

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Marcel Luthe (FDP)**

vom 05. August 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. August 2019)

zum Thema:

Mieten bei Landesunternehmen

und **Antwort** vom 27. August 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Aug. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthé (FDP)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 20427

vom 05.08.2019

über Mieten bei Landesunternehmen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der BIM in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Durchschnittsnettokaltniete a) bei Bestandsverträgen, b) bei Neuvermietungen von Bestandsimmobilien und c) bei Erstvermietungen von Neubauimmobilien zu Wohnzwecken haben die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die BIM GmbH in den Jahren 2009 bis 2018 zum 31.12. und welche zum 30.06.2019 erzielt?

Antwort zu 1:

Gegenüber dem Gesamtwohnungsbestand bezieht sich der bündnis- bzw. kooperationsrelevante Bestand auf den Wohnungsbestand, der in die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung" (KoopV) einbezogen wird. Dabei handelt es sich um den Eigenbestand an Wohnungen der Gesellschaften zuzüglich angepachteter sowie verpachteter Einheiten ohne Wohnungen außerhalb Berlins. Preisgebundener Wohnraum ist hier z. B. ausgenommen.

Folgend dargestellt sind die durchschnittlichen Bestandsmieten des bündnis- bzw. kooperationsrelevanten Bestandes für den Zeitraum 2012 - 2018.

Angaben zur durchschnittlichen Neuvertragsmiete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen liegen ab dem Jahr 2013 für den bündnis- bzw. kooperationsrelevanten Bestand vor. Daten zum 30.06.2019 liegen dem Senat noch nicht vor.

**Durchschnittsmiete bei Bestandsmietverträgen im bündnis- bzw. kooperationsrelevanten
Wohnungsbestand
(Nettokaltmiete, Soll, in EUR/m²)**

(Stand zum 31.12.)	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt (gesellschafts- übergreifend)
2012	5,26	4,97	5,26	5,37	4,99	5,39	5,21
2013	5,40	5,13	5,39	5,53	5,21	5,53	5,37
2014	5,54	5,35	5,52	5,59	5,32	5,68	5,50
2015	5,67	5,51	5,65	5,77	5,49	5,80	5,65
2016	5,85	5,72	5,81	5,85	5,65	5,94	5,80
2017	5,96	5,84	5,93	5,91	5,79	6,08	5,91
2018	6,13	6,04	6,07	6,09	6,00	6,30	6,09

**Durchschnittliche Neuvertragsmiete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen im
bündnis- bzw. kooperationsrelevanten Wohnungsbestand
(Nettokaltmiete, Soll, in EUR/m²)**

(Stand zum 31.12.)	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt (gesellschafts- übergreifend)
2013	5,93	5,83	5,96	5,97	5,65	6,30	5,94
2014	6,05	6,10	6,17	6,05	6,04	6,48	6,15
2015	6,26	6,29	6,27	6,16	6,24	6,55	6,27
2016	6,48	6,53	6,39	6,42	6,28	6,73	6,45
2017	6,85	7,19	6,96	6,99	7,17	7,87	7,09
2018	7,57	7,40	6,91	7,51	7,35	7,94	7,43

Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen

Mietstufe	2017		2018	
bis 6,50 €	595	21,3%	938	24,8%
bis 8,00 €	226	8,1%	176	4,7%
bis 10,00 €	322	11,5%	898	23,8%
über 10,00 €	1.652	59,1%	1.767	46,8%
Gesamt	2.795		3.779	

Eine Auswertung der durchschnittlichen Mieten zu Wohnzwecken kann die BIM aufgrund der Fusion mit dem Liegenschaftsfonds und daraus resultierender systemischer Umstellungen erst ab dem Jahr 2015 vornehmen:

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Mieten für Bestandverträge und Neuabschlüsse aufgeführt. Erstvermietungen von Neubauimmobilien wurden von der BIM GmbH bisher nicht vorgenommen.

Durchschnittsnettokaltmieten für Wohnzwecke in EUR/m²		
Jahr	Bestandsverträge	Neuvermietung
2015	3,59	5,53
2016	3,67	4,00
2017	3,76	6,09
2018	3,66	5,32
2019	4,13	-

Die Aussagen betreffen das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und ab 2017 auch das Sondervermögen Immobilien für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Grundstücke (SODA), welche von der BIM verwaltet werden.

Frage 2:

Welche Durchschnittsnettokaltemiete a) bei Bestandsverträgen, b) bei Neuvermietungen von Bestandsimmobilien und c) bei Erstvermietungen von Neubauimmobilien zu gewerblichen Zwecken haben die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die BIM GmbH in den Jahren 2009 bis 2018 zum 31.12. und welche zum 30.06.2019 erzielt?

Antwort zu 2:

Die durchschnittlichen Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften können der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Bezirk	Durchschnittliche Gewerbemiete (nettokalt) in EUR/m ² /Monat		
	2016	2017	2018
degewo			
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,31	8,54	8,60
Friedrichshain-Kreuzberg	9,81	10,37	9,46
Lichtenberg	7,73	6,72	4,96
Marzahn-Hellersdorf	6,43	6,77	6,31
Mitte	6,68	6,90	7,11
Neukölln	11,05	11,46	11,51
Pankow	7,25	7,52	8,01
Reinickendorf	13,60	13,84	19,08
Steglitz-Zehlendorf	5,24	7,82	7,90
Tempelhof-Schöneberg	7,00	7,41	7,52
Treptow-Köpenick	7,15	8,37	8,24
<i>Umland</i>	11,14	11,43	11,40

GESOBAU			
Pankow	5,79	6,91	6,48
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,27	8,22	8,26
Marzahn-Hellersdorf	2,18	3,71	2,58
Mitte	4,79	4,80	4,86
Reinickendorf	4,19	4,53	7,75

Gewobag			
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,51	7,15	7,19
Friedrichshain-Kreuzberg	8,83	10,71	10,92
Lichtenberg	5,44	5,64	8,10
Marzahn-Hellersdorf	k.A.	k.A.	11,70
Mitte	7,64	7,94	7,82
Neukölln	8,67	8,76	9,41
Pankow	9,00	9,63	10,08
Reinickendorf	6,83	6,87	6,88
Spandau	7,68	6,58	3,63
Steglitz-Zehlendorf	13,01	13,45	13,54
Tempelhof-Schöneberg	7,98	8,25	8,24
Treptow-Köpenick	7,07	7,21	7,42

HOWOGE			
Treptow-Köpenick	8,10	8,19	7,81
Tempelhof-Schöneberg	5,60	5,73	5,93
Spandau	6,82	7,06	7,06
Pankow	4,93	7,17	7,17
Mitte	11,26	11,28	11,37
Marzahn-Hellersdorf	4,60	4,63	5,01
Lichtenberg	5,86	6,45	6,45
Friedrichshain-Kreuzberg	9,24	9,36	9,46
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,46	7,50	7,50

STADT UND LAND			
Charlottenburg-Wilmersdorf	10,71	10,80	11,22
Marzahn-Hellersdorf	6,27	6,34	6,52
Neukölln	6,02	6,15	6,97
Steglitz-Zehlendorf	7,16	9,48	10,32
Tempelhof-Schöneberg	6,85	6,98	7,30
Treptow-Köpenick	7,07	7,16	7,37

WBM			
Charlottenburg	9,32	9,20	9,24
Wilmersdorf	7,59	7,67	7,78
Friedrichshain	7,05	7,58	7,97
Kreuzberg	6,57	6,77	7,30
Mitte	12,64	13,43	14,04
Tiergarten	7,12	7,22	7,43
Spandau	7,56	7,86	7,98
Zehlendorf	6,74	6,77	6,00

Eine Auswertung der durchschnittlichen Mieten für gewerblich genutzten Immobilien inkl. Verwaltungszwecke kann die BIM aufgrund der Fusion mit dem Liegenschaftsfonds und daraus resultierender systemischer Umstellungen erst ab dem Jahr 2015 vornehmen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Mieten für Bestandverträge und Neuabschlüsse aufgeführt. Aufgrund unterschiedlicher Flächenarten bei der gewerblichen Nutzung (z.B. Büro, Werkstatt etc.) und des heterogenen Portfolios der BIM ergeben sich die Schwankungen bei den Miethöhen der Neuabschlüsse. Erstvermietungen von Neubauimmobilien wurden von der BIM GmbH bisher nicht vorgenommen.

Durchschnittsnettokaltmieten für gewerbliche Nutzungen in EUR/m²			
Jahr	Bestandsverträge	Neuvermietung	
2015	6,85	6,37	
2016	6,96	7,71	
2017	6,91	10,86	
2018	7,80	8,69	
2019	7,48	3,66	

Die Aussagen betreffen das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds und ab 2017 auch das Sondervermögen Immobilien für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Grundstücke (SODA), welche von der BIM verwaltet werden.

Berlin, den 27.08.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen