



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch erlassen

12.11.2025 Fachinformation

Der Senat hat in seiner heutigen Sitzung auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler, die Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und gilt fünf Jahre.

Das Land Berlin hatte 2021 mit der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Über diese Bestimmung wurde ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt.

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB läuft am 31. Dezember 2025 aus. Nachdem auf Bundesebene über das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung die Anwendbarkeit des § 250 BauGB um fünf Jahre verlängert wurde, konnte auf Landesebene eine neue Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB erlassen werden.

Senator für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen, **Christian Gaebler**: „Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen stellt in ganz Berlin einen der wesentlichen Gründe für den Verlust bezahlbaren Wohnraums und damit die Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung dar. Da Berlin weiterhin einen angespannten Wohnungsmarkt hat, ist es wichtig, weiterhin steuernd Einfluss auf das Umwandlungsgeschehen zu nehmen. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB hat sich als ein sehr wirksames wohnungspolitisches Instrument erwiesen und wird nun bis Ende 2030 in Berlin weiter angewendet.“

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB führte in den letzten vier Jahren in Berlin zu einer erheblichen Reduzierung der über Grundbuchumschreibungen stadtweit vollzogenen Umwandlungen. Betrug die Anzahl der Umwandlungen im Jahr 2021 noch 28.783 Wohnungen, so reduzierte sich die Anzahl im Jahr 2024 auf 1552 Wohnungen. Die Reduzierung der Anzahl der Umwandlungen wird sich im Jahr 2025 weiter fortsetzen.

Quelle: Presse- und Informationsamt des Landes Berlin; ABl. Nr. 48 / 21. November 2025, S. 3071-3079

<https://bbu.de/beitraege/umwandlungsverordnung-nach-ss-250-baugesetzbuch-erlassen>