



Sie befinden sich hier: [Startseite](#) > [Presse](#) > **Pressemitteilungen**

Pressemitteilungen

Umwandlungsverbot

16. Dezember 2025

- **Genehmigungsvorbehalte für Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden verlängert**
- **Betroffen: Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten und Milieuschutzgebiete**
- **Bauminister Bernreiter: „Umwandlungsschutz ist keine Dauerlösung. Langfristig muss mehr gebaut werden. Dazu muss Bundesregierung frei finanzierten Wohnungsbau stärken!“**

Zum 31. Dezember würden in Bayern zwei Regelungen auslaufen, welche Mieter vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen schützen. Die Staatsregierung hat nun in ihrer Ministerratssitzung am 16. Dezember beschlossen, diesen Umwandlungsschutz weiter zu verlängern. Bauminister Christian Bernreiter lobt die Entscheidung: „Wir führen den Umwandlungsschutz in Bayern dort fort, wo der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist – mit Augenmaß statt mit der Gießkanne. Unser Ziel ist es, Mieterinnen und Mieter wirksam vor Verdrängung zu schützen und zugleich den Schutz der Kleineigentümer im Blick zu behalten.“

Für Bernreiter handelt es sich bei der Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen um eine Abwägung, die regelmäßig neu überprüft werden muss: „Das Grundgesetz und die Bayerische Verfassung schützen das Eigentum. Eingriffe in das Eigentum sind daher genau zu bedenken. Auf der anderen Seite steht das Grundbedürfnis der Menschen nach Wohnraum. Ich bin davon überzeugt, dass wir einen guten Ausgleich gefunden haben.“

Der Umwandlungsschutz für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist in der Gebietsbestimmungsverordnung Bau geregelt. Seit dem 1. Juni 2023 gilt dieser Umwandlungsschutz in 50 bayerischen Städten und Gemeinden für Gebäude ab elf Wohnungen und wird nun um ein weiteres Jahr verlängert. Daneben wird der Umwandlungsschutz in Milieuschutzgebieten, den es inzwischen seit 2014 gibt, um drei weitere Jahre verlängert. Er ist vor allem in den 36 Milieuschutzgebieten der Landeshauptstadt München relevant. Ziel ist es, die angestammte Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Bauminister Christian Bernreiter ist überzeugt: „Der Umwandlungsschutz kann nur temporär zur Stabilisierung des Wohnraumangebots und nicht als Dauerlösung eingesetzt werden. Langfristig hilft gegen Wohnungsmangel nur der Neubau von Wohnungen.“

Hierfür braucht es laut Bernreiter aber endlich schnelle Regelungen des Bundes: „In Deutschland sind über 90 Prozent der Wohnungen dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zuzuordnen. Auch beim Gebäudetyp-e kommt der Bund nicht voran. Bundesbau- und Bundesjustizministerium haben zwar angekündigt, hier für Rechtssicherheit sorgen zu wollen, aber statt schneller Beschlüsse gibt es erst einmal einen langen Anhörungsprozess. Es ist angesichts der angespannten Lage kontraproduktiv, dass der Bund die Auszahlung der Jahresscheiben bei sozial geförderten Wohnungen auf fünf Jahre streckt. Die Auszahlung muss deutlich schneller erfolgen. So kommen wir nicht weiter.“

Bayern hingegen ist deutscher Meister bei der Wohnraumförderung. Seit 2018 hat die Staatsregierung rund 84.000 Wohnungen und Wohnplätze im Rahmen der Wohnbauförderung auf den Weg gebracht.

[Pressemitteilung auf der Seite des Herausgebers](#)

[Inhalt](#)

[Datenschutz](#)

[Impressum](#)

[Barrierefreiheit](#)

