

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 11. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Dezember 2025)

zum Thema:

Bundespolitische Abschwächung des § 250 BauGB darf Schutz vor Umwandlungen nicht gefährden – was tut der Senat, damit es zu keiner Umgehung des „Umwandlungsverbots“ kommt?

und **Antwort** vom 19. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Dez. 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. 19/24585

vom 11. Dezember 2025

über Bundespolitische Abschwächung des § 250 BauGB darf Schutz vor Umwandlungen nicht gefährden – was tut der Senat, damit es zu keiner Umgehung des „Umwandlungsverbots“ kommt?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Mit der jüngsten Änderung des §250 BauGB durch den Bund wurde das Genehmigungserfordernis für Umwandlungen zwar über den 1. Januar 2026 hinaus (bis Ende 2030) verlängert, aber abgeschwächt, indem eine Ausnahme für Fälle geschaffen wurde, in denen zusätzlicher Wohnraum entsteht. Diese Öffnung birgt ein erhebliches Risiko, dass die Ausnahme genutzt wird, um Umwandlungen vorzubereiten und Mieter*innen zu verdrängen. Um Missbrauch effektiv zu verhindern und den Bestand an Mietwohnungen im Bezirk dauerhaft zu schützen, ist eine maximal restriktive Genehmigungspraxis erforderlich. Genehmigungen dürfen nur erteilt werden, wenn zweifelsfrei ausgeschlossen ist, dass sie als Türöffner für spätere Umwandlungen dienen.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die nachfolgende Regelung im § 250 BauGB: „Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird...“ im Hinblick auf den weiteren Schutz der Bestandsmieter*innen vor Umwandlungen ihrer Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Bezug auf eine Abschwächung des Schutzes vor Umwandlungen für die Berliner Mieter*innen?

Frage 2:

Wie wird der Senat sicherstellen, dass die Bezirke bis auf Weiteres sämtliche Genehmigungen für Vorhaben, die sich auf die Ausnahme zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums berufen, nur dann erteilen, wenn rechtssicher gewährleistet ist, dass für das betroffene Grundstück oder Gebäude dauerhaft keine Umwandlung in Wohneigentum erfolgen kann?

Antwort zu 1 und 2:

Nach dem Wortlaut des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB n.F. und dem klaren gesetzgeberischen Willen entfällt das Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ausschließlich für die neu geschaffene Wohnfläche. Für den Bestandswohnraum verbleibt es beim Genehmigungserfordernis nach § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass „die Begründung von Wohn- oder Teileigentum daher dann nicht genehmigungspflichtig ist, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht. [...] Bei bestehenden Gebäuden ändert sich dadurch an dem Schutz der bereits existierenden Wohnungen nichts [...].“ (S. 40 der Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen, 24. Ausschuss, Drucksache 21/2109 vom 08.10.2025).

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann jedoch ein Grundstück nur in Gänze aufgeteilt werden, weshalb es bezüglich der Umwandlung der Bestandswohnungen im Ergebnis doch einer Genehmigung bedarf. Es ist dann erforderlich, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass die Bestandswohnungen nach ihrer Umwandlung nicht einzeln abverkauft werden können. Hierfür ist insbesondere gemäß § 250 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauGB zu bestimmen, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung entsprechend § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB bedarf. Diese Genehmigungspflicht ist in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch einzutragen. Zu erwägen ist zudem die Aufnahme von Bestimmungen, die etwa dazu dienen können, alle Bestandssondereigentumseinheiten an einen Miteigentumsanteil zu binden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat die Bezirke vorab über die mit der Neuregelung einhergehende Problematik informiert und wird zusätzlich mit einem derzeit in Erarbeitung befindlichen Rundschreiben auf die einheitliche Anwendung durch die Bezirke hinwirken.

Frage 3:

Wie viele Anträge auf Umwandlung sind in den Bezirken jeweils eingegangen seit der neuen Beschlusslage, die sich auf die „Schaffung zusätzlichen Wohnraums“ berufen? Wie oft davon wurden Umwandlungen genehmigt oder gilt dies nur für den zusätzlichen Wohnraum (als Teileigentum), aber nicht für das Bestandsgebäude?

Antwort zu 3:

Die Antwort ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es wird unter Verweis auf die Antwort zu 1 darauf hingewiesen, dass ein Grundstück nur insgesamt geteilt werden kann. Eine teilweise Begründung von Wohneigentum ist rechtlich nicht möglich. Zu den aktuellen Fällen findet ein enger Austausch zwischen den Bezirksämtern und der Senatsverwaltung, für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen statt:

Bezirk	Anzahl Anträge mit Bezug zu § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB (Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird)	Genehmigungen
Spandau	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0	0
Pankow	0	0
Steglitz-Zehlendorf	0	0
Lichtenberg	0	0
Neukölln	1	0
Treptow-Köpenick	1	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	0	0
Reinickendorf	0	0
Tempelhof-Schöneberg	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg	k.A.	k.A.
Mitte	k.A.	k.A.
Gesamt	2	0

Frage 4:

Wie viele Anträge auf Umwandlung sind in den Bezirken seit 2025 eingegangen, die sich auf die Ausnahmen zur Genehmigung beziehen – also 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 Dritteln 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 wie vielen Fällen davon wurde dem Antrag stattgegeben (bitte einzeln nach Bezirken, Gründen 1.-5. auflisten)?

Antwort zu 4:

Die Antwort ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Bezirk	Anzahl Anträge im Jahr 2025 nach § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 5 (BauGB)	Genehmigungen
Spandau	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0	0
Pankow	Nr. 1: 1 Nr. 2: 2	0
Steglitz-Zehlendorf	Nr. 1: 1 Nr. 4: 2	Nr. 1: 1
Lichtenberg	Nr. 2: 1	Nr. 2: 1
Neukölln	0	0
Treptow-Köpenick	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	Nr. 1: 3	Nr. 1: 1
Reinickendorf	0	0
Tempelhof-Schöneberg	0	0
Friedrichshain-Kreuzberg	k.A.	k.A.
Mitte	k.A.	k.A.
Gesamt	10	3

Berlin, den 19.12.2025

In Vertretung

Machulik

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