

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 10. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Januar 2022)

zum Thema:

Zwangsräumungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 27. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Jan. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10530
vom 10. Januar 2022
über Zwangsräumungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den LWU in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Räumungsurteile haben die landeseigenen Wohnungsbaunternehmen (LWU) seit 2018 erwirkt? (Bitte nach Jahren und Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 1:

Tabelle: Räumungsurteile der LWU im Zeitraum vom 2018 bis 2021

	2018	2019	2020	2021
degewo	223	253	106	191
GESOBAU AG	121	110	34	7
Gewobag	210	211	136	201
HOWOGE	206	271	206	182
SUL	194	250	145	184
WBM	84	59	47	61

Frage 2:

Wie viele Räumungen konnten seit 2018 nach erfolgten Kündigungen in den Beständen der LWU abgewendet werden und wie? (Bitte nach Jahren und Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 2:

Tabelle 2: Abgewendete Räumungen der LWU im Zeitraum vom 2018 bis 2021

	2018	2019	2020	2021
degewo	628	630	233	517
GESOBAU	453	575	175	319
Gewobag	534	579	401	425
HOWOGE	635	725	603	533
SUL	107	185	68	76
WBM	309	312	227	197

Die landeseigenen Wohnungsbaunternehmen bieten ihren Schuldner im Verlauf des Kündigungs- und Räumungsprozesses ein umfangreiches Angebot an Unterstützungsmöglichkeiten, wie z.B. Schuldnerberatung, Konfliktmanagement, etc., wodurch Räumungen abgewendet werden können (vgl. Antwort 5).

Frage 3:

In wie vielen Fällen wurden in den Beständen der LWU Räumungstitel seit 2018 vollstreckt? (Bitte nach Jahren und Unternehmen auflisten.)

Antwort zu 3:

Tabelle 3: Räumungsvollstreckungen bei den LWU

	2018	2019	2020	2021
degewo	51	59	16	10
GESOBAU AG*	105	93	25	16
Gewobag	105	72	51	59
HOWOGE	102	138	83	113
SUL	87	101	71	95
WBM	49	36	32	21

* alle Nutzungsarten (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze, Garagen, Keller, Gärten)

Frage 4:

Aus welchen Gründen wurden Kündigungen ausgesprochen, in deren Folge Räumungen seit 2018 vollstreckt wurden? (Bitte nach Art und Häufigkeit der Gründe auflisten.)

Antwort zu 4:

Die häufigsten Ursachen der Kündigungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind Zahlungsverzug (Mietforderung) sowie schwerwiegende vertragliche Pflichtverletzungen der Mieter wie z.B. Vermietung als Ferienwohnung, gewerbliche Untervermietung, nachhaltige Störung des Hausfriedens, etc.

Eine exakte Einzelfallstatistik wird hierzu nicht bei jedem Wohnungsunternehmen geführt.

Bei der GESOBAU AG sind folgende Räumungs- und Zahlungsklagen aufgrund der Zahlungsverzug und Vertragsverletzung erfolgt:

Tabelle: Anzahl Räumungs- und Zahlungsklagen

	2018	2019	2020	2021
Anzahl Räumungs- und Zahlungsklagen	159	136	17	98

Davon:

Kündigungsgrund/ -typ*	2018	2019	2020	2021
Kautionsforderung (F) fristlos	7	8	1	3
Spätzahlung (F) fristlos	4	4		
Vertragsverletzung (F) fristlos	2	1		1
Zahlungsverzug Mietforderung (F) fristlos (O) ordentlich	144 1	121	15	94
Zahlungsverzug und Vertragsverletzung (F) fristlos	1	2	1	

* alle Nutzungsarten (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze, Garagen, Keller, Gärten)

Bei der Gewobag sind folgende Räumungen aufgrund von vertragswidrigem Verhalten als auch wegen Zahlungsverzug erfolgt:

	2018	2019	2020	2021
Räumungen wegen „Mietrückstände“	94	68	46	53
Räumungen wegen „Verstöße gegen Hausordnung/Erben, usw.“	11	4	5	6

Bei der HOWOGE sind folgende Räumungen aufgrund von vertragswidrigem Verhalten sowie wegen Zahlungsverzug erfolgt:

	2018	2019	2020	2021
Räumungen aufgrund	2	4	3	4

„vertragswidrigem Verhalten“				
Räumungen wegen „Zahlungsverzug“	100	134	80	109

Frage 5:

Wie ist der Ablauf zwischen festgestellten Kündigungsgründen (z.B. Mietrückständen), einer ausgesprochenen Kündigung bis zur Zwangsäumung bei den LWU?

a) Welche Hilfen werden von den LWU angeboten, um Zwangsäumungen zu vermeiden?

b) Wird im Fall einer Kündigung durch die LWU ein Konfliktmanagement angeboten?

c) Inwiefern wird seitens der LWU versucht, persönlich Kontakt mit den betroffenen Mieter*innen aufzunehmen?

d) Gibt es für Mieter*innen mit Mietrückständen die Möglichkeit, einen Finanzierungsplan, etwa in Form einer Ratenzahlung, zu vereinbaren?

Antwort zu 5:

Zu a)

Zur Abwendung von Zwangsäumungen werden von den LWU eine kostenlose Mietschuldenberatung durch ein internes Sozial- bzw. Forderungsmanagement oder eine externe Mietschuldenberatung angeboten. Des Weiteren können die Mieter:Innen Ratenzahlungsvereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen abschließen. Die Mieter:Innen werden bereits vor der Kündigung durch die Mietschuldenberatung und ein internes Sozialmanagement betreut. Zusätzlich dazu erhalten die Mieter:Innen Mahnschreiben mit Hilfsangeboten und Forderungsaufstellungen, um die Forderungen nachvollziehen zu können. Die Schreiben enthalten auch Informationen darüber, wie die Mieter:Innen mit den Wohnungsunternehmen in Kontakt treten können.

Bezüglich einer möglichen Mietschuldenübernahme arbeiten die LWU mit den zuständigen Ämtern zusammen.

Darüber hinaus weisen die LWU ihre Mieter:Innen in besonderen Fällen auf die Angebote des sozialpsychiatrischen Dienstes hin und arbeiten mit diesem auch zusammen.

Zu b)

Die LWU bieten fallbezogen wie z.B. bei Verstößen gegen die Hausordnung zusätzlich ein Konfliktmanagement an, um mit den betroffenen Parteien eine Lösung herbeizuführen.

Zu c)

Die Mietschuldenberater:Innen sowie das Forderungs- und Sozialmanagement der LWU versuchen stets über diverse Kanäle einen persönlichen Kontakt zu den Mieter:Innen herzustellen, z.B. durch Hausbesuche, Telefonate, E-Mails und weiteren Schriftverkehr.

Zu d)

Die LWU bietet ihren Mieter:Innen den Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung oder auch gesonderte Stundungen an.

Frage 6:

Welche alternativen Wohn- und Unterbringungsangebote wurden aus den Beständen der LWU geräumten Mieter*innen gemacht?

- a) In wie vielen Fällen konnten Mieter*innen keine alternativen Wohn- und Unterbringungsangebote gemacht werden?
- b) Im „Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020“ der AÖR Wohnraumversorgung heißt es: „Da der gesetzliche Auftrag der LWU lautet, dem betroffenen Mieterhaushalt zumutbaren Ersatzwohnraum anzubieten, sofern sich die fristlose Kündigung als unvermeidbar erweist (Art. 2 § 4. Abs. 2 WoVG), kann davon ausgegangen werden, dass sich die übrigen 102 Haushalte anderweitig mit entsprechendem Ersatzwohnraum versorgen konnten“. Auf welcher Grundlage wird die Aussage getroffen, dass sich die Betroffenen anderweitig mit Wohnraum versorgen konnten? Welche Erkenntnisse liegen darüber vor, in welcher Form die Mieter*innen eine Ersatzwohnung (z.B. Mietwohnung, Wohnheim, Trägerwohnraum) in Anspruch nehmen konnten?

Antwort zu 6:

Zu a)

Eine exakte Einzelfallstatistik wird hierzu bei den Wohnungsunternehmen nicht geführt.

Zu b)

Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ regelt, dass nur im Falle von Kündigungen wegen Mietrückständen Ersatzwohnraum angeboten werden muss. Bevor es zu einer Räumungsklage wegen Mietrückständen kommt, wird daher stets Ersatzwohnraum angeboten. Die Annahme von Ersatzwohnraum erfolgt jedoch sehr selten. Aufgrund dieser Tatsache wird gemäß Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2020, S. 49, der Wohnraumversorgung Berlin-Anstalt öffentlichen Rechts vermutet, dass sich betroffene Haushalte bereits anderweitig mit Ersatzwohnraum versorgt haben. Daten hierzu liegen jedoch im Rahmen der Berichterstattung nicht vor. Da in den meisten Fällen bei Räumungsterminen niemand anwesend ist, liegen i.d.R. keine Kenntnisse darüber vor, in welcher Form die Mieter:innen Ersatzwohnungen außerhalb der LWU in Anspruch genommen haben. Bei Mietern:innen mit Kindern ist in der Regel das Jugendamt und/oder Sozialamt involviert.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen der LWU sind dem geschützten Marktsegment zugeordnet und wie viele wurden seit 2018 neu vergeben? (Bitte nach Jahren und Unternehmen auflisten.)

Tabelle 7: Anzahl der Wohnungen im Rahmen des geschützten Marktsegments (GMS)

	2018	2019	2020	2021
degewo*	241	241	241	241
GESOBAU AG	161	155	168	161
Gewobag**	218	211	228	219
HOWOGE	246	295	245	215
SUL***	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
WBM	108	105	102	103

* bei der degewo werden 241 Wohnungen dem GMS zugeordnet und es werden jährlich auch 241 WE neu vergeben

**Anz. Vertragsbeginne GMS

*** Eine Datenerhebung in diesem Marktsegment ist bei der SUL nicht erfolgt.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind eine der wesentlichen Steuerungselemente der Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt versorgen können und leisten bereits jetzt einen großen Beitrag.

Im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“ haben sich die LWU verpflichtet, 1.123 Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen zu vermieten.

Berlin, den 27.1.22

In Vertretung

Christian Gaebler

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen