



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Monitoringbericht zur Umwandlungsverordnung erschienen

03.01.2020 Fachinformation

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Pressemitteilung vom 19. Dezember 2019 den Jahresbericht 2018 zum Monitoring des Umwandlungsgeschehens in den Berliner Milieuschutzgebieten veröffentlicht.

Seit März 2015 ist in Berlin die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebiete) genehmigungspflichtig. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH das bisherige Umwandlungsgeschehen in den Berliner Bezirken untersucht.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Einführung der Genehmigungspflicht eine nachhaltig dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen zeigt.

So hat sich der Rückgang von Umwandlungen seit 2015 weiter fortgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich im Jahr 2018 das Umwandlungsgeschehen in Berlin reduziert. Die Anzahl der umgewandelten Wohnungen nahm insgesamt von rund 16.300 auf 12.800 Wohnungen bzw. um 21 Prozent ab. In den sozialen Erhaltungsgebieten verringerte sich die Anzahl von rund 7.700 auf 5.200 Wohnungen bzw. um 33 Prozent. Im verbleibenden Stadtgebiet verringerte sich die Anzahl von rund 8.600 auf 7.600 Wohnungen bzw. um 12 Prozent. Dies zeigt, dass die Umwandlungsverordnung in den sozialen Erhaltungsgebieten maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Umwandlungsgeschehens für Berlin hat.

Insgesamt gab es zum Berichtszeitpunkt 58 Milieuschutzgebiete in Berlin, mit über 887.000 Einwohnern in rund 464.000 Wohnungen.

Die Berichtersteller kommen unter anderem auch zum Ergebnis, dass sich aufgrund der zunehmenden Abdeckung des inneren Stadtbereiches mit Erhaltungsgebieten, das Umwandlungsgeschehen räumlich verlagert und in allen Erhaltungsgebieten Umwandlungen unter der Maßgabe stattfinden, dass Eigentümer sich dabei verpflichten, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter zu veräußern (§ 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB).

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung hat bekanntermaßen auch stabilisierende Effekte auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die soziale Stabilität im Quartier. Leider geht hierauf der vorgelegte Monitoringbericht nicht ein, sodass die gebotene Abwägung aller Wirkungen nicht erkennbar wird.

Das gesamte Monitoring 2018 und eine Kurzfassung finden Sie als Download auf der [Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen](https://bbu.de/beitraege/monitoringbericht-zur-umwandlungsverordnung-erschiene).