

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Franziska Brychcy (LINKE)

vom 6. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Februar 2025)

zum Thema:

**Wohnen in Lichterfelde Süd 2: Wohnen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 21. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Februar 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Franziska Brychcy (LINKE)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21592

vom 6. Februar 2025

über Wohnen in Lichterfelde Süd 2: Wohnen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

---

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) und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Da der Gebietsumfang nicht definiert wurde, wurden die LWU gebeten, dass sich ihre Angaben auf die LOR 06200419 bis LOR 06200423 des Monitorings Soziale Stadt 2023 beziehen sollen.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen in Lichterfelde Süd befinden sich im Besitz städtischer Wohnungsbaugesellschaften? (Bitte getrennt nach Gesellschaften aufschlüsseln!)

Frage 2:

Wie viele dieser Wohnungen stehen seit mehr als drei Monaten leer? (Bitte nach Gesellschaften getrennt aufschlüsseln und ggf. den Leerstand begründen!)

Frage 3:

Wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter der verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd? (Bitte getrennt nach Gesellschaften aufschlüsseln!)

Frage 4:

Was ist die günstigste bzw. die höchste Kaltmiete pro Quadratmeter, die die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft aktuell in Lichterfelde Süd verlangt? (Bitte mit Angabe der Straße, in der sich die günstigste/teuerste Wohnung befindet!)

Antwort zu 1 bis 4:

	Frage 1	Frage 2	Frage 3	Frage 4	Frage 4
	Anzahl	Leerstand	durchschnittliche	günstigste	höchste
	Wohneinheiten	Anzahl	Kaltmiete	Kaltmiete	Kaltmiete
		Wohneinheiten	in € /Qm	in € /Qm	in € /Qm
WBM	43	0	7,98	6,60	10,16
Gewobag	461	1	7,21	4,16	11,87
HOWOGE	1184	25	6,83	5,22	13,97
degewo	935	13	7,54	4,46	8,36
SuL	8	1	6,96	6,94	7,06
Gesamt	2.631	40			

Hierzu berichtet die GESOBAU:

„Die GESOBAU besitzt keine Bestände in Lichterfelde-Süd.“

Frage 5:

Wie viele Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd waren 2024/2025 oder werden 2025 von Mieterhöhungen betroffen sein? Wie hoch war bzw. wird die durchschnittliche prozentuale Mieterhöhung sein? (Bitte getrennt nach Gesellschaften aufschlüsseln!)

Antwort zu 5:

	Mieterhöhungen Anzahl Wohneinheiten	Durchschnittliche Mieterhöhung in %
WBM	14	11,00
Gewobag	344	8,14
HOWOGE	928	*
degewo	781	3,30
SuL	0	0
Gesamt	2.067	

\* Mit Wirksamkeit zum 01.02.2024 wurden bei der Howoge insgesamt 490 Mieterhöhungsverlangen mit einer durchschnittlichen Erhöhung von 10,4% ausgesprochen. Mit Wirksamkeit zum 01.01.2025 wurden weitere 438 Mieterhöhungsverlangen mit einer durchschnittlichen Erhöhung von 9,94% ausgesprochen.

Frage 6:

Wie war/ist die durchschnittliche Miete in den Beständen aller Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd vor und wie hoch ist sie nach den Erhöhungen?

Antwort zu Frage 6:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Die durchschnittliche Grundmiete im Gewobag-Bestand in Lichterfelde Süd betrug per 31.12.2023 6,57 €/m<sup>2</sup> mtl. und wird nach den Mietänderungen voraussichtlich 7,26 €/m<sup>2</sup> mtl. betragen. Die Entwicklung der Grundmiete beinhaltet auch Änderungen aus Neuvermietungsmiten.“

Hierzu berichtet die degewo:

„Die Ausgangsmiete zum 31.12.2023 lag bei monatlich 7,14 € /m<sup>2</sup>/mtl. Der Mieterhöhungseffekt liegt bei 0,35 EUR/m<sup>2</sup>/mtl., so dass nach den Mietänderungen die Nettokaltmiete voraussichtlich 7,49 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. betragen wird.“

Hierzu berichtet die WBM:

„Die durchschnittliche Grundmiete im WBM-Bestand in Lichterfelde Süd betrug vor der Erhöhung 7,76 €/m<sup>2</sup> mtl. und wird nach den Mietänderungen voraussichtlich 7,98 €/m<sup>2</sup> mtl. betragen.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Die durchschnittliche Nettokaltmiete vor den Mieterhöhungen mit Wirksamkeit zum 01.02.2024 betrug rd. 6,36€ /m<sup>2</sup>, nach Wirksamkeit betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete ca. 6,58 €/m<sup>2</sup>. Die aktuelle durchschnittliche Nettokaltmiete nach Mieterhöhungen mit Wirksamkeit zum 01.01.2025 beträgt ca. 6,83€/m<sup>2</sup>.“

Die SuL hat keine Mieterhöhungen durchgeführt.

Frage 7:

In welchen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd sind in den nächsten Jahren Sanierungen/Modernisierungen geplant? Was werden ggf. die Schwerpunkte sein? (Bitte straßen- und hausnummerngenau aufschlüsseln!) Welche Auswirkungen werden diese Sanierungen/Modernisierungen auf die Mieter\*innen und die Miete haben?

Antwort zu 7:

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Die Wohnungen der HOWOGE in Lichterfelde Süd werden in den nächsten Jahren baulich und energetisch modernisiert. Ein entsprechender Sanierungsfahrplan wird derzeit erarbeitet. Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen erfolgen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Berliner Senat.“

Die Gewobag, SuL, degewo und WBM planen aktuell für die nächsten fünf Jahren keine Maßnahmendurchführung. Im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele sind jedoch bis 2045

bei allen LWU energetische Modernisierung einzelner Gebäude vorgesehen, die zu verbesserten Energieeffizienzen führen werden. Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen erfolgen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Berliner Senat.

Frage 8:

Wann sind die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zuletzt saniert worden? (Bitte straßen- und hausnummerngenau aufschlüsseln und angeben welche Art der Sanierung!)

Antwort zu 8:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Neben notwendigen Instandsetzungsbedarfen in Einzelwohnungen im Rahmen von Fluktuationen wurde der Holzheimer Weg 25, 27 in den Jahren 2020-2023 komplett modernisiert.“

Hierzu berichtet die SuL:

„Bei den Wohnungen der SuL handelt es sich um einen Ankauf aus dem Jahr 2019. Der SuL liegen keine Informationen zu zuvor erfolgten Sanierungen vor.“

Hierzu berichtet die degewo:

„Die Bestände wurden im Jahr 2020 angekauft, seitdem erfolgten keine Sanierungen.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Der Bestand in Lichterfelde Süd ist zum 01.01.2022 in das Eigentum der HOWOGE übergegangen. Der Voreigentümer hat Leerwohnungssanierungen bei Mieterwechseln durchgeführt.“

Die WBM hat in den Objekten im Ostpreußendamm 2010 die Instandsetzung der Warmwasserbereitungsanlage vorgenommen.

Frage 9:

In welchen Energieeffizienzklassen befinden sich die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd?

Frage 10:

Wie viele Mietparteien in Lichterfelde Süd waren von Nebkostennachzahlungen bei den letzten beiden Jahresabrechnungen betroffen? Wie hoch waren die durchschnittlichen Nachzahlungen?

Antwort zu 9 und 10:

	Energieeffizienz	Anzahl 2022 Wohneinheiten Nachzahlung	durchschnittliche Nachzahlung in €	Anzahl 2023 Wohneinheiten Nachzahlung	durchschnittliche Nachzahlung in €
WBM	E	35	141,01	16	217,21
Gewobag	C,D,E,F	146	122,75	118	267,46

HOWOGE	C,D,E	666	247,00	675	365,00
degewo*	B bis H	971	266,53	964	342,99
SuL	G	k.A	136,61	k.A	269,51

\*Bei der degewo resultiert die größere Anzahl an Abrechnungen zu Wohnungen aus Mieterwechseln, so dass für eine Wohnung mehr als eine Abrechnung im Abrechnungsjahr erstellt werden muss.

Frage 11:

Inwiefern sind in den Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd Wärmemengenzähler verbaut? (Bitte adressscharf auflisten in welchen Wohnungen diese nicht verbaut wurden!)

Antwort zu 11:

Alle Wohnungen der LWU sind mit Heizkostenverteilern ausgestattet. Diese Ausstattung entspricht den Vorgaben des § 5 der Heizkostenverordnung.

Frage 12:

Gibt es ein Quartierskonzept der Howoge für Lichterfelde Süd/ die Thermometersiedlung und wo kann es ggf. eingesehen werden?

Antwort zu 12:

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Die HOWOGE entwickelt für alle Quartiere Konzepte zur Optimierung der Bewirtschaftung und kontinuierlichen Weiterentwicklung der Quartiere. Es handelt sich um interne Dokumente.“

Frage 13:

Gibt es in der Thermometersiedlung in den Beständen der Howoge mittlerweile einen Mieter\*innenbeirat? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 13:

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Die Mieterbeiratswahl wurde Ende 2024 vorzeitig beendet, da sich nicht genügend Kandidatinnen und Kandidaten zur Verfügung gestellt haben. Die Wahl wird zu einem späteren Zeitpunkt wiederholt.“

Frage 14:

Wie und zu welchen Zeiten ist die Howoge für die Mieter\*innen vor Ort erreichbar? Wie ist seit Einführung des Angebotes die Nachfrage?

Antwort zu 14:

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Der Servicepoint in der Thermometersiedlung ist zu den üblichen Zeiten telefonisch oder mit vorheriger Terminabsprache erreichbar (Mo-Do 8-17 Uhr und Fr 8-15 Uhr). Darüber hinaus sind die HOWOGE-Hausmeisterinnen und Hausmeister vor Ort tätig und können telefonisch kontaktiert werden.“

Frage 15:

Sind alle Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd an einen betriebsinternen Hausmeisterdienst angeschlossen? Wenn nein, wie viele Wohnungen werden noch von externen Hausmeisterdiensten versorgt und wann soll ggf. eine Umstellung erfolgen?

Antwort zu 15:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Die gesamten 461 Wohneinheiten der Gewobag in Lichterfelde-Süd sind an einen externen Hauswartdienstleister angebunden. Die Umstellung auf einen internen Hausmeisterdienst wird aktuell geprüft.“

Hierzu berichtet die WBM:

„Die WBM Objekte im Bereich Lichterfelde Süd werden durch einen externen Hausmeisterdienst betreut. Dies betrifft 43 Wohnungen. Eine Prozessumstellung ist hier aktuell nicht geplant.“

Die Bestände der SuL, degewo und HOWOGE werden durch eigene Hausmeisterinnen und Hausmeister betreut.

Frage 16:

Welche Aufgaben übernehmen die betriebsinternen Hausmeisterdienste der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd?

Antwort zu 16:

Hierzu berichtet die SuL:

„Zu den übertragenen Aufgaben gehören bei der SuL beispielsweise die Gebäudereinigung und Reinigung der Außenanlagen oder die Übernahme einer Sichtkontrolle auf etwaige Schäden am Gebäude und Wohnumfeld zur Wahrung der Sicherheit.“

Hierzu berichtet die degewo:

„Die Tätigkeiten umfassen:

Betreuung der Müllstandplätze

Sauberhalten der Wohnanlagen

Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht

Bedienung, Kontrolle und Prüfung von technischen Anlagen sowie ausgewählte Regelungs- und Wartungsarbeiten

Verwaltungsleistungen

Kleinstinstandhaltungsleistungen“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Aufgaben einer Hausmeisterin /eines Hausmeisters in den Beständen der HOWOGE sind unter anderem: Sicherstellung der Ordnung, Sauberkeit und Verkehrssicherheit in den Wohnquartieren, Durchführung von Sicht- und Funktionskontrollen in den Beständen, Vor- und Endabnahme sowie Übergabe von Wohnungen, Durchführung von Wohnungsbesichtigungen, Unterstützung bei

sozialen Engagements im Quartier, Ausführung einfacher technischer Tätigkeiten wie beispielsweise Feuchtigkeitsmessungen sowie Reparatur bei leichten Mängeln, Leistungskontrolle und Dokumentation der Arbeiten dienstleistender Firmen, unter anderem für die Pflege der Außenanlagen oder die Treppenhausreinigung.“

Frage 17:

Was sind in den letzten zwölf Monaten die häufigsten Beschwerden von Mieter\*innen gegenüber den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd gewesen? (Bitte getrennt nach Gesellschaften aufschlüsseln!) Konkret: Wie viele Beschwerden gab es wegen Defekten an Personenaufzügen?

Antwort zu 17:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Im Zeitraum 02/2024 bis 01/2025 sind insgesamt 574 Beschwerden bei der Gewobag eingegangen. Hierbei handelt es sich unter anderem um Nachfragen zum Sachstand einzelner Anliegen, Nachfragen/Beschwerden zu Instandsetzungsleistungen oder Angelegenheiten der Hausordnung. Im genannten Zeitraum sind 5 Beschwerden mit der Codierung Aufzug eingegangen.“

Hierzu berichtet die SuL:

„Die Wohnanlage der SuL hat keinen Aufzug.“

Hierzu berichtet die degewo:

„Die häufigsten Beschwerdethemen bei degewo betrafen im Jahr 2024 das Wohnumfeld. Von Januar bis Dezember 2024 gab es 17 Beschwerden zu Aufzugsstörungen.“

Hierzu berichtet die WBM:

„In den letzten zwölf Monaten gab es im Bereich Lichterfelde Süd keine Beschwerden bezüglich der Aufzugsanlagen.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Die häufigsten konkret erfassten Beschwerden betrafen Lärm, gefolgt von Verschmutzungen im Wohnumfeld. Beschwerden über Defekte an Personenaufzügen werden nicht gesondert dokumentiert.“

Frage 18:

Planen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Lichterfelde Süd die Errichtung weiterer Radabstellanlagen auf ihren Flächen? Wenn ja, wann und wo?

Antwort zu 18:

Bei den LWU sind keine konkreten Maßnahmen zur zusätzlichen Errichtung von Radabstellanlagen im Bereich Lichterfelde Süd geplant.

Frage 19:

Welche Pläne zur Verbesserung der Spiel- und Freiflächen in den Beständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gibt es in Lichterfelde Süd?

Antwort zu 19:

Bei der Gewobag, SuL und WBM sind aktuell keine konkreten Maßnahmen geplant.

Hierzu berichtet die degewo:

„Alle Spiel- und Freiflächen in den Beständen von degewo werden regelmäßig geprüft und instandgehalten. Derzeit plant degewo in den Beständen in Lichterfelde Süd die Überarbeitung der Außenanlagen in Bezug auf Verkehrssicherung, Schranken, Beleuchtung und Feuerwehraufstellflächen. Für das Teilprojekt der Schrankenanlagen wurden die Bewohnerinnen und Bewohner über ein Beteiligungsprojekt eingebunden.“

Hierzu berichtet die HOWOGE:

„Im Rahmen der quartiersentwickelnden Maßnahmen prüft die HOWOGE auch hinsichtlich der Spiel- und Freiflächen mögliche und sinnvolle Verbesserungen. Entlang des Stangenpfuhls werden derzeit vier Spielplätze erneuert.“

Frage 20:

Inwiefern planen die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Lichterfelde Süd neue Wohnungen zu bauen? (Bitte nach Gesellschaften und projektkonkret auflisten!)

Frage 21:

Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sind darunter? Welchen Anteil haben die drei Förderwege der WFB 2023 jeweils? Wann ist ggf. mit Baubeginn bzw. Fertigstellung zu rechnen?

Antwort zu 20 und 21:

Bei den LWU sind aktuell in Lichterfelde-Süd keine Neubauprojekte geplant.

Berlin, den 21.02.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen