

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 20. Januar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Januar 2021)

zum Thema:

**Kündigungen und Verdrängungen in der Hauptstraße 1 - was ist los in der Rummelsburger Bucht in Lichtenberg I?**

und **Antwort** vom 09. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Feb. 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26296  
vom 20. Januar 2021  
über Kündigungen und Verdrängungen in der Hauptstraße 1 - was ist los in der  
Rummelsburger Bucht in Lichtenberg I?

---

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

Frage 1:

Bestehen vertragliche Verpflichtungen des Investors, den bisherigen Mieter\*innen der Hauptstraße G-I in Lichtenberg, deren Wohnungen abgerissen werden sollen, im dort geplanten Neubau Wohnraum anzubieten.

Frage 2:

Wenn ja: muss dies zu vergleichbaren Konditionen geschehen?

Frage 3:

Welche Sanktionsmöglichkeiten hat der Senat bzw. das Land Berlin vertraglich vorgesehen, wenn der Investor gegen eine solche Verpflichtung verstößt?

Antwort zu 1, 2 und 3:

Nein, es bestehen keine Verpflichtungen, den bisherigen Mietparteien im geplanten Neubau Wohnraum anzubieten. Da eine solche Verpflichtung nicht besteht, wurden auch keine Sanktionsmöglichkeiten vertraglich vereinbart.

Der Investor hat jedoch die vertragliche Verpflichtung übernommen, im geplanten Neubau auch 30 mietpreisgebundene Wohnungen zu errichten.

Frage 4:

Wie definiert der Senat die Verfügungstellung von adäquatem Ersatzwohnraum?

Antwort zu 4:

Der Investor soll gemäß dem geschlossenen Kaufvertrag mit Abwendungsvereinbarung den betroffenen Mieterinnen und Mietern Wohnungen aus seinem Bestand zu sozialverträglichen Mieten anbieten. Grundlagen sollen dabei die Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus sein.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass mehreren Mieter\*innen der Hauptstraße 1 G-I keine Ersatzwohnungen mit gleicher Zimmerzahl, sondern nur mit weniger Zimmer als bisher angeboten wurden?

Antwort zu 5:

Vom Investor wurden Wohnungen in allen erforderlichen Größen (1- bis 4-Zimmer) angeboten. Es wurde keinem der Mieterinnen und Mietern eine Wohnung mit weniger Zimmern angeboten. Lediglich einer 4-er-WG wurden aktuell zwei 2-Zimmer-Wohnungen in einem Haus angeboten.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat das Vorgehen des Investors, trotz anderslautender Versprechungen, die bisherigen Mieter\*innen der Hauptstraße 1 G-I teils zum 31.01.21 und teils fristlos zu kündigen, ohne dass sie eine neue Wohnung haben?

Antwort zu 6:

Ein solches Versprechen des Investors ist dem Senat nicht bekannt.

Die Kündigung aller Mietverhältnisse war erforderlich, damit der Investor beide Gebäude vertragsgemäß abreißen kann. Dem Vermieter liegt zudem eine Entmietungsgenehmigung vor, die durch das Bezirksamt Lichtenberg im letzten Jahr erteilt worden ist.

Frage 7:

Unterstützt der Senat das Vorgehen des Investors, Bewohner\*innen im Winter und während einer Pandemie zu kündigen?

Frage 8:

Wenn nein: was wird der Senat unternehmen, um dieses Vorgehen des Investors zu unterbinden.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass durch den Investor darüber hinaus einigen Mieter\*innen der Hauptstraße 1 G-I zum 31.07.21 gekündigt wurde und was wird der Senat im Interesse der Bewohner\*innen dagegen unternehmen?

Antwort zu 7, 8 und 9:

Das Vorgehen des Investors entspricht dem mit ihm abgeschlossenen Vertragswerk.

Der Senat unterstützt die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme und die dafür erforderliche Vermittlung der Ersatzwohnungen. Deshalb hat ein vom Senat beauftragtes Büro die Vermittlung der Ersatzwohnungen übernommen.

Ersatzwohnungen werden den Mieterinnen und Mieter seit Mai 2020 angeboten. Sechs Mieterinnen und Mieter haben Ersatzwohnungen gefunden. Neun Mieterinnen und Mieter schauen sich aktuell geeignete Ersatzwohnungen an. Eine Mieterin ist bereits im letzten Jahr ausgezogen.

Frage 10:

Welche Rechte und Kompensationsleistungen o.ä. gegenüber dem Investor stehen den Mieter\*innen der Hauptstraße 1 G-I im Folge des Vertrages zwischen dem Investor und dem Land Berlin zu, welche Mieterschutzklauseln wurden vereinbart und wie wurden die Mieter\*innen jeweils darüber informiert?

Antwort zu 10:

Der Vermieter übernimmt aufgrund des geschlossenen Kaufvertrages mit Abwendungsvereinbarung die Kosten für die Umsetzung der Mieterinnen und Mieter in die Ersatzwohnungen. Weitere Kompensationsleistungen wurden mit dem Investor nicht vereinbart. Die Mieterinnen und Mieter wurden sowohl schriftlich als auch mündlich über diese Vertragsinhalte informiert.

Frage 11:

Sind dem Senat Vorbehalte gegenüber der Anmietung einer Wohnung des Investors bekannt?

Antwort zu 11:

Ein Mieter hat sich in diesem Sinne geäußert.

Frage 12:

Welches Verhältnis zwischen vermieteten Wohnungen in der Hauptstraße 1 G-I und freigestellten belegungsgebundenen Umsetz- bzw. Ersatzwohnungen (ModInstRL95) hält der Senat für sinnvoll?

Antwort zu 12:

Es sollten deutlich mehr Ersatzwohnungen angeboten werden als tatsächlich benötigt werden, um den Mieterinnen und Mietern so ausreichende Auswahlmöglichkeiten anbieten zu können.

Frage 13:

Wie wird sichergestellt, dass die freigestellten Wohnungen, welche nicht für die Bewohner\*innen der Hauptstraße 1 G-I benötigt werden, dem Belegungsmanagement der Bezirke wieder zugeführt werden?

Frage 14:

Sind Fristen zwischen Senat und Investor für die Rückführung der auf Vorrat gehaltenen leerstehenden Belegungswohnungen in das Belegungsmanagement vereinbart? Wenn ja: welche?

Frage 15:

Wenn nein: Wie gedenkt der Senat dahingehend Einfluss zu nehmen, die zeitliche Vorhaltung von Leerwohnungen zu begrenzen?

Antwort zu 13, 14 und 15:

Das Verfahren zur Umsetzung der Mieterinnen und Mieter soll zeitnah beendet werden. Ein großer Teil der Leerwohnungen ist ansonsten auf Drängen der IBB bereits dem sozialen Wohnungsmarkt wieder zugeführt worden. Die restlichen freien Wohnungen sollen spätestens zum März 2021 zurückgeführt werden.

Berlin, den 09.02.21

In Vertretung

Christoph

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen