

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Christian Frölich und Martina Machulla (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung

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

Anfrage der Abgeordneten Christian Frölich und Martina Machulla (CDU), eingegangen am 19.06.2025 - Drs. 19/7608,
an die Staatskanzlei übersandt am 26.06.2025

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen namens der Landesregierung vom 16.07.2025

Vorbemerkung der Abgeordneten

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:

Vorbemerkung der Landesregierung

Der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführte Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB zielt auf den Erhalt von Mietwohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, um einer Verdrängung insbesondere der einkommensschwächeren Bevölkerung aus ihren angestammten Wohnquartieren entgegenzuwirken.

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.

Die Vorschrift des § 250 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, per Verordnung die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, in denen dann der Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlung Anwendung findet. Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen keine Neubauvorhaben. Er gilt für Wohngebäude, die bereits am Tag des Inkrafttretens der Verordnung bestanden. Ausgenommen sind Wohngebäude mit nicht mehr als fünf Wohnungen. Diese Ausnahmeregelung dient dem Schutz der Kleineigentümerinnen und Kleineigentümer, die etwa zum Zweck der Altersvorsorge Immobilienvermögen erworben haben. Die Vorschrift sieht darüber hinaus verschiedene Tatbestände vor, bei deren Vorliegen eine Genehmigungspflicht besteht. Das ist u. a. der Fall, wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterbinnen bzw. Miterben oder Vermächtnisnehmerinnen bzw. Vermächtnisnehmern begründet werden soll oder wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum nicht mehr zumutbar ist.

Von der Verordnungsermächtigung in § 250 BauGB hat die Landesregierung mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs Gebrauch gemacht. Die Gebietskulisse umfasste zunächst 18 Kommunen. In diesen Kommunen gilt der Genehmigungsvorbehalt seit Inkrafttreten der Verordnung am 24.09.2022. Nach einer gutachterlichen Überprüfung wurde die Gebietskulisse um 39 Kommunen erweitert. In diesen Kommunen kommt der Genehmigungsvorbehalt seit Inkrafttreten der Änderungsverordnung am 01.01.2025 zur Anwendung. Insgesamt sind somit 57 Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 250 BauGB bestimmt. Im Zuge der erfolgten Abfrage sind aus 35 dieser 57 Gebiete Rückmeldungen erfolgt.

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)?

Die gemeldete Antragszahl je Gebiet ist der **anliegenden Tabelle** zu entnehmen. Gegebenenfalls auf die Ausstellung eines sogenannten Negativattests gerichtete Anträge wurden in der Regel miterfasst. Für den Fall, dass es keiner Genehmigung bedarf (siehe hierzu die Vorbemerkung der Landesregierung), kann mit dem Negativattest der entsprechende Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt geführt werden. Teilweise wird optional die Erteilung einer Genehmigung oder die Ausstellung eines Negativattests beantragt.

Von kommunaler Seite wurde darauf hingewiesen, dass es insbesondere zahlreiche Beratungen zu Fällen gab, in denen die Genehmigungsvoraussetzungen nicht vorlagen. Die Anzahl der Beratungen ist daher mitunter höher als die Zahl der tatsächlich gestellten Anträge.

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)?

Siehe anliegende Tabelle. Abgelehnte Anträge auf Ausstellung eines Negativattests wurden nicht gemeldet.

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)?

Siehe anliegende Tabelle. Die jeweils bewilligten Anträge umfassen keine Negativatteste. Soweit mitgeteilt, wurde die Anzahl der ausgestellten Negativatteste in der Spalte „ergänzende Informationen“ angegeben.

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)?**

Siehe anliegende Tabelle.

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)?**

Siehe anliegende Tabelle.

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)?**

Siehe anliegende Tabelle.

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)?**

Siehe anliegende Tabelle.

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)?**

Siehe anliegende Tabelle.

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)?**

Siehe anliegende Tabelle.

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)?**

Nach den Rückmeldungen wurden in der Stadt Braunschweig zwei und in der Stadt Laatzen sowie im Nordseebad Wangerooge jeweils eine Genehmigung versagt.

Die Stadt Braunschweig hat mitgeteilt, dass in der Begründung u. a. dargelegt wurde, dass aufgrund der Nachfrage nach Mietwohnungen in dem Bereich der Entzug der Mietwohnungen den Mietwohnungsmarkt negativ beeinträchtigt - unter Berücksichtigung der örtlichen Lage des Gebäudes im Stadtgebiet.

Von der Stadt Laatzen wurde berichtet, dass eine umfangreiche Sachverhaltsermittlung einschließlich einer Ortsbegehung der Immobilie erfolgt ist. Es wurde insbesondere geprüft, ob gegebenenfalls eine atypische, die Genehmigungserteilung rechtfertigende Fallkonstellation vorliegt, was aber zu verneinen war. Im Widerspruchsverfahren hat die Widerspruchsbehörde, die Region Hannover, die Entscheidung, die Genehmigung zu versagen, als rechtmäßig bestätigt.

Das Nordseebad Wangerooge hat darauf verwiesen, dass die dortige Bauleitplanung eine verbindliche Dauerwohnraumquote vorsieht, die per Baulast zu sichern ist.

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)?

Siehe anliegende Tabelle.

(Verteilt am)