IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung

Jahresbericht 2019

im Auftrag der
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin, September 2020

Bearbeitung:
Dr. Anja Nelle
Jürgen Veser

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 2019 Monitoring Umwandlung - IfS P64/JB1c

Inhalt

1. Einleitung ... 3

2. Umwandlungsgenehmigungen ... 7
2.1 Soziale Erhaltungsgebiete ... 8
2.2 Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten ... 14
2.2.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2019 und 1. Halbjahr 2020 ... 15
2.2.2 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2020 ... 25
2.3 Genehmigte Verkäufe an Mieter ... 44
2.4 Ergänzende Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken ... 45

3. Entwicklung der Umwandlungen im Kontext der Wohnungsmarkt- und sozialen Entwicklung ... 51
3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ... 51
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit ... 51
3.1.2 Wohnungsmarktentwicklung ... 54
3.1.3 Mietenentwicklung ... 55
3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen ... 57
3.2 Mieten- und soziale Entwicklung auf Ebene der Planungsräume ... 62
3.2.1 Entwicklung der Angebotsmieten ... 63
3.2.2 Soziale Entwicklung ... 65
3.3 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken ... 69
3.3.1 Berlin ... 69
3.3.2 Bezirke ... 70
3.3.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen ... 74
3.4 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen ... 76
3.5 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten ... 78
3.5.1 Anzahl der umgewandelten Wohnungen ... 78
3.5.2 Intensität der Umwandlungen ... 81
3.5.3 Baujahr der umgewandelten Wohnungen ... 84
3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke ... 87
3.7 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit ... 96
3.7.1 Verwendete Gebietskategorien ... 96
3.7.2 Entwicklungen 2013 bis 2019 ... 97

4. Zusammenfassung ... 106

Anhang: ergänzende Abbildungen, Tabellen und Karten ... 110

1. Einleitung

Hintergrund

Der vorliegende Jahresbericht 2019 ist Teil des Projekts „Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung“, mit dessen Bearbeitung die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt hat. Hintergrund des Projekts ist, dass in Berlin seit dem 14.03.2015 die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV vom 03.03.2015; GVBI. 3/2015, S. 43) in Kraft ist. Die Verordnung war zeitlich auf fünf Jahre begrenzt und wurde von der Umwandlungsverordnung 2020 (vom 04.02.2020; GVBl. 5/2020, S. 38) abgelöst. Diese tritt mit Ablauf des 12. März 2025 außer Kraft.

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

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

Ende 2019 gab es in Berlin in neun Bezirken insgesamt 58 soziale Erhaltungsgebiete. Im 1. Halbjahr 2020 kamen drei soziale Erhaltungsgebiete in Bezirken, die bereits zuvor über soziale Erhaltungsgebiete verfügten, hinzu. Zusätzlich wurde im 1. Halbjahr 2020 ein soziales Erhaltungsgebiet aufgehoben und mit leicht veränderten Gebietsgrenzen erneut festgesetzt. Für die Gebietsfestlegungen sowie den Genehmigungsvollzug für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum sind die Bezirke zuständig.

Aufgaben des Monitorings

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

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

Die Informationen des Monitorings sollen dazu dienen,

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

Datengrundlagen des Monitorings

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

Die Daten zu den in Berlin in den letzten Jahren vollzogenen Umwandlungen stammen aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Jahre 2011 bis 2019 aufbereitet und dem IfS zur Verfügung gestellt. Die Daten sind für das gesamte Stadtgebiet auf Ebene der statistischen Blöcke verfügbar, so dass eine Darstellung für verschiedene räumliche Ebenen möglich ist (Erhaltungsgebiete, Planungsräume, Bezirke).

Im Monitoring wird insbesondere für die Kontextdarstellung von Wohnungsmarkt- und sozialen Entwicklungen auf weitere Datenquellen zurückgegriffen, unter anderem auf Informationen der amtlichen Statistik, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, aus Wohnungsmarktberichten der Investitionsbank und Beobachtungssystemen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie das Monitoring Soziale Stadtentwicklung.

Berichtselemente des Monitorings

Neben Jahresberichten, die sowohl die Umwandlungsgenehmigung als auch die Entwicklungen der vollzogenen Umwandlungen zum Gegenstand haben, sieht das Monitoring halbjährliche Datenspiegel vor, in denen die Ergebnisse zur Umwandlungsgenehmigungspraxis der Bezirke zusammengestellt werden. In diesem Jahresbericht werden zusätzlich zu den Ergebnissen für das Jahr 2019 Ergebnisse zur Genehmigungspraxis für den Zeitraum 1. Halbjahr 2015 bis im 1. Halbjahr 2020 (zum Stichtag 30.06.2020) dargestellt.

Gliederung des Jahresberichts

Das folgende Kapitel 2 widmet sich der Umwandlungsgenehmigungspraxis der neun Bezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf), die Ende 2019 über soziale Erhaltungsgebiete verfügten. Dabei wird zunächst die Gebietskulisse der Umwandlungsverordnung zum Stand 31.12.2019 sowie zum Stand 30.06.2020 dargestellt. Anschließend wird auf die Genehmigungspraxis der Bezirke insgesamt und bezogen auf einzelne soziale Erhaltungsgebiete im Jahr 2019 und im 1. Halbjahr 2020 eingegangen. Darüber hinaus wird die Entwicklung der Anträge bzw. Genehmigungen von Umwandlungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2020 dargestellt. Wie in den Jahresberichten von 2016 bis 2018 werden wieder die Verkaufsfälle umgewandelter Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten der Bezirke thematisiert. Schließlich werden wesentliche Ergebnisse der im Sommer 2020 geführten Expertengespräche mit den Bezirken dargestellt.

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

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

2. Umwandlungsgenehmigungen

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

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

- 21 soziale Erhaltungsgebiete von 2015 (am 31.12.2015 bestehende soziale Erhaltungsgebiete),
- zwölf soziale Erhaltungsgebiete von 2016 (im Jahr 2016 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete),
- neun soziale Erhaltungsgebiete von 2017 (im Jahr 2017 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete),
- 14 soziale Erhaltungsgebiete von 2018 (im Jahr 2018 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete),
- zwei soziale Erhaltungsgebiete von 2019 (im Jahr 2019 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete),
- drei soziale Erhaltungsgebiete von 2020 (im 1. Halbjahr 2020 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete).

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

2.1 Soziale Erhaltungsgebiete

Für die Analysen werden insgesamt 61 Erhaltungsgebiete in neun Bezirken herangezogen, die am 30.06.2020 existierten.[1] An drei der am 31.12.2018 bestehenden Erhaltungsgebiete wurden zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2019 Erweiterungen vorgenommen (Hornstraße, Flughafen-/Donaustraße und Körnerpark). Das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße wurden im 1. Halbjahr 2020 nochmals erweitert. Darüber hinaus wurde im 1. Halbjahr 2020 das Gebiet Alt-Treptow aufgehoben und mit einer Erweiterung neu festgesetzt.

Die 61 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.

In Tabelle 2.2. und Tabelle 2.3 sind für einzelne soziale Erhaltungsgebiete bzw. Jahrgangsgruppen die Bevölkerungs- und Wohnungsanzahl zum 31.12.2019 sowie die diesbezüglichen Veränderungsraten seit 2014 dargestellt. Etwa 917.500 Einwohner und 486.500 Wohnungen gehören zur Gebietskulisse der 61 Erhaltungsgebiete. Die Zahl der Einwohner hat zwischen 2014 und 2019 in den meisten sozialen Erhaltungsgebieten prozentual stärker zugenommen als die Zahl der Wohnungen. Eine auffallende Zunahme an Wohnungen und Einwohnern von über 10% zwischen 2014 und 2019 verzeichneten die vier Erhaltungsgebiete Humboldthain Nord-West, Stralauer Kiez, Niederschöneweide und Oberschöneweide. Eine hohe Zunahme an Einwohnern hatten darüber hinaus die drei Pankower Erhaltungsgebiete Komponistenviertel, Langhansstraße und Pankow Zentrum sowie die Gebiete Alt-Treptow in Treptow-Köpenick und Weitlingstraße im Bezirk Lichtenberg. In wenigen Erhaltungsgebieten war die Einwohnerzahl seit 2014 hingegen leicht rückläufig (zwischen 1,5% und 3,1%): Luisenstadt (Friedrichshain-Kreuzberg), Bautzener Straße (Tempelhof-Schöneberg), Flughafen-/Donaustraße und Körnerpark (Neukölln). Eine Verringerung des Wohnungsbestandes zwischen 2014 und 2018 ist in keinem Erhaltungsgebiet zu beobachten, in 57% der Gebiete (35 Erhaltungsgebiete) liegt die Änderung unter 2%.

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

Tabelle 2.1

Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2020
Datum des Inkrafttretens und von Gebietsänderungen

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete	Inkrafttreten am	1. Gebietser-weiterung am	2. Gebietser-weiterung am	3. Gebietser-weiterung am
Mitte				
Alexanderplatzviertel	28.03.2019			
Birkenstraße	25.05.2016			
Humboldthain Nord-West	16.12.2018			
Kattegatstraße	19.09.2018			
Leopoldplatz	25.05.2016			
Reinickendorfer Straße	19.09.2018			
Seestraße	25.05.2016			
Soldiner Straße	28.11.2018			
Sparrplatz	25.05.2016			
Thomasiusstraße	16.12.2018			
Tiergarten-Süd	16.12.2018			
Waldstraße	25.05.2016			
Friedrichshain-Kreuzberg				
Bergmannstraße Nord	07.03.2003	28.07.2018		
Boxhagener Platz	16.04.1999			
Chamissoplatz	12.06.2005			
Graefestraße	27.07.1995	28.07.2018		
Hornstraße	15.12.2004	01.07.2018	15.03.2019	31.01.2020
Kreuzberg-Nord	17.06.2017	17.12.2017		
Luisenstadt	27.07.1995	17.12.2017	28.07.2018	28.07.2018
Petersburger Straße	22.12.2013			
Stralauer Kiez	10.07.2019			
Weberwiese	13.08.2016			
Pankow				
Arnimplatz	04.04.1999			
Bötzowstraße	02.07.2014	01.12.2017		
Falkplatz	23.03.1997			
Helmholtzplatz	02.07.2014			
Humannplatz	05.11.2000	01.12.2017		
Kollwitzplatz	02.07.2014			
Komponistenviertel	01.12.2017			
Langhansstraße	01.12.2017			
Ostseestraße / Grellstraße	03.04.2003			
Pankow Zentrum	17.03.2000	10.10.2013		
Pankow-Süd	01.12.2017			
Teutoburger Platz	02.07.2014			
Winsstraße	02.07.2014			
Charlottenburg-Wilmersdorf				
Gierkeplatz	01.09.2018			
Klausenerplatz	12.01.2020			
Mierendorff-Insel	01.09.2018			
Tempelhof-Schöneberg				
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz	11.09.2014			
Bautzener Straße	11.09.2014			
Grazer Platz	12.10.2018			
Kaiser-Wilhelm-Platz	11.09.2014	09.07.2016		
Schöneberger Insel	01.07.2015			
Schöneberger Norden	11.03.2018	12.10.2018		
Schöneberger Süden	11.03.2018			
Tempelhof	08.04.2018			
Neukölln				
Britz	04.03.2020			
Flughafen- / Donaustraße	27.07.2016	28.03.2019		
Germaniapromenade	04.03.2020			
Hertzbergplatz / Treptower Straße	06.08.2017			
Körnerpark	27.07.2016	28.03.2019		
Reuterplatz	29.06.2016			
Rixdorf	27.07.2016			
Schillerpromenade	29.06.2016			
Silbersteinstraße / Glasower Straße	06.08.2017			
Treptow-Köpenick				
Alt-Treptow	09.07.2016	27.05.2020*		
Niederschöneweide	12.05.2017			
Oberschöneweide	12.05.2017			
Lichtenberg				
Kaskelstraße	22.07.2017			
Weitlingstraße	22.06.2018			
Reinickendorf				
Letteplatz	30.12.2018			

*Aufhebung des 2016 in Kraft getretenen Gebiets und Neufestsetzung (mit Erweiterung) am 27.05.2020

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Karte 2.1

61 Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Stand 30. Juni 2020

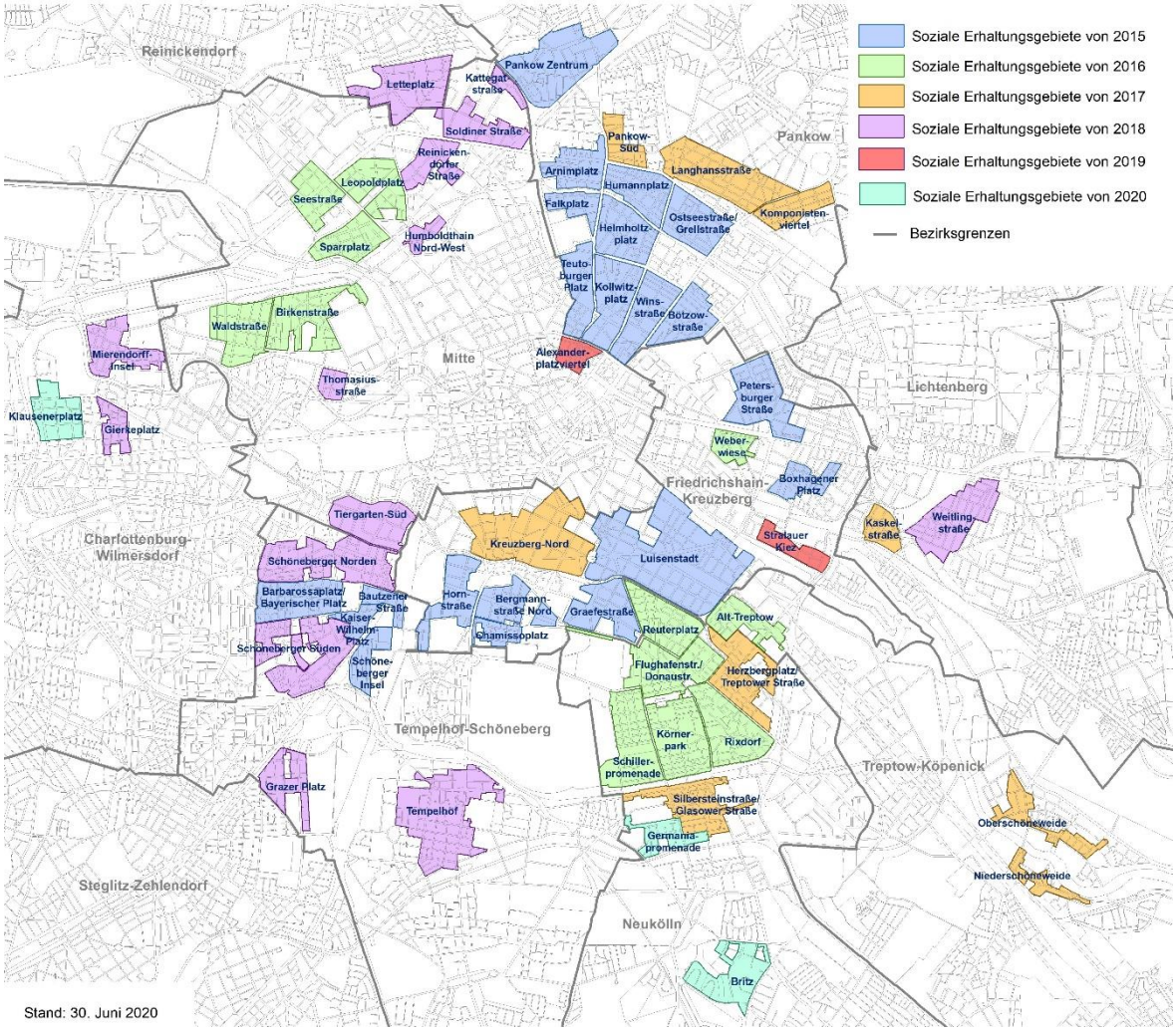


Tabelle 2.2

Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2020 **Jahr des Inkrafttretens sowie Anzahl bzw. Veränderung der Wohnungen und Einwohner**					
Soziale Erhaltungsgebiete von	Inkrafttreten	Einwohner* (31.12.2019)	Wohnungen** (31.12.2019)	Einwohner* 2014-2019	Wohnungen** 2014-2019
2015	vor dem 01.01.2016	331.011	183.910	3,7%	2,3%
2016	01.01.2016 - 31.12.2016	233.818	119.093	1,6%	1,4%
2017	01.01.2017 - 31.12.2017	120.098	62.292	6,1%	7,0%
2018	01.01.2018 - 31.12.2018	193.525	100.221	4,4%	2,3%
2019	01.01.2019 - 31.12.2019	13.234	7.284	16,9%	8,2%
2020	01.01.2020 - 30.06.2020	25.856	13.736	2,1%	0,4%
Erhaltungsgebiete gesamt		**917.542**	**486.536**	**3,7%**	**2,7%**

* am Hauptwohnsitz; ** ohne Wohnheime

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

Tabelle 2.3

Soziale Erhaltungsgebiete in Berlin zum Stand 30.06.2020

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

Soziale Erhaltungsgebiete von	Soziales Erhaltungsgebiet von	Einwohner* (31.12.2019)	Wohnungen** (31.12.2019)	Einwohner* 2014-2019	Wohnungen** 2014-2019
Mitte					
Alexanderplatzviertel	2019	5.087	2.967	7,2%	3,0%
Birkenstraße	2016	25.213	12.661	4,1%	1,3%
Humboldthain Nord-West	2018	4.523	2.212	11,3%	21,3%
Kattegatstraße	2018	3.968	1.731	5,1%	0,3%
Leopoldplatz	2016	20.871	9.784	1,2%	2,2%
Reinickendorfer Straße	2018	13.467	6.048	4,6%	5,1%
Seestraße	2016	15.952	8.045	7,4%	2,8%
Soldiner Straße	2018	15.596	6.555	2,1%	0,4%
Sparrplatz	2016	17.179	8.106	3,3%	1,3%
Thomasiusstraße	2018	4.168	2.473	4,6%	0,2%
Tiergarten-Süd	2018	9.193	4.446	0,9%	5,2%
Waldstraße	2016	22.141	11.568	6,6%	1,2%
Friedrichshain-Kreuzberg					
Bergmannstraße Nord	2015	14.257	7.553	5,0%	1,6%
Boxhagener Platz	2015	13.237	7.960	3,9%	0,8%
Chamissoplatz	2015	7.905	4.055	0,0%	0,3%
Graefestraße	2015	16.308	9.193	1,2%	0,2%
Hornstraße	2015	14.547	7.858	3,0%	1,7%
Kreuzberg-Nord	2017	28.639	13.025	1,0%	0,7%
Luisenstadt	2015	49.592	25.249	-1,7%	1,3%
Petersburger Straße	2015	24.144	13.402	8,7%	5,6%
Stralauer Kiez	2019	8.147	4.317	23,9%	12,1%
Weberwiese	2016	5.159	3.092	1,6%	0,0%
Pankow					
Arnimplatz	2015	15.586	9.139	5,4%	3,9%
Bötzowstraße	2015	15.503	8.459	5,2%	3,1%
Falkplatz	2015	10.295	5.780	8,9%	2,7%
Helmholtzplatz	2015	22.757	13.353	2,3%	1,1%
Humannplatz	2015	14.641	8.702	1,6%	0,9%
Kollwitzplatz	2015	15.902	9.064	9,6%	6,6%
Komponistenviertel	2017	8.352	4.188	15,8%	6,9%
Langhansstraße	2017	17.363	9.819	10,4%	8,0%
Ostseestraße / Grellstraße	2015	11.098	6.864	3,4%	1,6%
Pankow Zentrum	2015	16.760	8.645	10,0%	5,6%
Pankow-Süd	2017	7.602	4.197	8,2%	6,4%
Teutoburger Platz	2015	11.969	6.709	5,1%	3,8%
Winsstraße	2015	17.667	9.873	5,2%	2,3%
Charlottenburg-Wilmersdorf					
Gierkeplatz	2018	7.244	3.900	8,2%	4,3%
Klausenerplatz	2020	12.651	6.324	2,9%	0,7%
Mierendorff-Insel	2018	14.969	8.324	2,0%	1,4%
Tempelhof-Schöneberg					
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz	2015	16.693	9.918	4,5%	2,0%
Bautzener Straße	2015	6.060	3.274	-1,5%	0,2%
Grazer Platz	2018	11.207	5.620	2,5%	0,3%
Kaiser-Wilhelm-Platz	2015	5.532	2.881	2,5%	0,6%
Schöneberger Insel	2015	10.558	5.979	2,3%	0,3%
Schöneberger Norden	2018	25.057	13.439	1,2%	0,3%
Schöneberger Süden	2018	26.191	14.093	3,4%	0,3%
Tempelhof	2018	27.161	14.360	4,1%	1,0%
Neukölln					
Britz	2020	6.845	4.219	0,1%	0,0%
Flughafen- / Donaustraße	2016	29.871	15.433	-3,1%	1,3%
Germaniapromenade	2020	6.360	3.193	2,9%	0,1%
Hertzbergplatz / Treptower Straße	2017	20.481	10.786	0,7%	0,3%
Körnerpark	2016	20.265	9.953	-2,9%	0,7%
Reuterplatz	2016	19.555	10.630	-1,0%	1,0%
Rixdorf	2016	23.350	11.601	-0,2%	1,3%
Schillerpromenade	2016	22.844	12.309	-0,4%	0,1%
Silbersteinstraße / Glasower Straße	2017	16.138	8.056	3,8%	9,6%
Treptow-Köpenick					
Alt-Treptow***	2016	11.418	5.911	12,2%	5,7%
Niederschöneweide	2017	5.303	3.289	14,0%	35,6%
Oberschöneweide	2017	11.798	6.668	14,3%	17,5%
Lichtenberg					
Kaskelstraße	2017	4.422	2.264	9,1%	7,7%
Weitlingstraße	2018	17.368	10.215	12,6%	7,1%
Reinickendorf					
Letteplatz	2018	13.413	6.805	8,4%	1,1%
Erhaltungsgebiete gesamt		**917.542**	**486.536**	**3,7%**	**2,7%**

* am Hauptwohnsitz; ** ohne Wohnheime; ***Aufhebung des 2016 in Kraft getretenen Gebiets und Neufestsetzung (mit Erweiterung) am 27.05.2020

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 liegen Daten zum Baujahr der Gebäude, der Wohnungsanzahl sowie der Eigentumsform vor (Tabelle 2.4). Die Wohnungen in den dort dargestellten 61 Erhaltungsgebieten liegen größtenteils in bis 1919 errichteten Gebäuden (59%) und in Gebäuden, die eine Anzahl von 13 und mehr Wohnungen aufweisen (62%). Etwas mehr als ein Drittel (34%) der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen, 30% gehören sonstigen Eigentümern und 22% Gemeinschaften von Wohnungseigentümern/-innen.

Von dieser grundsätzlichen Struktur weichen einige Erhaltungsgebiete jedoch in nennenswertem Umfang ab:

- In den sechs Erhaltungsgebieten Thomasiusstraße, Tiergarten-Süd, Kreuzberg-Nord, Weberwiese, Barbarossaplatz/Bayerischer Platz und Schöneberger Norden und im neuen Gebiet Germaniapromenade dominiert die Nachkriegsbebauung (Baualtersklasse 1949-1990).
- In den Gebieten Ostseestraße/Grellstraße, Weitlingstraße und Letteplatz ist mit über einem Drittel der Wohnungen ein vergleichsweise hoher Anteil der Bestände aus den Baujahren 1919 bis 1948.
- In den acht Gebieten Chamissoplatz, Komponistenviertel, Ostseestraße/Grellstraße, Silbersteinstraße/Glasower Straße, Niederschöneweide, Kaskelstraße, Weitlingstraße und Letteplatz sowie im neuen Gebiet Britz liegt die Wohnungszahl von über 60% der Gebäude zwischen drei und zwölf Wohneinheiten.
- In den Gebieten Chamissoplatz, Kreuzberg-Nord und Bautzener Straße sowie im neuen Gebiet Klausener Platz befinden sich über 30% der Wohnungen im Eigentum von Kommune, kommunalen Wohnungsunternehmen, Bund oder Land.
- In den Gebieten Weberwiese und Herzbergplatz/Treptower Straße ist mit mehr als 20% ein sehr hoher Anteil der Wohnungsbestände im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften.

Tabelle 2.4

Prozentualer Anteil der Wohnungen im Jahr 2011 in den 61 sozialen Erhaltungsgebieten (Stand 30.06.2020) 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												
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
Friedrichshain-Kreuzberg												
Bergmannstraße Nord [2015]	85,4%	2,4%	11,2%	1,0%	0,2%	36,6%	63,2%	21,4%	53,6%	0,4%	2,3%	22,3%
Boxhagener Platz [2015]	87,2%	4,1%	6,7%	2,0%	0,1%	19,4%	80,5%	23,9%	45,0%	0,5%	1,7%	29,0%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
Stralauer Kiez [2019]	59,5%	6,3%	33,7%	0,5%	0,2%	44,7%	55,2%	18,7%	34,1%	6,0%	13,9%	27,3%
Weberwiese [2016]	17,9%	2,3%	77,0%	2,8%	0,1%	24,9%	75,0%	9,5%	8,5%	22,8%	26,9%	32,2%
Pankow												
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
Charlottenburg-Wilmersdorf												
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%
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%
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%
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%
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%
Neukölln												
Britz [2020]	0,0%	23,0%	77,0%	0,0%	7,6%	85,7%	6,6%	5,7%	4,1%	0,0%	6,1%	84,1%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
Treptow-Köpenick												
Alt-Treptow [2016]	51,1%	17,2%	25,3%	6,4%	0,2%	43,5%	56,3%	13,3%	27,4%	16,9%	15,7%	26,7%
Niederschöneweide [2017]	67,3%	13,1%	7,6%	12,0%	0,2%	60,8%	39,0%	27,7%	36,8%	4,8%	10,5%	20,2%
Oberschöneweide [2017]	64,4%	19,2%	9,0%	7,5%	0,2%	50,4%	49,3%	16,6%	36,9%	1,3%	13,5%	31,7%
Lichtenberg												
Kaskelstraße [2017]	73,2%	5,4%	4,8%	16,7%	0,9%	70,0%	29,2%	22,7%	47,4%	0,7%	13,2%	16,1%
Weitlingstraße [2018]	30,6%	40,9%	22,8%	5,7%	0,4%	75,9%	23,8%	12,5%	23,7%	4,2%	29,0%	30,6%
Reinickendorf												
Letteplatz [2018]	24,0%	37,2%	33,1%	5,7%	1,4%	69,9%	28,7%	22,5%	29,0%	0,1%	3,5%	45,0%
Erhaltungsgebiete gesamt	58,8%	10,9%	25,9%	4,5%	0,4%	38,0%	61,5%	22,3%	34,4%	3,6%	9,5%	30,2%

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

IfS Institut für Stadtforschung

2.2 Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten

Mit Blick auf die Auswertung der Genehmigungspraxis sind folgende methodischen Hinweise zu beachten:

- Erfasst sind nur die Fälle, in denen eine Begründung von Wohnungseigentum im vorhandenen Wohnungsbestand, nicht jedoch im Rahmen eines Neubaus, beantragt wird. Dies schließt auch Fälle einer späteren genehmigungspflichtigen weiteren Unterteilung des Wohnungseigentums im Gebäude ein.
- Die Zuordnung von Fällen zu einem Berichtszeitraum richtet sich nach dem Datum der Antragstellung, auch wenn weitere Schritte des Genehmigungsverfahrens erst nach Ende des Berichtszeitraums erfolgen. Im vorliegenden Jahresbericht geben die in den Auswertungen zur Genehmigungspraxis dargestellten Sachverhalte (Genehmigungen, Untersagungen, Widersprüche, Klagen etc.) den Sachstand der letzten Abfrage bei den Bezirksämtern wieder, die zum 30.06.2020 erfolgte. Für Anträge, die relativ kurz vor dem Datum der Abfrage (30.06.2020) 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 handelt es sich um alle Anträge (auch die ohne vorliegende Wohnungszahl), während bei den Wohnungen nur die mit Angabe ausgewiesen werden können.
- Die Angaben der Bezirke zum Stichtag 30.06.2020 umfassen neben neuen Fällen auch Ergänzungen und Korrekturen. Hierdurch können sich leichte Abweichungen zu in früheren Jahresberichten dargestellten Werten ergeben.
- Für das Jahr 2019 werden Daten für 58 soziale Erhaltungsgebiete in den neun Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf analysiert. Für das 1. Halbjahr 2020 werden die Erhaltungsgebiete Klausenerplatz (Charlottenburg-Wilmersdorf) sowie Germaniapromenade und Britz in Neukölln in die Betrachtung aufgenommen, so dass Daten für 61 soziale Erhaltungsgebiete ausgewertet werden (Kapitel 2.1).

Die Genehmigungspraxis für das Jahr 2019 und diejenige für das 1. Halbjahr 2020 werden separat in eigenen Unterkapiteln dargestellt. Aufgrund des einheitlichen Stichtages (30.06.2020) ist der Verfahrensstand für beide Betrachtungszeiträume (Jahr 2019, 1. Halbjahr 2020) bei der Interpretation zu berücksichtigen. Für den Betrachtungszeitraum 2019 werden die Entwicklungen im Genehmigungsverfahren über den 31.12.2019 hinaus bis zum Stichtag am 30.06.2020 berücksichtigt. Der Betrachtungszeitraum 1. Halbjahr 2020 endet mit dem Stichtag 30.06.2020.

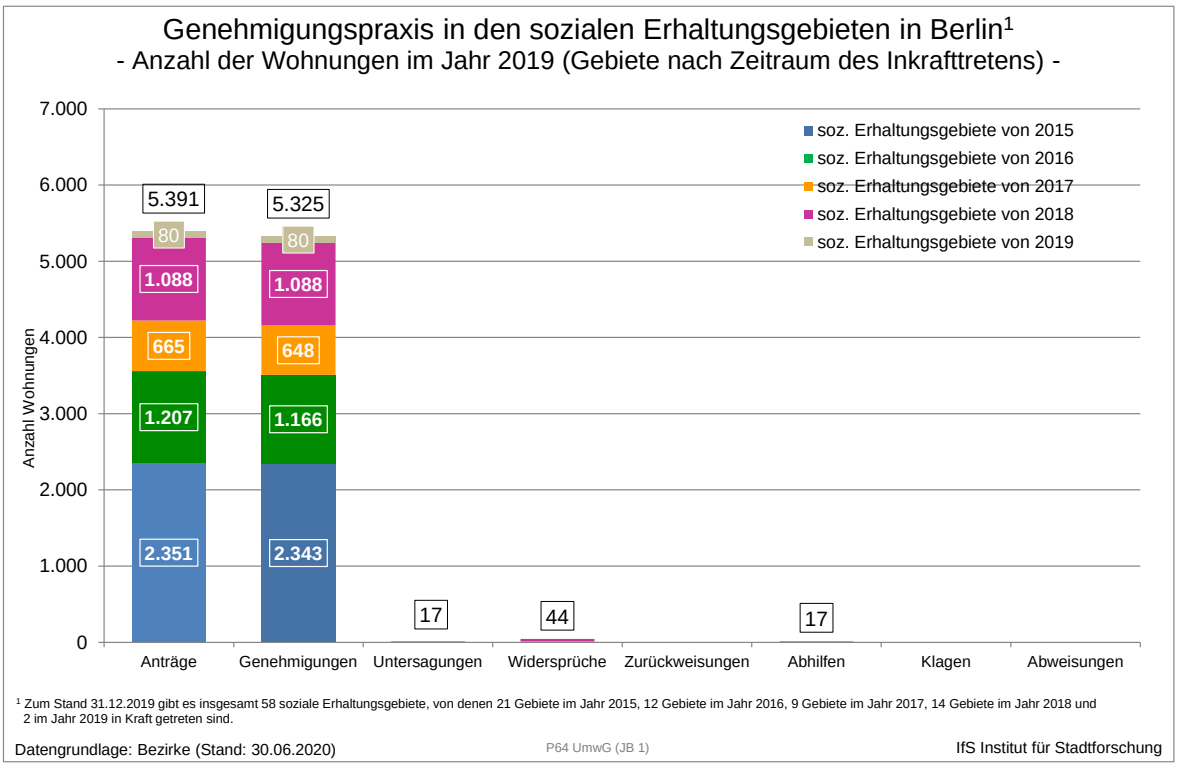
Die folgende Darstellung der Umwandlungsgenehmigungen erfolgt zunächst als Analyse bezogen auf das Jahr 2019 und das 1. Halbjahr 2020. Anschließend werden Entwicklungen bei der Genehmigungspraxis vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2020 untersucht.

2.2.1 Anträge und Genehmigungen im Jahr 2019 und 1. Halbjahr 2020

Genehmigungspraxis im Jahr 2019

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 227 Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen für 5.391 Wohnungen gestellt (Abbildung 2.1).

Abbildung 2.1



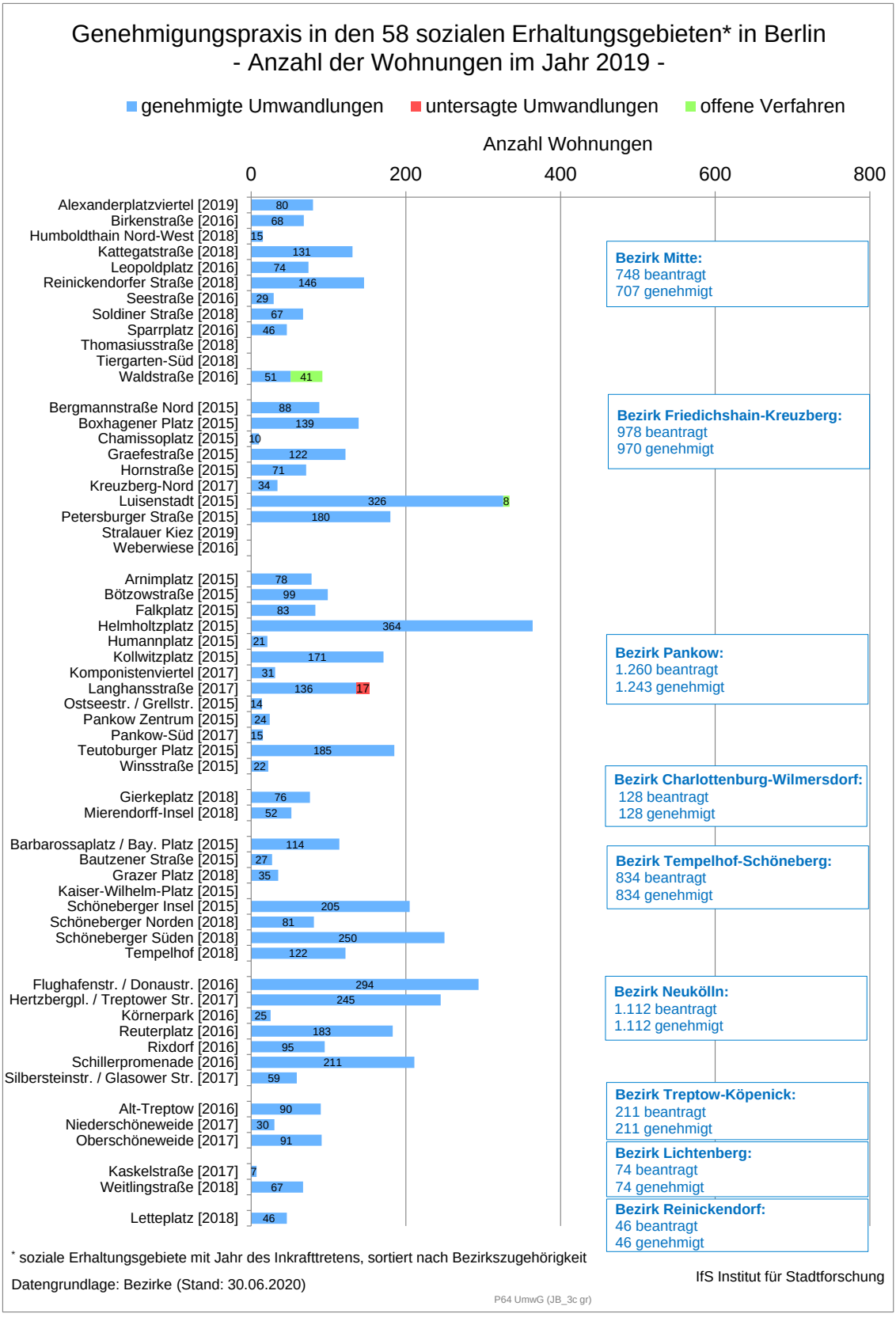
Bezogen auf die Wohnungen weisen die Gebiete von 2015 mit 2.351 Wohnungen die höchste Anzahl auf. Es entfielen rund 44% der beantragten Wohnungen auf die 21 sozialen Erhaltungsgebiete von 2015, davon je über 300 Wohnungen auf die Gebiete Luisenstadt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Helmholtzplatz im Bezirk Pankow.

Mit der Genehmigung der Umwandlung von 5.325 Wohnungen wurde für 99% der im Jahr 2019 beantragten Wohnungen bis zum 30.06.2020 eine Genehmigung erteilt. Untersagungen waren die Ausnahme. Zwei Verfahren wurden zum Stichtag noch nicht abgeschlossen.

Von den 58 sozialen Erhaltungsgebieten wurden im Jahr 2019 in 53 Gebieten Anträge gestellt und Genehmigungen erteilt. Für das im 2. Halbjahr 2019 in Kraft getretenen Erhaltungsgebiet Stralauer Kiez waren bis zum 31.12.2019 noch keine Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen eingegangen (Abbildung 2.2).

Der räumliche Schwerpunkt des Umwandlungsgenehmigungsgeschehens liegt 2019 in den beiden Bezirken Pankow und Neukölln, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg. In Pankow wurden mit 1.260 Wohnungen etwa 23% und in Neukölln mit 1.112 Wohnungen 21% der Wohnungsumwandlungen im Jahr 2019 beantragt. In Pankow weist das Gebiet Helmholtzplatz eine sehr hohe Anzahl von genehmigten Wohnungsumwandlungen auf, in Neukölln gibt es drei soziale Erhaltungsgebiete mit über 200 genehmigten Wohnungen (Flughafen-/Donaustraße, Hertzbergplatz/Treptower Straße und Schillerpromenade). In Friedrichshain-Kreuzberg wurden 50 Anträge für die Umwandlung von 978 Wohnungen gestellt. Betroffen waren überwiegend Erhaltungsgebiete von 2015, dominiert wurde das Antragsgeschehen von dem Gebiet Luisenstadt. Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Reinickendorf, die jeweils lediglich über ein bis zwei soziale Erhaltungsgebiete verfügen, die ab 2017 in Kraft traten, weisen ein vergleichsweise geringes Antrags- und Genehmigungsgeschehen auf (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.2



Zum Stichtag 30.06.2020 lag der Genehmigungsstand der im Jahr 2019 beantragten Umwandlungen in den Bezirken zwischen 95% und 100%. Insgesamt betrug er 99% (Tabelle 2.5).

Tabelle 2.5

Anzahl der Wohnungen mit beantragen Umwandlungen im Jahr 2019 nach Bezirken und Verfahrensstand

Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	748	707	-	41	95%
Friedrichshain-Kreuzberg	978	970	-	8	99%
Pankow	1.260	1.243	17	-	99%
Charlottenburg-Wilmersd.	128	128	-	-	100%
Tempelhof-Schöneberg	834	834	-	-	100%
Neukölln	1.112	1.112	-	-	100%
Treptow-Köpenick	211	211	-	-	100%
Lichtenberg	74	74	-	-	100%
Reinickendorf	46	46	-	-	100%
Summe	5.391	5.325	17	49	99%

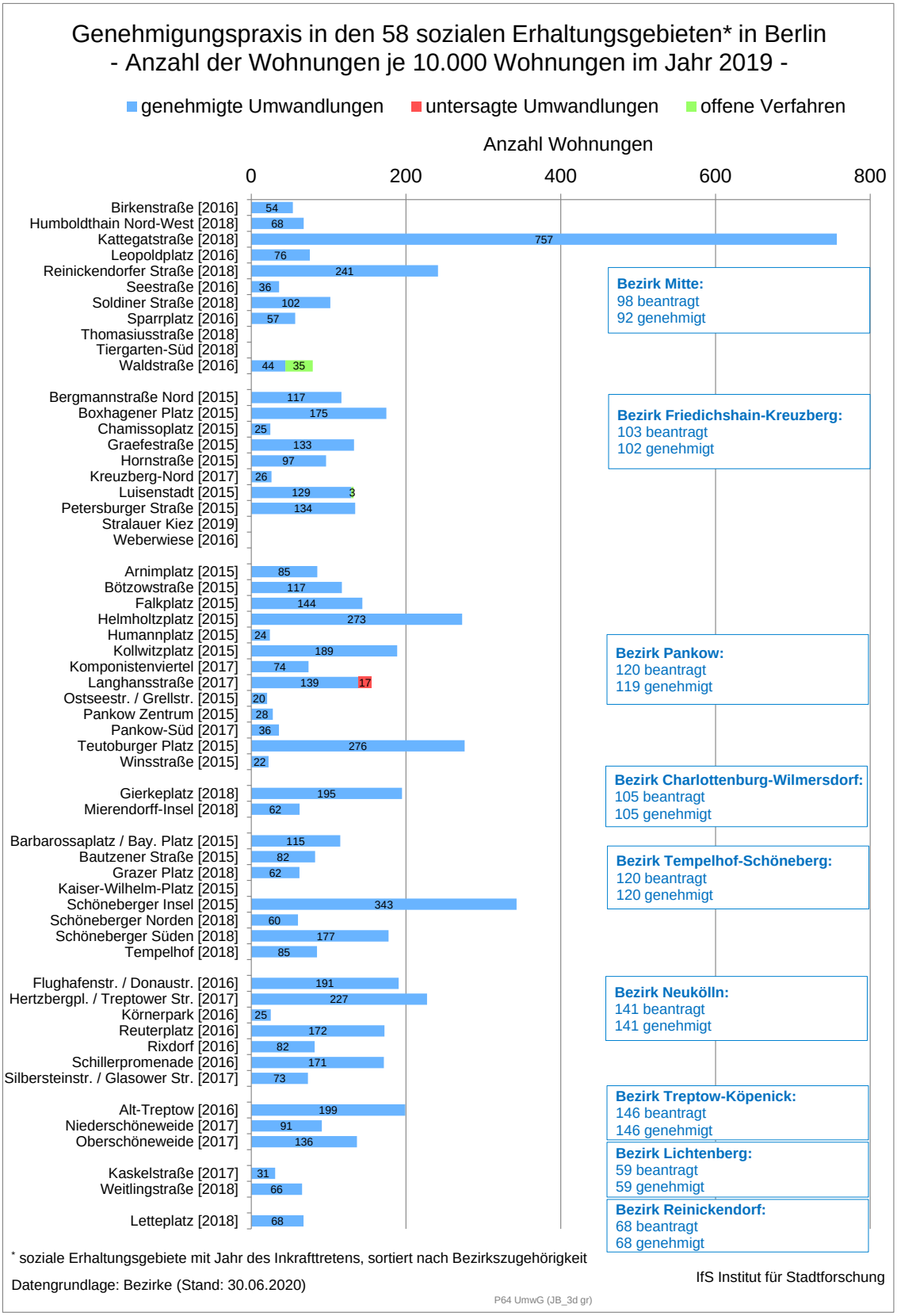
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2019) IfS Institut für Stadtforschung

In Bezug auf die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, bezogen auf 10.000 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes in den jeweiligen Gebieten, weist im Jahr 2019 das soziale Erhaltungsgebiet Kattegatstraße von 2018 in Mitte den mit Abstand höchsten Wert auf. Ihm folgen drei Erhaltungsgebiete von 2015: Schöneberger Insel, Teutoburger Platz und Helmholtzplatz. Darüber hinaus weisen die Gebiete Reinickendorfer Straße [2018] in Mitte und Hertzbergplatz/Treptower Straße [2017] in Neukölln hohe Werte von über 200 genehmigten Wohnungen je 10.000 Wohnungen auf (Abbildung 2.3).

Von allen Bezirken zeigen Treptow-Köpenick mit 146 und Neukölln mit 141 beantragten Umwandlungen je 10.000 Wohnungen die höchste Antragsintensität.

Differenziert nach der Existenzdauer der Erhaltungsgebiete war die Antragsintensität im Jahr 2019 in den Erhaltungsgebieten von 2015 mit Abstand am stärksten: In den Gebieten von 2015 wurden für 128 Wohnungen je 10.000 Wohnungen des Wohnungsbestandes Umwandlungen beantragt. Zwischen den anderen vier Gebietsgruppen mit Anträgen unterscheidet sich die Antragsintensität pro 10.000 Wohnungen im Jahr 2019 nicht stark.

Abbildung 2.3

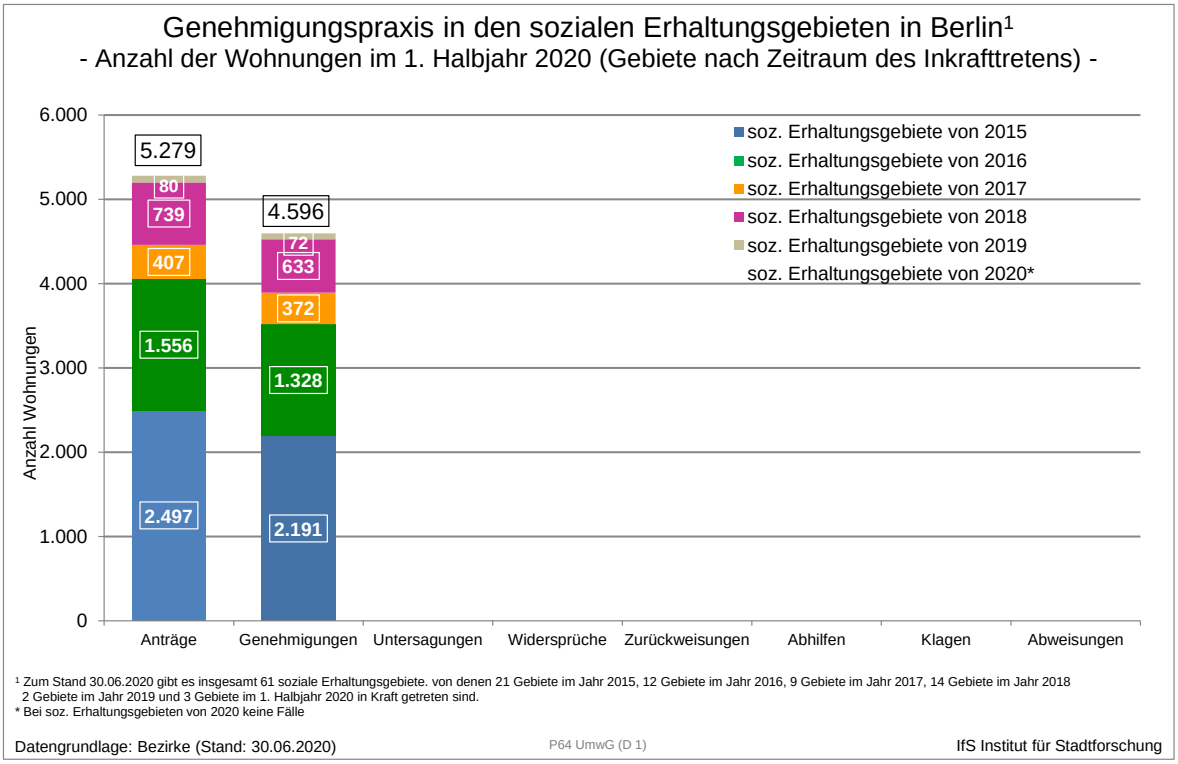


Am geringsten war die Antragsintensität in den Erhaltungsgebieten von 2016 (103 Wohnungen pro 10.000 Wohnungen). Wegen der hohen bzw. gegenüber 2018 gestiegenen Antragszahl in den Gebieten von 2015 gibt es aber, anders als im Vorjahr, keine Hinweise darauf, dass in den am längsten existierenden Gebietsgruppen (Jahr des Inkrafttretens) die Antragsintensität deutlich niedriger ist als bei den später in Kraft getretenen Gebietsgruppen.

Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2020

Im 1. Halbjahr 2020 wurden bis zum Stichtag 30.06.2020 in den 61 Erhaltungsgebieten 215 Anträge zur Genehmigung von Umwandlungen für insgesamt 5.279 Wohnungen gestellt (Abbildung 2.4). Das sind in dem halben Jahr annähernd so viele wie im gesamten Jahr 2019. Die Antragszahlen sind demnach im 1. Halbjahr 2020 sprunghaft gestiegen.

Abbildung 2.4



Mit 2.497 Wohnungen stammt der mit Abstand größte Teil der Anträge im 1. Halbjahr 2020 aus den Erhaltungsgebieten des Jahres 2015, gefolgt von 1.556 beantragten Wohnungen in den Gebieten von 2016. Auf die Gebiete von 2017 entfallen 407 und auf die Gebiete von 2018 739 Wohnungen. Die lediglich zwei Erhaltungsgebiete des Jahres 2019 verzeichnen

mit 80 beantragten Wohnungen die geringste Anzahl. In den drei im 1. Halbjahr 2020 in Kraft getretenen Erhaltungsgebieten wurde bislang kein Antrag eingereicht.

Bis zum 30.06.2020 wurde für 4.596 der 5.279 beantragten Wohnungen (entspricht knapp 87%) eine Genehmigung erteilt. Der Anteil der genehmigten an den beantragten Wohnungen bewegt sich in den Bezirken zwischen 79% und 100% (Tabelle 2.6). Bei den offenen Verfahren handelt es sich überwiegend um Anträge, deren Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist. Die Mehrheit davon wurde im Juni 2020 gestellt.

Tabelle 2.6

Anzahl der Wohnungen mit beantragen Umwandlungen im 1. Halbjahr 2020 nach Bezirken und Verfahrensstand

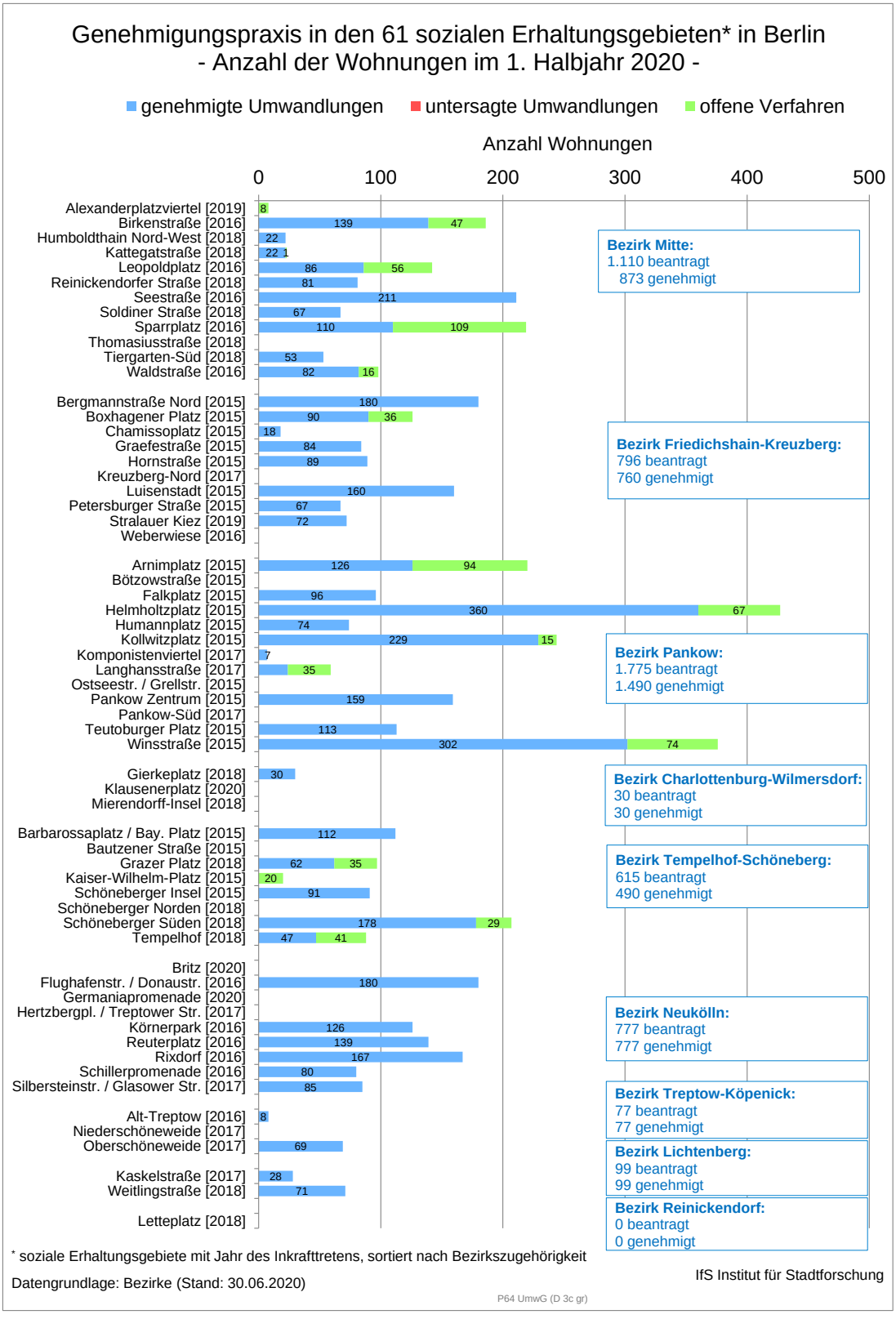
Bezirk	Anträge (Wohnungen)	davon Genehmigungen	davon Untersagungen	davon offene Verfahren	Anteil Genehmigungen
Mitte	1.110	873	-	237	79%
Friedrichshain-Kreuzberg	796	760	-	36	95%
Pankow	1.775	1.490	-	285	84%
Charlottenburg-Wilmersd.	30	30	-	-	100%
Tempelhof-Schöneberg	615	490	-	125	80%
Neukölln	777	777	-	-	100%
Treptow-Köpenick	77	77	-	-	100%
Lichtenberg	99	99	-	-	100%
Reinickendorf	-	-	-	-	-
Gesamt	5.279	4.596	-	683	87%

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2020) IfS Institut für Stadtforschung

Die Betrachtung der einzelnen sozialen Erhaltungsgebiete zeigt, dass mit 46 der insgesamt 61 sozialen Erhaltungsgebiete im 1. Halbjahr 2020 in drei Viertel der Gebiete Umwandlungen beantragt wurden. In 16 der 46 Erhaltungsgebiete mit Anträgen zu Umwandlungsgenehmigungen gibt es noch offene Verfahren (Abbildung 2.5).

Die mit Abstand höchste Anzahl beantragter Umwandlungsgenehmigungen weisen im 1. Halbjahr 2020 die beiden 2015 im Bezirk Pankow in Kraft getretenen Erhaltungsgebiete Helmholtzplatz (427 Wohnungen) und Winsstraße (376 Wohnungen) auf. Gemeinsam entspricht ihr Anteil 15% aller beantragten Umwandlungen im 1. Halbjahr 2020. Fünf weitere Gebiete weisen über 200 beantragte Wohnungsumwandlungen auf: Kollwitzplatz [2015] mit 244 Wohnungen, Arnimplatz [2015] mit 220 Wohnungen, Sparrplatz [2016] mit 219 Wohnungen, Seestraße [2016] mit 211 und Schöneberger Süden [2018] mit 207 Wohnungen.

Abbildung 2.5



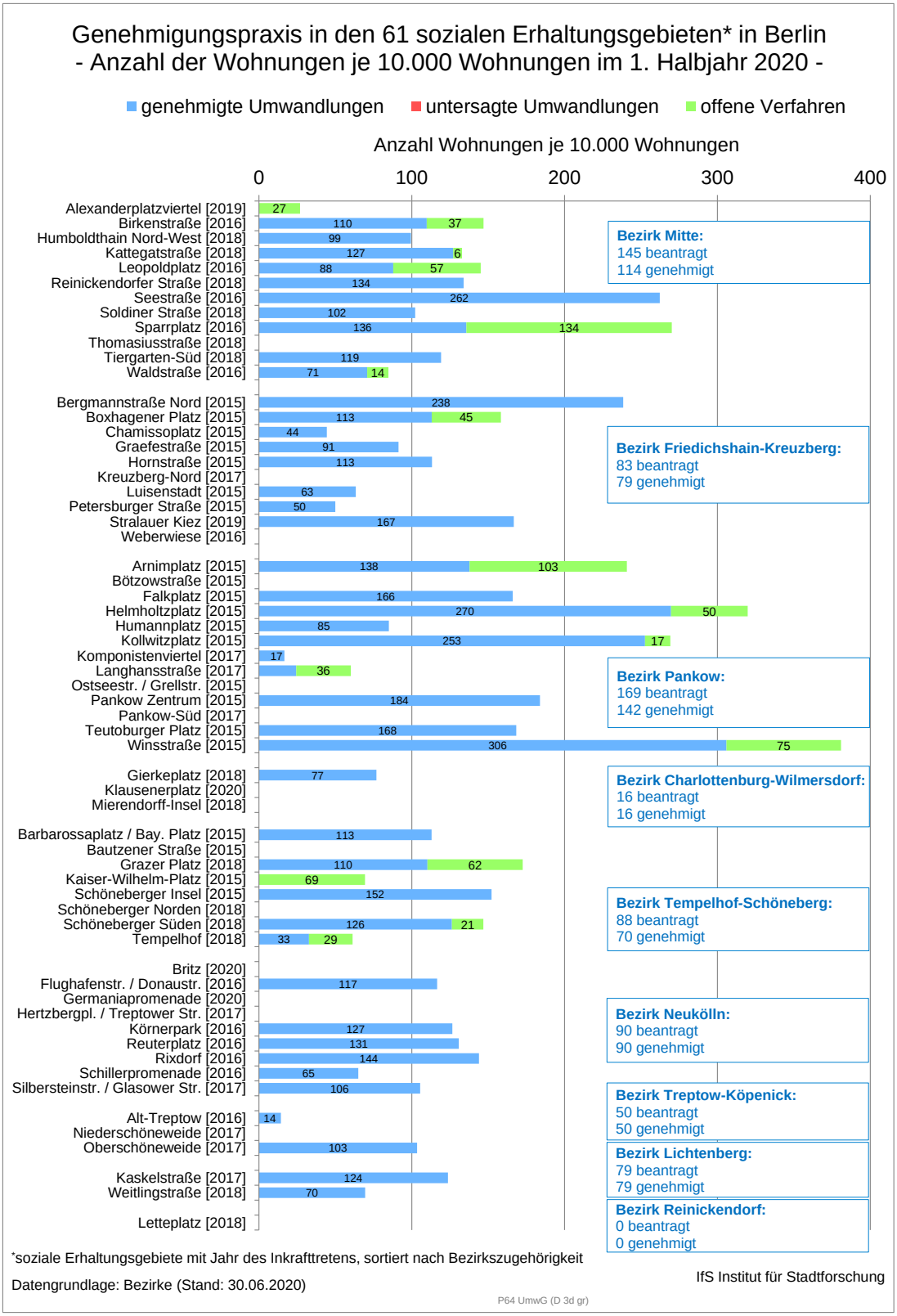
Der räumliche Schwerpunkt des Umwandlungsgenehmigungsgeschehens liegt im 1. Halbjahr 2020 im Bezirk Pankow mit 1.775 beantragten und 1.490 genehmigten Wohnungen. Dies entspricht etwa einem Drittel aller beantragten und genehmigten Wohnungen. Aber auch die Bezirke Mitte (1.110 beantragte Wohnungen und 873 genehmigte Wohnungen), Friedrichshain-Kreuzberg (868 beantragte und 832 genehmigte Wohnungen), Neukölln (777 beantragte und genehmigte Wohnungen) weisen hohe Werte auf.

In Bezug auf die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, bezogen auf 10.000 Wohnungen des gesamten Wohnungsbestandes in den jeweiligen Gebieten, weisen die Gebiete Winsstraße und Helmholzplatz (beide von 2015) im Bezirk Pankow mit über 300 Wohnungen je 10.000 Wohnungen sehr hohe Werte auf (Abbildung 2.6).

Jeweils mehr als 200 Wohnungen je 10.000 Wohnungen wurden in den weiteren fünf Erhaltungsgebieten Seestraße und Sparrplatz (beides Gebiete von 2016 im Bezirk Mitte), Arnimplatz und Kollwitzplatz (beides Gebiete von 2015 im Bezirk Pankow) und Bergmannstraße Nord (Gebiet von 2015 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg) beantragt. Im 1. Halbjahr 2020 weist von allen Bezirken der Bezirk Pankow mit 169 die höchste Anzahl von beantragten Umwandlungen je 10.000 Wohnungen auf, gefolgt von Mitte mit 145. Die Spanne der Werte zwischen den Bezirken ist im 1. Halbjahr 2020 groß.

Differenziert nach der Existenzdauer der Erhaltungsgebiete fällt der Wert für die Erhaltungsgebiete von 2019 besonders hoch aus: Die beiden Erhaltungsgebiete weisen gemeinsam eine Wohnungszahl von unter 10.000 Wohnungen auf, so dass der Wert der beantragten Wohnungen pro 10.000 Wohnungen mit 194 über der Anzahl der beantragten Wohnungen (8 Wohnungen im Alexanderplatzviertel und 72 im Stralauer Kiez) liegt. Ansonsten zeigt sich, dass die Antragsintensität in den Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 am stärksten ist. In den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 wurden im 1. Halbjahr 2020 139 Umwandlungen je 10.000 Wohnungen beantragt und 122 genehmigt, in den Erhaltungsgebieten von 2016 waren es 131 beantragte und 112 genehmigte Wohnungen je 10.000 Wohnungen. Das Antragsgeschehen in den anderen Erhaltungsgebieten stellt sich wie folgt dar: In den Erhaltungsgebieten von 2017 wurden je 10.000 Wohnungen 61 Wohnungsumwandlungen beantragt und 56 genehmigt. In den Erhaltungsgebieten von 2018 lag die Zahl bei 74 beantragten und 63 genehmigten Wohnungen je 10.000 Wohnungen, in den Gebieten von 2019 waren es 110 beantragte und 99 genehmigte Wohnungen. Gegenüber der sich wenig unterscheidenden Antragsintensität der Gebietsgruppen im Jahr 2019, unterscheidet sich diese im 1. Halbjahr 2020 deutlicher zwischen den Gebietsgruppen.

Abbildung 2.6



2.2.2 Entwicklungen vom 1. Halbjahr 2015 bis zum 1. Halbjahr 2020

Aufgrund des unterschiedlichen Zeitpunkts des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete weisen die sechs 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 wird deshalb zunächst das Antragsgeschehen und die Genehmigungspraxis für die einzelnen Gebietsgruppen nach Jahr des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete und anschließend die Gesamtentwicklung in allen sozialen Erhaltungsgebieten aufgezeigt. Zudem wird die Entwicklung der Antragsteller und der Begründungen dargestellt.

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

Beantragte Umwandlungen nach Verfahrensstand

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 zeigt sich, dass die Antragsdynamik zunächst in den ersten drei Halbjahren hoch war und dann deutlich zurückging. Nach einem Tiefpunkt im 1. Halbjahr 2018 zeigt sich ein zuerst langsamer und in den letzten beiden Halbjahren sehr ausgeprägter Anstieg. Die Antragsdynamik im 1. Halbjahr 2020 liegt deutlich über den Spitzenwerten des 2. Halbjahres 2015 und des 1. Halbjahres 2016.

Untersagungen haben in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 lediglich in den ersten drei Habjahren eine Rolle gespielt. Dies steht in Verbindung mit einer größeren Vielfalt an Begründungen in den ersten Jahren des Antragsgeschehens (siehe Ausführungen weiter unten) (Abbildung 2.7).

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

Abbildung 2.7

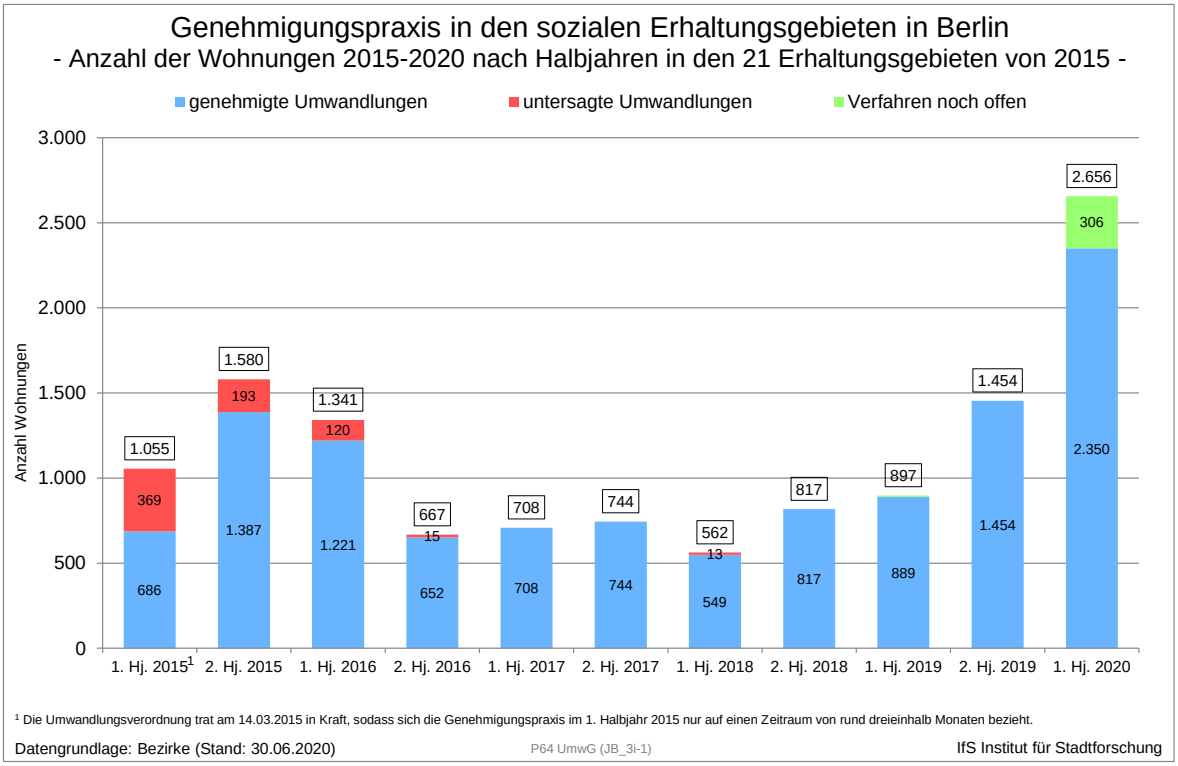
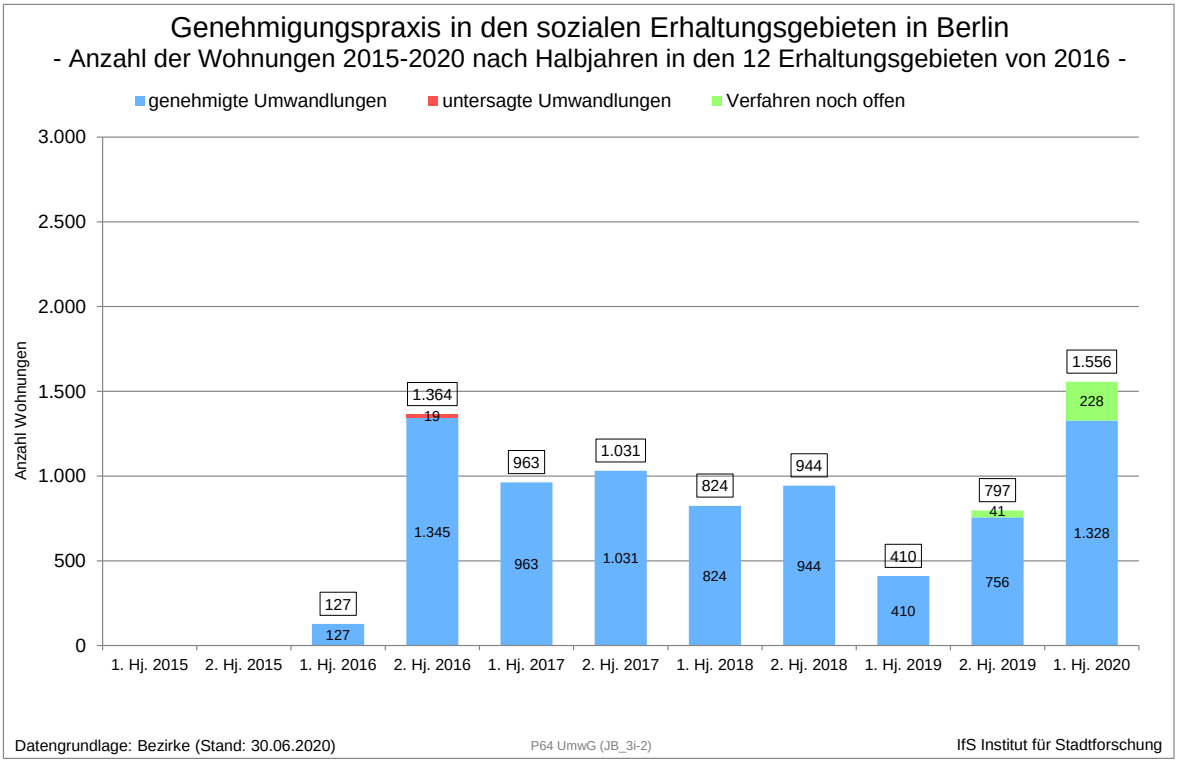


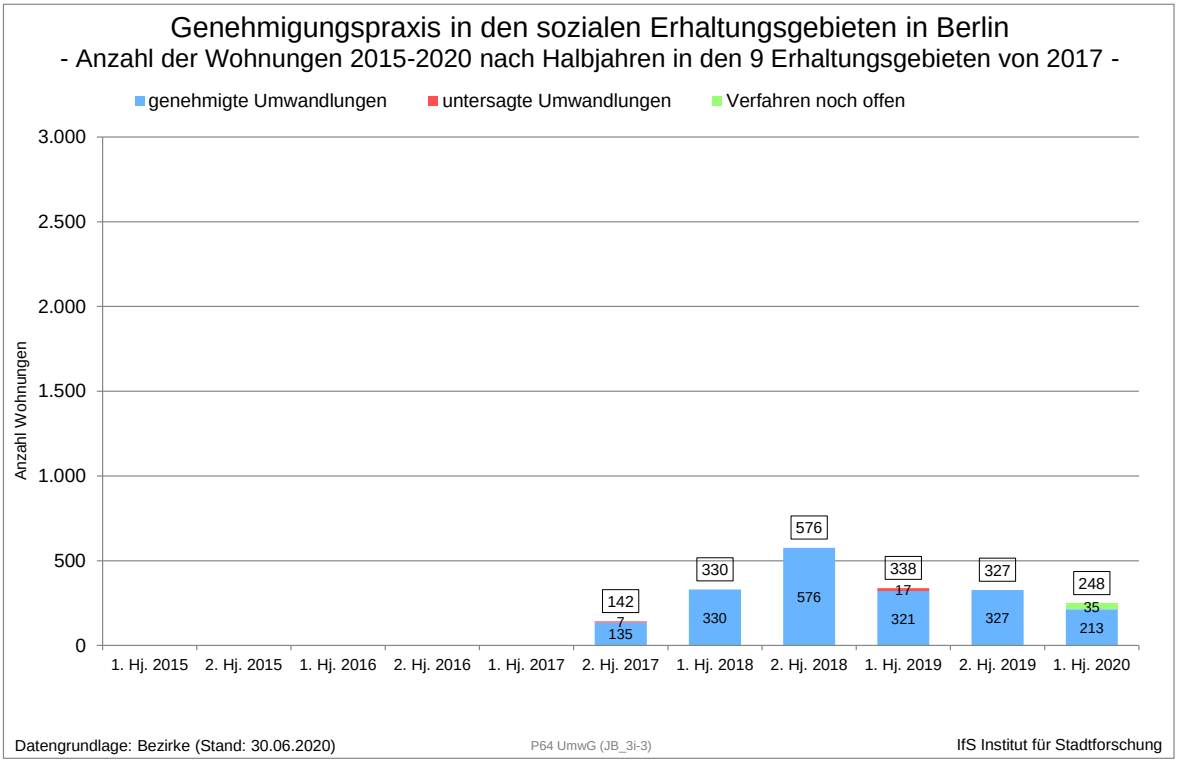
Abbildung 2.8



In den Jahren 2017 und 2018 lagen die Antragszahlen in der Gruppe auf einem Niveau von ca. 800 bis 1.000 beantragten Wohnungen pro Halbjahr. Im 1. Halbjahr 2019 brach die Anzahl der beantragten Wohnungen ein. In den vergangenen beiden Halbjahren haben sich die Antragszahlen jedoch (ähnlich wie in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015) deutlich erhöht. Sie verdoppelten sich jeweils gegenüber dem vorangegangenen Halbjahr beinahe. Wie in den Erhaltungsgebieten von 2015 liegt die Anzahl beantragter Wohnungen (einschließlich offener Verfahren) im 1. Halbjahr 2020 höher als in allen anderen Halbjahren und insbesondere dem nach Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016. Untersagte Umwandlungen haben in der Gebietsgruppe eine verschwindend geringe Rolle gespielt und traten lediglich unmittelbar nach deren Inkrafttreten im Jahr 2016 auf.

Das Antragsgeschehen in den neun sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 weist in den ersten drei betrachteten Halbjahren einen spürbaren Anstieg auf. Im Vergleich zum 2. Halbjahr 2018 ist die Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, seither rückläufig. Die Entwicklung bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 unterscheidet sich damit insbesondere bezogen auf die beiden letzten Halbjahre grundlegend von den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 mit ihrem zuletzt sehr starken Anstieg. Ob sich die Tendenz niedrigerer Antragszahlen bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 fortsetzt, muss abgewartet werden (Abbildung 2.9).

Abbildung 2.9

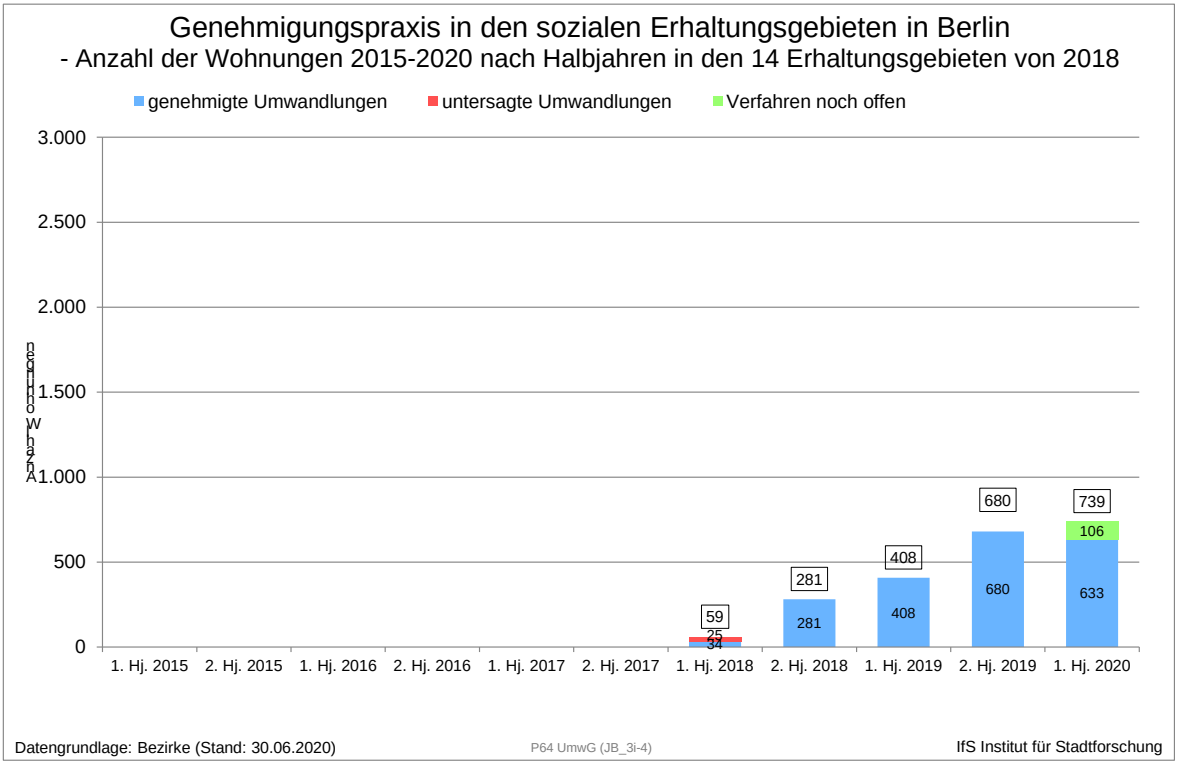


Im Jahr 2018 sind 14 Gebiete in Kraft getreten, davon zehn im 2. Halbjahr 2018. Insofern beziehen sich die beantragten Wohnungen vom ersten Halbjahr 2018 lediglich auf vier Gebiete. Dies erklärt den deutlichen Anstieg der Anzahl der zur Umwandlung beantragten Wohnungen vom 1. zum 2. Halbjahr 2018. Der Anstieg der beantragten Wohnungen hat sich jedoch auch in den folgenden drei Halbjahren stetig erhöht. Trotz des jüngsten Anstiegs unterscheiden sich die sozialen Erhaltungsgebiete von 2018 dahingehend von den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016, dass dieser wesentlich moderater ausfiel und nicht nach einem zwischenzeitlichen Rückgang, sondern im Rahmen einer kontinuierlichen Entwicklung erfolgte (Abbildung 2.10).

Im Jahr 2019 sind zwei soziale Erhaltungsgebiete in Kraft getreten. Aufgrund der kurzen Zeit seit dem Inkrafttreten und der geringen Gebietszahl ist das Antragsgeschehen vergleichsweise gering. Die Zeit seit dem Inkrafttreten ist zudem zu kurz, um die Entwicklung zu bewerten.

Im 1. Halbjahr 2020 sind drei soziale Erhaltungsgebiete in Kraft getreten, in denen jedoch keine Anträge gestellt wurden, sodass sie für die Entwicklung keine Rolle spielen.

Abbildung 2.10

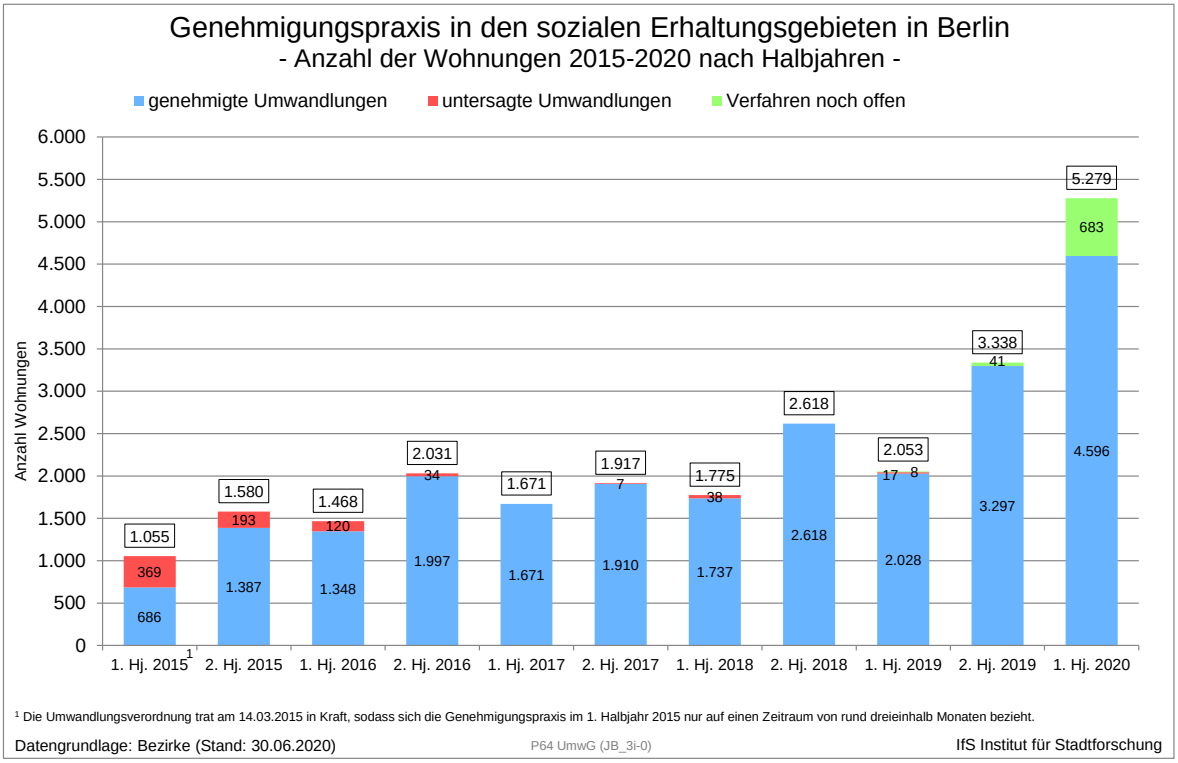


Zwischen dem 14.03.2015 und dem 30.06.2020 wurden in den insgesamt 61 Erhaltungsgebieten Anträge für die Umwandlung von 24.857 Wohneinheiten gestellt. Davon wurden

knapp 94% (entspricht 23.347 Wohnungen) genehmigt, rund 3% untersagt und knapp 3% der Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Die nicht abgeschlossenen Verfahren beschränken sich fast ausschließlich auf das 1. Halbjahr 2020 und senken dort die Genehmigungsquote. Untersagungen wirken sich quantitativ auf die Genehmigungsquote der beiden Halbjahre 2015 und des 1. Halbjahres 2016 aus und senken diese unter den Durchschnittswert.

In Abbildung 2.11 ist die Entwicklung der Genehmigungspraxis für alle 61 am 30.06.2020 bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete dargestellt. Wie sich aus den oben dargestellten Entwicklungen bei den einzelnen Jahrgängen des Inkrafttretens der sozialen Erhaltungsgebiete ergibt, ist die Gesamtentwicklung zum einen von dem sukzessiven Zugang bzw. einer steigender 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. In den ersten drei der betrachteten Halbjahre trat noch eine relativ hohe Zahl an Untersagungen auf, was anschließend nicht mehr der Fall war. Diese entfallen fast ausschließlich auf soziale Erhaltungsgebiete von 2015, wo auch aufgrund von anfänglicher Unerfahrenheit der Antragsteller nicht genehmigungsfähige Anträge gestellt wurden (vgl. Experteninterviews mit den Bezirken in Kapitel 2.4).

Abbildung 2.11



[1] 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.

Der starke Anstieg der gesamten Anträge und Genehmigungen im 2. Halbjahr 2019 und 1. Halbjahr 2020 ist nur sehr geringfügig auf die in diesem Zeitraum hinzugekommenen sozialen Erhaltungsgebiete zurückzuführen. Er wird vielmehr von den sehr starken Anstiegen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 und insbesondere von 2015 bestimmt.

Diese beiden Jahrgänge von sozialen Erhaltungsgebieten waren zuvor davon geprägt, dass nach dem Inkrafttreten sukzessive ein Rückgang an Anträgen und Genehmigungen erfolgt ist, der auf eine dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung durch den Genehmigungsvorbehalt auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 hindeutete. Da sich an dem Genehmigungsvorbehalt nichts Grundsätzliches geändert hat, lässt sich der sehr starke Anstieg der Zahlen in den beiden jüngsten Halbjahren nur schwerlich über eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung erklären. Vielmehr dürften die Wirkungen der Umwandlungsverordnung von externen Einflussfaktoren und deren Auswirkungen auf das Umwandlungsgeschehen überlagert worden sein. Ereignisse, die einen solchen Einfluss haben könnten, sind die Verschärfung der Mietpreisbremse und insbesondere der Mietendeckel, die beide im 1. Halbjahr 2020 in Kraft getreten sind und bereits im 2. Halbjahr 2019 angekündigt wurden. Schließlich stellen gedeckelte Mieten bei gleichzeitig weiter steigenden Kaufpreisen für umgewandelte ehemalige Mietwohnungen (vgl. Kapitel 3.1.4) einen Anreiz für Eigentümer dar, selbst unter den mit dem Genehmigungsvorbehalt verbundenen Restriktionen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Zusätzlich könnten die Verlängerung der Umwandlungsverordnung sowie die auf Bundesebene diskutierte generelle Einschränkung von Umwandlungen auf angespannten Wohnungsmärkten eine Rolle gespielt haben. Dass der jüngste starke Anstieg der Anträge und Genehmigungen von Umwandlungen nicht auf eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung oder Genehmigungspraxis, sondern auf externe Einflussfaktoren (wie angekündigte oder vollzogene rechtliche Änderungen) zurückzuführen sein dürfte, wird durch die Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken bestätigt (vgl. unten Kapitel 2.4). Offen ist, ob es sich um einen kurzzeitigen Anstieg der Anträge als Reaktion auf rechtliche Änderungen (ähnlich wie bei den vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung aufgetretenen Vorzieheffekten) und einen anschließenden spürbaren Rückgang oder um ein länger andauerndes erhöhtes Antragsniveau bei den Umwandlungsgenehmigungen in den sozialen Erhaltungsgebieten handelt.

Antragsteller beantragter Umwandlungen

In der Gesamtschau der zwischen 2015 und dem 30.06.2020 eingegangenen Anträge wurden mit 65,3% die meisten Wohnungsumwandlungen von „sonstigen juristischen Personen“ beantragt, gefolgt von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) (16,9%) und privaten

Eigentümern (16,8%). Sonstige Eigentümer wie Kirchen, Stiftungen etc. haben lediglich 1,1% der Wohnungsumwandlungen beantragt.

Trotz leichter Schwankungen zwischen den Halbjahren, wird das Antragsgeschehen insgesamt von „sonstigen juristischen Personen“ geprägt. Ihr Anteil an den beantragten Wohnungen belief sich 2015 auf 43% und stieg bis zum 1. Halbjahr 2019 auf zwischen 60% und 83% an. In beiden vergangenen Halbjahren war der Anteil geringer als zuletzt (54% bzw. 56%). Der Anteil der privaten Eigentümer und der GbRs betrug im 1. Halbjahr 2015 57% und hat anschließend spürbar abgenommen bis auf einen Tiefststand von um die 8%. In den letzten beiden Halbjahren hat er wieder deutlich zugenommen. Im 1. Halbjahr 2020 beträgt der Anteil der privaten Eigentümer 22% und der GbRs 21%.

In Abbildung 2.12 sind die absoluten Zahlen der von 2015 bis 1. Halbjahr 2020 beantragten Wohnungen nach Eigentümergruppen dargestellt. Es wird deutlich, dass der starke gesamte Anstieg der Antragszahlen in den beiden letzten Halbjahren von allen Eigentümergruppen verursacht wurde. Die sonstigen juristischen Personen, die ab dem 2. Halbjahr 2015 das Antragsgeschehen dominierten, verzeichneten zunächst in 2. Halbjahr 2019 einen leichten und anschließend im 1. Halbjahr 2020 einen sehr starken Anstieg der beantragten Umwandlungen. Vom 1. Halbjahr 2019 ist bei ihnen die Zahl von 1.466 beantragten Wohnungen um 1.498 auf 2.964 Wohnungen gestiegen.

Bei gemeinsamer Betrachtung der Antragszahlen der privaten Eigentümer und der GbRs zeigt sich, dass deren Anstieg noch höher war als bei den sonstigen juristischen Personen: Gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 ist bei beiden Eigentümergruppen zusammen die Zahl von 587 beantragten Wohnungen bis zum 1. Halbjahr 2020 um 1.685 auf 2.272 Wohnungen gestiegen. Dies macht deutlich, dass der oben dargestellte deutliche Anstieg der gesamten Antragszahlen im 2. Halbjahr 2019 und 1. Halbjahr 2020 nicht nur durch die bereits zuvor sehr aktive Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen geprägt wird. Vielmehr spielen hierfür auch die wieder verstärkten Umwandlungsaktivitäten der beiden Eigentümergruppen private Eigentümer und GbR eine maßgebliche Rolle, nachdem diese sich nach höherer Aktivität in der Zeit nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung zwischenzeitlich stark aus dem Antragsgeschehen zurückgezogen hatten und teilweise sehr geringe Antragszahlen (z. B. 1. Halbjahr 2018 mit zusammen 277 beantragten Wohnungen) aufwiesen. Im Folgenden wird untersucht, wie sich die verschiedenen Eigentümergruppen bei den einzelnen Jahrgängen der sozialen Erhaltungsgebiete am Antragsgeschehen beteiligt haben.

In Abbildung 2.13 ist für die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 die Zahl der von 2015 bis zum 1. Halbjahr 2020 beantragten Wohnungen nach Eigentümergruppen dargestellt.

Abbildung 2.12

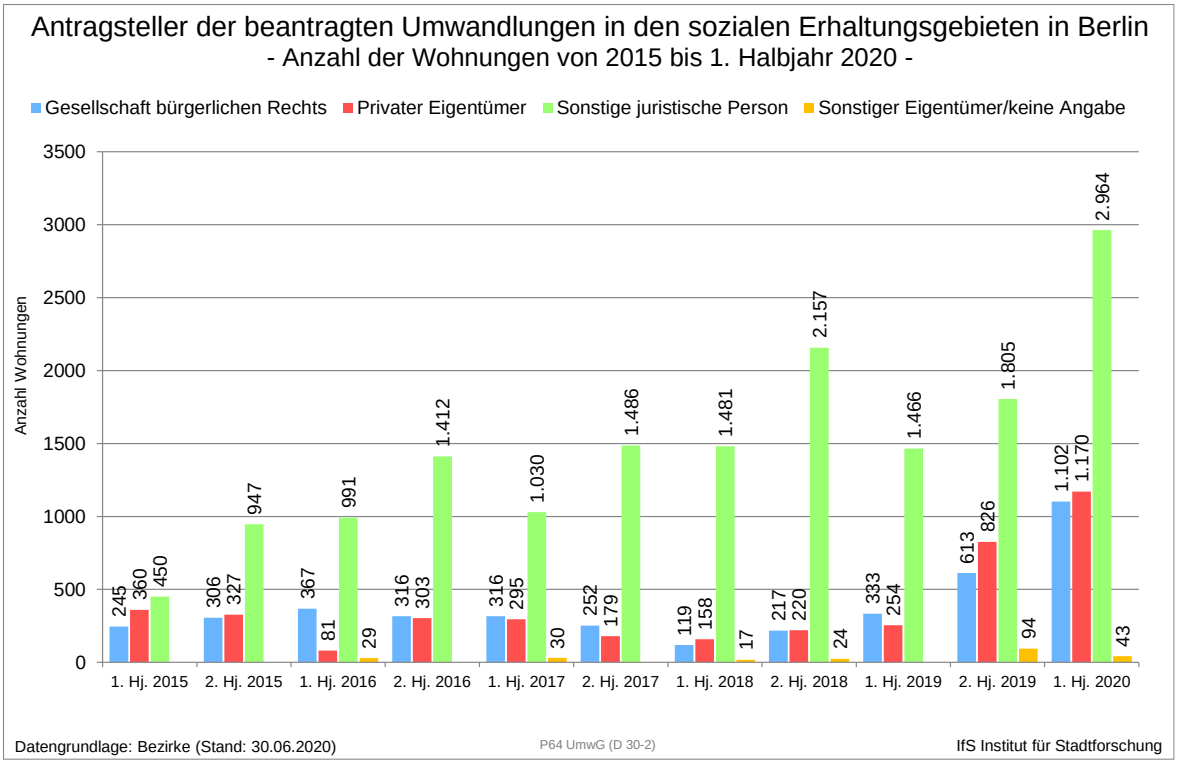
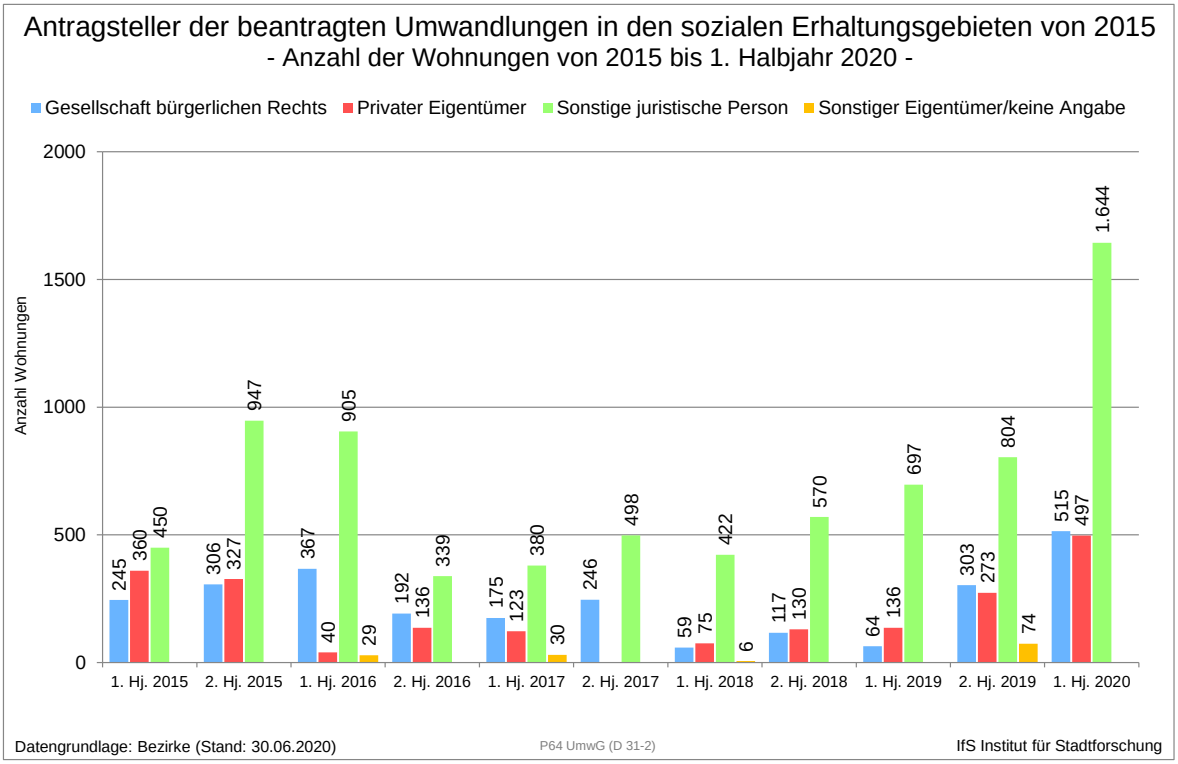


Abbildung 2.13



Es wird deutlich, dass der starke Anstieg in den letzten beiden Halbjahren unter anderem von gestiegenen Antragszahlen der privaten Eigentümer und der GbRs in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 getragen wurde, die zuvor (abgesehen von der Zeit unmittelbar nach dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung) nur relativ wenig am Antragsgeschehen beteiligt waren. Gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 ist bei beiden Eigentümergruppen zusammen die Zahl von 200 beantragten Wohnungen bis zum 1. Halbjahr 2020 um 812 auf 1.012 Wohnungen gestiegen. Der Anstieg war nur etwas niedriger als bei den sonstigen juristischen Personen, bei denen die Zahl von 697 im 1. Halbjahr 2019 beantragten Wohnungen um 947 auf 1.644 Wohnungen im 2. Halbjahr 2020 stieg.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 dominierte über den gesamten Zeitraum vom 1. Halbjahr 2016 bis zum 1. Halbjahr 2019 die Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen das Antragsgeschehen. Private Eigentümer und GbRs spielten in der Zeit nach dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 eine gewisse Rolle, zogen sich anschließend jedoch weitgehend zurück. In jüngster Zeit erfolgte bei privaten Eigentümern und GbRs zusammen ein deutlicher Anstieg der beantragten Wohnungen von 137 beantragten Wohnungen im 1. Halbjahr 2019 um 579 auf 716 Wohnungen im 2. Halbjahr 2020. Er lag damit etwas höher als der Anstieg bei den sonstigen juristischen Personen, bei denen die Zahl von 273 beantragten Wohnungen im 1. Halbjahr 2019 um 567 auf 840 Wohnungen im 2. Halbjahr 2020 zunahm (Abbildung 2.14).

Wie bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 hat demnach auch bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 in den jüngsten beiden Halbjahren die verstärkte „Rückkehr“ von privaten Eigentümern und GbRs bei den Anträgen eine wesentliche Rolle gespielt, wenngleich der Anstieg bei den bereits zuvor stark vertretenen sonstigen juristischen Personen ebenfalls maßgeblich zu dem Gesamtanstieg der Umwandlungsanträge in den beiden jüngsten Halbjahren beigetragen hat.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 zeigt sich ein anderes Bild als bei den Gebieten von 2015 und 2016. Zwar hat bei ihnen ebenfalls ein Anstieg der Antragszahlen von privaten Eigentümern und GbRs stattgefunden, allerdings fällt dieser im Vergleich zu den Gebieten von 2015 und 2016 sehr moderat aus. Entscheidend bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 ist der deutliche Rückgang der Anträge der sonstigen juristischen Personen gegenüber dem Spitzenwert im 2. Halbjahr 2018, der für die rückläufige Gesamtentwicklung der Antragszahlen verantwortlich ist. Die gegenüber den Gebieten von 2015 und 2016 stark abweichende bzw. entgegen gerichtete Entwicklung bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 ist demnach sowohl auf den nur moderaten Anstieg der Antragszahlen bei privaten Eigentümern und GbRs als auch den starken Rückgang bei sonstigen juristischen Personen zurückzuführen (Abbildung 2.15).

Abbildung 2.14

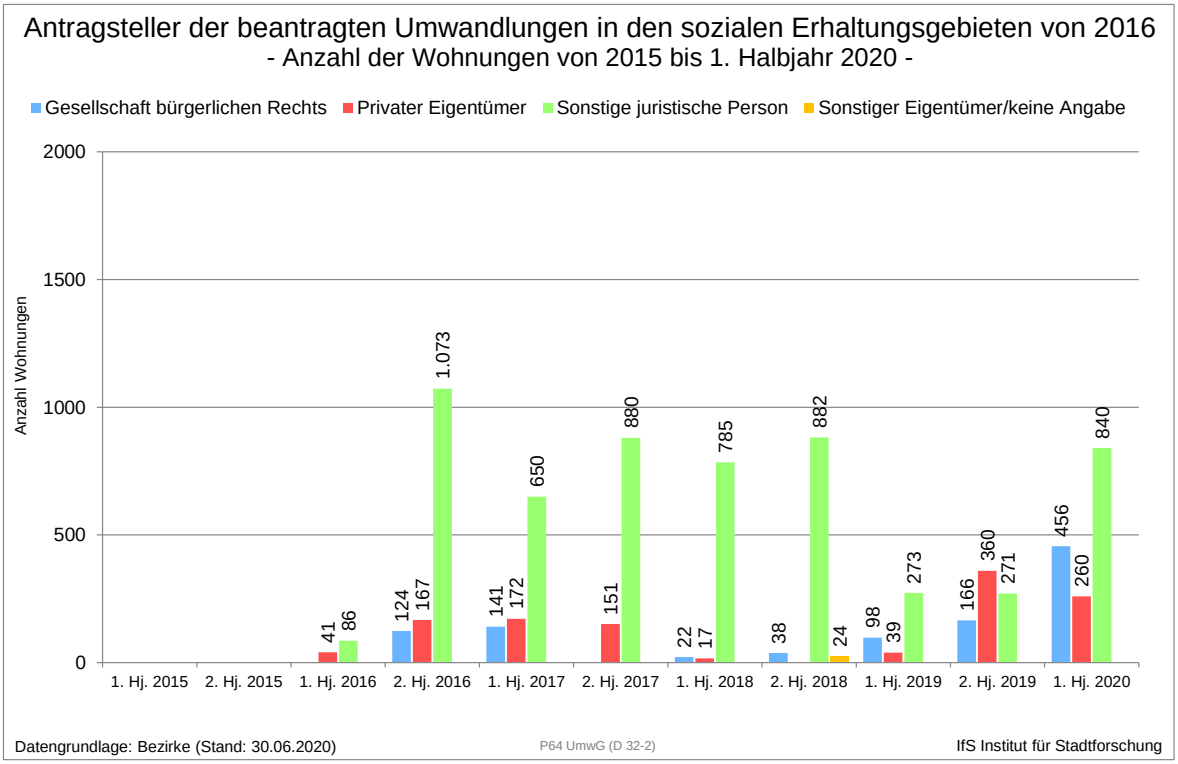
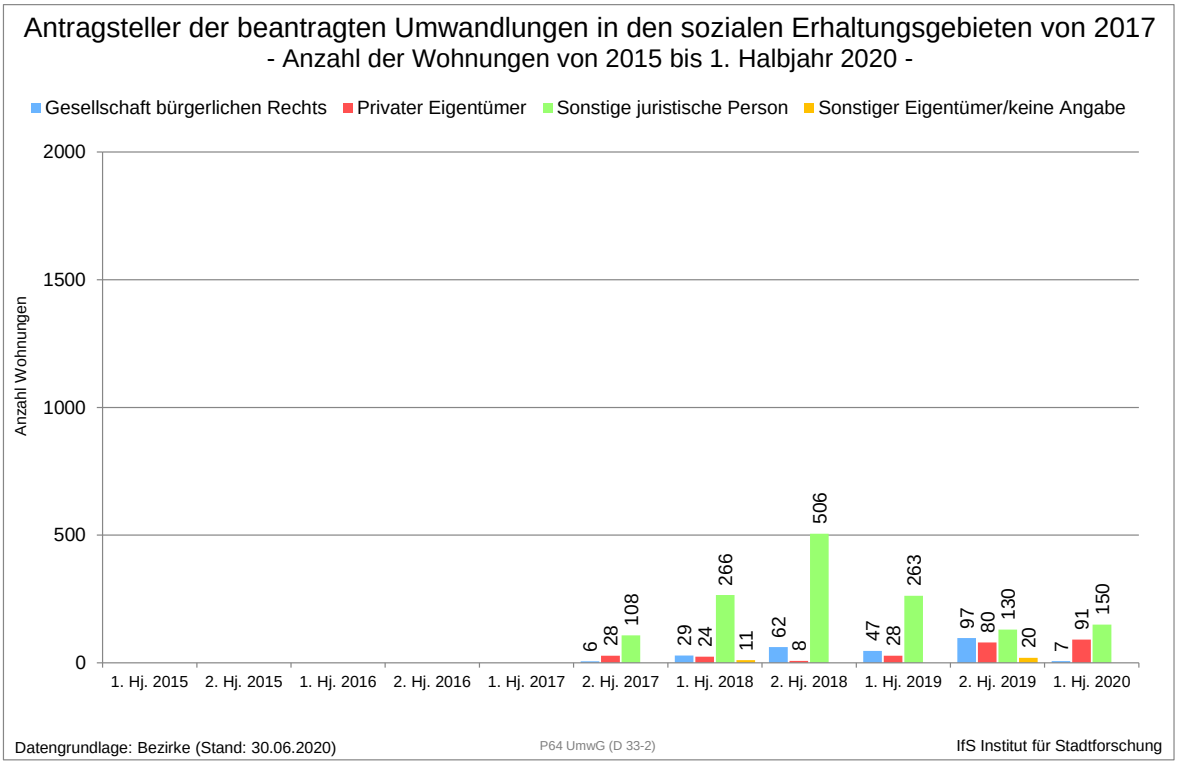


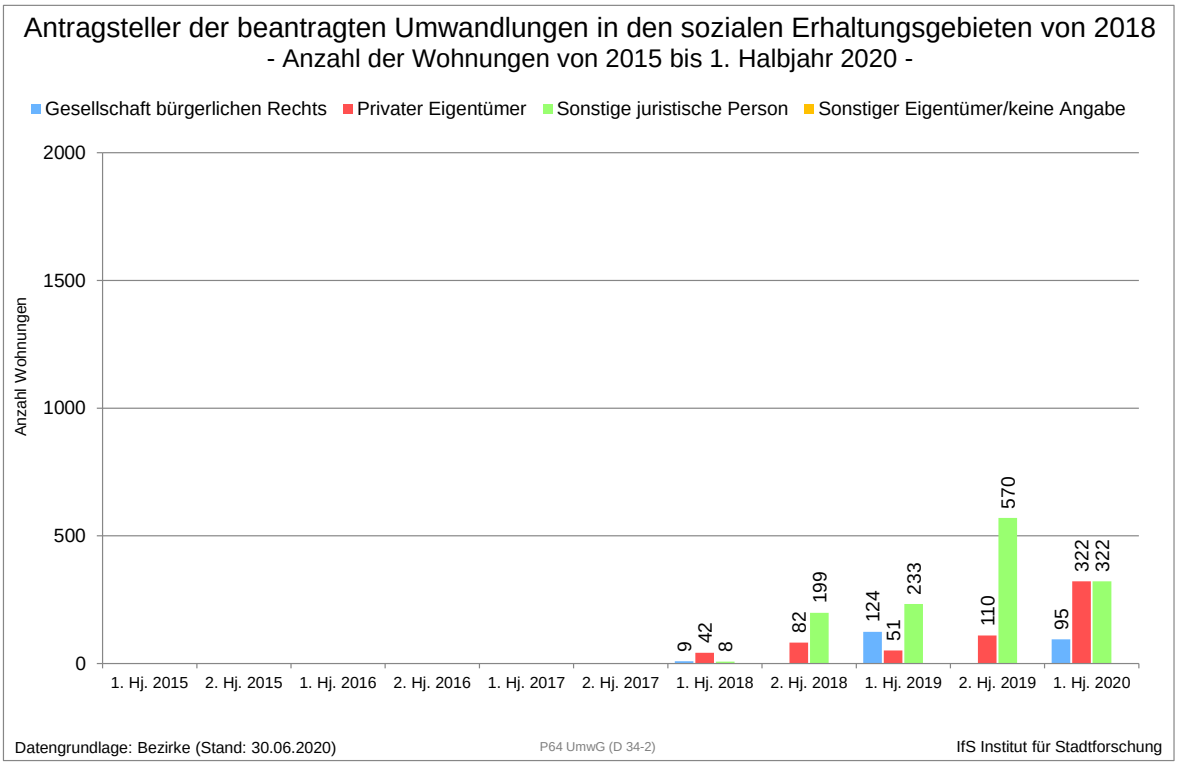
Abbildung 2.15



Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 wird deutlich, dass der Anstieg der gesamten Antragszahlen im 2. Halbjahr 2019 von vermehrten Anträgen der sonstigen juristischen Personen verursacht wurde. Im 1. Halbjahr 2020 kommt hinzu, dass zusätzlich zu relativ hohen Antragszahlen der sonstigen juristischen Personen die der GbRs und insbesondere der privaten Eigentümer stark gestiegen sind. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 ergeben sich demnach gewisse Parallelen zur den Entwicklungen bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016, allerdings mit Antragszahlen auf deutlich niedrigerem Niveau und mit geringeren Steigerungen (Abbildung 2.16).

Auf eine Darstellung der sozialen Erhaltungsgebiete von 2019 und des 1. Halbjahrs 2020 wird aufgrund der geringen Fallzahlen verzichtet.

Abbildung 2.16



Insgesamt zeigt sich, dass der jüngste Anstieg der Antragszahlen bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016 und 2018 sowohl durch die verstärkten Aktivitäten der (bereits zuvor das Antragsgeschehen dominierenden) Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen als auch durch die verstärkte „Rückkehr“ der privaten Eigentümer und GbRs beim Antragsgeschehen hervorgerufen wurde. Lediglich bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 haben rückläufige Antragszahlen der Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen zu einer abweichenden Entwicklung bzw. insgesamt gesunkenen Anträgen geführt. Insbesondere die erneute Aktivität der privaten Eigentümer und GbRs, die

die größte Gruppe nichtinstitutioneller Vermieter von Mietwohnhäusern in den sozialen Erhaltungsgebieten darstellen (vgl. oben Tabelle 2.4), kann als Indiz gewertet werden, dass die angekündigte oder vollzogene Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen einen maßgeblichen Einfluss auf die gestiegenen Antragszahlen bei den Umwandlungsgenehmigungen haben dürfte.

Begründung beantragter und genehmigter Umwandlungen

In § 172 Absatz 4 Baugesetzbuch sind sechs Tatbestände aufgeführt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. Die folgende Auswertung bezieht sich auf die Begründungen, die vom Eigentümer im Antrag auf Umwandlungsgenehmigung aufgeführt wurden. Zwischen dem 14.03.2015 und dem 30.06.2020 wurde für knapp 95% der 24.785 Wohnungen, für die eine Umwandlung beantragt wurde, die „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ gewählt (Satz 3 Nr. 6), für 1,8% Vormerkung im Grundbuch und für 0,5% 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 2,7% der Begründungen für 24.785 Wohnungen.

Betrachtet man die Entwicklung der Antragsbegründungen im Zeitverlauf 2015 bis 2020, so wird deutlich, dass die Selbstverpflichtung in der Begründungspraxis bereits im 2. Halbjahr 2016 für 89% der Wohnungen gewählt wurde und seither auf diesem hohen Niveau geblieben ist. Gegenläufig zu dieser Entwicklung haben die Begründung „Vormerkung im Grundbuch“ sowie die Rubrik „Sonstige Gründe/keine Angabe“ nur 2015 und in gewissem Umfang auch 2016 eine quantitativ relevante Rolle in den Anträgen gespielt (Abbildung 2.17).

Das bedeutet auch, dass die letztgenannten Gründe sich überwiegend auf die bis Ende 2016 in Kraft getretenen Gebiete verteilen. Diesen Sachverhalt verdeutlicht die Darstellung der nach Gebietsgruppen aufgeschlüsselten Entwicklung: 95% der Antragsbegründungen für wirtschaftliche Unzumutbarkeit sowie 74% für Vormerkungen im Grundbuch beziehen sich auf die Gebiete von 2015. Zudem sind 87% der Begründungen aus der Rubrik „Sonstige Gründe/keine Angabe“ dieser Gebietsgruppe zuzuordnen (Abbildung 2.18 und Abbildung 2.19).

Abbildung 2.17

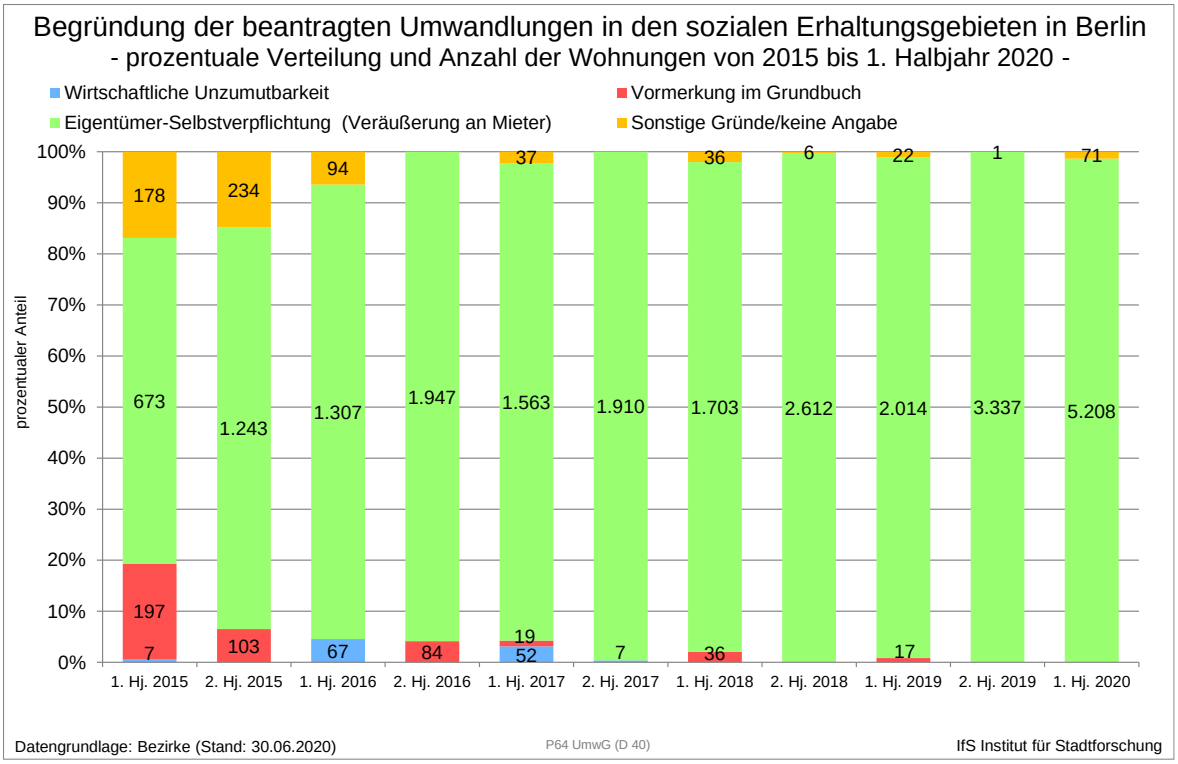


Abbildung 2.18

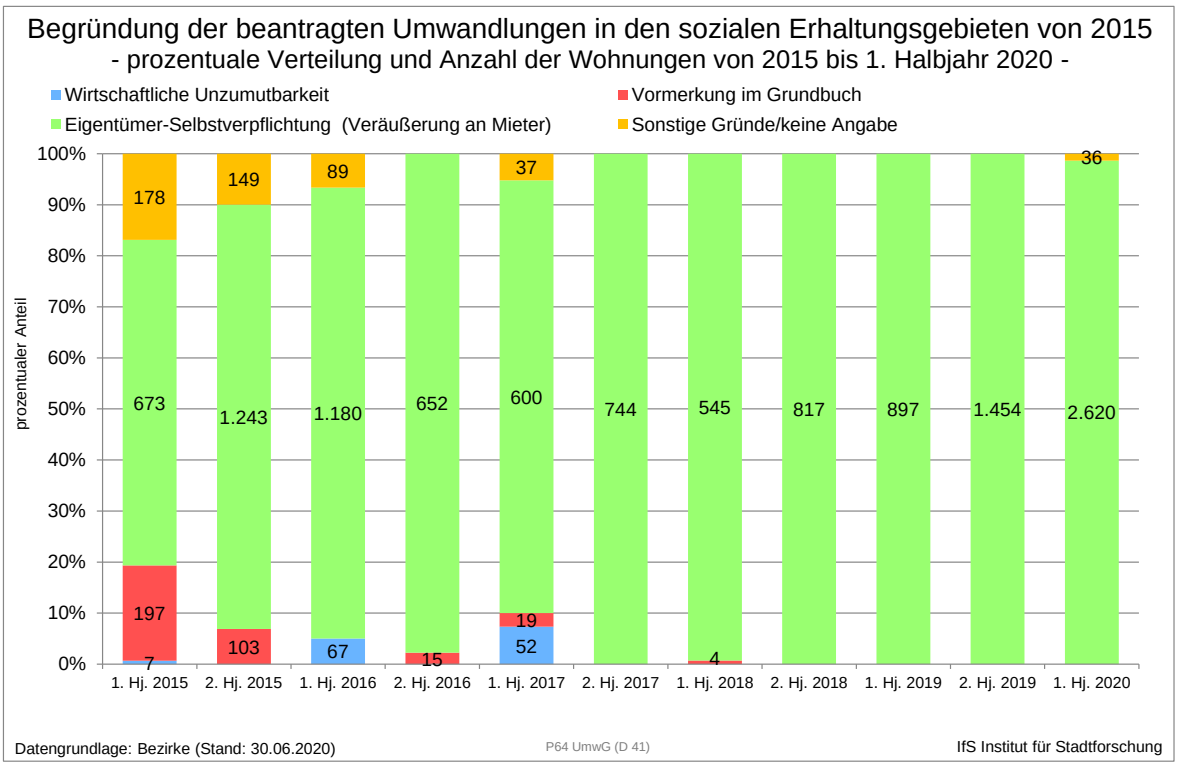
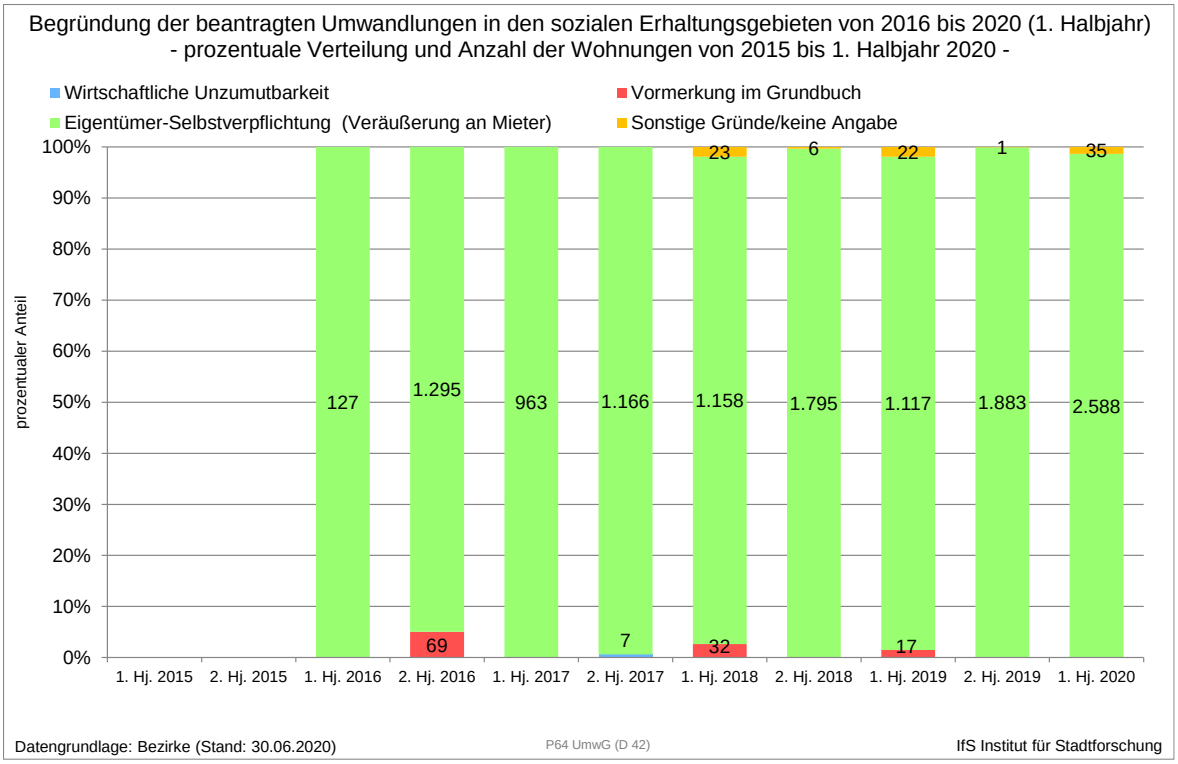


Abbildung 2.19



Die Auswertung der Begründungen der genehmigten Umwandlungen zeigt, dass die Begründung nach Sondertatbestand Nr. 6 für genehmigte Umwandlungen mit 98% der 23.347 genehmigten Wohnungsumwandlungen eine noch höhere Quote aufweist als die beantragten Umwandlungen. Das kann dadurch erklärt werden, dass Antragsablehnungen sich fast immer auf andere Tatbestände bzw. eine fehlende Angabe beziehen. Im Gegensatz zu der Entwicklung der Antragsbegründungen zeichnet sich in den Begründungen der genehmigten Umwandlungen keine auffallende zeitliche Entwicklung ab (Abbildung 0.1 im Anhang). Die Genehmigungspraxis der Bezirke hat sich nicht verändert. Genehmigungen von Anträgen, die nicht mit der Selbstverpflichtung der Antragsteller begründet werden, sind die Ausnahme.

Genehmigte Umwandlungen in den Erhaltungsgebieten und Bezirken

Im Folgenden wird ein Überblick über die Entwicklung der genehmigten Umwandlungen in den Bezirken, Gruppen von sozialen Erhaltungsgebieten (Inkrafttreten) und einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2020 gegeben. Hiermit soll aufgezeigt werden, welche Erhaltungsgebiete punktuell hohe Genehmigungen aufwiesen, welche Gebiete kontinuierlich hohe Genehmigungszahlen verzeichnen und welche Gebiete zu

dem starken Anstieg der Genehmigungszahlen in den letzten beiden Halbjahren beigetragen haben. Zusätzlich wird dargestellt, welche Baualters- und Eigentümerstruktur Gebiete mit besonders hohen Genehmigungszahlen aufweisen.

Aus nachvollziehbaren Gründen ist die Anzahl der genehmigten Umwandlungen in jenen Gebietsgruppen (nach Inkrafttreten) besonders hoch, die länger existieren und zu denen eine hohe Zahl von sozialen Erhaltungsgebieten gehören. Was den jüngsten Anstieg der Genehmigungen angeht, zeigt sich, dass die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 bereits im Jahr 2019 einen deutlichen Anstieg der Genehmigungen verzeichneten. Im 1. Halbjahr 2020 war der weitere Anstieg so stark, dass der Jahreswert von 2019 erreicht wurde. Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 wurde im 1. Halbjahr 2020 der Vorjahreswert sogar deutlich übertroffen. Bei den Gebieten von 2018 deutet sich auf Grundlage der Werte für das 1. Halbjahr 2020 zumindest an, dass der Vorjahreswert im Laufe des 2. Halbjahres 2020 erreicht wird (Tabelle 2.7).

Tabelle 2.7

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2020)

Erhaltungsgebiet von …	2015	2016	2017	2018	1. Hj. 2019	2. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Summe
2015	2.073	1.873	1.452	1.366	889	1.454	2.350	11.457
2016	-	1.472	1.994	1.768	410	756	1.328	7.728
2017	-	-	135	906	321	327	213	1.902
2018	-	-	-	315	408	680	633	2.036
2019	-	-	-	-	-	80	72	152
2020	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	2.073	3.345	3.581	4.355	2.028	3.297	4.596	23.275

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2020) IfS Institut für Stadtforschung

Die Anzahl der Bezirke, in denen soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen sind, hat sich von drei Bezirken (Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg) im Jahr 2015 auf neun seit dem 2. Halbjahr 2018 erhöht. Bei der Entwicklung der Genehmigungen in den Bezirken ist zu berücksichtigen, dass die Zahlen durch sukzessives Inkrafttreten zusätzlicher Gebiete beeinflusst werden. Die Entwicklungen ab dem 1. Halbjahr 2019 werden hiervon nur marginal in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg durch das Inkrafttreten von jeweils einem zusätzlichen Gebiet beeinflusst.

In den Bezirken Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow ist im Zeitraum 2015 bis 1. Halbjahr 2020 mit jeweils über 5.000 die mit Abstand höchste Anzahl genehmigter Wohnungsumwandlungen zu verzeichnen. Die größten Schwankungen zwischen den Halbjahren zeigt Pankow, mit zweistelligen Genehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2017 und vierstelligem Spitzenwert im 1. Halbjahr 2020. In Neukölln war das Niveau kontinuierlich hoch (Tabelle 2.8 und Abbildung 2.20).

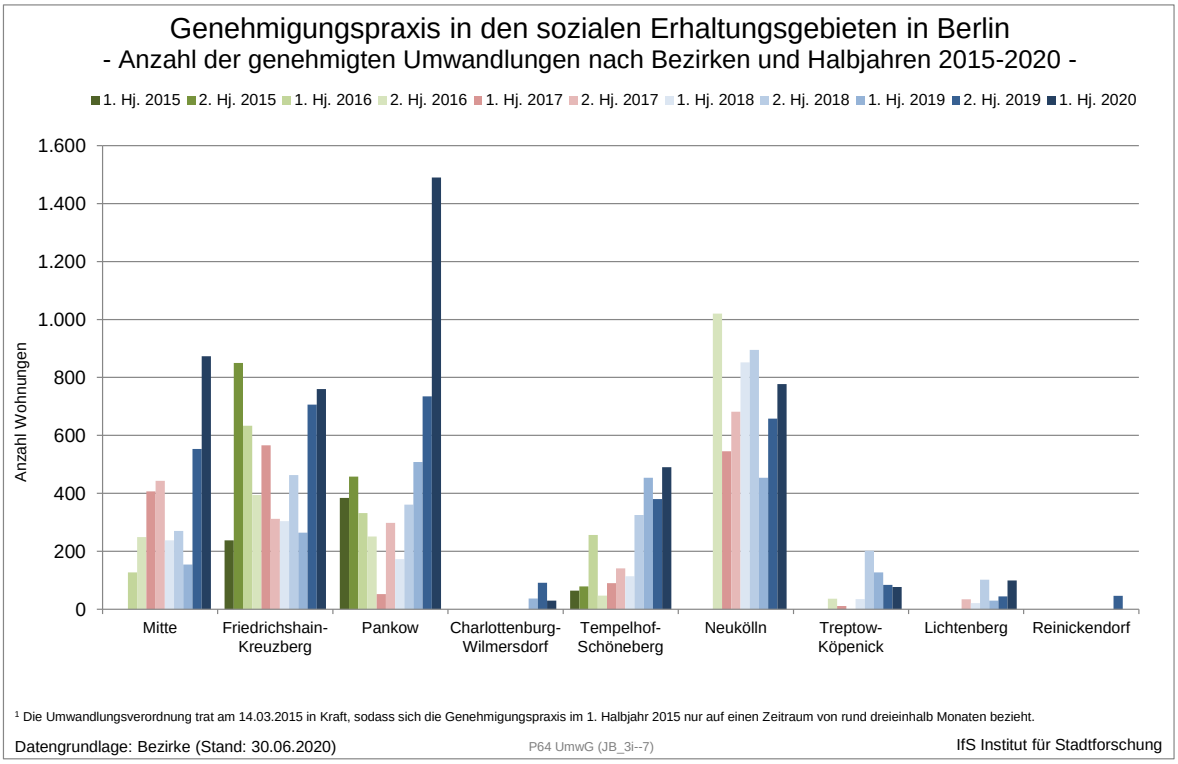
Tabelle 2.8

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Bezirk und Jahr/Halbjahr des Antrags (2015 bis 1. Halbjahr 2020)

Bezirk	2015	2016	2017	2018	1. Hj. 2019	2. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Summe
Mitte	-	376	850	508	154	553	873	3.314
Friedrichshain-Kreuzberg	1.088	1.027	878	767	264	706	760	5.490
Pankow	842	583	350	534	508	735	1.490	5.042
Charlottenburg-Wilmersd.	-	-	-	-	37	91	30	158
Tempelhof-Schöneberg	143	303	231	439	454	380	490	2.440
Neukölln	-	1.020	1.227	1.747	454	658	777	5.883
Treptow-Köpenick	-	36	11	237	127	84	77	572
Lichtenberg	-	-	34	123	30	44	99	330
Reinickendorf	-	-	-	-	-	46	-	46
Summe	2.073	3.345	3.581	4.355	2.028	3.297	4.596	23.275

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2020) IfS Institut für Stadtforschung

Abbildung 2.20



[1] 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: 30.06.2020) P64 UmwG (JB_3i--7) IfS Institut für Stadtforschung

Im Bezirk Mitte haben die Genehmigungszahlen in den letzten beiden Halbjahren Spitzenwerte erreicht. Der rückläufige Trend, der sich wie in Friedrichshain-Kreuzberg im 1. Halbjahr 2019 abzuzeichnen schien, hat sich nicht fortgesetzt. Das hat dazu geführt, dass die Gesamtzahl der Genehmigungen nun deutlich vor denen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg liegt. Dort waren auf einem niedrigeren Niveau, jedoch schon in den vergangenen vier Halbjahren, hohe Genehmigungszahlen erfasst worden.

Anders als in den vorgenannten Bezirken zeigt sich in Treptow-Köpenick auf einem insgesamt niedrigen Genehmigungsniveau seit dem 2. Halbjahr 2018 ein Rückgang der Anzahl der zur Umwandlung genehmigten Wohnungen.

In den anderen drei Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Reinickendorf, in denen nur zwischen ein und zwei soziale Erhaltungsgebiete in Kraft getreten sind, sind die Genehmigungszahlen sehr gering.

Innerhalb der Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Neukölln gibt es große Unterschiede bezüglich des Genehmigungsgeschehens in den einzelnen Erhaltungsgebieten. In absoluten Zahlen weisen zwölf Gebiete (von 2015 und 2016) über 600 zur Umwandlung genehmigte Wohnungen auf. Heraus stechen die genehmigten Umwandlungen in den Gebieten Luisenstadt [2015] (Friedrichshain-Kreuzberg) und Schillerpromenade [2016] (Neukölln) mit jeweils über 1.600 Wohnungen, gefolgt von den Gebieten Flughafen-/Donaustraße [2016] (Neukölln) und Helmholtzplatz [2015] (Pankow) mit jeweils über 1.100 Wohnungen. Darüber hinaus weisen die beiden Gebiete Boxhagener Platz [2015] und Petersburger Straße [2015] in Friedrichshain-Kreuzberg mit über 900 zur Umwandlung genehmigte Wohnungen eine hohe Anzahl auf (Abbildung 2.21).

Betrachtet man die genehmigten Umwandlungen pro 10.000 Wohnungen, ergibt sich ein etwas anderes Bild (Abbildung 2.22): Zwischen 2015 und dem 1. Halbjahr 2020 sind in 18 sozialen Erhaltungsgebieten über 600 Wohnungen (bezogen auf 10.000 Wohnungen) zur Umwandlung genehmigt worden. Darunter auch ein Gebiet, das erst 2017 in Kraft trat (Silbersteinstraße/Glasower Str. in Neukölln). Über 1.000 Wohnungen je 10.000 Wohnungen wurden neben dem Gebiet Schillerpromenade in den sozialen Erhaltungsgebieten Boxhagener Platz und Schöneberger Insel genehmigt.

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

Abbildung 2.21

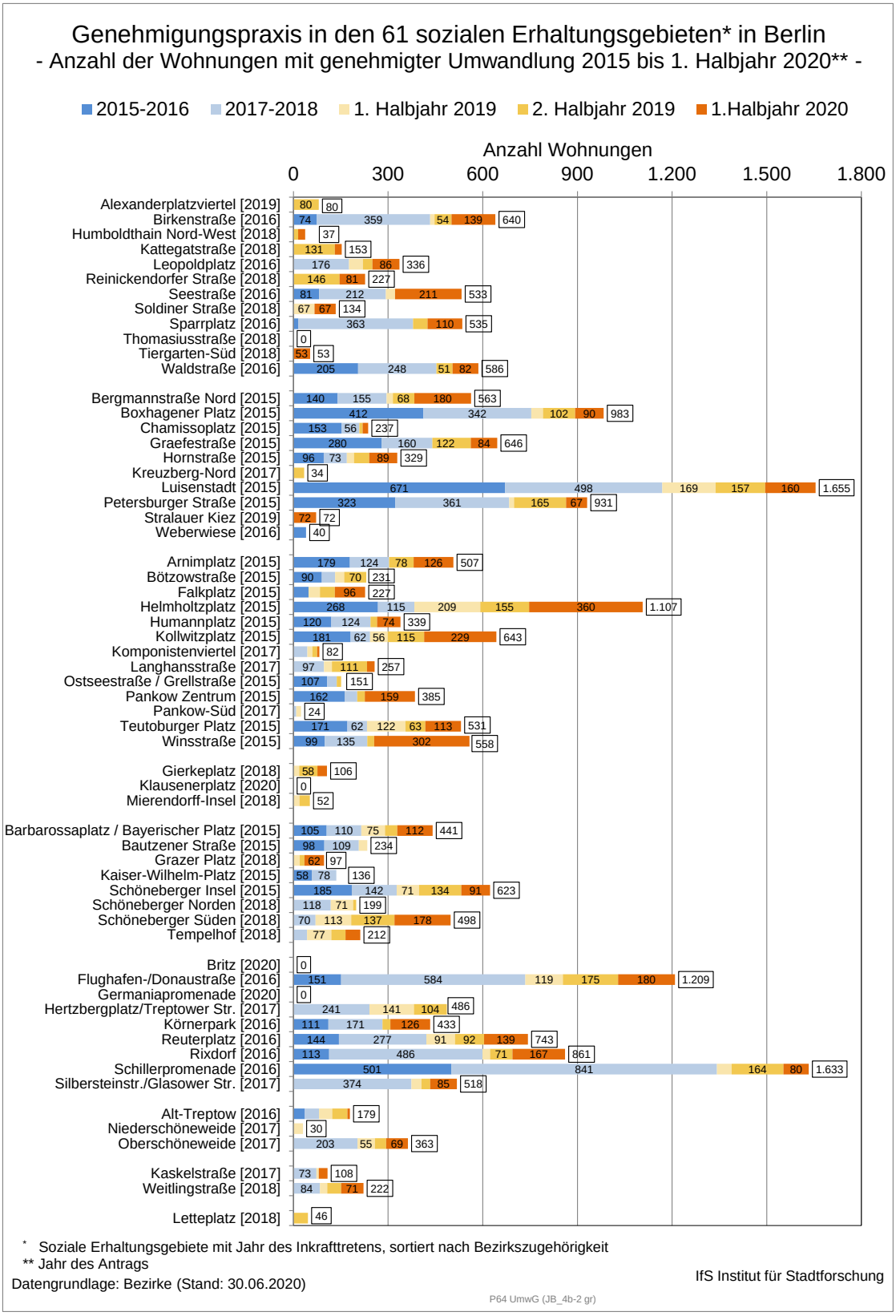
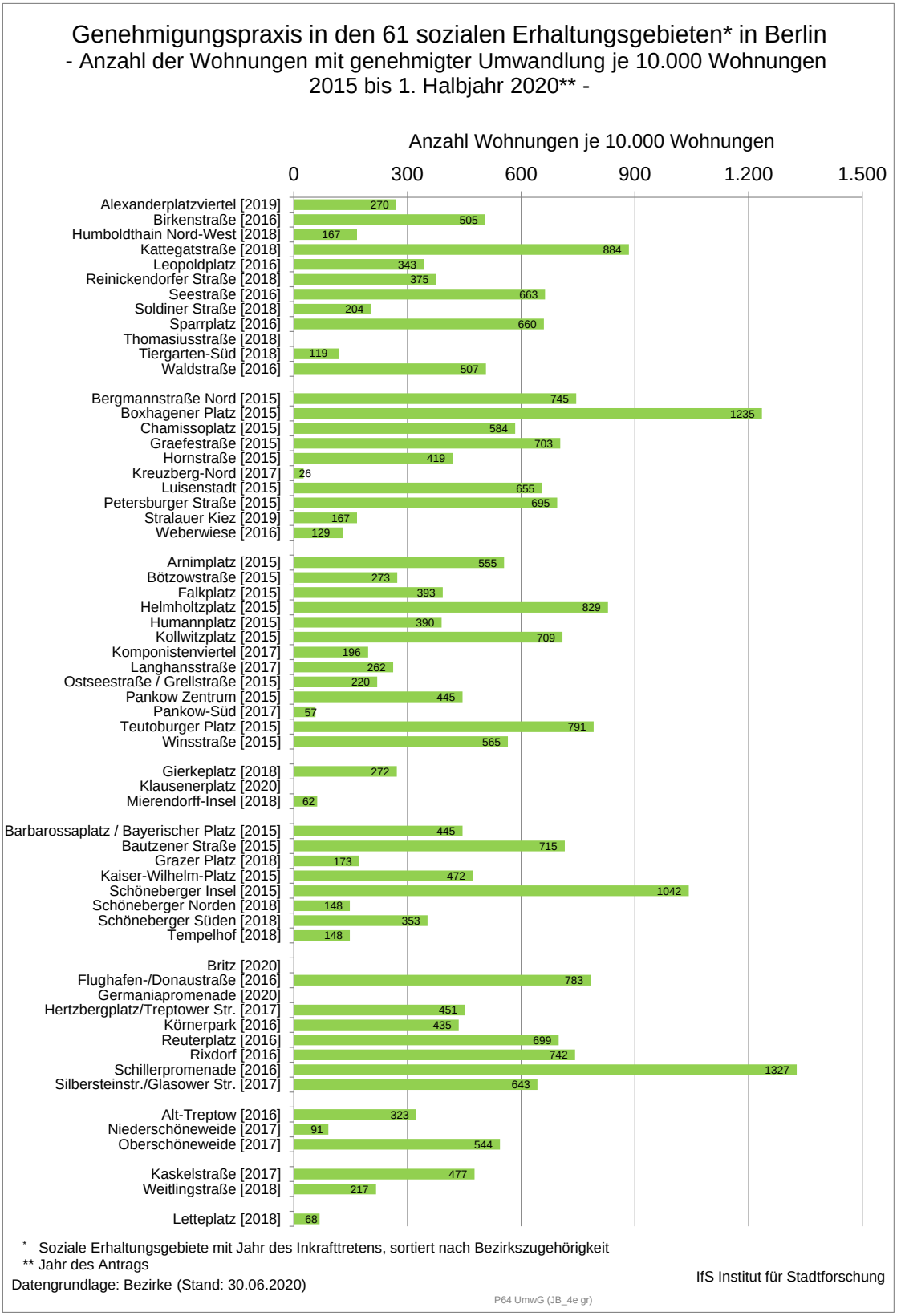


Abbildung 2.22



2.3 Genehmigte Verkäufe an Mieter

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

Vom 14.03.2015 bis zum Stichtag 30.06.2020 wurden für 13 soziale Erhaltungsgebiete in den vier Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln insgesamt 60 Verkäufe beantragt, wobei jedem Verkaufsfall eine einzelne Wohnung entspricht (Tabelle 0.1 im Anhang). Davon wurden 57 Anträge genehmigt, zwei untersagt (einer davon anschließend zurückgenommen) und einer zurückgewiesen. Von den 57 genehmigten Fällen entfielen drei auf das 1. Halbjahr 2020, wobei sich eine Genehmigung auf einen Antrag zum Verkauf bezog, der bereits im 2. Halbjahr 2019 gestellt worden war. Die Anzahl der Anträge (zwei) und Genehmigungen (drei) ist im 1. Halbjahr 2020 deutlich geringer als in den beiden Halbjahren des Vorjahres. Damals wurden jeweils 13 Anträge und Genehmigungen erfasst. Die Antragszahlen lagen damit im 1. Halbjahr 2020 auf dem Niveau des Jahres 2018. In den vergangenen Halbjahren stellten sich die Verkaufsgenehmigungen wie folgt dar: drei im 2. Halbjahr 2018, vier im 1. Halbjahr 2018, acht im 2. Halbjahr 2017, zehn im 1. Halbjahr 2017 und drei bereits im Jahr 2016.

Die 57 Anträge beziehen sich auf Wohnungen in 20 verschiedenen Gebäuden. Im Gebiet Rixdorf sind es vier Gebäude, in den Gebieten Bötzowstraße, Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Ostseestraße/Grellstraße und Teutoburger Platz liegen jeweils zwei Gebäude, in den anderen Gebieten Chamissoplatz, Hornstraße, Luisenstadt, Petersburger Straße, Kaiser-Wilhelm-Platz, Schöneberger Norden, Arnimplatz und Winsstraße ist jeweils nur ein Gebäude mit ein bis sechs Wohnungen betroffen. Die höchste Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude liegt mit neun Wohnungen im Erhaltungsgebiet Barbarossaplatz/ Bayerischer Platz.

Die Mehrzahl der Verkaufsfälle liegt in sozialen Erhaltungsgebieten, die bereits seit 2015 bestehen. Auch die drei Genehmigungen im 1. Halbjahr 2020 beziehen sich auf Gebiete von 2015 (Arnimplatz im Bezirk Pankow und Kaiser-Wilhelm-Platz im Bezirk Tempelhof-Schöneberg). In den Gebäuden wurden bereits in der Vergangenheit Anträge für den Verkauf an Mieter genehmigt.

Die den 57 Verkaufsfällen zugrundeliegenden genehmigten Anträge zur Umwandlung stammen in 15 Fällen bereits aus dem Jahr 2015, in 19 Fällen aus dem Jahr 2016, in sieben Fällen aus dem Jahr 2017, in elf Fällen aus dem Jahr 2018 und fünf Fällen aus dem Jahr 2019.

Bezogen auf alle Fälle waren die Käufer zu 56% (32 Fälle) zum Zeitpunkt der Umwandlung Mieter der Wohnung. Die Antragsteller für den Verkauf sind in etwa der Hälfte der Fälle sieben unterschiedliche „sonstige juristische Personen“. Bei etwas mehr als einem Drittel der Antragsteller handelt es sich um private Eigentümer (36%). Anträge für zehn Wohnungen entfallen auf vier Gesellschaften bürgerlichen Rechts (etwa 17%).

Für den gesamten Zeitraum seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung im März 2015 bis einschließlich des 1. Halbjahres 2020 wurden für knapp 23.000 Wohnungen Umwandlungen mit der Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ genehmigt. Die Antrags- und Genehmigungszahlen mit dieser Begründung sind im 1. Halbjahr 2020 sehr stark gestiegen, die Genehmigungen für den Verkauf von Wohnungen an Mieter jedoch nicht. Die Quote der Wohnungen, für die ein Verkauf an Mieter genehmigt wurde, bezogen auf alle Umwandlungsgenehigungen mit dieser Begründung liegt deshalb mit 0,26% noch unter der im vergangenen Halbjahr (0,3%). Das bedeutet, dass nach wie vor nur für ein Bruchteil der mit der Auflage „Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen ein Verkauf auch beantragt und genehmigt wurde.

2.4 Ergänzende Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken

Um über die quantitativen Datenanalysen hinausgehende Aspekte der Anwendungspraxis der Umwandlungsverordnung zu erfassen, wurden im Spätsommer 2020 Expertengespräche mit den für die Umwandlungsgenehmigung zuständigen Stellen in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf geführt.

Antragsvolumen und Genehmigungspraxis

Die Bezirke, bei denen sich die Antragszahlen im 2. Halbjahr 2019 und im 1. Halbjahr 2020 stark erhöht haben (vgl. Kapitel 2.2.2), haben sich zu den Gründen für diese Entwicklung geäußert. Dies gilt auch für die beiden Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Treptow-Köpenick, bei denen nach Aussage der Interviewpartner in der Jahresbilanz 2020 ebenfalls mit einem erhöhten Volumen zu rechnen ist. Einen wesentlichen Grund für den starken

Anstieg der Umwandlungsanträge seit dem 2. Halbjahr 2019 sehen mehrere Gesprächspartner darin, dass der Mietendeckel die Vermietung von Wohnungen unattraktiver mache und sich Eigentümer mit der Umwandlung die Option für einen späteren Verkauf der Wohnungen an Mieter oder nach Ablauf der Siebenjahresfrist an Dritte als Alternative zur Vermietung sichern möchten. Teilweise wurde von Interviewpartnern vorgebracht, Privateigentümer sorgten sich, dass sie größere Investitionen nicht aus Rücklagen finanzieren können und deshalb perspektivisch einzelne Wohnungen veräußern müssen. Professionelle Eigentümer, die ihr Geschäftsmodell auf Modernisierung bei Mieterwechsel und steigenden Mieten bei Neuvermietung aufbauen, schafften sich Optionen für ein alternatives Modell (Verkauf von Wohnungen). Einige Interviewpartner machen Diskussionen und Presse über die Abschaffung des Ausnahmetatbestandes Nr. 6 und über das bundesweite Verbot von Umwandlungen in angespannten Märkten für ein Anziehen der Antragszahlen verantwortlich. Zudem wird vermutet, dass Empfehlungen von Interessenvertretungen, Verbänden und Beratungsunternehmen zur verstärkten Antragsaktivität der Eigentümer beitragen.

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

Allerdings – so die Gesprächspartner – sei es schwierig, hier eindeutige Aussagen zu treffen. Einige Interviewte berichteten, dass sie die hohe Zahl von Umwandlungsanträgen aus den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 überrascht habe, da sie dort ein kaum noch vorhandenes Umwandlungspotenzial erwartet hatten.

In den Bezirken, die bereits lange über soziale Erhaltungsgebiete verfügen, sind die Antragsteller professionell in Bezug auf die einzureichenden Unterlagen und die starke Fokussierung auf die Antragsbegründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB). Dadurch hat sich der Verfahrensablauf beschleunigt und die Anträge werden i. d. R. in den vorgegebenen Fristen entsprechend genehmigt. In Charlottenburg-Wilmersdorf, aber auch in Treptow-Köpenick werden dagegen noch häufiger unvollständige Unterlagen eingereicht. Untersagungen erfolgen zumeist nur bei fehlender Begründung oder fehlenden Unterlagen. Bedingt durch die vorherrschende Begründung der Eigentümerselbstverpflichtung, die rechtlich keine Spielräume lässt, wird seitens der Bezirke kaum mit weiteren Widersprüchen oder Klagen gerechnet.

Strukturelle Merkmale und Lage der Antragsobjekte

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

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

Bezogen auf die Antragsteller gehen die Beobachtungen leicht auseinander: In einigen Bezirken wird das Antragsgeschehen überwiegend von stadtweit agierenden „kommerziell orientierten Immobilienunternehmen“ dominiert. In anderen reichen zunehmend private Eigentümer Anträge ein. Das Datum der Abgeschlossenheitsbescheinigungen liegt bei ihnen oft Jahre zurück. Sie hatten zuvor nicht erwogen, einen Umwandlungsantrag zu stellen. Die GbRs sind nach Aussage der Gesprächspartner eine heterogene Gruppe. In einigen Fällen handele es sich um Ehepaare oder ehemalige Hausprojekte. In anderen Fällen stehen hinter GbRs „professionelle Kaufleute“.

Bewertung der Umwandlungsverordnung

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

Grundsätzlich vertreten die meisten Gesprächspartner jedoch die Meinung, dass die Eigentümer die Umwandlung „auf Vorrat“ beantragen, weil sie mit wenig Aufwand und Kosten verbunden ist. Zudem fürchteten die Eigentümer, dass sich die Gesetzeslage zukünftig für sie verschlechtert und bspw. die Möglichkeit der Selbstverpflichtung entfällt bzw. die Umwandlung generell verhindert wird.

Mehrere Interviewpartner beklagen, dass die Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ ein „Schlupfloch“ sei, das die Wirkung der Umwandlungsverordnung als Instrument gegen soziale Verdrängung erheblich schwäche. Es sei zu befürchten, dass die Umwandlungsverordnung lediglich eine Verzögerung der Verdrängungsprozesse erreicht. Die Frist von sieben Jahren, in denen der Verkauf an Nicht-Mieter untersagt ist, sei zu kurz, um die Umwandlung für kommerzielle, gewinnorientierte Unternehmen als „Geschäftsmodell“ unattraktiv werden zu lassen. Im Gegenteil – durch den Mietendeckel gewinne dieses Geschäftsmodell nun an Attraktivität gegenüber der Vermietung.

Bezogen auf die Privateigentümer befürchten einige Bezirke, dass deren finanzielle Lage durch den Mietendeckel und die Nachwirkungen der Corona-Krise beeinträchtigt werde und sie einen Verkauf einzelner Wohnungen an Bestandsmieter anstreben. Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass sich der Großteil der Antragsteller mit der gewählten Antragsbegründung Eigentümerselbstverpflichtung mittel- und längerfristig Optionen für den Verkauf einzelner Wohnungen schaffen oder Aufteilungen für Erbengemeinschaften vereinfachen möchte. Zudem werde durch die Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt auch auf weitere Preissteigerungen gehofft.

Letzteres könne jedoch in bestimmten Fällen riskant sein. Die Eigentümer müssten beachten, dass sie mit der Umwandlungsgenehmigung nicht mehr das Haus als Ganzes veräußern können, sondern nur die Wohnungen – und diese ausschließlich an Mieter. In Treptow-Köpenick wird in diesem Zusammenhang gerade der erste Antrag auf Rücknahme der Umwandlung und Löschung der Selbstverpflichtung verhandelt.

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

Bewertung der Verkaufsfälle an Mieter

Basierend auf der Eigentümerselbstverpflichtung sind bis zum Stichtag 30.06.2019 lediglich in den vier Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln Anträge zur Genehmigung eines Verkaufs an Mieter gestellt worden. Insgesamt sind nur 20 Gebäude in 13 Gebieten betroffen (vgl. Kapitel 2.3).

Die Gesprächspartner führen das Ausbleiben von Verkaufsanträgen darauf zurück, dass Verkäufe an Mieter nicht umsetzbar oder von den Eigentümern nicht beabsichtigt sind. Die Interviewpartner gehen davon aus, dass die Mieter selbst kein Interesse oder keine finanziellen Möglichkeiten für einen Kauf haben. Nur in einzelnen Bezirken wurde von einem

Kaufinteresse der Mieter berichtet, auf das die Eigentümer nicht eingingen. Einige Eigentümer scheuen den Verkauf, da durch den Verkauf einzelner Wohnungen auch Beschlüsse in einer Eigentümergemeinschaft aufwändiger werden. Überwiegend nehmen die Bezirke aber an, dass die Eigentümer eine Veräußerung von einzelnen Wohnungen oder Wohnungspaketen erst nach Löschung des Grundbucheintrags „Veräußerung nur an Mieter“ anstreben.

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

Aktuelle und zukünftige Gebietskulissen und weitere Entwicklungen

In keinem Bezirk ist die Aufhebung von sozialen Erhaltungsgebieten geplant. Einige Bezirke haben Überprüfungen der existierenden Gebiete durchgeführt oder planen dies. Nach dem Stichtag 30.06.2020 sind bereits zwei Erhaltungsgebiete in Spandau in Kraft getreten. Zudem sind in einigen der befragten Bezirke weitere Erhaltungsgebiete konkret vorgesehen, in Planung oder in Prüfung.

Bezüglich der Ziele der Erweiterung der Gebietskulissen geht es in einigen Bezirken um „Lückenschließung“, in anderen um die Ausweisung von innenstadtferneren Gebieten, für die mit zunehmendem Druck auf dem Wohnungsmarkt Aufwertung und Verdrängung befürchtet werden. Es wurde aber auch konstatiert, dass bei der Auswahl von Gebieten oftmals die Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Prüfung baulicher Aufwertungen im Vordergrund stehen. In wenigen Fällen gaben die Interviewpartner an, dass sie aus fachlicher Sicht nicht erwarten, dass die Umwandlung in den neueren Gebieten eine Rolle spielen werde, weil dort kaum Umwandlungspotenzial vorhanden sei. Im Gegensatz dazu wird für andere Gebiete mit einem baulichen Nachholbedarf erwartet, dass dort aufgrund eines hohen Potenzials für Renditen möglicher Weise viele Umwandlungen angestrebt werden.

Neben der Beobachtung, dass gebietsspezifische Strukturmerkmale das Umwandlungsgeschehen bestimmen, gaben einige Bezirke an, dass sie davon ausgehen, dass der Mietendeckel viele Eigentümer bewegt, eine mittelfristige Veräußerung zu planen und Umwandlungsanträge zu stellen. Würde er abgeschafft, gingen die Antragszahlen vermutlich zurück. Eine deutliche Reduzierung gebe es aber insbesondere, wenn die Begründung „Selbstverpflichtung des Eigentümers – Veräußerung nur an Mieter“ abgeschafft würde. Darüber hinaus sei mit einem Rückgang erst dann zu rechnen, wenn alle Eigentümer mit Umwandlungsinteresse Genehmigungen für die Umwandlung ihrer Bestände erhalten haben.

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

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

Im Folgenden wird daher zunächst auf die Entwicklungen auf der Angebots- und der Nachfrageseite auf dem Berliner Wohnungsmarkt eingegangen und die Entwicklung der Angebotsmieten und der Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen dargestellt. Anschließend werden auf Ebene der Planungsräume die Mietenentwicklung und die soziale Entwicklung thematisiert.

In einem weiteren Teil wird die Entwicklung der umgewandelten Wohnungen auf der Ebene von Berlin, der Bezirke und der Planungsräume dargestellt. Schließlich wird auf die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und in ausgewählten Vergleichsgebieten eingegangen. Hierbei steht die Frage im Mittelpunkt, welche Auswirkungen sich in Folge des Erlasses der Umwandlungsverordnung feststellen lassen, insbesondere ob sich eine Dämpfung der Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten vollzogen hat und ob es Hinweise auf Verlagerungen des Umwandlungsgeschehens in andere Gebiete gibt.

3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

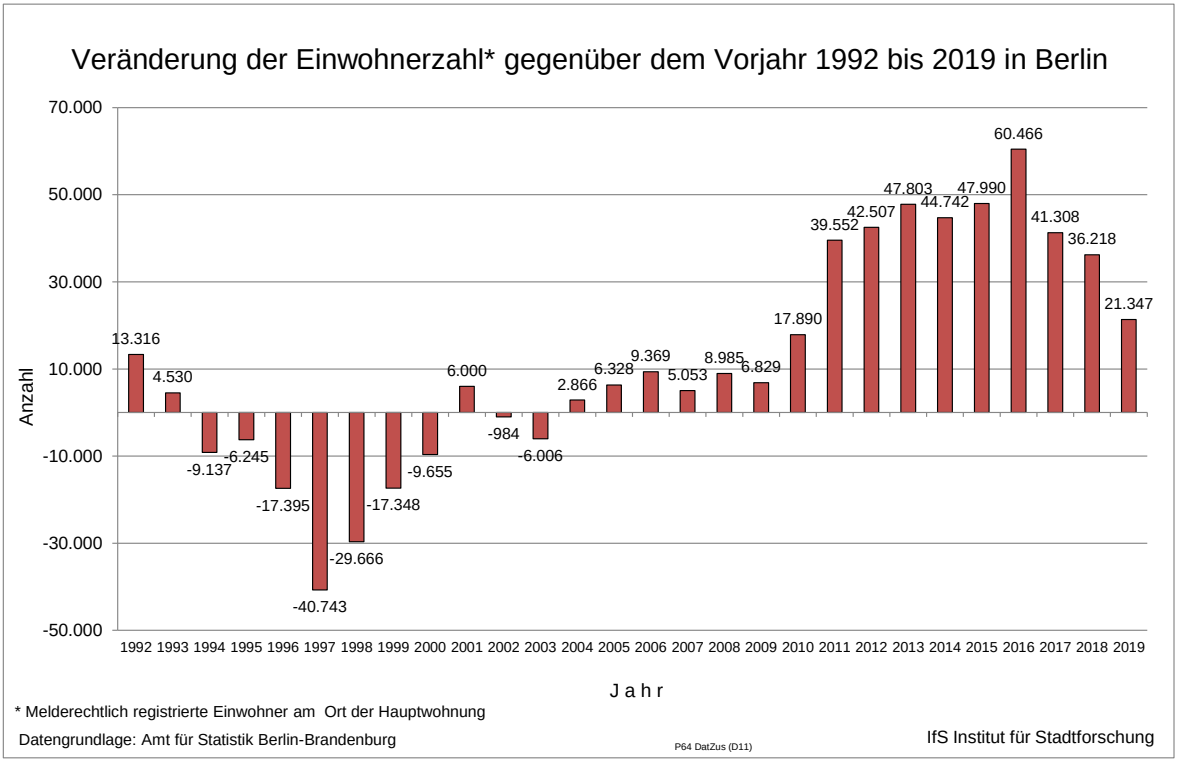
Der Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren erheblich angespannt und war von einem starken Anstieg der Mieten und Kaufpreise von Immobilien gekennzeichnet. Dabei spielten verschiedene Faktoren eine Rolle, auf die im Folgenden eingegangen wird.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit

Abbildung 3.1 zeigt das sprunghafte Wachstum der Einwohnerzahl, das in Berlin ab 2011 nach einer längeren Schrumpfungsphase in den 1990er Jahren und einer Phase geringen Wachstums in den 2000er Jahren eingesetzt hat. In den acht Jahren von 2012 bis 2019 hat

die Einwohnerzahl Berlins um rund 342.000 bzw. 10,0% zugenommen. Den Höchststand der jährlichen Zunahme verzeichnete mit rund 60.000 Einwohnern das Jahr 2016, im Jahr 2017 hat sich die Zunahme mit rund 41.000 Einwohnern deutlich abgeschwächt. Auch in den Jahren 2018 und 2019 schwächte sich die Zunahme weiter ab und näherte sich zuletzt mit einem Plus von rund 21.000 Einwohnern dem Niveau von 2010 (rund 18.000 Einwohner) an, dem Jahr vor Beginn der starken Zuwanderungswelle.

Abbildung 3.1



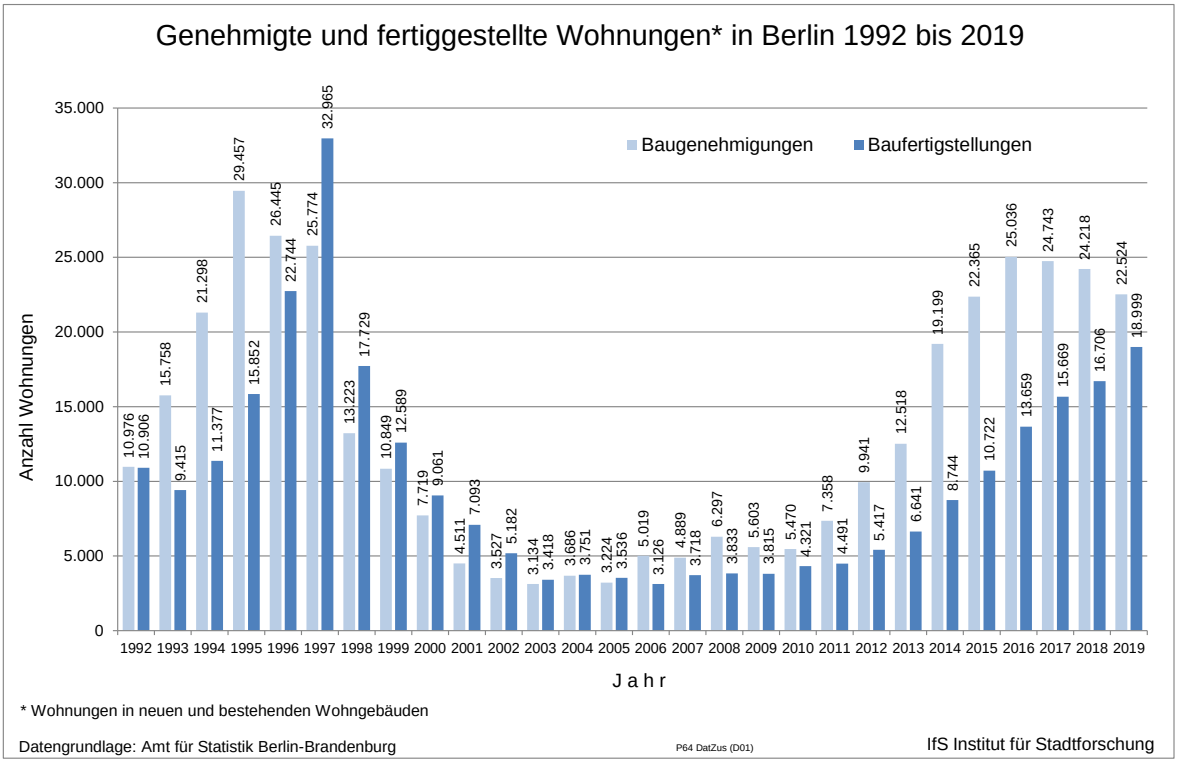
Da Wohnungen von Haushalten und nicht von Einwohnern nachgefragt werden, ist für die Bewertung des Einflusses auf den Wohnungsmarkt die Veränderung der Zahl der Privathaushalte ausschlaggebend. Diese ist von 2012 bis 2019 schätzungsweise[2] um rund 236.000 bzw. 12,6% gestiegen, also prozentual stärker als die Einwohnerzahl.

In Abbildung 3.2 sind die in Berlin genehmigten und fertiggestellten Wohnungen von 1992 bis 2019 dargestellt. Es wird deutlich, dass ausgehend von einem niedrigen Niveau in den

[2] Durch methodische Umstellungen beim Mikrozensus 2016 waren die Ergebnisse nicht mit denen der Vorjahre vergleichbar. Daher wurde die Veränderung der Zahl der Haushalte für das Jahr 2016 auf Grundlage der Veränderung der Einwohnerzahl 2016 und der Haushaltsgröße 2015 geschätzt. Für die Jahre 2017 bis 2019 wurde wie bei den übrigen Jahren die Veränderung gegenüber dem Vorjahr zu Grunde gelegt.

2000er Jahren insbesondere die Baugenehmigungen ab 2012 stark zugelegt und die Baufertigstellungen bis 2016 jeweils etwa auf halbem Niveau der Genehmigungen des Jahres nachgezogen haben.

Abbildung 3.2



Während die Baugenehmigungen In den Jahren 2017 und 2018 nur knapp unter den Werten des Vorjahres lagen, hat sich der Rückgang im Jahr 2019 spürbar beschleunigt und bewegte sich mit rund 22.500 Wohnungen rund 10% unter dem Höchststand von 2016 mit rund 25.000 Wohnungen.[3]

Die Baufertigstellungen dagegen haben weiter zugenommen und sich mit rund 19.000 Wohnungen im Jahr 2019 dem Niveau der Baugenehmigungen deutlich angenähert. Aufgrund des deutlichen Anstiegs wurde 2019 von den Baufertigstellungen ein Niveau erreicht bzw. überschritten, das in der Phase starker Bautätigkeit in Berlin von 1995 bis 1998 in einzelnen Jahren festzustellen war, wenngleich der Wert des Spitzenjahrs 1997 (rund 33.000 Wohnungen) bei Weitem verfehlt wurde. Festzuhalten ist, dass mit der Anspannung

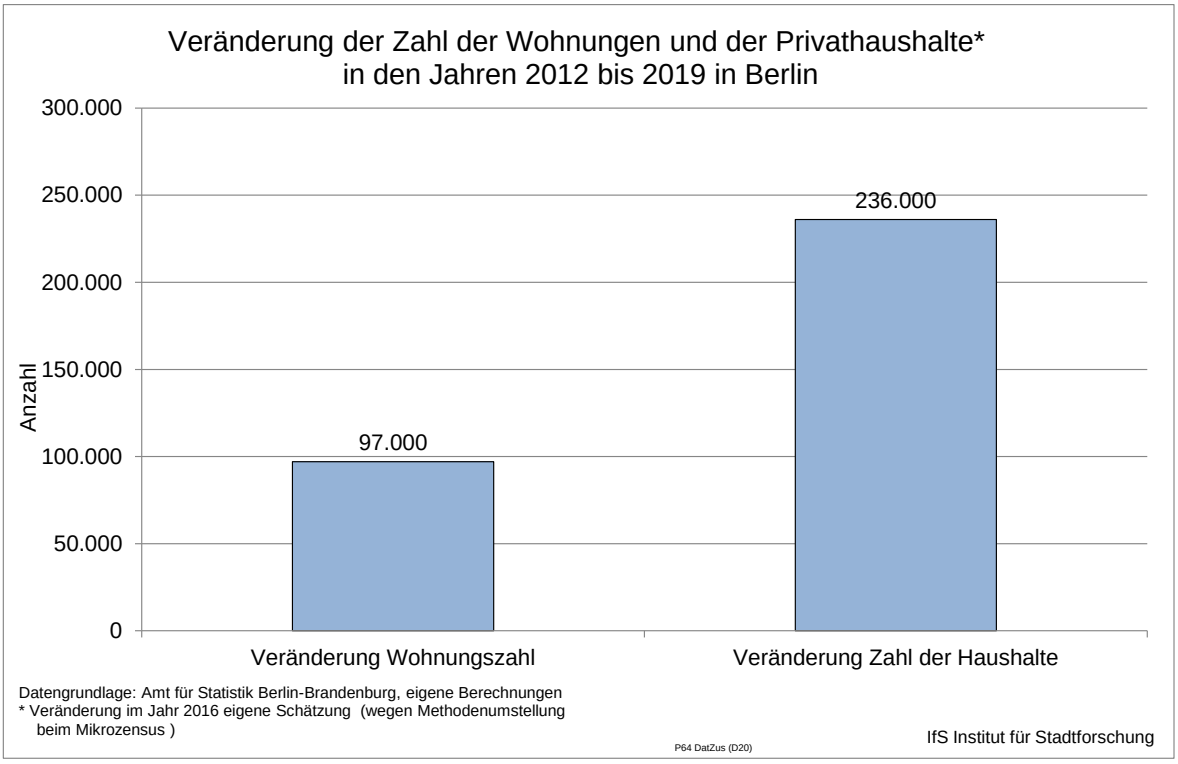
[3] In den ersten sieben Monaten des Jahres 2020 lagen die Baugenehmigungen nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg mit 13.956 Wohnungen um 8% und damit deutlich über denen der ersten sieben Monate des Jahres 2019 (12.961 Wohnungen). Dies kann als Anhaltspunkt gewertet werden, dass sich für das gesamte Jahr 2020 ein gegenüber dem Vorjahr etwas höheres oder zumindest ähnlich hohes Niveau der Baugenehmigungen abzeichnet.

des Wohnungsmarktes zunächst ein deutlicher Anstieg der Neubaugenehmigungen und zeitlich verzögert der Baufertigstellungen erfolgte.

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 2019 aufgrund der Bautätigkeit (Neubau sowie Zu- und Abgänge im Bestand) um rund 97.000 Wohnungen erhöht, die Zahl der Privathaushalte ist jedoch schätzungsweise um rund 236.000 (vgl. oben Kap. 3.1.1) gestiegen (Abbildung 3.3).

Abbildung 3.3



Im Rahmen dieser Entwicklung wurde in Berlin zunächst der Anfang der 2010er Jahre noch vorhandene Wohnungsleerstand abgebaut,[4] was aber das Ungleichgewicht zwischen der

[4] 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%.

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

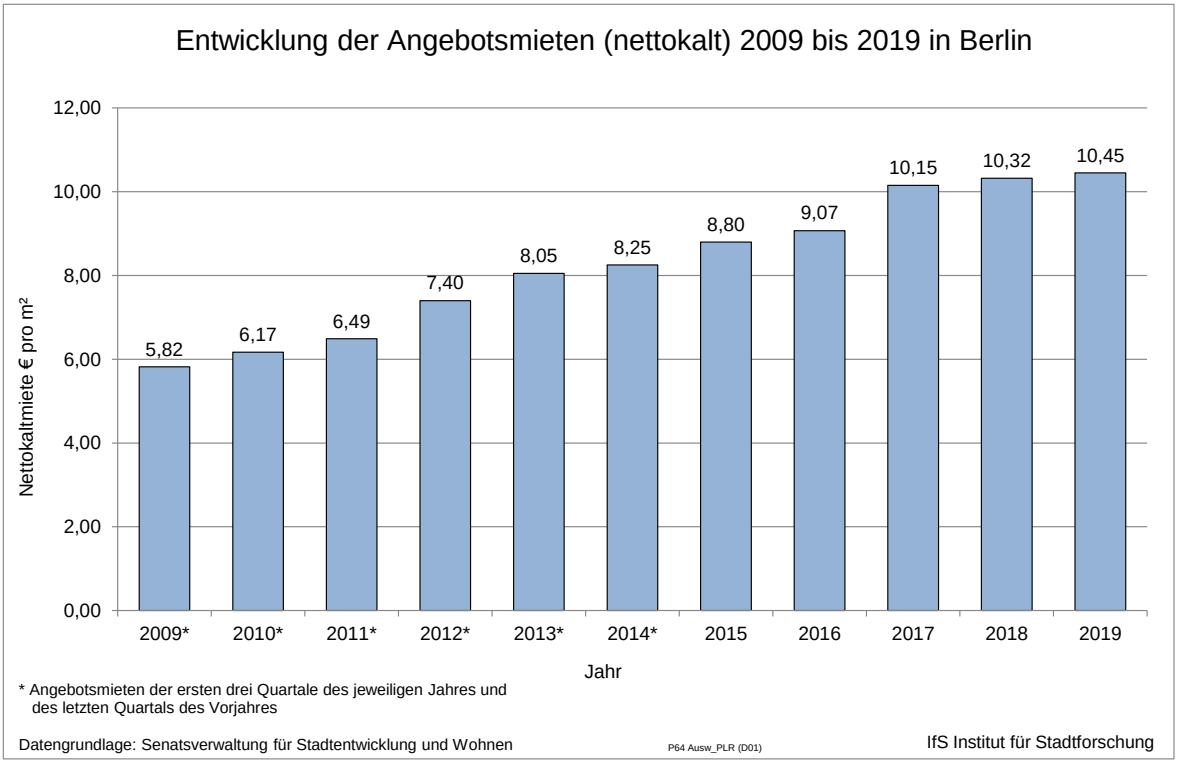
3.1.3 Mietenentwicklung

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

In Abbildung 3.4 ist die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin von 2009 bis 2019 dargestellt, die Anhaltspunkte für die Entwicklung der tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten gibt.[5]

[5] Die Daten wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung gestellt. Bei den Angaben zu den Jahren 2009 bis 2014 handelt es sich um die Angebotsmieten (nettokalt; Mediane) der ersten drei Quartale des jeweiligen Jahres und die des letzten Quartals des Vorjahres. Bei den Jahren 2015 bis 2018 handelt es sich dagegen um die Angebotsmieten des gesamten Jahres. Die Werte der Jahre 2009 bis 2012 basieren auf der Datenquelle IDN Immodaten, von 2013 bis 2017 auf der Datenquelle ImmobilienScout24 und 2018/2019 auf der Datenquelle empirica-Systeme GmbH.

Abbildung 3.4



Demnach sind die Angebotsmieten in diesem Zeitraum von 5,82 € pro m² um 80% auf 10,45 € pro m² gestiegen. Besonders stark war der Anstieg 2012 und 2013 mit 14% und 9% sowie 2017 mit 12% gegenüber dem Vorjahr, während er sich zwischenzeitlich in den Jahren 2014, 2015 und 2016 auf deutlich niedrigerem Niveau bewegte. Im Jahr 2018 betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahr 1,7% und 2019 1,3%.[6] Insbesondere der geringe Anstieg von 2019 kann als Indiz gewertet werden, dass sich in Berlin der Mietenanstieg mittlerweile spürbar verringert hat. Trotz der jüngsten Abschwächung des Mietenanstiegs bleibt festzuhalten, dass der Anstieg in den sechs Jahren von 2013 bis 2019 bei rund 30% lag und damit deutlich über der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise (Inflationsrate), die in dieser Zeit um rund 7% anstiegen.[7]

Von dem spürbaren Anstieg der Angebots- bzw. Neuvertragsmieten in den letzten Jahren dürften in Verbindung mit der oben dargestellten zunehmenden Wohnungsknappheit erhebliche Anreize auf die Umwandlungstätigkeit von Wohnungseigentümern ausgegangen

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

7 Der Verbraucherpreisindex für Deutschland wies nach Angaben des Statistischen Bundesamts in den Jahren 2014 bis 2019 Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr zwischen 0,5% und 1,8% auf.

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

3.1.4 Entwicklung der Kaufpreise umgewandelter Wohnungen

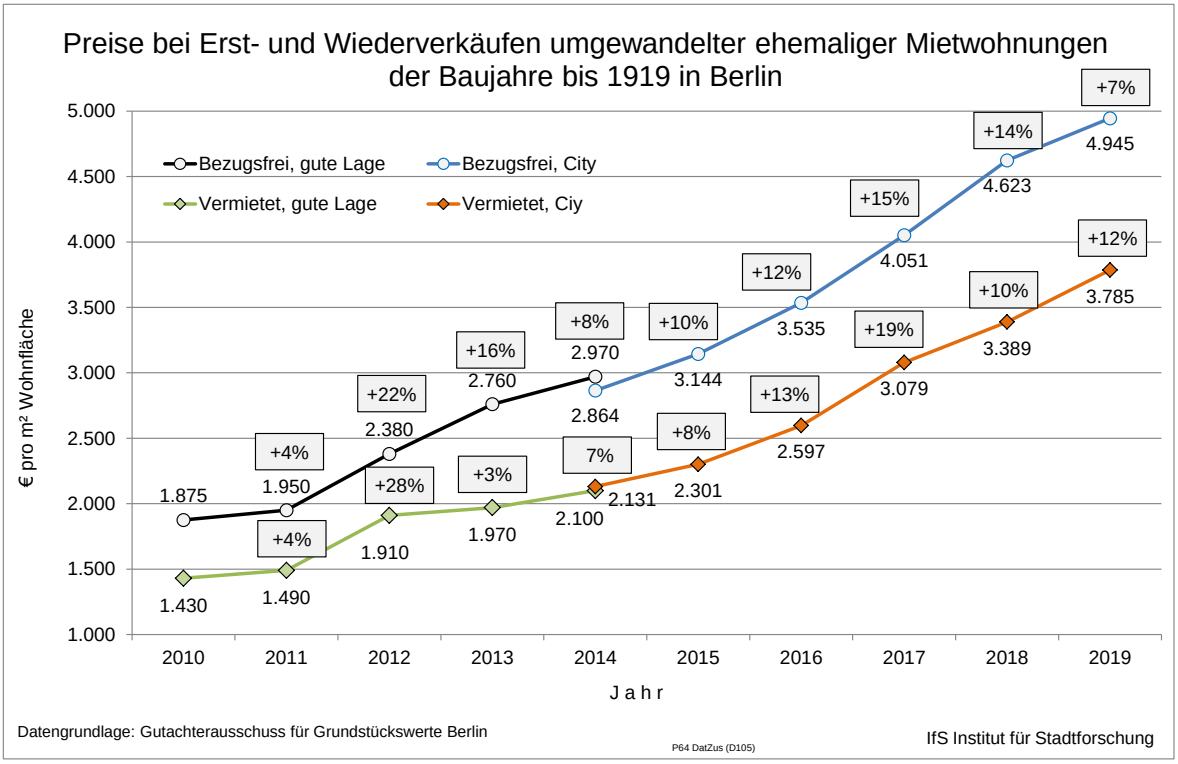
Die Marktanspannung hat sich ebenso wie bei den Mieten auch auf dem Wohnimmobilienmarkt in erheblichen Steigerungen der Kaufpreise niedergeschlagen. Da beim Monitoring die Umwandlungen im Mittelpunkt des Interesses stehen, wird im Folgenden der Fokus auf die Entwicklung der Kaufpreise bei typischen Umwandlungsobjekten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

Baujahre bis 1919

Abbildung 3.5 zeigt die Kaufpreise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in den Jahren 2010 bis 2019 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 2019 im Bereich City.[8] Die Einteilungen „gute Lage“ und „City“ sind zwar nicht identisch, führen aber - wie das Jahr 2014 zeigt - zu ähnlichen Ergebnissen.

[8] Der Bereich City umfasst annähernd den innerstädtische Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings (vgl. Immobilienmarktbericht 2019/2020, S. 21 und hier im Text unten Abbildung 3.6).

Abbildung 3.5

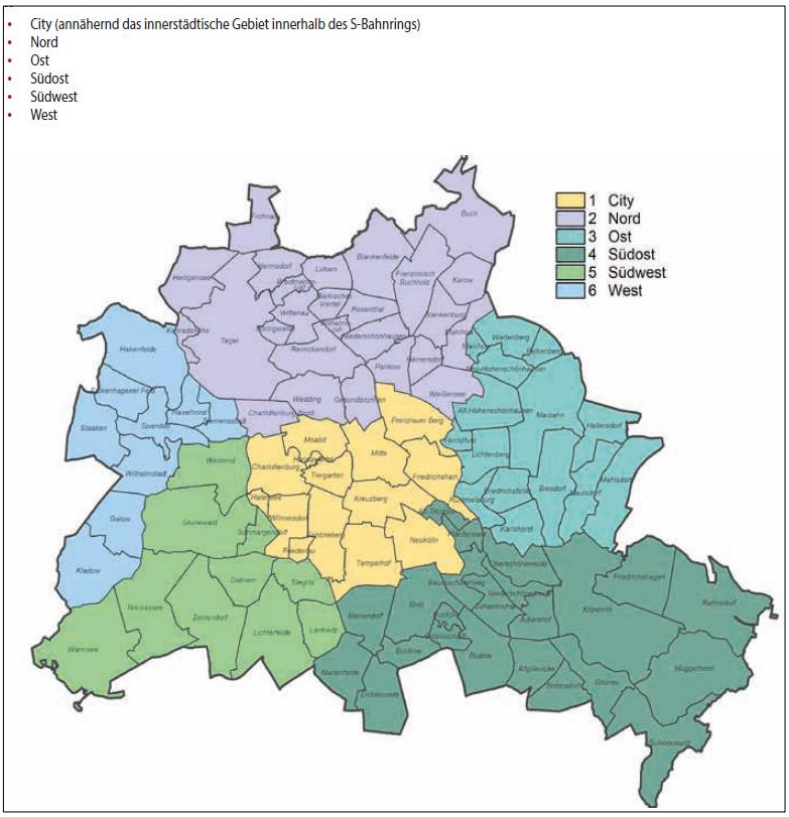


Differenziert wird dabei zwischen vermieteten und bezugsfreien Objekten, die sich vom Preisniveau erheblich unterscheiden. So wurden bezugsfreie umgewandelte Wohnungen der Baujahre bis 1919 im Bereich City im Jahr 2019 für 4.945 € pro m² Wohnfläche verkauft, während vermietete Wohnungen für 3.785 € pro m² und daher zu einem 27% niedrigeren 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 2019 fort, wobei er sich zwischen bezugsfreien Wohnungen mit 73% und vermieteten Wohnungen mit 78% relativ wenig unterschied. Im Jahr 2019 hat sich bei den umgewandelten Wohnungen der Anstieg der Preise gegenüber dem Vorjahr bei den bezugsfreien (7% gegenüber 14%) halbiert und bei den vermieteten (12% gegenüber 10%) leicht erhöht. Die deutlich reduzierte Preiserhöhung im Jahr 2019 bei bezugsfreien umgewandelten Wohnungen könnte als erstes Zeichen gewertet werden, dass sich das erreichte hohe Preisniveau dämpfend auf die Nachfrage nach diesen Wohnungen auswirkt. Ob sich die generelle Anspannung des Marktes bei den Käufen für eine Selbstnutzung (bezugsfreie umgewandelte Wohnungen) jüngst reduziert hat, bleibt fraglich: hier muss für verlässliche Aussagen die weitere Entwicklung der Preise abgewartet werden, da es sich um stets auftretende Preisschwankungen handeln kann, die unter anderem durch eine variierende Struktur der verkauften Objekte verursacht werden.

Bei den Käufen als Kapitalanlage (vermietete umgewandelte Wohnungen) ist die Erhöhung der Preise etwas höher als im Vorjahr, was auf eine nach wie vor bestehende starke Marktanspannung in diesem Segment hindeutet.

Von Interesse ist, wie sich die Preise von Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in anderen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte definierten Bereichen Berlins vom Bereich City unterscheiden (Abbildung 3.6).

Abbildung 3.6

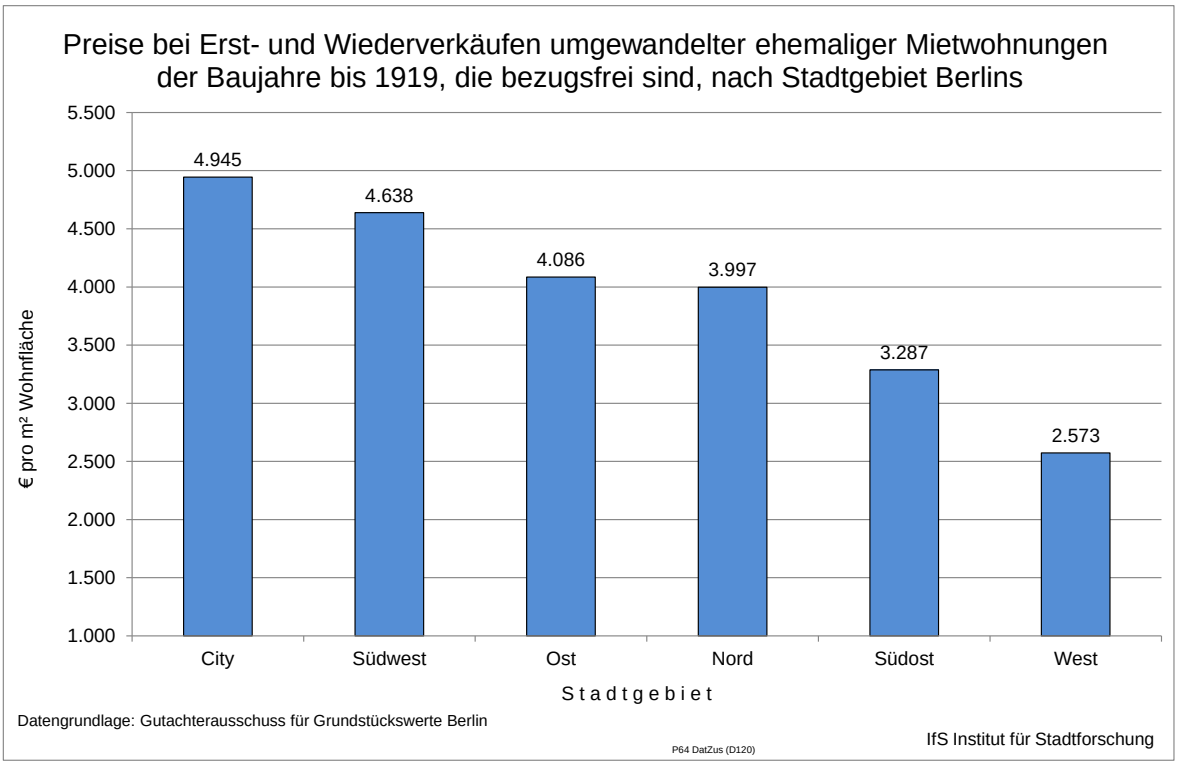


Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020; Gutachterausschuss für Grundstückswerte, S. 21.

Wie in Abbildung 3.7 dargestellt ist, liegen die Preise bezugsfreier umgewandelter Wohnungen der Baujahre vor 1919 insbesondere in den Bereichen West und Südost mit 2.573 € pro m² bzw. 3.287 € pro m² deutlich unter dem Niveaus des City-Bereichs mit 4.945 € pro m². Die Bereiche Nord und Ost (3.997 bzw. 4.086 € pro m²) weisen zwar höhere Preise auf als West und Südost, aber dennoch einen deutlichen Abstand zum Preisniveau des Bereichs City. Lediglich der Bereich Südwest verzeichnet mit 4.638 € pro m² einen relativ geringen Abstand zum Bereich City. Insgesamt zeigt sich, dass die Preise im Bereich City, der einen Schwerpunkt des Umwandlungsgeschehens darstellt (vgl. Kapitel 3.4), deutlich

höher sind als in den meisten übrigen (weiter außen gelegenen) Bereichen Berlins und insgesamt ein starkes Preisgefälle von innen nach außen besteht.

Abbildung 3.7



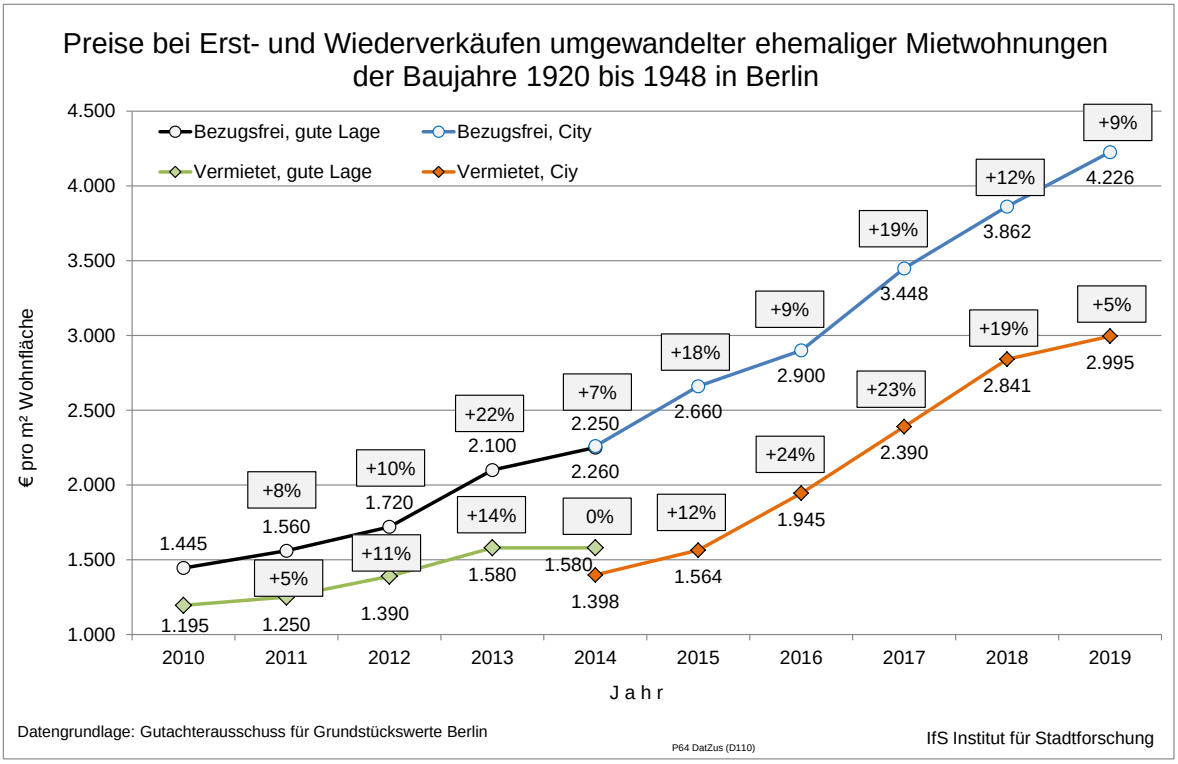
Baujahre 1920 bis 1948

In Abbildung 3.8 sind die Preise bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in guter Lage bzw. im Bereich City mit Baujahr 1920 bis 1948[9] dargestellt. Sowohl bei den bezugsfreien als auch bei den vermieteten Wohnungen war der Anstieg der Preise im Jahr 2019 (9% bzw. 5%) geringer als 2018 (12% bzw. 19%).

Insgesamt ist das Preisniveau bei dieser Baualtersklasse spürbar niedriger als bei den oben dargestellten Baujahren bis 1919. Bezugsfreie Wohnungen kosteten 2019 4.226 € pro m² und somit 15% weniger als entsprechende Wohnungen der Baujahre bis 1919. Bei vermieteten Wohnungen lagen die Preise 2019 bei 2.995 € pro m² bzw. 21% unter denen der Baualtersklasse bis 1919.

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

Abbildung 3.8



Abgesehen von den Niveauunterschieden zwischen beiden Baualtersklassen lassen sich zumindest bei den bezugsfreien Wohnungen deutliche Parallelen beim Verlauf der Preisentwicklung feststellen: Von 2010 bis 2014 betrug der Anstieg bei bezugsfreien Wohnungen der Baualtersklasse 1920 bis 1948 in guter Lage 56%, bei der Baualtersklasse bis 1919 58%. Von 2014 bis 2019 lag der Anstieg der Baualtersklasse 1920 bis 1948 im Bereich City bei 87% und übertraf damit die Baualtersklasse bis 1919 (73%).

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 2019 im Bereich City mit 114% (gegenüber 78%) deutlich höher.

Auswirkungen der Preisentwicklung auf Umwandlungen

Von den seit mehreren Jahren auftretenden starken Preissteigerungen bei den Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter Wohnungen dürften entscheidende Anreize für die Eigentümer dafür ausgegangen sein, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den letzten Jahren massiv zu verstärken bzw. auf relativ hohem Niveau zu halten. Dies trifft auch für das aktuellste Jahr 2019 mit seinen zwar in den meisten Teilsegmenten gegenüber

dem Vorjahr niedrigeren, aber sich nach wie vor auf relativ hohem Niveau bewegenden Preissteigerungen zu. Da die Preisentwicklung zudem in den letzten Jahren deutlich über der Entwicklung der Angebotsmieten lag, schuf die Umwandlung die Perspektive, über den Verkauf von Wohnungen höhere Renditen zu erzielen als mit dem Halten und der Vermietung der Wohnungen. Die jüngste deutliche Abschwächung des Mietenanstiegs bei zugleich weiter und stärker steigenden Preisen für Wohnimmobilien dürfte die Anreize für Umwandlungen zusätzlich verstärkt haben.

3.2 Mieten- und soziale Entwicklung auf Ebene der Planungsräume

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

- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015
  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),
  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2016
  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),
  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2017
  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),
  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- von sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 bzw. 2019

  - (nahezu) vollständig (ca. 95%),
  - überwiegend (über 50% bis unter 95%),
  - teilweise (über 0% bis 50%) abgedeckt werden,
- nicht von sozialen Erhaltungsgebieten abgedeckt werden und
  - in Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten liegen,
  - in anderen Bezirken (ohne soziale Erhaltungsgebiete) liegen.[10]

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

3.2.1 Entwicklung der Angebotsmieten

Wie Abbildung 3.9 zeigt, verzeichnen Planungsräume, die durch bereits im Jahr 2015 bestehende soziale Erhaltungsgebiete (nahezu) komplett abgedeckt sind, mit 13,41 € pro m² die höchsten Angebotsmieten im Jahr 2019. Bei überwiegender Abdeckung sind sie mit 13,00 € pro m² spürbar niedriger, ebenso bei teilweiser Abdeckung (hier: zusammengefasste Gebiete von 2015 und 2016) mit 13,03 € pro m². Bei diesen drei Typen von Planungsräumen haben bereits 2009 deutliche Mietenunterschiede bestanden. Bei den ersten beiden Typen (komplett bzw. überwiegend Erhaltungsgebiet von 2015) waren die prozentualen Erhöhungen von 2009 bis 2019 ähnlich hoch (94% bzw. 99%). Daher ist nicht erkennbar, dass diese zwei Planungsraumtypen seit 2009 einem sehr unterschiedlichen Marktanspannungsdruck unterlegen haben, der zu sehr unterschiedlicher Angebotsmietenentwicklung geführt hat, vielmehr unterlagen sie etwa gleichermaßen diesem Druck. Beim dritten Typ (teilweise Erhaltungsgebiet von 2015/2016) lag die prozentuale Erhöhung von 2009 bis 2019 mit 119% höher, sodass hier ein gewisser Annäherungsprozess an die ersten beiden Typen feststellbar ist.

Die Planungsräume, die (nahezu) komplett von sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 abgedeckt sind, weisen mit jeweils 12,17 € pro m² ein deutlich niedrigeres Niveau der Angebotsmieten auf als die oben dargestellten entsprechenden Gebiete von 2015. Dies liegt vor allem daran, dass sie bereits im Jahr 2009 ein deutlich niedrigeres Mietenniveau hatten.

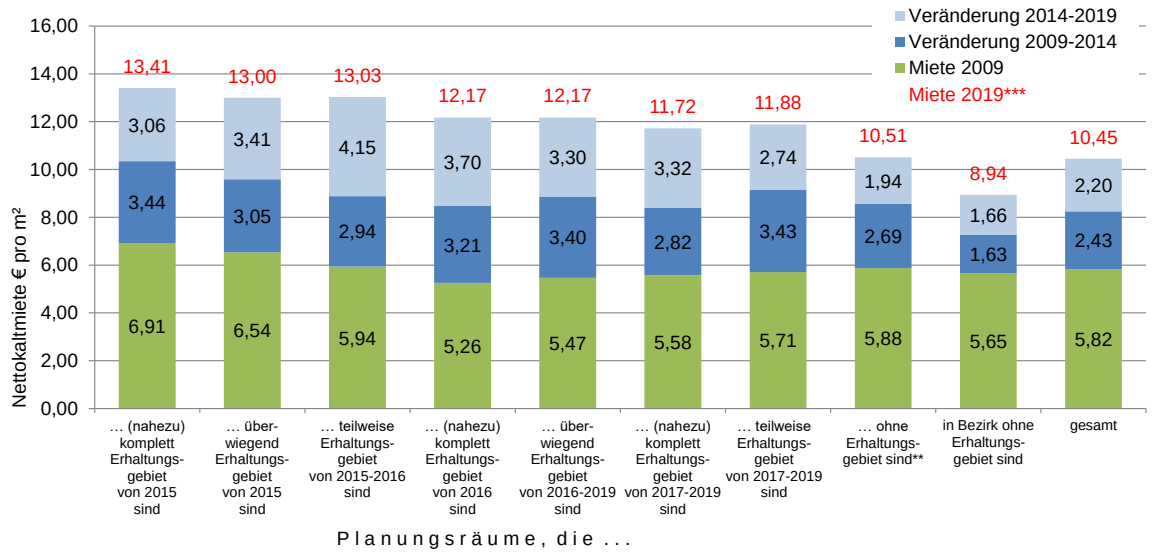
---

[10] Die Einordnung von einzelnen Planungsräumen zu den dargestellten Typen kann sich gegenüber dem Jahresbericht 2018 dadurch verändert haben, dass Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten stattgefunden haben und Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten hinzugekommen sind.

Seither hat bei diesen Planungsräumen zwar der höchste prozentuale Anstieg der Angebotsmieten bis 2019 stattgefunden (131%), jedoch hat dieser lediglich zu einer gewissen Annäherung an das Niveau der Planungsräume, die von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 (nahezu) komplett abgedeckt sind, geführt.

Abbildung 3.9

Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) 2009 bis 2019* in Planungsräumen mit unterschiedlicher Abdeckung durch soziale Erhaltungsgebiete



* Die Werte über den Säulen stellen die Höhe der Mieten im Jahr 2019 dar.
** (in Bezirk mit Erhaltungsgebieten)
*** 2019 konnten 80% der berlinweiten Angebotsmieten Planungsräumen zugeordnet werden

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

P64 Ausw_PLR (D10)

IfS Institut für Stadtforschung

Ähnliches gilt für Planungsräume, die von sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 bis 2019 (nahezu) komplett, überwiegend (hier: inklusive soziale Erhaltungsgebiete von 2016) oder teilweise abgedeckt sind. Auch diese hatten zwar einen relativ hohen prozentualen Anstieg der Angebotsmieten von 2009 bis 2019 (110%, 122% bzw. 108%), allerdings von einem relativ niedrigen Ausgangsniveau im Jahr 2009. Ihre Angebotsmieten liegen 2019 mit 11,72 € pro m², 12,17 € pro m² bzw. 11,88 € pro m² deutlich unter denen der Planungsräume, die von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 (nahezu) komplett oder überwiegend abgedeckt sind.

Planungsräume, die in Bezirken mit sozialen Erhaltungsgebieten liegen, selbst aber ohne soziales Erhaltungsgebiet sind, verzeichnen im Jahr 2019 mit 10,51 € pro m² deutlich niedrigere Angebotsmieten als die zuvor dargestellten Planungsraumtypen, ebenso Planungsräume in Bezirken ohne soziale Erhaltungsgebiete mit 8,94 € pro m², und dies obwohl beide

kein besonders niedriges Ausgangsniveau im Jahr 2009 aufweisen. Bei ihnen war die prozentuale Veränderung der Angebotsmieten von 2009 bis 2019 mit 79% bzw. 58% am geringsten. Sie unterlagen demnach einem deutlich niedrigeren Druck auf dem Wohnungsmarkt als Planungsräume mit zumindest teilweiser, überwiegender oder (nahezu) vollständiger Abdeckung durch soziale Erhaltungsgebiete.

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

Von Interesse ist, wie sich die Angebotsmieten speziell von 2014 bis 2019 entwickelt haben, also der Zeitspanne, in der die Umwandlungsverordnung zum Tragen kam. In den Planungsräumen, die (nahezu) komplett bzw. überwiegend von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 abgedeckt werden, sind die Angebotsmieten von 2014 bis 2019 mit 30% bzw. 36% prozentual geringer gestiegen als in den Planungsräumen mit später in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 bis 2019 (bei nahezu kompletter oder überwiegender Abdeckung). Bei diesen bewegt sich der Anstieg innerhalb einer Spanne von 37% bis 44%. Es erschließt sich nicht, ob der niedrigere Anstieg der Angebotsmieten in Planungsräumen, die (nahezu) komplett bzw. überwiegend von sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 abgedeckt werden, auf die länger bestehende Anwendung der Umwandlungsverordnung zurückzuführen ist. Dieser könnte nämlich auch an dem erreichten bereits sehr hohen (bzw. unter den Planungsraumtypen höchsten) Niveau liegen, das sich (als „Schmerzgrenze“) dämpfend auf eine weitere Steigerung der Angebotsmieten ausgewirkt hat. Am niedrigsten ist der Anstieg der Angebotsmieten von 2014 bis 2019 mit 23% in Planungsräumen, die ohne soziale Erhaltungsgebiete sind (in Bezirken mit und ohne soziale Erhaltungsgebiete). Dies zeigt, dass hier der Marktdruck auf die Mieten auch in jüngerer Zeit deutlich geringer war als in Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten.

3.2.2 Soziale Entwicklung

Soziale Entwicklungen werden im Folgenden anhand der Ergebnisse des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dargestellt. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung dient der kleinräumigen Beobachtung

von Veränderungen der soziostrukturellen Entwicklung in den Teilgebieten der Stadt Berlin. Auf Ebene der Planungsräume werden mit einzelnen Indikatoren der soziale Status (hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) und die soziale Dynamik (positiv, stabil, negativ) analysiert und über die Bildung eines Gesamtindexes (Soziale Ungleichheit) Gebiete identifiziert, die erhöhter stadtentwicklungspolitischer Aufmerksamkeit bedürfen. Hierbei handelt es sich um so genannte Aufmerksamkeitsräume, die entweder einen Status „sehr niedrig“ oder einen Status „niedrig“ in Kombination mit einer Dynamik „negativ“ aufweisen.[11]

Tabelle 3.1 zeigt den Gesamtindex Soziale Ungleichheit des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2019 für Planungsräume mit unterschiedlicher Abdeckung durch soziale Erhaltungsgebiete von 2015, 2016 und 2017 bis 2019.[12]

Von den 86 Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten sind 14 als Aufmerksamkeitsräume eingestuft (alle mit Status sehr niedrig). Von den Planungsräumen, die (nahezu) vollständig soziales Erhaltungsgebiet von 2015 sind, ist ein Planungsraum als Aufmerksamkeitsraum eingestuft (Oranienplatz). Von den Planungsräumen, die überwiegend soziales Erhaltungsgebiet von 2015 sind, sind keine und von denen, die teilweise soziales Erhaltungsgebiet von 2015 sind, zwei als Aufmerksamkeitsräume eingeordnet (Moritzplatz, Wassertorplatz). Von den Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 sind fünf Aufmerksamkeitsräume: drei, die (nahezu) komplett soziales Erhaltungsgebiet sind (Reinickendorfer Straße, Wissmannstraße und Rollberg), und zwei, die überwiegend soziales Erhaltungsgebiet von 2016 sind (Leopoldplatz und Silbersteinstraße). Von den Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 bis 2019 sind sechs Aufmerksamkeitsräume, davon einer, der (nahezu) komplett soziales Erhaltungsgebiet ist (Soldiner Straße), drei, die überwiegend soziales Erhaltungsgebiet sind (Mehringplatz, Glasower Straße, Treptower Straße Nord), und zwei, die teilweise soziales Erhaltungsgebiet sind (Humboldthain Nord-West; Buschkrugallee Nord).

---

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

12 Gegenüber dem Jahresbericht 2018 ist es bei einigen Planungsräumen zu einer anderen Zuordnung zu den Kategorien (nahezu) komplett, überwiegend und teilweise soziales Erhaltungsgebiet gekommen. Diese Veränderung ist dem Umstand von im Jahr 2018 vollzogenen Gebietserweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet.

Tabelle 3.1

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

Status/Dynamik-Index (Gruppe)	Anzahl der Planungsräume, die (am 31.12.2019)											
	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2017-2019 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2017-2019 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2017-2019 sind	… ohne Erhaltungs-gebiet sind (in Bezirk mit Erhaltungs-gebiet)	… in Bezirken ohne Erhaltungs-gebiet sind	gesamt
Status hoch, Dynamik positiv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Status hoch, Dynamik stabil	1	-	-	-	-	-	-	-	-	23	41	65
Status hoch, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
Status mittel, Dynamik positiv	2	-	-	-	-	2	1	1	-	3	5	14
Status mittel, Dynamik stabil	11	10	4	4	1	1	11	2	5	55	139	243
Status mittel, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	1	1	8	16	26
Status niedrig, Dynamik positiv	-	-	-	4	1	-	-	-	1	8	-	14
Status niedrig, Dynamik stabil	-	-	-	3	1	1	1	1	1	4	18	30
Status niedrig, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	3
Status sehr niedrig, Dynamik positiv	1	-	2	2	1	-	-	1	2	4	5	18
Status sehr niedrig, Dynamik stabil	-	-	-	1	1	-	1	2	-	4	10	19
Status sehr niedrig, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
keine Angabe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	10	11
gesamt	15	10	6	14	5	4	14	8	10	113	248	447

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

In Karte 3.1 sind die Ergebnisse des Gesamtindexes Soziale Ungleichheit 2019 für die Planungsräume der Innenstadt dargestellt. Zusätzlich sind die sozialen Erhaltungsgebiete zum Stand 31.12.2019 ausgewiesen. Es wird deutlich, dass der größte Teil der Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten den Status „mittel“ und die Dynamik „stabil“ aufweist (49 von 86 Planungsräumen). Zugleich wird deutlich, dass die Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 und 2017 bis 2019 tendenziell einen etwas niedrigeren Status verzeichnen als die Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten von 2015.

In Tabelle 3.2 ist dargestellt, wie sich die Zahl der Planungsräume mit sozialen Erhaltungsgebieten, die Aufmerksamkeitsräume sind, beim Monitoring von 2019 gegenüber dem von 2015 verändert hat. Die Anzahl dieser Planungsräume hat sich von 13 beim Monitoring 2015 auf 14 beim Monitoring 2019 erhöht und damit nur geringfügig verändert.

Zusätzlich zeigt sich eine Veränderung der Anzahl bezogen auf die Kategorie „Dynamik“: in vier Fällen von stabil zu positiv. Bei dem zusätzlichen Planungsraum im Jahr 2019 handelt es sich um einen „Absteiger“ von Status niedrig zu sehr niedrig (jeweils bei stabiler Dynamik).

Karte 3.1

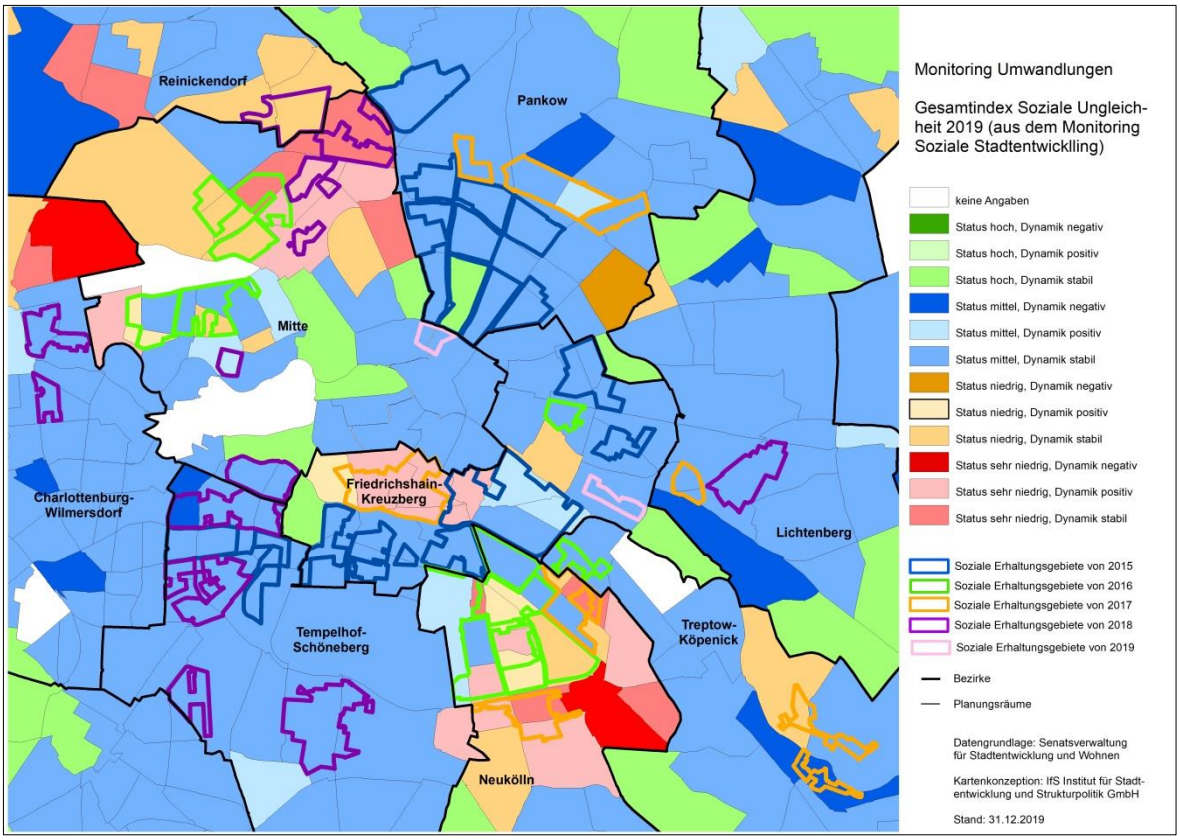


Tabelle 3.2

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

Status/Dynamik-Index (Gruppe)	Veränderung der Zahl der Planungsräume 2019 gegenüber 2015, die (am 31.12.2019)											
	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2015 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2016 sind	… (nahezu) komplett Erhaltungs-gebiet von 2017-2019 sind	… über-wiegend Erhaltungs-gebiet von 2017-2019 sind	… teil-weise Erhaltungs-gebiet von 2017-2019 sind	… ohne Erhaltungs-gebiet sind (in Bezirk mit Erhaltungs-gebiet)	… in Bezirken ohne Erhaltungs-gebiet sind	gesamt
Status hoch, Dynamik positiv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Status hoch, Dynamik stabil	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-9	4	-4
Status hoch, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6	-6
Status mittel, Dynamik positiv	2	-1	-	-1	-1	2	-1	1	-1	-3	-12	-15
Status mittel, Dynamik stabil	-1	1	-	2	-	-	1	-2	-2	10	11	20
Status mittel, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-1	-	1	1	5	2	8
Status niedrig, Dynamik positiv	-	-	-	1	-	-1	-	-	1	5	-3	3
Status niedrig, Dynamik stabil	-2	-	-	-3	1	-	-	-	1	-4	4	-3
Status niedrig, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-1	-2
Status sehr niedrig, Dynamik positiv	1	-	1	2	-	-	-	1	-	1	5	11
Status sehr niedrig, Dynamik stabil	-1	-	-1	-1	-	-	-	-1	-	-3	1	-6
Status sehr niedrig, Dynamik negativ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-3	-4
keine Angabe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-1

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

Insgesamt erscheinen die Veränderungen 2019 gegenüber 2015 bei den Planungsräumen mit sozialen Erhaltungsgebieten bezogen auf den Index der sozialen Ungleichheit als eher gering, jedoch mit leicht positiver Tendenz bezogen auf die Dynamik. Bei der Interpretation

dieser Tendenz ist jedoch gewisse Vorsicht geboten, weil die Vergleichbarkeit der Ergebnisse des Monitorings von 2019 mit denen des Monitorings von 2015 gewissen Einschränkungen bzw. Unsicherheiten unterliegt.[13]

3.3 Entwicklung der Umwandlungen in Berlin und den Bezirken

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

3.3.1 Berlin

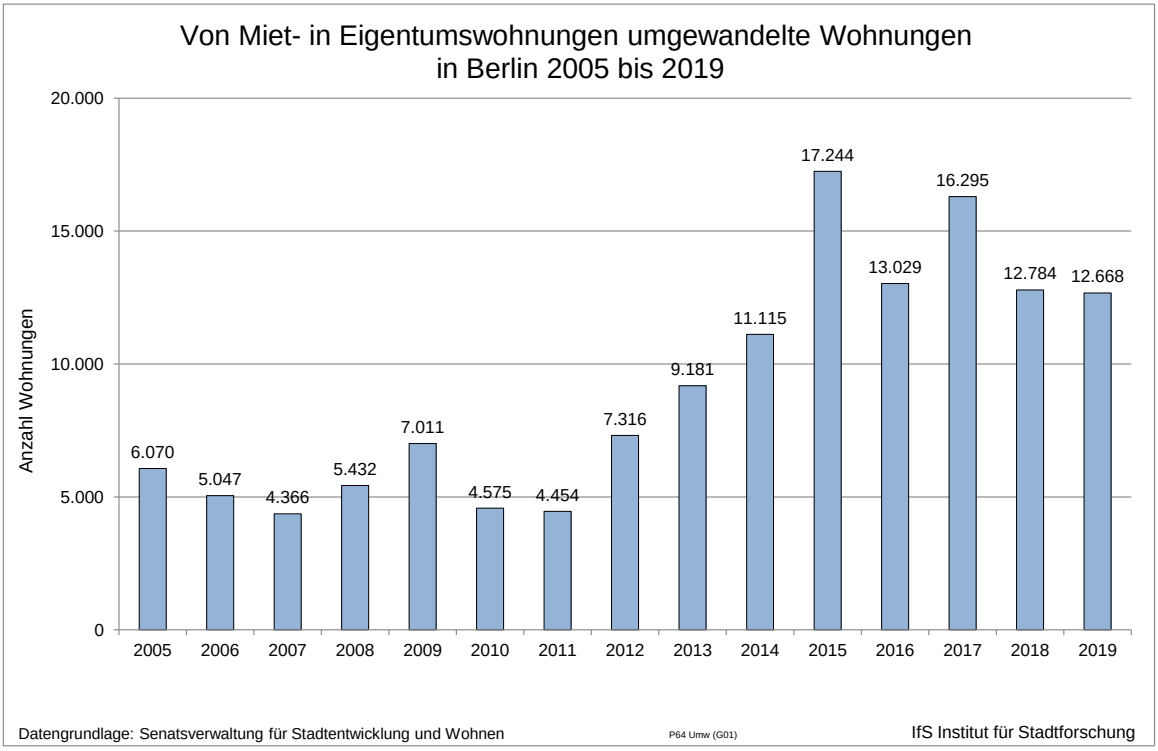
Die in Kapitel 3.1 dargestellten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere die damit verbundenen Anstiege der Mieten sowie Preise beim Verkauf umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen haben dazu geführt, dass sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin ab 2012 gegenüber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

Im Jahr 2012 begann ein starker Anstieg von rund 4.500 Wohnungen im Jahr 2011 auf rund 7.300 Wohnungen, der sich in den beiden folgenden Jahren fortsetzte (auf rund 9.200 bzw. 11.100 Wohnungen) und 2015 in einen sprunghaften Anstieg auf rund 17.200 Wohnungen mündete. Insgesamt hat sich die Zahl der umgewandelten Wohnungen von 2011 bis 2015 fast vervierfacht. Der Wert von 2015 markiert vorläufig den Höchststand der Umwandlungen, da deren Zahl sich im Jahr 2016 spürbar 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

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

Berlin dem Höchststand von 2015 wieder stark angenähert hat. Allerdings sind die Umwandlungen im Jahr 2018 erneut deutlich auf rund 12.800 Wohnungen und damit sogar knapp unter das Niveau des Jahres 2016 zurückgegangen. Das Jahr 2019 verzeichnet mit 12.668 Wohnungen zwar einen minimalen Rückgang gegenüber dem Vorjahr, insgesamt bewegt sich das Umwandlungsgeschehen in Berlin aber nach wie vor auf relativ hohem Niveau.

Abbildung 3.10



3.3.2 Bezirke

In Abbildung 3.11 ist für die einzelnen Berliner Bezirke die Zahl der insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen zum Stand der Jahre 2005 bis 2019 und für einen Vergleich der Intensität der Umwandlungen in Abbildung 3.12 die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen des Jahres 2019 dargestellt.

Was die Anzahl der seit 1950 umgewandelten Wohnungen angeht, rangiert im Jahr 2019 Charlottenburg-Wilmersdorf mit Abstand ganz oben, es folgen Tempelhof-Schöneberg und Pankow sowie 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 (Ausnahme Steglitz-Zehlendorf).

Abbildung 3.11

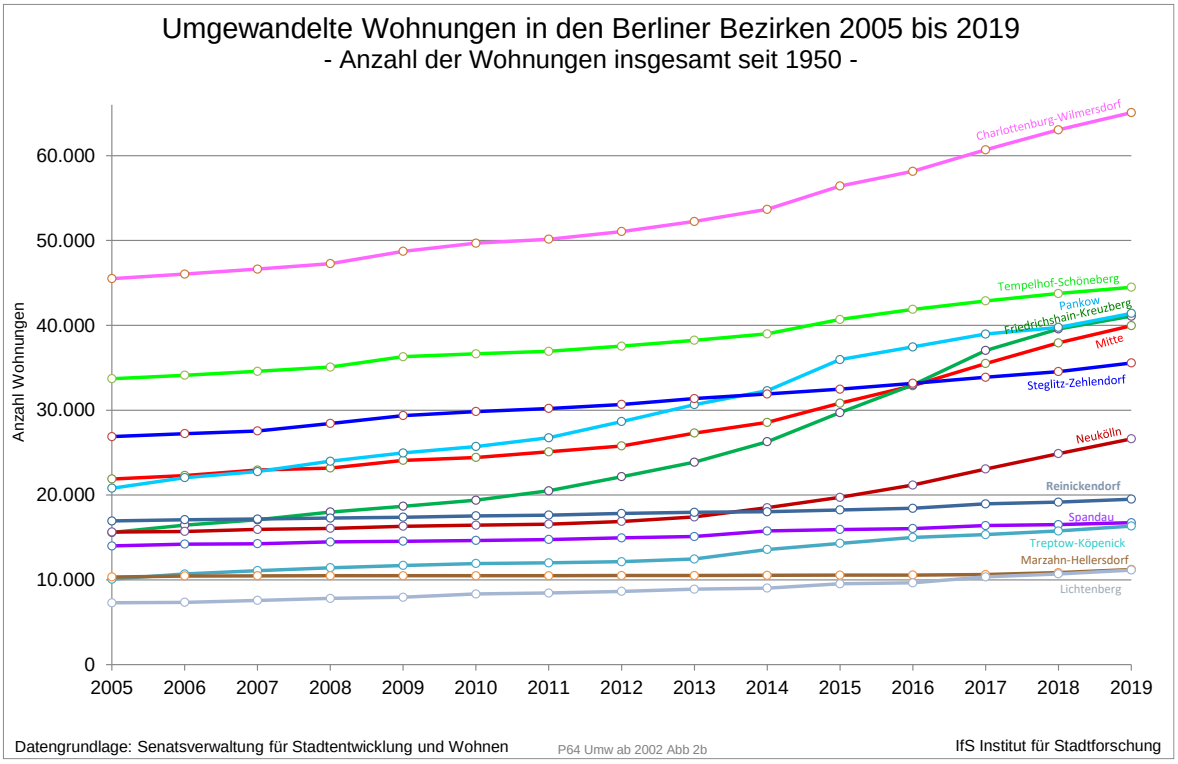
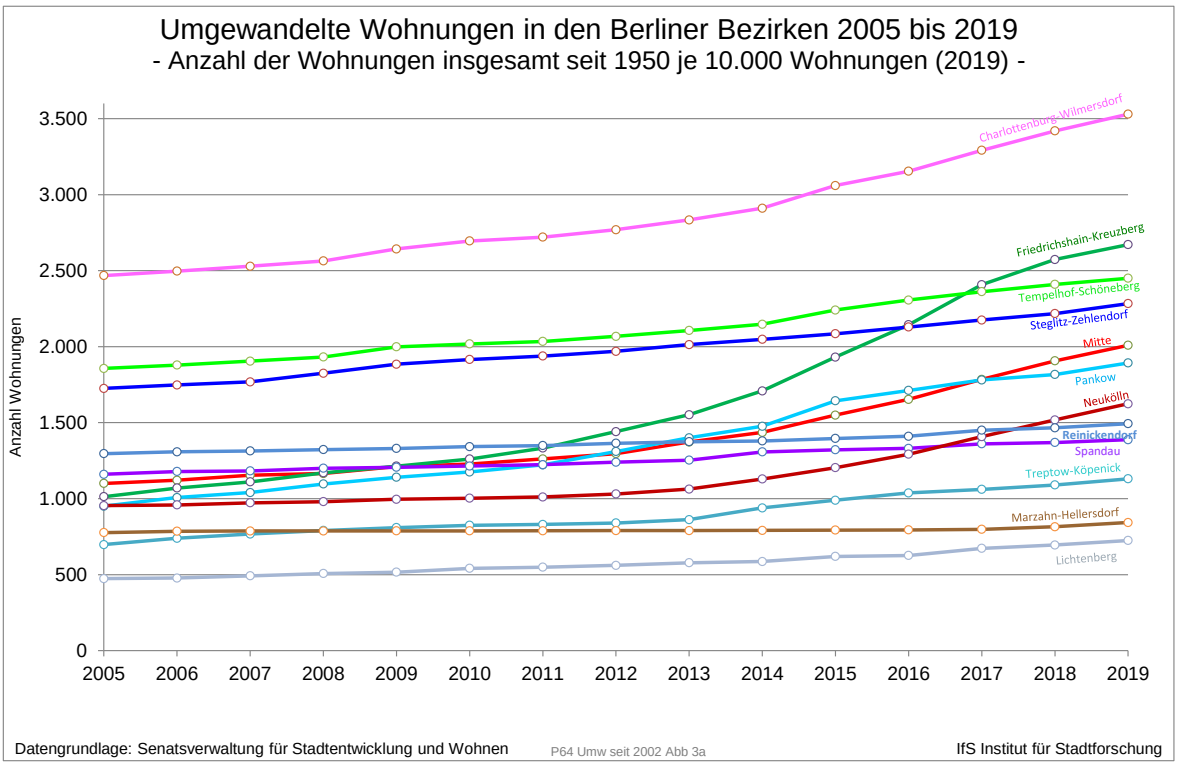


Abbildung 3.12



Bei der Intensität der Umwandlungen bezogen auf den Wohnungsbestand (Anzahl Umwandlungen pro 10.000 Bestandswohnungen des Jahres 2019) 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.

Im Folgenden wird die Zahl der in den einzelnen Jahren 2014 bis 2019 in den Bezirken umgewandelten Wohnungen untersucht. Es ergibt sich eine etwas andere Reihenfolge als bei den oben betrachteten insgesamt seit 1950 umgewandelten Wohnungen. In Friedrichshain-Kreuzberg war die Zahl der Umwandlungen im Gesamtzeitraum 2014 bis 2019 am höchsten, es folgen Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg. Während im Jahr 2017 Friedrichshain-Kreuzberg den höchsten Jahreswert aufwies, sank die Zahl der Umwandlungen dort bis 2019 spürbar und wird nunmehr von vier anderen Bezirken übertroffen. Im Jahr 2019 fanden die meisten Umwandlungen nahezu gleichauf in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf statt, jeweils etwas niedriger waren sie in Neukölln und Pankow. Bei allen anderen Bezirken (mit Ausnahme von Friedrichshain-Kreuzberg) bewegten sich die Umwandlungen 2019 auf einem deutlich niedrigeren Niveau (Abbildung 3.13).

Bemerkenswert ist, dass 2019 in nahezu allen Bezirken, die 2018 ein relativ hohes Niveau an Umwandlungen aufwiesen (Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und eingeschränkt Tempelhof-Schöneberg) ein Rückgang der Umwandlungen gegenüber dem Vorjahr stattgefunden hat. Eine Ausnahme stellt Pankow dar, bei dem die Umwandlungen stark gestiegen sind (etwa auf das Niveau der Jahre 2016 und 2017). Die übrigen Bezirke mit einem Anstieg der Umwandlungen in 2019 sind dagegen davon geprägt, dass sie im Jahr 2018 eine relativ geringe Zahl an Umwandlungen aufwiesen. Das Umwandlungsgeschehen hat sich demnach 2019 von Bezirken mit hohen Umwandlungszahlen hin zu Bezirken mit niedrigen Umwandlungszahlen verlagert.

In Abbildung 3.14 wird die Zahl der umgewandelten Wohnungen pro 10.000 Bestandswohnungen 2014 bis 2019 für die Berliner Bezirke dargestellt. Die höchste Intensität der Umwandlungen verzeichnen im Jahr 2019 Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, mit gewissem Abstand folgen Pankow und Steglitz-Zehlendorf. Über den Gesamtzeitraum 2014 bis 2019 liegt Friedrichshain-Kreuzberg bei der Intensität der Umwandlungen mit Abstand an erster Stelle, es folgen Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Neukölln, Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Es handelt sich (mit Ausnahme von Charlottenburg-Wilmersdorf) um Bezirke, die bereits frühzeitig (in den Jahren 2015 bis 2016) über soziale Erhaltungsgebiete verfügten und in denen die Umwandlungsverordnung zum Tragen kam.

Abbildung 3.13

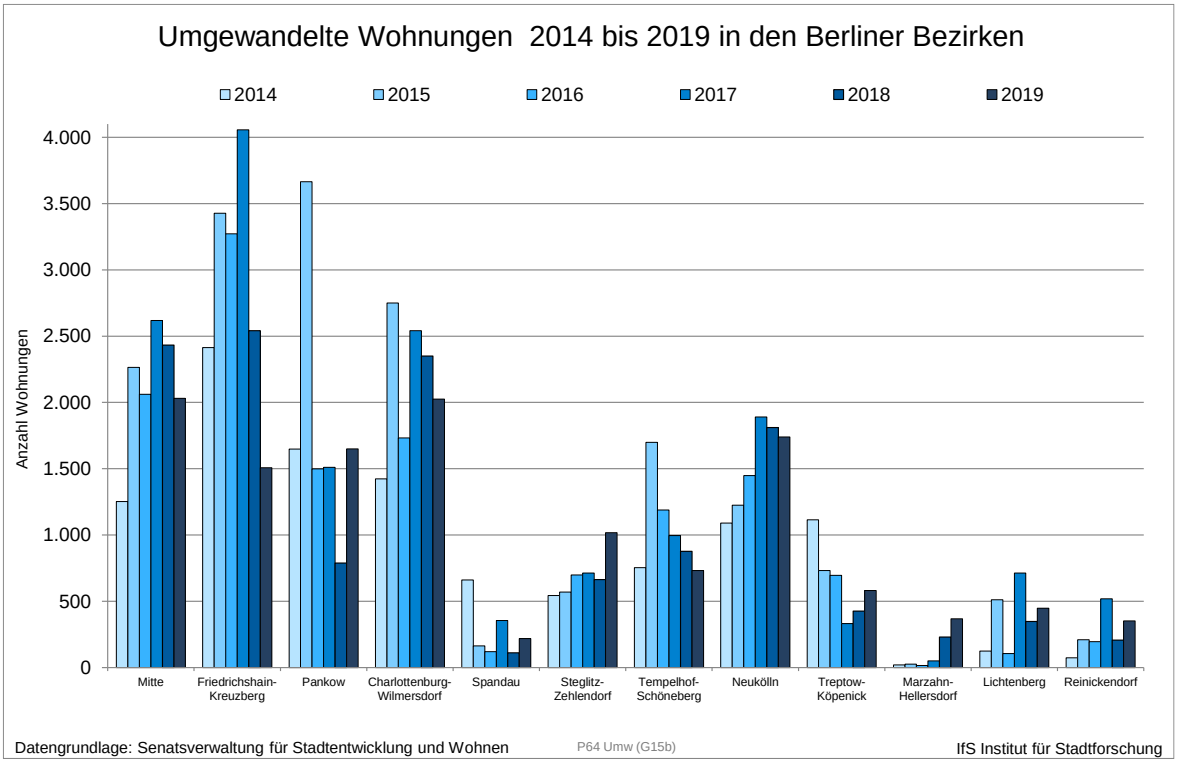
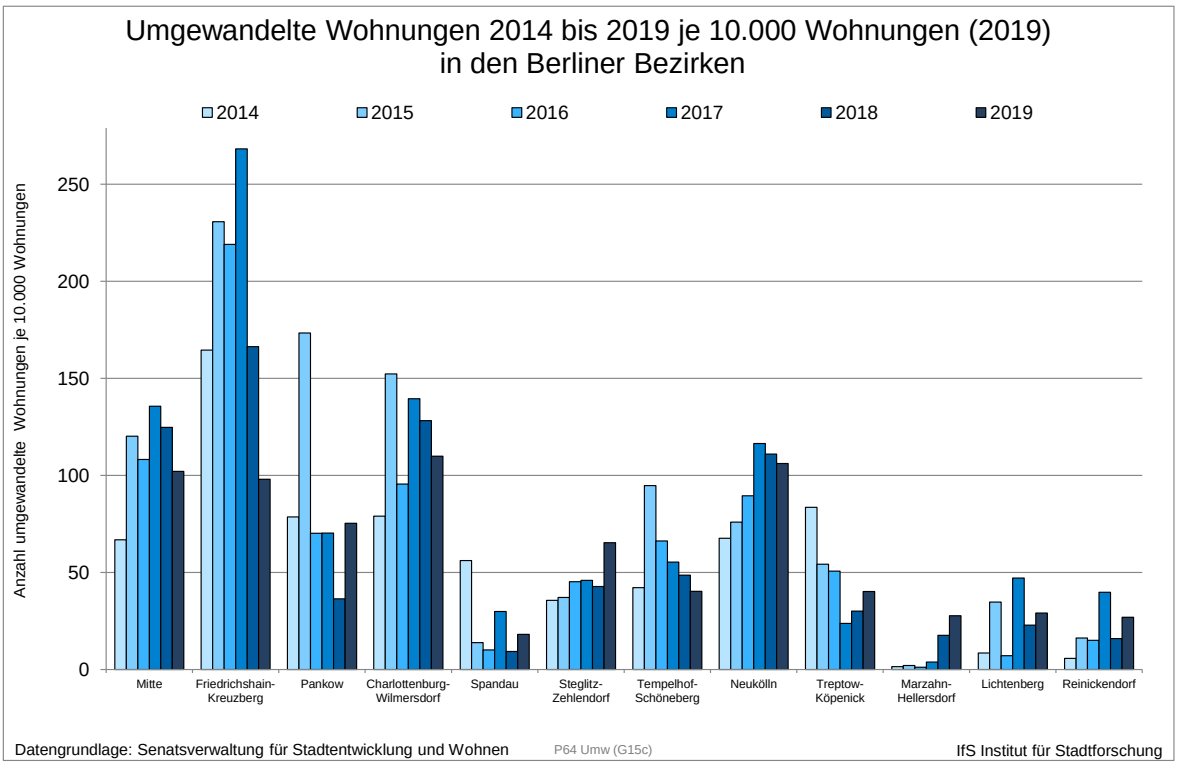


Abbildung 3.14



3.3.3 Baujahr umgewandelter Wohnungen

Aus Tabelle 3.3 wird die Zusammensetzung der von 2015 bis 2019 umgewandelten Wohnungen nach dem Baujahr in Berlin und den Bezirken ersichtlich. Berlinweit liegt der Schwerpunkt bei vor 1919 errichteten Wohnungen (54%), mit deutlichem Abstand folgen die Baujahre 1950 bis 1989 (16%) und die Baujahre 1919 bis 1949 (8%). In den innerstädtischen Bezirken liegt der Schwerpunkt ebenfalls bei den Gründerzeitbeständen, während in den Außenbezirken zum Teil auch in größerem Umfang Umwandlungen in jüngeren Beständen stattgefunden haben.

Tabelle 3.3

Baujahr der im Zeitraum 2015 bis 2019 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	7.234	110	1.889	369	1.806	11.408	63,4%	1,0%	16,6%	3,2%	15,8%	100,0%
Friedrichshain-Kreuzberg	9.349	32	3.095	1.208	1.122	14.806	63,1%	0,2%	20,9%	8,2%	7,6%	100,0%
Pankow	5.384	1.832	125	800	972	9.113	59,1%	20,1%	1,4%	8,8%	10,7%	100,0%
Charlottenburg-Wilmersdorf	5.333	590	3.062	172	2.245	11.402	46,8%	5,2%	26,9%	1,5%	19,7%	100,0%
Spandau	262	75	81	176	371	965	27,2%	7,8%	8,4%	18,2%	38,4%	100,0%
Steglitz-Zehlendorf	1.256	454	713	255	983	3.661	34,3%	12,4%	19,5%	7,0%	26,9%	100,0%
Tempelhof-Schöneberg	3.284	363	975	95	775	5.492	59,8%	6,6%	17,8%	1,7%	14,1%	100,0%
Neukölln	4.434	741	620	258	2.059	8.112	54,7%	9,1%	7,6%	3,2%	25,4%	100,0%
Treptow-Köpenick	1.184	580	309	166	526	2.765	42,8%	21,0%	11,2%	6,0%	19,0%	100,0%
Marzahn-Hellersdorf	2	2	505	26	154	689	0,3%	0,3%	73,3%	3,8%	22,4%	100,0%
Lichtenberg	521	379	319	133	131	1.483	35,1%	25,6%	21,5%	9,0%	8,8%	100,0%
Reinickendorf	757	582	98	226	461	2.124	35,6%	27,4%	4,6%	10,6%	21,7%	100,0%
Berlin gesamt	39.000	5.740	11.791	3.884	11.605	72.020	54,2%	8,0%	16,4%	5,4%	16,1%	100,0%

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

Abbildung 3.15 und Abbildung 3.16 zeigen zum einen die Anteile der Baujahresgruppen der von 2015 bis 2019 umgewandelten Wohnungen und zum anderen die der gesamten Wohnungen 2011 (Ergebnisse des Zensus 2011) in den Bezirken. Aus einem Vergleich der Anteile lässt sich erkennen, welche Bestände überproportional und welche unterproportional umgewandelt wurden. Es wird deutlich, dass Wohnungen der Baujahre vor 1919 in allen Bezirken überproportional umgewandelt wurden. Unter den Bezirken mit Erhaltungsgebieten ist der Anteil der umgewandelten Wohnungen der Baujahre vor 1919 vor allem in Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg, Reinickendorf, Neukölln, Mitte und Pankow stark überproportional.[14]

[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.

Abbildung 3.15

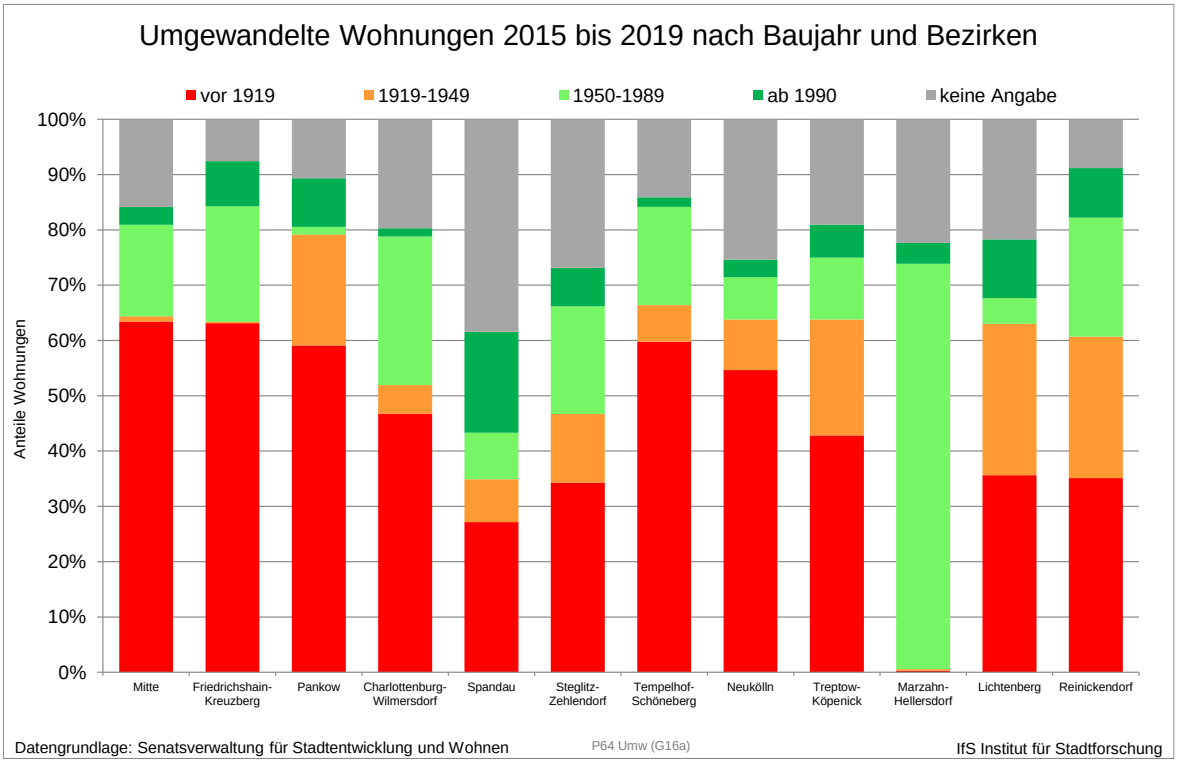
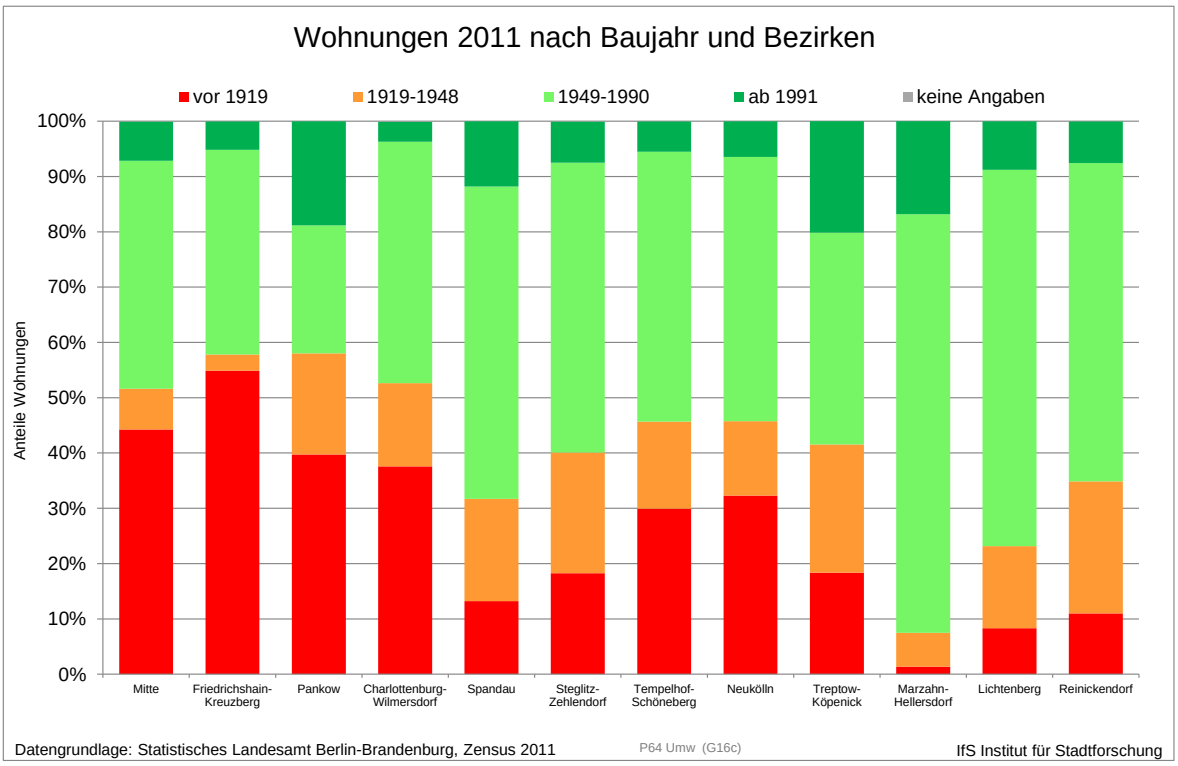


Abbildung 3.16

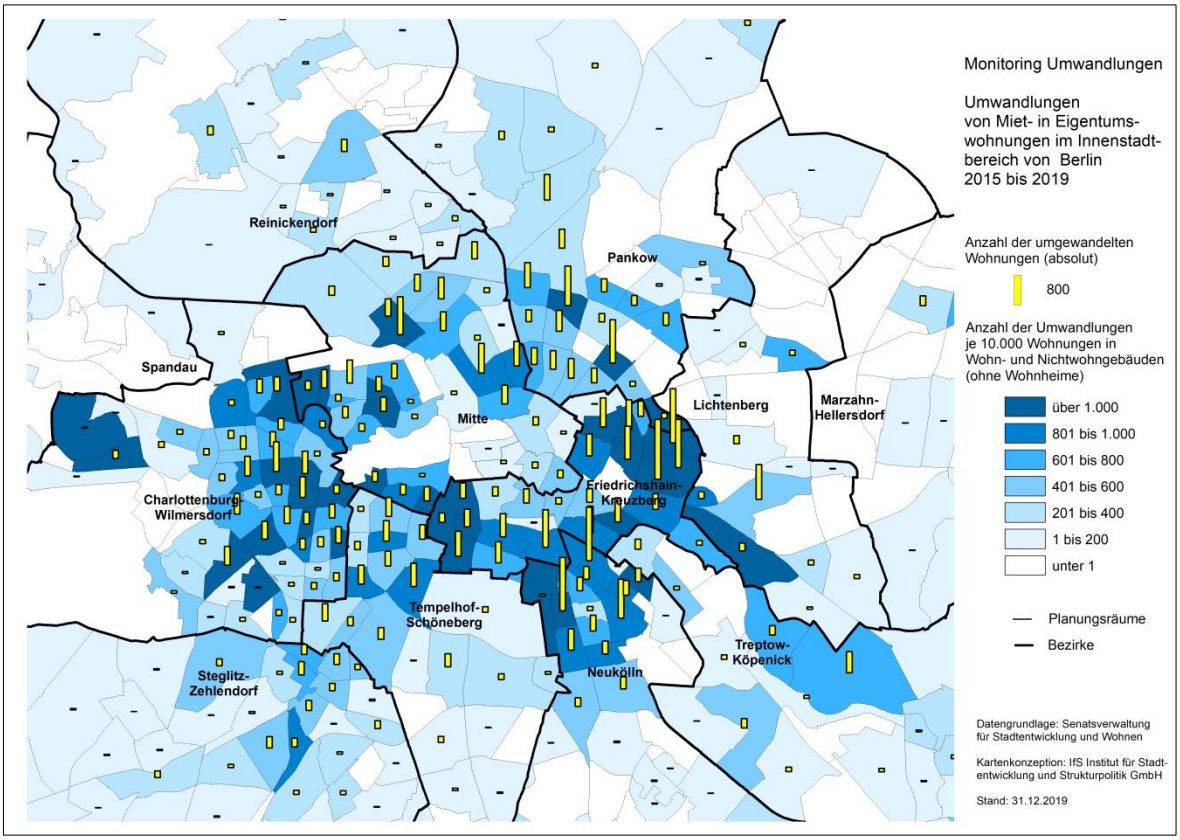


3.4 Entwicklung der Umwandlungen in den Planungsräumen

Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2015 bis 2019 werden nachfolgend auf der Ebene der Planungsräume analysiert. Die Hälfte aller Umwandlungen im Zeitraum 2015 bis 2019 entfällt auf nur 50 bzw. 11% der insgesamt 447 Planungsräume. Abgesehen von wenigen Ausnahmen liegt der Fokus der Umwandlungen in den innerstädtischen Planungsräumen (vgl. im Anhang Karte 0.1).

In Karte 3.2 ist sowohl die Anzahl der umgewandelten Wohnungen 2015 bis 2019 als auch die Umwandlungsintensität (Anzahl der umgewandelten Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen des Jahres 2019) im innerstädtischen Bereich von Berlin dargestellt (ergänzend ist die Karte in einem größeren Format im Anhang abgebildet, vgl. Karte 0.2).

Karte 3.2



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

Die Zahl der umgewandelten Wohnungen (Säulen) zeigt für den Zeitraum 2015 bis 2019 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 1.000 bis 1.600 Wohnungen weisen die Planungsräume Boxhagener Platz, Samariterviertel, Reuterkiez, Schillerpromenade, Traveplatz, Anton-Saefkow-Park, Humannplatz, Rixdorf und Sparrplatz auf.

Hinsichtlich der Umwandlungsintensität (Flächenfarbe) wird oben aus Karte 3.2 deutlich, dass im Zeitraum 2015 bis 2019 in 38 Planungsräumen mindestens 10% der Bestandswohnungen umgewandelt wurden (1.000 und mehr umgewandelte Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen). Mehr als vier Fünftel dieser 38 Planungsräume liegt in den drei Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (12), Friedrichshain-Kreuzberg (11) und Mitte (8), die übrigen dieser Planungsräume verteilen sich auf die Bezirke Pankow (3), Neukölln (3) und Lichtenberg (1).

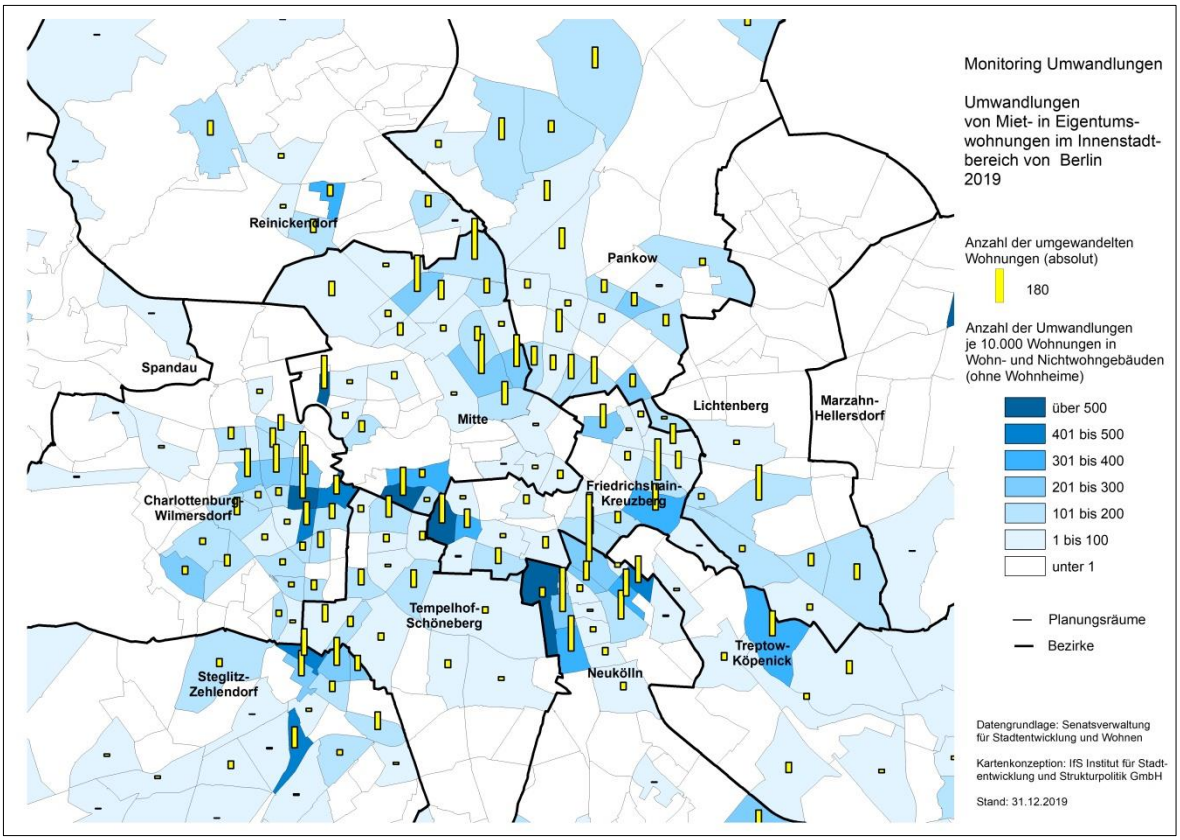
Die zehn Planungsräume mit der höchsten Umwandlungsintensität 2015 bis 2019 sind: Anton-Saefkow-Park (30% des Wohnungsbestands), Olympiagelände (27%), Gleisdreieck/Entwicklungsgebiet (26%), Stadion Wilmersdorf (26%), Körnerstraße (22%), Friedenstraße (18%), George-Grosz-Platz (16%), Schillerpromenade (16%), Rathaus Yorkstraße (16%) und Beusselkiez (15%).

Auch bei alleiniger Betrachtung des aktuellsten Jahres 2019 ist 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 2019 entfällt auf nur 39 bzw. 9% der insgesamt 447 Planungsräume.

Wie Karte 3.3 zeigt, wurden im Jahr 2019 im innerstädtischen Bereich die meisten Umwandlungen in den folgenden zehn Planungsräumen (mit einer Spanne von rund 180 bis 360 Wohnungen) vollzogen: Reuterkiez, George-Grosz-Platz, Marzahn Ost, Schillerpromenade, Boxhagener Platz, Soldiner Straße, Invalidenstraße, Leopoldplatz, Silbersteinstraße und Weitlingstraße.

Die Umwandlungsintensität kann im Jahr 2019 in sechs Planungsräumen als besonders hoch eingestuft werden, da hier mindestens 5% der jeweiligen Bestandswohnungen umgewandelt wurden (500 und mehr Wohnungen je 10.000 Bestandswohnungen, vgl. Karte 3.3 und ergänzend im Anhang Karte 0.4): Gleisdreieck/Entwicklungsgebiet (16%), Hasenheide (13%), Georg-Grosz-Platz (10%), Marzahn Ost (7%), Beusselkiez (5%), und Lützowstraße (5%).

Karte 3.3



3.5 Entwicklung der Umwandlungen in einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten

Im Folgenden wird die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke thematisiert. Hierzu werden zunächst die Umwandlungen in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten dargestellt. Anschließend werden die Entwicklungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019 mit denen in den sonstigen Bezirksgebieten verglichen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2018 ergeben haben, die zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet sind.

3.5.1 Anzahl der umgewandelten Wohnungen

In Abbildung 3.17 und Abbildung 3.18 ist die Zahl der umgewandelten Wohnungen im gesamten Zeitraum 2015 bis 2019 und im aktuellsten Jahr 2019 dargestellt.

Abbildung 3.17

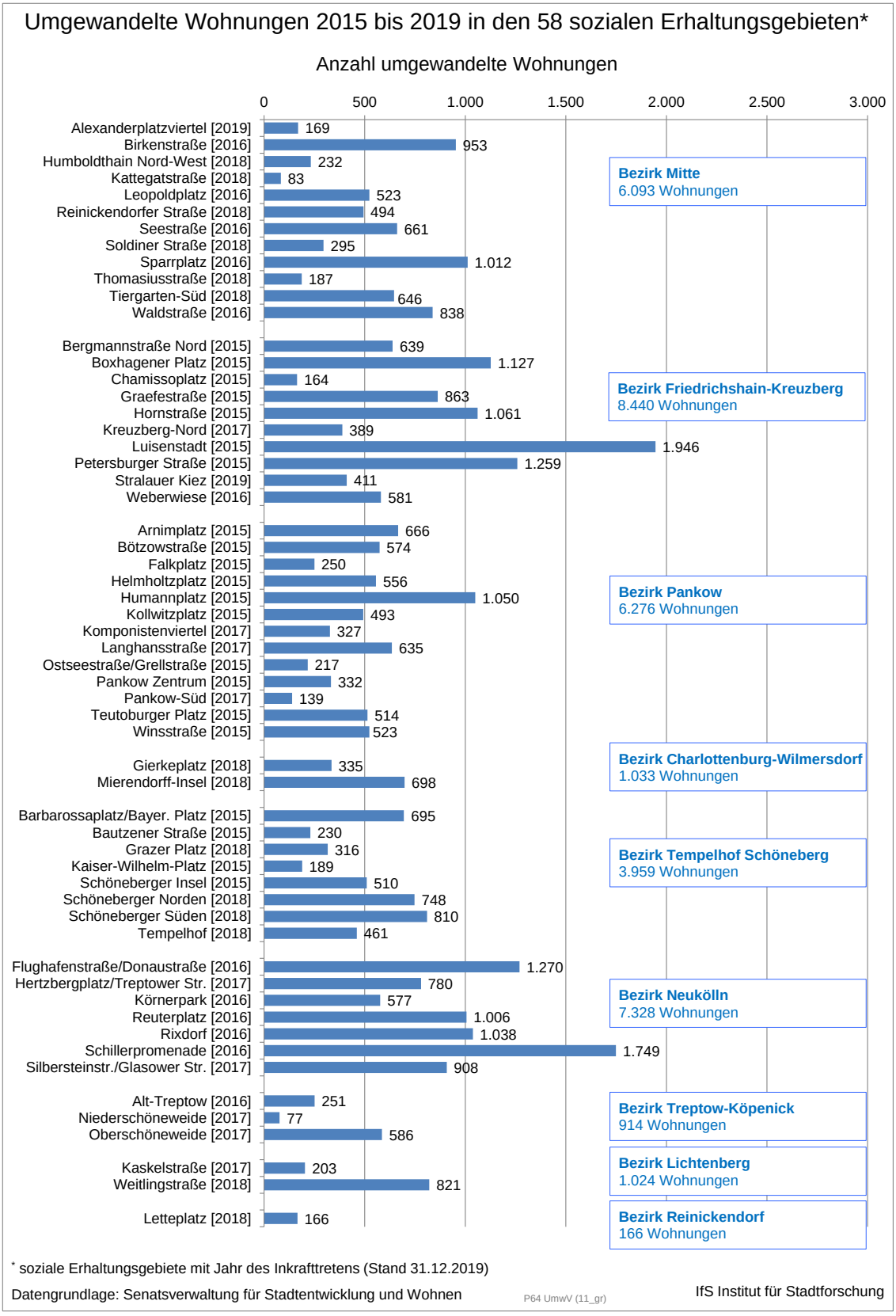
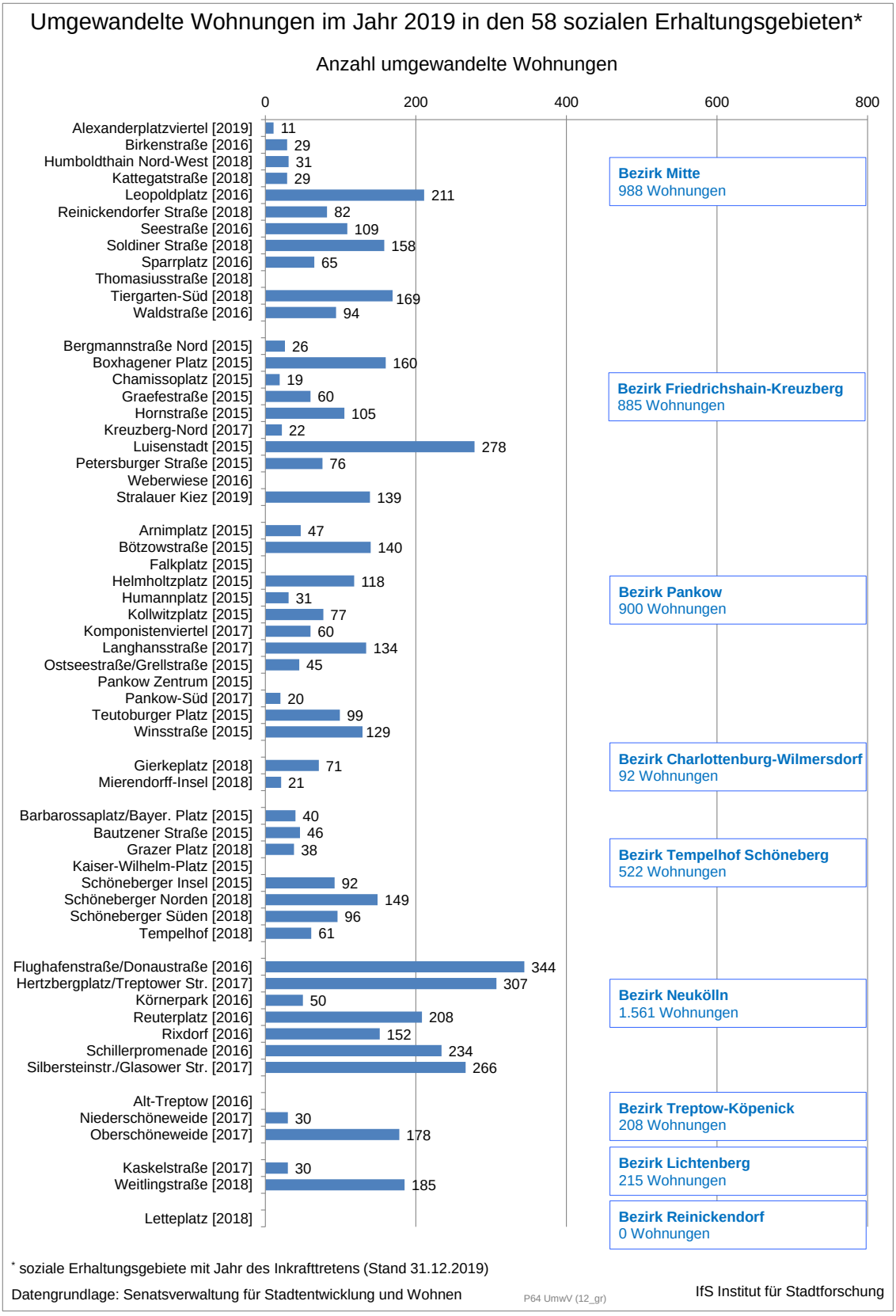


Abbildung 3.18



Mit Abstand die höchste Zahl an Umwandlungen im Zeitraum 2015 bis 2019 verzeichnen die sozialen Erhaltungsgebiete Luisenstadt mit 1.946 Wohnungen und Schillerpromenade mit 1.749 Wohnungen. Acht soziale Erhaltungsgebiete liegen zwischen 1.000 und 1.500 umgewandelten Wohnungen: Flughafenstraße/Donaustraße, Petersburger Straße, Boxhagener Platz, Hornstraße, Humannplatz, Rixdorf, Sparrplatz und Reuterplatz. Bei den insgesamt zehn aufgeführten Gebieten handelt es sich bei jeweils fünf um soziale Erhaltungsgebiete von 2015 und 2016.

Bei den im Jahr 2019 umgewandelten Wohnungen stechen vor allem die sozialen Erhaltungsgebiete Flughafenstraße/Donaustraße mit 344 Wohnungen und Hertzbergplatz/Treptower Straße mit 307 Wohnungen mit hohen Werten (über 300 Wohnungen) heraus. Werte zwischen 200 und 300 umgewandelten Wohnungen weisen fünf Gebiete auf: Luisenstadt (278 Wohnungen), Silbersteinstraße/Glasower Straße (266 Wohnungen), Schillerpromenade (234 Wohnungen), Leopoldplatz (211 Wohnungen) und Reuterplatz (208 Wohnungen).

3.5.2 Intensität der Umwandlungen

Abbildung 3.19 und Abbildung 3.20 zeigen den Anteil der umgewandelten Wohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand in den sozialen Erhaltungsgebieten für den Zeitraum 2015 bis 2019 und das Jahr 2019. Bei dieser Betrachtung wird die unterschiedliche Intensität der Umwandlungen in den einzelnen Gebieten bezogen auf deren Wohnungsbestand zum 31.12.2019 deutlich.

Im Gesamtzeitraum 2015 bis 2019 steht bei der Umwandlungsintensität das Erhaltungsgebiet Weberwiese mit 1.879 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen an erster Stelle. Es folgen acht Gebiete mit Werten zwischen 1.000 und 1.500 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen: Tiergarten-Süd, Hornstraße, Schillerpromenade, Boxhagener Platz, Sparrplatz, Humannplatz, Silbersteinstraße/Glasower Straße und Humboldthain Nord-West.

Bezogen auf das Jahr 2019 weist das Gebiet Stralauer Kiez mit 450 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen mit Abstand den höchsten Wert auf, es folgen Tiergarten-Süd mit 380 Wohnungen und Silbersteinstraße/Glasower Straße mit 330 Wohnungen. Sechs Gebiete bewegen sich zwischen 200 und 300 umgewandelten pro 10.000 Wohnungen: Hertzbergplatz/Treptower Straße, Oberschöneweide, Soldiner Straße, Flughafenstraße/Donaustraße, Leopoldplatz und Boxhagener Platz.

Abbildung 3.19

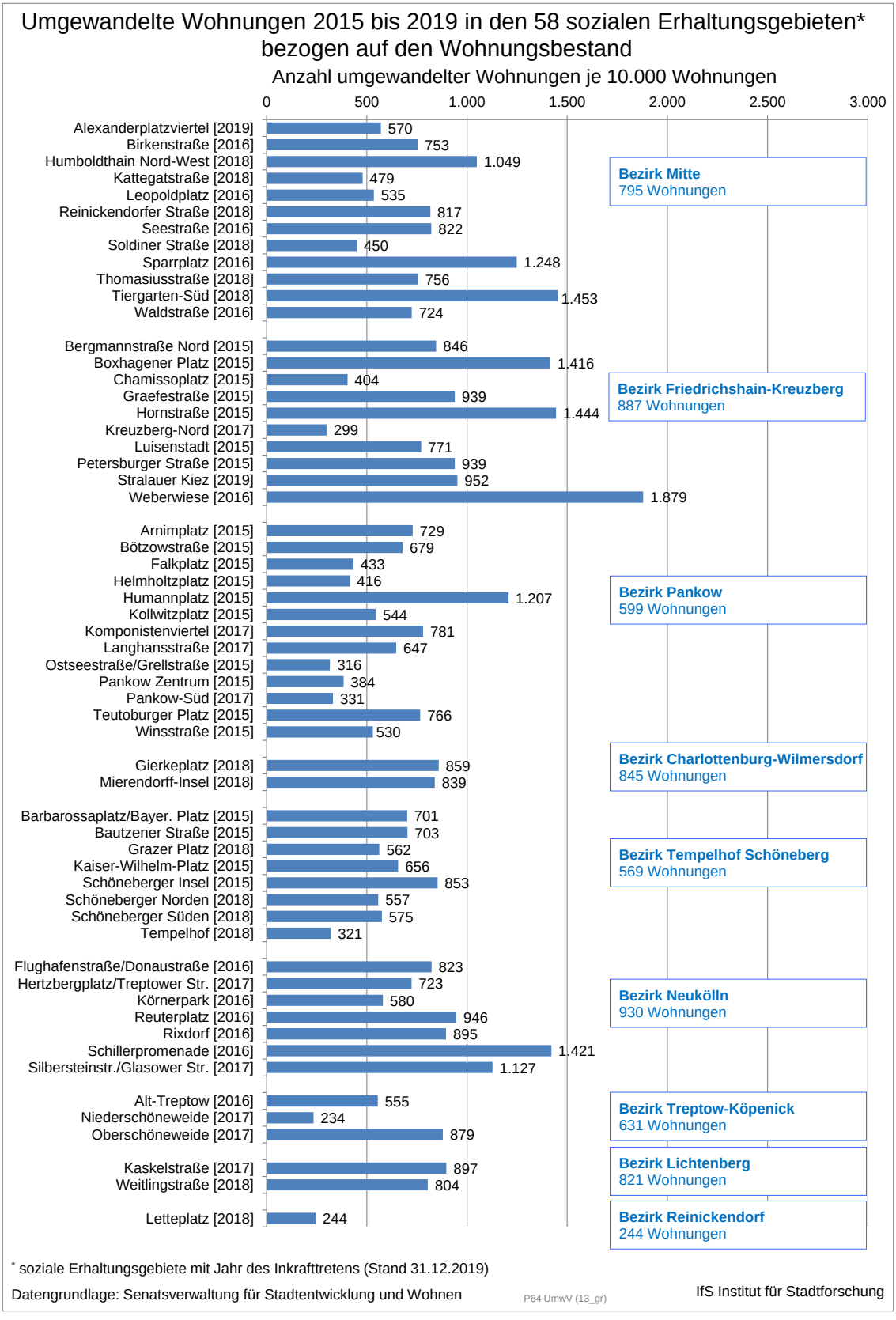
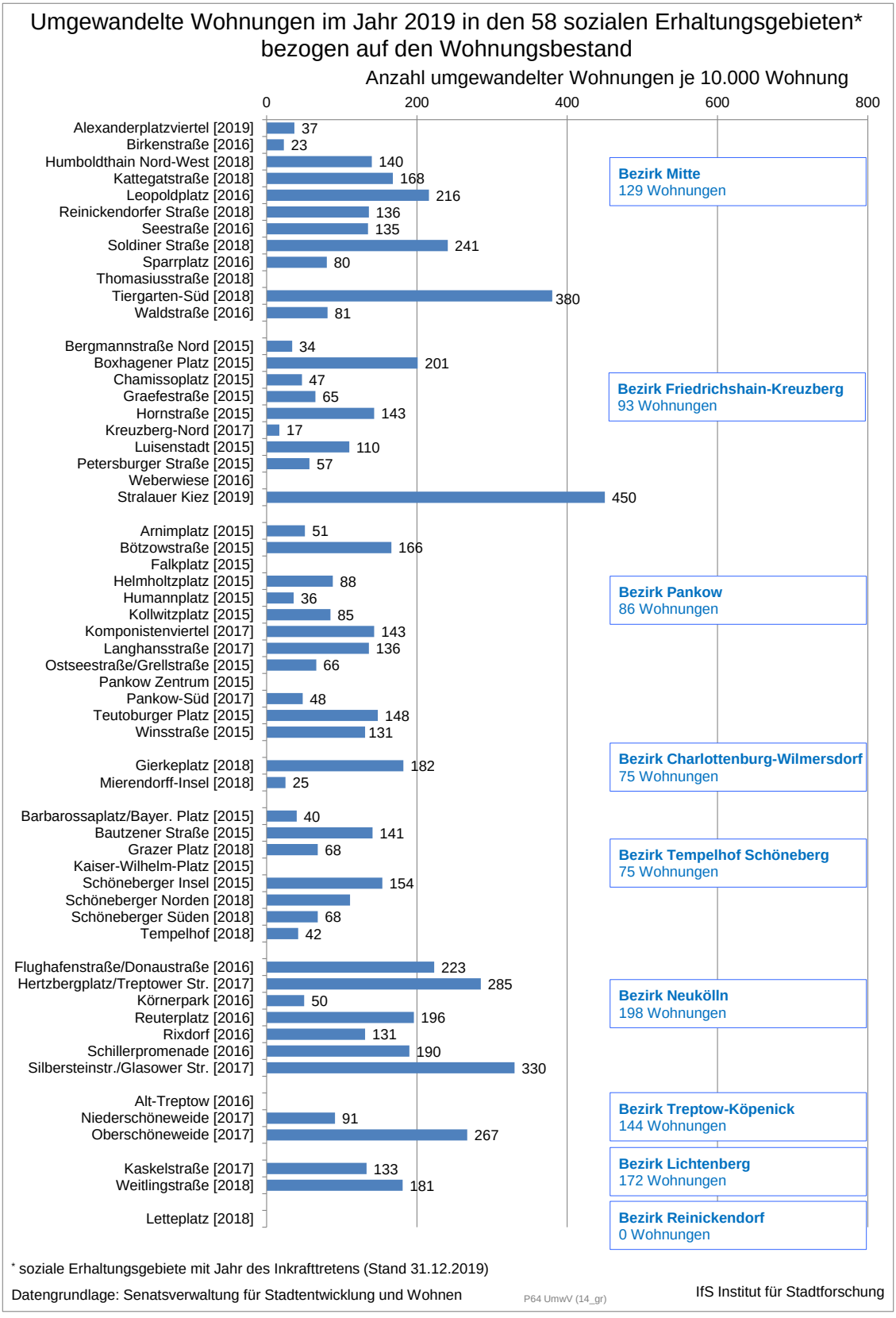


Abbildung 3.20



3.5.3 Baujahr der umgewandelten Wohnungen

Karte 3.4 gibt einen Überblick über die Anteile der Baujahresgruppen der umgewandelten Wohnungen 2015 bis 2019 in den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten.

In Tabelle 3.4 ist die Anzahl der von 2015 bis 2019 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 Humannplatz, Grazer Platz, Silbersteinstraße/Glasower Straße und Weitlingstraße sind umgewandelte Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1949 von größerer Bedeutung als vor 1919 gebaute Wohnungen.

In vielen Gebieten wurden Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1989 umgewandelt, die jedoch nur in wenigen Fällen (Tiergarten-Süd, Weberwiese und Barbarossaplatz/Bayerischer Platz) ein größeres zahlenmäßiges Gewicht als die vor 1950 gebauten Wohnungen haben. Umgewandelte Wohnungen der Baujahre ab 1990 in größerem Umfang sind selten (gewisse Ausnahme: Petersburger Straße, Langhansstraße, Silbersteinstraße/Glasower Straße und Weitlingstraße) und insgesamt bei den umgewandelten Wohnungen von relativ geringer Bedeutung.

Karte 3.4

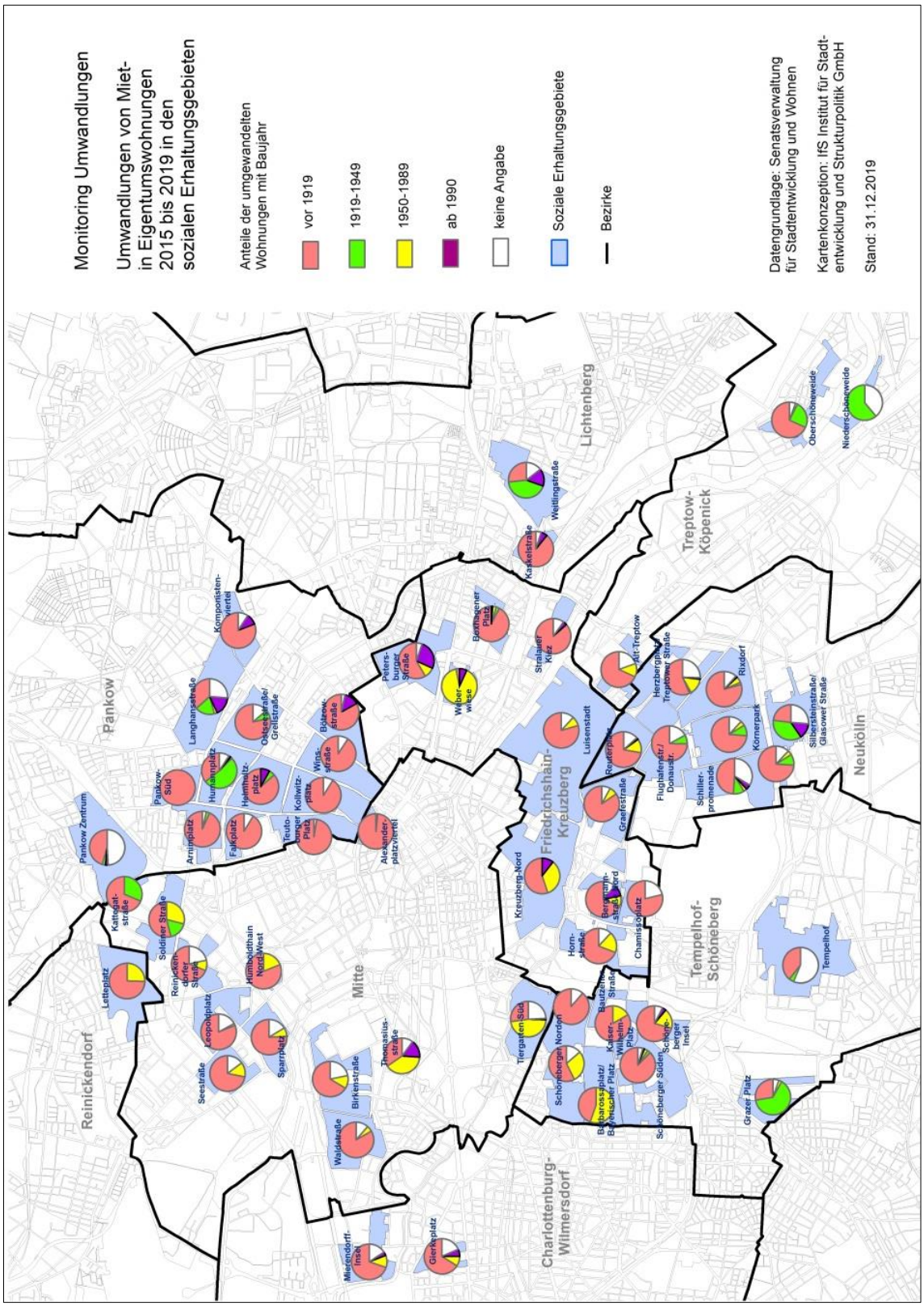

Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 2015 bis 2019 in den sozialen Erhaltungsgebieten
Anteile der umgewandelten Wohnungen mit Baujahr
vor 1919
1919-1949
1950-1989
ab 1990
keine Angabe
Soziale Erhaltungsgebiete
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2019
Pankow
Reinickendorf
Mitte
Friedrichshain-Kreuzberg
Lichtenberg
Treptow-Köpenick
Neukölln
Tempelhof-Schöneberg
Charlottenburg-Wilmersdorf

Tabelle 3.4

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015 bis 2019 nach Baualtersklassen

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	Baujahr vor 1919	1919-1949	1950-1989	ab 1990	k.A.	Summe
Mitte						
Alexanderplatzviertel [2019]	166	-	-	-	3	169
Birkenstraße [2016]	631	-	113	-	209	953
Humboldthain Nord-West [2018]	188	-	44	-	-	232
Kattegatstraße [2018]	57	26	-	-	-	83
Leopoldplatz [2016]	424	-	10	-	89	523
Reinickendorfer Straße [2018]	341	-	46	-	107	494
Seestraße [2016]	475	-	89	-	97	661
Soldiner Straße [2018]	159	50	86	-	-	295
Sparrplatz [2016]	766	-	81	-	165	1.012
Thomasiusstraße [2018]	65	-	73	30	19	187
Tiergarten-Süd [2018]	176	-	305	8	157	646
Waldstraße [2016]	699	-	44	-	95	838
Friedrichshain-Kreuzberg						
Bergmannstraße Nord [2015]	441	-	60	68	70	639
Boxhagener Platz [2015]	1.044	32	37	14	-	1.127
Chamissoplatz [2015]	129	-	-	-	35	164
Graefestraße [2015]	731	-	64	-	68	863
Hornstraße [2015]	734	-	201	-	126	1.061
Kreuzberg-Nord [2017]	215	-	133	41	-	389
Luisenstadt [2015]	1.547	-	169	-	230	1.946
Petersburger Straße [2015]	736	-	123	334	66	1.259
Stralauer Kiez [2019]	356	-	-	14	41	411
Weberwiese [2016]	18	-	523	40	-	581
Pankow						
Arnimplatz [2015]	621	22	-	-	23	666
Bötzowstraße [2015]	477	-	-	77	20	574
Falkplatz [2015]	228	-	-	-	22	250
Helmholtzplatz [2015]	481	30	-	45	-	556
Humannplatz [2015]	376	540	18	20	96	1.050
Kollwitzplatz [2015]	449	-	-	-	44	493
Komponistenviertel [2017]	265	-	-	32	30	327
Langhansstraße [2017]	232	112	17	108	166	635
Ostseestraße/Grellstraße [2015]	170	17	-	-	30	217
Pankow Zentrum [2015]	151	10	-	8	163	332
Pankow-Süd [2017]	139	-	-	-	-	139
Teutoburger Platz [2015]	501	-	-	-	13	514
Winsstraße [2015]	474	-	-	-	49	523
Charlottenburg-Wilmersdorf						
Gierkeplatz [2018]	221	-	30	22	62	335
Mierendorff-Insel [2018]	488	-	77	24	109	698
Tempelhof-Schöneberg						
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz [2015]	309	-	386	-	-	695
Bautzener Straße [2015]	204	-	-	-	26	230
Grazer Platz [2018]	88	202	9	-	17	316
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	158	-	31	-	-	189
Schöneberger Insel [2015]	361	-	92	18	39	510
Schöneberger Norden [2018]	429	-	216	2	101	748
Schöneberger Süden [2018]	709	24	25	13	39	810
Tempelhof [2018]	181	20	-	-	260	461
Neukölln						
Flughafenstraße/Donaustraße [2016]	946	103	5	-	216	1.270
Hertzbergplatz/Treptower Str. [2017]	441	12	116	13	198	780
Körnerpark [2016]	426	58	24	-	69	577
Reuterplatz [2016]	725	-	129	18	134	1.006
Rixdorf [2016]	822	22	57	17	120	1.038
Schillerpromenade [2016]	857	175	52	81	584	1.749
Silbersteinstr./Glasower Str. [2017]	210	332	-	128	238	908
Treptow-Köpenick						
Alt-Treptow [2016]	171	-	30	1	49	251
Niederschöneweide [2017]	-	47	-	-	30	77
Oberschöneweide [2017]	399	143	11	-	33	586
Lichtenberg						
Kaskelstraße [2017]	181	-	-	12	10	203
Weitlingstraße [2018]	218	354	-	130	119	821
Reinickendorf						
Letteplatz [2018]	124	-	42	-	-	166
Erhaltungsgebiete Berlin	**23.330**	**2.331**	**3.568**	**1.318**	**4.686**	**35.233**

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

3.6 Soziale Erhaltungsgebiete und übrige Gebiete der Bezirke

Im Folgenden wird analysiert, wie sich die Zahl der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017 und 2018/2019[15] im Vergleich zu den übrigen Bezirksgebieten entwickelt hat. Die Unterscheidung der sozialen Erhaltungsgebiete nach dem Jahr ihres Inkrafttretens ist notwendig, um die zu verschiedenen Zeitpunkten einsetzenden möglichen Auswirkungen der Umwandlungsverordnung unterscheiden zu können. Betrachtet wird die Entwicklung in den Jahren 2013 bis 2019. Die Analysen zielen vor allem darauf, zu prüfen, ob sich aus dem Verlauf der Zahl der umgewandelten Wohnungen Auswirkungen des Erlasses der Umwandlungsverordnung bzw. des Genehmigungsvorbehalts in den sozialen Erhaltungsgebieten erkennen lassen. Bezogen auf die sozialen Erhaltungsgebiete stehen dabei die Fragen im Vordergrund, ob sich Vorzieheffekte im Vorfeld des Inkrafttretens der Verordnung feststellen lassen und ob es in Folge des Inkrafttretens der Verordnung zu einer Dämpfung der Zahl der Umwandlungen gekommen ist. Bezogen auf die übrigen Gebiete der Bezirke ist von Interesse, ob sich Verlagerungseffekte beim Umwandlungsgeschehen feststellen lassen.

In Abbildung 3.21 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 in den drei Bezirken, die über solche Gebiete verfügen (Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg), dargestellt. Es wird deutlich, dass alle drei Bezirke im Jahr 2015 einen Höchststand der Umwandlungen verzeichnen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Anfang des Jahres 2015 vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung von den Eigentümern in größerem Umfang Umwandlungen vollzogen wurden, um dem Genehmigungsvorbehalt der Umwandlungsverordnung zu entgehen. Diese Vorzieheffekte im Vorfeld des Inkrafttretens der Umwandlungsverordnung wurden in vorangegangenen Jahresberichten dezidiert analysiert und dargestellt, was hier daher nicht im Einzelnen wiederholt werden soll.[16]

Bis zum Jahr 2019 sind die Umwandlungen in den drei Bezirken gegenüber 2015 deutlich zurückgegangen und bewegen sich in Pankow bei 27% sowie in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg jeweils bei 33% des Niveaus von 2015. In allen drei Bezirken fand nach 2015 ein kontinuierlicher Rückgang der Umwandlungen statt, mit Ausnahme von

---

15 Die Zusammenfassung der Gebiete von 2018 und 2019 ist dem Sachverhalt geschuldet, dass im Jahr 2019 lediglich zwei Erhaltungsgebiete in Kraft traten.

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

Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2017 aufgrund einer Besonderheit[17] und in Pankow, wo die Umwandlungszahlen im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. Gleichwohl lagen in den drei Bezirken in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 die Umwandlungszahlen im Jahr 2019 niedriger als im Jahr 2014, dem Jahr vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung. Mit dieser Entwicklung unterscheiden sich die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 in diesen drei Bezirken deutlich von den jeweiligen sonstigen Bezirksgebieten, die kein soziales Erhaltungsgebiet sind. Bei letzteren lagen nämlich die Umwandlungen im Jahr 2019 höher als im Jahr 2014, allerdings ist die Umwandlungszahl in den zwei Bezirken in Friedrichshain-Kreuzberg und Temperhof-Schöneberg im Jahr 2019 unter die Zahl von 2014 gesunken (vgl. weiter unten Abbildung 3.25). Die Umwandlungsverordnung hat demnach in allen drei Bezirken in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 eine deutliche dämpfende Wirkung auf die Umwandlungen entfaltet.

Abbildung 3.21

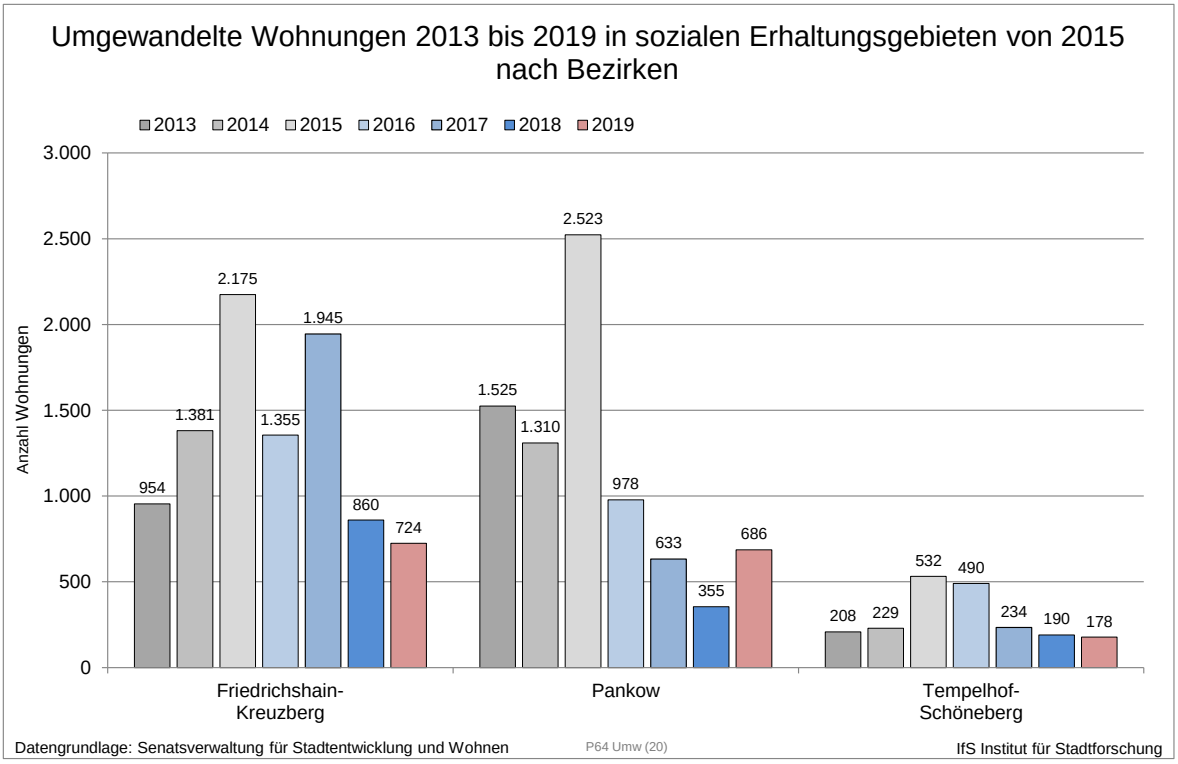


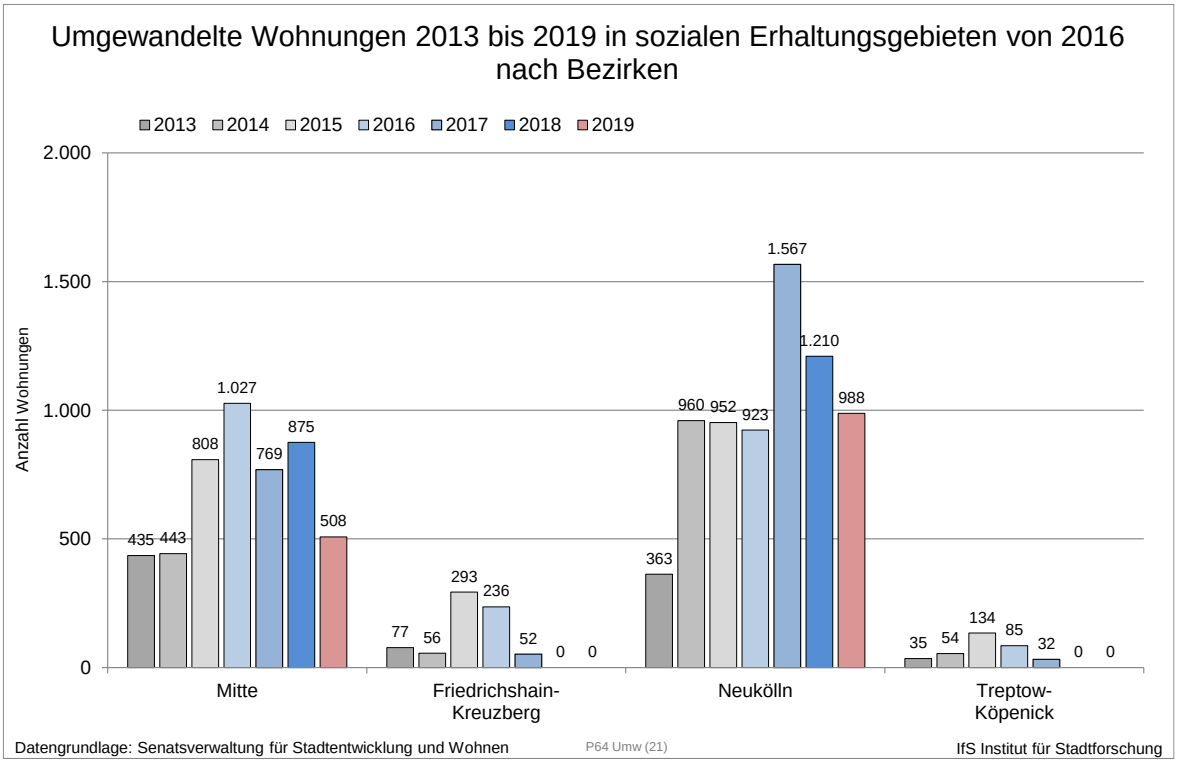
Abbildung 3.22 zeigt die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 in den vier Bezirken (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Treptow-Köpenick), die über solche Gebiete verfügen. In drei Bezirken sind die Umwandlungen im

17 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.

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

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 deutet sich demnach im Zeitraum 2016/2017 bis 2019 (ähnlich wie bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, jedoch zeitversetzt) eine rückläufige Tendenz der Umwandlungen an, was auch in diesen Gebieten für eine dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung spricht. Gestützt wird dies durch einen Vergleich mit den Entwicklungen in den jeweiligen sonstigen Bezirksgebieten, die kein soziales Erhaltungsgebiet sind: Anders als in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 liegen in den sonstigen Gebieten der Bezirke Mitte und Neukölln die Umwandlungszahlen des Jahres 2019 über denen des Jahres 2016. In den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick, in denen die Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten im Jahr 2019 zum Erliegen gekommen sind, finden in den sonstigen Gebieten nach wie vor Umwandlungen statt (vgl. weiter unten Abbildung 3.25).

Abbildung 3.22



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

Abbildung 3.23

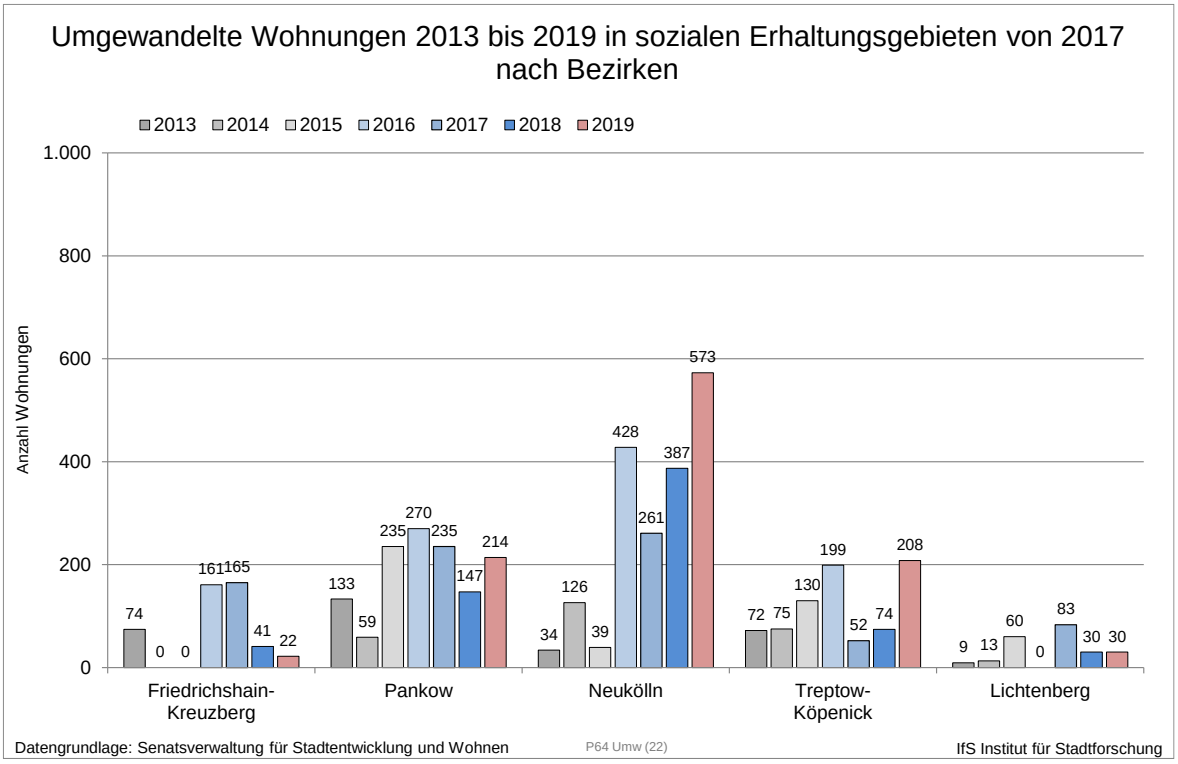


Abbildung 3.24 bezieht sich auf die Entwicklung der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018/2019 in sechs Bezirken. Bei diesen Gebieten ist die Zeitspanne seit deren Inkrafttreten zu kurz, um zu fundierten Aussagen zur Wirkung der Umwandlungsverordnung zu kommen. Hinzu kommt, dass aufgrund verzögerter Grundbucheintragungen die Umwandlungen der Jahre 2018 und 2019 noch von Fällen geprägt sein dürften, die aus der Zeit vor Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete stammen. Auffällig ist, dass das jeweilige Jahr vor Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 und 2018/2019 in vielen Bezirken von hohen Umwandlungszahlen gekennzeichnet ist. Dabei könnte es sich um Verlagerungseffekte aus früher in Kraft getretenen Erhaltungsgebieten oder ggf. um Vorzieheffekte handeln.

In Abbildung 3.25 ist die Entwicklung der Umwandlungen in den sonstigen Bezirksgebieten, die keine sozialen Erhaltungsgebiete sind, dargestellt.

Abbildung 3.24

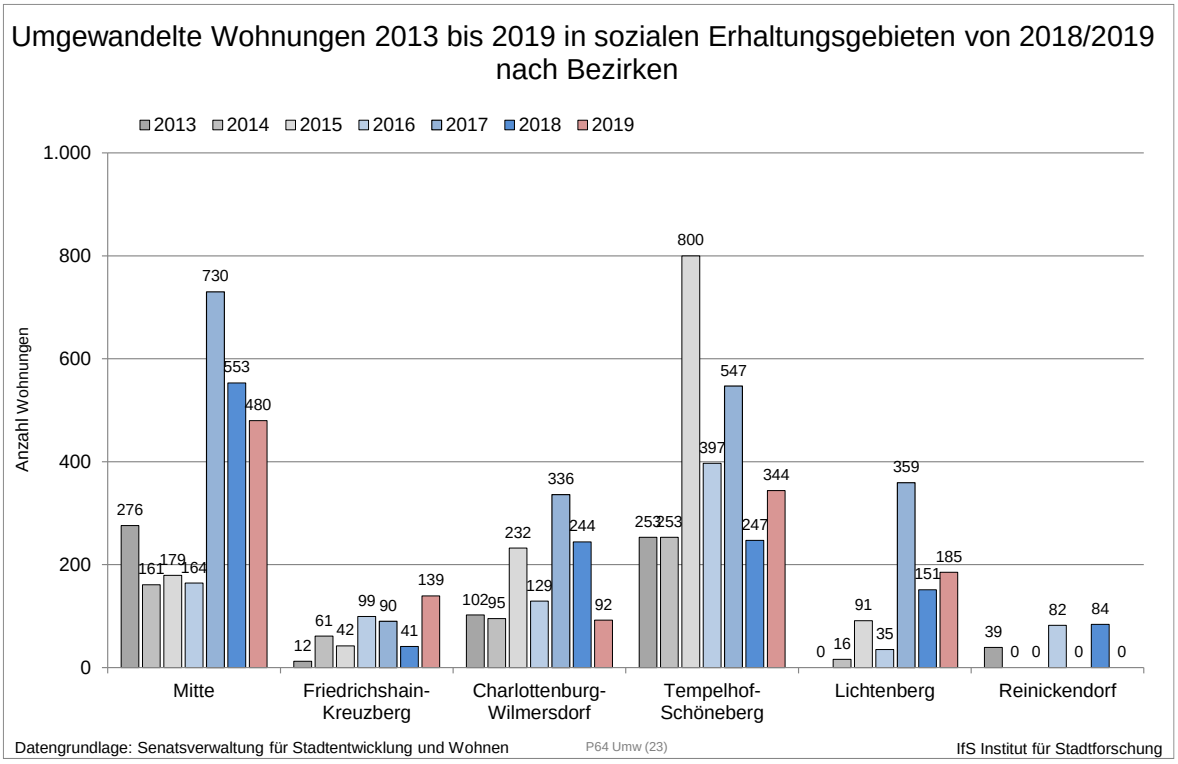
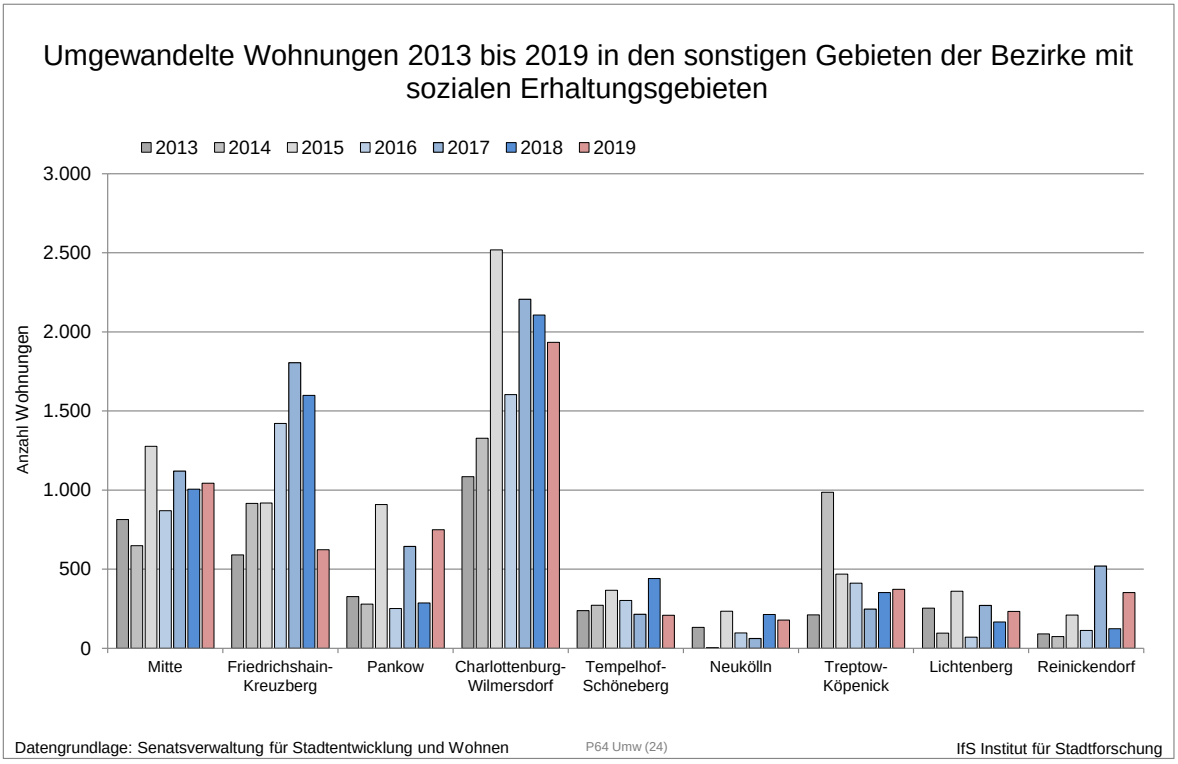


Abbildung 3.25



Wie bereits weiter oben insbesondere in Zusammenhang mit den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 angesprochen, unterscheiden sich die Entwicklungen in den sonstigen Bezirksgebieten zum Teil deutlich von den Entwicklungen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Dies ist zum Teil auf Verlagerungseffekte aus sozialen Erhaltungsgebieten zurückzuführen, zum Teil auf den Umstand, dass sie, weil sie der Umwandlungsverordnung nicht unterliegen, der (von den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 abweichenden) berlinweiten Entwicklung der Umwandlungen folgen.

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

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

Tabelle 3.5

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2019

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Mitte	**1.524**	**1.252**	**2.264**	**2.061**	**2.619**	**2.433**	**2.031**	**14.184**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	435	443	808	1.027	769	875	508	4.865
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	252	154	131	164	681	492	469	2.343
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	24	7	48	-	49	61	11	200
Sonstiges Bezirksgebiet	813	648	1.277	870	1.120	1.005	1.043	6.776
Friedrichshain-Kreuzberg	**1.707**	**2.414**	**3.428**	**3.272**	**4.057**	**2.541**	**1.508**	**18.927**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	954	1.381	2.175	1.355	1.945	860	724	9.394
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	77	56	293	236	52	-	-	714
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	74	-	-	161	165	41	22	463
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	12	61	42	99	90	41	139	484
Sonstiges Bezirksgebiet	590	916	918	1.421	1.805	1.599	623	7.872
Pankow	**1.984**	**1.648**	**3.666**	**1.499**	**1.511**	**788**	**1.649**	**12.745**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	1.525	1.310	2.523	978	633	355	686	8.010
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	133	59	235	270	235	147	214	1.293
Sonstiges Bezirksgebiet	326	279	908	251	643	286	749	3.442
Charlottenburg-Wilmersdorf	**1.187**	**1.423**	**2.751**	**1.733**	**2.542**	**2.350**	**2.026**	**14.012**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	102	95	232	129	336	244	92	1.230
Sonstiges Bezirksgebiet	1.085	1.328	2.519	1.604	2.206	2.106	1.934	12.782
Tempelhof-Schöneberg	**698**	**754**	**1.699**	**1.189**	**996**	**877**	**731**	**6.944**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	208	229	532	490	234	190	178	2.061
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	253	253	800	397	547	247	344	2.841
Sonstiges Bezirksgebiet	237	272	367	302	215	440	209	2.042
Neukölln	**529**	**1.090**	**1.225**	**1.448**	**1.890**	**1.810**	**1.739**	**9.731**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	363	960	952	923	1.567	1.210	988	6.963
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	34	126	39	428	261	387	573	1.848
Sonstiges Bezirksgebiet	132	4	234	97	62	213	178	920
Treptow-Köpenick	**318**	**1.115**	**732**	**695**	**331**	**426**	**581**	**4.198**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	35	54	134	85	32	-	-	340
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	72	75	130	199	52	74	208	810
Sonstiges Bezirksgebiet	211	986	468	411	247	352	373	3.048
Lichtenberg	**263**	**124**	**511**	**105**	**713**	**347**	**448**	**2.511**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	9	13	60	-	83	30	30	225
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	-	16	91	35	359	151	185	837
Sonstiges Bezirksgebiet	254	95	360	70	271	166	233	1.449
Reinickendorf	**129**	**73**	**210**	**195**	**519**	**207**	**352**	**1.685**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	39	-	-	82	-	84	-	205
Sonstiges Bezirksgebiet	90	73	210	113	519	123	352	1.480
Gesamt	**8.339**	**9.893**	**16.486**	**12.197**	**15.178**	**11.779**	**11.065**	**84.937**

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

Tabelle 3.6

Anteile der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten und den sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2013 bis 2019

Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete[1]	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Mitte	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	29%	35%	36%	50%	29%	36%	25%	34%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	17%	12%	6%	8%	26%	20%	23%	17%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	2%	1%	2%	-	2%	3%	1%	1%
Sonstiges Bezirksgebiet	53%	52%	56%	42%	43%	41%	51%	48%
Friedrichshain-Kreuzberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	56%	57%	63%	41%	48%	34%	48%	50%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	5%	2%	9%	7%	1%	-	-	4%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	4%	-	-	5%	4%	2%	1%	2%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	1%	3%	1%	3%	2%	2%	9%	3%
Sonstiges Bezirksgebiet	35%	38%	27%	43%	44%	63%	41%	42%
Pankow	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	77%	79%	69%	65%	42%	45%	42%	63%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	7%	4%	6%	18%	16%	19%	13%	10%
Sonstiges Bezirksgebiet	16%	17%	25%	17%	43%	36%	45%	27%
Charlottenburg-Wilmersdorf	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	9%	7%	8%	7%	13%	10%	5%	9%
Sonstiges Bezirksgebiet	91%	93%	92%	93%	87%	90%	95%	91%
Tempelhof-Schöneberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	30%	30%	31%	41%	23%	22%	24%	30%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	36%	34%	47%	33%	55%	28%	47%	41%
Sonstiges Bezirksgebiet	34%	36%	22%	25%	22%	50%	29%	29%
Neukölln	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	69%	88%	78%	64%	83%	67%	57%	72%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	6%	12%	3%	30%	14%	21%	33%	19%
Sonstiges Bezirksgebiet	25%	0%	19%	7%	3%	12%	10%	9%
Treptow-Köpenick	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	11%	5%	18%	12%	10%	-	-	8%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	23%	7%	18%	29%	16%	17%	36%	19%
Sonstiges Bezirksgebiet	66%	88%	64%	59%	75%	83%	64%	73%
Lichtenberg	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	3%	10%	12%	-	12%	9%	7%	9%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	-	13%	18%	33%	50%	44%	41%	33%
Sonstiges Bezirksgebiet	97%	77%	70%	67%	38%	48%	52%	58%
Reinickendorf	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	30%	-	-	42%	-	41%	-	12%
Sonstiges Bezirksgebiet	70%	100%	100%	58%	100%	59%	100%	88%

[1] Erhaltungsgebiete mit Jahr des Inkrafttretens

Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

IfS Institut für Stadtforschung

3.7 Soziale Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete stadtweit

3.7.1 Verwendete Gebietskategorien

Zusätzlich zu der oben durchgeführten Betrachtung einzelner ausgewählter Bezirke wird im Folgenden ein stadtweiter Vergleich der Entwicklungen der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019 mit verschiedenen Typen von Vergleichsgebieten durchgeführt. Hierzu wurden folgende Einteilungen der sozialen Erhaltungsgebiete und Vergleichsgebiete verwendet:

- soziale Erhaltungsgebiete von 2015,
- Nachbargebiete[18] der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2016,
- Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2017,
- Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2018,
- Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2018,
- soziale Erhaltungsgebiete von 2019,[19]
- sonstige ausgewählte Vergleichsgebiete (relevante Höhe der Umwandlungen, für Umwandlungen prädestinierte Baualtersstruktur und Lage),
- sonstiges Stadtgebiet von Berlin.

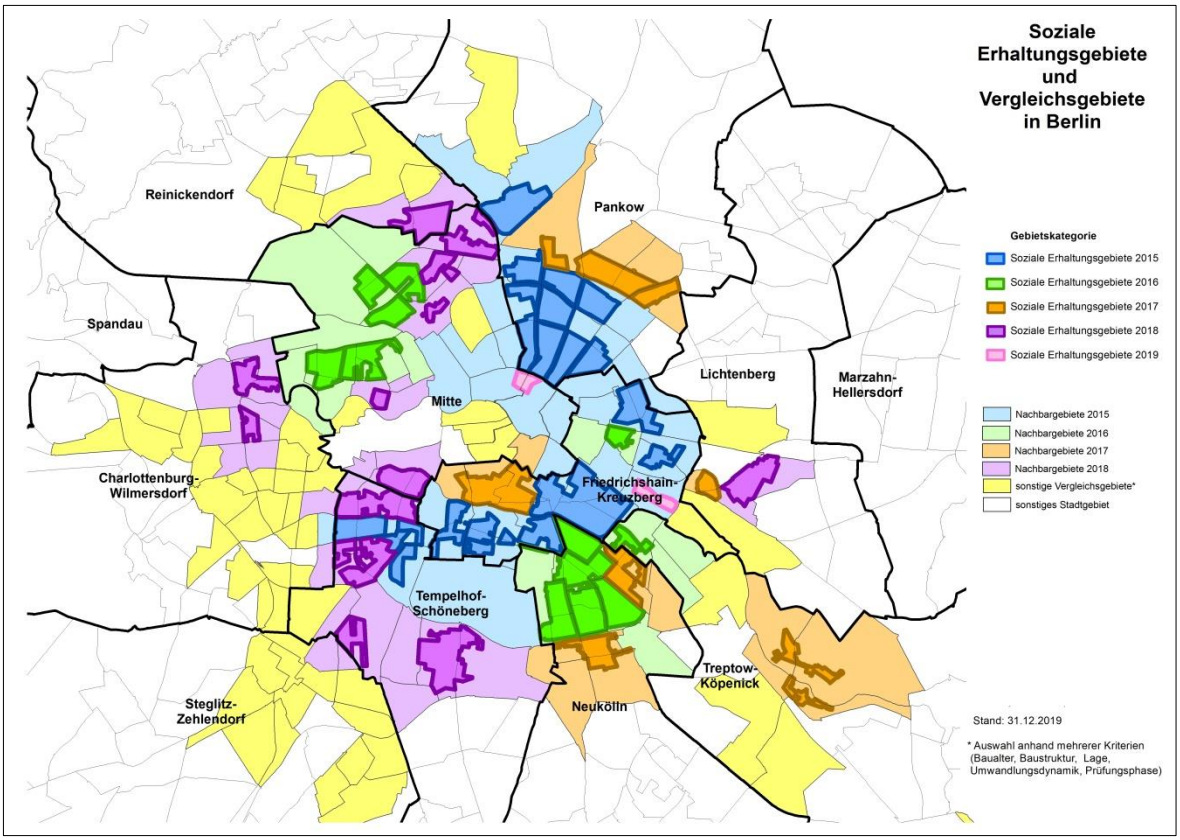
Karte 3.5 zeigt die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019 und die verwendeten oben aufgeführten Arten von Vergleichsgebieten. Es wird deutlich, dass gegenüber der oben dargestellten bezirklichen Betrachtung für den Vergleich zusätzliche Gebiete in Bezirken, die 2015, 2016, 2017,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

---

[18] Angrenzende bzw. nahe Gebiete, die nicht soziale Erhaltungsgebiete sind.

[19] Für die zwei sozialen Erhaltungsgebiete von 2019 werden keine Nachbargebiete definiert, da Gebiete, die dafür in Frage kämen, bereits als Nachbargebiete früher in Kraft getretener sozialer Erhaltungsgebiete geführt werden.

Karte 3.5



Es ist darauf hinzuweisen, dass sich bei den im Folgenden in diesem Kapitel dargestellten Ergebnissen Veränderungen gegenüber denen im Jahresbericht 2018 ergeben haben, die zum einen zwischenzeitlich vorgenommenen Erweiterungen von sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet und zum anderen darauf zurückzuführen sind, dass ursprünglich als Nachbargebiete oder sonstige Vergleichsgebiete eingeordnete Bereiche nunmehr zu zwischenzeitlich in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten gehören.

3.7.2 Entwicklungen 2013 bis 2019

In Abbildung 3.26 ist die Entwicklung der Umwandlungen von 2013 bis 2019 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, 2016, 2017, 2018 und 2019 dargestellt. Abbildung 3.27 und Abbildung 3.28 zeigen die Entwicklungen in den jeweiligen Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete sowie in sonstigen Vergleichsgebieten und im sonstigen Stadtgebiet von Berlin. In Tabelle 3.7 wird ein Überblick über die Entwicklungen in allen Gebieten gegeben.

Soziale Erhaltungsgebiete von 2015 im Vergleich zu anderen Gebieten

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

Tabelle 3.7

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2019 nach Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013-2019
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	2.687	2.920	5.230	2.823	2.812	1.405	1.588	19.465
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	910	1.513	2.187	2.271	2.420	2.085	1.496	12.882
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	322	273	464	1.058	796	679	1.047	4.639
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	646	518	1.254	807	1.923	1.218	1.090	7.456
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	36	68	90	99	139	102	150	684
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	**4.601**	**5.292**	**9.225**	**7.058**	**8.090**	**5.489**	**5.371**	**45.126**
Nachbargebiete von 2015	1.050	1.081	2.675	1.256	2.088	2.074	1.356	11.580
Nachbargebiete von 2016	186	408	195	647	790	442	217	2.885
Nachbargebiete von 2017	154	96	415	274	393	453	162	1.947
Nachbargebiete von 2018	438	880	941	740	1.188	1.134	924	6.245
Nachbargebiete gesamt	**1.828**	**2.465**	**4.226**	**2.917**	**4.459**	**4.103**	**2.659**	**22.657**
Sonstige Vergleichsgebiete	1.760	1.652	2.154	2.012	2.654	1.810	2.500	14.542
Sonstiges Stadtgebiet	992	1.706	1.639	1.042	1.092	1.382	2.138	9.991
Sonstiges Berlin gesamt	**2.752**	**3.358**	**3.793**	**3.054**	**3.746**	**3.192**	**4.638**	**24.533**
Berlin gesamt	**9.181**	**11.115**	**17.244**	**13.029**	**16.295**	**12.784**	**12.668**	**92.316**

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

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

Tabelle 3.8

Anzahl der Wohnungen, für die eine Umwandlung in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins genehmigt wurde, nach Inkrafttreten und Jahr/Halbjahr der Genehmigung (2015 bis 1. Halbjahr 2020)

Erhaltungsgebiet von …	2015	2016	2017	2018	1. Hj. 2019	2. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Summe
2015	1.722	2.084	1.327	1.519	773	1.582	2.229	11.236
2016	-	1.162	2.176	1.459	758	728	1.400	7.683
2017	-	-	102	726	496	365	213	1.902
2018	-	-	-	297	372	641	726	2.036
2019	-	-	-	-	-	80	72	152
2020	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	1.722	3.246	3.605	4.001	2.399	3.396	4.640	23.009

Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2020) — IfS Institut für Stadtforschung

Abbildung 3.26

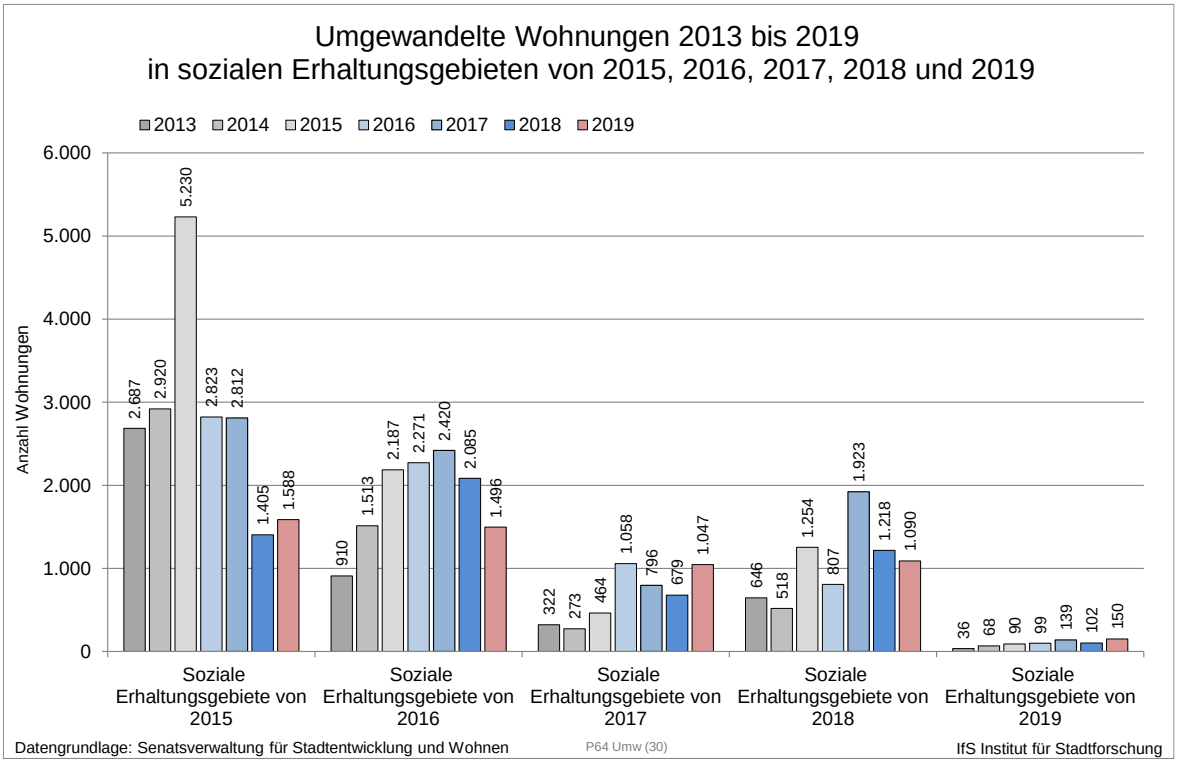
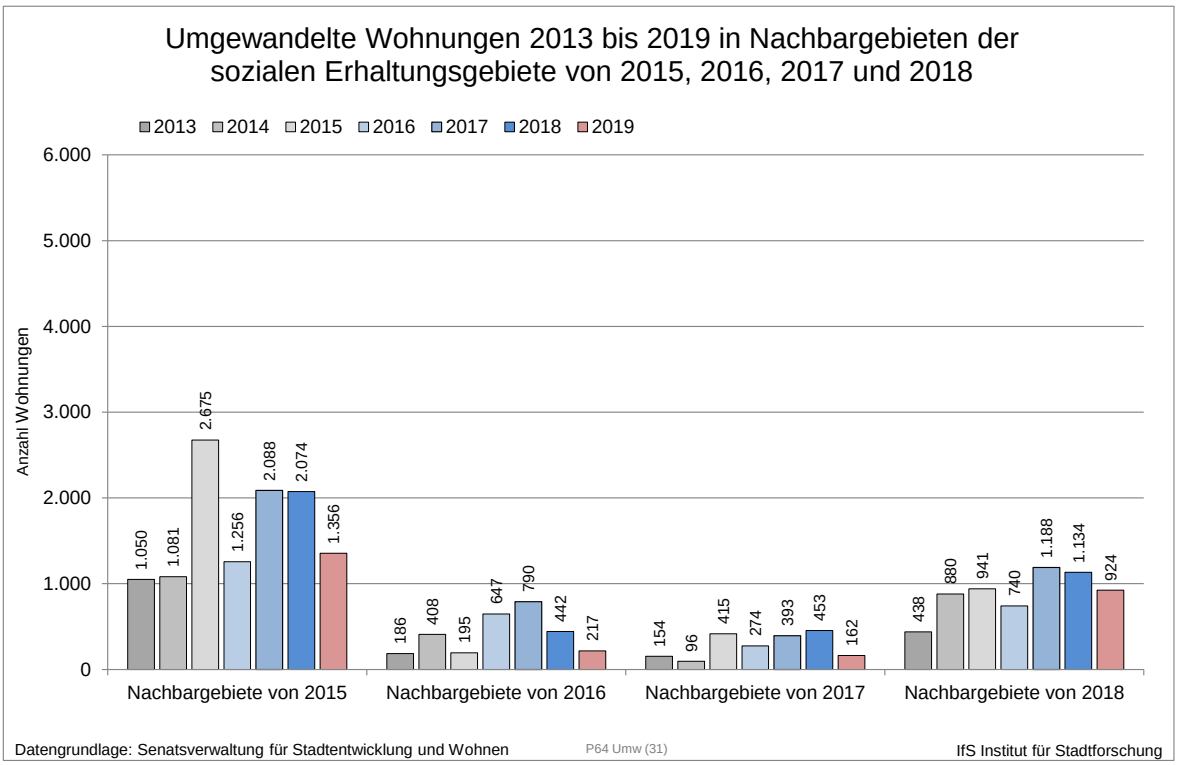


Abbildung 3.27



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

Im Jahr 2019 haben sich die Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 gegenüber 2014, dem Jahr vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung, nahezu halbiert (-46%). Ein Vergleich mit anderen Gebieten Berlins zeigt, dass sich deren Entwicklung von 2014 bis 2019 deutlich von der in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 unterscheidet und vielfach gegengerichtet war: In den Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 haben sich die Umwandlungszahlen spürbar erhöht (+25%). In den gesamten Nachbargebieten der übrigen sozialen Erhaltungsgebiete (von 2016, 2017 und 2018 zusammen betrachtet) sind die Umwandlungszahlen zwar zurückgegangen, aber vergleichsweise geringfügig (-6%). Im sonstigen Berlin sind die Umwandlungszahlen deutlich gestiegen (+38%, darunter sonstige Vergleichsgebiete +51% und sonstiges Stadtgebiet +25%). Berlin insgesamt weist einen Anstieg der Umwandlungen von 2014 bis 2019 von 14% auf. Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 verzeichnen demnach entgegen dem berlinweiten Trend einer Zunahme der Umwandlungen von 2014 bis 2019, der sich auch in den meisten Vergleichsgebieten, insbesondere den Nachbargebieten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 sowie in den sonstigen Vergleichsgebieten und im sonstigen Stadtgebiet zeigt, einen erheblichen Rückgang. Dies unterstreicht den oben auf Bezirksebene dargestellten Befund einer dämpfenden Wirkung der Umwandlungsverordnung auf die vollzogenen Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten bis zum Jahr 2019 zusätzlich.

Die oben in Tabelle 3.8 dargestellten von den Bezirken genehmigten Umwandlungen haben im 2. Halbjahr 2019 und insbesondere im 1. Halbjahr 2020 stark zugenommen. Sielassen erwarten, dass auch die vollzogenen Umwandlungen mit zeitlicher Verzögerung bzw. ab 2020 in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 wieder spürbar ansteigen werden. Die

im Jahr 2019 genehmigten Umwandlungen liegen nämlich in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 mit 2.355 Wohnungen deutlich über der Zahl der in dem Jahr bei 1.588 Wohnungen vollzogenen Umwandlungen, sodass ein Überhang an noch nicht vollzogenen Umwandlungen von 767 Wohnungen bzw. 48% besteht. Alleine im 1. Halbjahr 2020 wurden mit 2.229 Wohnungen nur etwas weniger Umwandlungen von den Bezirken in den sozialen Erhaltungsgebieten genehmigt als im gesamten Jahr 2019.

Der Überhang aus 2019 und die hohe Zahl an Genehmigungen im 1. Halbjahr 2020 lassen daher für das Jahr 2020 einen sehr deutlichen Anstieg der vollzogenen Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 erwarten. Offenbar wird die dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung von anderen Einflussfaktoren auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt so stark überlagert, dass zu erwarten ist, dass sie in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 im Jahr 2020 (anders als in den Jahren von 2015 bis 2019) nicht mehr feststellbar sein wird.

Soziale Erhaltungsgebiete von 2016 und ihre Nachbargebiete

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

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

Die im 1. Halbjahr 2020 genehmigten Umwandlungen (siehe Tabelle 3.8 oben) erreichen mit 1.400 Wohnungen bereits fast das Niveau der im gesamten Jahr 2019 genehmigten 1.486 Umwandlungen und 1.496 vollzogenen Umwandlungen. Ähnlich wie für die sozialen Erhaltungsgebiete von 2015 ist daher auch bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 im Jahr 2020 ein spürbarer Anstieg der vollzogenen Umwandlungen zu erwarten, wenngleich nicht in ähnlich starkem Umfang.

Die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 weisen – auf deutlich niedrigerem Niveau – einen ähnlichen Verlauf der Umwandlungen wie die sozialen Erhaltungsgebiete auf. Sie verzeichnen im Jahr 2017 einen Höchststand und bis zum Jahr 2019 einen deutlichen Rückgang mit einer Annäherung an den Wert des Jahres 2015 (vor Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016). Dies zeigt, dass die Verlagerungseffekte, die in den Nachbargebieten mit Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2016 zu einem spürbaren Anstieg der Umwandlungszahlen führten, mittlerweile offenbar stark an Bedeutung verloren haben.

Soziale Erhaltungsgebiete von 2017, 2018 und 2019 sowie ihre Nachbargebiete

Die sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 und 2018 sind von einem Höchststand jeweils im Jahr vor deren Inkrafttreten und einem anschließenden deutlichen Rückgang gekennzeichnet. Im Jahr 2019 unterscheiden sich jedoch die Entwicklungen: Während sich bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 der Rückgang weiter fortgesetzt hat, verzeichnen sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 einen deutlichen Anstieg, mit dem nahezu das Niveau vor dem Inkrafttreten (Jahr 2016) erreicht wird. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die hohen bzw. gegenüber 2018 stark gestiegenen Umwandlungszahlen in den zwei sozialen Erhaltungsgebieten Hertzbergplatz/Treptower Straße und Oberschöneweide zurückzuführen (vgl. oben Abbildung 3.18).

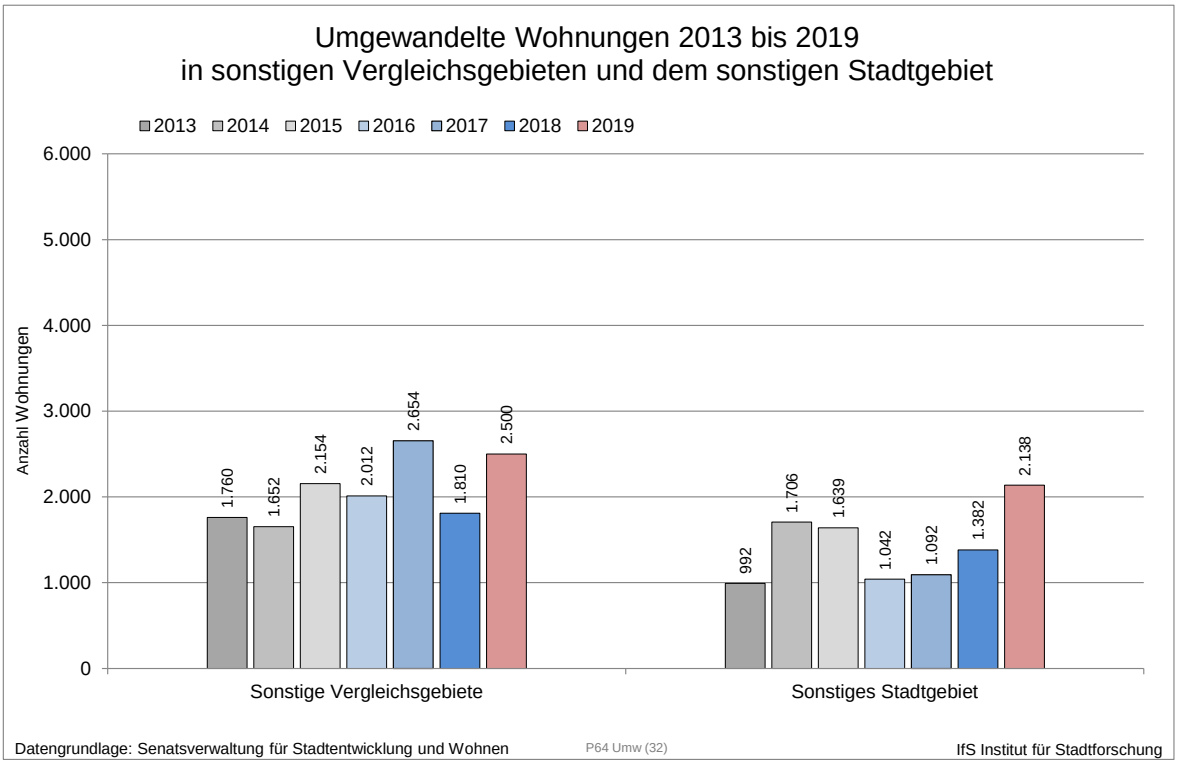
Wie bereits oben bei der Darstellung der Entwicklung in den Bezirken angemerkt, ist der Zeitraum seit Inkrafttreten bei diesen sozialen Erhaltungsgebieten (und insbesondere den zwei Gebieten von 2019) noch zu kurz, um aus den Entwicklungen verlässliche Wirkungszusammenhänge abzuleiten. Hinzu kommt, dass die Höchststände im jeweiligen Jahr vor dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 und 2018 zumindest teilweise Verlagerungseffekten aus den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 geschuldet sein dürften und daher Sonderentwicklungen darstellen.

Die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 weisen in den Jahren nach dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsgebiete von 2017 zunächst einen Anstieg der Umwandlungen auf, was auf Verlagerungseffekte hindeutet. Im Jahr 2019 hat sich die Zahl der Umwandlungen jedoch deutlich reduziert, was auf inzwischen ausbleibende Verlagerungseffekte und eine erneute Hinwendung des Umwandlungsgeschehens zu einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten von 2017 hindeutet. Die Nachbargebiete der sozialen Erhaltungsgebiete von 2018 verzeichnen im Jahr 2018 einen moderaten Rückgang der Umwandlungen, der sich auch 2019 fortgesetzt hat, sodass sich diese aktuelle Entwicklung etwa in Einklang mit dem moderaten Rückgang in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2018 befindet.

Sonstige Vergleichsgebiete und sonstiges Stadtgebiet Berlins

Die sonstigen Vergleichsgebiete verzeichneten von 2013 bis 2017 einen deutlichen Anstieg der Umwandlungen, der ab dem Jahr 2015 auch Verlagerungseffekten aus den ab diesem Jahr in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten geschuldet sein dürfte. Das Jahr 2018 ist in diesen Gebieten von einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen geprägt, die damit unter das Niveau der drei Vorjahre gesunken sind. Die sonstigen Vergleichsgebiete sind im Jahr 2018 somit dem berlinweiten Trend eines deutlichen Rückgangs der Umwandlungen gefolgt. Im Jahr 2019 ist es (entgegen der berlinweiten konstanten Umwandlungszahlen) zu einem erneuten Anstieg auf ein Niveau gekommen, das nur von dem Spitzenjahr 2017 übertroffen wird.

Abbildung 3.28



Das sonstige Stadtgebiet Berlins lässt (auch im Vergleich zu anderen Vergleichsgebieten) keine klare Entwicklungstendenz bei den Umwandlungen erkennen: Von 2014 bis 2016 sind die Umwandlungszahlen spürbar zurückgegangen, seit 2017 steigen sie wieder an und haben im Jahr 2019 einen Höchstwert im Betrachtungszeitraum (2013 bis 2019) erreicht. Das sonstige Stadtgebiet Berlins unterscheidet sich mit dieser Entwicklung deutlich von der berlinweiten Entwicklung. Dies dürfte daran liegen, dass sich hier einzelne größere Umwandlungsprojekte in jährlichen Schwankungen der Umwandlungszahlen niederschlagen.

Anteile der Gebiete am Umwandlungsgeschehen

In Tabelle 3.9 sind die Anteile der Umwandlungen, die in den Jahren 2013 bis 2019 auf die sozialen Erhaltungsgebiete und die Vergleichsgebiete entfallen, dargestellt. Anhand der Anteile lässt sich untersuchen, wie sich die Gewichte der einzelnen Gebiete am berlinweiten Umwandlungsgeschehen verschoben haben. Zum einen wird deutlich, dass sich der Anteil der Umwandlungen, der auf die gesamten sozialen Erhaltungsgebiete entfällt, von 53% im Jahr 2015 auf 42% im Jahr 2019 deutlich verringert hat.

Der Anteil der gesamten sozialen Erhaltungsgebiete ist 2019 (42%) gegenüber 2018 (43%) nur sehr leicht gesunken. Die unterschiedlichen Jahrgänge der sozialen Erhaltungsgebiete weisen dagegen zum Teil größere Veränderung auf: Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 stieg der Anteil von 11% auf 13%, bei denen von 2016 ist er von 16% auf 12% gesunken, bei denen von 2017 ist er von 5% auf 8% gestiegen und bei denen von 2018 ist er von 10% auf 9% gesunken. Es lassen sich demnach kein einheitlicher Trend, sondern vielmehr unterschiedliche und gegenläufige Entwicklungen bei den verschiedenen Jahrgängen sozialer Erhaltungsgebiete feststellen.

Der Anteil aller Nachbargebiete ist zunächst von 2015 bis 2018 von 25% auf 32% gestiegen, im Jahr 2019 jedoch deutlich auf 21% und damit auf das Niveau der Jahre 2013 und 2014 vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung gesunken. Der Rückgang des Anteils von 2015 bis 2019 betrifft alle Jahrgänge an Nachbargebieten, am stärksten betroffen waren jedoch die Nachbargebiete von 2015 mit einem Rückgang von 16% auf 11% (ebenfalls etwa auf das Niveau der Jahre vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung). Die rückläufige Entwicklung der Anteile der Nachbargebiete verdeutlicht zusätzlich die bereits weiter oben angesprochene Tendenz eines Abflachens bzw. Endes der Verlagerungseffekte beim Umwandlungsgeschehen von den sozialen Erhaltungsgebieten in deren Nachbargebiete, die mit dem Inkrafttreten eingesetzt hatten.

Beim sonstigen Berlin gab es nach einem etwa konstanten Anteil von 2015 bis 2018 (innerhalb einer Spanne von 22% bis 25%) im Jahr 2019 einen deutlichen Anstieg auf 37%. Darunter verzeichneten die sonstigen Vergleichsgebiete von 2018 bis 2019 einen Anstieg des Anteils an allen Umwandlungen von 14% auf 20% und das sonstige Stadtgebiet Berlins von 11% auf 17%.

Tabelle 3.9

Anteile der umgewandelten Wohnungen in Berlin in den Jahren 2013 bis 2019 nach Gebietskategorien

Gebietskategorien	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2013-2019
Soziale Erhaltungsgebiete von 2015	29%	26%	30%	22%	17%	11%	13%	21%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2016	10%	14%	13%	17%	15%	16%	12%	14%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2017	4%	2%	3%	8%	5%	5%	8%	5%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2018	7%	5%	7%	6%	12%	10%	9%	8%
Soziale Erhaltungsgebiete von 2019	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Soziale Erhaltungsgebiete gesamt	**50%**	**48%**	**53%**	**54%**	**50%**	**43%**	**42%**	**49%**
Nachbargebiete von 2015	11%	10%	16%	10%	13%	16%	11%	13%
Nachbargebiete von 2016	2%	4%	1%	5%	5%	3%	2%	3%
Nachbargebiete von 2017	2%	1%	2%	2%	2%	4%	1%	2%
Nachbargebiete von 2018	5%	8%	5%	6%	7%	9%	7%	7%
Nachbargebiete gesamt	**20%**	**22%**	**25%**	**22%**	**27%**	**32%**	**21%**	**25%**
Sonstige Vergleichsgebiete	19%	15%	12%	15%	16%	14%	20%	16%
Sonstiges Stadtgebiet	11%	15%	10%	8%	7%	11%	17%	11%
Sonstiges Berlin gesamt	**30%**	**30%**	**22%**	**23%**	**23%**	**25%**	**37%**	**27%**
Berlin gesamt	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

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

Der gesamte Anteil der Umwandlungen, die auf die sozialen Erhaltungsgebiete und ihre Nachbargebiete entfällt, ist von 2018 bis 2019 von 75% auf 63% spürbar gesunken. Das Umwandlungsgeschehen hat sich demnach 2019 gegenüber 2018 (bei berlinweit etwa gleichen absoluten Umwandlungszahlen) deutlich von zentralen Bereichen (weniger von sozialen Erhaltungsgebieten als vielmehr hauptsächlich von deren Nachbargebieten) in äußere Bereiche Berlins verlagert. Dabei handelt es sich um eine neue Entwicklung, die sich gegenüber der in den Jahren 2015 bis 2018 deutlich unterscheidet. Es bleibt abzuwarten, ob es sich um eine einmalige Entwicklung im Rahmen jährlicher Schwankungen oder eine andauernde Veränderung handelt.

4. Zusammenfassung

Der Jahresbericht 2019 widmete sich in einem ersten Teil der Umwandlungsgenehmigungspraxis der neun Bezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf), die Ende 2019 über insgesamt 58 soziale Erhaltungsgebiete verfügten.[20] Zusätzlich wurde auf die Genehmigungspraxis im 1. Halbjahr 2020 eingegangen, in dem drei weitere soziale Erhaltungsgebiete hinzugekommen sind. In einem weiteren Teil wurden zunächst als Kontext der Umwandlungen die Wohnungsmarkt- und soziale Entwicklung dargestellt und anschließend auf die Entwicklung der Umwandlungen auf verschiedenen räumlichen Ebenen bzw. in den sozialen Erhaltungsgebieten und ausgewählten Vergleichsgebieten eingegangen. Im Folgenden werden wesentliche Ergebnisse zusammengefasst und ein Ausblick auf den Jahresbericht 2020 gegeben.

Umwandlungsgenehmigungspraxis

In der Zeit vom 14.03.2015 bis zum 30.06.2020 wurden in den insgesamt 61 Erhaltungsgebieten Anträge für die Umwandlung von 24.857 Wohnungen gestellt. Der weit überwiegende Teil (knapp 94%) der Anträge wurde genehmigt, ein eher kleiner Teil (rund 3,5%) untersagt. Einige wenige Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Die Umwandlungsanträge und -genehmigungen sind im 2. Halbjahr 2019 und insbesondere im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorzeitraum sehr stark angestiegen. In den länger existierenden sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 und insbesondere von 2015 war der Anstieg besonders stark. Dies hat dazu geführt, dass die Antragsintensität (für die Genehmigung von Umwandlungen bezogen auf je 10.000 Bestandswohnungen) in den zuerst in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 mittlerweile (anders als zuvor) höher als in den später in Kraft getretenen Gebieten liegt. Zwischen den einzelnen sozialen Erhaltungsgebieten bestehen große Unterschiede in der Antragsintensität.

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

---

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

Insgesamt zeigt sich, dass der jüngste Anstieg der Antragszahlen zum einen durch verstärkte Aktivitäten der bereits zuvor das Antragsgeschehen dominierenden Eigentümergruppe der sonstigen juristischen Personen hervorgerufen wurde. Zum anderen spielt eine wesentliche Rolle, dass die zuvor nur noch wenig aktiven privaten Eigentümer und GbRs in den letzten beiden Halbjahren verstärkt Anträge gestellt haben und wieder eine bedeutende Gruppe beim Antragsgeschehen darstellen.

Wohnungsmarkt und vollzogene Umwandlungen

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

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

Der starke Rückgang der Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, in denen der Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen über den längsten Zeitraum besteht, belegt die Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung. Deren dämpfende Wirkung ist erst nach und nach voll sichtbar geworden, weil etliche der in den sozialen Erhaltungsgebieten vollzogenen Umwandlungen bereits vor deren Inkrafttreten eingeleitet wurden, die Grundbucheintragungen jedoch mit erheblicher zeitlicher Verzögerung stattgefunden haben und das Umwandlungsgeschehen in der Zeit nach dem Inkrafttreten höher erscheinen ließen als es tatsächlich war.

Das Umwandlungsgeschehen hat sich jedoch in Teilen aus den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 verlagert, insbesondere in deren Nachbargebiete sowie in erst in den Jahren 2016 bis 2019 in Kraft getretene soziale Erhaltungsgebiete und deren Nachbargebiete. Die aktuellen Zahlen von 2019 deuten jedoch darauf hin, dass die von 2015 bis 2018 feststellbaren Verlagerungseffekte sich nunmehr stark abgeschwächt bzw. ggf. ein Ende gefunden haben.

Zusätzlich ließen sich in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 erhebliche Vorzieheffekte durch die Umwandlungsverordnung feststellen, die sich in einem massiven Anstieg der Umwandlungen im 1. Quartal 2015 ausdrückten. Diese sind darauf zurückzuführen, dass im Vorfeld der Umwandlungsverordnung von den Eigentümern viele Umwandlungen durchgeführt wurden, um den Einschränkungen der Umwandlungsverordnung bzw. des Genehmigungsvorbehalts zuvorzukommen und diesen zu entgehen. Ähnliche Vorzieheffekte ließen sich auch zeitlich versetzt bei ab 2016 in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten feststellen.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 (im Jahr 2016 in Kraft getretene Gebiete) ist der Zeitraum seit deren Inkrafttreten kürzer als bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015, sodass sich erst im Jahr 2018 ein leichter und im Jahr 2019 ein deutlicher Rückgang der Umwandlungszahlen feststellen lässt. Die dämpfende Wirkung der Umwandlungsverordnung hat bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2016 erst zeitlich versetzt (gegenüber den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015) eingesetzt.

Bei den sozialen Erhaltungsgebieten von 2017, 2018 und 2019 ist die Zeitspanne seit deren Inkrafttreten noch zu kurz, um eine fundierte Bewertung der Wirkungen der Umwandlungsverordnung vornehmen zu können. Dies liegt auch daran, dass die bisherige Entwicklung von Verlagerungseffekten aus zuvor in Kraft getretenen sozialen Erhaltungsgebieten, Vorzieheffekten und zeitlich versetzten Grundbucheintragungen geprägt ist. Bei ihnen ist für eine Bewertung die Entwicklung in den kommenden Jahren abzuwarten.

Ausblick

Die Zahlen zu den genehmigten Umwandlungen durch die Bezirke, die bis zum 1. Halbjahr 2020 und damit weiter als die Zahlen zu den vollzogenen Umwandlungen reichen, deuten unmissverständlich darauf hin, dass im Jahr 2020 ein deutlicher Anstieg der vollzogenen Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten, insbesondere denen von 2015 und 2016, zu erwarten ist. In diesen Gebieten sind die Genehmigungszahlen im 2. Halbjahr 2019 und insbesondere im 1. Halbjahr 2020 sehr stark gestiegen.

Da sich an dem Genehmigungsvorbehalt und der Genehmigungspraxis der Bezirke nichts geändert hat, lässt sich der Anstieg der Antrags- und Genehmigungszahlen (und der ab 2020 zu erwartenden vollzogenen Umwandlungen) nur schwerlich über eine veränderte Wirkungsweise der Umwandlungsverordnung erklären. Vielmehr dürften die Wirkungen der Umwandlungsverordnung von externen Einflüssen und deren Auswirkungen auf das Umwandlungsgeschehen überlagert worden sein. Vieles spricht dafür und wird durch die Ergebnisse der Experteninterviews mit den Bezirken bestätigt, dass hierbei angekündigte und vollzogene rechtliche Änderungen eine wesentliche Rolle spielen. Hierzu zählen insbesondere der Mietendeckel und die auf Bundesebene diskutierte generelle Einschränkung von Umwandlungen auf angespannten Wohnungsmärkten, ebenso die verschärfte Mietpreisbremse und die Verlängerung der Umwandlungsverordnung. Hierfür spricht auch, dass die klassischen bestandshaltenden Eigentümergruppen der Privatpersonen und GbRs, die sich in den sozialen Erhaltungsgebieten von 2015 und 2016 in den letzten Jahren vom Umwandlungsgeschehen weitgehend zurückgezogen hatten, dort nunmehr wieder verstärkt am Antrags- und Genehmigungsgeschehen beteiligt sind.

Im folgenden Jahresbericht 2020 wird es daher im Wesentlichen darum gehen, zu prüfen, ob es sich bei den jüngst stark gestiegenen Antrags- und Genehmigungszahlen in den sozialen Erhaltungsgebieten um einen kurzzeitigen Anstieg als Reaktion auf rechtliche Änderungen (ähnlich wie bei den für die Zeit unmittelbar vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung festgestellten Vorzieheffekten) und einen anschließenden spürbaren Rückgang handelt. Und es ist zu prüfen, ob es alternativ Anhaltspunkte für ein länger andauerndes erhöhtes bzw. ggf. weiter steigendes Antrags- und Genehmigungsniveau gibt. Ebenso ist von Interesse, wie sich unterschiedliche Eigentümergruppen an den Aktivitäten der Antragsteller beteiligen.

Was die vollzogenen Umwandlungen im Jahr 2020 angeht, ist neben den Entwicklungen in den sozialen Erhaltungsgebieten (infolge der jüngst gestiegenen Antragszahlen) von Interesse, wie sich die externen Einflussfaktoren auf die vollzogenen Umwandlungen in den verschiedenen Vergleichsgebieten und in Berlin insgesamt niederschlagen. Über einen Vergleich bzw. eine Analyse unterschiedlicher Entwicklungen in einzelnen Gebietstypen (soziale Erhaltungsgebiete, Nachbargebiete, sonstige Vergleichsgebiete) lassen sich ggf. Anhaltspunkte für die unterschiedliche gebietsbezogene Wirkungsweise der externen Einflussfaktoren auf das Umwandlungsgeschehen finden, die eine tiefergehende Bewertung von Entwicklungen in den sozialen Erhaltungsgebieten ermöglichen.

Anhang: ergänzende Abbildungen, Tabellen und Karten

Tabelle 0.1

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

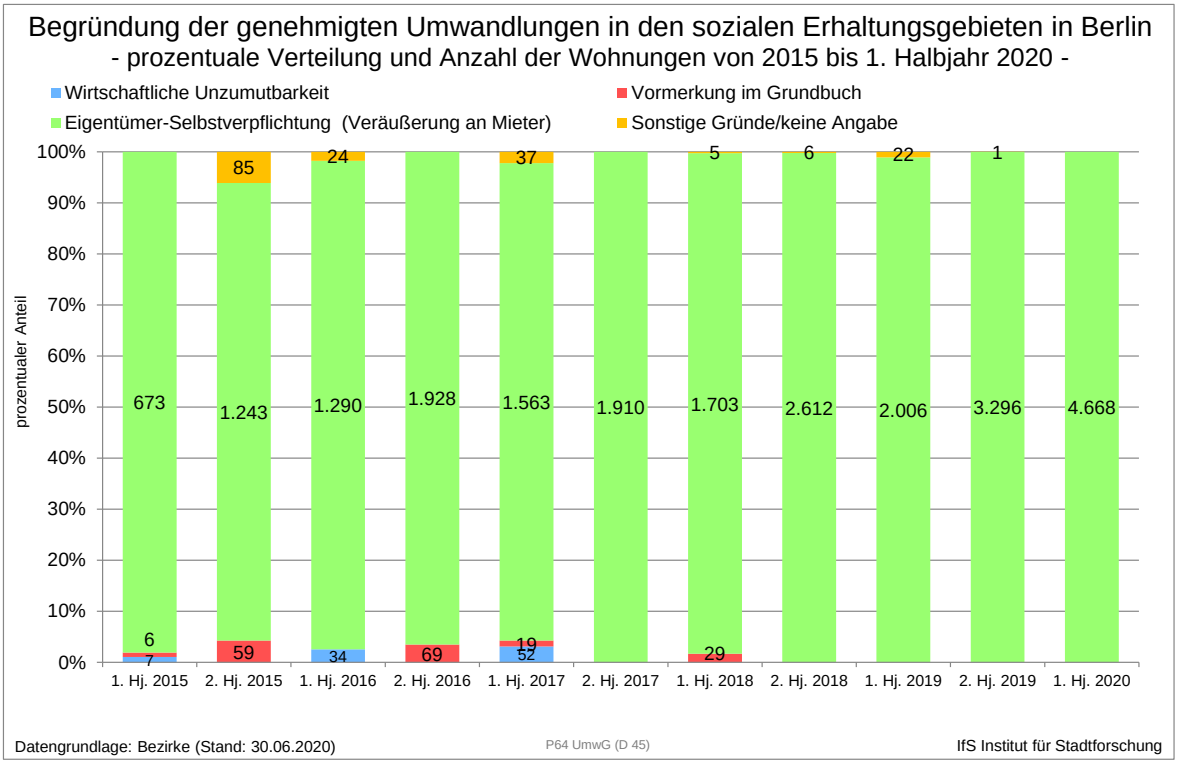
Soziale Erhaltungsgebiete [mit Jahr des Inkrafttretens] nach Bezirken	zu verkaufen	Genehmigung	Untersagung	Widerspruch	Zurückweisung	Abhilfen	Klagen	Abweisungen
Alexanderplatzviertel [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Birkenstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Humboldthain Nord-West [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kattegatstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Leopoldplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorfer Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Seestraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Soldiner Straße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Sparrplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Thomasiusstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tiergarten-Süd [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldstraße [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mitte (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Bergmannstraße Nord [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Boxhagener Platz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Chamissoplatz [2015]	1	1	-	-	-	-	-	-
Graefestraße [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Hornstraße [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Kreuzberg-Nord [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Luisenstadt [2015]	2	2	-	-	-	-	-	-
Petersburger Straße [2015]	2	2	-	-	-	-	-	-
Weberwiese [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Stralauer Kiez [2019]	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedrichshain-Kreuzberg (Summe)	**11**	**11**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Arnimplatz [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Bötzowstraße [2015]	4	4	-	-	-	-	-	-
Falkplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Helmholtzplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Humannplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kollwitzplatz [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Komponistenviertel [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Langhansstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseestr. / Grellstr. [2015]	2	2	-	-	-	-	-	-
Pankow Zentrum [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Pankow-Süd [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Teutoburger Platz [2015]	3	2	-	-	1	-	-	-
Winsstraße [2015]	6	6	-	-	-	-	-	-
Pankow (Summe)	**21**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Gierkeplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Klausenerplatz [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Mierendorff-Insel [2018]	-	-						
Charlottenburg-Wilmersdorf (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Barbarossaplatz / Bay. Platz [2015]	11	11	-	-	-	-	-	-
Bautzener Straße [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Grazer Platz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaiser-Wilhelm-Platz [2015]	5	5	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Insel [2015]	-	-	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Norden [2018]	4	4	-	-	-	-	-	-
Schöneberger Süden [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tempelhof [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Tempelhof-Schöneberg (Summe)	**20**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Flughafenstr. / Donaustr. [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Hertzbergpl. / Treptower Str. [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Körnerpark [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reuterplatz [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Rixdorf [2016]	8	6	2	-	-	-	-	-
Schillerpromenade [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Silbersteinstr. / Glasower Str. [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Germaniapromenade [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Britz [2020]	-	-	-	-	-	-	-	-
Neukölln (Summe)	**8**	**6**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Alt-Treptow [2016]	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberschöneweide [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Treptow-Köpenick (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kaskelstraße [2017]	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitlingstraße [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Lichtenberg (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Letteplatz [2018]	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf (Summe)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Erhaltungsgebiete (Summe)	**60**	**57**	**2**	**-**	**1**	**-**	**-**	**-**

[1] Der Gesamtzeitraum bezieht sich auf den Zeitraum 14.03.2015 (Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung) bis 30.06.2020.

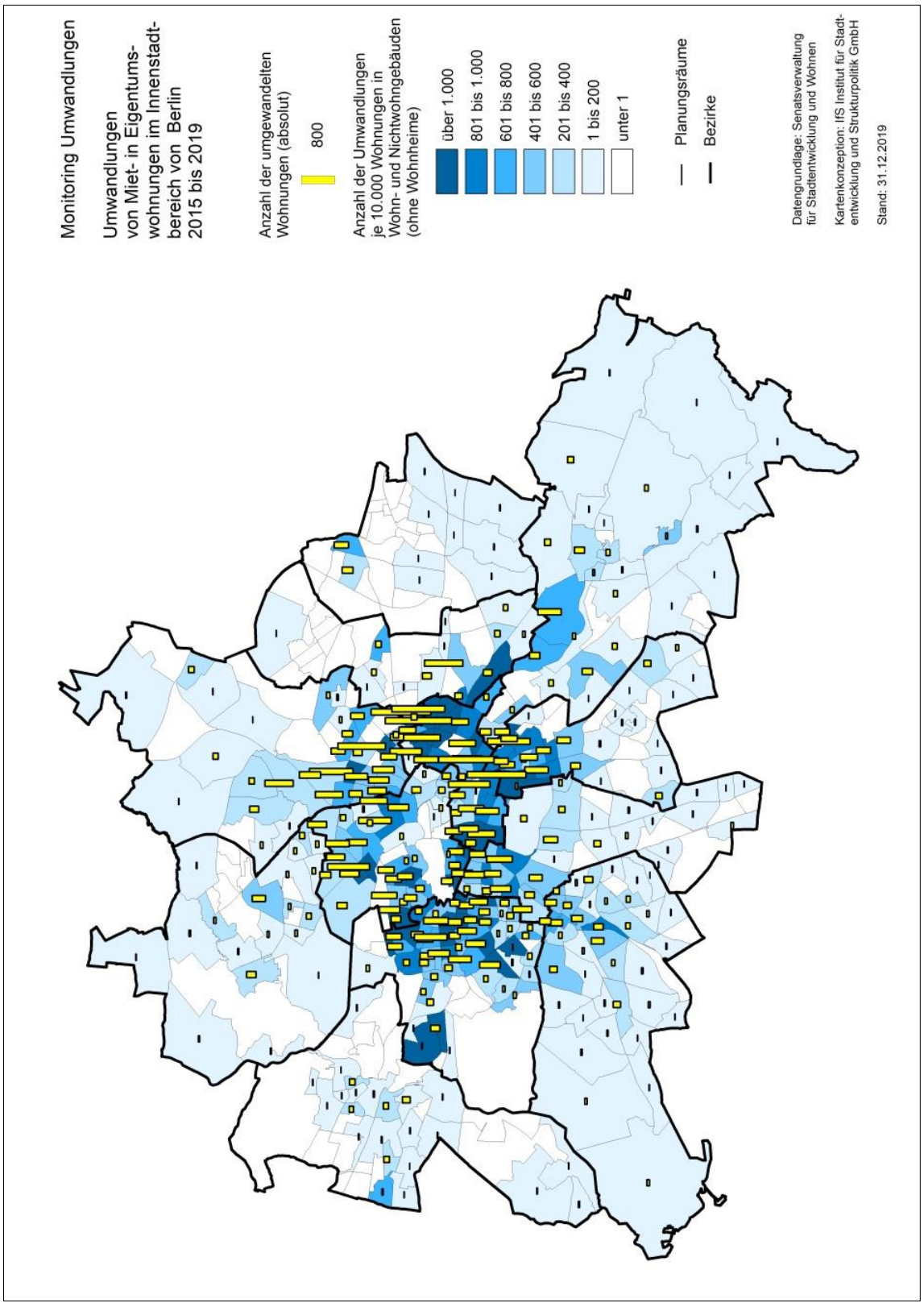
Datengrundlage: Bezirke (Stand: 30.06.2020)

IfS Institut für Stadtforschung

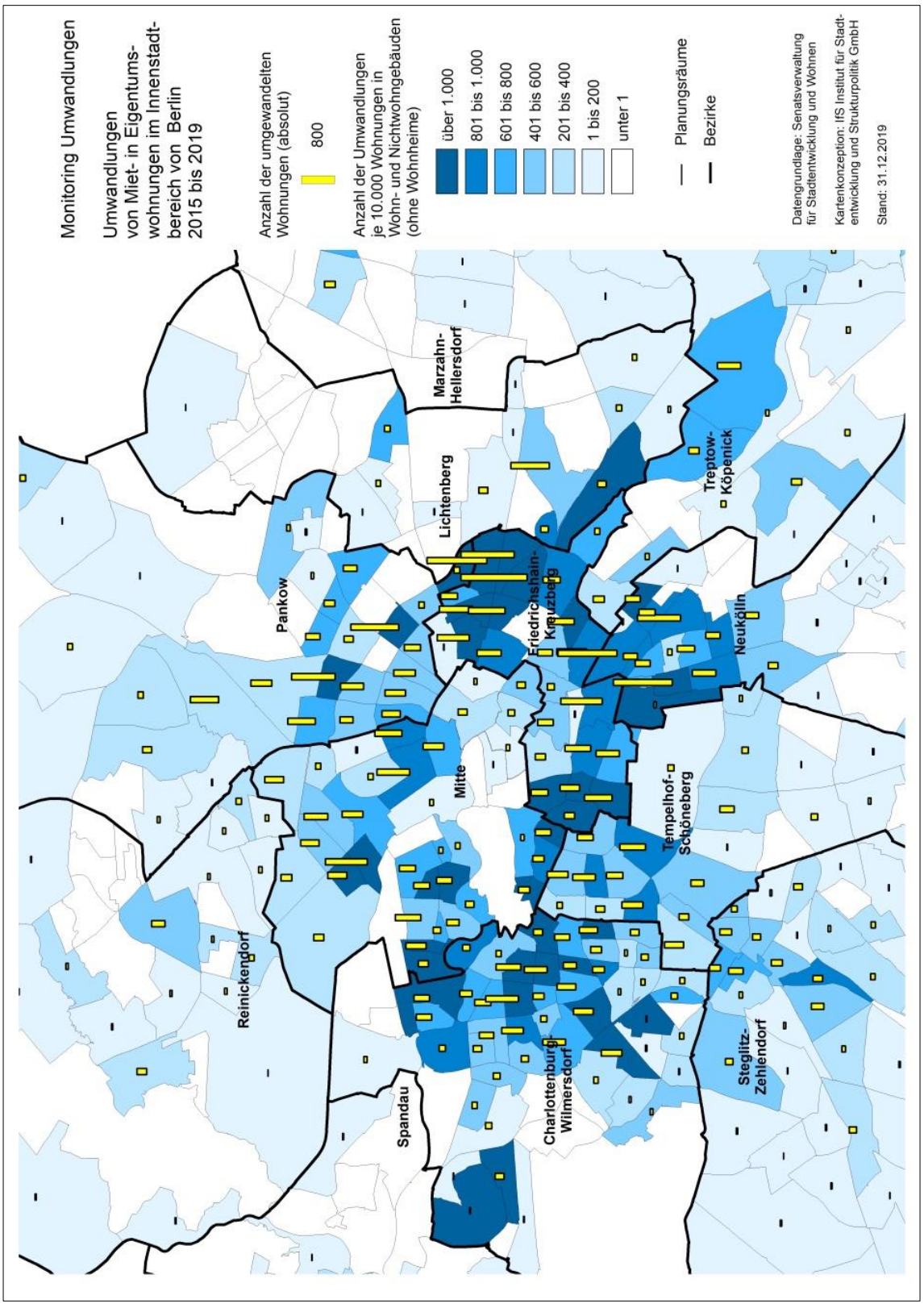
Abbildung 0.1



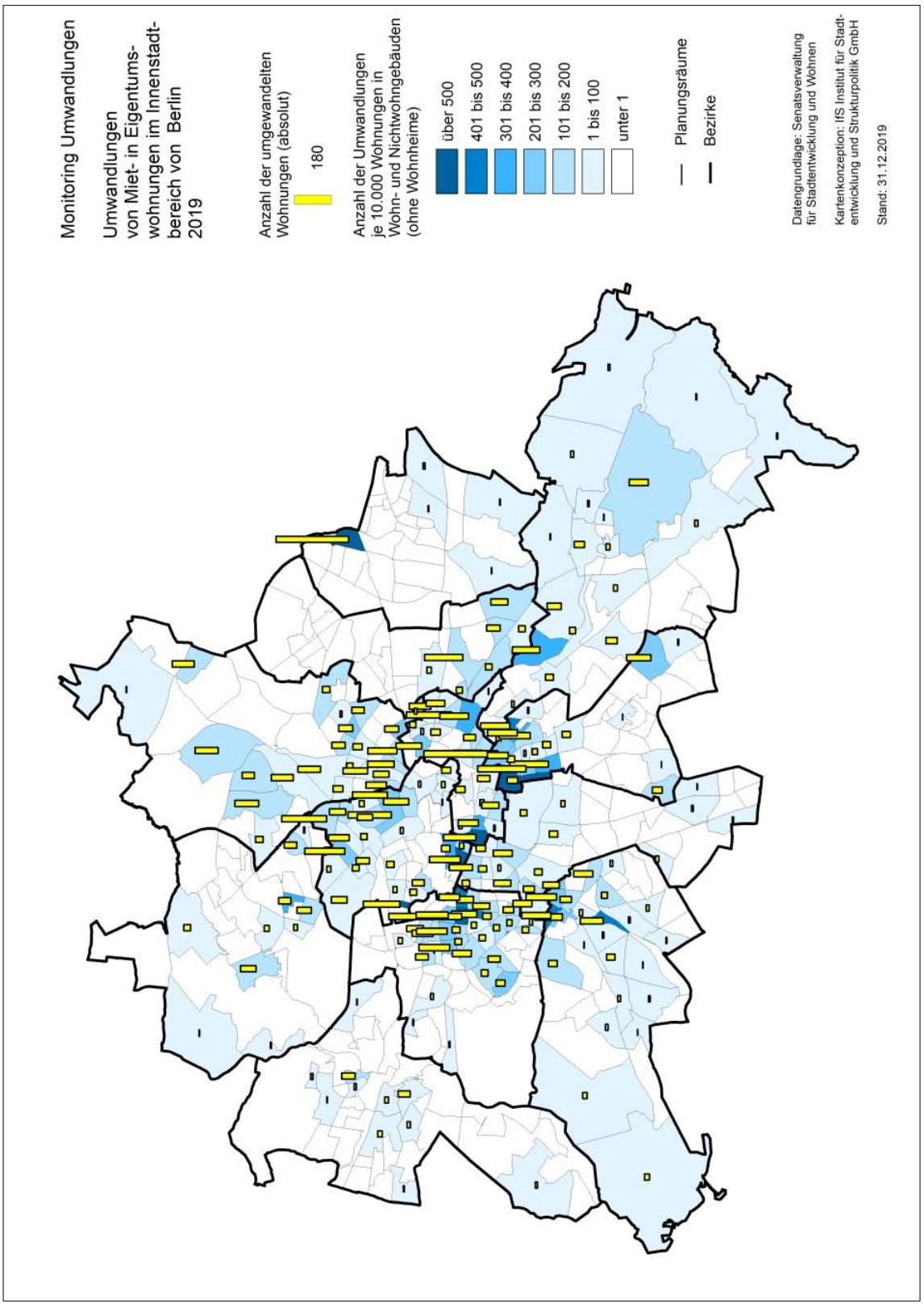
Karte 0.1


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2015 bis 2019
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
800
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 1.000
801 bis 1.000
601 bis 800
401 bis 600
201 bis 400
1 bis 200
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2019

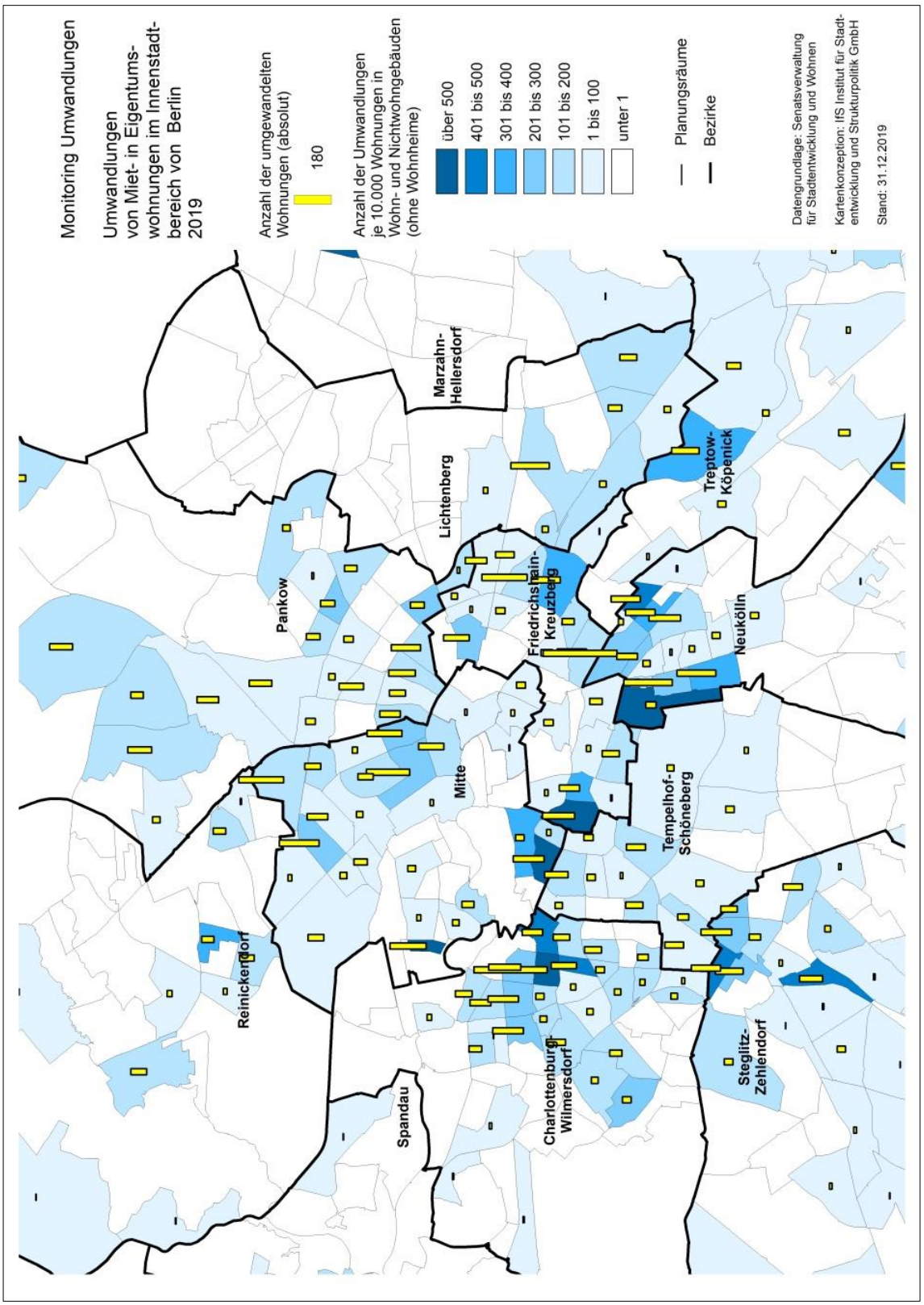
Karte 0.2


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2015 bis 2019
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
800
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 1.000
801 bis 1.000
601 bis 800
401 bis 600
201 bis 400
1 bis 200
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2019
Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg
Treptow-Köpenick
Pankow
Friedrichshain-Kreuzberg
Neukölln
Mitte
Tempelhof-Schöneberg
Reinickendorf
Charlottenburg-Wilmersdorf
Steglitz-Zehlendorf
Spandau

Karte 0.3


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentums-wohnungen im Innenstadt-bereich von Berlin 2019
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
180
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 500
401 bis 500
301 bis 400
201 bis 300
101 bis 200
1 bis 100
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2019

Karte 0.4


Monitoring Umwandlungen
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich von Berlin 2019
Anzahl der umgewandelten Wohnungen (absolut)
180
Anzahl der Umwandlungen je 10.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)
über 500
401 bis 500
301 bis 400
201 bis 300
101 bis 200
1 bis 100
unter 1
Planungsräume
Bezirke
Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Kartenkonzeption: IfS Institut für Stadtentwicklung und Strukturpolitik GmbH
Stand: 31.12.2019
Marzahn-Hellersdorf
Lichtenberg
Treptow-Köpenick
Pankow
Friedrichshain-Kreuzberg
Neukölln
Mitte
Tempelhof-Schöneberg
Reinickendorf
Charlottenburg-Wilmersdorf
Steglitz-Zehlendorf
Spandau