

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 2

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. 19/25957

vom 29.04.2026

über Heimstaden-Neuvermietungen in Milieuschutzgebieten: erhaltungsrechtliche
Genehmigungen und mögliche Umgehung der Mietpreisbremse 2

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

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.

Vorbemerkung des Senats:

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 eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

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:

1a)

Weder in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen noch in den einzelnen 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 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 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 Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein Fall bekannt, in welchem Hinweise zu überhöhten Neuvertragsmieten nach Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einer Wohneinheit vorliegen.

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

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

1b)

Alle dargestellten Fälle beziehen sich auf soziale Erhaltungsgebiete.

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 beinhaltet, ein Hinweis aufgenommen, dass aus Sicht des Bezirks 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,

- a. ob und wie viele entsprechende Vorgänge vorlagen,
- b. welche Modernisierungs-, Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen beantragt, angezeigt oder sonst aktenkundig wurden,
- c. 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
Neukölln			
Silbersteinstraße / Glasower Straße	Jahnstraße 25, 12347 Berlin	2. Etage	55,00 m ²
Schillerpromenade	Weisestr. 65, 12049 Berlin	Erdgeschoss	58,91 m ²
Rixdorf	Sonnenallee 206, 12059 Berlin	4. Etage	79,00 m ²
Reuterplatz	Lenastr. 5, 12047 Berlin	1. Etage	41,21 m ²
Flughafenstraße / Donaustraße	Flughafenstr. 36, 12053 Berlin	Erdgeschoss	54,70 m ²
Körnerpark	Jonasstraße 21, 12053 Berlin	1. Etage	62,44 m ²
Friedrichshain-Kreuzberg			
Boxhagener Platz	Gürtelstraße 35, 10247 Berlin	1. Etage	28,21 m ²
Samariterviertel	Frankfurter Allee 49, 10247 Berlin	2. Etage	100,25 m ²
Petersburger Straße	Rigaer Str. 4, 10247 Berlin	3. Etage	36,21 m ²
Luisenstadt	Wiener Straße 31, 10999 Berlin	3. Etage	76,17 m ²
Graefestraße	Kottbusser Damm 35, 10967 Berlin	5. Etage	96,23 m ²
Hornstraße	Obentrautstraße 22, 10963 Berlin	4. Etage	42,45 m ²
Mitte			
Reinickendorfer Straße	Osloer Str. 93A, 13359 Berlin	4. Etage	88,00 m ²
Soldiner Straße	Soldiner Straße 38, 13359 Berlin	1. Etage	84,50 m ²
Badstraße	Bellermannstr. 81, 13357 Berlin	Erdgeschoss	78,57 m ²
Sparrplatz	Genter Str. 7, 13353 Berlin	1. Etage	64,71 m ²
Müllerstraße Nord	Türkenstraße 17, 13349 Berlin	1. Etage	160,00 m ²
Leopoldplatz	Amsterdamer Straße 18, 13347 Berlin	3. Etage	58,30 m ²
Reinickendorf			
Scharnweberstraße/Klixstraße	Scharnweberstraße 126, 13405 Berlin	1. Etage	86,40 m ²
Letteplatz	Letteallee 89, 13409 Berlin	4. Etage	157,32 m ²

Antwort zu 2:

Die Antwort ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens Heimstanden 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
Neukölln	keine Angaben innerhalb der Frist
Friedrichshain-Kreuzberg	Beantragt und genehmigt: - Aufarbeitung Böden in Zimmer und Flur - Aufarbeitung Fenster und Türen ohne Austausch

	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung Sanitärobjekte - Erneuerung Fliesen im Bad - Erneuerung Fliesenboden in Küche - Erneuerung Elektroinstallation - Verbreiterung Bad (Schlauchbad) von 0,82m auf 1,12m - Grundrissänderung als Einzelfallentscheidung - Austausch Sanitärobjekte gegen gleichwertige - Putz-, Spachtel-, Trockenbauarbeiten - keine Grundrissänderungen - Austausch Böden (Parkett) - Ersteinbau Küchenbodenfliesen - Abhängen der Decke inkl. Deckenspots in Küche, Flur, Bad - Aufarbeitung Böden und Türschwellen - Erneuerung Heizkörper (einfach, kein Handtuchheizkörper) - Erneuerung Elektroinstallation - Abhängen der Decke inkl. Deckenspots in Küche, Flur, Bad <p>Rückbau-Anordnung:(2019): ungenehmigte Modernisierungsmaßnahmen in einer leerstehenden Wohnung</p>
Mitte	<p>Beantragt und genehmigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisierende Instandsetzung der wohnungsbezogenen Elektrik - Aufarbeitung der Böden: zwei Zimmer, Flur, Küche - Austausch der Gegensprechanlage (ohne Videofunktion) - Geringfügige Grundrissänderung: Zuschlag der Kammern zum Badezimmer gem. der eingereichten Grundrisszeichnung (atypischer Fall) - Erstmaliger Einbau eines Fliesenspiegels in der Küche - Aufarbeitung des bestehenden Dielenbodens in den Zimmern und im Flur, falls möglich; ansonsten Austausch gegen Parkett - Aufarbeitung der bestehenden Wohnungsfenster - Gleichwertiger Austausch von Sanitärobjekten im Badezimmer nach Erneuerung der Sanitärinstallation - Instandsetzung oder Reparatur der Lüftung im Badezimmer (ohne Sensorik), gleichwertiger Austausch der Fliesen im Badezimmer - Austausch der Gegensprechanlage (ohne Video) - Antrag zum gesamten Haus: Heizungstausch Öl in Gas (atypisch, da günstiger) – genehmigt <p>Wärmepumpe versagt, weil über GEG bzw. nicht zeitgemäß</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersteinbau eines Fliesenbodens in der Küche (Austausch PVC in Fliesen) - Modernisierende Instandsetzung der Elektrik (zeitgemäß) - Aufarbeitung der Dielenböden in Zimmern und Flur - Austausch der Bodenbeläge in Zimmern und Flur (Dielen/PVC in Parkett) - Austausch der Sanitärelemente nach Erneuerung der Sanitärinstallation - Austausch der Fliesen im Badezimmer - Erstverlegung Fliesenboden in der Küche (PVC in Fliese) als zeitgemäß - Austausch der Böden in den entsprechenden Zimmern und Flur (Laminat in Parkett) - Aufarbeitung Parkettboden (die im Wohnungsbestand vorhandenen Parkettböden werden nicht ausgewechselt, sondern erhalten und ggfs. aufgearbeitet. Ein Austausch findet nur bei „desolatem“ Zustand statt) - Austausch des Fensters in Bad und Kammer (Holz-Einfachverglasung in Iso-Fenster mit U-Wert 1,3 W/m²K) als Mindestanforderung nach GEG

	<ul style="list-style-type: none"> - Austausch des Bodenbelages in der Küche (Laminat in Fliesen) - Austausch der Sanitärelemente in gleichwertigem Ausstattungszustand - Instandsetzung der Lüftung im Badezimmer - Austausch des Bodenbelages im Badezimmer (Fliesen in Fliesen) - Austausch des Fliesenspiegels im Badezimmer - Aufarbeitung der Bodenbeläge in den Zimmern und im Flur (Laminat/Dielen), ggf. - Austausch der Bodenbeläge, wenn Aufarbeitung nicht möglich - Einbau einer abgehängten Decke mit Spots im Flur, Bad und Küche
Reinickendorf	<p>Beantragt und genehmigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandsetzung: Austausch bestehender Böden (Standard-Vinyl-Belag in den Wohn- und Nebenräumen und Standard-Keramikfliesen in Bad und Küche) - Instandsetzung: Aufarbeitung der Fenster und Türen - Modernisierung: Austausch der Fenster in Badezimmer und Kammer (U-Wert von 1,3 W/m²K) - Instandsetzung mit Modernisierungsanteil: Austausch der Sanitärobjekte in Standardausführung (Stand-WC mit Unterputz-Spülkasten, Einzel-Waschbecken, Einbaubadewanne, Handtuch-Heizkörper) - Instandsetzung: Erneuerung der Sanitäranschlüsse - Instandsetzung: Austausch der Wandfliesen in Bad und Küche - Instandsetzung mit Modernisierungsanteil: Modernisierende Instandsetzung der Elektrik - Instandsetzung: Austausch bestehender Parkettböden sowie Austausch der defekten Bodenbeläge (Standard-Vinylbelag in den Wohn- und Nebenräumen und Standard-Keramikfliesen in Bad und Küche) - Modernisierung: Austausch der Holz-Dachflächenfenster gegen ein Dachflächenfenster mit einem U-Wert von 1,4 W/m²K - Instandsetzung: Austausch der Sanitärobjekte in Standardausführung - Instandsetzung: Austausch der Wandfliesen in Bad und Küche (Standard-Keramikfliesen) - Instandsetzung mit Modernisierungsanteil: Modernisierende Instandsetzung der Elektrik

Berlin, den 13.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen