



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Mikrowohnungen in Berlin – Neuer Leitfaden schafft Orientierung für Planung und Verwaltung

23.09.2026 Fachinformation

Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts und begrenzter Flächen gewinnen stark flächenoptimierte und kompakte Wohnformen zunehmend an Bedeutung. In der Praxis werden die Berliner Stadtentwicklungsämter inzwischen auch mit Projektplanungen konfrontiert, die Wohnungsgrößen von weniger als 10 Quadratmeter vorsehen. Um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu sichern, Klarheit über die planungsrechtliche Einordnung der Begrifflichkeit einer sogenannten „Mikrowohnung“ zu erlangen sowie planerische Handlungsmöglichkeiten zu konkretisieren, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen umfangreichen Leitfaden zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von „Mikrowohnungen“ erarbeitet.

Der neue „Leitfaden zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Mikrowohnungen“ soll die Berliner Bezirke und die Hauptverwaltung bei der einheitlichen planungsrechtlichen Beurteilung und Steuerung entsprechender Vorhaben unterstützen. Der Leitfaden schafft Klarheit bei der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsformen und ordnet Mikrowohnungen, Boarding-Houses, Serviced Apartments und Co-Living-Modelle bauplanungsrechtlich ein.

Für die Berliner Planungspraxis werden Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 30 Quadratmetern als Mikrowohnungen eingeordnet. Entscheidend für die Einstufung als Wohnen sind jedoch nicht allein Größe oder Ausstattung, sondern auch eine auf Dauer angelegte Nutzung und eigenständige Haushaltsführung.

Der Leitfaden zeigt auf, welche Möglichkeiten bestehen, Mikrowohnungen bei neuen Bauvorhaben planerisch zu steuern oder zu begrenzen. Hierzu gehören Regelungen in Bebauungsplänen ebenso wie Vereinbarungen mit Vorhabenträgern im Rahmen städtebaulicher Verträge. Auch die rechtlichen Voraussetzungen und Grenzen dieser Instrumente werden dargestellt.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Zum Download des Leitfadens: <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/>

<https://bbu.de/beitraege/mikrowohnungen-berlin-neuer-leitfaden-schafft-orientierung-fuer-planung-und-verwaltung>