

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 07. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. November 2022)

zum Thema:

Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 21. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Nov. 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. 19/13867
vom 7.11.2022
über Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen der Wohnungsunternehmen wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Mieterhöhungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen & die Berlinovo seit dem 01.01.2022 verschickt (bitte getrennt nach einzelnen Unternehmen und Monaten auflisten)?

- a) Wie hoch waren die Mieterhöhungen im Durchschnitt?
- b) Um wie viel Prozent wurden die Mieten im Durchschnitt erhöht?
- c) Wie stellt sich das Verhältnis von Wohnungen, für die eine Mieterhöhung versandt wurde, zum Gesamtwohnungsbestand bei den einzelnen Unternehmen dar?

Antwort zu 1:

Die Gesellschaften haben zu den für Frage 1 nachfolgend aufgelisteten Daten angegeben, dass es sich für die Monate Oktober bis Dezember 2022 teilweise um Planzahlen handelt. Nach Bekanntwerden des Mietenstopps haben die Gesellschaften im Wesentlichen keine Mieterhöhungsschreiben mehr verschickt. Gleichwohl sind Mieterhöhungsverlagen mit

Wirksamkeit zum 01.11.2022, die aufgrund gesetzlicher Regelungen bereits in den Vormonaten versandt wurden, von den Einschränkungen des Mietenstopps betroffen. Die Gesellschaften haben angegeben, dass sie die geplanten Mieterhöhungen nicht durchführen bzw. bereits versandte oder vereinbarte Mieterhöhungsverlangen mit Stichtag zum 1.11.2022 wieder zurücknehmen werden. Die Daten beinhalten also sowohl bereits versandte als auch lediglich geplante Mieterhöhungsschreiben.

Für die degewo war nur eine Auswertung der Bestandsdaten auf Quartalsbasis möglich; die Gesobau hat die Angaben in den freifinanzierten Bereich ohne Preisbindungen bis Baujahr 2013 und preisgebundenen Bestand und Neubau ab 2014 eingeteilt.

Die Mieterhöhungsverlangen gliedern sich wie folgt:

Monat	Berlinovo	Degewo	Gesobau ¹⁾	Gesobau ²⁾	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM
Januar	0		11.355	1.040	55	20.338	6.450	2.835
Februar	0	5.300	13.290	274	1.148	12.966	6.296	1.955
März	0		381	85	4.700	204	5.897	7.778
April	0		0	0	37.245	189	365	6.123
Mai	0	45.750	269	183	541	103	4.937	819
Juni	0		247	28	1.322	696	261	344
Juli	4.420		0	0	1.671	1.170	142	86
August	0	5.900	232	3	1.498	283	4.865	1
September	0		25.704	2	1.870	0	66	30
Oktober	0		249	5	174	5.902	0	52
November	0	600	1.150	260	393	0	0	0
Dezember	18		121	1.264	264	0	0	0

¹⁾ ungebundener Wohnungsbestand, Baujahr bis 2013

²⁾ geförderter Wohnungsbestand, Neubau ab 2014

Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand gliedert sich wie folgt:

Monat	Berlinovo	Degewo	Gesobau ¹⁾	Gesobau ²⁾	Gewobag ³⁾	Howoge	Stadt und Land	WBM
Januar	-		24,6%	2,2%		27,7%	12,6%	8,8%
Februar	-	6,9%	28,7%	0,6%		17,7%	12,3%	6,1%
März	-		0,8%	0,2%		0,3%	11,5%	24,1%
April	-		-	0,0%		0,3%	0,7%	19,0%
Mai	-	59,4%	0,6%	0,4%		0,1%	9,7%	2,5%
Juni	-		0,5%	0,1%		0,9%	0,5%	1,1%
Juli	29,1%		-	0,0%	68,5%	1,6%	0,3%	0,3%
August	-	7,6%	0,5%	0,0%		0,4%	9,5%	0,0%
September	-		55,6%	0,0%		-	0,1%	0,1%
Oktober	-		0,5%	0,0%		7,8%	-	0,2%
November	-	0,8%	2,5%	0,6%		-	-	-
Dezember	0,1%		0,3%	2,7%		-	-	-

¹⁾ ungebundener Wohnungsbestand, Baujahr bis 2013

²⁾ geförderter Wohnungsbestand, Neubau ab 2014

³⁾ Angaben im Jahresdurchschnitt

Die Mieterhöhungsverlangen haben im Durchschnitt die folgende Höhe in EUR/m²:

Monat	Berlinovo	Degewo	Gesobau ¹⁾	Gesobau ²⁾	Gewobag ⁴⁾	Howoge	Stadt und Land	WBM
Januar	-		0,06	0,26		0,07	0,07	0,24
Februar	-	0,16	0,06	0,26		0,06	0,06	0,06
März	-		0,06	0,22		0,06	0,07	0,07
April	-		-	-		0,06	0,15	0,07
Mai	-	0,09	0,06	0,21		0,06	0,12	0,10
Juni	-		0,06	0,20		0,06	0,14	0,16
Juli	0,33		-	-	0,09	0,07	0,09	0,12
August	-	0,14	0,05	0,17		0,16	0,11	0,32
September	-		0,06	0,22		-	0,11	0,25
Oktober	-		0,06	0,21		0,06	-	0,23
November	-	0,11	0,06	0,21		-	-	-
Dezember	³⁾		0,06	0,13		-	-	-

¹⁾ ungebundener Wohnungsbestand, Baujahr bis 2013

²⁾ geförderter Wohnungsbestand, Neubau ab 2014

³⁾ kann erst im Erhöhungslauf ermittelt werden

⁴⁾ Angaben im Jahresdurchschnitt

Die Mieterhöhungsverlangen weisen nachfolgend aufgegliederte durchschnittliche prozentuale Mieterhöhungen aus:

Monat	Berlinovo	Degewo	Gesobau ¹⁾	Gesobau ²⁾	Gewobag ⁴⁾	Howoge	Stadt und Land	WBM
Januar	-		1,0%	3,2%		1,0%	1,5%	3,4%
Februar	-	2,5%	1,0%	3,4%		1,0%	1,2%	1,0%
März	-		1,0%	3,5%		1,0%	1,4%	1,1%
April	-		-	-		1,0%	3,7%	1,1%
Mai	-	1,4%	1,0%	3,1%		1,0%	2,1%	1,6%
Juni	-		1,0%	3,1%		1,0%	4,0%	2,7%
Juli	2,0%		-	-	1,1%	1,0%	2,1%	1,8%
August	-	2,1%	1,0%	1,9%		1,0%	1,6%	7,1%
September	-		1,0%	3,6%		-	2,8%	4,1%
Oktober	-		1,0%	2,4%		1,0%	-	4,0%
November	-	1,7%	1,0%	3,1%		-	-	-
Dezember	³⁾		1,0%	1,7%		-	-	-

¹⁾ ungebundener Wohnungsbestand, Baujahr bis 2013

²⁾ geförderter Wohnungsbestand, Neubau ab 2014

³⁾ kann erst im Erhöhungslauf ermittelt werden

⁴⁾ Angaben im Jahresdurchschnitt

Frage 2:

Welchen Inhalt hat das Mietenmoratorium, das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 20.10.2022 via Twitter und Pressemitteilung verkündet hat (wenn möglich bitte die Vorlage als Anhang der Antwort anhängen)?

- a) Gilt das Moratorium auch für die Wohnungsbestände der Berlinovo? Wenn nein, warum nicht?
- b) Welche Ausnahmen gelten vom Mietenstopp?

Frage 3:

Ab welchem Datum wird der Mietenstopp bei den LWU wirksam und bis zu welchem Datum gilt dieser?

- a) Inwiefern entfaltet er auch für bereits vor dem Stichtag versandte Mieterhöhungen?

Antwort zu 2 und 3:

Der am 20.10.2022 der Öffentlichkeit bekannt gemachte Mietenstopp gilt für die im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften und der Berlinovo befindlichen Bestände. Bei den Beständen im Anteilsbesitz der Wohnungsbaugesellschaften und insbesondere der Berlinovo werden die Umsetzungsmöglichkeiten aktuell noch geprüft.

Der Mietenstopp betrifft alle Mieterhöhungen, unabhängig ihrer rechtlichen Grundlage, die mit Wirkung zum 01.11.2022 ausgesprochen wurden. Bereits erfolgte bzw. vereinbarte Mieterhöhungen zum Stichtag 01.11.2022 und später werden von den Wohnungsunternehmen zurückgenommen.

Frage 4:

In welcher Form wurde der Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen erwirkt?

- a. Wenn kein Senatsbeschluss dazu gefasst werden soll, warum nicht?

Antwort zu 4:

Der Mietenstopp wird über eine Vereinbarung mit den Gesellschaften umgesetzt. Die daraus resultierenden gesellschaftsrechtlichen Beschlüsse sind aktuell noch in der Abstimmung.

Frage 5:

Mit welchen Einnahmeausfällen kalkulieren die einzelnen Unternehmen durch den Mietenstopp (bitte getrennt nach einzelnen Unternehmen sowie den gesamten Einnahmeausfall auflisten)?

Frage 6:

Wie werden die Einnahmeausfälle kompensiert?

- a. Reicht die Kompensation aus Sicht der Unternehmen aus, um ihre Investitionsfähigkeit sicherzustellen?

Antwort zu 5 und 6:

Zur Erhaltung der wirtschaftlichen Stabilität sind bis zu 33.000.000 Euro für die Auswirkungen des Mietenstopps im Rahmen der Energiekostenhilfe vorgesehen.

Hiervon dienen knapp 11.000.000 Euro als unmittelbare Unterstützung für die ausbleibenden Mieteinnahmen bis Ende 2023. Dies entspricht den von den Gesellschaften mitgeteilten Einnahmeausfällen bis Ende 2023 aufgrund des Mietenstopps.

Diese Unterstützung dient der Sicherung der Investitionsfähigkeit der Gesellschaften. Die Erreichung der vereinbarten Neubauziele trotz steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie die Erreichung der Klimaschutzziele soll nicht gefährdet werden.

Berlin, den 21.11.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen