

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 29. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mai 2024)

zum Thema:

Möbliertes Wohnen

und **Antwort** vom 7. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19263
vom 29. Mai 2024
über Möbliertes Wohnen

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

Frage 1:

Inwiefern beobachtet und registriert der Senat die Mietpreisentwicklung der Inserate und Vermietung möblierter Wohnungen anhand der Evaluation im IBB-Wohnungsmarktbericht 2023? (Falls Daten/Schätzungen vorhanden, bitte aufschlüsseln nach Bezirk und durchschnittliche Miethöhe (inklusive Ober- und Untergrenzen))

Antwort zu 1:

Der Anteil der möblierten Wohnungen steigt bundesweit seit Jahren an. Deshalb wurde „Möbliertes Wohnen auf Zeit“ als Schwerpunktthema im IBB Wohnungsmarktbericht 2023 aufgenommen. Für den IBB Wohnungsmarktbericht 2023 lagen Daten für den Zeitraum 2012 bis 2022 vor. Im Rahmen der Berliner Wohnungsmarktbeobachtung wird das Thema auch in den nächsten Jahren eine wichtige Rolle spielen.

Für die Interpretation der Zahlen zum möblierten Wohnen 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 (unter anderem LWU, Genossenschaften, private Vermietung) und ist in der Analyse nicht abbildbar.

Frage 2:

Inwiefern fließen die überhöhten Mieten, die durch die Vermietung möblierter Wohnungen entstehen, in den Berliner Mietspiegel mit ein? Falls ja, wie viele dieser Mieterverhältnisse fließen darin ein bzw. wie hoch ist der Anteil im Vergleich zu regulären, unmöblierten Mietverhältnissen?

Antwort zu 2:

Der Berliner Mietspiegel bildet nur Nettokaltmieten ab, also Mieten ohne zum Beispiel Betriebskosten oder Möblierungszuschläge. Grundsätzlich kann der Berliner Mietspiegel auch für möblierte Wohnungen angewendet werden. Im Rahmen der Erhebung zum Berliner Mietspiegel 2024 wurde unter anderem abgefragt, ob es sich bei der Wohnung um eine möblierte Wohnung handelt und wenn ja, ob ein separater Zuschlag für die Möblierung ausgewiesen wurde. Im Berliner Mietspiegel 2024 sind Mieten möblierter Wohnungen grundsätzlich nur dann eingeflossen, wenn die Nettokaltmiete und der Möblierungszuschlag gesondert ausgewiesen wurden; eingeflossen ist dann nur die Nettokaltmiete. Die Vereinbarung von Möblierungszuschlägen (zusätzlich zur Nettokaltmiete) beeinflusst daher grundsätzlich nicht das im Berliner Mietspiegel 2024 abgebildete Mietniveau. Von insgesamt 16.149 Datensätzen der Mietspiegeltabelle waren 43 Datensätze (rund 0,3 %) laut der Abfrage möblierte Wohnungen mit einer getrennten Ausweisung von Nettokaltmiete und Möblierungszuschlag.

Frage 3:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat gemäß Koalitionsvertrag („[die Koalition] nimmt sich dem Thema möbliertes Wohnen an“, Koalitionsvertrag 2023-2026, S. 49) zur Eindämmung der Vermietung möblierten Wohnraums, inwiefern plant er zum Beispiel die Prüfung einer Landesverordnung zur Regulierung von Möblierungszuschlägen, wie es im Koalitionsvertrag auch anklingt (S.50)?

Antwort zu 3:

Das Land Berlin hat keine eigene Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch. Deshalb 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 angespanntem Wohnungsmarkt

gestimmt. Der Gesetzentwurf liegt somit dem Deutschen Bundestag zur weiteren Erörterung und Verabschiedung vor.

Die Mitglieder des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen haben sich dazu verpflichtet, Möblierungszuschläge auszuweisen, um überhöhte Mieten zu vermeiden. Entsprechend der Vereinbarung im Bündnis hat der Senat gemeinsam mit den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Verbänden die „Berliner Leitlinien für Möblierungszuschläge bei Wohnraum“ entwickelt. Diese wurden in der Bündnissitzung am 12. Juli 2023 von den Mitgliedern des Bündnisses zur Kenntnis genommen.

Frage 4:

Wie beurteilt der Senat das Gutachten durch GGSC Rechtsanwälte im Auftrag des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, nachdem möbliertes Wohnen auf Zeit gegen den Milieuschutz verstößt? Welche Erkenntnisse und Maßnahmen zieht der Senat aus dem Gutachten?

Antwort zu 4:

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.

Berlin, den 07.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen