

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 14. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. April 2026)

zum Thema:

**Umsetzung und Durchsetzung der Maßnahmen gegen „Möbliertes
Wohnen/befristetes Wohnen auf Zeit“ in sog. Milieuschutzgebieten**

und **Antwort** vom 28. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2026)

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. 19/25821

vom 14. April 2026

über Umsetzung und Durchsetzung der Maßnahmen gegen „Möbliertes Wohnen/befristetes Wohnen auf Zeit“ in sog. Milieuschutzgebieten

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 mit sozialen Erhaltungsgebieten um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist die aktuelle personelle Ausstattung der Bezirksämter für die Kontrolle und Durchsetzung der Regulierung „des möblierten Wohnens auf Zeit“? Bitte nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 1:

Da es sich um eine Teilaufgabe der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß §§ 172, 173 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wird die Bearbeitung von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des sozialen Erhaltungsrechts in den Bezirken vorgenommen. Eine genauere Untersetzung liegt dem Senat nicht vor.

Frage 2:

Wie hoch wird der (zusätzliche) Personalbedarf in den Bezirken eingeschätzt, um die (teils) neuen Regelungen wirksam umsetzen zu können? Bitte nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 2:

Erst mit den am 18. April 2026 in Kraft getretenen Verwaltungsvorschriften „VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“ (VV) wurde in allen sozialen Erhaltungsgebieten eine Genehmigungspflicht für befristetes Wohnen eingeführt. Weder sind das künftige Antragsaufkommen noch der damit verbundene Arbeitsaufwand bekannt. Daher können die Bezirke weit überwiegend einen etwaigen personellen Mehrbedarf derzeit nicht einschätzen. Davon abgesehen schätzen Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Lichtenberg und Reinickendorf den zusätzlichen Personalbedarf auf zwei Vollzeitstellen sowie Steglitz-Zehlendorf auf eine Stelle.

Frage 3:

Wie viele Fälle von möglichem missbräuchlichem möblierten Kurzzeit-Wohnen wurden seit Einführung bzw. Ankündigung der Maßnahmen jeweils gemeldet? Bitte nach Bezirken auflisten.

Frage 4:

Wie viele dieser Fälle wurden geprüft bzw. weiterverfolgt? Bitte nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 3 und 4:

Bezirk	Fälle	Bezirkliches Einschreiten
Mitte	Sechs Häuser	In keinem Fall; „Musterverfahren“ soll abgewartet werden
Friedrichshain- Kreuzberg	68 Meldungen zu 182 Wohneinheiten	Bei sieben Meldungen mit 36 Wohneinheiten
Pankow	Acht Fälle; massenhafte Erscheinung und grundlegender struktureller Wandel auf dem Mietwohnungsmarkt in Berlin	Fünf Fälle in Bearbeitung
Charlottenburg- Wilmersdorf	Zeitlicher Anknüpfungspunkt aus Frage nicht eindeutig, daher kann die Frage nicht beantwortet werden	Ein Präzedenzfall steht im Fokus
Neukölln	60 Wohneinheiten; sehr hohe Dunkelziffer	Prüfung für 22 Wohneinheiten auf drei Grundstücken
Reinickendorf	Acht Fälle	Acht Fälle in Bearbeitung
Spandau	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Steglitz-Zehlendorf	Fehlanzeige	Fehlanzeige

Tempelhof-Schöneberg	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Treptow-Köpenick	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Lichtenberg	Fehlanzeige	Fehlanzeige

Frage 5:

In wie vielen Fällen kam es zu ordnungsrechtlichen Maßnahmen, die zur Beendigung nach Ablauf von Mietverträgen mit möbliertem Wohnen auf Zeit geführt haben? Bitte nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 5:

Friedrichshain-Kreuzberg:

Bisher wurden zwei Nutzungsuntersagungen für insgesamt elf Wohneinheiten ausgesprochen. Da in einem Fall die betroffenen Wohnungen weiterverkauft wurden und in dem anderen Fall ein Rechtsbehelf eingelegt wurde, konnte in beiden Fällen keine Beendigung herbeigeführt werden bzw. liegen darüber keine Informationen vor.

Charlottenburg-Wilmersdorf:

Bislang wurde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen, die nach Ablauf der bestehenden, befristeten Mietverträge, die betroffenen Wohnungen wieder dem Mietwohnungsmarkt zurückzuführen soll. Hiergegen wurde Widerspruch eingelegt.

Neukölln:

Für 17 Wohneinheiten auf zwei Grundstücken wurden ordnungsrechtliche Maßnahmen in Form der Nutzungsuntersagung und der Rückbauanordnung eingeleitet. Hierzu ist ein Gerichtsverfahren anhängig. Im zweiten Fall (eine Wohneinheit) wurden die Nutzungsuntersagung und die Rückbauanordnung vom Eigentümer anerkannt und sollen umgesetzt werden.

Nach Auskunft der Bezirke Mitte, Pankow, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf kam es noch nicht zu ordnungsrechtlichen Maßnahmen.

Frage 6:

In wie vielen Fällen kam es zu der erfolgreichen Rückführung in reguläre Mietverhältnisse? Bitte nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 6:

Charlottenburg-Wilmersdorf:

Es läuft noch das erste Verfahren zur Nutzungsuntersagung mit dem Ziel, die betroffenen Wohnungen wieder dem Mietwohnungsmarkt zurückzuführen. Eine Rückführung wurde somit noch nicht durchgeführt.

Neukölln:

Es wird aktuell eine Wohneinheit in ein reguläres Mietverhältnis zurückgeführt. Die anderen Wohneinheiten werden derzeit gerichtlich geklärt.

Nach Auskunft der Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Lichtenberg und Reinickendorf gibt es noch keine Fälle für eine erfolgreiche Rückführung.

Frage 7:

Wie viele Verfahren sind aktuell anhängig? Bitte nach Bezirken auflisten.

Antwort zu 7:

Friedrichshain-Kreuzberg:

In sechs Fällen über insgesamt 32 Wohneinheiten finden zurzeit Anhörungen statt. In einem Verfahren mit zehn Wohneinheiten wird aktuell eine Nutzungsuntersagung vorbereitet. Ein Fall mit sieben Wohneinheiten befindet sich im Widerspruchsverfahren. Parallel werden derzeit weitere Fälle geprüft.

Pankow

Fünf Fälle sind derzeit in Bearbeitung.

Charlottenburg-Wilmersdorf:

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 5 und 6 verwiesen.

Neukölln

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 5 und 6 verwiesen. Zusätzlich zu den dort genannten Verfahren ist ein weiteres Verfahren mit fünf Wohneinheiten in Bearbeitung.

Nach Auskunft der Bezirke Mitte, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Reinickendorf gibt es noch keine laufenden Verfahren.

Frage 8:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat darüber vor, dass ein flächendeckendes Vorgehen gegen missbräuchliches möbliertes Kurzzeit-Wohnen derzeit faktisch nicht möglich ist und sich die Praxis auf einzelne Musterfälle beschränkt und welche Schlüsse zieht er politisch daraus?

Antwort zu 8:

Mit der VV wurde in allen sozialen Erhaltungsgebieten eine Genehmigungspflicht für befristetes Wohnen eingeführt. Die befristete Vermietung gemäß § 575 BGB (Zeitmietverträge) sowie die befristete Untervermietung des bei der zuständigen Meldebehörde angemeldeten Hauptwohnsitzes (Erstwohnsitz) und/ oder Nebenwohnsitzes (Zweitwohnsitz) einer natürlichen Person sind grundsätzlich genehmigungsfähig. Jegliche anderweitige zeitliche Befristung des

Wohnens ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, unabhängig davon, ob es sich um ein Haupt-, Unter- oder Zwischenmietverhältnis (Weitervermietung) handelt.

Konkrete Kontrollen und Vorgehen gegen missbräuchliches Vorgehen beim befristeten Wohnen konzentrieren sich in den Bezirken auf erste Fälle. Aufgrund begrenzter Ressourcen ist eine Prioritätensetzung notwendig. Zugleich wird über diese Fälle ein entscheidendes Signal in den Wohnungsmarkt gesendet, dass konsequent gehandelt wird. In der gestarteten Einführungsphase der neuen Regelung steht der Senat in sehr engem Austausch mit den Bezirken, um über Probleme und Hemmnisse in der Umsetzung Kenntnis zu erlangen und Unterstützung zu gewähren. Die weitere Entwicklung der Genehmigungspraxis und des Ressourceneinsatzes hängt maßgeblich davon ab, ob die Rechtsprechung der Auslegung folgt, dass es sich bei der Änderung der Zweckbestimmung einer Wohnung vom Dauerwohnen zum befristeten Wohnen um eine erhaltungsrechtlich relevante und entsprechend genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt.

Frage 9:

Welche Kosten entstehen dem Land Berlin bzw. den Bezirken in entsprechenden Gerichtsverfahren, insbesondere vor dem Hintergrund hoher Streitwerte aufgrund angesetzter überhöhter Mieten?

Antwort zu 9:

Entstehende Kosten durch Gerichtsverfahren für das Land Berlin sind derzeit nicht abschätzbar.

Frage 10:

Inwiefern ist der Senat bereit, die Bezirke personell, finanziell und organisatorisch so auszustatten, dass diese die Maßnahmen tatsächlich umsetzen können?

Frage 11:

Welche konkreten Maßnahmen zur Unterstützung der Bezirke (z. B. zusätzliche Stellen, zentrale Unterstützung, Schulungen, Prozesskostenübernahme oder verbindliche Leitlinien) sind geplant oder bereits umgesetzt worden?

Antwort zu 10 und 11:

Der Senat geht davon aus, dass die Einführungsphase der neuen Regelung mit dem in den Bezirken für das soziale Erhaltungsrecht vorgesehene Personal bewältigt wird. Dabei sind auch die Wirkungen zu berücksichtigen, die durch andere Erleichterungen für Prüfverfahren im sozialen Erhaltungsrecht durch die VV sowie den sehr starken Rückgang der Antragszahlen für Umwandlungen aufgrund der hohen Wirksamkeit der Umwandlungsverordnungen nach § 250 BauGB eingetreten sind.

Der Senat begleitet intensiv den Prozess und unterstützt die Bezirke: So wurden in der VV Vorgaben für die Genehmigungspraxis verankert. Für die Begründung der Regulierung erfolgten spezielle Auswertungen der Marktentwicklung des Wohnens auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten. Die Erarbeitung von Musterbescheiden wurde übernommen und es werden Hilfestellungen bei rechtlichen Fragestellungen gegeben. Die zuständige Senatsverwaltung nimmt zudem als festes Mitglied an den regelmäßigen Arbeitstreffen der Bezirke teil. Soweit eine

besondere Bedeutung für eine rechtliche Klärung vorliegt, wird der Senat die Prozesse der Bezirke übernehmen.

Frage 12:

Wie bewertet der Senat die bisherigen Auswirkungen der Maßnahmen auf den Berliner Wohnungsmarkt?

Antwort zu 12:

Die bisherigen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt können aufgrund der nur sehr wenigen Tage seit der Einführung der Genehmigungspflicht für befristetes Wohnen in sozialen Erhaltungsgebieten am 18.04.2026 nicht bewertet werden.

Frage 13:

Ist eine Evaluation der Maßnahmen geplant, und wenn ja, wann und wie?

Antwort zu 13:

Eine Evaluation ist bisher nicht geplant.

Frage 14:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 14:

Die Frist für die Bezirke betrug ohne Berücksichtigung des Wochenendes fünf Tage.

Berlin, den 28.04.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen