

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 27. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2022)

zum Thema:

Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 16. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Feb. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10786
vom 27. Januar 2022
über Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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 eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie Anfang Januar bekannt wurde, werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) erstmals seit zwei Jahren wieder die Mieten in ihren Wohnungsbeständen erhöhen: Wie hoch sind die durchschnittlichen Mietsteigerungen pro Monat? (Bitte nach Mietkosten pro Quadratmeter und nach Unternehmen auflisten.)

Frage 2:

Wie viele Haushalte sind von den Mietanpassungen betroffen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Frage 3:

Wann wurden die Mieterhöhungsschreiben verschickt und zu welchem Stichtag werden die Mieterhöhungen wirksam? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu Frage 1, 2 und 3:

Die durchschnittlichen Mietsteigerungen pro Monat (Stichtag 1.4.2022), Anzahl der betroffenen Wohnungen sowie Versandzeitraum und Stichtag der Mieterhöhungsbegehren der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden wie folgt angegeben:

	Degewo	Gesobau	Gewoba g	Howoge	Stadt und Land	WBM
Mietsteigerungen in EUR/m ² /Monat	0,07	0,07	0,07	0,07	0,06	0,08
betroffene Wohnungen ¹⁾	41.499	26.900	35.065	19.842	42.000	20.698
Versandzeitraum ²⁾	2.-3. KW ab 13. KW	ab 2. KW	1.-4. KW	ab 3. KW	1.-22. KW	1.-2. KW
Stichtag ³⁾		ab 13. KW	ab 13. KW	ab 13. KW	ab 13. KW	ab 13. KW ⁴⁾

1) Anzahl betrifft betroffene Wohnungen über den gesamten Zeitraum der Mieterhöhungen, also Mieterhöhungen z.B. bei der WBM bis September 2022

2) Tagesgenaue Angaben nicht möglich, z.T. werden Mieterhöhungsschreiben noch laufend versendet.

3) Stichtag der Mieterhöhungen ist stets 3 vollendete Monate nach Versand der Schreiben.

4) Weitere Mietanhebungen erfolgten aufgrund anteiliger Rücknahmen von Mietabsenkungen durch Wegfall MietenWOG im Februar, hierfür sind keine Zustimmungsfristen erforderlich

Frage 4:

Wie viele Anträge auf Überprüfung von Mieterhöhungsverlangen wurden bei den LWU seit 2017 gestellt? (Bitte getrennt nach Jahren und Unternehmen auflisten.)

Antwort zu Frage 4:

Die Anzahl der Überprüfungsanträge entwickelten sich zwischen 2017 bis 2021 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wie folgt:

	Degewo ¹⁾	Gesobau	Gewoba g	Howog e	Stadt und Land ²⁾	WBM ²⁾
- 2017	789	354	5.102	393	24	26
- 2018	473	182	888	187	51	21
- 2019	309	52	512	64	42	19
- 2020	0	0	2	0	22 ³⁾	10
- 2021	0	0	0	0	23 ³⁾	4

1) Die Überprüfung von Mieterhöhungsschreiben ist keine gesonderte Kategorie, sondern fällt unter allgemeine Korrespondenz zur Mieterhöhung. Demnach sind in den Zahlen auch einfache Nach- bzw. Verständnisfragen oder Bitten um zusätzliche Kopien enthalten.

2) Angaben ausschließlich zu Härtefallüberprüfungen bzgl. einer Miete von maximal 30% des Haushaltseinkommens

3) Betrifft Anträge auf Wiederholungsprüfungen zu Mietanpassungen aus dem Zeitraum vor Geltungsbereich MietenWOG, auch können Minderungen des Haushaltseinkommens zu neuen Anträgen in 2020 und 2021 geführt haben, ohne dass Mieterhöhungen ausgesprochen wurden.

Frage 5:

In wie vielen Fällen wurden Mieterhöhungen anschließend gekappt? (Bitte getrennt nach Jahren und Unternehmen auflisten.)

Antwort zu Frage 5:

Die Anzahl der anschließenden Kappungen entwickelten sich zwischen 2017 bis 2021 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wie folgt:

	Degewo ¹⁾	Gesobau	Gewoba g	Howog e	Stadt und Land	WBM ²⁾
- 2017	k.A.	123	1.462	191	22	17
- 2018	k.A.	98	48	119	39	14
- 2019	k.A.	23	24	37	34	17
- 2020	k.A.	0	0	0	21 ³⁾	8
- 2021	k.A.	0	0	0	22 ³⁾	4

1) Die Anzahl der nach Überprüfung gekappten Mieterhöhungen wird bei degewo statistisch nicht erfasst.

2) Anzahl betrifft betroffene Wohnungen über den gesamten Zeitraum der Mieterhöhungen, also Mieterhöhungen z.B. bis September 2022

3) Betrifft Anträge auf Wiederholungsprüfungen zu Mietanpassungen aus dem Zeitraum vor Geltungsbereich MietenWOG, auch können Minderungen des Haushaltseinkommens zu neuen Anträgen in 2020 und 2021 geführt haben, ohne dass Mieterhöhungen ausgesprochen wurden.

Frage 6:

In wie vielen Fällen werden die Mieten bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben und in wie vielen Fällen wird diese Grenze unterschritten? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu Frage 6:

Die Anzahl der Mietanhebungen bis zur örtlichen Vergleichsmiete und über die örtliche Vergleichsmiete hinaus gaben die landeseigenen Wohnungsunternehmen wie folgt an:

	Degewo	Gesobau	Gewoba g	Howog e	Stadt und Land ¹⁾	WBM ²⁾
unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete	40.215	25.600	34.311	19.465	8.838	18.880
ortsübliche Vergleichsmiete	1.284	1.300	754	377	8.969	861

1) Angaben per Stichtag 3.2.2022

2) enthält die Erhöhungen gemäß § 558 BGB und Rücknahmen aufgrund von Mietabsenkungen MietenWOG, enthält nicht die Rücknahmen der Absenkung von z.B. Modernisierungumlagen

Frage 7:

Wie hoch liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei den einzelnen LWU nach den nun wirksamen Mieterhöhungen?

Antwort zu Frage 7:

Die durchschnittlichen Miete Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Wirksamkeit der aktuellen Mieterhöhungsverlangen (Stichtag 1.4.2022) wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen wie folgt angegeben:

	<u>Degewo</u>	<u>Gesobau</u>	<u>Gewoba g</u>	<u>Howog e</u>	<u>Stadt und Land</u>	<u>WBM</u>
Nettokaltmiete in EUR/m ² /Monat	6,38	6,34	6,36	6,32	5,83	6,47

Frage 8:

Wie hoch lagen bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen die Mindereinnahmen, die durch den Mietendeckel und die anschließend getroffene Ergänzungsvereinbarung verursacht wurden, im Vergleich zur ohnehin geltenden Kooperationsvereinbarung?

Antwort zu Frage 8:

Die IT-technische Erfassung der Geschäftsvorfälle im Rahmen der Mietenbuchhaltung bei den Wohnungsbaugesellschaften wird grundsätzlich gemäß der jeweils geltenden rechtlichen Vorgaben durchgeführt. Insofern sieht das ERP-System grundsätzlich keine Erfassung von Geschäftsvorfällen vor, die nicht durchgeführt wurden – somit auch keine Trennung gemäß der rechtlichen Grundlage, warum ,z.B. eine geplante Mieterhöhung, nicht durchgeführt wurde.

Daher können zu Mindereinnahmen von den Gesellschaften nur Schätzungen bzgl. der Auswirkungen von nicht durchgeführten Mieterhöhungen oder auch nicht erzielten Mietsteigerungen bei Neuvermietungen abgegeben werden. Eine Ausnahme bildet die aufgrund der MietenWOG durchgeführten Mietabsenkungen, deren Mindereinnahmen nach dem Wegfall des MietenWOG im Nachhinein beziffert werden können.

Erschwerend in Bezug auf detaillierte Schätzungen durch die Gesellschaften kommt für den Zeitraum 2020 und 2021 hinzu, dass zeitweise gleichzeitig das sogenannten, 'Corona-Mietenmoratorium' (Gültigkeitsdauer 24.03.2020 – 30.09.2021) von den Landeseigenen Wohnungsunternehmen umgesetzt werden musste. In dieser Zeit waren die Gesellschaften u.a. aufgerufen, keine Mieterhöhungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor den finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie vorzunehmen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt daher die durch die Gesellschaften angegebenen Mindereinnahmen aufgrund der Regelungen des MietenWOG, die anschließend getroffenen „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln" (SV-Nr. S-4545/2021 - Mietendimmer) sowie die Vorgaben des Landes Berlin im Rahmen des sog. ‚Corona-Mietenmoratorium‘. Eine tieferegehende Aufschlüsselung der Daten ist nur ansatzweise möglich.

	<u>Degewo¹⁾</u>	<u>Gesobau¹⁾</u>	<u>Gewoba g</u>	<u>Howog e</u>	<u>Stadt und Land¹⁾</u>	<u>WBM¹⁾</u>
Mindereinnahmen aufgr. MietenWOG in TEUR	13.427	9.100	14.308	11.001	10.997	9.676
Mindereinnahmen aufgr. Mietendimmer in TEUR			1.269	1.309		

1) separate Angaben zu Mindereinnahmen aufgrund MietenWOG und Mietendimmer nicht möglich.

Berlin, den 16.2.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen