

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 13. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Dezember 2023)

zum Thema:

**Nachfrage: Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 28. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Januar 2024)

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. 19/17637

vom 13.12.2023

über Nachfrage: Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

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

Vorbemerkung 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 (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Leider wurden einige abgefragte Sachverhalte bei der Beantwortung der schriftlichen Anfragen S19-17435 nicht von allen Unternehmen gleichermaßen beantwortet. So wurden die durchschnittlichen Kaltmieten im frei-finanzierten Bestand bei der Degewo nicht ausgewiesen, die Mietsteigerungen durch Modernisierung in unterschiedlichen Kategorien ausgewiesen, zu den Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau vielfach keine Angabe gemacht und die Mehreinnahmen durch die Mietsteigerungen nur durch einzelne Unternehmen kalkuliert. Um dem parlamentarischen Kontrollrecht bzgl. der landeseigenen Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen und eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, bitte ich den Senat eine einheitliche Beantwortung der Fragen zu gewährleisten.

Frage 1:

In wie vielen Fällen werden die Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben und in wie vielen Fällen wird diese Grenze unterschritten? (Bitte getrennt nach Unternehmen in absoluten Zahlen und prozentual auflisten.)

a. Wie hoch liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei den einzelnen LWU nach den angekündigten Mieterhöhungen?

Antwort zu 1 und 1a:

LWU	Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) 2024 (Anzahl Fälle)	Mieterhöhungen bis zur OVM 2024 (Anteil am Gesamtbestand in %)	Mieterhöhungen mit Unterschreitung der OVM 2024 (Anzahl Fälle)	Mieterhöhungen mit Unterschreitung der OVM 2024 (Anteil am Gesamtbestand in %)	Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> nach den angekündigten Mieterhöhungen (in EUR)
degewo	189	0,8	23.469	99,2	6,75 <sup>1</sup>
GESOBAU	0	./.	14.858	100,0	6,71
Gewobag	8.140	0,9	14.330	19,2	6,60
HOWOGE	7.277	9,6	17.728	23,2	6,63
Stadt und Land <sup>2</sup>	ca. 10.800	20,7	ca. 16.600	31,8	6,69
WBM	2.920	7,0	8.309	25,0	6,78

<sup>1</sup> Prognose Dez. 2024

<sup>2</sup> Die Angaben sind unter Vorbehalt der Anpassungen der ortsüblichen Vergleichsmiete im Jahr 2024. Alle bisher geplanten und angekündigten Erhöhungen beziehen sich auf den bisherigen Mietspiegel 2023

Frage 2:

In wie vielen Fällen erfolgt nach Auslaufen des Mietendimmers zum 01.01.2024 eine Anhebung von durch das MietenWoG Bln abgesenkten Mieten bei den LWU auf das Niveau vor der Absenkung?

- Wie hoch sind die durchschnittlichen Mietsteigerungen pro Quadratmeter und pro Wohneinheit in diesen Fällen und wie hoch ist die durchschnittliche prozentuale Steigerungsrate im Vergleich zur aktuellen Miethöhe?
- Wie bewertet der Senat, dass Mieter\*innen in einzelnen Fällen durch die Anhebung der durch den Mieten-deckel abgesenkten Mieten hohe Mietsteigerungen zu erwarten haben? Inwiefern wird für die Betroffenen eine spezielle Unterstützung und Beratung bereitgestellt, um eine Verdrängung zu verhindern?
- Welche Referenzmieten werden für die Anhebung der abgesenkten Mieten herangezogen?
- Inwiefern und für wie viele der betroffenen Wohnungen sind weitere Mieterhöhungen nach BGB vorgesehen? Zu wann sind diese ggf. geplant?

Antwort zu 2 und 2a:

Hinweis: Die Änderungen aufgrund der Rückführung der Miete zum Zeitpunkt vor dem MietenWoG Bln stellen keine Mietanpassungen im Sinne des Gesetzes (§ 585 BGB) dar. Es erfolgt eine Rückführung auf die vertraglich vereinbarte Miete.

LWU	Anzahl der Anhebungen von durch das MietenWoG Bln abgesenkten Mieten ab dem 01.01.2024 auf das Niveau vor der Absenkung	dabei durchschnittliche Mietsteigerungen pro m <sup>2</sup> (in EUR/Monat)	dabei durchschnittliche Mietsteigerungen pro Wohneinheit (in EUR/Monat)	dabei durchschnittliche Steigerungsrate im Vergleich zur aktuellen Miethöhe (in %)
degewo	4.123	0,63 <sup>3</sup>	32,00 <sup>2</sup>	8,5
GESOBAU	3.114	0,55	29,38	6,0
Gewobag	4.270	0,74	36,48	10,1
HOWOGE	3.543	0,48	20,69	7,8
Stadt und Land	1.393	0,70	32,38	9,4
WBM	2.694	0,66	32,11	7,9

<sup>3</sup> Anpassung an vertraglich vereinbartes Mietniveau

Antwort zu 2b:

Die durch das MietenWoG Bln pauschal abgesenkten Mieten werden auf das zuvor vertraglich vereinbarte und für die Haushalte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nachgewiesen tragbare Niveau zurückgeführt. Das Leistbarkeitsversprechen der LWU stellt sicher, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen WBS maßgeblichen Einkommengrenzen sowie die im WoVG bestimmten Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden. Mieterinnen und Mieter können eine Absenkung auf diesen Anteil in Bezug auf ihr Einkommen beantragen. Bei Überschreitung der Wohnflächengrenze erfolgt die Absenkung anteilig. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.

Antwort zu 2c:

Die Mieten werden auf das individuelle Niveau vor ihrer Absenkung zurückgeführt.

Antwort zu 2d:

LWU	Anzahl der Fälle von Anhebungen von durch das MietenWoG Bln abgesenkten Mieten auf das Niveau vor der Absenkung ab dem 01.01.2024, bei denen weitere Mieterhöhungen nach BGB geplant sind	Geplanter Zeitpunkt der Anhebungen
degewo	0	./.
GESOBAU	0	./.
Gewobag	0	./.
HOWOGE	0	./.

LWU	Anzahl der Fälle von Anhebungen von durch das MietenWoG Bln abgesenkten Mieten auf das Niveau vor der Absenkung ab dem 01.01.2024, bei denen weitere Mieterhöhungen nach BGB geplant sind	Geplanter Zeitpunkt der Anhebungen
Stadt und Land	390 Das Vorgehen der Stadt und Land befindet sich derzeit in der Prüfung.	1.4.2024
WBM	0	./.

Frage 3:

Wie viele Modernisierungsvorhaben für jeweils wie viele Wohneinheiten planen die LWU für das kommende Jahr?  
a. Wie viele Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB für Wohneinheiten, die bereits Mieterhöhung durch Umlage von Modernisierungskosten erhalten, planen 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 3:

LWU	Geplante Modernisierungsvorhaben für das Jahr 2024 (Anzahl Wohnungen)
degewo	6.609 <sup>4</sup>
GESOBAU	128 <sup>5</sup>
Gewobag	877
HOWOGE	ca. 2.200
Stadt und Land	29.115
WBM	1.741 <sup>6</sup>

<sup>4</sup> in 2024 geplante Abrechnungen von Modernisierungsmaßnahmen inkl. Abrechnungen für Modernisierungsmaßnahmen, die schon vor 2024 umgesetzt wurden

<sup>5</sup> zzgl. 390 Modernisierungsankündigungen mit Baubeginn 2025

<sup>6</sup> davon 406 WE Fortsetzung der in 2023 begonnenen Maßnahmen

Antwort zu 3a:

LWU	Geplante Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB für Wohneinheiten, die bereits Mieterhöhung durch Umlage von Modernisierungskosten erhalten	Dabei durchschnittliche Mieterhöhung in %	Dabei durchschnittliche Mieterhöhung in EUR/m <sup>2</sup> /Monat
degewo	735	10,3	0,55
GESOBAU	0	./.	./.
Gewobag	0	./.	./.
HOWOGE	0	./.	./.
Stadt und Land	0	./.	./.
WBM	0	./.	./.

Frage 4:

Wie viele Mieterhöhungen mit jeweils welchen durchschnittlichen Mietsteigerungen planen 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 4:

LWU	Anzahl geplanter Mieterhöhungen 2024 für Bestandswohnungen und Neubauten im Sozialen Wohnungsbau	dabei durchschnittliche Mietsteigerung (Steigerungsrate in %)	dabei durchschnittliche Mietsteigerung (in EUR/m <sup>2</sup> /Monat)
degewo	9.638	3,5	0,24
GESOBAU	314 <sup>7</sup>	3,0 <sup>7</sup>	0,20 <sup>7</sup>
	528 <sup>8</sup>	3,3 <sup>8</sup>	0,24 <sup>8</sup>
Gewobag	7.638	3,2	0,24
HOWOGE	ca. 2.500	4,2	0,26
Stadt und Land	5.700	8,8	0,53
WBM	1.895	3,2	0,23

<sup>7</sup> WFB-geförderte Mieteinheiten und Wohnungen aus Projektverträgen

<sup>8</sup> Mieteinheiten des 1. Förderwegs

Frage 5:

Mit welchen jährlichen Mehreinnahmen kalkulieren die einzelnen Unternehmen durch die neuen Regelungen im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben? (Bitte die Höhe der Mehreinnahmen in Euro angeben.)

Antwort zu 5:

LWU	Voraussichtliche Mehreinnahmen 2024 durch die neuen Regelungen im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben (in EUR p.a.)
degewo	8.453.000
GESOBAU	5.500.000
Gewobag	k.A.
HOWOGE	ca. 10.900.000
Stadt und Land	4.500.000
WBM	ca. 5.000.000

Berlin, den 28.12.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen