

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Danny Freymark und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 22. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Januar 2024)

zum Thema:

Mieterhöhungen der HOWOGE in Lichtenberg – Wohin gehen die Mehreinnahmen?

und **Antwort** vom 7. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Februar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freyemark und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17971
vom 22. Januar 2024

über Mieterhöhungen der HOWOGE in Lichtenberg - Wohin gehen die Mehreinnahmen?

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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung: Die folgenden Fragen beziehen sich ausschließlich auf Mietwohnungen der HOWOGE im Bezirk Lichtenberg.

Frage 1:

Für wie viele Mietwohnungen wurden die Mieten zum 1. Februar 2024 erhöht?

Antwort zu 1:

Es wurden insgesamt 20.365 Mieterhöhungsverlangen nach §558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit Wirksamkeit zum 1. Februar 2024 im Bezirk Lichtenberg versandt.

Frage 2:

Wie hoch ist die durchschnittliche Erhöhung aller Mieterhöhungen pro Monat in Euro sowie in Prozent?

Antwort zu 2:

Der durchschnittliche Erhöhungsbetrag beträgt 36,44 € pro Monat bzw. 9,94%.

Frage 3:

Für wie viele Mietwohnungen wurde die maximale Anhebungsgrenze von 11% über drei Jahre ausgereizt?

Antwort zu 3:

Für 3.471 Mietwohnungen wurde ein Erhöhungsverlangen mit einer Mietsteigerung von 11% versandt.

Frage 4:

Wie viele Mieter haben bis zum Zeitpunkt der Beantwortung der Frage einen Antrag auf Begrenzung der Miethöhe auf 27% des Haushaltsnettoeinkommens gemäß dem Leistbarkeitsversprechen gestellt und mit wie vielen weiteren Anträgen wird noch gerechnet?

Antwort zu 4:

Per 29. Januar 2024 sind 128 Anträge gemäß des Leistbarkeitsversprechens auf Begrenzung der Miethöhe eingegangen. Eine Prognose über zukünftige Anträge kann nicht abgegeben werden, da das Unternehmen keine Kenntnis über die individuelle Einkommenssituation der Mieterhaushalte in Bestandsmietverhältnissen hat.

Frage 5:

Wie hoch sind die erwarteten jährlichen Mehreinnahmen aus den Mieterhöhungen?

Antwort zu 5:

Die jährlichen Mehreinnahmen aus den Mieterhöhungsverlangen belaufen sich auf rd. 8,91 Mio. €.

Frage 6:

Wofür wird das Geld aus den Mehreinnahmen durch die Mieterhöhungen in Zukunft verwendet? Wird das Geld als Investition in die durch die Mieterhöhungen betroffenen Mietwohnungen und Wohngebäude zurückfließen?

Antwort zu 6:

Die HOWOGE wächst und investiert unverändert in ihre Bestände. Den Mehreinnahmen aus Mieterhöhungen stehen Kostensteigerungen in nahezu allen Unternehmensbereichen gegenüber. In der Unternehmensplanung wurde eine Kostensteigerung in der laufenden Instandhaltung um rd. 5 Mio. € in 2024 gegenüber 2023 berücksichtigt. Für Instandsetzungsmaßnahmen sind in 2024 rd. 20 Mio. € mehr als 2023 geplant, was zum Teil aus Kostensteigerungen resultiert, aber auch aus einer deutlichen Erhöhung des Maßnahmenumfangs. Personal- und Sachkosten steigen in 2024 voraussichtlich um rd. 20 Mio. €. Dies resultiert unter anderem aus Tariferhöhungen, Stellenaufbau sowie Kostensteigerungen bei den IT-Dienstleistern und Digitalisierungsprojekten. Bei dem Aufsatzpunkt für die Ermittlung der Kostensteigerung handelt es sich um den vorläufigen Jahresendwert 2023.

Frage 7:

Werden mit dem Geld aus den Mehreinnahmen Investitionen in die Installation von Videotechnik finanziert, um zum Beispiel der Brandstiftungsserie in Wohngebäuden der HOWOGE in Hohenschönhausen zu begegnen?

Antwort zu 7:

Die Installation von Videotechnik ist nicht geplant.

Frage 8:

Wie beurteilt der Berliner Senat die Tatsache, dass bei Bestandsmietern der HOWOGE teilweise Mieterhöhungen von über 11% bevorstehen und welche Haltung nimmt er zum vorgesehenen Einsatz der daraus resultierenden Mehreinnahmen ein?

Antwort zu 8:

Gemäß den bestehenden Vereinbarungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden Mieterhöhungen nach § 558 BGB von mehr als 11 % innerhalb von drei Jahren nicht durchgeführt. Seit Jahresbeginn können Mieten, welche zuvor durch das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) abgesenkt worden waren, auf die vertraglich vereinbarte Miethöhe zurückgeführt werden. Diese Anpassungen sind daher keine Mieterhöhung im oben genannten Sinne.

Berlin, den 07.02.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen