

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

vom 16. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Januar 2025)

zum Thema:

**Transparenz für die Mieter\*innen der Kiefholzstr. 19/20**

und **Antwort** vom 28. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Manuela Schmidt (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21348  
vom 16. Januar 2025  
über Transparenz für die Mieter\*innen der Kiefholzstr. 19/20

---

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie hoch ist in dem oben genannten Objekt die niedrigste, vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete pro Quadratmeter und die höchste, vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete pro Quadratmeter und woraus resultiert die Spreizung zwischen diesen beiden Werten?

Antwort zu 1:

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Die niedrigste Miete liegt zum 31.12.2024 bei 5,42 €/m<sup>2</sup> (Vertragsbeginn 2008). Die höchste Miete beträgt 7,18 €/m<sup>2</sup> (Vertragsbeginn 2017).

Der Unterschied ist auf die unterschiedlichen Vertragsbeginne und die zur jeweiligen Zeit geltenden Rahmenbedingungen zur Mietpreisgestaltung gemäß BGB und Berliner Mietspiegel sowie Kooperationsvereinbarungen zurückzuführen.“

Frage 2:

Wie haben sich die Nettokaltmieten in den letzten fünf Jahren entwickelt? Sofern es zu einer Steigerung der Nettokaltmieten in den letzten fünf Jahren gekommen ist, wird eine Begründung für diese Anhebung erbeten.

Antwort zu 2:

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Ende 2019 betrug die durchschnittliche Miete 5,52 €/m<sup>2</sup>. 2024 lag die Miete bei 5,81 €/m<sup>2</sup>. 2019 bis 2023 war die Miete konstant. Im Jahr 2024 erfolgte eine Mieterhöhung nach § 558 BGB für 15 von 16 Wohnungen. Für die Wohnung mit der höchsten Miete erfolgte keine Mieterhöhung.“

Frage 3:

Wie haben sich die vertraglich festgeschriebenen Nebenkosten in den letzten fünf Jahren durchschnittlich entwickelt? Bitte getrennt darstellen nach Heizkosten, Kosten für Warmwasser, Grundsteuer, umlagefähige Modernisierungen und weiteren Nebenkosten!

Antwort zu 3:

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Die Entwicklung der Nebenkosten können Sie der nachstehenden Übersicht entnehmen (Angaben in €/m<sup>2</sup>). Für 2024 liegen noch keine Abrechnungen vor.“

Position	2019	2020	2021	2022	2023
Betriebskosten	1,30	1,33	1,33	1,54	1,54
Heizung und Warmwasser	1,21	1,21	1,32	1,35	1,35
<b>Gesamt</b>	<b>2,51</b>	<b>2,54</b>	<b>2,65</b>	<b>2,90</b>	<b>2,90</b>

Die Grundsteuer beträgt dabei unverändert 1,47 €/m<sup>2</sup>. Umlagefähige Modernisierungen sind nicht Bestandteil der Nebenkosten.“

Frage 4:

Sind in den letzten fünf Jahren umlagefähige Modernisierungen vorgenommen worden? Wenn ja, welche? Bitte die einzelnen Maßnahmen mit Startdatum und Enddatum sowie den (erwarteten) finalen Kosten abbilden!

Antwort zu 4:

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Es wurden keine Modernisierungen vorgenommen.“

Frage 5:

Sind in den letzten fünf Jahren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden? Wenn ja, welche? Bitte die einzelnen Maßnahmen mit Startdatum und Enddatum sowie den (erwarteten) finalen Kosten abbilden!

Antwort zu 5:

Die SuL teilt Folgendes mit:

„In den letzten 5 Jahren wurden regelmäßig Instandhaltungsarbeiten nach Auftreten von Mängeln durchgeführt. Diese betragen pro Jahr im Durchschnitt 15.900 Euro. Darüber hinaus wurden die folgenden Instandsetzungsarbeiten ausgeführt:

Geschäftsjahr	Monat	Maßnahme	IST in €
2021	11	Befahrung Fassade	5.011,77
2022	1	Instandsetzung Fassade	5.608,80
2023	5	Instandsetzung Fenster	6.106,31
2023	9	Instandsetzung Fenster	5.352,24
2023	11	Sanierung Hofkellerdecke	5.598,49
2023	11	Stuckfassade Kieffholzstr. 20	188.752,65
2023	12	Sanierung Hofkellerdecke Durchfahrt	10.808,87
2023	12	Sanierung Durchfahrt	5.435,33
2023	12	Ingenieurleistung	10.585,86
2023	12	Holzbalkendecke 3. u. 4. OG	32.317,47
			275.577,79

Frage 6:

Sind weitere Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen für die kommenden fünf Jahre geplant? Bitte getrennt nach Modernisierung und Instandhaltung auflisten mit Startdatum, Enddatum sowie den erwarteten Kosten!

Antwort zu 6:

Die SuL teilt Folgendes mit:

„Es sind aktuell keine weiteren Maßnahmen geplant.“

Frage 7:

Welchen Sanierungsbedarf sieht die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) jenseits der bereits angegebenen erfolgten sowie geplanten Maßnahmen und auf welche Höhe werden die Gesamtkosten für diesen Sanierungsbedarf aktuell beziffert?

Frage 8:

Wie wurde der Sanierungsbedarf, so er besteht, evaluiert und wurden für die Evaluation die Bedarfe der Mieter\*innen erfragt?

Antwort zu 7 und 8:

Die Immobilie befindet sich nicht im Eigentum oder der Zuständigkeit der BIM.

Berlin, den 28.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen