



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Senat veröffentlicht Jahresbericht 2018 zur Umwandlungsverordnung von Miet- in Eigentumswohnungen

08.01.2019 Fachinformation

Seit März 2015 ist in Berlin die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten (sog. Milieuschutzgebiete) genehmigungspflichtig. Die Bezirke setzen die Umwandlungsverordnung um, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begleitet dies durch ein Monitoring. Der Berliner Senat hat am 8. Januar 2018 den Bericht für das Jahr 2017 liegt vorgelegt.

Das Ergebnis: Die Genehmigungspflicht zeigt nachhaltig dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen. So sind die Umwandlungen in den 21 sozialen Erhaltungsgebieten des Jahres 2015 auch im Jahr 2017 weiter rückläufig: von rund 5.000 Wohnungen im Jahr 2015 auf rund 2.600 Wohnungen im Jahr 2017. In den weiteren 21 sozialen Erhaltungsgebieten, die in den Jahren 2016 und 2017 festgelegt wurden, sind die Entwicklungen differenzierter zu betrachten, wobei sich mit längerem Bestand auch hier eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen abzeichnet.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich im Jahr 2017 das Umwandlungsgeschehen in Berlin deutlich erhöht. Die Anzahl der umgewandelten Wohnungen nahm insgesamt um 25 Prozent zu. In den sozialen Erhaltungsgebieten verringerte sich die Anzahl der umgewandelten Wohnungen um 3 Prozent, im verbleibenden Stadtgebiet erhöhte sie sich dagegen um 48 Prozent. Dies zeigt, dass die Umwandlungsverordnung in den sozialen Erhaltungsgebieten zu einer insgesamt deutlich gemäßigteren Entwicklung in der gesamten Stadt beigetragen hat.

Aufgrund bundesgesetzlicher Vorgaben im Baugesetzbuch müssen die Bezirke bestimmte Umwandlungsfälle weiterhin genehmigen. Im Jahr 2017 betraf das rund 3.600 Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Um diese Ausnahmen weiter einzuschränken, hat Berlin konkrete Vorschläge zur Schärfung der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuchs für Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten an Bund und Länder gerichtet.

Das gesamte Monitoring 2017 und eine Kurzfassung finden Sie als Download auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/