Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 207
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe

vom 21. Juli 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2021)

zum Thema:

Mieten bei Landesunternehmen III

und **Antwort** vom 03. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Aug. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthe
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. S 18 / 28207
vom 21. Juli 2021
über Mieten bei Landesunternehmen III

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen Antworten auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, berlinovo und BIM eingeholt, die dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die nachfolgenden Antworten.

Frage 1:
Welche Durchschnittsnettokaltmiete a) bei Bestandsverträgen, b) bei Neuvermietungen von Bestandsimmobilien und c) bei Erstvermietungen von Neubauimmobilien zu Wohnzwecken haben die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die BIM GmbH in den Jahren 2009 bis 2020 zum 31.12. und welche zum 30.06.2021 erzielt?

Frage 2:
Welche Durchschnittsnettokaltmiete a) bei Bestandsverträgen, b) bei Neuvermietungen von Bestandsimmobilien und c) bei Erstvermietungen von Neubauimmobilien zu gewerblichen Zwecken haben die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die BIM GmbH in den Jahren 2009 bis 2020 zum 31.12. und welche zum 30.06.2021 erzielt?

Antwort zu 1 und 2:
Die berlinovo kann die gewünschen Daten erst ab 2015 zur Verfügung stellen, da die Daten vor 2015 in dieser Detaillierung verdichtet auf Archivservern gesichert sind.
Die Daten der berlinovo betreffen zudem nur Berliner Objekte und nur Wohnungen im engeren Sinne. Bei den möbliert vermieteten Apartments müsste die Nettokaltmiete erst aufwändig ermittelt werden.

Eine Auswertung der durchschnittlichen Mieten bei der BIM GmbH kann aufgrund der Fusion mit dem Liegenschaftsfonds und daraus resultierender systemischer Umstellungen erst ab dem Jahr 2015 vorgenommen werden. Die Aussagen betreffen das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und ab 2017 auch das Sondervermögen Immobilien für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Grundstücke (SODA), welche von der BIM verwaltet werden.
Bei der GESOBAU ist die Erhebung der länger zurückliegenden Daten für die Kategorie „Neuvermietung von Bestandsimmobilien“ nicht mit einem angemessenen Aufwand ermittelbar, so dass erst Daten für die Jahre 2015 ff geliefert wurden.
Die Nettokaltmieten bei der Gewobag stellen den Jahresdurchschnitt im Bestand 10 Jahre rückblickend dar. Die Neu- und Erstvermietungsmieten konnten rückblickend bis zum Jahr 2015 ausgewertet werden. Des Weiteren mussten aufgrund des Datenschutzes bereits beendete Verträge gelöscht werden, weswegen eine Auswertung dieser nicht mehr möglich war.

Die Übersicht in der **Anlage 1** zeigt die Durchschnittsnettokaltmieten für die Jahre 2009 bis 2020 zum 31.12. und welche zum 30.06.2021 zu Wohnzwecken auf.

Die Übersicht in der **Anlage 2** zeigt die Durchschnittsnettokaltmieten für die Jahre 2009 bis 2020 zum 31.12. und welche zum 30.06.2021 zu gewerblichen Zwecken auf.

Berlin, den 03.08.2021

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage 1 zur S18-28095
Mieten bei Landesunternehmen II

zu Wohnzwecken		31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.6.2021
berlinovo	Bestandsverträge							5,88	6,04	6,18	6,24	6,29	6,28	6,41
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							7,14	7,08	7,25	7,41	7,59	6,77	6,50
	Erstvermietung von Neubauimmobilien													
BIM	Bestandsverträge							3,59	3,67	3,76	3,66	3,73	3,72	3,72
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							5,53	4,00	6,09	5,32	-	3,06	-
	Erstvermietung von Neubauimmobilien							-	-	-	-	-	-	-
degewo	Bestandsverträge	4,93	5,03	5,19	5,28	5,41	5,58	5,68	5,86	5,97	6,14	6,26	6,33	6,33
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							6,26	6,48	6,85	7,57	7,43	6,67	6,68
	Erstvermietung von Neubauimmobilien						8,53	8,79	9,03	7,85	8,92	8,17	8,18	12,50 [2]
GESOBAU[1]	Bestandsverträge	4,48	4,67	4,81	4,97	5,12	5,35	5,51	5,72	5,84	6,04	6,17	6,23	6,21
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							6,28	6,20	6,79	7,01	7,09	6,22	6,21
	Erstvermietung von Neubauimmobilien							9,10	10,06	9,84	9,39	8,41	7,85	7,68
Gewobag	Bestandsverträge	4,89	5,00	5,16	5,27	5,39	5,52	5,64	5,81	5,93	6,09	6,22	6,30	6,28
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							6,49	6,42	7,35	7,36	7,56	7,35	6,99
	Erstvermietung von Neubauimmobilien							9,96	11,71	10,13	8,63	10,69	9,19	9,71
HOWOGE	Bestandsverträge	5,17	5,18	5,25	5,31	5,52	5,55	5,69	5,78	5,96	6,04	6,12	6,18	6,22
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien	4,98	5,64	5,83	6,05	5,60	6,07	6,22	6,16	6,33	6,65	6,62	6,02	5,94
	Erstvermietung von Neubauimmobilien							9,70	9,88	9,32	9,44	9,83	9,44	8,62
STADT UND LAND	Bestandsverträge	4,73	4,82	4,90	4,97	5,21	5,32	5,49	5,64	5,71	5,86	6,12	6,20	6,23
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien	4,94	5,03	5,28	5,49	5,71	6,14	6,17	6,21	6,37	6,63	6,76	6,41	6,15
	Erstvermietung von Neubauimmobilien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,07	11,57	10,11	10,02	8,73	8,94	8,93
WBM	Bestandsverträge	5,19	5,24	5,33	5,42	5,56	5,70	5,81	5,94	6,08	6,28	6,39	6,42	6,36
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien						6,55	6,64	6,73	7,87	7,65	7,85	7,06	7,65
	Erstvermietung von Neubauimmobilien						-	-	11,27	10,40	9,72	9,77	8,74	9,17

1 bis 2016 nur GESOBAU, ab 2017 Konzern

2 betrifft 77 bisher fertiggestellte Wohneinheiten

Anlage 2 zur S18-28095
Mieten bei Landesunternehmen II

zu gewerblichen Zwecken		31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.6.2021
berlinovo	Bestandsverträge							5,52	6,74	8,35	8,86	8,24	9,78	10,81
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							7,67	8,87	9,18	11,21	14,10	14,16	11,90
	Erstvermietung von Neubauimmobilien													
BIM	Bestandsverträge							6,85	6,96	6,91	7,80	8,40	9,62	9,68
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							6,37	7,71	10,86	8,69	12,55	9,40	10,73
	Erstvermietung von Neubauimmobilien											21,00 [6]	11,02	8,50
degewo	Bestandsverträge	7,06	6,98	6,97	7,04	7,18	7,21	7,33	7,42	7,75	8,21	8,33	8,49	8,63
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien	5,13	5,55	5,94	6,82	7,03	6,24	6,21	8,95	9,37	11,44	8,81	10,55	8,59
	Erstvermietung von Neubauimmobilien								13,27	9,26	7,06	10,27	8,43	-
GESOBAU[1]	Bestandsverträge	4,81	4,70	4,78	4,71	4,92	4,96	5,19	5,50	5,68	6,47	6,68	6,95	7,77 [3]
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien													
	Erstvermietung von Neubauimmobilien													
Gewobag	Bestandsverträge	6,13	6,08	6,10	6,10	6,53	7,44	7,98	8,13	8,41	8,39	8,40	8,85	9,53
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien							9,08	8,30	9,13	12,42	10,56	12,53	13,71
	Erstvermietung von Neubauimmobilien								24,00	14,92	13,05	19,11	13,11	9,72
HOWOGE	Bestandsverträge	5,96	6,25	6,20	6,20	6,09	6,16	6,14	6,25	6,30	7,03	7,25	7,27	7,63
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien	6,08	3,77	5,78	4,87	6,21	4,86	6,44	5,72	5,84	6,54	6,50	7,79	8,24
	Erstvermietung von Neubauimmobilien							10,95	-	15,50	10,43	8,27	16,83	13,41
STADT UND LAND	Bestandsverträge	5,63	5,66	5,68	5,95	5,87	5,60	6,09	6,24	6,39	6,60	6,76	7,04	7,20
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien	5,80	5,31	6,19	7,00	7,10	6,28	6,27	6,49	7,87	8,34	8,67	8,06	8,03
	Erstvermietung von Neubauimmobilien							9,00 [2]	0,00	0,00	0,00	10,00 [4]	11,76	10,41 [5]
WBM	Bestandsverträge	9,33	9,47	9,74	9,79	10,01	10,36	10,72	11,36	12,06	12,75	13,23	13,44	13,40
	Neuvermietung von Bestandsimmobilien						12,82	12,45	13,47	11,70	16,91	18,08	14,88	13,80
	Erstvermietung von Neubauimmobilien						-	-	18,83	18,76	5,59	13,12	-	13,15

[1] bis 2016 nur GESOBAU, ab 2017 Konzern

[2] Es handelt sich hier insgesamt um nur drei Neuvermietungen

[3] Anstieg der Nettokaltmiete durch größere Ankaufszugänge

[4] Es handelt sich hier insgesamt um nur vier Neuvermietungen.

[5] Es handelt sich hier insgesamt um nur zwei Neuvermietungen.

[6] inkl. MUF-Neubauten