

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Danny Freymark (CDU)**

vom 16. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2025)

zum Thema:

**Bezahlbare Mieten gewährleisten**

und **Antwort** vom 28. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23341

vom 16. Juli 2025

über Bezahlbare Mieten gewährleisten

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben bzw. sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Kriterien sind für die Mietpreisfestsetzung bei Neuvermietungen aus dem Bestand der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) ausschlaggebend? Welche weiteren Regelungen neben dem aktuell geltenden Mietpreisspiegel kommen dabei zur Anwendung? (Bitte getrennt nach den einzelnen LWU ausweisen.)

Antwort zu 1:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Die Mietpreisfestsetzung bei Neuvermietungen im Bestand von degewo erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regularien – insbesondere der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), der Gesetze über die soziale Wohnraumförderung (unter anderem das Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) und diverser vereinbarter Förderungen. Darüber hinaus orientiert sich die Mietpreisfestsetzung an der Leistbarkeit für die Mieterinnen und Mieter sowie der Marktakzeptanz am jeweiligen Standort.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Bei der Vermietung unserer Neubauwohnungen setzen wir die aktuell gültige Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ um. Mindestens 50 % der Wohnungen werden mietpreis- und belegungsgebunden vermietet zu Nettokaltmieten ab 6,50 €/ m<sup>2</sup> in Abhängigkeit des Fördervertrages. Für die freifinanzierten Wohnungen überschreiten die Erstvermietungsmiten den durchschnittlichen Wert für 2025 in Höhe von 15,44 €/ m<sup>2</sup> nicht. Dabei erfolgt eine lagespezifische Differenzierung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Standorte.

Bei der Neuvermietung im Bestand gilt der Mietspiegel zzgl. max. 10 % zur ortsübliche Vergleichsmiete. Bei geförderten Wohnungen gelten die Regelungen von Fördervertrag, Projektvertrag oder der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Zudem finden die Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse Anwendung.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Alle Neuvermietungen erfolgen entsprechend der Vorgaben des BGB und unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse, sowie der KoopV „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit grundsätzlich max. 10 % oberhalb des Mietspiegels (OVM +10 %). Dies gilt im preisfreien und preisgebundenen Bestand. Sollte die Kostenmiete im preisgebundenen Bestand unterhalb der OVM oder 110 % OVM liegen, wird auf Höhe der Kostenmiete gekappt.

Bei Neubauten oder bei Inanspruchnahme von Förderungen im Rahmen von Modernisierungen, werden grundsätzlich bei allen bestehenden und neuen Vorhaben die entsprechenden Vorgaben und Quoten der jeweiligen Projekt- und Förderverträge (WFB 2014, 2015, 2018, 2019, 2023, EBG, EBG2, SIWA oder SWM 2023) berücksichtigt. Erstvermietungen im Neubau liegen im Ø bei maximal 15 €/ m<sup>2</sup> nettokalt zzgl. Indexierung von 2,9 % p.a.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die Mietpreisfestsetzung im Rahmen der Neuvermietung erfolgt zu den im aktuell geltenden Mietspiegel 2024 festgelegten Mietspiegelwerten. Darüber hinaus finden die Regelungen zur Mietpreisbremse Anwendung.“

Die STADT UND LAND teilt Folgendes mit:

„Für die STADT UND LAND ist bei der Mietpreisfestsetzung bei Neuvermietungen aus dem Bestand neben dem aktuell geltenden Mietspiegel auch die Einhaltung der Regelungen des

Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), der Kooperationsvereinbarung sowie bestehender Mietpreisbindungen maßgeblich. Letztere ergeben sich aus konkreten Vorgaben individueller Förderverträge oder beispielsweise aus dem Betrauungsakt für das „Kosmos-Viertel“ in Berlin-Altglienicke.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Bei Kündigung einer Wohnung wird der Mietpreis gemäß dem jeweils aktuellen Mietspiegel unter Anwendung der Orientierungshilfen ermittelt. Die Neuvertragsmiete wird aufgrund der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen festgesetzt.“

Frage 2:

Wie erklärt sich der deutliche Anstieg von Mieten bei Neuvermietungen im Vergleich zu laufenden Mietverhältnissen in identischen Objekten der einzelnen LWU?

Antwort zu 2:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Der Anstieg von Mieten bei Neuvermietungen im Vergleich zu laufenden Mietverhältnissen lässt sich durch die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen erklären. Bei Neuvermietungen erlaubt die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) in der Regel Mietpreise von bis zu 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für Bestandsmietverhältnisse gilt hingegen § 558 BGB, wonach Mieterhöhungen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig sind.

Zudem ist bei Bestandsmietverhältnissen die jeweilige Ausgangsmiete zu berücksichtigen. Diese darf derzeit bei den LWU innerhalb von drei Jahren lediglich um 11 % steigen, bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB in Summe um nicht mehr als 2,9 % jährlich.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„In der Neuvermietung wenden wir die Regelungen des Berliner Mietspiegels in Kombination mit der Mietpreisbremse an.

Der Mietspiegel wird alle 2 Jahre aktualisiert. In der Regel steigen hierbei die Mieten, so dass sich dies auf die Neuvermietungsmieten niederschlägt. Diese liegen dann oftmals höher als die Bestandsmieten.

Durch unterlassene Mieterhöhungen aufgrund des Gesetzes zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel), dem sog. Mietendimmer sowie der momentanen Begrenzung auf 2,9 % Steigerung pro Jahr, zahlen viele Mieter aktuell eine Miete deutlich unterhalb des Mietspiegelwertes, was ebenfalls zu einer höheren Spreizung zwischen Vormietermiete und Neuvertragsmiete führt.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Der Unterschied zwischen Neuvermietungen und Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis wird durch die unterschiedlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen (BGB, KoopV) zum jeweiligen Zeitpunkt bedingt.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die Mietentwicklung von laufenden Mietverhältnissen im freifinanzierten Wohnraum folgt den Regelungen der Kooperationsvereinbarung der LWU mit dem Berliner Senat und dem „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“. Danach ist zum einen die gesetzliche Kappungsgrenze von 15 % in angespannten Wohnungsmärkten auf 11 % in drei Jahren reduziert und zum anderen werden die maximale Mieterhöhungsbeträge bezogen auf die Wohnfläche gedeckelt.

Des Weiteren wurde die Mietentwicklung in laufenden Mietverhältnissen der LWU in den Jahren 2020 bis 2024 durch verschiedene Faktoren stark beeinflusst und somit vom Markt abgekoppelt. Zu nennen sind hier der Verzicht von Mieterhöhungen in Folge der Corona-Pandemie, das Kündigungsmoratorium und der Mietestopp bei den LWU im Zeitraum 01.11.2022-31.12.2023.

Im Rahmen von Neuvermietungen orientieren wir uns, wie unter Frage 1 beschrieben, am aktuell geltenden Mietspiegel 2024. Aufgrund der eingangs beschriebenen Regularien sowie der geringen Mietentwicklung der vergangenen Jahre in laufenden Mietverhältnissen kann es in identischen Objekten zu höheren Neuvertragsmieten im Vergleich zu laufenden Mietverhältnissen kommen.“

Die STADT UND LAND teilt Folgendes mit:

„Die Veränderung von Mieten bei Neuvermietungen ist differenziert zu betrachten und lässt sich nicht pauschal beantworten. Mietanpassungen können sich beispielsweise aus einer Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder aus einer Erhöhung der Kostenmiete ergeben. Zudem kann es aufgrund der bestehenden Restriktionen bei Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen – insbesondere in Verbindung mit langen Vertragslaufzeiten – zu einer zunehmenden Diskrepanz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der vertraglich vereinbarten Miete kommen.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Ein wesentlicher Grund liegt in der unterschiedlichen Ausgangsbasis der Mietpreisgestaltung. Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen wurden über einen längeren Zeitraum hinweg durch Regelungen wie Mietendeckel, Mietendimmer und frühere Kooperationsvereinbarungen lediglich in einem moderaten Umfang angepasst. Die Neuvertragsmiete wird aufgrund der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen festgesetzt.“

Frage 3:

Welche Maßnahmen ergreifen die LWU, um im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus auch weiterhin bezahlbare Mieten für alle Bevölkerungsschichten zu garantieren? (Bitte getrennt nach den einzelnen LWU ausweisen.)

Antwort zu 3:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Zur Sicherung bezahlbarer Mieten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus hat degewo in den vergangenen Jahren diverse zusätzliche Mietsubventionierungsangebote der IBB in Anspruch genommen, darunter unter anderem die bis 2024 laufenden Mietenkonzepte zur Vermeidung förderungsbedingter Mietsteigerungen.“

Zusätzlich unterstützt degewo die Inanspruchnahme des Mietzuschusses für die Mieterinnen und Mieter in Sozialwohnungen gemäß dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln), indem degewo im Miethöhungsschreiben aktiv auf dieses Angebot hinweist.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Die Bezahlbarkeit der Miethöhe wird durch Einhaltung gesetzlicher/ übergeordneter rechtlicher Vorgaben gewährleistet (siehe Antworten zu 1 und 2). Auf die Einhaltung des Leistbarkeitsversprechens nach der KoopV 2024 im Rahmen von Neuvermietung und laufenden Mietverhältnissen, welches die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet, wird geachtet. Zudem wird bei jeder Mietanpassung auf das Leistbarkeitsversprechen hingewiesen.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Die Gewobag errichtet einen Großteil ihrer Neubauwohnungen im geförderten Segment ab 7 EUR/ qm. Insgesamt werden durch die Gewobag in den kommenden Jahren so rund 4.000 weitere preisgebundene Wohnungen entstehen.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Auch weiterhin errichtet die HOWOGE in Neubauvorhaben 50 % der Wohnungen im geförderten Bereich mit sehr geringen Mieten. Neben der 50%igen Förderquote im Neubau, werden im Bestand 63 % aller wiedervermieteten Wohnungen an WBS-Berechtigte Haushalte vergeben.“

Die STADT UND LAND teilt Folgendes mit:

„Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erfüllt die STADT UND LAND die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung und errichtet grundsätzlich mindestens 50 % der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung. Dadurch entsteht zusätzlicher sozialer Wohnraum und das Angebot wird kontinuierlich erweitert. Diese Flächen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 220 % der Einkommensgrenzen gemäß § 9 Absatz 2 WoFG. Mindestens 60 % dieses geförderten Anteils – entsprechend 30 % der gesamten Wohnfläche des Projekts – werden im Fördermodell 1 realisiert und stehen Haushalten mit einem Einkommen von bis zu 140 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG zur Verfügung. Darüber hinaus gilt das Leistbarkeitsversprechen.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Im sozialen Wohnungsbau gelten für alle Eigentümer klare Vorgaben zur Mietpreisgestaltung, d. h. wir haben hier keine Gestaltungsmöglichkeiten.“

Frage 4:

Gibt es interne Obergrenzen oder Orientierungshilfen für die Mietpreisgestaltung bei Wiedervermietungen in den einzelnen LWU? Wenn ja, welche? (Bitte getrennt nach den einzelnen LWU ausweisen.)

Antwort zu 4:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Die unter Frage 1 genannten Kriterien bilden die Grundlage für die Mietpreisfestsetzung bei Wiedervermietungen von degewo.“

Die GESOBAU teilt Folgendes mit:

„Die Wiedervermietungen erfolgen grundsätzlich zur OVM + 10 %. Gemäß der unter Frage 1 benannten Regelungen erfolgt darüber hinaus im Einzelfall eine Reduzierung der Neuvertragsmiete.“

Die Gewobag verweist auf die Beantwortung der Frage 1.

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Wie unter 1. beschrieben orientieren wir uns am jeweils gültigen Mietspiegel und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse (§§ 556 d-f BGB). Daneben berücksichtigen wir, wenn nötig/ möglich, aber auch die konkrete Lage des Mietobjektes im Gebäude (Geschoss, Nord-Süd-Ausrichtung etc.).“

Die STADT UND LAND teilt Folgendes mit:

„Die STADT UND LAND beachtet bei der Mietpreisgestaltung die gesetzlichen Vorgaben der Mietpreisbremse und des Mietspiegels, die Regelungen aus bestehenden Förderverträgen sowie die geltende Kooperationsvereinbarung.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Neue Wohnungsbauförderungen: Mieten sind über 25-30 Jahre in deren Höhe vorgeschrieben durch eine reduzierte Einstiegsmiete (6,50-7,00 und bis 11,50 EUR/ m<sup>2</sup>) und i. d. R. 0,20 – 0,35 EUR/ m<sup>2</sup> Steigerung alle 2 Jahre abgesichert.“

Alter sozialer Wohnungsbau: Hier gilt das Kostenmietprinzip und klare Vorgaben zur Erhöhung.“

Berlin, den 28.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen