

# Protokoll

der

## 4. Sitzung des Milieuschutzbeirats Charlottenburg-Wilmersdorf

Donnerstag, 05.09.2024 | 17:30-19:30 Uhr  
Bürgersaal, Otto-Suhr-Allee 100, 10585

### 4. SITZUNG DES MILIEUSCHUTZBEIRATS CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

Rathaus Charlottenburg, Bürgersaal  
05. September 2024



BERLIN



# 01

## BEGRÜßUNG DURCH BEZIRKSSTADTRAT BRZEZINSKI

### Agenda

01\_Begrüßung durch Bezirksstadtrat Brzezinski

02\_Thema: Vertiefende Untersuchung „Klausenerplatz“ (Nachuntersuchung)

03\_Thema: „Mietspiegel 2024“ und Auswirkungen auf die bezirkliche Genehmigungspraxis

04\_Thema: Planungen/Rechtsauffassungen des Bezirks zu der Frage des  
möblierten Wohnens auf Zeit

05\_Ausblick

06\_Verabschiedung



# 01

## THEMA: VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG „KLAUSENERPLATZ“ (NACHUNTERSUCHUNG)

# Erhaltungsrechtliche Untersuchung im Gebiet Klausenerplatz 2024

Milieuschutzbeirat Charlottenburg-Wilmersdorf, 05.09.2024

Martin Rohde – asum GmbH

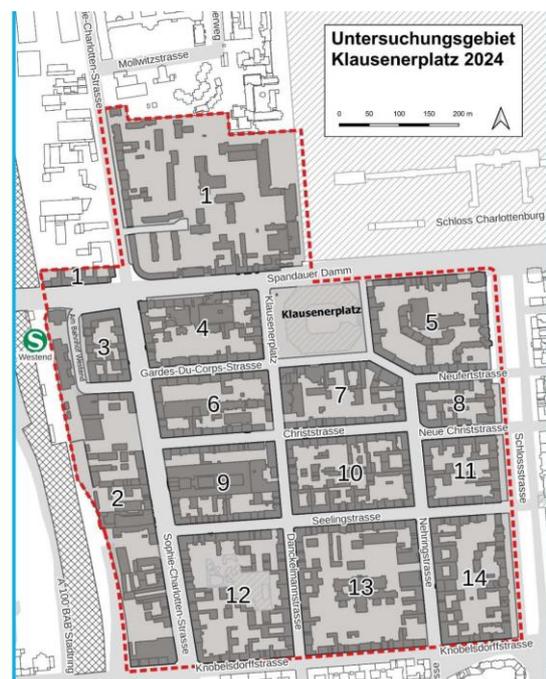
## Wer wir sind

- **asum GmbH:** Büro für Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung
- gegründet 1981
- umfassende Erfahrung im sozialen Erhaltungsrecht
  - Erhaltungsrechtliche **Sozialstudien** für Berliner Bezirke und andere Kommunen (Brandenburg, Sachsen)
  - Verschiedene **Sondergutachten** zu erhaltungsrechtlichen Problemstellungen für den Berliner und Hamburger Senat
- Verknüpfung **Forschung und Beratungspraxis**



## Zur Studie

- im Auftrag des **Stadtplanungsamtes** des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf
- Ziel: **Überprüfung der Voraussetzungen** für die Fortschreibung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet
- **postalische Befragung** der Wohnhaushalte im Gebiet sowie Auswertung von statistischen Daten der Stadtverwaltung
  - Erhebungszeitraum der Haushaltsbefragung: **09.09. bis 07.10.24**
- Fertigstellung: 1. Quartal 2025



## Befragung

- **Jeder Wohnhaushalt** soll einen Fragebogen erhalten
- Fragen zu
  - Beschaffenheit der Wohnung
  - Miete
  - Haushaltszusammensetzung
  - Einkommen
  - Alltag im Gebiet
  - Wohndauer
- auch **online** nutzbar
- Rücksendung bis **07.10.24**

**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt**

**Fragebogen für das Untersuchungsgebiet  
„Klausenerplatz 2024“**

**Hinweis:** Lesen Sie sich die Fragen in Ruhe durch. Dem Fragebogen liegt ein Blatt mit Informationen zum Ausfüllen des Fragebogens bei. Nehmen Sie Ihren Mietvertrag zur Hand. Sie können den Bogen auch online ausfüllen.

**Note:** An English version of this questionnaire and the cover letter is available online. Use the website and your personal entry code noted below this text. Please check your rental agreement, in case you need further information regarding your apartment.

**Bitte ausfüllen und einsenden bis 7. Oktober 2024.** **Please complete and return by October 7th, 2024.**

**Website:** [www.asum-berlin.de/klaus](http://www.asum-berlin.de/klaus) **Persönliches Passwort:** 9AC7SR

---

**1. Wo wohnen Sie im Untersuchungsgebiet?** (s. Information zum Ausfüllen. Auf der Rückseite des Anschreibens finden Sie die Karte. Tragen Sie die Nummer des Blocks ein, in dem Sie wohnen.)

Blocknummer: .....

---

**2. Wann wurde Ihr Haus gebaut?**  
(Bitte schätzen Sie, sollten Sie es nicht genau wissen.)

1. Altbau bis 1949       2. Nachkriegsbau 1950 bis 2001       3. Neubau ab 2002

---

**3. Wohnen Sie in einem nachträglich (ab 2002) ausgebauten Dachgeschoss?**  
(s. Information zum Ausfüllen)

1. ja       2. nein       3. weiß nicht

---

**4. Seit wann wohnen Sie in Ihrer Wohnung und im Wohngebiet?**  
(Sind Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen, bitte Einzugsjahr der Person eintragen, die am längsten in der Wohnung oder im Wohngebiet lebt. Die Karte auf der Rückseite des Anschreibens zeigt, wie sich das Wohngebiet „Klausenerplatz“ abgrenzt.)

in Ihrer Wohnung (seit dem Jahr): ..... im Gebiet (seit dem Jahr) .....

---

**5. Wie groß ist Ihre Wohnung?**  
(Bei der Zimmeranzahl Bad, Küche und Flur nicht mitrechnen. Die Fläche der Wohnung finden Sie im Miet- oder Kaufvertrag. Bitte die Fläche der gesamten Wohnung angeben. Kleine Zimmer zwischen 6 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> können als halbe Zimmer notiert werden)

Anzahl der Zimmer: ..... Fläche in m<sup>2</sup>: .....

Im vierten Fragenblock geht es um Ihre Nachbarschaft. Es geht um die Einrichtungen und Infrastrukturen dort und um das Zusammenleben im Haus und im Viertel.

Nun geht es darum, welche Angebote und Einrichtungen Sie in der Nachbarschaft nutzen. Wie wichtig sind die folgenden Einrichtungen und Angebote für Ihren Haushalt im Alltag?

	wichtig	nicht wichtig	Keine Antwort
Kindertagesstätten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Grundschulen / Hort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
öffentliche Spielplätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
öffentliche Grünanlagen / Parks	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Sport- und Freizeitangebote (z.B. öffentliche Sportplätze)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
öffentlicher Nahverkehr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Gesundheitseinrichtungen (z.B. Arztpraxen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Beratungseinrichtungen (z.B. Sozialberatung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Begegnungs- und Kulturangebote (z.B. Bibliothek, Jugendclub, Nachbarschaftstreff)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Und ist diese Einrichtung bzw. dieses Angebot in ihrem Wohngebiet ausreichend vorhanden?

	ausreichend vorhanden	nicht ausreichend vorhanden	weiß nicht / kann ich nicht einschätzen	Keine Antwort
Kindertagesstätten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Grundschulen / Hort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

### Rückfragen und weiterführende Informationen:

- Herr Helmerichs fragt nach: Was heißt, die Befragung ist mehrsprachig?
  - Das Informationsschreiben, das den Befragungsunterlagen beiliegt und grundsätzlich über das Anliegen informiert, ist in Englisch, Türkisch, Polnisch, Arabisch, Russisch aufgesetzt. Dazu ist es möglich, den Fragebogen online auf Englisch auszufüllen.

- Frau Dollinger-Rauch: Wenn bei der Nachuntersuchung festgestellt wird, dass einkommensstärkere Haushalte zugezogen sind, welche Schlüsse ziehen sie daraus?
  - Daraus lassen sich zwei Schlüsse ziehen. Aufwertungsprozesse sind nicht verhinderbar, nur verzögerbar, denn Modernisierungen können nicht komplett versagt werden. Es zeigt also, dass eine soziale Erhaltungsverordnung kein Allheilmittel ist, um Aufwertung zu verhindern. Es zeigt aber auch, dass es nicht komplett wirkungslos ist. Außerdem lässt sich daraus schlussfolgern, dass durch den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte der Verdrängungsdruck auf die zu schützenden Bevölkerungsgruppen weiterwächst.
- Herr Hoffmann: Die Untersuchung beschränkt sich auf das alte, bestehende Gebiet? Wer erhält den Fragebogen?
  - Ja, die Untersuchung bezieht sich auf das bestehende Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“. Den Fragebogen erhalten alle Haushalte im Gebiet.
- Herr Niepelt: Wenn eine Wohnung leer steht und damit nicht erfasst wird, verfälscht das nicht die Statistik? So werden gegebenenfalls zehn Prozent der Wohnungen gar nicht erfasst?
  - Da die Befragungsunterlagen direkt in den Gebieten in die Briefkästen verteilt werden und nicht per Post versendet werden und da bei der Verteilung ein vorhandener Leerstand miterfasst wird, besteht hier keine Gefahr einer statistischen Verfälschung.
- Herr Helmerichs: Wird die Sozialstruktur in der Beantwortungsstruktur wiedergegeben? Möglicherweise beantworten einige Deutsche oder Zugezogene den Fragebogen gar nicht, so dass es eine Verzerrung gibt. Da müssten die Hürden gesenkt werden, dass auch polnische, russische, arabische und türkische Menschen den Fragebogen ausfüllen können.
  - Hier ist die Arbeit mit Multiplikator\*innen wichtig. Des Weiteren hilft aus Erfahrungen in Friedrichshain-Kreuzberg das bereits erwähnte Hinweisschreiben, das den Befragungsunterlagen beiliegt und in mehreren Sprachen zur Erklärung dient. Es gibt bei den Vertiefenden Untersuchungen immer das Problem der Unterrepräsentanz von Minderheiten. Dazu wurden zuletzt besondere Reach-Out-Ansätze entwickelt und Fragebögen in fünf verschiedenen Sprachen eingesetzt. Die Auswertung hat gezeigt, dass es keine Effekte gegeben hat. Die Beteiligung von Nicht-Deutsch-Muttersprachler\*innen hat sich dadurch nicht erhöht und somit haben sich die Mehrkosten dafür nicht gelohnt. Unter Beachtung der aktuellen Haushaltslage im Bezirk und den gestiegenen Kosten bei den Untersuchungen haben wir dieses Mal nur das Hinweisschreiben mehrsprachig verfasst und einen englischsprachigen Fragebogen angeboten. Ein Abgleich mit der amtlichen Statistik zeigt auf, ob die Anteile von nichtdeutschen Personen in der Befragung deutlich weniger sind.

- Frau Dollinger-Rauch: Zu welchem Ergebnis führt das in der Nachprüfung, wenn die zu schützenden Personengruppen nicht erreicht werden?
  - Dazu erklärt Hr. Rohde im Folgenden das Untersuchungskonzept.

## Inhalt der Untersuchung

1. Beschreibung der **aktuellen Sozialstruktur**
2. Überprüfung, inwiefern eine **Veränderung** der Sozialstruktur vorliegt und diese **bauliche Zusammenhänge** hat
3. Überprüfung, inwiefern Voraussetzungen bestehen, dass sich besagte **Veränderung fortsetzt** oder intensiviert
  - a. Verdrängungspotenzial
  - b. Aufwertungspotenzial
  - c. Aufwertungsdruck
4. **städtebauliche** Bewertung
5. Begründete **Abgrenzung des Erhaltungsgebietes**



## Zentrale Konzepte der Untersuchung

Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt die **verbleibenden erhaltungsrechtlich relevanten Aufwertungsspielräume** im Wohnungsbestand eines Gebietes.



Der **Aufwertungsdruck** beschreibt, inwiefern davon auszugehen ist, dass **Aufwertungsspielräume von Eigentümern und Eigentümerinnen genutzt werden**.



Das **Verdrängungspotenzial** beschreibt, inwiefern im Gebiet Bevölkerungsgruppen in relevanter Größe leben, die bei **Ausnutzung der Aufwertungsspielräume aus dem Gebiet verdrängt werden könnten**.





# Danke

## für Ihre Aufmerksamkeit

Martin Rohde  
asum GmbH, Thaerstraße 30d, 10249 Berlin  
rohde@asum-berlin.de

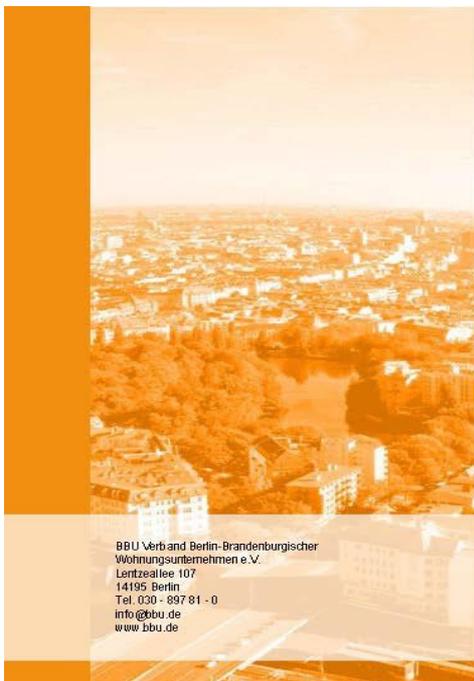
**Website zur Befragung: [www.asum-berlin.de/klaus](http://www.asum-berlin.de/klaus)**

### *Rückfragen und weiterführende Informationen:*

- Frau Dollinger-Rauch: Die Gruppen mit Migrationshintergrund, die den Fragebogen nicht ausfüllen, bleiben unberücksichtigt.
  - Die Unterrepräsentanz von diesen Gruppen ist ein gängiges Problem bei dieser Art von Befragungen.  
*(Ergänzung im Protokoll: Bei einer zu starken Abweichung zwischen der Rücklaufgeschwindigkeit in der Befragung und dem Einwohnerregister wird gegebenenfalls eine Gewichtung im Datensatz vorgenommen, um die Repräsentativität zu sichern.)*
- Herr Hoffmann: Ist ein Info-Veranstaltung geplant?
  - Ja, es ist eine Veranstaltung geplant, wenn es eine Veränderung im Ergebnis gibt. Aber nicht, wenn das Erhaltungsgebiet genauso bestehen bleibt.
- Herr Hoffmann: Könnte man während des Befragungszeitraumes das Angebot machen und beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützen?
  - Die Fragebögen liegen im Stadtteilzentrum Nehringstraße und werden von dort verteilt. Die Mitarbeitenden von dort sind informiert. Es bestünde die Möglichkeit, dass dort zusätzlich zwei Termine für eine Sprechstunde angeboten werden.
- Herr Chen: Welche Auswirkungen hat der Zensus auf diese Untersuchung?
  - Der wohnbezogene Zensus ist räumlich nicht so kleinteilig auf Blockebene, wie die Daten gebraucht werden. Daher nutzen wir die Daten aus dem Einwohnermelderegister, die auch aktueller sind. Wenn wir den Zensus heranziehen, dann als Sekundärdaten, also als Vergleichswerte.

## 02

### THEMA: „MIETSPIEGEL 2024“ UND AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEZIRKLICHE GENEHMIGUNGSPRAXIS



#### Berliner Mietspiegel 2024

**Donnerstag, 5. September 2024**  
**Milieuschutzbeirat Charlottenburg-Wilmersdorf**

**Dipl.-Kfm. Mario Hilgenfeld**  
*Bereichsleiter Wohnungswirtschaft/-politik*

- Einführend erklärt Herr Hilgenfeld, dass der Mietspiegel kaum in 20 Minuten erklärbar ist, das bräuchte mindestens zwei Stunden. Daher können in diesem Vortrag nur die Rahmenbedingungen vorgestellt werden.
- Herr Bartels vom Berliner Mieterverein ergänzt: Mit dem neuen Mietspiegel können wir alle gut leben, der BBU und auch der Berliner Mieterverein. Was wir aber kritisch sehen ist die Kappungsgrenze, die bei 15 Prozent liegt, aber das führt zu weit weg vom eigentlichen Thema. *(Ergänzung: Das wird im Weiteren bei Folie 4 angesprochen.)*

Berliner Mietspiegel 2024



- ▶ Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2024 wurde am 30. Mai 2024 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen veröffentlicht.
- ▶ Der qualifizierte Mietspiegel entfaltet im gerichtlicher Prozess eine Vermutungswirkung dahingehend, dass die aufgeführten Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.
- ▶ Es wurde eine gesamttabellarische Durchschnittsmiete (Median) von etwa 7,21 Euro/qm ermittelt. Die Durchschnitte der früheren Jahre sind aufgrund der geänderten Tabellenstruktur damit nicht vergleichbar.
- ▶ Stichtag der Erhebung: 1. September 2023
- ▶ Komplett neue Darstellung: Je Wohnlage gibt es nunmehr eine Tabelle - mit unterschiedlichen Zuschnitten der Größenklassen je Baualter.
- ▶ [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/)

9.1 Mietspiegeltabelle 2024 einfache Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen.

Zeile	Baujahresklasse	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
1	bis 1918	bis unter 35 m²	7,19 €	9,87 €	14,19 €
2		35 m² bis unter 40 m²	6,83 €	9,08 €	13,08 €
3		40 m² bis unter 45 m²	6,15 €	8,52 €	12,54 €
4		45 m² bis unter 55 m²	6,10 €	8,02 €	11,19 €
5		55 m² bis unter 60 m²	6,07 €	8,42 €	11,00 €
6		60 m² bis unter 90 m²	5,29 €	6,96 €	10,39 €
7		90 m² bis unter 105 m²	4,93 €	6,33 €	9,97 €
8		ab 105 m²	5,34 €	6,61 €	9,02 €
9	1919 bis 1949	bis unter 40 m²	6,50 €	7,96 €	10,74 €
10		40 m² bis unter 60 m²	5,99 €	7,03 €	9,35 €
11		60 m² bis unter 90 m²	5,55 €	6,54 €	8,82 €
12		90 m² bis unter 105 m²	4,93 €	6,33 €	9,97 €
13		ab 105 m²	5,34 €	6,61 €	9,02 €
14	1950 bis 1964	bis unter 40 m²	6,50 €	7,96 €	10,74 €
15		40 m² bis unter 60 m²	5,99 €	7,03 €	9,35 €
16		ab 60 m²	5,23 €	6,20 €	8,00 €
17	1965 bis 1972	bis unter 55 m²	5,68 €	6,76 €	8,58 €
18		55 m² bis unter 60 m²	5,37 €	6,10 €	7,72 €
19		ab 60 m²	5,22 €	5,87 €	7,18 €
20	1973 bis 1985 West	bis unter 55 m²	5,68 €	6,76 €	8,58 €
21		55 m² bis unter 60 m²	5,37 €	6,10 €	7,72 €
22		60 m² bis unter 90 m²	5,77 €	6,54 €	8,51 €
23		ab 90 m²	5,24 €	7,35 €	9,08 €

Milieuschutzbeirat | 5. September 2024

2

Berliner Mietspiegel 2024



Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel Berlin, Hamburg und München im Vergleich zur Bestandsmietenentwicklung der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin



\*BBU Nettokaltmiete 2020 unter dem Einfluss des Mietspiegel Berlin  
Milieuschutzbeirat | 5. September 2024

Quelle: Mietspiegel Berlin, Hamburg, München;  
BBU-Bestandsmieten (2003-2019 und 2021-2023 BBU-Marktmontitor/ 2020 BBU-Jahresstatistik) bis 2020 per 31.12 ab 2021 per 30.06. des Jahres

3

- Herr Hilgenfeld weist in einem Vergleich der Durchschnittsmieten mit anderen Kommunen und den BBU-Beständen darauf hin, dass Berlin beispielsweise noch deutlich unter Hamburg liegt. Herr Bartels merkt dazu jedoch an, dass in Berlin aber auch die Löhne niedriger sind und damit auch die Leistbarkeit von Wohnraum geringer ist.
- Herr Hilgenfeld erklärt weiter, dass sich durch die veränderte Erhebungsform auch eine Dämpfung im Mietenanstieg zeigt, die mehr oder weniger einzelnen „Felder“ der Tabellen (je nach Baualter und Wohnungsgröße) betreffen.

- Herr Helmerichs ergänzt dazu, dass dieser Effekt bei Bestandsmieten zustande komme, aber nicht bei Neuvermietungen. Es gab aktuell wieder eine Wohnungsanfrage mit 800 Euro Miete für eine 1-Zimmer-Wohnung. Hier kommen nicht die Bestandsmieten aus dem Mietspiegel zum Tragen.

#### Berliner Mietspiegel 2024 – Rahmenbedingungen Erhebung

BBU

- ▶ Grundsätzlich gilt es zu unterscheiden zwischen objektiven/tatsächlichen Einflussfaktoren auf das Marktgeschehen bzw. die festzustellende Mietentwicklung und den Einflüssen aufgrund der methodischen Vorgaben zur Erhebung und Auswertung mietspiegelkonformer Daten („rechtlich überformte Marktmiete“).
  - 2021 hat der Bundesgesetzgeber ein **Mietspiegelreformgesetz** und darauf aufbauend eine neue **Mietspiegelverordnung** verabschiedet (seit 1. Juli 2022 umfänglich in Kraft getreten). Zusätzlich hat das Bundesinstitut für Bau,- Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Praxishilfe „**Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln**“ aktualisiert (Auftragnehmer waren gif und IWU) und am 14. Mai 2024 veröffentlicht.
  - Seit 1. Januar 2020: **6-Jahres-Regel für die Mietspiegelerhebungen (§558 Absatz 2 BGB)**. In Verbindung mit der **Auskunftspflicht** erhöht sich hieraus der Anteil von niedrigeren Mieten in den Mietspiegelerhebungen.
  - **Generelle Einbeziehung von sehr niedrigen Mieterhöhungen** führte u.a. zu Fragen einer **Gewichtung des Anteils von LWU-/Genossenschafts-Datensätzen**, um überproportional hohes (verzerrendes) Auskunftsverhalten zu relativieren.
  - **Sinkende Fluktuation reduziert** den möglichen Umfang der einzubeziehenden **Neuvertragsmieten** – Anteil liegt tendenziell erneut niedriger als in Vormietspiegeln.
  - **Tabelle vs. Regression:** ALP hat die neue Tabellenstruktur anhand eines **CART-Algorithmus** entwickelt („Classification and Regression Trees“).

Milieuschutzbeirat | 5. September 2024

4

#### Berliner Mietspiegel 2024 – Rahmenbedingungen Markt

BBU

- ▶ Einige besondere Rahmenbedingungen des Marktes für den zurückliegenden Erhebungszeitraum waren:
  - Nachwirkungen des **Berliner Mietendeckels** (gültig vom Januar 2020 bis März 2021).
  - Verzögerte Mieterhöhungen aufgrund **Corona- und Wirtschafts- bzw. Energiekrisen**-Themen.
  - Für die **sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen** bestanden bis Ende 2023 **weitreichende Mieten-Restriktionen**, die erst nach Abschluss der seit Januar 2024 gültig gewordenen Kooperationsvereinbarung aufgehoben worden sind.
  - Im **Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin** vom 20. Juni 2022 wurden eine „Berliner Mietbelastungsgrenze“ und eine „Berliner Mietentwicklungsgrenze“ verabredet, die auch bei privaten und genossenschaftlichen Vermietern zu einer Reduktion von Mieterhöhungen beigetragen haben.
  - **Hohe Wohnungsnachfrage in einem angespannten Wohnungsmarkt.**

Milieuschutzbeirat | 5. September 2024

5

- Herr Hilgenfeld führt zu den Rahmenbedingungen des Marktes weiter aus: Durch die Nachwirkungen von Mietendeckel und Corona-Folgen ist der Markt ganz klar angespannt. Daraus resultiert eine Mietentwicklung, die nicht gewünscht ist.

- Herr Bartels ergänzt: Das Problem dabei ist die Kappungsgrenze: Die müsste eigentlich bei sechs bis acht oder gar vier Prozent liegen und nicht bei 15 Prozent! Das ist aber Problem des Bundes bzw. der Gesetzgebung.

## Berliner Mietspiegel 2024 – Neuerungen in der Struktur

BBU

- ▶ Indikatoren-gestützte Überprüfung der **Wohnlageneinstufungen** ohne die Unterkategorien „zentral“ und „dezentral“
- ▶ Wegfall der **Ausreißerbereinigung** unter Beibehaltung der 75%-Spannen
- ▶ Rechtliche Prüfung/Einschätzung zur generellen Einbindung der niedrigen **LWU-Mieten**
- ▶ **Neue Tabellenstruktur**: Externe Statistikexperten haben zur **CART-Methodik** Stellung genommen und die Methodenwahl grundsätzlich bestätigt. Das resultierende Tabellenraster ermöglicht einen anwendbaren Mietspiegel.
- ▶ Die bisherige **Orientierungshilfe** wurde anhand der Beschaffenheitsabfrage überprüft, bleibt strukturell weitgehend erhalten und ist weiterhin **nicht** dem qualifizierten Teil des Mietspiegels zugehörig, da für eine qualifizierte Ausweisung höhere Anforderungen an eine empirische Unterlegung zu erfüllen wären.
- ▶ Wegfall der **Lärmkennzeichnung im Straßenverzeichnis**
- ▶ Der methodische Endbericht für den Berliner Mietspiegel 2024 wurde im Sommer 2024 veröffentlicht.
- ▶ **Der nächste Mietspiegel erscheint planmäßig im Frühjahr 2026** – wieder als Tabellenmietspiegel mit einer Neuerhebung von mindestens 15.000 Mietwerten.

Milieuschutzbeirat | 5. September 2024

6

## Berliner Mietspiegel 2024 - Beschaffenheitsuntersuchungen

BBU

- ▶ **Grundlagen der Erhebung**
  - **Mieterbefragung**: 31.411 WE Bruttostichprobe – 6.127 WE in der bereinigten Nettostichprobe
  - **Vermieterbefragung**: 20.100 WE Bruttostichprobe – 10.022 WE in der bereinigten Nettostichprobe
  - **Beschaffenheit**: Für die Auswertung der Beschaffenheit wurde zusätzlich zur Erhebung der „Basisdaten“ ein umfangreicher Fragenkatalog entwickelt und abgestimmt, der wesentliche Merkmale für den Wohnungsbestand für **Mietspiegelzwecke erfassbar** machen soll. **In diesem Rahmen wurden 3.920 Datensätze ausgewertet.**
- ▶ **Auswertung der Beschaffenheitsabfrage**
  - Die letztendlichen Fallzahlen je Merkmal und je Baualter sind sehr unterschiedlich verteilt, z.B.:
    - **„Abstellraum außerhalb der Wohnung (z.B. abschließbarer Keller ohne Zusatzkosten)“** wurde für 3.266 Wohnungen registriert = also in deutlich mehr als 80% aller Fälle. Damit kann dieses Merkmal nicht als „wohnwerterhöhend“ aufgenommen werden, da es einfach zu weit verbreitet ist. Gleichwohl ist das Nichtvorhandensein aber ein Negativmerkmal geworden.
    - **„Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad“** wurde für 1.550 Wohnungen registriert, also weniger als 50% aller Fälle. Aber im Neubau ab Bezug 2002 ist eine Verbreitung von mindestens 70 bis 90% gegeben. Das Merkmal wurde daher in der Orientierungshilfe eingeschränkt auf Baualterklassen bis einschließlich 2001.
    - Viele **energetische Merkmale** können im Rahmen des Mietspiegels kaum oder gar nicht empirisch erfasst werden (z.B. Wärmepumpen), weil diese Themen weder einheitlich abfragbar noch auf etwaige Auswirkungen auf die Mietgestaltung auswertbar sind. So wurden z.B. **Ladestationen für E-Autos** abgefragt und 84 Wohnungen verfügten über eine solche Option. Die Wirkungsrichtung auf die Mietgestaltung ist positiv, aber das Merkmal wird erst im Neubau wirklich signifikant (mithin führt das „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)“ hier zu einer verpflichtenden Errichtung).

Milieuschutzbeirat | 5. September 2024

7

- Zu der Erhebung der Beschaffenheitsuntersuchungen merkt Herr Hilgenfeld an: Mit diesem erweiterten Fragebogen sollten insgesamt ein Prozent aller Mietwohnungen erfasst werden, mit 3.920 Datensätzen wurden jedoch deutlich weniger Haushalte erfasst.

► **Festzuhalten ist also:**

- Wesentliche Wohnungsmerkmale (z.B. Keller, Balkon), die bereits heute eine große Verbreitung aufweisen (sinngemäß = „Standard“), sind in der Orientierungshilfe idR. nicht enthalten!
- Die Merkmale der Beschaffenheit entwickeln und verändern sich. Was im Neubau heute schon Standard ist, wird sich auch im Altbau sukzessive ausbreiten. Gesetzliche Rahmenbedingungen führen mittelbar und unmittelbar zu einem komplexen Modernisierungsdruck.
- Die Orientierungshilfe gibt **keine** empirischen Aussagen über die gesamtstädtische Verteilung von Wohnungsmerkmalen im statistischen Sinne, sondern nur über die Merkmalsausprägung in der Mietspiegel-Stichprobe. Es erfolgt **keine** repräsentative Erhebung entlang von kleinteiligen Merkmalsfragen.
- Im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels wird **die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne** dargestellt. Diese Spanne soll durch geeignete Verfahren auf eine rechtssichere Punkt-Miete gebracht werden. Allerdings verlieren **im angespannten Wohnungsmarkt** die einzelnen Merkmale erheblich an Bedeutung.
- **Die nicht qualifizierte Orientierungshilfe im Berliner Mietspiegel kann daher keine ausreichende Entscheidungsbasis für Fragen der Genehmigung in Milieuschutzgebieten sein. Es fehlt an empirischen und rechtlichen Grundlagen.**
- Klar ist, dass die Ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) keine aktuelle Marktmiete darstellen soll. Es handelt sich um eine „**rechtlich überformte Marktmiete**“ mit dem Ziel einer **sozialen Mietendämpfung**. Ursprünglich ist die OVM ein Rechtskonstrukt u. a. für das Verbot der Änderungskündigung. Der Gesetzgeber hat bewusst keine subjektiven Mietfaktoren (z.B. Bonität) bei der Ausgestaltung des § 558 BGB aufgenommen.

Milieuschutzbeirat | 5. September 2024

8

*Rückfragen und weiterführende Informationen:*

- Herr Niepelt merkt zu den Strukturheizkörpern an, dass die Einordnung als wohnwerterhöhend für ihn fraglich sei.
- Herr Hoffmann fragt nach, ob Gästewohnungen nicht mehr als wohnwerterhöhend eingeordnet werden.
  - Nein, die Einordnung als wohnwerterhöhend ist rausgenommen.
- Dazu ergänzt Herr Bartels: Bei Aufzügen sieht man zum Beispiel den Effekt, der in Milieuschutzgebieten mit der Zuordnung erreicht wird. Bei einem Gebäude unter fünf Vollgeschossen ist eine Verdrängungsgefahr gegeben, denn im Ergebnis bietet die Einordnung im Mietspiegel einen Anreiz, um eine Modernisierungumlage geltend zu machen.
- Herr Helmerichs fragt nach dem Arbeitsstand der Arbeitsgruppe im Senat zu den Genehmigungskriterien.
  - Es gibt inzwischen einen Entwurf der Ausführungsvorschrift zu den vereinheitlichten Genehmigungskriterien in sozialen Erhaltungsgebieten, der noch verabschiedet werden muss. Der Zeitplan sieht vor, dass das noch in diesem Jahr erfolgt. Geplant ist, im nächsten Milieuschutzbeirat die Ausführungsvorschrift vorzustellen. Aufzüge sind grundsätzlich weiterhin genehmigungsfähig, wenn sie nicht zu kostenintensiv sind, so wie das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zuletzt geurteilt hat. Ob im konkreten Fall eine Verdrängungsgefahr besteht, ist immer abhängig von der Einzelfallprüfung.
  - Herr Hilgenfeld ergänzt, dass er den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als einen Bezirk wahrnimmt, wo diese Vorgehensweise gut funktioniert und der Einzelfall gut geprüft wird.

- Herr Hoffmann erkundigt sich, ob es auch Veränderungen bei wohnwertmindernden Merkmalen gab.
  - Herr Hilgendorf bestätigt das, geht aber nicht weiter darauf ein, da diese Betrachtung hier nicht Thema ist.

## Auswirkung auf bezirkliche Genehmigungspraxis

Genehmigungsanspruch gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB:

Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage **der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung** unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung **dient**,

[...].



### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Dielenfußboden im Bad** (wenn nicht feuchtraumgeeignet)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung** z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest**  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost
- Keine Duschkopfhalterung (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)
- Kleines Bad (kleiner als 4 m<sup>2</sup>); gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

#### Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Sehr großes Waschbecken** (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Besondere und hochwertige Ausstattung** (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m<sup>2</sup>  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Fußbodenheizung**  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandhängendes WC** mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) oder hochwertiges Stand-WC  
[bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad** (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschkabine oder -kabine**
- Bodengleiche Dusche (auch flache Duschkabine mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)



- Anhand der Auflistung einzelner wohnwerterhöhender und wohnwertmindernder Merkmale bei der Merkmalsgruppe 1 „Bad/WC“ (rot umrandet) wird beispielhaft vorgestellt, welche einzelnen Merkmale das Bezirksamt demnach genehmigt und welche versagt werden (rechte Spalte in der Übersicht), weil eine Modernisierungsumlage möglich wäre.

#### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

##### Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Bad mit WC ohne Fenster [gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost]
- Keine Duschmöglichkeit (z.B. kein Spritzwasserschutz, keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche)
- Kleines Bad (kleiner als 4 m<sup>2</sup>) [gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost]

#### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

##### Merkmalgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC

- Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- Mindestens ein Bad größer als 8 m<sup>2</sup>  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Fußbodenheizung  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandbekleidung und Bodenbelag, hochwertig; [gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022]  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten [gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002] oder hochwertiges Stand-WC  
[bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad [gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001]; falls elektrisch betreibbar; alle Baujahre  
[bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
- Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
- Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)



- Frau Elger verweist auf die Neuerung im aktuellen Mietspiegel, nach der nunmehr die Unterscheidung einzelner Merkmale nach Baualtersklassen erfolgt (grün umrandet).

## Auswirkung auf bezirkliche Genehmigungspraxis

### Fazit/Ausblick:

- Ausstattungsmerkmale relevant für die bezirkliche Genehmigungspraxis, da Voraussetzung für Höhe der Modernisierungsumlage.
- Wunsch zur Vereinfachung der Prüfung beispielsweise:
  - Strukturheizkörper und wandhängendes WC nicht mehr als wohnwerterhöhend definiert,
  - keine Verkomplizierung durch Baualtersklassen.



### Rückfragen und weiterführende Informationen:

- Herr Niepelt berichtet, dass sie im Kiez eine AG gegründet haben, die selber kleine Gärten angelegt hat. Durch den Mietspiegel ist eine Wohnwerterhöhung erfolgt. Somit ist wichtig zu bedenken, dass der Aspekt der Wohnwerterhöhung bei Eigeninitiative immer ein Eigentor ist, da sie mit einer Mieterhöhung einhergeht.

- Herr Bartels und Frau Rahm weisen darauf hin, dass keine Umlage erfolgen dürfe, wenn Mieter\*innen in Eigeninitiative die Gärten herstellen und diese nicht vom Vermieter gestellt werden.
- Herr Helmerichs erkundigt sich zur Genehmigungspraxis bei Aufzügen und zu Veränderungen beim Antragsvolumen.
  - Der kostengünstige Aufzug wird genehmigt. Das bringt in der Regel gewisse Merkmale mit sich, wie drei Haltepunkte auf den Zwischenpodesten, keine innenliegenden und ebenetagigen Aufzüge und keine Glaskabine. Veränderungen in den Antragszahlen nehmen wir nicht wahr.
- Herr Hilgenfeld möchte wissen, ob in der aktuellen Nachuntersuchung am Klausenerplatz auch solche Ausstattungsmerkmale erhoben werden.
  - Beispielhaft werden wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie z.B. Gegensprechanlage mit Video erfasst. Aber Einbauküchen beispielsweise nicht, da es sich hier nicht um bauliche Anlagen handelt und somit kein Genehmigungsvorbehalt besteht.
  - Herr Hilgenfeld ergänzt, dass ein Vergleich der Zahlen aus den zwei verschiedenen Erhebungen interessant wäre, um zu wissen, ob die Mietspiegelerhebung und die Erhebung aus der Vertiefenden Untersuchung die gleichen Tendenzen zeigen.
  - Herr Rohde berichtet aus den Erfahrungen in anderen Untersuchungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, dass in diesen Untersuchungen die meisten wohnwerterhöhenden Merkmale gemäß Mietspiegel auch in der Unterzahl sind, also in diesem Sinne wohnwerterhöhend bleiben, bis auf zwei Ausnahmen: WCs und Heizkörper.

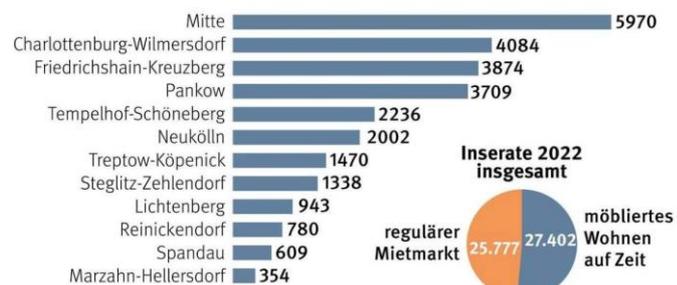
# 03

## THEMA: PLANUNGEN UND RECHTSAUFFASSUNGEN DES BEZIRKS ZU DER FRAGE DES MÖBLIERTEN WOHNENS AUF ZEIT

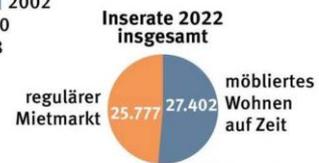
### Überblick: Aktuelle Situation des möblierten Wohnens in Berlin

- **Betroffene Wohnungen:** Es wird geschätzt, dass mindestens rund 8.000 Wohnungen in Berlin dauerhaft der regulären Vermietung entzogen und möbliert auf Zeit vermietet werden.
- **Bezirkliche Unterschiede:** In einigen Bezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg machten Inserate für möbliertes Wohnen auf Zeit 2022 sogar 70% aller Wohnungsinserate aus.

**Anzahl der Inserate für „Möbliertes Wohnen auf Zeit“**  
im Jahr 2022 nach Berliner Bezirken



Grafik: cs



Quelle: IBB, Value, Regiokontext



- Zu den Zahlen gibt Herr Bartels einen ergänzenden Hinweis bzgl. der Definitionsfrage: Bei einer zeitlichen Befristung ist die Zuordnung zu solchen neuen Wohnmodellen relativ eindeutig. Aber berücksichtigt man die vielen weiteren Untervermietungsmodelle, ist die Dunkelzahl noch viel höher als die hier benannten 8.000 Wohneinheiten in Berlin, die dem Markt entzogen werden.

## Rechtlicher Rahmen: Soziales Erhaltungsrecht

### 1. § 172 BauGB: Erhaltungssatzung (in Berlin: Erhaltungsverordnung)

- Zweck: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- Genehmigungsvorbehalt für bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen

### 2. Bisherige Auslegung:

- Nutzungsänderung nur bei städtebaulicher Relevanz (§ 29 Abs. 1 BauGB)
- Wohnen auf Zeit planungsrechtlich als normales Wohnen eingestuft
- Folge: Meist keine Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB

### 3. Neue Rechtsauffassung:

- Unterscheidung zwischen § 172 BauGB und § 29 BauGB
- Fokus auf Schutz der Wohnbevölkerung, nicht allein auf bauliche Aspekte
- Weite Auslegung des Genehmigungsvorbehalts auf alle Nutzungsänderungen, die das Erhaltungsziel beeinflussen

Seite 13 4. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Bürgersaal - 05. September 2024



## Aktuelle Debatte: Genehmigungspflicht für Wohnen auf Zeit

### 1. Argumente für eine weite Auslegung:

- Ziel: Abwehr von Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- Erfassung aller Nutzungsänderungen, die das Erhaltungsziel beeinflussen
- Genehmigungspflicht, wenn Wohnung der zu schützenden Bevölkerung entzogen wird

### 2. Konkrete Anwendung:

- Rechtsgutachten unterstützt die weite Auslegung des Genehmigungsvorbehalts
- Möblierte/kurzfristige Vermietung als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung

### 3. Aktuelle Situation:

- Rechtsunsicherheit bis zur gerichtlichen Entscheidung
- Bezirke prüfen Einzelfälle unter Berücksichtigung beider Rechtsauffassungen

Seite 14 4. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Bürgersaal - 05. September 2024



- Herr Deißler fragt dazu nach, ob auch schon gegen Modelle des Wohnens auf Zeit vorgegangen wird, wenn das die vereinheitlichte Rechtsmeinung des Bezirksamtes ist.

- Herr Helmerichs fragt zum Unterschied des Begriffs „Wohnen“ im Planungsrecht und im Erhaltungsrecht, ob auch im Planungsrecht die Ausweitung des Wohnbegriffs möglich ist, zum Beispiel über einen B-Plan.
  - Herr Brzezinski erläutert: Nein. Bei Modellen des Wohnens auf Zeit ist das nicht möglich. Das ist bei Ferienwohnungen möglich, weil der Begriff der Ferienwohnung auch eigens im Baunutzungsplan geregelt ist.
- Frau Dollinger-Rauch fragt, ob die Differenzierung zum normalen Wohnen und den Modellen des Wohnens auf Zeit entlang des Kriteriums der Wohndauer erfolgt.
  - Ja, bei einer Dauer von drei bis sechs Monaten spricht man von Wohnen auf Zeit. Es gelten folgende Merkmale, dass es sich nicht um eine Ferienwohnung handelt: eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit als Lebensmittelpunkt mit einer eigenständigen Haushaltsführung.
  - Herr Bartels weist darauf hin, dass es in der strengen Rechtsauslegung auf drei Monate begrenzt ist.
- Herr Chen ergänzt: Im planungsrechtlichen Sinne ist es kein „normales Wohnen“, wenn weitere Serviceleistungen dazu kommen.

## Vorgehen des Bezirks: präventiv und reaktiv

### 1. Anpassung Antragsunterlagen:

- Künftig wird Zusicherung verlangt, dass WE nur unbefristet und unmöbliert vermietet werden
- Wenn Zusicherung nicht erfolgt, wird Antrag versagt
- Wenn Zusicherung später nicht eingehalten wird, Prüfung ordnungsbehördlicher Maßnahmen

### 2. Präzedenzfälle:

- Bestehende Fälle, in denen Wohnungen ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung befristet oder möbliert vermietet werden, werden aktiv untersucht
- Anordnung von Nutzungsuntersagungen

### 3. Monitoring

- Regelmäßige Überprüfung der Entwicklung in sozialen Erhaltungsgebieten
- Anpassung der Strategie bei Bedarf

- 
- Frau Dollinger-Rauch fragt zu den Antragsunterlagen nach, um welchen Antrag es sich dabei handelt?
    - Damit ist der bauliche Antrag gemeint, den es bereits gibt.
  - Herr Niepelt weist darauf hin, dass damit jene Fälle wegfallen, die nicht gemeldet werden.

- Herr Helmerichs ergänzt dazu: Inserate für eine möblierte und zeitlich befristet zu mietende Wohnung, wie beispielsweise auf der Plattform „nebenan.de“ werden vom Bezirksamt damit nicht erfasst.
- Herr Brzezinski bemerkt dazu: Das Problem gibt es überall. Auch im Zweckentfremdungsrecht laufen die meisten Verfahren, weil es jemand gemeldet hat und nicht, weil es beantragt wurde. Es gibt eine enge Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt. Durch Meldungen aus der Mietergemeinschaft werden die Fälle bei der Zweckentfremdung bekannt und die zuständigen Kolleg\*innen leiten die Hinweise dann weiter.

## Herausforderungen

### 1. Rechtliche Unsicherheiten:

- Abwarten der gerichtlichen Klärung in Gerichtsverfahren
- Mögliche Anfechtungen von Bezirksentscheidungen

### 2. Ressourcen:

- Personelle Anforderungen für Einzelfallprüfungen in neuem Rechtsbereich

### 3. Dynamik des Wohnungsmarktes:

- Schnelle Anpassung von Vermietungsmodellen an rechtliche Rahmenbedingungen
- Herausforderung, mit Marktentwicklungen Schritt zu halten



## Ausblick

### 1. Erwarteter Ausgang der Gerichtsverfahren:

- Mögliche Stärkung der Bezirksposition bei Bestätigung der weiten Auslegung
- Alternativ: Notwendigkeit einer Gesetzesänderung bei enger Auslegung

### 2. Anpassung der Bezirksstrategie:

- Überarbeitung der Prüfkriterien nach Gerichtsentscheidung
- Mögliche Ausweitung des Genehmigungsvorbehalts

### 3. Zusammenarbeit auf Landesebene:

- Abstimmung einheitlicher Vorgehensweisen mit anderen Bezirken
- Mögliche Initiativen zur Anpassung des Landesrechts



## Fazit

### 1. Bedeutung für den Bezirk:

- Möbliertes Wohnen auf Zeit als wachsende Herausforderung
- Notwendigkeit proaktiven Handelns zur Wahrung des sozialen Gefüges

### 2. Kontinuierliche Anpassung:

- Bereitschaft zur Überprüfung und Anpassung der Strategie
- Offenheit für innovative Lösungsansätze

### 3. Zusage an Milieuschutzbeirat und BVV:

- Regelmäßige Berichterstattung über Entwicklungen und Maßnahmen
- Transparenz im Entscheidungsprozess

Seite 18 4. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Bürgersaal - 05. September 2024



## Diskussion und Fragen

### 1. Offene Fragerunde

### 2. Mögliche Diskussionspunkte

- Erfahrungen aus anderen Städten/Bezirken
- Ideen für weitere Maßnahmen
- Bedenken und Anregungen

Seite 19 4. Sitzung des Milieuschutzbeirats - Bürgersaal - 05. September 2024



### *Rückfragen und weiterführende Informationen:*

- Herr Helmerichs stellt die Frage in den Raum, wie der Vollzug verbessert werden soll.
  - Die Änderung der Antragsformulare ist gerade in Arbeit. Das Thema sollte hier auch noch mal aufgerufen werden, um die Mitglieder des Beirates dafür als Multiplikator\*innen zu sensibilisieren.  
*(Ergänzung im Protokoll: Mittlerweile sind die neuen Antragsformulare online und müssen bei künftigen Anträgen genutzt werden.)*
- Frau Dollinger-Rauch weist darauf hin, dass das Thema auch in Bezug auf die aktuelle Erhebung wichtig ist. Die Frage dabei sei, wie relevant das Thema im Gebiet „Klausenerplatz“ ist und wie es erfasst werden kann. Denn es werde viel über andere Plattformen, wie zum Beispiel Instagram inseriert. Dazu gebe es keine offiziellen Zahlen.

- Das ist ein erhebungstechnisches Problem. Die Frage nach möbliertem Zeitwohnen wird seit einiger Zeit im Fragebogen miterhoben. Jedoch wird dazu selten eine Antwort gegeben. Das liegt auch oft daran, dass diese Personengruppen bei der Befragung nicht mitmachen, weil sie wegen der kurzen Wohndauer keinen Bezug zur Befragung haben. Die Frage ist aber auch, wie wichtig tatsächlich der Nachweis über die Erhebung ist, wie viele Wohnungen genau für dieses Gebiet möbliert und zeitlich befristet angeboten werden. Eine Studie kann nicht jeden antragsrelevanten Tatbestand abdecken. Dem kann dennoch nachgegangen werden, da die rechtlichen Argumente überzeugen.
- Herr Bartels betont die Wichtigkeit der Multiplikator\*innen. Die Mieter\*innen müssen ermuntert werden, dass bei den Ämtern zu melden.
- Herr Hilgenfeld erwidert, dass er das anders sieht, da er hier Eingriffe in das Eigentumsrecht bzw. in die Vertragsfreiheit (Grundgesetz § 14) sieht und fragt, ob auch die Miethöhe bei der Beurteilung des Antrags mitberücksichtigt wird. Konkret, ob bei einem Um-lageverzicht einer höheren Miete durch die Möblierung trotzdem versagt wird. Des Weiteren wird gefragt, was als möbliert definiert ist und was nicht.
  - Es geht bei der Problematik nicht vordergründig um Neubau oder die landeseigenen Wohnungsunternehmen. Bei den privaten Anbietern von Bestandswohnungen hat das seine Berechtigung. Auch wenn das Angebot der möblierten befristeten Vermietung bei Bestandswohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen nicht in Milieuschutzgebieten möglich ist, können diese Angebote trotzdem in anderen Beständen außerhalb von Milieuschutzgebieten realisiert werden. Genehmigungen mit Ausnahmen werden grundsätzlich nicht erteilt. Zur Frage der Definition, wann eine Wohnung möbliert ist, gilt es, sich Fall für Fall vorzuarbeiten. Mit diesen Schritten soll eine Debatte in Gang gebracht werden und die wenigen Instrumente, die zur Verfügung stehen, sollen ausgelotet werden. Dabei können aber auch nicht gleichzeitig zwanzig bis dreißig Gerichtsverfahren angestoßen werden.
- Herr Bartels ergänzt, dass es ebenso Urteile gibt, die auch eine Abgrenzung nach unten vornehmen, das eine Ausstattung mit sogenannten Schrottmöbeln oder nur mit einer Einbauküche nicht als möbliertes Wohnen angeboten werden darf.
- Herr Deißler: Können Sie ganz konkret sagen, wann diese Genehmigungspraxis bekannt gemacht wird und wann „zugeschlagen wird“?
  - Der Prozess läuft bereits, die Antragsunterlagen werden geändert (präventiv) und es sind zwei Präzedenzfälle gestartet, wo die Bestandsaufnahme weit fortgeschritten ist. In diesem Jahr sollen noch zwei Nutzungsuntersagungen folgen.
- Frau Dollinger-Rauch merkt zum Leerstand im Bezirk und im Klausenerplatz an: Wenn es Meldungen aus dem Haus an das Bezirksamt gibt, dann wird nicht wahrgenommen, dass etwas passiert.
  - Da das im Wohnungsamt bearbeitet wird, kann an dieser Stelle keine Antwort dazu gegeben werden. Aber es wurden Fälle an den Milieuschutz herangetragen. Zahlen zur Entwicklung des Leerstandes im Gebiet oder Bezirk liegen nicht vor.

- Herr Bartels ergänzt, dass es sich hier um eine Black Box handelt.
  - Herr Chen weist darauf hin, dass Leerstand kein direktes Thema für den Milieuschutzbeirat ist. Ihm ist bekannt, dass es bei der Zweckentfremdung Personalengpässe zur Bearbeitung gibt.
  - Herr Brzezinski: Ich kann zusichern, dass jede Meldung untersucht wird und Verfahren gegen die Vermieter\*innen eingeleitet werden. Da es sich dabei um Verwaltungsverfahren zwischen Vermieter\*in und Bezirksamt handelt, dürfen die Mieter\*innen nicht informiert werden. Deswegen hat es vielleicht den Anschein, dass nichts passiert.
  - Herr Rhode ergänzt: In anderen Bezirken werden Zahlen zum Leerstand abgefragt und strategischer Leerstand in einzelnen Häusern ist bekannt, aber kein grundlegender Leerstand insgesamt.
- Herr Bartels: Gibt es aus Hamburg schon ein Urteil zu dieser Thematik?
    - Nein, dazu ist nicht bekannt.

## 05

### AUSBLICK

Nächster Termin: vsl. März 2025

Präsentation der Ergebnisse zur Nachuntersuchung „Klausenerplatz“

*Ausblick: Der nächste Termin bietet sich für März 2025 an. Dann können Ergebnisse der VU „Klausenerplatz“ und die Ausführungsvorschrift zu den Genehmigungskriterien vorgestellt werden. Weitere Themeninteressen werden über den Themenaufwurf vorab eingeholt.*

Herr Deißler bittet darum, noch in diesem Jahr einen Termin zu vereinbaren, um beim vereinbarten Turnus mit zwei Sitzungen pro Jahr zu bleiben. Herr Brzezinski erklärt, dass die späte Terminfindung für den September in diesem Jahr eine Ausnahme war. Für die nächste Terminfindung wird geschaut, ob es für Dezember 2024 sinnvoll ist und ausreichend Informationsbedarfe bestehen.

## 06

### VERABSCHIEDUNG

*Ende: 19:32 Uhr*