

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 22. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. November 2023)

zum Thema:

Wie stark steigen die Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen tatsächlich?

und **Antwort** vom 8. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Dezember 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17435
vom 22.11.2023

über Wie stark steigen die Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen tatsächlich?

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 (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.

Frage 1:

Laut neuer Kooperationsvereinbarung (KoopV) sollen die Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) künftig „in Summe“ um nicht mehr als 2,9% jährlich steigen. Wie durch Medienberichterstattung nun bekannt wurde, avisieren die LWU auf Basis der Vereinbarung mit dem Senat nun Mietsteigerungen von bis zu 11 Prozent. In welchen Rahmen bewegen sich die avisierten Mietsteigerungen bei den einzelnen Unternehmen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten und sowohl prozentuale Steigerungsrate als auch Mietsteigerungen pro Quadratmeter angeben.)

Frage 2:

Inwiefern sind von den Mietsteigerungen auch solche Wohnungen betroffen, die im Rahmen der sozialen Wiedervermietungsquote in den vergangenen Jahren an WBS-berechtigte Haushalte vergeben wurden, die aber keiner Mietpreis- und Belegungsbindung durch eine Förderung unterliegen? Inwiefern gelten für diese Wohnungen gesonderte Regelungen für Mietsteigerungen?

Frage 3:

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

Frage 4:

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

Antwort zu 1 bis 4:

Zwei Drittel der Wohnungen in den Beständen der LWU sind von den genannten 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.

Voraussichtliche Mietsteigerungen nach § 558 BGB im Jahr 2024

LWU	Durchschnittlicher Erhöhungsbetrag mtl.	Anzahl	Versand Schreiben	Wirksamkeit
Stadt und Land	ca. 0,50 EUR/m ²	ca. 27.400	Im November 2023 und Januar/Februar 2024	01.02.2024 – 01.05.2024
WBM	0,53 EUR/m ²	ca. 11.000	Bis 30.11.2023	01.02.2024
HOWOGE	0,59 EUR/m ²	ca. 25.000	20.11.2023	01.02.2024
degewo	39,57 EUR insgesamt	ca.28.000	Ist erfolgt	01.02.2024
GESOBAU	39,57 EUR insgesamt	14.858	Bis 30.11.2023	01.02.2024 (1. Förderweg: 01.01.2024)
Gewobag	0,49 EUR/m ² , 30,42 EUR	ca. 22.500	Im November 2023 und im Dezember 2023	01.02.2024 / 01.03.2024

Die genannten Steigerungsraten entsprechen dem Durchschnitt der durchgeführten Mieterhöhungen. Bei rund jeder dritten Wohnung der LWU wird die Miete erhöht. Im Rahmen der aktuellen Kooperationsvereinbarung gilt eine Begrenzung des Wachstums der Miete im Gesamtbestand der jeweiligen Gesellschaft in Summe von 2,9 % jährlich. Diese Begrenzung wurde in dieser Form auch in der vorigen Kooperationsvereinbarung von 2017 vereinbart.

Für die Mietenentwicklung der nicht mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen der LWU gelten die Regelungen der Kooperationsvereinbarung sowie der Vereinbarung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen. Die Tragbarkeit der Mieten wird durch das Leistbarkeitsversprechen der LWU sichergestellt.

Frage 5:

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.)

Frage 6:

Wie hoch liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei den einzelnen LWU vor und nach den Mieterhöhungen im kommenden Jahr?

Antwort zu 5 und 6:

Mieterhöhungen nach § 558 BGB im Jahr 2024

LWU	Mietverträge mit Angleichung an OVM	Mietverträge mit Unterschreitung OVM	Durchschnittliche Nettokaltmiete im freifinanzierten Bestand pro m² mtl. 2023 / Plan Entwicklung 2024
Stadt und Land	ca. 10.800	ca. 16.600	6,43 EUR / 6,69 EUR*
WBM	ca. 2.700	8.309	6,50 EUR / 6,78 EUR**
HOWOGE	7.227	17.728	6,44 EUR / 6,63 EUR
degewo	In weniger als 1 % der Mietanpassungen		Angabe aktuell noch nicht möglich
GESOBAU	0	14.858	6,51 EUR / 6,71 EUR
Gewobag	8.140	14.330	6,42 EUR / 6,60 EUR

* Mieterhöhungen nach § 558 BGB, Modernisierungsumlagen, Wiedervermietungen nach Mieterwechsel sowie Erstvermietungen zugehender Neubauobjekte

** Planung 2024 ohne geplante Neubau- und Ankaufszugänge, inkl. Mod., Abbau Mietendimmer und Fluktuation

Frage 7:

Wie viele Mieterhöhungen erfolgen in welchen Quartieren und Siedlungen? (Bitte getrennt nach Bezirk, Quartier und Zahl der Mieterhöhungen auflisten.)

Antwort zu 7:

Mieterhöhungen 2024 je Bezirk

Bezirk	HOWOGE	Stadt und Land	Degewo	Gewobag	WBM
Charlottenburg-Wilmersdorf	93	-	1.268	3.887	305
Friedrichshain-Kreuzberg	87	-	618	1.718	6.302
Lichtenberg	20.365	103	292	1.043	-
Marzahn-Hellersdorf	1.224	12.715	3.979	98	-
Mitte	115	-	1.953	537	4.034
Neukölln	1	2.926	2.627	713	-
Pankow	1.572	-	464	9.297	43
Reinickendorf	263	-	384	1.545	-
Spandau	99	-	258	2.170	319
Steglitz-Zehlendorf	545	201	1.236	375	91
Tempelhof-Schöneberg	44	3.232	4.386	781	-
Treptow-Köpenick	597	8.102	4.843	306	135

Für die GESOBAU konnten die Angaben aus technischen Gründen kurzfristig nicht ermittelt werden.

Frage 8:

Die neue KoopV erlaubt künftig Mietsteigerungen nach Modernisierungen von bis zu zwei Euro pro Quadratmeter. Wie viele Mieterhöhungen nach Modernisierungen avisieren die LWU für das kommende Jahr und mit welchen durchschnittlichen Mieterhöhungen wird dabei jeweils kalkuliert? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten und sowohl die prozentuale Steigerungsrate als auch Mietsteigerungen pro Quadratmeter angeben.)

Antwort zu 8:

SUL:

ca. 29.115 Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen zu durchschnittlich ca. 1,13 % und mit einem Erhöhungsbetrag von durchschnittlich ca. 0,02 EUR/m²

HOWOGE:

Im Jahr 2024 werden 18 Objekte zur Modernisierungsabrechnung kommen. Anzahl und Höhe der Mieterhöhungen können erst nach Vorlage der Schlussabrechnungen beziffert werden.

WBM:

Die WBM hat bisher rund 1.000 Mieterhöhungen nach Modernisierung ausgesprochen, die ab dem 01.01. bzw. 01.02.2024 wirksam werden. Der durchschnittliche Erhöhungsbetrag beträgt 0,70 €/qm. Zusätzlich befinden sich weitere 1.400 Mieterhöhungen nach Modernisierung in der Planung.

GESOBAU:

Es werden bei Modernisierungen 6 % der Kosten umgelegt. Unter Berücksichtigung weiterer Kappungsgrenzen (2 EUR/m², individuelle Härtefallregelungen, Betriebskosteneinsparungen durch energetische Sanierung u.a.) erhöht sich die Miete durchschnittlich um durchschnittlich 0,63 EUR/m².

Gewobag:

Die Gewobag schließt i.d.R. Modernisierungsvereinbarungen ab. Diese regeln auch die Höhe der Mietanhebung und orientieren sich an den Vorgaben des BGB und der KoopV.

degewo:

Hierzu kann zurzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Frage 9:

Wie viele Mietanpassungen mit jeweils welchen durchschnittlichen Steigerungen avisieren die einzelnen LWU im kommenden Jahr für ihre Bestandswohnungen und Neubauten im sozialen Wohnungsbau? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten und sowohl die prozentuale Steigerungsrate als auch Mietsteigerungen pro Quadratmeter angeben.)

Antwort zu 9:

Mietanpassungen im Sozialen Wohnungsbau

	Bestand			Neubau		
LWU	Anzahl	Durchschnittl. Steigerung	Durchschnittlicher Erhöhungsbetrag mtl.	Anzahl	Durchschnittl. Steigerung	Durchschnittlicher Erhöhungsbetrag mtl.
Stadt und Land	ca. 5.700	ca. 8,8 %	0,53 EUR/m²	k. A.	k. A.	k. A.
WBM	1.773	ca. 3,5 %	k. A.	669	ca. 3,0 %	k. A.
HOWOGE	2.544	2,7 % - 5,5 %	0,26 EUR/m²	1.429	maximal 3 %	0,20 EUR/m²
degewo	ca. 8.000	3,55 %	0,24 EUR/m²	ca. 500	3,03 %	0,20 EUR/m²

GESOBAU	528	3,25 %	0,24 EUR/m ²	314	3 %	0,20 EUR/m ²
Gewobag	7.638	3,2 %	0,24 EUR/m	k. A.	k. A.	k. A.

Frage 10:

Zum 1. Januar 2024 sind die Regelungen des ursprünglich bis Ende 2025 gültigen Mietendimmers per Senatsbeschluss aufgehoben. Damit entfallen auch die Regelungen zu Wiedervermietungsmieten von nicht-belegungsgebundenen Wohnungen, die zuvor für maximal 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wurden. Welche Vorgaben gelten fortan für die Wiedervermietung dieser Wohnungen?

Antwort zu 10:

Für diese Wohnungen gelten die Regelungen der Kooperationsvereinbarung.

Frage 11:

Mit welchen jährlichen Mehreinnahmen für das kommende Jahr kalkulieren die einzelnen Unternehmen durch die neuen Regelungen im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben zu

- Mieterhöhungen im Bestand
- Modernisierungsumlage
- Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte bis WBS 220
- Wiedervermietung von nicht-belegungsgebundenen Wohnungen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 11:

Jährliche Mehreinnahmen 2024 insgesamt gegenüber dem Vorjahr, soweit prognostizierbar:

Stadt und Land: 1,9 %

WBM: ca. 4,1 Mio. Euro

HOWOGE: ca. 910.000 EUR

Degewo, GESOBAU, Gewobag: Derzeit keine belastbare Aussage möglich.

Berlin, den 08.12.2023

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen