

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 14. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Dezember 2023)

zum Thema:

Wie viele Staffel- und Indexmietverträge haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in ihren Beständen?

und **Antwort** vom 29. 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. S 19 / 17655
vom 14. Dezember 2023

über Wie viele Staffel- und Indexmietverträge haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in ihren Beständen?

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

Frage 1:

Wie viele Staffel- und Indexmietverträge haben die einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) in ihren Beständen und wie hat sich deren Zahl in den einzelnen Jahren seit 2017 entwickelt? (Bitte jeweils getrennt nach Unternehmen, Staffel- bzw Indexmietverträgen und Jahren auflisten.)

- a. Wie hoch sind die durchschnittlichen Mietsteigerungsraten der Staffelmietverträge?
- b. Wie hoch waren die durchschnittlichen Steigerungsraten bei den Indexmietverträgen?

Antwort zu 1:

Alle sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften schließen, mindestens seit 2017, grundsätzlich keine Staffel- und Indexmietverträge mit ihren Mieterinnen und Mietern im Wohnungsbestand ab.

Es wurden jedoch Staffel- und Indexmietverträge in der Vergangenheit im Rahmen von diversen Wohnungsankäufen übernommen. Zudem besteht folgender Ausnahmefall:

Bei der degewo betrifft dies das Bundesförderprogramm für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von VARIO-Wohnungen, hier sieht das Förderprogramm die Anwendung einer Indexmietvereinbarung vor, betroffen sind 56 Wohnungen.

Bei der HOWOGE sind zum Stichtag 20.12.2023 durch den Wohnungsankauf im Jahr 2022 insgesamt 387 Index- und 25 Staffelmietverträge hinzugekommen.

Auch bei der SUL ist die Anzahl der Staffel- und Indexmietverträgen ausschließlich im Rahmen von Immobilienankäufen gestiegen. Derzeit bestehen bei der SUL insgesamt 29 Staffel- und 69 Indexmietverträge bei Wohnraummietverträgen.

Im Wohnungsbestand der GESOBAU gibt es derzeit 33 Staffel- und 5 Indexmietverträge. Davon sind 12 Staffelmietverträge durch Ankäufe im Jahr 2023 dazugekommen. Auch bei den Indexmietverträgen gibt es nur Zuwächse durch Ankäufe.

Bei der Gewobag ist seit 2017 ein deutlicher Anstieg der Index- und Staffelmietverträgen bei Wohnungen durch Ankäufe zu verzeichnen. Im Jahr 2023 gibt es bei der Gewobag 57 Staffel- und 1.004 Indexmietverträge für Wohnungen.

Eine Übersicht über die Anzahl der Staffel- und Indexmietverträgen im Wohnungsbestand bei der Gewobag und der SUL seit 2017 kann den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

Gewobag

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Dezember 2023
Anzahl Staffelveträge Wohnungen	1	4	52	61	61	60	57
Anzahl Indexverträge Wohnungen	9	11	1.286	1.234	1.137	1.064	1.004

SUL

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Dezember 2023
Anzahl Staffelveträge Wohnungen	66	75	62	52	44	29	29
Anzahl Indexverträge Wohnungen	81	76	80	76	74	70	69

Weitere Angaben zu den Entwicklungen der Staffel- und Indexmietverträge haben die übrigen LWU nicht gemacht.

Antwort zu 1a:

Bei der GESOBAU betragen die Mieterhöhungsraten bei Staffelmietverträgen 2,5 %. Die durchschnittlichen Steigerungen der Staffelmietverträge bei Wohnungen liegen bei der Gewobag bei 1,04 %.

Bei der HOWOGE sind Mietanpassungen der Staffelmietverträge von Wohnungsmietverträgen nach den gesetzlichen Vorschriften gemäß des § 558 BGB erfolgt. Bei der SUL wurden alle Staffelmietverträge von Wohnungsmietverträgen im Rahmen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) ausgesetzt.

Antwort zu 1b:

Bei der degewo wurden im Rahmen des Förderprogramms für VARIO-Wohnungen noch keine Indexmietanpassungen vereinbart. Auch bei der GESOBAU wurde keine Mieterhöhungen für Indexmietverträge umgesetzt. Bei der Gewobag lag die durchschnittliche Steigerung bei 108 Indexmietverträgen bei monatlich 5,43 € je Wohnung. Bei der HOWOGE betrug die durchschnittliche Steigerung bei den Indexmietverträgen im Jahr 2022 monatlich 0,09 €/qm (1,04%). Im Jahr 2023 ist keine Mieterhöhung erfolgt. Bei der SUL wurden alle Indexmietverträge von Wohnungsmietverträgen im Rahmen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin (MietenWoG Bln) ausgesetzt.

Frage 2:

Inwiefern wurden von den einzelnen LWU seit 2017 Staffel- oder Indexmietverträge bei Neu- und Wiedervermietungen abgeschlossen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 2:

Alle sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen haben seit 2017 keine Staffel- und Indexmietverträge bei Neu- und Wiedervermietungen über Wohnraum abgeschlossen.

Frage 3:

Wie wird bei den einzelnen LWU mit Staffel- und Indexmietmietverträgen in angekauften Wohnungsbeständen umgegangen? Inwiefern werden Staffel- und Indexmietverträge weiter angewendet oder modifiziert? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Frage 5:

Inwiefern wenden die einzelnen LWU Staffel- und Indexmietverträge an, auch wenn diese deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Frage 6:

Wie bewertet der Senat, die Anwendung von Index- und Staffelmietverträgen durch die LWU und inwiefern wird hier regulierend eingegriffen?

Antwort zu 3, 5 und 6:

Grundsätzlich werden die Verträge mit Staffel- und Indexmietmietverträgen in angekauften Wohnungsbeständen bei allen LWU so weiter geführt, wie diese vom Voreigentümer abgeschlossen wurden.

Bei den LWU richten sich die Mietanpassungen bei den Staffel- und Indexmietverträgen nach den gesetzlichen Regelungen des § 558 BGB sowie mit dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarungen „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Die LWU stellen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB gemäß der ab 2024 geltenden Kooperationsvereinbarung sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2,9 % jährlich steigen und weisen bei Mieterhöhungsverlangen explizit auf das Leistbarkeitsversprechen hin.

Frage 4:

Inwiefern verändert der Wegfall des Mietendimmers den Umgang mit Staffel- und Indexmietverträgen?

Antwort zu 4:

Durch den Wegfall des Mietendimmers haben sich keine Änderungen in der Verfahrensweise bei Staffel- und Indexmietverträgen über Wohnräume ergeben.

Berlin, den 29.12.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen