

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

- IV A 3-3 -

Berlin, den 19. September 2025

Telefon 9(0)9173-3863

andreas.zieting@senstadt.berlin.de

1881 A

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Mietzuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau

40. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 14.12.2023

Drucksachen Nr. 19/1350 (B.117) - Auflagen zum Haushalt 2025/2026

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -

Titel 54010 - Dienstleistungen -

Ansatz 2024:	3.040.000,00 €
Ansatz 2025:	3.115.000,00 €
Ist 2024:	1.612.619,23 €
Verfügungsbeschränkungen*:	1.000.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.09.2025):	1.055.735,34 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	100.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	0,00 €

*Sperre gem. § 1 Nr. 3 zum 3. NHG 2024/2025 (Anlage 9 zum HG 2024/2025)

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 68127 - Zuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau -

Ansatz 2024:	7.180.000,00 €
Ansatz 2025:	7.180.000,00 €
Ist 2024:	3.460.229,84 €
Verfügungsbeschränkungen*:	3.180.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.09.2025):	1.675.457,87 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	6.000.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	6.180.000,00 €

*Sperre gem. § 1 Nr. 3 zum 3. NHG 2024/2025 (Anlage 9 zum HG 2024/2025)

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 68143 - Maßnahmen für die vom Wegfall der Anschlussförderung im Wohnungswesen
Betroffenen -

Ansatz 2024:	223.000,00 €
Ansatz 2025:	185.000,00 €
Ist 2024:	222.722,22 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.09.2025):	101.514,66 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	0,00 €

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 86343 - Maßnahmen für die vom Wegfall der Anschlussförderung im Wohnungswesen
Betroffenen (Darlehen) -

Ansatz 2024:	112.000,00 €
Ansatz 2025:	93.000,00 €
Ist 2024:	111.361,08 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 17.09.2025):	75.772,59 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	0,00 €

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, jährlich zum 30. September dem Hauptausschuss über die Verwendung der Mittel für Mietzuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau und für die vom Wegfall der Anschlussförderung im Wohnungsbau Betroffenen zu berichten.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Mietzuschüsse für den alten sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg)

Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) vom 24.11.2015 wurde ein Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg) durch Neufassung des § 2 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) eingeführt. Dieser sollte bis zur großen Reform des alten sozialen Wohnungsbaus die monatliche Mietbelastung von Mieterhaushalten mit geringem Einkommen absenken.

Durch die Zuschüsse wird die Belastung aus der Bruttowarmmiete zum anrechenbaren Einkommen für WBS-berechtigte Haushalte auf grundsätzlich 30 Prozent gesenkt. Die Einkommensgrenze für den Mietzuschuss wurde durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes vom 19. September 2023 auf 55 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes geändert. Für Leistungsempfangende nach SGB II, SGB XII und AsylbLG wird Mietzuschuss zur Senkung der Mietbelastung auf das nach der AV-Wohnen angemessene Maß gewährt.

Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall wurde in Verwaltungsvorschriften (Mietzuschussvorschriften 2016, 2017 und 2022) geregelt.

Der Senat hat in seiner Sitzung am 05.08.2025 die Senatsvorlage zum Dritten Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes beschlossen.

Der Gesetzentwurf hat zum einen die wirksame Absicherung von Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnungsneubauförderung und zum anderen das Verhältnis des Mietzuschusses nach dem Wohnraumgesetz Berlin zu Leistungen nach dem Wohngeldgesetz des Bundes zum Gegenstand.

Seit 2015 können Mieterinnen und Mieter sog. Sozialwohnungen unter bestimmten Bedingungen Mietzuschuss nach dem Wohnraumgesetz Berlin zur Minderung ihrer Mietbelastung beantragen. Der Rechnungshof von Berlin beanstandet, dass dieses Instrument teilweise auch Menschen zugutekommt, die bereits Anspruch auf Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz haben. Das bundesrechtlich geregelte Wohngeld wird hälftig vom Bund mitfinanziert, während der Mietzuschuss allein aus dem Landshaushalt Berlins finanziert wird. Zudem wird durch die zwingende Anrechnung des Mietzuschusses beim Wohngeld ein „Antragskreislauf“ in Gang gesetzt, da eine zum Teil mehrmalige Neuberechnung erfolgen muss. Dieses Verfahren ist für alle Beteiligten (Bürger, bezirkliche Wohngeldbehörde, Investitionsbank Berlin) mit erheblichem Aufwand verbunden, was sich nicht zuletzt auch in den Entgelten für die mit der Gewährung des Mietzuschusses beauftragte Investitionsbank Berlin niederschlägt.

Zur Vermeidung paralleler Leistungsstrukturen und komplizierter Berechnungsverfahren wird bestimmt, dass der Mietzuschuss nur Menschen gewährt wird, die nicht bereits Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) empfangen. Die Investitionsbank Berlin (IBB) soll die antragstellende Person vor der Bewilligung eines Antrags auf Mietzuschuss darüber beraten, ob das Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz die für sie höhere Leistung sein könnte. Die Ermittlung des Wohngeldanspruchs soll dabei mit dem Wohngeldrechner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgen. Die Berechnung mit dem Wohngeldrechner bietet einen sehr guten Anhaltspunkt für den zu erwartenden Wohngeldanspruch.

Der Gesetzentwurf liegt dem Abgeordnetenhaus vor (Drucksache 19/2615).

In den Jahren 2016 bis 2020 war die zgs consult GmbH, Bernburger Str. 27, 10963 Berlin als Beliehene (gemäß § 2 Abs. 10 WoG Bln) des Landes Berlin für die Umsetzung des Mietzuschusses tätig.

Ab dem 01.01.2020 wurde die Aufgabe der Investitionsbank Berlin (IBB) übertragen.

Die Inanspruchnahme des Mietzuschusses bleibt weiterhin trotz Verbesserungen und intensiver Informationsmaßnahmen weit hinter den Prognosen zurück. Im Jahresschnitt erhalten rund 2000 Haushalte einen Mietzuschuss zur Senkung ihrer monatlichen Mietbelastung.

Die zgs und die IBB haben für den Zeitraum 2016 bis Ende des 1. Halbjahres 2025 folgende Bewilligungen und Ausgaben für Mietzuschusszahlungen mitgeteilt:

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -

Titel 68127 - Zuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau -

Jahr	Anzahl Bewilligungen			Durchschnittlicher Mietzuschuss monatlich in Euro	Auszahlungen des Landes Berlin in Euro
	Mit Anschluss- förderung	Ohne Anschluss- förderung	insgesamt		
2016	442	146	588	70,00*	476.833,78
2017	782	180	962	140,00**	1.648.895,50
2018	2.933	417	3.350	190,00	6.401.958,94
2019	2.603	379	2.982	192,00	6.123.027,89
2020	2.374	106	2.680	170,00	5.428.583,17
2021	1.386	175	1.561	278,00	5.208.551,55
2022	2.328	314	2.642	280,00	4.574.370,59
2023	1.697	248	1.945	245,00	4.038.431,21
2024	1.543	218	1.761	313,00	3.545.045,74
06/2025	728	131	859	271,00	1.438.178,17

*Mietzuschussgewährung auf Basis Nettokaltmiete

**Mietzuschussgewährung bis Juni 2017 auf Basis Nettokaltmiete, ab Juli 2017 auf Basis Bruttowarmmiete

Die zgs und die IBB haben folgende Bearbeitungsentgelte für den Mietzuschuss geltend gemacht:

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -
Titel 54010 - Dienstleistungen -

Jahr	Beauftragte	Vergütung p.a. in Euro
2016	zgs	1.250.572,87
2017	zgs	1.313.843,12
2018	zgs	1.539.885,59
2019	zgs	1.430.302,59
2020	zgs (bis 30.04.2020 Abwicklung und Übergabe an IBB)	441.447,94
2020	IBB	1.297.504,64
2021	IBB	1.566.346,44
2022	IBB	1.464.981,12
2023	IBB	1.507.290,41
2024	IBB	1.294.210,78
06/2025	IBB	597.488,10

Hinweis:

Sobald die Rückzahlungen der geleisteten Umsatzsteuer vom Finanzamt für Körperschaften I vorliegen, werden diese von der IBB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weitergeleitet. Es handelt sich um einen zu erwartenden Zahlungseingang von rd. 1 Mio. EUR zzgl. Zinsen.

Mietausgleich für vom Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau Betroffene

Seit dem 1. Januar 2024 erfolgen keine Zahlungen von Mietausgleich für vom Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau betroffene Mieterinnen und Mieter mehr. Es gibt deshalb keinen neuen Sachstand gegenüber dem Bericht an den Hauptausschuss vom 19. August 2024 (Rote Nummer 1881).

Unterstützung vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Stiftungen, Genossenschaften und karitativen Einrichtungen

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -

Titel 68143 - Maßnahmen für die vom Wegfall der Anschlussförderung im Wohnungsbau Betroffenen -

Titel 86343 - Maßnahmen für die vom Wegfall der Anschlussförderung im Wohnungsbau Betroffenen (Darlehen) -

Hinweis:

Zu den Titeln Maßnahmen für vom Wegfall der Anschlussförderung im Wohnungswesen betroffenen Mieterinnen und Mietern gibt es keinen neuen Sachstand, da das Programm Mietausgleich Ende 2023 abgeschlossen wurde. Es erfolgen weder Zahlungen von Mietausgleich noch werden

Bearbeitungsentgelte an die IBB seit dem 01.01.2024 geleistet. Es gibt keine laufenden Vorgänge als auch keine Vorgänge in der persönlichen Vollstreckung.

Neben den zuvor dargestellten Maßnahmen zur Abfederung des Wegfalls der Anschlussförderung für Mieterhaushalte wurden zur Sicherung der Bewirtschaftung bei Stiftungen und Genossenschaften sowie karitativen Einrichtungen in Härtefällen für einen begrenzten Zeitraum weitere Darlehen und Zuschüsse bewilligt. Die Verpflichtungen aus diesen Bewilligungen laufen noch für das Objekt der BWS Blindenwohnstätte in Weißensee gemeinnützige GmbH. Der Bewilligungszeitraum hat am 01.12.2010 begonnen und endet am 30.09.2025. Von den insgesamt bewilligten Darlehen und Zuschüssen in Höhe von 11.102.185,09 Euro sind bereits 11.052.154,48 Euro ausgezahlt. Die Auszahlung der verbleibenden 53.030,61 Euro erfolgt in Raten voraussichtlich bis zum 30.09.2025. Am 01.10.2025 beginnt die Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen.

In Vertretung

Stephan Machulik
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen