

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 18. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2024)

zum Thema:

**Mieterhöhungen bei Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs):  
Auswirkungen des Mietspiegels 2024 und Nutzung von Vergleichswohnungen**

und **Antwort** vom 1. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juli 2024)

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. 19/19464

vom 18. Juni 2024

über Mieterhöhungen bei Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs): Auswirkungen des  
Mietspiegels 2024 und Nutzung von Vergleichswohnungen

---

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 die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind in die Antwort eingeflossen.

Frage 1:

In wie vielen Fällen wurden in 2023 und in 2024 durch die LWU Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen begründet? (Bitte nach Jahr, LWU und prozentualer Mietanstieg aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:

Die Anzahl der Fälle, bei denen die LWU Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen begründet haben, kann für die Jahre 2022 und 2023 der folgenden Tabelle entnommen werden:

LWU	Jahr	Anzahl betroffener WE	Durchschnittlicher prozentualer Mietanstieg
degewo	2023	0	0
	2024	1.446	3%
Gesobau	2023	0	0
	2024	0	0
Gewobag	2023	0	0
	2024	0	0
Howoge	2023	0	0
	2024	0	0
Stadt und Land	2023	0	0
	2024	2.569	5,12%
WBM	2023	0	0
	2024	1.196	6,55%

Bei den betroffenen Mieterhöhungsverlangen handelt es sich um Wohnungen, für die zum damaligen Zeitpunkt keine ortsübliche Vergleichsmiete gemäß dem gültigen Mietspiegel vorlag. Dieser berücksichtigte keine Mietpreise für Wohnungen, die ab 2018 bezugsfertig waren. Aus diesem Grund wurden Vergleiche ausschließlich mit bestandseigenen Wohnungen der LWU angestellt, die gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung vermietet wurden. Dieses Vorgehen erweist sich als angemessen, da die inzwischen veröffentlichte ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel höher liegt.

Frage 2:

Lagen die durchschnittlichen Neubaumieten freifinanzierter Wohnungen gemäß damals gültiger Kooperationsvereinbarung im Jahr 2023 bei durchschnittlich 11,50 €/m<sup>2</sup>?

- Wie viele Wohnungen (je LWU) liegen dabei zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup> bzw. zwischen 10,01 € und 11,50 € und wie viele oberhalb von 11,51 €/m<sup>2</sup>? (Bitte je LWU differenzieren)
- Ist im Jahr 2024 die Durchschnittsmiete für die freifinanzierten Wohnungen bei 15,00 €/m<sup>2</sup> sichergestellt?
- Wie viele Wohnungen (je LWU) liegen dabei voraussichtlich zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> und 12,50 €/m<sup>2</sup> bzw. zwischen 12,51 € und 15,00 € und wie viele oberhalb von 15,00 €/m<sup>2</sup>? (Bitte je LWU differenzieren nach umgesetzten und geplanten Neubauvorhaben sowie jeweilige Lage/Bezirk)

Frage 3:

Wie wird die Vorgabe der Kooperationsvereinbarung überprüft, wonach „in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2,9 % jährlich steigen“ dürfen? Wie hoch ist dieser Anstieg je LWU im Jahr 2023 gewesen?

Frage 4:

Wie wird die Vorgabe der Kooperationsvereinbarung überprüft, wonach die Mieterhöhungen abhängig von der Wohnungsgröße mit absoluten Beträgen (50,- €, 75,- € bzw. 100,- €) begrenzt sind? Kann dies von der neu eingerichteten Ombudsstelle überprüft werden?

Frage 5:

Wie wird die Vorgabe der Kooperationsvereinbarung überprüft, wonach Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB nur eine „Erhöhung der Miete von 2,- EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich innerhalb von sechs Jahren“ haben dürfen? Kann dies von der neu eingerichteten Ombudsstelle überprüft werden?

Antwort zu 2, 3, 4 und 5:

Zur Überprüfung der Verpflichtungen der LWU im Rahmen der Kooperationsvereinbarung wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einmal jährlich ein ausführlicher Bericht erstellt und im Internet zur Verfügung gestellt. Der Bericht für das Jahr 2023 wird zurzeit erarbeitet und im Herbst diesen Jahres veröffentlicht.

Die Ombudsstelle bietet bezogen auf einzelne Mietverhältnisse eine Beratung und ggf. Schlichtung zu den Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und den LWU an.

Frage 6:

Wie viele Mieterhöhungen wurden nach dem neuen Mietspiegel 2024 seit dem 30.05.2024 ausgesprochen (bitte aufschlüsseln nach Unternehmen und prozentualen Mietsteigerungen)?

Antwort zu 6:

Hierzu wird auf die Beantwortung der schriftlichen Anfrage 19/19301 vom 14. Juni 2024 verwiesen.

Berlin, den 01.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen