

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2025)

zum Thema:

Mieterhöhungen bei den LWU: Widersprüche und laufende Verfahren

und **Antwort** vom 23. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 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. 19/22282

vom 4. April 2025

über Mieterhöhungen bei den LWU: Widersprüche und laufende Verfahren

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.

Frage 1:

Wie viele Mieterhöhungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) in den einzelnen Jahren seit 2022 pro Jahr ausgesprochen? (Bitte nach Jahren und Unternehmen getrennt auflisten!)

Antwort zu 1:

Wohnungsunternehmen	Anzahl Mieterhöhungen 2022	Anzahl Mieterhöhungen 2023	Anzahl Mieterhöhungen 2024	Anzahl Mieterhöhungen 2025
WBM	16.605	0	12.071	10.133
Gewobag	49.044	0	39.146	19.729

GESOBAU	27.557	0	18.219	13.892
HOWOGE	36.783	0	29.677	28.495
degewo	44.799	0	24.368	22.260
SuL	19.008	0	28.894	14.956

Frage 2:

Inwiefern und wenn ja, bei wie vielen Mieterhöhungen mit Bezug auf den Mietspiegel 2024 zogen die LWU eine „gute ÖPNV Anbindung“ oder „gute Nahversorgung“ als wohnwerterhöhende Merkmale heran? (Bitte nach Unternehmen getrennt auflisten!)

a. Wie gehen die einzelnen Unternehmen mit den zehn Urteilen von sechs Amtsgerichten um, die diese Bezugnahme für unrechtmäßig erklärten?

Antwort zu 2 und 2 a:

Das Merkmal „gute ÖPNV-Anbindung“ wird von den sechs LWU nicht herangezogen. Die Mieterhöhungen der sechs LWU nehmen nur Bezug auf die im Mietspiegel aufgeführten Merkmale.

Frage 3:

In wie vielen Fällen fehlt bislang die Zustimmung der Mieter*innen zu den Mieterhöhungen? (Bitte nach Jahren und Unternehmen getrennt auflisten!)

a. Wie gehen die einzelnen Unternehmen in diesen Fällen vor?

Antwort zu 3:

Wohnungsunternehmen	Fehlende Zustimmung 2022	Fehlende Zustimmung 2023	Fehlende Zustimmung 2024	Fehlende Zustimmung 2025
WBM	0	0	23	210
Gewobag	0	0	10	744
GESOBAU	0	0	10	315
HOWOGE	0	0	21	960
degewo	0	0	81	935
SuL	0	0	40	3.020

Antwort zu 3a:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Bei fehlender Zustimmung wird in der direkten Mieterinnen- und Mieteransprache frühzeitig ein Erinnerungsschreiben versandt. Nach Ablauf der Zustimmungsfrist erfolgt der Versand eines Mahnschreibens mit der Bitte um Zustimmung. Sollte danach keine Zustimmung erfolgen, wird ein Rechtsanwalt mit der Klageeinreichung beim zuständigen Amtsgericht beauftragt.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Die WBM mahnt die Zustimmungserklärung der Mieter dreimal schriftlich an. Zusätzlich werden die Mieter per E-Mail und telefonisch zur Erteilung der Zustimmung aufgefordert. Sollte die Zustimmung weiterhin ausbleiben, wird vor Ablauf der Klagefrist eine Klage auf Zustimmung beim zuständigen Amtsgericht eingereicht.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich setzt die SuL auf einen direkten Dialog mit ihren Mieterinnen und Mietern. Dabei wird insbesondere geprüft, welche individuellen Hintergründe zum Ausbleiben der Zustimmung führen. In diesem Zusammenhang verweist die SuL mehrmals auf das Leistbarkeitsversprechen der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin“.

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Bei fehlender Zustimmung wird im Mietanpassungsverfahren bereits frühzeitig ein Erinnerungsschreiben versandt. Nach Ablauf der Zustimmungsfrist erfolgt der Versand eines Mahnschreibens mit der erneuten Bitte um Zustimmung. Sollte auch weiterhin keine Zustimmung erfolgen, wird mittels Telefonaktion beziehungsweise individueller Ansprache versucht, die Mieterinnen und Mieter an die fehlende Zustimmung zu erinnern. Nur wenn nach den genannten Kontaktaufnahmen keine Zustimmung vorliegt, wird ein Rechtsanwalt mit der Klageeinreichung beim zuständigen Amtsgericht beauftragt“.

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Nach zweimaliger Erinnerung zur Zustimmung des Mieterhöhungsverlangens (bei Mieterhöhungen nach §558) wird bei fehlender Zustimmung Klage beim Amtsgericht eingereicht, sofern keine offenen unbearbeiteten Widersprüche, die gegebenenfalls eine Absenkung oder Rücknahme des Mieterhöhungsverlangens rechtfertigen, vorliegen.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gewobag steht den Mieterinnen und Mietern für Rückfragen zum Mieterhöhungsverlangen selbstverständlich zur Verfügung. Die Mieterhöhungsverlangen enthalten umfangreiche Hinweise zum Wohngeld sowie auch zum Leistbarkeitsversprechen. Darin wird auch mit einem Link und einem QR-Code auf die Internetseite des Unternehmens verwiesen, auf der zusätzliche Informationen und FAQ's zum Leistbarkeitsversprechen zur Verfügung gestellt werden.

Liegt nach Ablauf der Zustimmungsfrist die Zustimmung nicht vor, wird Klage auf Zustimmung beim zuständigen Amtsgericht eingereicht.“

Frage 4:

Wie viele Widersprüche gegen Mieterhöhungen haben Mieter*innen in den einzelnen Jahren seit 2022 bei den LWU eingelegt? (Bitte nach Jahr und Unternehmen aufschlüsseln!)

Antwort zu 4:

Wohnungsunternehmen	Widersprüche 2022	Widersprüche 2023	Widersprüche 2024	Widersprüche 2025
WBM	keine aktuellen Widersprüche.	keine aktuellen Widersprüche.	10	33
Gewobag	409	0	846	225
GESOBAU	61	0	205	70
HOWOGE	301	445	931	309
degewo*	k. A	k. A	k. A	k. A
SuL*	k. A	k. A	k. A	k. A

*Bei der SuL und bei degewo kann die Anzahl der Widersprüche systemisch nicht separat ausgewertet werden, da nicht zwischen Widerspruch und allgemeinen Nachfragen zu Mieterhöhungen differenziert wird.

Frage 5:

In wie vielen Fällen wurde den unter Frage 2 genannten Widersprüchen ganz oder teilweise stattgegeben? (Bitte nach Jahr und Unternehmen aufschlüsseln!)

a. Um wie viel Euro mussten die Mieterhöhungen im Durchschnitt angepasst werden? (Bitte nach Jahr und Unternehmen aufschlüsseln!)

Antwort zu Frage 5:

Es wird auf die Beantwortung der Frage 2 verwiesen.

Frage 6:

Wie viele Widerspruchsverfahren wurden durch eine außergerichtliche Einigung abgeschlossen? (Bitte nach Jahr und Unternehmen aufschlüsseln!)

a. Um wie viel Euro mussten die Mieterhöhungen im Durchschnitt angepasst werden? (Bitte nach Jahr und Unternehmen aufschlüsseln!)

Antwort zu 6:

Bei der GESOBAU, WBM, SuL und bei degewo werden Einigungen mit den Mieterinnen und Mietern, die im Rahmen von Klärungsgesprächen stattfinden, nicht statistisch erfasst. Entsprechend können auch keine Angaben zur Höhe von Anpassungen gemacht werden.

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„In 1.119 Fällen konnte eine außergerichtliche Einigung erzielt werden.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„In 1.332 Fällen konnte eine außergerichtliche Einigung erzielt werden.“

Frage 7:

Wie viele Verfahren zu Mieterhöhungen bei den LWU sind derzeit vor Gericht anhängig? (Bitte nach Unternehmen aufschlüsseln!)

a. Um welche Streitwerte geht es im Durchschnitt bei den Verfahren (Bitte Durchschnittswerte in Euro und nach Unternehmen getrennt auflisten!)

Antwort zu 7 und 7a:

Wohnungsunternehmen	gerichtsanhängige Verfahren	durchschnittlich offen Mietanpassung in € pro Monat (Streitwert)
WBM	192	26,68
Gewobag	560	32,50
GESOBAU	163	42,18
HOWOGE	913	29,00
degewo	881	36,00
SuL	233	14,58

Frage 8:

Wie viele Verfahren zu anderweitigen Sachverhalten sind derzeit vor Gericht anhängig? (Bitte nach Sachverhalt und LWU getrennt auflisten!)

Antwort zu 8:

Wohnungsunternehmen	gerichtsanhängige Verfahren zu anderen Sachverhalten
WBM	36
Gewobag	330
GESOBAU	107
HOWOGE	343
degewo*	k.A
SuL	683

*Bei der degewo ist eine systematische Auswertung nicht möglich.

Bei den sechs LWU handelt es sich dabei im Wesentlichen um laufende Klageverfahren in Zusammenhang mit Modernisierungsthemen sowie laufende Räumungs- und Zahlungsklagen,

Frage 9:

Wie viele Anträge auf Kappung einer Mieterhöhung mit Bezugnahme auf das Leistbarkeitsversprechen wurden 2024 insgesamt gestellt? (bitte nach Unternehmen getrennt auflisten!)

- Wie viele Anträge wurden positiv und wie viele negativ beschieden?
- Um wie viel Euro wurde die Miete im Durchschnitt bei einem positiven Antrag abgesenkt?

Antwort zu 9, 9 a und 9 b:

Wohnungsunternehmen	Anträge auf Kappung gemäß Leistbarkeitsversprechen	durchschnittlich € bei einem positiven Bescheid	positiv beschieden	negativ beschieden
WBM	97	79,22	3	9
Gewobag	151	71,19	4	4
GESOBAU	205	51,61	25	148
HOWOGE	349	34,42	50	299
degewo	70	35,00	11	59
SuL	22	18,50	9	13

Vielfach befinden sich die gestellten Anträge aktuell noch in der Bearbeitung.

Berlin, den 23.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen