

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Damiano Valgolio (LINKE)

vom 14. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. August 2026)

zum Thema:

Privates studentisches Wohnen (PBSA) in Berlin

und **Antwort** vom 2. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. September 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Damiano Valgolio (LINKE)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26882
vom 14. August 2026
über Privates studentisches Wohnen (PBSA) in Berlin

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

Frage 1:

Wie gestaltet sich der PBSA-Markt in Berlin seit 2020? Konkret: Wie viele private studentische Wohnheime gibt es und wie viele Wohneinheiten werden darüber zur Verfügung gestellt (aufgeschlüsselt für Berlin und Friedrichshain)?

Antwort zu 1:

Der Senat erfasst nicht systematisch das Angebot privater Anbieter im Bereich studentisches Wohnen.

Laut Wohnraumbedarfsbericht 2025 wird das Angebot an Wohnheimplätzen des Studierendenwerks Berlin sowie der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und berlinovo ergänzt durch ein großes Angebot privater und gewerblicher Anbieter an möblierten Wohnungen auf Zeit, häufig in Form sogenannter Apartmenthäuser mit bis zu mehreren Hundert Wohneinheiten pro Objekt. Eigene Recherchen von FUB IGES haben in diesem Bereich ein aktuelles Angebot von insgesamt mehreren Tausend Wohneinheiten identifiziert. Die Durchschnittsmiete lag bei diesen Objekten 2022 mit rund 29 €/m² weit über dem Berliner Mietendurchschnitt.

Frage 2:

Wie verlief die Entwicklung der öffentlichen Wohnheime für Studierende seit 2020? Wie viel Neubau gab es? Wie viele Wohnplätze stehen zur Verfügung (aufgeschlüsselt für Berlin und Friedrichshain)?

Frage 3:

Wie schätzt der Senat das Verhältnis von Angebot und Nachfrage an studentischen Wohnheimen und Wohneinheiten ein (Bitte mit Zahlen, wo möglich)?

Antwort zu 2 und 3:

Berlin besitzt als Studienstandort national und international hohe Anziehungskraft. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende ist groß und durch die Entwicklung des allgemeinen Berliner Mietmarktes eine der drängenden sozialen Fragen.

Zum Stichtag 01.01.2020 gab es 9.175 Wohnheimplätze beim Studierendenwerk Berlin. Darüber hinaus bieten auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und berlinovo Angebote für Studierende an. Hier gab es 2020 843 (LWU) bzw. 1.043 (berlinovo) Wohnplätze. Die Entwicklung ist auch der Schriftlichen Anfrage Nr. 19/17397 vom 17.11.2023 zu entnehmen. Mit Stand 07.08.2026 stehen durch Angebote der LWU (1.659), berlinovo (4.481) und des Studierendenwerks Berlin (Stw) (9.125) aktuell insgesamt 15.265 Wohnplätze für Studierende zur Verfügung. Im bundesweiten Vergleich entspricht dies gemessen an der Studierendenzahl einer unterdurchschnittlichen Wohnheimversorgung, insbesondere mit öffentlich geförderten Wohnheimplätzen. In Friedrichshain-Kreuzberg bietet das Studierendenwerk Berlin 678 Plätze im Wohnheim Franz-Mehring-Platz und 51 Plätze im Wohnheim Wassertorplatz.

Darüber hinaus planen die LWU (1.750), berlinovo (1.634) und Stw (657) insgesamt weitere 4.041 Wohnplätze in den nächsten Jahren. Beim Stw handelt es sich schwerpunktmäßig um durch Sanierungen wieder bereitstehende Wohnheimplätze, es umfasst aber auch den über SIWA-Mittel und das Programm „Junges Wohnen“ geförderten Neubau „Aristoteles-Steig“ mit 176 Plätzen.

Frage 4:

Wie bewertet der Senat diese Art der Flächen- und Gebäudenutzung vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin und in Friedrichshain?

Antwort zu 4:

Der Senat nimmt Bewertungen grundsätzlich nur in seinem Zuständigkeitsbereich vor, der privaten studentischen Wohnraum nicht umfasst. Im Bereich der öffentlich geförderten Studierendenwohnheime wird begrüßt, dass der Wohnraum für Studierende weiter ausgebaut wird, es sind jedoch weitere Anstrengungen notwendig.

Frage 5:

Wie viele aktive Bauprojekte zur Errichtung von derartigen kleinen und hochpreisigen Wohneinheiten im PBSA-Markt gibt es derzeit in Berlin?

Antwort zu 5:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 6:

Überprüft der Senat die zweckmäßige Nutzung von Wohneinheiten für studentisches Wohnen? Wie und wie oft fanden seit 2020 Überprüfungen statt?

Antwort zu 6:

In der Zuständigkeit des Senats liegt die Rechtsaufsicht über das Studierendenwerk und damit auch über deren Angebote des studentischen Wohnens. Etwaige Überprüfungen des Wohnheimangebots finden im Zuge der Ausübung der Rechtsaufsicht bzw. über den Verwaltungsrat, dem die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege vorsitzt, statt.

Frage 7:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über die Wohnverhältnisse im Wohnkomplex des Anbieters Neon Wood in der Warschauer Straße 5-8 vor? Besonders: Wer waren seit 1990 die Eigentümer gemäß Grundbuch oder Liegenschaftskataster?

Frage 8:

Wie viele PBSA-Projekte verfolgt das Unternehmen Neon Wood bzw, die dahinter stehenden Investoren derzeit in Berlin; in Planung, im Bau oder abgeschlossen?

Frage 9:

Sind beim Verkauf/den Verkäufen der Liegenschaft an der Warschauer Straße 5-8 oder den anschließenden Umbau-/Baumaßnahmen Fördermittel geflossen? In welcher Höhe? An wen?

Antwort zu 7 bis 9:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 10:

Sind bei anderen PBSA-Projekten und Vorhaben seit 2020 Fördermittel geflossen? In welcher Höhe?

Antwort zu 10:

Im Rahmen des Programms „Junges Wohnen“ wurde bislang für kein PBSA-Projekt eine Bewilligung erteilt.

Frage 11:

BGB § 549 (3) sieht für Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen zahlreiche Erleichterungen vom Mieterschutz vor. Entsprechend ist der Schutz von studentischen, oft internationalen und nicht deutschsprachigen Mieter:innen stark eingeschränkt. Welche Maßnahmen erachtet der Senat als sinnvoll; um dieses Mieter:innensegment zu schützen? Welche Maßnahmen sind bereits umgesetzt, welche sind in Planung?

Antwort zu 11:

Die Sonderregelung des § 549 Abs. 3 BGB berücksichtigt die Besonderheiten von Studenten- und Jugendwohnheimen, die regelmäßig auf einen Wechsel der Bewohnerinnen und Bewohner und die zeitweise Versorgung einer größeren Zahl von Studierenden ausgerichtet sind.

Nach § 549 Abs. 3 BGB finden auf Wohnraum in solchen Studenten- und Jugendwohnheimen bestimmte Vorschriften des sozialen Wohnraummietrechts keine Anwendung. Dies betrifft

insbesondere die Mietpreisbremse und die Vorschriften über Mieterhöhungen sowie einzelne Vorschriften zum Kündigungs- und Bestandsschutz. Die bundesrechtliche Regelung kann durch das Land Berlin nicht geändert werden.

Nicht jeder an Studierende vermietete oder als „studentisches Wohnen“ angebotene Wohnraum ist jedoch ein Studentenwohnheim im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist hierfür insbesondere ein an studentischen Belangen ausgerichtetes Belegungskonzept mit planmäßigem Bewohnerwechsel nach abstrakt-generellen Kriterien erforderlich. Andernfalls gelten die allgemeinen mietrechtlichen Schutzvorschriften.

Weiterer Schutzbedarf kann insbesondere bei möblierten oder nur vorübergehend vermieteten Wohnangeboten bestehen. Der derzeit im parlamentarischen Verfahren befindliche Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Rechts der Wohn- und Geschäftsraummiete sieht hierzu insbesondere eine engere Fassung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB und gesetzliche Vorgaben für Möblierungszuschläge vor. Davon können auch Studierende profitieren.

Frage 12:

§ 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmieten) findet bei studentischem Wohnen keine Anwendung. Welche Maßnahmen zur Regulierung von Mieten und zum Schutz von Mieter:innen in derartigen Anlagen plant der Senat, welche sind bereit umgesetzt?

Frage 13:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat auf Bundesebene, Maßnahmen zum Schutz von Mieter:innen in PBSA-Komplexen oder vergleichbaren studentischen Wohnkomplexen anzumahnen oder umzusetzen?

Antwort zu 12 und 13:

§ 558 BGB ist nicht bei „studentischem Wohnen“ generell ausgeschlossen. Die Vorschrift findet nach § 549 Abs. 3 BGB vielmehr auf Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen im Sinne dieser Vorschrift keine Anwendung. Für sonstigen an Studierende vermieteten Wohnraum gelten grundsätzlich die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften.

Für Studenten- und Jugendwohnheime im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB sind auch die Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d bis 556g BGB) ausgeschlossen. Eine landesrechtliche Gebietsbestimmung nach § 556d Abs. 2 BGB kann diesen bundesgesetzlichen Anwendungsausschluss nicht überwinden.

Eine eigenständige landesrechtliche Mietpreisregulierung für frei finanzierten Wohnraum kann das Land Berlin nicht schaffen. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass der Bund insoweit von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Mietpreisrecht abschließend Gebrauch gemacht hat. Eine Einbeziehung von Studenten- und Jugendwohnheimen in die Mietpreisbremse oder in § 558 BGB bedürfte daher einer Änderung des Bundesrechts.

Für sonstige studentische Wohnangebote können die zu 11. genannten geplanten Neuregelungen zu Kurzzeitvermietungen und Möblierungszuschlägen den mietrechtlichen Schutz verbessern.

Ein darüber hinausgehender spezifischer bundesgesetzlicher Handlungsbedarf ist derzeit nicht ersichtlich. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Ausnahme des § 549 Abs. 3 BGB nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur unter engen Voraussetzungen Anwendung findet. Für sonstige, insbesondere möblierte oder nur vorübergehend vermietete studentische Wohnangebote sieht der zu 11. genannte Gesetzentwurf der Bundesregierung bereits zusätzliche Schutzregelungen vor.

Berlin, den 02.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen