

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. November 2025)

zum Thema:

Wie entwickeln sich die Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

und **Antwort** vom 18. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Nov. 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. 19/24293
vom 4. November 2025
über Wie entwickeln sich die Mieten bei den 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), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL), die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) sowie die Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH (berlinovo) 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 hoch sind die durchschnittlichen Bestandsmieten bei den einzelnen landesweiten Wohnungsunternehmen (LWU) und der Berlinovo aktuell? (Bitte nach Unternehmen getrennt und in € pro m² angeben!)

Frage 4:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Angebotsmieten bei den einzelnen LWU und der Berlinovo aktuell? (Bitte nach Unternehmen getrennt und in € pro m² angeben!)

Antwort zu 1 und 4:

Wohnungsunternehmen	durchschnittliche Bestandsmiete 9-11/2025	durchschnittliche Angebotsmiete 9-11/2025
WBM	7,21	10,10
Gewobag	6,97	8,94
HOWOGE*	7,02	9,47
degewo	7,16	8,88
SuL	6,99	7,75
berlinovo	6,95	8,26
GESOBAU	7,21	9,72

* Wert per 30.06.2025

Frage 2:

Wie haben sich die durchschnittlichen Bestandsmieten seit 2022 bei den einzelnen LWU und der Berlinovo entwickelt? (Bitte nach Jahren und Unternehmen getrennt und in € pro m² angeben und die durchschnittliche, jährliche prozentuale Steigerungsrate darstellen!)

Antwort zu 2:

Es wird auf den BBU Gesamtbericht 2024 Band 1 „Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlin“ verwiesen.

Hierzu berichtet die berlinovo Folgendes:

„Die nachstehenden Werte zeigen die durchschnittliche Miete (€/m²) für Wohnungen im Bestand ohne Neubau zum jeweiligen Stichtag:

12/2022	6,42
12/2023	6,42
12/2024	6,81
09/2025	6,95

Die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate beträgt 2,7%.“

Frage 3:

Wie hoch werden die avisierten Bestandsmieten den LWU und der Berlinovo nach den für 2026 geplanten Mieterhöhungen sein und mit welcher durchschnittlichen Steigerung kalkulieren die einzelnen Unternehmen? (Bitte nach Unternehmen getrennt und in € pro m² angeben und die avisierte, durchschnittliche prozentuale Steigerungsrate ggü. 2025 darstellen!)

Antwort zu 3:

Wohnungsunternehmen	Vorauss. Bestandsmiete 2/2026	% Erhöhung	durchschnittliche Erhöhung €/Qm
WBM	7,34	1,50	0,11
Gewobag	7,05	1,15	0,08
SuL*			
HOWOGE**	7,26	3,42	

degewo	7,26	1,21	0,10
GESOBAU	7,33	1,60	0,12
berlinovo	7,04	1,40	0,09

* Die SuL gibt an, dass sich die Mieterhöhungen für 2026 noch in der Planung befinden.

** Hierzu berichtet die HOWOGE Folgendes:

„Gemäß der aktuellen langfristigen Unternehmensplanung ist für das Wirtschaftsplanjahr 2026 eine Bestandsmiete von 7,26 €/m² geplant. Dies entspricht einer Steigerung von 3,42% gegenüber dem 30.06.2025. Die Steigerung ergibt sich dabei nicht nur aus den geplanten Mieterhöhungen in 2026, sondern auch durch Neubaufertigstellungen.“

Frage 5:

Wie haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten seit 2022 bei den einzelnen LWU und der Berlinovo entwickelt? (Bitte nach Jahren und Unternehmen getrennt und in € pro m² angeben und die durchschnittliche, jährliche prozentuale Steigerungsrate darstellen!)

Antwort zu 5:

Es wird auf den BBU Gesamtbericht 2024 Band 1 „Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlin“ verwiesen.

Hierzu berichtet die berlinovo Folgendes:

„Die folgenden Werte zeigen die durchschnittliche Miete (€/m²) für neu abgeschlossene Wohnungsverträge ohne Neubau im jeweiligen Zeitraum:

2022	6,97
2023	7,48
2024	8,04
01-09/2025	8,26

Die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate beträgt 5,8%.“

Frage 6:

Mit welchen durchschnittlichen Angebotsmieten kalkulieren die einzelnen LWU und die Berlinovo für das Jahr 2026? (Bitte nach Unternehmen getrennt und in € pro m² angeben und die avisierte, durchschnittliche prozentuale Steigerungsrate ggü. 2025 darstellen!)

Antwort zu 6:

Bei der Vermietung von Bestandswohnungen orientieren sich die Angebotsmieten grundsätzlich an dem gültigen Mietspiegel zzgl. 10%. Da sich die Wiedervermietungen an den Kündigungen orientieren, welche nicht detailliert nach Bezirk planbar sind, können die Wohnungsunternehmen keine detailliertere Darstellung der Angebotsmieten erstellen.

Die Angebotsmieten für neu errichtete Wohnungen werden nach den Regeln der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ gebildet.

Berlin, den 18.11.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen