

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Begründung der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn  
gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs  
(Mietenbegrenzungsverordnung)<sup>1</sup>  
vom 15. April 2025**

Bekanntmachung vom 15. April 2025

Stadt IV A 36/IV A 45

Telefon: 90173-3836/3845 oder 90139-3000, intern 9173-3836/3845

## Begründung

a) Allgemeines

### 1 - Ausgangslage

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG) wurden zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) aufgenommen.

In den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 hat Berlin diese Länderermächtigung genutzt und Berlin zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die erste Mietenbegrenzungsverordnung ist am 1. Juni 2015 in Kraft und mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft getreten.

Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 trat am 1. April 2020 in Kraft. Die damit erfolgte Änderung des § 556d Absatz 2 BGB ermächtigte die Landesregierungen erneut, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Eine entsprechende Rechtsverordnung muss allerdings spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

Durch Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung am 19. Mai 2020 wurde Berlin wiederum zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die zweite Mietenbegrenzungsverordnung ist am 1. Juni 2020 in Kraft getreten. Sie wird entsprechend der Regelung in § 556d Absatz 2 BGB nach fünf Jahren mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft treten.

Unter Beachtung der Regelung in § 556d Absatz 2 BGB ist der Erlass einer neuen Mietenbegrenzungsverordnung möglich, sie muss jedoch mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

1 Auf Grund des § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nummer 323) geändert worden ist, verordnet der Senat:

#### **§ 1 Gebietsbestimmung**

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

#### **§ 2 Bekanntgabe der Begründung**

Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

#### **§ 3 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2025 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Die inhaltliche Ausgestaltung der Länderermächtigung in § 556d Absatz 2 BGB mit ihrer Definition eines angespannten Wohnungsmarktes lehnt sich an die bestehenden Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zur Absenkung der Kapazitätsgrenze in § 558 Absatz 3 BGB und zur Verlängerung des Kündigungsschutzes bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in § 577a Absatz 2 BGB an. Alle drei Länderermächtigungen beschreiben einen angespannten Wohnungsmarkt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Im Unterschied zu den §§ 558 Absatz 3 und 577a Absatz 2 BGB enthält aber die Regelung in § 556d Absatz 2 BGB Kriterien, wann insbesondere ein angespannter Wohnungsmarkt in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde vorliegt.

Die Länderermächtigung in § 556d Absatz 2 BGB enthält darüber hinaus das Erfordernis, in der Verordnungsbegründung die Maßnahmen der Landesregierung zu benennen, die der angespannten Wohnungsmarktlage in den festgelegten Gebieten abhelfen sollen.

## 2 - Sachlage

Es sind durch den Verordnungsgeber vor Erlass der Rechtsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB verschiedene Punkte zu prüfen:

- a) die Bezugsebene, für die eine Verordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB gelten soll, namentlich das gesamte Gemeindegebiet oder Teile der Gemeinde,
- b) die Zeitdauer, während der die Rechtsverordnung gelten soll und
- c) die Erfüllung der materiellen Voraussetzungen zum Erlass der Rechtsverordnung, insbesondere das Vorliegen der in § 556d Absatz 2 BGB genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt.

## 3 - Prüfebene für den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB

### 3.1 - Bezugsebene

Gemäß der Länderermächtigung in § 556d Absatz 2 BGB liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist.

Die primäre Prüfung der Voraussetzungen für die ganze Gemeinde Berlin ist angezeigt, weil der Berliner Wohnungsmarkt grundsätzlich nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden kann.

Die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an und bestimmt, dass diese im Grundsatz um höchstens 10 Prozent überschritten werden darf. Die im Berliner Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete wird über die Wohnlagenzuordnung hinaus (einfach, mittel und gut) nicht weitergehend territorial innerhalb Berlins abgegrenzt. Vielmehr spiegelt die Mietspiegeltabelle im Berliner Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Gliederungsmerkmale grundsätzlich für das gesamte Gebiet Berlins einheitlich wider.

Darüber hinaus ist Berlin trotz seiner polyzentrischen Ausrichtung als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen. Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, der Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit sind vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Länderermächtigung in § 556d Absatz 2 BGB keine Gründe erkennbar, um von mehreren territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten in Berlin auszugehen.

### 3.2 - Geltungsdauer

Eine Rechtsverordnung zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn darf gemäß § 556d Absatz 2 BGB Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zwar für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, allerdings muss sie spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Die zweite Berliner Mietenbegrenzungsverordnung, die am 1. Juni 2020 in Kraft getreten ist, tritt nach fünf Jahren mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft. Der Geltungszeitraum der neuen Mietenbegrenzungsverordnung ist deshalb auf sieben Monate, vom 1. Juni 2025 bis zum 31. Dezember 2025, begrenzt.

**3.3 - Erfüllung der materiellen Voraussetzung**

Gemäß § 556d Absatz 2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann gemäß § 556d Absatz 2 BGB insbesondere der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Es wurde untersucht, ob einzelne der genannten Kriterien in § 556d Absatz 2 BGB zur Beantwortung der Frage, ob in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen werden können. Darüber hinaus wurde die Entwicklung der Differenzen zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Angebotsmiete als ein weiteres Kriterium genutzt.

Es wird zur Prüfung, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist, auf vorhandene Daten und die Ergebnisse von bereits durchgeführten Erhebungen zurückgegriffen. Soweit ein Vergleich von Daten aus dem Land Berlin und dem gesamten Bundesgebiet vorgenommen wurde, ist auf Wahrung einer vergleichbaren Datengrundlage geachtet worden.

**4 - Prüfung der Vorlage der Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB**

Unter Berücksichtigung der Mehrzahl der in § 556d Absatz 2 BGB genannten Kriterien, die insbesondere einen angespannten Wohnungsmarkt anzeigen, wurde mithilfe der nachfolgend genannten einzelnen Indikatoren geprüft, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist und damit die Voraussetzungen zum Erlass einer Landesverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB vorliegen.

**4.1 - Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt**

Die aktuellen Vermietungsangebote (Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in Euro je m<sup>2</sup> nettokalt) stellen das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt zeitnah dar. Wohnungssuchende Haushalte sind auf verfügbare Wohnungsmietangebote angewiesen, die ihren Möglichkeiten weitestgehend entsprechen müssen. Seit einigen Jahren können die Angebotsmieten auf der Basis der Datenquellen großer Internetportale für regelmäßige statistische Analysen verwendet werden. Das Land Berlin nutzt für Vergleiche mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bundesgebiet hierfür die Daten vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der Datenbasis von IDN ImmoDaten GmbH.

**Tabelle 1 Angebotsmieten - Entwicklung im Zeitraum 2014 bis 2023**

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> monatlich, Nettokaltmiete

Jahr	Deutschland	Land Berlin
2014	7,05 Euro	8,07 Euro
2015	7,30 Euro	8,45 Euro
2016	7,63 Euro	8,89 Euro
2017	8,00 Euro	9,86 Euro
2018	8,44 Euro	10,85 Euro
2019	8,74 Euro	11,23 Euro
2020	8,97 Euro	10,93 Euro
2021	9,29 Euro	11,67 Euro
2022	9,66 Euro	12,16 Euro
2023	10,30 Euro	15,37 Euro
<b>Absolute Veränderung 2014 bis 2023</b>	3,25 Euro	7,30 Euro

Jahr	Deutschland	Land Berlin
<b>Entwicklung 2014 bis 2023 in %</b>	46,1 %	90,5 %

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen)

Im Jahr 2014 waren die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin 14,5 % höher als im Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum von 2014 bis 2023 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 46,1 % gestiegen. Im selben Zeitraum stiegen die Angebotsmieten im Land Berlin um 90,5 % und lagen damit im Jahr 2023 um 49,2 % höher als im Bundesdurchschnitt. Die Angebotsmieten haben sich damit im Land Berlin im Betrachtungszeitraum deutlich stärker erhöht als im Bundesdurchschnitt.

**4.2 - Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird**

Im Zeitraum 2014 bis 2023 wuchs die Bevölkerung in Berlin um etwa 360 000 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen entspricht dies einer Anzahl von etwa 190 000 Haushalten. Dagegen betrug die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (einschließlich der fertiggestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) lediglich 150 000. Die Zahl der neugebauten Wohnungen lag dagegen sogar nur bei etwa 130 000.

**Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung, Anzahl Haushalte und Neubau 2014 bis 2023**

Jahr	Bevölkerungsentwicklung gegenüber Vorjahr	Anzahl Haushalte	Fertiggestellte Wohnungen	darunter Neubau
2014	48 020	25 274	8 744	7 299
2015	50 182	26 412	10 722	8 731
2016	54 799	28 842	13 659	10 781
2017	38 665	20 350	15 669	12 814
2018	31 331	16 490	16 706	14 463
2019	24 665	12 982	18 999	16 887
2020	-5 403	-2 844	16 337	14 719
2021	13 384	7 044	15 870	14 433
2022	77 779	40 936	17 310	15 404
2023	26 951	14 185	15 965	14 633
<b>Gesamt</b>	<b>360 373</b>	<b>189 669</b>	<b>149 981</b>	<b>130 164</b>

Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung in Berlin 2023, Statistische Berichte A I 3 - j/17, A I 3 - j/18 sowie A I 3 - j/23, Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungszahlen auf Grundlage des Zensus 2011; Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2023, Statistischer Bericht F II 2 - j/23; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden  
Berechnung der Haushalte auf Basis der Bevölkerungsentwicklung mit 1,9 Personen/Haushalt (Quelle: Mikrozensus 2023)

Zwar ist im Zeitraum 2019 bis 2023 die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen etwas mehr als die Anzahl der Haushalte gestiegen, allerdings konnte der benötigte Entlastungsbedarf nicht gedeckt werden, um den hohen Zuzugsüberschuss aus der Zeit 2014 bis 2018 abzubauen.

Von 2022 bis 2040 braucht Berlin gemäß StEP Wohnen 2040 Flächen für den Bau von mindestens 222 000 Wohnungen. Dieser zusätzliche Bedarf setzt sich aus zwei Komponenten zusammen, dem demografischen Bedarf (85 000 Wohnungen) und dem Entlastungsbedarf (137 000 Wohnungen).

### 4.3 - Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht

Die Zensuserhebung wies mit Stand Mai 2022 für Berlin eine Leerstandsquote von rund 2 % (1,97 %) auf. Das entspricht 40 681 Wohnungen. Im Zensus 2011 betrug die Leerstandsquote noch rund 3,5 % (67 000 Wohnungen).

Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand in 2022 etwa 45 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17 000 freie Wohnungen und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus. Bis Ende 2023 sank dieser Leerstand weiter auf rund 12 400 Wohnungen und die Leerstandsquote auf durchschnittlich 1,6 %. (Quelle: BBU Jahresstatistik 2023)

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 weiter sinkende Leerstandsquote aus. Lag sie für das Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2023 auf nur noch 0,3 % beziehungsweise 6 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. (Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2024, Zeitreihe 2009 bis 2023, - Ergebnisse und Methodik, Dezember 2024)

Ein Leerstand in der vorgenannten Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt von 3 %.

### 4.4 - Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin

Für die Mietspiegel 2015, 2017, 2019 und 2024 wurden die Daten im September des jeweiligen Vorjahres erhoben. Die Mietspiegel 2021 und 2023 wurden ohne Durchführung einer Datenerhebung bezogen auf den Mietspiegel 2019 jeweils um einen Zweijahreszeitraum mit Index fortgeschrieben. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten mit den ortsüblichen Vergleichsmieten wurden daher die Daten des III. Quartals auf Grundlage der empirica-systeme Marktdatenbank herangezogen.

**Tabelle 3 Entwicklung Angebotsmieten und ortsübliche Vergleichsmieten 2014 bis 2023**

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> monatlich, Nettokaltmiete

Berliner Mietspiegel	Vergleichszeitraum	Angebotsmiete	ortsübliche Vergleichsmiete	Differenz absolut (Angebotsmiete minus ortsübliche Vergleichsmiete)
2015	III. Quartal 2014	8,85	5,84	<b>3,01</b>
2017	III. Quartal 2016	9,25	6,39	<b>2,86</b>
2019	III. Quartal 2018	10,78	6,72	<b>4,06</b>
2021	III. Quartal 2020	10,44	6,79	<b>3,65</b>
2023	III. Quartal 2022	11,80	7,16	<b>4,64</b>
2024	III. Quartal 2023	14,86	7,21	<b>7,65</b>
	<b>Entwicklung 2014 bis 2023 in %</b>	<b>67,9 %</b>	<b>23,5 %</b>	
	<b>absolute Veränderung 2014 bis 2023</b>	<b>6,01 Euro</b>	<b>1,37 Euro</b>	

Quellen Angebotsmieten: RegioKontext GmbH, Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Quellen Mietspiegel: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2015; F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2017 und Berliner Mietspiegel 2019; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Mietspiegel 2023; ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Hamburg, Berliner Mietspiegel 2021 und Berliner Mietspiegel 2024

Die durchschnittliche Angebotsmiete stieg im Zeitraum III. Quartal 2014 bis 2023 von 8,85 Euro/m<sup>2</sup> um 6,01 Euro/m<sup>2</sup> auf 14,86 Euro/m<sup>2</sup> monatlich und damit um rund 68 %. Demgegenüber stieg die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im Zeitraum September 2014 bis September 2023 von 5,84 Euro/m<sup>2</sup> um 1,37 Euro/m<sup>2</sup> auf 7,21 Euro/m<sup>2</sup> und damit um rund 23,5 %. Demnach stieg die Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum deutlich schneller als die ortsübliche Vergleichsmiete. Deutlich wird dies auch, wenn die jeweilige absolute Differenz zwischen der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet wird. Die Angebotsmieten liegen im III. Quartal 2023 mehr als doppelt so hoch wie die ortsüblichen Vergleichsmieten, was als deutliches Anzeichen für einen angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu werten ist.

#### 4.5 - Summarische Beurteilung der Berliner Wohnungsmarktlage

Die Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2023 sind in Berlin fast doppelt so schnell gestiegen wie im Bundesdurchschnitt. Im Jahr 2023 lagen die Angebotsmieten in Berlin durchschnittlich um fast 50 % höher als im Bundesdurchschnitt. Die Differenz zwischen der durchschnittlichen Höhe der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete hat sich in Berlin im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 mehr als verdoppelt. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werdenden freien Wohnungen höhere Mieten gefordert werden können. Eine solche Entwicklung der Angebotsmieten wäre auf einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt, der durch ein annäherndes Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage an Wohnraum gekennzeichnet ist, nicht möglich.

Zwar konnte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2021 und 2023 die Wohnungsnachfrage aufgrund des Haushaltszuwachses in diesen Jahren befriedigen, gleichwohl entwickelte sich im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2023 ein zusätzliches Wohnungsdefizit von insgesamt rund 40 000 Wohnungen.

Der geringe Leerstand an Wohnraum in Berlin liegt zudem unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

Es wird daher festgestellt, dass Berlin insgesamt im Sinne des § 556d Absatz 2 BGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

#### 5 - Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

§ 556d Absatz 2 BGB schreibt vor, dass sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben muss, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuwehren.

Seitdem sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt erkennbar angespannt hat, wurden verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen durch den Senat von Berlin ergriffen, um der weiteren Verschärfung entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt zu entspannen. Diese Maßnahmen werden über den Zeitraum des Bestehens der Rechtsverordnung fortgeführt.

##### 5.1 - Wohnungsneubauförderung im Land Berlin

Das Land Berlin fördert seit 2014 wieder den Wohnungsneubau.

Im Jahr 2024 förderte Berlin den Neubau von 5 188 Wohnungen. In den kommenden Jahren soll der Neubau von mindestens 5 000 Wohnungen jährlich mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden.

Mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) wurden bessere Bedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Zeiten stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten geschaffen, indem der Förderumfang aus Förderdarlehen und gegebenenfalls der Baukostenzuschuss (beim Fördermodell für untere Einkommensgruppen) erweitert wird. Das macht den Bau von Sozialwohnungen in Berlin unabhängig von den aktuell volatilen Kapitalmarktzinsen.

Es wurde zudem eine neue 3. Förderstufe für mittlere Einkommensgruppen eingeführt (bis 220 % der Bundeseinkommensgrenze im Wohnraumförderungsgesetz). Diese ergänzt die Förderstufe 1 für Haushalte mit Einkommen bis 140 % und Förderstufe 2 für Haushalte mit Einkommen bis 180 %.

Mit einer Eingangsmiete von 11,50 Euro/m<sup>2</sup> für die dritte Förderstufe, 9,50 Euro/m<sup>2</sup> für die zweite und 7 Euro/m<sup>2</sup> für die erste Förderstufe wurde die größer werdende

Spanne zwischen Sozialmieten und den Markt-Neubaumieten geschlossen. Die Erweiterung der Einkommensgruppen gewährleistet zudem sozial gemischte Quartiere im Neubau.

Die dritte Förderstufe kann nur in Anspruch genommen werden, wenn gleichzeitig mindestens 30 % der Wohnungen im Neubauvorhaben nach der ersten Förderstufe gefördert werden.

Zur Stärkung des Genossenschaftswesens unterstützt das Land Berlin Vorhaben von Wohnungsbaugenossenschaften im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Darüber hinaus wurden Vorschriften zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger, zur Förderung des studentischen Wohnens und Wohnens für Auszubildende sowie zur Förderung von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen (insbesondere für die Bedarfsgruppe Wohnungs- und Obdachlose) erlassen.

## 5.2 - Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hat in ganz Berlin einheitliche und transparente Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge geschaffen. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren werden Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern getroffen, um die Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur zu tragen. Seit Februar 2017 sieht das Modell zudem einen erhöhten Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vor.

## 5.3 - Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Am 3. September 2024 wurde der neue Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) vom Berliner Senat beschlossen. Zentrale Aufgabe des StEP Wohnen 2040 ist es, den Wohnungsbaubedarf im Land Berlin bis 2040 zu ermitteln und dementsprechend Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet zu identifizieren, zu priorisieren und Schwerpunkträume abzugrenzen. Ziel ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsversorgung für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt sicherzustellen.

Der StEP Wohnen 2040 formuliert folgende Ziele und inhaltliche Schwerpunkte:

- Mehr Wohnraum schaffen:  
Benennung von 24 neuen Stadtquartieren sowie von zahlreichen anderen Wohnungsbaupotenzialen, auf denen der Bedarf an 222 000 zusätzlichen Wohnungen gedeckt werden kann, sofern die Potenziale konsequent ausgeschöpft werden.
- Bezahlbare Wohnungen bauen:  
Fokussierung auf gemeinwohlorientierten Wohnungsbau durch Bestimmung stadträumlich ausgewogener Potenzialflächen, auf denen bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten geschaffen werden kann. Der StEP Wohnen 2040 formuliert das Ziel, annähernd jede zweite Neubauwohnung im Segment des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus zu verorten.
- Perspektivische Flächenvorsorge betreiben:  
Identifizierung, Sicherung und planerische Vorbereitung einer Flächenvorsorge für zusätzliche 50 000 Wohnungen, um auf eine unerwartet dynamische Bevölkerungsentwicklung und damit verbundene erhöhte Wohnungsbedarfe vorbereitet zu sein und bei einem Wegfall von Potenzialen Reserven zu haben.
- Flächenverbrauch minimieren:  
Stärkung der Innenentwicklung durch vorrangige Aktivierung bereits bebauter oder versiegelter Flächen beziehungsweise Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen am Stadtrand nur in begründeten Fällen (zum Beispiel für gemeinwohlorientierte Entwicklung) und Verstetigung von umsetzungsorientierten Innenentwicklungskonzepten.
- Klimagerechte Quartiere entwickeln:  
Entwicklung energieeffizienter, verkehrsvermeidender und kompakter Siedlungsstrukturen sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung auf Quartiers- und Gebäudeebene im Neubau und im Bestand (integrierte Siedlungs-, Verkehrs-, Frei- und Grünraumplanung im Sinne der dreifachen Innenentwicklung).

- Bedarfsgerechte Infrastruktur bereitstellen:

Schaffung der notwendigen Kapazitäten der sozialen, grünen und technischen Infrastruktur synchron zum Wohnungsneubau. Darüber hinaus ist die Sicherheitsinfrastruktur bedarfsgerecht auszubauen, um eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen.

### 5.4 - Transparente Liegenschaftspolitik

Im Rahmen der transparenten Liegenschaftspolitik hat das Land Berlin Leitlinien zum Umgang mit landeseigenen Grundstücken auf den Weg gebracht. Ziel ist eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik mit langfristig-strategischer Ausrichtung. Ein zentrales Instrument ist die Vergabe landeseigener Grundstücke in Konzeptverfahren.

Bei der Durchführung von Konzeptverfahren wird die Grundstücksvergabe mit der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele verknüpft. Die Konzeptqualität ist ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung. Konzeptverfahren für Wohnungsbaugrundstücke richten sich insbesondere an Genossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen und soziale Träger. Eine Bedingung ist in der Regel ein Anteil von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau. Die eingereichten Planungen werden regelmäßig anhand des städtebaulich-architektonischen, des ökologischen und des Nutzungskonzepts bewertet.

### 5.5 - Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen

Am 20. Juni 2022 haben Akteure aus Verbänden, aus der kommunalen und privaten Wohnungswirtschaft, Genossenschaften und des Landes Berlin das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen unterzeichnet.

Mit dem Berliner Bündnis wurden neben den Neubauzielen auch Vereinbarungen zur Mietentwicklung und zum Mieterschutz getroffen. Von den Vereinbarungen im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen können fast 1 Million Mieterhaushalte profitieren. Die Vereinbarung gilt bis zum 20. Juni 2027.

Die Bündnispartner haben sich unter anderem auf folgende Punkte verständigt:

- Die Beteiligten streben an, bis Ende 2026 mindestens 100 000 Wohnungen fertigzustellen.
- Neue Bebauungsplanverfahren für Wohnungsbau sollen innerhalb von drei Jahren abgeschlossen werden.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner nutzen die Vorteile modularer, ressourcen- und klimaschonender Bauweisen.
- Das Land Berlin unterstützt gezielt das Genossenschaftswesen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.
- Große private Wohnungsunternehmen (ab 3 000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) verpflichten sich, 30 % der wiedervermieteten Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben.
- Erhöhungen der Nettokaltmiete, die bei WBS-berechtigten Haushalten zu Belastungen von mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens führen, werden nicht durchgeführt.
- Die Bündnispartnerinnen und -partner verfolgen das gemeinsame Ziel der Prävention von Wohnungs- und Obdachlosigkeit.

### 5.6 - Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2022 bis 2026

Die Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2022 bis 2026 wurden am 12. Oktober 2023 zwischen den zwölf Berliner Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen geschlossen. Senat und Bezirke stimmen darin überein, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um den dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren.

Die Eckpunkte der Bündnisse sind die Aktivierung bezirklicher Neubaupotentiale, die Vereinbarung ausgewählter Wohnungsneubauvorhaben sowie bezirksspezifischer Themen, die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie die Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken. Die Bündnisse enthalten neben den übergeordneten Vereinbarungen bezirksspezifische Projekte und Themen, um den unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Bezirke besser gerecht zu werden.

## **5.7 - Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“**

Die neue Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen ab 2024 ersetzt alle bisherigen mietenpolitischen Vereinbarungen und Vorgaben und passt diese an die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt an. Grundlage ist das 2016 in Kraft getretene Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) sowie die 2016 vom Senat von Berlin beschlossene Road-Map. Beide definieren Kriterien einer sozialen Bestandsbewirtschaftung sowie einer sozialen Wohnungsbaupolitik und stärken die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung ihrer besonderen sozialen Verpflichtung.

Mit der Kooperationsvereinbarung bieten die Unternehmen weiterhin ein sicheres Zuhause für breite Schichten der Bevölkerung und vor allem für diejenigen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Die wichtigsten Vereinbarungen im Überblick:

- Zielstellung, den Anteil der landeseigenen Wohnungen am Berliner Mietwohnungsbestand auf über 30 % zu erhöhen.
- Bei Neubauprojekten Errichtung von grundsätzlich mindestens 50 % der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- Erstvermietungsmieten der freifinanzierten Wohnflächen im Neubau überschreiten den durchschnittlichen Wert von anfangs 15 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich nettokalt nicht.
- Die Durchschnittsmiete aller Bestandsmietverträge der einzelnen Unternehmen steigt um nicht mehr als 2,9 % jährlich.
- Ein Leistbarkeitsversprechen stellt sicher, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie bestimmte Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden.
- 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet.
- In Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65 m<sup>2</sup> beträgt eine Erhöhung der monatlichen Miete insgesamt maximal 50 Euro, bis zu 100 m<sup>2</sup> maximal 75 Euro und bis zu 125 m<sup>2</sup> maximal 100 Euro.

## **5.8 - Umwandlungsverordnung 2025**

Mit der am 13. März 2025 in Kraft getretenen neuen Umwandlungsverordnung 2025 steht in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter dem Genehmigungsvorbehalt der Bezirksämter. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 12. März 2030 außer Kraft.

## **5.9 - Verfolgung der Zweckentfremdung von Wohnraum im Land Berlin**

Mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum seit dem 1. Mai 2014 wird in ganz Berlin sichergestellt, dass zweckfremd genutzte Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck, dem Wohnen, zugeführt werden. Neue zweckfremde Nutzungen sind grundsätzlich nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter zulässig. Mit dem Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum wird daher durch Verhinderung und Rückabwicklung von Umnutzungen das Wohnungsangebot in Berlin schrittweise erweitert.

## **5.10 - Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

Mit der am 11. Mai 2023 in Kraft getretenen neuen Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) sind die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen eingeschränkt worden. Mit der Kappungsgrenzenverordnung wurde Berlin insgesamt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit dem Inkrafttreten der Verordnung wurden Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt. In nicht festgelegten Gebieten der Bundesrepublik dürfen die Mieten um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 10. Mai 2028 außer Kraft.

### **5.11 - Verlängerung Kündigungsschutz nach Umwandlung von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung**

Aufgrund der am 1. Oktober 2023 in Kraft getretenen Kündigungsschutzklausel-Verordnung gilt nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung ein zehnjähriger Schutz vor Eigenbedarfskündigungen und Kündigungen wegen Hinderung an der angemessenen Verwertung. Diese zehnjährige Schutzfrist gilt für alle Mieterinnen und Mieter, die in eine Mietwohnung eingezogen sind und deren Mietwohnung dann in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 30. Septembers 2033 außer Kraft.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 (Gebietsbestimmung)

Auf Grund der unter A) Begründung dargestellten Analyse wird ganz Berlin zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 (Bekanntgabe der Begründung)

Durch die Bekanntgabe der Begründung im Amtsblatt für Berlin wird die Grundlage zur Nachprüfung des Erlasses dieser Verordnung geschaffen.

3. Zu § 3 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Das Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung am 1. Juni 2025 gewährleistet ein ununterbrochenes Gelten der Regelungen des BGB zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn im Land Berlin. Die bisherige Mietbegrenzungsverordnung tritt mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft.

Gemäß § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB muss die Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Mit der Festlegung des Außerkrafttretens dieser Rechtsverordnung mit dem Ablauf des 31. Dezember 2025 wird der durch Gesetz bestimmte Rahmen eingehalten und zugleich ausgeschöpft.