Das Unwesen mit den möblierten Mikroappartements in Potsdam – ein Überblick

Kaum ein Thema hat uns in den letzten Jahren so viel beschäftigt wie der Bau immer neuer **möblierter Mikroappartements** in Potsdam. Inzwischen gibt es kaum noch ein privates Bauprojekt, wo nicht ein erheblicher Teil der Wohnungen als **„Möblierte Wohnungen für den befristeten Gebrauch“** konzipiert ist oder gleich Boardinghäuser entstehen. Bereits im Januar 2020 hatten wir über das „Geschäft mit möblierten Wohnungen in Potsdam“ geschrieben: *„Was eigentlich lange Zeit als neuer Trend beschrieben und als Anpassung an flexiblere Berufe und Lebensläufe auch gefeiert wurde, hat sich längst zu einem Konzept entwickelt, auf dem überhitzten und eskalierenden Mietenmarkt noch ein bisschen mehr Rendite herauszuholen.“*

Rechtlich bieten „Möblierte Wohnungen“ einem Vermieter eine ganze Reihe von Möglichkeiten, die sowieso schon viel zu laschen gesetzlichen Regelungen im Mietrecht zu umgehen.

- Möblierte Wohnungen werden nicht durch den Mietspiegel erfasst, es gibt also quasi keine ortsübliche Vergleichsmiete, nach der man prüfen kann, ob eine Miete gerechtfertigt ist oder nicht.
- Möblierte Wohnungen enthalten einen *pauschalen* „Möblierungszuschlag“, zu dem es keine einheitliche Rechtsprechung gibt. Nach den wenigen Landgerichtsurteilen aus Berlin und Hamburg gilt eine Richtschnur, die von 1 – 2 % des Zeitwertes der Möbel ausgeht, die monatlich auf die Grundmiete aufgeschlagen werden kann. Problem: Dieser Zuschlag ist fast nie extra ausgewiesen und rechnerisch kaum nachprüfbar.

- Möblierte Wohnungen unterliegen zwar theoretisch der *Mietpreisbremse*, da es aber keine ortsübliche Vergleichsmiete und kaum ausgewiesene Möblierungszuschläge gibt, kann sie praktisch gar nicht angewandt werden.
- Anbieter von „Möblierten Wohnungen“ nutzen in der Regel genau den Zeitraum zwischen einer kurzfristigen Nutzung – zum Beispiel als Ferienwohnung (bis 1 Monat), die inzwischen oft von einem Zweckentfremdungsverbot eingeschränkt ist und einer unbefristeten Nutzung von mehr als einem Jahr, die dann dem regulären Mietrecht unterworfen wären. Deshalb gibt es praktisch auch *keinen Kündigungsschutz.*

In Potsdam lässt sich der Trend zu diesem Geschäftsmodell an vielen Stellen nachweisen. Einmal reicht in der Regel der Blick in die gängigen **Immobilienportale. „Wohnung mieten in Potsdam“** bekommt fast ausschließlich Treffer für solche völlig überteuerten möblierten Wohnungen. Auf den Portalen, die sich auf diese Form des Wohnens spezialisiert haben, findet man dann auch die unmoralisch krassen Angebote: **Wohnen am Schlosspark für 36 m² für 2.996 €/ Monat? Oder lieber in der Innenstadt bei 45 m² für 3.500 €/ Monat?**
Plattformen wie **Wunderflats und Homelike** nutzen den Trend und bieten alles an möblierten Wohnungen an, was nur möglich ist – Rechtsberatung für Verträge, damit weder Zweckentfremdung noch Mietpreisbremse gelten inklusive. Aktuell werden da zum Beispiel in der Kurfürstenstraße Appartements von 40 m² für 2.996 € angeboten – https://www.thehomelike.com/search/DE/Potsdam?country=DE&east=13.1679979&lang=de&lat=52.3905689&lng=13.0644729&locality=Potsdam&north=52.5146915&page=1&south=52.3420316&west=12.8868267

Im Rahmen von umfangreichen Recherchen wie **„Von Potsdam nach Panama und zurück“** oder Aktionen wie den **„Housing action Day 2020“** haben wir schon einige Male die großen Objekte möblierter Mikroappartements in Potsdam markiert und

aufgelistet.
Hier liefern wir eine neue, aktualisierte – aber sicher immer noch unvollständige Zusammenstellung:

Am **Filmpark Babelsberg** vermietet inzwischen wieder eine Objektgesellschaft von Jan Kretzschmar 239 Mikroappartements bei aktuell 595 € für 21 m².
Im sogenannten **Jutekiez** bietet die Getec PM Magdeburg GmbH ihre 117 Appartements von 21 – 25 m² für 560 bis 800 € an.
Ein besonders krasses Beispiel für den Wahnsinn mit „Möblierten Wohnungen" ist **„Studio Living"** in Bornstedt. PROJEKT Immobilien hat dort 219 solche Mikro Appartements zu Preisen wie 21 m² für 435 € gebaut. Inzwischen als Wertanlage verkauft werden die gleichen Appartements nun für 650 €/ m² von https://my-liverty.de/de/standorte/potsdam/ angeboten.
Am **Horstweg** preist die **How8** 121 Mikroappartements für inzwischen 620 € für kleine 20 m² an.

Boardinghäuser gibt es in der Schiffbauergasse, natürlich baut in Babelsberg auch die **KW Development** wieder ein neues Boardinghaus in der Großbeerenstraße. Hier entstehen 261 dieser Mikroappartements – 21 m² für 26 – 29 €/ m². Angeblich für Student*innen und natürlich ohne große Gewinnmarge, wie Jan Kretzschmar stolz und nicht hinterfragt der MAZ berichtete.

In Potsdam West nennt sich das **„Langzeithotel Zeppelin"** mit 76 Apartments – Kosten für ein Einzimmerappartement: über 2.000 €/ Monat.
Und in der Speicherstadt hat die **Acora Potsdam Living the City** natürlich auch 72 x „Wohnen auf Zeit" im Angebot. Für ein Appartement von 23 m² werden dann über 1.800 €/ Monat fällig.
In dem neu gebauten Objekt in der **Straße Am Kanal** mit dem schönen Marketingnamen https://www.city-living-potsdam.de/ sind natürlich auch überwiegend – hier 126 – möblierte Mikroappartements entstanden. Die kosten für 32 m² 900 €, also rund 25 €/ m². Im **Basecamp** in Golm sollen Student*innen für 22 m² 650 € auf den Tisch legen, da wären wir bei rund 30 €/ m².

Auch in Golm bei **The Twenty** werden sogar 400 Mikroappartements angeboten – für 28 m² werden dann 710 €/ m² fällig.

Das **Waveboard Hotel & Boardinghouse** in der Berliner Vorstadt ist dann schon was für den noch gehobeneren Standard.
Und im **Boardinghaus** direkt am Rathaus Potsdam in der Helene – Lange – Straße müssen für 36 m² schon 1.150 €/ Monat auf den Tisch gelegt werden.

Aber was ist denn das **Problem** mit solchen möblierten Mikroappartements in Potsdam? Denn klar ist – es gibt natürlich einen gewissen Bedarf, vor allem für Menschen, die als Gastdozent*innen, Künstler*innen, Schauspieler*innen u.a.w. für eine konkrete Arbeitszeit nach Potsdam kommen und eben solche befristeten und voll ausgestatteten Wohnungen suchen. Aber bereits bei den Recherchen zu den Objekten am Filmpark Babelsberg oder bei Umwandlungen aus Mietwohnungen in Potsdam West hatten wir festgestellt: Bei dem geringen Leerstand in Potsdam nutzen immer mehr Mieter*innen nutzen solche möblierte Wohnungen quasi als Einstieg – und bleiben oft länger, weil sie gar nichts anderes finden – wie hier dokumentiert: *„Uns liegen mehrere Mietverträge von Menschen vor, die ihren Mietvertrag in einer „Möblierten Wohnung“ in den letzten Jahren mehrmals verlängert haben. Das zeigt erstens die Dramatik auf dem regulären Wohnungsmarkt, denn dies sind immer Menschen, die eigentlich eine normale Mietwohnung in Potsdam suchen und nur, weil sie nichts finden auf das Segment „Möblierter Wohnungen“ ausweichen müssen.“* Wir haben mit Betroffenen gesprochen, deren Verträge 3 – 4 verlängert worden, Menschen aus Osteuropa oder Auszubildende, die dann mehrere Jahre in solchen Wohnungen lebten und deren Mieten jedes Jahr erhöht worden.
Deshalb ist diese These sich nicht aus der Luft gegriffen: Die Zahl der angebotenen und immer neu gebauten möblierten Wohnungen ist viel höher als der reale Bedarf für eine konkrete Zielgruppe.

Wir schätzen auf Grund unserer Analysen, dass in Potsdam

aktuell mindestens 5.000 möblierte Zimmer bzw. Mikroappartements angeboten und vermietet werden.

Vor allem beim Blick auf die aktuellen Bauprojekte in der Stadt wird dann auch diese Schlussfolgerung klar: Vor allem private Immobilienunternehmen bauen immer weniger Mietwohnungen, noch weniger Sozialwohnungen, aber dafür immer mehr möblierte Wohnungen bzw. Mikroappartements. Diese in Potsdam gut nachweisbare Entwicklung macht auch noch mal deutlich: Es geht nicht darum, immer mehr zu bauen! Die Frage ist, was gebaut wird. Und der Trend hin zu möblierten Mikroappartements verschärft die Wohnungs – und Mietenkrise – statt sie zu lösen.
Es ist ein Geschäftsmodell, was selbst dann noch höhere Rendite möglich macht, wenn die Mieten nicht mehr beliebig erhöht werden können. Durch die Befristung und Orientierung auf Zielgruppen wie Student*innen wird für eine kurze Zeit eine maximal hohe Miete herausgepresst, welche fast alle Menschen niemals länger zahlen könnten.
Diese Entwicklung verändert natürlich auch den **Kiez, die Quartiere** und die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung. Wenn die Nachbar*innen nur noch ganz kurz da sind, wenn Student*innen neben dem Studium ihre ganze freie Zeit arbeiten müssen, um diese horrenden Mieten zu bezahlen, dann bleibt kaum Raum für Nachbarschaft, soziales Engagement und Miteinander. Möbliertes Wohnen zerstört gewachsene Gemeinschaften im Kiez, sorgt für Verdrängung und Konkurrenz.
Ein besonderes Problem stellt aus unserer Sicht dar, dass es in Potsdam viel zu wenig **Wohnraum für Student*innen** gibt. Bei rund 26.000 Student*innen gibt es gerade mal für 10 % Wohnheimplätze des Studentenwerkes – und die sind ganz oft weit außerhalb der Stadt wie in Golm oder am Griebnitzsee. Diesen Mangel machen sich private Anbieter zu Nutze. Sie bauen genau diese Mikroappartements – ausgerichtet auf die Zielgruppe und für die Viele völlig unbezahlbar. In der Konsequenz lebt die Mehrheit der Student*innen gar nicht in Potsdam und die wenigen, die sich das leisten können kommen

aus Familien mit hohem Einkommen oder Vermögen. Und ein für die Stadt deutlich spürbarer Nebeneffekt ist, dass Potsdam eine Studentenstadt ohne Student*innen ist. Das offene und kreative Flair einer typischen Studentenstadt fehlt hier völlig.

Viele der oben genannten Objekte wiesen in den letzten Jahren – vor allem in den Coronazeiten – großen **Leerstand** auf. Wir haben das mit Fotos umfangreich dokumentiert und kamen allein 2022 auf über 1000 nicht belegte und bewohnte Appartements. Dies haben wir natürlich auch der Stadt Potsdam gemeldet, schließlich gibt es hier seit einiger Zeit eine Zweckentfremdungsverordnung. Aber solche möblierten Mikroappartements sind davon gar nicht betroffen. Die Stadt scheute sich davor, das in die Satzung zu schreiben – aus Angst von Rechtsstreitigkeiten.
Statt dessen wird widerspruchslos hingenommen, wenn inzwischen bei fast allen Neubauprojekten wie selbstverständlich Mikroappartements statt Mietwohnungen gebaut werden.
Natürlich darf dann auch das neue Luxusquartier in der **Speicherstadt** nicht fehlen. Dort eröffnet die Novum-Gruppe das neben dem Hotel befindliche Boardinghaus. Unter dem Titel **„Acora Potsdam Living the City“** werden insgesamt 72 Zimmer für temporäres Wohnen angeboten. Kostenpunkt wahrscheinlich 62 €/ m².

Was also tun?
Für Potsdam ist die Realität: **Die Stadt tut gar nichts**.
Weder werden Umwandlungen aus regulären Mietwohnungen kontrolliert oder gar sanktioniert.
Der Bau immer neuer Projekte – wie oben dargestellt – wird nicht reguliert.
Viele Projekte werden öffentlich beworben – auch durch die Lokalzeitungen, vor allem die PNN. Es gibt keine kritische Auseinandersetzung mit diesem Geschäftsmodell, im neuen Wohnungspolitischen Konzept taucht es nicht auf.

Dabei gibt es inzwischen eine Menge **kritischer Studien und**

auch Rechtsgutachten zum Thema.
Laut eines Rechtsgutachtens, das der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in Auftrag gegeben hat, stellt der Übergang einer Dauerwohnung in ein Zeitmodell in Milieuschutzgebieten eine Nutzungsänderung dar. Diese brauche eine Genehmigung, heißt es in dem Gutachten.
Andere Gutachten betrachten die Verwendung von Wohnraum als befristet genutzte möblierte Mikroappartements als gewerbliche Nutzung. Wenn also Bauanträge für solche Mikroappartements in einem Quartier gestellt werden, für welche laut Bebauungs – und Flächennutzungsplan vorgesehen ist – könnte dies verweigert werden.
Natürlich haben andere Bundesländer längst schärfere **Zweckentfremdungsverordnungen**, die das möblierte Wohnen einschließen – nur Brandenburg eben nicht und erst Recht nicht Potsdam, das sich nie getraut, neue rechtliche Wege zu gehen.
So haben wir in einem Beitrag aus dem Jahr 2021 analysiert: *„So gehört zum Beispiel im „Wohnraumschutzgesetz“ von Aachen, Bonn und auch anderen Kommunen zu den Zwecken der Fremdvermietung „… zum möblierten Wohnraum für einen Zeitraum von drei bzw. sechs Monaten.“ Und Hamburgs Wohnraumschutzgesetz enthält die Formulierung, dass Zweckentfremdung unter anderen vorliegt durch „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung.“*

Was bleibt ist Öffentlichkeit.
Das tun wir wieder einmal. Der zunehmende Trend „möblierten Wohnens zum befristeten Gebrauch“ ist in seinem Dimensionen hier in Potsdam weder notwendig, noch hat er was mit einer angeblichen Unterstützung für Student*innen zu tun. Es ist Geschäfts – und Anlagemodell, was eine höchstmögliche Rendite setzt und darauf, dass es dafür in der Stadt keine Regulierungen.
Also sagen und zeigen wir es hier ganz laut: Potsdam braucht keine neuen möblierten Mikroappartements, sondern eine Politik und Verwaltung, die dem endlich einen Riegel vorschiebt.

Die konkrete Analyse haben dazu haben wir hier vorgelegt.
Handelt endlich!