

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 21. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. November 2023)

zum Thema:

Die neue Kooperationsvereinbarung (KoopV) - Mieterhöhungen bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs), Umgang mit Gewerbe sowie die Reform des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)

und **Antwort** vom 8. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Dezember 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17418
vom 21.11.2023

über Die neue Kooperationsvereinbarung (KoopV) - Mieterhöhungen bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs), Umgang mit Gewerbe sowie die Reform des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG)

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

Vorbermerkung der Verwaltung:

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 (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) sowie WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die aktuelle Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen sieht ab 2024 eine Erhöhung der Bestandsmieten um jährlich 2,9 Prozent vor. Jedoch gilt nach dem Bündnis für Wohnen die Mieterhöhungsgrenze von 11% in drei Jahren, wonach jährliche Mietsteigerungen von bis zu 3,7% möglich sind.

Frage 1:

Inwiefern gilt die Erhöhung von 2,9% durchschnittlich für die Einnahmen aus Bestandsmieten des jeweiligen Unternehmen oder gilt diese Erhöhung als individuelle mietrechtliche Begrenzung für den einzelnen Mietvertrag?

Antwort zu 1:

Laut der ab 2024 geltenden Kooperationsvereinbarung stellen die LWU bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge des jeweiligen LWU um nicht mehr als 2,9 % jährlich steigen. Daher bezieht sich der Wert, wie der korrespondierende Wert in der Kooperationsvereinbarung von 2017, auf das Mietniveau des gesamten Bestands.

Frage 2:

Inwiefern gilt die maximale Grenze von knapp 3,7% für Mieterhöhung für den einzelnen Mieterhaushalt?

Antwort zu 2:

Dem Senat ist keine maximale Grenze von 3,7% bekannt.

Frage 3:

Für wie viele Haushalte ist geplant, ab 2024 die Mieten zu erhöhen (Bitte um einzelne Aufschlüsselung nach Unternehmen, Anzahl der betroffenen Haushalte und nach jeweiliger Erhöhung in Prozentangabe sowie in absoluten Zahlen der erwarteten Mehreinnahmen)?

Antwort zu 3:

Die genannten Steigerungsraten entsprechen dem Durchschnitt der durchgeführten Mietanpassungen. Zwei Drittel der Wohnungen in den Beständen der LWU sind von diesen Mieterhöhungen nicht betroffen. Mit dem Leistbarkeitsversprechen der LWU soll sichergestellt werden, dass die Mietanpassung keine unzumutbare Belastung für die betroffenen Mieterinnen und Mieter darstellt. Im Rahmen der aktuellen Kooperationsvereinbarung gilt eine Begrenzung des Wachstums der Miete in Summe von 2,9 % jährlich im Gesamtbestand des jeweiligen LWU. Diese Begrenzung wurde in dieser Form auch in der vorigen Kooperationsvereinbarung von 2017 vereinbart. Für die Mietenentwicklung der nicht mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen der LWU gelten die Regelungen der Kooperationsvereinbarung sowie der Vereinbarung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen.

Geplante Mieterhöhungen ab 2024

Unternehmen	Mieterhöhungen nach §558 BGB	Erhöhungsbetrag	Erwartete Mehreinnahmen insgesamt (in T EUR)
SUL	rd. 27.400	durchschnittl. 21,83 EUR/mtl.	k.A.
HOWOGE	rd. 25.000	k.A.	rd. 910

WBM	rd. 11.000	k.A.	rd. 4.100
GESOBAU	14.858	durchschnittlich 39,57 EUR/mtl.	rd. 588
Gewobag	rd. 22.500	durchschnittlich 30,42 EUR/mtl.	k.A.
degewo	rd. 28.000	durchschnittlich 39,57 EUR/mtl.	k.A.

Frage 4:

Wie viele Haushalte werden jeweils unter die Regelung der Kooperationsvereinbarung fallen, die die Erhöhung der monatlichen Miete mit einer Wohnfläche von bis zu 65qm maximal 50€, bis zu 100qm maximal 75€ und bis zu 125 qm maximal 100€ vorsieht (Bitte Aufschlüsselung nach jeweiligen Unternehmen und Gruppierung sowie Angabe der jeweils möglichen Erhöhung in Prozentangabe und in absoluten Zahlen)?

Antwort zu 4:

Gewobag:

Kappung	50,- EUR	75,- EUR	100,- EUR
Haushalte	25	30	35
Reduzierung von EUR Monatlich	0,38 EUR – 25,90 EUR	0,65 EUR – 46,92 EUR	0,55 EUR – 161,02 EUR
Durchschnittliche prozentuale Erhöhung nach Kappung	9,57 %	9,29 %	8,32 %

GESOBAU:

Kappung	50,- EUR	75,- EUR	100,- EUR
Haushalte	50	67	27

degewo:

In weniger als 1 % der Mietanpassungen kommt die zusätzliche Kappungsgrenze aus der neuen Kooperationsvereinbarung zum Tragen.

WBM:

Kappung	50,- EUR	75,- EUR	100,- EUR
Haushalte	21	75	12

SUL:

(Angaben zu Mieterhöhungen im jeweiligen Segment insgesamt, ohne Anzahl der Kappungen):

Wohnfläche	bis zu 65 m ²	zwischen 65,01 m ² und bis zu 100 m ²	zwischen 100,01 m ² und bis zu 125 m ²
Haushalte	rd. 16.000	rd. 10.700	rd. 700
Durchschnittl. Erhöhung in %	6,69 %	5,43 %	4,33 %
Durchschnittl. Erhöhung in EUR	20,52 EUR	23,28 EUR	30,32 EUR

HOWOGE:

Die wohnflächenbezogene Kappungsgrenze wurde bei der HOWOGE in keinem der Fälle erreicht. Jedoch wurden in 14 Fällen Mieterhöhungen auf 100 € gekappt, bei denen die Wohnfläche zum Teil deutlich über 125 m² liegt.

Frage 5:

Aus welchem Grund hat sich der Senat entschieden, die verbesserte Härtefallregelung, wonach die Nettokaltmiete nicht mehr als 27% des Haushaltsnettoeinkommens betragen darf, nicht in die Novelle des Wohnraumversorgungsgesetzes zu übernehmen?

Frage 6:

Aus welchem Grund hat sich der Senat entschieden, die WBS-Vermietungsquote von 63% nicht in die aktuelle Reform des Wohnraumversorgungsgesetzes zu übernehmen und stattdessen nur ein „mindestens“ vor die Vorgabe, dass 55% der Neuvermietungen an WBS-Inhaber*innen erfolgen müssen?

Antwort zu 5 und 6:

Eine Änderung des Gesetzes wurde vom Senat nur dort vorgeschlagen, wo dieses keine weitergehenden Vereinbarungen mit den LWU zuließ. Weitergehende mieterschützende Vereinbarungen wurden wie seit 2017 auch in den Kooperationsvereinbarungen mit den LWU festgehalten und können bedarfsorientiert angepasst werden.

Frage 7:

Unter welchen Bedingungen und Kriterien können Landeseigene Wohnungsunternehmen von den 63% abweichen und wie ist das Verfahren dafür bzw. wer entscheidet das letztlich?

Antwort zu 7:

Eine Abweichung von den vorgegebenen Wiedervermietungsquoten an WBS-Berechtigte kann über die Einstufung der Siedlungen im Monitoring Soziale Stadtentwicklung begründet werden, welches die soziostrukturelle Entwicklung in den Quartieren Berlins und deren Veränderung im Laufe von zwei Jahren beschreibt. Die Festlegung von Siedlungen mit abweichender Quote erfolgt im Einvernehmen mit SenStadt.

Frage 8:

Für wie viele Gewerbeeinheiten der landeseigenen Unternehmen wurden 2023 Mieterhöhungen ausgesprochen (Bitte um Aufschlüsselung nach Unternehmen, Art des Gewerbes und Erhöhung in Prozentangabe sowie in absoluten Zahlen)?

Antwort zu 8:

SUL:

Art des Gewerbes	Anzahl Erhöhungen umgesetzt	Erhöhung in %	Summe der monatlichen Erhöhungsbeträge in EUR
Altenpflege	5	1,8%	210,44 EUR
Atelier	10	5,4%	576,92 EUR
Büro	80	4,5%	5.071,66 EUR
Gastronomie/Hotel	30	7,0%	3.377,71 EUR
Hallen und Industrieflächen/ Werkstätten	3	5,8%	263,95 EUR
Kindergarten	4	15,6%	718,83 EUR
Laden	163	5,1%	8.535,66 EUR
Lager	3	2,6%	38,99 EUR
Praxis	42	3,1%	1.924,77 EUR
Supermarkt/Einkaufszentrum	3	3,3%	368,59 EUR

Der monatliche Erhöhungsbetrag stellt eine Summe der Anzahl an Erhöhungen dar. Im Durchschnitt betragen die Erhöhungen über alle Einheiten rund 61,50 € pro Monat und Gewerbeeinheit.

HOWOGE:

Art des Gewerbes	Anzahl Erhöhungen umgesetzt	Erhöhung in %	Summe der monatlichen Erhöhungsbeträge in EUR
Büro	57	9,48%	3.868 EUR
Dienstleistung	52	8,83%	3.457 EUR
Einzelhandel	53	8,65%	4.814 EUR
Gastronomie	27	5,68%	2.033 EUR
KITA	6	10,09%	612 EUR
Praxis	25	8,13%	2.598 EUR
Werkstatt, Halle, Produktion	2	2,48%	74 EUR

WBM:

Art des Gewerbes	Anzahl Erhöhungen umgesetzt	Erhöhung in %	Durchschnittliche monatliche Erhöhungsbeträge in EUR
Büro	179	9,5 %	243,16 EUR
Dienstleistung	83	7,4 %	208,94 EUR
Einzelhandel /Apotheken	93	8,7 %	360,42 EUR
Gastronomie	42	12,5 %	494,26 EUR
Hotel /Pensionen	9	3,1 %	274,04 EUR

GESOBAU:

Insgesamt wurden 87 Mietanpassungen in den letzten 5 Jahren, insbesondere aufgrund von Staffelmietverträgen (entspricht ca. 10 % aller Gewerbeverträge), ausgesprochen.

Art des Gewerbes	Anzahl Erhöhungen umgesetzt seit 2019	Erhöhung in %	Durchschnittliche monatliche Erhöhungsbeträge in EUR/m ²
Büro	14	k. A.	k. A.
Dienstleistung	16	k. A.	k. A.
Einzelhandel	20	k. A.	k. A.
Gastronomie	6	k. A.	k. A.
Handwerk	4	k. A.	k. A.
Kultur	4	k. A.	k. A.
Medizinische Einrichtungen	9	k. A.	k. A.
Soziale Einrichtungen	14	k. A.	k. A.
Gesamt	87	3,6 %	0,39 EUR

Gewobag:

Art des Gewerbes	Anzahl Erhöhungen umgesetzt	Erhöhung in %	Summe der monatlichen Erhöhungsbeträge in EUR
Büros / Praxen	345	5,8%	37.114 €
Einzelhandel/ Supermärkte/ andere Ladenflächen	225	6,4%	23.703 €

Gastronomie/ Hotels/ Kongress	143	5,0%	14.280 €
Produktionsflächen/ Werkstätten/ Lager	20	8,1%	1.556 €
soziale Träger	61	6,9%	8.695 €
Sonstiges	27	9,9%	2.637 €

degewo:

	Anzahl Erhöhungen umgesetzt	Erhöhung in %	Durchschnittliche monatliche Erhöhungsbeträge in EUR
Gesamt	43	3 % - 13,51 %%	126,65 EUR

Frage 9:

Für wie viele Gewerbeinheiten wurden in den letzten fünf Jahren Indexmietverträge abgeschlossen, bzw. für wie viele Einheiten sind Abschlüsse von Indexmietverträgen geplant?

Antwort zu 9:

SUL:

Die SUL schließt keine Indexverträge ab und beabsichtigt dies auch nicht zukünftig. Wenige Ausnahmen stellen Verträge, die durch Ankäufe erworben wurden, dar.

HOWOGE:

Seit 2017 wurden insgesamt 101 Verträge mit Indexklauseln abgeschlossen. Aktuell sind Indexmietverträge jedoch nicht der Regelfall bei Gewerbevermietungen.

WBM:

In den letzten 5 Jahren wurden 35 Indexmietverträge abgeschlossen.

GESOBAU:

Für 25 Verträge wurden Indexmietverträge abgeschlossen. Es sind keine weiteren Indexmietverträge geplant.

Gewobag:

In den letzten fünf Jahren wurden 15 Mietverträge mit Wertsicherungsklausel abgeschlossen. Im überwiegenden Teil erfolgte dies auf Mieterwunsch und in der Regel mit großen Gewerbetiern (Filialisten). Weitere Abschlüsse mit Wertsicherungsklausel sind nicht geplant und werden auch zukünftig in der Regel nur auf Mieterwunsch vereinbart. Darüber hinaus befinden sich weitere 25 angekaufte Gewerbemietverträge mit Wertsicherungsklauseln, welche in den letzten 5 Jahren abgeschlossen wurden, im Bestand der Gewobag. Hierbei handelt es sich um Mietverhältnisse, die vom Voreigentümer der Objekte abgeschlossen wurden.

degewo:

Gewerbereinheiten mit Indexmietverträgen sind systemisch nicht auswertbar.

Frage 10:

Wie viele soziale Träger werden 2024 voraussichtlich im Rahmen von Gewerbemietverträgen von einer Mieterhöhung betroffen sein und wie wird das Leistbarkeitsversprechen auch für Gewerbeeinheiten sowie für Wohnen in Gewerbemietverträgen sichergestellt?

Antwort zu 10:

Das Leistbarkeitsversprechen gilt für private Haushalte. Gleichwohl bieten die LWU individuellvertragliche Verhandlungen und Lösungen an, um mietende soziale Träger weiterhin in ihrem Bestand zu halten. In diesem Zusammenhang wurde in der aktuellen Kooperationsvereinbarung vereinbart, dass die LWU weiterhin Flächen für Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen zu bezahlbaren Mieten bereitstellen.

Frage 11:

Wie werden die Mieter*innen über die Möglichkeit der Beantragung eines Härtefalls informiert? Inwiefern werden auch mehrsprachige Informationsangebote gemacht? Gibt es eine gesonderte Ansprache oder sogar aufsuchende Hilfe für Senior*innen?

Antwort zu 11:

Die Mieterhöhungsschreiben der LWU enthalten Hinweise sowie eine Anlage mit ausführlichen Informationen über das Leistbarkeitsversprechen sowie über den Ablauf einer Beantragung einer vorübergehenden Mietabsenkung. Die gemeinsame Website der LWU, www.inberlinwohnen.de, enthält weitere Informationen, u.a. einen Erklärfilm. Zudem informieren viele LWU proaktiv auf ihren Social-Media-Kanälen über das Leistbarkeitsversprechen. Darüberhinaus sind die Informationen über die jeweilige Unternehmenswebsite abrufbar. Die LWU bieten zudem Unterstützung über das jeweilige Sozialmanagement an. Außerdem erfolgen Informationen zum Thema Leistbarkeitsversprechen an die Mietergremien.

Frage 12:

Inwiefern werden die schon in Planung befindlichen Modernisierungsvorhaben von der neuen Regelung betroffen sein, die eine Erhöhung der Miete von zwei Euro/qm zulassen?

Antwort zu 12:

Mit dem Inkrafttreten der Kooperationsvereinbarung zum 01.01.2024 werden von den LWU die auszusprechenden Modernisierungsankündigungen an die neuen Regelungen angepasst. Weiterhin nutzen die LWU die Möglichkeit individueller Modernisierungsvereinbarungen.

Frage 13:

Wie wird der Senat weiterhin sicherstellen, dass in Neubauvorhaben auch Gewerberäume errichtet werden und an soziale Träger und Einrichtungen vergeben werden obwohl keinerlei Vereinbarungen dazu in der neuen Kooperationsvereinbarung verankert sind?

Antwort zu 13:

Die LWU errichten dort, wo die planerischen und immobilienwirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind, auch Gewerberäume als Teil von Wohnungsbauprojekten, wobei die Schaffung von neuem Wohnraum bei der Planung Vorrang hat.

Weiterhin sind die „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger“ in Berlin seit dem 4. November 2023 in Kraft. Das Land Berlin fördert damit den Bau von Gemeinschaftswohnungen für soziale Träger oder deren Erwerb in schlüsselfertigen Neubauprojekten. Im Rahmen eines Projektauftrags sind sowohl anerkannte soziale Träger, die neuen Wohnraum schaffen wollen, als auch sonstige Vorhabenträger wie die LWU, aufgerufen, Vorhaben einzureichen. Neu gegenüber der früheren gleichnamigen Förderung sind die Förderfähigkeit von Cluster-Wohngemeinschaften sowie die an der Marktlage angepassten Zuschusshöhen.

Berlin, den 08.12.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen