

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT**

Abgeordnete Christian Frölich und Martina Machulla (CDU)

Konnte der Zweck des Genehmigungsvorbehalts für Umwandlung in Wohneigentum nach § 250 BauGB erreicht werden?

Anfrage der Abgeordneten Christian Frölich und Martina Machulla (CDU) an die Landesregierung, eingegangen am 19.06.2025

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland im Jahr 2021 trat auch das „Umwandlungsverbot“ - geregelt im neu eingefügten § 250 BauGB - in Kraft.¹ Zielsetzung der Regelung war die Schaffung eines ausreichenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen.² Niedersachsen hat von der geschaffenen Ermächtigungsgrundlage als eines von fünf Bundesländern Gebrauch gemacht und sogenannte Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Rahmen der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches definiert.³ Die Verordnung tritt entsprechend den Vorgaben des § 250 BauGB in Teilen mit Ablauf des 31. Dezembers 2025 außer Kraft.

Bereits im Jahr 2021 war in der Fachöffentlichkeit diskutiert worden, ob das „Umwandlungsverbot“ die erforderliche Ausgewogenheit der betroffenen Belange hinreichend berücksichtige, insbesondere im Hinblick auf die praktische Anwendung der Ausnahmeregelung des § 250 Abs. 3 BauGB.⁴ Dabei wurde thematisiert, dass das Umwandlungsverbot Aufteilungen auch dann erschweren könnte, wenn sie für den Eigentümer wirtschaftlich geboten sein könnten, um die Immobilie zu halten. Auch wird berichtet, dass der Grunderwerb für Familien entweder nur zu höheren Kosten oder wirtschaftlich gar nicht mehr möglich sei. Zudem könnte für Kapitalanleger ein Baustein der privaten Altersvorsorge eingeschränkt sein.⁵

Vor dem Hintergrund der auslaufenden Verordnung und der angesprochenen möglichen Auswirkungen für Eigentümer und Anlegergruppen fragen wir die Landesregierung:

1. Wie viele Anträge auf eine Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 in den „Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ gegebenenfalls gestellt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
2. Wie viele Anträge auf eine Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 gegebenenfalls abgelehnt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
3. Wie viele Anträge auf eine Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 gegebenenfalls bewilligt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
4. Wie viele Genehmigungen sind seit Inkrafttreten des Gesetzes im 2021 aufgrund § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB gegebenenfalls erfolgt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?

¹ Vgl. BGBl. I 2021, S. 1802 ff.

² BT-Drs. 19/24838, S. 1 und 32.

³ Vgl. Niedersächsische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs | Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen.

⁴ Vgl. BT-Drs. 19/26023, S. 10.; IW-Report 2021 – Spekulation NRW Umwandlungsverbot, S. 8 ff.

⁵ Vgl. Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft: Die Folgen eines Umwandlungsverbots für den Wohnungsmarkt in Deutschland, S. 13f., 17, 18.

5. Wie viele Genehmigungen sind seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 aufgrund § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegebenenfalls erfolgt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
6. Wie viele Genehmigungen sind seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 aufgrund § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegebenenfalls erfolgt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
7. Wie viele Genehmigungen sind seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 aufgrund § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB gegebenenfalls erfolgt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
8. Wie viele Genehmigungen sind seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 aufgrund § 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB gegebenenfalls erfolgt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
9. Wurde von der Möglichkeit des § 250 Abs. 3 Satz 2 BauGB seit Inkrafttreten des Gesetzes Gebrauch gemacht? Wenn ja, in wie vielen Fällen (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
10. Wie wurde die Erforderlichkeit der Versagung für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietraum nach § 250 Abs. 4 Satz 1 BauGB seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 im Einzelfall ermittelt (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?
11. Wurden Genehmigungen seit Inkrafttreten des Gesetzes 2021 mit einer Auflage nach § 250 Abs. 4 Satz 2 BauGB versehen? Wenn ja, in wie vielen Fällen (bitte nach einzelnen Gebieten aufgeschlüsselt darstellen)?

(Verteilt am 26.06.2025)