

Antrag 104/I/2025**KDV Friedrichshain-Kreuzberg****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Entfristung des Umwandlungsvorbehalts nach § 250 BauGB**

1 Die SPD-Mitglieder der Bundesregierung, die Mitglieder
2 der SPD-Bundestagsfaktion sowie der Berliner Senat und
3 die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus werden aufgefor-
4 dert, auf Bundesebene darauf hinzuwirken, dass der mit
5 dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführte Umwand-
6 lungsvorbehalt nach §250 BauGB entfristet wird, damit
7 das Umwandlungsverbot nach §250 BauGB in Berlin wei-
8 terhin angewendet werden kann.

9

10 Begründung

11 Der Bund hat im Jahr 2021 das Baulandmobilisierungs-
12 gesetz verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, das
13 Bauplanungsrecht so anzupassen, dass die Kommunen
14 in die Lage versetzt werden, ausreichend Bauland für
15 den Wohnungsbau aktivieren zu können. Dem Gesetz
16 vorausgegangen war die Arbeit der Baulandkommissi-
17 on, die im Juli 2019 einen Bericht mit Empfehlungen
18 vorgelegt hatte (<https://www.bmi.bund.de/Shared-Docs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?blob=publicationFile&v=1>).

22

23 Das Gesetz führte fünf Instrumente ein, die nur in ange-
24 spannten Wohnungsmärkten zur Anwendung kommen
25 sollten. Dazu gehörte auch der Umwandlungsvorbehalt
26 nach § 250 BauGB. Die Verantwortung, Gebiete mit an-
27 gespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, wurde den
28 Ländern überlassen. Berlin hat von dieser Möglichkeit Ge-
29 brauch gemacht und im Jahr 2021 eine Rechtsverordnung
30 nach § 250 BauGB erlassen. Auch Hamburg, Bayern, Hes-
31 sen und Niedersachsen haben eine entsprechende Rechts-
32 verordnung erlassen.

33

34 In Berlin ist bereits seit März 2015 die Umwandlung von
35 Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungs-
36 gebieten (sog. Milieuschutzgebieten) nach § 172 BauGB
37 genehmigungspflichtig. Im zweiten Halbjahr 2021 ist die
38 Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in Kraft ge-
39 treten. Sie ist für Umwandlungen von Wohngebäuden mit
40 sechs und mehr Wohnungen im gesamten Stadtgebiet
41 anzuwenden. Die Umsetzung beider Umwandlungsver-
42 ordnungen durch die Bezirke wird von der Senatsverwal-
43 tung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durch ein
44 Monitoring begleitet.

45

46 Die Ergebnisse des Monitorings für das Jahr 2022 zei-
47 gen, dass die Zahl der Anträge auf Umwandlung von

Empfehlung der Antragskommission**Annahme (Konsens)**

48 Miet- in Eigentumswohnungen in den sozialen Erhal-
49 tungsgebieten nach § 172 BauGB seit dem Jahr 2021 deut-
50 lich zurückgegangen ist. Waren es im 2. Halbjahr 2021
51 noch 3.477 Wohnungen, so betrugen diese im 1. Halb-
52 jahr 2023 nur noch 40 Wohnungen. Gleichzeitig bewe-
53 gen sich die stadtweiten Antragszahlen für Umwandlun-
54 gen nach § 250 BauGB auf nur geringem Niveau. Sie
55 lagen im 2. Halbjahr 2021 bei 272 Wohnungen und im
56 1. Halbjahr 2023 bei 182 Wohnungen. Auch der aktuel-
57 le IBB-Wohnungsmarktbericht 2024 macht deutlich, dass
58 die Aufteilung in Wohneigentum seit der Einführung des
59 Umwandlungsverbots in Berlin sinkt. Damit wird deut-
60 lich, dass insbesondere das Umwandlungsverbot nach
61 § 250 BauGB ein äußerst effektives Mittel ist, um Um-
62 wandlungen bei Bestandswohnungen weitgehend auszu-
63 schließen. Das schützt die Mieterinnen und Mieter und
64 trägt zur Dämpfung des Mietniveaus bei. Das Instrument
65 muss daher auch über 2025 hinaus anwendbar bleiben. Da
66 die Regelung des § 250 BauGB befristet bis Ende 2025 gilt,
67 ist es erforderlich diese Regelung zu entfristen.