

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Mai 2024)

zum Thema:

Möbliertes Wohnen

und **Antwort** vom 31. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19140
vom 16. Mai 2025
über Möbliertes Wohnen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird in der Beantwortung der Frage 16 wiedergegeben.

Frage 1:

Wie hat sich die Zahl der Inserate für möbliertes Wohnen auf Zeit in Berlin zwischen 2012 und 2022 entwickelt? Hat der Senat bereits Kenntnis über die Entwicklung in 2023?

Frage 2:

Wie groß war der Anteil von Inseraten für möbliertes Wohnen auf Zeit an den insgesamt erfassten Wohnungsinseraten in den Jahren 2012 und 2022? Hat der Senat bereits Kenntnis über die Entwicklung in 2023?

Frage 3:

Wie groß war der Anteil von Inseraten für möbliertes Wohnen auf Zeit an den insgesamt erfassten Wohnungsinseraten in den Jahren 2012 und 2022 jeweils in den Bezirken Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow? Hat der Senat bereits Kenntnis über die Entwicklung in 2023?

Frage 4:

Wie hoch waren jeweils die durchschnittlichen Angebotsmieten für reguläres Wohnen und möbliertes Wohnen auf Zeit in 2012 und 2022? Hat der Senat bereits Kenntnis über die Entwicklung in 2023?

Antwort zu 1-4:

Die Zahlen können den Tabellen 1-4 entnommen werden. Für die geforderten Bezirksdaten bzgl. der Frage 3 liegen teilweise nur Daten bis 2022 vor.

Für die Interpretation der Zahlen gilt Folgendes zu beachten:

- Die absoluten Zahlen der Inserate lassen sich nur bedingt vergleichen. Eine reguläre Mietwohnung wird regelmäßig unbefristet vermietet und erscheint daher meist erst nach Jahren oder sogar Jahrzehnten wieder auf den einschlägigen Vermietungsportalen. Eine möblierte Wohnung auf Zeit wird hingegen mehrmals im Jahr angeboten, da hier die Vermietungsdauer durchschnittlich eher bei wenigen Monaten liegt. Die Zahl der tatsächlich in diesem Segment vermieteten Wohnungen ist somit deutlich geringer, als es die absolute Fallzahl der Inserate vermuten lässt.
- Die Inserate der Angebotsmieten im IBB Wohnungsmarktbericht beinhalten nur einen Teil des Berliner Wohnungsmarktes. So verwenden unter anderem die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sowie die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften oft Vermietungswege außerhalb der bekannten Internetportale (eigene Verfahren, Offline).
- Wird näherungsweise eine Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt von etwa 5 % angenommen, entspricht dies 2022 näherungsweise rund 84.000 neu geschlossenen Mietverträgen. Hiervon entfiel jeweils rund ein Drittel auf unmöblierte/unbefristete Wohnungen und auf das Segment der möblierten Wohnungen auf Zeit. Das letzte Drittel wiederum wird durch andere Wege vermietet (u.a. LWU, Genossenschaften, andere Privatvermieter) und ist in der Analyse nicht abbildbar. (Quelle IBB Wohnungsmarktbericht 2022)

Tabelle 1: Zahl der Inserate möbliert/ regulärer Mietwohnungsmarkt 2012-2023

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| Inserate möbliertes Wohnen auf Zeit | 9.602 | 9.076 | 13.151 | 16.085 | 21.270 | 22.393 | 23.605 | 27.787 | 28.589 | 27.851 | 27.402 | ca. 30.000 |
| Inserate regulärer Mietwohnungsmarkt | 64.661 | 52.303 | 66.128 | 51.421 | 52.739 | 50.838 | 52.237 | 52.599 | 33.917 | 35.031 | 25.777 | 25.598 |
| Anteil MWZ an gesamten Inseraten (in %) | 13% | 15% | 17% | 24% | 29% | 31% | 31% | 35% | 46% | 44% | 52% | 54% |

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2023, Value Marktdatenbank, eigene Auswertungen Regiokontext

Tabelle 2: Zahl der Inserate möbliert/regulärer Mietwohnungsmarkt 2012 ausgewählte Bezirke

| 2012 | Charlottenburg-Wilmersdorf | Friedrichshain-Kreuzberg | Mitte | Pankow |
|---|----------------------------|--------------------------|-------|--------|
| Inserate möbliertes Wohnen auf Zeit (MWZ) | 2.652 | 1.053 | 2.102 | 1.355 |
| Inserate regulärer Mietwohnungsmarkt | 7.640 | 4.831 | 8.411 | 8.701 |
| Anteil MWZ an gesamten Inseraten (in %) | 26% | 18% | 20% | 13% |

Quelle: Value Marktdatenbank, eigene Auswertungen Regiokontext

Tabelle 3: Zahl der Inserate möbliert/regulärer Mietwohnungsmarkt 2022 ausgewählte Bezirke

| 2022 | Charlottenburg-Wilmersdorf | Friedrichshain-Kreuzberg | Mitte | Pankow |
|---|----------------------------|--------------------------|-------|--------|
| Inserate möbliertes Wohnen auf Zeit (MWZ) | 4.084 | 3.874 | 5.970 | 3.709 |
| Inserate regulärer Mietwohnungsmarkt | 2.277 | 1.649 | 3.170 | 2.865 |
| Anteil MWZ an gesamten Inseraten (in %) | 64% | 70% | 65% | 56% |

Quelle: Value Marktdatenbank, eigene Auswertungen Regiokontext

Für 2023 sind auf Ebene der gewünschten Bezirke lediglich die Zahl der Inserate der regulären Mietwohnungen (Value Marktdatenbank, eigene Auswertungen Regiokontext) verfügbar. Charlottenburg-Wilmersdorf (3.711), Friedrichshain-Kreuzberg (2.760), Mitte (2.672) sowie Pankow (2.925).

Tabelle 4: Angebotsmieten der Inserate möbliert/regulärer Mietwohnungsmarkt 2012-2022

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Angebotsmiete möbliertes Wohnen auf Zeit (All-In pro m ²) | 14,33 € | 15,00 € | 15,26 € | 15,58 € | 16,87 € | 17,50 € | 18,32 € | 21,00 € | 22,22 € | 22,88 € | 24,44 € |
| Angebotsmiete möbliertes Wohnen auf Zeit (netto-kalt pro m ²) | 10,80 € | 12,01 € | 10,34 € | 11,00 € | 12,04 € | 11,94 € | 14,34 € | 15,00 € | 15,26 € | 16,51 € | 19,44 € |
| Angebotsmiete regulärer Mietwohnungsmarkt (netto-kalt pro m ²) | 7,20 € | 7,86 € | 8,24 € | 8,50 € | 9,00 € | 9,78 € | 10,32 € | 10,45 € | 10,14 € | 10,55 € | 11,54 € |

Quelle: Value Marktdatenbank, eigene Auswertungen Regiokontext

Für 2023 ist lediglich die Angebotsmiete des regulären Mietwohnungsmarktes (netto-kalt pro m²) verfügbar (13,99 €/m²). Quelle IBB Wohnungsmarktbericht 2023.

Frage 5:

Wie viele Quadratmeter hat eine durchschnittliche, in Berlin inserierte möblierte Wohnung auf Zeit?

Antwort zu 5:

Eine durchschnittliche, in Berlin inserierte möblierte Wohnung auf Zeit verfügte über 55 m² Wohnfläche.

Frage 6:

Welche (näherungsweise) Kenntnisse hat der Senat über die Anzahl von Wohnungen, die in Berlin dauerhaft der regulären Vermietung entzogen und möbliert und auf Zeit vermietet werden?

Antwort zu 6:

Die genaue Zahl der Wohnungen ist nicht bekannt. Als Annäherung lässt sich eine Mindestanzahl von rund 8.000 möblierten Wohnungen auf Zeit in Berlin festhalten (Quelle IBB Wohnungsmarktbericht 2023).

Frage 7:

Welche (näherungsweise) Kenntnisse hat der Senat über die Wohnkostenbelastung von Mietenden in möbliert und auf Zeit vermieteten Wohnungen?

Antwort zu 7:

Hierzu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor, da insbesondere die Haushaltseinkommen der speziellen Gruppe der Mieterinnen- und Mietern von möbliert und auf Zeit vermieteten Wohnungen nicht bekannt sind.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Transparenz von und die eigenen Kenntnisse über möblierte Vermietung auf Zeit in Berlin?

Antwort zu 8:

Die Kenntnisse über die Vermietung von möblierten Wohnraum sind begrenzt, weil öffentliche Behörden grundsätzlich keine Verfahrensbeteiligten bei zivilrechtlichen Sachverhalten sind. Zur Schaffung von mehr Transparenz für Mieterinnen und Mieter hat Berlin im Bundesrat am 16. Juni 2023 für die Einbringung des Gesetzentwurfs zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (BR-Drucksache 218/23) in den Deutschen Bundestag gestimmt.

Frage 9:

Stimmt der Senat der IBB zu, dass eine unvollständige Datengrundlage die Wohnungsmarktbeobachtung erschwert und gezielte politische Entscheidungen hemmen kann und „weitere tiefgreifende Studien“ „dringend erforderlich“ sind?

a) Wie gedenkt der Senat ggf. Abhilfe zu schaffen?

Frage 10:

Stimmt der Senat der IBB zu, dass „klar ist“, dass die Entwicklungen des Segments der möblierten Vermietung auf Zeit „nicht mehr im Einklang mit den bestehenden mietrechtlichen Regelungen stehen“?

a) Wie gedenkt der Senat ggf. Abhilfe zu schaffen?

Antwort zu 9 und 10:

Eine größere Datengrundlage verbessert unbestreitbar die Wohnungsmarktbeobachtung. Die Problematik der Vermietung von möbliertem Wohnraum ist aber kein alleiniges Berliner Problem, sondern betrifft viele Städte und Kommunen in der Bundesrepublik Deutschland. Berlin hat keine Gesetzgebungsbefugnis im Bereich des Mietrechts für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Änderungen des Mietrechts für die Vermietung von möblierten Wohnungen muss der Deutsche Bundestag beschließen.

Mit der Abstimmung der Berliner Leitlinien für Möblierungszuschläge bei Wohnraum in der Arbeitsgruppe Mietspiegel und der Zustimmung Berlins zur BR-Drucksache 218/23 zur Verbesserung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum hat Berlin seine eigenen Möglichkeiten genutzt.

Frage 11:

Welche Kenntnis hat der Senat über die Anzahl möbliert und auf Zeit vermieteter Wohnungen bei den Partner*innen des sogenannten Bündnisses für Neubau und bezahlbare Mieten?

Antwort zu 11:

Der Senat besitzt keine vollständige Übersicht über alle einzelnen Mietverhältnisse der Mitglieder des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen.

Frage 12:

Welche Kenntnis hat der Senat über die Umsetzung der im o.g. Bündnis beschlossenen Leitlinien für möblierte Wohnungen in Berlin?

Antwort zu 12:

Die Bündnispartnerinnen und -partner haben sich verpflichtet, Möblierungszuschläge auszuweisen, um überhöhte Mieten zu vermeiden. Es wurde vereinbart, dass das Land mit den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Verbänden eine Leitlinie für Möblierungszuschläge entwickelt. Diese wurde in der Bündnissitzung am 12.07.2023 von den Mitgliedern des Bündnisses zur Kenntnis genommen.

Frage 13:

Warum hat der Senat die Bundesratsdrucksache 218/23 nicht gemeinsam mit Hamburg und Bremen eingereicht?

Antwort zu 13:

Aufgrund der internen Abstimmungen im Senat.

Frage 14:

Wie bewertet der Senat den Inhalt der Bundesratsdrucksache 218/23 und wie hat er sich im Bundesrat zu dem Antrag verhalten?

Antwort zu 14:

Berlin hat gemäß dem veröffentlichten Abstimmungsverhalten im Bundesratsplenum am 16. Juni 2023 (Tagesordnungspunkt 6) der sofortigen Sachentscheidung zur Bundesratsdrucksache 218/23 und der Einbringung des Gesetzentwurfs beim Deutschen Bundestag zugestimmt. Dementsprechend unterstützt der Senat die Zielsetzung des Gesetzentwurfes, insbesondere hinsichtlich der gesonderten Ausweisung und Begrenzung des Möblierungszuschlages.

Frage 15:

Wie ist der aktuelle Verfahrens- und Umsetzungsstand der Bundesratsdrucksache 218/23?

Antwort zu 15:

Entsprechend dem Dokumentations- und Informationssystem für Parlamentsmaterialien des Deutschen Bundestages ist der Gesetzentwurf des Bundesrates (Bundesratsdrucksache 218/23) dem Bundestag zugeleitet, aber bisher nicht beraten worden (Stand 21.05.2024).

Die Bundesregierung hat in der Bundestagsdrucksache 20/7850 zum Gesetzentwurf des Bundesrates wie folgt Stellung genommen:

„Die Schaffung und die Bezahlbarkeit von Wohnraum sowie die Bildung angemessener Mieten am Wohnungsmarkt sind der Bundesregierung ein wichtiges Anliegen. Sie hat daher für die 20. Legislaturperiode zahlreiche Maßnahmen vereinbart, die den Wohnungsbau fördern und bezahlbaren Wohnraum erhalten sowie ein angemessenes Mieterschutzniveau gewährleisten sollen.

Das vom Bundesministerium der Justiz in Auftrag gegebene Forschungsvorhaben „Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes“ hat die Auswirkungen der Regelungen der Mietpreisbremse auf den möblierten Wohnungsmarkt in Deutschland untersucht und geprüft, ob im Bereich des möblierten Wohnens die Vorgaben der Mietpreisbremse eingehalten werden. Der erst vor Kurzem veröffentlichte Schlussbericht enthält auch Ausführungen zu Fragen des Möblierungszuschlags und zum Thema „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“. Die Bundesregierung wird auf der Grundlage dieses Schlussberichts sowie gegebenenfalls weiterer Analysen gesetzgeberische Handlungsbedarfe prüfen. Dabei wird sich die Bundesregierung auch vertieft mit den Vorschlägen des Bundesrates auseinandersetzen. Der Koalitionsvertrag sieht zudem für diese Legislaturperiode verschiedene noch umzusetzende mieterschützende Regelungen vor.“

Frage 16:

Ist es korrekt, dass der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei Neuvertragsabschlüssen in Sozialen Erhaltungsgebieten kein möbliertes Wohnen (auf Zeit?) mehr zulassen möchte?

- a. Wie wird dies – inhaltlich und formal – begründet?
- b. Unterstützt der Senat dieses Vorgehen? Wenn ja: Auf welche Weise? Wenn nein: Warum nicht?
- c. Gibt es weitere Bezirke, die demgemäß verfahren?

Antwort zu 16 a.:

Der Bezirk teilt Folgendes mit:

„In sozialen Erhaltungsgebieten stellt sich die Frage, ob der Übergang von einer Vermietung als „Dauerwohnung“ zu einer temporären Wohnungsvermietung erhaltungsrechtlich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig ist. Dies hängt vom Verständnis des Begriffs der Nutzungsänderung im Sinne des § 172 BauGB ab. Die herrschende Meinung fordert für das Vorliegen einer Nutzungsänderung nach § 172 BauGB eine städtebauliche Relevanz im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB. Dies führt dazu, dass eine erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht nur dann bestünde, wenn die entsprechende Nutzungsänderung auch einer Baugenehmigung bedarf. Die Vermietung einer Wohnung im Rahmen eines Wohn-Zeit-Modells wäre danach nur eine erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung,

wenn das Nutzungs-verhältnis als Beherbergung anzusehen wäre. Nach Rechtsauffassung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, die durch ein entsprechendes Rechtsgutachten gestützt wird, sprechen überwiegende Gründe gegen dieses Verständnis: Der Begriff der Nutzungsänderung in § 172 BauGB unterscheidet sich nach Sinn und Zweck vom Begriff der Nutzungsänderung nach § 29 BauGB. Bei § 172 BauGB geht es nicht darum, ein Vorhaben einer präventiven Zulässigkeitskontrolle unter den Gesichtspunkten Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche zu unterwerfen, sondern darum, eine drohende Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abzuwehren.

Es ist anerkannt, dass der Genehmigungsvorbehalt weit auszulegen ist und alle Nutzungsänderungen erfasst, die sich auf das Erhaltungsziel auswirken können. Dies muss nach Überzeugung des Bezirks auch dann gelten, wenn die Änderung der Nutzung nicht dazu führt, dass die Variationsbreite der Wohnungsnutzung überschritten und in den Räumlichkeiten im Sinne des Planungsrechts nicht mehr gewohnt wird. Vielmehr reicht es bereits aus, wenn sich die Bedingungen der Vermietung dergestalt ändern, dass die Wohnung der Wohnbevölkerung, deren Zusammensetzung es zu schützen gilt, künftig nicht mehr zur Verfügung steht. Dies ist insbesondere immer dann der Fall, wenn die Vermietung der Wohnung nur noch möbliert bzw. kurzfristig erfolgt. Folgt man dem, wäre sowohl die Umnutzung einer „Dauerwohnung“ in eine Ferienwohnung oder in eine Zweitwohnung als auch deren Vermietung im Rahmen eines Wohn-Zeit-Modells eine nach § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB genehmigungspflichtige Nutzungsänderung.

Zu b und c.:

Das genannte Rechtsgutachten ist dem Senat bekannt. Danach dürften die gängigen Wohnen-auf-Zeit Modelle in vielen Fällen nicht genehmigungsfähig sein. Nach der bisher herrschenden Meinung sind die gängigen Wohnen-auf-Zeit Modelle hingegen in der Regel als Wohnen einzuordnen und somit nicht genehmigungsbedürftig. Aus fachlicher Sicht ist die im Gutachten geäußerte Meinung vorzugswürdig. Denn durch das Wohnen auf Zeit werden hohe bis sehr hohe Mieten generiert, die für viele Bewohnerinnen und Bewohner finanziell nicht darstellbar und die Wohnungen darüber hinaus dem normalen Mietmarkt faktisch für langfristige Mietverträge entzogen sind. Bis zur gerichtlichen Klärung ist allerdings davon auszugehen, dass die überwiegende Auffassung Bestand hat. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg läuft zur Klärung dieser Frage nach Kenntnis des Senats ein gerichtliches „Musterverfahren“. Der Senat wird den Ausgang des Klageverfahrens abwarten und anschließend gegebenenfalls eine Handlungsempfehlung ableiten. Auch den übrigen Bezirken sind die Thematik und der Umstand bekannt, dass hierzu in Friedrichshain-Kreuzberg ein Klageverfahren anhängig ist.“

Frage 17:

Welche Wege sieht der Senat (darüber hinaus), möbliertes Wohnen auf Zeit in Berlin in eigener Zuständigkeit einzuschränken? Wann kann mit welchen Maßnahmen durch den Senat gerechnet werden?

Antwort zu 17:

Wichtig ist, dass alle Mieterinnen und Mieter von möbliertem Wohnraum auf die Einhaltung des zivilrechtlichen Mieterschutzes achten, zum Beispiel hinsichtlich der Mietpreisbremse. Der Senat unterstützt die Mieterinnen und Mieter bei der mietrechtlichen Rechtsverwirklichung durch die

Finanzierung der bezirklichen Mieterberatungen. Mit Hilfe der bezirklichen Mieterberatungen können Mieterinnen und Mieter bei der Anmietung von möbliertem Wohnraum die weiteren Handlungsmöglichkeiten zur Durchsetzung ihrer berechtigten Rechtsansprüche ermitteln. Für Transferleistungsempfangende besteht bei einem mietrechtlichen Beratungsbedarf die Möglichkeit der Übernahme der Mitgliedsbeiträge in einem kooperierenden Berliner Mieterverband durch den Leistungsträger (z.B. Jobcenter).

Berlin, den 31.05.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen