

Der Senat von Berlin
- Stadt IV C 21 -
Tel.: 9(0)173 4936

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des
Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder
Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung
nach § 250 BauGB)

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs
für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum
in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
(Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)

Vom 11.11.2025

Auf Grund des § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1
des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
verordnet der Senat:

§ 1

Das Land Berlin ist ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

§ 2

Die Erteilung der Genehmigung nach § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist bei dem für Planen zuständigen Amt des Bezirks zu beantragen, in dem das antragsgegenständliche Wohngebäude belegen ist.

§ 3

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft.

A. Begründung:

1. Allgemeines:

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 Baugesetzbuch aufgenommen.

§ 250 Absatz 1 Satz 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. Bisher musste eine solche Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten.

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 257) wurde die Frist für die Laufzeit einer Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB um fünf Jahre verlängert. Demnach muss eine solche Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft treten.

Berlin war das erste Bundesland, welches die im Jahr 2021 eingeführte neue Regelung nutzte. Sie wurde mit der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vom 03.08.2021 für das Land Berlin umgesetzt und trat am 06.08.2021 in Kraft. Zur Verbesserung der Rechtssicherheit wurde am 21.09.2021 eine zweite Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB erlassen. Diese ist am 07.10.2021 in Kraft getreten, zeitgleich trat die erste Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vom 03.08.2021 außer Kraft.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind nach § 201a Satz 3 und 4 BauGB Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Für Berlin hat die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine besondere Relevanz und Dringlichkeit:

- In der letzten Dekade wurde mehrfach im Sinne der Regelung im Baugesetzbuch festgestellt, dass Berlin eine Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zuletzt erfolgte dies über die Mietenbegrenzungsverordnung vom 15.04.2025.¹
- In Berlin bewegten sich die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bis zum Jahr 2021 und der ersten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB anhaltend auf hohem Niveau.
- Seit dem 14.03.2015 ist die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB genehmigungspflichtig. Grundlage bildet die Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, die zuletzt am 18.02.2025 neu erlassen wurde.² Allerdings befinden sich mehr als zwei Drittel (68%) des Berliner Wohnungsbestands außerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten. Auch führt der Tatbestand des § 172 Absatz 3 Satz 3 Nummer 6 BauGB zu einer deutlichen Einschränkung der Wirksamkeit des Instruments. Der Tatbestand sieht einen Anspruch des Eigentümers auf Erteilung der Genehmigung vor, wenn sich dieser verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Im Zeitraum 14.03.2015 bis 31.12.2024 musste auf Grund dieses Tatbestands die Umwandlung von rund 47.000 Wohnungen genehmigt werden.
- In den bisherigen vier Jahren Anwendungspraxis hat sich gezeigt, dass die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB sehr wirksam das Umwandlungsgeschehen in Berlin begrenzt.

Mit dieser Verordnung wird nicht zugleich eine Verordnung auf der Grundlage des § 201a Satz 1 BauGB erlassen. § 201a Satz 1 BauGB wird daher auch nicht neben § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB als Verordnungsermächtigung zitiert.

¹ Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 15.04.2025 (GVBl. S. 228)

² Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung 2025 - UmwandV 2025) vom 18.02.2025 (GVBl. S. 129)

Bestimmung der Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 250 Absatz 1 Satz 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.³ Um dabei regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen, wurde im § 250 Absatz 1 Satz 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 Untersuchungen der regionalen Besonderheiten Berlins mit Blick auf die Festlegung einer von fünf Wohnungen abweichenden Anzahl in den Jahren 2021 und 2025 führten zu folgendem Ergebnis:⁴

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 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.

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.

³ 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

⁴ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Grundlagen für die Bestimmung der Anzahl an Wohnungen nach § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB, Mai 2021 und August 2025

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 (Angespannter Wohnungsmarkt)

1.1 Zu Satz 1

Ganz Berlin wird als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß § 201a Satz 3 und 4 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die derzeit geltenden Rechtsverordnungen zu besonderen wohnungspolitischen Instrumenten auf Grundlage von Länderermächtigungen im BGB (Mietenbegrenzungsverordnung⁵, Kappungsgrenzenverordnung⁶, Kündigungsschutzklausel-Verordnung⁷) beziehen sich alle auf den Berliner Wohnungsmarkt als räumliche Einheit. Die Rechtsverordnung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB folgt diesen Festlegungen.

Der Berliner Wohnungsmarkt kann nicht in geografisch geteilte Teilmärkte ausdifferenziert werden. Er ist aufgrund seiner polyzentrischen Ausrichtung, der überall bestehenden räumlichen Nähe zu Infrastrukturen sowie der verkehrstechnischen Erreichbarkeiten als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen.

Berlin als einen Wohnungsmarkt zu betrachten, entspricht der Zielrichtung der Regelung des § 250 BauGB. Diese ist auf die Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum gerichtet. Die Versorgungsaufgabe nur in Teilgebieten Berlins zu sichern, entspräche nicht den örtlichen Erfordernissen. Die Umwandlungen erfolgen stadtweit und führen zur Verknappung des Mietwohnungsangebots mit Folgen für die gesamte Stadt.

⁵ s.o.

⁶ Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 14.03.2023 (GVBl. S. 122)

⁷ Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 13.06.2023 (GVBl. S. 228)

Eine gebietliche Einflussnahme auf das Umwandlungsgeschehen wird über die Möglichkeiten in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB seit März 2015 bereits genutzt. Zielstellung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Auf das stadtweite Umwandlungsgeschehen lässt sich über dieses Instrument kein ausreichender Einfluss nehmen.

Voraussetzungen nach § 201a Satz 3 und 4 BauGB

Nach § 201a Satz 3 und 4 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Es wurde untersucht, welche Kriterien herangezogen werden können, um nachzuweisen, ob in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Dafür eignen sich drei Kriterien. Als weiteres Kriterium wird die Entwicklung der Differenz zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Angebotsmiete herangezogen.

Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.

Die aktuellen Vermietungsangebote (Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in € je m² nettokalt) bilden das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt zeitnah ab. Wohnungssuchende Haushalte sind auf verfügbare Wohnungsmietangebote angewiesen, die ihren Möglichkeiten weitestgehend entsprechen müssen. Seit einigen Jahren können die Angebotsmieten auf der Basis der Datenquellen großer Internetportale für regelmäßige statistische Analysen verwendet werden. Das Land Berlin nutzt für Vergleiche mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bundesgebiet hierfür

die Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der Datenbasis von IDN ImmoDaten GmbH.

*Tab. 1: Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2015 bis 2024
Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete*

| Jahr | Deutschland | Land Berlin |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| 2015 | 7,30 | 8,45 |
| 2016 | 7,63 | 8,89 |
| 2017 | 8,00 | 9,86 |
| 2018 | 8,44 | 10,85 |
| 2019 | 8,74 | 11,23 |
| 2020 | 8,97 | 10,93 |
| 2021 | 9,29 | 11,67 |
| 2022 | 9,66 | 12,16 |
| 2023 | 10,30 | 15,37 |
| 2024 | 10,92 | 16,64 |
| absolute Veränderung 2015 bis 2024 | 3,62 | 8,19 |
| Entwicklung 2015 bis 2024 in % | 49,6 | 96,9 |

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen)

Im Jahr 2015 lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin um 15,8 % über dem Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum von 2015 bis 2024 stiegen die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 49,6 %. Im selben Zeitraum erhöhten sich die Angebotsmieten im Land Berlin um 96,9 % und lagen damit im Jahr 2024 um 52,4 % über dem Bundesdurchschnitt. Damit haben sich die Angebotsmieten im Land Berlin im Betrachtungszeitraum deutlich stärker erhöht als im Bundesdurchschnitt.

Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.

Im Zeitraum 2015 bis 2024 wuchs die Bevölkerung in Berlin um rund 342.000 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt entspricht dies einer Anzahl von rund 180.000 Haushalten.

Dagegen betrug die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen, einschließlich der fertiggestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, lediglich rund 157.000. Die Anzahl der neugebauten Wohnungen lag sogar nur bei rund 137.500.

Tab. 2: Entwicklung der Anzahl der Personen, Haushalte und fertiggestellten Wohnungen im Zeitraum 2015-2024

| Jahr | Zuwachs Personen | Zuwachs Haushalte | fertiggestellte Wohnungen | darunter Neubau |
|--------|------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|
| 2015 | 50.182 | 26.412 | 10.722 | 8.731 |
| 2016 | 54.799 | 28.842 | 13.659 | 10.781 |
| 2017 | 38.665 | 20.350 | 15.669 | 12.814 |
| 2018 | 31.331 | 16.490 | 16.706 | 14.463 |
| 2019 | 24.665 | 12.982 | 18.999 | 16.887 |
| 2020 | -5.403 | -2.844 | 16.337 | 14.719 |
| 2021 | 13.384 | 7.044 | 15.870 | 14.433 |
| 2022 | 82.276 | 43.303 | 17.310 | 15.404 |
| 2023 | 29.528 | 15.541 | 15.965 | 14.633 |
| 2024 | 22.884 | 12.044 | 15.362 | 14.632 |
| Gesamt | 342.311 | 180.164 | 156.599 | 137.497 |

Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerung in Berlin, Statistische Berichte A I 3 - j / 18 sowie A I 3 - j / 21, Bevölkerungsentwicklung bis 2021 auf Grundlage des Zensus 2011; Bevölkerungsentwicklung in Berlin ab 2022 auf Grundlage des Zensus 2022, Statistische Berichte A I 3 - j / 24; Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2024, Statistischer Bericht F II 2 - j / 24, Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden; Berechnung der Haushalte auf Basis der Bevölkerungsentwicklung mit 1,9 Personen/Haushalt (Quelle: Mikrozensus 2023)

Zwar ist im Zeitraum 2018 bis 2024 die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen etwas mehr als die Anzahl der Haushalte gestiegen, allerdings konnte der benötigte Entlastungsbedarf nicht gedeckt werden, um den hohen Zuzugsüberschuss aus der Zeit 2015 bis 2017 abzubauen.

Von 2022 bis 2040 braucht Berlin gemäß StEP Wohnen 2040 Flächen für den Bau von mindestens 222.000 Wohnungen. Dieser zusätzliche Bedarf setzt sich aus den Komponenten „Demografischer Bedarf“ (85.000 Wohnungen) und dem „Entlastungsbedarf“ (137.000 Wohnungen) zusammen.

Hinzu kommt das Ziel, eine „Flächenvorsorge für Unvorhersehbares“ (50.000 Wohnungen) aufzubauen.

Der Entlastungsbedarf, der sich aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit aufgebaut hat, beträgt laut StEP Wohnen 2040 zum Stand 2022 ca. 137.000 Wohnungen. Dieser Entlastungsbedarf konnte aufgrund des starken Zuzugs insbesondere im Jahr 2022 bisher nicht weiter verringert werden (vgl. Tabelle 2). Bezogen auf den Zeitraum 2025 bis 2030 wächst die Bevölkerung gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose 2021-2040 um 38.000 Personen. Die Prognose wird derzeit überarbeitet und es ist mit einer deutlichen Erhöhung zu rechnen. Da derzeit die Ergebnisse noch nicht vorliegen, wird hilfsweise mit einem Zuwachs von 50.000 Personen in Berlin im Zeitraum 2025 bis 2030 gerechnet. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt etwa 26.000 Haushalten. Insgesamt werden somit voraussichtlich von 2025 bis 2030 mehr als 160.000 Wohnungen benötigt, um eine spürbare Entspannung am Wohnungsmarkt zu erreichen.

Wird angenommen, dass für die Jahre 2025 bis 2029 die jährliche Fertigstellungsrate weiter bei rund 16.000 Wohnungen (Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024) liegt, ergäbe sich in diesem Zeitraum eine Zahl von rund 80.000 fertiggestellten Wohnungen. Damit ergäbe sich perspektivisch die Situation, dass für die wachsende Wohnbevölkerung Anfang des Jahres 2030 noch nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen ist, um den benötigten Entlastungsbedarf zu decken und den Berliner Wohnungsmarkt ausreichend zu entspannen.

Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Der Zensus 2022 weist für Berlin eine Leerstandsquote von 2,0 % aus. Rund 40.700 Wohnungen waren zum Stichtag 15. Mai 2022 als Leer stehend erfasst. Im Zensus 2011 betrug die Leerstandsquote noch 3,5 %.

Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand im Jahr 2022 etwa 45 % aller Berliner Mietwohnungen umfasste, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17.000 freie Wohnungen und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus. Im Jahr 2024 betrug der Leerstand beim BBU nur noch 1,6 % bzw. rund 12.400 leerstehende Wohnungen.⁸

⁸ Quelle: BBU-Jahresstatistik 2024

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit dem Jahr 2011 weiter sinkende Leerstandsquote aus. Lag sie für das Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2023 auf nur noch 0,3 % bzw. rund 6.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.⁹

Ein Leerstand in der vorgenannten Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt von 3,0 %.

Entwicklung der Differenz zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Angebotsmiete

Für die Mietspiegel 2015, 2017, 2019 und 2024 wurden die Daten im September des jeweiligen Vorjahres erhoben. Die Mietspiegel 2021 und 2023 wurden ohne Durchführung einer Datenerhebung bezogen auf den Mietspiegel 2019 jeweils um einen Zweijahreszeitraum mit Index fortgeschrieben. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten mit den ortsüblichen Vergleichsmieten wurden daher die Daten des III. Quartals auf Grundlage der empirica-systeme Marktdatenbank herangezogen.

Im Jahr 2024 hat keine Datenerhebung zum Mietspiegel stattgefunden. Der nächste Mietspiegel (Berliner Mietspiegel 2026) wird voraussichtlich im Frühjahr 2026 - mit Vergleichsdaten aus September 2025 - veröffentlicht.

Die durchschnittliche Angebotsmiete stieg im Zeitraum III. Quartal 2014 bis III. Quartal 2023 von 8,85 €/m² um 6,01 €/m² auf 14,86 €/m² monatlich und damit um 67,9 %. Demgegenüber stieg die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitraum September 2014 bis September 2023 von 5,84 €/m² um 1,37 €/m² auf 7,21 €/m² und damit um 23,5 %. Demnach stieg die Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum deutlich schneller als die ortsübliche Vergleichsmiete. Deutlich wird dies auch, wenn die jeweilige absolute Differenz zwischen der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet wird. Die Angebotsmieten lagen im III. Quartal 2023 mehr als doppelt so hoch wie die ortsüblichen Vergleichsmieten, was als deutliches Anzeichen für einen weiterhin stark angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu werten ist.

⁹ Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2024, Zeitreihe 2009-2023, Ergebnisse und Methodik, Dezember 2024

Tab. 3: *Entwicklung der Angebotsmieten und ortsübliche Vergleichsmieten im Zeitraum 2014 bis 2023 - Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete*

| Berliner Mietspiegel | Vergleichszeitraum | Angebotsmiete | ortsübliche Vergleichsmiete | Differenz (Angebotsmiete minus ortsübliche Vergleichsmiete) |
|--------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------------|---|
| 2015 | III. Quartal 2014 | 8,85 | 5,84 | 3,01 |
| 2017 | III. Quartal 2016 | 9,25 | 6,39 | 2,86 |
| 2019 | III. Quartal 2018 | 10,78 | 6,72 | 4,06 |
| 2021 | III. Quartal 2020 | 10,44 | 6,79 | 3,65 |
| 2023 | III. Quartal 2022 | 11,80 | 7,16 | 4,64 |
| 2024 | III. Quartal 2023 | 14,86 | 7,21 | 7,65 |
| absolute Veränderung 2014-2023 | | 6,01 | 1,37 | |
| Entwicklung 2014-2023 in % | | 67,9 | 23,5 | |

Quellen Angebotsmieten: RegioKontext GmbH, Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG). Quellen Mietspiegel: GEWOS Institut für Stadt- Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2015; F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2017 und Berliner Mietspiegel 2019; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Mietspiegel 2023; ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Hamburg, Berliner Mietspiegel 2021 und Berliner Mietspiegel 2024

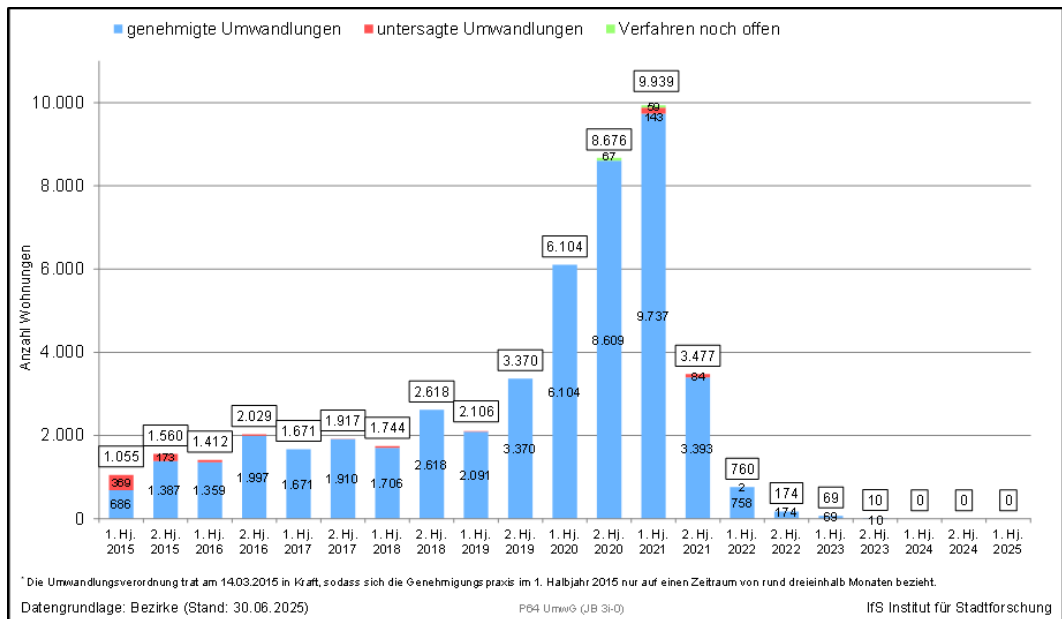
Wirkungen des Instruments

Seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im zweiten Halbjahr 2021 gibt es folgende Entwicklungen:

Verbesserter Schutz für Mietwohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten

Das stadtweite und strenger gefasste Umwandlungsverbot nach § 250 BauGB verdrängt die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten. In der Folge reduzierten sich die Genehmigungen nach § 172 BauGB stark. Erteilte Genehmigungen für Umwandlung nach § 172 BauGB: im Jahr 2021: 13.130 Wohnungen, im Jahr 2022: 932 Wohnungen und im Jahr 2023: 79 Wohnungen. Ab dem Jahr 2024 wurden keine Anträge mehr gestellt.

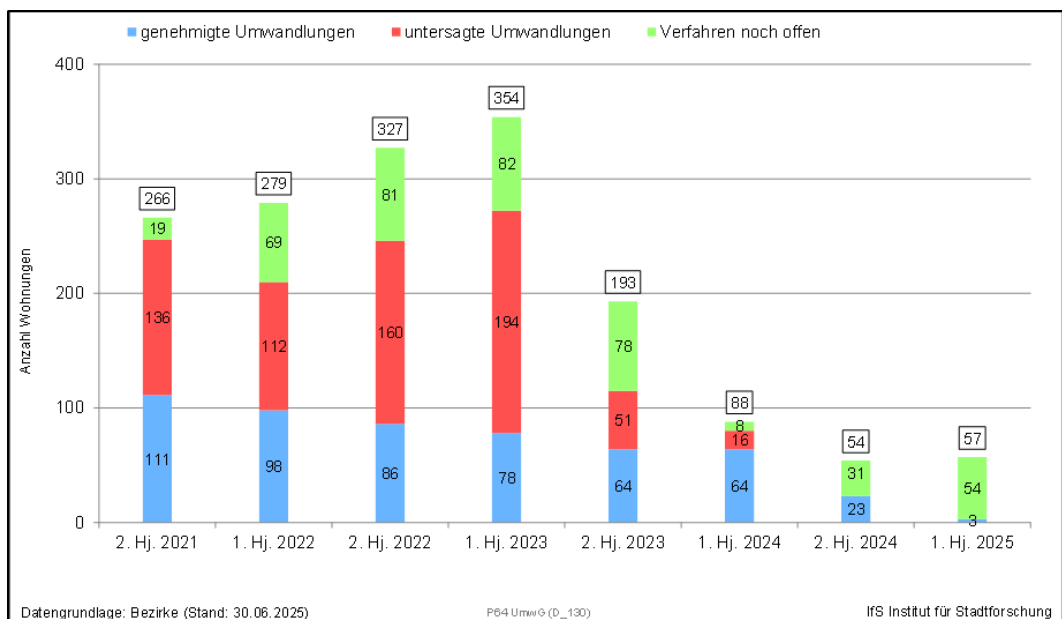
Abb. 1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015-2025 nach Halbjahren und Verfahrensstand



Nur wenige Umwandlungsgenehmigungen auf Grundlage des § 250 BauGB

Gleichzeitig zu dem Rückgang der Genehmigungen nach § 172 BauGB wurden nur sehr wenige Genehmigungen nach § 250 BauGB erteilt: im Jahr 2021: 111 Wohnungen, im Jahr 2022: 184 Wohnungen, im Jahr 2023: 142 Wohnungen, im Jahr 2024: 87 Wohnungen und im ersten Halbjahr 2025: 3 Wohnungen.

Abb. 2: Genehmigungspraxis nach § 250 BauGB nach Halbjahren im Zeitraum Halbjahren 2021 bis 2025 und Verfahrensstand



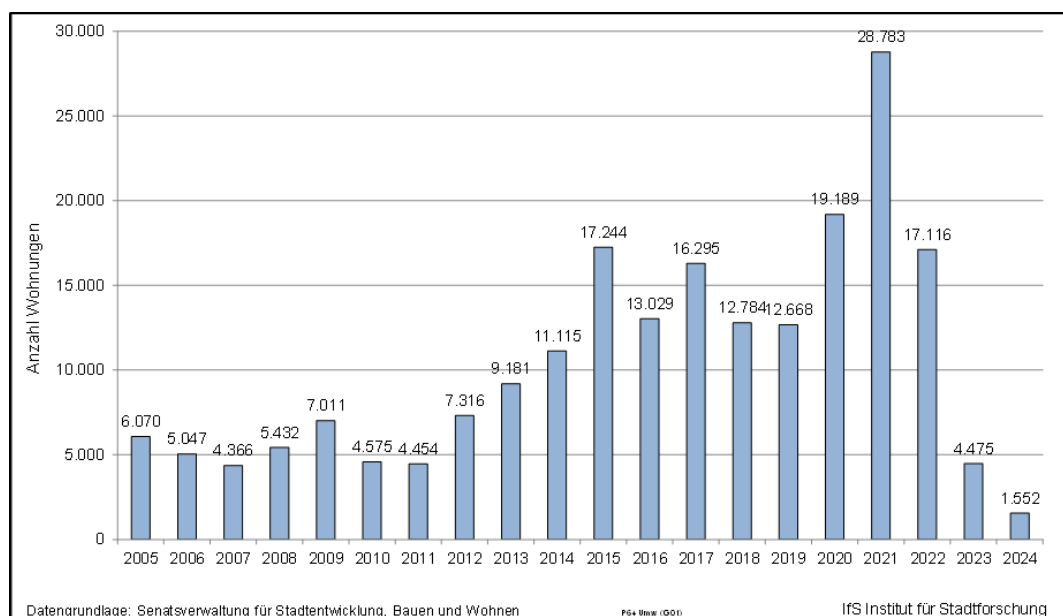
Dass das Antragsgeschehen nach § 250 BauGB so gering ausfällt, liegt daran, dass der Genehmigungstatbestand nach § 250 Absatz 3 Nummer 3 BauGB bezogen auf die Veräußerung von Wohnungen an Mieter wesentlich strenger gefasst ist, als im § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB. So wird von den Bezirken die Genehmigung der Umwandlung an die Vorlage notariell beurkundeter Kaufverträge von zwei Drittel der Mieter geknüpft. Das Verwaltungsgericht Berlin hat diese Vorgehensweise mit dem Urteil vom 07.09.2023 (VG 13 K 368/22) bestätigt.

Folge: starker Rückgang der vollzogenen Umwandlungen

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB führte im Ergebnis zu einer Reduzierung der über Grundbuchsbeschreibungen stadtwweit vollzogenen Umwandlungen: im Jahr 2021: 28.783 Wohnungen, im Jahr 2022: 17.116 Wohnungen, im Jahr 2023: 4.475 Wohnungen und im Jahr 2024: 1.552 Wohnungen. Diese Entwicklung wird sich im Jahr 2025 fortsetzen.

Die Ursache für die nur schrittweise Reduzierung der vollzogenen Umwandlungen liegt in den zeitlichen Verzögerungen bei den Grundbucheintragungen. Für den wesentlichen Anteil der seit dem 2. Halbjahr 2021 vollzogenen Umwandlungen war bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt gestellt worden, bevor die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft trat.

Abb. 3: Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin im Zeitraum 2005 bis 2024



Umwandlungspotential

Berlinweit beträgt das Umwandlungspotential zum 31.12.2024 rund 1.034.000 Wohnungen, was einem Anteil von 50,2 % des Wohnungsbestands entspricht.¹⁰ Der Möglichkeit der Einflussnahme auf das Umwandlungsgeschehen steht daher ein nach wie vor großes Umwandlungspotential gegenüber.

Das Potential beträgt in den sozialen Erhaltungsgebieten rund 386.000 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 58,5 % des Wohnungsbestandes in diesen Gebieten. Mit rund 648.000 Wohnungen ist das Umwandlungspotential außerhalb sozialer Erhaltungsgebiete zwar deutlich höher, bezogen auf den dortigen gesamten Wohnungsbestand ist der Anteil mit 46,3 % jedoch etwas geringer.

Resümee

Die Angebotsmieten sind im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2024 in Berlin fast doppelt so schnell gestiegen wie im Bundesdurchschnitt. Im Jahr 2024 lagen die Angebotsmieten in Berlin durchschnittlich um 52,4 % höher als im Bundesdurchschnitt.

Die Differenz zwischen der durchschnittlichen Höhe der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete hat sich in Berlin im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 mehr als verdoppelt. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werdenden freien Wohnungen höhere Mieten gefordert werden können. Eine solche Entwicklung der Angebotsmieten wäre auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt, der durch ein annäherndes Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage an Wohnraum gekennzeichnet ist, nicht möglich.

Zwar konnte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2021 und 2023 bis 2024 die Wohnungsnachfrage aufgrund des Haushaltszuwachses in diesen Jahren befriedigen, dennoch entwickelte sich im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2024 ein zusätzliches Wohnungsdefizit.

¹⁰ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Die Schätzung des Umwandlungspotentials basiert auf dem beim Zensus 2022 erfassten Wohnungsbestand. Dabei wurden die sich in der Eigentumsform WEG sowie die in der Hand von Wohnungsgenossenschaften und städtischen Wohnungsunternehmen befindenden Wohnungen ausgeklammert. Der verbleibende Bestand wurde bis Ende 2024 mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben, wobei die als WEG erstellten Wohnungen ausgeklammert und die erfolgten Umwandlungen abgezogen wurden.

Der geringe Leerstand an Wohnraum in Berlin liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

Es liegt daher für Berlin insgesamt ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 und 4 BauGB vor, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB bewirkte innerhalb von vier Jahren eine konsequente Begrenzung des stadtweiten Umwandlungsgeschehens. Sie trägt dazu bei, dass der sehr hohe Druck auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt gedämpft wird, schützt den dringend benötigten preiswerten Mietwohnraum und Haushalte vor Verdrängung.

Die Hälfte des Berliner Wohnungsbestandes ist potentiell für Umwandlungen geeignet. Der Möglichkeit der Einflussnahme auf das Umwandlungsgeschehen steht daher ein nach wie vor großes Umwandlungspotential gegenüber.

1.2 Zu Satz 2

Die Rechtsverordnung muss nach § 250 Absatz 1 Satz 4 BauGB begründet werden. Die in der Rechtsverordnung enthaltene zusätzliche Pflicht zur Veröffentlichung der Begründung im Amtsblatt stellt die Publizität dieser Begründung sicher. Die Begründung wird dabei zeitnah nach dem Senatsbeschluss, spätestens aber zeitgleich mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung veröffentlicht.

2. Zu § 2 (Zuständigkeit)

Gemäß § 250 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist für die Genehmigung die von der Landesregierung bestimmte Stelle zuständig. Die Vorschrift bestimmt das für Planen zuständige Amt des Bezirks wegen seiner Sachnähe als zuständige Stelle.

3. Zu § 3 (In- und Außerkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten und das Außerkrafttreten der Verordnung.

3.1 Zu Satz 1

Das Inkrafttreten der Verordnung am 01.01.2026 schließt unmittelbar an das Auslaufen der derzeit gültigen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB mit Ablauf des 31.12.2025 an. Insofern ist eine durchgängige Geltung der Genehmigungspflicht gewährleistet.

3.2 Zu Satz 2

Für das Außerkrafttreten der Rechtsverordnung sieht die Ermächtigung in § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB eine Höchstgeltungsdauer bis zum Ablauf des 31.12.2030 vor. Diese wird ausgeschöpft. Eine grundsätzliche Änderung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten. Trotz zahlreicher wohnungspolitischer Maßnahmen wird der gebildete Nachfrageüberhang sowie die Nachfrage durch fortgesetztes Bevölkerungswachstum durch Wohnungsneubau innerhalb dieses Zeitraums nicht zu befriedigen sein. Da es sich beim Umwandlungsgeschehen und dessen Folgen um tendenziell längerfristige Prozesse handelt, ist ein kurzer Geltungszeitraum für die Rechtsverordnung zudem nicht zweckmäßig. Über das Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB werden die Anwendungsvoraussetzungen der Rechtsverordnung fortlaufend geprüft.

B. Rechtsgrundlage

§ 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Keine.

D. Gesamtkosten

Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine. Die Rechtsverordnung selbst begründet keine Kosten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 11. November 2025

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. Baugesetzbuch (BauGB)

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
(Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
- 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung 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 Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. 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,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Absatz 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.

§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.

(2) Zuständig für die Genehmigung ist die von der Landesregierung bestimmte Stelle. § 173 Absatz 3 gilt entsprechend.

(3) Die Genehmigung ist 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.

In der Genehmigung kann bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend Satz 1 Nummer 1 bis 3 bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der nach Absatz 2 Satz 1 zuständigen Stelle. Die Genehmigungspflicht erlischt mit Außerkrafttreten der Verordnung nach Absatz 1 Satz 3.

(4) Unbeschadet des Absatzes 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn dies für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum erforderlich ist. Unter der Voraussetzung von Satz 1 kann die Genehmigung mit einer Auflage erteilt werden.

(5) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach Absatz 1 Satz 2 liegt, darf das Grundbuchamt die Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung oder das Nichtbestehen der Genehmigungspflicht nachgewiesen ist. Mit der Eintragung gilt die Genehmigung als erteilt.

(6) Der Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ferner

1. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
2. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, sowie
3. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 gelten sinngemäß.

(7) Diese Vorschrift geht im räumlichen Anwendungsbereich von Rechtsverordnungen nach Absatz 1 Satz 3 den Rechtsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 vor. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn nach Absatz 1 Satz 2 und 6 keine Genehmigungspflicht besteht.

2. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)

§ 1 Begriffsbestimmungen

(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.

(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

(6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

§ 30 Wohnungserbbaurecht

(1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht).

(2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.

(3) Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch, Teilerbbaugrundbuch). Im Übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend.

§ 31 Begriffsbestimmungen

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht). Das Dauerwohnrecht kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(2) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).

(3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.

3. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 1008 Miteigentum nach Bruchteilen

Steht das Eigentum an einer Sache mehreren nach Bruchteilen zu, so gelten die Vorschriften der §§ 1009 bis 1011.

§ 1010 Sondernachfolger eines Miteigentümers

(1) Haben die Miteigentümer eines Grundstücks die Verwaltung und Benutzung geregelt oder das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausgeschlossen oder eine Kündigungsfrist bestimmt, so wirkt die getroffene Bestimmung gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur, wenn sie als Belastung des Anteils im Grundbuch eingetragen ist.

(2) Die in den §§ 755, 756 bestimmten Ansprüche können gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur geltend gemacht werden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

4. Verfassung von Berlin (BVB)

Artikel 64

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.