

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 29. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. August 2025)

zum Thema:

Bezahlbares Wohnen im Bezirk Mitte

und **Antwort** vom 21. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. 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. 19/23507
vom 29. Juli 2025
über Bezahlbares Wohnen im Bezirk Mitte

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), WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) und Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) 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.

Frage 1:

Wie viele und welche Siedlungen mit 300 und mehr Wohneinheiten besitzen die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und Berlinovo im Bezirk Mitte?

Antwort zu 1:

Die Anzahl der Wohnungen der LWU im Bezirk Mitte wird im Gesamtbericht über das Wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin - jährlich aktualisiert - dargestellt. Dieser Bericht wird dem Abgeordnetenhaus vorgelegt, der

Bericht über das Jahr 2024 ist unlängst übermittelt worden. Die berlinovo besitzt eine Siedlung in der Fischerinsel 1, 4-5, 6, 9, 10 mit insgesamt 1.255 Einheiten.

Frage 2:

In welchen der unter Frage 1 genannten Siedlungen werden im kommenden Jahr die Mieten erhöht und wie hoch sind die durchschnittlichen Mietsteigerungen? (Bitte nach Unternehmen und Siedlungen getrennt sowie in € pro m² angeben!)

Antwort zu 2:

Mieterhöhungspotenziale werden seitens der berlinovo laufend unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen sowie der Rahmenbedingungen der Kooperationsvereinbarung geprüft. Für die Objekte in der Fischerinsel 1, 4-5, 6, 9, 10 sind für das Jahr 2026 aktuell keine Mieterhöhungen geplant. Im Zusammenhang mit den LWU wird auf die Beantwortung der schriftlichen Anfrage S 19/23428 verwiesen.

Frage 3:

Wie viele und wo werden die einzelnen LWU und die Berlinovo in den kommenden 3 Jahren im Bezirk neue Wohnungen bauen? (Bitte nach Unternehmen getrennt sowie die voraussichtliche Fertigstellung angeben!)

a) Wie viele und welcher Anteil an Sozialwohnungen sind bei den einzelnen Bauprojekten vorgesehen?

Antwort zu 3:

In 2026 sind Baubeginne für 226 Wohnungen (WE) in Planung, davon 97 Wohnungen preis- und belegungsgebunden.

Die WBM plant davon 188 WE (148 WE in 10179 Berlin und 40 WE in 10117 Berlin) und die GESOBAU 38 WE in 13355 Berlin. Ein MUF mit 73 Wohnungen plant die degewo in 10785 Berlin. Die Fertigstellungen aller Projekte sind für das letzte Quartal 2028 angestrebt.

Die berlinovo errichtet im Berliner Bezirk Mitte, in der Iranischen Straße 6, ein Neubauprojekt mit insgesamt 943 Einheiten. Dabei handelt es sich um zielgruppenspezifische Wohnformen (Studierenden, Senioren- und Hauptstadtwohnen), für die keine Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen wird. Die Fertigstellung des Projekts ist für April 2026 vorgesehen.

Für Planungen zum Baubeginn ab 2027 müssen heute die Grundlagen durch stringente und zügige Planungs- und Baurechtschaffung gelegt werden. Für die Finanzierung des mietpreisgebundenen Neubaus ist das Wohnungsbauförderungsprogramm wesentlich. Dies umfasst auch die Verfügbarkeit der Mittel im Programm. Die Realisierung von freifinanziertem Wohnungsbau ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung der Wohnungsmarktaufgabe, zur Stabilisierung der Quartiere und zur langfristigen Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit. Die Mietenentwicklung im Bestand muss möglich sein, um mit der allgemeinen Kostenentwicklung Schritt halten zu können und Investitionen in den Bestand und für Klimaschutz finanzierbar zu halten.

Frage 4:

Wie viele Sozialwohnungen gibt es aktuell im Bezirk Mitte?

a) Wie viele Sozialwohnungen gibt es bei den LWU im Bezirk Mitte?

Antwort zu 4:

Auf Basis des Sozialwohnungskatasters des Bezirks Mitte lag der Sozialmietwohnungsbestand per 31.07.2025 bei 13.293 Sozialmietwohnungen.

Antwort zu Frage 4a):

Auf Basis des Sozialwohnungskatasters des Bezirks Mitte lag der Sozialmietwohnungsbestand der LWU per 31.07.2025 bei 4.522 städtischen Sozialmietwohnungen.

Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß Punkt II 5. der aktuell gültigen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der LWU an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet werden.

Frage 5:

Wie viele Sozialwohnungen sind in den vergangenen fünf Jahren im Bezirk Mitte aus der Bindung gefallen?

Antwort zu 5:

Auf Basis des Sozialwohnungskatasters des Bezirks Mitte sind in den letzten fünf Jahren (2020-2024) 3.092 Sozialmietwohnungen aus der Bindung gefallen.

Frage 6:

Wie viele Sozialwohnungen werden in den kommenden fünf Jahren aus der Bindung fallen?

a) Wie viele Sozialwohnungen werden voraussichtlich in der gleichen Zeit im Bezirk Mitte neu entstehen?

Antwort zu 6:

Auf Basis des Sozialwohnungskatasters des Bezirks Mitte werden in den nächsten fünf Jahren (2025-2029) voraussichtlich 3.651 Sozialmietwohnungen aus der Bindung fallen.

Antwort zu Frage 6a):

Siehe Antwort zu Frage 3a).

Berlin, den 21.08.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen