

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 21. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2025)

zum Thema:

Mieterhöhungen bei landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 8. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. August 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. 19/23428
vom 21. Juli 2025
über Mieterhöhungen bei landeseigenen Wohnungsunternehmen

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), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und 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 nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung zu 1 und 2:

Der in den Fragestellungen 1 und 2 genannte Begriff „Großwohnsiedlung“ mit Wohneinheiten von mehr als 200 Wohnungen ist dem Senat nicht bekannt. Ohne genaue Definition zur Abgrenzung derartiger Bestände der LWU ist es nicht möglich, die nachgefragten Angaben zu Mieterhöhungen zu ermitteln.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat 51 „Großsiedlungen“ definiert. Im Rahmen der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage wurden die LWU deshalb um Angaben für die in den 51 definierten Berliner Großsiedlungen liegenden Wohnungsbestände

der LWU gebeten. Diese beinhalten räumlich eindeutig abgegrenzte Wohngebiete mit i.d.R. mehr als 2.000 Wohnungen. In stark verdichteten Wohnkomplexen können auch weniger als 2.000 Wohnungen vorhanden sein. Des Weiteren liegt der Fokus auf Siedlungen, die nach 1960 erbaut wurden und mit einer Geschosshöhe mehrheitlich ab vier Geschossen sowie einem großen Anteil an sechs Geschossen und darüber. Die LWU wurden bei der Abfrage zu dieser Schriftlichen Anfrage gebeten, die Angaben für ihre jeweiligen Bestände in diesen Großsiedlungen zu machen.

Frage 1:

Für wie viele Wohneinheiten in Großwohnsiedlungen ab 200 Wohneinheiten erhöhen die landeseigenen Wohnungsunternehmen zum 01.01.2026, 01.02.2026 oder 01.03.2026 die Mieten? (Bitte nach Unternehmen und Großwohnsiedlungen auflisten, unter Angabe der durchschnittlichen Mieterhöhung in Prozent und Euro pro Quadratmeter!)

Antwort zu 1:

Die degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE und WBM teilten dazu Folgendes mit:
 „Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Planungen noch nicht abgeschlossen. Daher können keine verbindlichen Angaben gemacht werden.“

Die SuL teilte dazu folgendes mit:

Großsiedlung	Anzahl WE	Ø Erhöhung in €/m ²
Altglienicke	7	0,79
Buckower Damm	10	1,32
Hellersdorf	5	0,72
John-Locke-Siedlung	2	0,81
Rollbergsiedlung	3	0,62

Frage 2:

Für wie viele Wohneinheiten in Großwohnsiedlungen ab 200 Wohneinheiten haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen seit April 2023 die Mieten angehoben? (Bitte nach Unternehmen und Großwohnsiedlungen auflisten, unter Angabe der durchschnittlichen Mieterhöhung in Prozent und Euro pro Quadratmeter!)

Antwort zu 2:

Die degewo teilte dazu Folgendes mit:

Eine Auswertung auf Ebene von Großwohnsiedlungen ab 200 Wohneinheiten ist im System von degewo nicht möglich. Daher wurde diese Frage in der Dimension „Bezirke“ beantwortet.

Darüber hinaus lässt sich aufgrund der Abfrage über mehrere Jahre (2023-2025) und über unterschiedliche Mietanpassungssegmente (§ 558 BGB, § 559 BGB und Sozialer Wohnungsbau) keine prozentuale Mieterhöhung ausweisen. Als alternative Darstellung wird daher die durchschnittliche absolute Mietanpassung je Bezirk ausgewiesen.

Ausgesprochene Mieterhöhungen (MEH) seit April 2023:

Bezirk	Anzahl MEH	Ø MEH in €/m ²
Charlottenburg / Wilmersdorf	5.085	0,45
Friedrichshain / Kreuzberg	1.524	0,52
Lichtenberg	493	0,65
Marzahn / Hellersdorf	13.496	0,45
Mitte	10.670	0,36
Neukölln	7.215	0,54
Pankow	863	0,62
Reinickendorf	720	0,64
Spandau	1.411	0,47
Steglitz / Zehlendorf	4.328	0,43
Tempelhof / Schöneberg	9.520	0,57
Treptow / Köpenick	12.662	0,58
Gesamtergebnis	67.987	0,49

Die GESOBAU teilte dazu Folgendes mit:

Großsiedlung	Anzahl Wohnungen	Ø Mieterhöhung in €/m ²
Märkisches Viertel	12.182	0,57
Hellersdorf	2.196	0,51

Die Mieterhöhungen erfolgten im Rahmen der abgeschlossenen KoopV und unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 11 % in drei Jahren.

Die Gewobag teilte dazu Folgendes mit:

In den Beständen der Gewobag wurden seit April 2023 in Großsiedlungen folgende Mieterhöhungen (MEH) durchgeführt:

Großsiedlung	Anzahl MEH	Ø in €/m ² mtl.
GO0102_0201 Karl-Marx-Allee West, Nord, Süd	322	0,35
GW0203 Wassertorplatz	1.291	0,49
GW0204 Mehringplatz	1.835	0,46
GW0205 Neues Kreuzberger Zentrum	392	0,49
GW0401 Paul-Hertz-Siedlung	3.735	0,42
GW0501 Falkenhagener Feld	3.138	0,48
GW0701 Wohnen am Kleistpark / Pallasäum	488	0,52
GW0702 Bülowstraße	2.926	0,52
GW1203 Zabel-Krüger-Damm	1.337	0,39

Die HOWOGE teilte dazu Folgendes mit:

Aufgrund des Kündigungsmoratoriums und Mietenstopp bei den LWU im Zeitraum 01.11.2022-31.12.2023 wurden im Jahr 2023 keine Mietanpassungen vorgenommen. Die Mieterhöhungen erfolgten gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung.

Folgende Mietanpassungen nach § 558 BGB wurden in den Jahren 2024 und 2025 in den Großsiedlungen vorgenommen:

2024:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Auguste-Victoria-Allee	17	0,62
Fennpfuhl	2.220	0,59
Frankfurter Allee Süd	1.003	0,54
Friedrichsfelde	3.495	0,59
Hohenschönhausen 1-6	5.515	0,55
Hohenschönhausen Süd	557	0,60
Marzahn	1.239	0,54
<u>Gesamt</u>	<u>14.046</u>	<u>0,57</u>

2025:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Auguste-Victoria-Allee	31	0,56
Fennpfuhl	2.965	0,40
Frankfurter Allee Süd	1.382	0,47
Friedrichsfelde	3.243	0,51
Heinrich-Heine-Viertel	17	1,08
Hellersdorf	85	0,19
Hohenschönhausen 1-6	8.788	0,41
Hohenschönhausen Süd	1.137	0,47
Marzahn	1.164	0,28
<u>Gesamt</u>	<u>18.812</u>	<u>0,43</u>

Folgende Mietanpassungen nach § 559 BGB wurden in den Jahren 2024 und 2025 in den Großsiedlungen vorgenommen:

2024:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Fennpfuhl	32	0,42
Friedrichsfelde	459	0,20
Hohenschönhausen 1-6	128	0,80
Hohenschönhausen Süd	168	0,13
Gesamt	787	0,28

2025:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Hohenschönhausen 1-6	1.440	0,16

Eine Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen für Mieteinheiten des 1. Förderwegs hat in den Großsiedlungen in den Jahren 2024 und 2025 nicht stattgefunden.

Die SuL teilte dazu Folgendes mit:

Großsiedlung	Anzahl WE	Ø Erhöhung in €/m ²
Allende I + II	144	0,62
Altglienicke	2.123	0,34
Buckower Damm	169	0,43
Bülowstraße	15	0,57
Dammweg-Siedlung	235	0,35
Friedrichsfelde	98	0,38
Hellersdorf	19.462	0,30
John-Locke-Siedlung	2.917	0,43
Marzahn	994	0,37
Rollbergsiedlung	1.974	0,43
Rungiusstraße	245	0,68
Sonnenallee	1.351	0,37
Terrassen Schöneberg	253	0,41

Die WBM teilte dazu Folgendes mit:

Großsiedlung	Anzahl WE	Ø Erhöhung in €/m ²
Falkenhagener Feld	117	0,55
Heinrich-Heine-Viertel	649	0,54

Großsiedlung	Anzahl WE	Ø Erhöhung in €/m ²
Karl-Marx-Allee Nord/Süd	6.310	0,56
Karl-Marx-Allee	1.801	0,54
Louise-Schröder-Siedlung	20	0,49
Zillesiedlung	266	0,26

Frage 3:

Für wie viele landeseigene Wohnungen werden in den nachfolgenden Planungsräumen bzw. Großwohnsiedlungen die Mieten zum 01.01.2026, 01.02.2026 oder 01.03.2026 angehoben? (Bitte Anzahl der Wohneinheiten und durchschnittliche Mieterhöhung in Prozent und Euro pro Quadratmeter angeben!)

- a. Maulbeerallee (Spandau)
- b. Paul-Hertz-Siedlung (Charlottenburg-Wilmersdorf)
- c. Klixstr. (Reinickendorf)
- d. Rollbergesiedlung (Reinickendorf)
- e. Märkisches Zentrum (Reinickendorf)
- f. Treuenbrietzener Str. (Reinickendorf)
- g. Dannenwalder Weg (Reinickendorf)
- h. Zingster Str. West (Lichtenberg)
- i. Gut Hellersdorf (Marzahn-Hellersdorf)
- j. Wassertorplatz (Friedrichshain-Kreuzberg)
- k. Zillesiedlung (Mitte)
- l. Rollberg (Neukölln)
- m. Schulenburgpark (Neukölln)
- n. Kosmosviertel (Treptow-Köpenick)

Antwort zu 3:

Die degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE und WBM teilten dazu Folgendes mit:
Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Planungen noch nicht abgeschlossen. Daher können keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

Die SuL teilte dazu folgendes mit:

Planungsraum (LOR)	Anzahl WE	Ø Erhöhung in €/m ²
Kosmosviertel	5	0,12
Gut Hellersdorf	1	0,20
Rollberg	3	0,62

Frage 4:

Für wie viele landeseigene Wohnungen sind in den nachfolgenden Planungsräumen bzw. Großwohnsiedlungen die Mieten seit April 2023 angehoben worden? (Bitte Anzahl der Wohneinheiten und durchschnittliche Mieterhöhung in Prozent und Euro pro Quadratmeter angeben!)

- a. Maulbeerallee (Spandau)

- b. Paul-Hertz-Siedlung (Charlottenburg-Wilmersdorf)
- c. Klixstr. (Reinickendorf)
- d. Rollbergesiedlung (Reinickendorf)
- e. Märkisches Zentrum (Reinickendorf)
- f. Treuenbrietzener Str. (Reinickendorf)
- g. Dannenwalder Weg (Reinickendorf)
- h. Zingster Str. West (Lichtenberg)
- i. Gut Hellersdorf (Marzahn-Hellersdorf)
- j. Wassertorplatz (Friedrichshain-Kreuzberg)
- k. Zillesiedlung (Mitte)
- l. Rollberg (Neukölln)
- m. Schulenburgpark (Neukölln)
- n. Kosmosviertel (Treptow-Köpenick)

Antwort zu 4:

Die degewo teilte dazu Folgendes mit:

Eine Auswertung auf Ebene der angegebenen Planungsräume bzw. Großwohnsiedlungen ist systemisch nicht möglich, im Übrigen siehe Antwort zu Frage 2.

Die GESOBAU teilte dazu Folgendes mit:

Planungsraum (LOR)	Anzahl Wohnungen	Ø €/m ²
Märkisches Zentrum (Reinickendorf)	4.741	0,57
Treuenbrietzener Str. (Reinickendorf)	4.763	0,56
Dannenwalder Weg (Reinickendorf)	2.097	0,59
Gut Hellersdorf (Marzahn-Hellersdorf)	217	0,34

Die Mieterhöhungen erfolgten im Rahmen der abgeschlossenen KoopV und unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 11 % in drei Jahren.

Die Gewobag teilte dazu Folgendes mit:

In den Beständen der Gewobag wurden in Planungsräumen folgende Mieterhöhungen (MEH) durchgeführt:

Planungsraum (LOR)	MEH Anzahl	Ø EUR/m ² mtl.
Maulbeerallee (Spandau)	2.891	0,52
Paul-Hertz-Siedlung (Charlottenburg-Wilmersdorf)	2.768	0,40
Rollbergesiedlung (Reinickendorf)	1.337	0,39
Wassertorplatz (Friedrichshain-Kreuzberg)	114	0,42

Die HOWOGE teilte dazu Folgendes mit:

Die HOWOGE hat Bestände in den Planungsräumen Zingster Str. West, Wassertorplatz, Zillesiedlung sowie Schulenburgpark.

Folgende Mietanpassungen nach § 558 BGB wurden in den Jahren 2024 und 2025 in den Planungsräumen vorgenommen:

2024:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Wassertorplatz	53	0,50
Zingster Straße West	996	0,53
Gesamt	1.049	0,53

2025:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Wassertorplatz	137	0,42
Zingster Straße West	2.567	0,41
Gesamt	2.704	0,41

Eine Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen für Mieteinheiten des 1. Förderwegs hat in den in den Jahren 2024 und 2025 in den folgenden Planungsräumen stattgefunden:

2024:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Wassertorplatz	457	0,26
Schulenburgpark	1.839	0,26
Gesamt	2.296	0,26

2025:

Großsiedlung	Anzahl Mietanpassung	Ø Mietanpassung in €/m ²
Wassertorplatz	606	0,13
Schulenburgpark	1.390	0,13

<u>Großsiedlung</u>	<u>Anzahl Mietanpassung</u>	<u>Ø Mietanpassung in €/m²</u>
Gesamt	1.996	0,13

In 2024 wurde in den Planungsräumen keine Mietanpassungen nach § 559 vorgenommen.

In 2025 wurde die folgende Mietanpassung vorgenommen:

<u>Großsiedlung</u>	<u>Anzahl Mietanpassung</u>	<u>Ø Mietanpassung in €/m²</u>
Zingster Straße West	700	0,15

Die SuL teilte dazu Folgendes mit:

<u>Planungsraum (LOR)</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Ø Erhöhung in €/m²</u>
Rollberg	1.868	0,43
Schulenburgpark	1.351	0,37
Kosmosviertel	1.678	0,28
Gut Hellersdorf	3.721	0,29

Die WBM teilte dazu Folgendes mit:

<u>Planungsraum (LOR)</u>	<u>Anzahl WE</u>	<u>Ø Erhöhung in €/m²</u>
Zillesiedlung	266	0,26

Berlin, den 08.08.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen