

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg und Gabriele Gottwald (LINKE)**

vom 07. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Januar 2020)

zum Thema:

**Trockland am Checkpoint Charlie: Hotel, Ferienwohnungen, Wohnen auf Zeit  
oder einfach nur Mietpreisüberhöhung?**

und **Antwort** vom 24. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Jan. 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg( Die Linke) und  
Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald( Die Linke)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 22027

vom 07.01.2020

über Trockland am Checkpoint Charlie: Hotel, Ferienwohnungen, Wohnen auf Zeit oder einfach nur Mietpreisüberhöhung?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Mitte um Stellungnahme gebeten. Sie wird in der Antwort an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben.

Frage 1:

Im Neubauprojekt „Charlie Living“ des Projektentwicklers Trockland Management GmbH in der Zimmerstraße 92-94 im Bezirk Mitte sind 243 Wohnungen entstanden, aber auch ein „Aparthotel“ mit 48 „Serviceapartments“ (Studios und Einzimmerwohnungen - <https://www.trockland.com/charlie-livings-besondere-orte-wilde-aparthotels-by-staycity/?lang=de> ); Liegen dem Bezirksamt hierfür eine gewerberechtliche Genehmigung für einen Beherbergungsbetrieb oder eine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung vor?

Antwort zu 1:

Nach Auskunft des Bezirks Mitte ist für das Objekt eine Mischnutzung genehmigt und gebaut worden, neben Wohnungen auch Serviceapartments und Gastronomie. Der hierfür gültige Bebauungsplan I-216, festgesetzt am 27.06.2006, setzt Mischgebiet fest. Demnach liegt hier keine Zweckentfremdung von Wohnraum vor.

Frage 2:

In dem Objekt werden zudem Wohnungen ohne besondere Serviceleistungen (<https://charlie-living.de/vermietung/>) angeboten: Erfüllen die Angebotsmieten mit Nettokaltmiethöhen von bis zu knapp 26 €/m<sup>2</sup> bereits den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)? Ab wann gehen der Senat bzw. das Bezirksamt bei einem Neubauprojekt dieser Kategorie von einer Mietpreisüberhöhung aus? Trifft die Aussage auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nach der ergangenen Rechtsprechung der vergangenen Jahre noch zu, dass für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen das Bezirksamt, regelmäßig der Fachbereich Wohnen, zuständig ist? Wenn ja, können die o.g. Miethöhen vom Bezirksamt grundsätzlich und im konkreten Fall geahndet werden?

Antwort zu 2:

Die Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren aufgrund von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 ist in Berlin Aufgabe der Bezirke. Die Zuständigkeit liegt bei den Bezirken unabhängig davon, ob eine Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen erfolgreich möglich ist. Zur erfolgreichen Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 ist es erforderlich, dass das Ausnutzen eines geringen Angebots von vergleichbaren Wohnungen zur Erzielung der unangemessen hohen Miete ursächlich ist. Dies kann nicht anhand von Angebotsmieten erfolgen. Erforderlich ist vielmehr, dass ein Mietvertrag in Ausnutzung des geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen durch den Mieterhaushalt mit einer entsprechend überhöhten Miete abgeschlossen werden musste und der Mieterhaushalt dieses beim zuständigen Bezirk anzeigt. Schwierig erscheint neben der Nachweisführung der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Neubauten auch der Nachweis, dass bei derartigen Neubauten die geforderte Miete mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Berliner Mietspiegel 2019 weist für solche Neubauten keine ortsüblichen Vergleichsmieten aus.

Frage 3:

Welche Beherbergungsbetriebe sind beim Bezirksamt Mitte in der gesamten Zimmerstraße gemeldet, welche zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungen hat das Bezirksamt in der gesamten Zimmerstraße erteilt (bitte nach Adressen auflisten)?

Antwort zu 3:

Nach Auskunft des Bezirks Mitte wurde in der gesamten Zimmerstraße keine zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung erteilt. Es liegen auch keine Hinweise auf Zweckentfremdungen vor.

Ein weiterer Beherbergungsbetrieb in der Zimmerstraße ist das „The Wall“, welches sich in der Zimmerstr. 88 befindet und vom einem Bürogebäude zu einem Hotel umgebaut wurde.

Frage 4:

Im Entwurf des Bebauungsplans 1-98 vom 28. Juni 2019 für die Flurstücke 80 und 84 beiderseits der Friedrichstraße zwischen Schützenstraße und Zimmerstraße einschließlich des Grundstücks Mauerstraße 93 sowie einen Abschnitt der Friedrichstraße im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte (Vorlage zur Beschlussfassung vom 05.12.2019, Drs. 18/2375) steht: Es wird die Ansiedlung von Beherbergungsgewerbe ausgeschlossen. Auch Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), sind im B-Plangebiet unzulässig. Ist damit auch das „Wohnen auf Zeit“ ausgeschlossen? Wenn nein: Kann dies durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ausgeschlossen werden? Wenn ja, ist der Investor hierzu bereit?

Antwort zu 4:

Sofern es sich bei der beantragten Nutzung um einen Beherbergungsbetrieb handelt, ist diese nach den Festsetzungen des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 1-98 ausgeschlossen. Wenn die beantragte Nutzung jedoch dem Wohnen zugeordnet wird, ist sie zulässig. Diese Entscheidung obliegt der Genehmigungsbehörde, der Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes Mitte. In einem städtebaulichen Vertrag können Regelungen zur künftigen Nutzung getroffen werden, sofern sie nicht dem Bebauungsplan widersprechen.

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben können auch Nutzungen ausgeschlossen werden. Inwiefern ein künftiger Investor dazu bereit ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, da Gespräche noch ausstehen.

Berlin, den 24.01.2020

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen