Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

# Verwaltungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete)

Bekanntmachung vom 7. April 2026

Stadt IV C 2

Telefon: 90173-4940 oder 90173-0, intern 9173-4940

Auf der Grundlage des § 17 Absatz 4 Satz 1 des Gesetzes über die Organisation der Landesverwaltung vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270) sowie des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Ausführung der § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Absatz 4 und § 173 des Baugesetzbuchs die wie folgt geänderten Verwaltungsvorschriften erlassen:

**Inhaltsübersicht**

1 - Allgemeines

1.1 - Anwendungsbereich

1.2 - Rechtsgrundlagen

1.3 - Zuständigkeit

1.4 - Genehmigungspflichtige Vorhaben

1.5 - Genehmigungsverfahren

2 - Genehmigungskriterien

2.1 - Rückbau

2.2 - Wohnungsteilung und -zusammenlegung

2.3 - Grundrissänderungen

2.4 - Aufzug

2.5 - Freisitze

2.6 - Bad

2.7 - Besonders hochwertige Ausstattung

2.8 - Energetische Maßnahmen

2.9 - Sonstige bauliche Maßnahmen

2.10 - Nutzungsänderungen

3 - Inkrafttreten

## 1 - Allgemeines

### 1.1 - Anwendungsbereich

Die Verwaltungsvorschriften regeln Genehmigungskriterien als Vorgaben für die Bezirke im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Prüfung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie in Gebieten mit Aufstellungsbeschlüssen zu solchen Gebieten.

Die Genehmigungskriterien präzisieren die Zielstellungen des sozialen Erhaltungsrechts und sichern eine einheitliche, angemessene und der Rechtslage entsprechende bezirkliche Genehmigungspraxis. Sie ersetzen nicht die Einzelfallprüfung und beschränken auch nicht die Ermessensausübung der Bezirke.

Die Verwaltungsvorschriften treffen keine Regelungen zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 172 Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit Absatz 4 BauGB.

**1.2 - Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die Genehmigungskriterien bilden die §§ 172 und 173 BauGB in Verbindung mit § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

**1.3 - Zuständigkeit**

Für die Prüfung der Anträge sowie eine Erteilung der Genehmigung nach § 173 BauGB ist das Stadtentwicklungsamt des Bezirks zuständig, in dem die antragsgegenständliche bauliche Anlage gelegen ist.

Bei Vorhaben, die einer Genehmigung nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bedürfen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Absatz 1 Satz 2 BauGB durch den Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht. Der Fachbereich Stadtplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Bei Vorhaben, die keiner Genehmigung nach der BauO Bln bedürfen, jedoch dem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt unterliegen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Absatz 1 Satz 1 BauGB durch den Fachbereich Stadtplanung.

**1.4 - Genehmigungspflichtige Vorhaben**

In sozialen Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Es handelt sich dabei um einen selbstständigen Genehmigungstatbestand, der unabhängig von einer gegebenenfalls bestehenden Genehmigungspflicht oder auch einer Genehmigungsfreistellung nach der BauO Bln gilt. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf leerstehende Wohnungen sowie selbstgenutztes Wohnungseigentum. Lediglich Änderungen, die von vornherein nicht geeignet sind, das Schutzziel der jeweiligen sozialen Erhaltungsverordnung zu gefährden, unterfallen nicht dem Genehmigungsvorbehalt (erhaltungsrechtliche Relevanz). Die Bewertung der erhaltungsrechtlichen Relevanz obliegt dem zuständigen Bezirk.

Keiner Genehmigungspflicht unterliegen die Errichtung von baulichen Anlagen, Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 555a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie Veränderungen der Ausstattung von Wohnungen, die nicht mit Änderungen baulicher Anlagen verbunden sind.

**1.5 - Genehmigungsverfahren**

Zunächst ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob ein Anspruch auf Genehmigung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 oder Nummer 1a BauGB besteht

- Nummer 1: Änderung einer baulichen Anlage zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung;
- Nummer 1a: Änderung einer baulichen Anlage zur Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des GEG weiter anzuwenden ist.

Maßnahmen, die nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zu genehmigen. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trägt der Antragsteller.

Die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB sind abschließend im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und der Energieeinsparverordnung bestimmt.

Besteht ein Anspruch nach den genannten Vorschriften nicht, ist weiter zu prüfen, ob ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB bestehen kann. Dies ist der Fall, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Die Versagung der Genehmigung ist wirtschaftlich unzumutbar, wenn der Eigentümer das Grundstück mit einem geschützten Gebäude nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll nutzen oder veräußern kann. Die anfallenden Kosten beziehungsweise Aufwendun-

gen sind unzumutbar, wenn der Erhaltungsaufwand in einem anhaltenden Missverhältnis zum realisierbaren Nutzwert steht. Der Nutzwert kann aus Erträgen, vor allem aus Vermietung, oder im Falle der Selbstnutzung des Gebäudes aus dem Nutzungswert bestehen.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist nach den für das Denkmalschutzrecht entwickelten Grundsätzen vorzunehmen. Durch den Eigentümer ist im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Erhaltungskosten der baulichen Anlage die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum von etwa 10 bis 12 Jahren umfassenden Prognose übersteigen.

Abschließend darf gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Der Wortlaut des § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB schließt nicht aus, dass eine Genehmigung trotz Vorliegens eines Versagungsgrundes gleichwohl nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden kann. Ermessenserwägungen müssen aber nur angestellt werden, wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vorliegen.

Bei einer atypischen Fallgestaltung kann unter Berücksichtigung besonderer Umstände eine vertiefte Prüfung erfolgen. In diesen Fällen kann eine Genehmigung mit Nebenbestimmung erlassen werden, wenn durch Auflagen und Bedingungen sichergestellt werden kann, dass kein Verdrängungsprozess in Gang gesetzt wird und keine negativen Folgen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind. Die Belange der Barrierearmut und des Klimaschutzes sind bei der Einzelfallbetrachtung besonders zu berücksichtigen.

**2 - Genehmigungskriterien**

**2.1 - Rückbau**

Der Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten ist nicht genehmigungsfähig.

**2.2 - Wohnungsteilung und -zusammenlegung**

Nicht genehmigungsfähig sind Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen, und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonette-Einheit).

**2.3 - Grundrissänderungen**

Nicht erforderliche Grundrissänderungen sind nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die die Änderung der ursprünglichen Zimmerzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, die Verlegung und den Neubau von Kammern, die Schaffung von Wohnküchen und die Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche sowie Wand- und Bodenverfliesung sind bereits vorhanden) zur Folge haben.

Erforderliche Grundrissänderungen, die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen, sind zu genehmigen. Hierbei sind Grundrissänderungen auf das baulich notwendige Mindestmaß zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.

Der Tausch von Funktionsräumen mit Wohnräumen ist einer Grundrissänderung gleichzusetzen und ist nicht genehmigungsfähig.

**2.4 - Aufzug**

Die Mindestanforderungen für Aufzüge sind abschließend in § 39 Absatz 4 Satz 1 und 2 BauO Bln aufgeführt. Sie gelten grundsätzlich allein für Neubauten, entfalten allerdings eine Indizwirkung für § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB. Danach müssen Gebäude mit mehr als vier oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Demnach gilt:

Die Errichtung von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen und/oder neu geschaffenen Wohnraums (insbesondere im Dachgeschoss) bei Bestandsgebäuden mit bis zu vier oberirdischen Geschossen ist nicht genehmigungsfähig.

Bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist die Errichtung hingegen als Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung im Sinne von § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB anzusehen und grundsätzlich zu genehmigen. Die Genehmigung ist in diesen Fällen jedoch zu versagen, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwendig ist oder wenn im betrof-

fenen Erhaltungsgebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht und die Maßnahme aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, diese Entwicklung zu verstärken.

Standardaufzüge gelten in der Regel als nicht besonders kostenaufwendig. Dies sind Aufzüge, die folgende Kriterien durch die Vorlage eines Angebots erfüllen:

- Der Anbau erfolgt außen.
- Unnötige Haltestellen werden vermieden, insbesondere der Halt zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss sowie Haltestellen, die nicht erforderlich sind, um eine Wohnung binnen einer halben Treppe nach oben oder unten zu erreichen.
- Bei der Kabine handelt es sich um eine Standardausführung (keine Glaskabine oder sonstige kostentreibenden Ausstattungselemente, maximal 1 m/s Geschwindigkeit).
- Der Aufzug überschreitet in der Grundfläche ein Schachtmaß von 2,25 m² nicht.
- Die Lage des Aufzuges führt nicht zu wesentlichen Kostensteigerungen (zum Beispiel durch ein unterkellertes Fundament, erforderliche Durchbrüche und Abrisse).
- Die Gesamtkosten liegen unterhalb des Schwellenwerts für Gesamtkosten von Standardaufzügen gemäß der veröffentlichten Jahresübersicht der „Baukostenliste für Aufzüge in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Hiervon abweichende Aufzugsanlagen können im Einzelfall dennoch genehmigt werden, soweit die Abweichungen bautechnisch erforderlich sind und der Schwellenwert für Gesamtkosten aller Aufzüge gemäß der veröffentlichten Jahresübersicht der „Baukostenliste für Aufzüge in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins“ in der jeweils aktuellen Fassung nicht überschritten wird.

Aufzüge, die baulich überdimensioniert und nicht dem eigentlichen Zweck dienlich sind und/oder aus besonders hochwertigen Materialien bestehen oder den Schwellenwert für Gesamtkosten aller Aufzüge gemäß der veröffentlichten Jahresübersicht der „Baukostenliste für Aufzüge in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins“ in der jeweils aktuellen Fassung überschreiten, sind als besonders kostenaufwendig anzusehen und damit nicht genehmigungsfähig.

Eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung liegt vor, wenn Mietpreissteigerungen das Potenzial haben, die Mietbelastungsfähigkeit der verdrängungsgefährdeten Haushalte des Erhaltungsgebiets zu übersteigen (Mietbelastungsschwelle). Die Verstärkung der Verdrängungsgefahr durch eine Maßnahme zum Einbau eines Aufzugs ist anzunehmen, wenn mit den damit zu erwartenden Mietpreissteigerungen bei der Mehrheit der betroffenen Wohnungen die jeweils maßgebliche Mietbelastungsschwelle überschritten würde. Die hierzu erforderlichen Prüfungen und Feststellungen der Mietbelastungsschwellen durch die Bezirke erfolgt auf Grundlage der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vorgegebenen und veröffentlichten Methodik.

**2.5 - Freisitze**

Der erstmalige Anbau von Balkonen, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderen Freisitzen mit einer Grundfläche von weniger als 4 m² ist zu genehmigen, wenn die Maßnahme nicht besonders kostenaufwendig ist. Standardbalkone gelten in der Regel als nicht besonders kostenaufwendig. Als Standardausführung gelten in der Regel vorgeständerte Balkone (keine Sonderlösung, feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Streben als Geländer, Boden aus Standardholz oder WPC, nur ein Zugang) sowie im Hinblick auf den Kostenaufwand hiermit vergleichbare Bauweisen.

Der Anbau von weiteren Freisitzen ist nicht genehmigungsfähig, wenn die Wohnung bereits über einen Freisitz verfügt, unabhängig von dessen Lage und Größe.

Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender, zulässigerweise errichteter Freisitze sind im Sinne des Bestandsschutzes und der Erhaltung zu genehmigen.

**2.6 - Bad**

Der Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen in Standardausführung ist zu genehmigen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfliesung. Nicht

genehmigungsfähig ist die Verwendung von Elementen mit höherem Standard. Die Regelungen zu Grundrissänderungen nach Nummer 2.3 sind zu berücksichtigen.

Bei dem Ersteinbau eines Bades sowie bei einer dem Ersteinbau gleichstehenden im Einzelfall genehmigungsfähigen vollständigen Sanierung eines Bades ist der Einbau einer bodengleichen Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm) zu genehmigen. Der Einbau dieser Dusche darf jedoch nicht Anlass der Sanierung sein.

Der Einbau eines zusätzlichen Bades, einer zusätzlichen Dusche, einer zusätzlichen Badewanne, eines zusätzlichen WC und kostenintensive nachträgliche Einbauten sowie Ausstattungsergänzungen, die über das Maß eines vollausgestatteten Bades in Standardausführung hinausgehen, ist nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen für den Einbau eines zusätzlichen Bades oder eines zusätzlichen WC sind im Einzelfall dann zulässig, wenn die Wohnung mindestens fünf Wohnräume aufweist und sich die Anzahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verändert.

**2.7 - Besonders hochwertige Ausstattung**

Die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung ist nicht genehmigungsfähig. Zur besonders hochwertigen Ausstattung zählen insbesondere:

- Fußbodenheizung,
- Kamin,
- überwiegend nicht sichtbare Heizungsrohre,
- aufwendige Decken und Wandbekleidungen (zum Beispiel Stuck, Täfelung),
- hochwertiges Parkett, hochwertiger Natur-/Kunststein, hochwertige Fliesen oder vergleichbarer, fest mit dem Boden verbundener Belag,
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt,
- hochwertige Bad- und Küchenausstattung,
- sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken im Bad,
- bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm) außer bei dem Ersteinbau eines Bades sowie bei einer dem Ersteinbau gleichstehenden im Einzelfall genehmigungsfähigen vollständigen Sanierung eines Bades (vergleiche Nummer 2.6)
- freistehender, fest mit dem Boden verbundener Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeiten oder Spüle,
- Panoramafenster/bodentiefe Fenster,
- repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.

Grundsätzlich genehmigungsfähig ist, sofern die Maßnahmen in Standardausführung erfolgen und nicht besonders kostenaufwendig sind, der Einbau von wandhängenden WCs und Handtuchheizkörpern im Bad.

In einem innen liegenden Bad ist der Einbau einer modernen, gesteuerten Entlüftung (zum Beispiel mittels Feuchtigkeitssensor) zu genehmigen.

Im Zusammenhang mit einer im Einzelfall genehmigungsfähigen vollständigen Sanierung von Fußböden und Türen sind Maßnahmen zur Schaffung einer barrierearmen Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrassen sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung) zu genehmigen.

**2.8 - Energetische Maßnahmen**

Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des GEG weiter anzuwenden ist, hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Grundlage für die erhaltungsrechtliche Prüfung der energetischen Maßnahmen für die Gebäudehülle bilden Gegenüberstellungen der Modernisierungsumlagen bei Einhaltung der Mindestanforderungen des GEG sowie bei deren Überschreitung.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Dämmung der Kellerdecke sind als geringinvestive Maßnahmen grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn der U-Wert gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG-EM) nicht unterschritten wird. Dies gilt unabhängig von der Inanspruchnahme von Fördermitteln und den entstehenden Kosten.

Regelungen für Heizungsanlagen bis zum 1. Juli 2026:

Im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes und die Wirtschaftlichkeit sind Ausnahmen für den Austausch von Heizungsanlagen - orientiert auf die zukünftigen Mindestanforderungen des GEG, die ab 1. Juli 2026 wirksam werden - zu berücksichtigen. Ansatzpunkte bilden der nachgewiesene Erneuerungsbedarf oder der Ablauf der Regellebensdauer für die vorhandene Heizungsanlage. Wird eine zeitgemäße Heizungsanlage ausgetauscht, dürfen für die Mieter durch den Anlagentausch keine höheren Belastungen entstehen als beim Ersatz der vorhandenen Anlage. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Warmmiete zu berücksichtigen.

Soweit nicht zeitgemäße oder den GEG-Mindestanforderungen nicht entsprechende Heizungsanlagen getauscht werden sollen, besteht Technologieoffenheit für die neuen Anlagen. Insbesondere Anschlüsse an Wärmenetze sind grundsätzlich genehmigungsfähig.

Regelungen für Heizungsanlagen ab dem 1. Juli 2026:

Ab dem 1. Juli 2026 besteht die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für einen Heizungsanlagentausch, sofern die Anlage den Anforderungen des § 71 Absatz 1 GEG entspricht und die bestehende Anlage mindestens 15 Jahre alt ist. Ein nachgewiesener Erneuerungsbedarf der vorhandenen Anlage ist dann nicht Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit. Dies gilt grundsätzlich auch für alle Heizungsanlagen, die bis zu 100 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen.

Übergangsfristen des GEG für bestimmte Heizungsanlagen gelten nicht als Mindestanforderungen im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB.

Bei bestehenden Heizungsanlagen mit einem Alter bis 15 Jahren ist ein Tausch nur zu genehmigen, wenn die Anlage defekt und irreparabel ist oder durch die Vorzeitigkeit des Tausches keine höheren Belastungen für die Mieter entstehen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu genehmigen, wenn der erzeugte Strom vollständig ins allgemeine Netz eingespeist oder als Mieterstrom genutzt wird oder wenn der Eigentümer es Dritten überlässt, die Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Wenn der Eigentümer eine Photovoltaikanlage auf dem eigenen Grundstück errichtet, die Anlage selbst betreibt und der Strom als Allgemeinstrom (Aufzüge, Beleuchtung) eingesetzt wird, ist eine erhaltungsrechtliche Prüfung notwendig.

Balkonkraftwerke unterliegen aufgrund ihrer Bauart und Wirkung auf das soziale Erhaltungsziel keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht.

**2.9 - Sonstige bauliche Maßnahmen**

Sofern nicht ein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 oder 3 BauGB besteht, sind auch sonstige bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die eine Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann, nicht genehmigungsfähig.

**2.10 - Nutzungsänderungen**

Eine Nutzungsänderung von Wohnen in andere Nutzungen ist nicht genehmigungsfähig.

Eine Nutzungsänderung im Sinne von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist jede Änderung der Zweckbestimmung einer Wohnung, durch die diese nicht mehr der Wohnbevölkerung des Gebiets zu Zwecken des dauerhaften Wohnens zur Verfügung steht.

Die befristete (Unter-)Vermietung von zuvor unbefristet vermietetem Wohnraum stellt grundsätzlich eine Nutzungsänderung der im sozialen Erhaltungsgebiet geschützten Wohnnutzung dar und ist antragspflichtig. Der Antragsteller trägt die Beweislast für die Art der Nutzung des Wohnraums.

Die befristete Vermietung gemäß § 575 BGB sowie die befristete Untervermietung des bei der zuständigen Meldebehörde angemeldeten Hauptwohnsitzes (Erstwohnsitz) und/oder Nebenwohnsitzes (Zweitwohnsitz) einer natürlichen Person sind grundsätzlich genehmigungsfähig.

Jegliche anderweitige zeitliche Befristung des Wohnens ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, unabhängig davon, ob es sich um ein Haupt-, Unter- oder Zwischenmietverhältnis (Weitervermietung) handelt.

Indizien für die Prüfung, ob im Einzelfall eine Nutzungsänderung vorliegt, sind insbesondere: Laufzeit des Mietvertrags, Möblierung, Nutzung beziehungsweise Nutzungsabsicht/Wohnbedarf des Mieters, Vorformulierung der mieterseitig gewünschten Befristung im Mietvertrag, kurzfristige reguläre Kündigungsrechte, Verlängerungsmöglichkeiten nach Ablauf der Befristung, Miethöhe, Anmeldung bei der Meldebehörde, Zusatzleistungen (zum Beispiel Wäscheservice, Fitnessstudio).

**3 - Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung zum 18. April 2026 in Kraft. Zugleich treten die AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete vom 18. November 2024 (ABl. S. 3667) außer Kraft.

## Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

### Richtlinie zum Programm EqualStart Berlin - der GründerinnenBONUS

Bekanntmachung vom 2. April 2026

WiEnBe IV D 28

Telefon: 9013-8444 oder 9013-0, intern 913-8444

**1 - Rechtsgrundlage, Hilfsziel**

**1.1 -** Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinien und der Ausführungsvorschriften zu § 53 LHO mehrheitlich von weiblichen Personen gegründeten innovativen Unternehmen aus Gründen der Billigkeit einen finanziellen Ausgleich für die strukturellen Nachteile und Härten, denen sie auf Grund ihres Geschlechts ausgesetzt sind („EqualStart Berlin - der GründerinnenBONUS“).

Diesen strukturellen Nachteilen sind Gründerinnen beziehungsweise die mehrheitlich von weiblichen Personen gegründeten innovativen Unternehmen während der Gründungsphase ausgesetzt. Dies führt zu ungleichen Startbedingungen, zum Nachteil der von weiblichen Personen gegründeten Unternehmen.

Ein Anspruch der Gründerinnen beziehungsweise des antragstellenden Unternehmens auf Gewährung der Leistung besteht nicht. Vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

**1.2 -** Bei dieser Leistung handelt es sich um eine De-minimis-Beihilfe gemäß der Verordnung (EU) über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen in der jeweils geltenden Fassung (De-minimis VO).

**2 - Gegenstand der Hilfe**

Die Hilfe wird innovativen Unternehmen gewährt, welche mehrheitlich von Frauen gegründet worden sind beziehungsweise an denen Frauen überwiegende Gesellschaftsanteile halten.

**3 - Empfängerinnen und empfangsberechtigte Unternehmen**

**3.1 -** Für den EqualStart Berlin - der GründerinnenBONUS kommen nur Unternehmen in Betracht, die im Rahmen des Förderprogramms „GründungsBONUS Plus“ eine Förderung für ihr Unternehmen ab dem 1. September 2025 erhalten haben und die überwiegend aus Gründerinnen und Gesellschafterinnen bestehen.

**4 - Voraussetzungen der Bewilligung**

**4.1 -** Voraussetzung ist ein bestandskräftiger Zuwendungsbescheid im Rahmen des Förderprogramms GründungsBONUS Plus ab dem 1. September 2025.