IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

In Kooperation mit Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte

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

Jahresbericht 2021

im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Berlin, November 2022

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 2021 Monitoring Umwandlung - IfS P64/JB

Inhalt

Abbildungen 3

Tabellen 7

1. Einleitung 9
1.1 Hintergrund 9
1.2 Aufgaben des Monitorings 10
1.3 Datengrundlagen des Monitorings 10
1.4 Berichtselemente des Monitorings 11
1.5 Gliederung des Jahresberichts 11

2. Umwandlungsgenehmigungen 13
2.1 Methodische Hinweise 13
2.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB 14
2.2.1 Soziale Erhaltungsgebiete 14
2.2.2 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2021 und 1. Halbjahr 2022 22
2.2.3 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2022 27
2.3 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB 41
2.3.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2021 und 1. Halbjahr 2022 41
2.3.2 Entwicklungen vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2022 48
2.4 Genehmigte Verkäufe an Mieter 55
2.4.1 In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB 55
2.4.2 Berlinweit nach § 250 BauGB 58
2.5 Ergänzende Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken 59
2.5.1 Antragsvolumen und Genehmigungspraxis 59
2.5.2 Bewertung der Umwandlungsverordnungen 60
2.5.3 Bewertung der Verkaufsfälle an Mieter 60
2.5.4 Aktuelle und zukünftige Gebietskulissen und weitere Entwicklungen 61

3. Entwicklung der Umwandlungen im Kontext der Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt 63
3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt 63
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit 63
3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung 66
3.1.3 Mietenentwicklung 67
3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen 70
3.2 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken 75

3.2.1 Berlin 75
3.2.2 Bezirke 78
3.2.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen 81
3.3 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen 83
3.4 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten 85
3.4.1 Anzahl umgewandelter Wohnungen 86
3.4.2 Intensität der Umwandlungen 89
3.4.3 Baujahr der umgewandelten Wohnungen 92
3.5 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke 95
3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit 104
3.6.1 Verwendete Gebietskategorien 104
3.6.2 Entwicklungen 2013 bis 2021 105

4. Zusammenfassung 110
4.1 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB 110
4.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB 111
4.3 Wohnungsmarkt und vollzogene Umwandlungen 111
4.4 Schlussfolgerungen und Ausblick 112

Anhang: ergänzende Abbildungen, Tabellen und Karten 114

Abbildungen

Abbildung 2.1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021 (Gebiete nach Zeitraum des Inkrafttretens) 22

Abbildung 2.2: Wohnungen mit beantragter Umwandlung nach § 172 BauGB im Jahr 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* in Berlin 23

Abbildung 2.3: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten Berlins, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 (Gebiete nach Zeitraum des Inkrafttretens) 25

Abbildung 2.4: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten*, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 26

Abbildung 2.5: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den 21 Erhaltungsgebieten von 2015 28

Abbildung 2.6: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den 12 Erhaltungsgebieten von 2016 28

Abbildung 2.7: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den 9 Erhaltungsgebieten von 2017 29

Abbildung 2.8: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den Erhaltungsgebieten von 2018-2021 30

Abbildung 2.9: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren 31

Abbildung 2.10: Antragsteller der Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2022 34

Abbildung 2.11: Begründung der Umwandlungen nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2022 36

Abbildung 2.12: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der genehmigten Umwandlungen nach Bezirken und Halbjahren 2015 2022 38

Abbildung 2.13: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB 2015 bis 1. Halbjahr 2022* in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin 39

Abbildung 2.14: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB je 10.000 Wohnungen 2015 bis 1. Halbjahr 2022* in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten** in Berlin 40

Abbildung 2.15: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021 nach Gebietstyp 43

Abbildung 2.16: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021 44

Abbildung 2.17: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 nach Gebietstyp 46

Abbildung 2.18: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 47

Abbildung 2.19: Genehmigung nach § 250 BauGB in Berlin nach Verfahrensstand, Anzahl der Wohnungen 2021 bis 2022 nach Halbjahren 48

Abbildung 2.20: Genehmigung nach § 250 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten nach Verfahrensstand, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2022 49

Abbildung 2.21: Genehmigung nach § 250 BauGB in sonstigen Gebieten nach Verfahrensstand, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2022 49

Abbildung 2.22: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit beantragter Umwandlung 2021/2022 50

Abbildung 2.23: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit genehmigter Umwandlung 2021/2022 51

Abbildung 2.24: Antragsteller der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021-2022 52

Abbildung 2.25: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021 nach Gebietstyp 53

Abbildung 2.26: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 nach Gebietstyp 54

Abbildung 2.27: Antragsteller des genehmigten Wohnungsverkaufs nach § 172 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Zeitabschnitten der Antragstellung und gesamt 58

Abbildung 3.1: Veränderung der Einwohnerzahl* gegenüber dem Vorjahr 1992 bis 2021 in Berlin 64

Abbildung 3.2: Genehmigte und fertiggestelle Wohnungen* in Berlin 1992 bis 2021 65

Abbildung 3.3: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Privathaushalte* in den Jahren 2012 bis 2021 in Berlin 67

Abbildung 3.4: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) 2009 bis 2021 in Berlin 68

Abbildung 3.5: Angebotsmieten 2015 und 2021 in den Berliner Bezirken 70

Abbildung 3.6: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in Berlin 71

Abbildung 3.7 Räumliche Darstellungssystematik im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin 72

Abbildung 3.8: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919, die bezugsfrei sind, im Jahr 2021 nach Stadtgebiet Berlins 73

Abbildung 3.9: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 in Berlin 74

Abbildung 3.10: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 2005 bis 2021 76

Abbildung 3.11: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2021 77

Abbildung 3.12: Umgewandelte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2005 bis 2021, Anzahl der Wohnungen insgesamt seit 1950 79

Abbildung 3.13: Umgewandelte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2005 bis 2021, Anzahl der Wohnungen insgesamt seit 1950 je 10.000 Wohnungen (2021) 79

Abbildung 3.14: Umgewandelte Wohnungen 2016 bis 2021 in den Berliner Bezirken 80

Abbildung 3.15: Umgewandelte Wohnungen 2016 bis 2021 je 10.000 Wohnungen (2021) in den Berliner Bezirken 80

Abbildung 3.16: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2021 nach Baujahr und Bezirken 82

Abbildung 3.17: Wohnungen 2011 nach Baujahr und Bezirken 82

Abbildung 3.18: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* 87

Abbildung 3.19: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* 88

Abbildung 3.20: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* bezogen auf den Wohnungsbestand 90

Abbildung 3.21: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* bezogen auf den Wohnungsbestand 91

Abbildung 3.22: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 nach Bezirken 96

Abbildung 3.23: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 nach Bezirken 98

Abbildung 3.24: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 nach Bezirken 99

Abbildung 3.25: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 nach Bezirken 99

Abbildung 3.26: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2019 bis 2021 nach Bezirken 100

Abbildung 3.27: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in den sonstigen Gebieten der Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten 101

Abbildung 3.28: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 106

Abbildung 3.29: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie 2019 bis 2021 106

Abbildung 3.30: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und sonstigen Gebieten Berlins 107

Abbildung 3.31: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sonstigen Vergleichsgebieten und dem sonstigen Stadtgebiet 108

Tabellen

Tabelle 2.1: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2022, Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen bzw. Neufestlegungen (markiert mit * bzw. **) 16

Tabelle 2.2: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2022, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner 18

Tabelle 2.3: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2022, Datum des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner 19

Tabelle 2.4: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2011 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten (Stand 30.06.2022) von Berlin nach Baujahr, Wohnungszahl im Gebäude und Eigentumsform 21

Tabelle 2.5: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB im Jahr 2021 nach Bezirken und Verfahrensstand 24

Tabelle 2.6: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB im 1. Halbjahr 2022 nach Bezirken und Verfahrensstand 25

Tabelle 2.7: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2022) 37

Tabelle 2.8: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Bezirk und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2022) 37

Tabelle 2.9: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im Jahr 2021 nach Bezirken und Verfahrensstand 42

Tabelle 2.10: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im 1. Halbjahr 2022 nach Bezirken und Verfahrensstand 45

Tabelle 2.11: Umwandlungsgenehmigung aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl Verkaufsfälle (Wohnungen) im Gesamtzeitraum 56

Tabelle 2.12: Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl Verkaufsfälle (Wohnungen) nach Jahr des Verkaufsantrags und Jahr des Umwandlungsantrags 57

Tabelle 3.1: Baujahr der im Zeitraum 2017 bis 2021 umgewandelten Wohnungen in Berlin nach Bezirken 81

Tabelle 3.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten

im Zeitraum 2017 bis 2021 nach Baualtersklassen 94

Tabelle 3.3: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2021 102

Tabelle 3.4: Anteile der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2021 103

Tabelle 3.5: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2021 nach Gebietskategorien 108

Tabelle 3.6: Prozentuale Verteilung der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2021 umgewandelten Wohnungen auf Gebietskategorien 109

1. Einleitung

1.1 Hintergrund

Der vorliegende Jahresbericht 2021 ist Teil des Projekts „Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 BauGB und § 250 BauGB“, mit dessen Bearbeitung die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt hat. Hintergrund des Projekts ist, dass in Berlin seit dem 14.03.2015 die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV vom 03.03.2015; GVBl. 3/2015, S. 43) in Kraft 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.

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

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

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

Ende 2021 gab es in Berlin insgesamt 72 soziale Erhaltungsgebiete in zehn Bezirken. Im 1. Halbjahr 2022 kamen keine weiteren sozialen Erhaltungsgebiete hinzu. Es wurden drei

soziale Erhaltungsgebiete aufgehoben und mit erweiterten Gebietsgrenzen erneut festgelegt. Für die Gebietsfestlegungen sowie den Genehmigungsvollzug für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (nach § 250 BauGB und § 172 BauGB) sind die Bezirke zuständig.

1.2 Aufgaben des Monitorings

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

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

Die Informationen des Monitorings sollen dazu dienen,

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

1.3 Datengrundlagen des Monitorings

Die Darstellungen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB und § 172 BauGB basieren auf von den Bezirken bereitgestellten Daten, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erhoben werden. Die Daten werden zweimal pro Jahr für das

Monitoring zur Verfügung gestellt (Stichtage: 30.06. / 31.12.). Erfasst werden zu den Umwandlungsgenehmigungen allgemeine Angaben zu den Anträgen (Datum, Lage des Gebäudes, Gründe für Umwandlung, Art/Rechtsform des Eigentümers, Zahl der Wohnungen) sowie Angaben zum Verfahren (Bescheide, Widersprüche, Klagen, Abweisungen, Urteile, genehmigte Wohneinheiten). Ab dem Jahresbericht 2016 werden zusätzlich Informationen der Bezirke zu Verkaufsfällen umgewandelter Wohnungen an Mieter in den sozialen Erhaltungsgebieten erhoben. Ergänzt werden die quantitativen Informationen durch die qualitativen Ergebnisse von Expertengesprächen zur Umwandlungsgenehmigungspraxis, die mit Vertretern der Bezirke geführt werden.

Die Daten zu den in Berlin in den letzten Jahren vollzogenen Umwandlungen stammen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Jahre 2011 bis 2021 aufbereitet und dem IfS zur Verfügung gestellt. Die Daten sind für das gesamte Stadtgebiet auf Ebene der statistischen Blöcke verfügbar, so dass eine Darstellung für verschiedene räumliche Ebenen möglich ist (Erhaltungsgebiete, Planungsräume, Bezirke).

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

1.4 Berichtselemente des Monitorings

Neben Jahresberichten, die sowohl die Umwandlungsgenehmigungen als auch die Entwicklungen der vollzogenen Umwandlungen zum Gegenstand haben, sieht das Monitoring halbjährliche Datenspiegel vor, in denen die Ergebnisse zur Umwandlungsgenehmigungspraxis der Bezirke zusammengestellt werden. In diesem Jahresbericht werden zusätzlich zu den Ergebnissen für das Jahr 2021 Ergebnisse zur Genehmigungspraxis für den Zeitraum 1. Halbjahr 2015 bis im 1. Halbjahr 2022 (zum Stichtag 30.06.2022) dargestellt.

1.5 Gliederung des Jahresberichts

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

methodische Erläuterungen zu den verwendeten Datengrundlagen gegeben. Der zweite Teil widmet sich der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB der zehn Bezirke, die Mitte 2022 über soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Dabei wird zunächst die Gebietskulisse der Umwandlungsverordnung zum Stand 30.06.2022 dargestellt. Anschließend wird auf die Genehmigungspraxis der Bezirke insgesamt und bezogen auf einzelne soziale Erhaltungsgebiete im Jahr 2021 und im 1. Halbjahr 2022 eingegangen. Darüber hinaus wird die Entwicklung der Anträge bzw. Genehmigungen von Umwandlungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2022 dargestellt. Der dritte Teil widmet sich der Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB aller Berliner Bezirke seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB. Anschließend werden die von den Bezirken genehmigten Verkaufsfälle umgewandelter Wohnungen an Mieter nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten und berlinweit nach § 250 BauGB thematisiert. Schließlich werden wesentliche Ergebnisse der im Sommer 2022 geführten Expertengespräche mit den Bezirken dargestellt.

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

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

2. Umwandlungsgenehmigungen

Dieses Kapitel widmet sich der Darstellung der Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB und § 250 BauGB in den Berliner Bezirken. Zunächst werden einige methodische Hinweise zu den von den Bezirken bereitgestellten Datengrundlagen und deren Auswertung gegeben (Kapitel 2.1). Anschließend erfolgt die Darstellung der Umwandlungspraxis nach § 172 BauGB (Kapitel 2.2) und der nach § 250 BauGB (Kapitel 2.3). Ein weiterer Teil widmet sich den genehmigten Mieterverkäufen (Kapitel 2.4). In einem weiteren Teil werden die Ergebnisse der Expertengespräche mit den Bezirken thematisiert (Kapitel 2.5).

2.1 Methodische Hinweise

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

- Erfasst sind nur die Fälle, in denen eine Begründung von Wohnungseigentum im vorhandenen Wohnungsbestand, nicht jedoch im Rahmen eines Neubaus, beantragt wird. Dies schließt auch Fälle einer späteren genehmigungspflichtigen weiteren Unterteilung des Wohnungseigentums im Gebäude ein.
- Die Zuordnung von Fällen zu einem Berichtszeitraum richtet sich nach dem Datum der Antragstellung, auch wenn weitere Schritte des Genehmigungsverfahrens erst nach Ende des Berichtszeitraums erfolgen. Im vorliegenden Jahresbericht geben die in den Auswertungen zur Genehmigungspraxis dargestellten Sachverhalte (Genehmigungen, Untersagungen, Widersprüche, Klagen etc.) den Sachstand der letzten Abfrage bei den Bezirken wieder, die zum 30.06.2022 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 30.06.2022 umfassen neben neuen Fällen auch Ergänzungen und Korrekturen. Hierdurch können sich leichte Abweichungen zu in früheren Jahresberichten dargestellten Werten ergeben.
- Bezogen auf die Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB werden für das Jahr 2021 und das 1. Halbjahr 2022 Daten für 72 soziale Erhaltungsgebiete in den zehn Bezirken

Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf analysiert (Kapitel 2.2).

Die Genehmigungspraxis für das Jahr 2021 und diejenige für das 1. Halbjahr 2022 werden jeweils separat in eigenen Unterkapiteln dargestellt. Aufgrund des einheitlichen Stichtages (30.06.2022) ist der Verfahrensstand für beide Betrachtungszeiträume (Jahr 2021, 1. Halbjahr 2022) bei der Interpretation zu berücksichtigen. Für den Betrachtungszeitraum 2021 werden die Entwicklungen im Genehmigungsverfahren über den 31.12.2021 hinaus bis zum Stichtag am 30.06.2022 berücksichtigt. Der Betrachtungszeitraum 1. Halbjahr 2022 endet mit dem Stichtag 30.06.2022.

2.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB

In diesem Kapitel werden zunächst die sozialen Erhaltungsgebiete vorgestellt (Kapitel 2.2.1) und anschließend die Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB (Kapitel 2.2.2) thematisiert. Die Darstellung der Umwandlungsgenehmigungen erfolgt zunächst als Analyse bezogen auf das Jahr 2021 und das 1. Halbjahr 2022. Anschließend werden Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2022 untersucht.

2.2.1 Soziale Erhaltungsgebiete

Für die Analysen werden insgesamt 72 Erhaltungsgebiete in zehn Bezirken herangezogen, die am 30.06.2022 existierten.[1] Zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021 traten folgende acht Erhaltungsgebiete neu in Kraft: „Samariterviertel“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, „Danziger Straße Ost“ im Bezirk Pankow, „Jungfernheide“, „Alt-Lietzow“, „Richard-Wagner-Straße“ und „Karl-August-Platz“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, „Fanningerstraße“ im Bezirk Lichtenberg sowie „Scharnweberstraße/Klixstraße“ im Bezirk Reinickendorf. Zudem erfolgte im Bezirk Mitte für das Gebiet „Reinickendorfer Straße“ eine Aufhebung mit anschließender Neufestlegung und für die Gebiete „Soldiner Straße“ und „Humboldthain Nord-West“ Änderungen der Rechtsverordnungen. Für alle diese Gebiete erfolgten keine Veränderungen der Gebietskulissen. Im 1. Halbjahr 2022 kamen zwar keine neuen

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

sozialen Erhaltungsgebiete dazu, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg kam es jedoch bei folgenden drei sozialen Erhaltungsgebieten zu einer Aufhebung mit anschließender Neufestlegung verbunden mit einer Gebietserweiterung: „Graefestraße“, „Bergmannstraße Nord“ und „Weberwiese“.

In diesem Jahresbericht werden die sozialen Erhaltungsgebiete bei einem Teil der Analysen nach unterschiedlichen Zeitpunkten ihres Inkrafttretens unterschieden (zum Inkrafttreten der einzelnen Gebiete siehe Kapitel 2.1). Dies ist erforderlich, weil sich gezeigt hat, dass sich die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten je nach Zeitpunkt ihres Inkrafttretens sehr unterschiedlich bzw. zeitlich versetzt auf den Verlauf der Umwandlungsgenehmigungen bzw. des generellen Umwandlungsgeschehens auswirkt. Ohne eine solche Unterscheidung würden unterschiedliche bzw. gegenläufige Entwicklungen nivelliert und Wirkungszusammenhänge nicht ausreichend deutlich werden. Folgende 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 getreten),
- neun soziale Erhaltungsgebiete von 2017 (im Jahr 2017 in Kraft getreten),
- 14 soziale Erhaltungsgebiete von 2018 (im Jahr 2018 in Kraft getreten),
- zwei soziale Erhaltungsgebiete von 2019 (im Jahr 2019 in Kraft getreten),
- sechs soziale Erhaltungsgebiete von 2020 (im Jahr 2020 in Kraft getreten),
- acht soziale Erhaltungsgebiete von 2021 (im Jahr 2021 in Kraft getreten).

Da im ersten Halbjahr 2022 keine weiteren sozialen Erhaltungsgebiete in Kraft traten, bleibt dieser Zeitraum bei der Einteilung unberücksichtigt. Im Folgenden wird für die aufgeführten Gebiete jeweils die Kurzform „soziale Erhaltungsgebiete von 2015“ oder „Gebiete von 2015“, „Gebiete von 2016“, usw. verwendet.

Die 72 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.

Tabelle 2.1: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2022, Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen bzw. Neufestlegungen (markiert mit * bzw. **)

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete	Inkrafttreten am	1. Änderung am	2. Änderung am	3. Änderung am
Mitte				
Sparrplatz	25.05.2016			
Leopoldplatz	25.05.2016			
Waldstraße	25.05.2016			
Birkenstraße	25.05.2016			
Seestraße	25.05.2016			
Kattegatstraße	19.09.2018			
Reinickendorfer Straße	19.09.2018	30.10.2021**		
Humboldthain Nord-West	16.12.2018	30.10.2021***		
Soldiner Straße	28.11.2018	30.10.2021***		
Thomasiusstraße	16.12.2018			
Tiergarten-Süd	16.12.2018			
Alexanderplatzviertel	28.03.2019			
Friedrichshain-Kreuzberg				
Graefestraße	27.07.1995	28.07.2018	19.03.2022*	
Luisenstadt	27.07.1995	17.12.2017	28.07.2018	
Bergmannstraße Nord	07.03.2003	28.07.2018	19.03.2022*	
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	19.03.2022*		
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	25.09.2021		
Schöneberger Norden	11.03.2018	12.10.2018		
Schöneberger Süden	11.03.2018			
Tempelhof	08.04.2018			
Grazer Platz	12.10.2018			
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			
Fanningerstraße	18.08.2021			
Reinickendorf				
Letteplatz	30.12.2018			
Scharnweberstraße/Klixstraße	30.10.2021			

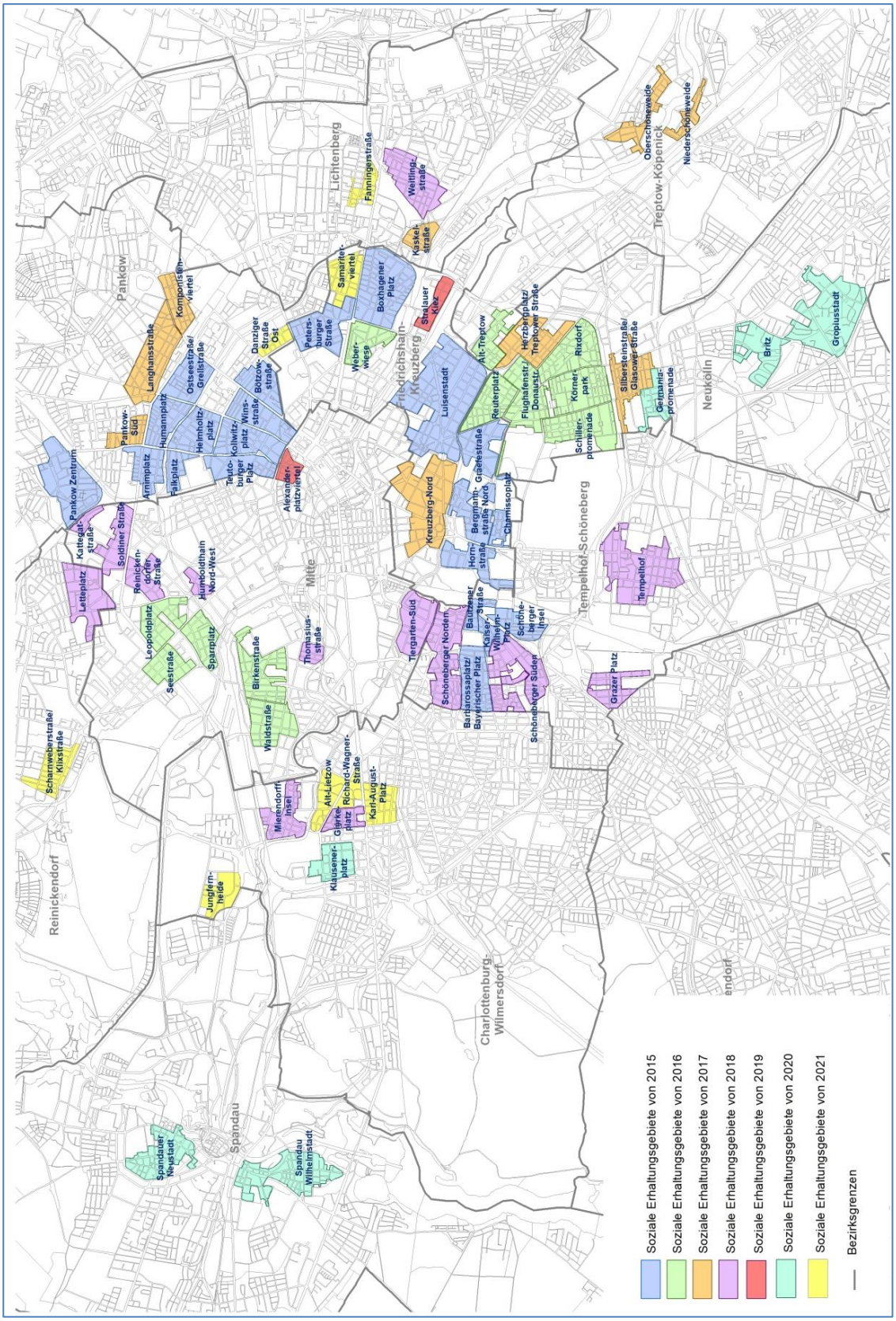
*Aufhebung des zuvor in Kraft getretenen Gebiets und Neufestlegung (mit Erweiterung) ** Spätere Neufestlegung ohne Änderung des Gebiets

*** Verordnungsänderung ohne Gebietserweiterung

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Karte 2.1: 72 soziale Erhaltungsgebiete in Berlin nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 30.06.2022



In Tabelle 2.2 und Tabelle 2.3 sind für Jahrgangsgruppen bzw. einzelne soziale Erhaltungsgebiete die Bevölkerungs- und Wohnungsanzahl zum 31.12.2021 sowie die diesbezüglichen Veränderungsraten seit 2016 dargestellt. Etwa 1,08 Mio. Einwohner und knapp 590.000 Wohnungen gehören zur Gebietskulisse der 72 Erhaltungsgebiete. Insgesamt hat die Zahl der Einwohner zwischen 2016 und 2021 mit 0,9% deutlich geringer zugenommen als die Zahl der Wohnungen, die um 2,9% anstieg. In den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten ist das Verhältnis beider Entwicklungen sehr unterschiedlich: Neben Gebieten, in denen die Entwicklung von Einwohnern und Wohnungen in ähnlichen Größenordnungen und synchron verlief, gibt es Gebiete, in denen die Entwicklungen stark voneinander abweichen bzw. gegenläufig sind. Dies trifft auch auf die Jahrgangsgruppen der sozialen Erhaltungsgebiete zu, wenngleich die Unterschiede aufgrund der geringeren Kleinteiligkeit erwartungsgemäß wesentlich geringer ausfallen als bei den einzeln betrachteten Gebieten.

Tabelle 2.2: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2022, Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner

Soziale Erhaltungsgebiete von	Inkrafttreten	Einwohner* (31.12.2021)	Wohnungen** (31.12.2021)	Einwohner* 2016-2021	Wohnungen** 2016-2021
2015	vor dem 01.01.2016	361.837	204.369	1,3%	2,5%
2016	01.01.2016 - 31.12.2016	235.264	123.291	-1,2%	2,2%
2017	01.01.2017 - 31.12.2017	120.144	63.861	3,6%	7,4%
2018	01.01.2018 - 31.12.2018	191.492	101.096	0,5%	2,7%
2019	01.01.2019 - 31.12.2019	12.472	7.679	6,7%	11,0%
2020	01.01.2020 - 31.12.2020	92.124	49.365	0,5%	0,6%
2021	01.01.2021 - 31.12.2021	71.549	39.294	2,2%	2,2%
Erhaltungsgebiete gesamt		**1.084.882**	**588.955**	**0,9%**	**2,9%**

* am Hauptwohnsitz; ** ohne Wohnheime

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Tabelle 2.3: Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2022, Datum des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner

Soziale Erhaltungsgebiete	Soziales Erhaltungsgebiet von	Einwohner* (31.12.2021)	Wohnungen** (31.12.2021)	Einwohner* 2016-2021	Wohnungen** 2016-2021
Mitte					
Sparrplatz	2016	16.560	8.108	-0,8%	1,3%
Leopoldplatz	2016	20.724	9.982	0,0%	4,3%
Waldstraße	2016	21.809	11.603	1,3%	0,8%
Birkenstraße	2016	24.418	12.753	-2,3%	1,4%
Seestraße	2016	15.430	8.039	-2,2%	2,7%
Kattegatstraße	2018	4.019	1.800	4,1%	4,2%
Reinickendorfer Straße ****	2018	12.862	6.052	-2,0%	5,1%
Humboldthain Nord-West *****	2018	4.755	2.404	10,1%	31,2%
Soldiner Straße *****	2018	14.852	6.605	-5,2%	1,1%
Thomasiusstraße	2018	4.125	2.475	3,3%	0,2%
Tiergarten-Süd	2018	9.389	4.465	-2,5%	5,6%
Alexanderplatzviertel	2019	4.936	2.966	2,3%	2,9%
Friedrichshain-Kreuzberg					
Graefestraße***	2015	16.631	9.594	-2,1%	4,6%
Luisenstadt	2015	48.287	25.309	-3,1%	1,3%
Bergmannstraße Nord***	2015	17.799	9.894	-0,6%	0,3%
Hornstraße	2015	14.274	7.873	-1,3%	1,0%
Chamissoplatz	2015	7.723	4.076	-1,1%	0,8%
Boxhagener Platz***	2015	42.500	24.135	7,5%	6,1%
Petersburger Straße	2015	24.043	13.435	4,2%	2,8%
Weberwiese***	2016	11.340	6.810	5,8%	10,5%
Kreuzberg-Nord	2017	28.339	13.174	0,1%	2,0%
Stralauer Kiez	2019	7.536	4.713	9,8%	16,7%
Samariterviertel	2021	16.912	9.279	3,5%	3,2%
Pankow					
Falkplatz	2015	10.063	5.847	2,4%	3,1%
Arnimplatz	2015	15.671	9.206	4,6%	4,2%
Humannplatz	2015	14.533	8.732	0,1%	0,9%
Ostseestraße / Grellstraße	2015	11.055	6.897	1,8%	1,6%
Pankow Zentrum	2015	16.836	8.790	4,0%	4,0%
Teutoburger Platz	2015	12.070	6.734	5,5%	3,8%
Kollwitzplatz	2015	15.896	9.054	1,7%	0,2%
Helmholtzplatz	2015	22.670	13.621	0,7%	2,5%
Bötzowstraße	2015	15.272	8.502	2,7%	3,0%
Winsstraße	2015	17.441	9.888	1,1%	2,1%
Pankow-Süd	2017	7.586	4.217	3,8%	2,8%
Langhansstraße	2017	18.073	10.105	10,7%	7,7%
Komponistenviertel	2017	8.365	4.187	4,4%	0,8%
Danziger Straße Ost	2021	4.412	2.759	13,9%	16,0%
Charlottenburg-Wilmersdorf					
Mierendorff-Insel	2018	14.711	8.327	-1,4%	1,2%
Gierkeplatz	2018	7.045	3.936	1,0%	2,0%
Klausenerplatz	2020	12.016	6.410	-4,5%	2,1%
Jungfernheide	2021	6.849	4.157	2,3%	0,0%
Alt-Lietzow	2021	8.579	4.803	-0,2%	0,4%
Richard-Wagner-Straße	2021	4.476	2.689	-1,5%	1,6%
Karl-August-Platz	2021	11.938	6.416	-2,5%	0,2%
Spandau					
Wilhelmstadt	2020	23.460	13.297	1,8%	0,5%
Spandauer Neustadt	2020	19.450	9.628	3,3%	0,6%
Tempelhof-Schöneberg					
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz	2015	16.483	9.922	0,5%	1,4%
Bautzener Straße	2015	5.975	3.276	-3,6%	0,1%
Kaiser-Wilhelm-Platz	2015	5.432	2.884	-2,7%	0,1%
Schöneberger Insel	2015	11.183	6.700	-0,7%	0,3%
Schöneberger Norden	2018	24.565	13.495	-2,8%	0,6%
Schöneberger Süden	2018	25.978	14.179	0,7%	0,9%
Tempelhof	2018	26.970	14.437	1,7%	1,4%
Grazer Platz	2018	11.091	5.622	-0,8%	0,1%
Neukölln					
Schillerpromenade	2016	22.173	12.342	-2,6%	0,3%
Reuterplatz	2016	19.028	10.676	-2,5%	1,3%
Flughafen- / Donaustraße	2016	29.251	15.492	-4,0%	1,7%
Rixdorf	2016	22.694	11.650	-4,0%	1,2%
Körnerpark	2016	20.196	10.124	-2,2%	2,3%
Silbersteinstraße / Glasower Straße	2017	16.130	8.683	3,7%	17,7%
Hertzbergplatz / Treptower Straße	2017	20.236	10.780	-0,7%	0,9%
Germaniapromenade	2020	6.400	3.193	1,1%	0,1%
Britz	2020	6.762	4.219	0,1%	0,0%
Gropiusstadt	2020	24.036	12.618	0,4%	0,1%
Treptow-Köpenick					
Alt-Treptow***	2016	11.641	5.712	8,4%	3,2%
Niederschöneweide	2017	5.248	3.763	12,3%	44,7%
Oberschöneweide	2017	11.837	6.671	5,8%	10,1%
Lichtenberg					
Kaskelstraße	2017	4.330	2.281	2,6%	4,6%
Weitlingstraße	2018	17.806	10.434	10,3%	7,5%
Fanningerstraße	2021	5.254	2.956	2,2%	2,8%
Reinickendorf					
Letteplatz	2018	13.324	6.865	2,2%	0,8%
Scharnweberstraße/Klixstraße	2021	13.129	6.235	4,5%	0,5%
Erhaltungsgebiete gesamt		**1.084.882**	**588.955**	**0,9%**	**2,9%**

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

**** Spätere Neufestlegung ohne Änderung des Gebiets; ***** Verordnungsänderung ohne Gebietserweiterung

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen 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 72 Erhaltungsgebieten liegen größtenteils in bis 1919 errichteten Gebäuden (56%) und in Gebäuden, die eine Anzahl von 13 und mehr Wohnungen aufweisen (61%). Etwas mehr als ein Drittel (34%) der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, 31% gehören sonstigen Eigentümern und 23% Eigentümergemeinschaften. Der durchschnittliche Anteil von Genossenschaften (3%) oder kommunalen Wohnungseigentümern bzw. Bund oder Land (9%) ist gering.

Von dieser grundsätzlichen Struktur weichen jedoch einige Erhaltungsgebiete, vielfach gerade die zuletzt 2020 und 2021 in Kraft getretenen, in nennenswertem Umfang ab:

- Die Nachkriegsbebauung (Baualtersklasse 1949-1990) dominiert in den Erhaltungsgebieten Thomasiusstraße, Tiergarten-Süd, Kreuzberg-Nord, Danziger Straße Ost, Weberwiese, Jungfernheide, Alt-Lietzow, Richard-Wagner-Platz, Wilhelmstadt, Spandauer Neustadt, Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Schöneberger Norden, Germaniapromenade, Britz, Gropiusstadt und Scharnweberstraße/Klixstraße.
- In den Gebieten Ostseestraße/Grellstraße, Jungfernheide, Weitlingstraße, Fanningerstraße ist mit über einem Drittel der Wohnungen ein vergleichsweise hoher Anteil der Bestände aus den Baujahren 1919 bis 1948.
- In den Gebieten Ostseestraße/Grellstraße, Komponistenviertel, Jungfernheide, Britz, Kaskelstraße, Weitlingstraße, Fanningerstraße und Letteplatz liegt die Wohnungszahl von über zwei Dritteln der Gebäude zwischen drei und zwölf Wohneinheiten.
- Einen Anteil von über 30% der Wohnungen im Eigentum von Kommune, kommunalen Wohnungsunternehmen, Bund oder Land weisen die Gebiete Chamissoplatz, Kreuzberg-Nord, Danziger Straße Ost, Klausenerplatz und Bautzener Straße auf.
- 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, zwischen 50 bis 90%.
- In den Gebieten Weberwiese, Herzbergplatz/Treptower Straße, Alt-Treptow und Scharnweberstraße/Klixstraße ist mit mehr als 15% ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil der Wohnungsbestände im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften.

Tabelle 2.4: Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2011 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten (Stand 30.06.2022) 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]	75,4%	2,7%	21,1%	0,8%	0,2%	36,9%	62,9%	25,1%	52,5%	0,3%	2,0%	20,0%
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]	41,0%	2,7%	50,3%	6,0%	0,4%	23,8%	75,8%	18,1%	23,1%	16,6%	14,4%	27,9%
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%
Danziger Straße Ost [2021]	28,7%	18,3%	46,7%	6,3%	0,1%	39,5%	60,3%	22,5%	17,4%	4,5%	35,3%	20,2%
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%
Fanningerstraße [2021]	40,4%	34,5%	23,6%	1,5%	0,4%	69,9%	29,7%	12,1%	26,9%	2,2%	26,4%	32,4%
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%
Scharnweberstraße/Klixstraße [2021]	24,8%	26,4%	42,0%	6,7%	1,0%	66,1%	33,0%	22,6%	30,0%	19,7%	0,1%	27,6%
Erhaltungsgebiete gesamt	55,9%	10,8%	28,9%	4,4%	0,4%	38,2%	61,3%	22,8%	33,8%	3,4%	8,7%	31,3%

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

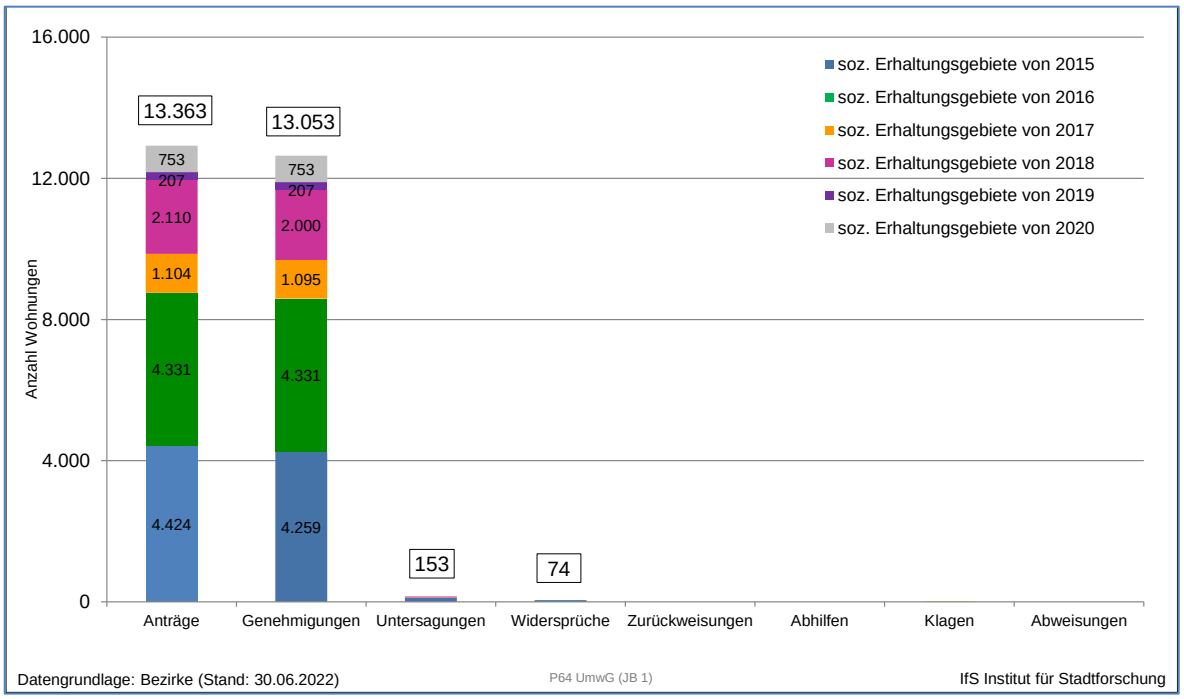
IfS Institut für Stadtforschung

2.2.2 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2021 und 1. Halbjahr 2022

2.2.2.1 Genehmigungspraxis im Jahr 2021

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 534 Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen für 13.363 Wohnungen gestellt. Dabei weisen die Gebiete von 2015 mit 4.424 beantragten Wohnungen die höchste Anzahl auf, dicht gefolgt von den Gebieten von 2016 mit 4.331 beantragten Wohnungen (Abbildung 2.1).

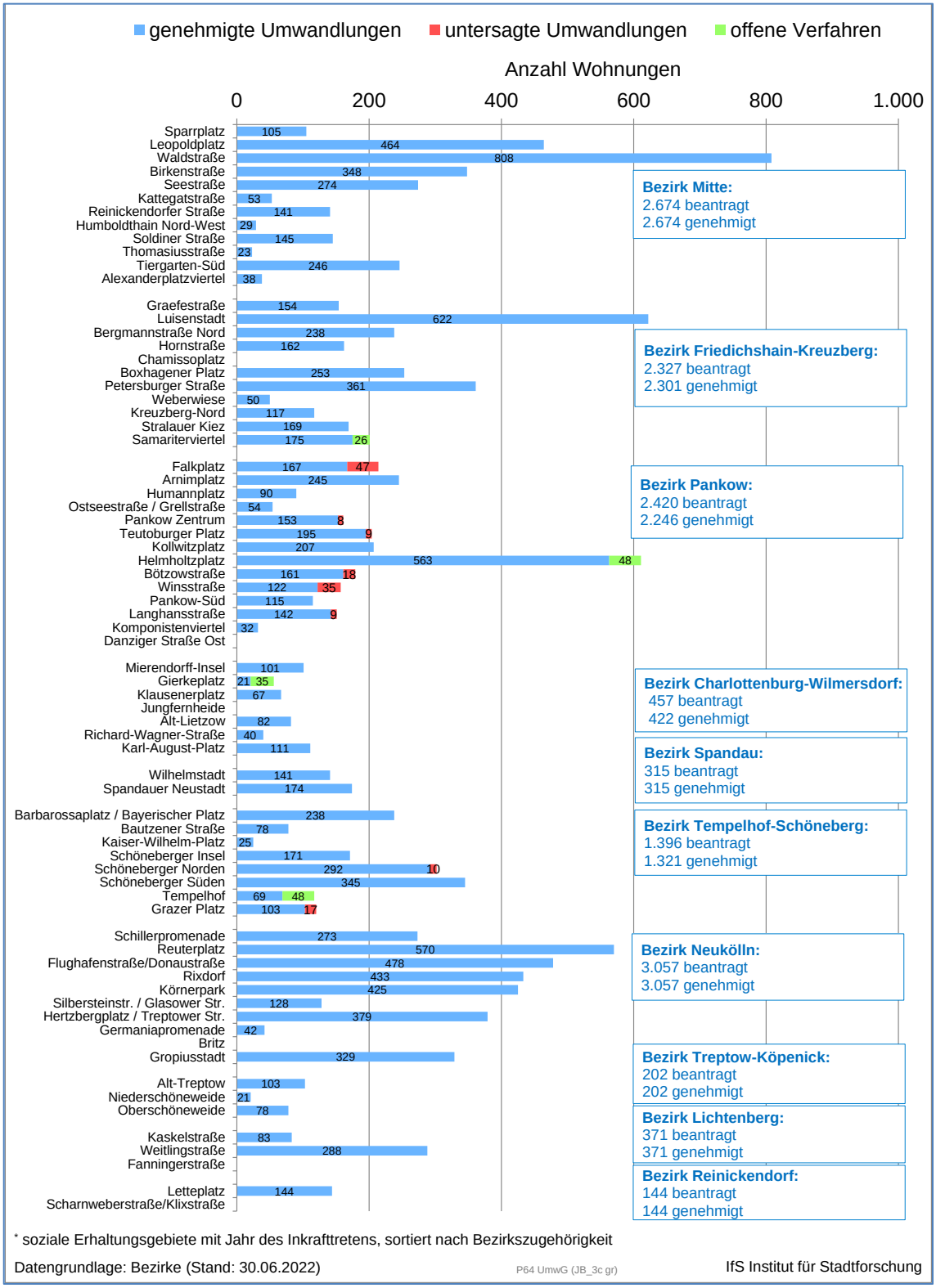
Abbildung 2.1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten
Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021 (Gebiete nach Zeitraum des Inkrafttretens)



Mit der Genehmigung der Umwandlung von 13.053 Wohnungen wurde für 98% der im Jahr 2021 beantragten Wohnungen bis zum 30.06.2022 eine Genehmigung erteilt. Untersagungen und Widersprüche waren die Ausnahme.

Im Jahr 2021 wurden in 66 der insgesamt 72 sozialen Erhaltungsgebiete Anträge gestellt und Genehmigungen erteilt. Bei den Gebieten ohne Anträge handelt es sich überwiegend um in jüngerer Zeit (2021) in Kraft getretene Erhaltungsgebiete. Der räumliche Schwerpunkt des Umwandlungsgenehmigungsgeschehens liegt 2021 im Bezirk Neukölln, gefolgt von Mitte, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg. 78% aller Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, befinden sich in diesen vier Bezirken (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.2: Wohnungen mit beantragter Umwandlung nach § 172 BauGB im Jahr 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* in Berlin



*soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens, sortiert nach Bezirkszugehörigkeit

Räumliche Schwerpunkte der genehmigten Wohnungsumwandlungen liegen 2021 mit jeweils über 500 Wohnungen in den Erhaltungsgebieten Waldstraße, Luisenstadt, Reuterplatz und Helmholtzplatz. Zum Stichtag 30.06.2022 lag der Genehmigungsstand der im Jahr 2021 beantragten Umwandlungen in den Bezirken zwischen 92% und 100%. Insgesamt betrug er 98% (Tabelle 2.5).

Tabelle 2.5: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB im Jahr 2021 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmi-gungen	davon Unter-sagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmi-gungen
Mitte	2.674	2.674	-	-	100%
Friedrichshain-Kreuzberg	2.327	2.301	-	26	99%
Pankow	2.420	2.246	126	48	93%
Charlottenburg-Wilmersd.	457	422	-	35	92%
Spandau	315	315	-	-	100%
Tempelhof-Schöneberg	1.396	1.321	27	48	95%
Neukölln	3.057	3.057	-	-	100%
Treptow-Köpenick	202	202	-	-	100%
Lichtenberg	371	371	-	-	100%
Reinickendorf	144	144	-	-	100%
Summe	13.363	13.053	153	157	98%
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)				IfS Institut für Stadtforschung	

2.2.2.2 Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2022

Im 1. Halbjahr 2022 wurden bis zum Stichtag 30.06.2022 in den 72 Erhaltungsgebieten 20 Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen für insgesamt 694 Wohnungen gestellt. Damit hat sich das hohe Niveau des Antragsgeschehens des Jahres 2021 im 1. Halbjahr 2022 nicht fortgesetzt, sondern ist sehr deutlich eingebrochen, was im Wesentlichen auf den Vorrang des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB gegenüber dem des § 172 BauGB zurückzuführen ist. Anträge für Häuser mit fünf oder weniger Wohnungen, für die der Vorrang des § 250 BauGB gegenüber dem § 172 BauGB nicht gilt, wurden im 1. Halbjahr 2022 keine gestellt. Mit 253 bzw. 192 Wohnungen stammt der größte Teil der Wohnungen, für die eine Umwandlung im 1. Halbjahr 2022 beantragt wurde, aus den Erhaltungsgebieten der Jahre 2016 und 2021 (Abbildung 2.3).

Bis zum 30.06.2022 wurde für 624 der 694 beantragten Wohnungen (entspricht 90%) eine Genehmigung erteilt. Der Anteil der genehmigten an den beantragten Wohnungen bewegt sich in den Bezirken überwiegend bei 100%, Ausnahmen stellen die Bezirke Mitte (34%) und Pankow (78%) dar, jedoch bei geringen Fallzahlen (Tabelle 2.6).

Abbildung 2.3: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten Berlins, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 (Gebiete nach Zeitraum des Inkrafttretens)

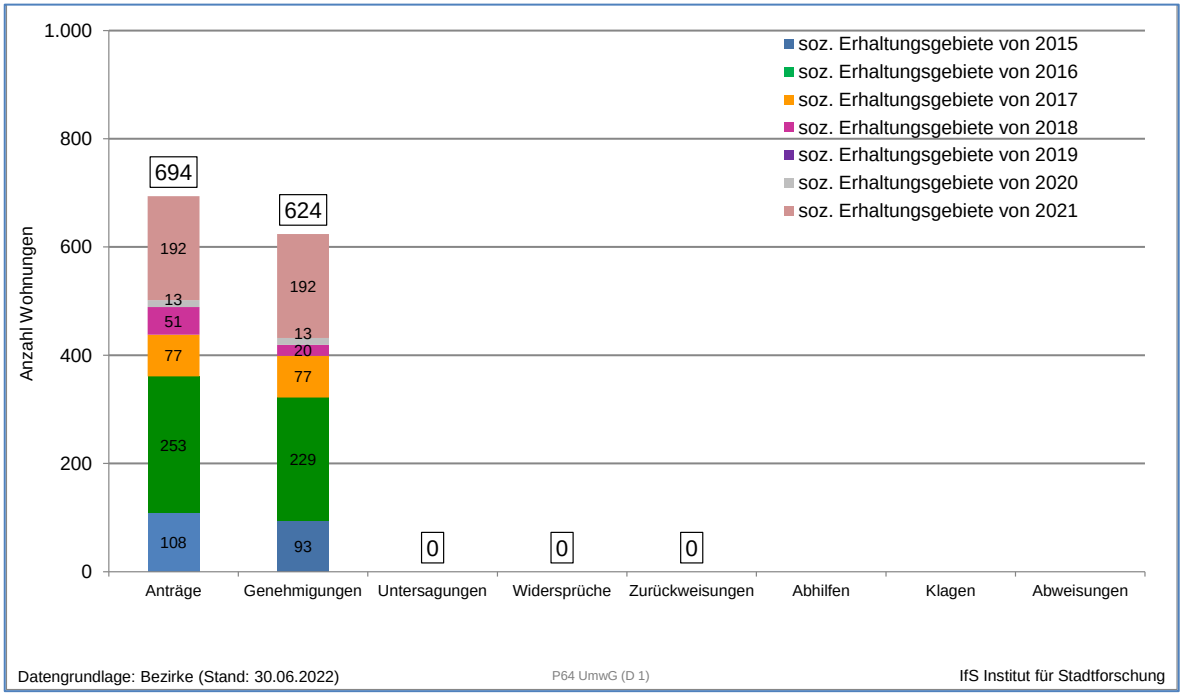
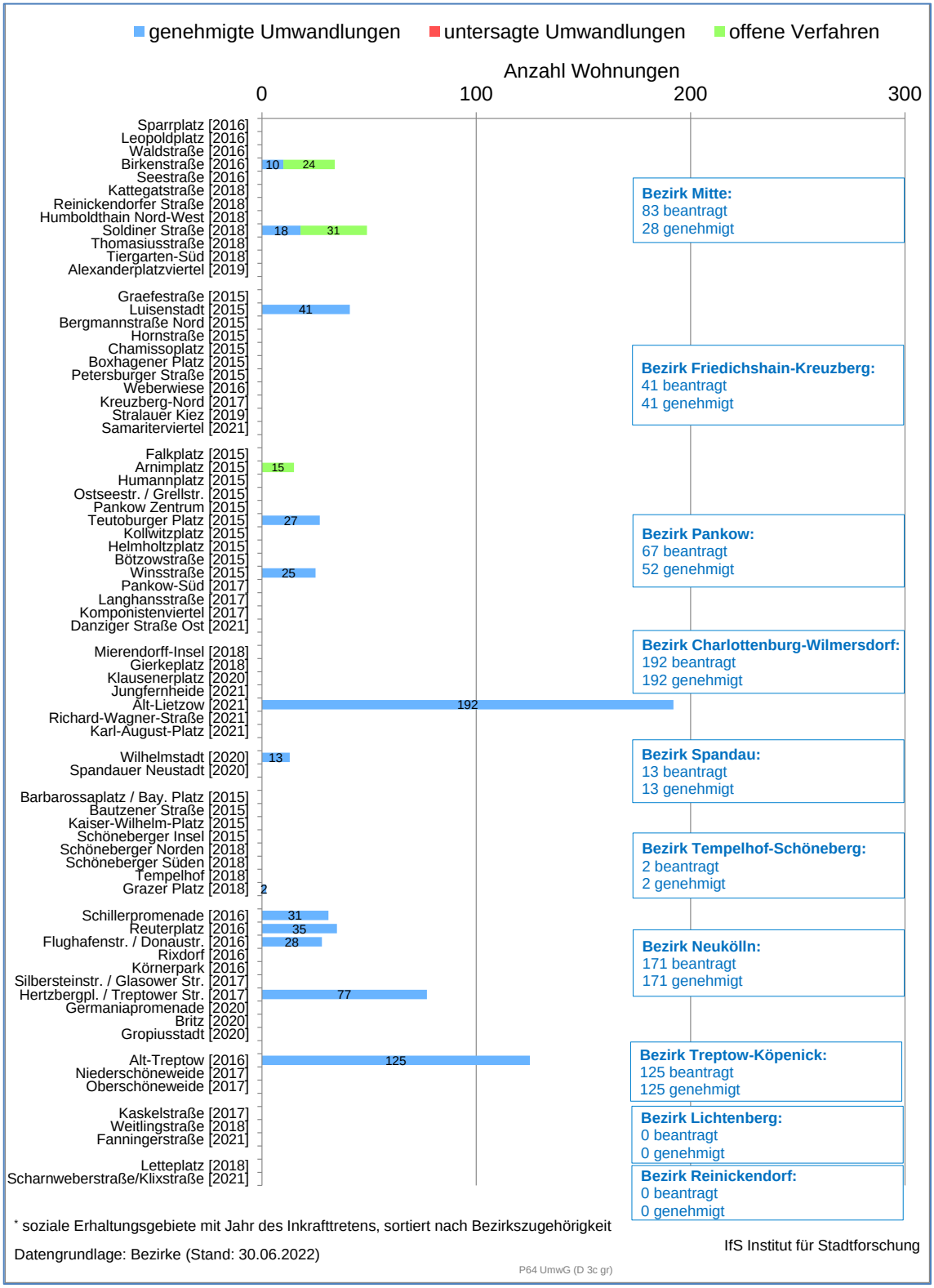


Tabelle 2.6: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 172 BauGB im 1. Halbjahr 2022 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	83	28	-	55	34%
Friedrichshain-Kreuzberg	41	41	-	-	100%
Pankow	67	52	-	15	78%
Charlottenburg-Wilmersd.	192	192	-	-	100%
Spandau	13	13	-	-	100%
Tempelhof-Schöneberg	2	2	-	-	100%
Neukölln	171	171	-	-	100%
Treptow-Köpenick	125	125	-	-	100%
Lichtenberg	-	-	-	-	-
Reinickendorf	-	-	-	-	-
Gesamt	694	624	0	70	90%
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)				IfS Institut für Stadtforschung	

Die Betrachtung der einzelnen sozialen Erhaltungsgebiete zeigt, dass im 1. Halbjahr 2022 nur in 14 bzw. 19% der insgesamt 72 sozialen Erhaltungsgebiete Umwandlungen beantragt wurden. Für mehr als 100 Wohnungen wurden lediglich in den zwei sozialen Erhaltungsgebieten Alt-Lietzow und Alt-Treptow Umwandlungen beantragt (Abbildung 2.4).

Abbildung 2.4: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten*, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022



*soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens, sortiert nach Bezirkszugehörigkeit

2.2.3 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2022

Aufgrund des unterschiedlichen Zeitpunkts des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete weisen die Gebietsgruppen eine unterschiedliche Dauer der Genehmigungspraxis und einen unterschiedlichen Verlauf des Antragsgeschehens auf. Damit lässt sich zum einen überprüfen, ob die Gebietsgruppen zeitversetzt ähnliche Phasen der Entwicklung durchlaufen. Zum anderen lässt sich verdeutlichen, in welchem Maß die Gesamtentwicklung des Antragsgeschehens von dem sukzessiven Anwachsen der Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete beeinflusst wurde. Im Folgenden werden deshalb zunächst das Antragsgeschehen und die Genehmigungspraxis für einzelne Gebietsgruppen nach Jahr des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete und anschließend die Gesamtentwicklung in allen sozialen Erhaltungsgebieten aufgezeigt. Zudem wird die Entwicklung der Antragsteller und der Begründungen dargestellt.

2.2.3.1 Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

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 starker Anstieg (um das Siebenfache gegenüber dem Tiefststand 1. Halbjahr 2018) auf einen Höchststand im 1. Halbjahr 2021 (3.766 Wohnungen). Im 2. Halbjahr 2021 erfolgte dann ein starker Einbruch, der sich im 1. Halbjahr 2022 fortsetzte und auf ein Niveau von nur noch etwas mehr als 100 Wohnungen führte.

Untersagungen haben in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 bislang in den ersten drei Habjahren anfangs eine gewisse, aber dann schnell abnehmende Rolle gespielt. 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). Im 1. Halbjahr 2021 sind für rund 120 Wohnungen Untersagungen aufgetreten (Abbildung 2.5).

Bei den zwölf im Jahr 2016 in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten lässt sich ebenfalls (ähnlich wie bei den zuvor dargestellten Gebieten von 2015) vom 2. Halbjahr 2016 bis zum 1. Halbjahr 2019 ein Rückgang der beantragten Wohnungen feststellen, der zunächst im 1. Halbjahr 2020 von einem leichten und anschließend von einem sehr starken Anstieg abgelöst wurde (Abbildung 2.6).

Abbildung 2.5: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den 21 Erhaltungsgebieten von 2015

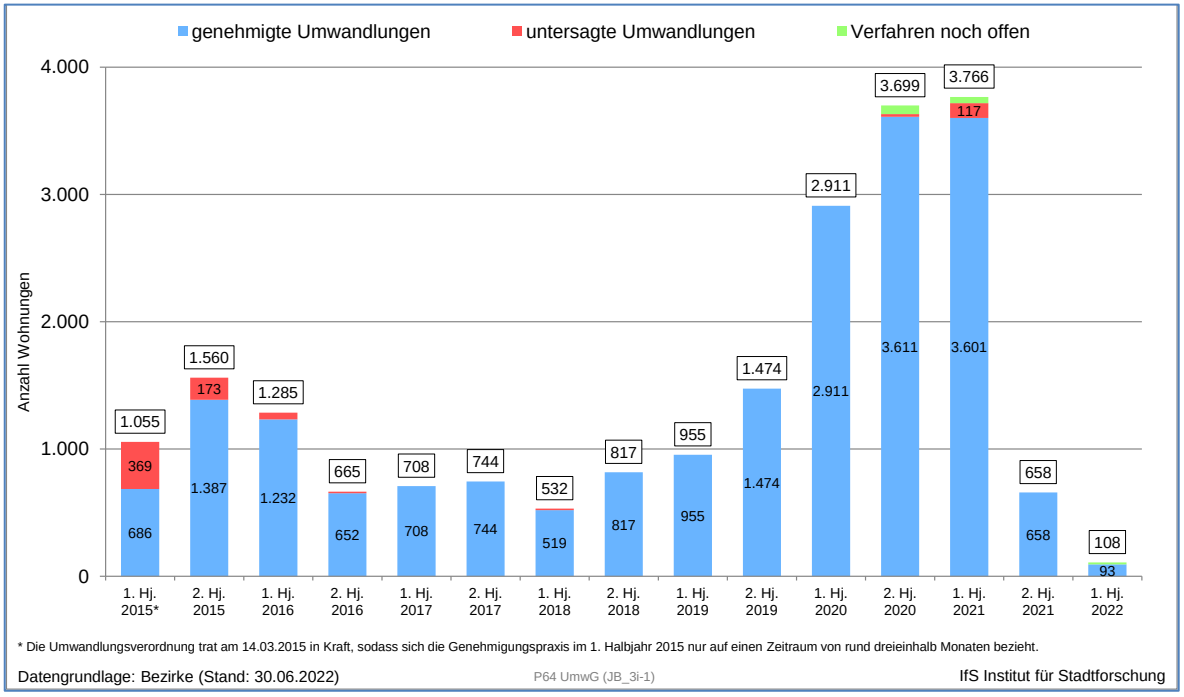
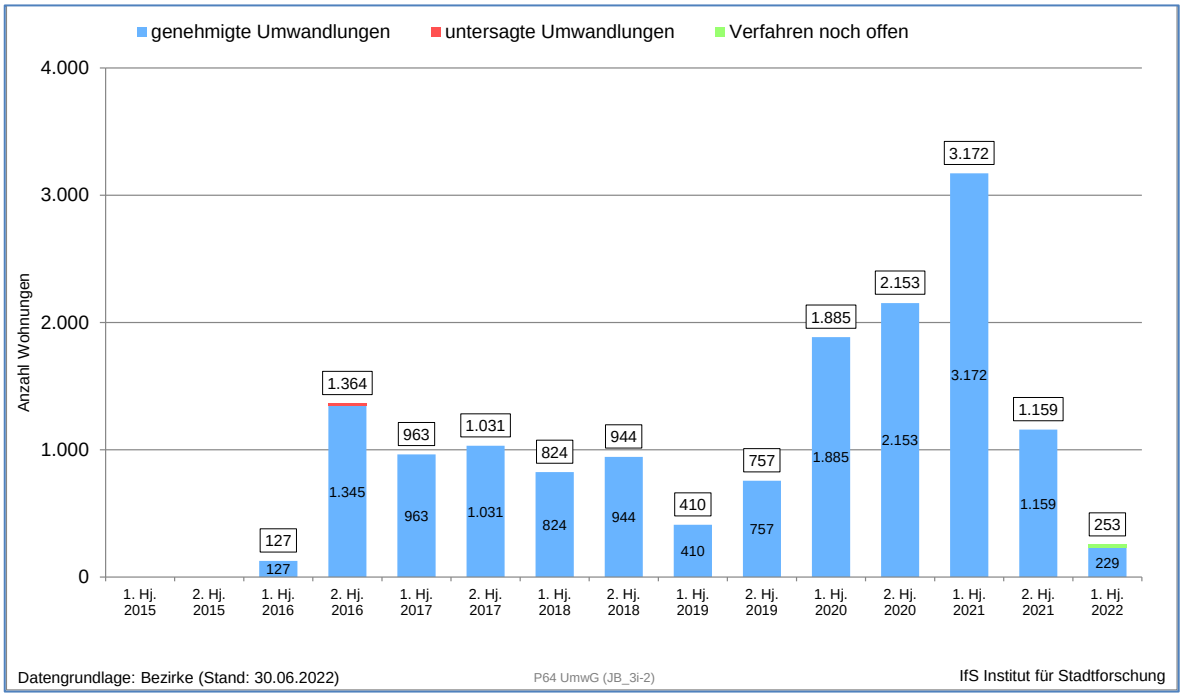


Abbildung 2.6: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den 12 Erhaltungsgebieten von 2016

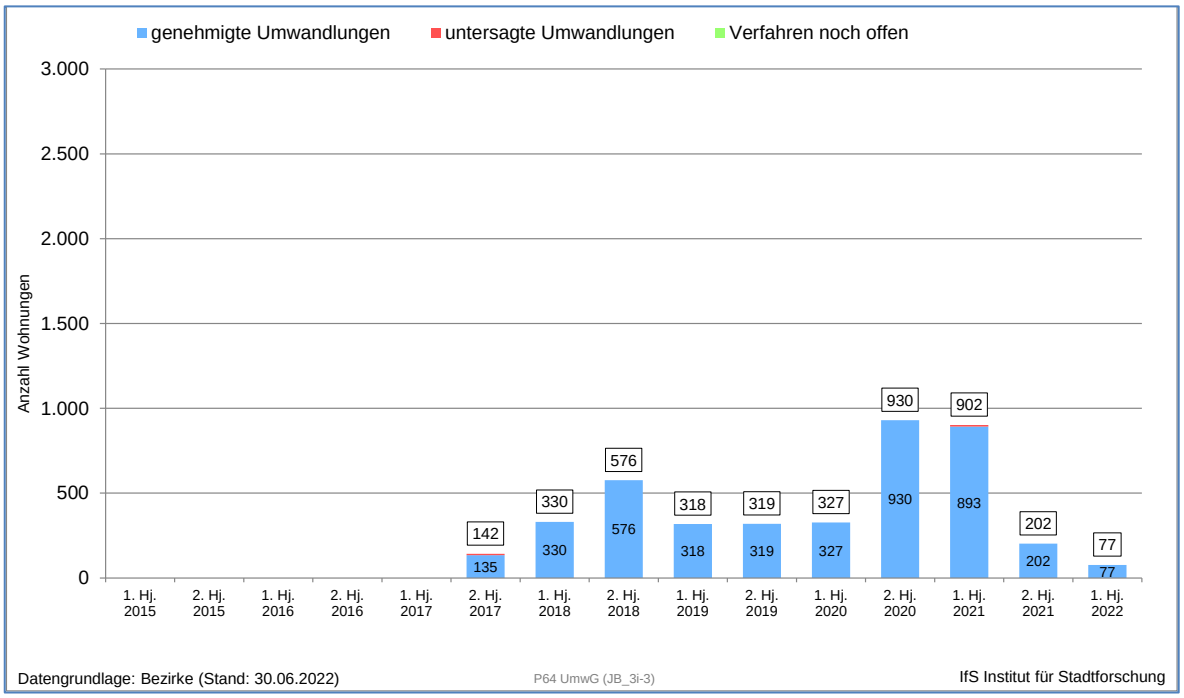


Der Höchststand der beantragten Wohnungen wurde (nach einem Anstieg um knapp das Achtfache gegenüber dem Tiefststand im 1. Halbjahr 2019) wie bei den sozialen

Erhaltungsgebieten von 2015 im 1. Halbjahr 2021 erreicht, ebenfalls gefolgt von einem sehr starken Einbruch der Antragszahlen.

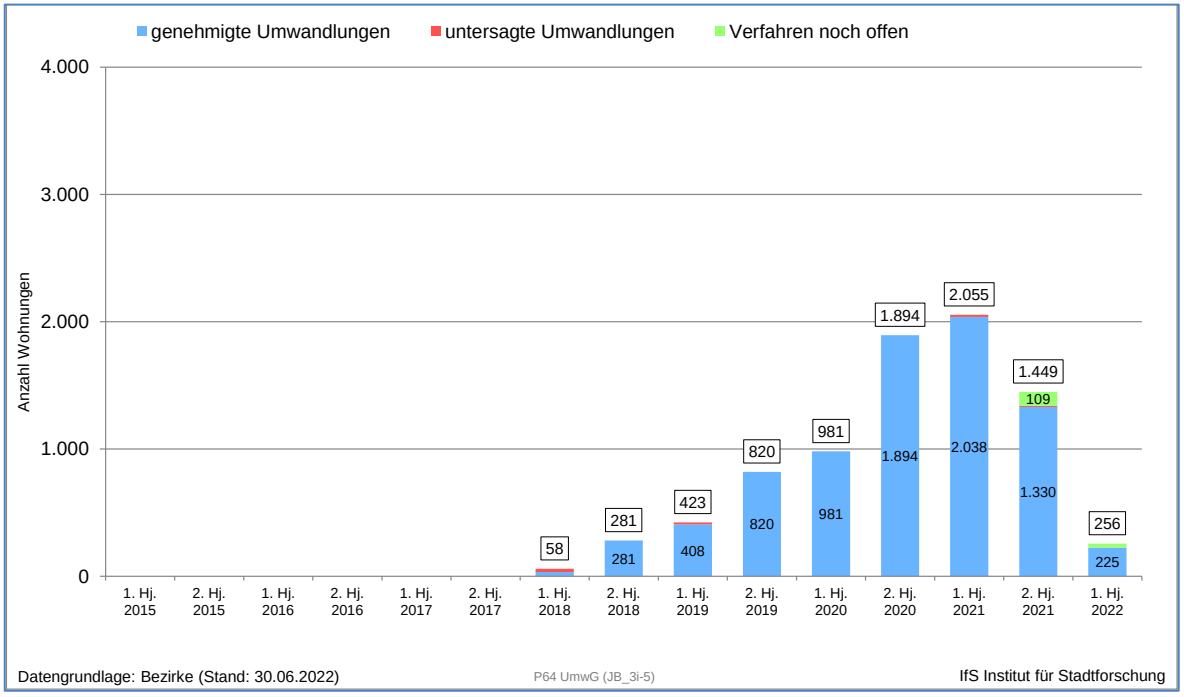
Das Antragsgeschehen in den neun sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 bewegt sich auf einem deutlich niedrigeren Niveau als bei den zuvor dargestellten Gebieten von 2015 und 2016. Sie weisen in den ersten drei betrachteten Halbjahren einen Anstieg auf, bevor es im 1. Halbjahr 2019 zurückgeht und in den beiden Folgehalbjahren etwa auf diesem Niveau verharrt. Im 2. Halbjahr 2020 steigt die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, sprunghaft auf das nahezu Dreifache. Im 1. Halbjahr 2021 wird das Niveau des Vorhalbjahres erneut nahezu erreicht. Anschließend erfolgt ein ähnlicher Einbruch der Antragszahlen wie bei den Gebieten von 2015 und 2016 auf ein sehr niedriges Niveau (Abbildung 2.7).

Abbildung 2.7: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den 9 Erhaltungsgebieten von 2017



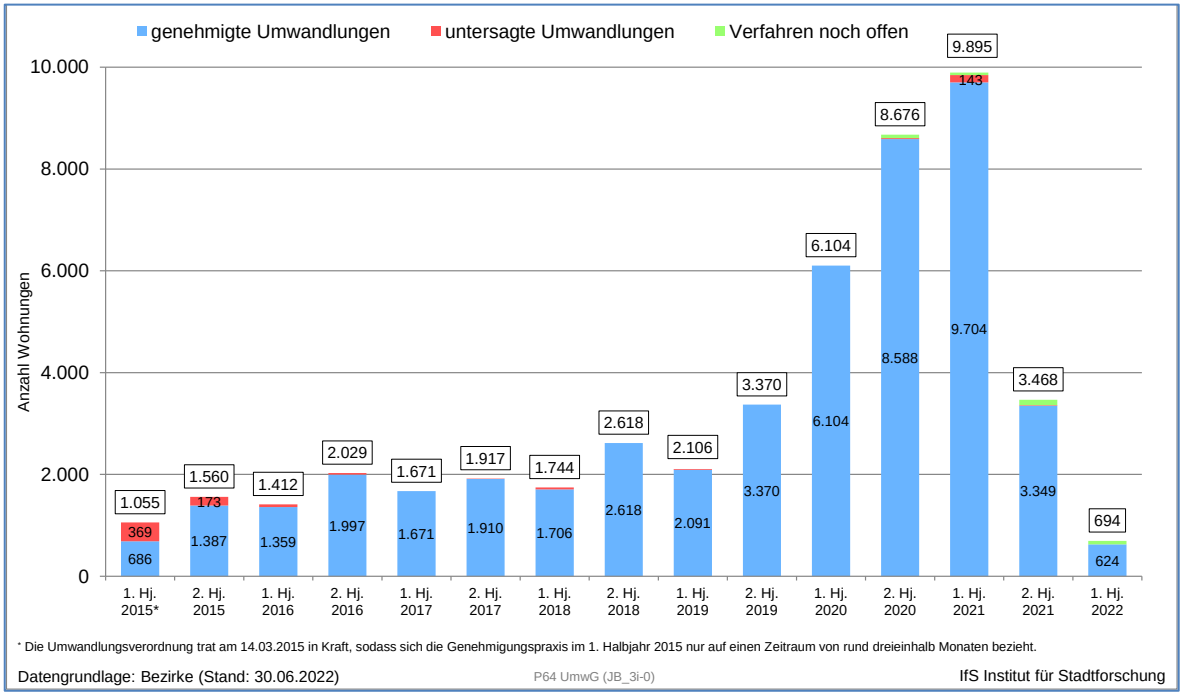
Die 30 von 2018 bis 2021 in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebiete werden im Folgenden zusammengefasst betrachtet. Trotz der großen Zahl der Gebiete bewegen sich die Antragszahlen im Vergleich zu den Gebieten von 2015 und 2016 auf relativ niedrigem Niveau. Der Höchststand wird ebenfalls im 1. Halbjahr 2021 erreicht. Im 2. Halbjahr 2021 lässt sich zunächst ein im Vergleich zu den anderen Gebieten verhaltener Rückgang feststellen, der sich jedoch im 1. Halbjahr 2022 verstärkt und die Antragszahlen auf ein sehr niedriges bzw. ähnliches Niveau wie in den Gebieten von 2015, 2016 und 2017 führt (Abbildung 2.8).

Abbildung 2.8: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren in den Erhaltungsgebieten von 2018-2021



In Abbildung 2.9 ist die Entwicklung der Genehmigungspraxis für alle 72 am 30.06.2022 bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Insgesamt wurden von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2022 für 48.319 Wohnungen Anträge auf eine Umwandlung gestellt. 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 mit einem Höchststand im 1. Halbjahr 2021. Anschließend gehen die Zahlen spürbar zurück und erreichen im 1. Halbjahr 2022 den tiefsten Stand aller Halbjahre seit 2015. Im Folgenden wird auf die Hintergründe dieser Entwicklungen eingegangen.

Abbildung 2.9: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2022 nach Halbjahren



2.2.3.2 Einordnung der Entwicklungen bis zum 1. Halbjahr 2022

Bei der Entwicklung der Antragszahlen nach § 172 BauGB von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2022 fallen zum einen der sehr deutlich beschleunigte Anstieg ab dem 1. Halbjahr 2020 und der Höchststand im 1. Halbjahr 2021 auf. Diese Entwicklung lässt sich nicht alleine mit der gestiegenen Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete erklären, da diese Entwicklung auch bei den oben dargestellten einzelnen Jahrgängen der sozialen Erhaltungsgebiete (2015, 2016, 2017 und 2018 bis 2021) zu beobachten ist.

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 bis zum 1. Halbjahr 2021 nur schwerlich über eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung erklären. Vielmehr dürften die Wirkungen der Umwandlungsverordnung von externen Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf das Umwandlungsgeschehen überlagert worden sein. Ein Ereignis, das einen solchen Einfluss haben könnte, ist die Verschärfung der

Mietpreisbremse, die im 1. Halbjahr 2020 in Kraft getreten ist und bereits im 2. Halbjahr 2019 angekündigt wurde. Ein möglicher Weise noch größerer Einflussfaktor könnte der Mietendeckel gewesen sein. Für Eigentümer stellen gedeckelte Mieten bei gleichzeitig weiter steigenden Kaufpreisen für umgewandelte ehemalige Mietwohnungen (vgl. Kapitel 3.1.4) einen Anreiz dar, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln - selbst unter den mit dem Genehmigungsvorbehalt verbundenen Restriktionen. Dass der Mietendeckel etwa ein Jahr nach Inkrafttreten im März 2021 vom 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und daher nichtig erklärt wurde, dürfte sich wenig bemerkbar gemacht haben, da weitere Instrumente sich auf das Antragsgeschehen ausgewirkt haben. Zusätzlich dürften der Neuerlass der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB 2020 und insbesondere die im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretene Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB eine Rolle gespielt haben.

Daher liegt nahe, dass der starke Anstieg der Anträge vor allem auf Vorzieheffekte zurückzuführen ist, die darauf beruhen, dass Eigentümer sich in Erwartung strengerer Regelungen entschließen, eine Umwandlung früher oder überhaupt durchzuführen bzw. zu beantragen. Dabei dürfte für den Höchststand der Antragszahlen im 1. Halbjahr 2021 vor allem die absehbare Einführung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zum vermehrten Entschluss von Eigentümern in sozialen Erhaltungsgebieten, eine Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB zu beantragen, beigetragen haben. Wesentliche Gründe hierfür sind, dass der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB, der Vorrang vor dem des § 172 BauGB hat, wesentlich strengere Genehmigungskriterien aufweist und die beim § 172 BauGB vorgesehene Selbstverpflichtung des Eigentümers, umgewandelte Wohnungen sieben Jahre lang nur an Mieter zu veräußern, damit als vielfach genutzte Begründung für eine Genehmigung entfällt. Der Vorrang des § 250 BauGB (gegenüber dem § 172 BauGB) ist seit dessen Inkrafttreten im 2. Halbjahr 2021 auch der entscheidende Grund, weshalb die Antragszahlen beim § 172 BauGB zunächst spürbar zurückgegangen und im 1. Halbjahr 2022 auf ein sehr niedriges Niveau gesunken sind. Dass der Vorrang des § 250 BauGB (gegenüber dem § 172 BauGB) bei Häusern mit fünf oder weniger Wohnungen nicht gilt, hatte bisher aufgrund fehlender Fälle keine Auswirkungen auf das Antragsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Dass der Anstieg der Anträge und Genehmigungen von Umwandlungen bis zum 1. Halbjahr 2021 nicht auf eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung oder Genehmigungspraxis, sondern auf externe Einflussfaktoren (wie die aufgeführten angekündigten oder vollzogenen rechtlichen Änderungen) zurückzuführen sein dürfte, wird durch die Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken bestätigt (vgl. unten Kapitel 2.5).

2.2.3.3 Bedeutung von Vollzugsanträgen beim Grundbuchamt

Dass im 2. Halbjahr 2021 trotz des Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten für 3.468 Wohnungen Anträge nach §172 BauGB gestellt und davon für 3.349 Wohnungen eine Genehmigung der Umwandlung erteilt wurde, liegt nur teilweise daran, dass Anträge noch vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB gestellt wurden. Der größere Teil der Genehmigungen der im 2. Halbjahr gestellten und genehmigten Anträge nach § 172 BauGB beruht darauf, dass bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vorlag, weshalb § 878 BGB analog zur Anwendung kam. Bei den im 2. Halbjahr 2021 gestellten Anträgen entfallen hierauf 74 Fälle bzw. 1.960 Wohnungen.

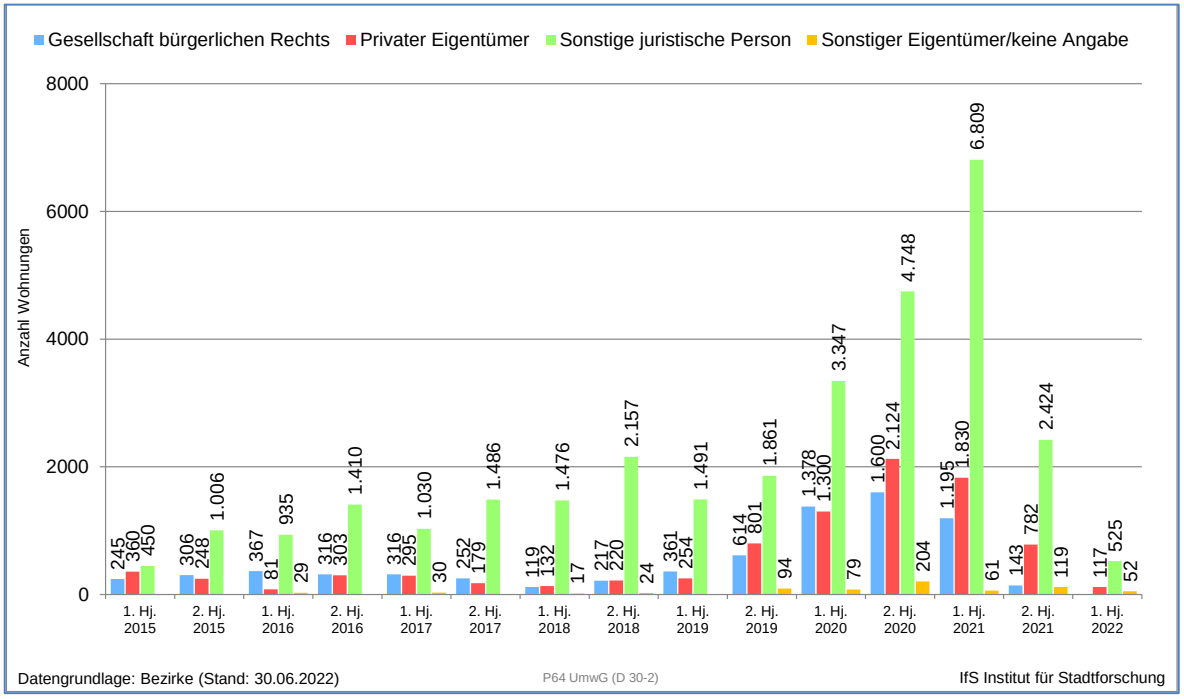
Im 1. Halbjahr 2022 spielen die Fälle mit Vollzugsanträgen eine noch größere Rolle bei den insgesamt für 694 Wohnungen beantragten und für 624 Wohnungen erteilten Genehmigungen. Bei 16 Fällen mit insgesamt 622 Wohnungen, für deren Umwandlung im 1. Halbjahr 2022 Anträge gestellt wurden, lag bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vor, weshalb § 878 BGB analog zur Anwendung kam. Bei einem Fall handelt es sich um eine Sonderkonstellation.

2.2.3.4 Antragsteller beantragter Umwandlungen

In der Gesamtschau der zwischen 2015 und dem 30.06.2022 eingegangenen Anträge wurden mit 64,5% die meisten Wohnungsumwandlungen von „sonstigen juristischen Personen“ beantragt, gefolgt von privaten Eigentümern (18,7%) und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) (15,3%). Sonstige Eigentümer wie Kirchen, Stiftungen etc. haben lediglich 1,5% der Wohnungsumwandlungen beantragt.

In Abbildung 2.10 sind die absoluten Zahlen der von 2015 bis 1. Halbjahr 2022 beantragten Wohnungen nach Eigentümergruppen dargestellt. Trotz leichter Schwankungen zwischen den Halbjahren wird das Antragsgeschehen über den gesamten Zeitraum von „sonstigen juristischen Personen“ geprägt.

Abbildung 2.10: Antragsteller der Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2022



Es wird deutlich, dass der starke Anstieg vom 2. Halbjahr 2019 bis zum 1. Halbjahr 2021 unter anderem von gestiegenen Antragszahlen der privaten Eigentümer und GbR getragen wurde (zusammen um das Sechsfache im 2. Halbjahr 2020 gegenüber 1. Halbjahr 2019), die zuvor (abgesehen von der Zeit unmittelbar nach dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung) nur relativ wenig am Antragsgeschehen beteiligt waren. Aber auch bei den sonstigen juristischen Personen, die bereits zuvor das Antragsgeschehen dominierten, hat vom 2. Halbjahr 2019 bis zum 1. Halbjahr 2021 ein starker Anstieg (um das 4,6-fache im 1. Halbjahr 2021 gegenüber 1. Halbjahr 2019) stattgefunden. Dass die Antragszahlen der sonstigen juristischen Personen im 1. Halbjahr 2021 weiter stark angestiegen sind, während bei den privaten Eigentümern und GbR bereits ein Rückgang eingesetzt hat, zeigt, dass diese Eigentümergruppe besonders stark auf die zu erwartende Einführung des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB reagiert und zu den oben beschriebenen Vorzieheffekten beigetragen hat.

Der Rückgang der Antragszahlen bis zum 1. Halbjahr 2022 betraf alle Eigentümergruppen, wobei er bei den sonstigen juristischen Personen am deutlichsten ausfiel. GbR waren im 1. Halbjahr 2022 gar nicht mehr vertreten, private Eigentümer nur noch in sehr geringem Umfang.

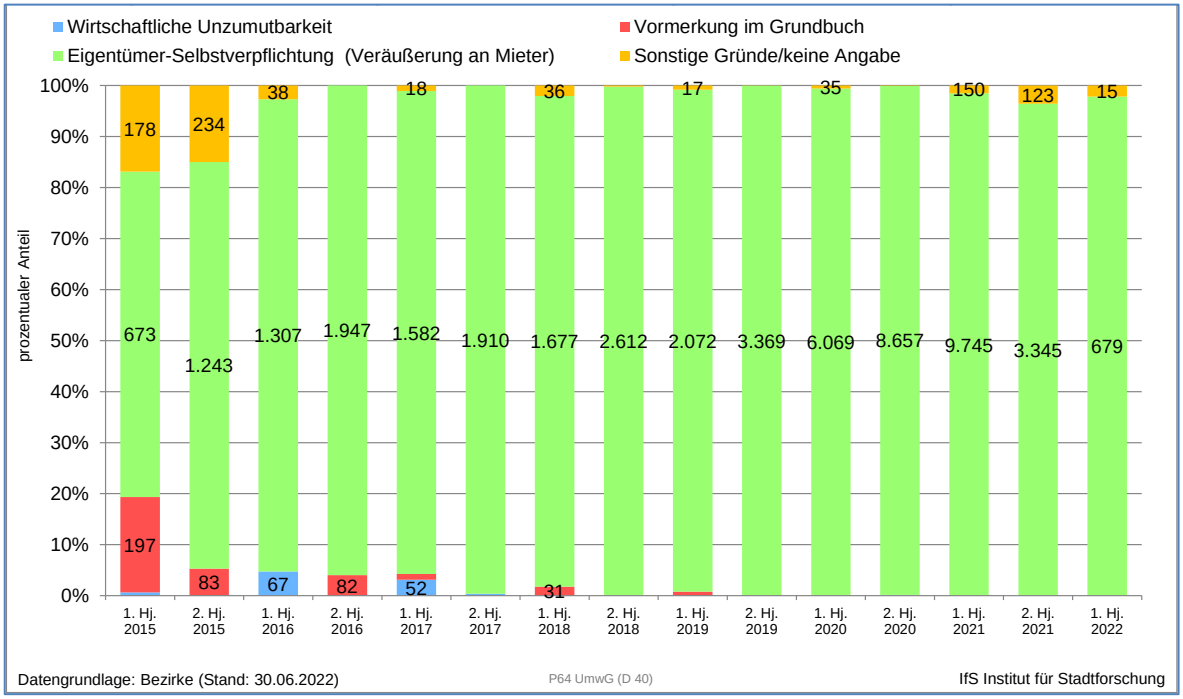
2.2.3.5 Begründung beantragter Umwandlungen nach § 172 BauGB

In § 172 Absatz 4 BauGB sind sechs Tatbestände aufgeführt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. Die folgende Auswertung bezieht sich auf die Begründungen, die vom Eigentümer im Antrag auf Umwandlungsgenehmigung aufgeführt wurden. Zwischen dem 14.03.2015 und dem 30.06.2022 wurde für 97% der 48.319 Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, die „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ gewählt (Satz 3 Nr. 6), für 0,9% Vormerkung im Grundbuch 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 knapp 2,0% der Begründungen.

Betrachtet man die Entwicklung der Antragsbegründungen im Zeitverlauf 2015 bis 30.06.2022, so wird deutlich, dass die Selbstverpflichtung in der Begründungspraxis bereits im 2. Halbjahr 2016 für 96% der Wohnungen gewählt wurde und seither auf diesem hohen Niveau geblieben ist. Gegenläufig zu dieser Entwicklung haben die Begründung „Vormerkung im Grundbuch“ sowie die Rubrik „Sonstige Gründe/keine Angabe“ nur 2015 und in gewissem Umfang auch 2016 eine quantitativ relevante Rolle in den Anträgen gespielt. Das bedeutet auch, dass die letztgenannten Gründe sich überwiegend auf die bis Ende 2016 in Kraft getretenen Gebiete verteilen (Abbildung 2.11; Werte kleiner zehn werden nicht angezeigt).

Die Auswertung der Begründungen der genehmigten Umwandlungen nach § 172 BauGB zeigt, dass die Begründung nach Sondertatbestand Nr. 6 für genehmigte Umwandlungen mit knapp 99% der 47.164 genehmigten Wohnungsumwandlungen eine noch höhere Quote aufweist als bei den beantragten Umwandlungen. Das kann dadurch erklärt werden, dass Antragsablehnungen sich fast immer auf andere Tatbestände bzw. eine fehlende Angabe beziehen. Im Gegensatz zu der Entwicklung der Antragsbegründungen zeichnet sich in den Begründungen der genehmigten Umwandlungen keine auffallende zeitliche Veränderung ab. Die Genehmigungspraxis der Bezirke hat sich nicht verändert. Genehmigungen von Anträgen, die nicht mit der Selbstverpflichtung der Antragsteller begründet werden, sind die Ausnahme.

Abbildung 2.11: Begründung der Umwandlungen nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2022



2.2.3.6 Genehmigte Umwandlungen in den Bezirken und Erhaltungsgebieten

Im Folgenden wird ein Überblick über die Entwicklung der genehmigten Umwandlungen in den Bezirken, Gruppen von sozialen Erhaltungsgebieten (nach Inkrafttreten) und einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2022 gegeben. Hiermit soll aufgezeigt werden, welche Erhaltungsgebiete punktuell hohe Genehmigungen aufweisen, welche Gebiete kontinuierlich hohe Genehmigungszahlen verzeichnen und welche Gebiete zu dem starken Anstieg bzw. hohen Niveau der Genehmigungszahlen bis zum 1. Halbjahr 2021 beigetragen haben.

Aus nachvollziehbaren Gründen ist die Anzahl der genehmigten Umwandlungen in jenen Gebietsgruppen (nach Inkrafttreten) besonders hoch, die länger existieren und zu denen eine hohe Zahl von sozialen Erhaltungsgebieten gehören. Was den jüngsten Anstieg der Genehmigungen angeht, zeigt sich, dass die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 bereits im Jahr 2019 einen deutlichen Anstieg der Genehmigungen verzeichneten, der sich 2020 fortsetzte. Im Jahr 2021 fand ein relativ leichter Rückgang statt und im 1. Halbjahr 2022 fanden nur noch vergleichsweise wenige Genehmigungen statt.

Insgesamt wurden von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2022 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 für 20.048 Wohnungen Genehmigungen erteilt, was 42% der insgesamt 47.164

Wohnungen, für die Genehmigungen erteilt wurden, entspricht. Ein weiteres „Schwergewicht“ beim Genehmigungsgeschehen stellen die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 dar, auf die mit 14.999 Wohnungen ein Anteil von 32% entfällt (Tabelle 2.7).

Tabelle 2.7: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2022)

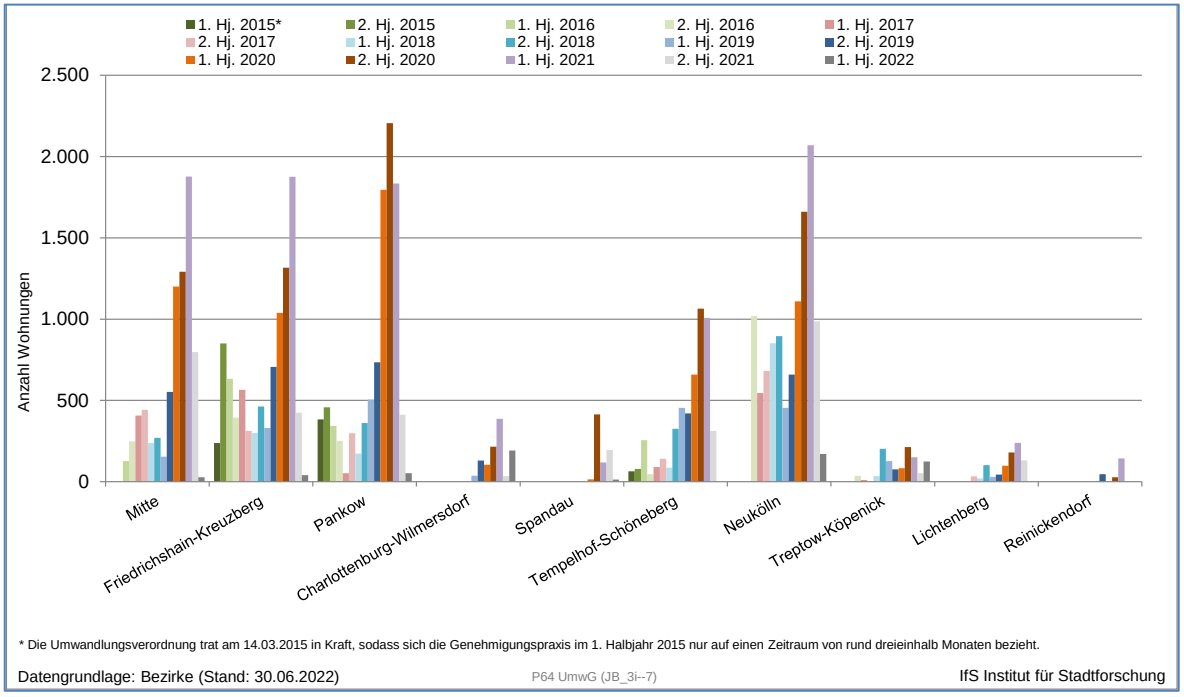
Erhaltungsgebiet von …	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. Hj. 2021	2. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Summe
2015	2.073	1.884	1.452	1.336	2.429	6.522	3.601	658	93	20.048
2016	-	1.472	1.994	1.768	1.167	4.038	3.172	1.159	229	14.999
2017	-	-	135	906	637	1.257	893	202	77	4.107
2018	-	-	-	314	1.148	2.090	1.404	596	20	5.572
2019	-	-	-	-	80	157	81	126	-	444
2020	-	-	-	-	-	628	228	525	13	1.394
2021	-	-	-	-	-	-	325	83	192	600
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	2.073	3.356	3.581	4.324	5.461	14.692	9.704	3.349	624	47.164
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)										IfS Institut für Stadtforschung

Die Anzahl der Bezirke, in denen soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen sind, hat sich von drei Bezirken (Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg) im Jahr 2015 sukzessive auf zehn im Jahr 2020 erhöht. Entsprechend setzt die Genehmigungspraxis in den Bezirken zeitlich unterschiedlich ein (Tabelle 2.8 und Abbildung 2.12).

Tabelle 2.8: Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Bezirk und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2022)

Bezirk	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. Hj. 2021	2. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Summe
Mitte	-	376	850	508	707	2.492	1.877	797	28	7.635
Friedrichshain-Kreuzberg	1.088	1.027	878	763	1.036	2.355	1.876	425	41	9.489
Pankow	842	594	350	534	1.240	4.001	1.834	412	52	9.859
Charlottenburg-Wilmersd.	-	-	-	-	168	321	387	35	192	1.103
Spandau	-	-	-	-	-	428	119	196	13	756
Tempelhof-Schöneberg	143	303	231	412	874	1.723	1.008	313	2	5.009
Neukölln	-	1.020	1.227	1.747	1.113	2.769	2.070	987	171	11.104
Treptow-Köpenick	-	36	11	237	203	296	150	52	125	1.110
Lichtenberg	-	-	34	123	74	279	239	132	-	881
Reinickendorf	-	-	-	-	46	28	144	-	-	218
Summe	2.073	3.356	3.581	4.324	5.461	14.692	9.704	3.349	624	47.164
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)										IfS Institut für Stadtforschung

Abbildung 2.12: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der genehmigten Umwandlungen nach Bezirken und Halbjahren 2015 2022



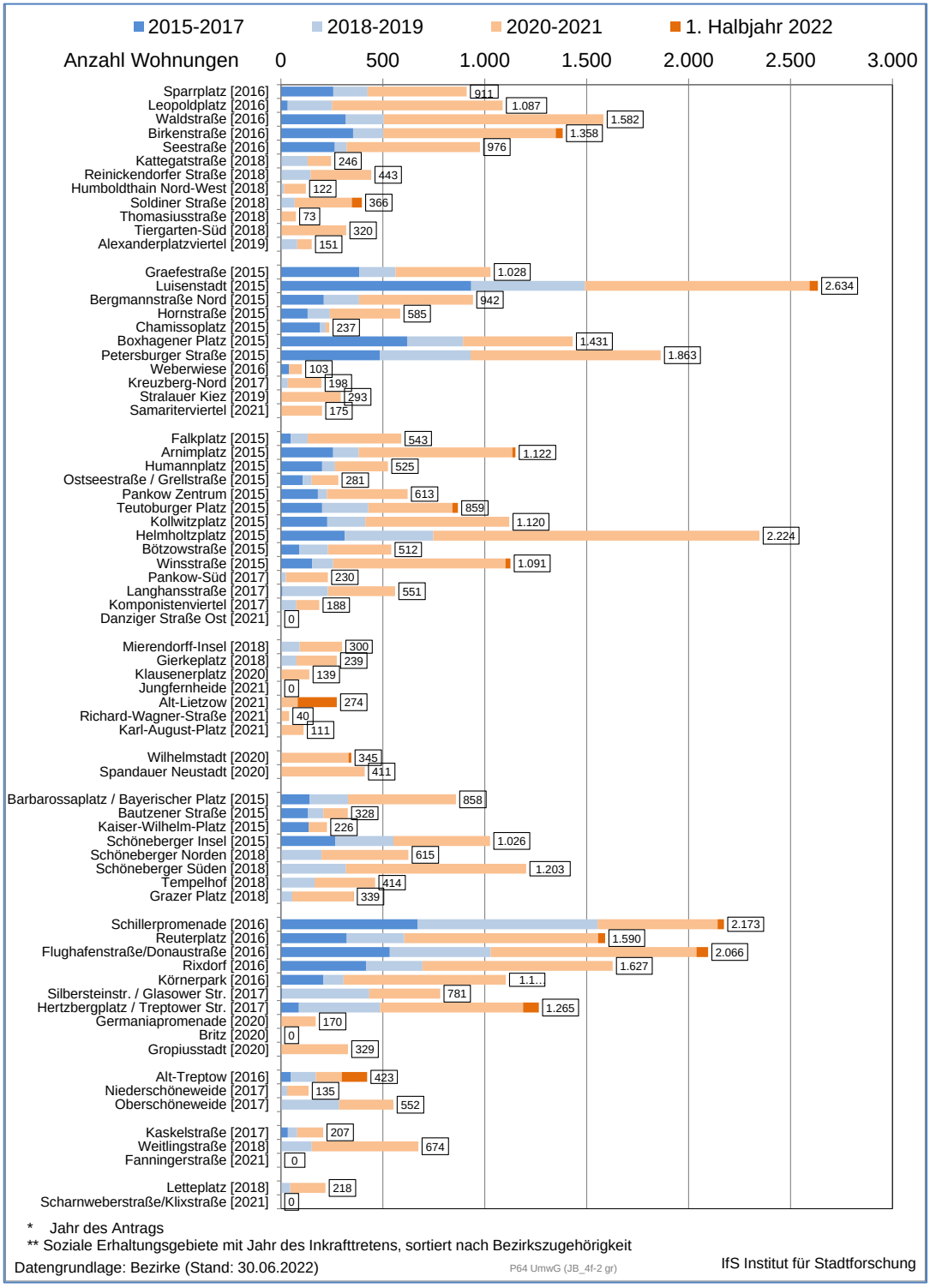
* Die Umwandlungsverordnung trat am 14.03.2015 in Kraft, sodass sich die Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2015 nur auf einen Zeitraum von rund dreieinhalb Monaten bezieht.

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022) P64 UmwG (JB_3i--7) IfS Institut für Stadtforschung

Im Bezirk Neukölln fand im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2022 mit über 11.100 Wohnungen die mit Abstand höchste Anzahl genehmigter Umwandlungen statt, gefolgt von Pankow mit rund 9.900 Wohnungen und Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 9.500 Wohnungen. Die größten Schwankungen zwischen den Halbjahren zeigt Pankow, mit lediglich 350 genehmigten Wohnungen im Jahr 2017 und über 4.000 im Jahr 2020. 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 2.000 zur Umwandlung genehmigte Wohnungen auf. Heraus stechen die genehmigten Umwandlungen in den Gebieten Luisenstadt [2015] (Friedrichshain-Kreuzberg), Helmholtzplatz [2015] (Pankow), Schillerpromenade [2016] (Neukölln) und Flughafen-/Donaustraße [2016] (Neukölln) (Abbildung 2.13).

In Abbildung 2.14 sind die Wohnungen mit genehmigter Umwandlung pro 10.000 Bestandswohnungen im Gesamtzeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2022 dargestellt, wodurch sich die Intensität der Umwandlungen zwischen einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten vergleichen lässt. Während in einigen (jüngeren) sozialen Erhaltungsgebieten keine Umwandlungen stattgefunden haben, gibt es Gebiete wie Schillerpromenade, Helmholtzplatz und Schöneberger Insel, in denen pro 10.000 Wohnungen für mehr als 1.500 Wohnungen Genehmigungen für eine Umwandlung erteilt wurden (mehr als 15% des Bestands).

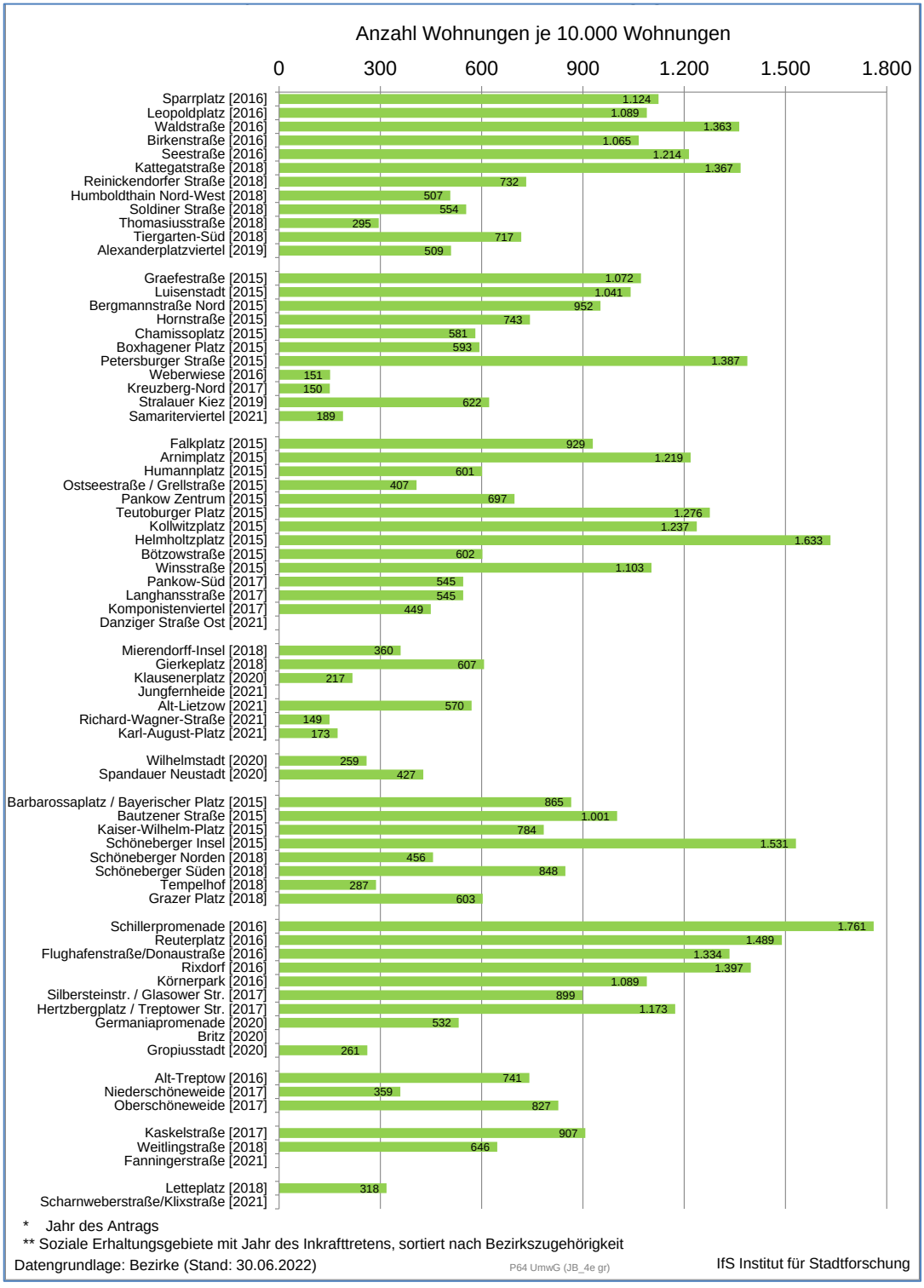
Abbildung 2.13: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB 2015 bis 1. Halbjahr 2022* in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin**



* Jahr des Antrags

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

Abbildung 2.14: Wohnungen mit genehmigter Umwandlung nach § 172 BauGB je 10.000 Wohnungen 2015 bis 1. Halbjahr 2022* in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin**



* Jahr des Antrags

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

2.3 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB

In diesem Kapitel wird die Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB dargestellt, die sich (anders als beim § 172 BauGB oben) auf das gesamte Stadtgebiet Berlins bezieht. Die Darstellung der Umwandlungsgenehmigungen (zum Stand 30.06.2022) erfolgt zunächst bezogen auf das Jahr 2021 (2. Halbjahr), in dem die Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft getreten ist, und bezogen auf das 1. Halbjahr 2022. Anschließend werden die Entwicklungen in diesen Zeiträumen verglichen.

2.3.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2021 und 1. Halbjahr 2022

2.3.1.1 Genehmigungspraxis im Jahr 2021

Mit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB[2] wurden im 2. Halbjahr 2021 erstmals Anträge für die Genehmigung einer Umwandlung nach § 250 BauGB gestellt bzw. von den Bezirken erfasst. In acht Bezirken wurden 18 Anträge für insgesamt 309 Wohnungen gestellt.[3] Bei 102 dieser Wohnungen wurde eine Genehmigung (33%) für eine Umwandlung erteilt, bei 60 Wohnungen erfolgte eine Untersagung und bei 147 Wohnungen sind die Verfahren noch offen. Dazu zählen 95 Wohnungen, für die ein Widerspruch nach Untersagung eingelegt wurde. In den einzelnen Bezirken mit Anträgen bewegt sich die Genehmigungsquote zwischen 37% und 100% (Tabelle 2.9).

---

[2] Der Senat hat am 03.08.2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Sie ist seit dem 06.08.2021 in Kraft. In der Öffentlichkeit wurde die Wirksamkeit dieser Verordnung angezweifelt, weil die Veröffentlichung der ebenfalls am 03.08.2021 beschlossenen Begründung im Amtsblatt für Berlin erst am 13.08.2021 erfolgte. Zur Beseitigung dieser Zweifel und zur Wahrung der Rechtssicherheit wurde daher am 21.09.2021 die Umwandlungsverordnung neu erlassen. Diese Verordnung wurde rechtssicher gemeinsam mit der Begründung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 06.10.2021 veröffentlicht. Sie trat am 07.10.2021 in Kraft. Zeitgleich trat die Umwandlungsverordnung vom 03.08.2021 außer Kraft. Damit ist gewährleistet, dass durchgängig eine Genehmigungspflicht besteht. Mit Beschluss vom 24.11.2021 hat das Kammergericht die Umwandlungsverordnung vom 03.08.2021 für nichtig erklärt. Der Beschluss des Gerichts ist rechtskräftig. Es gibt weitere gleichlautende Entscheidungen. Wenngleich die Feststellung der Nichtigkeit durch das Kammergericht nicht allgemeinverbindlich ist, bestätigt sie die Richtigkeit und Wichtigkeit des vorausschauend am 21.09.2021 erfolgten Neuerlasses der Umwandlungsverordnung durch den Senat.

[3] Darüber hinaus gab es eine Reihe von Erfassungen durch die Bezirke, die nicht unter die Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB fallen und die für das Monitoring nicht relevant sind: Gebäude mit fünf oder weniger Wohneinheiten sowie Neubauten.

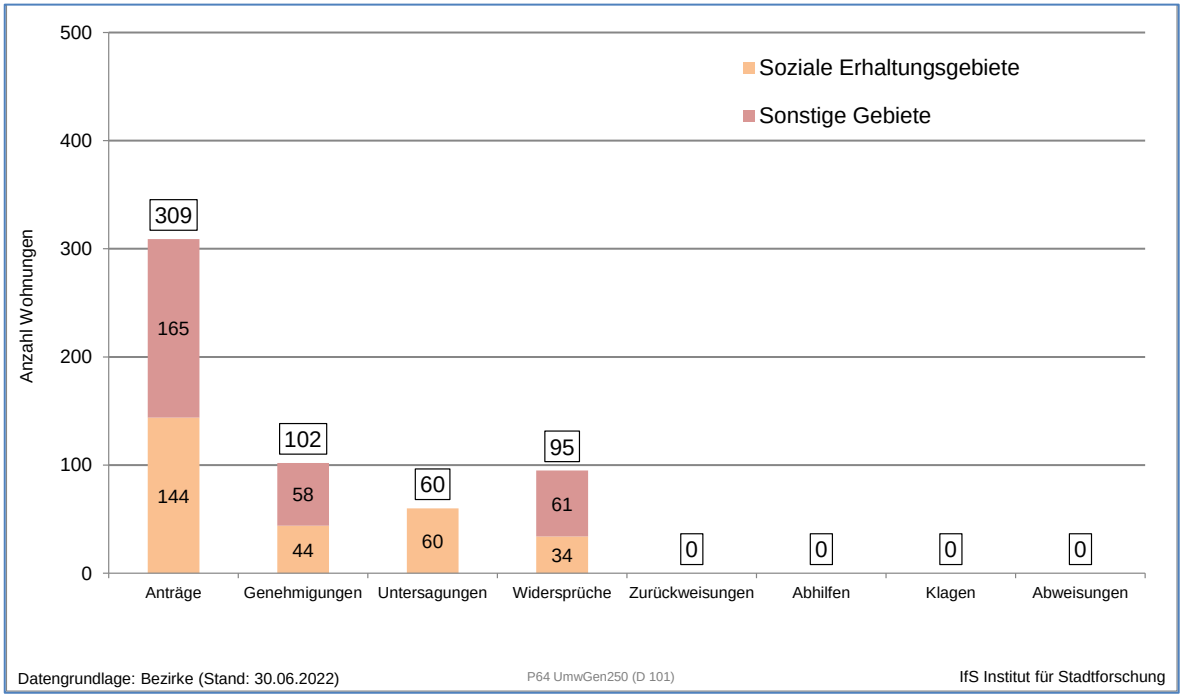
Tabelle 2.9: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im Jahr 2021 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	41	15	-	26	37%
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-	-
Pankow	35	19	16	-	54%
Charlottenburg-Wilmersd.	60	33	-	27	55%
Spandau	-	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	35	-	-	35	-
Tempelhof-Schöneberg	44	25	-	19	57%
Neukölln	78	-	44	34	-
Treptow-Köpenick	-	-	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-
Lichtenberg	6	-	-	6	-
Reinickendorf	10	10	-	-	100%
Gesamt	309	102	60	147	33%

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022) IfS Institut für Stadtforschung

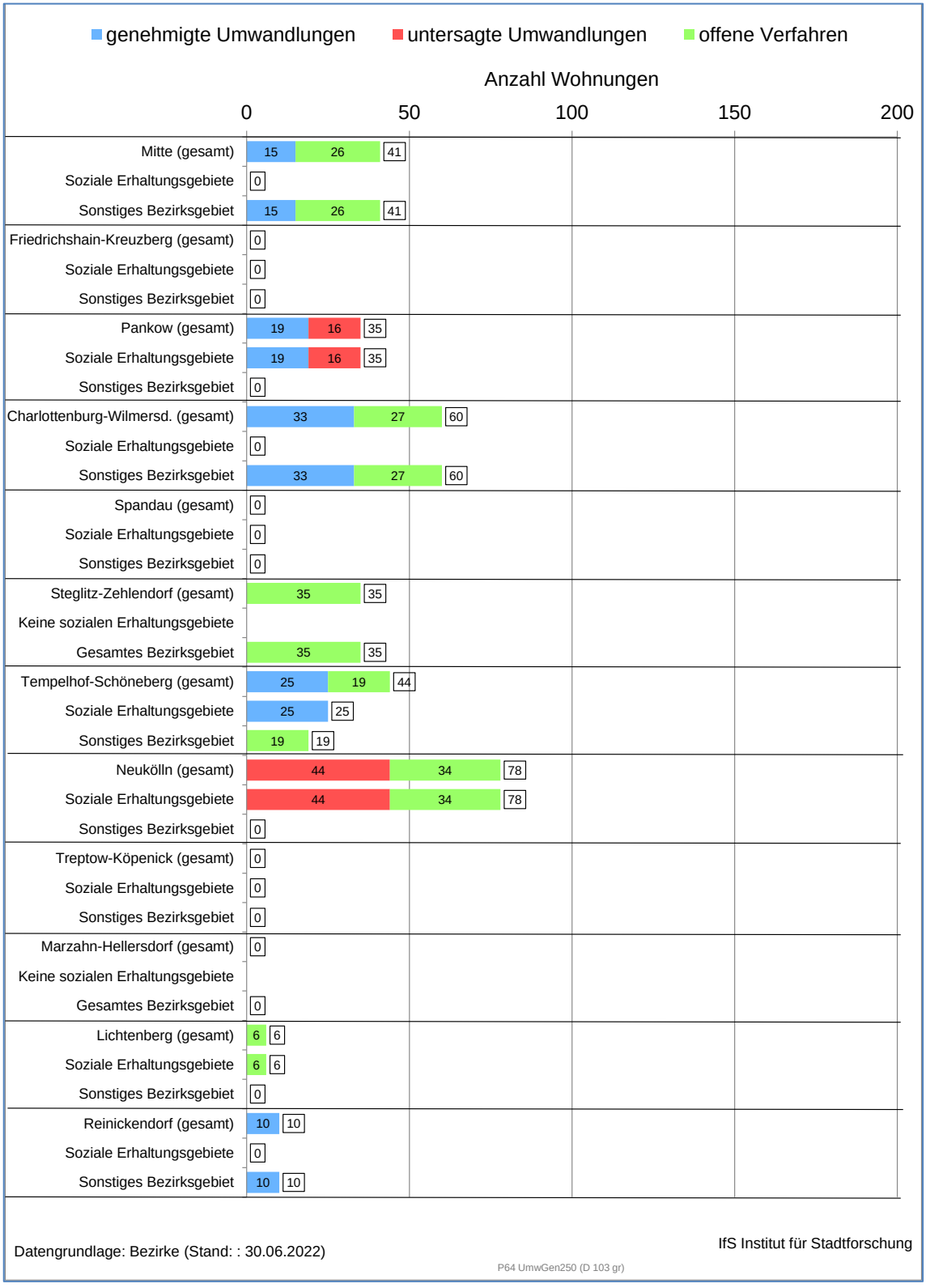
Bei den gestellten Anträgen entfallen 144 Wohnungen auf soziale Erhaltungsgebiete und 165 Wohnungen auf sonstige Gebiete. In den sozialen Erhaltungsgebieten wurden für 44 Wohnungen (31%) Genehmigungen erteilt, für 60 Wohnungen Untersagungen und bei 40 Wohnungen sind die Verfahren noch offen, dazu zählen 34 Wohnungen mit einem Widerspruch nach Untersagung. Bei den sonstigen Gebieten entfallen 58 Wohnungen (35%) auf Genehmigungen, keine Wohnung auf Untersagungen und 107 Wohnungen auf offene Verfahren, darunter 61 Wohnungen mit einem Widerspruch nach Untersagung (Abbildung 2.15).

Abbildung 2.15: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021 nach Gebietstyp



In Abbildung 2.16 wird ein detaillierter Überblick über den Umfang der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, sowie den Verfahrensstand in den einzelnen Bezirken gegeben. Dabei wird zusätzlich zwischen sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke unterschieden. Aufgrund der insgesamt geringen Fallzahlen wird auf eine Beschreibung bzw. einen Vergleich der Bezirke verzichtet.

Abbildung 2.16: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021



2.3.1.2 Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2022

Im 1. Halbjahr 2022 wurden in fünf Bezirken 15 Anträge für insgesamt 237 Wohnungen gestellt. Bei 77 (32%) dieser Wohnungen erfolgte eine Genehmigung für eine Umwandlung, für acht Wohnungen wurde eine Umwandlung untersagt und für 152 Wohnungen sind die Verfahren noch offen (Tabelle 2.10).

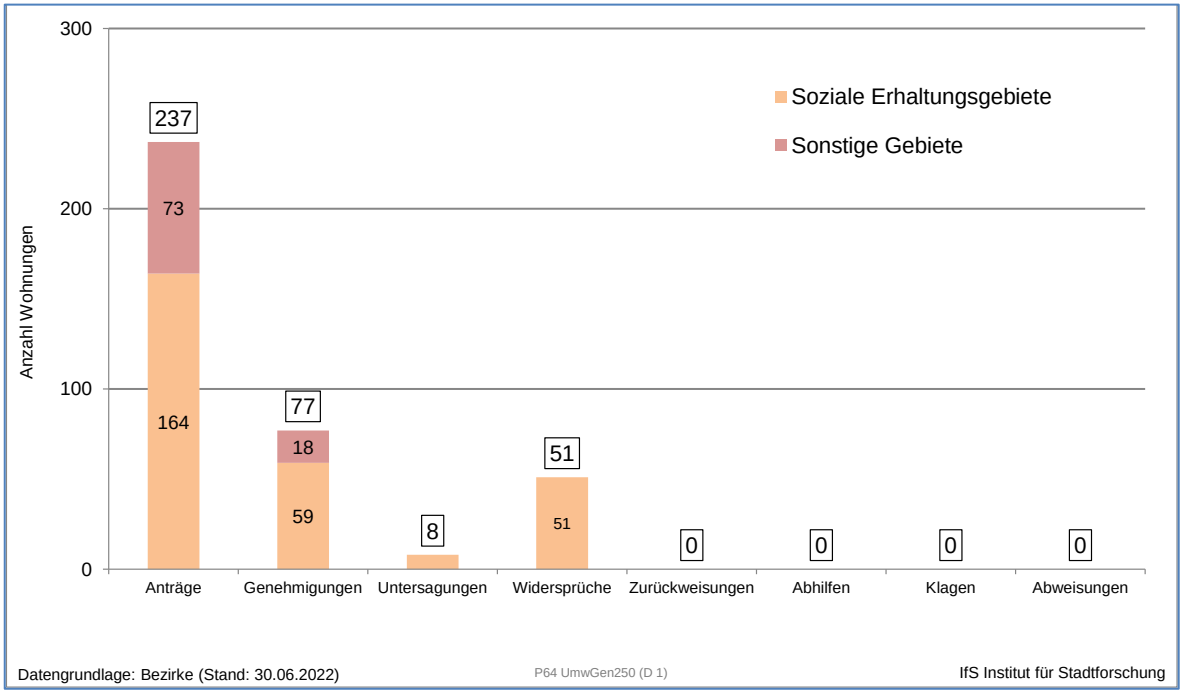
Tabelle 2.10: Anzahl der Wohnungen mit beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB im 1. Halbjahr 2022 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	-	-
Pankow	-	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersd.	51	-	-	51	-
Spandau	-	-	-	-	-
Steglitz-Zehlendorf	15	-	-	15	-
Tempelhof-Schöneberg	77	77	-	-	100%
Neukölln	59	-	8	51	-
Treptow-Köpenick	-	-	-	-	-
Marzahn-Hellersdorf	-	-	-	-	-
Lichtenberg	35	-	-	35	-
Reinickendorf	-	-	-	-	-
Gesamt	237	77	8	152	32%
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)				IfS Institut für Stadtforschung	

164 Wohnungen der insgesamt beantragten entfallen auf soziale Erhaltungsgebiete und 73 Wohnungen auf sonstige Gebiete. In den sozialen Erhaltungsgebieten wurden für 59 Wohnungen (36% der beantragten) Genehmigungen erteilt und für acht Wohnungen Untersagungen ausgesprochen. Bei 97 Wohnungen ist das Verfahren noch offen. Dazu zählen 51 Wohnungen, für die ein Widerspruch nach Untersagung eingelegt wurde. In den sonstigen Gebieten entfallen 18 Wohnungen (25% der beantragten) auf Genehmigungen und 55 Wohnungen auf offene Verfahren, Untersagungen und Widersprüche sind nicht erfolgt (Abbildung 2.17).

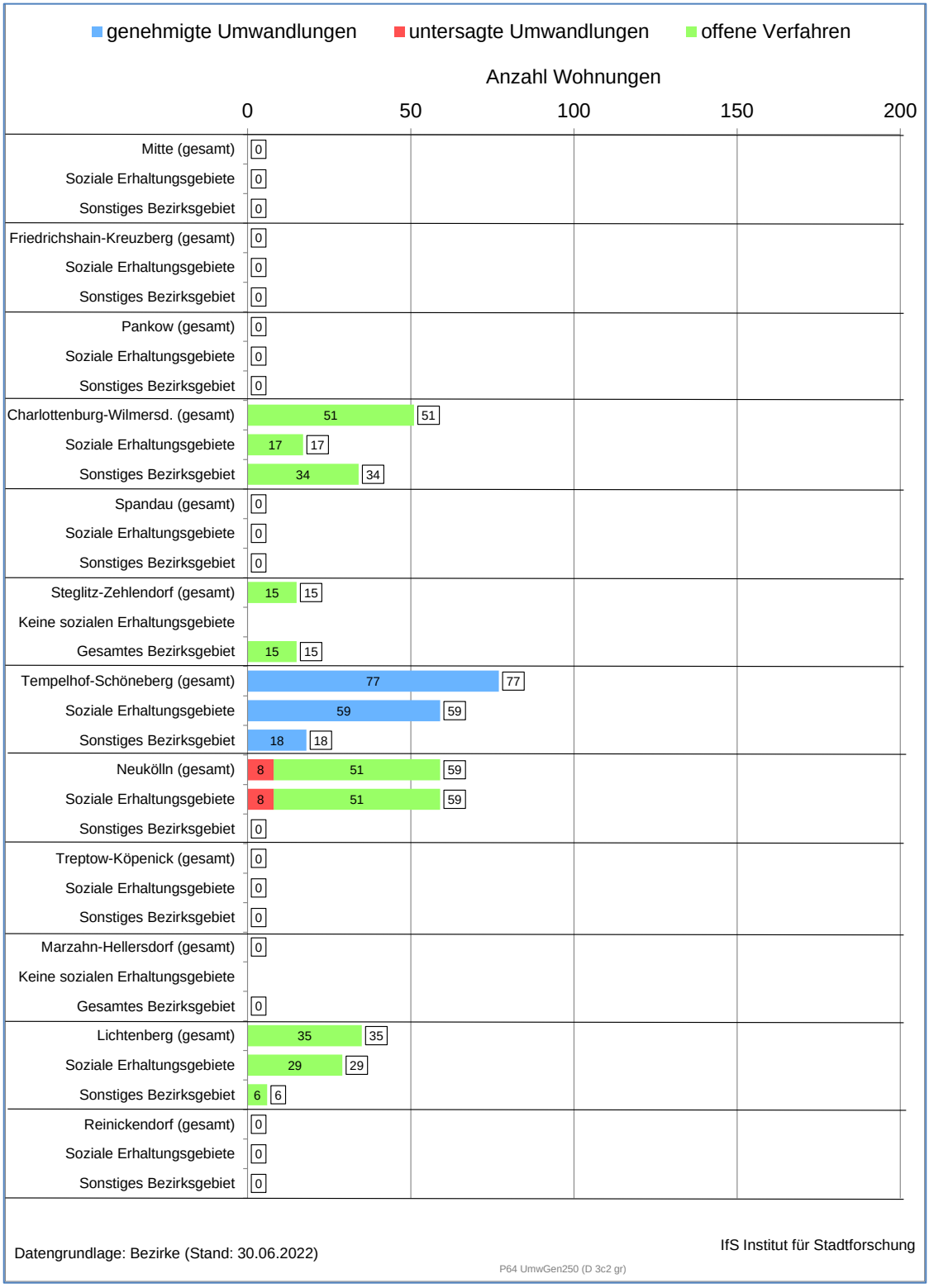
Die Genehmigungsquote liegt insgesamt bei 32%. Zwischen sozialen Erhaltungsgebieten (36%) und sonstigen Gebieten (25%) unterscheidet sie sich, was jedoch vor dem Hintergrund geringer Fallzahlen und der Zahl offener Fälle nicht überbewertet werden sollte. In den Bezirken wurden nur in Tempelhof-Schöneberg Fälle genehmigt (zu 100%), in den sonstigen Bezirken gab es Untersagungen (Neukölln) oder offene Verfahren.

Abbildung 2.17: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 nach Gebietstyp



In Abbildung 2.18 wird ein detaillierter Überblick über den Umfang der Wohnungen, für die im 2. Halbjahr eine Umwandlung beantragt wurde, sowie den Verfahrensstand in den einzelnen Bezirken gegeben. Dabei wird zusätzlich zwischen sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke unterschieden. Aufgrund der insgesamt geringen Fallzahlen wird auf eine Beschreibung bzw. einen Vergleich der Bezirke verzichtet.

Abbildung 2.18: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022



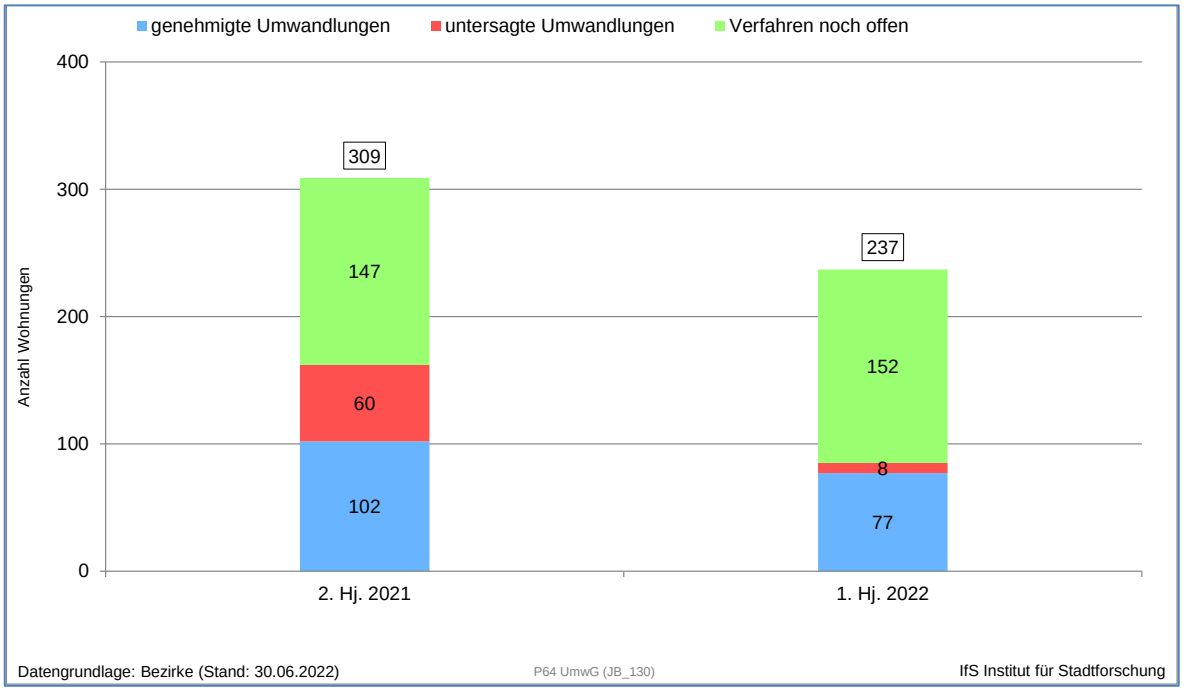
2.3.2 Entwicklungen vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2022

Im Folgenden werden die Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB vom 2. Halbjahr 2021 bis zum 1. Halbjahr 2022 dargestellt bzw. die Halbjahre verglichen.

2.3.2.1 Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

Die im 2. Halbjahr 2021 relativ geringe Zahl von 309 Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB beantragt wurde, ist im 1. Halbjahr 2022 auf 237 Wohnungen zurückgegangen. Das Gleiche gilt für die Genehmigungen, wobei zu berücksichtigen ist, dass beide Halbjahre noch eine relativ hohe Zahl an Wohnungen mit offenen Verfahren aufweisen, sodass es sich hier lediglich um eine Momentaufnahme handelt (Abbildung 2.19).

Abbildung 2.19: Genehmigung nach § 250 BauGB in Berlin nach Verfahrensstand, Anzahl der Wohnungen 2021 bis 2022 nach Halbjahren



Die Wohnungszahlen bei Anträgen und Genehmigungen in sozialen Erhaltungsgebieten sind im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorhalbjahr etwas gestiegen und weisen eine gegenläufige Entwicklung zu den sonstigen Gebieten auf, die einen Rückgang verzeichnen. Dieses Ergebnis ist jedoch vor dem Hintergrund sehr geringer Fallzahlen und damit verbundener Schwankungen einzuordnen (Abbildung 2.20 und Abbildung 2.21).

Abbildung 2.20: Genehmigung nach § 250 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten nach Verfahrensstand, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2022

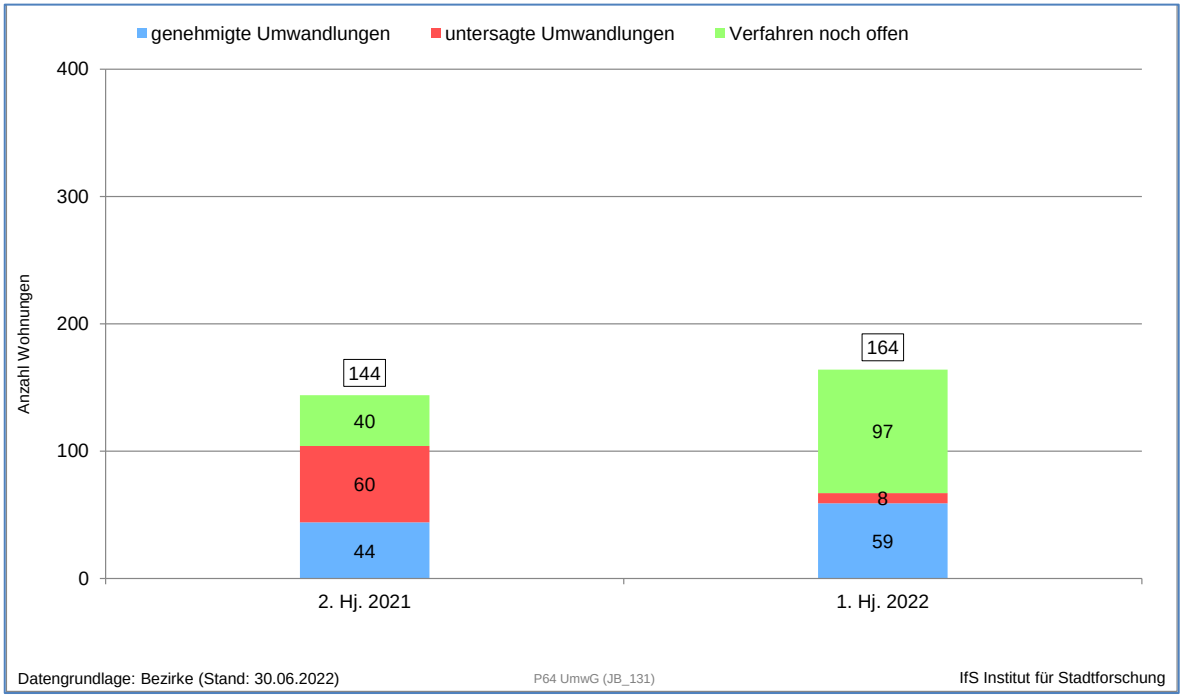


Abbildung 2.21: Genehmigung nach § 250 BauGB in sonstigen Gebieten nach Verfahrensstand, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021 bis 2022

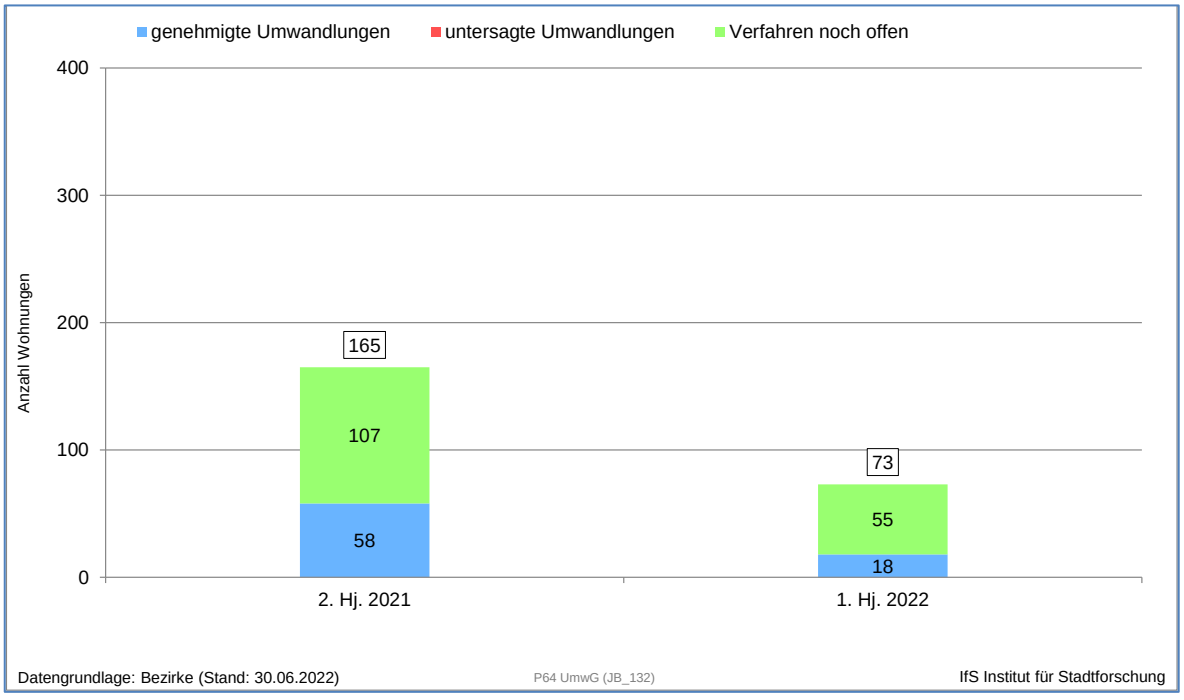


Abbildung 2.22 und Abbildung 2.23 geben einen Überblick über die Zahl der Wohnungen mit in den beiden Halbjahren beantragten und genehmigten Umwandlungen in den Bezirken und unterschiedlichen Gebietstypen.

Abbildung 2.22: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit beantragter Umwandlung 2021/2022

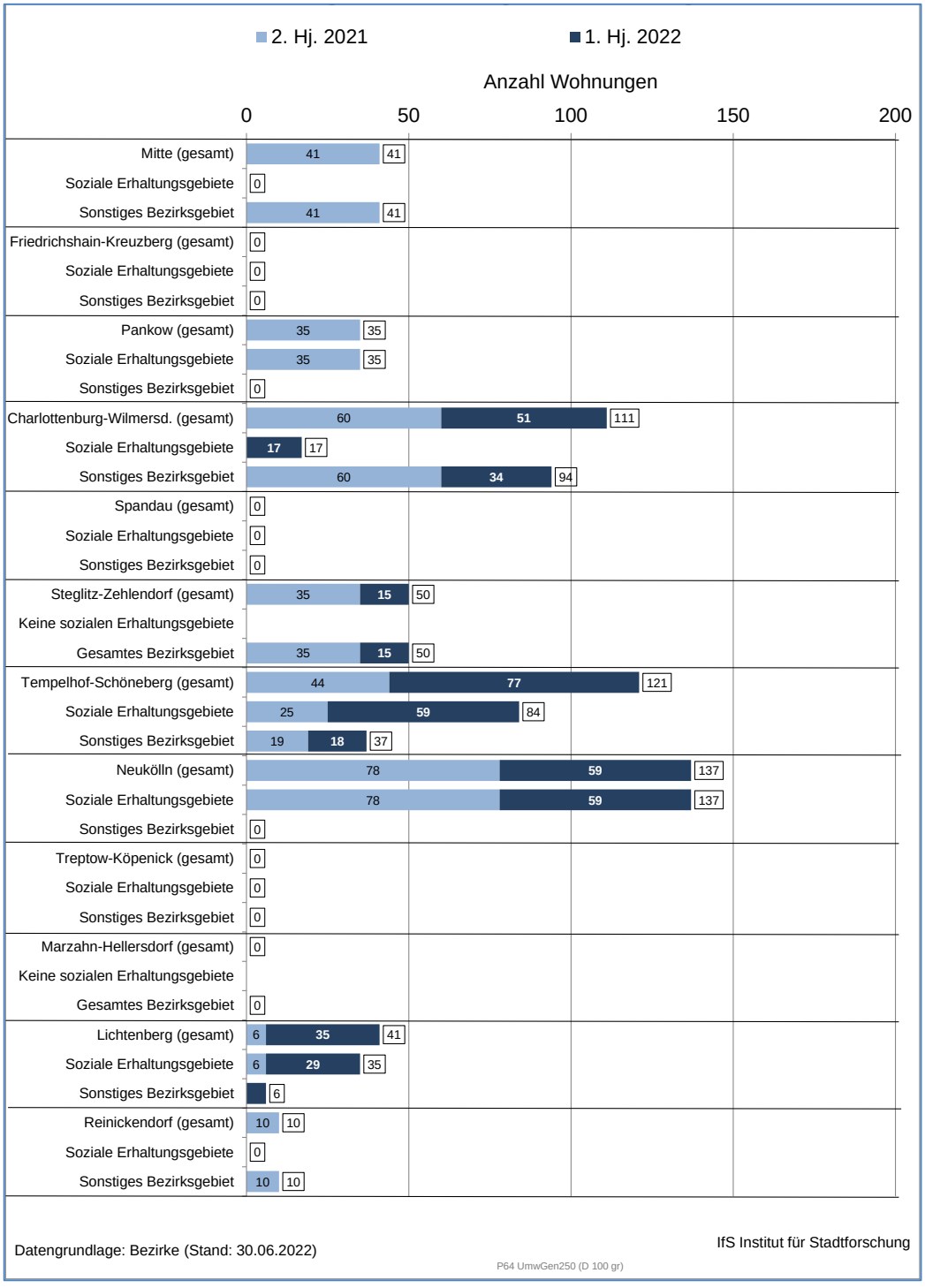
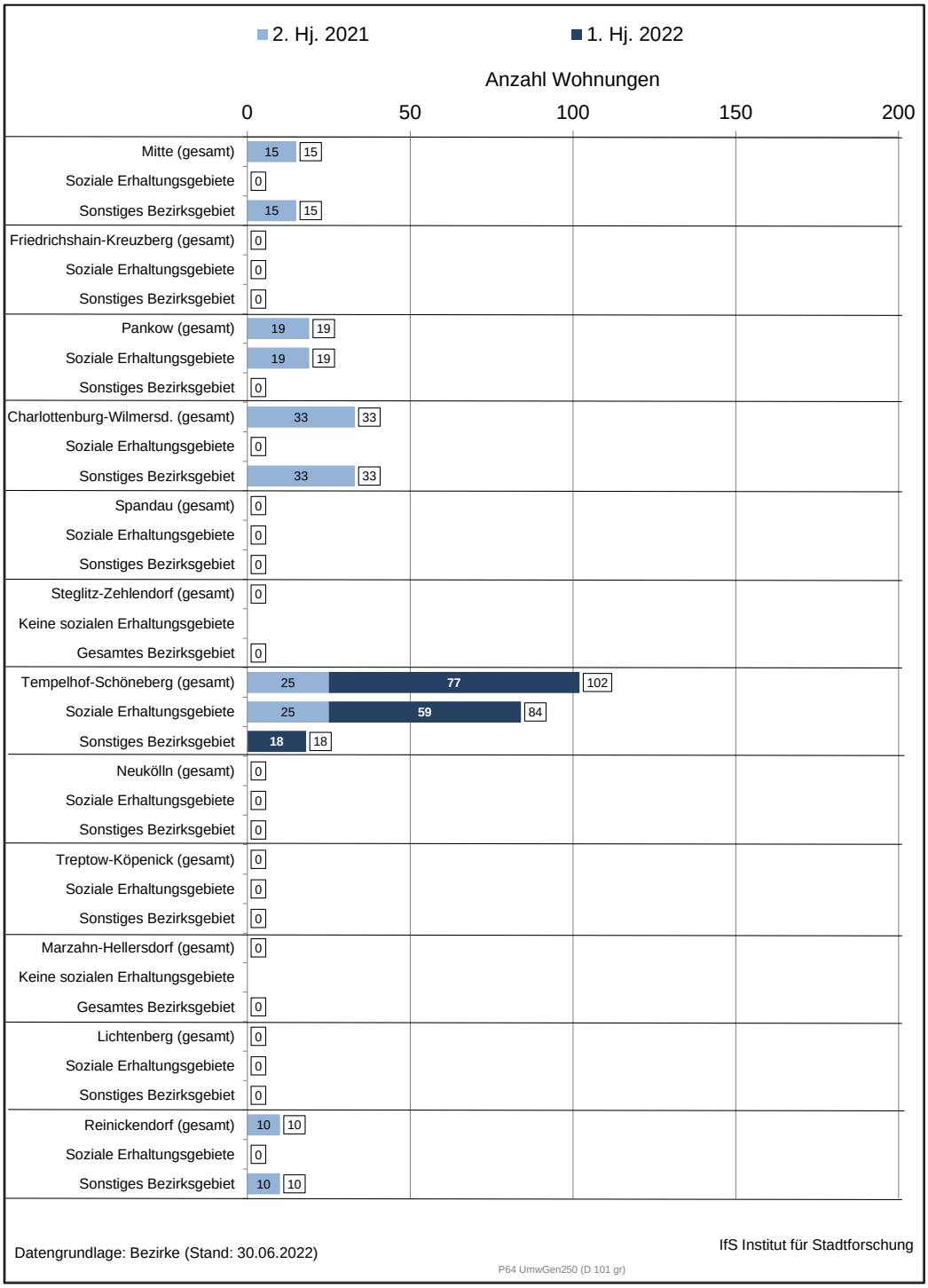


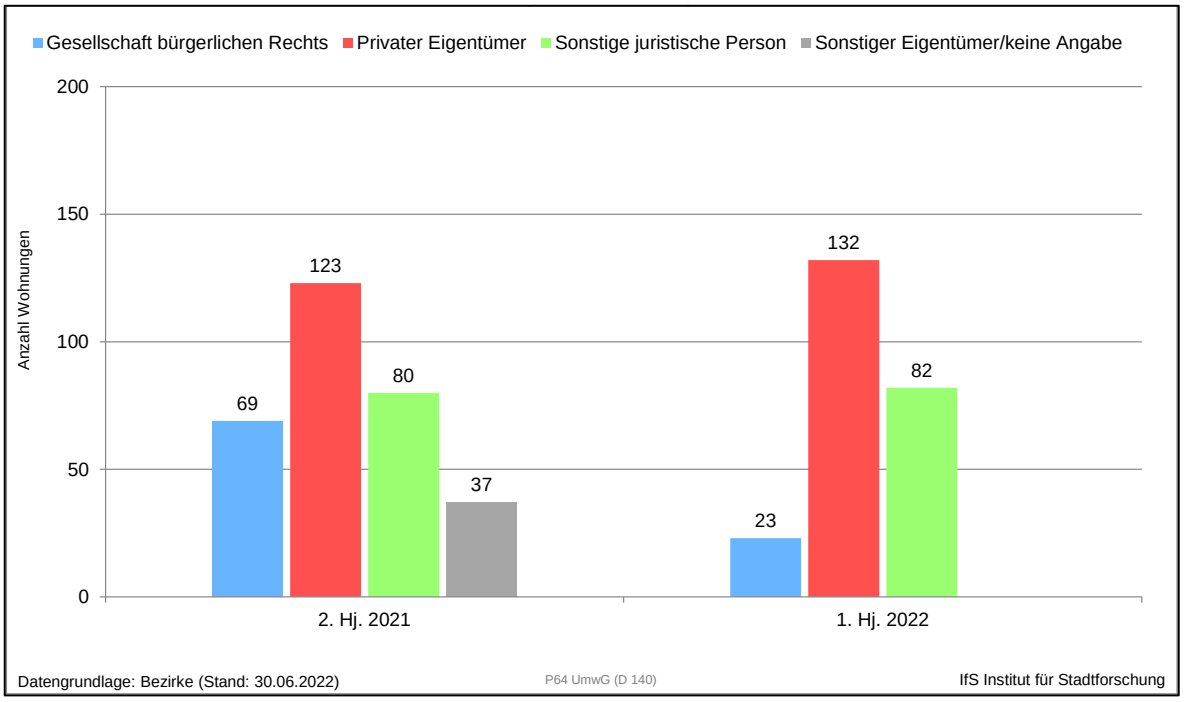
Abbildung 2.23: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB in Berlin nach Bezirk und Gebietstyp, Anzahl der Wohnungen mit genehmigter Umwandlung 2021/2022



2.3.2.2 Antragsteller beantragter Umwandlungen

Bezogen auf die Zahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, stellen im 2. Halbjahr 2021 und im 1. Halbjahr 2022 als Antragsteller private Eigentümer jeweils die größte Eigentümergruppe dar, gefolgt von den sonstigen juristischen Personen und von GbR. Während die Zahl der Wohnungen bei den beiden erstgenannten Eigentümergruppen im 1. Halbjahr 2022 jeweils leicht gegenüber dem Vorhalbjahr gestiegen ist, ist die der GbR deutlich zurückgegangen und sonstige Eigentümer traten nicht mehr auf (Abbildung 2.24).

Abbildung 2.24: Antragsteller der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Halbjahren 2021-2022



2.3.2.3 Begründung beantragter Umwandlungen nach § 250 BauGB

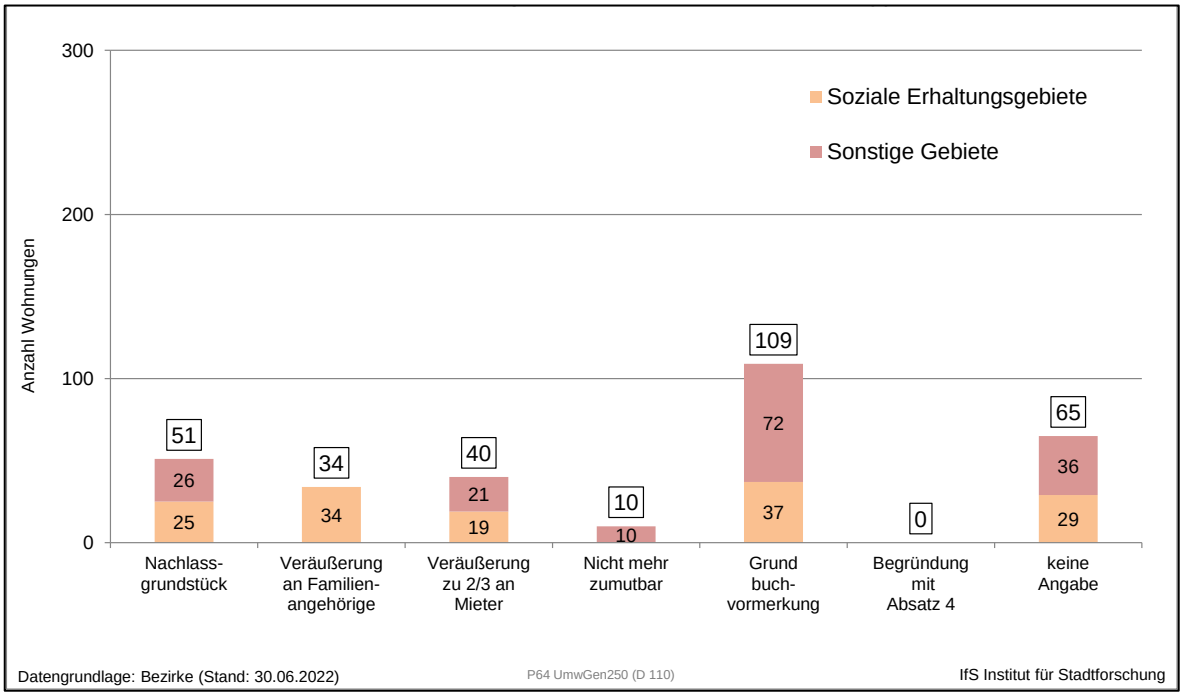
In § 250 Absatz 3 BauGB sind fünf Tatbestände bestimmt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht: „Nachlassgrundstück“ (Abs. 3 Nr. 1), „Veräußerung an Familienangehörige“ (Abs. 3 Nr. 2), „Veräußerung zu 2/3 an Mieter“ (Abs. 3 Nr. 3), „nicht mehr zumutbar“[4] (Abs. 3 Nr. 4), „Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch“ (Abs. 3 Nr.

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

5). Zusätzlich ist eine Genehmigung mit einer Begründung mit Absatz 4 möglich.[5] Diese Tatbestände haben im 2. Halbjahr 2021 und im 2. Halbjahr 2022 eine unterschiedliche Rolle beim Antragsgeschehen gespielt (Abbildung 2.25 und Abbildung 2.26).

Im 2. Halbjahr 2021 wurde für die meisten Wohnungen, für die eine Umwandlung nach § 250 BauGB beantragt wurde, das „Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch“ als Begründung des Antrags angeführt. Mit deutlichem Abstand folgen die Gründe „Nachlassgrundstück“, „Veräußerung zu 2/3 an Mieter“, „Veräußerung an Familienangehörige“ und „nicht mehr zumutbar“. Die „Begründung mit Absatz 4“ ist im 2. Halbjahr 2021 in keinem der Anträge vorgekommen. Relativ viele Anträge wurden ohne eine Angabe zur Begründung abgegeben.

Abbildung 2.25: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im Jahr 2021 nach Gebietstyp

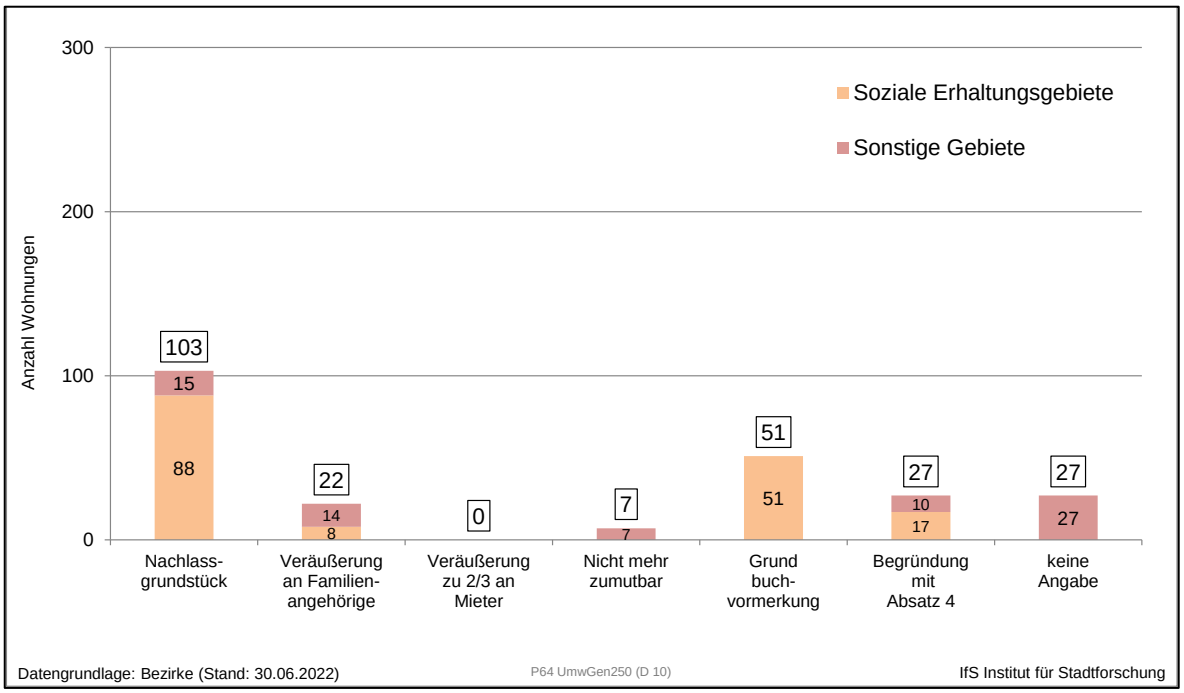


Im 1. Halbjahr 2022 stellen sich die Häufigkeiten der Begründungsarten für eine Umwandlung nach § 250 BauGB etwas anders dar als im 2. Halbjahr 2021. „Nachlassgrundstück“ steht bei den Wohnungsumwandlungen als Begründung an erster Stelle und „Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch“ ist an die zweite Stelle gerückt (beide mit Schwerpunkt in sozialen Erhaltungsgebieten). Es folgen die „Begründung mit

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

Absatz 4“, „Veräußerung an Familienangehörige“ und „nicht mehr zumutbar“. Die Begründung „Veräußerung zu 2/3 an Mieter“ wurde im 1. Halbjahr 2022 in keinem der Anträge verwendet. Nach wie vor gab es im 1. Halbjahr 2022 Anträge ohne eine Angabe zur Begründung, allerdings deutlich weniger als im 2. Halbjahr 2021.

Abbildung 2.26: Begründungen der beantragten Umwandlungen nach § 250 BauGB in Berlin, Anzahl der Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 nach Gebietstyp



Genehmigt wurden die Umwandlungen im 2. Halbjahr 2021 bei 51 Wohnungen mit der Begründung „Nachlassgrundstück“, bei 26 Wohnungen mit „Grundbuchvormerkung“ und bei 25 Wohnungen mit „Veräußerung zu 2/3 an Mieter“. Im 1. Halbjahr 2022 waren es bei den Genehmigungen 59 Wohnungen mit der Begründung „Nachlassgrundstück“, zehn Wohnungen mit „Begründung mit Absatz 4“ und acht Wohnungen mit „Veräußerung an Familienangehörige“. Andere Begründungen spielten in den beiden Halbjahren jeweils keine Rolle.

2.4 Genehmigte Verkäufe an Mieter

2.4.1 In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB

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

Vom 14.03.2015 bis zum Stichtag 30.06.2022 wurden in den fünf Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln insgesamt 168 Verkäufe beantragt, wobei jedem Verkaufsfall eine einzelne Wohnung entspricht. Davon wurden 114 Anträge bis 30.06.2022 genehmigt. Es gab 54 Untersagungen, bei denen in 53 Fällen Widerspruch eingelegt wurde. Davon wurde ein Widerspruch zurückgewiesen, bei den übrigen 52 Widersprüchen sind die Verfahren zum 30.06.2022 noch offen (vgl. Tabelle 2.11).

Die meisten Anträge für einen Verkauf an Mieter wurden im Bezirk Pankow gestellt, jedoch wurden dort bis zum 30.06.2022 nur 32 der 85 Anträge genehmigt (bei 52 offenen Verfahren in zwei Häusern). An zweiter Stelle der Anträge steht Tempelhof-Schöneberg mit 37 beantragten und genehmigten Verkäufen, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 31 beantragten und genehmigten Verkäufen. In Neukölln wurden 13 der 14 gestellten Verkaufsanträge genehmigt und in Charlottenburg-Wilmersdorf gab es einen beantragten und genehmigten Verkauf. In den sonstigen fünf Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten wurden keine Anträge gestellt.

Die 114 genehmigten Verkäufe verteilen sich in diesen fünf Bezirken auf 22 verschiedene soziale Erhaltungsgebiete, sodass keine ausgeprägte räumliche Konzentration festzustellen ist. Die höchsten Genehmigungszahlen mit 13 bzw. zwölf Fällen finden sich in den Gebieten Rixdorf, Barbarossaplatz/Bayerischer Platz und Luisenstadt. Insgesamt beziehen sich die 114 genehmigten Anträge auf Wohnungen in 38 verschiedenen Gebäuden.

Tabelle 2.11: Umwandlungsgenehmigung aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl Verkaufsfälle (Wohnungen) im Gesamtzeitraum

Soziale Erhaltungsgebiete [mit Jahr des Inkrafttretens] nach Bezirken	zu verkaufen	Genehmigung	Untersagung	Widerspruch	Zurückweisung	Abhilfe	Klage	Abweisung
Sparrplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Leopoldplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Birkenstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Seestraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kattegatstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorfer Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Humboldthain Nord-West [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Soldiner Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Alexanderplatzviertel [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mitte (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Graefestraße [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Luisenstadt [2015]	12	12	-	-	-	-	-	-
Bergmannstraße Nord [2015]	7	7	-	-	-	-	-	-
Hornstraße [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Chamissoplatz [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Boxhagener Platz [2015]	2	2	-	-	-	-	-	-
Petersburger Straße [2015]	2	2	-	-	-	-	-	-
Weberwiese [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreuzberg-Nord [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Stralauer Kiez [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Samariterviertel [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg (Summe)	**31**	**31**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Falkplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Arnimplatz [2015]	7	7	-	-	-	-	-	-
Humannplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseestr. / Grellstr. [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Pankow Zentrum [2015]	22	-	22	22	-	-	-	-
Teutoburger Platz [2015]	5	3	2	2	1	-	-	-
Kollwitzplatz [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Helmholtzplatz [2015]	7	6	1	1	-	-	-	-
Bötzowstraße [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Winsstraße [2015]	35	7	28	28	-	-	-	-
Pankow-Süd [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Langhansstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Komponistenviertel [2017]	1	1	-	-	-	-	-	-
Danziger Straße Ost [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Pankow (Summe)	**85**	**32**	**53**	**53**	**1**	**-**	**-**	**-**
Mierendorff-Insel [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Gierkeplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Klausenerplatz [2020]	1	1	-	-	-	-	-	-
Jungfernheide [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Alt-Lietzow [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Richard-Wagner-Straße [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Karl-August-Platz [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charlottenburg-Wilmersdorf (Summe)	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Wilhelmstadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Spandauer Neustadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Spandau (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015]	13	13	-	-	-	-	-	-
Bautzener Straße [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	10	10	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Insel [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Norden [2018]	4	4	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Süden [2018]	9	9	-	-	-	-	-	-
Tempelhof [2018]	1	1	-	-	-	-	-	-
Grazer Platz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg (Summe)	**37**	**37**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Schillerpromenade [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reuterplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Flughafenstr. / Donaustr. [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Rixdorf [2016]	14	13	1	-	-	-	-	-
Körnerpark [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Germaniapromenade [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Britz [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Gropiusstadt [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Neukölln (Summe)	**14**	**13**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Alt-Treptow [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Treptow-Köpenick (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kaskelstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitlingstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Fanningerstraße [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Letteplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Scharnweberstraße / Klixstraße [2021]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Erhaltungsgebiete (Summe)	**168**	**114**	**54**	**53**	**1**	**-**	**-**	**-**

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

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)

IfS Institut für Stadtforschung

In Tabelle 2.12 sind die im 1. Halbjahr 2022 genehmigten Verkäufe an Mieter im Vergleich zu vorangegangenen Jahren dargestellt. Dabei werden die Fälle zusätzlich nach dem Jahr der Antragstellung für die Umwandlung differenziert.

Tabelle 2.12: Umwandlungsgenehmigung nach § 172 BauGB aufgrund „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl Verkaufsfälle (Wohnungen) nach Jahr des Verkaufsantrags und Jahr des Umwandlungsantrags

Jahr Umwand-lungs-antrag	Jahr Verkaufsantrag								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (1. Hj.)	gesamt
2015	-	7	1	2	6	1	3	1	21
2016	-	1	14	2	1	2	1	-	21
2017	-	-	-	-	16	4	10	2	32
2018	-	-	-	-	1	1	1	-	3
2019	-	-	-	-	5	2	6	10	23
2020	-	-	-	-	-	2	8	3	13
2021	-	-	-	-	-	-	1	-	1
2022 (1.Hj.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	-	8	15	4	29	12	30	16	114

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022) IfS Institut für Stadtforschung

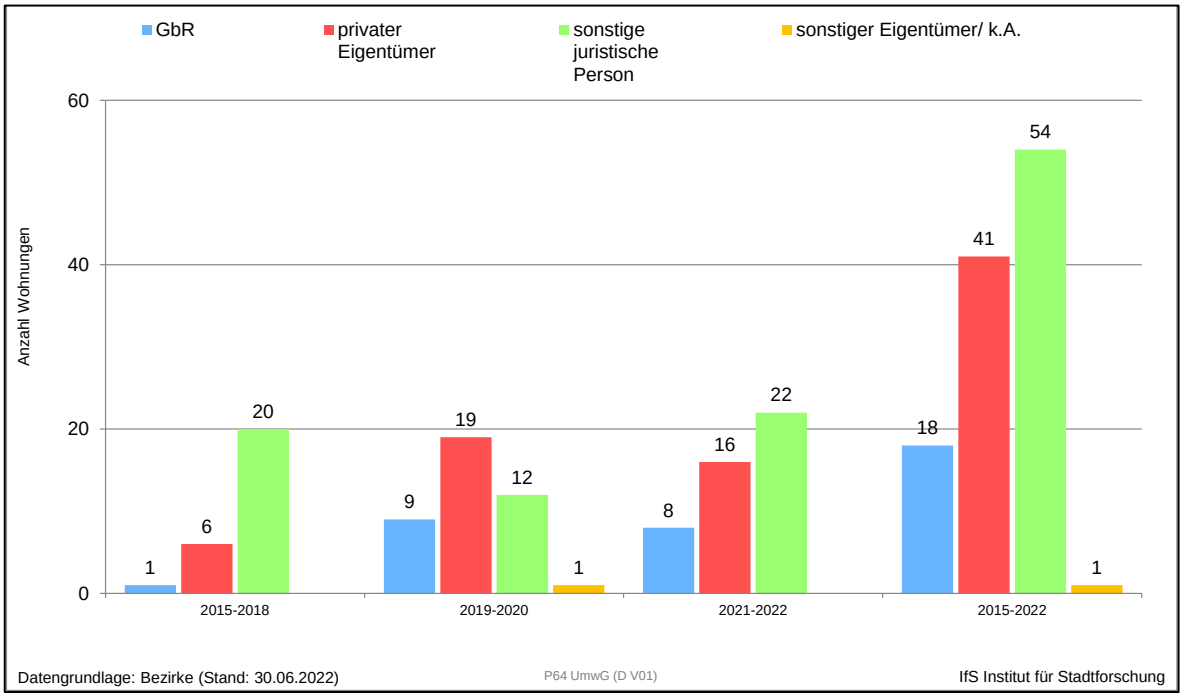
Im 1. Halbjahr 2022 erfolgten 16 Genehmigungen, die sich damit (hochgerechnet auf ein Jahr) auf einem ähnlichen Niveau bewegten wie die 30 Genehmigungen im vorangegangenen gesamten Jahr 2021. Es wird deutlich, dass die Genehmigungen in der Zeit vor 2021 starken Schwankungen unterworfen waren und mit Ausnahme des Jahres 2019 sich auf deutlich niedrigerem Niveau bewegten als 2021. Dies ist teilweise dem Umstand geschuldet, dass die Zahl der Umwandlungsgenehmigungen, die mit der „Selbstverpflichtung des Verkaufs nur an Mieter“ begründet wurden, im Zeitverlauf sukzessive gestiegen ist (auch in Zusammenhang mit der gestiegenen Zahl der sozialen Erhaltungsgebiete).

Anders als erwartet werden könnte, ist die Zahl der Genehmigungen bei Objekten, für die relativ früh (z. B. 2015 und 2016) ein Antrag auf Umwandlung gestellt wurde, trotz der längeren Zeit, in der an Mieter verkauft werden konnte, nicht grundsätzlich höher als bei später gestellten Anträgen auf Umwandlung. So verzeichnen die Anträge von 2015 und 2016 jeweils 21 Genehmigungen für einen Verkauf an Mieter, während die Jahre 2017 und 2019 trotz kürzerer Zeitspanne mit 32 bzw. 23 Genehmigungen höhere Fallzahlen aufweisen.

Was die Antragsteller für den Verkauf an Mieter angeht, dominierten im Gesamtzeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2022 die sonstigen juristischen Personen mit 54 von 114 Genehmigungen das Antragsgeschehen. Private Eigentümer wiesen 41 Genehmigungen

und GbR 18 Genehmigungen auf. Es wird deutlich, dass die Eigentümergruppen in verschiedenen Zeitabschnitten unterschiedlich am Antragsgeschehen beteiligt waren. So verzeichneten die privaten Eigentümer im Zeitraum 2019-2020 die höchste Zahl an Genehmigungen, während in den Zeiträumen davor und danach die sonstigen juristischen Personen die höchsten Zahlen aufwiesen (Abbildung 2.27).

Abbildung 2.27: Antragsteller des genehmigten Wohnungsverkaufs nach § 172 BauGB, Anzahl der Wohnungen nach Zeitabschnitten der Antragstellung und gesamt



Für den gesamten Zeitraum seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung im März 2015 bis einschließlich des 1. Halbjahres 2022 wurden für 46.887 Wohnungen Umwandlungen mit der Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ genehmigt. Die Quote der Wohnungen, für die ein Verkauf an Mieter genehmigt wurde, bezogen auf alle Umwandlungsgenehmigungen mit dieser Begründung liegt bei 0,24%. Demnach ist bislang nur für einen Bruchteil der mit der Auflage „Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen ein Verkauf auch beantragt und genehmigt worden.

2.4.2 Berlinweit nach § 250 BauGB

Im 1. Halbjahr 2022 wurden zwei Wohnungen auf Grundlage einer Genehmigung nach § 250 Absatz 3 Nr. 3 BauGB (Veräußerung zu 2/3 an Mieter) aus dem 2. Halbjahr 2021 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf verkauft.

2.5 Ergänzende Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken

Um über die quantitativen Datenanalysen hinausgehende Aspekte der Anwendungspraxis der Umwandlungsverordnung zu erfassen, wurden im Sommer 2022 Expertengespräche mit den für die Umwandlungsgenehmigung zuständigen Stellen in neun Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten geführt. Den Zuständigen wurden Fragen nach Erfahrungen aus der Beratungspraxis, Erläuterungen zu Anträgen und Einschätzungen zum Antrags- und Genehmigungsgeschehen bezogen auf die Umwandlungen nach § 172 BauGB sowie nach § 250 BauGB gestellt.

2.5.1 Antragsvolumen und Genehmigungspraxis

In allen Bezirken ist das Antragsvolumen seit dem Inkrafttreten des § 250 BauGB im 2. Halbjahr 2021 insgesamt sehr gering. Es gibt nur wenige Anträge nach § 250 BauGB. Die Anträge nach § 172 BauGB sind seit Inkrafttreten des § 250 BauGB nahezu zum Erliegen gekommen. Die Gesprächspartner insgesamt hatten zwar einen deutlichen Rückgang erwartet, einige hatten jedoch nicht mit einem so „fundamentalen Stopp“ gerechnet.

In Bezug auf die aktuell noch beantragten und genehmigten Umwandlungen nach § 172 BauGB handelt es sich fast ausschließlich um Objekte, für die bereits vor Inkrafttreten des § 250 BauGB ein Vollzugsantrag auf Teilung beim Grundbuchamt vorlag, weshalb § 878 BGB analog zur Anwendung kam und eine Genehmigung nach § 250 BauGB nicht erforderlich war. Einige Vollzugsanträge lagen bereits mehrere Jahre vor. Insgesamt wird damit gerechnet, dass es zukünftig nur noch in wenigen Fällen zu Anträgen kommt, die einen Vollzugsantrag vorweisen können. Keine Überraschung war es für die Bezirke, dass keine Anträge für Häuser mit weniger als sechs Wohneinheiten eingingen. Die meisten Bezirke schätzen ein, dass es in den sozialen Erhaltungsgebieten in ihrem Bezirk fast keine Bestände mit weniger als sechs Wohnungen gibt, deren Eigentümer zudem an einer Umwandlung interessiert sein könnten.

Beratungsanfragen hatten sehr häufig mit dem Inkrafttreten des § 250 BauGB zu tun. Am häufigsten waren Erkundigungen von Notaren zu Optionen in Bezug auf die Begründung und inwieweit eine Verlängerung des § 250 BauGB zu erwarten sei. Darüber hinaus kamen Einzelfragen von Privatpersonen, bspw. weil sie Wohnungen bereits vor ihrem Tod vererben wollten, GbR, deren Mitglieder WEG-Eigentümer einzelner von ihnen bewohnter Wohnungen werden wollten und Erbengemeinschaften. Hinzu kamen Fragen zu § 172 BauGB von „uninformierten“ Eigentümern außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete. Einige Bezirke hatten mit weiteren rechtlichen Fragen zu tun, beispielsweise wie mit

einem Bestandsgebäude umzugehen ist, das sich auf einem Grundstück befindet, auf dem mit einem Neubau zusätzlich Wohnraum erstellt wird. Es seien noch einzelne Spezialfragen zu lösen, was typisch für den Beginn der Praxiserfahrungen mit der Anwendung sei. In vielen Fällen habe die telefonische Erläuterung der Genehmigungstatbestände erklärend gewirkt und die Eigentümer hätten Abstand von einer Antragstellung genommen.

2.5.2 Bewertung der Umwandlungsverordnungen

Der § 250 BauGB erfüllt nach Einschätzung der Interviewten seinen Zweck. Einige bekräftigen, dass sich insgesamt weitgehend „herumgesprochen“ habe, dass die Anträge sehr selten genehmigungsfähig sind. Man rechnet damit, dass es künftig fast keine Anträge sowohl nach § 250 als auch nach § 172 BauGB gibt, solange § 250 BauGB in Kraft ist. Bislang habe sich beim § 250 BauGB kein „Schlupfloch“ abgezeichnet. Mehrere Bezirke erwarten, dass die Eigentümer die verbleibende Zeit bis Ende 2025 abwarten und darauf setzen, danach wieder Anträge nach § 172 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten zu stellen bzw. außerhalb der sozialen Erhaltungsgebiete ohne Genehmigungserfordernis umwandeln zu können.

In einem Bezirk wird die Befürchtung geäußert, dass notwendige Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung ausbleiben könnten, da es eine Reihe privater Eigentümer gäbe, die eine Umwandlung und den Verkauf von einem kleineren Teil der Wohnungen beabsichtigen, um diese Investitionen finanzieren zu können.

§ 172 BauGB hat aus Sicht der Bezirke keine Bedeutung, solange § 250 BauGB in Kraft ist. Mit Besorgnis sehen mehrere Bezirke weiterhin dem Ablauf der sieben Jahre nach dem Grundbucheintrag der Selbstverpflichtung von Eigentümern, ausschließlich an Mieter zu veräußern, entgegen. Bei Umwandlungsgenehmigungen des Jahres 2015 sei bereits damit zu rechnen. Nach der Löschung sei es für den Bezirk vermutlich nicht mehr möglich, einen Überblick über Wohnungsverkäufe zu erhalten. Dabei rechnen einige Bezirke damit, dass eine Löschung nicht sofort erfolgt, sondern sie durch Anfragen des Grundbuchamts weiterhin Kenntnis über getätigte Verkäufe erhalten.

2.5.3 Bewertung der Verkaufsfälle an Mieter

Basierend auf der Eigentümerselbstverpflichtung, sieben Jahre ausschließlich an Mieter zu veräußern, sind bis zum Stichtag 30.06.2022 lediglich in den fünf Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg

und Neukölln Anträge zur Genehmigung eines Verkaufs an Mieter nach § 172 BauGB gestellt worden. Insgesamt sind nur 38 Gebäude in 22 Gebieten betroffen. Auf Grundlage einer Genehmigung nach § 250 BauGB (Veräußerung zu 2/3 an Mieter) wurden im 1. Halbjahr 2022 zwei Wohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf an Mieter verkauft (vgl. Kapitel 2.4.1 und 2.4.2).

Die Interviewten führen das weitgehende Ausbleiben von Verkaufsanträgen darauf zurück, dass die Mieter nicht die ausreichende Kaufkraft für den Erwerb haben oder der Verkauf von den Eigentümern nicht beabsichtigt ist. In wenigen Fällen haben schlecht informierte Eigentümer Anträge für den Verkauf von Wohnungen an Nicht-Mieter oder an neu zugezogene Mieter gestellt, die abgelehnt wurden. Im vergangenen Jahr sind einzelne Fragen von Interessenten bei Neuvermietungen eingegangen. Diese wurden von Maklern darauf hingewiesen, dass sie möglicher Weise, wenn sie bereits in dem sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, die neu zu vermietende Wohnung in dem umgewandelten Haus (perspektivisch) kaufen könnten. Die Genehmigung des Verkaufs an Mieter aus dem Gebiet oder dem Haus kommt in mehreren Bezirken vor, 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. Die Bezirke nehmen wie in den vergangenen Jahren an, dass die meisten Eigentümer eine Veräußerung von einzelnen Wohnungen oder Wohnungspaketen erst nach Löschung des Grundbucheintrags „Veräußerung nur an Mieter“ anstreben.

2.5.4 Aktuelle und zukünftige Gebietskulissen und weitere Entwicklungen

In keinem Bezirk ist die Aufhebung von sozialen Erhaltungsgebieten geplant. Es stehen eine Reihe von Überprüfungen der existierenden Gebiete in mehreren Bezirken an. Neue Gebiete sind für 2022/2023 konkret in Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Mitte geplant. In Pankow wird geprüft, ob ein neues Gebiet oder eine Gebietserweiterung erfolgt und in Reinickendorf wird es möglicher Weise eine Gebietserweiterung geben.

Bezüglich der Ziele der Erweiterung der Gebietskulissen geht es in einigen Bezirken um Arrondierungen, in anderen um die Ausweisung von innenstadtferneren Gebieten, für die mit zunehmendem Druck auf dem Wohnungsmarkt Aufwertung und Verdrängung befürchtet werden. Einige der neueren Gebiete verfügen über andere Strukturmerkmale als die alten Gebiete. Inwieweit dies das Antragsgeschehen beeinflusst, ist noch nicht einschätzbar.

Für die weiteren Entwicklungen erwarten die Interviewten, dass die Beantragung von Umwandlungen nach § 172 BauGB auf einem sehr niedrigen, von Einzelfällen geprägten Niveau bleibt, bis § 250 BauGB außer Kraft tritt. Auch für das Antragsvolumen in Bezug auf Umwandlungen nach § 250 BauGB erwarten die Bezirke, dass sie mehr mit Negativtestaten bspw. für Neubau oder Dachgeschossausbauten befasst sein werden als mit genehmigungsrelevanten Anträgen für die Umwandlung von Bestandswohnungen.

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

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

Im Folgenden wird daher zunächst auf die Entwicklungen auf der Angebots- und der Nachfrageseite auf dem Berliner Wohnungsmarkt eingegangen und die Entwicklung der Angebotsmieten und der Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen dargestellt. In einem weiteren Teil wird die Entwicklung der umgewandelten Wohnungen auf der Ebene von Berlin, der Bezirke und der Planungsräume dargestellt. Schließlich wird auf die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und in ausgewählten Vergleichsgebieten eingegangen. Hierbei steht die Frage im Mittelpunkt, welche Auswirkungen sich in Folge des Erlasses der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB feststellen lassen, insbesondere ob sich eine Dämpfung der Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten vollzogen hat und ob es Hinweise auf Verlagerungen des Umwandlungsgeschehens in andere Gebiete gibt. Zusätzlich wird analysiert, inwiefern sich die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB bereits bei den vollzogenen Umwandlungen des Jahres 2021 niedergeschlagen hat.

3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

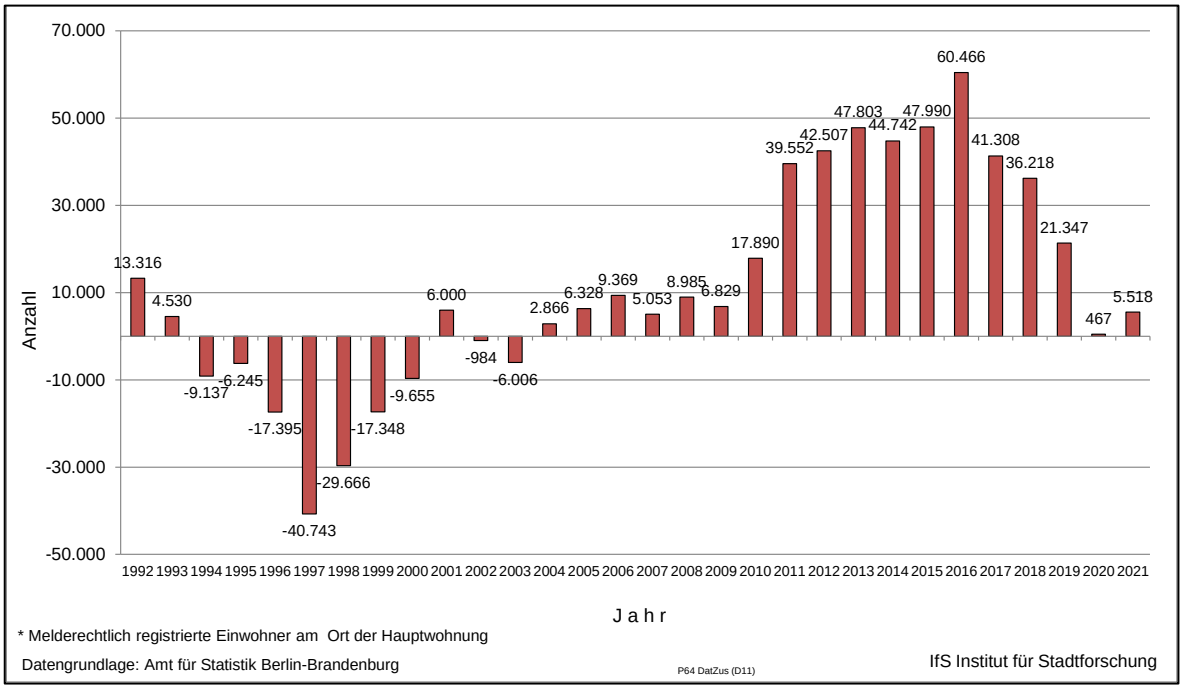
Der Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren erheblich angespannt und war von einem starken Anstieg der Mieten und Kaufpreise von Immobilien gekennzeichnet. Dabei spielten verschiedene Faktoren eine Rolle, auf die im Folgenden eingegangen wird.

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. Jüngst ist die Bevölkerungszahl zwar wieder etwas stärker gestiegen, die Zunahme bewegt sich im Jahr 2021 jedoch nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Im Jahr 2022 ist zu erwarten, dass die Bevölkerung Berlins durch kriegsbedingt aus der Ukraine geflüchtete Personen wieder deutlich stärker als in den beiden letzten Jahren zunehmen wird.

Abbildung 3.1: Veränderung der Einwohnerzahl* gegenüber dem Vorjahr 1992 bis 2021 in Berlin

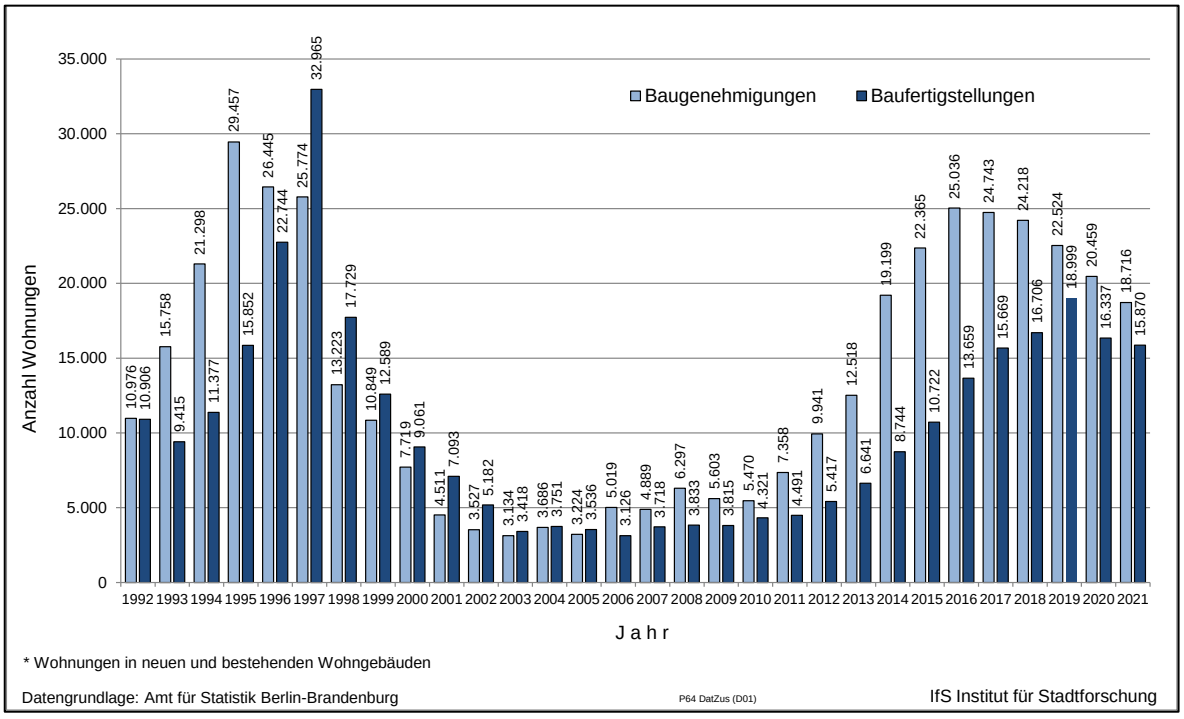


* Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung

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 2021 schätzungsweise[6] um rund 237.000 bzw. 12,6% gestiegen, also prozentual stärker als die Einwohnerzahl (10,2%).

In Abbildung 3.2 sind die in Berlin genehmigten und fertiggestellten Wohnungen von 1992 bis 2021 dargestellt. Es wird deutlich, dass ausgehend von einem niedrigen Niveau in den 2000er Jahren insbesondere die Baugenehmigungen ab 2012 stark zugelegt und die Baufertigstellungen bis 2016 jeweils etwa auf halbem Niveau der Genehmigungen des Jahres nachgezogen haben.

Abbildung 3.2: Genehmigte und fertiggestelle Wohnungen* in Berlin 1992 bis 2021



* Wohnungen in neuen und bestehenden Wohngebäuden

Während die Baugenehmigungen in den Jahren 2017 und 2018 nur knapp unter den Werten des Vorjahres lagen, hat sich der Rückgang in den Jahren 2019 bis 2021 spürbar

6 Durch methodische Umstellungen beim Mikrozensus in den Jahren 2016 und 2020 waren die Ergebnisse nicht mit denen der Vorjahre vergleichbar. Daher wurde die Veränderung der Zahl der Haushalte für das Jahr 2016 auf Grundlage der Veränderung der Einwohnerzahl 2016 und der Haushaltsgröße 2015 geschätzt. Für die Jahre 2017 bis 2019 wurde wie bei den übrigen Jahren die Veränderung gegenüber dem Vorjahr zu Grunde gelegt, für 2020 und 2021 eine Schätzung auf Basis der Einwohnerentwicklung.

beschleunigt. Im Jahr 2021 bewegten sich die Baugenehmigungen mit rund 18.700 Wohnungen rund 25% unter dem Höchststand von 2016 mit rund 25.000 Wohnungen.[7]

Die Baufertigstellungen dagegen haben zugenommen und sich mit rund 19.000 Wohnungen im Jahr 2019 dem Niveau der Baugenehmigungen deutlich angenähert. Im Jahr 2020 kam es jedoch zu einem deutlichen Rückgang der Baufertigstellungen auf rund 16.300 Wohnungen, der sich mit einem Wert von 15.870 Wohnungen im Jahr 2021 fortgesetzt hat. Der jüngste Rückgang der Wohnungsbautätigkeit in Berlin dürfte nicht nur mit dem Rückgang der Baugenehmigungen zusammenhängen, da sich in Berlin in den letzten Jahren ein großer Bauüberhang von genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen aufgebaut hat. Ende 2021 betrug der Bauüberhang laut Amt für Statistik rund 65.300 Wohnungen. Der Rückgang der Baufertigstellungen in den Jahren 2020 und 2021 dürfte daher eher mit der Pandemie und ggf. weiteren Einflüssen wie wohnungspolitischen Maßnahmen zusammenhängen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Bautätigkeit nach einer Überwindung der Folgen der Pandemie und des Kriegs in der Ukraine entwickelt bzw. ob der bestehende 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 2021 aufgrund der Bautätigkeit (Neubau sowie Zu- und Abgänge im Bestand) um rund 126.000 Wohnungen erhöht, die Zahl der Privathaushalte ist jedoch schätzungsweise um rund 237.000 (vgl. oben Kap. 3.1.1) gestiegen (Abbildung 3.3).

Im Rahmen dieser Entwicklung wurde in Berlin zunächst der Anfang der 2010er Jahre noch vorhandene Wohnungsleerstand abgebaut,[8] was aber das Ungleichgewicht

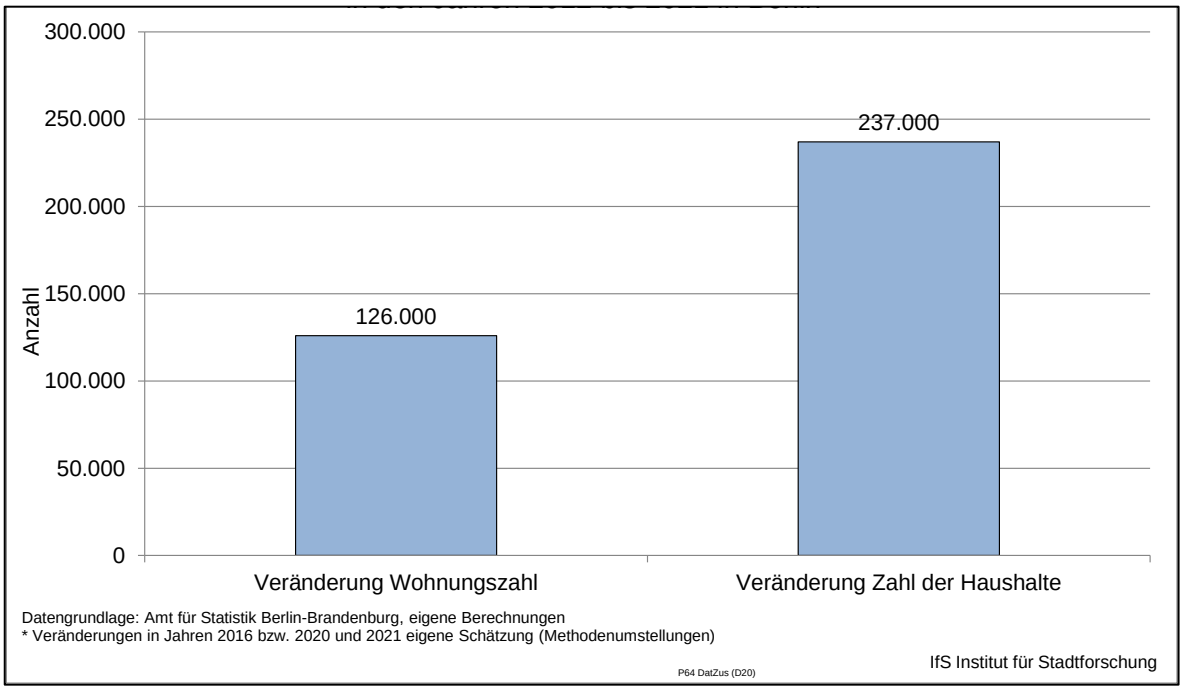
---

[7] In den ersten sieben Monaten des Jahres 2022 lagen die Baugenehmigungen nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg mit 9.486 Wohnungen deutlich unter denen der ersten sieben Monate des Jahres 2021 (10.884 Wohnungen, Rückgang um 13%). Dies kann als ein Anhaltspunkt gewertet werden, dass sich der Rückgang der Baugenehmigungen der letzten Jahre fortsetzt und sich für das gesamte Jahr 2022 ein gegenüber dem Vorjahr niedrigeres Niveau abzeichnet.

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

zwischen der Veränderung von Angebot und Nachfrage nur kurzzeitig und zu einem kleinen Teil ausgeglichen hat. In der Folge hat sich eine deutliche Knappheit beim Wohnungsangebot herausgebildet, insbesondere in den begehrten Quartieren der inneren Stadt.

Abbildung 3.3: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Privathaushalte* in den Jahren 2012 bis 2021 in Berlin



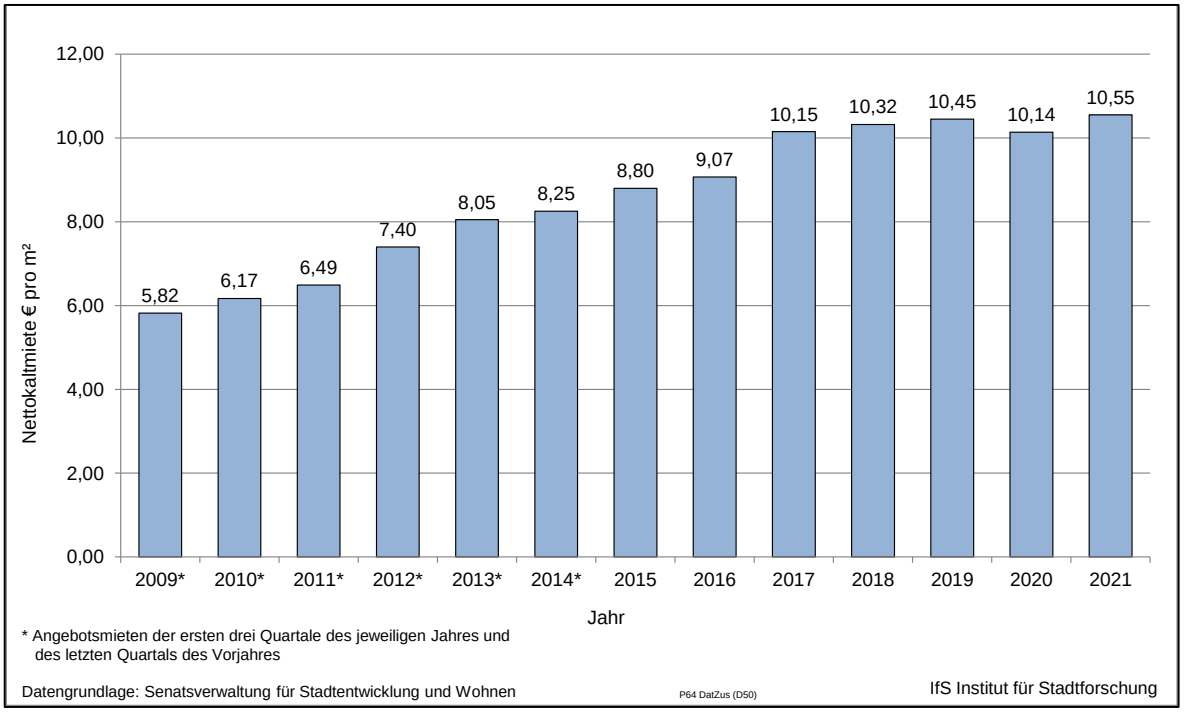
*Veränderungen in Jahren 2016 bzw. 2020 und 2021 eigene Schätzung (Methodenumstellungen)

3.1.3 Mietenentwicklung

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

In Abbildung 3.4 ist die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin von 2009 bis 2021 dargestellt, die Anhaltspunkte für die Entwicklung der tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten gibt.[9]

Abbildung 3.4: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) 2009 bis 2021 in Berlin



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

---

9 Die Daten wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen 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 ab 2015 handelt es sich dagegen um die Angebotsmieten des gesamten Jahres. Die Werte der Jahre 2009 bis 2012 basieren auf der Datenquelle IDN Immodaten, von 2013 bis 2017 auf der Datenquelle ImmobilienScout24 und 2018 bis 2020 auf der Datenquelle empirica-Systeme GmbH sowie 2020 und 2021 zusätzlich VALUE Marktdatenbank; Berechnungen RegioKontext.

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

Im Jahr 2020 kam es im dargestellten Zeitraum erstmals zu einem Rückgang der Angebotsmieten von 10,45 auf 10,14 € pro m² (-2,9%). Dieser Rückgang dürfte im Wesentlichen in Zusammenhang mit einer dämpfenden Wirkung des vom Land Berlin eingeführten „Mietendeckels“[11] stehen und kann nicht als Indiz für eine Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes gewertet werden. Im Jahr 2021 sind die Angebotsmieten um 4,0% auf 10,55 € pro m² gestiegen, was auch mit dem Ende des Mietendeckels zusammenhängen dürfte. Die Werte für 2020 und 2021 sollten auch aufgrund des Sachverhalts mit gewisser Zurückhaltung interpretiert werden, dass die Zahl der in die Auswertung eingeflossenen Mietwerte gegenüber 2019 deutlich um 42% (2020) bzw. 37% (2021) zurückgegangen ist. Diese Entwicklung liegt daran, dass im Jahr des Inkrafttretens des Mietendeckels weitaus weniger Wohnungen für eine Vermietung auf den Internetportalen angeboten wurden und sich die Zahl der Angebote im Jahr 2021 zwar leicht erhöhte, insgesamt aber auf dem niedrigen Niveau weiterhin verharrte. Insofern könnte sich nicht nur die Zahl, sondern auch die Struktur der angebotenen Wohnungen bzw. Mieten zwischen 2019 sowie 2020 und 2021 mit der Folge eingeschränkter Vergleichbarkeit unterscheiden.

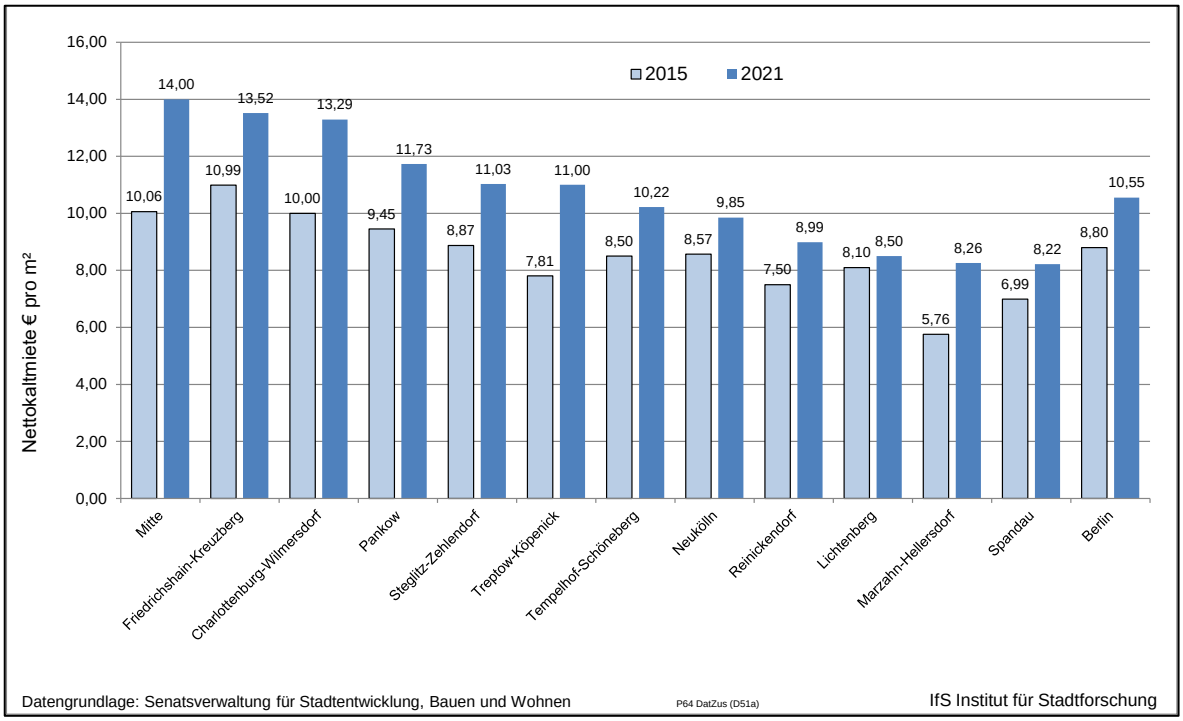
In Abbildung 3.5 sind die Angebotsmieten im Jahr 2021 nach Berliner Bezirken dargestellt. Es zeigt sich, dass die vier zentral gelegenen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow die höchsten Angebotsmieten aufweisen, während diese in äußeren Bezirken wie Reinickendorf, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau deutlich niedriger liegen.

Zugleich wird (trotz der oben angesprochenen eingeschränkten Vergleichbarkeit) deutlich, dass die Angebotsmieten 2021 gegenüber 2015 nicht nur in zentralen, sondern auch in den meisten äußeren Bezirken spürbar gestiegen sind. Von dem deutlichen Anstieg der Angebots- bzw. Neuvertragsmieten in den letzten Jahren bzw. dem erreichten hohen Niveau dürften in Verbindung mit der oben dargestellten zunehmenden Wohnungsknappheit erhebliche Anreize auf die Umwandlungstätigkeit von Wohnungseigentümern ausgegangen sein. Aus Sicht der Verkäufer hat sich dadurch 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.

---

[11] „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.

Abbildung 3.5: Angebotsmieten 2015 und 2021 in den Berliner Bezirken



3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen

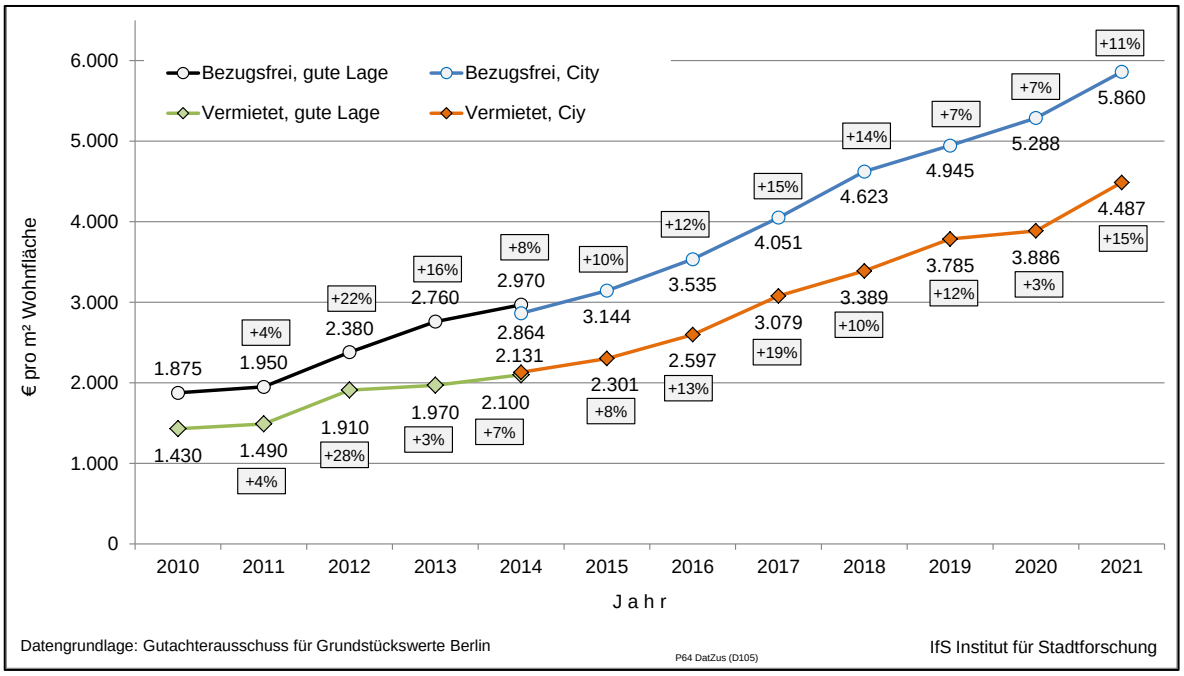
Die Marktanspannung hat sich ebenso wie bei den Mieten auch auf dem Wohnimmobilienmarkt bei den Kaufpreisen der in erheblichen Steigerungen niedergeschlagen. Da beim Monitoring die Umwandlungen im Mittelpunkt des Interesses stehen, wird im Folgenden der Fokus auf die Entwicklung der Kaufpreise bei typischen Umwandlungsobjekten gerichtet. Hierbei handelt es sich insbesondere um umgewandelte Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 (vgl. unten Tabelle 3.3). Zusätzlich betrachtet werden die Baujahre von 1920 bis 1949.

3.1.4.1 Baujahre bis 1919

Abbildung 3.6 zeigt die Kaufpreise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in den Jahren 2010 bis 2021 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.[12] Die Einteilungen „gute Lage“ und „City“ sind zwar nicht identisch, führen aber - wie das Jahr 2014 zeigt - zu ähnlichen Ergebnissen.

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



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 2021 für 4.487 € pro m² Wohnfläche verkauft, während bezugsfreie Wohnungen für 5.860 € pro m² und daher zu einem 31% höheren Preis gehandelt wurden. Bezugsfreie Wohnungen in guter Lage verzeichneten dabei von 2010 bis 2014 mit 58% einen etwas höheren Preisanstieg als vermietete Wohnungen in guter Lage, die sich mit 47% allerdings ebenfalls deutlich verteuerten. Auch bei umgewandelten Wohnungen der Baujahre bis 1919 im Bereich City setzte sich der deutliche Preisanstieg von 2014 bis 2021 fort, wobei er sich zwischen bezugsfreien Wohnungen mit 105% und vermieteten Wohnungen mit 111% relativ wenig unterschied. Im Jahr 2021 hat sich bei den umgewandelten Wohnungen der Anstieg der Preise gegenüber dem Vorjahr bei den vermieteten deutlich (von 3% auf 15%) und bei den bezugsfreien leicht (von 7% auf 11%) verstärkt.

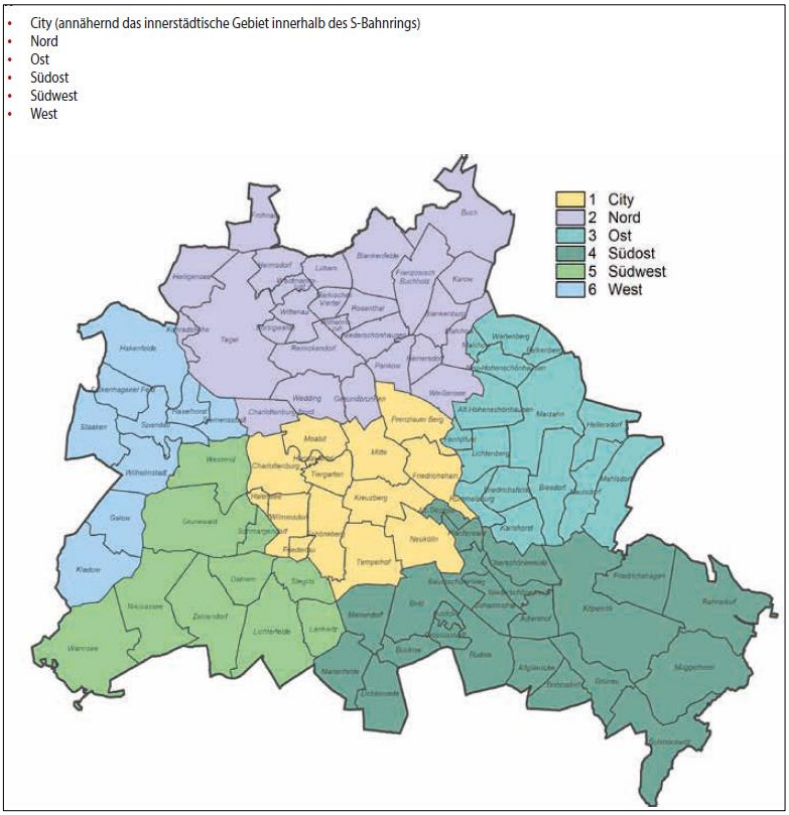
Die reduzierte Preiserhöhung in den Jahren 2019 und 2020 im Vergleich zum Zeitabschnitt 2015 bis 2018 bei bezugsfreien umgewandelten Wohnungen war demnach

[12] 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 3.7).

nur ein vorübergehendes Phänomen, das trotz des erreichten hohen Preisniveaus von einem erneuten spürbaren Anstieg abgelöst wurde. Ob sich dieser Anstieg auch 2022 fortsetzt, ist angesichts der inzwischen steigenden Zinsen und der konjunkturellen Eintrübung offen.

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

Abbildung 3.7 Räumliche Darstellungssystematik im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin

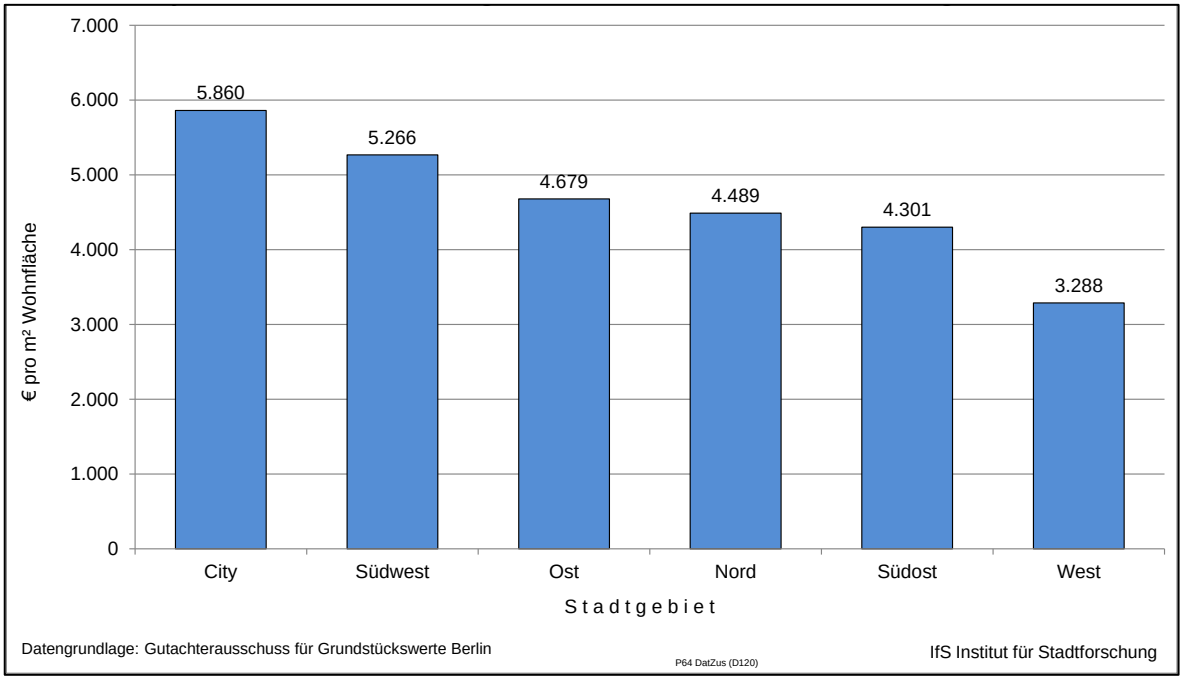


Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022; Gutachterausschuss für Grundstückswerte, S. 21.

Wie in Abbildung 3.8 dargestellt ist, liegen im Jahr 2021 die Preise bezugsfreier umgewandelter Wohnungen der Baujahre vor 1919 im Bereich West mit 3.288 € pro m² am deutlichsten unter dem Niveau des City-Bereichs mit 5.860 € pro m². Die Bereiche Südost (4.301 € pro m²), Nord (4.489 € pro m²) und Ost (4.679 € pro m²) weisen zwar deutlich höhere Preise auf als West, verzeichnen aber dennoch einen deutlichen Abstand zum Preisniveau des Bereichs City. Der Bereich Südwest hat mit 5.266 € pro m² den geringsten Abstand zum Preisniveau des Bereichs City. Insgesamt zeigt sich, dass die

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

Abbildung 3.8: Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919, die bezugsfrei sind, im Jahr 2021 nach Stadtgebiet Berlins



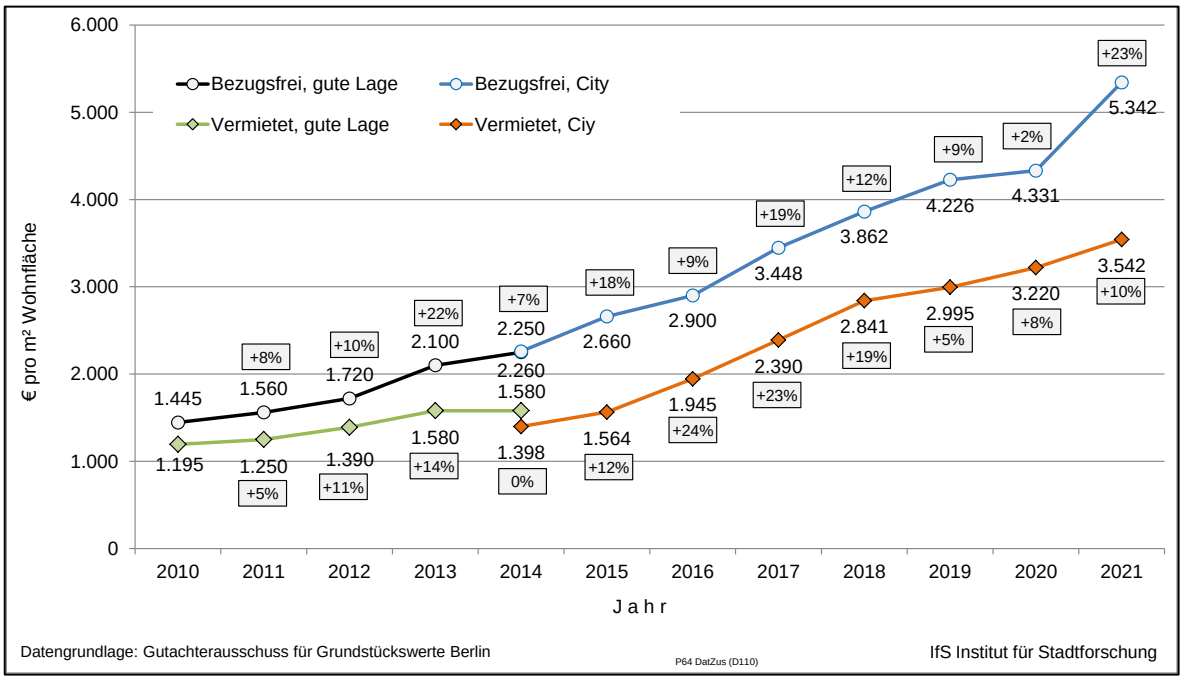
3.1.4.2 Baujahre 1920 bis 1948

In Abbildung 3.9 sind die Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in guter Lage bzw. im Bereich City mit Baujahr 1920 bis 1948[13] dargestellt. Während der der Anstieg der Preise im Jahr 2021 bei den bezugsfreien Wohnungen sehr viel höher war als im Vorjahr (23% gegenüber 2%), hat er sich bei den vermieteten Wohnungen nur leicht erhöht (10% gegenüber 8%).

Insgesamt ist das Preisniveau bei dieser Baualtersklasse spürbar niedriger als bei den oben dargestellten Baujahren bis 1919, wenn gleich bezugsfreie Wohnungen durch den aktuellen Preissprung deutlich aufgeholt haben. Bezugsfreie Wohnungen kosteten 2021 5.342 € pro m² und somit 8% weniger als entsprechende Wohnungen der Baujahre bis 1919. Im Jahr 2020 betrug der Abstand noch 18%. Bei vermieteten Wohnungen lagen die Preise 2021 bei 3.542 € pro m² bzw. 21% unter denen der Baualtersklasse bis 1919.

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

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



Abgesehen von den Niveauunterschieden zwischen beiden Baualtersklassen lassen sich zumindest bei den bezugsfreien Wohnungen gewisse Parallelen beim Verlauf der Preisentwicklung feststellen: Von 2010 bis 2014 betrug der Anstieg bei bezugsfreien Wohnungen der Baualtersklasse 1920 bis 1948 in guter Lage 56%, bei der Baualtersklasse bis 1919 58%. Von 2014 bis 2021 lag der Anstieg der Baualtersklasse 1920 bis 1948 bei bezugsfreien Wohnungen im Bereich City bei 136% und übertraf damit die Baualtersklasse bis 1919 (105%) deutlich.

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 2021 im Bereich City mit 153% (gegenüber 111%) dagegen deutlich höher.

3.1.4.3 Auswirkungen der Preisentwicklung auf Umwandlungen

Der dargestellte Preisanstieg in den letzten Jahren hat entscheidende Anreize für Eigentümer gesetzt, Wohnungen umzuwandeln. Dadurch hat sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den letzten Jahren massiv erhöht bzw. auf relativ hohem Niveau gehalten. Dies trifft auch für das aktuellste Jahr 2021 mit seinen 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 Wohnungen höhere Renditen zu erzielen als mit dem Halten und der Vermietung der Wohnungen. Die deutliche Abschwächung 2018 bis 2021 des Mietenanstiegs gegenüber den Vorjahren bei zugleich weiter und stärker steigenden Preisen für Wohnimmobilien dürfte die Anreize für Umwandlungen zusätzlich verstärkt haben.

3.2 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken

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

3.2.1 Berlin

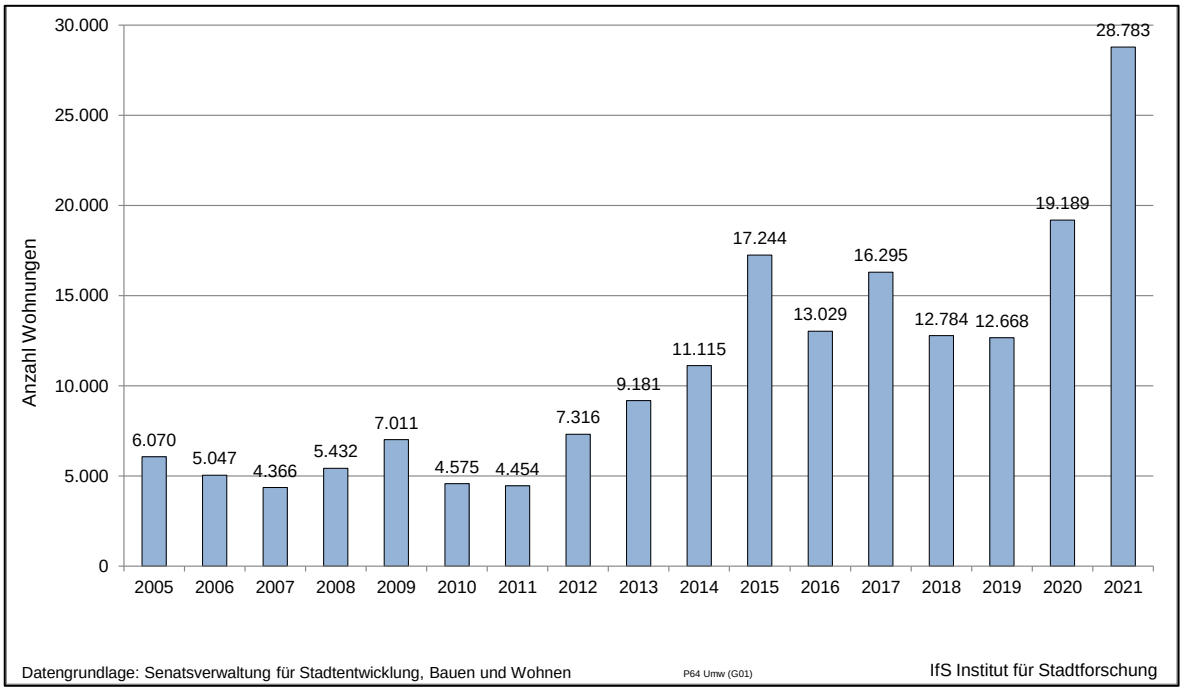
3.2.1.1 Entwicklung der Umwandlungen seit 2005

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

Im Jahr 2012 begann ein starker Anstieg von rund 4.500 Wohnungen im Jahr 2011 auf rund 7.300 Wohnungen, der sich in den beiden folgenden Jahren fortsetzte (auf rund 9.200 bzw. 11.100 Wohnungen) und 2015 in einen sprunghaften Anstieg auf rund 17.200 Wohnungen mündete. Insgesamt hat sich die Zahl der umgewandelten Wohnungen von 2011 bis 2015 fast vervierfacht. Der Wert von 2015 markierte zwischenzeitlich den Höchststand der Umwandlungen, 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.

Abbildung 3.10: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 2005 bis 2021



Im Jahr 2020 ist es zu einem erneuten sprunghaften Anstieg der Umwandlungszahlen um 6.521 auf 19.189 Wohnungen (+51% gegenüber 2019) gekommen, der jedoch von der Entwicklung im Jahr 2021 noch deutlich übertroffen wurde: Die Zahl der Umwandlungen stieg auf 28.783 Wohnungen (+9.594 bzw. +50% gegenüber dem Vorjahr) und markierte hiermit einen historischen Spitzenwert des Berliner Umwandlungsgeschehens.

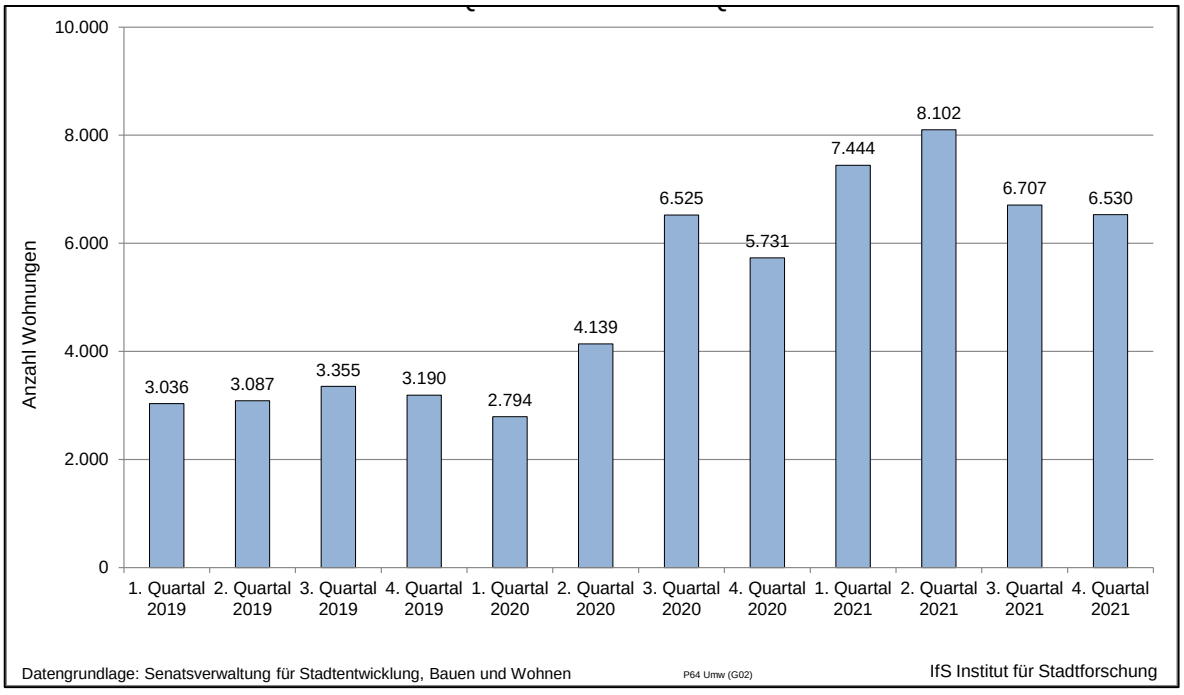
3.2.1.2 Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Umwandlungen

Auf wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklung der Umwandlungen seitens des Wohnungs- und Immobilienmarktes in den letzten Jahren wurde in Kapitel 3.1 eingegangen. Wie in Kapitel 2 bereits dargestellt, lassen sich in den sozialen Erhaltungsgebieten Einflüsse durch die Diskussion bzw. die Einführung wohnungs- und städtebaupolitischer Instrumente (Mietendeckel, Verlängerung der Umwandlungsverordnung, Baulandmobilisierungsgesetz etc.) auf das Genehmigungsgeschehen nach § 172 BauGB feststellen. Im Folgenden wird der Frage

nachgegangen, inwiefern sich erkennen lässt, dass sich letztere Einflüsse auf die Entwicklung der vollzogenen Umwandlungen ausgewirkt haben.

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

Abbildung 3.11: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2021



Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB hat durch ihren Vorrang und die strengeren Kriterien für eine Genehmigung gegenüber § 172 BauGB wie in Kapitel 2 dargestellt zu einem Rückgang von Umwandlungsgenehmigungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten und stadtweit von Umwandlungsgenehmigungen nach § 250 BauGB geführt. Diese Wirkung des im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretenen § 250

BauGB hat sich aufgrund der zeitlichen Verzögerungen jedoch bei den Grundbucheintragungen der vollzogenen Umwandlungen im 3. und 4. Quartal 2021 noch nicht spürbar niedergeschlagen. Der § 250 BauGB hat jedoch dahingehend Wirkung entfaltet, dass die Zahl der vollzogenen Umwandlungen im Vorfeld seines Inkrafttretens (wie oben dargestellt) im 1. Halbjahr 2021 noch einmal deutlich gestiegen ist. Offenbar ist es zu erheblichen Vorzieheffekten gekommen, die darauf beruhen, dass Eigentümer Umwandlungen durchgeführt haben, die dies ohne die von der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zu erwartenden Einschränkungen erst später getan oder noch nicht in Erwägung gezogen hätten.

Im Folgenden wird dargestellt, wie sich das Umwandlungsgeschehen vor dem Hintergrund der dargestellten Einflussfaktoren in verschiedenen Teilräumen Berlins entwickelt hat. Dabei wird zunächst auf die Umwandlungen in den Bezirken eingegangen, anschließend auf Planungsräume und schließlich auf einzelne soziale Erhaltungsgebiete und unterschiedliche stadtweite Gebietskategorien.

3.2.2 Bezirke

In Abbildung 3.12 und in Abbildung 3.13 ist für die einzelnen Berliner Bezirke die Zahl der insgesamt seit dem Jahr 1950 umgewandelten Wohnungen zum Stand der Jahre 2005 bis 2021 und für einen Vergleich der Intensität der Umwandlungen die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen (des Jahres 2021) dargestellt.

Was die Anzahl der seit 1950 umgewandelten Wohnungen angeht, rangiert im Jahr 2021 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 2021) 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 3.12: Umgewandelte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2005 bis 2021, Anzahl der Wohnungen insgesamt seit 1950

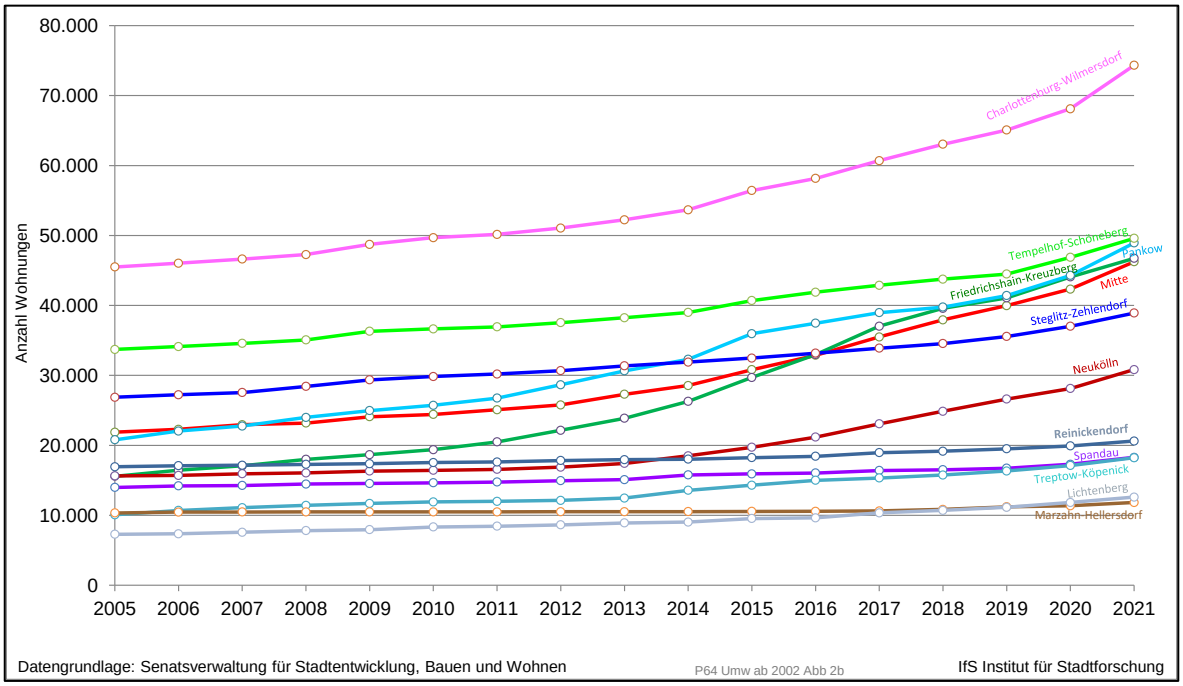
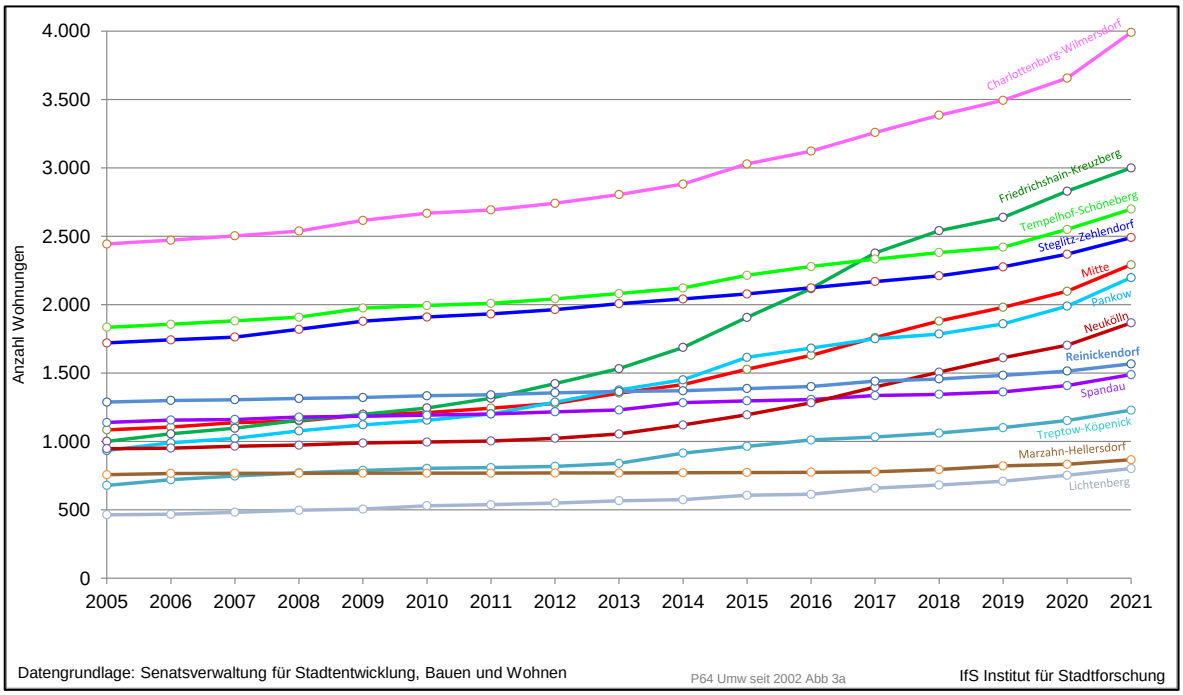


Abbildung 3.13: Umgewandelte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2005 bis 2021, Anzahl der Wohnungen insgesamt seit 1950 je 10.000 Wohnungen (2021)



In Abbildung 3.14 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den einzelnen Jahren von 2016 bis 2021 und in Abbildung 3.15 bezogen auf 10.000 Wohnungen dargestellt.

Abbildung 3.14: Umgewandelte Wohnungen 2016 bis 2021 in den Berliner Bezirken

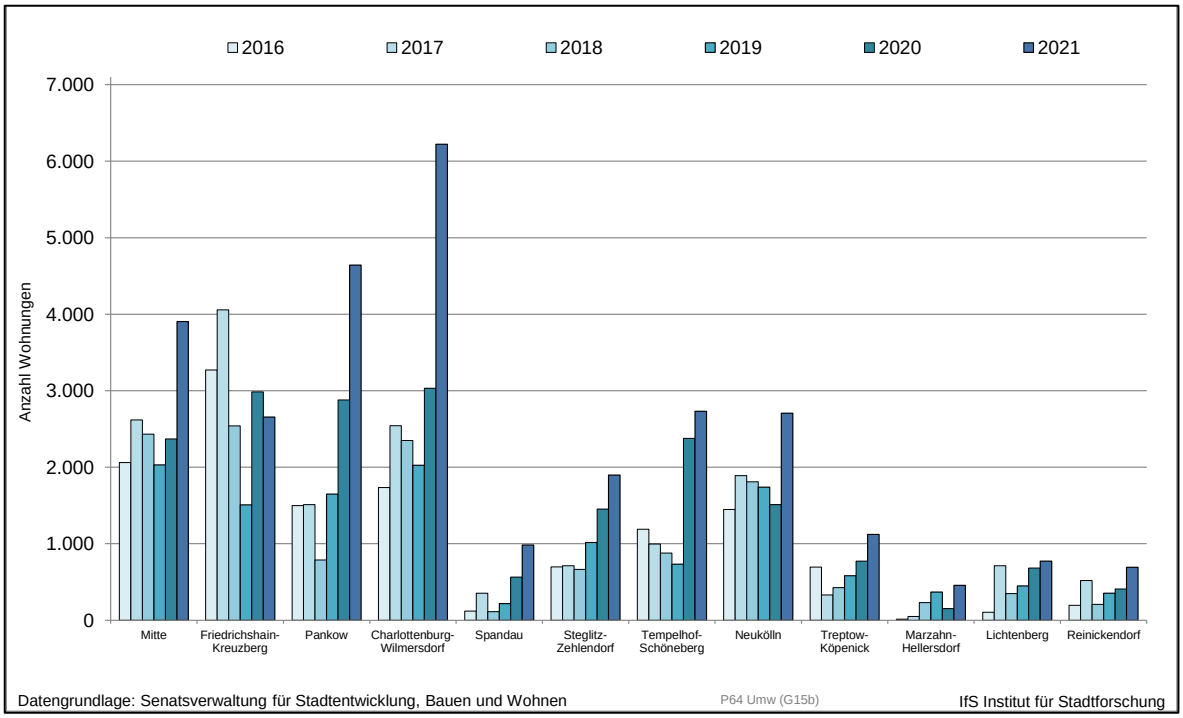
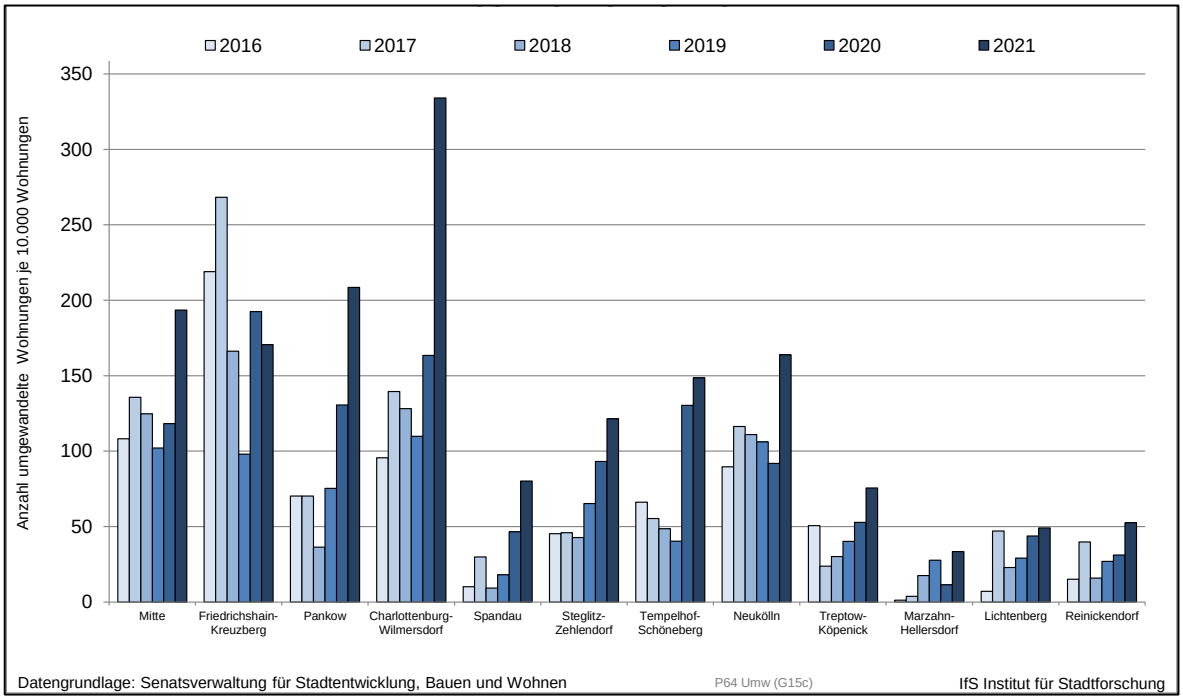


Abbildung 3.15: Umgewandelte Wohnungen 2016 bis 2021 je 10.000 Wohnungen (2021) in den Berliner Bezirken



Den höchsten Jahreswert verzeichnet Charlottenburg-Wilmersdorf 2021, gefolgt von Pankow ebenfalls 2021, während Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2017 den bislang

höchsten Wert aufwies. An vierter Stelle folgt 2021 der Bezirk Mitte. Auch alle weiteren Bezirke hatten im Jahr 2021 ihren höchsten Wert.

Bei der Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen ergibt sich eine ähnliche Reihenfolge wie bei den zuvor dargestellten absoluten Werten: Die höchste Intensität der Umwandlungen verzeichnen Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow jeweils im Jahr 2021, in Friedrichshain-Kreuzberg lag der Höchststand im Jahr 2017. Es folgen Mitte, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg (jeweils 2021).

3.2.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen

Aus Tabelle 3.1 wird die Zusammensetzung der von 2017 bis 2021 umgewandelten Wohnungen nach dem Baujahr in Berlin und den einzelnen Bezirken ersichtlich. Berlinweit liegt der Schwerpunkt bei vor 1919 errichteten Wohnungen (50,5%), mit deutlichem Abstand folgen die Baujahre 1950 bis 1989 (17,4%), die Baujahre 1919 bis 1949 (6,5%) und die Baujahre ab 1990 (5,9%). In den innerstädtischen Bezirken liegt der Schwerpunkt ebenfalls bei den Gründerzeitbeständen, während in den Außenbezirken zum Teil auch in größerem Umfang Umwandlungen in jüngeren Beständen stattgefunden haben.

Tabelle 3.1: Baujahr der im Zeitraum 2017 bis 2021 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	7.749	344	2.142	459	2.664	13.358	58,0%	2,6%	16,0%	3,4%	19,9%	100,0%
Friedrichshain-Kreuzberg	8.837	134	2.483	1.018	1.276	13.748	64,3%	1,0%	18,1%	7,4%	9,3%	100,0%
Pankow	7.550	1.209	259	1.425	1.027	11.470	65,8%	10,5%	2,3%	12,4%	9,0%	100,0%
Charlottenburg-Wilmersdorf	6.843	861	4.126	460	3.882	16.172	42,3%	5,3%	25,5%	2,8%	24,0%	100,0%
Spandau	738	319	406	45	724	2.232	33,1%	14,3%	18,2%	2,0%	32,4%	100,0%
Steglitz-Zehlendorf	1.450	375	1.515	280	2.123	5.743	25,2%	6,5%	26,4%	4,9%	37,0%	100,0%
Tempelhof-Schöneberg	4.148	230	1.726	280	1.327	7.711	53,8%	3,0%	22,4%	3,6%	17,2%	100,0%
Neukölln	4.681	1.004	1.043	281	2.646	9.655	48,5%	10,4%	10,8%	2,9%	27,4%	100,0%
Treptow-Köpenick	1.475	340	170	352	896	3.233	45,6%	10,5%	5,3%	10,9%	27,7%	100,0%
Marzahn-Hellersdorf	25	15	766	302	149	1.257	2,0%	1,2%	60,9%	24,0%	11,9%	100,0%
Lichtenberg	735	464	418	140	421	2.178	33,7%	21,3%	19,2%	6,4%	19,3%	100,0%
Reinickendorf	1.043	576	550	241	552	2.962	35,2%	19,4%	18,6%	8,1%	18,6%	100,0%
Berlin gesamt	45.274	5.871	15.604	5.283	17.687	89.719	50,5%	6,5%	17,4%	5,9%	19,7%	100,0%

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

Abbildung 3.16 und Abbildung 3.17 zeigen zum einen die Anteile der Baujahresgruppen der von 2017 bis 2021 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.

Abbildung 3.16: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2021 nach Baujahr und Bezirken

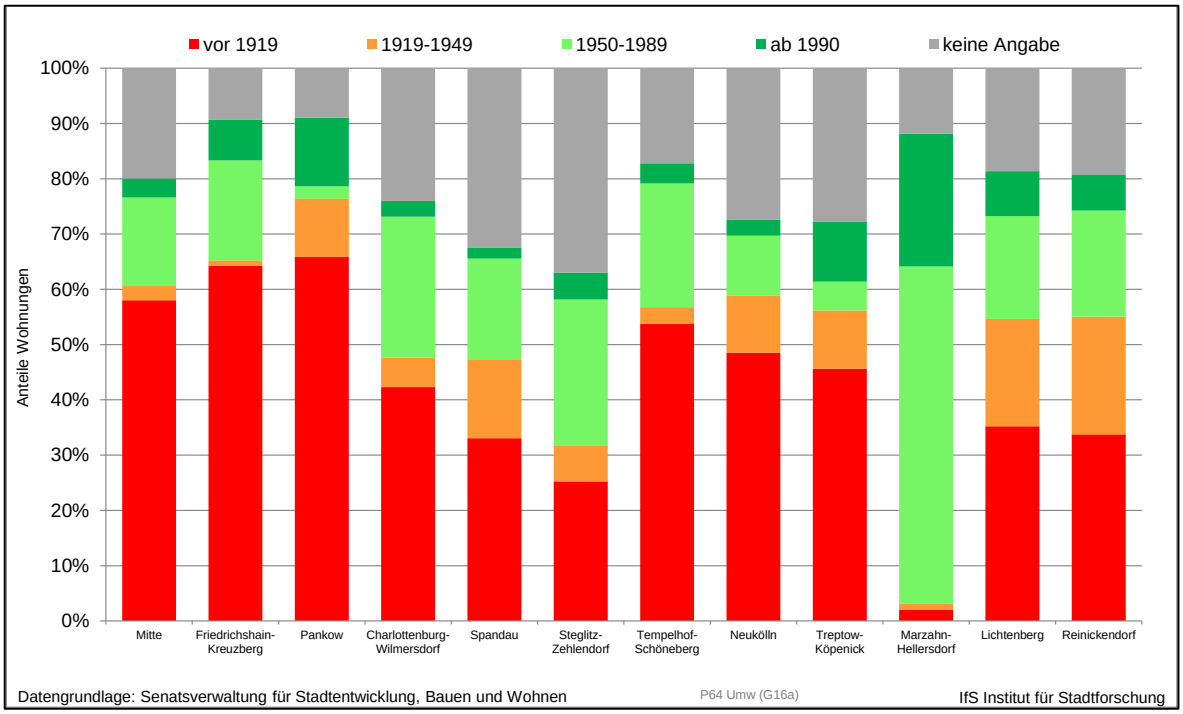
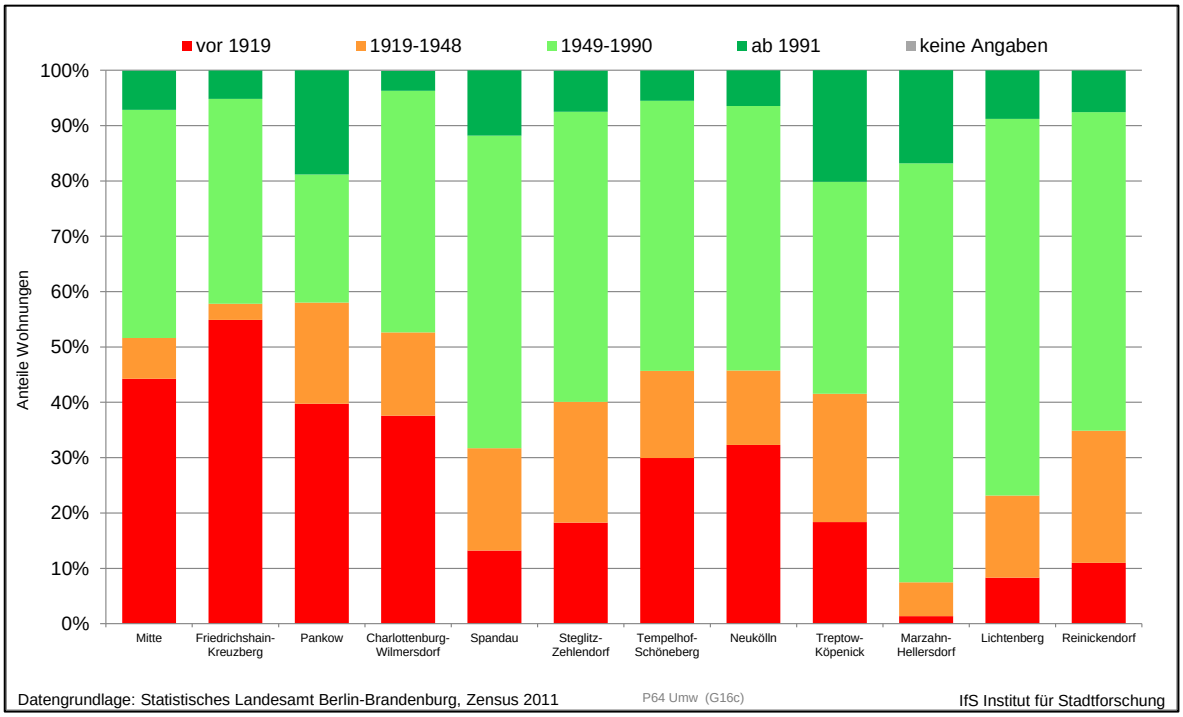


Abbildung 3.17: Wohnungen 2011 nach Baujahr und Bezirken



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.[14]

3.3 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2017 bis 2021 werden nachfolgend auf der Ebene der Planungsräume[15] (zum Stand 31.12.2020) 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 3.1 ist sowohl die Anzahl der umgewandelten Wohnungen 2017 bis 2021 als auch die Umwandlungsintensität (Anzahl der umgewandelten Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen des Jahres 2021) im innerstädtischen Bereich von Berlin dargestellt (ergänzend ist die Karte in einem größeren Format im Anhang abgebildet, vgl. Karte 0.2).

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

Die Zahl der umgewandelten Wohnungen (Säulen) zeigt für den Zeitraum 2017 bis 2021 nach wie vor einen starken Fokus vor allem auf die innerstädtischen Planungsräume in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow sowie in Nord-Neukölln. Die neun höchsten Werte umgewandelter Wohnungen innerhalb einer Spanne von rund 1.150 bis 1.760 Wohnungen weisen die Planungsräume Reuterkiez, Samariterviertel, Rixdorf, Helmholtzplatz, Boxhagener Platz, Weitlingstraße, Amtsgerichtsplatz, Schillerpromenade und Traveplatz auf.

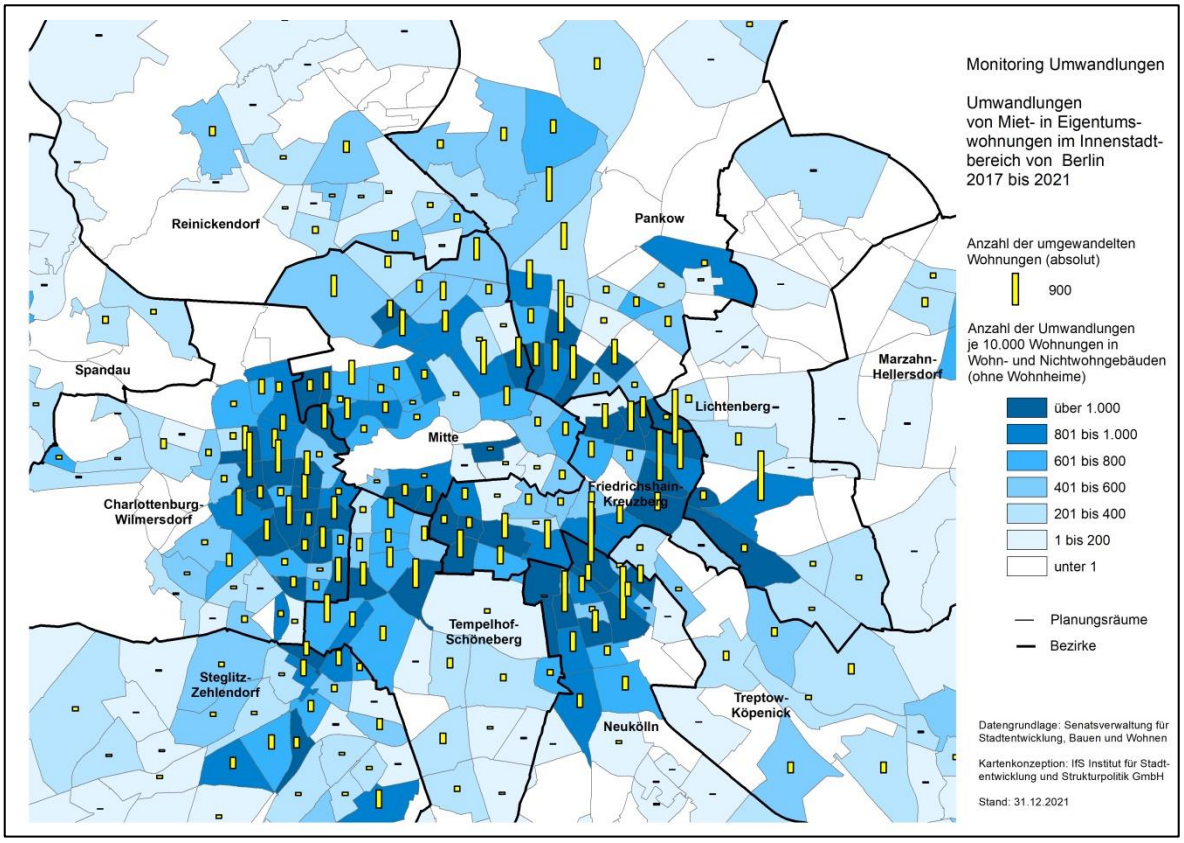
---

[14] 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.

[15] Die Einteilung der Planungsräume wurde überarbeitet, sodass ab 2021 eine neue Gebietskulisse besteht. Da jedoch zahlreiche Daten noch nicht mit der neuen Zuordnung vorlagen, wird weiter die bis 2020 gültige Gebietskulisse der Planungsräume für die Darstellung der Umwandlungen verwendet.

Hinsichtlich der Umwandlungsintensität (Flächenfarbe) wird deutlich, dass von 2017 bis 2021 in 50 Planungsräumen mindestens 10% der Bestandswohnungen umgewandelt wurden (1.000 und mehr umgewandelte je 10.000 Bestandswohnungen). Die Planungsräume mit der höchsten Umwandlungsintensität sind: Spreestadt (35%), Körnerstraße (27%), George-Grosz-Platz (21%), Amtsgerichtsplatz (21%), Anton-Saefkow-Park (19%), Gleisdreieck/Entwicklungsgebiet (19%) und Babelsberger Straße (18%).

Karte 3.1: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2017 bis 2021

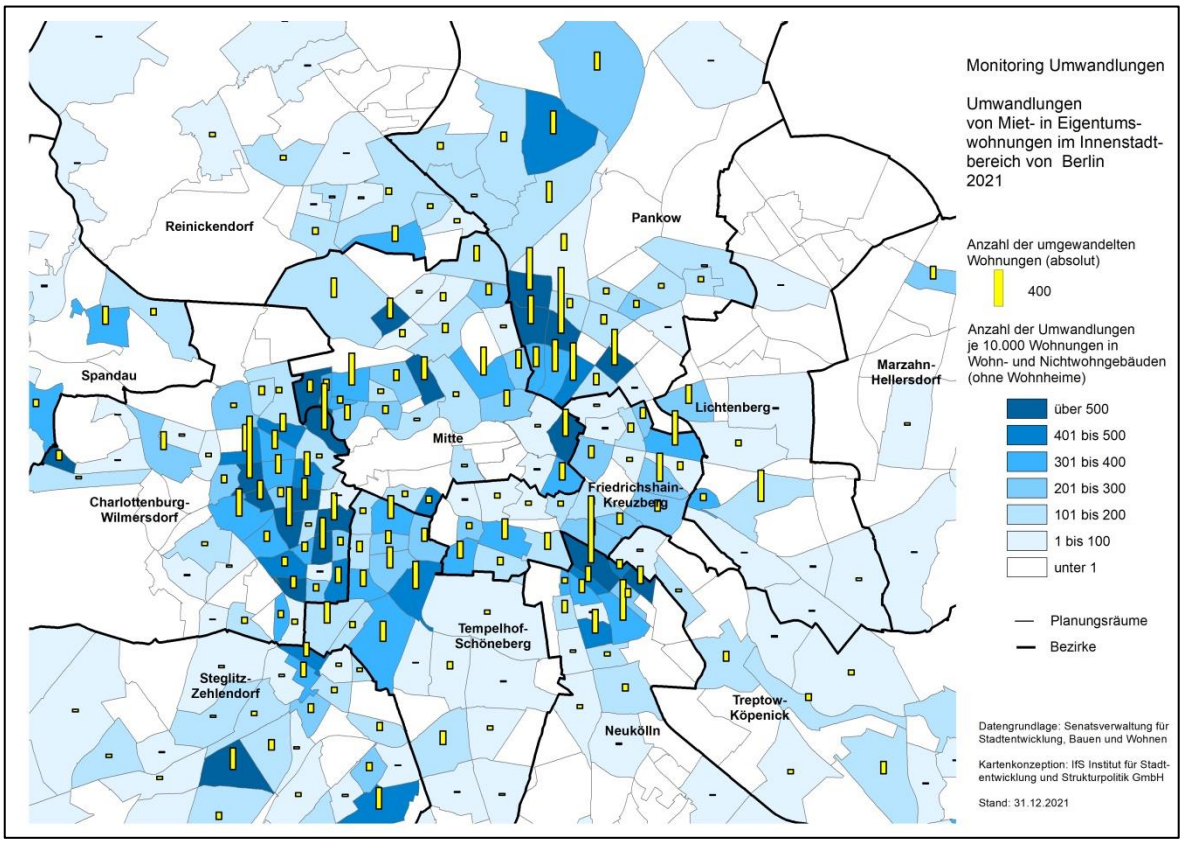


Auch bei alleiniger Betrachtung des aktuellsten Jahres 2021 ist bei den Umwandlungen weiterhin eine starke Konzentration auf die innerstädtischen Planungsräume, insbesondere auf die des breiten Gürtels gründerzeitlicher Wohngebiete (vgl. im Anhang Karte 0.3) festzustellen. Die Hälfte aller Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Jahr 2021 entfällt auf nur 44 bzw. 10% der insgesamt 447 Planungsräume.

Wie Karte 3.2 zeigt, wurden im Jahr 2021 im innerstädtischen Bereich die meisten Umwandlungen in den folgenden Planungsräumen (mit einer Spanne von rund 400 bis 760 Wohnungen) vollzogen: Reuterkiez, Helmholtzplatz, Amtsgerichtsplatz, Spreestadt,

Arnimplatz, Rixdorf, Preußenpark, Winsstraße und Anton-Saefkow-Park. Die Umwandlungsintensität war im Jahr 2021 in folgenden Planungsräumen besonders hoch, da hier mindestens 7% der jeweiligen Bestandswohnungen umgewandelt wurden (700 und mehr Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen, vgl. Karte 3.2 und ergänzend im Anhang Karte 0.4): Spreestadt (24%), Amtsgerichtsplatz (11%), Anton-Saefkow-Park (10%), Heidestraße (9%), George-Grosz-Platz (7%) und Preußenpark (7%).

Karte 3.2: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2021



3.4 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten

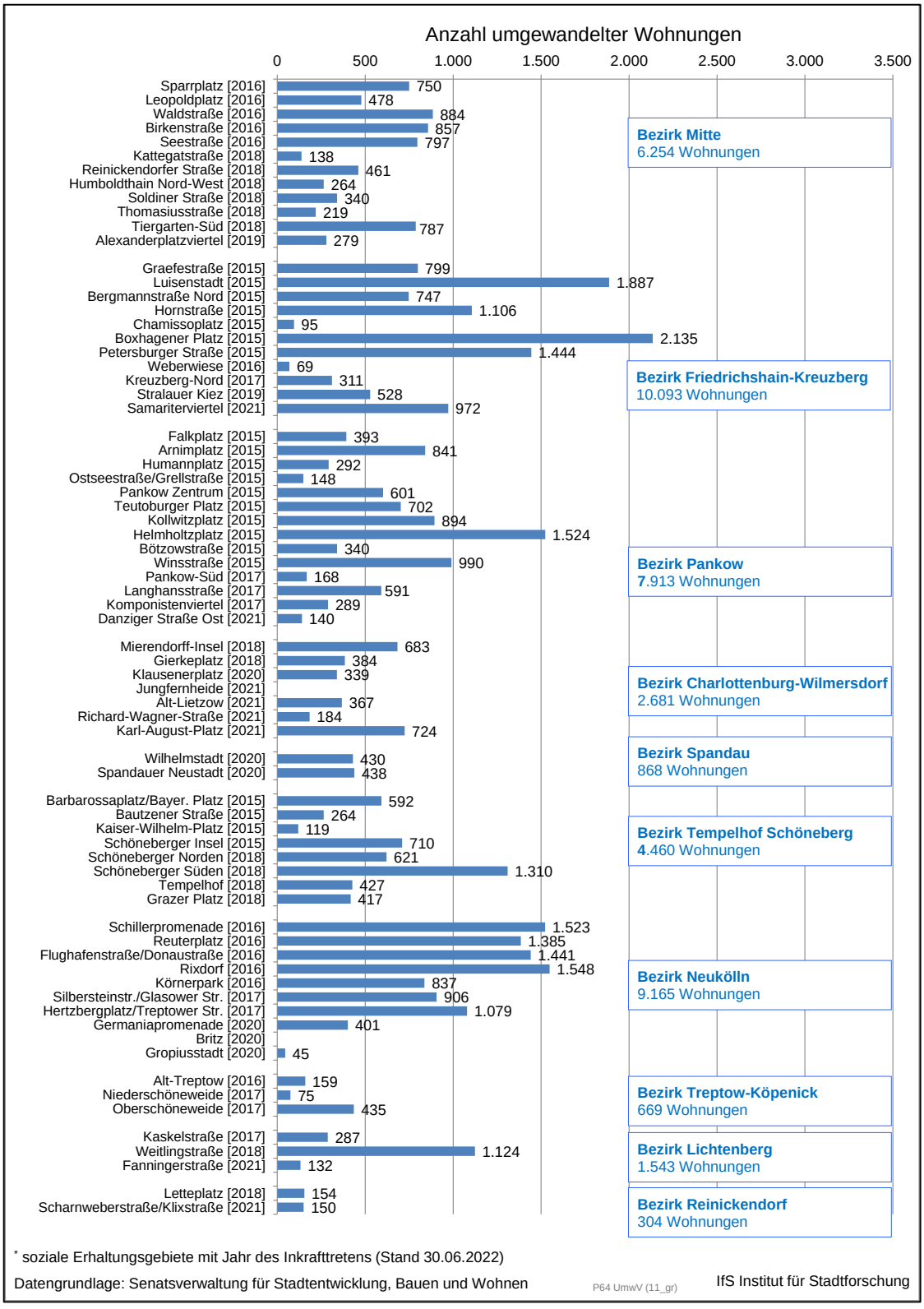
Im Folgenden wird die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke thematisiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2020 ergeben haben, die u. a. zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet sind.

3.4.1 Anzahl umgewandelter Wohnungen

In Abbildung 3.18 und Abbildung 3.19 ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen im gesamten Zeitraum 2017 bis 2021 und im aktuellsten Jahr 2021 dargestellt. Mit Abstand die höchste Zahl an Umwandlungen im Zeitraum 2017 bis 2021 verzeichnen die sozialen Erhaltungsgebiete Boxhagener Platz mit 2.135 Wohnungen und Luisenstadt mit 1.887 Wohnungen. Drei weitere Gebiete liegen knapp über der Marke von 1.500 Wohnungen: Rixdorf, Helmholtzplatz und Schillerpromenade. Sieben soziale Erhaltungsgebiete weisen zwischen 1.000 und 1.500 umgewandelte Wohnungen auf: Petersburger Straße, Flughafenstraße/Donaustraße, Reuterplatz, Schöneberger Süden, Weitlingstraße, Hornstraße und Hertzbergplatz/Treptower Straße.

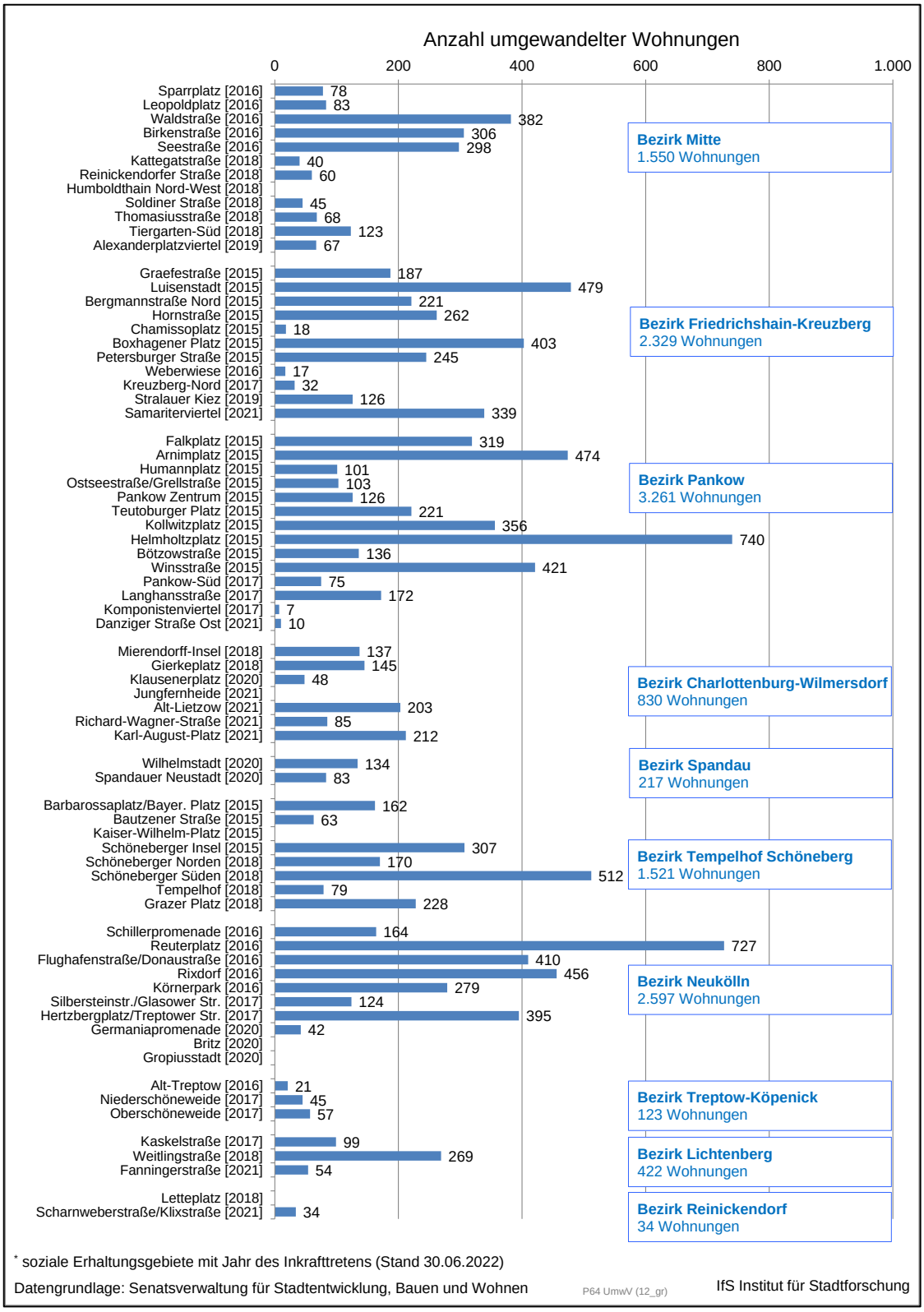
Bei den im Jahr 2021 umgewandelten Wohnungen stechen vor allem die sozialen Erhaltungsgebiete Helmholtzplatz und Reuterplatz mit Werten über 700 Wohnungen hervor. Sieben weitere soziale Erhaltungsgebiete weisen Werte zwischen 400 und 600 umgewandelten Wohnungen im Jahr 2021 auf: Schöneberger Süden, Luisenstadt, Arnimplatz, Rixdorf, Winsstraße, Flughafenstraße/Donaustraße und Boxhagener Platz.

Abbildung 3.18: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten*



* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 30.06.2022)

Abbildung 3.19: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten*



* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 30.06.2022)

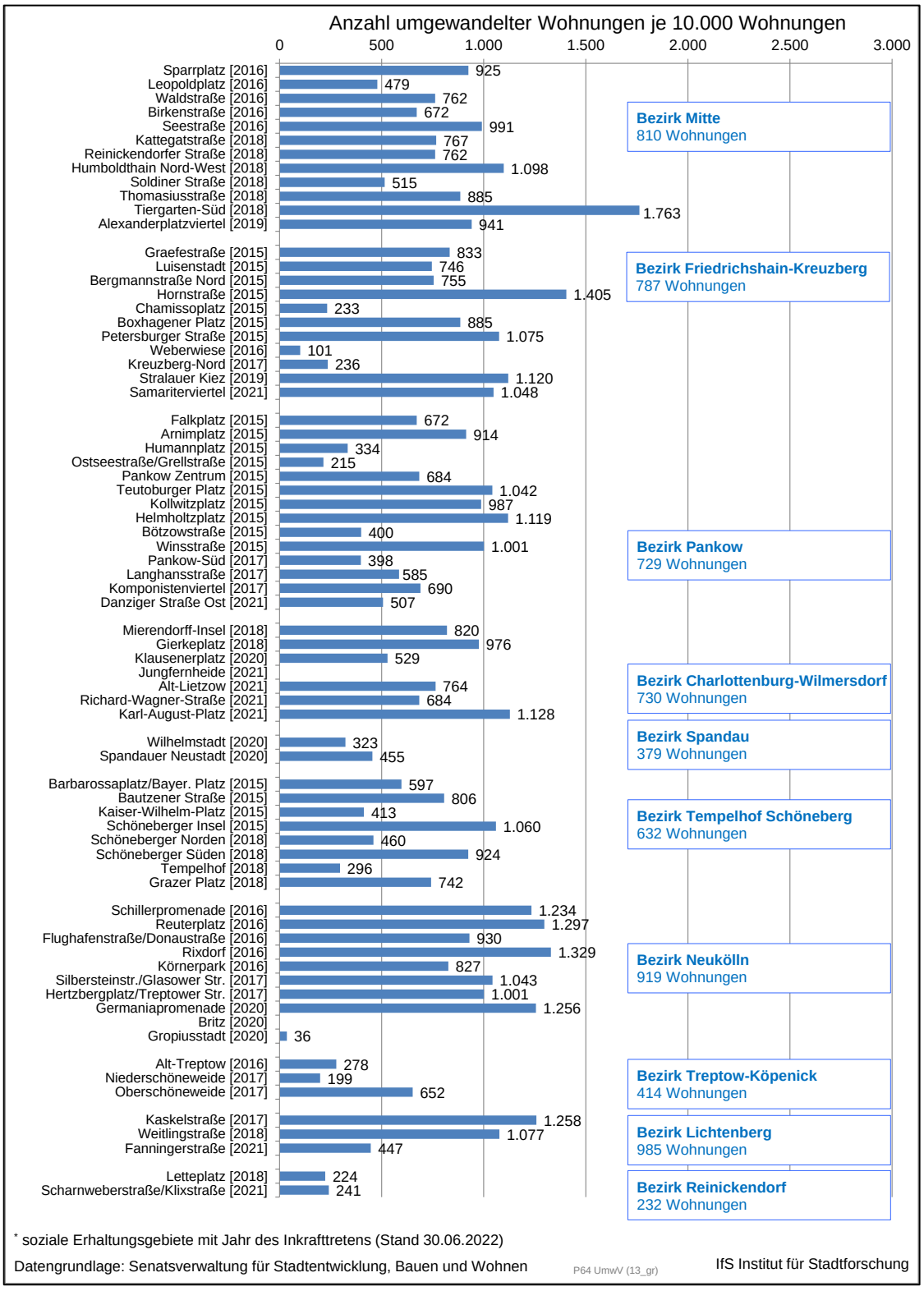
3.4.2 Intensität der Umwandlungen

Abbildung 3.20 und Abbildung 3.21 zeigen den Anteil der umgewandelten Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand in den sozialen Erhaltungsgebieten für den Zeitraum 2017 bis 2021 und das Jahr 2021. Bei dieser Betrachtung wird die unterschiedliche Intensität der Umwandlungen in den einzelnen Gebieten bezogen auf deren Wohnungsbestand zum 31.12.2021 deutlich.

Im Gesamtzeitraum 2017 bis 2021 steht bei der Umwandlungsintensität das Erhaltungsgebiet Tiergarten-Süd mit 1.763 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen an erster Stelle. Es folgen sechs Gebiete mit Werten zwischen 1.200 und 1.500 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen: Hornstraße, Rixdorf, Reuterplatz, Kaskelstraße, Germaniapromenade und Schillerpromenade.

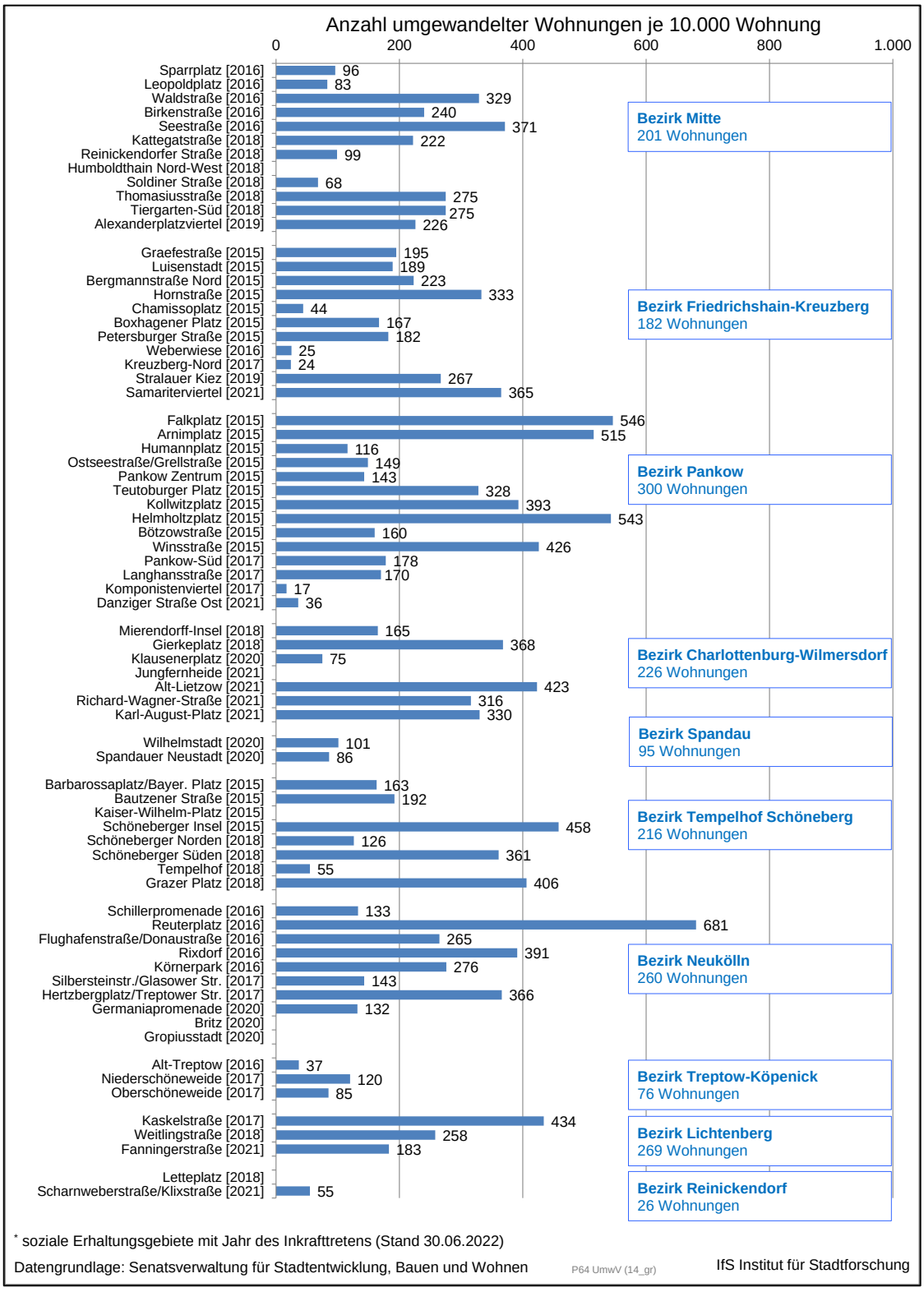
Bezogen auf das Jahr 2021 weisen die Gebiete Reuterplatz, Falkplatz, Helmholtzplatz und Arnimplatz mit über 500 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen die höchsten Werte auf. Fünf weitere Gebiete verzeichnen Werte zwischen 400 und 500 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen.

Abbildung 3.20: Umgewandelte Wohnungen 2017 bis 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* bezogen auf den Wohnungsbestand



* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 30.06.2022)

Abbildung 3.21: Umgewandelte Wohnungen im Jahr 2021 in den 72 sozialen Erhaltungsgebieten* bezogen auf den Wohnungsbestand



* soziale Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens (Stand 30.06.2022)

3.4.3 Baujahr der umgewandelten Wohnungen

Karte 3.3 gibt einen Überblick über die Anteile der Baujahresgruppen der umgewandelten Wohnungen 2017 bis 2021 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten.

In Tabelle 3.2 ist die Anzahl der von 2017 bis 2021 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten umgewandelten Wohnungen nach dem Baujahr dargestellt. Es wird deutlich, dass der Schwerpunkt in der Regel bei vor 1919 gebauten Wohnungen liegt. In den Gebieten Weitlingstraße und Germaniapromenade sind umgewandelte Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1949 von größerer Bedeutung als die anderer Baualtersklassen, im Gebiet Silbersteinstraße/Glasower Straße zumindest fast von gleicher Bedeutung wie vor 1919 gebaute Wohnungen. Insgesamt spielen Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1949 bei den Umwandlungen in den meisten sozialen Erhaltungsgebieten eine untergeordnete Rolle.

In vielen Gebieten wurden Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1989 umgewandelt, die jedoch selten (Ausnahmen: Tiergarten-Süd, Kreuzberg Nord, Alt Lietzow, Richard-Wagner-Straße und Schöneberger Norden) ein größeres zahlenmäßiges Gewicht als die vor 1950 gebauten Wohnungen haben.

Umgewandelte Wohnungen der Baujahre ab 1990 in größerem Umfang sind selten (gewisse Ausnahmen mit mehr als 100 Wohnungen: Petersburger Straße, Bötzowstraße, Langhansstraße, Silbersteinstraße/Glasower Straße und Weitlingstraße) und insgesamt bei den umgewandelten Wohnungen von relativ geringer Bedeutung.

Karte 3.3: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 2017 bis 2021 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Anteile der Wohnungen nach Baujahr

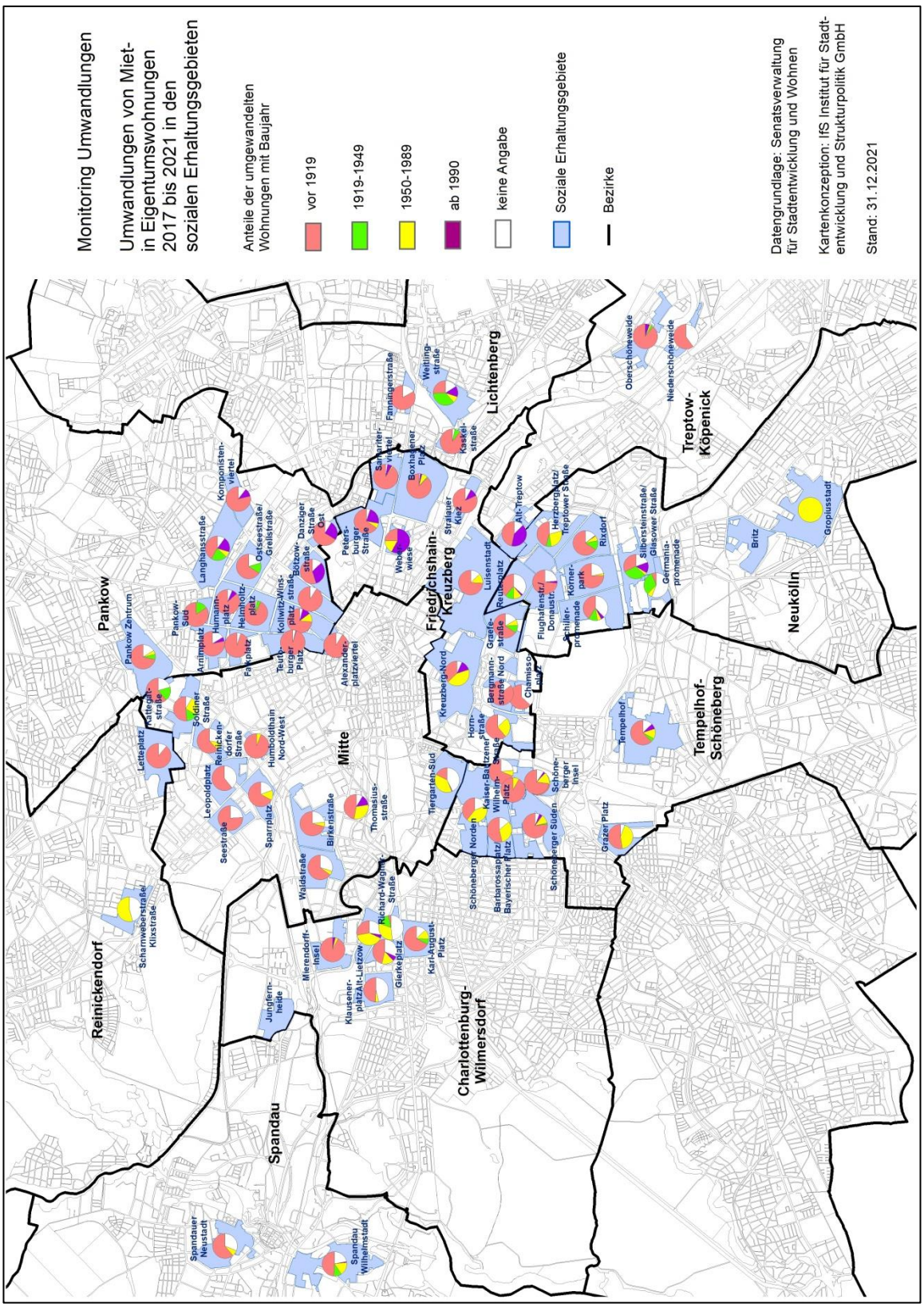


Tabelle 3.2: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2017 bis 2021 nach Baualtersklassen

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	Baujahr vor 1919	1919-1949	1950-1989	ab 1990	k.A.	Summe
Mitte						
Sparrplatz [2016]	502	-	99	-	149	750
Leopoldplatz [2016]	290	-	-	-	188	478
Waldstraße [2016]	573	-	44	-	267	884
Birkenstraße [2016]	608	-	49	-	200	857
Seestraße [2016]	605	-	-	-	192	797
Kattegatstraße [2018]	84	26	-	-	28	138
Reinickendorfer Straße [2018]	286	-	46	-	129	461
Humboldthain Nord-West [2018]	249	-	15	-	-	264
Soldiner Straße [2018]	175	50	86	-	29	340
Thomasiusstraße [2018]	104	-	66	30	19	219
Tiergarten-Süd [2018]	137	-	305	8	337	787
Alexanderplatzviertel [2019]	255	-	-	-	24	279
Friedrichshain-Kreuzberg						
Graefestraße [2015]	524	80	64	-	131	799
Luisenstadt [2015]	1.404	-	241	-	242	1.887
Bergmannstraße Nord [2015]	639	-	-	-	108	747
Hornstraße [2015]	672	-	290	-	144	1.106
Chamissoplatz [2015]	60	-	-	-	35	95
Boxhagener Platz [2015]	1.858	27	157	60	33	2.135
Petersburger Straße [2015]	948	-	89	334	73	1.444
Weberwiese [2016]	17	-	12	40	-	69
Kreuzberg-Nord [2017]	116	-	133	41	21	311
Stralauer Kiez [2019]	431	-	-	56	41	528
Samariterviertel [2021]	874	-	17	59	22	972
Pankow						
Falkplatz [2015]	373	-	-	-	20	393
Arnimplatz [2015]	659	-	-	43	139	841
Humannplatz [2015]	253	-	-	20	19	292
Ostseestr. / Grellstr. [2015]	98	20	-	-	30	148
Pankow Zentrum [2015]	430	39	33	-	99	601
Teutoburger Platz [2015]	667	-	-	8	27	702
Kollwitzplatz [2015]	659	-	100	97	38	894
Helmholtzplatz [2015]	1.420	76	-	-	28	1.524
Bötzowstraße [2015]	186	-	-	111	43	340
Winsstraße [2015]	903	-	-	-	87	990
Pankow-Süd [2017]	142	26	-	-	-	168
Langhansstraße [2017]	245	123	46	119	58	591
Komponistenviertel [2017]	227	-	-	32	30	289
Danziger Straße Ost [2021]	93	-	-	35	12	140
Charlottenburg-Wilmersd.						
Mierendorff-Insel [2018]	630	-	29	24	-	683
Gierkeplatz [2018]	177	-	62	22	123	384
Klausenerplatz [2020]	168	-	14	-	157	339
Jungfernheide [2021]	-	-	-	-	-	-
Alt-Lietzow [2021]	103	-	147	16	101	367
Richard-Wagner-Straße [2021]	7	29	59	-	89	184
Karl-August-Platz [2021]	489	51	90	-	94	724
Spandau						
Wilhelmstadt [2020]	211	44	75	6	94	430
Spandauer Neustadt [2020]	268	-	33	-	137	438
Tempelhof-Schöneberg						
Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015]	317	-	192	-	83	592
Bautzener Straße [2015]	182	-	20	-	62	264
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	109	-	10	-	-	119
Schöneberger Insel [2015]	518	-	106	18	68	710
Schöneberger Norden [2018]	247	-	257	-	117	621
Schöneberger Süden [2018]	1.006	24	152	55	73	1.310
Tempelhof [2018]	265	20	57	31	54	427
Grazer Platz [2018]	219	-	173	-	25	417
Neukölln						
Schillerpromenade [2016]	623	175	83	66	576	1.523
Reuterplatz [2016]	538	152	159	30	506	1.385
Flughafenstr. / Donaustr. [2016]	1.060	-	-	40	341	1.441
Rixdorf [2016]	1.018	188	102	16	224	1.548
Körnerpark [2016]	628	-	24	-	185	837
Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017]	289	281	32	128	176	906
Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017]	493	72	291	-	223	1.079
Germaniapromenade [2020]	25	128	25	-	223	401
Britz [2020]	-	-	-	-	-	-
Gropiusstadt [2020]	-	-	45	-	-	45
Treptow-Köpenick						
Alt-Treptow [2016]	74	-	-	65	20	159
Niederschöneweide [2017]	45	-	-	-	30	75
Oberschöneweide [2017]	389	11	11	24	-	435
Lichtenberg						
Kaskelstraße [2017]	256	21	-	-	10	287
Weitlingstraße [2018]	285	406	98	154	181	1.124
Fanningerstraße [2021]	110	-	-	-	22	132
Reinickendorf						
Letteplatz [2018]	137	-	-	-	17	154
Scharnweberstraße/Klixstraße [2021]	-	-	55	-	47	102
Erhaltungsgebiete Berlin	**28.652**	**2.069**	**4.238**	**1.788**	**7.053**	**43.800**

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

3.5 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke

Im Folgenden wird analysiert, wie sich die Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019 bis 2021 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 nach § 172 BauGB unterscheiden zu können.[16] Betrachtet wird die Entwicklung in den Jahren 2013 bis 2021. 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 Verordnungen nach § 172 BauGB und § 250 BauGB feststellen lassen und ob es in Folge des Inkrafttretens der Verordnungen zu einer Dämpfung der Zahl der Umwandlungen gekommen ist. Bezogen auf die übrigen Gebiete der Bezirke ist von Interesse, ob sich Verlagerungseffekte beim Umwandlungsgeschehen feststellen lassen. Zudem dienen sie als Vergleichsgröße für Entwicklungen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

In Abbildung 3.22 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 nach § 172 BauGB 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.[17]

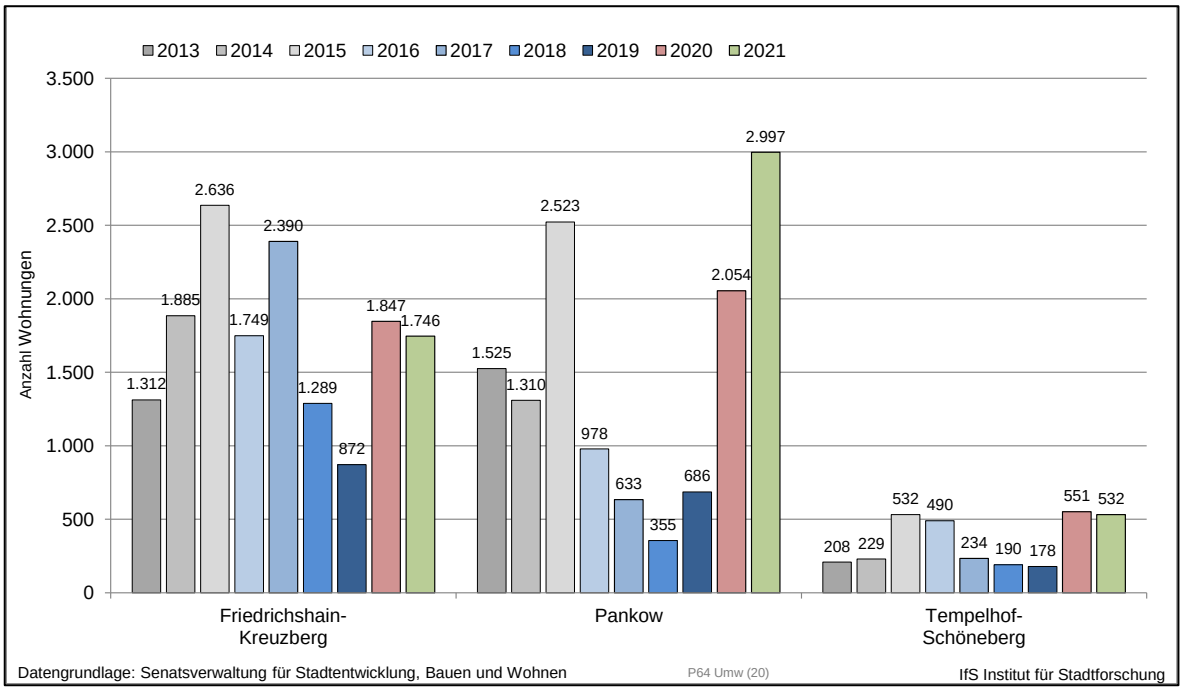
Bis zum Jahr 2019 sind die Umwandlungen in den drei Bezirken gegenüber 2015 deutlich zurückgegangen und bewegten sich in Pankow bei 27% sowie in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg bei jeweils 33% des Niveaus von 2015. In allen

[16] Die Zusammenfassung der Gebiete von 2019 bis 2021 ist dem Sachverhalt geschuldet, dass im Jahr 2019 lediglich zwei Erhaltungsgebiete in Kraft traten und sich bei den Gebieten von 2020 und 2021 aufgrund des kurzen Zeitraums keine aussagekräftigen Entwicklungen darstellen lassen.

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

drei Bezirken fand nach 2015 ein kontinuierlicher Rückgang der Umwandlungen statt, mit Ausnahme von Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2017 aufgrund einer Besonderheit[18] 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 den Bezirken Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg deutlich von den jeweiligen sonstigen Bezirksgebieten, die kein soziales Erhaltungsgebiet sind. Bei diesen lagen nämlich die Umwandlungen im Jahr 2019 höher als im Jahr 2014 (vgl. weiter unten Abbildung 3.27). Die Umwandlungsverordnung hat demnach in diesen beiden Bezirken in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 bezogen auf den Zeitraum bis zum Jahr 2019 eine deutliche dämpfende Wirkung auf die Umwandlungen entfaltet. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist diese Wirkung weniger deutlich ausgeprägt, was unter anderem mit den gegenüber den beiden anderen Bezirken weitaus geringeren Fallzahlen zusammenhängen dürfte.

Abbildung 3.22: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 nach Bezirken



Für die Jahre 2020 und 2021 ergibt sich ein gegenüber den Vorjahren völlig verändertes bzw. stark abweichendes Bild. In allen drei Bezirken ist die Zahl der Umwandlungen in

[18] 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.

den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr drastisch gestiegen, in Friedrichshain-Kreuzberg von 872 auf 1.847 Wohnungen (+112%), 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. 42% des berlinweiten Anstiegs der Umwandlungen im Jahr 2020 entfällt auf die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015.

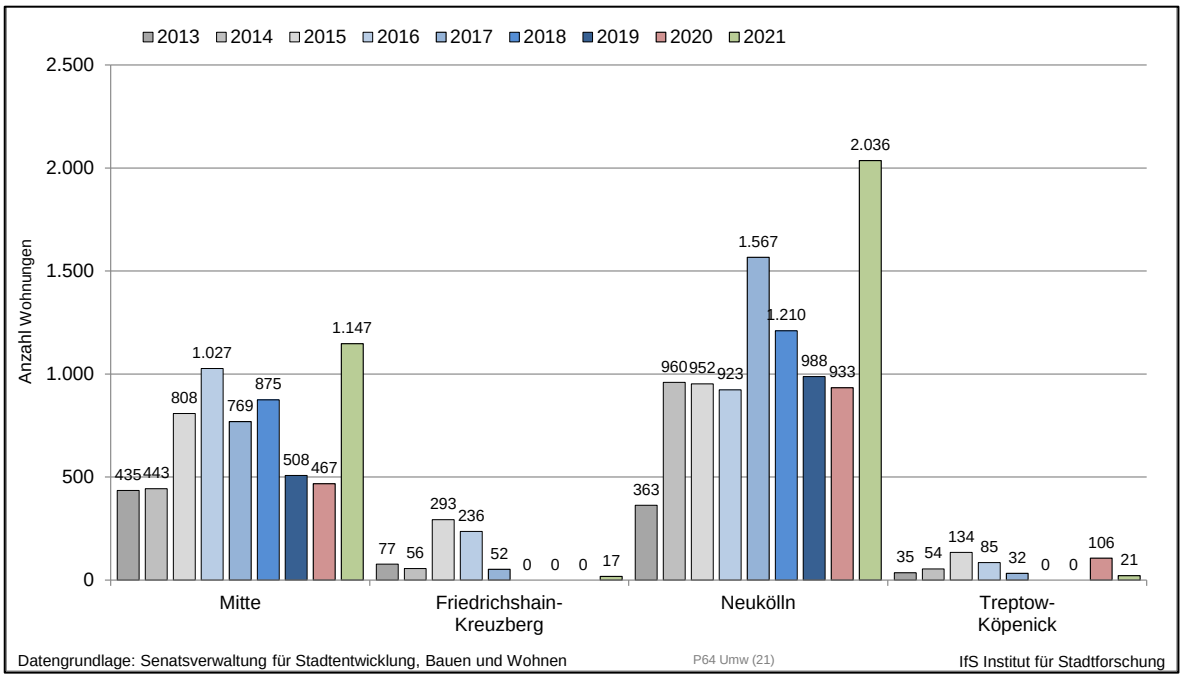
Im Jahr 2021 zeigen sich in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 deutliche Unterschiede zwischen den drei Bezirken. Während in Pankow die Zahl der Umwandlungen erneut stark auf 2.997 Wohnungen (+46% gegenüber 2020) stieg, hielten die Umwandlungszahlen in Friedrichshain-Kreuzberg mit 1.746 Wohnungen (-5% gegenüber 2020) und in Tempelhof-Schöneberg mit 532 Wohnungen (-3%) knapp das Niveau des Vorjahres.

Abbildung 3.23 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 den zwei Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick ist die Zahl der Umwandlungen im Jahr 2021 deutlich niedriger als im Jahr 2016, allerdings bewegten sie sich dort nur auf marginalem Niveau. Neukölln weist zum einen 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 2020 in Neukölln in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 deutlich gesunken. Im Jahr 2021 hat jedoch ein drastischer Anstieg auf 2.036 Wohnungen (+118% gegenüber 2020) stattgefunden. Auch in Mitte sind die Umwandlungszahlen von 2016 bis 2020 deutlich zurückgegangen, um dann im Jahr 2021 sprunghaft anzusteigen (+146% gegenüber 2020).

Was die Entwicklungen im Jahr 2020 angeht, unterscheiden sich die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 deutlich von den oben dargestellten sozialen Erhaltungsgebieten von 2015. Entweder hat gar kein Anstieg (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln) oder nur ein Anstieg auf relativ niedrigem Niveau (Treptow-Köpenick) stattgefunden. Im Jahr 2021 sind die Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 in Mitte und Neukölln stark angestiegen, während sie in Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick nahezu zum Erliegen gekommen sind.

Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 waren demnach (mit Ausnahme von denen in Neukölln) von dem berlinweiten Anstieg der Umwandlungen in den beiden Jahren 2020 und 2021 in den verschiedenen Bezirken sehr unterschiedlich betroffen bzw. haben unterschiedlich zu ihm beigetragen.

Abbildung 3.23: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 nach Bezirken



In Abbildung 3.24 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 nach Bezirken dargestellt. Mit Ausnahme von Neukölln bewegen sich die Umwandlungszahlen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 in den meisten Bezirken auf relativ niedrigem Niveau, was dazu beiträgt, dass sie starken jährlichen Schwankungen unterliegen und keine klaren Entwicklungen erkennbar sind. In Neukölln verzeichnen die sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 in den Jahren 2019 und 2021 die höchsten Umwandlungszahlen.

Abbildung 3.25 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 zwar relativ kurz, gleichwohl wird deutlich, dass es in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 in vier der fünf Bezirke im Jahr 2021 zu einer spürbaren Erhöhung des Umwandlungszahlen gekommen ist. Sie haben damit zu dem berlinweiten Anstieg der Umwandlungszahlen im Jahr 2021 beigetragen. Dabei hat im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bereits im Jahr 2020 ein deutlicher Anstieg der Umwandlungszahlen stattgefunden, der sich 2021 fortsetzte.

Abbildung 3.24: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 nach Bezirken

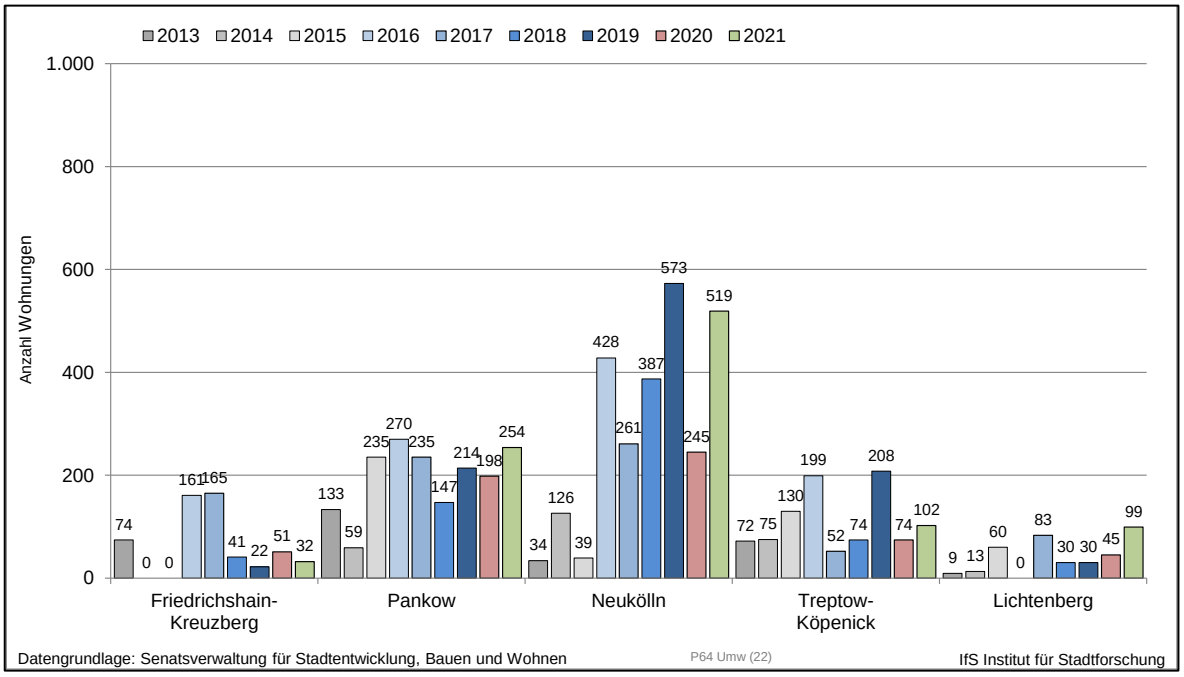


Abbildung 3.25: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 nach Bezirken

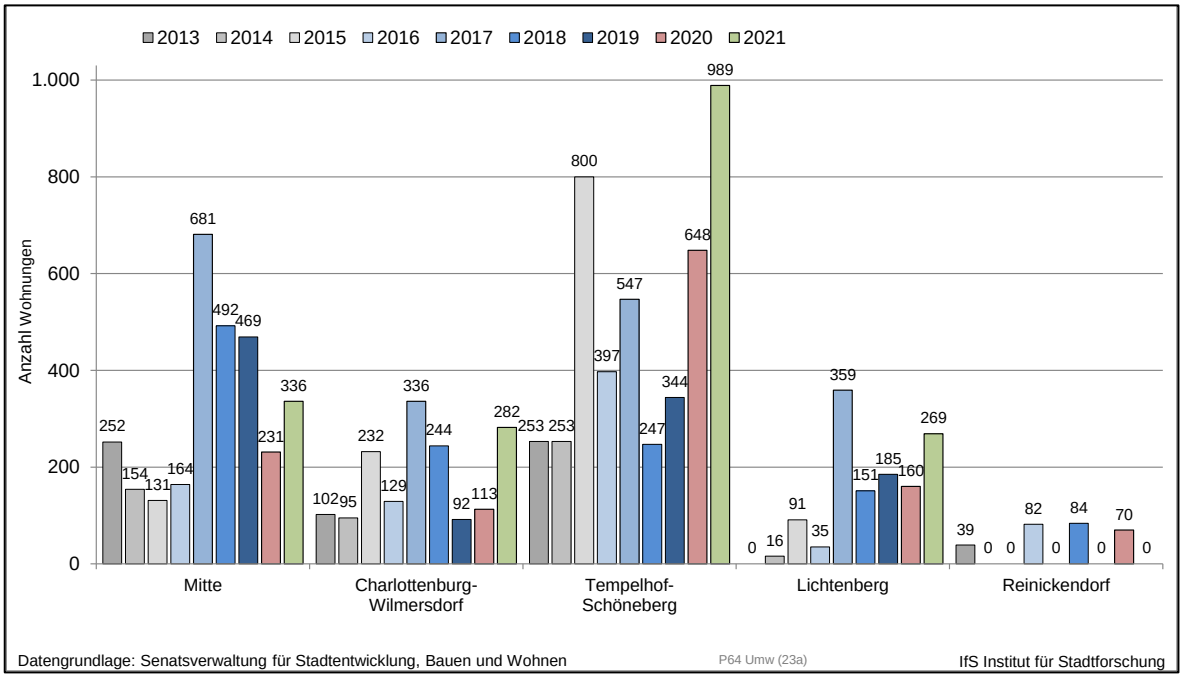
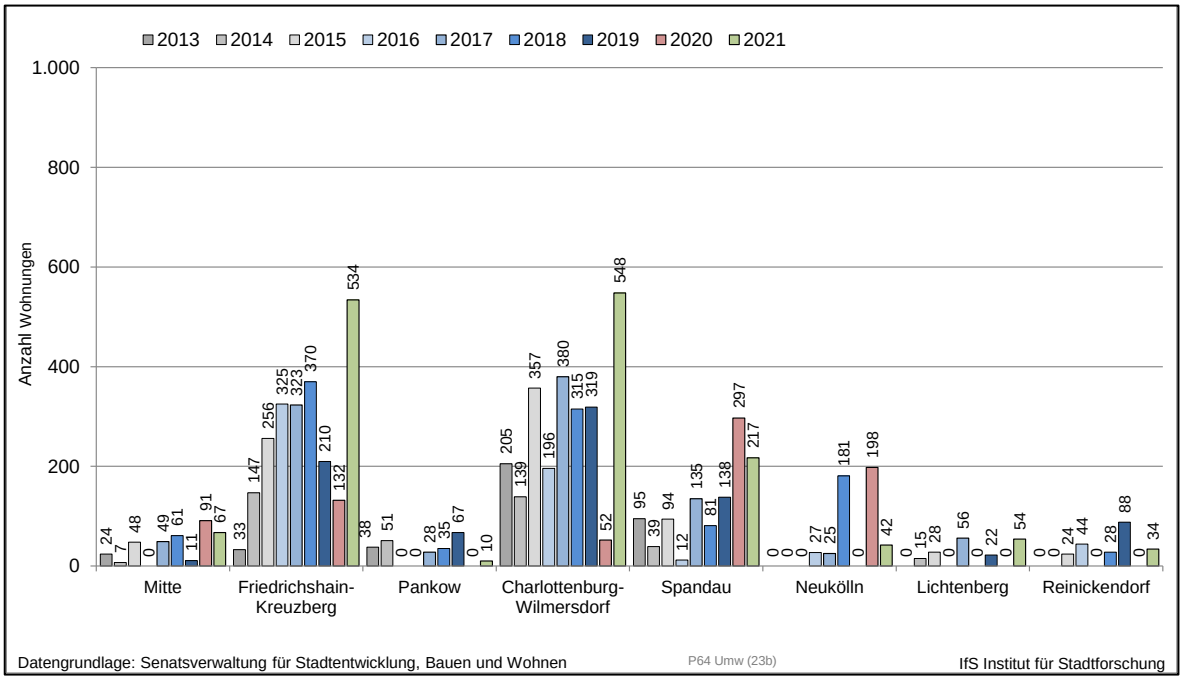


Abbildung 3.26 zeigt die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2019 bis 2021 in acht Bezirken. Die Umwandlungszahlen bewegen sich mit Ausnahme von Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-

Wilmersdorf auf relativ niedrigem Niveau. In Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg Wilmersdorf ist es in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2019 bis 2021 im Jahr 2021 zu einem deutlichen Anstieg der Umwandlungen gekommen, sodass sie mit zu dem berlinweiten Anstieg beigetragen haben. In Spandau haben sich die Umwandlungszahlen bereits im Jahr 2020 deutlich erhöht.

Abbildung 3.26: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2019 bis 2021 nach Bezirken



In Abbildung 3.27 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den sonstigen Bezirksgebieten, die keine sozialen Erhaltungsgebiete sind, für die zehn Bezirke, die über soziale Erhaltungsgebiete verfügen, dargestellt. Hier wird deutlich, dass die Umwandlungszahlen in acht 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. In sieben Bezirken sind die Umwandlungszahlen in diesen Gebieten im Jahr 2021 weiter angestiegen und haben zum berlinweiten Anstieg beigetragen, am stärksten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Mitte und Spandau.

Abbildung 3.27: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in den sonstigen Gebieten der Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten

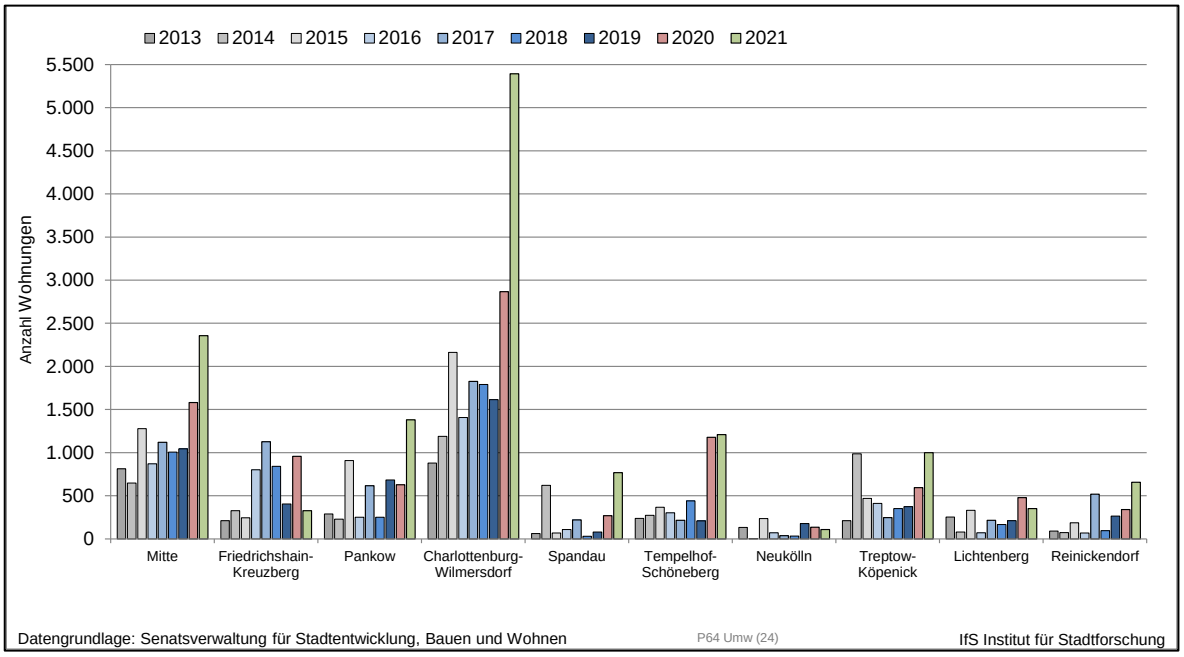


Tabelle 3.3 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Umwandlungszahlen in den einzelnen Bezirken und sozialen Erhaltungsgebieten nach Jahr des Inkrafttretens, die bereits in den Abbildungen oben dargestellt und erläutert wurden.

In Tabelle 3.4 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 und Pankow wird deutlich, dass sich der Anteil der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 von dem Inkrafttreten bis 2019 gegenüber den übrigen Gebieten des Bezirks zunächst stark reduziert und 2020 bzw. 2021 wieder deutlich erhöht hat. Das Umwandlungsgeschehen in diesen Gebieten hat sich demnach zahlenmäßig und im Verhältnis zu den anderen Gebieten zunächst deutlich reduziert, was auf die Wirkungen der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, die in diesen Gebieten am längsten zum Tragen kommt, zurückzuführen ist. Im Jahr 2020 wurde diese Wirkung überlagert von den Auswirkungen der Diskussion bzw. des Einsatzes von Instrumenten (wie Mietendeckel, Baulandmobilisierungsgesetz). Im Jahr 2021 trat die Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft, die vor ihrem Inkrafttreten offenbar dazu führte, dass sich deutlich mehr Eigentümer als zuvor entschlossen, zu den Bedingungen des § 172 BauGB eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen durchzuführen (vgl. Kapitel 2.2). In der Folge stieg die Zahl der Umwandlungen auch in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 deutlich.

Tabelle 3.3: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2021

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
Mitte	**1.524**	**1.252**	**2.264**	**2.061**	**2.619**	**2.433**	**2.031**	**2.370**	**3.905**	**20.459**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	435	443	808	1.027	769	875	508	467	1.147	6.479
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	252	154	131	164	681	492	469	231	336	2.910
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	24	7	48	-	49	61	11	91	67	358
Sonstiges Bezirksgebiet	813	648	1.277	870	1.120	1.005	1.043	1.581	2.355	10.712
Friedrichshain-Kreuzberg	**1.707**	**2.414**	**3.428**	**3.272**	**4.057**	**2.541**	**1.508**	**2.986**	**2.656**	**24.569**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	1.312	1.885	2.636	1.749	2.390	1.289	872	1.847	1.746	15.726
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	77	56	293	236	52	-	-	-	17	731
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	74	-	-	161	165	41	22	51	32	546
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	12	61	42	99	90	41	139	132	126	742
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	21	86	214	226	233	329	71	-	408	1.588
Sonstiges Bezirksgebiet	211	326	243	801	1.127	841	404	956	327	5.236
Pankow	**1.984**	**1.648**	**3.666**	**1.499**	**1.511**	**788**	**1.649**	**2.880**	**4.642**	**20.267**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	1.525	1.310	2.523	978	633	355	686	2.054	2.997	13.061
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	133	59	235	270	235	147	214	198	254	1.745
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	38	51	-	-	28	35	67	-	10	229
Sonstiges Bezirksgebiet	288	228	908	251	615	251	682	628	1.381	5.232
Charlottenburg-Wilmersdorf	**1.187**	**1.423**	**2.751**	**1.733**	**2.542**	**2.350**	**2.026**	**3.032**	**6.222**	**23.266**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	102	95	232	129	336	244	92	113	282	1.625
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	95	9	116	-	77	101	61	52	48	559
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	110	130	241	196	303	214	258	-	500	1.952
Sonstiges Bezirksgebiet	880	1.189	2.162	1.408	1.826	1.791	1.615	2.867	5.392	19.130
Spandau	**157**	**660**	**163**	**119**	**354**	**111**	**218**	**565**	**984**	**3.331**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	95	39	94	12	135	81	138	297	217	1.108
Sonstiges Bezirksgebiet	62	621	69	107	219	30	80	268	767	2.223
Tempelhof-Schöneberg	**698**	**754**	**1.699**	**1.189**	**996**	**877**	**731**	**2.377**	**2.730**	**12.051**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	208	229	532	490	234	190	178	551	532	3.144
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	253	253	800	397	547	247	344	648	989	4.478
Sonstiges Bezirksgebiet	237	272	367	302	215	440	209	1.178	1.209	4.429
Neukölln	**529**	**1.090**	**1.225**	**1.448**	**1.890**	**1.810**	**1.739**	**1.510**	**2.706**	**13.947**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	363	960	952	923	1.567	1.210	988	933	2.036	9.932
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	34	126	39	428	261	387	573	245	519	2.612
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	-	-	-	27	25	181	-	198	42	473
Sonstiges Bezirksgebiet	132	4	234	70	37	32	178	134	109	930
Treptow-Köpenick	**318**	**1.115**	**732**	**695**	**331**	**426**	**581**	**773**	**1.122**	**6.093**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	35	54	134	85	32	-	-	106	21	467
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	72	75	130	199	52	74	208	74	102	986
Sonstiges Bezirksgebiet	211	986	468	411	247	352	373	593	999	4.640
Lichtenberg	**263**	**124**	**511**	**105**	**713**	**347**	**448**	**682**	**772**	**3.965**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	9	13	60	-	83	30	30	45	99	369
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	-	16	91	35	359	151	185	160	269	1.266
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	-	15	28	-	56	-	22	-	54	175
Sonstiges Bezirksgebiet	254	80	332	70	215	166	211	477	350	2.155
Reinickendorf	**129**	**73**	**210**	**195**	**519**	**207**	**352**	**409**	**691**	**2.785**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	39	-	-	82	-	84	-	70	-	275
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	-	-	24	44	-	28	88	-	34	218
Sonstiges Bezirksgebiet	90	73	186	69	519	95	264	339	657	2.292
Bezirke mit soz. Erhaltungsgebieten	**8.496**	**10.553**	**16.649**	**12.316**	**15.532**	**11.890**	**11.283**	**17.584**	**26.430**	**130.733**
davon soziale Erhaltungsgebiete	5.318	6.126	10.403	7.957	9.392	6.887	6.224	8.563	12.884	73.754
davon sonstige Bezirksgebiete	3.178	4.427	6.246	4.359	6.140	5.003	5.059	9.021	13.546	56.979
Bezirke ohne soz. Erhaltungsgebiete	**685**	**562**	**595**	**713**	**763**	**894**	**1.385**	**1.605**	**2.353**	**9.555**
Berlin gesamt	**9.181**	**11.115**	**17.244**	**13.029**	**16.295**	**12.784**	**12.668**	**19.189**	**28.783**	**140.288**

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

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

Auch die Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 weisen in der Folgezeit ihres Inkrafttretens rückläufige Anteile innerhalb der Bezirke auf, was eine einsetzende dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung verdeutlicht. Sie

verzeichnen jedoch (mit Ausnahme von Neukölln) gegenüber dem Jahr 2019 keinen so stark ausgeprägten Wiederanstieg in den Jahren 2020 bzw. 2021, wie er oben für die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow dargestellt wurde.

Tabelle 3.4: Anteile der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2021

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
Mitte	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	29%	35%	36%	50%	29%	36%	25%	20%	29%	32%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	17%	12%	6%	8%	26%	20%	23%	10%	9%	14%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	2%	1%	2%	-	2%	3%	1%	4%	2%	2%
Sonstiges Bezirksgebiet	53%	52%	56%	42%	43%	41%	51%	67%	60%	52%
Friedrichshain-Kreuzberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	77%	78%	77%	53%	59%	51%	58%	62%	66%	64%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	5%	2%	9%	7%	1%	-	-	-	1%	3%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	4%	-	-	5%	4%	2%	1%	2%	1%	2%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	1%	3%	1%	3%	2%	2%	9%	4%	5%	3%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	1%	4%	6%	7%	6%	13%	5%	-	15%	6%
Sonstiges Bezirksgebiet	12%	14%	7%	24%	28%	33%	27%	32%	12%	21%
Pankow	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	77%	79%	69%	65%	42%	45%	42%	71%	65%	64%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	7%	4%	6%	18%	16%	19%	13%	7%	5%	9%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	2%	3%	-	-	2%	4%	4%	-	0%	1%
Sonstiges Bezirksgebiet	15%	14%	25%	17%	41%	32%	41%	22%	30%	26%
Charlottenburg-Wilmersdorf	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	9%	7%	8%	7%	13%	10%	5%	4%	5%	7%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	8%	1%	4%	-	3%	4%	3%	2%	1%	2%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	9%	9%	9%	11%	12%	9%	13%	-	8%	8%
Sonstiges Bezirksgebiet	74%	84%	79%	81%	72%	76%	80%	95%	87%	82%
Spandau	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	61%	6%	58%	10%	38%	73%	63%	53%	22%	33%
Sonstiges Bezirksgebiet	39%	94%	42%	90%	62%	27%	37%	47%	78%	67%
Tempelhof-Schöneberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	30%	30%	31%	41%	23%	22%	24%	23%	19%	26%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	36%	34%	47%	33%	55%	28%	47%	27%	36%	37%
Sonstiges Bezirksgebiet	34%	36%	22%	25%	22%	50%	29%	50%	44%	37%
Neukölln	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	69%	88%	78%	64%	83%	67%	57%	62%	75%	71%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	6%	12%	3%	30%	14%	21%	33%	16%	19%	19%
Sonstiges Bezirksgebiet	25%	0%	19%	5%	2%	2%	10%	9%	4%	7%
Treptow-Köpenick	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	11%	5%	18%	12%	10%	-	-	14%	2%	8%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	23%	7%	18%	29%	16%	17%	36%	10%	9%	16%
Sonstiges Bezirksgebiet	66%	88%	64%	59%	75%	83%	64%	77%	89%	76%
Lichtenberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	3%	10%	12%	-	12%	9%	7%	7%	13%	9%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	-	13%	18%	33%	50%	44%	41%	23%	35%	32%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	-	12%	5%	-	8%	-	5%	-	7%	4%
Sonstiges Bezirksgebiet	97%	65%	65%	67%	30%	48%	47%	70%	45%	54%
Reinickendorf	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	30%	-	-	42%	-	41%	-	17%	-	10%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	-	-	11%	23%	-	14%	25%	-	5%	8%
Sonstiges Bezirksgebiet	70%	100%	89%	35%	100%	46%	75%	83%	95%	82%

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

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

3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit

3.6.1 Verwendete Gebietskategorien

Zusätzlich zu der oben durchgeführten Betrachtung einzelner ausgewählter Bezirke wird im Folgenden ein stadtweiter Vergleich der Entwicklungen der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten (unterschieden nach Jahrgängen) mit verschiedenen Typen von Vergleichsgebieten durchgeführt. Hierzu wurden folgende Einteilungen der sozialen Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete verwendet:

- soziale Erhaltungsgebiete von 2015, 2016, 2017 und 2018,
- Nachbargebiete[19] der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 bis 2018,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2019 bis 2021,[20]
- sonstige ausgewählte Vergleichsgebiete (relevante Höhe der Umwandlungen, für Umwandlungen prädestinierte Baualtersstruktur und Lage),
- sonstiges Stadtgebiet von Berlin.

Karte 3.4 zeigt die sozialen Erhaltungsgebiete (nach Jahrgängen) sowie die verwendeten oben aufgeführten Arten von Vergleichsgebieten. Es wird deutlich, dass gegenüber der oben dargestellten bezirklichen Betrachtung für den Vergleich zusätzliche Gebiete in Bezirken, die 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 und 2021 über keine sozialen Erhaltungsgebiete verfügten, einbezogen werden und innerhalb der Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten eine differenziertere Abgrenzung vorgenommen wird.

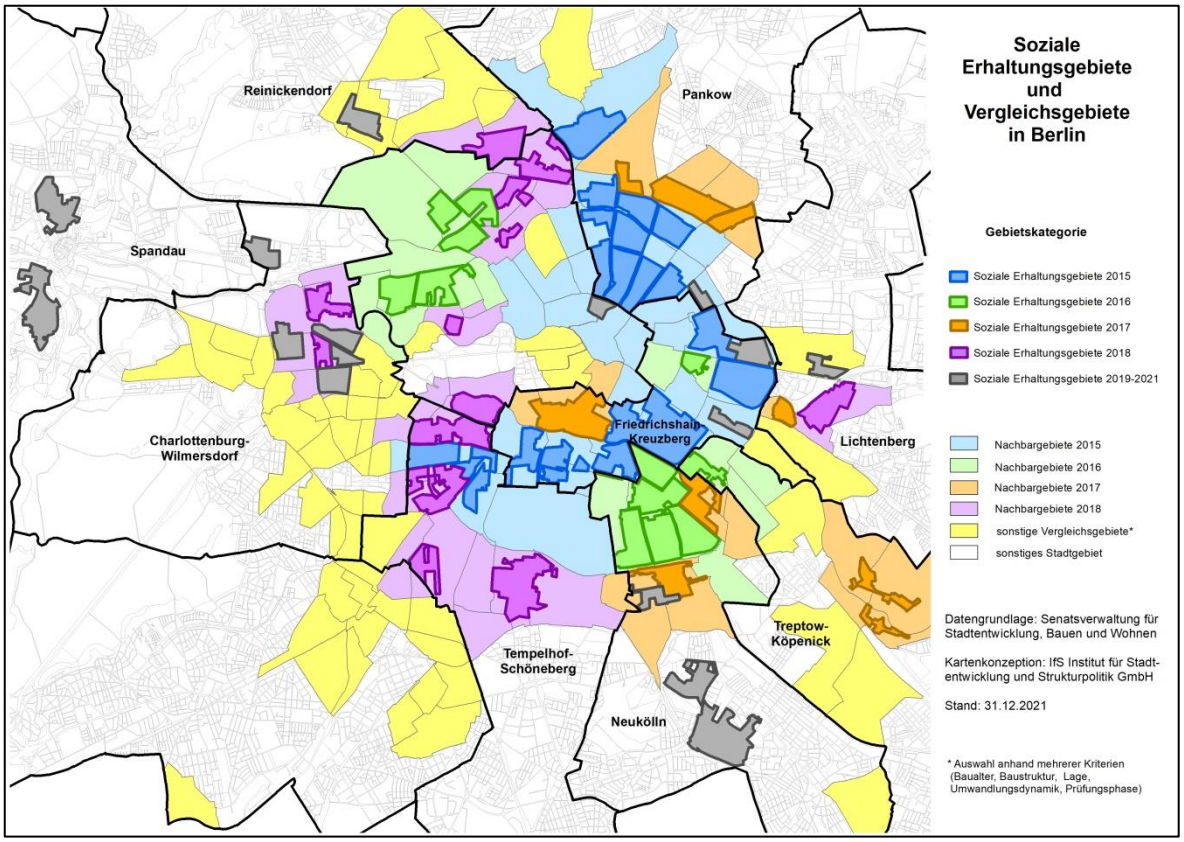
Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den im Folgenden in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2020 ergeben haben, die zum einen zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet und zum anderen darauf zurückzuführen sind, dass ursprünglich als Nachbargebiete oder sonstige Vergleichsgebiete eingeordnete Bereiche nunmehr zu zwischenzeitlich in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten gehören.

---

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

20 Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2019 bis 2021 werden zusammengefasst betrachtet, da der kurze Zeitraum seit Inkrafttreten nur wenig aussagekräftige Ergebnisse zulässt. Für die sozialen Erhaltungsgebiete von 2019 bis 2021 wurden 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.

Karte 3.4: Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete in Berlin



3.6.2 Entwicklungen 2013 bis 2021

3.6.2.1 Vergleich der Umwandlungszahlen in den verschiedenen Gebieten

Im Folgenden wird die Entwicklung der Umwandlungen von 2013 bis 2021 in verschiedenen Gebieten stadtweit dargestellt.

Aus Abbildung 3.28 und 3.29 ist ersichtlich, dass die gesamten sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 nach einem zwischenzeitlichen spürbaren Rückgang (2016 und 2018) in den Jahren 2020 und 2021 einen starken Anstieg der Umwandlungen aufweisen.

Abbildung 3.28: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016

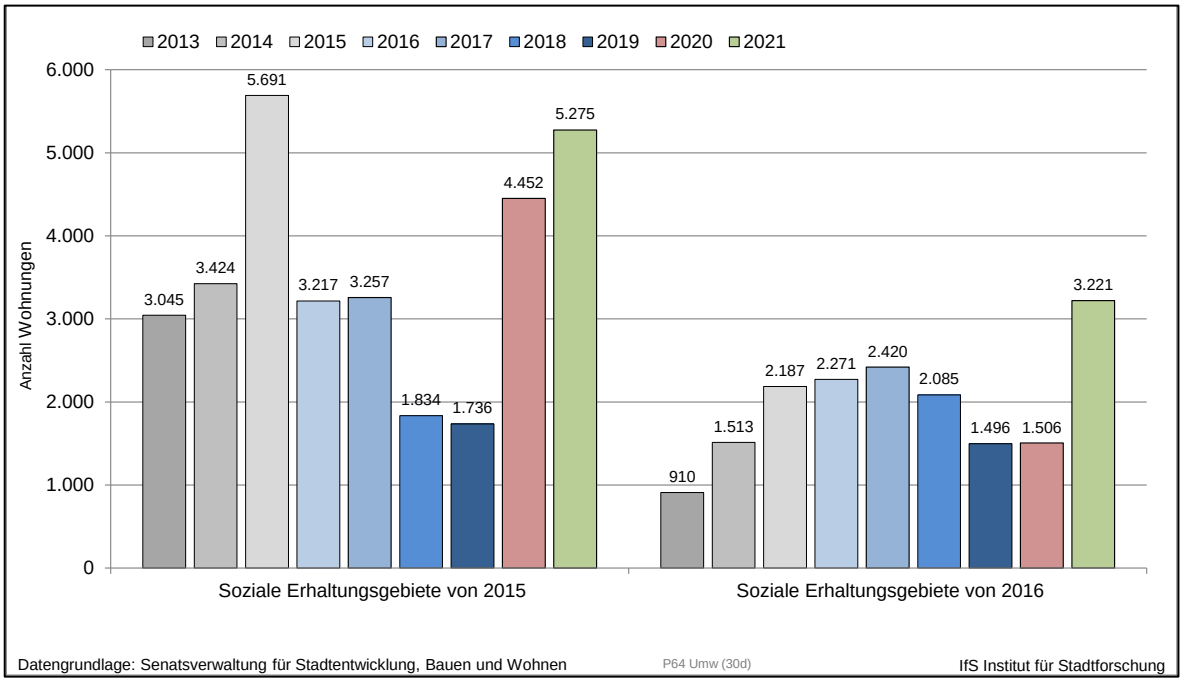
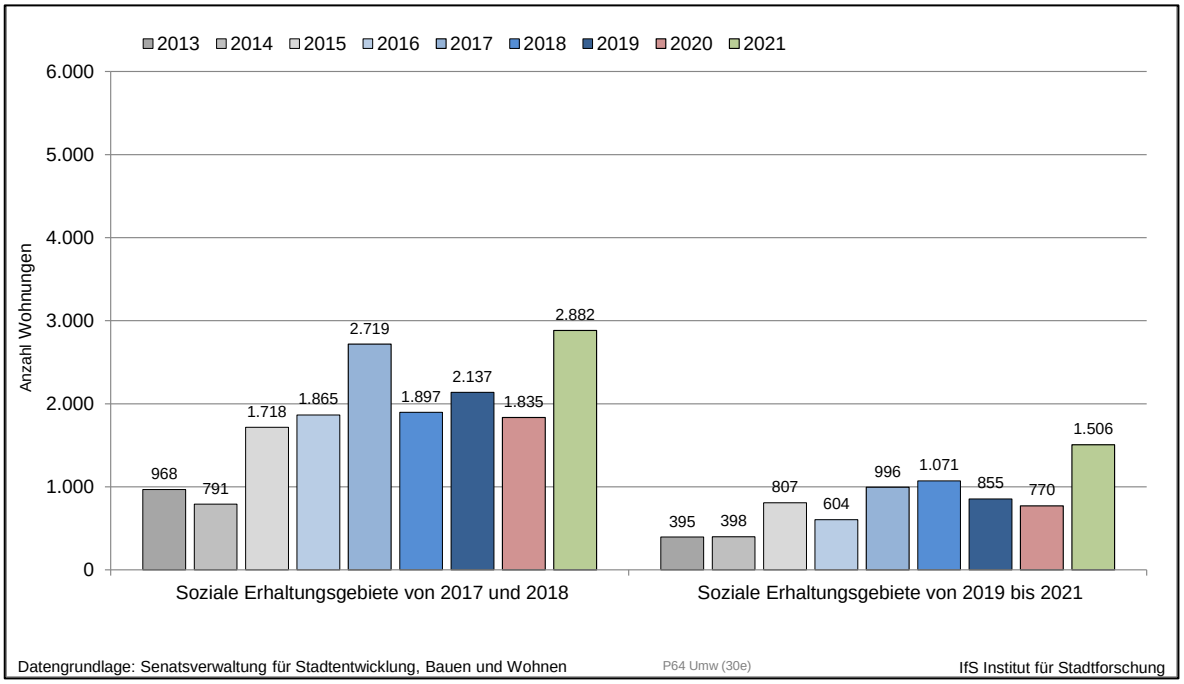


Abbildung 3.29: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 und 2018 sowie 2019 bis 2021

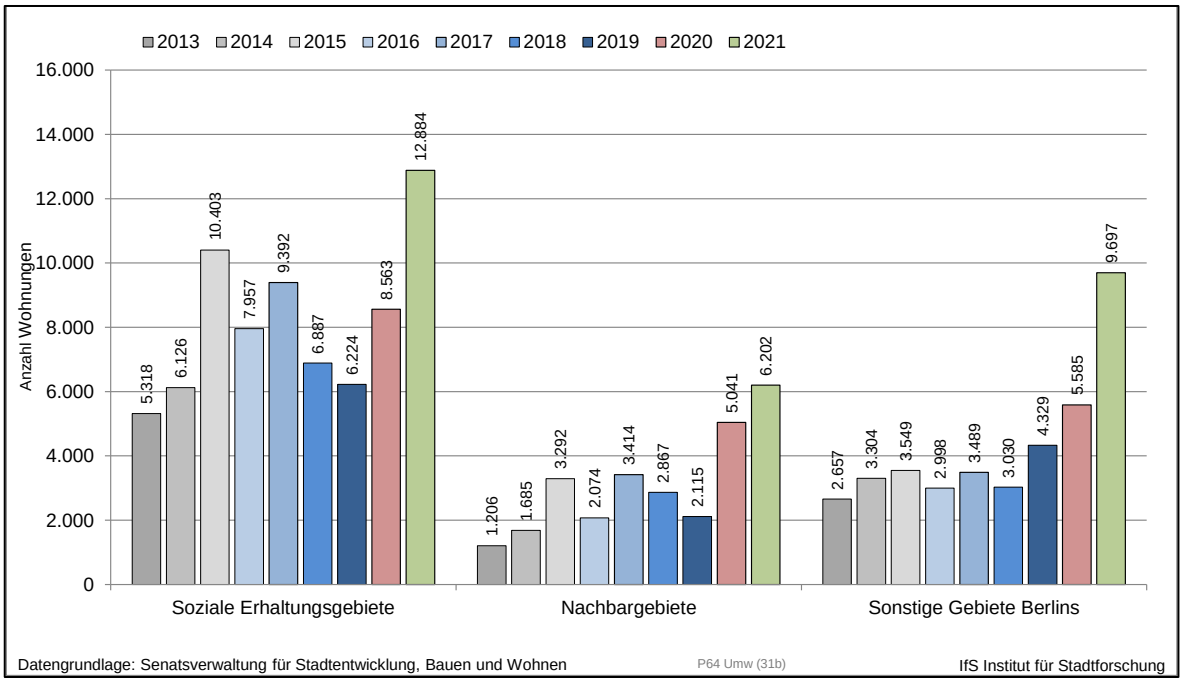


Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 hat der zwischenzeitliche Rückgang gegenüber den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 versetzt (2018 und 2019) stattgefunden, auch der deutliche Anstieg der Umwandlungszahlen erfolgte nicht bereits

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

Abbildung 3.30 zeigt die Entwicklungen in den gesamten sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich mit den Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und den sonstigen Gebieten Berlins. Es wird deutlich, dass in allen drei Gebietskategorien zunächst im Jahr 2020 ein Anstieg der Umwandlungen stattgefunden hat, davon am stärksten in den Nachbargebieten. Ebenso verzeichnen alle drei Gebietskategorien einen weiteren Anstieg der Umwandlungen im Jahr 2021, wobei hier die sozialen Erhaltungsgebiete und die sonstigen Gebiete Berlins am stärksten und in ähnlichem Umfang zulegten.

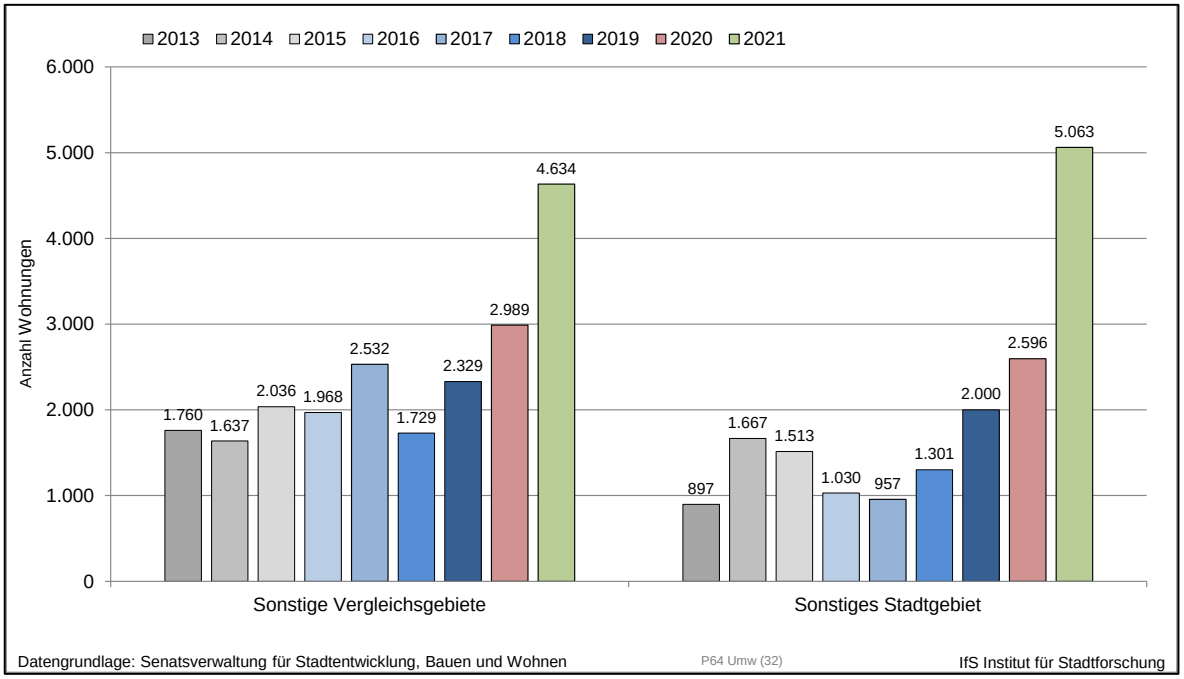
Abbildung 3.30: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in den sozialen Erhaltungsgebieten, Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete und sonstigen Gebieten Berlins



In Abbildung 3.31 erfolgt eine Differenzierung der oben in Abbildung 3.30 dargestellten sonstigen Gebiete Berlins in sonstige Vergleichsgebiete und sonstiges Stadtgebiet Berlins. Es wird deutlich, dass die sonstigen Vergleichsgebiete in den Jahren 2013 bis 2020 meist höhere Werte aufwiesen als das sonstige Stadtgebiet, das vor allem die äußeren Gebiete Berlins repräsentiert. Im Jahr 2021 lag jedoch das sonstige Stadtgebiet

bei den Umwandlungen vorne, was verdeutlicht, dass das Umwandlungsgeschehen auch in den äußeren Gebieten spürbar zugenommen bzw. sich jüngst etwas dorthin verlagert hat (vgl. hierzu auch die Ausführungen unten zu Tabelle 3.6).

Abbildung 3.31: Umgewandelte Wohnungen 2013 bis 2021 in sonstigen Vergleichsgebieten und dem sonstigen Stadtgebiet



In Tabelle 3.5 wird ein differenzierter Überblick über die Entwicklungen in den einzelnen Gebieten gegeben.

Tabelle 3.5: Anzahl der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2021 nach Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2013-2021
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	3.045	3.424	5.691	3.217	3.257	1.834	1.736	4.452	5.275	31.931
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	910	1.513	2.187	2.271	2.420	2.085	1.496	1.506	3.221	17.609
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	322	273	464	1.058	796	679	1.047	613	1.006	6.258
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	646	518	1.254	807	1.923	1.218	1.090	1.222	1.876	10.554
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	36	68	90	99	139	102	150	223	193	1.100
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	190	48	210	39	237	363	199	547	307	2.140
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	169	282	507	466	620	606	506	0	1.006	4.162
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	**5.318**	**6.126**	**10.403**	**7.957**	**9.392**	**6.887**	**6.224**	**8.563**	**12.884**	**73.754**
Nachbargebiete von 2015	633	440	2.000	636	1.382	1.281	1.070	1.787	2.058	11.287
Nachbargebiete von 2016	186	408	195	647	790	442	217	659	1.452	4.996
Nachbargebiete von 2017	154	96	415	247	368	272	162	372	219	2.305
Nachbargebiete von 2018	233	741	682	544	874	872	666	2.223	2.473	9.308
Nachbargebiete gesamt	**1.206**	**1.685**	**3.292**	**2.074**	**3.414**	**2.867**	**2.115**	**5.041**	**6.202**	**27.896**
Sonstige Vergleichsgebiete	1.760	1.637	2.036	1.968	2.532	1.729	2.329	2.989	4.634	21.614
Sonstiges Stadtgebiet	897	1.667	1.513	1.030	957	1.301	2.000	2.596	5.063	17.024
Sonstiges Berlin gesamt	**2.657**	**3.304**	**3.549**	**2.998**	**3.489**	**3.030**	**4.329**	**5.585**	**9.697**	**38.638**
Berlin gesamt	**9.181**	**11.115**	**17.244**	**13.029**	**16.295**	**12.784**	**12.668**	**19.189**	**28.783**	**140.288**

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

3.6.2.2 Anteile der Gebiete am Umwandlungsgeschehen

In Tabelle 3.6 sind die Anteile der Umwandlungen, die in den Jahren 2013 bis 2021 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.

Tabelle 3.6: Prozentuale Verteilung der in Berlin in den Jahren 2013 bis 2021 umgewandelten Wohnungen auf Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2013-2021
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	33%	31%	33%	25%	20%	14%	14%	23%	18%	23%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	10%	14%	13%	17%	15%	16%	12%	8%	11%	13%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	4%	2%	3%	8%	5%	5%	8%	3%	3%	4%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	7%	5%	7%	6%	12%	10%	9%	6%	7%	8%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2020	2%	0%	1%	0%	1%	3%	2%	3%	1%	2%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2021	2%	3%	3%	4%	4%	5%	4%	0%	3%	3%
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	**58%**	**55%**	**60%**	**61%**	**58%**	**54%**	**49%**	**45%**	**45%**	**53%**
Nachbargebiete von 2015	7%	4%	12%	5%	8%	10%	8%	9%	7%	8%
Nachbargebiete von 2016	2%	4%	1%	5%	5%	3%	2%	3%	5%	4%
Nachbargebiete von 2017	2%	1%	2%	2%	2%	2%	1%	2%	1%	2%
Nachbargebiete von 2018	3%	7%	4%	4%	5%	7%	5%	12%	9%	7%
Nachbargebiete gesamt	**13%**	**15%**	**19%**	**16%**	**21%**	**22%**	**17%**	**26%**	**22%**	**20%**
Sonstige Vergleichsgebiete	19%	15%	12%	15%	16%	14%	18%	16%	16%	15%
Sonstiges Stadtgebiet	10%	15%	9%	8%	6%	10%	16%	14%	18%	12%
Sonstiges Berlin gesamt	**29%**	**30%**	**21%**	**23%**	**21%**	**24%**	**34%**	**29%**	**34%**	**28%**
Berlin gesamt	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen										IfS Institut für Stadtforschung

Zum einen wird deutlich, dass sich der Anteil der Umwandlungen, der auf die gesamten sozialen Erhaltungsgebiete entfällt, von 60% im Jahr 2015 auf 45% im Jahr 2021 deutlich verringert hat. Wesentlich beigetragen haben zu diesem Rückgang um 15 Prozentpunkte die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015, deren Anteil am berlinweiten Umwandlungsgeschehen von 2015 bis 2021 von 33% auf 18% sank. Zum anderen wird deutlich, dass nahezu alle übrigen Gebietskategorien einen Anstieg ihres Anteils verzeichnen. Der auf die Nachbargebiete entfallende Anteil der Umwandlungen ist in dieser Zeit von 19% auf 22% gestiegen. Der Anteil des sonstigen Berlins ist von 2015 bis 2021 spürbar von 21% auf 34% gestiegen, wobei dazu insbesondere das sonstige Stadtgebiet beigetragen hat, dessen Anteil sich von 9% auf 18% verdoppelt hat. Das Umwandlungsgeschehen hat sich demnach von 2015 bis 2021 ins äußere Berlin verlagert.

4. Zusammenfassung

Der Jahresbericht 2021 widmete sich in einem ersten Teil der Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB der zehn Bezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf), die zum 30.06.2022 über insgesamt 72 soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Zusätzlich wurde auf die Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2022 eingegangen. Anschließend wurde die berlinweite Genehmigungspraxis auf Grundlage der im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretenen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB thematisiert. In einem weiteren Teil wurde als Kontext der vollzogenen Umwandlungen die Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung dargestellt und anschließend auf die Entwicklung der Umwandlungen auf verschiedenen räumlichen Ebenen bzw. in den sozialen Erhaltungsgebieten und ausgewählten Vergleichsgebieten eingegangen. Im Folgenden werden wesentliche Ergebnisse und Schlussfolgerungen zusammengefasst und ein Ausblick auf den Jahresbericht 2022 gegeben.

4.1 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 172 BauGB

In der Zeit vom 14.03.2015 bis zum 30.06.2022 wurden in den insgesamt 72 Erhaltungsgebieten für 48.319 Wohnungen Umwandlungen nach § 172 BauGB beantragt, von denen der weit überwiegende Teil (knapp 98%, entspricht 47.164 Wohnungen) genehmigt wurde. Knapp 2% wurden untersagt und beim Rest waren die Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Die Umwandlungsanträge und -genehmigungen nach § 172 BauGB sind im 2. Halbjahr 2021 gegenüber dem Höchststand des 1. Halbjahres 2021 (9.895 Wohnungen) deutlich eingebrochen (3.486 Wohnungen) und im 1. Halbjahr 2022 weiter auf einen historischen Tiefststand (694 Wohnungen) gesunken. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im 2. Halbjahr 2021 geschuldet, da diese Vorrang vor der des § 172 BauGB hat.

Der größte Teil der im 2. Halbjahr 2021 gestellten Anträge nach § 172 BauGB beruht darauf, dass von Eigentümern bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten des § 250 BauGB vorlag, sodass § 878 BGB analog zur Anwendung kam. Im 1. Halbjahr 2022 trifft dies auf nahezu alle beantragten und genehmigten Fälle zu.

Die mit Abstand häufigste Begründung der Anträge nach § 172 BauGB ist die Eigentümerselbstverpflichtung für sieben Jahre zur ausschließlichen Veräußerung von Wohnungen an die Mieter. Der Anteil dieser Begründung an allen Begründungen hat im Betrachtungszeitraum zugenommen und lag in den letzten Jahren regelmäßig zwischen 97% und 100% der eingegangenen Anträge. Über den gesamten Zeitraum seit 2015 wurden die meisten Anträge nach § 172 BauGB von sonstigen juristischen Personen gestellt. Sie trugen am meisten zu dem Höchststand an Anträgen im 1. Halbjahr 2021 bei, wenn gleich auch vermehrte Antragszahlen von privaten Eigentümern und GbR den Anstieg mit trugen.

4.2 Umwandlungsgenehmigungspraxis nach § 250 BauGB

Im 2. Halbjahr 2021 wurden für 309 Wohnungen und im 1. Halbjahr 2022 für 237 Wohnungen Umwandlungen nach § 250 BauGB beantragt, von denen bis zum 30.06.2022 jeweils rund ein Drittel genehmigt wurde. Obwohl die im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretene Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB berlinweit gilt und sie gegenüber der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB Vorrang hat, liegen die Antragszahlen weit unter denen, die bis zum 1. Halbjahr 2021 in den sozialen Erhaltungsgebieten bei der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB festzustellen waren. Dies liegt daran, dass die Genehmigungstatbestände nach § 250 BauGB wesentlich strenger gefasst sind und insbesondere bezogen auf die Veräußerung von Wohnungen an Mieter eine sehr hohe Hürde aufweisen, da die Genehmigung an die Vorlage notariell beurkundeter Kaufverträge von zwei Dritteln der Mieter geknüpft wurde. Insgesamt hat die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB demnach berlinweit zu einer sehr starken Begrenzung von Umwandlungsanträgen geführt.

4.3 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, was zu Engpässen beim Wohnungsangebot geführt hat. Begleitet wurde die Marktanspannung durch einen starken Anstieg der Mieten und einen noch stärkeren Anstieg der Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen. Beides sind die wesentlichen Treiber für die Zunahme der Umwandlungen in den letzten Jahren, die zunächst 2015 in einem sprunghaften Anstieg auf rund 17.200 Wohnungen gipfelte. Von 2016 bis 2019 bewegten sich die Umwandlungen auf einem etwas niedrigeren Niveau (zwischen rund 12.700 und rund 16.300 Wohnungen). Im Jahr 2020 setzte erneut ein sprunghafter Anstieg ein (auf rund 19.200 Wohnungen), der sich

2021 fortsetzte (auf rund 28.800 Wohnungen) und mit großem Abstand zu den Vorjahren einen Höchststand markierte.

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

4.4 Schlussfolgerungen und Ausblick

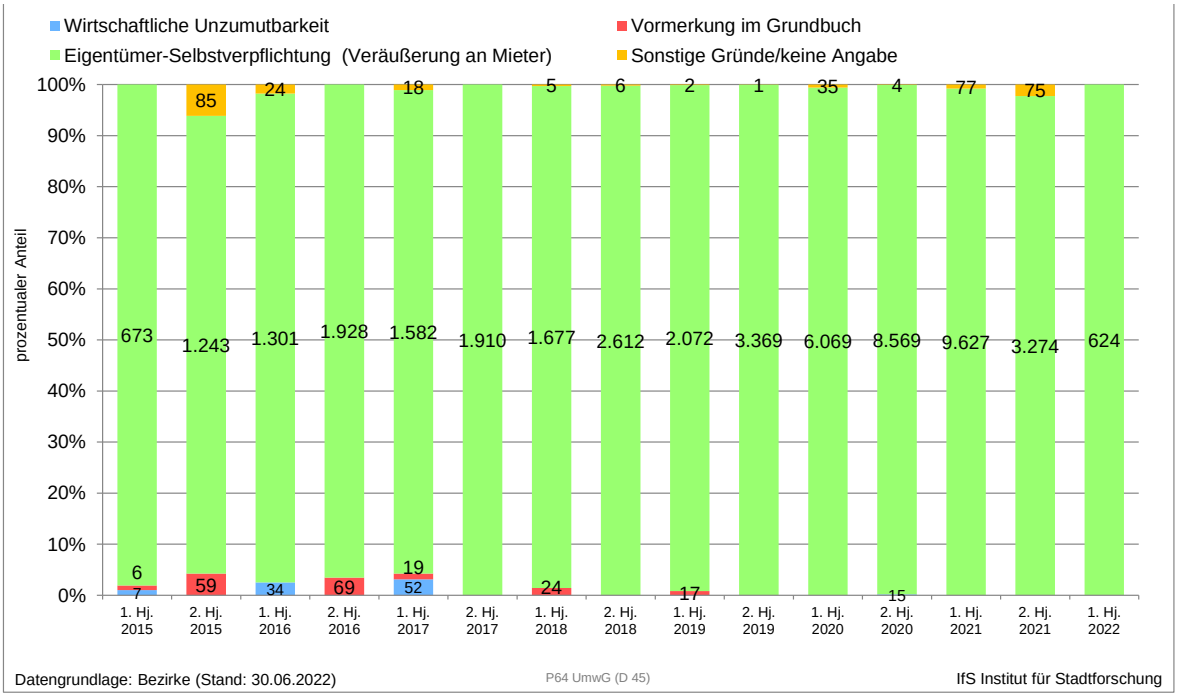
Die Antragszahlen der Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB und § 250 BauGB haben sich im 2. Halbjahr 2021 und im 1. Halbjahr 2022 auf sehr niedrigem Niveau bewegt, was sich bei den im Jahr 2021 vollzogenen Umwandlungen so gut wie noch nicht niedergeschlagen hat. Dies dürfte vor allem daran liegen, dass die Eintragung im Grundbuch gegenüber dem Entschluss bzw. der Einleitung einer Umwandlung durch Eigentümer mit einer zeitlichen Verzögerung stattfindet. Demnach ist damit zu rechnen, dass die vollzogenen Umwandlungen mit zeitlicher Verzögerung so deutlich zurückgehen werden, wie die Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB und § 250 BauGB dies bereits andeutet.

Im folgenden Jahresbericht 2022 wird es daher im Wesentlichen darum gehen, die berlinweite Genehmigungspraxis auf Grundlage der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB weiter zu verfolgen, nicht nur hinsichtlich der Antragszahlen, sondern auch hinsichtlich möglicher Veränderungen bei den von den Antragstellern gewählten Begründungen. Bei der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB dürften in den sozialen Erhaltungsgebieten weiterhin Fälle eine (aber immer schwächere) Rolle spielen, bei denen ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten des § 250 BauGB vorlag. Die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB spielt in den sozialen Erhaltungsgebieten auch eine Rolle für Gebäude mit bis zu fünf

Wohnungen, da diese nicht unter den § 250 BauGB fallen. Hier gilt es zu beobachten, ob diese Fälle weiterhin bei der Genehmigungspraxis so gut wie ohne Bedeutung sind. Was den Wohnungs- und Immobilienmarkt und die vollzogenen Umwandlungen angeht, werden weiterhin die berlinweiten und die Entwicklungen in verschiedenen Teilgebieten wesentlicher Gegenstand des Monitorings sein.

Anhang: ergänzende Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildung 0.1: Begründung der genehmigten Umwandlungen nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten – prozentuale Verteilung und Anzahl der Wohnungen von 2015 bis 1. Halbjahr 2022

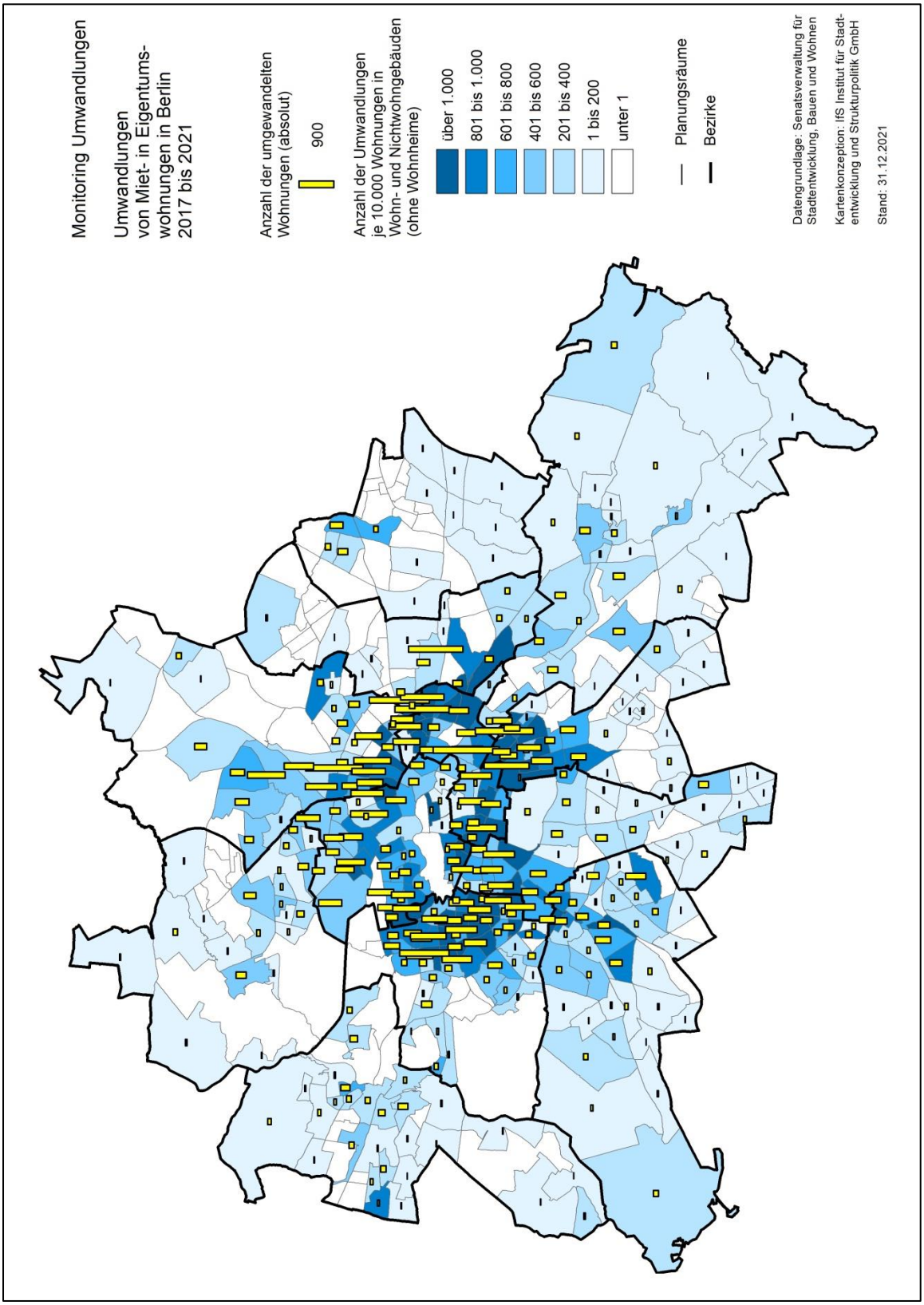


Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2022)

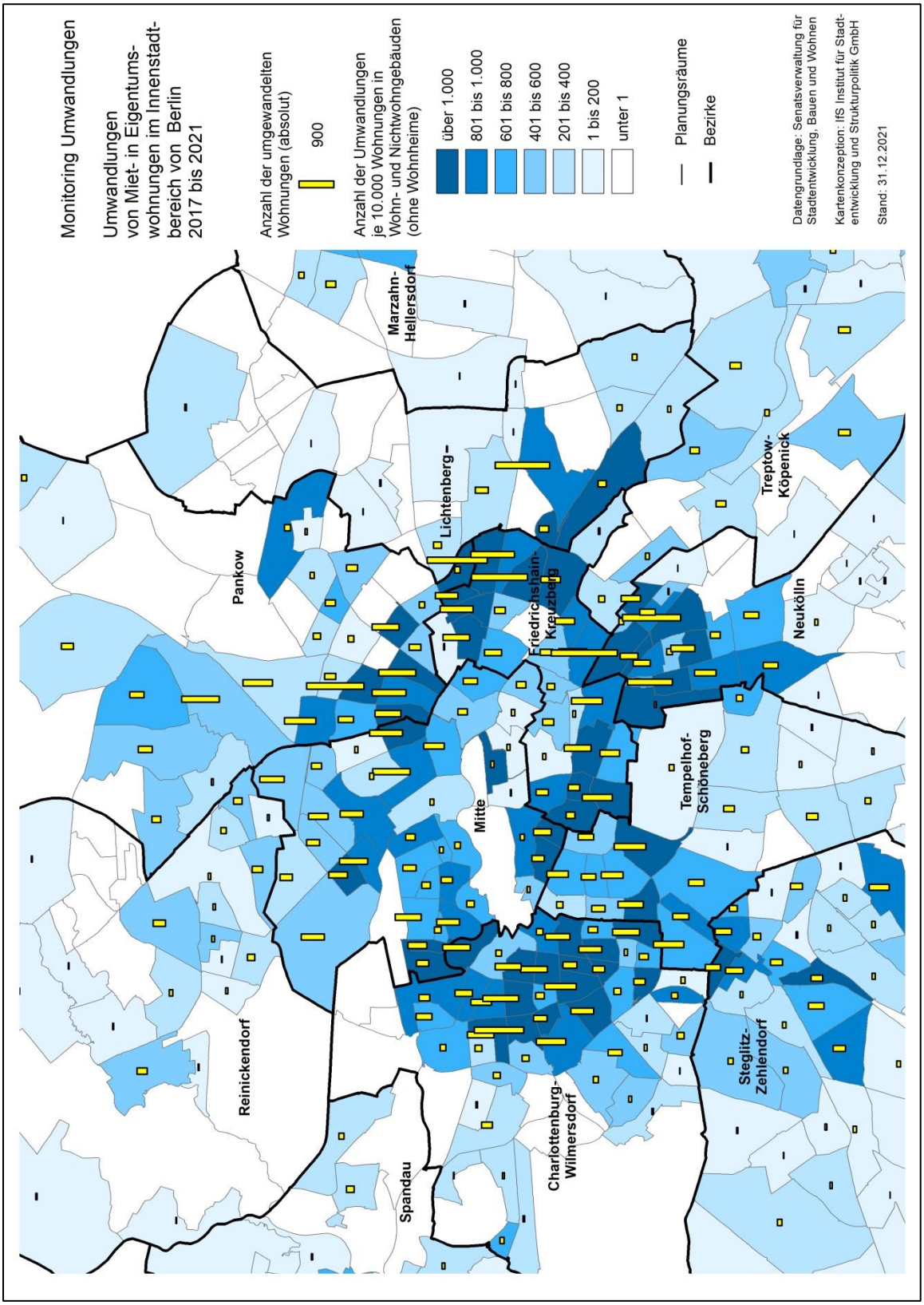
P64 UmwG (D 45)

IfS Institut für Stadtforschung

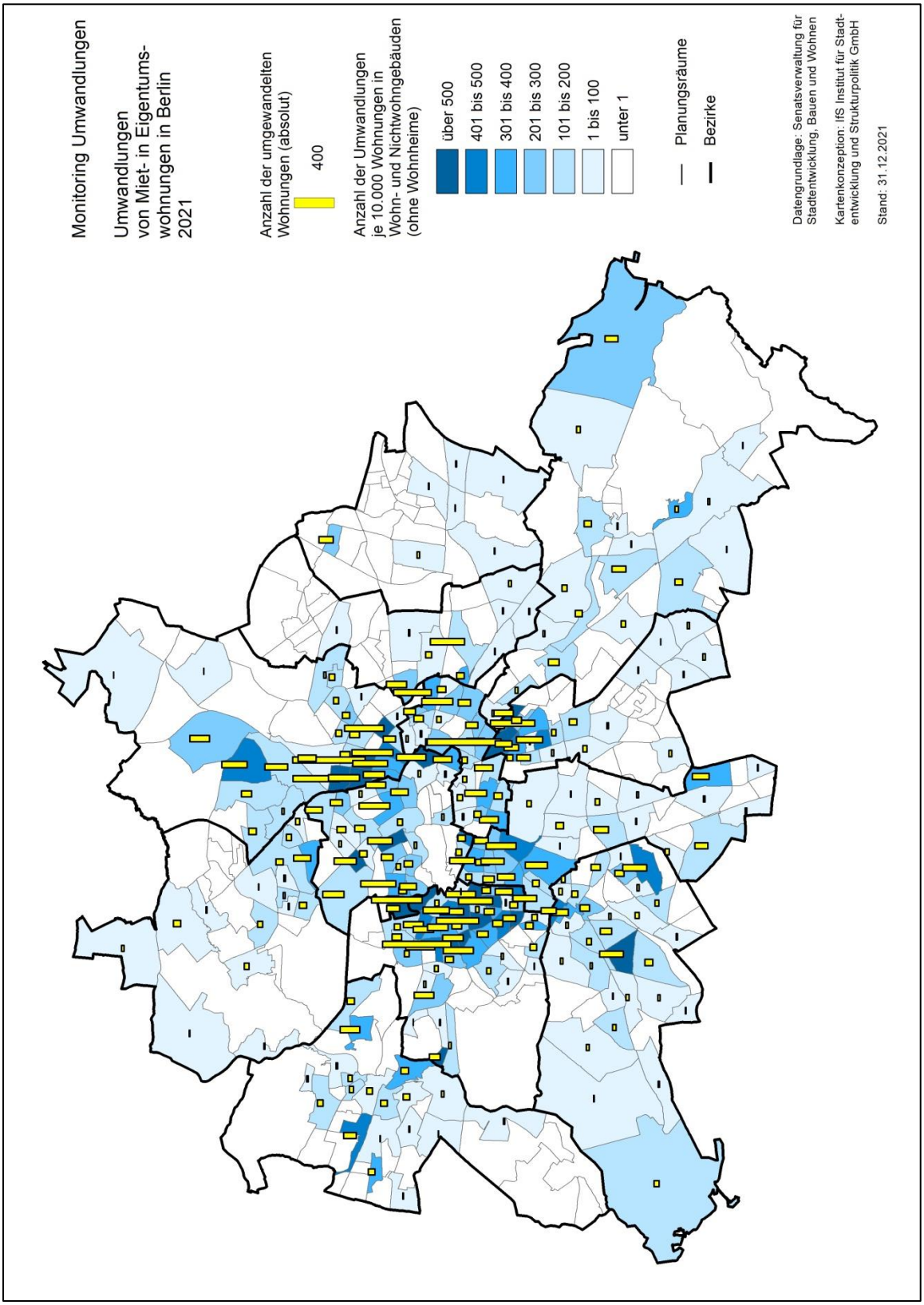
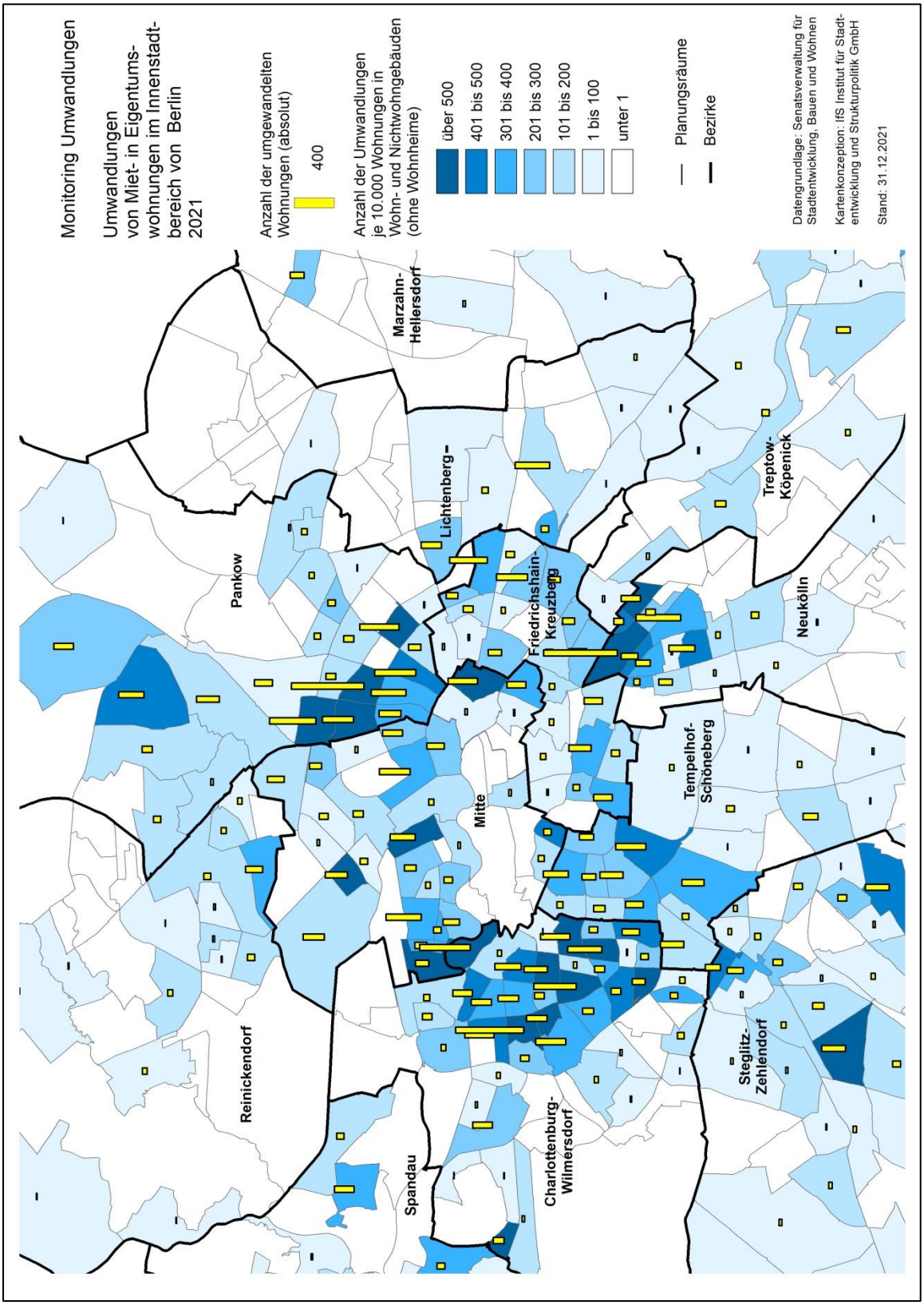
Karte 0.1: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin 2017 bis 2021



Karte 0.2: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2017 bis 2021



Karte 0.3: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin 2021



Karte 0.4: Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2021