

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. November 2024)

zum Thema:

Mieterhöhungen kurz vor Übernahme: Welche Absprachen gab es zwischen Vonovia und Howoge?

und **Antwort** vom 19. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Nov. 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 / 20780

vom 4. November 2024

über Mieterhöhungen kurz vor Übernahme: Welche Absprachen gab es zwischen Vonovia und Howoge?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen rund um die Coppistraße in Lichtenberg hat die Howoge von der Vonovia im Rahmen des Anlaufs in diesem Jahr erworben? (Bitte Gesamtzahl sowie adressscharf unter Angabe der jeweiligen Wohnungszahl auflisten!)?

- a. Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sind darunter? Wann laufen die jeweiligen Sozialbindungen aus?

Antwort zu 1:

Die HOWOGE hat 4.400 Wohnungen von der Vonovia in Lichtenberg erworben. Eine adressscharfe Auflistung kann die HOWOGE aufgrund der vereinbarten Vertraulichkeit nicht übergeben.

Antwort zu 1a:

Das Portfolio enthält keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Es wird auf die parlamentarische Anfrage 19/19367 verwiesen.

Frage 2:

In mehreren Häusern rund um die Coppistraße, u.a. in der Coppistr. 10/12, Moldastr. 20, Balatonstr. 60, Köpitzer Str. 11 und Schulze-Boysen-Str. 57, die zum 01.01.2025 von der Vonovia an die Howoge übergehen, sollen die Mieten zum 01.12.2024 deutlich steigen. Wie viele Mieterhöhungen werden insgesamt in den Beständen, die an die Howoge übergehen, ausgesprochen?

- a. Wie hoch ist die durchschnittliche prozentuale Steigerungsrate und wie hoch ist die jeweilige höchste und niedrigste Mietsteigerung? (Bitte getrennt nach prozentualer Steigerungsrate sowie Mietsteigerung in Euro pro Wohnung auflisten!)
- b. Wie hoch liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei den Beständen vor und nach den angekündigten Mieterhöhungen?
- c. Inwiefern sind die Mietsteigerungen mit den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ 2024 (KoopV) vereinbar?

Antwort zu 2 und 2a:

Diese Informationen unterliegen der Vertraulichkeitsvereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer und können im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht beantwortet werden.

Antwort zu 2b:

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Vertragsabschluss Ende April 2024 lag bei 7,04 €/m² (s. Pressemitteilung vom 24.04.2024 <https://unternehmen.howoge.de/presse/detail/howoge-erwirbt-rund-4500-wohnungen-und-sichert-grundstuecksreserven-fuer-die-errichtung-von-kommunalem-wohnraum.html>.)

Der zweite Teil der Frage unterliegt der Vertraulichkeitsvereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer und kann im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht beantwortet werden.

Antwort zu 2c:

Die Integrationsphase des Portfolios ist noch nicht abgeschlossen. Die Mietverträge werden mit Nutzen-Lasten-Wechsel am 01.01.2025 zu den zu diesem Zeitpunkt wirksamen Mieten übernommen. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Verträge der Kooperationsvereinbarung des Berliner Senats mit den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Somit gilt ab dem 01.01.2025 unter anderem das Leistbarkeitsversprechen.

Frage 3:

Welche Absprachen sind bezüglich der Mieterhöhungen zwischen Vonovia und Howoge getroffen worden?

Antwort zu 3:

Die HOWOGE war informiert darüber, dass die Vonovia die Mieterhöhungen im gesetzlichen Rahmen durchführt.

Frage 4:

Welche weiteren Maßnahmen, wie beispielsweise Modernisierungen, Instandsetzungen oder Nachverdichtungen, plant die Howoge in den Beständen rund um die Coppistraße bis 2028?

Antwort zu 4:

Es handelt sich um ein sehr homogenes Portfolio in einem dem Baualter entsprechenden guten baulichen und technischen Gesamtzustand. Ende der 1990er/Anfang der 2000er Jahre wurde das Portfolio umfangreich saniert. Der Bestand weist keinen Instandsetzungstau auf. In der Vergangenheit wurden im Rahmen der Bewirtschaftung Instandsetzungsmaßnahmen im gewöhnlichen Umfang durchgeführt, sodass die HOWOGE in den weiteren Jahren ebenso verfahren kann.

Berlin, den 19.11.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen