

Antrag

des Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und § 250 Baugesetzbuch (BauGB)

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie viele Mietwohnungen in den baden-württembergischen Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern insgesamt zur Verfügung stehen;
2. wie viele Kommunen in Baden-Württemberg eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen haben;
3. wie viele der Wohnungen aus Ziffer 1 in Stadtteilen liegen, wo mit geltender Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeschränkt ist;
4. in wie vielen der Kommunen in der Gebietskulisse der Mietpreisbremse eine Erhaltungssatzung erlassen wurde, die für Teile der Gemeinde oder das komplette Gebiet der Gemeinde die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränkt (bitte antworten unter Angabe des Namens der Gemeinde sowie ob die gesamte oder nur Teile der Gemeinde einer entsprechenden Erhaltungssatzung unterliegen);
5. wie die Landesregierung die Effektivität entsprechender Erhaltungssatzungen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränken, im Hinblick auf den Erhalt bezahlbaren Wohnraums beurteilt und welche Kriterien sie für ihre Bewertung heranzog;
6. welche sozialen Folgen für die betroffenen Menschen und Quartiere die Landesregierung sieht und wie sie diese beurteilt;

Eingegangen: 10.4.2025 / Ausgegeben: 9.5.2025

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

7. welche Bedeutung sie allgemein der Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums beimisst;
8. ob der Landesregierung bekannt ist, dass § 250 BauGB eine Möglichkeit bietet, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beschränken und ob sie erwägt, eine Verordnung nach § 250 Absatz 1 BauGB zu erlassen, sofern die Bundesregierung eine Verlängerung der entsprechenden Regelung über den 31. Dezember 2025 hinaus erlässt;
9. falls die Landesregierung keine Verordnung nach § 250 Absatz 1 BauGB zu erlassen plant, welches die Beweggründe der Landesregierung sind, dies nicht zu tun;
10. welche Schutzgüter die Landesregierung bei ihrer Entscheidung gegeneinander wie abgewogen hat.

10.4.2025

Born, Hoffmann, Ranger, Dr. Kliche-Behnke, Kenner SPD

Begründung

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist für die betroffenen Mieterinnen/Mieter in der Regel mit der Aufgabe ihrer Wohnung verbunden. Dies gilt insbesondere, wenn es sich bislang um recht günstigen Wohnraum handelt, der an ökonomisch schlechter gestellte Haushalte vermietet wird und ein Erwerb in Berufung auf das Vorkaufsrecht nach § 577 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht möglich ist. Für die Betroffenen ist die Folge oftmals neben dem Verlust ihrer vielfach langjährig gemieteten Wohnung auch der Verlust ihres angestammten Umfelds im Quartier, da aufgrund der gerade in den begehrten Wohnlagen galoppierenden Preisentwicklung der vergangenen Jahre die Mieten bei Neuvermietung wesentlich höher liegen als die Bestandsmiete. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen trägt somit zur Verdrängung der arbeitenden Mitte aus attraktiven Stadtlagen und der sozialen Entmischung unserer Gemeinschaften bei.

Einen Ausweg aus diesem Sachverhalt bieten Milieuschutzverordnungen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung in bestimmten Quartieren der Städte beschränken und von den Kommunen entsprechend erlassen werden können. Ergänzend hierzu bietet § 250 BauGB die Möglichkeit für das Land, die Umwandlung für sämtliche Wohngebiete, für die auch die Mietpreisbremse gilt, pauschal einzuschränken.

Der vorliegende Antrag begehrt, von der Landesregierung in Erfahrung zu bringen, wie sie die Bedeutung des oben geschilderten Problems bewertet, in welchen Gebieten die Umwandlung von Wohnraum aktuell bereits beschränkt ist, wie die Landesregierung die Effektivität der Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum im Hinblick auf das Ziel des Erhalts von Wohnraum einschätzt und ob sie plant, für die Gebiete, für die die Mietpreisbremse gilt, auch die Umwandlung von Wohnraum einzuschränken.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 5. Mai 2025 Nr. MLW26-27-133/150 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. wie viele Mietwohnungen in den baden-württembergischen Städten mit mehr als 20 000 Einwohnern insgesamt zur Verfügung stehen;

Zu 1.:

Zur Beantwortung der Ziffer 1 wird auf die Tabelle des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg „Wohnungen in Gemeinden Baden-Württembergs mit mehr als 20 000 Einwohnern nach Art der Wohnungsnutzung und Grund des Leerstands zum Stichtag 15. Mai 2022“, Datenquelle: Zensus 2022, verwiesen.

2. wie viele Kommunen in Baden-Württemberg eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen haben;

Zu 2.:

Der Landesregierung liegen dazu keine abschließenden Erkenntnisse vor. Es handelt sich hier um städtebauliches Satzungsrecht der Städte und Gemeinden.

Bekannt ist, dass die Städte Freiburg, Karlsruhe, Mannheim und Stuttgart von diesem Instrument Gebrauch gemacht haben.

3. wie viele der Wohnungen aus Ziffer 1 in Stadtteilen liegen, wo mit geltender Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eingeschränkt ist;

Zu 3.:

Der Landesregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

4. in wie vielen der Kommunen in der Gebietskulisse der Mietpreisbremse eine Erhaltungssatzung erlassen wurde, die für Teile der Gemeinde oder das komplette Gebiet der Gemeinde die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränkt (bitte antworten unter Angabe des Namens der Gemeinde sowie ob die gesamte oder nur Teile der Gemeinde einer entsprechenden Erhaltungssatzung unterliegen);

Zu 4.:

Die Städte Freiburg, Karlsruhe, Mannheim und Stuttgart liegen im Anwendungsbereich der Gebietskulisse der geltenden Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse).

5. *wie die Landesregierung die Effektivität entsprechender Erhaltungssatzungen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschränken, im Hinblick auf den Erhalt bezahlbaren Wohnraums beurteilt und welche Kriterien sie für ihre Bewertung heranzog;*
6. *welche sozialen Folgen für die betroffenen Menschen und Quartiere die Landesregierung sieht und wie sie diese beurteilt;*
7. *welche Bedeutung sie allgemein der Begrenzung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums beimisst;*

Zu 5. bis 7.:

Die Fragen zu Ziffer 5 bis 7 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung (soziale Erhaltungssatzung bzw. Milieuschutzsatzung) Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

§ 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ermächtigt die Landesregierungen, für die Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungssatzung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, einer Genehmigung bedarf. Hiervon wurde in Baden-Württemberg bereits im Jahr 2013 durch die Landesverordnung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung) Gebrauch gemacht. Die Geltungsdauer wurde mehrmals jeweils um fünf Jahre verlängert, zuletzt durch Verordnung vom 17. Oktober 2023 (GBl. S. 385) mit Geltungsdauer bis zum 18. November 2028.

Zweck ist es, die Umgebung der in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen zu sichern, um dadurch die Bevölkerungszusammensetzung vor unerwünschten Veränderungen zu schützen. Konkret geht es dabei um die negativen städtebaulichen Folgen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren können, insbesondere um Verdrängungsprozesse.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung muss dabei aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Solche Gründe sind dann anzunehmen, wenn die Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung zu baulichen Folgen führen würde, die die Interessen der Gemeinde berühren. Als Folgen in diesem Sinne kommen beispielsweise Probleme der Wohnraumversorgung, mangelnde Auslastung der in einem Erhaltungsgebiete vorhandenen Infrastruktur sowie das Entstehen städtebaulicher Missstände in Betracht. Hierzu bedarf es einer begründeten Prognose.

Zu weiteren Einzelheiten insbesondere zu den Bewertungen dieses Instruments von den berührten Städten wird auf die Landtagsanfrage Drs. 17/6015 – Erfahrungen mit sozialen Erhaltungssatzungen – verwiesen.

8. *ob der Landesregierung bekannt ist, dass § 250 BauGB eine Möglichkeit bietet, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beschränken und ob sie erwägt, eine Verordnung nach § 250 Absatz 1 BauGB zu erlassen, sofern die Bundesregierung eine Verlängerung der entsprechenden Regelung über den 31. Dezember 2025 hinaus erlässt;*
9. *falls die Landesregierung keine Verordnung nach § 250 Absatz 1 BauGB zu erlassen plant, welches die Beweggründe der Landesregierung sind, dies nicht zu tun;*
10. *welche Schutzgüter die Landesregierung bei ihrer Entscheidung gegeneinander wie abgewogen hat.*

Zu 8. bis 10.:

Die Fragen zu Ziffer 8 bis 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Umwandlungsgenehmigung nach § 250 BauGB durch entsprechende Landesverordnung ist neben dem bereits vom Land genutzten Instrument der Rechtsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, wonach Gemeinden schon jetzt selbst durch Satzung Gebiete bestimmen können, in denen die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum an Gebäuden einer Genehmigung bedarf, bislang nicht vorgesehen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sieht in § 250 BauGB eine pauschale und für den Einzelfall nicht immer zweckdienliche Regelung. Der Verwaltungsaufwand im Vollzug der Regelung wird dabei als sehr hoch eingeschätzt. Die von § 250 BauGB betroffenen Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt müssten zudem die Regelung – im Gegensatz zur Regelung in § 172 BauGB, welche den Gemeinden über Satzungsrecht eine Genehmigungsmöglichkeit einräumt – zwingend anwenden. Gerade die Einschätzung zum hohen Verwaltungsaufwand wird von den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg geteilt und als kritisch beurteilt.

Daher wird es stattdessen als zielführender bewertet, dass jede Stadt bzw. Gemeinde zielgerichtet nach eigenem Bedarf selbst über Maßnahmen zur Belegung des Wohnungsmarktes entscheiden kann. Insbesondere wird die Landesverordnung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung, vgl. oben Fragen zu Ziffer 5 bis 7) weiterhin als das zielgenauere und passendere Instrument für die Städte und Gemeinden angesehen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen

Erläuterungen zur Antwort und der Methodik

0 **Beantwortung der Ziffer 1 der Drucksache 17/8689 auf Basis von Daten des Zensus 2022 nicht bzw. nur eingeschränkt möglich**

Auf Basis der Daten des Zensus 2022 ist die Beantwortung der Ziffer 1 "Wie viele Mietwohnungen in den baden-württembergischen Städten mit mehr als 20000 Einwohnern insgesamt zur Verfügung stehen" nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Zwar wurden beim Zensus 2022 Angaben zu vermieteten Wohnungen und von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnte Wohnungen erhoben. Allerdings wurde bei nicht bewohnten bzw. leerstehenden Wohnungen nicht explizit erhoben, ob es sich bei den leerstehenden Wohnungen um Mietwohnungen handelt oder nicht. Lediglich die Kategorie "künftige Selbstnutzung" bei den Gründen für Leerstand lässt eine Aussage dahingehend zu, dass eine Wohnung explizit nicht für eine Vermietung vorgesehen ist. Die anderen Gründe für Leerstand können sowohl zur Vermietung vorgesehene als auch nicht zur Vermietung vorgesehene Wohnungen enthalten.

1 **Allgemeine Informationen**

Basis der Auswertung sind die Ergebnisse des Zensus 2022 mit Stichtag 15.Mai 2022

Für die Wahrung der Geheimhaltung nach § 16 Bundesstatistikgesetz (BStatG) wird für Auswertungen, die ausschließlich auf demografischen Daten, Gebäude- und Wohnungsdaten, Haushaltsdaten und Familiendaten basieren, ein Verfahren der stochastischen Überlagerung nach der Cell-Key-Methode (CKM) angewendet.

Einige Fallzahlen werden daher gegenüber ihrem Originalwert leicht verändert ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass sich die ausgewiesenen Einzelwerte in der Tabelle nicht notwendigerweise zu den ausgewiesenen Summen addieren. Dieses Vorgehen sichert neben dem Schutz von Einzelangaben eine hohe Datenqualität.

Eine Sperrung von Auswertungen (in den Tabellen als Punkt . dargestellt) erfolgt nur dann, wenn die Tabelle - oder Teile der Tabelle - ein zu hohes Aufdeckungsrisiko und/oder einen zu hohen Informationsverlust bergen.

Weiterführende methodische Informationen zum Zensusmodell und zur Geheimhaltung unter:

www.zensus2022.de

<https://www.zensus2022.de/DE/Zensusdatenbank/Geheimhaltung.html>

2 **Zeichenerklärung**

– = Genau Null oder auf Null geändert

() = Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch relativ unsicher ist

. = Zahlenwert unbekannt oder geheim

Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.

3 Definitionen

Wohnungen

Art der Wohnungsnutzung

Die Art der Wohnungsnutzung beschreibt, wie die Wohnung zum Stichtag genutzt wird.

Vom Eigentümerin oder Eigentümer bewohnt:

Wenn mindestens einer der Bewohnerinnen oder einer der Bewohner Eigentümerin oder Eigentümer der Wohnung ist. Gilt auch, wenn außer der Eigentümerin oder dem Eigentümer zusätzlich noch weitere Personen beispielsweise Untermieterinnen oder Untermieter in der Wohnung wohnen.

Zu Wohnzwecken vermietet:

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken vermietet oder mietfrei überlassen. Hierzu zählen auch Nießbrauch- und sonstige Wohnrechte.

Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung:

Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen sind Wohnungen, in denen eine Person dauerhaft zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringt, beispielsweise am Wochenende, während des Urlaubs oder der Ferien. Ferien- und Freizeitwohnungen kann es in jedem Gebäude (wie Wochenend- und Ferienhaus, Mehrfamilienhaus) geben. Sie können vom Eigentümer oder von der Eigentümerin selbst genutzt oder dauerhaft an eine dritte Person zur Freizeitnutzung vermietet (oder kostenlos überlassen) werden. Ferienwohnungen, die an wechselnde Personen vermietet werden, gehören nicht dazu.

Leer stehend:

Eine Wohnung gilt als leer stehend, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbaus oder Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, zählt diese Wohnung nicht als leer stehend.

Ausprägungen

Von Eigentümerin oder Eigentümer bewohnt

Zu Wohnzwecken vermietet

Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung

Leerstehend

Leerstandsgrund

Angabe, ob die Wohnung innerhalb von 3 Monaten nach dem Stichtag für eine Vermietung beziehungsweise einen Bezug zur Verfügung stehen wird und wenn nein, Grund des Leerstands.

Ausprägungen

innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar

Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen

Geplanter Abriss oder Rückbau

Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung

Künftige Selbstnutzung

Sonstiger Grund

Wohnungen in Gemeinden Baden-Württembergs mit mehr als 20.000 Einwohnern nach Art der Wohnungsnutzung und Grund des Leerstands zum Stichtag 15. Mai 2022

| Gliederung | Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum | | | | Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden nach Grund des Leerstands | | | | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------|--|--|--|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------|
| | insgesamt | Art der Wohnungsnutzung | | | innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar | laufende bzw. geplante Baumaßnahmen | geplanter Abriss oder Rückbau | Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung | künftige Selbstnutzung | sonstiger Grund | |
| | | von Eigentümer/-in bewohnt | zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) | privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung | | | | | | | leerstehend |
| Baden-Württemberg | 5 461 921 | 2 626 887 | 2 566 454 | 32 366 | 72 785 | 56 909 | 12 154 | 19 847 | 23 499 | 51 026 | |
| Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern | 2 845 433 | 1 124 745 | 1 599 859 | 10 004 | 40 936 | 27 102 | 5 733 | 8 932 | 8 344 | 19 765 | |

Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024.
 Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.