

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

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

zum Thema:

Keinen Mist bauen – Wohn-Zeit-Modelle im Neubau verbieten

und **Antwort** vom 11. September 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. 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. 19/23698

vom 21. August 2025

über Keinen Mist bauen – Wohn-Zeit-Modelle im Neubau verbieten

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 oder Kenntnis beantworten kann. Gleichwohl ist er bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen. Daher wurden die Bezirksämter des Landes Berlin um Stellungnahmen gebeten. Diese Stellungnahmen wurden dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind in die Beantwortung der Anfrage eingeflossen.

Frage 1:

Im August 2024 hat das Bezirksamt Neukölln eine Neufassung Städtebaulicher Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand beschlossen. Ausweislich des sechsten Punktes dieser Leitlinien sollen bei betroffenen Bauvorhaben nach Möglichkeit Mikroapartments und Co-Living-Modelle ausgeschlossen und nur solche Vorhaben genehmigt werden, mit denen „traditionelle“, auf Dauer gerichtete Wohnformen entstehen.

- a. Welches sind die Entwicklungen der letzten Jahre, die eine solche Regelung in den Augen des Bezirksamtes Neukölln notwendig gemacht haben?
- b. Welche Erfahrungen wurden in Neukölln im letzten Jahr mit der o.g. Regelung gemacht? Wie viele entsprechenden Anträge gab es, in wie vielen Fällen konnte der Bau von Mikroapartments/Co-Living-Modellen untersagt werden? Gab es Vorhaben, in denen solche Modelle entgegen den Zielen der Leitlinien genehmigt werden mussten (wenn ja, bitte kurz erläutern)?
- c. Wie bewertet der Senat genannte Ziele und genanntes Vorgehen des Bezirksamtes Neukölln? Wird eine Ausweitung derartiger städtebaulicher Leitlinien auf weite Teile oder ganz Berlin als sinnvoll erachtet?

Antwort zu 1, 1 a – 1 b:

Die Städtebauliche Leitlinie Nr. 6 kommt nur im Rahmen von Befreiungsentscheidungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung und kann auch nur im Rahmen der Anwendung des Neuköllner Modells für kiezverträglichen Wohnungsbau verbindlich abgesichert werden. Planungsrechtlich zulässige Vorhaben, die keiner Befreiung bedürfen, müssen genehmigt werden. Die Regelung ist aus Sicht des Bezirksamtes Neukölln erforderlich, da die überwiegende Anzahl von Bauanträgen mit Bezug auf Wohnungsbau inzwischen darauf abzielen, Mikroapartments oder befristete Wohnmodelle zu errichten oder umzunutzen. Ziel der Regelung ist eine Begrenzung dieser Wohnangebote, ein vollständiger Ausschluss ist nicht möglich. Die Reichweite der Regelung ist entsprechend eingeschränkt, wird aber in den Fällen, wo sie zur Anwendung kommt, akzeptiert. Bisher wurde die Leitlinie bei vier Bauvorhaben für insgesamt 57 Wohnungen vertraglich abgesichert.

Antwort zu 1 c:

Mikrowohnungen berücksichtigen nicht die Wohnbedürfnisse von Familien und laufen dem öffentlichen Belang der Schaffung bzw. des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entgegen. Daher begrüßt der Senat grundsätzlich das Anliegen des Bezirks Neukölln, homogene Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und insbesondere mehr Wohnraum für Familien zur Verfügung zu stellen.

Frage 2:

Inwiefern gibt es in anderen Berliner Bezirken ähnliche Leitlinien, die auf den Ausschluss von Mikroapartments und Co-Living-Modellen hinzielen? Wie werden Neuköllner Ziele und Praxis in Bezug auf diese Wohnformen in anderen Bezirken bewertet?

a. Bitte an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg insbesondere zum Stand der Umsetzung des diesbezüglichen Antrages (DS/1264/VI) aus dem September 2024 zu berichten.

Antwort zu 2:

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt die Einschätzung des Bezirks Neukölln, dass die Schaffung von regulärem Wohnraum angestrebt werden sollte. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten wird daher bei der Beurteilung von Vorhaben auf eine angemessene Mischung der Wohnungsgrößen geachtet und diese – soweit möglich – in städtebaulichen Verträgen gesichert. Gleichwohl erfolgt stets eine Einzelfallprüfung.

Der Bezirk Lichtenberg weist darauf hin, dass dort bislang keine entsprechenden Leitlinien existieren.

Der Bezirk Mitte erklärt, dass im Bezirk keine vergleichbaren Leitlinien vorliegen. Das vom Bezirksamt Neukölln verfolgte Anliegen, Microapartments und Co-Living-Modelle zu regulieren, wird jedoch ausdrücklich begrüßt.

Der Bezirk Reinickendorf führt aus, dass dort noch keine beschlossenen Leitlinien bestehen. Das Stadtentwicklungsamt verfolgt jedoch das Ziel, bedarfsgerechten, qualitativen und auf Dauer gerichteten Wohnraum zu fördern und wirkt hierzu bereits in Bauberatungsgesprächen frühzeitig auf entsprechende Lösungen hin. Bei Verdacht auf ordnungswidrige Nutzungen oder Umbauten in Zusammenhang mit Co-Living-Modellen oder Microapartments wird ordnungsbehördlich eingeschritten. Es besteht zudem eine enge Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Wohnen. Die Leitlinien Neuköllns werden positiv bewertet. Generell ist anzumerken, dass das Baugeschehen im Bereich Mikroapartments im Bezirk bislang ein sehr geringes Niveau aufweist. Sollte sich der Druck erhöhen, beabsichtigt das Stadtentwicklungsamt, ebenfalls geeignete Instrumente bzw. Regelungen einzuführen, um entsprechende Modelle einzuschränken.

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt mit, dass derzeit keine entsprechenden Leitlinien bestehen. Zunächst sei die Klärung laufender gerichtlicher Musterverfahren, insbesondere zur Auslegung des Begriffs der „Nutzungsänderung“ (§ 29 BauGB – statische Auslegung/§ 172 BauGB – dynamische Auslegung), sowie die angekündigte Prüfung dieser Rechtsfrage durch den Senat abzuwarten.

Der Bezirk Tempelhof – Schöneberg meldet Fehlanzeige.

Die übrigen Bezirke haben zur Frage 2 keine Stellungnahme abgegeben.

Antwort zu 2 a:

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird die Genehmigung von zusätzlicher Geschossfläche für Wohnraum im Rahmen von Befreiungen bisher nicht davon abhängig gemacht, dass kein Wohnraum in der Form von Mikroapartments, Co-Living-Modellen und Service-Apartments umgesetzt wird.

Frage 3:

Gibt es in Berlin Bebauungspläne (in der Zuständigkeit des Senates oder der Bezirke), die bereits beschlossen wurden oder sich in Aufstellung befinden, in denen der Bau bzw. die Vermietung von Wohnraum in den verschiedenen Ausprägungen möblierten Wohnens auf Zeit ausgeschlossen wurde bzw. werden soll?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Lichtenberg stellt dar, dass „Wohnen auf Zeit“ keine eigenständige Nutzungsart nach BauGB oder Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist und daher nicht durch Festsetzung in einem Bebauungsplan ausgeschlossen werden kann. Je nach konkretem Nutzungskonzept ist die Nutzung entweder dem Wohnen oder einer gewerblichen Anlage (Beherbergung) zuzuordnen. Ein genereller Ausschluss von „Wohnen auf Zeit“ im Bebauungsplan ist daher in dieser Form nicht möglich.

Der Bezirk Mitte stellt dar, dass nach dem derzeit geltenden Bauplanungsrecht innerhalb der Nutzungsart „Wohnen“ keine Möglichkeit besteht, in Bebauungsplänen zwischen unterschiedlichen Wohnformen – etwa möbliertem Wohnen auf Zeit und dauerhaftem Wohnen –

differenzierende Festsetzungen vorzunehmen. Weder die BauNVO noch das BauGB erlauben eine inhaltliche Feinsteuerung der Wohnnutzung in Bebauungsplänen. Möbliertes Wohnen auf Zeit fällt grundsätzlich unter die Wohnnutzung, sofern die Nutzung durch Dauerhaftigkeit und eine eigenständige Lebensführung geprägt ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die konkrete Ausgestaltung der Vermietung den Charakter eines Beherbergungsbetriebs annimmt – beispielsweise durch sehr kurze Mietvertragslaufzeiten und fehlende Möglichkeiten zur eigenständigen Lebensführung, etwa durch das Fehlen von Kochmöglichkeiten oder durch umfassende Serviceleistungen. In solchen Fällen liegt keine Wohnnutzung vor, sondern eine gewerbliche Nutzung, die in bestimmten Baugebieten unzulässig sein kann.

Der Bezirk Pankow stellt dar, dass in den Bebauungsplänen Pankows bislang keine Festsetzungen getroffen wurden, die bestimmte Formen des möblierten Wohnens auf Zeit ausschließen. Nach bisheriger Rechtsprechung wird das Wohnen in Wohnungen, die nach unterschiedlichen Zeitwohnmodellen genutzt werden, nicht als eigenständige Art des Wohnens eingestuft. Eine solche Einstufung wäre jedoch erforderlich, um eine entsprechende Nutzungsart rechtssicher im Bebauungsplan ausschließen zu können.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg stellt dar, dass Bebauungspläne in erster Linie der städtebaulichen Ordnung und Nutzung dienen – etwa hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksflächen oder der Bauweise. Konkrete Vermietungsformen, wie möbliertes Wohnen auf Zeit, fallen dagegen überwiegend in andere Rechtsbereiche, etwa das Miet- und Wohnungseigentumsrecht, sowie in wohnungspolitische Regelungen, und sind in der Regel kein Gegenstand von Bebauungsplänen.

Der Bezirk Treptow-Köpenick weist darauf hin, dass der Baunutzungsplan in Treptow-Köpenick nicht angewendet wird, ebenso wenig wie in den anderen ehemaligen Ost-Bezirken Berlins.

In den übrigen Bezirken sowie beim Senat bestehen weder rechtsverbindliche Bebauungspläne noch solche im Aufstellungsverfahren, die den Bau oder die Vermietung von Wohnraum in den unterschiedlichen Formen des möblierten Wohnens auf Zeit untersagen oder deren Ausschluss bezwecken.

Frage 4:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat die beschriebenen Wohn- bzw. Renditemodelle (möbliert/auf Zeit) im Neubau zu untersagen? Welche Strategie verfolgt der Senat?

Antwort zu 4:

Im Bereich der Bauleitplanung besteht nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Möglichkeit, die Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festzulegen, um die Wohn- und Besiedlungsstruktur gezielt zu steuern. Eine derartige Festsetzung muss städtebaulich erforderlich sein und in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar dargelegt werden. Ein entsprechendes Muster für eine solche textliche Festsetzung wird derzeit auf Ebene der Hauptverwaltung erarbeitet und anschließend den Bezirken zur Verfügung gestellt. Das

möblierte Wohnen hingegen lässt sich nicht über das Bauplanungsrecht regulieren; diese Fragestellung fällt in den Bereich des Mietrechts.

Berlin, den 11.09.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen