Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 19 / 24 184
Schriftliche Anfrage

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 17. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Oktober 2025)

zum Thema:

§ 250 BauGB: Berlin-Turbo auch bei der Verlängerung des Mieter*innenschutzes vor Umwandlungen in Eigentumswohnungen – wann verlängert der Senat die Verordnung zum Umwandlungsschutz?

und **Antwort** vom 31. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. November 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24184
vom 17. Oktober 2025
über § 250 BauGB: Berlin-Turbo auch bei der Verlängerung des Mieter*innenschutzes vor Umwandlungen in Eigentumswohnungen – wann verlängert der Senat die Verordnung zum Umwandlungsschutz?

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:
Aufgrund der weiterhin angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten wurden im kürzlich vom Bundestag beschlossenen „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ die Regelungen nach § 201a BauGB zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und nach § 250 BauGB zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten jeweils um fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2031 bzw. 2030 verlängert.

Frage 1:
Wann beabsichtigt der Senat die Voraussetzungen für die Anwendung des § 250 BauGB zu schaffen, und die „Angespannter Wohnungsmarkt-Verordnung – AwohnV“ nach § 201a BauGB neu zu beschließen, in der ganz Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt wird, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist?
1a. Welche Vorarbeiten oder Untersuchungen wurden zur Verordnungsbegründung diesbezüglich bereits eingeleitet, wie ist der jeweilige Bearbeitungsstand und welche Vorarbeiten/Untersuchungen müssen noch erfolgen?

Antwort zu 1:
Die Anwendung des § 250 BauGB wird durch die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ermöglicht (siehe dazu Antwort zu Frage 2).

Die AWohnV Berlin vom 16. November 2021 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft. Es ist beabsichtigt, die Voraussetzungen für den Erlass bzw. die Verlängerung der Verordnung im kommenden Jahr zu überprüfen und die Verordnung spätestens im 4. Quartal 2026 neu zu erlassen bzw. zu verlängern.

Der Kriterienkatalog des § 201a Satz 4 BauGB bestimmt, wann ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt. Ob diese Kriterien für Berlin erfüllt sind, wird anhand von Statistiken des Bundes und der Länder (insb. zu den Themenbereichen Mietenbelastung, Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsleerstand) sowie eigenen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (bspw. Berliner Mietspiegel) überprüft. Die wesentlichen Datengrundlagen liegen bereits vor, müssen jedoch noch ausgewertet werden. Dies wird im kommenden Jahr erfolgen.

Frage 2:
Wann beabsichtigt der Senat die Voraussetzungen für die Anwendung des § 250 BauGB in Berlin zu schaffen, und eine neue „Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB“ zu beschließen?
2a. Welche Vorarbeiten/Untersuchungen wurden zur Verordnungsbegründung diesbezüglich eingeleitet, wie ist der jeweilige Bearbeitungsstand und welche Vorarbeiten/Untersuchungen müssen noch erfolgen?

Antwort zu 2:
Vorgesehen ist der Neuerlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB durch den Senat in der ersten Novemberhälfte 2025. Die Ermächtigungsgrundlage für den Neuerlass ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Die Verordnungsbegründung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in der ersten Septemberhälfte 2025 erstellt. In der Begründung erfolgt der Nachweis, dass Berlin insgesamt ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 und 4 BauGB ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zudem sind in der Begründung die Ergebnisse des Monitorings zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach den §§ 172 und 250 BauGB zu den Wirkungen der Rechtsinstrumente integriert und es wird das noch vorhandene Umwandlungspotential aufgezeigt. Für die Bestimmung der Anzahl an Wohnungen nach § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB erfolgte im August 2025 eine Fortschreibung der Ausgangsuntersuchung vom Mai 2021 durch das mit dem Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen beauftragte IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH.

Frage 3:
Wie wird der Senat sicherstellen, dass es keine Regelungslücke beim Schutz vor Umwandlungen gibt, weil die gültige Landesverordnung Ende des Jahres ausläuft?

Antwort zu 3:
Siehe die Antwort zu Frage 2. Eine Regelungslücke ist ausgeschlossen. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB wird rechtzeitig erlassen, verkündet und tritt am 1.

Januar 2026 in Kraft. Die notwendige Veröffentlichung der Begründung im Amtsblatt für Berlin erfolgt vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB.

Berlin, den 31.10.2025

In Vertretung

Machulik
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen