

## **Wunderflats: Berliner Milieuschutz-Vorschrift schadet Standort und Menschen, Musterverfahren angekündigt**

*Berlin, den 24. April 2026* – Am 18. April 2026 ist in Berlin die „Verwaltungsvorschrift Genehmigungskriterien in sozialen Erhaltungsgebieten“ in Kraft getreten. Sie weist die Berliner Bezirksbehörden an, befristete, möblierte Vermietungen in den 82 sozialen Erhaltungsgebieten künftig als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung zu behandeln und keine Genehmigung zu erteilen.

Wunderflats bewertet diese Verwaltungsvorschrift als wirtschaftspolitisch gravierenden Fehler und hält sie zudem rechtlich für nicht haltbar.

### **Berlin braucht Zeitwohnen**

Allein über Wunderflats haben in den vergangenen vier Jahren über 400.000 Personen möbliertes Wohnen auf Zeit genutzt, 250.000 davon in beruflichen Wechselsituationen. In Berlin waren es im gleichen Zeitraum über 46.000 Personen. Für knapp die Hälfte dieser Gruppe war die Unterkunft Voraussetzung, den Aufenthalt überhaupt anzutreten. Kürzlich veröffentlichte Studien des [ifo Instituts und der Prognos AG](#) belegen die volkswirtschaftliche Bedeutung dieses Marktsegments und die negativen Auswirkungen weiterer Regulierungen: Eine Einschränkung dieses Segments führt zu einer Einschränkung der Mobilität qualifizierter Fachkräfte. Gleichzeitig führt mehr Regulierung zu einer entgangenen Wertschöpfung von bis zu 777 Millionen Euro jährlich allein für Berlin. Zusätzliche Kosten entstehen durch verzögerte Arbeitsaufnahmen und ineffiziente Auswechlösungen. Und es handelt sich bei diesem Segment nur um 0,8 % des gesamten Wohnungsmarktes. Ein Blick hinter die Zahlen macht deutlich, wen diese Regulierung wirklich trifft. Eine internationale Fachkraft, die für einen neuen Job nach Berlin zieht, braucht oft innerhalb weniger Wochen eine Wohnung, ohne deutsche SCHUFA, ohne lokales Netzwerk, häufig ohne Möglichkeit zur Besichtigung. Wer nach einer persönlichen Trennung oder einem Wasserschaden kurzfristig ein neues Zuhause braucht, braucht keine leere Wohnung mit dreimonatigem Bewerbungsprozess, sondern eine löffelfertige Unterkunft, die sofort bewohnbar ist. Das ist Zeitwohnen.

Die Verwaltungsvorschrift erfasst pauschal ein gesamtes Segment, quer durch alle 82 Berliner Milieuschutzgebiete. Berlin betont die Priorität internationaler Fachkräfte und Arbeitsmobilität, doch diese Verwaltungsvorschrift widerspricht diesem Anspruch unmittelbar. Sie hilft dem Berliner Wohnungsmarkt nicht, sondern trifft die Menschen, die Zeitwohnen wirklich brauchen.

### **Die Haltung der Berliner Senatsverwaltung**

Die Senatsverwaltung scheint Zeitwohnen grundsätzlich als Problem anzusehen. Sie weist auf dieser Grundlage die Bezirksbehörden an, befristete, möblierte Vermietungen als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung zu behandeln.

Das ist in mehrfacher Hinsicht problematisch. Erstens versucht Berlin, über eine interne Verwaltungsvorschrift das zu erreichen, was nur der Bundesgesetzgeber entscheiden darf: Die Vorschrift steht im direkten Widerspruch zu § 172 BauGB, einem Bundesgesetz, bei dem die Länder keine Gesetzgebungskompetenz haben. Zweitens richtet sich der Eingriff gegen ein Segment, das nachweislich gebraucht wird. Wer befristete Vermietungen in

Milieuschutzgebieten pauschal verbietet, schafft keinen regulären Wohnraum, sondern ein Vakuum für Menschen, die auf Zeitwohnen angewiesen sind.

Stephan Machulik, Staatssekretär für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, bestätigte gegenüber Wunderflats, dass Bestandsschutz gelte. Er verwies dabei auf Abschnitt 2.10 der Verwaltungsvorschrift, wonach die befristete (Unter-)Vermietung von zuvor unbefristet vermietetem Wohnraum grundsätzlich als Nutzungsänderung gilt.

Die Senatsverwaltung vertritt die Auffassung, dass die befristete möblierte Vermietung als Nutzungsänderung zu qualifizieren ist und in sozialen Erhaltungsgebieten grundsätzlich der Genehmigungspflicht unterliegt. Ihr Argument: Die wirtschaftliche Nutzung einer Wohnung über kurzfristige, möblierte Verträge unterscheidet sich strukturell von klassischer Wohnraumnutzung und begünstigt tendenziell Verdrängungsprozesse, die § 172 BauGB verhindern soll.

### **Die Rechtsauffassung von Wunderflats**

Wie ein externes Rechtsgutachten der Kanzlei GSK Stockmann darlegt, steht die Auslegung der Senatsverwaltung in klarem Widerspruch zur ständigen Rechtsprechung. Eine Wohnung, die weiterhin zu Wohnzwecken genutzt wird, wechselt ihre Nutzungsart nicht, auch dann nicht, wenn das Mietverhältnis befristet ist. Wohnen bleibt Wohnen. Das Gutachten ist eindeutig: Die Anwendung der Verwaltungsvorschrift auf befristete Wohnmietverhältnisse lässt sich mit der geltenden Rechtslage nicht in Einklang bringen. Das Land Berlin überschreitet seine Kompetenzen: Eine interne Verwaltungsanweisung kann Bundesrecht nicht aushebeln.

### **Wunderflats kündigt Musterverfahren an**

Wunderflats geht davon aus, dass die Anwendung der Verwaltungsvorschrift vor den Verwaltungsgerichten keinen Bestand haben wird. Das Berliner Unternehmen bereitet Musterverfahren vor dem Verwaltungsgericht Berlin vor. Parallel werden betroffene Vermieter u. a. mit einem Musterwiderspruch und der Vermittlung an spezialisierte Anwälte unterstützt. Darüber hinaus sucht Wunderflats das Gespräch mit Abgeordneten des Berliner Abgeordnetenhauses und adressiert den kompetenzüberschreitenden Versuch des Landes Berlin, Bundesrecht durch eine Verwaltungsvorschrift zu ändern, auf der zuständigen Bundesebene.

Jan Hase, CEO von Wunderflats: „Diese Verwaltungsvorschrift trifft die falschen Menschen: internationale Fachkräfte, Menschen in Notsituationen, alle, die Berlin dringend braucht. Die Grundannahme, auf der Berlin hier agiert, ist falsch. Die rechtliche Grundlage fehlt ohnehin. Wir werden das gerichtlich klären, für unsere Mieter und für alle, die Berlin als offenen Standort schätzen.“

### **Pressekontakt (i.A.)**

Die HimmelsSchreiber  
Michael Behrens  
press@wunderflats.com  
+49 173 3473934