

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 24. Februar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Februar 2023)

zum Thema:

**Was treiben die Landeseigenen Wohnungsunternehmen in Brandenburg?**

und **Antwort** vom 13. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. März 2023)

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/ 14968  
vom 24.02.2023

über Was treiben die Landeseigenen Wohnungsunternehmen in Brandenburg?

---

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 und die berlinovo um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen besitzen die sechs Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und die Berlinovo (inkl. „Apartments“) in Brandenburg? Bitte nach Unternehmen getrennt auflisten und ggf. unterscheiden zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Antwort zu 1:

Die Howoge besitzt im Bundesland Brandenburg 55 Mehrfamilienhäuser, die Gewobag 4 Wohnungen, die Stadt und Land besitzt 1.066 Wohnungen und die berlinovo 440 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Degewo verfügt über 549 Wohnungen in Brandenburg. Davon befinden sich 458 WE in Mehrfamilienhäusern und 91 WE in Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften.

Frage 2:

Wie hoch sind bei den jeweiligen LWU die Durchschnittsmieten der Wohnungen in Brandenburg und wie groß ist jeweils der prozentuale Unterschied zu den Unternehmensbeständen in Berlin?

Antwort zu 2:

Die Durchschnittsmieten der Wohnungen der Howoge im Bundesland Brandenburg liegen bei 6,84€/m<sup>2</sup>, das ist eine Differenz von 6,7% zu den Berliner Durchschnittsmieten der Howoge Wohnungen im Bestand.

Die durchschnittliche Miete der Wohnungen der Gewobag liegt per 31.12.2022 bei 6,20 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittsmiete der Stadt und Land beträgt 6,46 €/m<sup>2</sup> und liegt 2,4% über dem Berliner Durchschnitt. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen der Berlinovo liegt bei 6,40 €/qm, damit ca. 0,33% unter den Durchschnittsmieten in Berlin.

Bei degewo lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Brandenburger Beständen im Jahr 2022 bei 9,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Berliner Beständen liegt bei 6,46 EUR/m<sup>2</sup>. Zu beachten ist, dass ein wesentlicher Teil des Brandenburger Bestandes aus Neubauwohnungen (118 WE) sowie aus einer Seniorenresidenz (104 WE) besteht. Darüber hinaus aus Beständen in EFH/DHH. Eine Vergleichbarkeit zwischen den Beständen ist aufgrund des Bestandszuschnitts nur sehr beschränkt gegeben.

Frage 3:

Wie viele Gewerbeeinheiten besitzen die LWU und die Berlinovo außerhalb von Berlin und in welchen Städten? Wie hoch sind die dortigen Durchschnittsmieten und wie groß ist jeweils der prozentuale Unterschied zu den Beständen in Berlin? Bitte nach Unternehmen getrennt auflisten.

Antwort zu 3:

Die Gewobag ist Eigentümerin von 2 Gewerbeeinheiten im Bundesland Brandenburg. Die durchschnittliche Miete liegt per 31.12.2022 bei 5,82 EUR/m<sup>2</sup>.

33 Gewerbeeinheiten werden durch die STADT UND LAND in Brandenburg vermietet. Die Durchschnittsmiete liegt mit 2,89 €/m<sup>2</sup> ca. 61% unter der Durchschnittsmiete in Berlin.

Degewo besitzt 31 Gewerbeeinheiten und gewerbliche Freiflächen in Potsdam und Falkensee. Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Gewerbe) beträgt 11,86 EUR/m<sup>2</sup> in Brandenburg und 7,96 EUR/m<sup>2</sup> in Berlin. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Bestandes ist die Vergleichbarkeit analog zu Frage 2 nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Die beigefügte Anlage verweist auf die Bestände der Berlinovo. Mietangaben wurden zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen geschwärzt, wenn hieraus Rückschlüsse auf das einzelne Mietverhältnis gezogen werden können. Hinsichtlich des Ergebnisses zu den unterschiedlichen Durchschnittsmieten ist darauf hinzuweisen, dass diese sehr stark von der Gewerbeart abhängen. Hier werden z.B. Büromieten mit Mieten für Lagerräume verglichen. Das Ergebnis zum Unterschiedsbetrag ist nicht aussagekräftig.

Frage 4:

Gibt es derzeit Wohnungsbauvorhaben der LWU in Brandenburg? Bitte je Unternehmen die Vorhaben einzeln auflisten und angeben, wie viele Wohneinheiten geplant sind, zu welchen Mieten die Wohnungen angeboten werden sollen, wie viele geförderte Wohneinheiten sich darunter befinden, was der aktuelle Planungsstand ist und wann die Fertigstellung geplant ist.

Antwort zu 4

Die Howoge plant im Panketal – Eichenring im Land Brandenburg 221 Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich im Rohbau und die Fertigstellung ist für Dezember 2024 geplant. Die freifinanzierten Wohnungen sind mit einer Miethöhe von 9,75€/m<sup>2</sup> kalkuliert.

Degewo betreibt ein Bauvorhaben in Brandenburg "Parkstadt Falkensee" - Falkenstraße / Adlerstraße mit 404 WE, davon 227 geförderte Wohnungen.

Frage 5:

Besitzt das Land Berlin und besitzen dem Land Berlin gehörende Unternehmen weitere Grundstücke in Brandenburg, auf denen kurz-, mittel- oder langfristig Wohnungsbauvorhaben geplant sind? Wenn ja: Bitte kurz erläutern, was jeweils wann geplant ist.

Antwort zu 5:

Auf den Flächen der BIM in Brandenburg sind keine Wohnungsbauvorhaben geplant. Dies gilt grundsätzlich auch für die Beteiligungsunternehmen des Landes, sofern sie überhaupt über Grundstücke in Brandenburg verfügen. Eine Besonderheit gilt für die Berliner Stadtgüter GmbH (BSG): Auf Flächen der BSG ist nach dem Gesellschaftsauftrag zwar kein Wohnungsbau vorgesehen. Ausnahmen können jedoch Wohnbauentwicklungen der Umlandgemeinden vorzugsweise in der Kulisse des Siedlungssterns des LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion) auf der Grundlage des Senatsbeschlusses S-1086/2018 vom 20.03.2018 sein. Vor diesem Hintergrund wird nunmehr seit 2018 auf der Basis dieses Senatsbeschlusses in Einzelfällen eine einvernehmliche Lösung des Zielkonfliktes zwischen dem Gesellschaftszweck der Berliner Stadtgüter GmbH und der kommunalen Planungshoheit geprüft. Dazu wurden Flächen in den Gemarkungen Mahlow (ca. 15 ha), Schöneiche (ca. 0,9 ha), Siethen (ca. 2,6 ha), Sputendorf (ca. 0,5 ha) und Spreenhagen (ca. 17 ha) identifiziert, die im Rahmen von Erbbaurechtsbestellungen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt werden könnten. Für die mit existierendem B-Plan in Mahlow belegene Fläche ist die Degewo für die Realisierung des angestrebten Wohnungsbaus benannt worden, die Fläche in Schöneiche wird durch die Gemeinde Schöneiche selbst auf der Grundlage des bereits wirksamen B-Planes entwickelt.

Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklungen in Siethen und Sputendorf werden aktuell mit den zuständigen Kommunen geprüft. Für die Flächen in Spreenhagen wurde aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungssterns die Prüfung eines Zielabweichungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Die GESOBAU AG ist im Besitz von fünf Grundstücken in Brandenburg, auf denen allerdings nach aktuellem Stand auch langfristig keine Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden können.

Frage 6:

Besitzen die LWU und die Berlinovo Mietobjekte außerhalb Berlins und Brandenburgs? Ggf. bitte je Unternehmen angeben, wie viele Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten in welchen Bundesländern.

Antwort zu 6:

Die Berlinovo besitzt 536 Gewerbeeinheiten und 526 Wohnungen außerhalb von Berlin und Brandenburg:

Bundesland	Verdichtete Nutzungsart	ME	Bundesland	Verdichtete Nutzungsart	ME
Baden-Württemberg	Gewerbe	76	Mecklenburg-Vorpommern	Wohnen	526
Bayern	Gewerbe	91	<b>Gesamtergebnis Wohneinheiten</b>		<b>526</b>
Bremen	Gewerbe	2			
Hamburg	Gewerbe	2			
Hessen	Gewerbe	3			
Mecklenburg-Vorpommern	Gewerbe	1			
Niedersachsen	Gewerbe	5			
Nordrhein-Westfalen	Gewerbe	34			
Rheinland-Pfalz	Gewerbe	36			
Sachsen	Gewerbe	36			
Sachsen-Anhalt	Gewerbe	1			
Schleswig-Holstein	Gewerbe	249			
<b>Gesamtergebnis Gewerbeeinheiten</b>		<b>536</b>			

Frage 7:

Gelten die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie alle daran anknüpfenden Folgevereinbarungen sowie der Senatsbeschluss „Mietenstopp wegen steigender Energiekosten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen“ für alle Wohnungen der LWU oder nur für diejenigen in Berlin? In letzterem Fall bitte angeben, aus welchen konkreten Formulierungen in den jeweiligen Vereinbarungen und Beschlüssen sich dies ergibt.

Antwort zu 7:

Gemäß ihrer Präambel ist die Kooperationsvereinbarung eine notwendige Ergänzung der vorhandenen mieten- und wohnungspolitischen Maßgaben Berlins und reagiert auf die Herausforderungen am Berliner Mietenmarkt durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Als zusätzliche Maßnahme zur Kooperationsvereinbarung wurde in 2022 der Mietenstopp beschlossen. Dieser hat den gleichen Anwendungsbereich.

Frage 8:

Haben die LWU seit dem Beschluss des Mietenstopps im vergangenen Jahr Mieterhöhungen in Brandenburg vorgenommen? Wenn ja: Welche Unternehmen in wie vielen Wohnungen?

Antwort zu 8:

Die Howoge hat per 21.02.2023 für insgesamt 16 Wohnungen in Brandenburg Mieterhöhungen mit Wirksamkeit zum 01.05.2023 ausgesprochen.

Die STADT und LAND hat seit dem 01.11.2022 insgesamt 124 Mieterhöhungen durchgeführt und degewo 82.

Berlin, den 13.03.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bundesland	Stadt	ME	€/m²
Baden-Württemberg	Karlsruhe (nicht vermietbarer Leerstand)	1	█
	Ostfildern	8	11,46
	Pforzheim	5	5,55
	Reutlingen	5	5,66
Bayern	Villingen-Schwenningen	57	9,03
	Bad Tölz	23	7,28
	Marktredwitz	41	9,19
	Neuburg a.d. Donau	17	8,69
	Regensburg	8	3,82
	Selb	2	█
Brandenburg	Beelitz-Heilstätten	1	█
	Bernau	2	█
	Hennigsdorf	28	5,61
	Potsdam	7	8,93
	Potsdam	29	10,45
	Teltow	3	10,78
	Velten	7	6,72
	Velten	19	6,56
	Velten	7	5,02
	Bremen	Bremen	2
Hamburg	Hamburg	1	█
	Hamburg	1	█
Hessen	Bad Hersfeld	1	█
	Lohfelden	1	█
	Mörfelden-Walldorf	1	█
Mecklenburg-Vorpommern	Neubrandenburg	1	█
Niedersachsen	Zeven	5	7,40
	Bielefeld	8	10,29
Nordrhein-Westfalen	Bonn	1	█
	Duisburg	2	█
	Erkrath	11	7,68
	Hilden	8	4,22
	Minden	1	█
	Münster	3	8,39
	Bendorf	29	11,49
	Bingen	1	█
	Kaiserslautern	6	13,01
	Sachsen	Döbeln	3
Dresden		30	6,55
Dresden		1	█
Sachsen-Anhalt	Heidenau	2	█
	Naumburg	1	█
Schleswig-Holstein	Hamburg	247	12,06
	Kiel	1	█
	Wentorf	1	█
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>639</b>	<b>8,47</b>
Berlin	Berlin	977	14,88
	Unterschied:		6,41 43,1%