

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 2. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2026)

zum Thema:

Abzocke mit möbliertem Wohnen auf Zeit verbieten – wie läuft's?

und **Antwort** vom 20. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Apr. 2026)

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. 19/25749

vom 02. April 2026

über Abzocke mit möbliertem Wohnen auf Zeit verbieten – wie läuft's?

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie weit ist der Senat mit der Aktualisierung der Ausführungsvorschrift Genehmigungskriterien sozialer Erhaltungsgebiete – insbesondere: Wann kommt das umfassende Verbot von möbliertem Wohnen auf Zeit in Berlins Milieuschutzgebieten?

Antwort zu 1:

Die Aktualisierung der Verwaltungsvorschriften ist abgeschlossen. Der Senat hat am 07. April 2026 die neuen Verwaltungsvorschriften „VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“ erlassen. Die Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung zum 18. April 2026 in Kraft. Zugleich treten die AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete vom 18. November 2024 außer Kraft. Die Regulierung des befristeten Wohnens ist unter Punkt „2. 10 Nutzungsänderung“ der Verwaltungsvorschriften berücksichtigt.

Frage 2:

In wie vielen Fällen wurden durch welche Bezirke auch ohne die Ausführungsvorschriften des Senats bereits möblierte und befristete Wohnungsangebote in Milieuschutzgebieten untersagt?

Antwort zu 2:

Auf der Grundlage des sozialen Erhaltungsrechts haben die Bezirke Charlottenburg Wilmersdorf (1 Fall), Neukölln (2 Fälle) und Friedrichshain-Kreuzberg (2 Fälle) in fünf Fällen die befristete Vermietung untersagt.

Frage 3:

Welche Rechtsprechung existiert zu diesem Vorgehen und wie bewertet der Senat diese?

Antwort zu 3:

Es gibt zur Thematik keine Rechtsprechung. In einem Fall in Mitte (VG 19 K 344/25, Urteil vom 28. März 2026) ging es um eine Rückbauanordnung wegen unzulässiger Grundrissänderungen und nicht unmittelbar um die befristete Vermietung. In einem Klageverfahren in Neukölln wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein Urteil bis Ende 2026 erwartet.

Frage 4:

Wie weit ist der Senat in seinem Klärungsprozess, ob und unter welchen Bedingungen (möblierte) Wohn-Zeit-Modelle im Neubau ausgeschlossen werden können und ob und wie dies berlinweit einheitlich zu regeln wäre?

Antwort zu 4:

Diese Frage betrifft nicht das soziale Erhaltungsrecht, sondern mietrechtliche Belange. Das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kann nur durch den Deutschen Bundestag geändert werden. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat im Februar 2026 einen Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete vorgelegt. Der konkrete Beschluss des Deutschen Bundestages zur Änderung der mietrechtlichen Vorschriften im BGB zum möblierten Wohnen und zum Mieterschutz bei Kurzzeitvermietungen ist abzuwarten.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat den Eilbeschluss des Verwaltungsgerichts Berlin (Aktenzeichen 6 L 529/25), welches eine Wohnnutzung abgelehnt hat, wenn die Vermietung regelmäßig auf wenige Monate beschränkt ist?

- a. Welche Kenntnis hat der Senat über den weiteren Verfahrensverlauf vor dem Oberverwaltungsgericht?
- b. Inwiefern und unter welchen Bedingungen hält der Senat das Vorgehen des Bezirks, welches zu dem Verfahren geführt hat, für verallgemeinerbar für ganz Berlin und wie könnte bzw. wird der Senat dies unterstützen?

Antwort zu 5:

Die benannte Entscheidung erfolgte im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine Wohnungszuführungsaufforderung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) und hat keinen Bezug zur befristeten Vermietung in sozialen Erhaltungsgebieten. Soweit das Gericht im Rahmen der summarischen Prüfung vom Vorliegen einer Zweckentfremdung ausgegangen ist und hierbei darauf abgestellt hat, dass die Vermietung der fraglichen Wohnung regelmäßig auf wenige Monate beschränkt, ausdrücklich

zum vorübergehenden Gebrauch, voll möbliert und gegen eine Pauschalmiete erfolgte, entspricht dies der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Zweckentfremdungsrecht und dem regelmäßigen Vorgehen der zuständigen Bezirke. Darüber hinaus hat das Gericht – wie auch bereits der Bezirk in der Begründung der Anordnung – als zusätzlichen Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Zweckentfremdung darauf abgestellt, dass die Miethöhe deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete für Dauermietverhältnisse liegt. Bezogen auf den Anwendungsbereich des ZwVbG ergeben sich aus der Entscheidung und dem zugrunde liegenden Vorgehen des Bezirks daher keine ersichtlichen Ansatzpunkte für weitergehende Maßnahmen des Senats. Räumlich gilt das Zweckentfremdungsverbot ohnehin bereits für das gesamte Stadtgebiet Berlins. Weitergehende Hinweise aus dem Bezirk zum Verfahrensstand liegen dem Senat nicht vor.

Berlin, den 20.04.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen