

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 29. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2026)

zum Thema:

**Heimstaden-Neuvermietungen in Milieuschutzgebieten: erhaltungsrechtliche Genehmigungen und mögliche Umgehung der Mietpreisbremse 1**

und **Antwort** vom 13. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25956  
vom 29. April 2026

über Heimstaden-Neuvermietungen in Milieuschutzgebieten: erhaltungsrechtliche  
Genehmigungen und mögliche Umgehung der Mietpreisbremse 1

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Fragestellers:

Mir liegen Auswertungen öffentlich zugänglicher Wohnungsinserate der letzten 12 Monate des Unternehmens Heimstaden vor. Bei mehreren Inseraten in Berliner sozialen Erhaltungsgebieten lagen die Angebotsmieten deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zugleich enthielten die Inserate Hinweise auf vorherige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

Aus den ausgewerteten Inseraten liegt die Vermutung nahe, dass Heimstaden bei den betreffenden Neuvermietungen die Ausnahme von der Mietpreisbremse bei „Erstvermietung nach umfassender Modernisierung“ geltend macht oder geltend machen könnte. Da sich die betreffenden Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten befinden, wären umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich erhaltungsrechtlich relevant und müssten je nach Art und Umfang vom zuständigen Bezirksamt genehmigt worden sein.

Wenn in den Bezirksamtsakten keine oder nur geringfügige Modernisierungen genehmigt wurden oder beantragte Maßnahmen überwiegend als Instandsetzung, Instandhaltung oder nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen eingeordnet wurden, würde dies den Verdacht erhärten, dass die Ausnahme von der Mietpreisbremse

möglicherweise zu Unrecht herangezogen wurde, um Mieten deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

Frage 1:

Inwiefern haben Senat und Bezirke Erkenntnisse zu einer möglichen systematischen Umgehung der Mietpreisbremse durch das Unternehmen Heimstaden bei der Neuvermietung von vermeintlich umfassend modernisierten oder sanierten Wohnungen?

- a. Wie viele Beschwerden, Hinweise oder Verfahren bezüglich Heimstaden im Zusammenhang mit überhöhten Neuvertragsmieten, Mietpreisbremse oder vermeintlich umfassend modernisierten Wohnungen sind Senat und Bezirken in den vergangenen drei Jahren bekannt geworden?
- b. Wie viele dieser Fälle betreffen Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten/ Milieuschutzgebieten?
- c. Welche Möglichkeiten haben Senat und Bezirke, Fälle zu erkennen oder zu überprüfen, in denen Vermieter\*innen in sozialen Erhaltungsgebieten bei Neuvermietungen Wohnungen als „umfassend modernisiert“ darstellen, obwohl nach Aktenlage keine ausreichenden erhaltungsrechtlich genehmigten Modernisierungsmaßnahmen vorliegen? Falls keine solchen Möglichkeiten bestehen: Warum nicht?

Antwort zu 1 und 1 a.:

Weder vom Senat noch in den Bezirken werden die entsprechenden Sachverhalte durch die Stadtentwicklungsämter systematisch erfasst. Hierzu besteht keine gesetzliche Grundlage.

Es bestehen grundsätzlich ebenso wenig Mitteilungspflichten hinsichtlich der Miethöhen. Sofern die Miethöhen (Vorher- und Nachher-Miete) in den sogenannten Wohnungsbögen bei erhaltungsrechtlichen Anträgen abgefragt werden, dienen sie der Plausibilitätsprüfung hinsichtlich des Umfangs der baulichen Maßnahmen und ihrer Verdrängungswirkung.

Allerdings gab nach einigen Hinweisen aus den Bezirken und Beobachtung der Wohnungsinserate auf der Internetseite des Unternehmens im vergangenen Jahr einen zunächst schriftlichen und sodann persönlichen klärenden Austausch zwischen dem Senat und Vertretern von Heimstaden. Thema waren die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und die nicht übereinstimmenden Angaben in Wohnungsbögen und Wohnungsinseraten bezüglich des Modernisierungs- bzw. Sanierungsumfangs und den Miethöhen.

Alle Bezirke, außer Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte, haben in der Abfrage zu dieser Schriftlichen Anfrage angegeben, dass keine Übersichten dazu existieren und keine Fälle konkret bekannt sind.

Dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein Fall bekannt, in welchem Hinweise zu überhöhten Neuvertragsmieten nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einer Wohneinheit vorliegen.

Das Bezirksamt Mitte hat 15 Fälle aufgelistet, in denen die Mieten gemäß Inserat nicht mit den in den Wohnungsbögen angegebenen Miethöhen übereinstimmen.

Das Bezirksamt Neukölln gibt an, dass bei mutmaßlichen Verstößen gegen die Mietpreisbremse ein Hinweis auf die Mieterberatung und/oder die Mietpreisprüfstelle erteilt wird.

Antwort zu 1b.:

Alle dargestellten Fälle beziehen sich auf soziale Erhaltungsgebiete.

Antwort zu 1c.:

Mit der Erteilung einer Genehmigung für Maßnahmen, auf die erhaltungsrechtlich ein Anspruch besteht, endet der Prüfvorgang. Sicherungsinstrumente wie Auflagen oder Bedingungen zur Überprüfung einer genehmigungskonformen Durchführung (z.B. Vorlage von Fotos), sind bei einem gebundenen Anspruch auf Genehmigung nicht zulässig.

Wie die Wohnung nach Durchführung der Maßnahmen auf dem Mietwohnungsmarkt dargestellt wird, entzieht sich folglich in der Regel der Kenntnis des Stadtentwicklungsamts.

Selbst bei Kenntnis der Vermietung ergibt sich eine erhaltungsrechtliche Eingriffsmöglichkeit daraus jedoch nicht direkt. Die Hinweise auf die Maßnahmen werden dann überwiegend hinterfragt, aber jenseits der Betrachtung der baulichen Maßnahmen besteht keine Rechtsgrundlage der Überprüfung aus dem Erhaltungsrecht heraus.

Die mietrechtlichen Komponenten müssen durch die Mietenden rechtlich durchgesetzt werden. Für den Bezirk bestehen dagegen keine direkten Möglichkeiten, gegen die Angaben in Wohnungsinseraten als „umfassend modernisiert“ vorzugehen. In einigen Bezirken wurde in erhaltungsrechtliche Genehmigungen, die eine Vielzahl an baulichen Maßnahmen beinhaltete, ein Hinweis aufgenommen, dass aus Sicht des Bezirksamts keine umfassende Modernisierung erfolgte. Dies wurde auch den Mietenden mitgeteilt.

Frage 2:

Welche erhaltungsrechtlichen Anträge, Genehmigungen und sonstigen Vorgänge nach §§ 172, 173 BauGB gab es in den vergangenen drei Jahren zu Wohnungen, die den in Anlage 1 genannten Angaben zu Adresse, Etage und Wohnfläche entsprechen? Bitte je Eintrag in Anlage 1 möglichst tabellarisch angeben,

- ob und wie viele entsprechende Vorgänge vorlagen,
- welche Modernisierungs-, Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen beantragt, angezeigt oder sonst aktenkundig wurden,
- welche Maßnahmen genehmigt, teilweise genehmigt oder versagt wurden, welche Maßnahmen nicht als genehmigungspflichtige Modernisierung bewertet, sondern als nicht genehmigungspflichtige Instandsetzungen, Instandhaltungen oder Erhaltungsmaßnahmen eingeordnet wurden!

Falls zu einzelnen Einträgen keine Auskunft anhand von Adresse, Etage und Wohnfläche möglich ist, wird hilfsweise um Auskunft zu sämtlichen erhaltungsrechtlichen Vorgängen für Wohnungen auf der jeweils genannten Etage der jeweiligen Adresse innerhalb der vergangenen drei Jahre gebeten. In diesem Fall bitte ebenfalls angeben, wie viele Vorgänge vorlagen und welche Maßnahmen beantragt, genehmigt, teilweise genehmigt, versagt oder als nicht genehmigungspflichtig/ Instandsetzung/ Instandhaltung/ Erhaltungsmaßnahme eingeordnet wurden!

Anlage 1: Abzufragende Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten

Milieuschutzgebiet	Adresse	Etage	Wohnfläche
Spandau			
Wilhelmstadt	Brüderstraße 22, 13595 Berlin	2. Etage	82,97 m <sup>2</sup>
Spandauer Neustadt	Lynarstr. 9, 13585 Berlin	3. Etage	47,00 m <sup>2</sup>
Stresow	Pichelswerderstr. 27, 13597 Berlin	2. Etage	57,01 m <sup>2</sup>

Treptow-Köpenick			
Oberschöneweide	Fritz-Kirsch-Zeile 17, 12459 Berlin	1. Etage	63,70 m <sup>2</sup>
Alt-Treptow	Elsenstr. 101, 12435 Berlin	1. Etage	92,20 m <sup>2</sup>
Niederschöneweide	Rudower Straße 3, 12439 Berlin	2. Etage	40,52 m <sup>2</sup>
Pankow			
Pankow-Süd	Thulestraße 15, 13189 Berlin	3. Etage	97,95 m <sup>2</sup>
Langhansstraße	Eilveser Straße 10, 13086 Berlin	Erdgeschoss	42,30 m <sup>2</sup>
Pankow Zentrum	Brehmestraße 60, 13187 Berlin	2. Etage	43,78 m <sup>2</sup>
Winsstraße	Marienburger Straße 30, 10405 Berlin	6. Etage	72,27 m <sup>2</sup>
Arnimplatz	Schönhauser Allee 108, 10439 Berlin	1. Etage	60,97 m <sup>2</sup>
Helmholtzplatz	Göhrener Straße 13, 10437 Berlin	Erdgeschoss	36,81 m <sup>2</sup>
Falkplatz	Cantianstr. 19, 10437 Berlin	Erdgeschoss	88,96 m <sup>2</sup>
Ostseestraße / Grellstraße	Greifswalder Str. 153, 10409 Berlin	4. Etage	68,37 m <sup>2</sup>
Mitte			
Birkenstraße	Birkenstr. 10, 10559 Berlin	2. Etage	122,86 m <sup>2</sup>
Thomasiusstraße	Spenerstr. 38, 10557 Berlin	5. Etage	41,78 m <sup>2</sup>
Waldstraße	Siemensstr. 14, 10551 Berlin	4. Etage	63,41 m <sup>2</sup>
Charlottenburg-Wilmersdorf			
Mierendorff-Insel	Wernigeroder Str. 28, 10589 Berlin	1. Etage	70,82 m <sup>2</sup>
Tempelhof-Schöneberg			
Schöneberger Süden	Eisenacher Str. 59, 10823 Berlin	1. Etage	114,29 m <sup>2</sup>
Feuerbachstraße	Schönhauser Str. 24, 12157 Berlin	3. Etage	58,82 m <sup>2</sup>
Mittelstraße	Berlinickestr. 16, 12165 Berlin	1. Etage	49,43 m <sup>2</sup>
Lichtenberg			
Weitlingstraße	Leopoldstr. 38, 10317 Berlin	4. Etage	64,99 m <sup>2</sup>

Antwort zu 2:

Die Antwort ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens Heimstaden teilweise auch reine Instandsetzungsarbeiten beantragt wurden, die unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht genehmigungspflichtig sind. Diese sind nachfolgend aus Gründen der Vollständigkeit mit aufgeführt. Teilweise lassen sich reine Instandsetzungsarbeiten nicht klar von genehmigungspflichtigen Modernisierungen trennen. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für den Schutz personenbezogener Daten können die Angaben nicht adressscharf erfolgen, da sonst Rückschlüsse auf konkrete natürliche Personen möglich wären. Es wird daher nachfolgend nur angegeben, welche Maßnahmen Heimstaden im jeweiligen Bezirk in Bezug auf die genannten Adressen insbesondere beantragt hat.

Bezirk	Antwort zu Frage 2
Spandau	<p>Beantragt und genehmigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernisierungsarbeiten, u.a. Erneuerung der Böden in Zimmern und Flur (Vinyl), Instandsetzung der Fenster und Türen</li> <li>- Badsanierung (Fliesen, Sanitäröbekte mit Stand-WC, Spülkasten unter Putz und Ventilheizkörper)</li> <li>- Erneuerung der Sanitäröbekt,</li> <li>- Erneuerung Fliesen im Bad</li> <li>- Erneuerung Küchenboden (Fliesen)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung Elektroinstallation, Anhangdecke im Flur</li> <li>- Erneuerung der Gegensprechanlage (ohne Videofunktion)</li> </ul>
Treptow-Köpenick	<p>Beantragt und genehmigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch der Böden</li> <li>- Erneuerung der Sanitärobjekte inkl. Anschlüsse, Handtuchwärmer, Fliesen</li> <li>- Ersteinbau der Bodenfliesen in der Küche</li> <li>- Erneuerung der Elektroinstallation/-verteilung</li> <li>- Instandhaltung und Aufarbeitung der Fenster und Türen und Austausch der Wohnzimmertür</li> <li>- Abhangdecke gesamter Wohnraum, Flur, Küche und Badezimmer mit Spots</li> <li>- Aufarbeitung Dielenboden oder gleichwertige Erneuerung des Bodenbelags</li> <li>- Erneuerung Wandfliesen im Bad und Bodenfliesen im Bad und Küche</li> <li>- Erneuerung der Gegensprechanlage</li> <li>- Gleichwertige Erneuerung der Böden</li> <li>- Instandhaltung der Fenster und Türen, notwendige Putzarbeiten</li> </ul>
Pankow	<p>Beantragt und genehmigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbau Vinyl in Flur und Zimmern</li> <li>- Instandhaltung der Fenster und Türen</li> <li>- Erneuerung der Sanitärobjekte inkl. Anschlüsse, inkl. der Fliesen im Bad (Wände und Boden)</li> <li>- Ersteinbau der Fliesen in der Küche</li> <li>- Erneuerung der Elektroinstallation/-verteilung inkl. Gegensprechanlage (ohne Videofunktion)</li> <li>- notwendige Putz-/Spachtelarbeiten aufgrund der erforderlichen Erneuerung der Elektroinstallation</li> <li>- Aufarbeitung der Dielenböden im Zimmer und im Flur, ggf. Erneuerung der Böden</li> <li>- Aufarbeitung der Fenster und Türen ohne Austausch</li> <li>- Erneuerung der Sanitärobjekte inkl. Anschlüsse, sowie Erneuerung der Fliesen im Bad</li> <li>- Erneuerung des Küchenbodens</li> <li>- Putz-, Spachtel-, Trockenbauarbeiten</li> <li>- Abhangdecke im Flur (geschlossene Leitungswege Elektrik)</li> <li>- Erneuerung des Küchenbodens</li> <li>- Aufarbeitung der Böden im Flur und in den Zimmern sowie Erneuerung der Böden</li> </ul>

Mitte	<p>Beantragt und genehmigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modernisierende Instandsetzung der Elektrik (zeitgemäße Maßnahme)</li> <li>- Aufarbeitung der Dielen-/ Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen sowie Flur</li> <li>- Austausch der Bodenbeläge in Wohn- Schlafräumen und Flur (Dielen/Parkett in Vinyl)</li> <li>- Austausch des Bodenbelages in der Küche (Fliesen in Fliesen)</li> <li>- Austausch von Türblatt und -rahmen/ -zarge von einem Zimmer in den Flur</li> <li>- Aufarbeitung der Fenster</li> <li>- Einbau einer Abhangdecke im Flur (geschlossene Leitungswege Elektrik)</li> <li>- Rückbau der Mietereinbauten in einem Zimmer</li> <li>- Austausch der Sanitärelemente</li> <li>- Erneuerung der Sanitärinstallation</li> <li>- Austausch Fliesen in den Bädern</li> <li>- Austausch der Gegensprechanlage (ohne Videofunktion)</li> <li>- Austausch des gesamten Kalt- und Warmwassernetzes sowie Abwasserleitungen einschließlich aller Stränge, waagerechter Leitungen sowie Verteilleitungen</li> <li>- Erneuerung der Heizungsübergabestation sowie instandsetzender Austausch der wohnungsbezogenen Warmwasseraufbereitung</li> <li>- Austausch der Sanitärobjekte in den Badezimmern gegen gleichwertige Elemente</li> <li>- Erneuerung der Sanitärinstallationen</li> <li>- Austausch der Fliesenspiegel in den Badezimmern</li> <li>- Ersteinbau Fliesenboden in der Küche (zeitgemäß)</li> <li>- Austausch der Fenster in Wohnzimmer und Badezimmer</li> <li>- Aufarbeitung des Bodenbelages in Wohnzimmer, Schlafräum und Flur (Dielen)</li> <li>- Aufarbeitung der Wohnungsinnentüren und der Wohnungseingangstür</li> <li>- Erneuerung der Sanitärinstallationen und -anschlüsse im Badezimmer</li> <li>- Austausch des Fliesenbodens und -spiegels im Badezimmer</li> </ul>
-------	--

Charlottenburg- Wilmersdorf	Beantragt und genehmigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufarbeitung des bestehenden Dielenbodens soweit möglich, andernfalls Verlegung von Vinyl</li> <li>- Aufarbeitung von Fenstern ohne Austausch</li> <li>- Putz-, und Trockenbauarbeiten</li> <li>- Austausch von Elementen im Bad in Standardausführung</li> <li>- Erneuerung und Verlegung von Sanitäranschlüssen</li> <li>- Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen im Bad</li> <li>- Modernisierende Instandsetzung der Elektrik</li> <li>- Austausch der bestehenden Gasetagenheizung durch eine Gas-Brennwert Kombitherme</li> </ul>
Tempelhof- Schöneberg	Es liegen keine erhaltungsrechtlich relevanten Vorgänge
Steglitz- Zehlendorf	Beantragt und genehmigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Austausch bestehender Böden</li> <li>- Aufarbeitung ohne Austausch Fenster und Türen</li> <li>- Instandhaltung des Badezimmers inkl. Erneuerung der Sanitärobjekte, Fliesen und Anschlüsse</li> <li>- Erneuerung der Elektroinstallation/-verteilung auf den aktuellen Stand inkl. notwendige Putz-/Spachtelarbeiten</li> </ul> Versagt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhangdecke in Flur, Bad und Küche mit Spots</li> </ul>
Lichtenberg	Beantragt und genehmigt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung Bodenbelag und Türschwellen</li> <li>- Gang-/Schließbarmachung von Fenstern und Türen</li> <li>- Erneuerung Sanitärobjekte und Anschlüsse</li> <li>- Erneuerung Badausstattung und Installation Handtuchheizkörper</li> <li>- Erneuerung Fliesen in Bad und Küche</li> <li>- Erneuerung Elektroinstallation</li> <li>- Einbau Abhangdecke im Flur mit Spots</li> <li>- Putz-/Spachtelarbeiten in Folge der vorgenommenen Erneuerungen</li> </ul>

Berlin, den 13.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen