

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 16. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Februar 2026)

zum Thema:

Verstöße landeseigener Wohnungsunternehmen (LWU) gegen die Mietpreisbremse

und **Antwort** vom 3. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. März 2026)

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. 19/25246

vom 16. Februar 2026

über Verstöße landeseigener Wohnungsunternehmen (LWU) gegen die Mietpreisbremse

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 die Bezirke und die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

In wie vielen Fällen wurden seit 2021 gegen landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) Verfahren wegen Verstößen gegen die Mietpreisbremse eingeleitet?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Frage 5:

Welche wesentlichen Gründe wurden in den festgestellten Fällen für die Überschreitung der nach Mietpreisbremse zulässigen Miete genannt?

Frage 6:

In wie vielen Fällen beriefen sich die LWU auf Ausnahmetatbestände der Mietpreisbremse und in wie vielen Fällen wurden diese von Gerichten nicht anerkannt?

(Bitte nach Unternehmen und Ausnahmetatbestand auflisten)

Frage 7:

In wie vielen Fällen waren fehlerhafte oder unvollständige Auskünfte nach § 556g BGB Anlass für Verfahren?

(Bitte nach Jahr und Unternehmen auflisten)

Antwort zu 1, 5 - 7:

Seitens der Bezirke wurden keine Verfahren wegen Verstößen gegen die Mietpreisbremse eingeleitet. Grund hierfür ist, dass die sogenannte „Mietpreisbremse“ in den §§ 556d Baugesetzbuch (BGB) geregelt und damit ausschließlich dem privaten Mietrecht zuzuordnen ist. Die gesetzlichen Vorschriften richten sich unmittelbar an Mieter und Vermieter; sie begründen weder eine behördliche Überwachungszuständigkeit noch Ordnungswidrigkeits- oder Straftatbestände.

Den Bezirken fehlt sowohl eine gesetzliche Ermächtigung zur Verfolgung möglicher Verstöße als auch ein Auskunfts- oder Eingriffsrecht. In der Regel haben sie daher keine Kenntnis von etwaigen Verstößen und könnten selbst im Falle einer Kenntnis kein Verfahren einleiten. Nach der gesetzlichen Konzeption ist es vielmehr Sache der Mieterinnen und Mieter, eine überhöhte Miete zivilrechtlich gegenüber dem Vermieter geltend zu machen und gegebenenfalls vor den Zivilgerichten durchzusetzen. Die bezirkliche Zuständigkeit bezieht sich hingegen auf Fälle von „Mietpreisüberhöhung“ gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG).

Frage 2:

In wie vielen Fällen wurden durch Gerichte Verstöße der LWU gegen die Mietpreisbremse festgestellt?

(Bitte nach Jahr- immer ab 2021 -, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Frage 3:

In wie vielen Fällen wurden Verfahren ohne gerichtliche Entscheidung durch außergerichtliche Einigung beendet?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Frage 4:

In wie vielen Fällen haben Gerichte Klagen von Mieter*innen gegen LWU wegen der Mietpreisbremse abgewiesen?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Frage 8:

In welcher Gesamthöhe mussten LWU seit 2015 aufgrund von Verstößen gegen die Mietpreisbremse überhöhte Mieten zurückzahlen?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Frage 9:

Wie hoch war die durchschnittliche Rückzahlung pro betroffenem Mietverhältnis?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Antwort zu 2 - 4, 8 und 9:

Hierzu liegen dem Senat keine statistisch erfassten Daten vor.

Frage 10:

In welcher Höhe sind den LWU Kosten für Gerichtsverfahren, Vergleichszahlungen und Rechtsberatung entstanden?
(Bitte nach Jahr und Unternehmen auflisten)

Antwort zu 10:

Bei der HOWOGE, WBM, SuL und Gewobag werden Kosten dieser Art aufgrund äußerst geringer Fallzahlen nicht separat erfasst und nachgehalten.

Die degewo kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine systemische Auswertung liefern, da die Erfassung der Daten zur Mietpreisbremse erst kürzlich eingeführt wurde.

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Bisher sind keine Kosten für Gerichtsverfahren, Vergleichszahlungen und Rechtsberatung entstanden.“

Frage 11:

Wie viele Beschwerden bzw. Rügen wegen möglicher Verstöße gegen die Mietpreisbremse gingen seit 2021 bei den LWU ein?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Frage 12:

In wie vielen Fällen wurde nach einer solchen Rüge die Miete ohne Gerichtsverfahren abgesenkt?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Frage 13:

In wie vielen Fällen lehnten die LWU eine Absenkung trotz Rüge ab?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und Bezirk auflisten)

Antwort zu 11 - 13:

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Beantwortung der Fragen ist nicht möglich, da eine systemische Erfassung nicht erfolgt.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der WBM werden nur Statistiken über gerichtliche Verfahren erfasst“.

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die Erfassung der Beschwerden/Rügen zur Mietpreisbremse wurde erst kürzlich eingeführt, daher kann degewo zum jetzigen Zeitpunkt noch keine systemische Auswertung liefern, die im Sinne der Frage belastbar wäre.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der HOWOGE werden Kosten dieser Art aufgrund äußerst geringer Fallzahlen nicht separat erfasst und nachgehalten.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Eine systemseitige Erfassung der Rügen erfolgt nicht. Daher ist eine genaue Auswertung pro Jahr und Bezirk nicht möglich.

Im Jahr 2025 hat die GESOBAU im Rahmen eines Projektankaufs 30 Rügen von der Conny GmbH erhalten. Hier wurde vom vorherigen Vermieter die Mietpreisbremse in zwei Fällen nicht eingehalten. In den anderen 28 Fällen wurde die Rüge abgelehnt.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2021 sind 13 Beschwerden beziehungsweise Rügen bei der SuL eingegangen.

Bezirk	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Neukölln	1		1	2	2	
Tempelhof						1
Treptow-Köpenick	1				1	
Marzahn-Hellersdorf	1				3	

Fälle in denen die Mieten ohne Gerichtsverfahren abgesenkt wurde:

Bezirk	2021	2022	2023	2024	2025
Neukölln	1			1	
Treptow-Köpenick					1

Fälle in denen die SuL trotz Rüge eine Absenkung ablehnte:

Bezirk	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Neukölln			1		1	
Tempelhof						1
Marzahn-Hellersdorf					3	„

Frage 14:

Welche Maßnahmen haben Senat und LWUs ergriffen, um Verstöße gegen die Mietpreisbremse künftig auszuschließen?

Antwort zu 14:

Zur Stärkung und Durchsetzung der Mietpreisbremse hat der Senat die Anstalt öffentlichen Rechts „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“ errichtet. Sie kontrolliert die Einhaltung miethpreisrechtlicher Vorgaben und unterstützt Mieterinnen und Mieter bei der Durchsetzung ihrer Rechte.

Die Mietpreisprüfstelle bietet hierzu eine Erstberatung zur Mietpreisbremse sowie zu Verfahren nach § 5 WiStG an. Die Beratung erfolgt durch Dienstleister und umfasst - je nach Fallgestaltung - auch die Vermittlung in kostenlose bezirkliche Mieterberatungen. Wichtig ist dem Senat die

persönliche Beratung – nach Wunsch telefonisch oder in Präsenz – der Standortbedarf wird dabei laufend geprüft.

Konsequenter Mieterschutz in ganz Berlin erfordert im elektronischen Zeitalter jedoch nicht notwendig eine räumliche Präsenz der Mietpreisprüfstelle in jedem Bezirk, sondern auch die tägliche Erreichbarkeit per E-Mail und Telefon, die bei der Mietpreisprüfstelle gewährleistet ist.

Die LWU haben für die Ermittlung der Neuvertragsmieten klare Regelungen und Prozesse aufgestellt und das Personal entsprechend geschult. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird systemseitig ermittelt und mit der Vorvertragsmiete abgeglichen. Jede Festlegung einer Neuvertragsmiete wird im 4 Augen- Prinzip geprüft und vom Vorgesetzten freigegeben.

Frage 15:

Wurden nach gerichtlichen Niederlagen interne Prozesse oder Berechnungsmethoden der betroffenen LWU geändert?

(Bitte nach Unternehmen auflisten)

Antwort zu 15:

Bei den LWU werden sämtliche Prozesse grundsätzlich einer regelmäßigen Evaluierung und kontinuierlichen Weiterentwicklung unterzogen. Durch diese fortlaufende Überprüfung wird gewährleistet, dass Erkenntnisse und Erfahrungen aus der operativen Praxis einschließlich solcher aus rechtlichen Verfahren systematisch erfasst und in die stetige Optimierung der Abläufe integriert werden.

Frage 16:

Wie werden Mieter*innen über ihre Rechte aus der Mietpreisbremse bei Vertragsabschluss informiert?

Antwort zu 16:

Bei den LWU werden die Mieterinnen und Mieter bei Vertragsabschluss im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen informiert.

Frage 17:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 17:

Den Bezirken wurde seitens des Senats nach Erhalt der Schriftlichen Anfrage am 17.02.2026 eine Frist von neun Tagen für die Beantwortung der Fragen, bis zum 26.02.2026, eingeräumt.

Berlin, den 03.03.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen