

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 18. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2026)

zum Thema:

GSE in der Lehrter Straße 26a, 26b, 27-30, 36, 37 & 38

und **Antwort** vom 30. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. März 2026)

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25602

vom 18. März 2026

über GSE in der Lehrter Straße 26a, 26b, 27-30, 36, 37 & 38

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Gesellschaft für StadtEntwicklung (GSE) gemeinnützige GmbH - Treuhänder Berlins um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

1. Inwiefern gibt es für die von der Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH (GSE) treuhänderisch verwalteten Wohnimmobilien Vorgaben hinsichtlich der Mietpreisentwicklung, um die Leistbarkeit der Mieten sicherzustellen?

Zu 1.: Die GSE erfüllt die gesetzlichen Vorgaben des BGB sowie die Vereinbarungen zur Mietpreisentwicklung laut Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den Landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, gleichwohl sie hierzu formal nicht verpflichtet ist.

2. Inwiefern gibt es für die GSE treuhänderisch verwalteten Immobilien Vorgaben zur Gewerbevermietung?
a. Inwiefern wurden die Vorgaben in den vergangenen Jahren angepasst?

Zu 2.: Die GSE als Treuhänder vermietet Gewerberäume an die im § 1 des Treuhandvertrages definierten Bedarfsgruppen:

„Menschen in schwierigen Lebenslagen, Frauen und Kinder, die Opfer häuslicher Gewalt geworden sind, junge Menschen, die sich vom Elternhaus trennen wollen, alleinerziehende Frauen, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, Haushalte, die im allgemeinen Wohnungsbestand schlecht versorgt sind, Haushalte, die die tatsächlichen hohen Mietbelastungen nicht zu tragen vermögen, öffentliche und freie Träger der Jugend-, Familien-, Sozial-, Drogen- und Suchthilfe, Wohnfolgeeinrichtungen, soziokulturelle Initiativen, berufsbildende Träger, Selbsthilfegruppen und Mietergenossenschaften.“

Es erfolgte keine Anpassung der Vorgaben. Die Vorgaben gelten seit Vertragsschluss des Treuhandvertrages in 1995.

3. Inwiefern haben Senat und Bezirke Kenntnisse über ein erhöhtes Beschwerdeaufkommen von Mieter*innen der GSE, etwa aufgrund mangelhafter Instandhaltung, nicht durchgeführter Reparaturen oder unzureichendem Mieterservice? Welche Konsequenzen werden daraus gezogen?

Zu 3.: Der GSE ist kein erhöhtes Beschwerdeaufkommen bekannt. Die Häuser in der Lehrter Straße verfügen, wie im Treuhandvermögen üblich, über eine eigene direkte Ansprechperson.

Diese ist den Mieterinnen und Mietern und namentlich bekannt und persönlich erreichbar. Ein unzureichender Mieterservice kann deshalb nicht nachvollzogen werden.

Die Instandhaltung der Liegenschaften erfolgt laufend im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten des Treuhandvermögens.

4. Wie haben sich die Mieten in den von der GSE verwalteten Wohnimmobilien und Gewerbeflächen in der Lehrter Straße 26a, 26b, 27-30, 36, 37 & 38 seit 2022 entwickelt? (Bitte jeweils getrennt auflisten!)

Zu 4.: Die Mieten pro Quadratmeter Wohnraum haben sich wie folgt entwickelt (für 2026 gilt der Stand 24.03.2026):

	2022	2023	2024	2025	2026
Lehrter Str. 26a	4,20 €	4,20 €	4,26 €	4,62 €	4,62 €
Lehrter Str. 26b	3,99 €	3,99 €	4,07 €	4,38 €	4,38 €
Lehrter Str. 27-30	4,06 €	4,06 €	4,17 €	4,44 €	4,49 €
Lehrter Str. 36	4,35 €	4,35 €	4,47 €	4,80 €	4,80 €
Lehrter Str. 37	4,18 €	4,18 €	4,22 €	4,60 €	4,60 €
Lehrter Str. 38	3,67 €	3,67 €	3,70 €	3,99 €	4,04 €

Die Mieten pro Quadratmeter Gewerbefläche haben sich wie folgt entwickelt (für 2026 gilt der Stand 24.03.2026):

	2022	2023	2024	2025	2026
Lehrter Str. 26a	6,72 €	6,91 €	7,00 €	7,30 €	7,30 €
Lehrter Str. 26b	-	-	-	-	-
Lehrter Str. 27-30	3,22 €	3,30 €	3,37 €	3,45 €	3,45 €
Lehrter Str. 36	7,13 €	7,33 €	7,54 €	7,61 €	7,61 €
Lehrter Str. 37	7,04 €	7,20 €	7,30 €	7,67 €	7,85 €
Lehrter Str. 38	5,34 €	5,39 €	5,93 €	6,10 €	6,10 €

5. Im Abrechnungszeitraum 2024 kam es in den von der GSE in der Lehrter Straße verwalteten Immobilien nach dem Wechsel der Wärmeversorgung von Vattenfall zur BEW zu Nachzahlungsaufforderungen in mittlerer, vierstelliger Höhe pro Haushalt.

a. Wie viele Mieter*innen haben bisher gegen die Heiz- und Warmwasserabrechnung für die Abrechnungsjahre 2023 und 2024 Widerspruch eingelegt?

Zu 5.: Insgesamt haben bei 101 Einheiten 62 Mieterinnen und Mieter Widerspruch gegen das Abrechnungsjahr 2023 und 5 Vertragseinheiten gegen das Abrechnungsjahr 2024 eingelegt.

6. Inwiefern kann der Rahmenvertrag des Landes Berlin mit der BEW eingesehen werden? (Bitte einen Link einfügen oder den Vertrag im Anhang der Antwort auf diese Anfrage einfügen!)

a. Welche Regelungen zur Preisgestaltung sind dort enthalten?

b. Inwiefern sind dort Klauseln vereinbart, die immensen Nachzahlungen durch die Mieter*innen vorgeifen?

c. Welche Regelungen wurden zur Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch die BEW getroffen?

Zu 6.: Die Vertragsparteien haben in den Rahmenvertrag eine Verschwiegenheitserklärung aufgenommen. Er ist deshalb für Dritte nicht einsehbar. Zur konkreten Ausgestaltung können somit keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

7. Viele Mieter*innen der GSE in der Lehrter Straße klagen über fehlende Erläuterungen in ihren Betriebskostenabrechnungen, die rechtswidrige Umlage von Kosten auf die Mieter*innen, mangelhafte Kommunikation und fehlende Transparenz der GSE über die tatsächlichen Energieverbräuche in den Gebäuden. Inwiefern sind Senat und Bezirk diese hohen Nachzahlungen und die Beschwerden der Mieter*innen bekannt?

a. Welche Schlüsse ziehen Senat, Bezirk und GSE daraus?

Zu 7.: Die GSE steht allen Mieterinnen und Mietern im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des BGB für entsprechende Einsichtnahmen zu Betriebskostenabrechnungen zur Verfügung. Bei erfolgten Einsichtnahmen von Häusern der Lehrter Straße konnten Fragen beantwortet und Sachverhalte geklärt werden. Rechtswidrige Umlagen sind der GSE nicht bekannt. Die GSE erfüllt Ihre Aufgaben als Treuhänder und hält den gesetzlichen Rahmen ein. Ebenso halten sich Senat und Bezirke als Exekutive an geltende Rechtsvorschriften.

8. Wieso wurden die Gewerbemietverträge für mehrere kleinere Gewerbetreibende (darunter eine Pizzeria, ein Café und einen Imbiss) durch die GSE in Moabit nicht verlängert?

Zu 8.: In wenigen Einzelfällen kam es in der Lehrter Straße aus mieterseitigen Gründen nicht zu einer Verlängerung von Gewerbemietverträgen.

Berlin, den 30. März 2026

In Vertretung
Falko Liecke
Senatsverwaltung für Bildung,
Jugend und Familie