

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 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)

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 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. Februar 2025

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3
des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
verordnet der Senat:

§ 1

Für die Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs darf Wohnungseigentum oder Teileigentum im Sinne von § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden.

§ 2

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Diese Verordnung tritt am 13. März 2025 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf des 12. März 2030 außer Kraft.

A. **Begründung:**

a) Allgemeines:

Mit Ablauf des 12.03.2025 tritt die 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 2020 - UmwandV 2020) vom 04.02.2020 außer Kraft. Da die Erforderlichkeit für den Genehmigungsvorbehalt weiterhin gegeben ist, wird die Umwandlungsverordnung 2025 erlassen.

Die Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen stellt in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung einen der wesentlichen Gründe für den Verlust bezahlbaren Mietwohnraums und die Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung dar. Vor diesem Hintergrund ermächtigt § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs die Landesregierungen, für die Grundstücke in Gebieten einer sozialen Erhaltungsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohneigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.

Mit dem Erlass der Umwandlungsverordnung am 03.03.2015 machte der Senat von Berlin von dieser Ermächtigung erstmals Gebrauch. Vor Auslaufen der Gültigkeit der ersten Umwandlungsverordnung am 13.03.2020 hat der Senat von Berlin am 04.02.2020 die Umwandlungsverordnung 2020 erlassen. Mit der Umwandlungsverordnung 2025 wird die seit März 2015 bestehende durchgängige Gültigkeit des Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten um weitere fünf Jahre bis März 2030 verlängert.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1

Notwendigkeit des Neuerlasses einer 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

Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts nach § 172 des Baugesetzbuchs

Berlin ist eine Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.¹

Es sind daher verschiedene Rechtsinstrumente zur Sicherung des Wohnungsbestands (z.B. Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum) und zur Begrenzung von Mietsteigerungen (z.B. Mietpreisbremse, Kappungsgrenze) für Berlin aktiv.

Für die Instrumente des besonderen Städtebaurechts erfolgten im Kontext der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts sowie von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen Neujustierungen. Dabei gewann der Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts nach § 172 des Baugesetzbuchs stadtweit erheblich an Bedeutung. Gab es Ende 2014 noch 22 soziale Erhaltungsgebiete in vier Bezirken, so steigerte sich die Anzahl innerhalb von zehn Jahren auf 81 Gebiete in elf Bezirken. In den 81 sozialen Erhaltungsgebieten lebten zum 31.12.2023 rund 1.190.000 Personen. Das entspricht 31% der Berliner Bevölkerung.

Mit der im 2. Halbjahr 2021 in Kraft getretenen 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) wurde gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für Berlin stadtweit ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt. Das Genehmigungserfordernis gilt jedoch nur, wenn sich in dem betreffenden Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden. Mit Ablauf des 31.12.2025 wird die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB außer Kraft treten. Eine Verlängerung oder ein Neuerlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist nach derzeitigiger Rechtslage nicht möglich; nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB muss eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

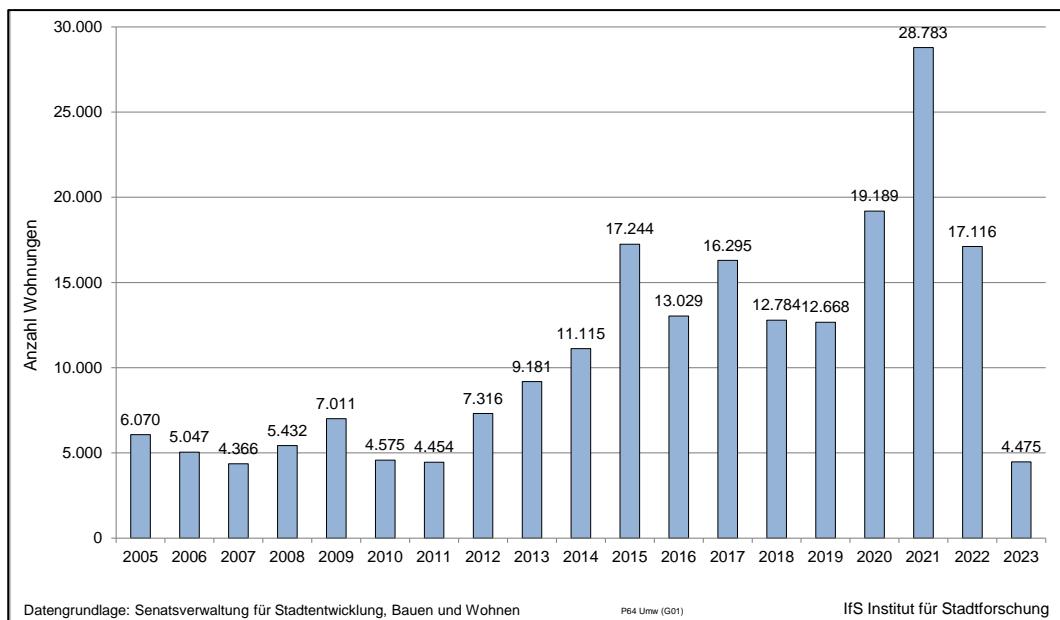
¹ Zuletzt bestimmt in der Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AWohnV) vom 16. November 2021 (GVBl. 1283) sowie in der Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung (Kündigungsschutzklausel-Verordnung) vom 13. Juni 2023 (GVBl. 228)

Nach § 250 Absatz 7 Satz 1 des Baugesetzbuchs geht § 250 des Baugesetzbuchs im räumlichen Anwendungsbereich dem Genehmigungsvorbehalt einer Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs vor, sofern die Gebäude mehr als fünf Wohnungen aufweisen. Gebäude mit weniger als sechs Wohnungen stehen in sozialen Erhaltungsgebieten weiterhin unter dem Genehmigungsvorbehalt einer Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs.

Umwandlungsgeschehen und Umwandlungspotential

Begleitet wurde die zunehmende Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes durch einen starken Anstieg der Mieten und einen noch stärkeren Anstieg der Kaufpreise für umgewandelte Wohnungen. Die Entwicklungen bei den Mieten und den Kaufpreisen sind die wesentlichen Treiber für die Zunahme der Umwandlungen in den letzten Jahren, die zunächst im Jahr 2015 in einem sprunghaften Anstieg auf rund 17.200 Wohnungen gipfelte. Im Zeitraum 2016 bis 2019 bewegten sich die Umwandlungen auf einem etwas niedrigeren Niveau (zwischen rund 12.700 und 16.300 Wohnungen). Im Jahr 2020 setzte erneut ein sprunghafter Anstieg ein (auf rund 19.200 Wohnungen), der sich im Jahr 2021 fortsetzte (auf rund 28.800 Wohnungen) und mit großem Abstand zu den Vorjahren einen Höchststand markierte. Im Jahr 2022 ist die Zahl der Umwandlungen zwar spürbar gesunken, bewegte sich mit rund 17.100 Wohnungen aber nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Im Jahr 2023 setzte sich der starke Rückgang fort und führte zu einem deutlich niedrigeren Niveau der Umwandlungen von rund 4.500 Wohnungen. Der Rückgang der Umwandlungen seit dem Jahr 2021 ist auf die Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zurückzuführen.

Von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnungen in Berlin 2005 bis 2023



Der Verlauf der vollzogenen Umwandlungen deutet darauf hin, dass die Umwandlungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs vor allem in den am längsten bestehenden sozialen Erhaltungsgebieten zunächst eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen entfalteten.

Mit der Diskussion und Einführung wohnungs- und städtebaupolitischer Instrumente (u.a. Mietendeckel, Neuerlass der Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs, Baulandmobilisierungsgesetz) wurden diese Wirkungen überlagert, sodass ab dem 2. Quartal 2020 nicht nur in den sozialen Erhaltungsgebieten, sondern berlinweit ein Anstieg der vollzogenen Umwandlungen einsetzte. Die höchsten Zahlen vollzogener Umwandlungen waren im 1. Halbjahr 2021 vor Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zu beobachten. Offenbar ist es im Vorfeld zu erheblichen Vorzieheffekten gekommen, die darauf beruhten, dass Eigentümer Umwandlungen vollzogen haben, die dies ohne die von der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zu erwartenden Einschränkungen erst später getan oder nicht in Erwägung gezogen hätten.²

Räumlicher Schwerpunkt der Umwandlungen bildet die Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete. Im Zeitraum 2013 bis 2023 erfolgten in Berlin Umwandlungen für 161.879 Wohnungen. Davon entfielen auf die Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete 88.954 Wohnungen bzw. 55%.³

² Vgl. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB - Jahresbericht 2023; Berlin, August 2024

³ Die Kulisse der sozialen Erhaltungsgebiete bezieht sich auf den Stand zum 31.12.2023 mit 78 Gebieten.

Es ist davon auszugehen, dass es im Jahr 2026 nach Auslaufen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB wieder zu einem starken Anstieg der Umwandlungszahlen kommen wird. Anzunehmen ist, dass die sozialen Erhaltungsgebiete, wie in der Vergangenheit, einem überdurchschnittlichen Umwandlungsdruck ausgesetzt sein werden.

Es existiert in den sozialen Erhaltungsgebieten weiterhin ein erhebliches Umwandlungspotential.⁴ Das Potential wird auf 50% des Wohnungsbestands der Gebiete beziffert. In den Gebieten, die bereits im Jahr 2015 bestanden, ist das Potential mit 43% deutlich unterdurchschnittlich. In den Gebieten, die im Zeitraum 2016 bis 2019 festgelegt wurden, ist das Potential mit 51% durchschnittlich. In Gebieten, die im Zeitraum 2020 bis 2023 festgelegt wurden, ist das Potential mit 59% deutlich überdurchschnittlich.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Verordnungsermächtigung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs hat der Bundesgesetzgeber anerkannt, dass in sozialen Erhaltungsgebieten die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum eine Gefahr für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung darstellt. Dies wird regelmäßig über Prüfergebnisse zu den Anwendungsvoraussetzungen für soziale Erhaltungsgebiete bestätigt:

„Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist meist Voraussetzung für den Verkauf von Wohnungen. Modernisierungsaktivitäten begleiten die Dynamik von Umwandlungen in Einzeleigentum. Aus dem Zusammenwirken beider Prozesse lässt sich eine verstärkte Wirkung auf die Zusammensetzung der ansässigen Gebietsbewohnerschaft prognostizieren. Die Unterschiede im sozialen Status zwischen Bewohner*innen in Eigentumswohnungen und im übrigen Wohnungsbestand bieten Grund zur Annahme struktureller Veränderungen mit Verdrängungseffekten insbesondere durch ungebremstes Umwandlungsgeschehen.“⁵

⁴ Die Abschätzung des Umwandlungspotenzials basiert auf dem beim Zensus 2011 erfassten Wohnungsbestand. Dabei wurden die sich in der Eigentumsform WEG sowie im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und städtischen Wohnungsunternehmen befindenden Wohnungen ausgeklammert. Der verbleibende Wohnungsbestand wurde bis Ende 2023 mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben, wobei die als WEG erstellten Wohnungen ausgeklammert und die erfolgten Umwandlungen abgezogen wurden.

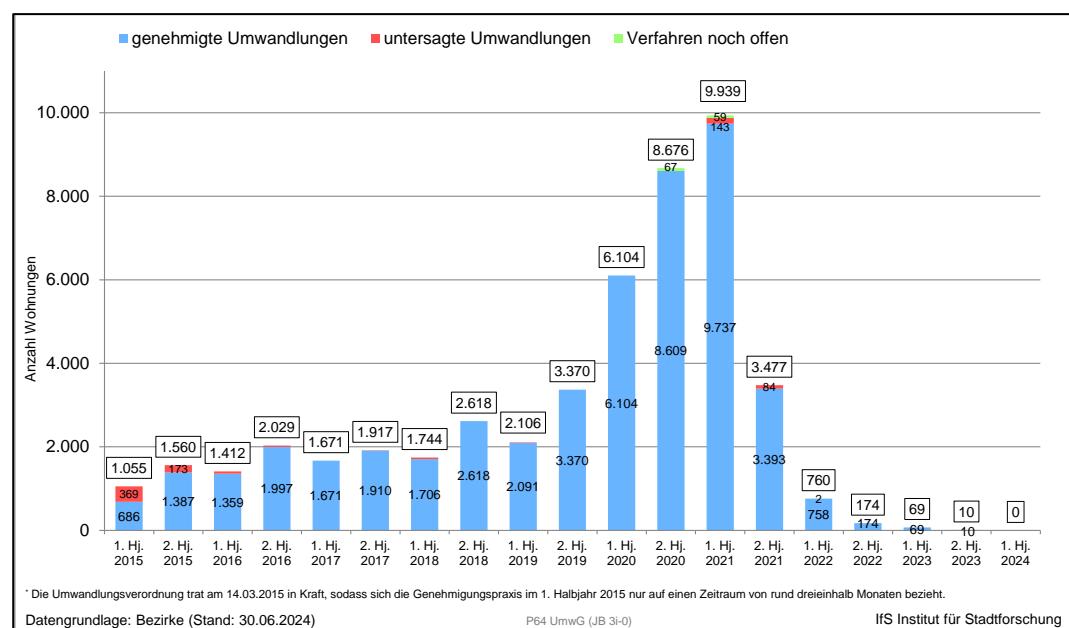
⁵ ASUM Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH: Wirkungsanalyse soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Berlin, Mai 2017. S. 34.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen führt zu einer städtebaulich unerwünschten Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Gebiets. In der Folge müssen städtische Infrastrukturen aufgrund der ungewollten Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung an die veränderte Nachfragesituation angepasst und kostengünstige Mietwohnraumangebote an anderer Stelle kompensiert werden.

Wirkungen des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs

Die Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 des Baugesetzbuchs wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über ein Monitoring begleitet. Die Senatsverwaltung wird dabei vom beauftragten IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH unterstützt. Die Ergebnisse des Monitorings werden in Jahresberichten veröffentlicht.⁶

Genehmigungspraxis nach § 172 BauGB in den sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, Anzahl der Wohnungen 2015-2024 nach Halbjahren



Im Ergebnis des Monitorings lassen sich folgende Aussagen zur Wirksamkeit des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs treffen:

⁶

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/>

- Im Zeitraum 14.03.2015 bis zum 30.06.2024 wurden in den inzwischen insgesamt 81 Erhaltungsgebieten für 48.691 Wohnungen Umwandlungen beantragt, von denen der weit überwiegende Teil (knapp 98%, entspricht 47.649 Wohnungen) aufgrund des Genehmigungsanspruchs nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 des Baugesetzbuchs genehmigt werden musste. Knapp 2% (entspricht 914 Wohnungen) wurden untersagt und beim Rest (128 Wohnungen) waren die Verfahren noch nicht abgeschlossen.
- Die Zahl der Umwandlungsanträge ist im 2. Halbjahr 2021 gegenüber dem Höchststand des 1. Halbjahrs 2021 (9.939 Wohnungen) deutlich eingebrochen (3.477 Wohnungen) und bis zum 1. Halbjahr 2024 weiter auf einen historischen Tiefststand (0 Wohnungen) gesunken. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im 2. Halbjahr 2021 geschuldet, da diese Verordnung Vorrang vor der Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs hat.
- Der größte Teil der im 2. Halbjahr 2021 noch relativ zahlreich gestellten und genehmigten Anträge beruht darauf, dass bereits ein Vollzugsantrag auf Begründung oder Teilung beim Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vorlag, sodass § 878 des Bürgerlichen Gesetzbuchs analog zur Anwendung kam. Da solche Fälle immer seltener vorkommen, sind die Genehmigungen nach § 172 des Baugesetzbuchs immer weiter zurückgegangen.
- Die mit Abstand häufigste Grund für die zwingende Erteilung einer Genehmigung ist nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 des Baugesetzbuchs die Eigentümerselbstverpflichtung, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern. Der Anteil dieses Tatbestandes lag im Zeitraum vom 1. Halbjahr 2022 bis zum 1. Halbjahr 2024 bei 100% der eingegangenen Anträge.
- Die meisten Anträge wurden über den Gesamtzeitraum 14.03.2015 bis zum 30.06.2024 von Kapitalgesellschaften gestellt, wobei landeseigene Unternehmen hier nicht berücksichtigt sind. Die Kapitalgesellschaften trugen auch am meisten zum Höchststand an Anträgen im 1. Halbjahr 2021 bei.

Unmittelbar nach Inkrafttreten der ersten Umwandlungsverordnung am 14.03.2015 zeigte sich, dass bestimmte Geschäftsmodelle, die durch den Erwerb von Bestandsgebäuden, die vollständige Entmietung, folgende Modernisierung und Umwandlung sowie den Verkauf der Wohnungen in einem kurzen Zeitraum gekennzeichnet waren, in sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr möglich sind. Damit konnte ein hoher Verwertungsdruck von den Bestandsgebäuden genommen werden.

Die Umwandlungsverordnung wirkt dämpfend auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten. Zugleich zeigt die knapp zehnjährige Anwendungspraxis, dass aufgrund des Tatbestands § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 des Baugesetzbuchs zahlreiche Umwandlungen weiterhin stattfinden. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 des Baugesetzbuchs 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.

Diese Regelung hat sich in der Praxis als ungeeignet erwiesen, einen angemessenen Ausgleich zwischen dem Interesse des Eigentümers an der Verwertung seiner (Miet-)Wohnungen und der erhaltungsrechtlichen Zielsetzung, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet zu schützen, herbeizuführen. In seiner jetzigen Ausgestaltung und der gerichtlichen Auslegung regelt § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 des Baugesetzbuchs diesen Zielkonflikt einseitig zu Gunsten des Eigentümers.

Im Zeitraum 14.03.2015 bis 30.06.2024 mussten in den sozialen Erhaltungsgebieten aufgrund der Regelung § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 des Baugesetzbuchs Umwandlungen von 47.263 Wohnungen genehmigt werden. Das entspricht 99% aller in diesem Zeitraum genehmigten Umwandlungen. Die Quote der Wohnungen, für die ein Verkauf an Mieter genehmigt wurde, liegt bezogen auf alle Genehmigungen aufgrund dieses Tatbestandes bei 0,33%. Demnach ist bislang nur für einen Bruchteil der mit der Auflage „Veräußerung nur an Mieter“ zur Umwandlung genehmigten Wohnungen ein Verkauf auch beantragt und genehmigt worden.⁷

⁷ In der Stellungnahme des Bundesrats vom 18.10.2024 zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung ersetzt die ausgewogene Regelung nach § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuchs die Regelung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 des Baugesetzbuchs. Demnach würde ein Genehmigungsanspruch des Eigentümers nur dann bestehen, wenn das entstehende Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Dritteln der Mieter veräußert werden soll. Durch diese Änderung des Baugesetzbuchs würde die Wirksamkeit der Umwandlungsverordnung erheblich verbessert werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Erfordernisse zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs der Umwandlungsverordnung bestehen nicht. Da die Verordnung nur in festgelegten sozialen Erhaltungsgebieten Rechtskraft entfaltet und diese stadtweit anzutreffen sind, ist es sinnvoll, dass der Geltungsbereich weiterhin auf das gesamte Stadtgebiet orientiert bleibt. Auf diese Weise kommt die Verordnung auch in zukünftigen sozialen Erhaltungsgebieten zur Anwendung, ohne dass der Verordnungsgeber erneut aktiv werden muss.

Geltungsdauer

Die Geltungsdauer beträgt fünf Jahre. Eine Umwandlungsverordnung darf für die Dauer von bis zu fünf Jahren erlassen werden. Da es sich beim Umwandlungsgeschehen und dessen Folgen um tendenziell längerfristige Prozesse handelt, ist eine kürzere Geltungsdauer der Umwandlungsverordnung nicht sinnvoll. Über das laufende Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen werden die Anwendungsvoraussetzungen fortlaufend geprüft.

Verhältnismäßigkeit der Rechtsverordnung

Der mit dem Genehmigungsvorbehalt einhergehende Eingriff in die Rechte der Eigentümer ist angemessen, da er zunächst nur eine Prüfung einführt, ob die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum im Einzelfall zu einer Gefahr für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führt.

Für die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Genehmigung enthält § 172 Absatz 4 des Baugesetzbuchs sechs Tatbestände, bei denen die Genehmigung zwingend zu erteilen ist. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber bereits durch die Regelung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs grundsätzlich anerkannt, dass eine Umwandlungsverordnung ein geeignetes und verhältnismäßiges Instrument sein kann, um in den sozialen Erhaltungsgebieten der Verdrängungsgefahr entgegen zu wirken.

Mit Ablauf des 31.12.2025 wird die stadtweit wirksame Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB außer Kraft treten. Im Jahr 2026 wird daher wieder mit einem deutlichen Anstieg der Umwandlungsaktivitäten insbesondere in den sozialen Erhaltungsgebieten zu rechnen sein. Bis zum Jahr 2026 wirkt der Genehmigungsvorbehalt der Umwandlungsverordnung 2025 nur für Gebäude in sozialen Erhaltungsgebieten mit weniger als sechs Wohnungen.

Ab dem Jahr 2026 wird sich der Genehmigungsvorbehalt der Umwandlungsverordnung 2025 auf den gesamten Gebäudebestand mit Wohnnutzung in den sozialen Erhaltungsgebieten erstrecken.

Das Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung 2025 am 13.03.2025 gewährleistet eine durchgängige Gültigkeit des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs.

Den Eigentümern und der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten sowie den Bezirken wird damit frühzeitig Orientierung und Planungssicherheit für die Einflussnahme auf das Umwandlungsgeschehen auch nach Auslaufen der stadtweit gültigen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB gegeben.

Zusammenfassend ist die Erforderlichkeit der Umwandlungsverordnung 2025 hinreichend belegt durch:

- die vorhandenen sozialen Erhaltungsgebiete,
- das Umwandlungsgeschehen und die vorhandenen Umwandlungspotentiale,
- die städtebaulichen Auswirkungen sowie
- die Wirkungen des Genehmigungsvorbehalts.

2. Zu § 2

Erfordernisse der Genehmigung, Zustimmung oder Erlaubnis nach anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt. Die Regelung hat klarstellende Funktion.

3. Zu § 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten und das Außerkrafttreten der Verordnung. Die Ermächtigung in § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs sieht eine Höchstgeltungsdauer der Rechtsverordnung von fünf Jahren vor. Diese wird ausgeschöpft.

B. Rechtsgrundlage

§ 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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. Durch das Monitoring und die notwendige Überprüfung der Rechtsverordnung vor Ablauf der Geltungsdauer kommen Kosten von ca. 375.000 Euro auf die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu, die im Rahmen der im Einzelplan 12 zur Verfügung stehenden Mittel finanziert werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

Berlin, den 18. Februar 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 der Energieeinsparverordnung 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.

§ 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 Inkrafttretens der 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, 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 2025 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 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 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 3 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. **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 sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

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

3. Verfassung von Berlin (VvB)

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.