



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Regulation von Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten

Verwaltungsgericht Berlin bestätigt das Vorgehen der Stadt

11.09.2026

Fachinformation

In der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin vom 10. September 2026 in der Verwaltungsstreitsache (VG 19 K 95/26) gegen das Land Berlin wurde bestätigt, dass bestimmte Geschäftsmodelle des Wohnens auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten (auch Milieuschutzgebiete) unterbunden werden können.

Im konkreten Fall ging es um die Zulässigkeit der Nutzungsuntersagung des Bezirksamtes Neukölln für die Umnutzung von Wohnungen zu temporärem Wohnen. In einem Wohngebäude hatte die Eigentümerin 15 Wohnungen nur noch temporär und anteilig zimmerweise vermietet. Da sich das Haus in einem sozialen Erhaltungsgebiet befindet, hatte der Bezirk eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen. Die Eigentümerin hatte dagegen geklagt. Das Verwaltungsgericht entschied, dass die Vorgehensweise des Bezirksamtes zulässig ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hatte in denen seit dem 18. April 2026 für die Bezirke verbindlichen Verwaltungsvorschriften „VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“ eine Genehmigungspflicht für die befristete Vermietung von Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten eingeführt. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und Missbrauch zu verhindern. Insbesondere gewerbliche Geschäftsmodelle und überteuerte Zwischenvermietungen, die dem Mietmarkt regulären Wohnraum entziehen, sollen eingedämmt werden. Zugleich sind befristete Vermietungen gemäß § 575 BGB (Zeitmietvertrag) sowie befristete Untervermietungen des eigenen Haupt- oder Zweitwohnsitzes natürlicher Personen grundsätzlich genehmigungsfähig.

Den besonderen Regulierungsbedarf für Wohnen auf Zeit verdeutlichen folgende Entwicklungen bei den Wohnungsinseraten: Lag für Berlin der Anteil für möbliertes Wohnen auf Zeit an allen Inseraten im Jahr 2012 bei 13 %, so verdreifachte sich dieser auf 48 % im Jahr 2025. Die Angebotsmiete für möbliertes Wohnen auf Zeit (All-In, Medianwert) steigerte sich von 14,37 Euro/m² im Jahr 2012 auf 24,12 Euro/m² im Jahr 2025.

Dazu sagte Berlins **Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Christian Gaebler** :

„Ich begrüße die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin. Sie führt zu mehr Rechtssicherheit für das Vorgehen Berlins, Wohnen auf Zeit in sozialen Erhaltungsgebieten zu regulieren. Zugleich bietet die Entscheidung für die Bezirke die Grundlage, ausgehend von den ersten Pilotfällen, die Regulierung und Überprüfung stärker „in die Fläche“ der sozialen Erhaltungsgebiete zu bringen. Angesichts vergleichbarer Handlungserfordernisse in vielen Großstädten Deutschlands gehe ich von einer wichtigen Vorbildwirkung Berlins aus.“

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

<https://bbu.de/beitraege/regulation-von-wohnen-auf-zeit-milieuschutzgebieten>