

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (**LINKE**)

vom 03. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. August 2021)

zum Thema:

**Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen**

und **Antwort** vom 12. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Aug. 2021)

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28278  
vom 03.08.2021  
über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie viele Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) von Miet- in Eigentumswohnungen hat es seit Inkrafttreten der ersten Umwandlungsverordnung 2015 in sozialen Erhaltungsgebieten und in Berlin insgesamt gegeben (bitte nach Jahren und Bezirken auflisten)?

Antwort zu 1:

Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten (Kulisse zum 31.12.2020) 44.969 und in Berlin 91.209 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Anzahl der umgewandelten Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten* und sonstigen Gebieten der Bezirke in den Jahren 2015 bis 2020 (soziale Erhaltungsgebiete in der Kulisse zum 31.12.2020 mit 64 Gebieten)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015 bis 2020
Mitte	2.264	2.061	2.619	2.433	2.031	2.370	13.778
soziale Erhaltungsgebiete	987	1.191	1.499	1.428	988	789	6.882
sonstiges Bezirksgebiet	1.277	870	1.120	1.005	1.043	1.581	6.896
Friedrichshain-Kreuzberg	3.428	3.272	4.057	2.541	1.508	2.986	17.792
soziale Erhaltungsgebiete	2.591	1.851	2.296	942	885	2.030	10.595
sonstiges Bezirksgebiet	837	1.421	1.761	1.599	623	956	7.197

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015 bis 2020
Pankow	3.666	1.499	1.511	788	1.649	2.880	11.993
soziale Erhaltungsgebiete	2.758	1.248	868	502	900	2.252	8.528
sonstiges Bezirksgebiet	908	251	643	286	749	628	3.465
Charlottenburg-Wilmersdorf	2.751	1.733	2.542	2.350	2.026	3.032	14.434
soziale Erhaltungsgebiete	348	129	413	345	153	165	1.553
sonstiges Bezirksgebiet	2.403	1.604	2.129	2.005	1.873	2.867	12.881
Spandau	163	119	354	111	218	565	1.530
soziale Erhaltungsgebiete	94	12	135	81	138	297	757
sonstiges Bezirksgebiet	69	107	219	30	80	268	773
Tempelhof-Schöneberg	1.699	1.189	996	877	731	2.377	7.869
soziale Erhaltungsgebiete	1.332	887	781	437	522	1.199	5.158
sonstiges Bezirksgebiet	367	302	215	440	209	1.178	2.711
Neukölln	1.225	1.448	1.890	1.810	1.739	1.510	9.622
soziale Erhaltungsgebiete	991	1.378	1.853	1.778	1.561	1.376	8.937
sonstiges Bezirksgebiet	234	70	37	32	178	134	685
Treptow-Köpenick	732	695	331	426	581	773	3.538
soziale Erhaltungsgebiete	264	284	84	74	208	180	1.094
sonstiges Bezirksgebiet	468	411	247	352	373	593	2.444
Lichtenberg	511	105	713	347	448	682	2.806
soziale Erhaltungsgebiete	151	35	442	181	215	205	1.229
Bezirksgebiet	360	70	271	166	233	477	1.577
Reinickendorf	210	195	519	207	352	409	1.892
soziale Erhaltungsgebiete	-	82	-	84	-	70	236
Bezirksgebiet	210	113	519	123	352	339	1.656
Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten	16.649	12.316	15.532	11.890	11.283	17.584	85.254
soziale Erhaltungsgebiete gesamt	9.516	7.097	8.371	5.852	5.570	8.563	44.969
sonstiges Bezirksgebiet gesamt	7.133	5.219	7.161	6.038	5.713	9.021	40.285
Bezirke ohne soziale Erhaltungsgebiete	595	713	763	894	1.385	1.605	5.955
Berlin	17.244	13.029	16.295	12.784	12.668	19.189	91.209

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

## Frage 2

Wie viele dieser Umwandlungen (Anzahl Wohnungen) lagen in sozialen Erhaltungsgebieten und auf welcher rechtlichen Grundlage und mit welcher Begründung wurden die Anträge bewilligt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Bezirken und Erhaltungsgebieten)? Wie bewertet der Senat die Entwicklung?

## Antwort zu 2:

Zur Anzahl der umgewandelten Wohnungen (über Grundbuchumschreibungen) in den sozialen Erhaltungsgebieten vergleiche Antwort zu 1. Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden in den sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von 33.458 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen genehmigt.

In der folgenden Übersicht sind die Genehmigungen nach Jahren und Begründung (Tatbestände nach § 172 Abs. 4 S. 2 und 3 BauGB) erfasst. Aufgeführt sind nur Bezirke und soziale Erhaltungsgebiete, in denen es Genehmigungsfälle gab.

genehmigte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2015 bis 2020 nach Begründung, Bezirken und sozialen Erhaltungsgebieten (Anzahl Wohnungen)							
Bezirk soziales Erhaltungsgebiet	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB - wirtschaftliche Unzumutbarkeit							
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	52	-	-	-	52
Boxhagener Platz	-	-	52	-	-	-	52
Pankow	7	34	-	-	-	-	41
Kollwitzplatz	7	34	-	-	-	-	41
Neukölln	-	-	-	-	-	15	15
Rixdorf	-	-	-	-	-	15	15
Summe	7	34	52	-	-	15	108
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 BauGB - Nachlassgrundstück							
Mitte	-	-	-	-	-	4	4
Alexanderplatzviertel	-	-	-	-	-	4	4
Pankow	16	-	-	-	-	-	16
Bötzowstraße	16	-	-	-	-	-	16
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-	-	-	35	35
Grazer Platz	-	-	-	-	-	35	35
Summe	16	-	-	-	-	39	55
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 3 BauGB - Veräußerung an Familienangehörige							
Tempelhof-Schöneberg	-	-	-	-	2	-	2
Tempelhof	-	-	-	-	2	-	2
Neukölln	-	-	-	-	1	-	1
Reuterplatz	-	-	-	-	1	-	1
Summe	-	-	-	-	3	-	3
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 4 BauGB - Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch							
Friedrichshain-Kreuzberg	6	-	-	-	-	-	6
Luisenstadt	4	-	-	-	-	-	4
Petersburger Straße	2	-	-	-	-	-	2
Pankow	57	-	19	-	17	-	93
Arnimplatz	24	-	-	-	-	-	24
Kollwitzplatz	-	-	19	-	-	-	19
Helmholtzplatz	33	-	-	-	-	-	33
Langhansstraße	-	-	-	-	17	-	17
Tempelhof-Schöneberg	2	-	-	1	-	-	3
Bautzener Straße	1	-	-	-	-	-	1
Kaiser-Wilhelm-Platz	1	-	-	-	-	-	1
Schöneberger Süden	-	-	-	1	-	-	1
Neukölln	-	69	-	-	-	-	69
Schillerpromenade	-	35	-	-	-	-	35
Rixdorf	-	34	-	-	-	-	34
Treptow-Köpenick	-	-	-	24	-	-	24
Oberschöneweide	-	-	-	24	-	-	24
Summe	65	69	19	25	17	-	195

Bezirk soziales Erhaltungsgebiet	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 5 BauGB - nicht zu Wohnzwecken genutzt							
Friedrichshain-Kreuzberg	69	-	-	-	-	-	69
Bergmannstraße Nord	69	-	-	-	-	-	69
Pankow	-	5	-	-	-	-	5
Helmholtzplatz	-	5	-	-	-	-	5
Summe	69	5	-	-	-	-	74
Begründung: § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB – Selbstverpflichtung des Eigentümers zur Veräußerung nur an Mieter							
Mitte	-	376	850	508	707	2.428	4.869
Sparrplatz	-	16	241	122	46	321	746
Leopoldplatz	-	-	33	143	74	373	623
Waldstraße	-	205	113	135	51	270	774
Birkenstraße	-	74	280	79	68	499	1.000
Seestraße	-	81	183	29	29	380	702
Kattegatstraße	-	-	-	-	131	62	193
Reinickendorfer Straße	-	-	-	-	146	156	302
Humboldthain Nord-West	-	-	-	-	15	78	93
Soldiner Straße	-	-	-	-	67	136	203
Thomasiusstraße	-	-	-	-	-	50	50
Tiergarten-Süd	-	-	-	-	-	74	74
Alexanderplatzviertel	-	-	-	-	80	29	109
Friedrichshain-Kreuzberg	1.041	1.008	808	763	1.036	2.355	7.011
Graefestraße	190	90	104	56	122	312	874
Luisenstadt	386	309	262	232	326	480	1.995
Bergmannstraße Nord	16	55	70	85	88	321	635
Hornstraße	34	62	35	38	71	183	423
Chamissoplatz	53	81	19	19	10	18	200
Boxhagener Platz	265	147	155	135	139	285	1.126
Petersburger Straße	97	224	163	198	246	572	1.500
Weberwiese	-	40	-	-	-	13	53
Kreuzberg-Nord	-	-	-	-	34	47	81
Stralauer Kiez	-	-	-	-	-	124	124
Pankow	762	555	331	534	1.223	4.055	7.460
Falkplatz	48	-	-	-	83	245	376
Arnimplatz	107	48	77	47	78	496	853
Humannplatz	64	56	82	42	21	170	435
Ostseestraße/Grellstraße	90	17	-	30	14	76	227
Pankow Zentrum	37	125	19	21	24	234	460
Teutoburger Platz	120	62	20	42	185	208	637
Kollwitzplatz	99	41	27	16	171	499	853
Helmholtzplatz	96	134	45	70	364	968	1.677
Bötzowstraße	61	13	-	42	99	120	335
Winsstraße	40	59	54	81	22	688	944
Pankow Süd	-	-	-	9	15	91	115
Langhansstraße	-	-	7	90	116	179	392
Komponistenviertel	-	-	-	44	31	81	156

Bezirk soziales Erhaltungsgebiet	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Summe
Charlottenburg-Wilmersdorf	-	-	-	-	128	283	411
Mierendorff-Insel	-	-	-	-	52	70	122
Gierkeplatz	-	-	-	-	76	142	218
Klausener Platz	-	-	-	-	-	71	71
Spandau	-	-	-	-	-	428	428
Wilhelmstadt	-	-	-	-	-	191	191
Spandauer Neustadt	-	-	-	-	-	237	237
Tempelhof-Schöneberg	141	303	231	438	872	1.688	3.673
Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	46	59	36	74	114	291	620
Bautzener Straße	75	22	35	74	27	42	275
Kaiser-Wilhelm-Platz	20	37	78	-	-	65	200
Schöneberger Insel	-	185	82	60	225	303	855
Schöneberger Norden	-	-	-	118	81	124	323
Schöneberger Süden	-	-	-	69	250	539	858
Tempelhof	-	-	-	43	120	180	343
Grazer Platz	-	-	-	-	55	144	199
Neukölln	-	951	1.227	1.747	1.112	2.754	7.791
Schillerpromenade	-	466	170	671	211	316	1.834
Reuterplatz	-	144	179	98	183	380	984
Flughafenstraße/Donaustraße	-	151	383	201	294	531	1.560
Rixdorf	-	79	305	181	95	485	1.145
Körnerpark	-	111	96	75	25	371	678
Silbersteinstraße/Glasower Straße	-	-	6	368	59	220	653
Hertzbergplatz/Treptower Straße	-	-	88	153	245	323	809
Germaniapromenade	-	-	-	-	-	128	128
Treptow-Köpenick	-	36	11	213	203	296	759
Alt-Treptow	-	36	11	34	90	24	195
Niederschöneweide	-	-	-	-	30	84	114
Oberschöneweide	-	-	-	179	83	188	450
Lichtenberg	-	-	34	112	74	279	499
Kaskelstraße	-	-	34	28	7	44	113
Weitlingstraße	-	-	-	84	67	235	386
Reinickendorf	-	-	-	-	46	28	74
Letteplatz	-	-	-	-	46	28	74
Summe	1.944	3.229	3.492	4.315	5.401	14.594	32.975
Begründung: sonstiges / keine Angabe							
Friedrichshain-Kreuzberg	-	19	18	-	-	-	37
Chamissoplatz	-	19	18	-	-	-	37
Lichtenberg	-	-	-	11	-	-	11
Kaskelstraße	-	-	-	11	-	-	11
Summe	-	19	18	11	-	-	48
Gesamt	2.101	3.356	3.581	4.351	5.421	14.648	33.458

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

In den sozialen Erhaltungsgebieten ist seit März 2015 der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 172 BauGB wirksam. Der Genehmigungsvorbehalt wirkt nachweislich dämpfend auf das Umwandlungsgeschehen. Allerdings erfolgte im Jahr 2020 eine sehr starke Zunahme des Antrags- und Genehmigungsumfangs. Sie hat sich im ersten Halbjahr 2021 fortgesetzt.

Aufgrund des Tatbestands § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB mussten in den sozialen Erhaltungsgebieten zahlreiche Umwandlungen genehmigt werden. Die Regelung besagt, dass eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu verkaufen. Im Zeitraum 14.03.2015 bis 31.12.2020 mussten aufgrund dieser Regelung die Umwandlung von 32.975 Wohnungen genehmigt werden. Das entspricht 98,6 Prozent aller in diesem Zeitraum genehmigten Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Um auf diese Fehlentwicklung zu reagieren, richtete das Land Berlin in den Jahren 2017, 2018, 2019 und 2020 Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Tatbestands "Nr. 6" an Bund und Länder, was aufgrund der politischen Mehrheitsverhältnisse erfolglos blieb.

Frage 3

Wie entwickelte sich die Eigentumsquote im o.g. Zeitraum und wie der Anteil an Selbstnutzern?

Antwort zu 3:

Im Zeitraum 2015 bis 2020 hat sich die Eigentumsquote für Berlin insgesamt von 30,0 auf 34,2 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Selbstnutzer-Wohneinheiten von 15,2 auf 15,9 Prozent.

Eigentumsquote und Anteil Selbstnutzer-Wohneinheiten für Berlin im Zeitraum 2015 bis 2020						
Angaben in Prozent	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigentumsquote*	30,0	31,0	31,8	32,5	33,2	34,2
Anteil Selbstnutzer-Wohneinheiten**	15,2	15,4	15,5	15,6	15,7	15,9

Quelle: \* eigene Fortschreibung SenSW auf Basis des Zensus 2011

\*\* Mikrozensus (2018), in den übrigen Jahren eigene Berechnung SenSW

Frage 4

Welche Möglichkeiten bieten die Neuregelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen dem Land Berlin? Wie wird die Umsetzung dieser Möglichkeiten im Land Berlin geregelt und wie kann sichergestellt werden, dass es keine Umgehung der Regelung geben wird?

Antwort zu 4:

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) wurde § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten - als neue temporäre Regelung in das BauGB aufgenommen. § 250 Abs. 1 S. 3 BauGB ermächtigt die Landesregierung, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. Über diese Bestimmung wird ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt. Der Senat von Berlin hat am

03.08.2021 die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB erlassen (GVBl. S. 932). Sie trat am 06.08.2021 in Kraft.

Eingeschätzt wird, dass sich der Großteil der Umwandlungsanträge auf den Tatbestand § 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB stützen wird. Diese Regelung besagt, dass eine Genehmigung zu erteilen ist, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Die Anwendung der "Nr. 3" soll von den Bezirken in enger Auslegung der tatbestandlichen Voraussetzungen ausgelegt werden. In der Regel wird es erforderlich sein, dass der Eigentümer notariell beurkundete Erklärungen einer entsprechenden Anzahl von kaufwilligen Mietern vorlegt. Nicht ausreichend ist die reine einseitige Absichtserklärung des Eigentümers, an zwei Drittel der Mieter veräußern zu wollen.

Im § 250 BauGB sind zudem weitere Sicherungen verankert, die Umgehungen des Gesetzeszwecks verhindern. Unter anderem sind die betroffenen Mieter anzuhören und die Bezirke können in der Genehmigung zur Umwandlung bestimmen, dass auch der Verkauf der Wohnungen vom Bezirk genehmigt werden muss.

Frage 5

Welche Auswirkungen der neuen Regelungen auf das Umwandlungsgeschehen in Berlin erwartet der Senat? Mit welcher Begründung können dann weiterhin Mietwohnungen in Berlin umgewandelt werden? Gibt es Zahlen dazu, wie viele Wohnungen in Berlin seit 2015 mit der gleichen Begründung umgewandelt wurden?

Antwort zu 5:

Es wird ein sehr starker Rückgang der Umwandlungsfälle in Berlin erwartet. Im § 250 Abs. 3 sind fünf Tatbestände verankert für die eine Genehmigungspflicht besteht. Demnach ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn

1. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
2. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll,
4. auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist oder
5. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.



Die Zahlen sind in der Antwort zu 2. dargestellt und folgend den Nummern des § 250 Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Tatbestände nach § 250 Abs. 3 BauGB und deren Inanspruchnahme für Genehmigungen nach § 172 Abs. 4 BauGB im Zeitraum 2015 bis 2020 (Anzahl Wohnungen)				
Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5
55	3	nicht im § 172 Abs. 4 BauGB verankert	108	195

Quelle: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, SenSW

#### Frage 6

Der Berliner Mieterverein kritisiert, dass die Umwandlungsverordnung nicht in Häusern mit weniger als fünf Wohnungen Anwendung findet, das Bundesgesetz als Grenzwert lediglich drei Wohnungen ermöglicht: Wie begründet der Senat die gewählte Umwandlungsschwelle von fünf Wohnungen? Wie viele Wohnungen in Häusern mit fünf oder vier Wohnungen wurden seit 2015 umgewandelt?

Antwort zu 6:

Gemäß § 250 Abs. 1 S. 2 BauGB gilt das Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Ziel dieser Regelung ist es, Kleineigentümer zu schützen.<sup>1</sup> Um dabei regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen, wurde im § 250 Abs. 1 S. 6 BauGB geregelt, dass in der Rechtsverordnung der Landesregierung eine von fünf Wohnungen abweichende Anzahl bestimmt werden kann. Die Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

Die Untersuchung der regionalen Besonderheiten Berlins mit Blick auf die Festlegung einer von fünf Wohnungen abweichenden Anzahl führte zu folgendem Ergebnis:<sup>2</sup>

- Für den Schutz von Privatpersonen mit geringem Immobilienvermögen haben in Berlin vorrangig kleinere Gebäude mit einer geringen Wohnungszahl eine besondere Bedeutung. Bei Gebäuden mit bis zu sechs Wohnungen sind die Eigentumsanteile von Privatpersonen überdurchschnittlich ausgeprägt.
- Zugleich spielen kleinere Gebäude beim berlinweiten Umwandlungsgeschehen eine nur marginale Rolle. Die Veränderung der Anzahl an Wohnungen für die kein Genehmigungserfordernis besteht in der Spanne von drei bis sieben Wohnungen hat nur sehr geringe Mengeneffekte gegenüber der im § 250 Absatz 1 Satz 2 bestimmten Anzahl von fünf Wohnungen. Dagegen hätte eine Erhöhung der Anzahl in der Spanne von acht bis 15 Wohnungen deutlich höhere Mengeneffekte für das Umwandlungsgeschehen.

<sup>1</sup> Deutscher Bundestag, Drucksache 19/29396 Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung - Drucksachen 19/24838, 19/26023 - Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), 05.05.2021, S. 66

<sup>2</sup> IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Grundlagen für die Bestimmung der Anzahl an Wohnungen nach § 250 Abs. 1 S. 6 BauGB

- Unter Würdigung der besonderen Schutzinteressen der Privatpersonen als Eigentümer, der Beachtung der Struktur des Berliner Mietwohnungsbestandes sowie der quantitativen Wirkungen auf das Umwandlungsgeschehen besteht keine Veranlassung, von der Möglichkeit des § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB, eine abweichende Anzahl an Wohnungen zu bestimmen, Gebrauch zu machen. Die erforderliche Begründung für die Einbeziehung von Gebäuden mit weniger oder geringfügig mehr als fünf Wohnungen lässt sich nicht herleiten. Die als Regelfall bestimmte Größe von fünf Wohnungen entspricht den Erfordernissen Berlins.

Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden in Berlin in Wohngebäuden mit vier und fünf Wohnungen insgesamt 637 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Dies entspricht 0,7 Prozent aller in diesem Zeitraum in Berlin umgewandelten Wohnungen. Zu beachten ist zudem, dass in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins für Wohngebäude mit einer bis einschließlich fünf Wohnungen die Umwandlung weiterhin auf Grundlage der Umwandlungsverordnung 2020 genehmigungspflichtig ist.

Berlin, den 12.08.2021

In Vertretung

Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen