

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2025)

zum Thema:

Konsequentes Vorgehen gegen möbliertes Wohnen auf Zeit – was tun die Bezirke und wie unterstützt der Senat?

und **Antwort** vom 22. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. April 2025)

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. 19/22281

vom 4. April 2025

über Konsequentes Vorgehen gegen möbliertes Wohnen auf Zeit – was tun die Bezirke und wie unterstützt der Senat?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Kenntnisse hat der Senat zum Ausmaß von möblierten Wohnungen in Berlin, insbesondere innerhalb von Milieuschutzgebieten, und wie hat sich die Anzahl in den einzelnen Jahren seit 2015 entwickelt?

Antwort zu 1:

Erhebungen zu Wohnungen, die ausschließlich möbliert vermietet werden, liegen nicht vor. Das Merkmal der möblierten Vermietung trifft in der Regel mit einer zeitlich befristeten Vermietung einer Wohnung zusammen. Bezüglich dieses „möblierten Wohnens auf Zeit“ wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfragen 19/19263 und 19/19140 sowie auf den aktuellen IBB Wohnungsmarktbericht 2024 verwiesen. Es werden Daten zu Miethöhe und Zahl der Angebote an möblierten Wohnungen auf Zeit für Berlin insgesamt sowie in ausgewählten Berliner Bezirken seit 2012 benannt. Auf der Ebene der Berliner Milieuschutzgebiete sind die Daten nicht

verfügbar. Die genaue Zahl der betroffenen 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). Das Thema „Möbliertes Wohnen auf Zeit“ wurde erstmalig im IBB Wohnungsmarktbericht 2023 als Schwerpunktthema betrachtet und ist Bestandteil der Berliner Wohnungsmarktbeobachtung und des aktuellen IBB Wohnungsmarktberichtes.

In den Bezirken liegen grundsätzlich keine stichhaltigen Zahlen vor. Eine Auswertung ist schwierig, weil mehrere Inserate zur gleichen Wohnung vorliegen können oder die Zuordnung eines Inserates zu einer konkreten Wohnung meist nicht möglich ist.

Über Haushaltsbefragungen wurde in Friedrichshain-Kreuzberg versucht, die Anzahl von befristeten Wohnverhältnissen zumindest in sozialen Erhaltungsgebieten zu ermitteln. Das Ergebnis war ein Anteil im niedrigen einstelligen Bereich am gesamten Wohnungsangebot. Der Bezirk geht jedoch von einer hohen Dunkelziffer aus, da vermutet wird, dass die Neigung an der Haushaltsbefragung teilzunehmen bei denjenigen gering ist, die nur zeitlich befristet wohnen.

Der Bezirk Neukölln hat in eigener Recherche für sein gesamtes Gebiet über 7.000 Inserate in den letzten Wochen ermittelt, in denen Wohnungen auf Zeit angeboten wurden. Nach Auswertung dieser Inserate und unter Berücksichtigung von Mehrfachinseraten geht Neukölln von 950 - 1.150 Wohneinheiten aus, die aktuell möbliert und befristet vermietet werden. Der Bezirk geht von einer Intensivierung dieses Geschäftsmodells über die letzten Jahre aus.

Frage 2:

Inwiefern hat der Senat rechtlich prüfen lassen, ob ordnungsrechtlich, zum Beispiel mit den Mitteln des Zweckentfremdungs- oder Wohnungsaufsichtsrechts, möblierte Wohnungen auf Zeit eingeschränkt werden können?

Antwort zu 2:

Die Eingriffsmöglichkeit bezüglich des Vermietens von (möblierten) Wohnungen auf Zeit befindet sich hinsichtlich des Zweckentfremdungsrechts aktuell in der Prüfung.

Das Bezirksamt Mitte ist allerdings in zwei Fällen des mittel-/langfristigen möblierten Wohnens auf Zeit gerichtlich unterlegen. Das Gericht ging in den Fällen ab einer Wohnzeit von drei Monaten oder mehr davon aus, dass das Zweckentfremdungsrecht nicht greife.

Frage 3:

Welche Bezirke sprechen Nutzungsuntersagungen für möblierte Wohnungen auf Zeit in Milieuschutzgebieten aus, stellen diese unter eine Genehmigungspflicht oder versuchen durch andere Maßnahmen möblierte Wohnungen zu regulieren? Für wie viele Wohnungen wurden diese bereits umgesetzt? (Bitte nach Bezirken auflisten!)

Antwort zu 3:

Bisher wurde in einem Pilotverfahren seitens des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg eine Nutzungsuntersagung für vier Wohnungen ausgesprochen. Dagegen wurde Widerspruch

eingelegt und Klage erhoben. Mit Rücknahme der Klage findet zurzeit eine neuerliche Anhörung der Eigentümerin statt.

Weiteren Nutzungsuntersagungen wurden bisher nicht ausgesprochen. Neben Friedrichshain-Kreuzberg prüfen aktuell fünf weitere Bezirke – Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Pankow, Reinickendorf und Spandau – etwaige Eingriffsmöglichkeiten.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bearbeitet aktuell zwei Präzedenzfälle, für die nach entsprechender Prüfung Nutzungsuntersagungen zur möblierten und befristeten Vermietung ausgesprochen werden könnten. Das Bezirksamt Neukölln hat fünf Präzedenzfälle in Bearbeitung. Ebenso prüft das Bezirksamt Pankow, ob in einzelnen Fällen eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden kann.

Frage 4:

Welche Rechtsauffassung hat der Senat in Bezug auf die Möglichkeit möblierte Wohnungen in Milieuschutzgebieten zu untersagen bzw. unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen?

Antwort zu 4:

Es wird zurzeit intensiv geprüft, inwiefern die zeitlich befristete Vermietung von bisher unbefristet vermieteten Wohnungen unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen darstellt mit der Folge, dass ein Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) bestehen würde. Laut des für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erstellten Rechtsgutachtens dürften die gängigen Wohnen-auf-Zeit Modelle in vielen Fällen nicht genehmigungsfähig sein. Nach der bisher herrschenden Meinung sind diese Modelle hingegen in der Regel als „Wohnen“ einzuordnen und somit nicht genehmigungsbedürftig.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat den Vorstoß des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg für eine proaktive Verwaltungspraxis zur Nutzungsuntersagung von möbliertem Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten?

- a. Welche diesbezüglichen Gespräche fanden seit der Rücknahme der Klage der White Tulip (kurz vor der am 16.01.25 angesetzten Verhandlung) zwischen dem Senat und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sowie dessen Bezirksstadtrat Florian Schmidt statt und was war der Inhalt dieser Gespräche?
- b. Inwieweit hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) bereits eine Einladung zu dem vom Bezirksamt angekündigten Fachgespräch erhalten, welches dazu dienen soll, gemeinsam mit allen Bezirken und der SenSBW eine einheitliche Vorgehensweise zu entwickeln?

Frage 6:

Teilt der Senat die Auffassung, dass auch die weiteren Bezirke das Vorgehen übernehmen sollten?

Frage 7:

Inwiefern plant der Senat Nutzungsuntersagungen bzw. eine Genehmigungspflicht in die Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) des Senats zu übernehmen? Wenn dies nicht geplant ist, warum nicht?

Antwort zu 5 bis 7:

Ein berlinweit einheitliches Vorgehen ist aus Sicht des Senats geboten. Er ist daher im Austausch mit den Bezirken und prüft derzeit, welche rechtlichen und finanziellen Risiken mit einer einheitlichen Steuerung der „Wohnen-auf-Zeit“-Modelle über das soziale Erhaltungsrecht verbunden sind. Sofern die Steuerung unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten nach Abwägung als vertretbar angesehen wird, ist die Aufnahme einer diesbezüglichen Regelung in die AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete vorgesehen.

Der Senat wurde zu dem genannten Klageverfahren durch die Fachebene des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg informiert. Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen haben an dem Fachgespräch am 9. April 2025 in Friedrichshain-Kreuzberg teilgenommen. Die Fachebenen stehen auch weiterhin im Austausch.

Gespräche mit der Hausleitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen fanden nicht statt, jedoch steht das Thema auf Betreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereits auf der Tagesordnung der kommenden gemeinsamen Sitzung mit den Bezirksstadträtinnen und -räten.

Frage 8:

Inwieweit unterstützt der Senat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg dabei, „die nötigen Personalkapazitäten [aufzubauen]“ um „zusätzlich eigenständige Recherchen vornehmen und dann vermehrt Nutzungsuntersagungen aussprechen“ zu können, so wie dieses es in seiner Pressemitteilung vom 07.03.25 angekündigt hat?

- a. Welche neuen Personalstellen sind in Planung, um dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg diese Arbeit zu ermöglichen?

Antwort zu 8:

Der Aufbau neuer oder das Nutzen vorhandener Personalkapazitäten ist Bezirksangelegenheit. Auf fachlicher Ebene tauschen sich die Bezirke und der Senat regelmäßig aus und unterstützen sich gegenseitig.

Frage 9

Welche Pläne hat der Senat um nicht nur für das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, sondern auch bezirksübergreifend Personalkapazitäten zu schaffen, um konsequent gegen möbliertes Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten vorzugehen, eigenständige Recherchen vorzunehmen und vermehrt Nutzungsuntersagungen auszusprechen?

- a. Welche Personalstellen gibt es momentan bei der SenSBW, welche für das Thema möbliertes Wohnen zuständig sind und welche Stellen sind in Planung, um sich dem Vorgehen gegen möbliertes Wohnen innerhalb der SenSBW anzunehmen?
- b. Welche Personalstellen gibt es momentan bei den einzelnen Bezirksamtern, die für das Thema möbliertes Wohnen zuständig sind und welche neuen Personalstellen plant der Senat zu schaffen, um den einzelnen

Bezirksämtern das Vorgehen gegen möbliertes Wohnen nach dem Friedrichshain-Kreuzberger-Modell ermöglichen? (Bitte nach Bezirk aufschlüsseln!)

Antwort zu 9:

Sowohl beim Senat als auch bei den Bezirken sind die Aufgaben dort wahrzunehmen, wo die Zuständigkeiten bestehen. Der Themenkomplex des Wohnens auf Zeit wird im Milieuschutz von den vorhandenen Stellen für das soziale Erhaltungsrecht bearbeitet. Ebenso wird das Thema der Kurzzeitvermietung im Bereich der Zweckentfremdung von dem bestehenden Personal bearbeitet.

Sofern die bezirkliche Zuständigkeit betroffen ist, fallen die Personalangelegenheiten ebenfalls in die bezirkliche Zuständigkeit. Neue oder gesonderte Stellen sind zurzeit nicht vorgesehen und müssten von den Bezirken im Rahmen der kommenden Haushaltsplanaufstellung angemeldet werden.

Berlin, den 22.04.25

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen