

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 9. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Oktober 2024)

zum Thema:

**Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen 2025**

und **Antwort** vom 22. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Oktober 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. 19/20548

vom 9. Oktober 2024

über Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen 2025

---

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

Frage 1:

Wie viele Mieterhöhungen werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Inkrafttreten ab 2025 aussprechen? (Bitte nach Unternehmen und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 1:

Geplante Anzahl Mieterhöhungen mit Inkrafttreten ab 2025:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Mitte	1.562	1.140	900	110	47	3.147
Friedrichshain-Kreuzberg	47	0	1.793	269	0	6.851
Pankow	375	4.303	1.664	1.424	0	0

Charlottenburg-Wilmersdorf	981	368	951	30	122	0
Spandau	475	0	8.043	17	0	183
Steglitz-Zehlendorf	1.041	1	87	454	592	0
Tempelhof-Schöneberg	3.323	0	1.476	225	4.958	0
Neukölln	3.146	0	224	28	4.473	0
Treptow-Köpenick	5.502	0	116	1.132	9.016	6
Marzahn-Hellersdorf	4.969	1.042	11	1.105	8.130	0
Lichtenberg	189	0	1.251	22.867	175	0
Reinickendorf	303	5.644	3.487	726	19	0
Gesamt	21.913	12.498	20.003	28.387	27.532	10.187

Frage 2:

Wie hoch ist die jeweilige durchschnittliche Steigerung sowie die jeweils höchste und niedrigste? (Bitte getrennt nach Unternehmen und nach prozentualer Steigerungsrate sowie Mietsteigerung in Euro pro Wohnung auflisten.)

Antwort zu 2:

Durchschnittliche, höchste und niedrigste Steigerung ab 2025:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Durchschnittliche Steigerung pro Wohnung (EUR)	38,00	45,08	32,55	31,56	ca. 23,70	36,64
Durchschnittliche Steigerung pro Wohnung (%)	9,8	10,0	8,3	7,76	ca. 6	9
Höchste Steigerung pro Wohnung (EUR)	100,00	100,00	207,337 (0,76 EUR/m <sup>2</sup> )	100,00	100,00	181,50
Niedrigste Steigerung pro Wohnung (EUR)	4,00	4,17	2,51	2,00	1,00	2,01
Höchste Steigerung pro Wohnung (%)	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0
Niedrigste Steigerung pro Wohnung (%)	2,4	0,5	0,38	0,32	ca. 0,2	0,31

Frage 3:

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 und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 3:

Geplante Anzahl Anhebungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Mitte	135	0	80	33	3	984
Friedrichshain-Kreuzberg	7	0	524	88	0	1.328
Pankow	99	0	668	965	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	59	0	590	17	43	0
Spandau	48	0	1.874	3	0	31
Steglitz-Zehlendorf	100	0	16	94	89	0
Tempelhof-Schöneberg	321	0	185	83	624	0
Neukölln	310	0	98	2	901	0
Treptow-Köpenick	904	0	34	308	2.368	3
Marzahn-Hellersdorf	1.607	0	7	983	4.657	0
Lichtenberg	24	0	48	14.764	11	0
Reinickendorf	8	0	1.052	291	1	0
Gesamt	3.622	0	5.176	17.631	8.697	2.346

Geplante Anzahl Anhebungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Mitte	1.427	1.140	820	77	44	2.163
Friedrichshain-Kreuzberg	40	0	1.269	181	0	5.523
Pankow	276	4.303	996	459	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	922	368	361	12	79	0
Spandau	427	0	6.169	14	0	152
Steglitz-Zehlendorf	941	1	71	360	503	0
Tempelhof-Schöneberg	3.002	0	1.291	142	4.334	0
Neukölln	2.836	0	126	26	3.572	0
Treptow-Köpenick	4.598	0	82	824	6.648	3
Marzahn-Hellersdorf	3.362	1.042	4	122	3.473	0
Lichtenberg	165	0	1.203	8.104	164	0
Reinickendorf	295	5.644	2.435	435	18	0
Gesamt	18.291	12.498	14.827	10.756	18.835	7.841

Frage 4:

In wie vielen Fällen lag die Ausgangsmiete vor den Erhöhungen unter den sieben Euro pro Quadratmeter und in wie vielen Fällen darüber? (Bitte getrennt nach Unternehmen und Bezirken auflisten.)

Antwort zu 4:

Geplante Anzahl Anhebungen mit Ausgangsmiete bis sieben Euro/m<sup>2</sup> vor den Erhöhungen:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Mitte	1.169	896	680	35	45	2.046
Friedrichshain-Kreuzberg	37	0	1.637	109	0	5.442
Pankow	304	2.831	1.147	1.157	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	395	175	812	2	122	0
Spandau	426	0	6.883	6	0	17
Steglitz-Zehlendorf	625	0	14	369	545	0
Tempelhof-Schöneberg	2.340	0	1.219	179	3.198	0
Neukölln	2.589	0	180	21	3.700	0
Treptow-Köpenick	4.050	0	18	337	6.784	0
Marzahn-Hellersdorf	3.575	209	9	1.003	5.845	0
Lichtenberg	118	0	128	17.603	23	0
Reinickendorf	111	5.189	3.069	592	16	0
Gesamt	15.739	9.300	15.796	21.413	20.278	7.505

Geplante Anzahl Anhebungen mit Ausgangsmiete über sieben Euro/m<sup>2</sup> vor den Erhöhungen:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Mitte	393	244	220	75	2	1.101
Friedrichshain-Kreuzberg	10	0	156	160	0	1.409
Pankow	71	1.472	517	267	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	586	193	139	27	0	0
Spandau	49	0	1.160	11	0	166
Steglitz-Zehlendorf	416	1	73	85	47	0
Tempelhof-Schöneberg	983	0	257	46	1.760	0
Neukölln	557	0	44	7	773	0
Treptow-Köpenick	1.452	0	98	795	2.232	6
Marzahn-Hellersdorf	1.394	833	2	102	2.285	0
Lichtenberg	71	0	1.123	5.265	152	0
Reinickendorf	192	455	418	134	3	0
Gesamt	6.174	3.198	4.207	6.974	7.254	2.682

Frage 5:

Wie hoch liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei den einzelnen LWU vor und nach den angekündigten Mieterhöhungen? (Bitte getrennt nach Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 5:

Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> vor und nach den angekündigten Mieterhöhungen:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Durchschnittliche Nettokaltmiete in EUR pro m <sup>2</sup> vor den angekündigten Mieterhöhungen	6,46	6,80	6,78	6,73	6,80	6,67
Durchschnittliche Nettokaltmiete in EUR pro m <sup>2</sup> nach den angekündigten Mieterhöhungen	7,09	6,97	6,92	6,92	7,20	7,15

Frage 6:

Mit welchen jährlichen Mehreinnahmen kalkulieren die einzelnen Unternehmen durch die Mieterhöhungen? (Bitte die Höhe der Mehreinnahmen in Euro angeben.)

Antwort zu 6:

Voraussichtliche jährliche Mehreinnahmen durch die Mieterhöhungen im Jahr 2025:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Jährliche Mehreinnahmen (EUR)	ca.10.000.000	6.760.632	7.421.468	Rd.10.750.000	ca.5.000.000	4.440.000

Frage 7:

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 Wohnung angeben.)

Antwort zu 7:

Geplante Mieterhöhungen nach Modernisierung im Jahr 2025:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM
Anzahl Mieterhöhungen nach Modernisierung	5.855	584	Für das Jahr 2025 plant die Gewobag den Abschluss von 4 Modernisierungsprojekten mit insgesamt 188 Wohnungen. Das Unternehmen schließt i.d.R. Modernisierungsvereinbarungen ab.	2.227	692	ca. 1.250
Durchschnittliche Mieterhöhung pro Wohnung (EUR)	10,00	34,22	Zum Zeitpunkt der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage gibt es noch keine	21,33	0,91 EUR/m <sup>2</sup>	Keine Angabe möglich, da die endgültigen

Durchschnittliche Mieterhöhung pro Wohnung (%)	2,8	8,0	konkreten Planungen für Mietanpassungen für die Haushalte, die aufgrund von Modernisierungsabrechnungen eine Mietanpassung in 2025 erhalten.	5,59	15,2	Kosten nicht bekannt sind.
--	-----	-----	--	------	------	----------------------------

Berlin, den 22.10.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen