

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 21. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. März 2024)

zum Thema:

**2.340 Euro warm für 13m<sup>2</sup> - „Business Apartments“ statt Wohnraum für alle?**

und **Antwort** vom 5. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. April 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18666

vom 21. März 2024

über 2.340 Euro warm für 13 m<sup>2</sup> - „Business Apartments“ statt Wohnraum für alle?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat von Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Treptow-Köpenick um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat von Berlin übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Angebotsformen von gewerblichem Wohnen gibt es in Berlin (Serviced Apartments, Co-Living, Business Apartments, Wohnen auf Zeit etc.)?

Antwort zu 1:

In Berlin gibt es verschiedene Angebotsformen von gewerblichem Wohnen.

Dazu gehören unter anderem:

Serviced Apartments: Diese Wohnungen werden möbliert und mit verschiedenen Serviceleistungen wie Reinigung, Wäsche- oder Concierge-Service angeboten. Sie richten sich vor allem an Geschäftsreisende und temporäre Aufenthalte.

Boardinghouses: Ähnlich wie Serviced Apartments bieten Boardinghouses möblierte Wohnungen mit Serviceleistungen an. Sie sind jedoch eher auf längere Aufenthalte ausgerichtet und bieten oft auch Gemeinschaftsbereiche wie Küchen oder Aufenthaltsräume an.

Co-Living Spaces: Hierbei handelt es sich um Wohnprojekte, bei denen mehrere Personen gemeinsam in einer Wohnung leben und sich bestimmte Räume wie Küche oder Wohnzimmer teilen. Co-Living Spaces bieten oft auch Gemeinschaftsbereiche und Veranstaltungen zur Förderung des Zusammenlebens an.

Frage 2:

Welche Anbieter und Portale für gewerbliches Wohnen sind in Berlin tätig?

- a. Welche Vermittlungsformen für gewerbliches Wohnen gibt es (Plattformen (z.B. Airbnb), Reiseportale, etc.)
- b. Welchen Marktanteil machen die angegebene Vermittlungsformen jeweils aus?
- c. Welchen Marktanteil macht die Plattform Airbnb aus?

Antwort zu 2:

Für den touristischen Bereich gibt es einschlägige Vermittlungsportale. Darunter befinden sich Anbieter, die sich ausschließlich auf Apartments/Ferienwohnungen spezialisiert haben und solche, die neben regulären Hotelzimmern auch Apartments anbieten.

Antwort zu 2a:

Für die Buchung von touristischen Beherbergungen gibt es die Möglichkeit der Direktbuchungen über Plattformen und Online Travel Agencies. Die Vermittlungsform für gewerbliches Wohnen unterscheidet sich grundsätzlich nicht von der der klassischen Hotellerie oder der der Ferienwohnungen-/Sharing-Unterkünfte.

Antwort zu 2b und c:

Hierzu liegen keine konkreten Daten vor.

Frage 3:

Unter welchen Voraussetzungen dürfen Anbieter gewerbliches Wohnen auf Zeit (Verwendungszweck und Befristungsgrund) anbieten?

Antwort zu 3:

Alle Anbieter gewerblichen Wohnens haben die Einhaltung der im konkreten Fall zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten und zu vertreten. Im konkreten Streitfall können allein die zuständigen Gerichte abschließend entscheiden.

Frage 4:

Wie viele gewerbliche Wohnungen gibt es in Berlin (bitte nach Bezirk sowie Adresse und unter Angabe der Anzahl der gewerblichen Wohnungen und dem jeweiligen Anbieter aufteilen)?

Antwort zu 4:

Es liegen keine Informationen über die Anzahl der gewerblichen Wohnungen in Berlin vor.

Frage 5:

Auf welchen Nutzungssegmenten (Wohnbauflächen, Gewerblichen Bauflächen, Gemischten Bauflächen etc.) entsprechend Flächennutzungsplan ist das Angebot bzw. die Vermietung von gewerblichem Wohnraum erlaubt?

a. Auf welchen Nutzungssegmenten entsprechend Flächennutzungsplan ist das Angebot bzw. die Vermietung von gewerblichem Wohnraum nicht erlaubt?

Antwort zu 5 und 5a:

Der Flächennutzungsplan Berlin ist mit seinen Darstellungen das zentrale gesamtstädtische Planungsinstrument der vorbereitenden Bauleitplanung und regelt keine Zulässigkeiten bzw. Vermietungsregelungen.

Frage 6:

Auf welchem Nutzungssegment entsprechend Flächennutzungsplan befinden sich die Flächen mit gewerblichem Wohnen jeweils (bitte nach Bezirk und unter Angabe der Anzahl der gewerblichen Wohnungen und dem jeweiligen Anbieter aufteilen)?

Antwort zu 6:

Hierzu liegen keine Informationen vor.

Frage 7:

Wie viele gewerbliche Wohnungen gab es zum 1.3.2014 in Berlin (bitte nach Bezirk sowie Adresse und unter Angabe der Anzahl der gewerblichen Wohnungen und Anbieter aufteilen)?

Antwort zu 7:

Siehe Antwort zu Frage 4.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Veränderung der Angebotszahlen von gewerblichem Wohnen in Berlin seit 2014 bis heute?

Antwort zu 8:

Für den touristischen Beherbergungsmarkt (Ferienwohnungen) lässt sich anhand der Zahlen von airdna.co ablesen, dass die Regulierung des Ferienwohnungsmarktes in Berlin einen negativen Effekt auf das verfügbare Angebot hatte. Es sind deutlich weniger Ferienwohnungen verfügbar als vor 2014. Dem Senat liegen darüber hinaus keine Erkenntnisse vor, wie die Auswirkungen auf das gewerbliche Wohnen im Ganzen waren.

Frage 9:

Geht der Berliner Senat davon aus, dass das Angebot von gewerblichem Wohnraum in den kommenden Jahren steigen wird?

a. Von welchen Bauprojekten für gewerbliches Wohnen hat der Berliner Senat Kenntnis (bitte nach Bezirk und unter Angabe der Anzahl der gewerblichen Wohnungen und Anbieter aufteilen)?

Antwort zu 9:

Hierzu kann keine Prognose abgegeben werden.

Antwort zu 9a:

Es liegen keine diesbezüglichen Informationen vor.

Frage 10:

Wer nutzt bzw. soll aus Sicht des Senats die gewerblichen Wohnungen nutzen?

Antwort zu 10:

Zu gewerblichen Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für soziale Träger wird auf die Beantwortung der schriftlichen Anfrage Nr. 19/17679 vom 21.12.2023 verwiesen. Die berlinovo stellt in der gewerblichen Vermietung 760 Wohnplätze (Stand 2023) für Geflüchtete, Obdachlose oder andere Bedarfsgruppen zur Verfügung. Für private Vermietende hat der Senat von Berlin die Nutzung von gewerblichen Wohnungen nicht zu bestimmen.

Frage 11:

Gilt bei Vermietung von gewerblichen Wohnungen das Wohnmietrecht oder das Gewerbemietrecht?

a. Unterliegt das gewerbliche Wohnen den Vorgaben der Mietpreisbremse?

b. Wie gewährleistet der Senat den Mieter\*innenschutz im Bereich des gewerblichen Wohnens?

c. In welchen Fällen liegt Zweckentfremdung von Wohnraum vor?

d. Wurden illegale Angebote und Vermietungen von gewerblichem Wohnen nach Zweckentfremdungsgesetz verfolgt und geahndet?

e. Wenn ja, wo (bitte nach Bezirk sowie Adresse und unter Angabe der Anzahl der gewerblichen Wohnungen und Anbieter aufteilen)

Antwort zu 11 bis 11b:

Vermietende haben in Kenntnis der konkreten Fallgestaltung bei der Vermietung von Räumen die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, insbesondere des Mieterschutzes im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden. Vermuten Mieterinnen und Mieter, dass die Vermietenden zum Beispiel gegen den Mieterschutz bei Wohnraum verstoßen, können sie die kostenfreien bezirklichen Mieterberatungen nutzen, um ihre weiteren zivilrechtlichen Handlungsmöglichkeiten zur Rechtsverwirklichung zu bestimmen.

Antwort zu 11c:

Wenn Wohnraum als gewerbliches Wohnen ohne Genehmigung genutzt wird.

Antwort zu 11d:

Ja.

Antwort zu 11e:

Aus der seit 2016 kumuliert geführten Statistik zum Zweckentfremdungsverbots-Gesetz ergeben sich hierzu folgende Zahlen (Stand per 31.12.2023):

Bezirk	Eingeleitete Amtsverfahren wegen zweckfremder Nutzung insgesamt	Davon: sonstige zweckfremde Nutzung
Mitte	4.660	1.195
Friedrichshain-Kreuzberg	8.260	1.149
Pankow	2.701	474
Charlottenburg-Wilmersdorf	8.310	2.069
Spandau	1.572	506
Steglitz-Zehlendorf	1.297	267
Tempelhof-Schöneberg	10.156	2.537
Neukölln	5.411	1.061
Treptow-Köpenick	2.195	625
Marzahn-Hellersdorf	681	162
Lichtenberg	838	294
Reinickendorf	1.181	394
GESAMT	47.262	10.733

Frage 12:

Wie bewertet der Senat angesichts des fehlenden bezahlbaren Wohnraums für Berliner\*innen das gewerbliche Wohnen in Berlin?

a. Wie bewertet der Senat angesichts des Zweckentfremdungsverbots das gewerblichen Wohnen in Berlin?

Antwort zu 12 und 12a:

Die Angebotsformen von gewerblichem Wohnen ergänzen das klassische Mietwohnungsangebot in Berlin und bieten verschiedene Optionen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen.

Das Zweckentfremdungsverbot schützt ausdrücklich Wohnraum. Soweit ausgewiesener Gewerberaum im Einklang mit anderen Rechtsvorgaben als Wohnraum genutzt wird, geht hierbei kein Wohnraum verloren.

Frage 13:

Welche Bedeutung hat das gewerbliche Wohnen aus der Perspektive des Berliner Senats für das Stadt- und Standortmarketing der Stadt Berlin?

Antwort zu 13:

Aktuell wird das Thema des gewerblichen Wohnens im Standortmarketing nicht explizit aufgegriffen. Allerdings stellt das verfügbare Angebot an Wohnraum einen Standortfaktor dar. Im touristischen Beherbergungswesen gilt, dass (legale) Apartment-Hotels sowie Ferienwohnungen zum touristischen Unterkunftsangebot einer Großstadt dazugehören, da dieses Segment speziellen Anforderungen spezifischer Besuchergruppen wie beispielsweise Familien, Gesundheitstouristen, Geschäftsreisenden etc. gerecht wird.

Frage 14:

Die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaft berlinovo bietet unter anderem unter dem Segment „Hauptstadtwohnen“, „Beschäftigtenwohnen“ und „Apartments Studierende“ gewerbliches Wohnen auf Zeit an. Welche Vorgaben des Mieter\*innenschutzes gelten hier (Mieterrechte, Mietpreisbremse etc.)?

a. Mit welcher Begründung hat sich die berlinovo dazu entschieden, statt dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum für Berliner\*innen hochpreisiges Wohnen auf Zeit anzubieten?

b. Welchen Anteil der Einnahmen der berlinovo macht das Segment des gewerblichen Wohnens in den Jahren 2014 bis 2023 aus? (bitte Angabe in Prozent)

Antwort zu 14:

Bei den dargestellten Segmenten handelt es sich im Regelfall um die Vermietung von Wohnraum an natürliche Personen zu Wohnzwecken und grundsätzlich nicht um eine gewerbliche Vermietung. Beim Beschäftigtenwohnen erfolgt in erster Linie eine unbefristete Vermietung. Die Vermietung an Studierende und die Vermietung im Segment Hauptstadtwohnen erfolgen nutzergruppenentsprechend befristet. Je nach Vertragsverhältnis gelten die hierfür im BGB vorgesehenen Regelungen.

Eine gewerbliche Vermietung besteht allenfalls dort, wo Verträge direkt mit Unternehmen zur Unterbringung von deren Mitarbeitenden o.ä. geschlossen werden. Das ist nur in ganz untergeordnetem Rahmen der Fall. Als eigentlich gewerbliche Vermietung von Wohnraum gilt bei der berlinovo die Vermietung an soziale Träger zur Weitervermietung an besondere Bedarfsgruppen, z.B. von Obdachlosigkeit bedrohte Personen oder an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten für die Unterbringung von Geflüchteten.

Antwort zu 14a:

Berlin hat nicht allein einen Bedarf an klassischem Wohnraum für Berlinerinnen und Berliner. Auch die Schaffung von Unterkünften für Studierende ist erklärtes Ziel des Senats von Berlin. Das Beschäftigtenwohnen gewinnt zunehmend mit Blick auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel, insbesondere in der öffentlichen Verwaltung und Beteiligungsunternehmen des Landes, an Bedeutung. Daher hat das Land Berlin der berlinovo im Gesellschaftsvertrag den Auftrag erteilt, im Interesse des Landes Berlin auch Sonderwohnformen wie Wohnraum für Studierende, Senioren/Pflegewohnformen, Geflüchtete und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und Beteiligungsunternehmen zu schaffen. Auch das Hauptstadtwohnen dient Berlin, indem hiermit vor allem Menschen untergebracht werden können, die zeitlich befristet in Berlin tätig sind (z. B. Gastprofessorinnen und -professoren), oder Neuberlinerinnen und Neuberlinern für den Zeitraum der Wohnungssuche. All diese Menschen würden sich ohne Bedienung dieses Bedarfs ebenfalls am „regulären“ Wohnungsmarkt beteiligen, sodass letztlich durch Bereitstellung eines besonderen zielgruppenorientierten Angebots keine Verschlechterung dieses Wohnungsmarktes eintritt. Die Miete in den einzelnen Segmenten richtet sich nach der Kooperationsvereinbarung der berlinovo, die zwischen Gesellschaft und der Senatsverwaltung für Finanzen geschlossen wurde.

- Die Nettokaltmiete für Wohneinheiten des Beschäftigtenwohnens richtet sich dabei nach den mietrechtlichen Vorgaben unter Anwendung des Berliner Mietspiegels. Die

Erstvermietungsmiete entspricht den Vorgaben für freifinanzierte Wohnflächen der Kooperationsvereinbarung mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der berlinovo.

- Die Miete für Studierendenwohnen ist als Bruttowarmmiete konzipiert und wird so errechnet, dass hiervon alle Kosten abgedeckt werden.
- Beim Hauptstadtwohnen, dessen Klientel als weniger schützenswert bewertet wird, beträgt der Nettokaltmietanteil für Wohneinheiten mit Erstbezug bis 2014 durchschnittlich 13,50 Euro pro qm (Basis 2023) und wird auf Basis der Inflationsrate fortgeschrieben. Die Bruttomiete für Wohneinheiten im Neubau mit Erstbezug oder grundlegender Sanierung ab 2014 liegt auf Marktniveau.

Antwort zu 14b:

Für 2014–2023 beträgt der Anteil der Einnahmen für das Beschäftigtenwohnen, Hauptstadtwohnen, Studierende, Institutionalisiertes Wohnen im Verhältnis zu den Einnahmen des berlinovo-Konzerns insgesamt 7,7 %.

Frage 15:

Wie bewertet der Berliner Senat das Bauprojekt "Spree 27" der DLE Land Development GmbH an der Tabbertstraße in Oberschöneweide, wo 248 bis 431 "gewerbliche Apartments" geplant sind?

- a. In welchem Nutzungssegment entsprechend des Flächennutzungsplan befinden sich das Bauprojekt für bis zu 431 gewerbliche Wohnungen an der Tabbertstraße in Oberschöneweide?
- b. Gibt es zu dem Projekt "Spree 27" bereits einen positiven Bauvorbescheid?

Antwort zu 15 bis 15b:

Die Fläche des Bauprojekts „Spree 27“ in der Tabbertstr. 8 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Entwicklung und Zulässigkeit von gewerblichen Wohnnutzungen liegt in der Zuständigkeit des Bezirks.

Das Grundstück liegt in einem faktischen Gewerbegebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 Baunutzungsverordnung. Wohnnutzungen im herkömmlichen Sinn sind in einem solchen faktischen Gewerbegebiet unzulässig. Bei der beantragten Nutzung handelt es sich nicht um eine Wohnnutzung. Eine Wohnnutzung im Sinne des Bauplanungsrechts setzt eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit voraus, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist. Bei der beantragten Nutzung handelt es sich um eine Zimmervermietung, die sich auf eine reine Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeit beschränkt und bei welcher der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen sowie auf Gemeinschaftseinrichtungen angewiesen ist. Demnach handelt es sich hier nicht um eine Wohnnutzung, sondern um einen Beherbergungsbetrieb.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei Baukörpern. Baukörper 1 umfasst die Planung einer Beherbergungsstätte (Aparthotel). Das geplante Beherbergungsgewerbe umfasst 250 Gästezimmer. Des Weiteren umfasst die Beherbergungsstätte Co-Working Möglichkeiten, ein Fitnessstudio sowie Möglichkeiten zur Durchführung von Firmen-Events und Tagungen. Baukörper 2 umfasst die Planung eines Bürogebäudes.

Für das Grundstück Tabbertstr. 8 wurde mit Antrag vom 28.02.2022, eingegangen am 14.03.2022, zuletzt vervollständigt am 24.06.2022, ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines Aparthotels (Beherbergungsstätte) und einem Bürogebäude beim Bezirksamt Treptow-Köpenick beantragt. Dieser wurde am 23.09.2022 positiv beschieden.

Berlin, den 05.04.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen