

Landtag Brandenburg, Alter Markt 1, 14467 Potsdam

Petitionsausschuss

MieterInnengemeinschaft Jung & Alt
der Zeppelinstraße 51, 51a und 52
c/o Frau Anne Brandenburger
Zeppelinstraße 51
14471 Potsdam

Der Vorsitzende
Udo Wernitz, MdL

Datum: 08.07.2026

Ihre Petition, eingegangen am 09.02.2026
Pet.-Nr. 717/8

- 1) Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**
- 2) Langfristiger Schutz von Mietern nach einem Wohnungsverkauf vor einer Eigenbedarfskündigung**

Sehr geehrte Frau Brandenburger,

der Petitionsausschuss des Landtages Brandenburg hat sich in seiner 22. Sitzung am 7. Juli 2026 mit Ihrer Petition befasst. Dazu lagen dem Ausschuss Stellungnahmen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vor.

In Ihrer Petition, die Sie als Vorstehende der Mietergemeinschaft Jung & Alt der Zeppelinstraße 51, 51a und 52 einreichen, fordern Sie von der Landesregierung Maßnahmen zum sofortigen Mieterschutz in Brandenburg. Konkret verlangen Sie ein Umwandlungsverbot von Mietshäusern in Wohneigentum (§ 250 BauGB und § 172 Absatz 4 BauGB), sowie eine Verlängerung der Kündigungsfrist nach Wohnungsverkäufen von drei auf zehn Jahre (§ 577a BGB).

Aus der Stellungnahme des Ministeriums geht hervor, dass Sie Ihr Anliegen bereits dem Ministerpräsidenten Dietmar Woidke, dem damaligen Infrastrukturminister Tabbert, Herrn Abteilungsleiter Stefan Buch und Referatsleiterin Julia Nieß mit gleichem Inhalt schriftlich dargelegt haben. Dazu hatte Ihnen das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung eine Antwort im Januar 2026 übermittelt.

Kernaussage der Stellungnahme des Ministeriums war, dass die Landesregierung prinzipiell die gesetzliche Sperrfrist für die Eigenbedarfskündigung von Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, gemäß § 577a BGB von drei auf bis zu zehn Jahre verlängern kann. Dazu muss die Landesregierung in den betroffenen Kommunen jedoch erst einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt haben, was in Potsdam durch die im Dezember 2025 erlassene Kapazitätsgrenzverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung gegeben sei.



Jedoch würde eine Ausweitung der Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre noch stärker als bisher in die Eigentumsrechte der Wohnungseigentümer gemäß Artikel 14 Grundgesetz eingreifen. Daher muss die Landesregierung eine mögliche Verlängerung der Sperrfrist mit aktuellen Daten unterlegen, die beweisen, dass in der Kommune eine erhebliche Anzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen stattfindet und anschließend Eigenbedarfskündigungen erfolgen, die ein erhebliches Problem für den Wohnungsmarkt bedeuten. Nach Auffassung des Ministeriums weisen die bisherigen Untersuchungen eher auf eine geringe Bedeutung solcher Kündigungen hin. Ohne aktuelle Belege wäre eine entsprechende Verordnung verfassungswidrig und unwirksam.

Weiterhin könnte die Landesregierung auf Regelungen im Baugesetzbuch (§ 172 Absatz 4, § 250 Absätze 3 und 4 BauGB) zurückgreifen, um eine Umwandlung von Miet- in Wohneigentum zwar nicht generell auszuschließen, jedoch im Wege einer Rechtsverordnung genehmigungspflichtig zu machen. Die Landesregierung sah auch hiervon ab wegen des Fehlens entsprechender Daten und Untersuchungen, die ein nachweisbares und umfassendes Umwandlungs- und Verdrängungsgeschehen belegen könnten. Nach Auffassung des Ministeriums sei landesrechtliches Eingreifen erst gerechtfertigt, wenn ein umfassendes Umwandlungsgeschehen mit sich anschließender Verdrängung bisheriger Mieter mittels Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung erkennbar ist. Derartige Entwicklungen konnten aber im Land Brandenburg mit der erforderlichen Intensität bisher nicht festgestellt werden.

Der Petitionsausschuss bemühte sich anschließend darum, vom Ministerium Auskunft zum zeitlichen Rahmen für den Abschluss der laufenden Prüfungen zu erhalten, deren Ergebnisse die Grundlage für eine mögliche Einführung einer erweiterten Kündigungsfrist oder einer Genehmigungspflicht bei der Umwandlung von Mietshäusern in Wohneigentum bilden könnten.

In einer zweiten Stellungnahme erklärte das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, dass derzeit noch kein konkreter Zeitpunkt für den Abschluss der Prüfung benannt werden könne. Der Umfang der auszuwertenden Unterlagen bestimme maßgeblich den zeitlichen Ablauf des Verfahrens. Eine gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahr 2020 hatte ergeben, dass für den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung im Land Brandenburg keine Relevanz bestand. Dies für die Jahre 2024, 2025 und 2026 zu hinterfragen ist nun Inhalt des laufenden Austausches mit der Landeshauptstadt Potsdam. Vor dem Hintergrund, dass die Stadtverordneten der Landeshauptstadt die Stadtverwaltung aktuell mit der Zusammenstellung von Nachweisen zum Verkaufsgeschehen sowie zu Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen beauftragt haben, wurde zwischen der Wohnungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und Vertretern der Stadt abgestimmt, dass die dabei erhobenen Daten dem Ministerium zur Verfügung gestellt werden.

Nach alledem bedauert der Petitionsausschuss, Ihnen vorerst keine günstigere Antwort geben zu können, und schließt damit die Bearbeitung Ihrer Petition ab.

Mit freundlichen Grüßen


Udo Wernitz



Landeshauptstadt Potsdam

Die Oberbürgermeisterin

Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
Referat 26,
Wohnen, Bündnis für Wohnen
Frau Nieß
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam

Ihre Antwort an Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

Auskunft erteilt
Telefon 0331 289-
Telefax 0331 289-

Herr Jekel
2115

Dienstgebäude
Zimmer

Berliner Straße 135, Haus F
0.08

E-Mail

Wohnen-Arbeit@Rathaus.Potsdam.de

Aktenzeichen

Datum

31.7.2026

Kündigungssperrfrist- und Umwandlungsverordnung

Sehr geehrte Frau Nieß,

in mehreren Schreiben hat die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) gegenüber dem MIL den Bedarf an zusätzlichen Mieterschutz- und Steuerungsinstrumenten vorgetragen, die im Zusammenhang mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stehen. Zusätzlich ist dieser Bedarf bei verschiedenen Arbeitsterminen der Oberbürgermeisterin Frau Aubel sowie des Amtsvorgängers Herrn Schubert und der Beigeordneten für Ordnung, Sicherheit, Gesundheit und Soziales, Frau Meier, angesprochen worden.

Im Antwortschreiben vom 08.12.2025 sowie in einem Abstimmungstermin am 03.03.2026 hat das MIL die LHP darum gebeten, den vorgetragenen Bedarf empirisch zu untersetzen, um die Verhältnismäßigkeit der mit dem Erlass der Rechtsverordnungen verbundenen Eingriffe in das grundgesetzlich geschützte Privateigentum bestimmen zu können. Mit diesem Schreiben möchten wir diesem Wunsch entsprechen und Datenauswertungen bereitstellen, die auf die Erforderlichkeit von Schutz- und Steuerungsinstrumenten abstellen.

Konkret geht es einerseits um den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB (a) und andererseits um den Erlass einer Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bzw. nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB (b). Auf den Bedarf an den genannten Rechtsinstrumenten soll im Folgenden separat voneinander eingegangen werden.

Zu a) Kündigungssperrfristverordnung

Für eine Orientierung zu möglichen Anforderungen an die methodische Vorgehensweise haben wir zunächst eine Auswertung der derzeit gültigen Verordnungen anderer Bundesländer vorgenommen. In sieben Bundesländern gelten derzeit Landesverordnungen nach § 577 a Absatz 2 Satz 2 BGB. Da die materiellen Anforderungen an eine Verordnung im Gesetz nur recht allgemein bestimmt sind, wurden zur Verordnungsbegründung recht unterschiedliche methodische Ansätze verfolgt. In der Anlage 1 ist eine Übersicht der Verordnungen sowie der in der Verordnungsbegründung herangezogenen Indikatoren mit den jeweils relevanten Schwellenwerten aufgeführt. Was alle Verordnungen miteinander verbindet, ist die Heranziehung von Indikatoren zum Nachweis, dass, so



Telefon: 0331 289-0
Telefax: 0331 289-1155
E-Mail:
poststelle@rathaus.potsdam.de
Internet: www.potsdam.de

Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
UST-IdNr.: DE138408386

Landeshauptstadt Potsdam
IBAN: DE65 1605 0000 3502 2215 36
BIC: WELADED1PMB
Mittelbrandenburgische Sparkasse

wie es im Gesetz formuliert ist, „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“. Die allermeisten Indikatoren zielen auf den Nachweis eines angespannten Wohnungsmarktes, z.T. durch den Verweis auf die in § 556d Absatz 2 BGB exemplarisch aufgeführten Merkmale. Nur in der Begründung für die Berliner Verordnung wird zusätzlich das Umwandlungsgeschehen als einer von insgesamt acht Indikatoren betrachtet. Die Vorgängerverordnung vom 13.08.2013, die vom methodischen Ansatz her vergleichbar hergeleitet wurde wie die aktuell gültige Verordnung vom 13.06.2023, ist durch ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22.06.2022 in seiner Wirksamkeit bestätigt worden (VIII ZR 356/20). In der Urteilsbegründung hebt das Gericht den Nachweis einer Gefährdung der Wohnraumversorgung als wesentlichen Baustein der Verordnungsbegründung hervor (RN 29).

Wir gehen davon aus, dass insofern für das Land Brandenburg kein abweichender Maßstab zur Herleitung und Begründung einer Kündigungssperrfristverordnung gelten kann. Das Vorliegen der Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarktes wurde u.a. für die LHP bereits gutachterlich ermittelt und in einer Landesverordnung bestimmt¹. Ergänzend dazu hat die LHP eine Analyse des Umwandlungsgeschehens in Potsdam vorgenommen. In der Anlage 2 finden Sie einen zusammenfassenden Bericht über die Ergebnisse. Diese zeigen sehr deutlich, dass einerseits die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in einem relevanten Maße stattfindet und andererseits eine Häufung in städtischen Teilräumen beobachtet werden kann. Insbesondere die hohe Zahl von Umwandlungen im Bestand zeigt die Dimension des Problems auf, für das die Verlängerung der Kündigungssperrfrist mittels einer Rechtsverordnung des Landes ein geeignetes Mittel darstellt.

Aus Sicht der LHP ist mit dem gutachterlichen Nachweis eines angespannten Wohnungsmarktes die notwendige Bedingung und mit dem Nachweis eines relevanten Umwandlungsgeschehens zusätzlich eine hinreichende Bedingung für einen rechtssicheren Verordnungserlass, der das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam umfasst, erfüllt. Dass ein erhöhter Mieterschutz durch das Instrument der Kündigungssperrfristverordnung aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam erforderlich ist, ist dem MIL gegenüber wiederholt vorgetragen worden. Hinsichtlich der Geltungsdauer der Rechtsverordnung halten wir eine Festlegung auf zehn Jahre für angemessen, da eine Marktentspannung trotz vielfältiger Bemühungen von Stadt und Land im nächsten Jahrzehnt nicht zu erwarten ist. Zwar wird in der aktuellen Bevölkerungsprognose u.a. aufgrund demographischer Faktoren ein im Vergleich zur Vorgängerprognose von 2020² moderateres Bevölkerungswachstum erwartet, aber dennoch werden bis zum Jahr 2035 ca. 10.000 zusätzliche Einwohner (+ 5,4 %) prognostiziert, die mit Wohnraum zu versorgen sind³. In der aktuellen Wohnungsbaupotentialanalyse der LHP von 2025 wurde ermittelt, dass bis 2040 nicht alle Wohnbedarfe gedeckt werden können, „wenn Bevölkerungswachstum, strukturelle demographische Veränderungen und eine ausreichend große Flexibilitätsreserve auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt werden“.⁴ Die Stadt unternimmt große Anstrengungen, um weitere

¹ Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung - MietbegrenzV) vom 3. Dezember 2025 (GVBl.II/25, [Nr. 95])

² Landeshauptstadt Potsdam (2020): Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2020 bis 2040. Potsdam (Statistischer Informationsdienst 4/2020).

³ Landeshauptstadt Potsdam (2026): Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2025 bis 2040. Potsdam (= Statistischer Informationsdienst 1/2026).

⁴ Landeshauptstadt Potsdam (2025): Wohnungsbauflächenpotentialanalyse der Landeshauptstadt Potsdam. Anlage zur Mitteilungsvorlage (DS 25/SVV/0570).

Wohnungsbaupotentiale zu erschließen, um das Ziel einer bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu erreichen. Zu nennen sind: die Durchführung von Rahmenplanungen und die Konkretisierung durch Bauleitplanung, die Beschleunigung von Planverfahren, die Umsetzung von bestehenden Baurechten zum Abbau von Bauüberhängen und die Weiterentwicklung der Erfassung von Baulücken sowie die Aktivierung von geeigneten Innenentwicklungspotentialen. Gegenwärtig werden außerdem die Möglichkeiten des sog. Wohnungsbauturbos aktiv genutzt.

Zu b) Umwandlungsverordnung

Die Steuerung von Wohnungsumwandlungen durch die Gemeinde ist im Baugesetzbuch an zwei Stellen bzw. für zwei Anwendungsfälle geregelt: Für Soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 250 Abs. 1 BauGB. Auf die jeweiligen Voraussetzungen soll im Folgenden kurz eingegangen werden.

Die LHP hat im Jahr 2023 zwei soziale Erhaltungssatzungen für die Gebiete „Teltower Vorstadt Nord“ und „Babelsberg Süd“ erlassen (Amtsblatt 12/2023). Noch in diesem Jahr soll eine weitere Satzung für das Gebiet „Brandenburger Vorstadt“ erlassen werden, sofern die Stadtverordnetenversammlung dies beschließt. Für die drei bisher untersuchten Gebiete konnte eine Verdrängungsgefahr für die örtliche Wohnbevölkerung gutachterlich festgestellt werden. Die Berichte der vertiefenden Untersuchungen sind in den Anlagen 3 und 4 beigelegt. Die Gutachter gehen in beiden Untersuchungen ausdrücklich auf die Verdrängungsgefahr durch Wohnungsumwandlungen ein. So wird sehr deutlich, dass die Verdrängungsgefahr in den sozialen Erhaltungsgebieten nicht allein auf mögliche Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen zurückzuführen ist, sondern auch auf die ermittelten strukturellen Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, v.a. hinsichtlich der Ausstattungsstandards und des höheren Mietniveaus (bei vermieteten Eigentumswohnungen). Die Gutachter stellen im Bericht von 2026 fest, dass „mit der zusätzlichen Anwendung der Umwandlungsverordnung der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts deutlich erhöht werden kann“ (S. 91).

Am 04.03.2026 sind zwei weitere Satzungsaufstellungen für die Untersuchungsgebiete „Barocke Stadterweiterung“ und „Babelsberg Nord“ beschlossen worden. Die Aufstellungsbeschlüsse sind im Amtsblatt Nr. 6/2026 veröffentlicht worden. Derzeit werden vertiefende Untersuchungen in den Gebieten durchgeführt.

Die aktuelle Untersuchung zum Umwandlungsgeschehen in Potsdam (Anlage 2) zeigt ein sehr deutliches räumliches Muster. Es wird erkennbar, dass vor allem in den Gebieten, in denen der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen bereits erfolgt oder beabsichtigt ist, eine Konzentration von beabsichtigten oder realisierten Wohnungsumwandlungen beobachtet werden kann. Die meisten Umwandlungen im Bestand erfolgten in der Brandenburger Vorstadt sowie in Babelsberg Nord bzw. Süd. Daneben konnte ein erhöhtes Umwandlungsgeschehen auch in der südlichen Waldstadt II festgestellt werden, das bisher nicht im Fokus des sozialen Erhaltungsrechts stand. Die Auswertung von erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Bestandswohnungen zeigt, dass vor allem in innerstädtischen Lagen weiterhin eine hohe Dynamik von Umwandlungen zu erwarten ist.

Eine Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB hat den Zweck, Mieter vor Verdrängung zu schützen, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, wie aus der Begründung zum Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung, in dem die Regelung erstmalig eingeführt wird, deutlich wird (BT-Drucksache 13/6392). In einer Untersuchung des BBSR zur

Wirkung von Instrumenten zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum aus 2024 konnte bezüglich des Umwandlungsverbots in sozialen Erhaltungsgebieten festgestellt werden, dass eine zeitliche Verzögerung von möglichen Verwertungen und den entsprechenden Folgen für die Mietenentwicklung erreicht werden konnte, was insbesondere auf den in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB aufgeführten Genehmigungstatbestand zurückzuführen ist⁵.

Mit den bereits erlassenen sozialen Erhaltungssatzungen liegen nach unserer Auffassung die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB vor. Einer weiteren spezifischen Rechtfertigung der Verordnung, wie etwa der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes, bedarf es nicht (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 172 Rn. 117). Wir bitten Sie also, wie bereits übermittelt, um den Erlass einer solchen Rechtsverordnung.

Das Instrument der Umwandlungsverordnung für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 250 BauGB ist 2001 mit dem sog. Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt worden, zunächst befristet bis 2025, dann verlängert bis 2030. Mehrere Bundesländer haben von diesen Regelungen Gebrauch gemacht, so dass erste Auswertungen zur Wirkung des Instruments bereits vorliegen. Es sind überwiegend die gleichen Länder, in denen vor der Einführung bereits Verordnungen für soziale Erhaltungssatzungen vorlagen (Berlin, Hamburg, Bayern, Hessen). Wesentliche Unterschiede zwischen den Instrumenten bestehen zum einen im räumlichen Geltungsbereich und zum anderen in der Wirksamkeit. Während eine Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB zu einem Genehmigungsanspruch führen kann, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohneigentum Wohnungen nur an Mieter zu veräußern, ist die vergleichbare Regelung im § 250 BauGB an dieser Stelle restriktiver. Demnach besteht ein Genehmigungsanspruch, wenn die Wohnungen zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Da hier keine zeitliche Frist angegeben ist und der Verkauf an Mieter häufig an den Preisvorstellungen der Eigentümer und der Finanzkraft der Mieter scheitert, wird die Umwandlungsverordnung nach § 250 als das vergleichsweise wirkungsvollere Instrument eingeschätzt (vgl. Nelle et al. 2004, S. 89).

Aus dem Gesetz ergeben sich konkrete Anforderungen an eine Landesverordnung. Dazu zählt zum einen, dass die Verordnung begründet werden muss und sich aus der Begründung ergeben muss, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Die in § 201a BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Bestimmung von Gebieten sind in der Formulierung wortgleich mit den Anforderungen des § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB. Die Landesregierung hat eine Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung - MietbegrenzV) erlassen, so dass grundsätzlich für die Landeshauptstadt Potsdam von einer Erfüllung der genannten Voraussetzungen ausgegangen werden kann. Eine Verordnung nach § 201a BauGB ist bisher nicht erlassen worden. Auch hier möchten vor dem Hintergrund, dass der entsprechende Verordnungsrahmen Voraussetzung für die Anwendung von § 250 BauGB ist, für die LHP erneut den Bedarf hinterlegen.

Mit Blick auf die aktuell gültigen Umwandlungsverordnungen nach § 250 BauGB ist erkennbar, dass in Bayern⁶, Berlin⁷ und Hamburg⁸ ergänzend zum Nachweis eines angespannten Wohnungsmarktes

⁵ Nelle, A. et al. (2024): Instrumente zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens und zum Erhalt vielfältiger Nutzungen. Bonn = BBSR Online-Publikation 06/2024).

⁶ BayMBl. 2023 Nr. 231 / 17. Mai 2023

teilweise auch das Umwandlungsgeschehen sowie das Umwandlungspotential betrachtet worden sind. Im Gutachten für das Land Niedersachsen wurde das Umwandlungsgeschehen nicht betrachtet.

Wie für die Voraussetzungen für eine Kündigungssperrfristverordnung gilt auch hier: Aus Sicht der LHP ist mit dem gutachterlichen Nachweis eines angespannten Wohnungsmarktes in Potsdam die notwendige Bedingung und mit dem Nachweis eines relevanten Umwandlungsgeschehens zusätzlich eine hinreichende Bedingung für einen rechtssicheren Verordnungserlass, der das Gemeindegebiet der LHP umfasst, erfüllt. Auf das Erfordernis hat die Landeshauptstadt Potsdam bereits mehrfach sehr eindringlich hingewiesen (Schreiben vom 26.11.2020 an Ministerpräsident Dr. Woidke, Schreiben vom 06.11.2021 an Minister Beermann). Aus Sicht der LHP ist der Genehmigungsvorbehalt für Wohnungsumwandlungen ein geeignetes Mittel, um das Ziel zu erreichen, die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und unerwünschte Folgewirkungen zu verhindern.

Wir möchten an dieser Stelle wiederholen, dass alle drei hier aufgeführten Instrumente erforderlich sind, um größeren negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Zu nennen sind an dieser Stelle insbesondere auch städtebauliche Folgen durch eine veränderte Bewohnerstruktur, höhere Kosten im Sozialbereich aufgrund steigender Wohnkostenbelastungen sowie Folgen für Unternehmen und Betriebe durch den Wegzug von Fachkräften -auch solchen von Landesbehörden. Besonders deutlich werden diese Folgen für die LHP am Beispiel der Wohnbedarfe von Familien: Derzeit können zwei demographische Entwicklungen beobachtet werden, die politisch Verantwortliche mit Sorgen erfüllen. Einerseits verliert die LHP Familien durch Wegzug und andererseits ist in den letzten Jahren die Geburtenrate überdurchschnittlich stark gesunken. Dies hat eine Unterauslastung der städtischen Infrastrukturen, wie Kindertagesstätten und Grundschulen mit entsprechenden finanziellen Risiken und Folgekosten zur Folge. Die genannten Entwicklungen stehen mittelbar auch im Zusammenhang mit Verdrängungen durch Wohnungsumwandlungen – betroffen sind hier insbesondere die Zielgruppen der Wohnraumförderung. Sie zeigen außerdem sehr deutlich auf, welche kommunalen Folgen zu befürchten sind, wenn nicht jede Möglichkeit der Gegensteuerung genutzt werden kann. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit weiteren Folgen von Wohnungsumwandlungen ist in einem Gutachten von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 dargelegt⁹.

Für die hiermit vorgelegten Analysen wurde überwiegend auf Daten zurückgegriffen, die unter der Hoheit von unteren Landesbehörden liegen. Insofern können wir das Argument in der Antwort des MIL vom 20.01.2022 auf ein Schreiben des Oberbürgermeisters vom 06.12.2021 nicht nachvollziehen, es sei „für das Land Brandenburg [...] keine konkrete Bedarfslage in Gestalt eines Umwandlungsgeschehens in nennenswertem, ein landesrechtliches Tätigkeitwerden rechtfertigendem Umfang nachgewiesen [worden]“. Insbesondere gilt das auch deshalb, weil das durch das MIL beauftragte Gutachten einen methodischen Ansatz wählte, der eine derartige Schlussfolgerung gar nicht zulässt. Unter anderem ist die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigung auf der Grundlage einer Befragung der unteren Bauaufsichtsbehörden ermittelt worden. Nur 5 von 18 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten haben überhaupt verwertbare Daten liefern können, da sie in der geordneten Form gar nicht regelhaft erhoben werden. Die LHP hat aus diesem Grund keine verwertbaren Daten für das Gutachten liefern

⁷ ABl. Nr. 48 / 21. November 2025

⁸ HmbGVBl. Nr. 72 / 12. November 2021

⁹ Hentschel, Armin und Rainer Tietzsch (2020): Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten. Gutachten im Auftrag der Bundestagsfraktion B90/DIE GRÜNEN.



können. Die weiteren Analyseschritte im Gutachten bezogen sich ausschließlich auf die Gemeinden in den 5 Landkreisen, die Daten liefern konnten, weil sie die geforderten Daten nachträglich händisch erhoben hatten. Daraus kann keinesfalls abgeleitet werden, dass eine Bedarfslage im Land nicht erkennbar sei.

Mit diesem Schreiben kommen wir Ihrem Wunsch nach fachlicher Unterstützung zur Fundierung der Bedarfslage bezüglich des Erlasses landesrechtlicher Verordnungen nach. Weiterführende Unterlagen haben wir, wie erbeten, ebenfalls zusammengestellt. Auf Grund der Dateigrößen stellen wir sie überwiegend über einen Austauschserver zur Verfügung.

Wir bitten darum, den Erlass der drei genannten Rechtsverordnungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter in der Landeshauptstadt vor Verdrängung auf den Weg zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gregor Jekel

Fachbereichsleiter Wohnen, Arbeit
und Integration

Anlagen

- Anlage 1: Auswertung der Verordnungen zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist gem. § 577a Abs 2 Satz 2 BGB – abrufbar unter <https://next.potsdam.de/s/r3JaQooQDqXeJ2j>
- Anlage 2: Analysebericht zum Umwandlungsgeschehen in der Landeshauptstadt Potsdam der Mail beigelegt
- Anlage 3: Bericht zur Vertiefenden Untersuchung zu den Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet südlich des Potsdamer Hauptbahnhofs / Babelsberg Süd – abrufbar unter <https://next.potsdam.de/s/r3JaQooQDqXeJ2j>
- Anlage 4: Bericht zur Vertiefenden Untersuchung zu den Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet Brandenburger Vorstadt - abrufbar unter <https://next.potsdam.de/s/r3JaQooQDqXeJ2j>



Analysebericht zum Umwandlungsgeschehen in der Landeshauptstadt Potsdam

Stand: 31.07.2026

Der nachfolgende Bericht zeigt anhand ausgewählter Indikatoren auf, dass die Umwandlung bestehender Mietshäuser in Eigentumswohnungen eine anhaltende Problematik in der Landeshauptstadt Potsdam darstellt. Die Verwertung der entsprechenden Wohnungen wird entlang der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen, der darauffolgenden Begründung von Wohnungseigentum nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) und dem anschließenden Umwandlungsverkauf analysiert.

Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen (AB) stellt die rechtliche Vorstufe der Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Eigentumswohnungen dar. Zwar mündet nicht jede Abgeschlossenheitsbescheinigung zwingend in eine Umwandlung, sie eignet sich jedoch als Frühwarnindikator für potenziell bevorstehende Umwandlungen. Für die nachfolgende Darstellung wurden die zwischen 2019 und 2025 durch die untere Bauaufsichtsbehörde erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen systematisch erfasst und statistisch ausgewertet.

Im Zeitraum zwischen 2019 und 2025 wurden in Potsdam AB für insgesamt 4.773 Wohneinheiten (WE) erteilt. Hiervon entfielen 2.984 AB auf den Neubau und 1.789 AB auf den Bestand. Die AB im Neubau weisen eine starke Volatilität auf, die sich mit der Marktlage für Eigentumswohnungen in Verbindung bringen lässt: Während im Zuge des Immobilienbooms 2019 noch 890 AB für geplante Neubauprojekte erteilt wurden, waren es infolge steigender Bau- und Finanzierungskosten im Rahmen der Corona-Krise 2020 nur noch 82 AB. Nach einer Erholung des Marktes und einem dementsprechenden Anstieg der AB im Neubau kam es 2024 zu einem erneuten Einbruch im Rahmen des starken Zinsanstiegs.

Im Vergleich zum Neubau weisen die AB im Bestand geringere Schwankungen auf und bewegen sich seit 2019 auf einem gleichbleibend stabilen Niveau von durchschnittlich 256 AB im Jahr (siehe Abb. 1). Auffällig ist dabei jedoch das Jahr 2021, das mit 421 Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand stark über dem Durchschnitt des Untersuchungszeitraums lag (siehe Abb. 1). Dies lässt sich in Zusammenhang mit der öffentlichen Diskussion um das Baulandmobilisierungsgesetz und insbesondere den neuen Regelungen des § 250 BauGB im 1. Halbjahr 2021 bringen und kann als Hinweis auf „Vorzieheffekte“ verstanden werden, die eine Studie des Instituts für Stadtentwicklung und

Strukturpolitik¹ im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin auch mit Blick auf beantragte Umwandlungen im Raum Berlin feststellte.

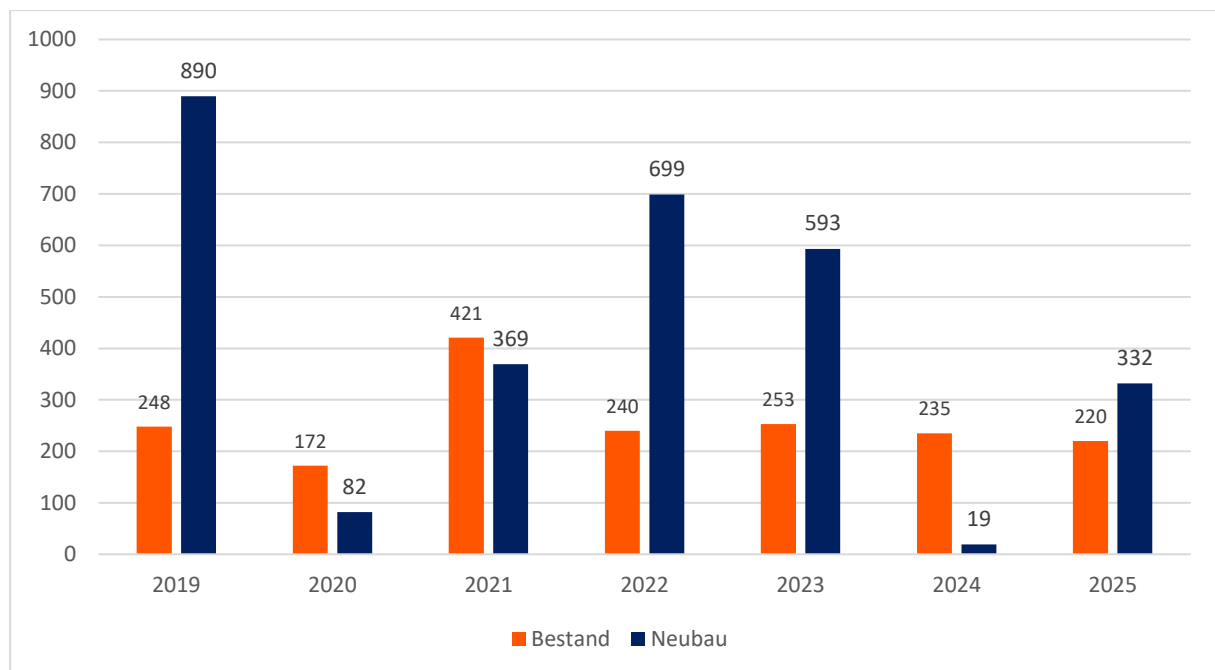


Abb. 1: Anzahl der jährlich erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohneinheiten

Bei den erteilten AB im Bestand zeigt sich eine starke räumliche Konzentration auf wenige Teilräume: Mehr als 40 % aller im Untersuchungszeitraum erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand entfallen auf nur 5 statistische Bezirke. Besonders betroffen ist der statistische Bezirk Zimmerplatz, innerhalb dessen zwischen 2019 und 2025 für insgesamt 291 Bestandswohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden, was rund 7,8 % des dortigen Wohnungsbestands entspricht. Weitere besonders stark betroffene statistische Bezirke sind Potsdam-West Zentrum (129 AB), die Berliner Vorstadt (128 AB), die Barocke Stadterweiterung (127 AB) und Das kurze Feld (125 AB) (siehe Abb. 2). Mit den statistischen Bezirken Zimmerplatz und Barocke Stadterweiterung konzentriert sich ein erheblicher Teil der AB im Bestand auf Gebiete, für die 2025 und 2026 bereits ein Aufstellungsbeschluss für Soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst und vertiefende Untersuchungen beauftragt wurden. Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen zeigen, dass beide Gebiete eine Aufwertungs- und Verdrängungsgefahr aufweisen und für beide Gebiete noch weiteres Umwandlungspotential besteht.

¹ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH und Timourou Wohn- & Stadtraumkonzepte (2023): Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB. Jahresbericht 2023, S. 27.

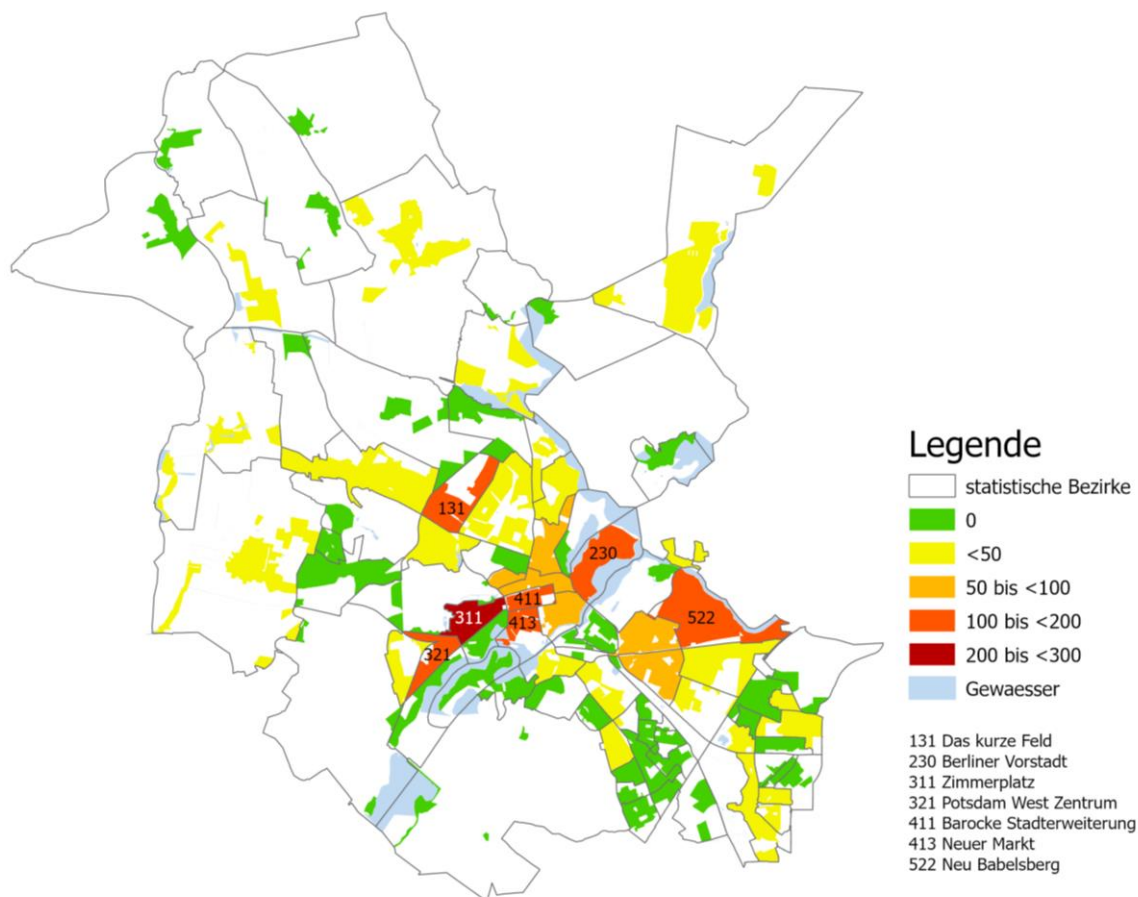


Abb. 2: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand zwischen 2019 und 2025

Umwandlungsgeschehen

Auf die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung folgt in der Regel die Umwandlung in Eigentumswohnungen durch die Anlage eines Wohnungsgrundbuchs nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WEG. Zur Analyse der tatsächlichen Wohnungsumwandlungen in der Landeshauptstadt Potsdam wurde eine umfassende GIS-gestützte Analyse durchgeführt, bei der mehrere Datenquellen herangezogen wurden. Die wichtigste Datengrundlage stellt hierbei das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), das der Vermessungsbehörde der LHP vorliegt, dar. Diese Daten enthalten für jedes Flurstück die Information der Art des Grundbuchs. Auf diese Weise können Grundstücke, für die ein Wohneigentumsgrundbuch angelegt worden ist, identifiziert werden. Mittels einer Verschneidung der Flurstücks- mit weiteren Gebäude- und Adressdaten lässt sich für den Untersuchungszeitraum eine kleinräumige und detaillierte Auswertung durchführen. Für eine differenzierte Bewertung des Umwandlungsgeschehens wurde in der Analyse zwischen Wohneigentumsbildung im Neubau (hier definiert durch Baujahr ab 2017) und Umwandlung im Bestand (Baujahr bis 2016) unterschieden.

Insgesamt stieg die Gesamtzahl der Eigentumswohnungen durch Neubau und Umwandlung im Zeitraum von 2019 bis 2025 von 13.219 auf 18.351 an. Dies entspricht einem Zuwachs von 5.132 WE und damit einer prozentualen Steigerung von rund 39 % innerhalb von 6 Jahren.

Damit nahm der Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand auf gesamtstädtischer Ebene von 14,8% (2019) auf 18,6% (2025) zu. In den ZENSUS-Daten mit Stichtag zum 15.05.2022 ist ein Anteil von 16,1 % benannt². Dabei zeigt sich eine räumliche Konzentration in den statistischen Bezirken Berliner Vorstadt (230), Waldstadt I Süd (643), Luftschiffhafen (322) und Brauhausberg Nord (441), wo Eigentumswohnungen im Jahr 2025 jeweils mehr als 40 % des Wohnungsbestands ausmachten. Gleichzeitig wiesen typische EFH-Siedlungen wie z.B. Bornim Nord erwartungsgemäß keinerlei Wohneigentum nach WEG auf.

2019

2025

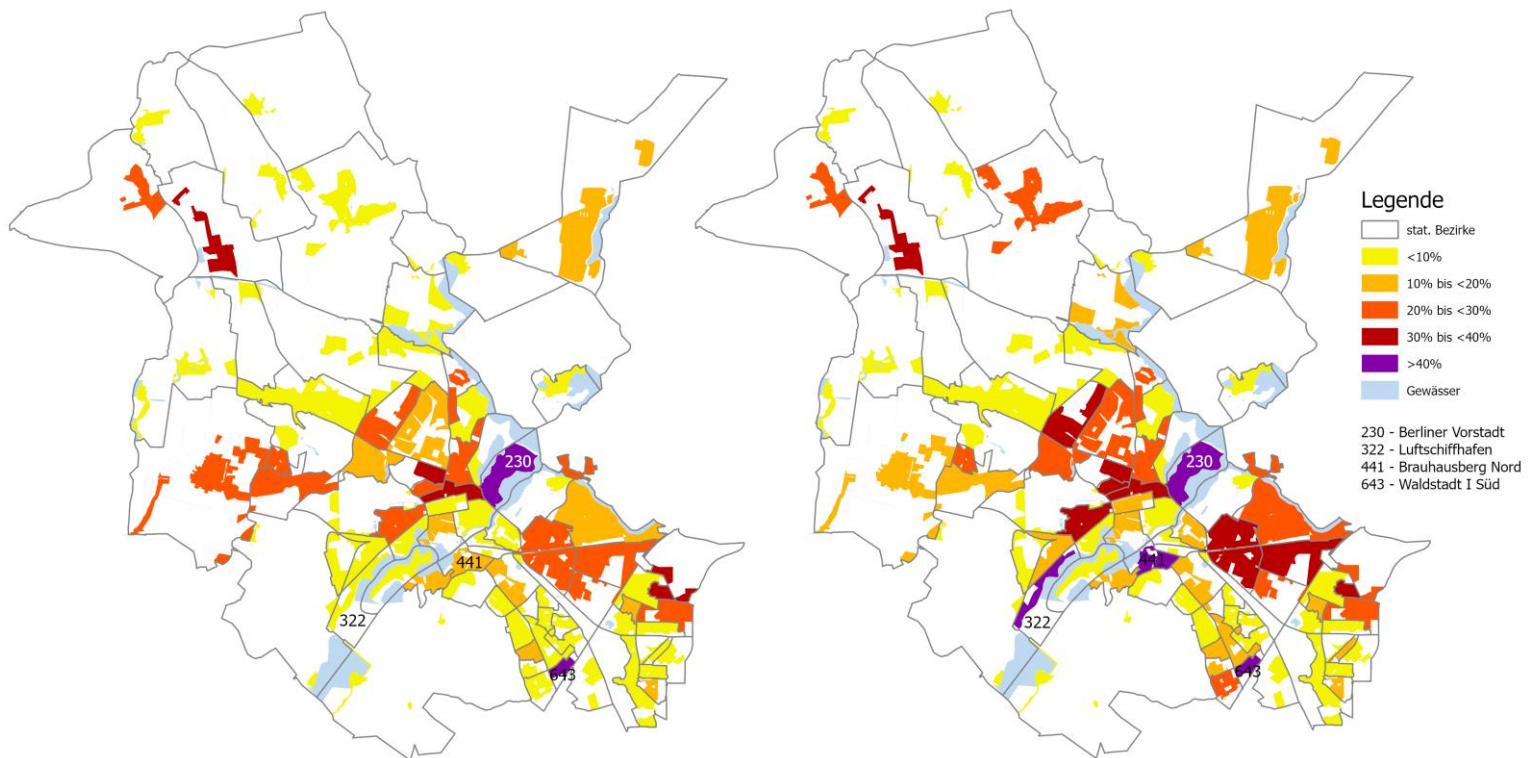


Abb. 3: Vergleich des prozentualen Anteils von Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand zwischen 2019 und 2025

Von den insgesamt 5.132 neu ins Flurstückskataster eingetragenen Eigentumswohnungen handelt es sich bei 3.082 WE um Umwandlungen im Bestand. Auffällig ist das Jahr 2020, in welchem mit 1.480 WE mehr Bestandswohnungen umgewandelt wurden, als in den vier Folgejahren zusammen. Das erhöhte Umwandlungsgeschehen fällt zeitlich in eine Phase intensiver öffentlicher Diskussionen um den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen in Potsdam. Dies kann wie bei der Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Hinweis darauf gewertet werden, dass regulierungsbezogene Erwartungen zu einem temporären Anstieg des Umwandlungsgeschehens geführt haben.

Besonders viele Umwandlungen fanden in den statistischen Bezirken Zimmerplatz, Waldstadt II Süd, Lutherplatz, Weberplatz und in der Barocken Stadterweiterung statt (siehe Tabelle 1 und Abb. 4). Im gesamtstädtischen Vergleich weist der statistische Bezirk Zimmerplatz damit

² Statistisches Bundesamt. (2022). Zensus 2022: Ergebnisse der Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung [Datenbank]. Abgerufen am 23.07.2026

gleichzeitig am meisten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlungen im Bestand auf. Auffällig ist außerdem, dass es sich bei den sonstigen besonders betroffenen stat. Bezirken auch bei Lutherplatz, Weberplatz und der Barocken Stadterweiterung um Gebiete handelt, in denen laut dem 2024 durchgeführten gesamtstädtischen Sozialraumscreening die erforderlichen Kriterien zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung erfüllt sind. Mit Waldstadt II Zentrum und Waldstadt II Süd sind darüber hinaus auch Gebiete betroffen, deren Wohnungsbestände überwiegend dem industriellen Wohnungsbau (Großplattenbauweise) zuzuordnen sind, der gemäß Mietspiegel zum mit Abstand günstigsten Wohnsegment in Potsdam zählt. Damit droht durch das verstärkte Umwandlungsgeschehen die Verdrängung sozialer Gruppen, die sich in anderen Gebieten nur sehr eingeschränkt mit Wohnraum versorgen können.

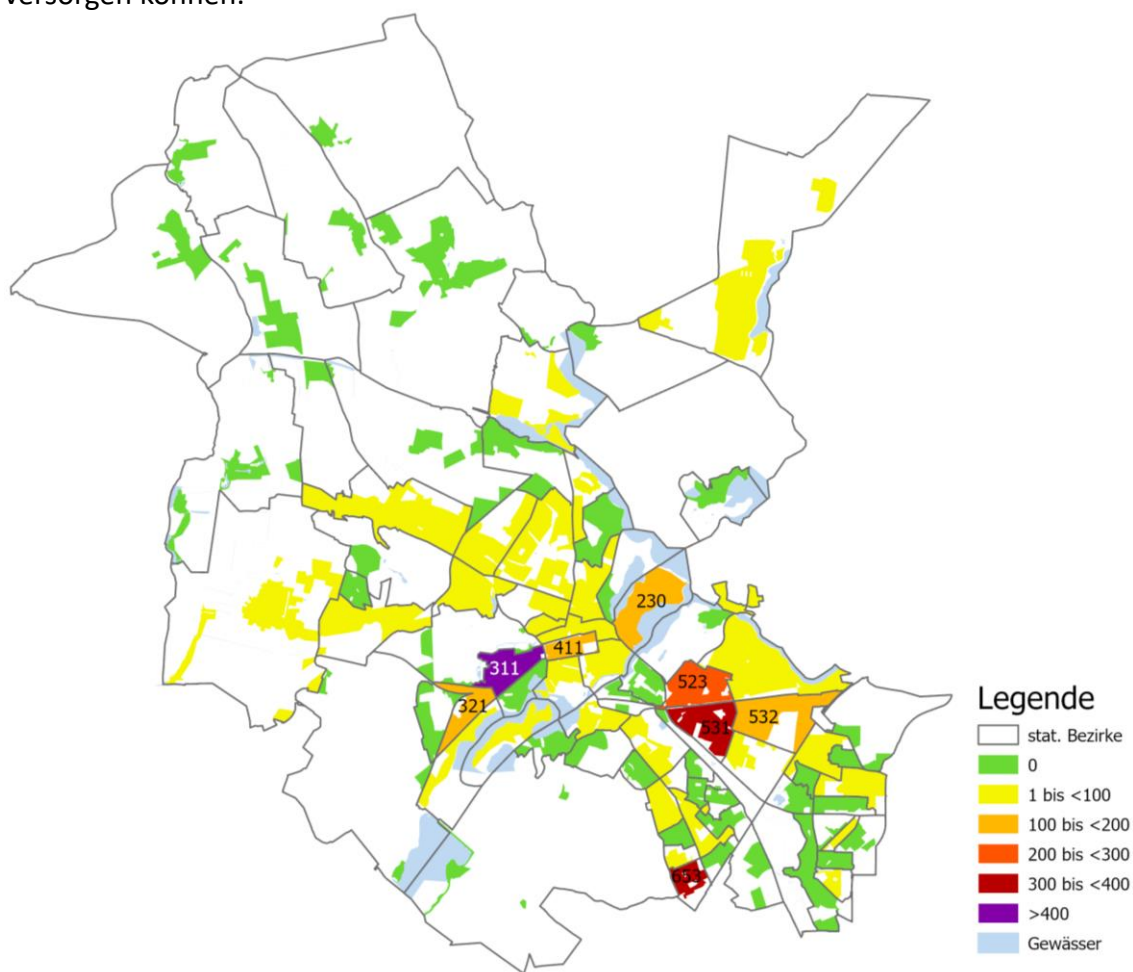


Abb. 4: Anzahl der Umwandlungen im Bestand zwischen 2019 und 2025

Statistischer Bezirk	Umwandlungen im Bestand (2019-2025)
311 Zimmerplatz	452
653 Waldstadt II Süd	379
531 Lutherplatz	354
523 Weberplatz	281
411 Barocke Stadterweiterung	199
532 Medienstadt	143
321 Potsdam West Zentrum	112
230 Berliner Vorstadt	104
653 Waldstadt II Zentrum	100

Tabelle 1: Umwandlungen im Bestand nach besonders stark betroffenen statistischen Bezirken

Kauffälle und Marktdynamik von Eigentumswohnungen

Anknüpfend an die Umwandlung folgt bei der marktwirtschaftlichen Verwertung ehemaliger Mietshäuser häufig der Verkauf der neu gebildeten Eigentumswohnungen. Damit handelt es sich bei der Zahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen um einen wichtigen Indikator zur Einordnung drohender Verdrängungsdynamiken im Rahmen des Umwandlungsgeschehens. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Verkauf einer Eigentumswohnung zeitlich nicht unmittelbar auf die Umwandlung folgen muss und von externen Marktfaktoren wie dem Zinsniveau und den erzielbaren Preisen für Eigentumswohnungen sowie steuerlichen Aspekten abhängig ist.

Nachdem sich die Zahl der Kauffälle im Zuge steigender Zinsen von 2021 auf 2023 halbiert hat, ist in den letzten beiden Jahren wieder eine starke Zunahme zu verzeichnen (siehe Abb. 4). So wurden im Jahr 2025 746 Eigentumswohnungen verkauft, was einer Zunahme von rund 30% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

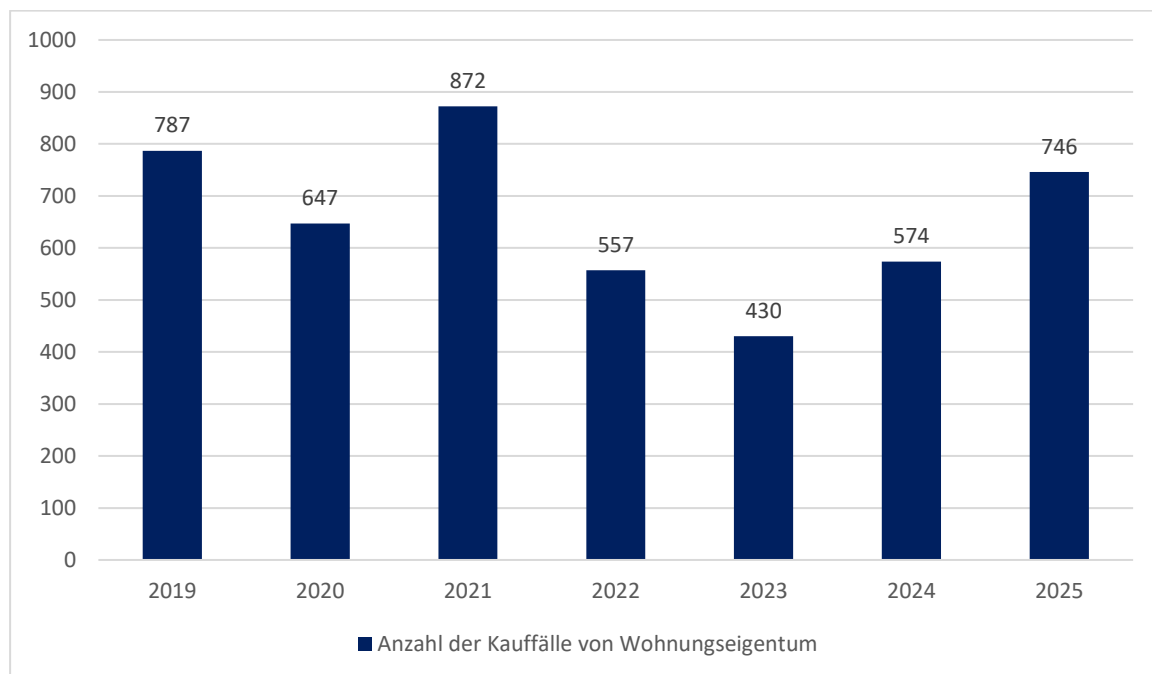


Abb. 5: Anzahl der jährlichen Kauffälle von Wohnungseigentum in Potsdam (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam: Grundstücksmarktbericht 2025; ebd. 2023)

Einen Grund für das hohe Umwandlungsgeschehen und den Anstieg der Kauffälle stellt die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Potsdam dar: So stieg laut Grundstücksmarktbericht (2025) der Geldumsatz durch Eigentumswohnungen im letzten Jahr stark an und erreichte mit 294,5 Mio. € den zweithöchsten Wert der letzten 10 Jahre (nach dem Spitzenwert von 392,5 Mio. € in 2022). Dabei hat sich der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen zwischen 2015 und 2025 annähernd verdoppelt. Während der Wohnflächenpreis einer Eigentumswohnung, Baujahr vor 1960, im Weiterverkauf in 2015 noch bei durchschnittlich 2.360 €/m² lag, stieg der Wert bis 2022 auf 4.970 €/m². Das hohe Zinsniveau ab 2022 führte zu einer geringfügigen Reduzierung des Wohnflächenpreises auf 4.670 €/m² im Jahr 2025. Den noch höheren relativen Preisanstieg erfuhren Eigentumswohnungen mit Baujahr 1960 bis 1990, bei denen der durchschnittliche

Wohnflächenpreis im Weiterverkauf von 1.360 €/m² in 2015 um das 2,5-fache auf 3.350 €/m² im Jahr 2025 stieg. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnungen in Großplattenbauweise, die etwa in Waldstadt II Zentrum und Waldstadt II Süd den Bestand dominieren und laut Umwandlungsanalyse in den letzten Jahren besonders stark von Umwandlung betroffen waren.

Insgesamt lässt sich der Markt der Eigentumswohnungen als anhaltend dynamisch beschreiben. Trotz leichter Einbrüche der Verkaufspreise infolge der Zinssprünge in 2022 kann 2025 wieder ein deutlicher Anstieg festgestellt werden. Vergleicht man die erzielten Preise in Bezug auf die Wohnfläche zwischen Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern, kann man eine deutliche Differenz in den Erträgen pro Quadratmeter feststellen (siehe Tabelle 2). Diese Zahlen zeigen, dass sich durch den Verkauf von Eigentumswohnungen höhere Erträge erzielen lassen, als durch Verkauf eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks. Dies kann für Eigentümer einen Anreiz zur Umwandlung und darauffolgenden gewinnbringenden Veräußerung darstellen, was zu Verdrängungseffekten bei betroffenen Haushalten und negativen städtebaulichen Auswirkungen führen kann.

Baujahr		Eigentumswohnung	Mehrfamilienhaus
Vor 1960		2535 ... 6.970 Ø 4.650	1.340 ... 4.680 Ø 2.970
1960 bis 1990		2.275 ... 4.195 Ø 3.395	1.555 ... 2.045 Ø 1.795
Ab 1991	Einfache Wohnlage	2.000 ... 5.120 Ø 2.875	2.120 ... 3.875 Ø 2.950
	Mittlere Wohnlage	2.205 ... 6.610 Ø 3.865	
	Gute bis sehr gute Wohnlage	3.300 ... 7.490 Ø 5.340	

Tabelle 2: Wohnflächenpreise in €/m² von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern nach Baujahr und tw. Wohnlagen (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam: Grundstücksmarktbericht 2025)

Fazit

Die Analyse kommt zum Ergebnis, dass Potsdam auf gesamtstädtischer Ebene von einem anhaltend hohen Umwandlungsgeschehen in Verbindung mit einer steigenden Zahl an Kauffällen und anhaltend hohen Wohnflächenpreisen im Eigentumssegment betroffen ist. Bei kleinräumiger Betrachtung zeigt die Analyse eine räumliche Konzentration des Umwandlungsgeschehens auf statistische Bezirke, für die teilweise bereits soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen wurden, oder die im Rahmen des gesamtstädtischen Sozialraumscreenings (2023) als Verdachtsgebiete mit drohender oder bereits stattfindender städtebaulicher Aufwertung und Verdrängung identifiziert wurden.

Auswertung der Verordnungen zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist gem. § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB

Land	Benennung der VO und Datum	Fundstelle	Indikatoren in der Begründung	Umwandlungs- geschehen berücksichtigt?	Dauer der Sperrfrist
Baden- Württemberg	Kündigungssperrfristverordnung vom 16.12.2025	GBL. 2025, Nr. 146	Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt 1. Wohnungsversorgungsgrad (< 100 %) 2. Wohnungsversorgung für Neubürger (< 1,0) 3. Mietbelastungsquote (Bruttowarm; > 19,6 %) 4. Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13-2017/18 (>25,4 %) 5. Mietdifferenz sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten (> 2,58 €/m ² oder über dem Landesdurchschnitt)	nein	5 Jahre
Bayern	Mieterschutzverordnung – MiSchuV vom 16.12.2025	Bayrisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24/2025	1. Hohe Mietpreissteigerung (Mietpreissteigerungsrate 2020-2024) 2. Hohe Mietbelastung (Mietbelastungsquote, Überbelegungsquote 2022) 3. Erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung (Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017-2022) 4. Geringer Leerstand (Leerstandsquote) 5. Niedrige Wohnversorgung (Wohnversorgungsquote) Ergänzend: Stellungnahmen der Gemeinden	Nein	10 Jahre
Berlin	Kündigungsschutzklausel- verordnung vom 13.06.2023	GVBl. 2023, 228	1. Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011 2. Mietwohnungsversorgungsquote 2021 3. Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2033 4. Leerstandsentwicklung 2021/2011	Ja Grundbuch- umschrei- bungen	10 Jahre

Anlage 1

			5. Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011 6. Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011 7. Umwandlungsgeschehen 2021/2011 8. Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte 2021/2011		
Hamburg	Kündigungssperrfristverordnung vom 8.8.2023	HmbGVBl. 2023, 261	1. Demographische Entwicklung 2. Situation hilfebedürftiger Haushalte / Sozialwohnungsbestand 3. Wohnungsleerstandsquote 4. Mietpreisentwicklung 2017-2021 5. Mietbelastung im Vergleich zum Bund	Nein	10 Jahre
Hessen	Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung vom 12.11.2025	Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen 74/2025	Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte anhand folgender Indikatoren (mind. 4 müssen erfüllt sein): 1. Mittlere rechnerische Preissteigerungsrate der Angebotsmiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2014 bis 2019; Schwellenwert > 5,0 % 2. Mittelwert der rechnerischen Angebotsmiete für eine Standardwohnung im Zeitraum 2015 – 2019; Schwellenwert: > 8,00 €/m² 3. Neubauintensität zwischen 2013 und 2018; Schwellenwert: 70 bzw. 100 pro 100 zusätzliche Haushalte 4. Rechnerische Leerstandsrate 2018; Schwellenwert: < 3 % 5. Relative Wohnversorgungsquote 2018; Schwellenwert: 103 WE je 100 HH	nein	5-8 Jahre

Anlage 1

			Ergänzend (falls 4 Kriterien erfüllt): qualitative Selbsteinschätzung der Kommunen zur Beurteilung der Wohnungsmarktanspannung		
Niedersachsen	Niedersächsische Mieterschutzverordnung vom 20.12.2024	Nds. GVBl. 2024 Nr. 122 vom 23. Dezember 2024	Indikatorenset und Abweichung vom Landeswert 1. Miethöhe 2022 2. Mietdynamik 2019-2022 3. Rechnerische Mietbelastung 2022 4. Mittleres Bodenrichtwertniveau von MFH-Grundstücken 2021 5. Anteil der KdU-konformen Mietangebote 6. Anteil der Mietangebote am Wohnungsbestand in MFH	nein	5 Jahre
Nordrhein-Westfalen	Mieterschutzverordnung NRW – MietSchVO NRW vom 28.01.2025	GV. NRW. S. 111	1. Veränderung des Wohnungsangebots ○ Differenz der prozentualen Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerung 1997-2002 ○ Differenz der prozentualen Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerung 2001-2002 2. Kostenniveau Grundstücke/Mietenniveau/aktuelle Wohnungsmarktlage ○ Baulandpreise ○ Niveau der Mieten von Wohngeldempfängern ○ Durchschnittliches Niveau der nicht preisgebundenen Mieten in verschiedenen Baualtersklassen 3. Teilmarkt soziale Gruppen/ökonomische Situation ○ Arbeitslosenquote ○ Sozialhilfeempfänger ○ Anteil der Nichtdeutschen in %	nein	8 Jahre

Anlage 1

			Einwohner 4. Veränderung des Angebots bei den Sozialwohnungen (1. Förderweg) ○ Prozentuale Veränderung der gebundenen Sozialwohnungen 1996-2002 ○ Anteil der Sozialwohnungen in der Nachwirkungsfrist am Wohnungsbestand 5. Wohnungssuchende (mit WBS für den 1. Förderweg) ○ Prozentuale Veränderung der Wohnungssuchenden 1996-2002 ○ Wohnungssuchende pro gebundene Sozialwohnung		
--	--	--	---	--	--