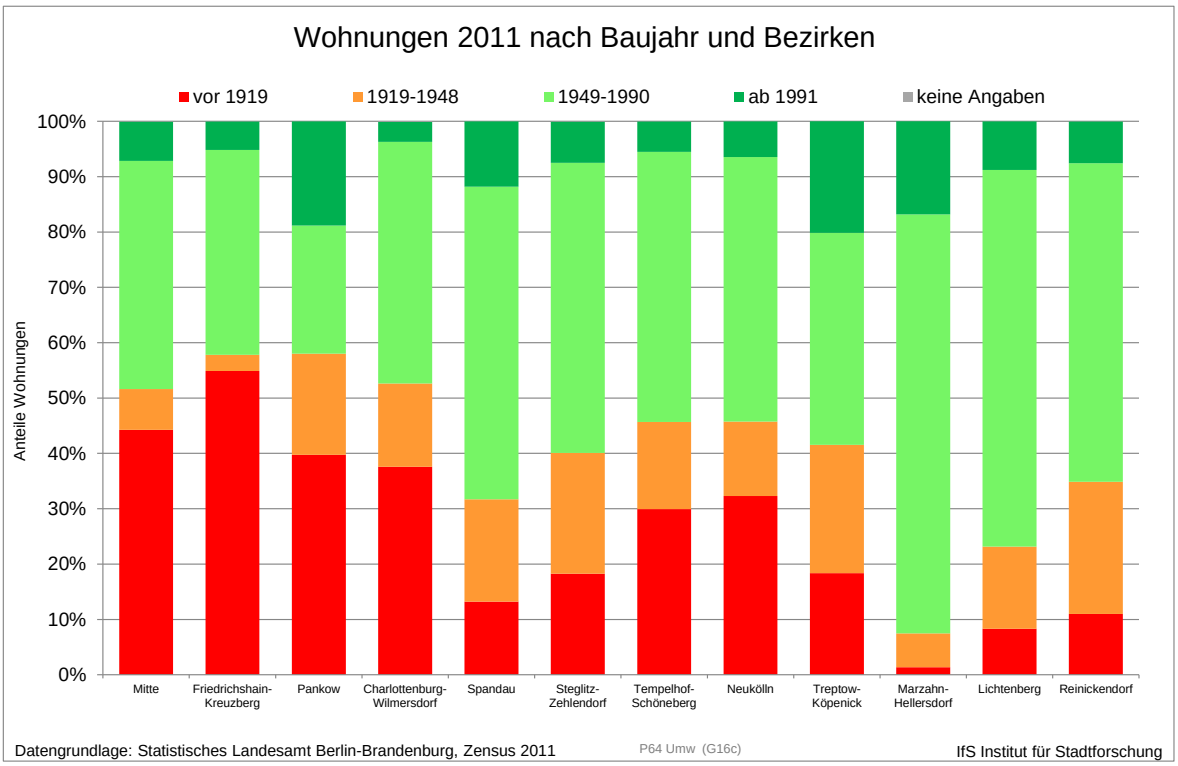


Abbildung 3.16

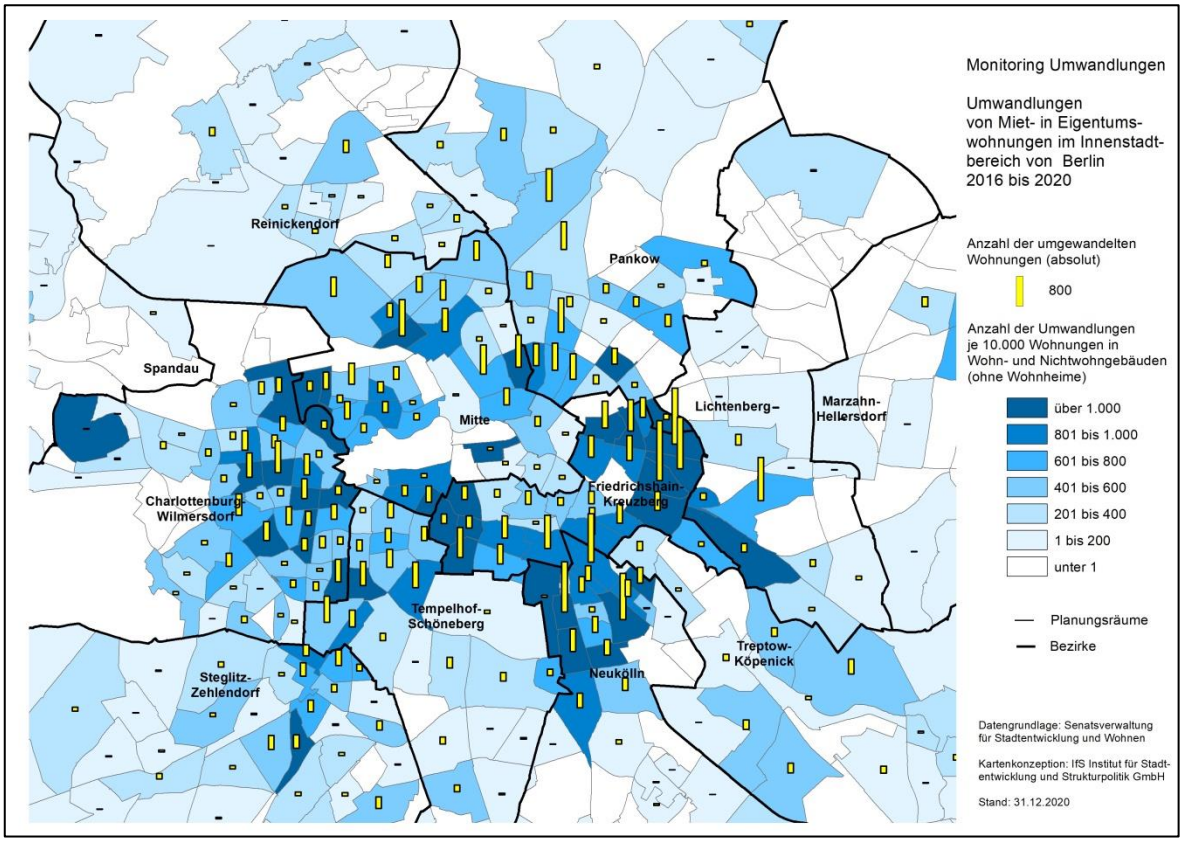


3.4 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2016 bis 2020 werden nachfolgend auf der Ebene der Planungsräume analysiert. Die Hälfte aller Umwandlungen im Zeitraum 2016 bis 2020 entfällt auf nur 52 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 3.2 ist sowohl die Anzahl der umgewandelten Wohnungen 2016 bis 2020 als auch die Umwandlungsintensität (Anzahl der umgewandelten Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen des Jahres 2020) im innerstädtischen Bereich von Berlin dargestellt (ergänzend ist die Karte in einem größeren Format im Anhang abgebildet, vgl. Karte 0.2).

Karte 3.2



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

Die Zahl der umgewandelten Wohnungen (Säulen) zeigt für den Zeitraum 2016 bis 2020 nach wie vor einen starken Fokus vor allem auf die innerstädtischen Planungsräume in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow sowie in Nord-Neukölln. Die sieben höchsten Werte umgewandelter Wohnungen innerhalb einer Spanne von rund 1.000 bis 1.600 Wohnungen weisen die Planungsräume Boxhagener Platz, Samariterviertel, Traveplatz, Schillerpromenade, Reuterkiez, Rixdorf und Weitlingstraße auf.

Hinsichtlich der Umwandlungsintensität (Flächenfarbe) wird oben aus Karte 3.2 deutlich, dass im Zeitraum 2016 bis 2020 in 38 Planungsräumen mindestens 10% der Bestandswohnungen umgewandelt wurden (1.000 und mehr umgewandelte Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen). Mehr als vier Fünftel dieser 38 Planungsräume liegen in den vier Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (11), Friedrichshain-Kreuzberg (10), Neukölln (6) und Mitte (6), die übrigen dieser Planungsräume verteilen sich auf die Bezirke Pankow (2), Lichtenberg (1), Steglitz-Zehlendorf (1) und Tempelhof-Schöneberg (1).

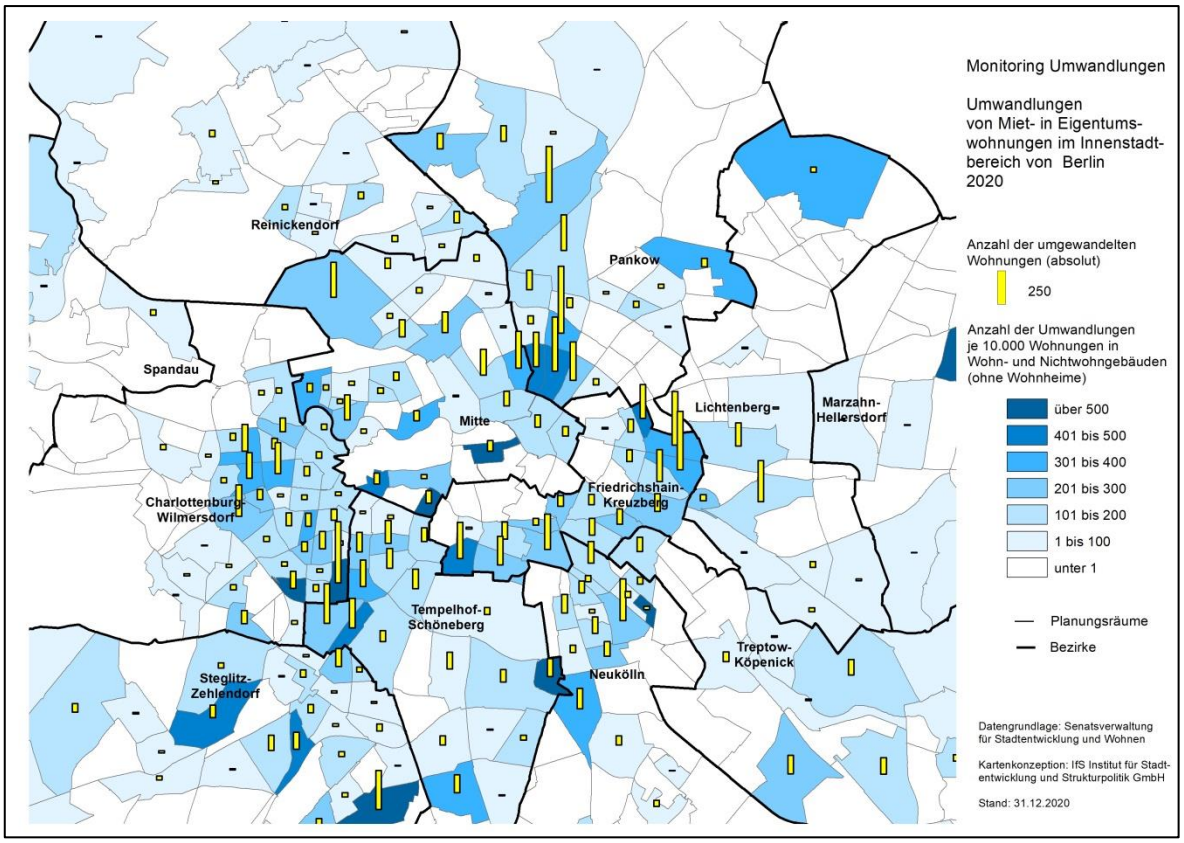
Die zehn Planungsräume mit der höchsten Umwandlungsintensität 2016 bis 2020 sind: Olympiagelände (27% des Wohnungsbestands), Gleisdreieck/Entwicklungsgebiet (26%), Körnerstraße (25%), Friedenstraße (16%), Babelsberger Straße (16%), George-Grosz-Platz (15%), Schillerpromenade (15%), Eldenaer Straße (15%), Eisenzahnstraße (14%) und Beusselkiez (13%).

Auch bei alleiniger Betrachtung des aktuellsten Jahres 2020 ist bei den Umwandlungen weiterhin eine starke Konzentration auf die innerstädtischen Planungsräume, insbesondere auf die des breiten Gürtels gründerzeitlicher Wohngebiete (vgl. im Anhang Karte 0.3) festzustellen. Die Hälfte aller Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Jahr 2020 entfällt auf nur 38 bzw. 9% der insgesamt 447 Planungsräume.

Wie Karte 3.3 zeigt, wurden im Jahr 2020 im innerstädtischen Bereich die meisten Umwandlungen in den folgenden zehn Planungsräumen (mit einer Spanne von rund 290 bis 500 Wohnungen) vollzogen: Helmholtzplatz, Babelsberger Straße, Traveplatz, Pankow Zentrum, Kollwitzplatz, Samariterviertel, Rixdorf, Weitlingstraße, Friedenau und Gemeindepark Lankwitz.

Die Umwandlungsintensität kann im Jahr 2020 in neun Planungsräumen als besonders hoch eingestuft werden, da hier mindestens 5% der jeweiligen Bestandswohnungen umgewandelt wurden (500 und mehr Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen, vgl. Karte 3.3 und ergänzend im Anhang Karte 0.4): Babelsberger Straße (11%), Unter den Linden Süd (11%), Werkstraße (8%), Landsberger Tor (7%), Germaniagarten (6%), Gewerbegebiet Ederstraße (6%), Körnerstraße (5%) Brabanter Platz (5%) und Gemeindepark Lankwitz (5%).

Karte 3.3



3.5 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. Hierzu werden zunächst die Umwandlungen in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten dargestellt. Anschließend werden die Entwicklungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019/2020 mit denen in den sonstigen Bezirksgebieten verglichen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2019 ergeben haben, die u. a. zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet sind.

3.5.1 Anzahl der umgewandelten Wohnungen

In Abbildung 3.17 und Abbildung 3.18 ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen im gesamten Zeitraum 2016 bis 2020 und im aktuellsten Jahr 2020 dargestellt.

Abbildung 3.17

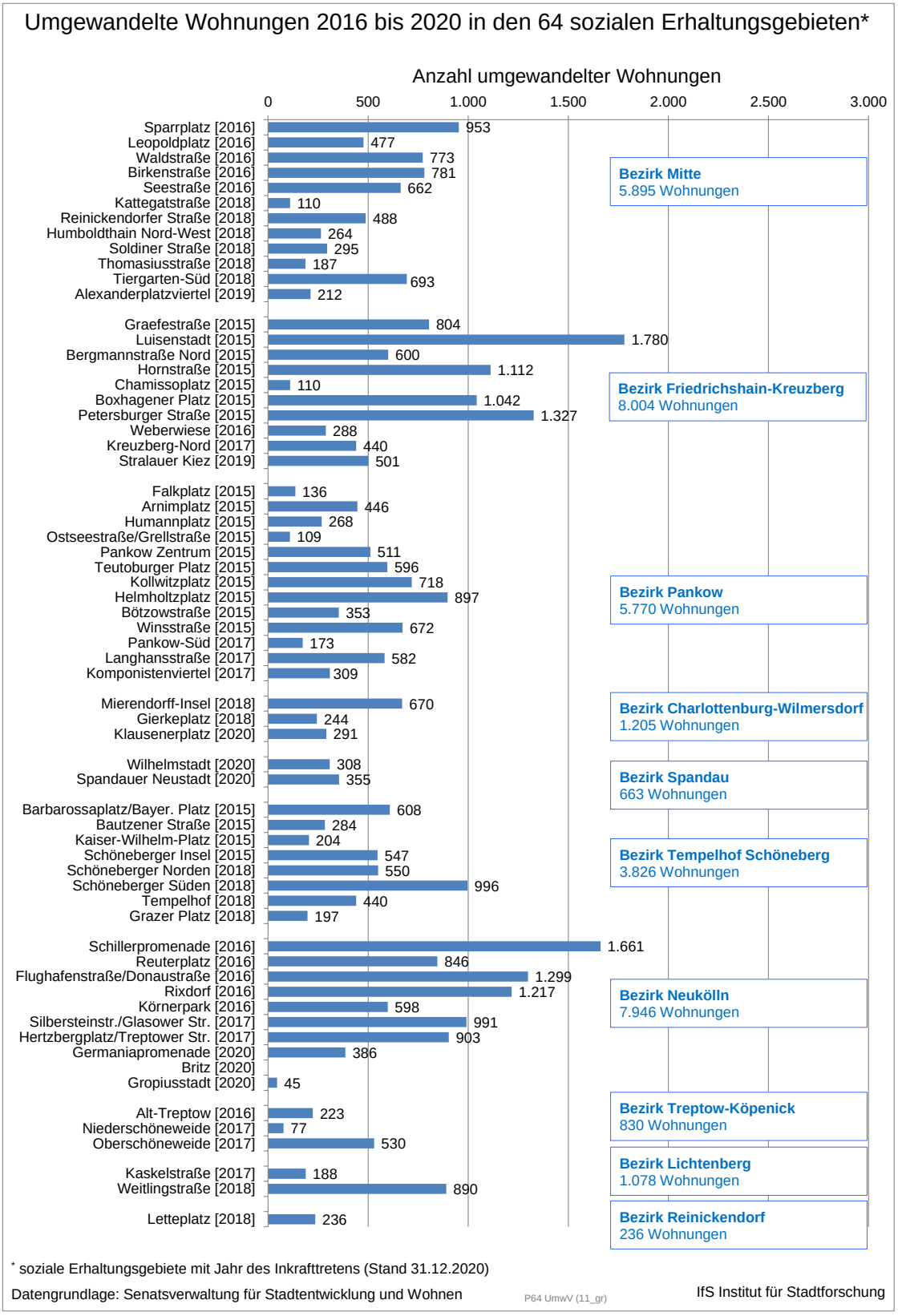
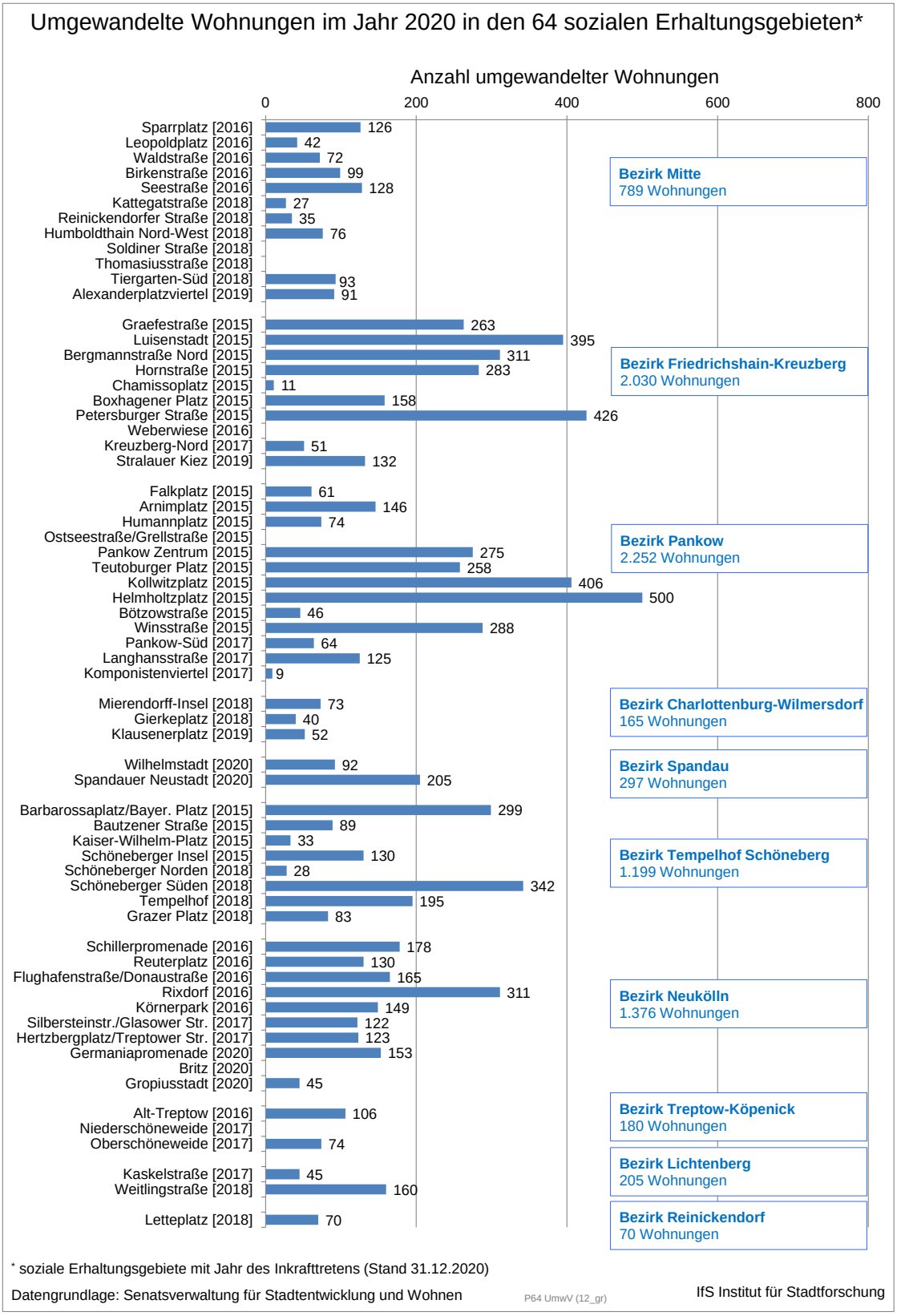


Abbildung 3.18



Mit Abstand die höchste Zahl an Umwandlungen im Zeitraum 2016 bis 2020 verzeichnen die sozialen Erhaltungsgebiete Luisenstadt mit 1.780 Wohnungen und Schillerpromenade mit 1.661 Wohnungen. Fünf soziale Erhaltungsgebiete liegen zwischen 1.000 und 1.500 umgewandelten Wohnungen: Petersburger Straße, Flughafenstraße/Donaustraße, Rixdorf, Hornstraße und Boxhagener Platz. Bei den insgesamt sieben aufgeführten Gebieten handelt es sich um soziale Erhaltungsgebiete von 2015 und 2016.

Bei den im Jahr 2020 umgewandelten Wohnungen stechen vor allem die sozialen Erhaltungsgebiete Helmholtzplatz, Petersburger Straße, und Kollwitzplatz mit den höchsten Werten zwischen 400 und 500 umgewandelten Wohnungen hervor, alles soziale Erhaltungsgebiete von 2015. Elf weitere soziale Erhaltungsgebiete weisen Werte zwischen 200 und 399 umgewandelten Wohnungen im Jahr 2020 auf. Bei acht dieser elf handelt es sich um soziale Erhaltungsgebiete von 2015.

3.5.2 Intensität der Umwandlungen

Abbildung 3.19 und Abbildung 3.20 zeigen den Anteil der umgewandelten Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand in den sozialen Erhaltungsgebieten für den Zeitraum 2016 bis 2020 und das Jahr 2020. Bei dieser Betrachtung wird die unterschiedliche Intensität der Umwandlungen in den einzelnen Gebieten bezogen auf deren Wohnungsbestand zum 31.12.2020 deutlich.

Im Gesamtzeitraum 2016 bis 2020 steht bei der Umwandlungsintensität das Erhaltungsgebiet Tiergarten-Süd mit 1.553 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen an erster Stelle. Es folgen neun Gebiete mit Werten zwischen 1.000 und 1.500 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen: Hornstraße, Schillerpromenade, Boxhagener Platz, Germaniapromenade, Silbersteinstraße/Glasower Straße, Sparrplatz, Humboldthain Nord-West, Stralauer Kiez und Rixdorf.

Bezogen auf das Jahr 2020 weisen die Gebiete Germaniapromenade, Kollwitzplatz und Bergmannstraße Nord mit über 400 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen die höchste Werte auf. Acht weitere Gebiete verzeichnen Werte zwischen 300 und 400 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen.

Abbildung 3.19

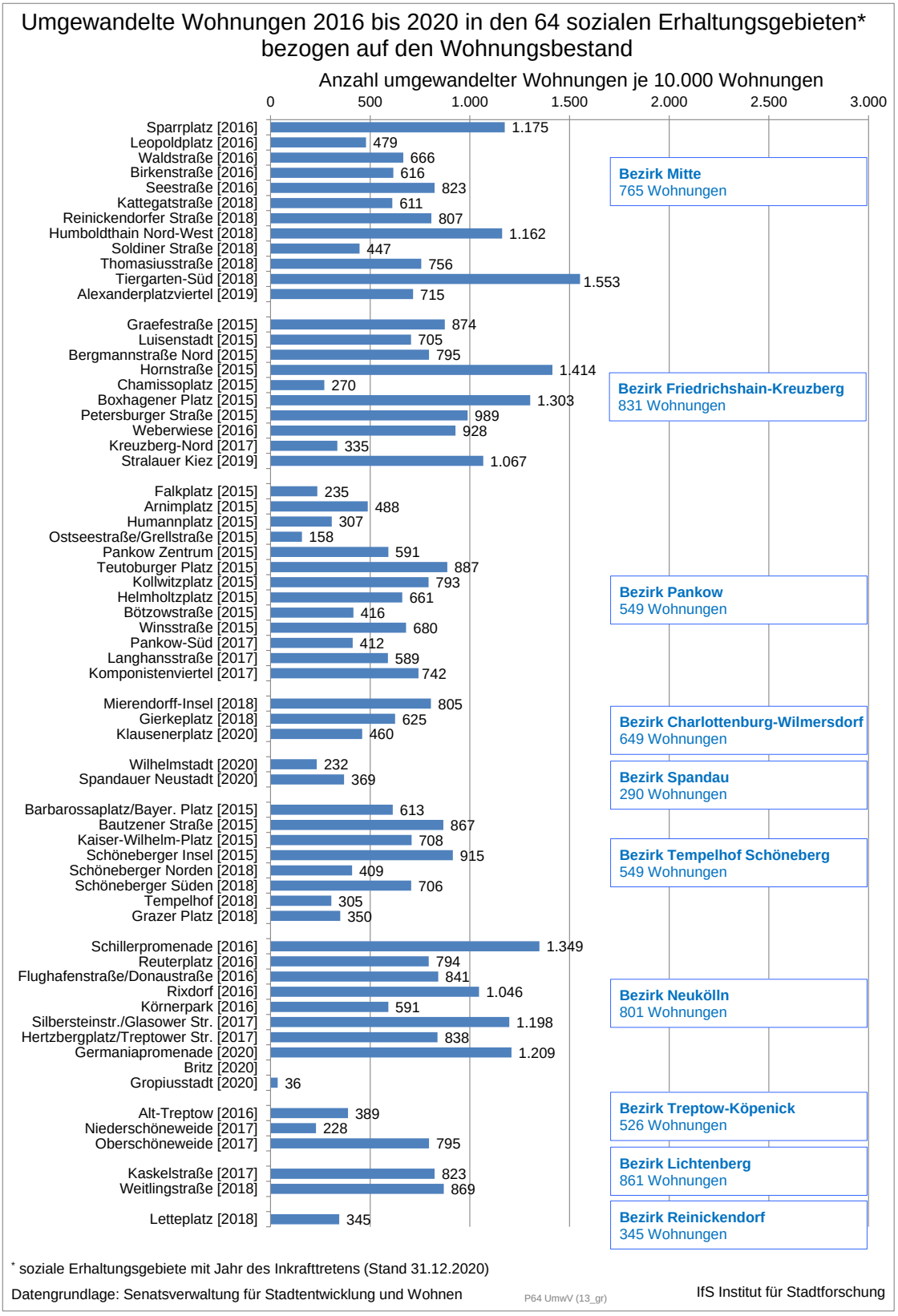
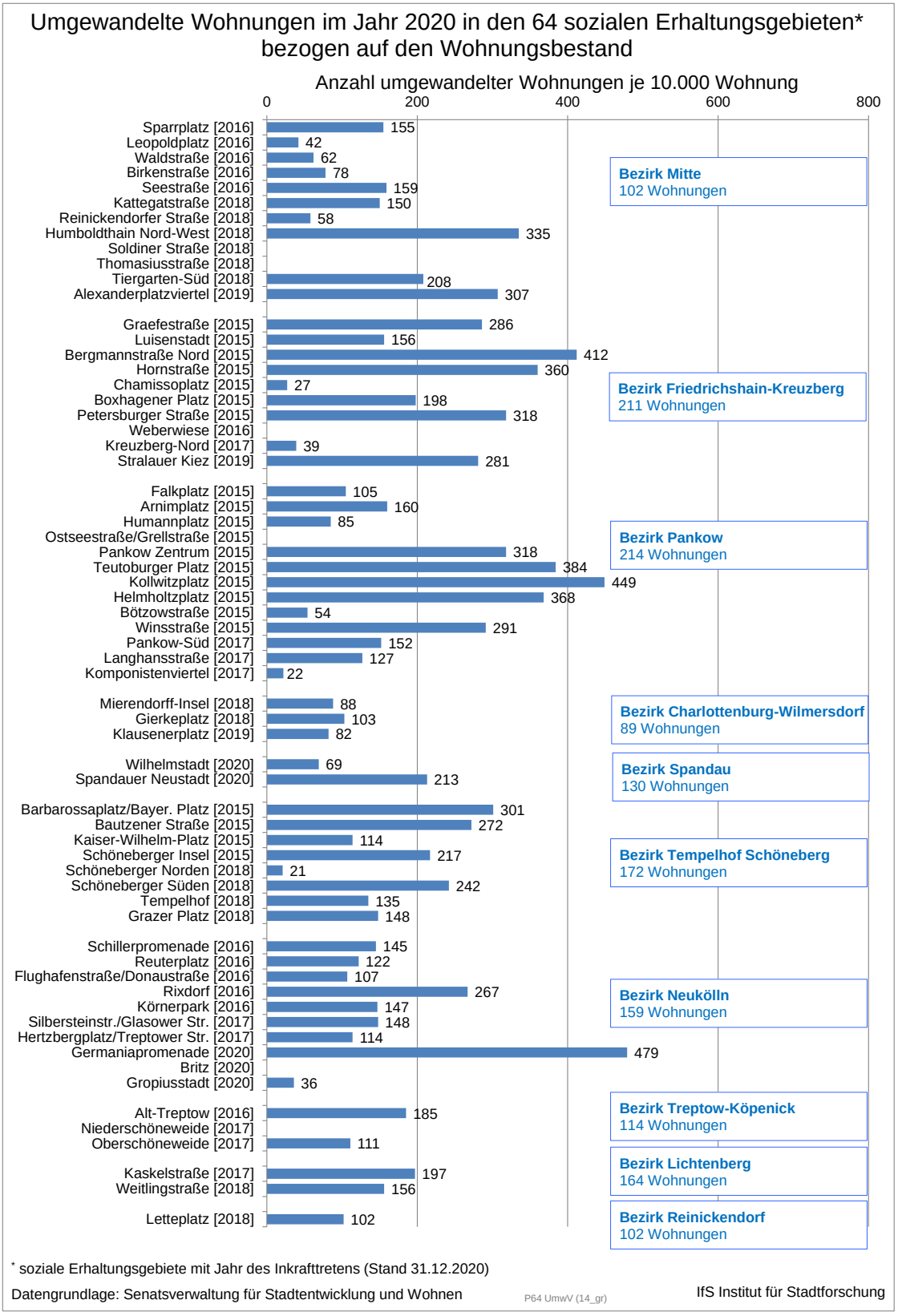


Abbildung 3.20



3.5.3 Baujahr der umgewandelten Wohnungen

Karte 3.4 gibt einen Überblick über die Anteile der Baujahresgruppen der umgewandelten Wohnungen 2016 bis 2020 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten.

In Tabelle 3.4 ist die Anzahl der von 2016 bis 2020 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 Silbersteinstraße/Glasower Straße und Weitlingstraße sind umgewandelte Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1949 von größerer Bedeutung als vor 1919 gebaute Wohnungen. Insgesamt spielen Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1949 bei den Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten eine untergeordnete Rolle.

In vielen Gebieten wurden Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1989 umgewandelt, die jedoch selten (Ausnahme: Tiergarten-Süd, Weberweise und Thomasiusstraße) ein größeres zahlenmäßiges Gewicht als die vor 1950 gebauten Wohnungen haben.

Umgewandelte Wohnungen der Baujahre ab 1990 in größerem Umfang sind selten (gewisse Ausnahme: Petersburger Straße, Langhansstraße, Silbersteinstraße/Glasower Straße und Weitlingstraße) und insgesamt bei den umgewandelten Wohnungen von relativ geringer Bedeutung.

Karte 3.4

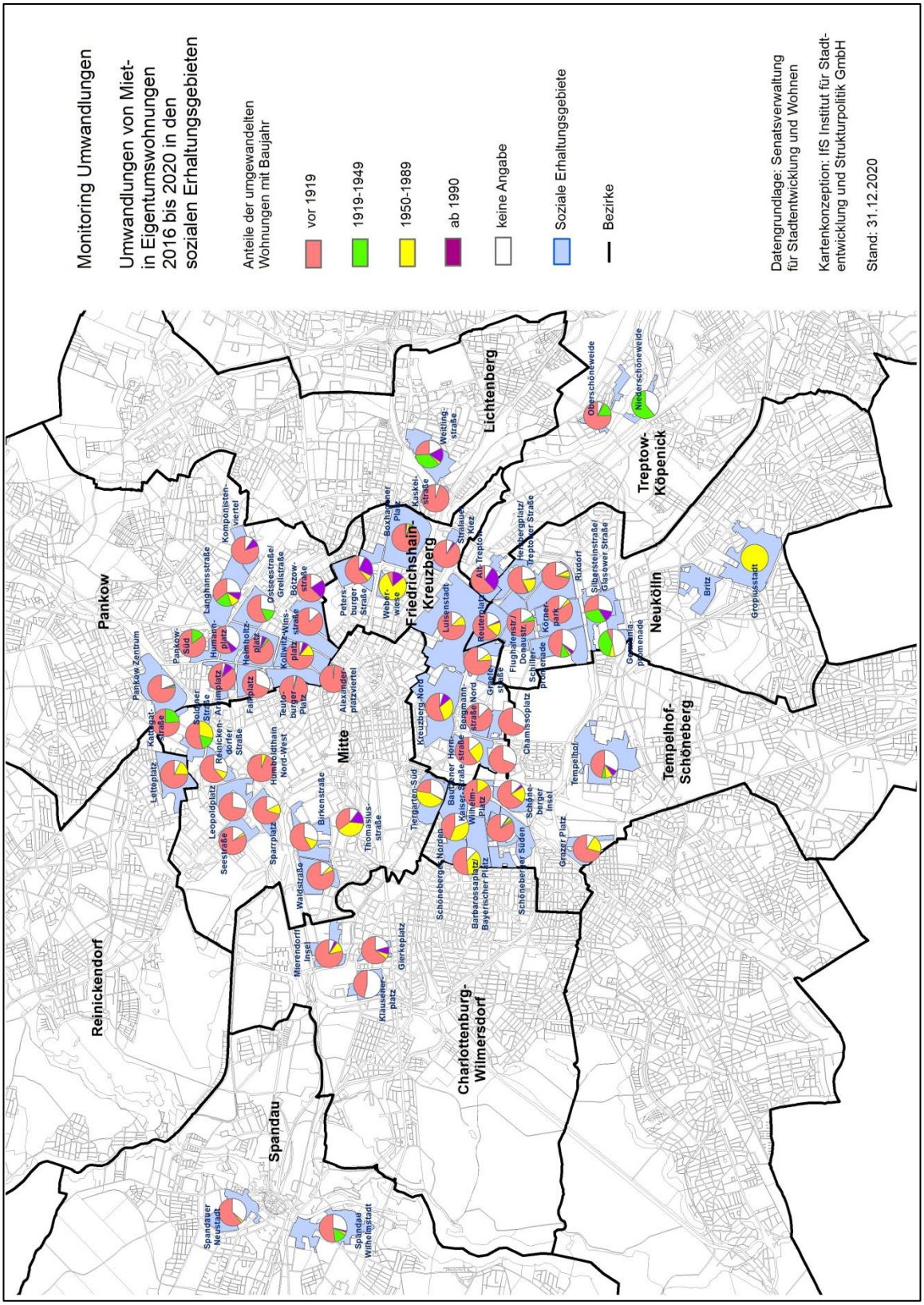

Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 2016 bis 2020 in den sozialen Erhaltungsgebieten
Anteile der umgewandelten Wohnungen mit Baujahr
vor 1919
1919-1949
1950-1989
ab 1990
keine Angabe
Soziale Erhaltungsgebiete
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2020
Pankow
Reinickendorf
Spandau
Charlottenburg-Wilmersdorf
Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg
Lichtenberg
Treptow-Köpenick
Neukölln
Tempelhof-Schöneberg

Tabelle 3.4

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2016 bis 2020 nach Baualtersklassen

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	Baujahr vor 1919	1919-1949	1950-1989	ab 1990	k.A.	Summe
Mitte						
Sparrplatz [2016]	669	-	119	-	165	953
Leopoldplatz [2016]	346	-	-	-	131	477
Waldstraße [2016]	634	-	44	-	95	773
Birkenstraße [2016]	455	-	94	-	232	781
Seestraße [2016]	546	-	19	-	97	662
Kattegatstraße [2018]	84	26	-	-	-	110
Reinickendorfer Straße [2018]	300	-	46	-	142	488
Humboldthain Nord-West [2018]	249	-	15	-	-	264
Soldiner Straße [2018]	159	50	86	-	-	295
Thomasiusstraße [2018]	65	-	73	30	19	187
Tiergarten-Süd [2018]	155	-	305	8	225	693
Alexanderplatzviertel [2019]	209	-	-	-	3	212
Friedrichshain-Kreuzberg						
Graefestraße [2015]	615	-	64	-	125	804
Luisenstadt [2015]	1.350	-	206	-	224	1.780
Bergmannstraße Nord [2015]	524	-	-	-	76	600
Hornstraße [2015]	664	-	296	-	152	1.112
Chamissoplatz [2015]	75	-	-	-	35	110
Boxhagener Platz [2015]	964	27	37	14	-	1.042
Petersburger Straße [2015]	811	-	89	334	93	1.327
Weberwiese [2016]	18	-	230	40	-	288
Kreuzberg-Nord [2017]	245	-	133	41	21	440
Stralauer Kiez [2019]	446	-	-	14	41	501
Pankow						
Falkplatz [2015]	94	-	-	-	42	136
Arnimplatz [2015]	387	-	-	43	16	446
Humannplatz [2015]	152	-	-	20	96	268
Ostseestr. / Grellstr. [2015]	62	17	-	-	30	109
Pankow Zentrum [2015]	394	10	-	8	99	511
Teutoburger Platz [2015]	571	-	-	8	17	596
Kollwitzplatz [2015]	541	-	100	46	31	718
Helmholtzplatz [2015]	794	30	-	45	28	897
Bötzowstraße [2015]	222	-	-	77	54	353
Winsstraße [2015]	585	-	-	-	87	672
Pankow-Süd [2017]	147	26	-	-	-	173
Langhansstraße [2017]	210	112	63	52	145	582
Komponistenviertel [2017]	247	-	-	32	30	309
Charlottenburg-Wilmersd.						
Mierendorff-Insel [2018]	526	-	77	24	43	670
Gierkeplatz [2018]	157	-	14	22	51	244
Klausenerplatz [2020]	134	-	-	-	157	291
Spandau						
Wilhelmstadt [2020]	161	44	9	6	88	308
Spandauer Neustadt [2020]	217	-	10	-	128	355
Tempelhof-Schöneberg						
Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015]	316	-	218	-	74	608
Bautzener Straße [2015]	196	-	-	-	88	284
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	173	-	31	-	-	204
Schöneberger Insel [2015]	355	-	106	18	68	547
Schöneberger Norden [2018]	240	-	207	2	101	550
Schöneberger Süden [2018]	831	24	33	13	95	996
Tempelhof [2018]	205	20	38	31	146	440
Grazer Platz [2018]	140	-	40	-	17	197
Neukölln						
Schillerpromenade [2016]	792	175	52	66	576	1.661
Reuterplatz [2016]	532	-	147	18	149	846
Flughafenstr. / Donaustr. [2016]	1.001	79	5	-	214	1.299
Rixdorf [2016]	876	22	87	16	216	1.217
Körnerpark [2016]	505	-	24	-	69	598
Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017]	285	301	-	128	277	991
Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017]	512	12	168	13	198	903
Germaniapromenade [2020]	25	155	25	-	181	386
Britz [2020]	-	-	-	-	-	-
Gropiusstadt [2020]	-	-	45	-	-	45
Treptow-Köpenick						
Alt-Treptow [2016]	138	-	-	65	20	223
Niederschöneweide [2017]	-	47	-	-	30	77
Oberschöneweide [2017]	400	86	11	-	33	530
Lichtenberg						
Kaskelstraße [2017]	178	-	-	-	10	188
Weitlingstraße [2018]	231	322	28	154	155	890
Reinickendorf						
Letteplatz [2018]	177	-	42	-	17	236
Erhaltungsgebiete Berlin	**23.292**	**1.585**	**3.436**	**1.388**	**5.752**	**35.453**

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke

Im Folgenden wird analysiert, wie sich die Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019/2020[17] im Vergleich zu den übrigen Bezirksgebieten entwickelt hat. Die Unterscheidung der sozialen Erhaltungsgebiete nach dem Jahr ihres Inkrafttretens ist notwendig, um die zu verschiedenen Zeitpunkten einsetzenden möglichen Auswirkungen der Umwandlungsverordnung unterscheiden zu können. Betrachtet wird die Entwicklung in den Jahren 2013 bis 2020. Die Analysen zielen vor allem darauf, zu prüfen, ob sich aus dem Verlauf der Zahl der umgewandelten Wohnungen Auswirkungen des Erlasses der Umwandlungsverordnung bzw. des Genehmigungsvorbehalts in den sozialen Erhaltungsgebieten erkennen lassen. Bezogen auf die sozialen Erhaltungsgebiete stehen dabei die Fragen im Vordergrund, ob sich Vorzieheffekte im Vorfeld des Inkrafttretens der Verordnung feststellen lassen und ob es in Folge des Inkrafttretens der Verordnung zu einer Dämpfung der Zahl der Umwandlungen gekommen ist. Bezogen auf die übrigen Gebiete der Bezirke ist von Interesse, ob sich Verlagerungseffekte beim Umwandlungsgeschehen feststellen lassen.

In Abbildung 3.21 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 in den drei Bezirken, die über solche Gebiete verfügen (Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg), dargestellt. Es wird deutlich, dass alle drei Bezirke bezogen auf den Zeitraum 2013 bis 2019 im Jahr 2015 einen Höchststand der Umwandlungen verzeichnen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Anfang des Jahres 2015 vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung von den Eigentümern in größerem Umfang Umwandlungen vollzogen wurden, um dem Genehmigungsvorbehalt der Umwandlungsverordnung zu entgehen. 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.[18]

Bis zum Jahr 2019 sind die Umwandlungen in den drei Bezirken gegenüber 2015 deutlich zurückgegangen und bewegten sich in Pankow bei 27% sowie in Friedrichshain-Kreuzberg bei 32% und in Tempelhof-Schöneberg bei 33% des Niveaus von 2015. In allen drei Bezirken fand nach 2015 ein kontinuierlicher Rückgang der Umwandlungen statt, mit Ausnahme von Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2017 aufgrund einer Besonderheit[19]

---

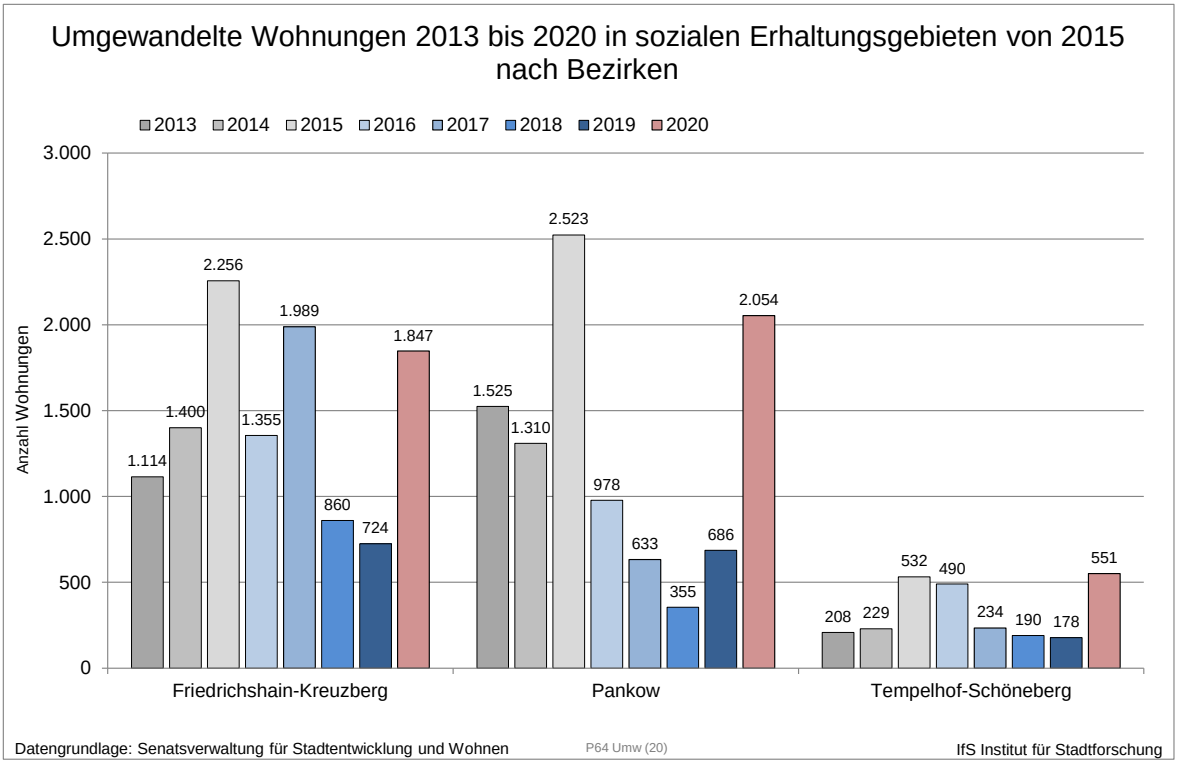
17 Die Zusammenfassung der Gebiete von 2019 und 2020 ist dem Sachverhalt geschuldet, dass im Jahr 2019 lediglich zwei Erhaltungsgebiete in Kraft traten.

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

19 In Friedrichshain-Kreuzberg war das Jahr 2017 davon geprägt, dass es nach einer rechtlichen Klärung zu nachträglichen Grundbucheintragungen von Umwandlungen kam, die auf bereits in den Jahren zuvor gestellten Umwandlungsanträgen beruhten.

und in Pankow, wo die Umwandlungszahlen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. Gleichwohl lagen in den drei Bezirken in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 die Umwandlungszahlen im Jahr 2019 niedriger als im Jahr 2014, dem Jahr vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung. Mit dieser Entwicklung unterscheiden sich die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 in diesen drei Bezirken deutlich von den jeweiligen sonstigen Bezirksgebieten, die kein soziales Erhaltungsgebiet sind. Bei letzteren lagen nämlich die Umwandlungen im Jahr 2019 höher als im Jahr 2014, allerdings ist die Umwandlungszahl in den zwei Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg im Jahr 2019 unter die Zahl von 2014 gesunken (vgl. weiter unten Abbildung 3.26). Die Umwandlungsverordnung hat demnach in allen drei Bezirken in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 bezogen auf den Zeitraum bis zum Jahr 2019 eine deutliche dämpfende Wirkung auf die Umwandlungen entfaltet.

Abbildung 3.21

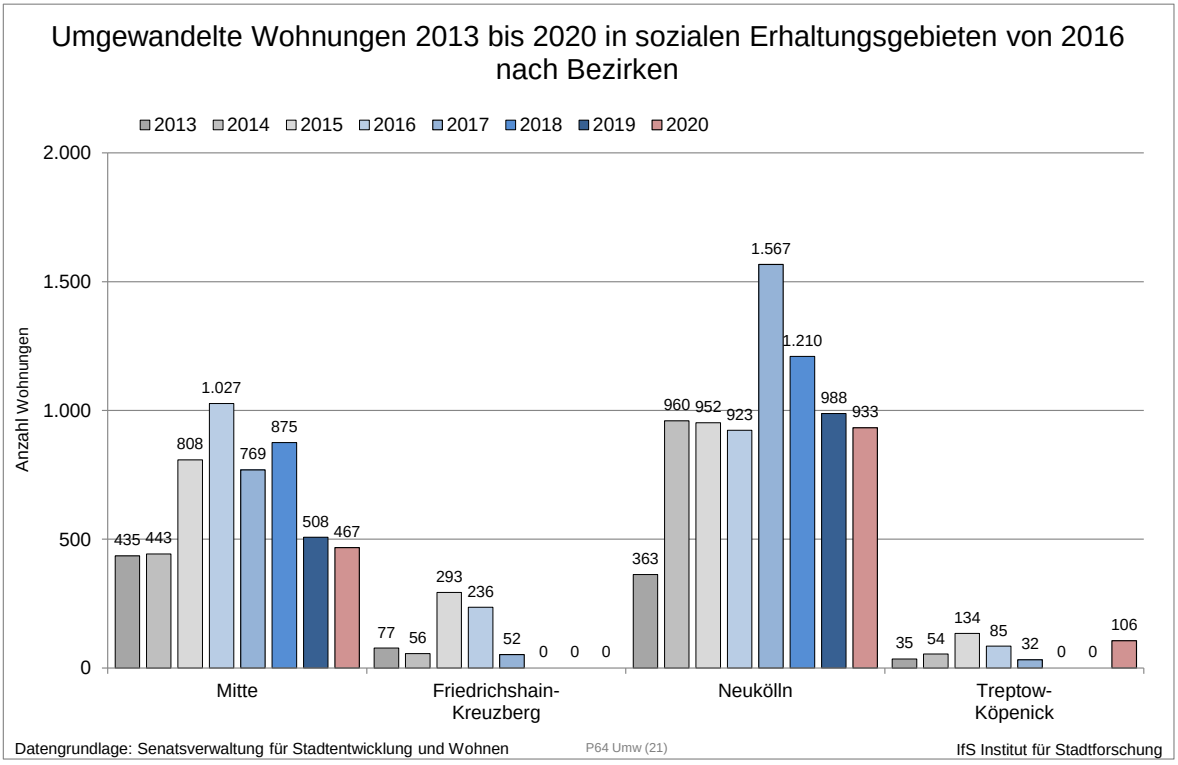


Für das Jahr 2020 ergibt sich ein gegenüber den Vorjahren völlig verändertes bzw. stark abweichendes Bild. In allen drei Bezirken ist die Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr drastisch gestiegen, in Friedrichshain-Kreuzberg von 724 auf 1.847 Wohnungen (+155%), in Pankow von 686 auf 2.054 Wohnungen (+199%) und in Tempelhof-Schöneberg von 178 auf 551 Wohnungen (+210%).

Der Vergleich zur berlinweiten Entwicklung (+51%) macht deutlich, dass der Anstieg der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr in allen drei Bezirken, die solche Gebiete aufweisen, weit überdurchschnittlich war. 44% des berlinweiten Anstiegs der Umwandlungen im Jahr 2020 entfällt auf die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015.

Abbildung 3.22 zeigt die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 in den vier Bezirken (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Treptow-Köpenick), die über solche Gebiete verfügen. In drei Bezirken sind die Umwandlungen im Jahr 2019 niedriger als im Jahr 2016, dem Jahr des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete, darunter fanden in den zwei Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick im Jahr 2019 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 gar keine Umwandlungen statt. In Mitte ist die Zahl der Umwandlungen im Jahr 2019 deutlich gegenüber 2016 (sowie den Jahren 2017 und 2018) gesunken. Neukölln weist die Besonderheit auf, dass der Höchststand der Umwandlungen erst 2017, also ein Jahr nach dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 eintrat. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass in größerem Umfang Umwandlungen des Jahres 2016 erst 2017 im Grundbuch eingetragen wurden. Gegenüber dem Jahr 2017 ist die Zahl der Umwandlungen bis 2019 in Neukölln deutlich gesunken.

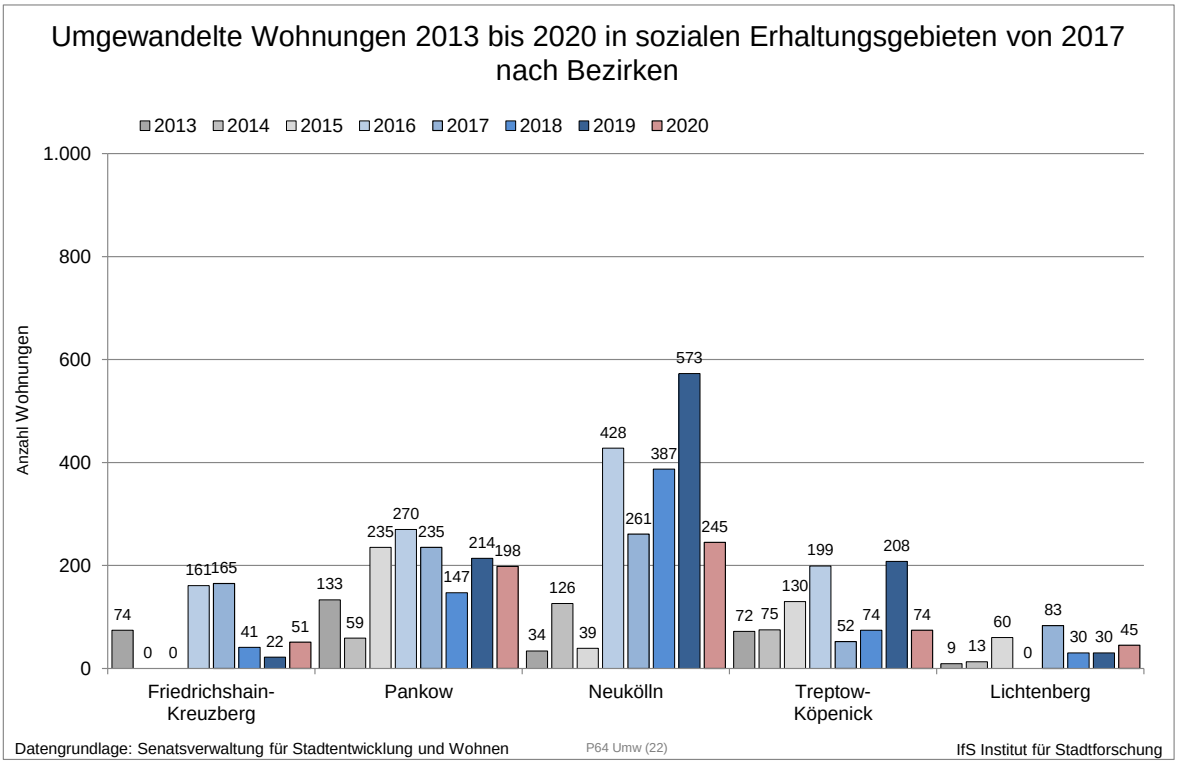
Abbildung 3.22



Was die Entwicklung im Jahr 2020 angeht, unterscheiden sich die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 deutlich von den oben dargestellten sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 dahingehend, dass entweder gar kein Anstieg (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln) oder nur ein Anstieg auf relativ niedrigem Niveau (Treptow-Köpenick) stattgefunden hat. Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 waren demnach von dem berlinweiten Anstieg der Umwandlungen im Jahr 2020 nicht oder nur sehr wenig betroffen.

In Abbildung 3.23 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 nach Bezirken dargestellt. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Lichtenberg ist die Zahl der Umwandlungen bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 im Zeitraum 2017 bis 2019 zurückgegangen, in Neukölln und Treptow-Köpenick hat dagegen ein Anstieg stattgefunden, der insbesondere durch sprunghafte Entwicklungen bzw. hohe Werte im Jahr 2019 hervorgerufen wurde.

Abbildung 3.23



Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 hat (ähnlich wie bei den Gebieten von 2016) entweder kein (drei Bezirke) oder nur ein Anstieg auf sehr geringem Niveau (Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg) der Umwandlungszahlen im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr stattgefunden. Auch sie unterscheiden sich hiermit deutlich von der Entwicklung in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015.

Abbildung 3.24 bezieht sich auf die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 in fünf Bezirken. Bei diesen Gebieten ist die Zeitspanne seit deren Inkrafttreten zu kurz, um zu fundierten Aussagen zur Wirkung der Umwandlungsverordnung zu kommen. Im Jahr 2020 ist es lediglich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu einem deutlichen Anstieg der Umwandlungszahlen von 344 auf 648 Wohnungen (+88%) gekommen. In den übrigen vier Bezirken hat entweder kein oder nur ein Anstieg auf sehr geringem Niveau stattgefunden.

Abbildung 3.24

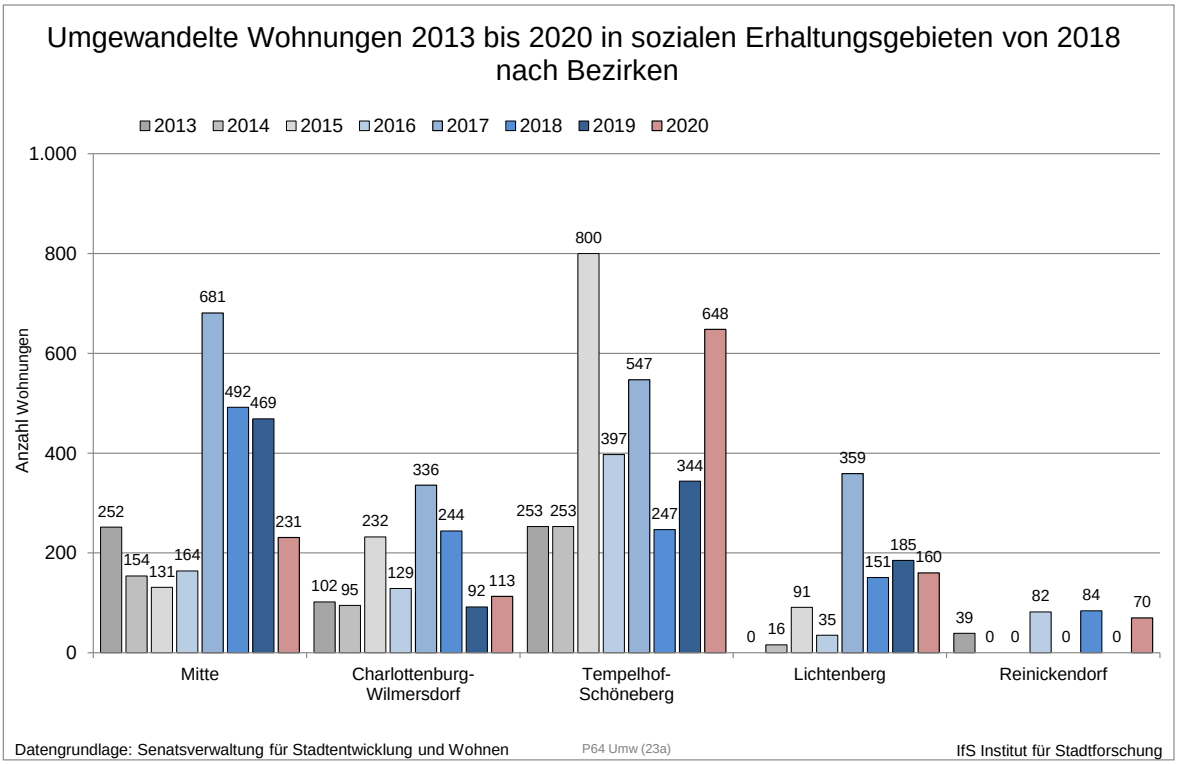


Abbildung 3.25 zeigt die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2019/2020 in fünf Bezirken. Die Umwandlungszahlen bewegen sich auf relativ niedrigem Niveau. Lediglich in Spandau fällt auf, dass die Umwandlungszahlen in den sozialen Erhaltungsgebieten (von 2020) im Jahr des Inkrafttretens spürbar gestiegen sind, was auf Vorzieheffekte hindeuten könnte.

In Abbildung 3.26 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den sonstigen Bezirksgebieten, die keine sozialen Erhaltungsgebiete sind, dargestellt. Hier wird deutlich, dass die Umwandlungszahlen in sieben der zehn Bezirke in diesen Gebieten im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, besonders deutlich in Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Diese Gebiete haben demnach deutlich mit zu dem Gesamtanstieg in Berlin im Jahr 2020 beigetragen.

Abbildung 3.25

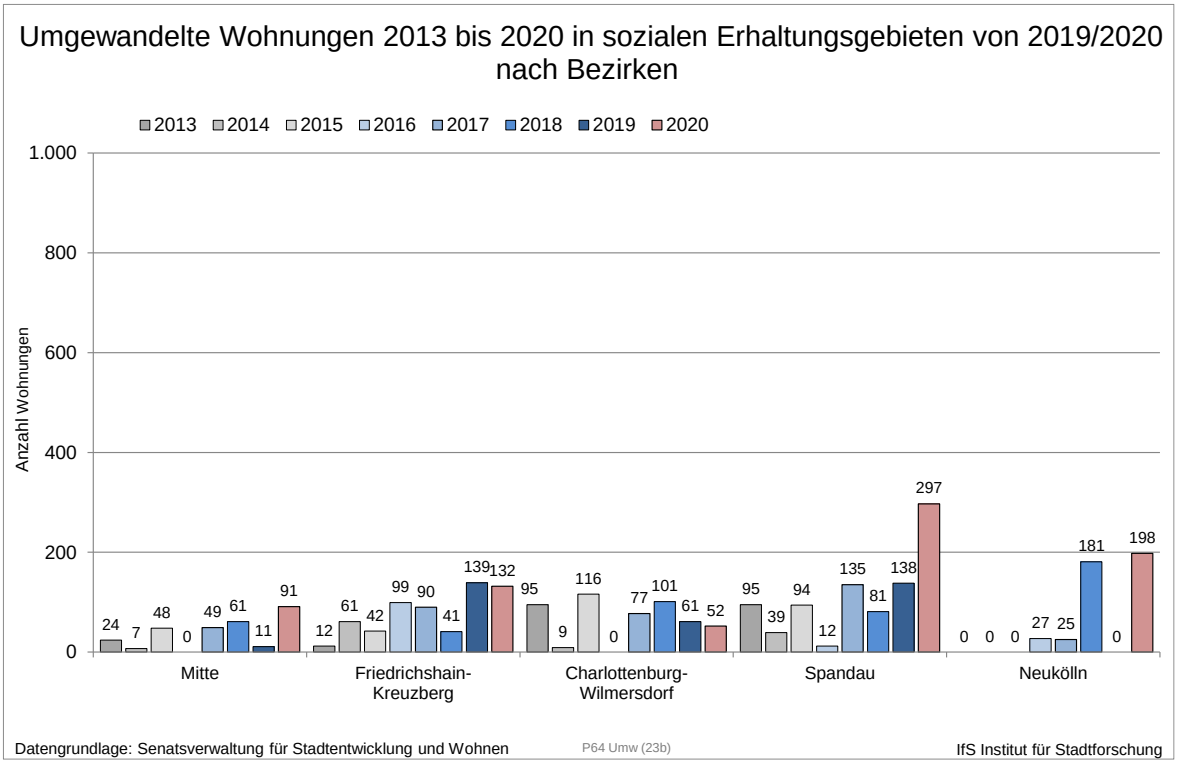


Abbildung 3.26

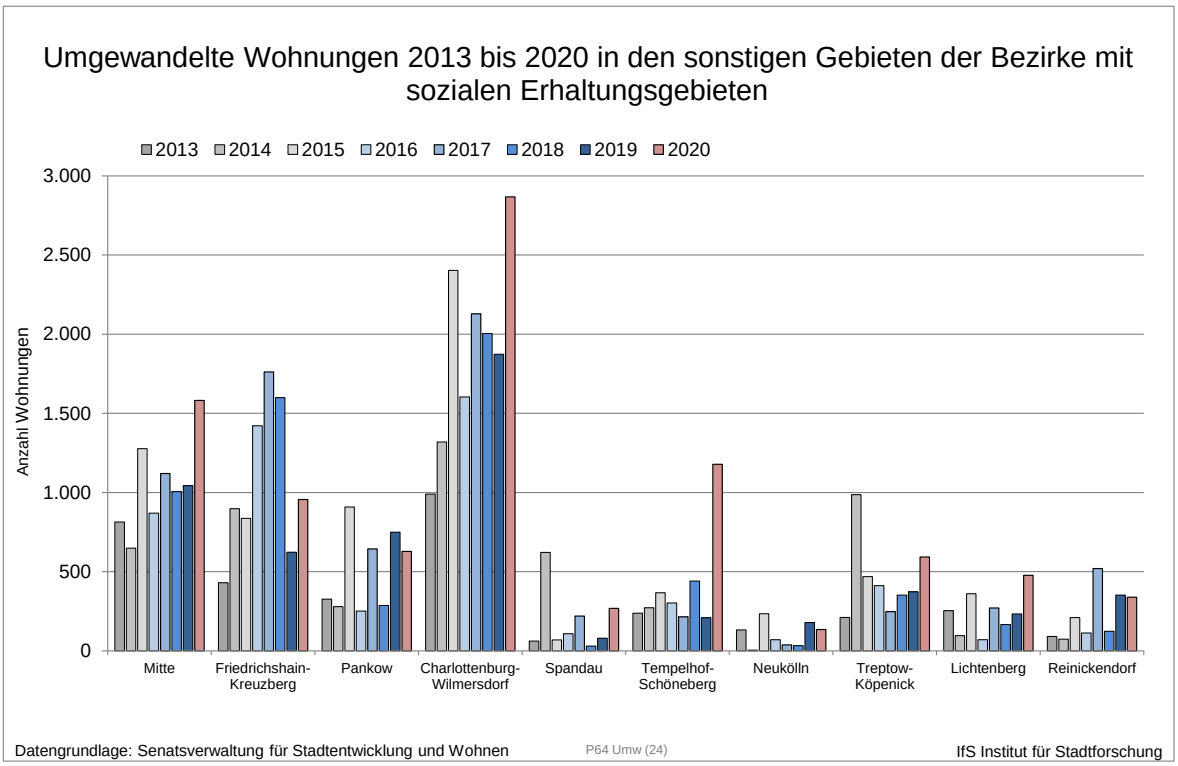


Tabelle 3.5 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Umwandlungszahlen in den einzelnen Bezirken und sozialen Erhaltungsgebieten nach Jahr des Inkrafttretens, die bereits in den Abbildungen oben dargestellt und erläutert wurden.

In Tabelle 3.6 sind die Anteile der Umwandlungen dargestellt, die in den Bezirken auf die sozialen Erhaltungsgebiete nach Jahr des Inkrafttretens sowie das sonstige Bezirksgebiet entfallen. Anhand der Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg wird deutlich, dass sich der Anteil der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 seit dem Inkrafttreten bis 2019 gegenüber den übrigen Gebieten des Bezirks stark reduziert hat. Das Umwandlungsgeschehen in diesen Gebieten hat sich demnach zahlenmäßig und im Verhältnis zu den anderen Gebieten deutlich reduziert, was auf die Wirkungen der Umwandlungsverordnung, die in diesen Gebieten am längsten zum Tragen kommen, zurückzuführen ist. Auch die Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 weisen in der Folgezeit rückläufige Anteile innerhalb der Bezirke auf, was eine einsetzende dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung verdeutlicht.

Im Jahr 2020 sind die Anteile der Umwandlungen, die auf die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 entfallen, in den jeweiligen Bezirken stark gestiegen. Gleiches gilt für die sonstigen Bezirksgebiete in Bezirken, die nicht über soziale Erhaltungsgebiete von 2015 verfügen. Hinter dem berlinweiten Anstieg der Umwandlungszahlen im Jahr 2020 verbirgt sich demnach eine spürbare Verlagerung des Umwandlungsgeschehens zwischen den dargestellten Gebietskategorien.

Tabelle 3.5

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2020

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
Mitte	**1.524**	**1.252**	**2.264**	**2.061**	**2.619**	**2.433**	**2.031**	**2.370**	**16.554**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	435	443	808	1.027	769	875	508	467	5.332
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	252	154	131	164	681	492	469	231	2.574
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	24	7	48	-	49	61	11	91	291
Sonstiges Bezirksgebiet	813	648	1.277	870	1.120	1.005	1.043	1.581	8.357
Friedrichshain-Kreuzberg	**1.707**	**2.414**	**3.428**	**3.272**	**4.057**	**2.541**	**1.508**	**2.986**	**21.913**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	1.114	1.400	2.256	1.355	1.989	860	724	1.847	11.545
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	77	56	293	236	52	-	-	-	714
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	74	-	-	161	165	41	22	51	514
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	12	61	42	99	90	41	139	132	616
Sonstiges Bezirksgebiet	430	897	837	1.421	1.761	1.599	623	956	8.524
Pankow	**1.984**	**1.648**	**3.666**	**1.499**	**1.511**	**788**	**1.649**	**2.880**	**15.625**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	1.525	1.310	2.523	978	633	355	686	2.054	10.064
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	133	59	235	270	235	147	214	198	1.491
Sonstiges Bezirksgebiet	326	279	908	251	643	286	749	628	4.070
Charlottenburg-Wilmersdorf	**1.187**	**1.423**	**2.751**	**1.733**	**2.542**	**2.350**	**2.026**	**3.032**	**17.044**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	102	95	232	129	336	244	92	113	1.343
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	95	9	116	-	77	101	61	52	511
Sonstiges Bezirksgebiet	990	1.319	2.403	1.604	2.129	2.005	1.873	2.867	15.190
Spandau	**157**	**660**	**163**	**119**	**354**	**111**	**218**	**565**	**2.347**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	95	39	94	12	135	81	138	297	891
Sonstiges Bezirksgebiet	62	621	69	107	219	30	80	268	1.456
Tempelhof-Schöneberg	**698**	**754**	**1.699**	**1.189**	**996**	**877**	**731**	**2.377**	**9.321**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	208	229	532	490	234	190	178	551	2.612
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	253	253	800	397	547	247	344	648	3.489
Sonstiges Bezirksgebiet	237	272	367	302	215	440	209	1.178	3.220
Neukölln	**529**	**1.090**	**1.225**	**1.448**	**1.890**	**1.810**	**1.739**	**1.510**	**11.241**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	363	960	952	923	1.567	1.210	988	933	7.896
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	34	126	39	428	261	387	573	245	2.093
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	-	-	-	27	25	181	-	198	431
Sonstiges Bezirksgebiet	132	4	234	70	37	32	178	134	821
Treptow-Köpenick	**318**	**1.115**	**732**	**695**	**331**	**426**	**581**	**773**	**4.971**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	35	54	134	85	32	-	-	106	446
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	72	75	130	199	52	74	208	74	884
Sonstiges Bezirksgebiet	211	986	468	411	247	352	373	593	3.641
Lichtenberg	**263**	**124**	**511**	**105**	**713**	**347**	**448**	**682**	**3.193**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	9	13	60	-	83	30	30	45	270
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	-	16	91	35	359	151	185	160	997
Sonstiges Bezirksgebiet	254	95	360	70	271	166	233	477	1.926
Reinickendorf	**129**	**73**	**210**	**195**	**519**	**207**	**352**	**409**	**2.094**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	39	-	-	82	-	84	-	70	275
Sonstiges Bezirksgebiet	90	73	210	113	519	123	352	339	1.819
Bezirke mit soz. Erhaltungsgebieten	**8.496**	**10.553**	**16.649**	**12.316**	**15.532**	**11.890**	**11.283**	**17.584**	**104.303**
Bezirke ohne soz. Erhaltungsgebiete	**685**	**562**	**595**	**713**	**763**	**894**	**1.385**	**1.605**	**7.202**
Berlin gesamt	**9.181**	**11.115**	**17.244**	**13.029**	**16.295**	**12.784**	**12.668**	**19.189**	**111.505**

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Tabelle 3.6

Anteile der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2020

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
Mitte	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	29%	35%	36%	50%	29%	36%	25%	20%	32%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	17%	12%	6%	8%	26%	20%	23%	10%	16%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	2%	1%	2%	-	2%	3%	1%	4%	2%
Sonstiges Bezirksgebiet	53%	52%	56%	42%	43%	41%	51%	67%	50%
Friedrichshain-Kreuzberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	65%	58%	66%	41%	49%	34%	48%	62%	53%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	5%	2%	9%	7%	1%	-	-	-	3%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	4%	-	-	5%	4%	2%	1%	2%	2%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	1%	3%	1%	3%	2%	2%	9%	4%	3%
Sonstiges Bezirksgebiet	25%	37%	24%	43%	43%	63%	41%	32%	39%
Pankow	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	77%	79%	69%	65%	42%	45%	42%	71%	64%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	7%	4%	6%	18%	16%	19%	13%	7%	10%
Sonstiges Bezirksgebiet	16%	17%	25%	17%	43%	36%	45%	22%	26%
Charlottenburg-Wilmersdorf	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	9%	7%	8%	7%	13%	10%	5%	4%	8%
Sonstiges Bezirksgebiet	83%	93%	87%	93%	84%	85%	92%	95%	89%
Tempelhof-Schöneberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	30%	30%	31%	41%	23%	22%	24%	23%	28%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	36%	34%	47%	33%	55%	28%	47%	27%	37%
Sonstiges Bezirksgebiet	34%	36%	22%	25%	22%	50%	29%	50%	35%
Neukölln	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	69%	88%	78%	64%	83%	67%	57%	62%	70%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	6%	12%	3%	30%	14%	21%	33%	16%	19%
Sonstiges Bezirksgebiet	25%	0%	19%	5%	2%	2%	10%	9%	7%
Treptow-Köpenick	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	11%	5%	18%	12%	10%	-	-	14%	9%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	23%	7%	18%	29%	16%	17%	36%	10%	18%
Sonstiges Bezirksgebiet	66%	88%	64%	59%	75%	83%	64%	77%	73%
Lichtenberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	3%	10%	12%	-	12%	9%	7%	7%	8%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	-	13%	18%	33%	50%	44%	41%	23%	31%
Sonstiges Bezirksgebiet	97%	77%	70%	67%	38%	48%	52%	70%	60%
Reinickendorf	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	30%	-	-	42%	-	41%	-	17%	13%
Sonstiges Bezirksgebiet	70%	100%	100%	58%	100%	59%	100%	83%	87%

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

3.7 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit

3.7.1 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 von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019/2020 mit verschiedenen Typen von Vergleichsgebieten durchgeführt. Hierzu wurden folgende Einteilungen der sozialen Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete verwendet:

- soziale Erhaltungsgebiete von 2015,
- Nachbargebiete[20] der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2016,
- Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2017,
- Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2018,
- Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2018,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2019/2020,[21]
- sonstige ausgewählte Vergleichsgebiete (relevante Höhe der Umwandlungen, für Umwandlungen prädestinierte Baualtersstruktur und Lage),
- sonstiges Stadtgebiet von Berlin.

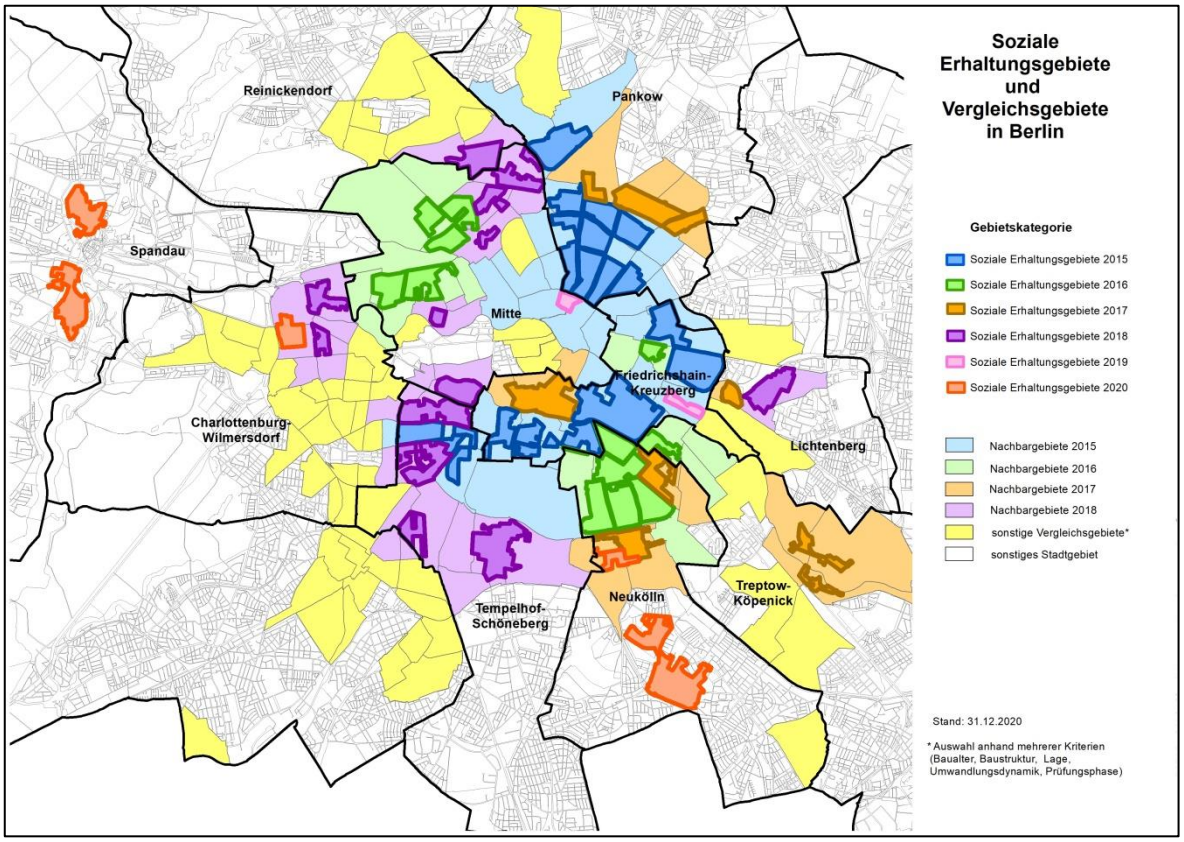
Karte 3.5 zeigt die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020 sowie die verwendeten oben aufgeführten Arten von Vergleichsgebieten. Es wird deutlich, dass gegenüber der oben dargestellten bezirklichen Betrachtung für den Vergleich zusätzliche Gebiete in Bezirken, die 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020 über keine sozialen Erhaltungsgebiete verfügten, einbezogen werden und innerhalb der Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten eine differenziertere Abgrenzung vorgenommen wird.

---

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

21 Für die sozialen Erhaltungsgebiete von 2019/2020 werden 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. Hinzu kommt, dass der kurze Zeitraum seit Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2019/2020 nur wenig aussagekräftige Ergebnisse eines Vergleichs zulässt.

Karte 3.5



Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den im Folgenden in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2019 ergeben haben, die zum einen zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet und zum anderen darauf zurückzuführen sind, dass ursprünglich als Nachbargebiete oder sonstige Vergleichsgebiete eingeordnete Bereiche nunmehr zu zwischenzeitlich in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten gehören.

3.7.2 Entwicklungen 2013 bis 2020

In Abbildung 3.27 und 3.28 ist die Entwicklung der Umwandlungen von 2013 bis 2020 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019/2020 dargestellt. Abbildung 3.29 und Abbildung 3.30 zeigen die Entwicklungen in den jeweiligen Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete sowie in sonstigen Vergleichsgebieten und im sonstigen Stadtgebiet von Berlin. In Tabelle 3.7 wird ein Überblick über die Entwicklungen in allen Gebieten gegeben.

Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 im Vergleich zu anderen Gebieten

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, bei denen die Umwandlungsverordnung am frühesten und über den längsten Zeitraum zum Tragen gekommen ist, wird deutlich, dass sich die Umwandlungen seit 2015 sehr stark reduziert haben und im Jahr 2019 nur noch 30% des Wertes von 2015 ausmachten. In Zusammenhang mit dieser Entwicklung ist von Interesse, wie sich die Genehmigungen von Umwandlungen in diesem Zeitraum entwickelt haben.

Tabelle 3.7

Anzahl der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2020 umgewandelten Wohnungen nach Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013-2020
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	2.847	2.939	5.311	2.823	2.856	1.405	1.588	4.452	24.221
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	910	1.513	2.187	2.271	2.420	2.085	1.496	1.506	14.388
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	322	273	464	1.058	796	679	1.047	613	5.252
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	646	518	1.254	807	1.923	1.218	1.090	1.222	8.678
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	36	68	90	99	139	102	150	223	907
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	190	48	210	39	237	363	199	547	1.833
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	**4.951**	**5.359**	**9.516**	**7.097**	**8.371**	**5.852**	**5.570**	**8.563**	**55.279**
Nachbargebiete von 2015	890	1.062	2.594	1.256	2.044	2.074	1.356	1.787	13.063
Nachbargebiete von 2016	186	408	195	647	790	442	217	659	3.544
Nachbargebiete von 2017	154	96	415	247	368	272	162	372	2.086
Nachbargebiete von 2018	343	871	891	740	1.148	1.074	924	2.223	8.214
Nachbargebiete gesamt	**1.573**	**2.437**	**4.095**	**2.890**	**4.350**	**3.862**	**2.659**	**5.041**	**26.907**
Sonstige Vergleichsgebiete	1.760	1.652	2.088	2.012	2.617	1.769	2.439	2.989	17.326
Sonstiges Stadtgebiet	897	1.667	1.545	1.030	957	1.301	2.000	2.596	11.993
Sonstiges Berlin gesamt	**2.657**	**3.319**	**3.633**	**3.042**	**3.574**	**3.070**	**4.439**	**5.585**	**29.319**
Berlin gesamt	**9.181**	**11.115**	**17.244**	**13.029**	**16.295**	**12.784**	**12.668**	**19.189**	**111.505**

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

In Tabelle 3.8 sind die von den Bezirken genehmigten Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten nach dem Genehmigungsjahr dargestellt, die einen Vergleich mit den vollzogenen Umwandlungen ermöglichen.

Tabelle 3.8

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr der Genehmigung (2015 bis 1. Halbjahr 2021)

Erhaltungsgebiet von …	2015	2016	2017	2018	1. Hj. 2019	2. Hj. 2019	1. Hj. 2020	2. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Summe
2015	1.750	2.084	1.338	1.515	839	1.602	2.229	3.585	3.700	18.642
2016	-	1.162	2.176	1.459	758	728	1.412	2.153	2.935	12.783
2017	-	-	102	726	476	374	213	753	1.147	3.791
2018	-	-	-	297	372	641	747	1.153	1.371	4.581
2019	-	-	-	-	-	80	72	81	76	309
2020	-	-	-	-	-	-	20	563	234	
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	127	127
Summe	1.750	3.246	3.616	3.997	2.445	3.425	4.693	8.288	9.590	40.233

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2021) — IfS Institut für Stadtforschung

Abbildung 3.27

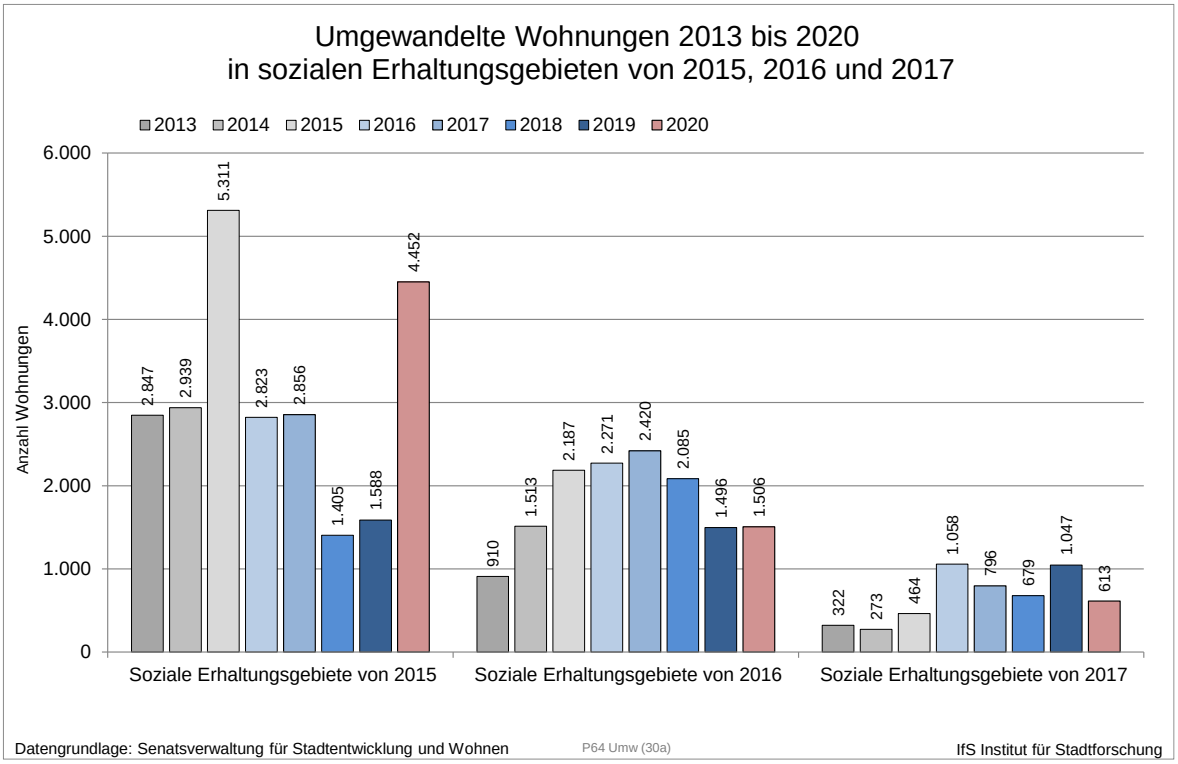


Abbildung 3.28

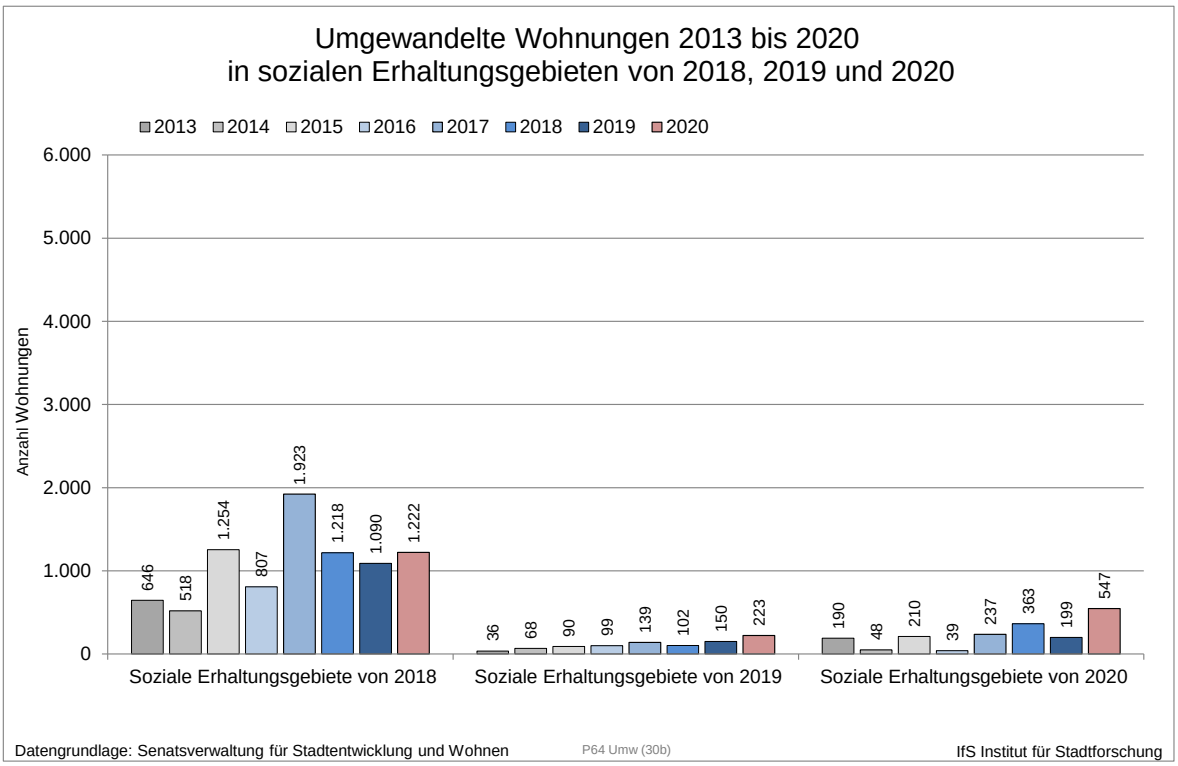
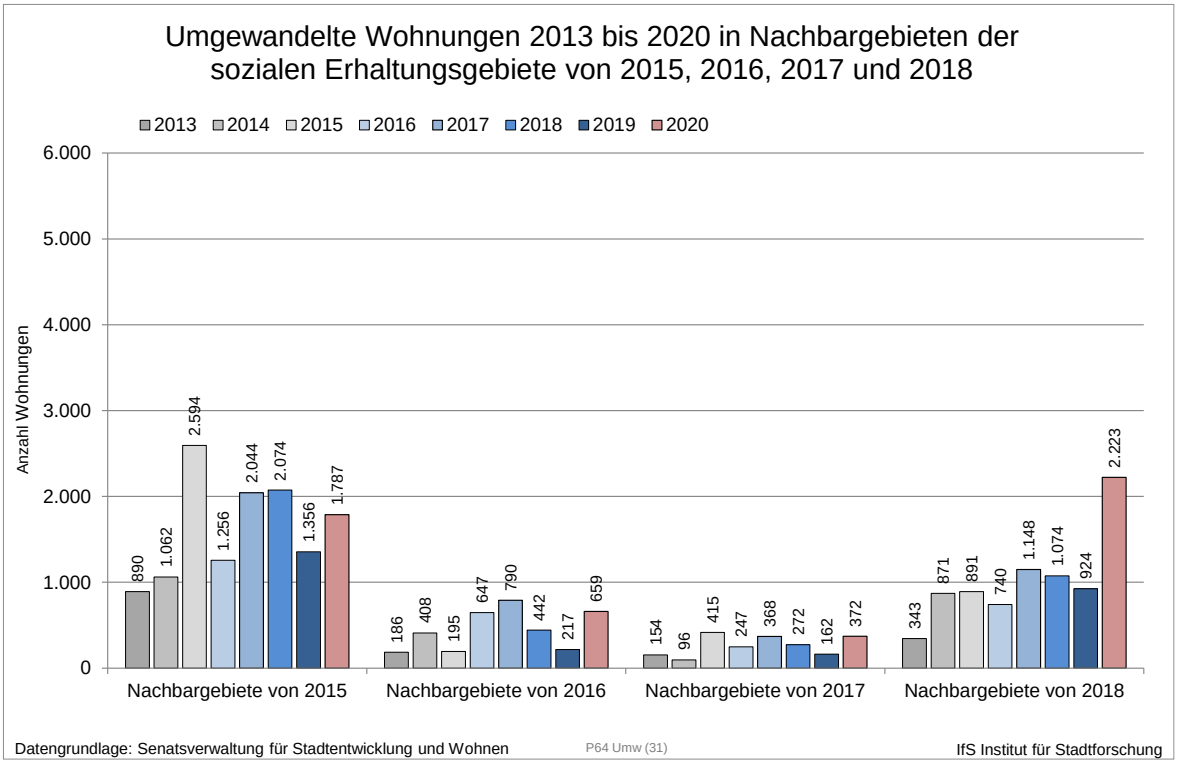


Abbildung 3.29



Bei dem Vergleich zwischen von den Bezirken genehmigten und vollzogenen Umwandlungen zeigt sich, dass die Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 nach dem stark von Vorzieheffekten geprägten Jahr 2015 (siehe Kapitel 3.6) zwar deutlich zurückgegangen sind, sich aber 2016 und 2017 nach wie vor auf dem Niveau der Jahre vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung (2012 bis 2014) bewegten. Sie lagen in diesen beiden Jahren dabei deutlich über den in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 von den Bezirken erteilten Umwandlungsgenehmigungen. Die im Jahr 2017 spürbar gesunkenen Genehmigungszahlen haben sich demnach erst mit gewisser Verzögerung im Jahr 2018 bei den vollzogenen Umwandlungen niedergeschlagen. Dies liegt daran, dass bei den Umwandlungen die Grundbucheintragungen zum Teil mit erheblicher zeitlicher Verzögerung gegenüber der Genehmigung durch die Bezirke erfolgen. Der Rückgang der Umwandlungen von 2017 bis 2018 in den sozialen Erhaltungsgebieten, der einer Halbierung der Zahlen gleichkommt, verdeutlicht die starke dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung auf das Umwandlungsgeschehen in diesen Gebieten.

Im Jahr 2019 haben sich die Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 gegenüber 2014, dem Jahr vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung, nahezu halbiert (-46%). Ein Vergleich mit anderen Gebieten Berlins zeigt, dass sich deren Entwicklung von 2014 bis 2019 deutlich von der in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 unterscheidet und vielfach gegengerichtet war: In den Nachbargebieten der sozialen Er-

haltungsgebiete von 2015 haben sich die Umwandlungszahlen deutlich erhöht (+28%). In den gesamten Nachbargebieten der übrigen sozialen Erhaltungsgebiete (von 2016, 2017 und 2018 zusammen betrachtet) sind die Umwandlungszahlen zwar zurückgegangen, aber vergleichsweise geringfügig (-5%). Im sonstigen Berlin sind die Umwandlungszahlen deutlich gestiegen (+34%, darunter sonstige Vergleichsgebiete +48% und sonstiges Stadtgebiet +20%). Berlin insgesamt weist einen Anstieg der Umwandlungen von 2014 bis 2019 von 14% auf.

Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 verzeichnen demnach entgegen dem berlinweiten Trend einer Zunahme der Umwandlungen von 2014 bis 2019 einen erheblichen Rückgang. Sie unterscheiden sich mit dieser Entwicklung auch von den meisten Vergleichsgebieten, insbesondere den Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 sowie den sonstigen Vergleichsgebieten und dem sonstigen Stadtgebiet. Dies unterstreicht den oben auf Bezirksebene dargestellten Befund einer dämpfenden Wirkung der Umwandlungsverordnung auf die vollzogenen Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten bis zum Jahr 2019 zusätzlich.

Die oben in Tabelle 3.8 dargestellten von den Bezirken genehmigten Umwandlungen haben in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 vom 1. Halbjahr 2019 (839 WE) bis zum 1. Halbjahr 2021 (3.700 WE) stark zugenommen. Sie haben dort mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung im Jahr 2020 bei den vollzogenen Umwandlungen zu deutlich gestiegenen Zahlen geführt: von 2019 bis 2020 stiegen diese von 1.588 auf 4.452 Wohnungen. Die Genehmigungszahlen lassen erwarten, dass sich die vollzogenen Umwandlungen zumindest im 1. Halbjahr 2021 nach wie vor auf deutlich erhöhtem Niveau bewegen werden.

Damit hat sich die rückläufige Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, die auf eine dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung zurückzuführen ist, im Jahr 2020 auf extreme Weise ins Gegenteil umgekehrt. Wie bereits im Kapitel 2.2.2 dargelegt, hat sich an dem Genehmigungsvorbehalt bzw. der Genehmigungspraxis der Bezirke nichts Grundsätzliches geändert, sodass der sehr starke Anstieg der Genehmigungszahlen insbesondere in den drei jüngsten Halbjahren nur schwerlich über eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung zu erklären ist. Vielmehr dürften die Wirkungen der Umwandlungsverordnung von externen Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf das Umwandlungsgeschehen überlagert worden sein. Dabei dürften mehrere Ereignisse zusammengespielt haben: die Verschärfung der Mietpreisbremse, die Einführung des Mietendeckels[22], die Verlängerung der Umwand-

[22] Der Sachverhalt, dass der Mietendeckel etwa ein Jahr nach in Kraft treten im März 2021 vom 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig erklärt wur-

lungsverordnung sowie die seinerzeit auf Bundesebene diskutierte (und mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Juni 2021 bzw. der Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im August 2021 inzwischen in Kraft getretene) generelle Einschränkung von Umwandlungen auf angespannten Wohnungsmärkten.

Bei keinem Jahrgang der sozialen Erhaltungsgebiete haben die Auswirkungen dieser externen Faktoren sich so stark auf die Entwicklung der Umwandlungen ausgewirkt bzw. die Wirkungen der Umwandlungsverordnung überlagert wie bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, sodass diese besonders gut geeignet sind, diesen Sachverhalt zu verdeutlichen bzw. an dieser Stelle darzustellen. Im Folgenden werden die Entwicklungen in den weiteren Gebietskategorien dargestellt.

Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 und ihre Nachbargebiete

Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 weisen im Jahr 2017, dem Jahr nach deren Inkrafttreten, einen Höchststand der Umwandlungen auf. Dies hängt auch damit zusammen, dass das Jahr 2017 bei diesen Gebieten von einer großen Zahl an Fällen geprägt ist, die mit Verzögerung im Grundbuch eingetragen wurden. Im Jahr 2018 kam es zu einem ersten Rückgang der Umwandlungen, der jedoch noch eher moderat ausfiel. Im Jahr 2019 ist die Umwandlungszahl sehr deutlich weiter gesunken.

Bei einem Vergleich der vollzogenen Umwandlungen mit den in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 genehmigten Umwandlungen (siehe Tabelle 3.8 oben) zeigt sich, dass die in den Jahren 2019 genehmigten Umwandlungen (rund 1.500 WE) etwa gleichauf mit den 2019 vollzogenen Umwandlungen liegen. Dies bedeutet, dass die bis zum Jahr 2018 feststellbaren relativ hohen Umwandlungszahlen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016, die auf verzögerte Grundbucheintragungen zurückzuführen waren, sich 2019 dem Niveau der Genehmigungen von Umwandlungen durch die Bezirke angeglichen haben.

Die im 1. und 2. Halbjahr 2020 genehmigten Umwandlungen (siehe Tabelle 3.8 oben) liegen mit rund 3.600 Wohnungen weit über dem Niveau der im gesamten Jahr 2019 genehmigten Umwandlungen (rund 1.500 WE), wogegen sich die vollzogenen Umwandlungen im Jahr 2020 (rund 1.500 WE) nach wie vor auf deutlich niedrigerem Niveau bewegten. Das 1. Halbjahr 2021 verzeichnet einen weiteren deutlichen Anstieg bei den genehmigten Umwandlungen, die mit rund 2.900 WE dem Wert des Gesamtjahres 2020 bereits recht nahekommen. Ähnlich wie bereits zuvor in den sozialen Erhaltungsgebieten von

---

de, dürfte sich im Erhebungszeitraum noch nicht sehr deutlich bemerkbar gemacht haben, zudem ein Mietendeckel auf Bundesebene diskutiert wird.

2015 ist daher bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 im 1. Halbjahr 2021 ein spürbarer Anstieg der vollzogenen Umwandlungen zu erwarten. Die Auswirkungen der oben bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 dargestellten externen und die Wirkungen der Umwandlungsverordnung überlagernden Einflussfaktoren werden demnach bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 zeitlich versetzt zu einem starken Anstieg der Umwandlungszahlen führen.

Die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 weisen dagegen – auf deutlich niedrigerem Niveau – keinen sehr hohen Anstieg der Umwandlungen auf und unterscheiden sich mit dieser Entwicklung deutlich von der in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016.

Soziale Erhaltungsgebiete von 2017 bis 2020 sowie Nachbargebiete

Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 und 2018 sind von einem Höchststand jeweils im Jahr vor deren Inkrafttreten und einem anschließenden deutlichen Rückgang gekennzeichnet. In den Jahren 2019 und 2020 unterscheiden sich jedoch die Entwicklungen: Während bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 eine in etwa konstante Entwicklung festzustellen ist, verzeichnen die sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 zunächst einen deutlichen Anstieg und anschließend einen spürbaren Rückgang. Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2019 und 2020 sind von niedrigen Umwandlungszahlen und einem kurzen Zeitraum seit Inkrafttreten gekennzeichnet, sodass sich eine Interpretation erübrigt.

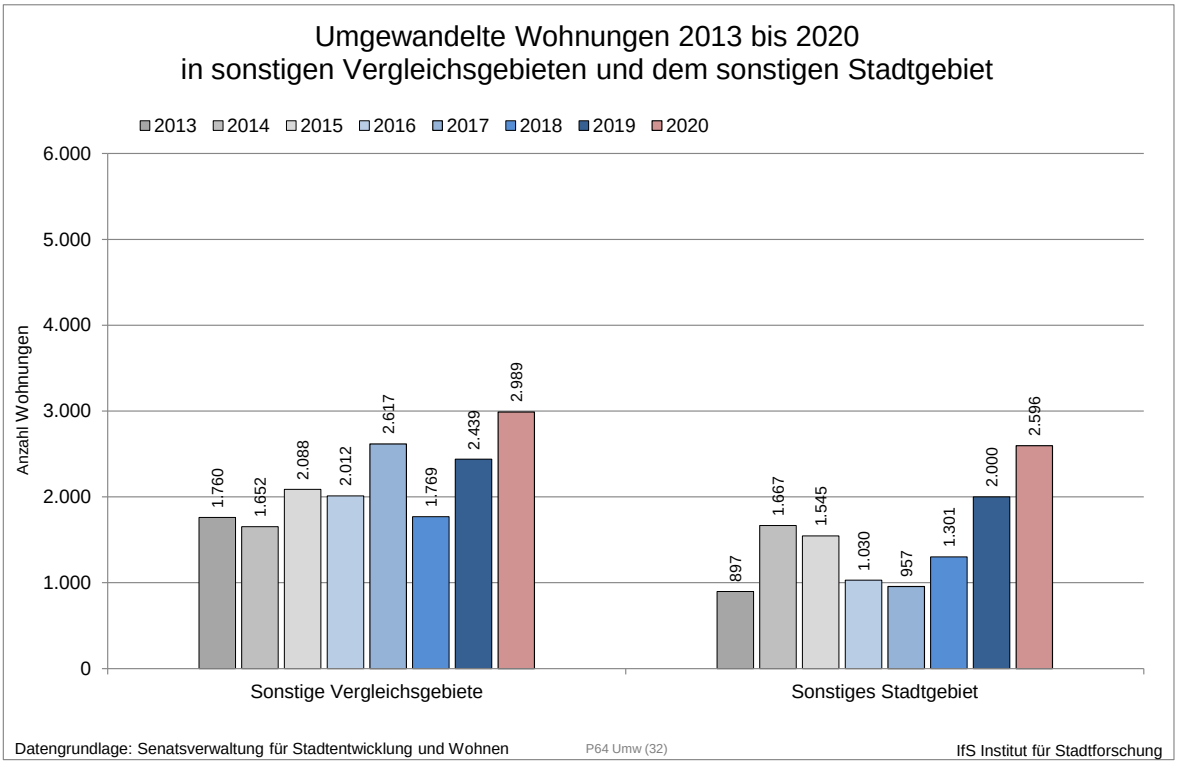
Die im 2. Halbjahr 2020 und im 1. Halbjahr 2021 in den gesamten sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 bis 2020 gegenüber dem Vorzeitraum deutlich höheren genehmigten Umwandlungen (siehe Tabelle 3.8 oben) lassen erwarten, dass auch bei ihnen die oben dargestellten externen Einflussfaktoren Wirkung zeigen und im 1. Halbjahr 2021 zu einem deutlichen Anstieg der Umwandlungszahlen führen werden.

Die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 weisen in den Jahren nach dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 nach wie vor sehr niedrige Zahlen bei den Umwandlungen auf. Die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2018 sind dagegen im Jahr 2020 von einem sprunghaften Anstieg der Umwandlungen gekennzeichnet, sodass sie anderes als in den Jahren zuvor deutlich über den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 liegen.

Sonstige Vergleichsgebiete und sonstiges Stadtgebiet Berlins

Die sonstigen Vergleichsgebiete verzeichneten von 2013 bis 2017 einen deutlichen Anstieg der Umwandlungen, der ab dem Jahr 2015 auch Verlagerungseffekten aus den ab diesem Jahr in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet sein dürfte. Nach einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen im Jahr 2018 hat sich die Zahl der Umwandlungen 2019 wieder erhöht und im Jahr 2020 einen Höchststand erreicht.

Abbildung 3.30



Das sonstige Stadtgebiet Berlins ist von 2014 bis 2017 von einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen gekennzeichnet mit einem anschließenden starken Anstieg bis 2020 weit über das bisherige Niveau.

Anteile der Gebiete am Umwandlungsgeschehen

In Tabelle 3.9 sind die Anteile der Umwandlungen, die in den Jahren 2013 bis 2020 auf die sozialen Erhaltungsgebiete und die Vergleichsgebiete entfallen, dargestellt. Anhand der Anteile lässt sich untersuchen, wie sich die Gewichte der einzelnen Gebiete am berlinweiten Umwandlungsgeschehen verschoben haben. Zum einen wird deutlich, dass sich

der Anteil der Umwandlungen, der auf die gesamten sozialen Erhaltungsgebiete entfällt, von 55% im Jahr 2015 auf 45% im Jahr 2020 deutlich verringert hat.

Der Anteil der gesamten sozialen Erhaltungsgebiete hat sich 2020 (45%) gegenüber 2019 (44%) nur sehr leicht erhöht. Die unterschiedlichen Jahrgänge der sozialen Erhaltungsgebiete weisen dagegen zum Teil größere Veränderungen auf: Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 stieg der Anteil von 13% auf 23%, bei denen von 2016 ist er von 12% auf 8%, bei denen von 2017 von 8% auf 3% und bei denen von 2018 von 9% auf 6% gesunken. Es lässt sich demnach kein einheitlicher Trend, sondern es lassen sich vielmehr unterschiedliche und gegenläufige Entwicklungen bei den verschiedenen Jahrgängen sozialer Erhaltungsgebiete feststellen.

Tabelle 3.9

Prozentuale Verteilung der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2020 umgewandelten Wohnungen auf Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2013-2020
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	31%	26%	31%	22%	18%	11%	13%	23%	22%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	10%	14%	13%	17%	15%	16%	12%	8%	13%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	4%	2%	3%	8%	5%	5%	8%	3%	5%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	7%	5%	7%	6%	12%	10%	9%	6%	8%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	2%	0%	1%	0%	1%	3%	2%	3%	2%
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	**54%**	**48%**	**55%**	**54%**	**51%**	**46%**	**44%**	**45%**	**50%**
Nachbargebiete von 2015	10%	10%	15%	10%	13%	16%	11%	9%	12%
Nachbargebiete von 2016	2%	4%	1%	5%	5%	3%	2%	3%	3%
Nachbargebiete von 2017	2%	1%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	2%
Nachbargebiete von 2018	4%	8%	5%	6%	7%	8%	7%	12%	7%
Nachbargebiete gesamt	**17%**	**22%**	**24%**	**22%**	**27%**	**30%**	**21%**	**26%**	**24%**
Sonstige Vergleichsgebiete	19%	15%	12%	15%	16%	14%	19%	16%	16%
Sonstiges Stadtgebiet	10%	15%	9%	8%	6%	10%	16%	14%	11%
Sonstiges Berlin gesamt	**29%**	**30%**	**21%**	**23%**	**22%**	**24%**	**35%**	**29%**	**26%**
Berlin gesamt	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

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

Der Anteil aller Nachbargebiete ist zunächst von 2015 bis 2018 von 24% auf 30% gestiegen, im Jahr 2019 deutlich auf 21% gesunken und im Jahr 2020 erneut auf 26% gestiegen. Bei den einzelnen Nachbargebieten lassen sich gegenläufige Entwicklungen feststellen. Am stärksten von Veränderungen betroffen waren die Nachbargebiete von 2018 mit einem Anstieg von 7% auf 12% von 2019 bis 2020.

Beim sonstigen Berlin gab es nach einem etwa konstanten Anteil von 2015 bis 2018 (innerhalb einer Spanne von 21% bis 24%) im Jahr 2019 einen deutlichen Anstieg auf 35% und anschließend einen Rückgang auf 29%. Darunter verzeichneten die sonstigen Vergleichsgebiete von 2015 bis 2020 einen Anstieg des Anteils an allen Umwandlungen von 12% auf 16% und das sonstige Stadtgebiet Berlins von 9% auf 14%.

Der gesamte Anteil der Umwandlungen, die auf die sozialen Erhaltungsgebiete und ihre Nachbargebiete entfällt, ist von 2019 bis 2020 von 65% auf 71% gestiegen. Das Umwandlungsgeschehen hat sich 2020 gegenüber 2019 etwas von äußeren in zentrale Bereiche Berlins (dabei etwas weniger in soziale Erhaltungsgebiete als in deren Nachbargebiete) verlagert.

4. Zusammenfassung

Der Jahresbericht 2020 widmete sich in einem ersten Teil der Umwandlungsgenehmigungspraxis der zehn Bezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf), die Ende 2020 über insgesamt 64 soziale Erhaltungsgebiete verfügten.[23] Zusätzlich wurde auf die Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2021 eingegangen, in dem fünf weitere soziale Erhaltungsgebiete hinzugekommen sind. In einem weiteren Teil wurden zunächst als Kontext der vollzogenen Umwandlungen die Wohnungsmarkt- und soziale Entwicklung 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 zusammengefasst und ein Ausblick auf den Jahresbericht 2021 gegeben.

Umwandlungsgenehmigungspraxis

In der Zeit vom 14.03.2015 bis zum 30.06.2021 wurden in den insgesamt 69 Erhaltungsgebieten Anträge für die Umwandlung von 43.232 Wohnungen gestellt. Der weit überwiegende Teil (knapp 95%, entspricht 41.050 Wohnungen) der Anträge wurde genehmigt, rund 2% untersagt und knapp 3% der Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Die Umwandlungsanträge und -genehmigungen sind im 2. Halbjahr 2020 gegenüber den Höchstständen des 1. Halbjahres 2020 nochmals sehr stark angestiegen und blieben im 1. Halbjahr 2021 auf diesem sehr hohen Niveau. In den länger existierenden sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 war der Anstieg besonders stark. Dies hat dazu geführt, dass die Antragsintensität (für die Genehmigung von Umwandlungen bezogen auf je 10.000 Bestandswohnungen) in den zuerst in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten höher liegt als in den später in Kraft getretenen Gebieten. Zwischen den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten bestehen große Unterschiede in der Antragsintensität.

Die mit Abstand häufigste Begründung der Anträge ist die Eigentümerselbstverpflichtung zur ausschließlichen Veräußerung von Wohnungen an die Mieter. Der Anteil dieser Begründung an allen Begründungen hat im Betrachtungszeitraum zugenommen und liegt inzwischen bei nahezu 100% der eingegangenen Anträge.

---

[23] Ohne das Erhaltungsgebiet Oranienburger Vorstadt im Bezirk Mitte, welches im Laufe des Jahres 2016 aufgehoben wurde.

Insgesamt zeigt sich, dass der jüngste Anstieg der Antragszahlen vor allem durch verstärkte Aktivitäten der bereits zuvor das Antragsgeschehen dominierenden Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen hervorgerufen wurde. Zudem spielt eine wesentliche Rolle, dass die vom 1. Halbjahr 2018 bis 1. Halbjahr 2019 nur noch wenig aktiven privaten Eigentümer und GbRs seit dem 2. Halbjahr 2019 wieder mehr Anträge gestellt haben.

Wohnungsmarkt und vollzogene Umwandlungen

In Berlin hat sich in den letzten Jahren die Wohnungsnachfrage wesentlich stärker erhöht als der Zuwachs an Wohnungen. Hierdurch wurde zunächst Leerstand abgebaut, anschließend hat sich der Wohnungsmarkt deutlich angespannt und zu Engpässen beim Wohnungsangebot geführt. Begleitet wurde die Marktanspannung durch einen starken Anstieg der Mieten und einen noch stärkeren Anstieg der Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen. Beides sind die wesentlichen Treiber für die Zunahme der Umwandlungen in den letzten Jahren, die zunächst 2015 in einem sprunghaften Anstieg gipfelte. Im Jahr 2016 hat sich die Zahl der Umwandlungen spürbar abgeschwächt, um im Jahr 2017 erneut stark und nahezu auf das Niveau des Jahres 2015 anzusteigen. Das Jahr 2018 erbrachte einen erneuten deutlichen Rückgang der Umwandlungszahlen und im Jahr 2019 haben sich diese nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr verändert. Das Jahr 2020 war mit einem sehr starken Anstieg und dem bisherigen Höchstwert der Umwandlungen verbunden.

Aufgrund der Umwandlungsverordnung lassen sich innerhalb der Jahre 2014 bis 2019 sehr unterschiedliche bzw. gegenläufige Entwicklungen in verschiedenen Teilgebieten Berlins feststellen. Berlinweit lagen die Umwandlungszahlen im Jahr 2019 etwas höher als im Jahr 2014, dem Jahr vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung. Dies trifft auch auf die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete und die sonstigen Vergleichsgebiete zu. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 (im Jahr 2015 bestehende Gebiete) hat dagegen die Zahl der Umwandlungen gegenüber 2014 deutlich abgenommen, insbesondere im Jahr 2018, in dem sich die Zahl der Umwandlungen gegenüber dem Vorjahr halbiert hat, 2019 gab es jedoch einen moderaten Anstieg.

Der starke Rückgang der Umwandlungen im Zeitraum 2015 bis 2019 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, in denen der Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen über den längsten Zeitraum besteht, belegt die Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung. Deren dämpfende Wirkung ist erst nach und nach voll sichtbar geworden, weil etliche der in den sozialen Erhaltungsgebieten vollzogenen Umwandlungen bereits vor deren Inkrafttreten eingeleitet wurden, die Grundbucheintragungen jedoch mit erheblicher zeitli-

cher Verzögerung stattgefunden haben und das Umwandlungsgeschehen in der Zeit nach dem Inkrafttreten höher erscheinen ließen als es tatsächlich war.

Im Jahr 2020 kam es nicht nur berlinweit, sondern insbesondere in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 zu einem drastischen Anstieg der vollzogenen Umwandlungen, der sich bereits zuvor angesichts spürbar gestiegener Genehmigungszahlen angekündigt hatte. Dieser Anstieg kann jedoch nicht auf eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung zurückgeführt werden, da sich an dem Genehmigungsvorbehalt bzw. der Genehmigungspraxis der Bezirke nichts Grundsätzliches geändert hat. Vielmehr dürfte die dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung von externen Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf das Umwandlungsgeschehen überlagert worden sein. Dabei dürften, wie die Analysen in diesem Jahresbericht und die Aussagen der Bezirke gezeigt haben, mehrere Ereignisse zusammengespielt haben: die Verschärfung der Mietpreisbremse, die Einführung des Mietendeckels, die Verlängerung der Umwandlungsverordnung, die auf Bundesebene diskutierte (und mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Juni 2021 bzw. der Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im August 2021 inzwischen in Kraft getretene) generelle Einschränkung von Umwandlungen auf angespannten Wohnungsmärkten.

Bei den in den Jahren 2016 bis 2020 in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten fand im Jahr 2020 zwar kein so drastischer Anstieg der vollzogenen Umwandlungen statt wie bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, allerdings deuten die stark gestiegenen Genehmigungszahlen darauf hin, dass dieser deutliche Anstieg der vollzogenen Umwandlungen auch bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 bis 2020 (zeitversetzt gegenüber den Gebieten von 2015) im Jahr 2021 zu erwarten ist.

Ausblick

Zusätzlich zu der bestehenden Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB ist am 6. August 2021 die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft getreten, die einen berlinweiten Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen vorsieht und mit wenigen Ausnahmen (Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen) Vorrang gegenüber dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB hat. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB sieht zudem teilweise andere Begründungen für die Antragsteller vor. Daher ist zu erwarten, dass sich die Genehmigungspraxis der Bezirke mit dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im Jahr 2021 gegenüber den Vorjahren verändern wird, ebenso die Zahlen zu den von den Bezirken genehmigten Umwandlungen. Es bleibt abzuwarten, welche konkreten Entwicklungen sich bei den genehmigten und vollzogenen Umwandlungen im Jahr 2021 ergeben. Im folgenden Jahresbericht 2021 wird es daher im

Wesentlichen darum gehen, die berlinweite Genehmigungspraxis auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, aber auch die des § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten für Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen, darzustellen. Was die vollzogenen Umwandlungen im Jahr 2020 angeht, werden weiterhin die berlinweiten und die Entwicklungen in verschiedenen Teilgebieten wesentlicher Gegenstand des Monitorings sein.

Anhang: ergänzende Abbildungen, Tabellen und Karten

Tabelle 0.1

Umwandlungsgenehmigung aufgrund "Selbstverpflichtung des Eigentümers - Veräußerung nur an Mieter" in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin: Anzahl Verkaufsfälle (Wohnungen) im Gesamtzeitraum[1]

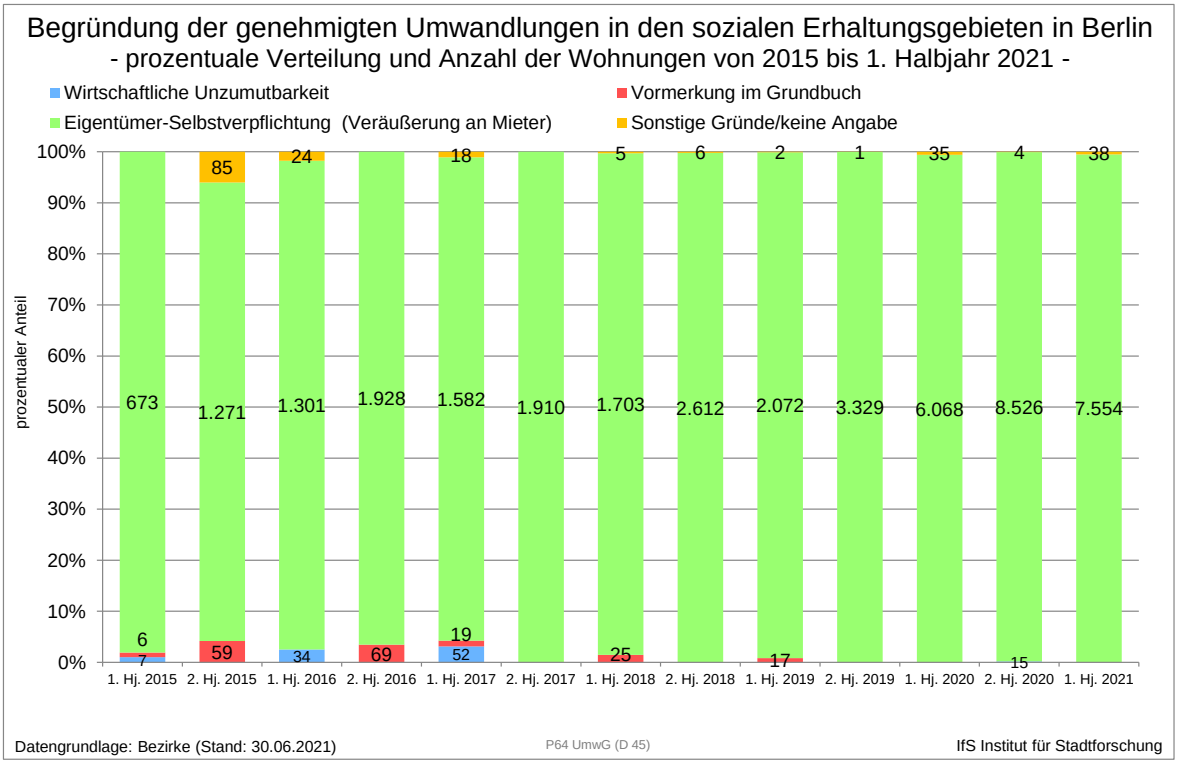
Soziale Erhaltungsgebiete [mit Jahr des Inkrafttretens] nach Bezirken	zu verkaufen	Genehmigung	Untersagung	Widerspruch	Zurückweisung	Abhilfen	Klagen	Abweisungen
Alexanderplatzviertel [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Birkenstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Humboldthain Nord-West [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kattegatstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Leopoldplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorfer Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Seestraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Soldiner Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Sparrplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mitte (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Bergmannstraße Nord [2015]	5	5	-	-	-	-	-	-
Boxhagener Platz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Chamissoplatz [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Graefestraße [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Hornstraße [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Kreuzberg-Nord [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Luisenstadt [2015]	8	8	-	-	-	-	-	-
Petersburger Straße [2015]	2	2	-	-	-	-	-	-
Sarmariterviertel [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Stralauer Kiez [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Weberwiese [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg (Summe)	**22**	**22**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Arnimplatz [2015]	7	7	-	-	-	-	-	-
Bötzowstraße [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Falkplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Helmholtzplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Humannplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kollwitzplatz [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Komponistenviertel [2017]	1	1	-	-	-	-	-	-
Langhansstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseestr. / Grellstr. [2015]	3	3	-	-	-	-	-	-
Pankow Zentrum [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Pankow-Süd [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Teutoburger Platz [2015]	5	3	-	1	1	-	-	-
Winsstraße [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Pankow (Summe)	**29**	**27**	**-**	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**
Alt-Litzow [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Gierkeplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Jungfernheide [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Karl-August-Platz [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Klausenerplatz [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mierendorff-Insel [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Richard-Wagner-Platz [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Wilhelmstadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Spandauer Neustadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Spandau (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015]	12	12	-	-	-	-	-	-
Bautzener Straße [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Grazer Platz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Insel [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Norden [2018]	4	4	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Süden [2018]	1	1	-	-	-	-	-	-
Tempelhof [2018]	1	1	-	-	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg (Summe)	**24**	**24**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Flughafenstr. / Donaustr. [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Körnerpark [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reuterplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Rixdorf [2016]	13	12	1	-	-	-	-	-
Schillerpromenade [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Germaniapromenade [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Britz [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Gropiusstadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Neukölln (Summe)	**13**	**12**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Alt-Treptow [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Treptow-Köpenick (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kaskelstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitlingstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Letteplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Erhaltungsgebiete (Summe)	**88**	**85**	**1**	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**

[1] Der Gesamtzeitraum bezieht sich auf den Zeitraum 14.03.2015 (Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung) bis 30.06.2021.

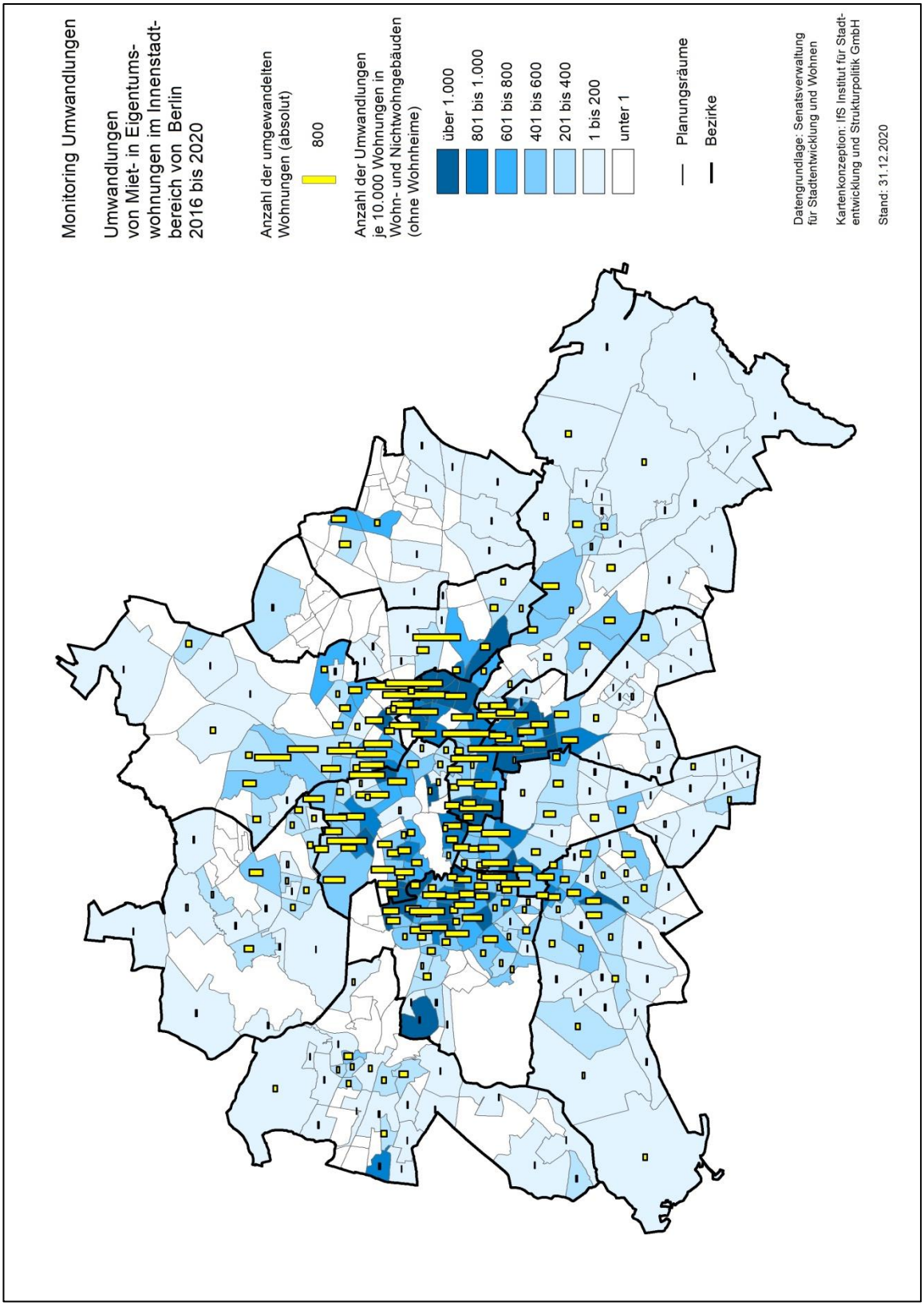
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2021)

IfS Institut für Stadtforschung

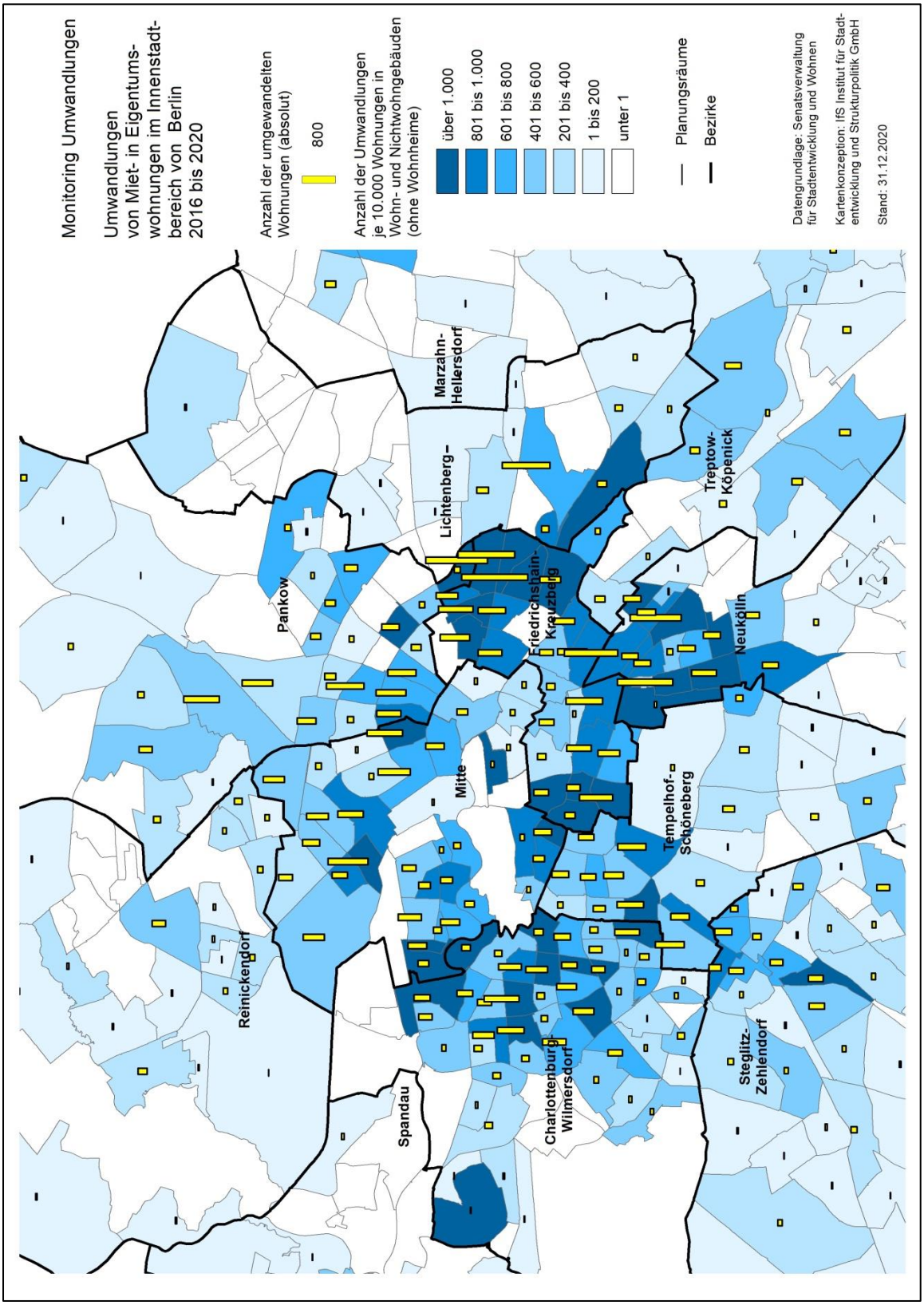
Abbildung 0.1



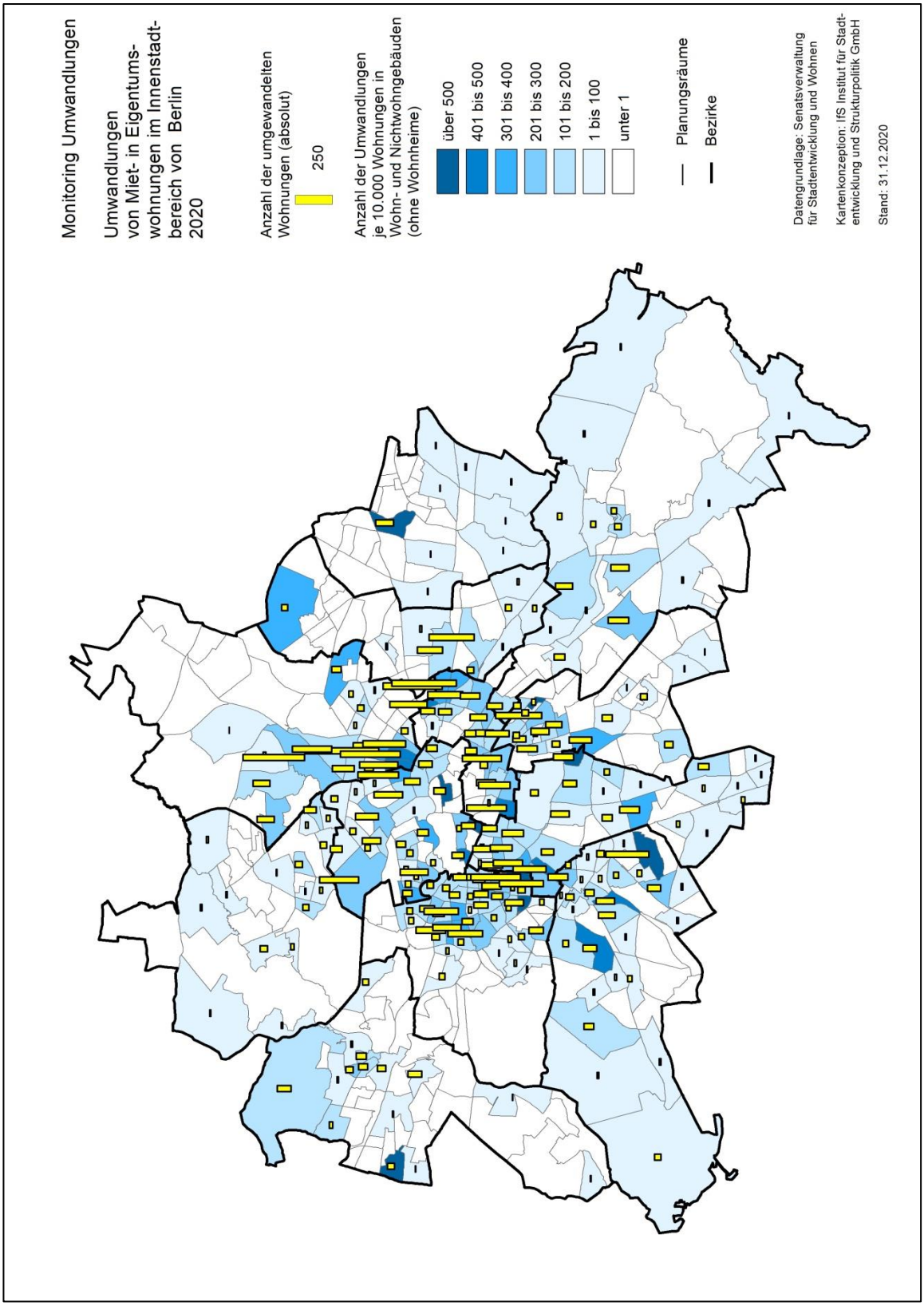
Karte 0.1


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentums-wohnungen im Innenstadt-bereich von Berlin 2016 bis 2020
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
800
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 1.000
801 bis 1.000
601 bis 800
401 bis 600
201 bis 400
1 bis 200
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2020

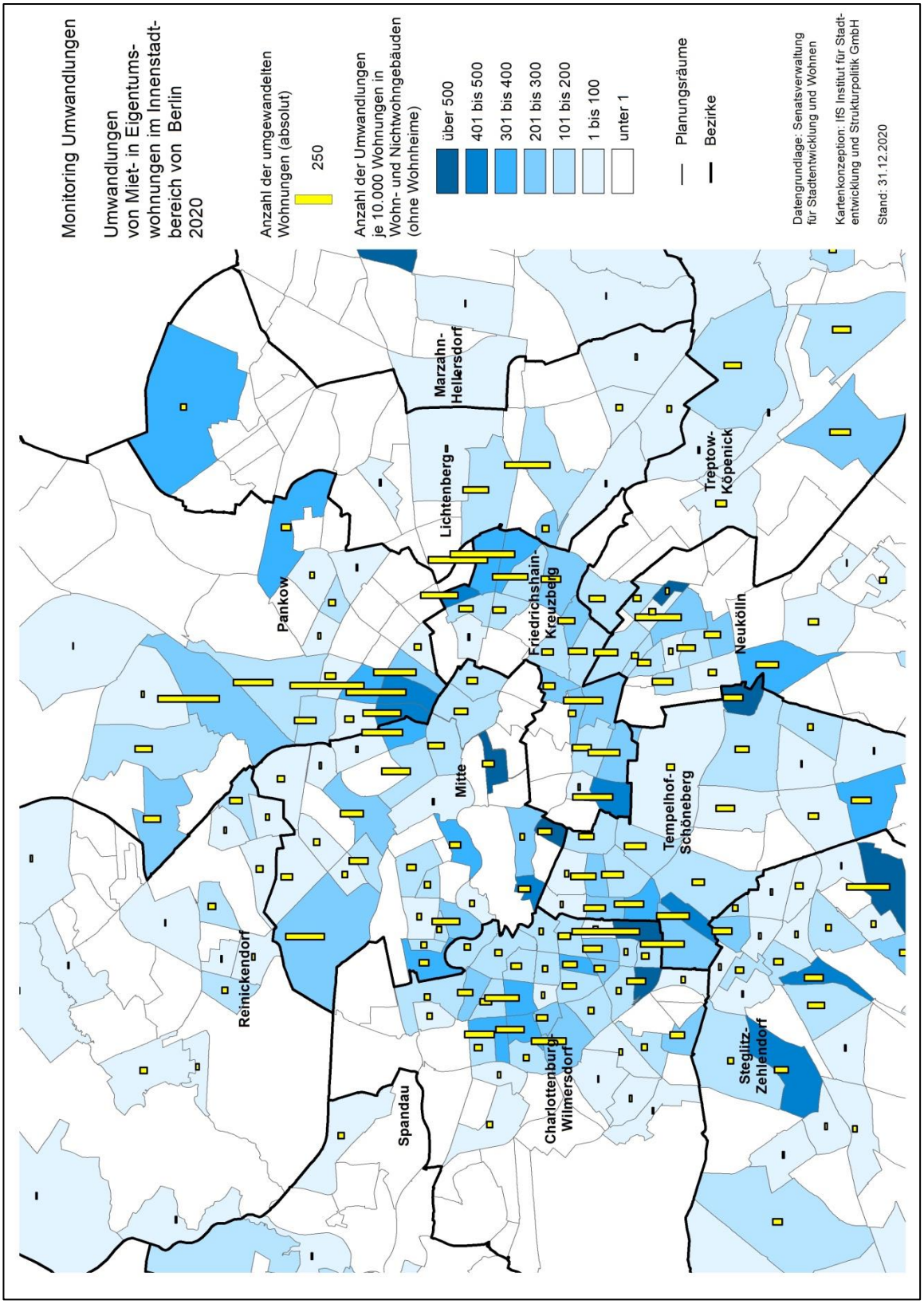
Karte 0.2


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentums-wohnungen im Innenstadt-bereich von Berlin 2016 bis 2020
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
800
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 1.000
801 bis 1.000
601 bis 800
401 bis 600
201 bis 400
1 bis 200
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2020
Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg
Treptow-Köpenick
Pankow
Friedrichshain-Kreuzberg
Neukölln
Mitte
Tempelhof-Schöneberg
Reinickendorf
Steglitz-Zehlendorf
Charlottenburg-Wilmersdorf
Spandau

Karte 0.3


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentums-wohnungen im Innenstadt-bereich von Berlin 2020
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
250
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 500
401 bis 500
301 bis 400
201 bis 300
101 bis 200
1 bis 100
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2020

Karte 0.4


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentums-wohnungen im Innenstadt-bereich von Berlin 2020
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
250
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 500
401 bis 500
301 bis 400
201 bis 300
101 bis 200
1 bis 100
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2020
Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg
Treptow-Köpenick
Pankow
Friedrichshain-Kreuzberg
Neukölln
Mitte
Tempelhof-Schöneberg
Reinickendorf
Charlottenburg-Wilmersdorf
Steglitz-Zehlendorf
Spandau