

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 16. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Februar 2026)

zum Thema:

**Mieterhöhungen der landeseigener Wohnungsunternehmen (LWU) in
Friedrichshain-Kreuzberg**

und **Antwort** vom 3. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25245

vom 16. Februar 2026

über Mieterhöhungen der landeseigener Wohnungsunternehmen (LWU) in Friedrichshain-Kreuzberg

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), sowie 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.

Die GESOBAU und die SuL haben mitgeteilt, dass sie keine Wohnungsbestände im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg haben.

Frage 1:

Wie viele Mieterhöhungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in laufenden Mietverträgen ab Jahresbeginn 2024 in Friedrichshain-Kreuzberg durchgeführt?

(Bitte nach Unternehmen, Monat und prozentualen Mietsteigerungen auflisten)

Frage 2:

Wie viele Mieterhöhungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen ab Jahresbeginn 2024 in Friedrichshain-Kreuzberg nach Modernisierungen durchgeführt?

(Bitte nach Unternehmen, Monat und prozentualen Mietsteigerungen auflisten)

Antwort zu 1 und 2:

Wohnungsunternehmen	§ 558 BGB; Anzahl der Mieterhöhungen 2024	§ 558 BGB; Anzahl der Mieterhöhungen 2025	§ 559 BGB; Anzahl der Mieterhöhung 2024	§ 559 BGB; Anzahl der Mieterhöhungen 2025
WBM**	6.308	6.819	222	131
Gewobag	1.719	2.021	59	0
HOWOGE	87	286	0	0
Degewo*	612	146	158	51

Prozentuale durchschnittliche Steigerung

Wohnungsunternehmen	§ 558 BGB Mieterhöhung 2024 %	§ 558 BGB Mieterhöhung 2025 %	§ 559 BGB Mieterhöhung 2024 %	§ 559 BGB Mieterhöhung 2025 %
WBM**	8,63	9,12	16,31	13,25
Gewobag	8,54	8,73	0,13	0,00
HOWOGE	10,68	7,40	0,00	0,00
degewo*	11,00	10,00	13,00	28,00

*Hierzu berichtet degewo Folgendes:

„Die Mietanpassungen nach §559 BGB von durchschnittlich 13 % im Jahr 2024 und 28 % im Jahr 2025 betreffen ein Mietobjekt, welches in mehreren Bauabschnitten teils sehr umfassend modernisiert wurde. Die Steigerung pro Quadratmeter beträgt in 2024 0,84 EUR/ m² bzw. 1,77 EUR/ m² in 2025. In der Wohnanlage beträgt der durchschnittliche Mietpreis nach der Modernisierung moderate 7,54 EUR/ m².“

**Hierzu berichtet die WBM Folgendes:

„Die WBM hat bei den 353 Mieterhöhungen nach Modernisierung in Friedrichshain-Kreuzberg im Jahr 2024 und 2025 eine durchschnittliche Erhöhung von 0,93 €/ m² ausgesprochen. Es handelte sich hier um 6 Modernisierungsprojekte, darunter zwei komplexe (umfangreiche) Modernisierungen, zwei energetische (Fassaden-)Sanierungen, eine Strangsanierung und eine Aufzugserneuerung. Nach den Erhöhungen lag die Nettokaltmiete bei diesen Wohnungen bei 7,12 €/m².“

Frage 3:

Für wie viele Wohneinheiten werden die landeseigenen Wohnungsunternehmen voraussichtlich im Jahr 2026 in Friedrichshain-Kreuzberg eine Mieterhöhung aussprechen?

(Bitte nach Unternehmen auflisten)

Frage 4:

Wie viele Mieterhöhungen nach Modernisierungen avisieren die LWU für das Jahr 2026 in Friedrichshain-Kreuzberg?

Frage 5:

Mit welchen durchschnittlichen Mieterhöhungen wird dabei jeweils kalkuliert?

(Bitte nach Unternehmen, prozentualer Steigerungsrate und Mietsteigerung in Euro pro Wohnung auflisten)

Antwort zu 3, 4 und 5:

Wohnungsunternehmen	Anzahl Mieterhöhung 2026 gem. § 558 BGB	Anzahl Mieterhöhung 2026 gem. § 559 BGB	§ 558 BGB Mieterhöhung %	§ 558 BGB Mieterhöhung €/m ²
WBM	8.713	97	2,54	0,18
Gewobag	2.514	0	3,46	0,17
HOWOGE*	28	587	4,65	0,33
degewo	510	150	2,00	0,16

*Hierzu berichtet die HOWOGE Folgendes:

Angegeben wird die Anzahl an Mieterhöhungen nach §558, die mit Wirksamkeit zum 01.01.2026 versendet wurden. Weitere Mieterhöhungen werden bis zur Veröffentlichung des neuen Mietspiegels nicht erfolgen. Der Umfang der Mieterhöhung nach der Veröffentlichung des Mietspiegels hängt von der Entwicklung des Mietspiegels ab und kann aktuell noch nicht beziffert werden“

Frage 6:

Wie hoch ist bei den seit 2024 in Friedrichshain-Kreuzberg ausgesprochenen Mieterhöhungen die jeweilige durchschnittliche Steigerung sowie die jeweils höchste und niedrigste Steigerung?

(Bitte nach Unternehmen, prozentualer Steigerungsrate und Mietsteigerung in Euro pro Wohnung und pro QM auflisten)

Antwort zu 6:

Wohnungsunternehmen	Mieterhöhung 2024/2025 in %	Mieterhöhung 2024/2025 in €/m ²	höchste Steigerung in €/m ²	geringste Steigerung in €/m ²
WBM	8,89	0,57	1,62	0,01
Gewobag	8,64	0,49	1,24	0,07
HOWOGE	7,86	0,59	1,15	0,08
degewo	12,00	0,71	2,00	0,10

Frage 7:

In wie vielen Fällen werden in Friedrichshain-Kreuzberg die Mieten bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben und in wie vielen Fällen wird diese Grenze unterschritten?

(Bitte nach Unternehmen auflisten)

Antwort zu 7

Wohnungsunternehmen	Bis zur OüV	Unter der OüV
WBM	3.085	10.042
Gewobag	947	2.793
HOWOGE	108	265
degewo	26	732

Frage 8:

In wie vielen Fällen lag in Friedrichshain-Kreuzberg die Ausgangsmiete vor den Erhöhungen unter sieben Euro pro Quadratmeter und in wie vielen Fällen darüber?

(Bitte nach Unternehmen auflisten)

Antwort zu 8

Wohnungsunternehmen	Ausgangsmiete über 7,00 €/m ²	Ausgangsmiete unter 7,00 €/m ²
WBM	2.338	10.789
Gewobag	402	3.338
HOWOGE	188	185
degewo	164	594

Frage 9:

In wie vielen Fällen wurden seit Jahresbeginn 2024 in Friedrichshain-Kreuzberg durch die LWU Mieterhöhungen mit Vergleichswohnungen begründet?

(Bitte nach Jahr, Unternehmen und prozentualem Mietanstieg auflisten)

Antwort zu 9:

Wohnungsunternehmen	2024	2025
WBM	91	0
Gewobag	0	0
HOWOGE	0	0
degewo	0	0

Frage 10:

In wie vielen Fällen fehlt bislang in Friedrichshain-Kreuzberg die Zustimmung der Mieter*innen zu den Mieterhöhungen?

(Bitte nach Jahr und Unternehmen auflisten)

Antwort zu 10:

Wohnungsunternehmen	fehlende Zustimmung
WBM	9
Gewobag	6
HOWOGE	14
degewo	1

Die Angaben beziehen sich auf die Jahre 2024 und 2025.

Frage 11:

Wie viele Widersprüche gegen Mieterhöhungen haben Mieter*innen in Friedrichshain-Kreuzberg in den einzelnen Jahren seit Jahresbeginn 2022 bei den LWU eingelegt?

(Bitte nach Jahr und Unternehmen auflisten)

Antwort zu 11:

Wohnungsunternehmen	2022	2023	2024	2025
WBM*	k.A.	k.A.	99	68
Gewobag	277	0	282	222
HOWOGE	0	0	15	9
degewo**	0	0	45	14

*Hierzu berichtet die WBM Folgendes:

„Für das Jahr 2022 gibt es keine statistische Erhebung bei der WBM. Im Jahr 2023 wurden keine Mieterhöhungen versendet.“

**Hierzu berichtet degewo Folgendes:

„Die ausgewerteten Zahlen beinhalten Korrespondenz zur Mietanpassung (z.B. Erläuterung zur Berechnung), da systemisch eine Auswertung nur nach Widersprüchen nicht möglich ist.“

Frage 12:

In wie vielen Fällen wurde den genannten Widersprüchen in Friedrichshain-Kreuzberg ganz oder teilweise stattgegeben und um wie viel Euro mussten die Mieterhöhungen im Durchschnitt angepasst werden?
(Bitte nach Jahr und Unternehmen auflisten)

Antwort zu 12:

Wohnungsunternehmen	Widerspruch stattgegeben	Anpassung in €/Qm
WBM*	k.A.	k.A.
Gewobag	185	0,52
HOWOGE	11	0,29
degewo**	k.A.	k.A.

*Hierzu berichtet die WBM Folgendes:

„Darüber kann die WBM keine Auskunft gegeben, da zu diesem Sachverhalt keine statistische Erfassung geführt wird.“

**Hierzu berichtet degewo Folgendes:

„Eine systemische Auswertung von Mieterhöhungsrücknahmen erfolgt nicht, so dass keine Aussage zu den Anpassungen erfolgen kann.“

Frage 13:

Wie viele Widerspruchsverfahren wurden in Friedrichshain-Kreuzberg durch eine außergerichtliche Einigung abgeschlossen und um wie viel Euro mussten die Mieterhöhungen im Durchschnitt angepasst werden?
(Bitte nach Jahr und Unternehmen auflisten)

Antwort zu 13:

Wohnungsunternehmen	außergerichtliche Einigung	Anpassung in €/m ²
WBM*	k.A	k.A
Gewobag	0	0
HOWOGE	11	0,29
degewo**	k.A	k.A

*Hierzu berichtet die WBM Folgendes:

„Darüber kann die WBM keine Auskunft gegeben, da zu diesem Sachverhalt keine statistische Erfassung geführt wird.“

**Hierzu berichtet degewo Folgendes:

„Eine systemische Auswertung von Mieterhöhungsrücknahmen erfolgt nicht, so dass keine Aussage zu den Anpassungen erfolgen kann.“

Frage 14:

Wie viele Verfahren zu Mieterhöhungen bei den LWU sind derzeit in Friedrichshain-Kreuzberg vor Gericht anhängig und um welche Streitwerte geht es im Durchschnitt bei den Verfahren?
(Bitte nach Unternehmen und durchschnittlichem Streitwert in Euro auflisten)

Antwort zu 14:

Wohnungsunternehmen	Verfahren	Streitwert in €
WBM	9	464,95
Gewobag	6	37,42
HOWOGE	2	376,08
degewo	0	0

Frage 15:

Wie viele Anträge auf Kappung einer Mieterhöhung mit Bezugnahme auf das Leistbarkeitsversprechen wurden in Friedrichshain-Kreuzberg durch Mieter*innen seit 2024 gestellt, in wie vielen Fällen wurde der Antrag angenommen, in wie vielen Fällen erfolgte eine Ablehnung durch die LWU und wie oft wurde das Leistbarkeitsversprechen nach einem Widerspruch dennoch gewährt?
(Bitte nach Jahr und Unternehmen auflisten)

Antwort zu 15:

Wohnungsunternehmen	Anträge	Antrag angenommen
WBM*	k.A	k.A
Gewobag	19	0
HOWOGE	13	3
degewo	7	0

*Hierzu berichtet die WBM Folgendes:

„Nach Eingang eines Antrages auf das Leistbarkeitsversprechen werden die betreffenden Mieterinnen und Mieter schriftlich zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen aufgefordert. In der überwiegenden Anzahl der Fälle erfolgt auf diese Aufforderung keine Reaktion. Dies führt zu einer deutlichen Diskrepanz zwischen der Anzahl der gestellten Anträge und der tatsächlich weiterbearbeiteten Fälle, also der Prüfung, Annahme oder Ablehnung der Anträge.“

Frage 16:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 16:

Es wurden bei der Beantwortung keine Bezirksamter involviert.

Frage 17:

Wie viel Tage Zeit hatten die LWU jeweils zur Beantwortung der Fragen (bitte je nach Unternehmen auflisten)?

Antwort zu 17:

Die angefragten sechs LWU hatten eine Bearbeitungsfrist von 9 Tagen.

Berlin, den 03.03.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen