

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 15. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juni 2026)

zum Thema:

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

und **Antwort** vom 26. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juni 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. 19/26375

vom 15. Juni 2026

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

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

Vorbemerkungen 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 den Bezirk Neukölln zu Frage 5 um eine Stellungnahme gebeten. Eine Antwort ist nicht erfolgt.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Diese Nachfrage bezieht sich auf die Antworten des Senats auf die Schriftlichen Anfragen Nr. 19/25956 und Nr. 19/25957. Dem Fragesteller liegen Auswertungen von insgesamt 130 öffentlich zugänglichen Heimstaden-Inseraten des vergangenen Jahres zu Wohnungen in Berliner sozialen Erhaltungsgebieten / Milieuschutzgebieten vor, bei denen die Angebotsmieten deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen und die Inserate Hinweise auf Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen enthielten. Die in den genannten Schriftlichen Anfragen aufgeführten Wohnungen stellen eine Auswahl hieraus dar.

Es besteht der – auch durch Medienberichte und mietrechtliche Fachanwält*innen formulierte – Verdacht, dass sich Heimstaden bei Neuvermietungen auf die Ausnahme der „Erstvermietung nach umfassender Modernisierung“ (§ 556f Satz 2 BGB) beruft, obwohl die zugrunde liegenden Maßnahmen überwiegend Instandsetzungen, Instandhaltungen oder allenfalls punktuelle Modernisierungen darstellen. In mehreren dem Fragesteller bekannten Fällen beruft sich Heimstaden gegenüber Mieter*innen ausdrücklich auf diese Ausnahme. Eine umfassende Modernisierung in diesem Sinne setzt voraus, dass der Modernisierungsaufwand einen wesentlichen Teil des Neubaufwands erreicht und ein neubaugleicher Zustand hergestellt wird; reine Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten bleiben dabei außer Betracht.ⁱ

In sozialen Erhaltungsgebieten wären umfangreiche, wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich erhaltungsrechtlich relevant und je nach Art und Umfang nach §§ 172, 173 BauGB genehmigungspflichtig. Ein wirklich umfassender Modernisierungsumfang müsste sich daher grundsätzlich in den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen der Bezirke niederschlagen. Soweit erhaltungsrechtlich nur ein gebundener Anspruch auf Genehmigung bestand, war dieser regelmäßig auf die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands gerichtet; die bloße Herstellung des zeitgemäßen Standards ist aber keine umfassende Modernisierung im Sinne des § 556f BGB.

Die Antworten des Senats erhärten den Verdacht, lassen aber eine abschließende Beurteilung noch nicht zu. Der Senat weist selbst darauf hin, dass teilweise auch reine, erhaltungsrechtlich nicht genehmigungspflichtige Instandsetzungsarbeiten mit aufgeführt wurden und dass die Maßnahmen nicht einheitlich danach eingeordnet wurden, ob sie als genehmigungspflichtige Modernisierung genehmigt, teilweise genehmigt, versagt oder als Instandsetzung bzw. Instandhaltung behandelt wurden.

Diese Nachfrage zielt ausdrücklich nicht auf eine mietrechtliche Einzelfallbewertung durch den Senat, sondern allein auf die erhaltungsrechtliche Aktenlage der Bezirke.

Frage 1:

Waren die in den Antworten zu den Schriftlichen Anfragen Nr. 19/25956 und Nr. 19/25957 je Bezirk aufgeführten Maßnahmen vollständig und abschließend für die abgefragten Heimstaden-Objekte? Da die Antworten ausdrücklich nur Maßnahmen wiedergeben, die Heimstaden „insbesondere“ beantragt hat: Welche weiteren Anträge, Anzeigen, Genehmigungen, Teilgenehmigungen, Versagungen oder erhaltungsrechtlichen Einstufungen lagen darüber hinaus vor?

Antwort zu 1:

Die Antworten zu den Schriftlichen Anfragen Nr. 19/25956 und Nr. 19/25957 sind vollständig und abschließend.

Zwar wird in der Vorbemerkung vorangestellt, dass die Nachfrage ausdrücklich nicht auf eine mietrechtliche Einzelfallbewertung durch den Senat abziele, sondern allein auf die erhaltungsrechtliche Aktenlage der Bezirke. Die Fragen haben allerdings sämtlich eine mietrechtliche Implikation und nur einen geringen Bezug zum besonderen Städtebaurecht. Sofern Heimstaden oder andere Vermieter eine rechtswidrige Miete fordern sollten, ist dies keine das soziale Erhaltungsrecht betreffende Problematik, sondern eine des Wohnraummietrechts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Diese Rechte müssen Mietende auf dem Zivilrechtsweg durchsetzen. Unterstützend können hierfür die bezirklichen Mieterberatungen in Anspruch genommen werden.

Frage 2:

Wie wurde jede der in den Antworten zu Frage 2 der Schriftlichen Anfragen Nr. 19/25956 und Nr. 19/25957 aufgeführten Maßnahmen erhaltungsrechtlich eingeordnet? Bitte je Bezirk und - soweit ohne Bezug auf konkrete natürliche Personen möglich - je Objekt (anonymisiert als Objekt 1 bis n) tabellarisch angeben:

- a) welche Maßnahmen als genehmigungspflichtige Modernisierung genehmigt wurden,
- b) welche Maßnahmen als modernisierende Instandsetzung eingeordnet wurden,
- c) welche Maßnahmen als reine Instandsetzung, Instandhaltung oder als nicht genehmigungspflichtig behandelt wurden,
- d) welche Maßnahmen nur teilweise genehmigt oder versagt wurden.

Frage 4:

Für eine umfassende Modernisierung kommt es auf den Umfang der Modernisierung an, die über bloße Instandsetzung und Instandhaltung hinausgeht. Bitte daher angeben:

- a) In wie vielen der abgefragten Objekte gingen die genehmigten Maßnahmen über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands hinaus und kamen einer umfassenden Modernisierung nahe?
- b) Hat das Bezirksamt den Umfang bzw. Kostenanteil dieser Modernisierung in den einzelnen Verfahren erfasst? Falls nein: Woran wurde festgemacht, ob nur ein zeitgemäßer Standard hergestellt oder darüber hinausgegangen wurde?

Antwort zu 2 und 4:

Wie bereits in den in Bezug genommenen Schriftlichen Anfragen dargelegt, hat Heimstaden teilweise reine Instandsetzungsarbeiten mit beantragt, die unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht genehmigungspflichtig sind. Reine Instandsetzungsarbeiten lassen sich nicht immer trennscharf von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen unterscheiden.

Sofern die geplante bauliche Maßnahme der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dient, hat der Eigentümer einen gebundenen Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung. Sofern geplante Maßnahmen darüber hinausgehen sollen, können diese nur im Einzelfall ausnahmsweise nach Ermessen genehmigt werden.

Ob eine umfassende Modernisierung vorliegt, spielt hingegen eine zentrale Rolle im Wohnraummietrecht und nicht im sozialen Erhaltungsrecht. Es besteht auch kein Zusammenhang dahingehend, dass bauliche Maßnahmen, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands hinausgehen, von vornherein eine umfassende Modernisierung darstellen. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Rechtsbegriffe. Sofern Vermieter wahrheitswidrig zur Umgehung der Mietpreisbremse eine umfassende Modernisierung behaupten sollten, haben die Bezirksämter darauf im Zusammenhang mit dem sozialen Erhaltungsrecht keinen Einfluss.

Frage 3:

In den Antworten wurde mitgeteilt, dass in einigen Bezirken in erhaltungsrechtliche Genehmigungen mit einer Vielzahl baulicher Maßnahmen ein Hinweis aufgenommen wurde, wonach aus Sicht des Bezirksamts keine umfassende Modernisierung erfolgt ist. Für wie viele der abgefragten Heimstaden-Objekte bzw. Objektgruppen wurde ein solcher Hinweis aufgenommen, und in wie vielen Fällen wurde dies den Mietenden mitgeteilt? (Bitte nach Bezirken aufschlüsseln!)

Antwort zu 3:

Diese Informationen liegen dem Senat nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die angesprochenen Hinweise und die Information der Mietenden durch einige Bezirksämter eine Serviceleistung darstellen, zu der gesetzlich keine Pflicht besteht.

Frage 5:

Für den Bezirk Neukölln wurden in der Antwort zu Frage 2 der Schriftlichen Anfrage Nr. 19/25957 keine Angaben innerhalb der Frist übermittelt. Welche erhaltungsrechtlichen Anträge, Genehmigungen, Teilgenehmigungen, Versagungen oder Einstufungen lagen für die abgefragten Neuköllner Heimstaden-Objekte vor?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Neukölln hat keine Angaben gemacht.

Berlin, den 26.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

ⁱ 556f Satz 2 BGB; nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 18/3121) und der hierzu ergangenen Rechtsprechung liegt eine umfassende Modernisierung regelmäßig nur vor, wenn der Aufwand etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht; reine Instandsetzungskosten bleiben außer Betracht. Die genaue rechtliche Einordnung ist durch den juristischen Dienst bzw. eine mietrechtliche Fachanwältin / einen Fachanwalt zu prüfen.