

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Begründung der 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)<sup>0</sup>  
vom 11. November 2025**

Bekanntmachung vom 11. November 2025

Stadt IV C 21

Telefon: 90173-4936 oder 90139-3000, intern 9173-4936

## **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.

---

<sup>0</sup> 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 Plänen 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.

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.<sup>1</sup>
- 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.<sup>2</sup> 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.

## 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.<sup>3</sup> 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:<sup>4</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 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.

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)

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

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.

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 (Mietenbegrenzungsverordnung<sup>5</sup>, Kappungsgrenzenverordnung<sup>6</sup>, Kündigungsschutzklausel-Verordnung<sup>7</sup>) 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.

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.

<sup>5</sup> s.o.

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

<sup>7</sup> 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)

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 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>

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 €/m<sup>2</sup> um 6,01 €/m<sup>2</sup> auf 14,86 €/m<sup>2</sup> monatlich und damit um 67,9 %. Demgegenüber stieg die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitraum September 2014 bis September 2023 von 5,84 €/m<sup>2</sup> um 1,37 €/m<sup>2</sup> auf 7,21 €/m<sup>2</sup> 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.

Tab. 3: *Entwicklung der Angebotsmieten und ortsübliche Vergleichsmieten im Zeitraum 2014 bis 2023 - Angaben in €/m<sup>2</sup> 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

<sup>8</sup> Quelle: BBU Jahresstatistik 2024

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

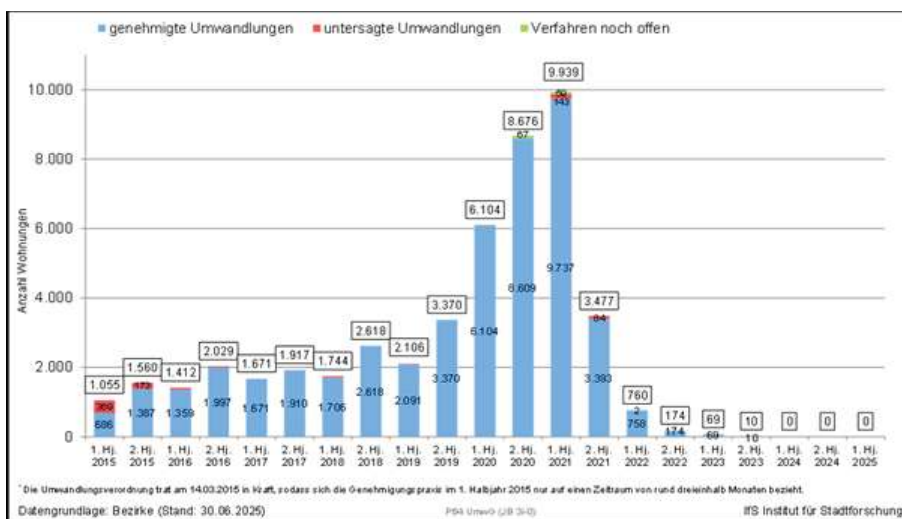
Wirkungen des Instruments

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.

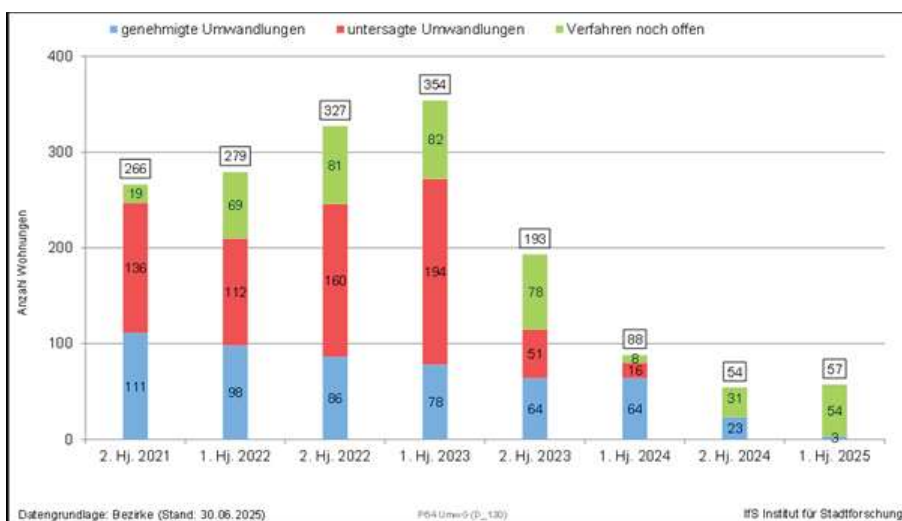
Abb. 1: Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten im Zeitraum 2015-2025 nach Halbjahren und Verfahrensstand



*Nur wenige Umwandlungsgenehmigungen auf Grundlage des § 250 BauGB*

Gleichzeitig mit 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



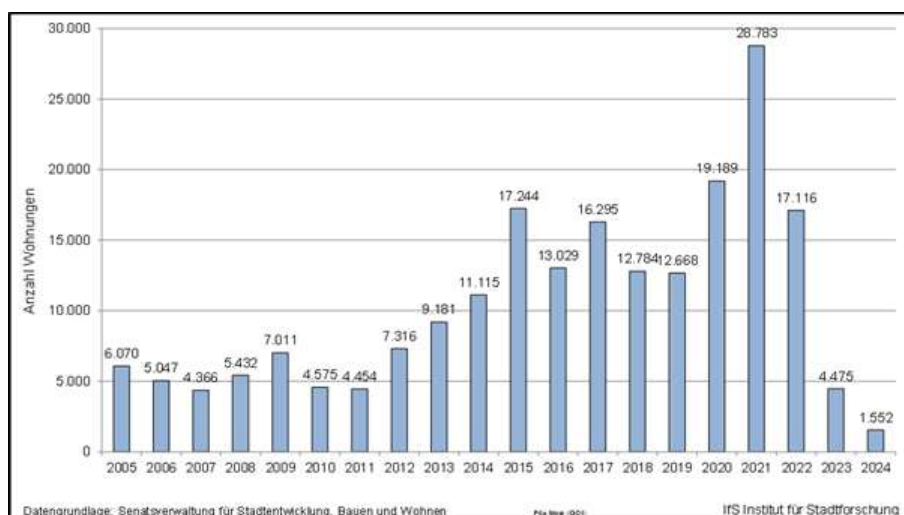
Dass das Antragsgeschehen nach § 250 BauGB so gering ausfällt, liegt daran, dass der Genehmigungstatbestand nach § 250 Absatz 3 Nummer 3 BauGB bezogen auf die Veräußerung von Wohnungen an Mieter wesentlich strenger gefasst ist, als im § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB. So wird von den Bezirken die 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 stadtweit 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.<sup>10</sup> 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.

<sup>10</sup> 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.

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.

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.