

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 18. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Dezember 2024)

zum Thema:

**Leistbarkeitsversprechen bzw. Mietabsenkungen bei den landeseigenen  
Wohnungsunternehmen ausgesetzt?**

und **Antwort** vom 2. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Januar 2025)

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. 19/21151

vom 18. Dezember 2024

über Leistbarkeitsversprechen bzw. Mietabsenkungen bei den landeseigenen  
Wohnungsunternehmen ausgesetzt?

---

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 von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben bzw. sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie bewertet der Senat, dass die WBM in mindestens einem Fall von einer Mietpartei einen Verzicht auf die Möglichkeit zur Absenkung der Nettokaltmiete auf 30% des Nettohaushaltseinkommens (nach Regelungen der KoopV 2017, Abschnitt 4.4.) vertraglich vereinbarte?

a) Inwiefern sind solche Regelungen mit dem sozialen Versorgungsauftrag der LWU vereinbar?

Frage 2:

Wie viele derartige Vereinbarungen zum Verzicht auf Mietabsenkungen der Nettokaltmiete bzw. der Anwendung des Leistbarkeitsversprechens haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2017 abgeschlossen? (Bitte nach Jahren und Unternehmen getrennt auflisten!)

Frage 3:

Welche Gründe liegen für solche Vereinbarungen vor? (Bitte jeweils nach Unternehmen getrennt antworten!)

Frage 4:

Inwiefern sieht der Senat für solche Fälle Nachsteuerungsbedarf?

Antwort zu 1-4:

Die genannten Verzichtserklärungen der WBM wurden in den Jahren 2018/2019 in ca. 50 Einzelfällen abgeschlossen und werden seitdem nicht mehr genutzt. Abgeschlossen wurden diese Vereinbarungen der WBM ausschließlich bei der Erstvermietung an WBS Berechtigte im Neubau. Mit den Verzichtserklärungen wollte die WBM diesen Personen ermöglichen, eine Wohnung zu mieten, obwohl die Bonitätsgrenze ursprünglich nicht eingehalten wurde.

Die degewo hat in Ausnahmefällen einen Ausschluss des Leistbarkeitsversprechens für den Vertragsbeginn im Rahmen des Anmietungsprozesses vereinbart, um neuen Mietparteien mit bestimmten Einkommenssituationen den Einzug in die gewünschte Wohnung zu ermöglichen. Eine statistische Erfassung der Fälle erfolgte nicht. Auch in diesen Fällen wird jeder Antrag im laufenden Mietverhältnis auf das Leistbarkeitsversprechen individuell geprüft. Sofern sich zum Beispiel die Einkommenssituation der Mietpartei im laufenden Mietverhältnis ändert, ist ein Antrag nach Leistbarkeitsversprechen möglich. Vereinbarungen zum Ausschluss des Leistbarkeitsversprechens konnten erforderlich werden, wenn die neue Mietpartei zum Anmietungszeitpunkt zum Beispiel kein eigenes Einkommen vorweisen konnte. Beispiele dafür sind Studierende und Auszubildende, wenn sie durch das Elternhaus finanziell unterstützt werden und die Anmietung nur durch eine Bürgschaft möglich wird.

Die HOWOGE, GESOBAU, Gewobag und die SuL teilten mit, dass sie keine Vereinbarungen zum Verzicht auf Mietabsenkungen der Nettokaltmiete bzw. der Anwendung des Leistbarkeitsversprechens abgeschlossen haben.

Zur Einordnung der historischen Fälle ist wichtig, dass die damals gültige Kooperationsvereinbarung mit Bezug auf das Wohnraumversorgungsgesetz eine Härtefallklausel nur für Mieterhöhungen vorsah. Das heißt, dass die Miete nicht über einen Betrag hinaus erhöht werden durfte, die 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens übersteigt.

Mit der aktuellen Kooperationsvereinbarung gilt ein sehr viel weitgehendes Leistbarkeitsversprechen. Die Miete kann auf Antrag der Mieterinnen und Mieter auf 27 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens abgesenkt werden, also nicht nur anlässlich von Mieterhöhungen.

Berlin, den 02.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen