

Schematischer Schnitt eines Mikroapartment-Hauses. Quelle: Eigene Darstellung.

Wohnen in regulatorischen Grauzonen

Mikroapartments als hybride Wohnungsform des sogenannten Gewerblichen Wohnens

Housing Situated in Regulatory Grey Areas

Micro-Apartments as a Hybrid Form of So-Called Commercial Housing

Patricia Loges

Keywords: Mikroapartments; Urbane Transformation; Gewerbliches Wohnen; Bau- und Planungsrecht; Mietrecht

Micro-apartments; urban transformation; commercial housing; construction and planning law; tenancy law

Abstract

Mikroapartments als Wohnungsform des sogenannten Gewerblichen Wohnens gewinnen seit einigen Jahren an Bedeutung und Sichtbarkeit. Solche hybriden Wohnungsformen sind in Bau, Betrieb und ihrer rechtlichen Einordnung zwischen Gewerbe und Wohnen situiert und profitieren dadurch von Auswahlmöglichkeiten opportuner Rechtsbereiche. Dies ermöglicht ihre Errichtung in verschiedenen Baugebieten und die Nutzung von Ausnahmetatbeständen des Mietrechts, was eine effektive Steuerung durch Bund und Kommunen erschwert. Das Segment ist auf spezialisierte Wohnungsformen ausdifferenziert und es bestehen Wissenslücken bezüglich der einzelnen Bau- und Betriebsformen sowie deren Auswirkungen auf Bewohner:innen und Stadtentwicklung. Der Beitrag zeigt am Beispiel Berlins die Verankerung von Mikroapartments in regulatorischen Lücken oder Grauzonen auf und beleuchtet damit das Spannungsfeld zwischen regulatorischen Eingriffen und marktlichen Verwertungsinteressen.

Micro apartments as a form of so-called commercial housing have been gaining significance and visibility for several years. These hybrid forms of housing are situated between commercial and residential rental properties regarding their design, management and legal classification. They thus benefit from a choice of favourable legal frameworks that, for example, allow them to be built in various zoning areas and make use of exceptions to tenancy law, rendering effective control by federal and local authorities difficult. The segment is differentiated into specialised forms of housing, and there are still research gaps regarding research gaps regarding the different types of built structures and forms of management as well as their possible impact on residents as well as urban development. The article uses Berlin as an example to explore how micro-apartments are positioned within regulatory gaps or grey areas, thereby highlighting the tension between regulatory intervention and market commercialisation interests.

Patricia Loges, M.A. Architektin, ist Kollegiatin am DFG-Graduiertenkolleg Gewohnter Wandel. Gesellschaftliche Transformation und räumliche Materialisierung des Wohnens an der Bauhaus-Universität Weimar. Sie forscht im Rahmen ihres Promotionsvorhabens zu Mikroapartments in Berlin.

Patricia Loges, M.A. Architect, is a research fellow at the DFG Research Training Group Societal Transformation and Spatial Materialization of Housing at Bauhaus-University Weimar. She is researching micro-apartments in Berlin as part of her doctoral project.

Wohnungskrisen zwischen Normalität und Regulation

Engpässe in der Wohnraumversorgung oder Krisen der Bezahlbarkeit treten historisch wiederkehrend auf (Schipper und Schönig 2021). Auf solche Krisen reagiert der Gesetzgeber wiederholt mit Eingriffen, beispielsweise in die Mietpreisbildung, Wohnungsbelegung oder durch Nutzungsbindungen (Herrlein 2016). Abseits akuter Interventionen bestehen in Deutschland bezüglich Schaffung, Veränderung und Bereitstellung von Wohnraum weitreichende Regularien und Steuerungswerkzeuge, teils mit langer Tradition. Dennoch verschärft sich die aktuelle Krise der Wohnraumversorgung, insbesondere in Großstädten wie Berlin, weiter.

Zur Jahrtausendwende gilt der Berliner Wohnungsmarkt als entspannt (Kapphan 2002: 106–108), doch insbesondere nach der globalen Finanzkrise wird eine zunehmende Verknappung des Wohnungsangebots, gekoppelt mit steigenden Mietpreisen, in Ballungsräumen spürbar (Kockelkorn 2017; Heeg 2013; Wijburg und Aalbers 2017). Auch die Popularisierung von Kurzzeit-Vermietungsplattformen wie AirBnb (gegründet 2007) erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. Zwischen 2014 und 2024 steigen die durchschnittlichen Angebotsmieten für unmöblierte Wohnungen in Berlin von 8,10 €/m² auf 17,04 €/m² um +110 Prozent (BBSR 2025). Im Jahr 2013 reagiert das Land Berlin mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz, das der zunehmenden Tendenz zur gewerblichen Nutzung von Wohnraum entgegenwirken soll. Andere Bundesländer folgen dem Berliner Beispiel. 2015 erlässt die Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD die sogenannte Mietpreisbremse, die weitere Anstiege der Wohnungsmieten in angespannten Wohnungsmärkten abmildern soll. Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis sowie bei Neuvermietung werden dadurch in Relation zum Mietspiegel eingeschränkt. Der im Jahr 2020 vom rot-rot-grünen Berliner Senat verabschiedete Mietendeckel soll schließlich alle Wohnungsmieten über einen begrenzten Zeitraum auf einem festgelegten Niveau einfrieren und gegebenenfalls absenken, wird jedoch bereits ein Jahr später vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt (Bundesverfassungsgericht, Urteil zu den Verfahren 2 BvF 1/20; 2 BvL 4/20; 2 BvL 5/20 vom 25.03.2021).

In der Folge der aktuellen Wohnungskrise haben sich Wohnungsmärkte, insbesondere in Großstädten wie Berlin, zu umkämpften Schauplätzen sozialer, ökonomischer und juristischer Konfrontationen entwickelt.

Es wird ein Wechselspiel zwischen regulativen Eingriffen und Marktgeschehen sichtbar, wobei neue Geschäfts- und Betriebsmodelle entstehen, die sich Lücken und Unschärfen in der regulatorischen Landschaft zunutze machen können und ein Umgehen existierender Steuerungsmechanismen ermöglichen. Wohnungsformen des Gewerblichen Wohnens, auch möbliertes Wohnen auf Zeit oder Zeit-Wohn-Modelle (Beckmann 2023: 3–11; Gregorius und Konzack 2024) genannt, stellen ein solches Betriebsmodell dar und entziehen sich potenziell Schutzmechanismen des Wohnraummietrechts, Zweckentfremdungsregelungen sowie bau- und planungsrechtlichen Beschränkungen.

Im Folgenden wird die Hybridisierung von spezialisierten Wohnungsformen am Beispiel von Mikroapartments untersucht. Anhand eines Überblicks der Unschärfen und Leerstellen der regulatorischen Landschaft werden Quellen und Ausmaße von Lücken beziehungsweise juristischer Un- und Unterbestimmtheit herausgearbeitet.

Die Hybridisierung des Gewerblichen Wohnens

Anbieter:innen auf Immobilienmärkten sind angesichts steigender Kauf-, Mietpreise und Wohnkostenbelastung mit realem und drohendem Regulationszuwachs konfrontiert, der die Verwertungsoptionen von Immobilienbeständen einschränkt (Gerth und Jura 2025). Im Falle sich ändernder regulatorischer Rahmenbedingungen und Marktlage, auch durch sich wandelnde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch durch Homeoffice oder mobiles Arbeiten, vgl. Uyttebrouck et al. 2025), sind die langfristige Absicherung von Nutzungskonzepten aber auch Flexibilität bei der Nutzung von Immobilienbeständen wünschenswert, sodass die Auswirkungen von Regulationszuwächsen und Nachfrageschwankungen abgemildert werden können.

Zwischen den von Mietpreisregularien betroffenen und von ihnen ausgenommenen Nutzungsformen wachsen Kommodifizierungs- oder Ertragslücken (Bernt 2022), auf dem Boden und baulichen Bestand lastet ein in Kaufpreisen abgebildeter Druck von Rendite- und Mietpreissteigerungen. Doch die Angleichung von Bestands- an Angebotsmieten ist rechtskonform kaum noch möglich, ebenso die Umwandlung von geschütztem Wohnraum zu flexibleren gewerblichen Nutzungen, denn in angespannten Wohnungsmärkten gilt: „Einmal wohnen, immer wohnen.“ (Sternberg 2024: 38) Gleichzeitig gehen Schreckgespenster wie Ausweitungen der Mietpreisbremse, Mietendeckel oder Vergesellschaftung um (Cushman und Wakefield 2024a).

Derzeit stehen 7,9 Prozent oder 1,71 Mio. m² der Berliner Büroflächen leer (BNP Paribas 2025), Tendenz steigend. Die Immobiliengesellschaft GSG Berlin GmbH, ein großer Anbieter von Büro- und Gewerbeflächen, plant leerstehende Büroflächen gemeinsam mit dem Betreiber Limehome zu Gewerblichem Wohnen als Serviced Apartments umzunutzen (Braun 2025), also explizit zu keiner regulären Wohnnutzung. Solche hybride Wohnungsformen, die sich anhand unscharfer Abgrenzungskriterien sowohl als Gewerbe als auch als Wohnen kategorisieren lassen, können dadurch die Flexibilität gewerblicher Betriebsformen auf den stark nachgefragten, geschützten Wohnraum übertragen.

Das Oxymoron Gewerbliches Wohnen verbindet zwei juristisch widersprüchliche Begriffe. Das Segment wird neben dieser auch durch die GSG genutzten Bezeichnung begrifflich unterschiedlich verhandelt und ist auf spezialisierte Wohnungsformen ausdifferenziert (Beckmann 2023: 9–11; Berliner Sparkasse 2024), welche den Gesetzgeber, Genehmigungs- und Kontroll-Behörden vor Herausforderungen stellen.

Apartmentservice Consulting, eine Unternehmensberatung für Serviced Apartments, beschreibt das Segment 2020 explizit als „Sandwich-Position zwischen dem Wohnungsmarkt und der klassischen Hotellerie“ (Gregorius 2017: 23). Die aktualisierte [Charta der](#)

Apartmentkonzepte (siehe auch Gregorius und Konzack 2024: 18) gibt diese Position auf und stellt einen Versuch dar, diese Unschärfe angesichts der Unvereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe definitorisch aufzulösen, indem Subsegmente klar der Wohnungswirtschaft als Living Apartments oder dem Beherbergungsgewerbe als Serviced Apartments zugeordnet werden.

Die Abgrenzung von Mikrowohnen gegenüber Serviced Apartmenthäusern ist bezogen auf den Vertrag und die steuerliche Betrachtung eindeutig formuliert, doch potenziell synonym nutzbare Begriffe wie All-In-Miete und Bruttorente inklusive sowie lose verfasste Merkmale (i. d. R., „ja und nein“, „eher selten“; vgl. Charta der Apartmentkonzepte; Gregorius und Konzack 2024: 18) deuten auf eine unzureichende Schärfe der Kriterien hin. Gregorius (2017: 17) verweist auf eine „Minimaldefinition“: „Zimmer + Küche = Apartment“ und darauf, dass „Allen Apartmentkonzepten gemein ist, dass sie für eine beschränkte Zeit auf schnelle, flexible Weise Menschen eine in der Regel möblierte Unterbringung ermöglichen. [...] Im Unterschied zu klassischen Wohnungen setzen sie [...] aber auf ein Hospitality-Umfeld mit einem unterschiedlichen Grad an Services und in manchen Konzepten auch auf ein Gemeinschaftsangebot.“ (edb.: 22) Apartments sind entsprechend explizit keine regulären Mietwohnungen, sondern temporäre, meist möblierte Unterbringungsmöglichkeiten mit Privatzimmer und Küche oder Küchenzeile, ergänzt durch für eine Beherbergung typische weitere Services oder Räume.

Die Hybridisierung bedeutet im Falle des Gewerblichen Wohnens oder der Apartmentkonzepte das Verwischen von Grenzen zwischen Wohnen und Gewerbe und die Schaffung baulicher Anlagen und Einheiten, die beides sein können. Wohnungen werden mit für Beherbergungsgewerbe typischen (Vertrags-)Elementen kombiniert, Gewerbe wird als Wohnung angeboten.

Mikroapartments als hybride Wohnungsform

Über die wohnungsmarktliche Relevanz von möblierten und befristeten Wohnungsangeboten wird regelmäßig in Branchen- und Zeitungsberichten, Reports und Auswertungen von Wohnungsvermittlungsplattformen berichtet (Neuhoff et al. 2023: 1–2). Der Marktanteil spezifischer hybrider Wohnungsformen bleibt mangels abgrenzbarer Nutzungsformen, die separat statistisch erhoben werden könnten, allerdings schwer quantifizierbar. 2024 berichtet das Gewerbeimmobilien-Beratungsunternehmen Cushman und Wakefield, dass sich in Berlin in diesem Jahr 14 explizit als Mikroapartment betitelte Neubauprojekte mit insgesamt über 3.500 Einheiten im Bau befinden (Cushman und Wakefield 2024b: 33).

Der Begriff Mikroapartment wird allerdings uneinheitlich verwendet. Entsprechend Hein (2021) bezeichnet der Begriff eine flächenreduzierte Wohnung für eine Person, die mit Bad und Küchenzeile ausgestattet ist und in einem baulichen Zusammenhang mit zahlreichen gleichartigen Wohneinheiten durch eine:n Betreiber:in spezifischen Zielgruppen zur

zeitlich begrenzten Mietdauer angeboten wird, wobei zusätzliche Services oder Räume meist enthalten sind. Mit dieser Definition sind zunächst nur wohnwirtschaftliche Modelle dieser Wohnungsform erfasst, wobei sie bereits zentrale Aspekte einer Hybridisierung bereits umfasst.

Die Hybridisierung kann als eine Synthese aus Recht (Rahmenbedingungen für Bau und Betrieb), Vertragsgestaltung (Nutzungsvereinbarung, einschließlich etwaige Belegungsbindung und Services) und Architektur (bauliche Gestaltung) als Dreiklang verstanden werden, wie in Abbildung 1 dargestellt, in dem die Aspekte in einem wechselseitigen Einfluss zueinander stehen und in ihrer Schnittmenge eine spezifische Wohnungsform definieren. Die Wohnungsform Mikroapartment ist dabei als hochpreisiges Wohnprodukt auf kleine bauliche Einheiten oder Wohnungstypen aufgeteilt, und ermöglicht im Alltag von Mieter:innen spezifische Wohnformen.

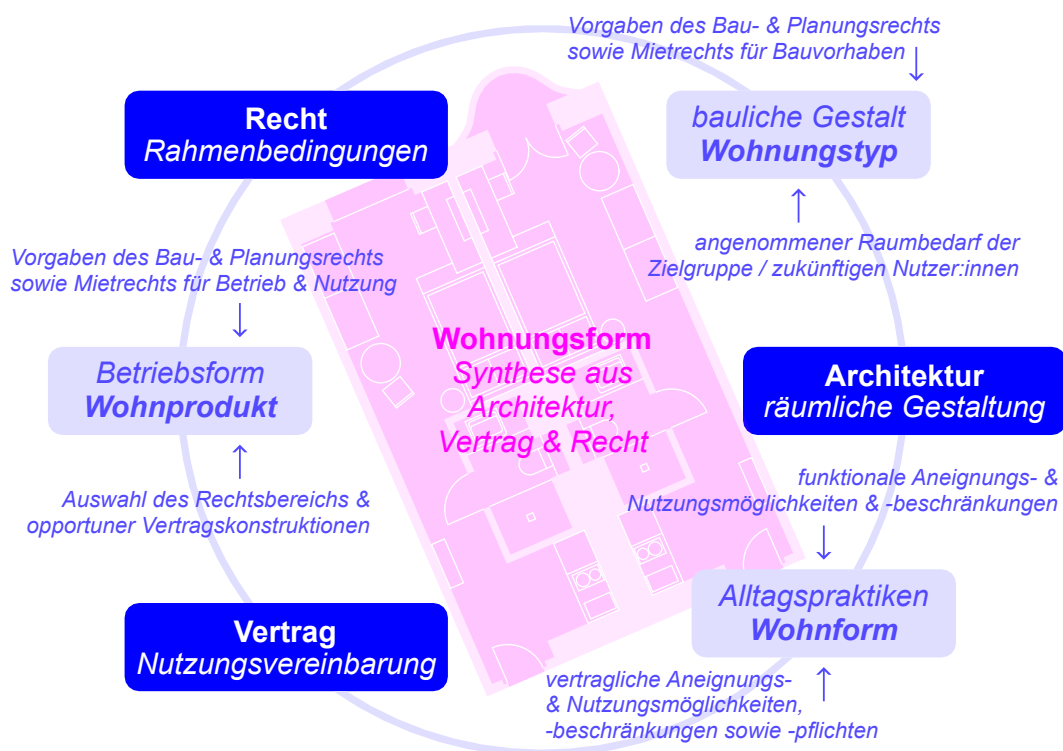


Abbildung 1: Schematische Darstellung: Konzeption der Synthese gewerblicher Wohnungsformen als Dreiklang aus Architektur, Vertrag und Recht. Quelle: Eigene Darstellung.

Die räumliche Gestaltung von Mikroapartments als Wohnungstyp entspricht kleinen Ferienwohnungen oder Apartmenthotels. Sie sind flächeneffizient und nach normativen Vorstellungen von Funktionalität mit Schlafbereich, abgetrenntem Bad und einer Küchenzeile möbliert, auf sich ändernde Anforderungen von Bewohner:innen kann dadurch jedoch nur eingeschränkt reagiert werden. Die reduzierte Größe und vorgegebene Ausstattung ermöglichen einen hohen Grad an Fluktuation und dadurch regelmäßige Mietpreisanpassungen sowie die Durchsetzung hoher Quadratmeterpreise sowohl bei unbewohntem Verkauf als auch bei der Vermietung. Auf kleine Einheiten unterteilt kann das teure

Wohnprodukt an breite Zielgruppen vermarktet werden, die von unmittelbarer Verfügbarkeit (Buchung / Anmietung per Website) und vergleichsweise bezahlbaren Gesamtmieten profitieren können, die entsprechend den jeweiligen Zielgruppen kalkuliert werden. „Natürlich ist klar, dass ein jeder Vermieter ein Interesse hat, einen möglichst hohen Mietpreis zu erzielen. [...] Für Vermieter sollte die Flexibilität im Vordergrund stehen. [...] Daher empfehlen wir, den Mietpreis eher so zu kalkulieren, dass die Wohnung möglichst das ganze Jahr über vermietet ist.“ (Kandler 2024)

Der *Vertrag* als Nutzungsvereinbarung ermöglicht die Auswahl von opportunen Rechtsbereichen und ist von rechtlichen Vorgaben und Vorplanungen bedingt. Die Einordnung als Beherbergung oder Wohnen ist durch eine entsprechende Vertragsgestaltung möglich, zusätzliche Leistungen können in eine All-in-Miete integriert oder ausgelagert werden (über weitere Verträge, Plattformen oder Dienstleister:innen). Ein solches Wohnprodukt, auf das in der Vermarktung auch im Sinne der Definition durch Gregorius potenziell der Begriff Apartment hinweisen könnte, wird häufig als flexibles Wohnen oder Alternative zum Hotel vermarktet.

Das *Recht* bietet die Rahmenbedingungen für den Vertrag und die *Architektur* beziehungsweise räumliche Gestaltung, es beeinflusst die mögliche bauliche und auch vertragliche Form maßgeblich. Die Einordnung der Nutzungsform als Gewerbe oder Wohnen kann unter anderem durch Belegungsbindungen, eine explizite Zielgruppe (Studierendenwohnheim, Business Apartment, Service Wohnen im Alter) oder zeitliche Befristungen gesichert werden.

Einbettung in die regulatorische Landschaft

Das *Recht* als ein zentraler Aspekt der beschriebenen Hybridisierung stellt sich als komplexes System aus Regularien und Steuerungswerkzeugen dar, welches sich durch Gesetzgebungs-, Planfeststellungsverfahren und Gerichtsprozesse in einem stetigen Aushandlungsprozess und Wandel befindet. Vorgaben auf Bundes- und Landesebene bilden in Verknüpfung mit denen der Länder und Kommunen eine uneinheitliche Landschaft. Folgend wird die Situation in Berlin beleuchtet. Das Bau- und Planungsrecht als Öffentliches Recht und das Mietrecht als Zivilrecht bilden die Grundlagen, auf deren Basis Bauvorhaben und Betriebsmodelle strukturiert werden.

Gewerbliches Wohnen im Bau- & Planungsrecht

Das *öffentliche Bau- und Planungsrecht* umfasst Rechtsquellen und Instrumente auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, welche der öffentlichen Hand ermöglichen, die Entwicklung der räumlichen Struktur zu steuern. Es ist in Abbildung 2 schematisch dargestellt. Die Nutzung ist dabei eine Kerneigenschaften jedes (Bau-)Vorhabens, dessen Zulässigkeit sich in Abgleich mit den jeweils existierenden Vorplanungen immer auch nach ihr richtet. Sie hat weiterhin signifikante materielle Auswirkungen das Bauwerk (Rabe et al. 2024: 1–7).

Im Baugesetzbuch (BauGB) werden die Werkzeuge der Bauleitplanung definiert, mittels derer die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung einer Fläche ausgewiesen werden. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert die ausweisbaren Bauflächen beziehungsweise Baugebiete und grenzt ein, welche Nutzungsarten unterschieden werden und in welchen Baugebieten diese regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sind. Sie unterscheidet strikt zwischen Wohnen und Gewerbe, doch es bestehen definitorische Unschärfen zwischen den Nutzungsarten, die systematische Lücken offen lassen und die Einordnung von atypischen Nutzungen erschweren.

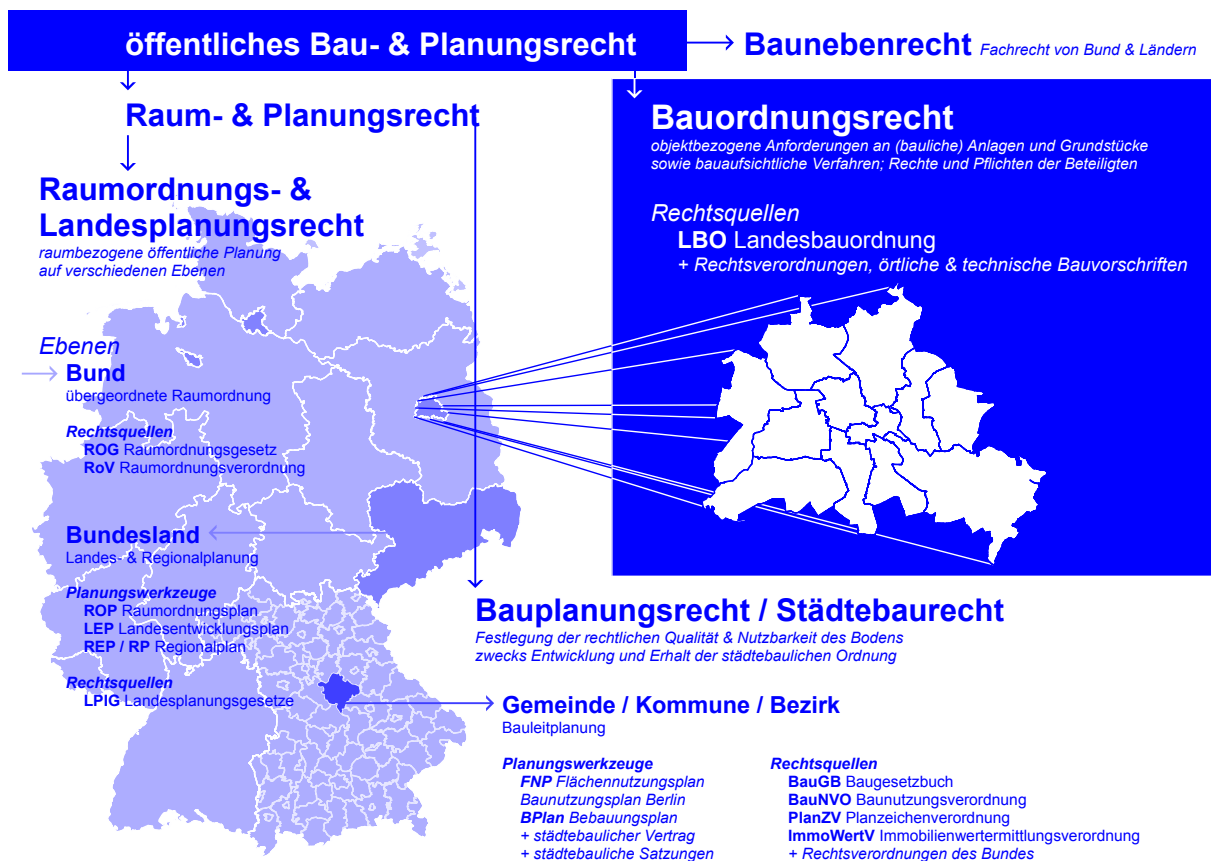


Abbildung 2: Schematische Darstellung: öffentliches Baurecht – Ebenen, Werkzeuge und Rechtsquellen.
 Quelle: Eigene Darstellung nach Rabe et al. (2024).

Im Kontext des Bau- und Planungsrechts ist die Nutzungsart „[...] des Wohnens im Sinne von § 3 Abs. 1 BauNVO [...] durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet“ (Bundesverwaltungsgericht, Urteil 4 CN 6.17 vom 18.10.2017). Insofern stellt sich neben der Frage, ob in einer Nutzungseinheit gewohnt werden kann, auch die, ob dort tatsächlich gewohnt wird. Allerdings ist Wohnen nicht gleich Wohnen, der Begriff besitzt eine normative Ambiguität und wird je nach Kontext nach abweichenden Kriterien beurteilt. Insbesondere das Kriterium der Dauerhaftigkeit stellt sich als zentrale Variable dar, ohne normativ eindeutig geklärt zu sein.

Die entscheidende Abgrenzung einer Wohnnutzung zu einer wohnähnlichen oder nicht-wohnähnlichen Nutzung ist in der BauNVO grundsätzlich nicht geregelt, sie erfolgt erst im Einzelfall (Verwaltungsgericht Würzburg, Urteil W 4 K 21.143 vom 02.02.2021; Verwaltungsgericht München, Urteil M 1 K 18.279 vom 24.11.2020) und muss anhand der jeweiligen Bau- und Betriebsform sowie Nutzung durch die zuständige Behörde oder schließlich gerichtlich geklärt werden. Vielen Merkmalen kommt dabei nur Indizienwirkung zu (Beckmann 2023), daher erschwert die mögliche Einordnung hybrider Wohnungsformen als Wohnen und Gewerbe (Beherbergung) ihre Steuerungen durch Gebietsausweisungen. In fast allen Baugebieten ist mindestens eine beider Nutzungsformen allgemein zulässig (Beckmann 2023: 15), nur in reinen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten bestehen, je nach Zweckbestimmung des Gebiets, Einschränkungen. Diese günstige Lage ist innerhalb der Branche bekannt: „Für den Entwickler eines Apartmentkonzeptes ist die Sache [...] reizvoll, da er aus einem bunten Strauß unterschiedlicher Abgrenzungskriterien sein Apartmentkonzept in Einklang mit den planungsrechtlichen Bestimmungen bringen kann.“ (Sternberg 2024: 38)

Da hybride Wohnungsformen nicht in der BauNVO beschrieben, sondern unter Wohnen oder Gewerbe subsumiert werden, können sie durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht direkt gesteuert werden.

Die Berliner Bauordnung (BauO Bln) ist die zentrale Rechtsquelle des Bauordnungsrechts der Hauptstadt und enthält die formellen Anforderungen an Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben, im Rahmen derer über die Einordnung und Zulässigkeit einer Nutzung entschieden wird. Nach § 59 bedarf es bei Neubau, Umbau und reinen Nutzungsänderungen eines Genehmigungsverfahrens. Es bestehen allerdings Ausnahmen: im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann für Wohnungsbau-Neubauvorhaben gemäß § 62 eine Genehmigungsfreistellung erwirkt werden, sodass sich Steuerungsmöglichkeiten auf den Detaillierungsgrad und die Vorgaben des geltenden Bebauungsplans beschränken. Hier zeigt sich die Auswahlmöglichkeit wieder als vorteilhaft: Bei einem angenommenen Verhältnis von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche von 0,65 kann ein Wohnhaus mit einer Bruttogrundfläche von 2.500 m² und damit überschlägig 1.625 m² Wohnfläche potenziell genehmigungsfrei errichtet werden. Bei Mikroapartments mit 20m² Größe entspräche das 81 Einheiten. Für eine Beherbergungsstätte mit mehr als 12 Betten (Sonderbau) käme auf dieser Basis keine Genehmigungsfreistellung infrage. Außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, also im unbeplanten Innenbereich, können entsprechend § 34 BauGB allgemein zulässige oder sogar genehmigungsfreie Neubauvorhaben kaum verhindert werden.

In Teilen Berlins besteht in der Verwaltungspraxis ein historisch gewachsener Sonderfall: Im ehemaligen Westberlin behält der Baunutzungsplan in seiner Fassung von 1961 in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 Wirksamkeit, übergeleitete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben verbindlich. In Bereichen, in denen er die Vorgaben an einen qualifizierten Bebauungsplan entsprechend § 30 BauGB erfüllt und kein jüngerer, diese Vorgaben aufhebender Bauleitplan existiert, wirkt er als solcher.

Die Festsetzungen des Baunutzungsplans entsprechen den damaligen Planungszielen, die eine Auflockerung der innerstädtischen Gebiete anstrebten, und sind bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl GFZ) mit maximal 1,5 regelmäßig nicht vereinbar mit dem baulichen Bestand, dessen GFZ häufig zwischen 2,0 und 4,0 liegt (Gerstenberg 2019). Daraus resultiert für die zuständigen Behörden eine gestärkte Verhandlungsposition bei Genehmigungsverfahren, denn Baugenehmigungen können in den innerstädtischen Bereichen aufgrund der bereits bestehenden Abweichung versagt werden. Diese Strategie erprobt seit 2024 der Bezirk Neukölln zur Steuerung von Neubauvorhaben zur Nachverdichtung (Stadtentwicklungsamt Neukölln 2024).

Auch für Vorhaben im Bestand gilt, dass eine reine Nutzungsänderung ohne bauliche Eingriffe regelmäßig ebenso genehmigungspflichtig ist wie eine bauliche Änderung, sofern sich die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die genehmigte und die neue Nutzung unterscheiden. Unterscheiden sich die Anforderungen nicht, ist bei einer reinen Nutzungsänderung auf Basis der Landesbauordnung § 61 Absatz 2 kein Genehmigungsverfahren notwendig. Wenn die geplante hybride Wohnungsform also baurechtlich als Wohnen eingeordnet wird, kann die Realisierung in Form der Umwandlung von Bestandswohnungen zu hybriden Wohnungsformen mangels bau- und planungsrechtlich unterscheidbarer Nutzungsformen kaum verhindert werden (Beckmann 2023: 23).

Auch Grundrissänderungen sind gemäß § 61 Absatz 11 zu weiten Teilen verfahrensfrei möglich - Co-Living oder Mikroapartments lassen sich auf dieser Basis durch die bauliche Aufteilung von Bestandswohneinheiten ohne Genehmigungsverfahren umsetzen. Eine derartige bauliche Veränderung von Wohneinheiten zu kleineren Einheiten kann aber unter anderem durch das Werkzeug des Milieuschutzes unterbunden werden. In Berlin sind Milieuschutzgebiete verbreitet, doch ihr Einfluss beschränkt sich auf Vorhaben im baulichen Bestand, sie wirken nicht auf Neubauvorhaben. In den auf Basis von § 172 BauGB ausweisbaren Sozialen Erhaltungsgebieten stehen Änderungen (Nutzung, Umbau, Abriss) an bestehenden Gebäuden grundsätzlich unter Genehmigungsverbehalt – Grundrissänderungen gelten dabei aufgrund ihres Verdrängungspotenzials als nicht genehmigungsfähig (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2024), ebenso die Umwandlung zu Gewerbe.

Außerhalb von Milieuschutzgebieten können Genehmigungen im Bestand auch auf Basis des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (ZwVbG) untersagt werden. Das am 01. Mai 2014 in Kraft getretene Gesetz regelt, dass „[...] Wohnraum im Land Berlin oder in einzelnen Bezirken nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden“ darf, sofern im betroffenen Gebiet „die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“, was der Senat mittels Ausweisung eines angespannten Wohnungsmarktes per Rechtsverordnung für das Stadtgebiet festgelegt hat.

Die Verfahrensfreiheit von Vorhaben, die in der BauO Bln existiert, wird dadurch in Bezug auf Wohnraum stark reduziert. Die Einhaltung des Zweckentfremdungsverbots wird jedoch nicht systematisch kontrolliert, zusätzlich bestehen Probleme in der Rechtsdurchsetzung: die Rückführung von zweckfremd genutzten Räumen zur Wohnnutzung stellt

sich im Einzelfall als langwieriger Prozess dar, beispielsweise die Gorki Apartments werden trotz klarer Gerichtsentscheidungen (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil 10 B 19.19 vom 14.12.2023) weiter als Ferienwohnungen betrieben (Sethmann 2024; Gorki Apartments o. J.). Dabei lassen sich Ferienwohnungen, im Unterschied zu Nutzungsformen des Gewerblichen Wohnens, die gemäß § 13a als Räume oder Gebäude „die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind [...]“ definiert sind, von regulären Wohnungen abgrenzen und sind im Zweckentfremdungsverbotsgesetz klar benannt.

Abseits dieser typischen Nutzungsform schlägt sich die Ambiguität des Wohnens im Sinne des Bau- und Planungsrechts, das zur Abgrenzung zweckentsprechender gegenüber zweckfremder Nutzungen maßgeblich ist, nieder. Im Gegensatz zu einer Ferienwohnung oder Beherbergung ist eine möblierte und / oder befristete Vermietung, auch einzelner Zimmer, zu Wohnzwecken baurechtlich eine Wohnnutzung und erfordert keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Die zentrale Frage bleibt: wann ist ein Modell des Gewerblichen Wohnens Wohnen und wann Gewerbe?

Zur Abgrenzung vom Wohnen gegenüber anderen Nutzungen als Zweckentfremdung haben Gerichte mehrfach geurteilt oder Beschlüsse gefasst, welche Leitsätze und typische Formen der Zweckentfremdung hergeben, doch eine pauschale Einordnung ist besonders für atypische Fälle nicht möglich. Es müssen stets verschiedene Indizien der regelmäßig geplanten und / oder tatsächlichen Nutzung beleuchtet werden (diese umfassen zum Beispiel Mietdauer, Befristung, Abrechnungszyklen, Ausstattung, Aufenthaltsgrund, Services oder Dienstleistungen, sofortige Buchbarkeit), um die Zuordnung zu Wohnen oder Gewerbe im Einzelfall zu gewährleisten (Beckmann 2023: 34-39; vgl. Sternberg 2024), was die Steuerung erschwert und verlangsamt.

Die Abgrenzungsproblematik hinsichtlich der Nutzungsformen wird im Rechtsgutachten zur Steuerung von Modellen des „Wohnens auf Zeit“ (Beckmann 2023: 14) problematisiert, das im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf erstellt wurde. Darin wird die Auffassung vertreten, dass die als Wohn-Zeit-Modelle beschriebene Formen des Gewerblichen Wohnens eine im Sinne des § 172 BauGB erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen, unabhängig von einer baurechtlichen Genehmigungspflicht oder -freiheit. Ausschlaggebend ist dabei ihr inhärentes Potenzial zur Verdrängung der existierenden Wohnbevölkerung, die keine zentrale Zielgruppe von Wohn-Zeit-Modellen bildet. Auf dieser Basis wird nun unter anderem im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf die Genehmigungspraxis erprobt, die Umsetzung von solchen Modellen im baulichen Bestand von Milieuschutzgebieten grundsätzlich anhand des erwartbaren resultierenden Verdrängungsdrucks zu untersagen (Beckmann 2023: 26–34).

Gewerbliches Wohnen im zivilrechtlichen Rahmen und Mietrecht

Die zentrale Rechtsquelle des *Mietrechts*, dessen ausdifferenzierte Struktur in Abbildung 3 schematisch dargestellt ist, ist das Bürgerliche Gesetzbuch BGB, das allgemeine Vorschriften sowie spezifische Vorschriften für verschieden Arten und Gegenstände von Verträgen enthält (Cramer 2019). Es unterscheidet strikt zwischen Wohnen und Gewerbe.



Abbildung 3: Schematische Darstellung: Mietrecht Werkzeuge und Rechtsquellen.
 Quelle: Eigene Darstellung nach Cramer (2019).

Das Wohnraummietrecht gilt vollständig für die unbefristete Überlassung leerer Wohnräume, enthält aber einige Ausnahmetatbestände. Im Gegensatz zum restriktiven Wohnungsmietrecht sind Gewerbemietverträge (einschließlich Beherbergung) weitestgehend frei verhandelbar. Wohnungsmietverhältnisse unterliegen durch §§ 549 ff BGB konkreten Schutzvorschriften, welche Mieter:innen im Kräfteverhältnis zwischen ihnen und Vermieter:innen stärken. Die Rechte von Mieter:innen an ihrer Wohnung sind durch Artikel 14 des Grundgesetzes geschützt (vgl. Herrlein 2016). Seitens der Eigentümer:innen besteht kein Rechtsanspruch auf die lukrativste Form der Verwertung ihres Eigentums an Boden, der gegebenenfalls diese Rechte von Mieter:innen überwiegen könnte (Bundesgerichtshof, Urteil VIII ZR 243/16 vom 27.09.2017; Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil 25 C 80/23 vom 17.08.2023). Mieter:innen in regulären Wohnungsmietverträgen stellen daher durch das im internationalen Vergleich für Mieter:innen relativ günstig gestaltete deutsche Wohnungsmietrecht gravierende Hindernisse auf dem Weg zur einerseits renditeoptimierten und andererseits möglichst flexiblen Verwertung der Wohneinheit dar, das nur schwer rechtskonform beseitigt werden kann.

Die Miethöhe von Wohnungsmietverträgen wird insbesondere durch das am 01. Juni 2015 als Änderung des BGB in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz MietNovG, das die laufzeitbeschränkte Mietpreisbremse etabliert, geregelt. Dadurch sind Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen sowie bei Mieter:innenwechsel in ausgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten deutlich einschränkt, wobei ab 2014 fertiggestellte

Bauwerke als Neubauten kategorisiert und bislang nicht betroffen sind. Ebenso sind gemäß § 549 Studierenden- und Jugendwohnheime ausgenommen. Die Mietpreisbremse bemisst die zulässige Miethöhe im Verhältnis zum qualifizierten Mietspiegel, der in § 558c BGB geregelt ist und in Berlin seit 2005 alle zwei Jahre erhoben wird. Im Mietspiegel wird die ortsübliche Nettokaltmiete abgebildet, ohne Neben- und Betriebskosten. Außerhalb ihres Geltungsbereich können die Mietpreise durch Vermieter:innen quasi frei festgelegt werden, solange sich zahlungswillige Mieter:innen finden. Im Geltungsbereich hingegen sind im Wohnungsbestand deutlich geringere Mietpreissteigerungen möglich, während die Preise für davon nicht betroffene Formen der Vermietung weiter unbeschränkt bleiben.

Weitere Vorgaben zur Miethöhe existieren im Wirtschaftsstrafgesetz WiStG, welches Mietpreisüberhöhung ab 20 Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete als Ordnungswidrigkeit und im Strafgesetzbuch StGB, das Mietwucher ab 50 Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete als Straftat definiert. Um den Tatbestand des Mietwuchers oder der Mietpreisüberhöhung zu erfüllen, muss zur Durchsetzung der überhöhten Mietforderungen durch die Vermieter:innen nachweislich bewusst eine bestehende Schwächelage (Notsituation oder Unkenntnis des Wohnungsmarktes) seitens der Mieter:innen ausgenutzt worden sein. Diese Nachweispflicht stellt eine enorme Hürde dar, welche die Anwendung der jeweiligen Gesetze erschwert und in der Praxis zu einer Ausnahme macht.

Die letzte Auswertung der neu eingerichteten Berliner Mietpreisprüfstelle zeigt bezüglich Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher ein dramatisches Bild – bei 177 von 190 innerhalb von 6 Monaten geprüften Mietverträgen wurde eine überhöhte Miethöhe festgestellt (rbb24 2025). Gegen Wucher kann behördlich vorgegangen werden, doch die Einhaltung sonstiger Mietpreisregularien muss durch Mieter:innen selber eingefordert werden. Sie selber müssen die zulässige Miethöhe prüfen, die unzulässige Miethöhe rügen und die Senkung gegebenenfalls vor Gericht erstreiten, was auf Seiten der Mieter:innen die Kenntnis und Bereitschaft zur Nutzung der juristischen Möglichkeiten voraussetzt (vgl. Neuhoff et al. 2023: 3). In der Regel werden bei Verstößen keine Strafen oder Bußgelder verhängt, für Vermieter:innen bestehen insofern überschaubare Risiken. Die neu eingerichtete Expertenkommission der Bundesregierung soll bis Ende 2026 Vorschläge zur Weiterentwicklung der Mietenregulierung erarbeiten, einschließlich möglicher Bußgeldvorschriften für Verstöße gegen die Mietpreisbremse. Darüber hinaus sieht der Koalitionsvertrag vor, dass möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen künftig erweiterten Auflagen unterliegen sollen, um Missbrauch zu verhindern (BMJV 2025).

Mietpreisregularien können weiterhin durch Möblierung und entsprechende Zuschläge zur Kaltmiete, die vertraglich nicht ausgewiesen werden müssen und deren Höhe nicht klar reguliert ist, umgangen werden. Der Berliner Mietspiegel 2017 enthält den Hinweis, dass er Mieten ohne Möblierungszuschläge ausweist und möblierte Wohnung in der Erhebung nicht enthalten sind, er gilt allerdings grundsätzlich auch für möblierten Wohnraum. Die Berliner Leitlinie für Möblierungszuschläge bei Wohnraum ermöglicht im Land Berlin eine einheitliche Praxis (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung o. J.) zur Bemessung und Prüfung von Möblierungszuschlägen, wird bisher aber nicht als solche umgesetzt (vgl. Neuhoff et al. 2023: 4–6), zudem findet ihre Anwendung gegebenenfalls erst vor Gericht

statt. Weiterhin kann neben einer reduzierten Größe auch eine feste Möblierung Nutzungen, die in regulären Mietwohnungen stattfinden könnten, verhindern oder deren Auslagerung notwendig machen, sodass weitere Räume oder Services außerhalb der eigenen Wohnräume in Anspruch genommen werden müssen, gegebenenfalls gegen ein Entgelt.

Durch in den Vertrag integrierte weitere Dienstleistungen oder Räume können nicht preisbegrenzte Zusatzkosten eingehen, die bei einer All-In-Miete auch nicht anhand des tatsächlichen Verbrauchs oder der Nutzungsintensität abgerechnet oder ausgewiesen werden müssen. Die Zulässigkeit oder Umlegbarkeit von Nebenkosten ist in §§ 556 ff BGB bestimmt, ergänzend regelt die Heizkostenverordnung HeizKV zulässige Verteilerschlüssel und formelle Anforderungen an Abrechnungen, die bei wohnwirtschaftlichen Vermietungen verpflichtend sind (AG Kreuzberg, Urteil 14 C 336/23 vom 15.3.2024). Bei gewerblichen All-In-Mieten kann abweichend dazu eine pauschale Abrechnung genutzt werden und überhöhte Forderungen verschleiern.

Ein zentraler Mechanismus zur Auslösung von wohnwirtschaftlichen Mietverhältnissen aus Schutzvorschriften des Wohnungsmietrechts bildet die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 BGB, wobei eine Wohnung für eine individuell festlegbare Vertragsdauer mit Bezeichnung eines eindeutigen Enddatums sowie Begründung durch einen konkreten temporären Aufenthaltsgrund der Mieter:in vermietet wird. Diese Art der Vermietung umgeht die Mietpreisbremse, stellt aber potenziell eine Zweckentfremdung dar (vgl. Beckmann 2023: 16–18). Vertragsdauern von unter als 3 Monaten werden in Berlin regelmäßig als Zweckentfremdung gewertet, Zeiträume von über 6 Monaten bis zu einem Jahr müssen im Einzelfall gerichtlich nebst weiterer Indizien bewertet werden (vgl. Neuhoff et al. 2023: 3–4).

Angesichts dieser Angreifbarkeit ist für die Absicherung von temporärer wohnwirtschaftlicher Nutzungskonzepte potenziell eine implizite zeitliche Begrenzung von Vorteil, die durch wenig anpassungsfähige Räumlichkeiten erreicht werden kann, wie zum Beispiel bei Mikroapartments. Denn: wer will oder kann dauerhaft in einem Mikroapartment wohnen? Sichert die räumliche Anlage potenziell eine hohe Fluktuation, einschließlich regelmäßiger Preisanpassungen bei Neuvermietung, und damit die Nutzung langfristig ab?

Können neue Wohnungsformen gesteuert werden?

Die Verbreitung des Gewerblichen Wohnens deutet auf eine strategische Entwicklung hybrider Wohnungsformen hin, die sich in einem juristisch unscharfen Raum bewegen, regulative Instrumente unterlaufen und sich durch erhöhte Flexibilität an regulatorische Veränderungen und Nachfrageschwankungen anpassen können. Die öffentliche Hand steht vor der Herausforderung, das Wachstum des Gewerblichen Wohnens mit den Zielen der aktiven Steuerung der räumlichen Entwicklung und der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Einklang zu bringen.

Für die Regulierung stellt sich die Frage, ob eine neue rechtliche Kategorie für Gewerbliches Wohnen in der Baunutzungsverordnung notwendig ist, um ihre Steuerung zu ermöglichen und Einzelfallentscheidungen zu reduzieren. Doch schon die effektive Durchsetzung von Vorschriften stellen eine erhebliche Herausforderung dar, für die noch keine Lösungen in Sicht sind.

Rechtswidrige Vermietungspraktiken sind grundsätzlich angreifbar, da juristische Möglichkeiten für Mieter:innen existieren, um dagegen vorzugehen, doch neben einer potenziellen Unwissenheit der zum Teil auch aus dem Ausland zugezogenen Bewohner:innen kann durch die räumliche Gestaltung und hohen Mietpreise eine Motivation zur Durchsetzung von Mietpreisregularien und anderen Schutzvorschriften des Wohnungsmietrechts womöglich eingeschränkt werden – bei einer Übergangslösung lohnt sich ein Rechtsstreit potenziell nicht?

Im Hinblick auf das Konzept des Gewerblichen Wohnens, die einzelnen Wohnungsformen und auch das Segment Mikroapartment bestehen noch große Forschungslücken, sowohl bezüglich der baulichen Anlage als auch zu deren Regulierung, Auswirkung auf Bewohner:innen, deren Wohnpraktiken und das (soziale) städtische Gefüge. Die Auflösung begrifflicher und definitorischer Unschärfen sollte nicht Branchenakteur:innen überlassen werden, sodass Auswahl- und Ausweichmöglichkeiten nicht verstetigt werden. Kommunale Ansätze der Berliner Bezirke zeigen, dass eine differenzierte Genehmigungspraxis entsteht, die perspektivisch ein zentraler Konfliktpunkt sein und möglicherweise wegweisende Gerichtsentscheidungen hervorbringen wird. Von Seiten des Bundes zeigt sich angesichts der Bedeutung des Segments die Bereitschaft, regulatorisch einzugreifen, doch die Ergebnisse der Mietrechtskommission werden frühestens Ende 2026 erwartet.

Literatur

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2025): Wohnungsmieten. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mieten/wohnungsmieten.html>, Zugriff am 25.09.2025.
- Beckmann, Jörg (2023): Steuerung von Modellen des „Wohnens auf Zeit“ mit Mitteln des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts sowie des Zweckentfremdungsrechts im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf. Gaßner, Groth, Siederer & Coll. Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.
- Berliner Sparkasse (2024): Apartments im Fokus. Ist das noch Gewerbe oder schon Wohnen? Berlin: Berliner Sparkasse. Gewerbliche Immobilienfinanzierung.
- Bernt, Matthias (2022): The Commodification Gap. London: Wiley.
- Braun, Juri (2025): Mikroapartments in Kreuzberg: GSG setzt auf gewerbliches Wohnen mit Limehome. <https://entwicklungsstadt.de/mikroapartments-in-kreuzberg-gsg-setzt-auf-gewerbliches-wohnen-mit-limehome/>, Zugriff am 29.09.2025.
- BMJV (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (2025): Expertenkommission zum Mietrecht nimmt Arbeit auf: Fokus auf der Sanktionierung von Mietwucher und Verstößen gegen die Mietpreisbremse.
- Cramer, Claus (2019): Mietrecht. Eine systematische Einführung. München: C. H. Beck.
- Cushman und Wakefield (2024a): Regulierung im Deutschen Wohnungsmarkt. Was Investoren wissen müssen: Rechtliche Rahmenbedingungen und aktuelle Markttrends bei der Vermietung. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/germany/insights/2024-regulierung-wohmarkt-deutschland/cw_regulierung_im_deutschen_wohmarkt_sep24_de.pdf?rev=e3c030fc84dd4c10bcc6c79e0da9bc61, Zugriff am 11.03.2026.
- Cushman und Wakefield (2024b): Mikroapartments. Eine Assetklasse wird erwachsen. <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/mikroapartment-report>, Zugriff am 11.03.2026
- Gerstenberg, Josef (2019): Umweltatlas Karte. Geschossflächenzahl (GFZ). Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Gerth, Martin und Jura, Michelle (2025): Lohnt sich Vermieten noch? Handelsblatt GmbH.
- Gregorius, Anett und Konzack, Sylvie (2024): Überblick und Systematik der Apartmentkonzepte. In: Gregorius, Anett et al. (Hg.): Kompendium der Apartmentkonzepte: Serviced Apartments, Mikrowohnen, Studentenwohnen, Co-Living, Seniorenwohnen. Wiesbaden: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH.
- Gregorius, Anett; Niemeyer, Matthias und von Bothmer, Henrik (Hg.) (2024): Kompendium der Apartmentkonzepte: Serviced Apartments, Mikrowohnen, Studentenwohnen, Co-Living, Seniorenwohnen. Wiesbaden: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH. Gregorius, Anett (2017): Temporäres Wohnen – Überblick und Systematik. Wiesbaden: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH.

- Gregorius, Anett und Niemeyer, Matthias (Hg.) (2017): Kompendium des Temporären Wohnens: Serviced Apartments, studentisches Wohnen und Mikroapartments, Ferienwohnungen, Wohnen im Alter Wiesbaden: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, Immobilien Zeitung edition.
- Gorki Apartments (o. J.): Website: Gorki Apartments Berlin. <https://www.gorkiapartments.com/>, Zugriff am 07.10.2025.
- Heeg, Susanne (2013): Wohnungen als Finanzanlage : Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: s u b \ u r b a n . zeitschrift für kritische stadtforschung 2013 (1): 75-99.
- Hein, Simon (2021): Mikroapartments in Deutschland: eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen. In: Raumforschung und Raumordnung 79 (2): 154-171. DOI: [10.14512/rur.62](https://doi.org/10.14512/rur.62).
- Herrlein, Jürgen (2016): 100 Jahre „Mietpreisbremse“. In: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 1-2/2016), 1-9.
- Kandler, Christina (2024): Zweckentfremdungsverbot - auch für Zeitvermietung? <https://crocodilian.de/de/zeitwohnen-blog/zweckentfremdungsverbot-zeitvermieteten-berlin/>, Zugriff am 01.09.2025.
- Kapphan, Andreas (2002): Das arme Berlin. sozialräumliche Polarisierung, Armutskonzentration und Ausgrenzung in den 1990er Jahren. Opladen: Leske + Budrich, Stadt, Raum, Gesellschaft.
- Kockelkorn, Anne (2017): Wohnungsfrage Deutschland: Zurück in die Gegenwart. Von der Finanzialisierung der Nullerjahre über den Niedergang der Neuen Heimat zum Ordoliberalismus der 1950er Jahre. In: Fezer, Jesko et al. (Hg.): Wohnungsfrage. Berlin: Matthes & Seitz, Bibliothek 100 Jahre Gegenwart.
- Neuhoff, Johanna; Sun, Jan und Lehmann-Richter, Arnold (2023): Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz, Schlussbericht. Oxford Economics.
- Paribas, BNP (2025): Report – Büromarkt Berlin. Berlin.
- Rabe, Klaus; Hanne, Wolfgang und Wenzel, Gerhard (Hg.) (2024): Bau- und Planungsrecht. Stuttgart: Deutscher Gemeindeverlag GmbH, Schriftenreihe Verwaltung in Praxis und Wissenschaft (vpw).
- rbb24 (2025): Berliner Wohnungsmarkt. Mietpreisprüfstelle stellt in fast zwei Dritteln der Fälle Wuchermieten fest. Zugriff am 07.10.2025.
- Schipper, Sebastian und Schönig, Barbara (2021): Die ewig neue Wohnungsfrage! Auf den Spuren bundesdeutscher Debatten zur sozialen Wohnraumversorgung. In: Egner, Björn et al. (Hg.): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o. J.): Berliner Leitlinien für Möblierungszuschläge bei Wohnraum. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/leitlinie-moeblierungszuschlaege-wohnraum/>, Zugriff am 06.12.2024.
- Sethmann, Jens (2024): OVG-Urteil zum Zweckentfremdungsverbot. Keine Ausnahme für Altfälle. Berliner Mieterverein.
- Stadtentwicklungsamt Neukölln (2024): Merkblatt. Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau.
- Sternberg, Damian (2024): Apartmentkonzepte im Bauplanungsrecht - Einordnung der unterschiedlichen Nutzungskonzepte. In: Gregorius, Anett et al. (Hg.): Kompendium der Apartmentkonzepte. Wiesbaden: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH.
- Uyttebrouck, Constance; Pascal, De Decker und Newton, Caroline (2025): Living and working in the (post-pandemic) city: a research agenda. In: Housing Studies 40 (3): 748–770. DOI: [10.1080/02673037.2023.2286359](https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2286359).
- Wijburg, Gertjan und Aalbers, Manuel B. (2017): The alternative financialization of the German housing market. In: Housing Studies 32 (7): 968–989. DOI: [10.1080/02673037.2017.1291917](https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1291917).
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2025): Auswirkungen der Vermietung möblierten Wohnraums auf die Mietpreisbindung. WD 7 - 3000 - 088/24.