

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 3. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Juli 2025)

zum Thema:

Bezahlbare Mieten im Sozialen Wohnungsbau: hat der Senat die Mietkonzepte bei den bestehenden Sozialwohnungen gestoppt?

und **Antwort** vom 22. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23 206
vom 3. Juli 2025

über Bezahlbare Mieten im Sozialen Wohnungsbau: hat der Senat die Mietenkonzepte bei den bestehenden Sozialwohnungen gestoppt?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Seit 2012 verzichtet das Land Berlin durch das sog. Mietenkonzept auf zusätzliche Tilgungen von Darlehen des geförderten Wohnungsbaus in Berlin. Dadurch wurden die Mieten im sozialen Wohnungsbau (ohne Erhöhungen von Instandhaltungs- und Verwaltungskosten) stabil gehalten.

Frage 1:

Nach Aussage der Senatsverwaltung, so eine Pressemitteilung des Berliner Mietervereins vom 03.07.25, sei das Mietenkonzept „eigentlich bis zum Auslaufen der Förderung ausfinanziert“. Warum soll nun das Mietenkonzept gesperrt werden?

Antwort zu 1:

Für die bis 1997 im sozialen Mietwohnungsneubau (erster Förderweg) nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderten Mietwohnungen sehen die Förderbedingungen für Objekte mit laufendem Förderverhältnis (ohne Objekte mit Wegfall der Anschlussförderung sowie ohne Objekte in der Nachwirkungsfrist nach außerplanmäßiger Rückzahlung) zum 1. April eines Jahres eine jährliche Erhöhung der rechtlich zulässigen Miete (Objektdurchschnitt) um 0,1278 €/m² Wohnfläche/mtl. (bzw. 0,25 DM/m²/mtl.) vor. Für das Aussetzen der Erhöhungen waren bzw. sind seitens des Landes Berlin zum Ausgleich in Abhängigkeit vom Förderverlauf Zuschüsse oder Verzicht auf planmäßige Erhöhungen der Förderdarlehen-Bedienung (gestaffelt Verwaltungskostenbeitrag, Tilgung und Zinsen) zu leisten.

Zum Aussetzen dieser jährlichen Mieterhöhungen wurden in verschiedenen Jahren sowie für unterschiedliche Segmente des sozialen Wohnungsbaus sogenannte Mietenkonzepte umgesetzt, und zwar

- 2008 bis 2017 (außer 2012) - Mietenkonzepte für Sozialmietwohnungen in Großwohnsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus zur Begrenzung der Segregationstendenzen bei nicht angespanntem Wohnungsmarkt,
- 2018-2023 Mietenkonzepte lageunabhängig für alle Sozialmietwohnungen/Objekte mit laufendem Förderverhältnis (Objekte mit Aufwendungsdarlehen und planmäßigem Förderverlauf, mit Verträgen zu Barwert-Rückzahlungen (vor 2011) oder mit IBB-Baudarlehen mit ergänzendem Aufwendungsdarlehen) zur allgemeinen Begrenzung der zulässigen Sozialmieten.

Die „Ausfinanzierung eines Mietenkonzepts“ beinhaltet die Sicherstellung, dass eine in einem Jahr ausgesetzte Mieterhöhung dauerhaft bis zum Bindungsende (bzw. bei Einfrieren der zulässigen Miete bei vorzeitiger außerplanmäßiger Rückzahlung) erhalten bleibt, also nicht im Folgejahr oder später nachgeholt werden kann. D.h. beispielsweise, dass für eine im Jahr 2023 ausgesetzte Erhöhung ab 2023 die Ausgleichsleistung (Zuschuss oder Bedienverzicht) bis zum Bindungsende 0,1278 €/m²/Wohnfläche gesichert („ausfinanziert“) ist; Mietaussetzungen verschiedener Jahre kumulieren sich zu einer Ausgleichsleistung in einem laufenden (Haushalts-)Jahr (Anzahl der Aussetzungen x 0,1278 €/m²/mtl.). Die Ausfinanzierung ist für die jeweiligen genannten Mietenkonzepte, zuletzt zum Erhöhungsjahr 2023, haushälterisch gesichert. In Einzeljahren war ggf. in Abhängigkeit von der Haushaltsplanung eine zweistufige Umsetzung erforderlich, mit einer ersten Finanzierung der aktuellen Erhöhung im laufenden Jahr/Haushaltsplan sowie die Sicherung der fortgesetzten Aussetzung eines Erhöhungsjahrgangs über entsprechende Verpflichtungsermächtigungen für Folgejahre über einen nachfolgenden Haushaltsplan.

Die umgesetzten Mietenkonzepte der genannten Erhöhungsaussetzungen werden fortgesetzt finanziert bzw. die Ausgleichsleistungen geleistet (keine Mittelsperrung). Im Jahr 2025 wurden aufgrund der angespannten Haushaltslage die für ein Mietenkonzept 2025 notwendigen Verpflichtungsermächtigungen nicht freigegeben.

Frage 2:

Welche Finanzmittel sollen dadurch je Haushaltsjahr eingespart werden?

Antwort zu 2:

Für ein mögliches Mietenkonzept 2025 sind Verpflichtungsermächtigungen von 79,8 Mio. € veranschlagt worden.

Frage 3:

Durch die mit 0,13 €/m² jährlich nun sich erhöhenden Mieten im gebundenen Wohnraum sollen die Rückzahlungen an die IBB beschleunigt werden. Wie hoch sind derzeit die Mieten jeweils nach Förderjahrgang in den betroffenen Großwohnsiedlungen (bitte einzeln nach Siedlung/Anzahl der Wohneinheit und Baujahr auflisten)?

Antwort zu 3:

Mit dem Verzicht auf ein Mietenkonzept 2025 bzw. dem Verzicht auf einen Ausgleich der planmäßigen Erhöhung 2025 soll nicht die Rückzahlungen an die IBB beschleunigt werden, da dies fördermethodisch nicht einschlägig ist.

Grundsätzlich wirken die Mietenkonzepte sich bei Objekten mit Barwertverträgen und mit IBB-Baudarlehen nicht auf die Rückzahlung bzw. den Bindungszeitraum aus. Bei Objekten mit planmäßiger Förderung mit Aufwendungsdarlehen führt das Aussetzen der planmäßigen Mieterhöhung(en) um 0,1278 €/m²/mtl. bei Annahme des Verzichts auf Bedienungserhöhungen zu einer Verlängerung des Bindungszeitraums (bei Pflichtannahme von Zuschüssen zur Bedienung ggf. Bindungsdauer-neutral); der Umfang der Verlängerung ist objektspezifisch vom Förderverlauf zum Zeitpunkt der jeweiligen Aussetzung abhängig (erreichter Tilgungssatz, Umfang „ersparter Zinsen“).

Hinsichtlich der Miethöhen wird auf die Antwort zu Frage 12 verwiesen (Mieten für einzelne Siedlungen nicht vorliegend).

Frage 4:

Kann durch die Mieterhöhungen dann - wie in früheren Jahren - die gebundene Miete auch oberhalb des Mietspiegels verlangt werden?

Antwort zu 4:

Für die mögliche Mieterhöhung bzw. Obergrenze eines Erhöhungsverlangens gilt die förderrechtlich zulässige Miete (im Regelfall die Verpflichtungsmiete und bei Beständen ohne Anschlussförderung die unabgesenkte Kostenmiete). Diese kann ggf. auch oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) bzw. dem Mietspiegelwert vergleichbarer Wohnungen liegen. Die rechtlich zulässige Miete ist dabei als Objektdurchschnitt ausgewiesen, sodass gegenüber der wohnungsspezifisch definierten OVM bzw. den Mietspiegelfeldern mit Spanneneinordnungen sich für einzelne Wohnungen innerhalb eines Objektes unterschiedliche Verhältnisse von zulässiger Sozialmiete und OVM ergeben können (bspw. für Wohnungen verschiedener Größenklassen).

Ein Vergleich der Sozialmieten November 2023 gemäß Vermieterbefragung mit den Mietspiegelmittelwerten 2024 der prägenden Objekt-Wohnungsgröße ergab bei 75% der Sozialwohnungen eine tatsächlich gezahlte Miete unterhalb des Mietspiegelmittelwerts (mit einer durchschnittlichen Unterschreitung von 1,21 €/m² in diesen Fällen). Bei Betrachtung der rechtlich zulässigen Miete liegt die Unterschreitungsquote bei 47% der Sozialwohnungen.

Frage 5:

Wie geht die IBB bei Auslaufen der Bindungen mit den bisherigen Mietverzichten der Eigentümer*innen um? Wird die ursprüngliche hohe Kostenmiete mit Nachholung von Mietverzichten zu hohen Ausgangsmieten im freien Markt führen? Werden die bisherigen Mietverzichte weitergeführt?

Antwort zu 5:

Die in der Praxis zu beobachtende (freiwillige) Nichtausschöpfung der rechtlich zulässigen Miete durch geringere Ist-Mietenforderungen der Vermietenden obliegt nicht der Steuerung oder Kontrolle der IBB als Förderbank und Mietpreisstelle des sozialen Wohnungsbaus. Fälle, bei denen Vermietende die freiwilligen Mietverzichtse bis zur rechtlich zulässigen Miete in zeitlicher Nähe zum Bindungsende aufheben oder die Miete sogar unzulässig über das Niveau der rechtlich zulässigen Miete anheben, sind dem Senat nur aus (sehr) wenigen Einzelfällen bekannt. Da besondere Erhöhungen von Sozialmieten typischerweise zu Nachfragen der Mietenden führen, kann im Regelfall von einer Fortführung der Ist-Mieten zum Bindungsende ausgegangen werden.

Frage 6:

Mit welchen Miethöhen gehen dann jeweils nach Förderjahrgang die Bestandsmieten am Ende der Bindungszeit in den freien Markt über (bitte einzeln nach Anzahl Wohneinheiten und nach Förderjahrgang aufschlüsseln)?

Antwort zu 6:

Die zulässige Sozialmiete und ihre Entwicklung ist für die bis 1997 im sozialen Mietwohnungsneubau (erster Förderweg) nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderten Mietwohnungen objektspezifisch definiert und obliegt Änderungen aufgrund des Förderverlaufs (z.B. Einfrieren der Miete bei außerplanmäßiger Darlehensrückzahlung); ebenso variiert der Bindungszeitraum objektspezifisch. Dementsprechend liegt keine Vorausschau der Mieten für Förderjahrgänge zum (uneinheitlichen) Bindungsende vor. Im Übrigen kann der Senat nicht das Verhalten der Vermietenden bezüglich der Mietverzichtse gegenüber der zulässigen Miete prognostizieren.

Frage 7:

Mit den erhöhten Rückzahlungen verkürzen sich die Bindungszeiten. Um wie viel verkürzen sich je nach Bewilligungsjahrgang die Bindungszeiten? Welche Siedlungen sind hiervon betroffen?

Antwort zu 7:

Sofern unter „erhöhten Rückzahlungen“ die vermeintlich höheren Rückzahlungen aufgrund eines Aussetzens bisheriger Mietenkonzepte (tlw. mit Verzichten auf planmäßige Rückzahlungen) oder aufgrund der Nichtdurchführung eines Mietenkonzeptes 2025 verstanden wird, ist auf die Antworten zu Fragen 1 und 3 zu verweisen; bestehende Mietenkonzepte werden fortgesetzt und die Nicht-Umsetzung eines weiteren Mietenkonzeptes führt nicht zu einer Verkürzung des planmäßigen Bindungszeitraums.

Sofern unter „erhöhten Rückzahlungen“ vorzeitige Rückzahlungen der als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zu verstehen sind, so verkürzt sich bei vollständiger Rückzahlung ohne rechtliche Verpflichtung die Bindungszeit gemäß § 11a Absatz 1 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) auf eine Nachwirkzeit bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der

Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt wären.
Daten für einzelne Siedlungen liegen nicht vor.

Frage 8:

Sieht der Senat in der offenbar vorgesehenen Streichung des Mietenkonzepts einen sinnvollen Beitrag angesichts der bereits deutlich gestiegenen Wohnungsmieten in Berlin?

Antwort zu 8:

Die Entwicklung der Sozialmieten von Beständen des 1. Förderwegs mit Nachsteuerungsmöglichkeiten wurde insbesondere durch die Mietenkonzepte 2018 bis 2023 sehr stark gebremst (s. Antwort zu Frage 4). Die Erhöhung der zulässigen Mieten um 0,1278 €/m²/mtl. umfasst bei den typischen Mieten in den einschlägigen Segmenten Erhöhungen um 1,7% bis 2,0 %. Die Erhöhung innerhalb des Rahmens der allgemeinen Preisentwicklung begründet schwer einen zusätzlichen öffentlichen Mitteleinsatz für eine unterdurchschnittliche Mietentwicklung. Dabei wird eine Mietüberlastung von Haushalten in Sozialmietwohnungen mit weiterhin begrenztem Einkommen (bis 55 % über § 9 Abs. WoFG) aufgrund des Anspruchs auf Mietzuschuss nach § 2 WoG Bln ausgeschlossen.

Frage 9:

Kann der Senat sicherstellen, dass die dann vorzeitig aus der Bindung fallenden Wohnungen durch zusätzlichen preisgünstigen geförderten Wohnungsbau ersetzt werden?

Antwort zu 9:

Durch die Nichtauflage eines Mietenkonzeptes 2025 bzw. ein Nichtaussetzen der planmäßigen Erhöhungen der Mieten verkürzen sich nicht die Bindungszeiten (siehe auch Antwort zu Frage 3). Dementsprechend sind hierfür keine zusätzlichen Bindungen zu schaffen bzw. ersetzen. Bei weiterhin 5.000 neu geförderten Wohnungen pro Jahr kann die Anzahl der Sozialwohnungen ab 2026 stabil gehalten werden.

Frage 10:

Wird eine vom Senat geplante Fehlbelegungsabgabe für Haushalte mit gestiegenem Einkommen nicht eine erneute soziale Entmischung der Großwohnsiedlungen zur Folge haben?

Antwort zu 10:

Die Prüfung eines Konzepts gegen „Fehlbelegungen“ im sozialen Wohnungsbau hat potenzielle stadtentwicklungspolitische Effekte einzubeziehen. Grundsätzlich sind skizzierte Segregationstendenzen bei angespannter Wohnungsmarktlage weniger wahrscheinlich als bei entspannter Wohnungsmarktlage mit breiteren räumlichen Angeboten für Haushalte mit höheren Einkommen.

Frage 11:

Wird sich der Senat dafür einsetzen, dass die mit dem Wohnraumversorgungsgesetz 2015 durch Artikel 1 eingeführten Mietzuschüsse im geförderten Wohnungsbau im Wohnraumgesetz § 2 jeweils um die geforderte Mieterhöhung zugunsten des Landes erhöht wird?

Antwort zu 11:

Der aufgrund § 2 WoG Bln bestehende gesetzliche Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg) für Mieterhaushalte mit einem Einkommen von bis zu 55 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes wird aufgrund der aktuellen Bruttowarmmiete einschließlich kalter und warmer Nebenkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen bemessen (Mietzuschuss für Betrag über 30 % Bruttowarmmietbelastung für angemessene Wohnfläche unter Berücksichtigung gesetzlicher Kappungsgrenzen). Erhöhungen der Nettokaltmiete führen - bei unveränderten weiteren Komponenten Nebenkosten und Haushaltseinkommen - zu einer entsprechend gleich hohen Erhöhung des Mietzuschussanspruchs, sofern die gesetzlichen Kappungsgrenzen noch nicht erreicht sind (oder ggf. zu einer erstmaligen Berechtigung bei Überschreitung der Bruttowarmmietbelastung von 30 %).

Frage 12:

Zu den Miethöhen des Sozialen Wohnungsbaus generell: Wie hoch sind die Mieten derzeit im Sozialen Wohnungsbau je nach Förderjahr und wie entwickeln sie sich voraussichtlich bis zum Ende der Bindungszeit (Bitte nach Anzahl der WE und Baujahr aufschlüsseln)?

Antwort zu 12:

Die Durchschnittsmieten des Sozialen Wohnungsbaus zum Stand November 2023 sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Durchschnittsmieten im Sozialen Wohnungsbau November 2023 nach Wohnungsbau- Programmjahre gemäß Vermieterbefragung	
Programm-Jahr	Ø Ist-Miete (€/m² Wfl./mtl.)
1970*	5,79
1971	6,26
1972	6,35
1973	6,32
1974	6,68
1975	6,80
1976	6,91
1977	6,48
1978	6,73
1979	6,62
1980	6,82
1981	6,88
1982	7,01
1983	7,07
1984	7,30
1985	7,37

1986	8,12
1987	7,20
1988	6,90
1989	7,62
1990	7,29
1991	7,28
1992	7,25
1993	7,27
1994	7,33
1995	7,29
1996	7,78
1997	7,70
Insgesamt	6,95
* geringe Fallzahl (Angaben zu <100 WE)	
Datengrundlagen: IBB, Vermieterbefragung 2023	

Eine Vorausschau der Mieten zum Bindungsende liegt – wie in Antwort zu Frage 6 erläutert – nicht vor.

Berlin, den 22.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen