

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 21. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 2025)

zum Thema:

Profit für Wenige statt Stadt für Alle – wer schützt unsere Kieze vor dem Ausverkauf

und **Antwort** vom 11. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Sep. 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. 19/23679

vom 21. August 2025

über Profit für Wenige statt Stadt für Alle - wer schützt unsere Kieze vor dem Ausverkauf

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher alle Bezirke von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Unter welchen Umständen ist eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Ferienwohnung oder Formen sogenanntem gewerblichen Wohnens genehmigungspflichtig? Was sind die Kriterien für die Genehmigungsfähigkeit und was sind mögliche Untersagungsgründe?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat Folgendes mitgeteilt:

„Die Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf verweist für die Zuarbeit zur o.g. Schriftlichen Frage auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Drucksache 19/23082 vom 11. Juli 2025.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Nutzungsänderung von Gewerbe, bisher oft Ladenlokal oder Büro, in gewerbliche Zimmervermietung unterliegt einer Genehmigungspflicht. Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Sofern es nur wenige Fälle in einem Gebiet gibt, kann die Ausnahme erkannt werden. Eine Versagung sollte bei einer unzulässigen Häufung ausgesprochen werden.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Begrifflich ist zu differenzieren zwischen einerseits Ferienwohnungen und anderen gewerblichen Nutzungen (in Form von Beherbergungsbetrieben, bspw. in Form von Appartements) sowie andererseits Wohnnutzungen (langfristige Vermietung oder kurzzeitige Vermietung, ggf. möbliert). Die Nutzungsänderung von Gewerbe zu Ferienwohnungen/ Beherbergungsbetrieben/ Formen des Wohnens ist bauplanungsrechtlich genehmigungspflichtig, sofern begehrt wird, dass sich hierdurch die Zuordnung einer bereits genehmigten Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ändert.

Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im jeweiligen Baugebiet (§§ 30, 34 BauGB i. V. m. BauNVO). Maßgeblich ist, ob die vorgesehene Nutzung in der festgesetzten oder faktischen Gebietsart allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist. Eine Genehmigung kann versagt werden, wenn die Nutzung entsprechend der Festsetzungen eines Bebauungsplans unzulässig ist oder wenn sie im konkreten Einzelfall bspw. gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO verstößt, etwa aufgrund unzumutbarer Störungen für die Nachbarschaft oder den Gebietscharakter.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zunächst ist festzustellen, ob überhaupt eine Nutzungsänderung im rechtlichen Sinne vorliegt. Dies alles ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall. Formal ist eine Ferienwohnung ein sog. "nicht-störendes Gewerbe". Daher liegt ggf. keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor. Bei sog. "gewerblichem Wohnen" handelt es sich in Regel um eine Nutzungsänderung, da es sich hier um einen Terminus handelt, der nicht vom Planungs- bzw. Bauordnungsrecht abgedeckt ist. Häufig wird dann im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass es sich um eine Wohnnutzung oder eine soziale Nutzung (Unterbringung) handelt, die eine genehmigungspflichtige Umnutzung darstellt. Darüber hinaus kann aufgrund der Dimensionierung eine Genehmigungspflicht eintreten, da Fluchtwege / Brandschutz nachgewiesen werden müssen oder Nachweise zur Barrierefreiheit. Ebenfalls ist die Nutzungsänderung nur ein Teilaspekt eines Bauvorhabens im Verbund mit anderen ggf. genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen.

Sofern die Umnutzung genehmigungspflichtig ist, wird die Zulässigkeit planungs- und bauordnungsrechtlich geprüft und entsprechend beschieden.

Die Zulässigkeit von Gewerberäumen richtet sich zunächst grundsätzlich nach dem geltenden Planungsrecht. Dabei wird aber in der Regel nicht nach bestimmten Gewerbearten unterschieden. Zudem sind neben Gewerberäumen in den einzelnen Gebietstypen meistens auch Wohnungen oder Beherbergungsbetriebe gleichberechtigt zulässig, so dass eine Versagung

entsprechender Anträge schwer möglich ist. Die Zulässigkeit der Nutzungen kann insbesondere nicht an die Miethöhe oder eine bestimmte Betriebsart geknüpft werden.

Wir erteilen keine Genehmigungen, wenn die beantragte Nutzung als Ferienwohnung(en) im Einzelfall zu Störungen der Wohnruhe führen kann, z. B. wenn sich die Nutzung nicht nur auf das Vorderhaus beschränkt, sondern sich auch bis in den Wohnhof erstreckt oder wenn die Erschließung über das Haupttreppenhaus und nicht direkt von der Straße aus erfolgt. Bauordnungsrechtlich werden Anträge z. B. versagt, wenn für die Räume der Brandschutznachweis nicht erbracht werden kann oder die barrierefreie Erschließung nicht nachgewiesen ist.“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Nutzungsänderung von Anlagen (im Betreff genannten Sinn), bedarf der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 BauO Bln nichts anderes bestimmt ist. Liegt keine Verfahrensfreiheit vor, d.h. bedarf die Nutzungsänderung der Baugenehmigung, ist das jeweilige Prüfprogramm zu den Baugenehmigungsverfahren §§ 63 oder 64 BauO Bln bindend. Relevant in beiden Verfahren (im Betreff genannten Sinn) ist, dass die Nutzungsänderung nach den §§ 29 -38 des Baugesetzbuchs zulässig ist.

Planungsrechtlich zulässig sind Ferienwohnungen oder Formen gewerblichen Wohnens, wenn diese Nutzung den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 30 BauGB) bzw. sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB einfügt. Wenn sich eine Nutzung nicht einfügt, ist sie üblicherweise nicht zulässig.

Besonderes Augenmerk sind auf Nutzungskonflikte und das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu legen.

Deutlich wird dies anhand von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO.

Gem. § 13a BauNVO handelt es sich bei Ferienwohnungen um nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Sofern diese in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO beabsichtigt werden, sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen sind separat bei der Bauaufsicht zu beantragen und zu begründen.

Im Rahmen der durchzuführenden planungsrechtlichen Prüfung ist insbesondere auf die Rücksichtnahme gegenüber der schutzwürdigen Wohnnutzung zu richten. Je nach Größe und Lage der Einheit und ergänzend die Anzahl der Betten hat die Nutzung der Ferienwohnung Auswirkungen. Handelt es sich um eine kleine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss im Vorderhaus, die direkt von der Straße begehbar ist, kann üblicherweise von einer geringen Auswirkung ausgegangen werden. Handelt es sich um eine größere Einheit im Obergeschoss oder in rückwärtigen Gebäudeteilen ist von einem höheren Störgrad z. B. bei An- und Abreisen auszugehen.

Ist davon auszugehen, dass die Rücksichtnahme nicht gewahrt wird und /oder wird die Gebietskategorie nach BauNVO gefährdet, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht gegeben und die Genehmigung zu versagen.

Es handelt sich grundsätzlich um Einzelfallprüfungen.

Die Erteilung von Ausnahmen innerhalb eines Gebietes nach BauNVO ist nur begrenzt möglich. Es ist darauf zu achten, dass die Gebietskategorie entsprechend BauNVO erhalten wird.

Stehen dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, ist die Baugenehmigung zu erteilen. Sämtliche beschiedenen Vorgänge sind verwaltungsgerichtlich überprüfbar.

Die Umnutzung von Gewerbe in Ferienwohnungen unterliegt keinem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz), da sich die sozialen Erhaltungsrechtsverordnungen nur auf den Schutz des Wohnungsbestandes beziehen.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Änderung einer Gewerbenutzung in eine Nutzung für Ferienwohnungen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Genehmigungs- sowie Versagungskriterien werden vom Bauplanungs-, Bauordnungs- sowie vom besonderen Städtebaurecht definiert. Aber auch umwelt- und immissionsschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Ferienwohnungen oder Formen des gewerblichen Wohnens unterliegen der Genehmigungspflicht, sofern an die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen gestellt werden, als an die bisherige Nutzung. Das ist fast immer der Fall, da neben den Forderungen der Bauordnung Berlin auch das Planungsrecht und das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot eine Rolle spielen.

Gründe für eine Untersagung wären ggf. die fehlende Barrierefreiheit, planungsrechtliche Unzulässigkeit in bspw. allgemeinen oder reinen Wohngebieten, wenn das Rücksichtnahmegebot nicht gewahrt ist oder auch in Gewerbe- oder Industriegebieten bei fehlender Gebietsverträglichkeit.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine Nutzungsänderung ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. In der Regel muss eine Einzelfallprüfung erfolgen. Bei Ferienwohnungen kommt es zum Beispiel auf die Größenordnung an, handelt es sich zum Beispiel um eine Ladeneinheit in einem gemischt genutzten oder allgemeinen Wohngebiet ggf. im Souterrain und es soll dort in eine Ferienwohnung geändert werden, wäre dies als gewerblicher Kleinbetrieb auch in einem WA planungsrechtlich zulässig. Bei gewerblichem Wohnen muss geprüft werden, ob es sich tatsächlich um einen gewerblichen Charakter handelt (Beherbergungsbetrieb) oder doch eine Wohnnutzung vorläge. Diese wäre dann in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat Folgendes mitgeteilt:

„Das Planungsrecht geht nur die Nutzungsart „Wohnen“ oder „Gewerbe“. Die Bezeichnung ‚gewerbliches Wohnen‘ ist keine Nutzung im Sinne des BauGB / der BauNVO. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist im §13a BauNVO „Ferienwohnungen geregelt.“

Frage 2:

Wie viele Anträge auf Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Ferienwohnungen oder Formen sogenanntem gewerblichen Wohnens hat es in den Berliner Bezirken in den letzten fünf Jahren jeweils gegeben? Bitte nach Bezirken beantworten und jeweils angeben, wie viele dieser Anträge genehmigt bzw. – mit welcher Begründung – abgelehnt wurden.

a. Welches waren bei genehmigten Umnutzungen jeweils die vorherigen gewerblichen Nutzungen?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Bauleitplanung, Erhaltungsgebiete:

In dem Fachbereich liegt keine Datenbank vor es wird dazu keine Statistik geführt.

Friedrichshain Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht:

In den letzten 5 Jahren wurden 59 Anträge auf Umnutzungen von Gewerbeeinheiten in eine Form von gewerblichem Wohnen gestellt. Davon wurden 41 Anträge genehmigt. 5 Anträge wurden zurückgezogen. 12 Anträge sind noch in Bearbeitung. Ein Antrag wurde aus stadtplanungsrechtlichen Gründen versagt.

Auszug aus der ablehnenden Begründung:

Die beantragte Ferienwohnung befindet sich in einem sonst als Wohnhaus genutzten Gebäude und soll über die Freifläche westlich des Gebäudes erschlossen werden.

Die Ferienwohnung soll in nur einem Zimmer neben der Küche bis zu 5 Personen beherbergen. In diesem Zusammenhang ist mit Störungen der Wohnruhe zu rechnen.

Das Vorhaben ist somit im Hinblick auf Lage und Umfang sowie den zu erwartenden Lärmbelastigungen gemäß § 15 BauNVO unzulässig.“

Antwort zu 2a.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Friedrichshain Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Bauaufsicht:

„Diese Informationen lassen sich im Einzelnen nicht genau eruieren. Meistens wird als vorherige Nutzung neben Läden und Büros nur Gewerbe angegeben. In 2 Fällen sind Ferienwohnungen in Räumen einer aufgegebenen Kita entstanden.“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Lichtenberg sind im Zeitraum vom 01.01.2020 bis heute 10 Anträge auf Nutzungsänderung in Ferienwohnungen gestellt worden. 4 Anträge wurden genehmigt, 4 sind in Bearbeitung und 2 wurden zurückgezogen.“

a) Die gewerblichen Vornutzungen waren in der Regel Ladenlokale / Einzelhandel, Arztpraxen oder Büronutzungen.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Jahr 2020 13 Änderungsanträge von Gewerbe zu Ferienwohnung

Im Jahr 2021 7 Änderungsanträge von Gewerbe zu Ferienwohnung

Im Jahr 2022 8 Änderungsanträge von Gewerbe zu Ferienwohnung

Im Jahr 2023 17 Änderungsanträge von Gewerbe zu Ferienwohnung

Im Jahr 2024 24 Änderungsanträge von Gewerbe zu Ferienwohnung

Im Jahr 2025 bisher 19 Änderungsanträge von Gewerbe zu Ferienwohnung, davon 12-mal Genehmigung / Genehmigungsfreistellung.

Hinweis: In der Fachsoftware eBG ist eine genauere Suche nur mit erheblichem manuellem Aufwand möglich, dies sprengt den Umfang dieser Anfrage.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage kann in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit und vertretbarem Personalaufwand nicht (in Gänze) beantwortet werden, da das elektronische Bau- u. Genehmigungsverfahren -eBG- für eine Abfrage über keine passenden Suchfilter verfügt (zu viele Suchmöglichkeiten). Kürzlich erfolgte zu eigenen Auswertungszwecken jedoch eine Auswertung für den Zeitraum ab 2023 (allerdings ohne Auswertung zu den Gründen bei Versagung).

Seit 2023 (inklusive 1. Halbjahr 2025) wurden 11 Genehmigungen zur Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in Ferienwohnungen wie folgt ausgestellt:

2023: Fehlanzeige

2024: 8 Genehmigungen

2025: 3 Genehmigungen

Seit 2023 (inklusive 1. Halbjahr 2025) wurden 5 Genehmigungen zur Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in Ferienwohnungen wie folgt versagt:

2023: 3 Versagungen

2024: 1 Versagung

2025: 1 Versagung“

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine derartige statistische Auswertung ist mit dem elektronischen Bauverwaltungsprogramm eBG nicht möglich. Eine händische Auswertung aller Baugenehmigungsakten oder auch der planungsrechtlichen Stellungnahmen ist aus Ressourcengründen nicht leistbar.“

Das Bezirksamt Reinickendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da hierüber keine gesonderte Statistik geführt wird.“

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Seit 2020 wurden insgesamt 15 Anträge von Nutzungsänderungen von Gewerbe in gewerbliches Wohnen/ Ferienwohnungen genehmigt. (6 Ferienwohnungen, 1 Hostel, 8 Beherbergungsstätten ohne Service)

Zwei Anträge wurden versagt. Grund in beiden Fällen planungsrechtliche Unzulässigkeit.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Da wir keine Statistiken führen, können wir diese Frage nicht beantworten.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Stadtentwicklungsamt Tempelhof-Schöneberg führt keine Statistik über den abgefragten Inhalt dieser Frage. Die Aktenrecherche dazu würde den zeitlichen Rahmen zur Beantwortung deutlich sprengen.“

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Daher ist ein gewisses Maß an Fehleranfälligkeit und Unschärfe immanent; die Zahlen sind nicht belastbar. Andere Recherchemöglichkeiten stehen dem Bezirksamt nicht zur Verfügung. Die folgenden Beantwortungen beinhalten vor diesem Hintergrund auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden seit 2020 für die Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in Ferienwohnungen 12 Baugenehmigungen (bzw. Genehmigungsfiktion eingetreten) erteilt. Ablehnungen bzw. die Gründe für die Versagung eines Bauantrags sind statistisch nicht erfasst. „Gewerbliches Wohnen“ ist keine übliche Vorhabenbezeichnung. Daher lassen sich die eingegangenen Bauanträge nicht nach dieser Bezeichnung filtern. Üblicherweise wird als Vorhabenbezeichnung Pension, Hostel oder Hotel angegeben.“

Frage 3:

Wie bewertet der Senat die Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Ferienwohnungen oder Formen sogenanntem gewerblichen Wohnens insbesondere im Hinblick auf Faktoren wie die Hotelauslastung einerseits und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Infrastrukturen, Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs andererseits.

Antwort zu 3:

Das Beherbergungsangebot in Berlin ist sehr vielfältig aufgestellt, sodass für verschiedene Einkommens- und Zielgruppen eine passende Unterkunft zur Verfügung steht. Die Auslastung variiert je nach Beherbergungsart und unterliegt saisonalen Schwankungen, aber auch geopolitischen und wirtschaftlichen Veränderungen. Dabei verzeichnen die Berliner Hotels im

bundesweiten Vergleich weiterhin eine überdurchschnittliche (Zimmer)Auslastung. Ferienwohnungen wiederum können für Familien eine bezahlbare Unterkunftsform ihres Städteurlaubs darstellen.

Grundsätzlich wird die Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Ferienwohnungen oder Formen gewerblichen Wohnens kritisch gesehen. Wenn die Berliner Mischung aus Wohnen und Arbeiten und mit ihr eine verbrauchsnahe Versorgung der Berlinerinnen und Berliner erhalten bleiben soll, verlangt dies auch den Schutz weniger zahlungskräftiger Betriebe und Nutzungen vor Verdrängung.

Frage 4:

Welche bereits bestehenden oder von der Landes-/Bundesregierung zu schaffenden Möglichkeiten sieht der Senat, Umnutzungen von Gewerbeeinheiten zu Ferienwohnungen oder Formen sogenanntem gewerblichen Wohnens zu untersagen?

a. Welche Möglichkeiten bietet insbesondere der Milieuschutz, der auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abzielt, die wiederum wesentlich von den alltäglichen Infrastrukturen abhängt?

Antwort zu 4:

In sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Gemäß § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Soziale Erhaltungsgebiete sind dadurch geprägt, dass nicht nur die vorhandene Wohnungsstruktur auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung abgestimmt ist, sondern auch die gewerbliche und soziale Infrastruktur. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würde sich negativ auf die Nutzung der Infrastruktur auswirken. Genauso kann sich der Abbau spezieller Infrastrukturen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken. Es bestehen Wechselwirkungen.

Dieser Zusammenhang bietet in speziellen Fallkonstellationen die Möglichkeit, Nutzungsänderungen von Gewerbe zu untersagen. Dies wäre u.U. der Fall, wenn ein Gewerbebetrieb bzw. eine Einrichtung mit schützenswerter Versorgungsfunktion für das soziale Erhaltungsgebiet durch die Nutzungsänderung aus dem Gebiet verdrängt werden würde.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Sofern in einem Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, muss die Behörde die Ausnahme nicht zulassen, insbesondere wenn die Ausnahmen sich häufen.“

Antwort zu 4 a.

Gewerbe in gewerbliche Zimmervermietung sind zulässig, weil kein bestehender Wohnraum verloren geht und damit nicht die Gebietsbevölkerung verdrängt wird.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Zulässigkeit von Gewerberäumen richtet sich zunächst grundsätzlich nach dem geltenden Planungsrecht. Dabei wird aber in der Regel nicht unterschieden nach bestimmten Gewerbearten. Außerdem sind neben Gewerberäumen in den einzelnen Gebietstypen meistens auch Wohnungen oder Beherbergungsbetriebe gleichberechtigt zulässig, so dass eine Versagung entsprechender Anträge schwer möglich ist. Die Zulässigkeit der Nutzungen kann insbesondere nicht an die Miethöhe oder eine bestimmte Betriebsart geknüpft werden. Durch Festsetzungen in Bebauungsplänen können bestimmte Nutzungen nach den Maßgaben der Baunutzungsverordnung zugelassen, ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden. Hierfür müssen immer städtebauliche Gründe vorliegen und nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist es möglich, in konkreten Einzelfällen Anträge auf bestimmte Nutzungen abzulehnen, „wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“ (§ 15 BauNVO). Diese Einzelfälle sind jedoch nur unter besonderen Voraussetzungen und mit entsprechend stichhaltiger, nachzuweisender Begründung möglich, z. B. auch dann, wenn eine sog. „städtebaulich unverträgliche Häufung“ vorliegt.

Zielführender und deshalb dringend erforderlich wäre eine bundesgesetzliche Änderung zur Einführung eines „Gewerbemilieuschutzes“ im Baugesetzbuch, also die Übertragung von Genehmigungsvorbehalten des sozialen Erhaltungsrechts auf Gewerberäume. Außerdem sollte in geprüft werden, ob eine Ausweitung der kooperativen Baulandentwicklung („Berliner Modell“) auf Kultur und Gewerbe in den Innenstädten eingeführt werden kann.“

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Über die Prüfung des jeweils geltenden Planungsrechts hinaus gibt es die Möglichkeit, entsprechende Bebauungspläne aufzustellen, wenn eine Untersagung grundsätzlich gewünscht ist. Die Möglichkeiten des Milieuschutzes sind in Bezug auf Gewerbeeinheiten begrenzt, da die Zielstellung hier auf den vorhandenen Wohnraum fokussiert.“

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Nutzungsänderung von Gewerbenutzung zu Ferienwohnungen ist im §13a BauGB umfassend geregelt.

Die Nutzungsänderung von Wohnen (hier: zu Ferienwohnungen) im Geltungsbereich erlassener sozialer Erhaltungsverordnungen ist gemäß §§ 172 ff BauGB grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Eine nicht genehmigte Umnutzung unterliegt auch immer der zu prüfenden

Zweckentfremdung von Wohnraum.“

Berlin, den 11.09.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen