

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)**

vom 25. Februar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. März 2022)

zum Thema:

**Eigenbedarfskündigungen & Fluktuationsreserve in Berlin**

und **Antwort** vom 17. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. März 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dirk Stettner (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11128  
vom 25. Februar 2022  
über Eigenbedarfskündigungen & Fluktuationsreserve in Berlin

---

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

Frage 1:

Wie schätzt der Senat das Risiko für Mieterinnen und Mieter berlinweit ein, aufgrund von Eigenbedarfskündigungen eine neue Wohnung suchen zu müssen?

Antwort zu 1:

Aufgrund der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vom 21. September 2021 ist die Bildung von Wohneigentum in Wohngebäuden mit mehr als fünf Mietwohnungen in ganz Berlin genehmigungspflichtig. Durch den Erlass der Kündigungsschutzklausel-Verordnung gilt in ganz Berlin nach der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und der ersten Veräußerung ein zehnjähriger Schutz vor Eigenbedarfskündigungen. Die bundesrechtlich gegebenen Möglichkeiten zur Verbesserung des Mieterschutzes vor Eigenbedarfskündigungen hat der Senat damit genutzt. Gleichwohl kann es auch in Berlin dazu kommen, dass sich Mieterinnen und Mieter nach einer rechtmäßigen Eigenbedarfskündigung eine neue Wohnung suchen müssen, weil kein Kündigungswiderspruch aufgrund eines vorliegenden Härtefalls greift.

Frage 2:

Wie hoch ist der Anteil der leer stehenden Wohnungen in Berlin und wie hat dieser sich entwickelt? Bitte aufschlüsseln für die letzten zehn Jahre pro Jahr und Bezirk.

Antwort zu 2:

Im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) wurde 2011 letztmalig das gesamtstädtische Leerstandsniveau in Berlin systematisch erfasst. Am Stichtag,

dem 9. Mai 2011, wurde eine Leerstandsquote von 3,5 % des Wohnungsbestandes registriert, was in Summe 66.000 leerstehenden Wohnungen entsprach. Bis zur Veröffentlichung des nächsten Zensus 2022 sind keine weiteren gesamtstädtischen statistischen Angaben verfügbar. Aus diesem Grund werden für die Analyse des Berliner Leerstandsniveaus einzelne Teilmarktuntersuchungen herangezogen. Je nach Segment wiesen diese Leerstandsquoten 2020 eine Bandbreite von 0,8 bis 2,3 % des Wohnungsbestandes auf.

Hilfsweise wird der Leerstand in Berlin daher mit den Daten des BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) aufgezeigt. Der Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU repräsentieren gemäß BBU Marktmonitor mit Stand 31.12.2020 ca. 726.000 Wohnungen, was 43,5% des gesamten Mietwohnungsbestandes im Land Berlin entspricht.

Die Leerstandsquoten des BBU nach Bezirken in den Jahresscheiben 2011-2020 können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

#### Leerstandsquoten BBU-insgesamt 2011-2020

Bezirk	Jahr (jeweils zum 31.12.)									
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Charlottenburg-Wilmersdorf	1,3%	1,3%	1,5%	1,4%	1,2%	1,1%	1,4%	1,3%	1,2%	1,3%
Friedrichshain-Kreuzberg	1,8%	2,0%	2,5%	2,1%	2,1%	1,5%	1,3%	1,3%	1,2%	1,6%
Lichtenberg	1,3%	1,3%	1,0%	1,1%	0,8%	0,9%	1,4%	1,3%	1,4%	1,6%
Marzahn-Hellersdorf	2,0%	1,6%	1,4%	1,4%	1,3%	1,8%	2,1%	2,3%	3,1%	4,0%
Mitte	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,5%	1,8%	1,7%	2,3%	1,9%	1,8%
Neukölln	1,9%	1,7%	2,2%	2,1%	1,7%	2,0%	1,9%	1,8%	1,6%	1,9%
Pankow	1,8%	1,9%	2,6%	2,0%	1,7%	1,6%	1,6%	2,1%	2,8%	3,0%
Reinickendorf	1,2%	1,1%	1,0%	1,4%	1,8%	2,6%	2,9%	3,1%	3,6%	4,1%
Spandau	2,7%	1,4%	1,5%	1,7%	2,0%	2,7%	3,1%	2,6%	3,4%	3,6%
Steglitz-Zehlendorf	1,8%	1,9%	2,3%	1,9%	2,2%	2,3%	2,7%	2,4%	2,9%	3,3%
Tempelhof-Schöneberg	2,1%	2,6%	2,5%	2,4%	2,5%	2,8%	2,9%	3,0%	3,1%	3,2%
Treptow-Köpenick	1,6%	1,1%	1,1%	1,6%	1,5%	1,3%	1,2%	1,2%	1,6%	2,0%
Berlin insgesamt	1,7%	1,6%	1,7%	1,7%	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%	2,3%	2,6%

Quelle: BBU-Marktmonitore 2012-2021

Frage 3:

Welche Fluktuationsreserve hält der Senat für notwendig, damit Mieterinnen und Mieter in angemessenem Zeitraum neue Wohnungen finden können? Wie gedenkt der Senat diese notwendige Fluktuationsreserve in welchem Zeitraum wieder zu erreichen für den Berliner Wohnungsmarkt?

Antwort zu 3:

Der Berliner Wohnungsmarkt gilt weiterhin als angespannt. Um ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes zu gewährleisten, sollten als Fluktuationsreserve Leerstandsquoten von 2,0 bis 3,0 % des Wohnungsbestandes vorhanden sein. Dieses Niveau wurde in Berlin bereits seit mehreren Jahren oftmals unterschritten. Eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes muss vor allem durch Neubau erfolgen. In den Richtlinien der Regierungspolitik für die Legislaturperiode 2021-2026

wird daher das Ziel benannt, 20.000 Wohnungen jährlich bzw. 200.000 Wohnungen bis 2030 zu bauen, um eine weitere Entspannung des Wohnungsmarktes zu erreichen.

Frage 4:

Wie viele Wohnungen in Berlin mussten in den letzten zehn Jahren mit der Begründung auf Eigenbedarf frei gezogen werden? Bitte aufschlüsseln pro Jahr und Bezirk.

Frage 5:

In wie vielen Fällen in den letzten zehn Jahren wurde Eigenbedarf vorgetäuscht, um die jeweilige Wohnungseinheit durch sofortige Bezugsfertigkeit veräußern zu können? Bitte aufschlüsseln pro Jahr und Bezirk.

Antwort zu 4 und 5:

Der Abschluss und die Beendigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum gehören zum im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Zivilrecht. Es gibt daher keine Rechtsgrundlage zur Erfassung und Prüfung von Eigenbedarfskündigungen durch den Senat. Kommt es zum Streit zwischen den Mietvertragsparteien über die Zulässigkeit der Eigenbedarfskündigung können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Frage 6:

In wie vielen Fällen in den letzten zehn Jahren wurden Eigenbedarfskündigungen in Berlin Gegenstand von Gerichtsverfahren?

- a. In wie vielen Fällen wurde zugunsten der Mieter entschieden?
- b. Welche Summe an Schadenersatzforderungen sind dabei von Vermietern geleistet worden?
- c. In wie vielen Fällen wurden Räumungsklagen erhoben?

Antwort zu 6:

Die Anzahl der gerichtlichen Verfahren wegen Eigenbedarfskündigungen sowie die Summen an Schadensersatzforderungen werden statistisch nicht erhoben. Auch eine statistisch auswertbare Erfassung über die Anzahl der Räumungsklagen findet bei den Gerichten nicht statt.

Frage 7:

Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen, um von ungerechtfertigten Eigenbedarfskündigungen betroffenen Mieterinnen und Mietern Unterstützung zukommen zu lassen? Inwieweit werden Mieterinnen und Mieter finanziell und / oder juristisch durch das Land Berlin unterstützt, wenn diese von ungerechtfertigten Eigenbedarfskündigungen betroffen sind.

- a.) Was tun die Stellen, an die sich Mieterinnen und Mieter wenden können, wenn sie glauben, von ungerechtfertigten Eigenbedarfskündigungen betroffen zu sein? Wie weit geht die angebotene Rechtsberatung? Sind auch Mediationen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie den Vermieterinnen und Vermieter Teil der Unterstützung?
- b.) Mit welchen finanziellen Mitteln unterstützt das Land Berlin inkl. der Bezirkshaushalte die rechtliche Beratung und Vermittlung zwischen den Mietparteien? Bitte aufschlüsseln nach Land und Bezirken für die letzten 10 Jahre.

Antwort zu 7 und 7a):

Der Senat ist nicht befugt, die Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen zu prüfen und zu beurteilen. Im zivilrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien über die Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden.

Im Jahr 2018 wurde zwischen Senat und den Bezirken der Auf- und Ausbau der bezirklichen Mieterberatungen vereinbart. In den in allen Bezirken eingerichteten Mieterberatungen können sich die Betroffenen von Mietrechtsexperten zu zivilrechtlichen Fragestellungen, wie einer Eigenbedarfskündigung, kostenlos beraten lassen. Der Inhalt der Beratungsgespräche ist vertraulich.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner in sozialen Erhaltungsgebieten (sogenannte Milieuschutzgebiete) und Sanierungsgebieten haben die Bezirksämter darüber hinaus Mieterberatungen eingerichtet.

Eine Rechtsvertretung der Mieterinnen und Mieter zu zivilrechtlichen Sachverhalten ist ausgeschlossen. Mieterinnen und Mieter, die eine Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnung befürchten, wird die Sicherung einer Rechtsvertretung angeraten. Eine Rechtsvertretung kann durch eine Mitgliedschaft in einem Mieterverband (einschließlich Rechtsschutz) oder durch Abschluss einer Rechtsschutzversicherung gewährleistet werden.

Mediationen zwischen den Mietvertragsparteien finden im Rahmen der bezirklichen Mieterberatungen regelmäßig nicht statt. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat mitgeteilt, dass über den konkreten Inhalt der Beratungen keine Kenntnisse vorliegen und von daher auch keine Aussagen getroffen werden können, ob bei Eigenbedarfskündigungen Mediationen stattfinden. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mit einem Dienstleister als optionale Leistung die Durchführung von Vermittlungsgesprächen zur Deeskalation und Erarbeitung von einzelfallbezogenen Lösungsvarianten (z.B. Unterstützung bei der Ausformulierung von Mietaufhebungsvereinbarungen) vereinbart. Das Bezirksamt Spandau hat mitgeteilt, dass die Mieterberatung grundsätzlich als mündliche Beratung erfolgt. Allerdings kann es bei besonders schwierigen Fällen, durchaus zu Mediationsgesprächen zwischen den Mietvertragsparteien kommen. Diese Gespräche haben das Ziel, einvernehmliche Lösungen herbeizuführen. Hierbei ist die Vorgehensweise sehr unterschiedlich. Das Bezirksamt Schöneberg-Tempelhof hat mitgeteilt, dass die beauftragten Träger grundsätzlich bei Konflikten und Verständigungsproblemen anbieten, in das direkte Gespräch mit den Hausverwaltungen/Vermietungen zu gehen. Bei Eigenbedarfskündigungen wurde dieses Angebot jedoch eher nicht in Anspruch genommen, vielmehr wurden die Betroffenen direkt an die beratenden Rechtsanwälte weitergeleitet, da schneller Handlungsbedarf nötig war.

Im Rahmen der AV-Wohnen besteht für Leistungsempfänger nach SGB II, SGB XII und AsylbLG bei einem mietrechtlichen Beratungsbedarf die Möglichkeit der Übernahme der Mitgliedsbeiträge bei den beteiligten Mieterorganisationen. Die Mitgliedschaft beinhaltet regelmäßig auch eine Rechtsschutzversicherung zum Mietrecht, die nach der Wartezeit auch die Rechtsvertretung umfasst.

Betroffene Mieterinnen und Mieter können darüber hinaus Prozesskosten- und Verfahrenskostenhilfe bzw. Beratungshilfe beim zuständigen Amtsgericht beantragen, wenn aufgrund ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse keine entsprechenden Mittel zur Finanzierung vorhanden sind.

Antwort zu 7b):

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat den Bezirken seit dem Jahr 2018 Mittel für den Aufbau bzw. Ausbau der bezirklichen Mieterberatungen übertragen. Folgende Mittel aus Kapitel 1240, Titel 54010 - Dienstleistungen - wurden von den Bezirken im Zeitraum 2018 bis 2021 für die bezirklichen Mieterberatungen abgerufen:

Tabelle 1

Bezirksamt	Jahr			
	2018	2019	2020	2021
Charlottenburg-Wilmersdorf	- €	31.799,77 €	24.690,39 €	43.336,12 €
Friedrichshain-Kreuzberg	64.354,97 €	100.000,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €
Lichtenberg	17.312,36 €	99.793,49 €	129.623,35 €	126.846,67 €
Marzahn-Hellersdorf	24.646,18 €	74.610,35 €	85.178,35 €	122.984,58 €
Mitte	4.679,98 €	27.629,03 €	34.684,83 €	56.315,26 €
Neukölln	19.304,75 €	31.392,18 €	51.810,20 €	109.778,73 €
Pankow	- €	23.663,33 €	112.320,00 €	119.616,00 €
Reinickendorf	- €	63.397,57 €	82.600,39 €	92.275,06 €
Spandau	62.998,08 €	97.479,84 €	109.322,68 €	119.428,28 €
Steglitz-Zehlendorf	- €	9.947,90 €	30.813,78 €	32.296,95 €
Tempelhof-Schöneberg	- €	71.846,03 €	122.996,05 €	123.625,08 €
Treptow-Köpenick	- €	17.409,70 €	25.358,85 €	21.045,15 €
Summe	193.296,32 €	648.969,19 €	939.398,87 €	1.097.547,88 €

Zur Beantwortung dieser Schriftlichen Anfrage haben die Bezirksämter folgende finanzielle Mittel aus den Bezirkshaushalten für die Jahre 2012 bis 2021 mitgeteilt, die für die rechtliche Beratung und Vermittlung zwischen den Mietparteien aufgewandt werden:

Tabelle 2, Teil 1

Bezirksamt	Jahr			
	2012	2013	2014	2015
Charlottenburg-Wilmersdorf	14.590,74 €	13.585,52 €	11.452,42 €	10.598,74 €
Friedrichshain-Kreuzberg 1)	313.562,00 €	279.969,00 €	163.480,00 €	254.923,00 €
Lichtenberg 2)	- €	- €	- €	- €
Marzahn-Hellersdorf	- €	- €	- €	- €
Mitte 3)	4.400,00 €	4.400,00 €	4.400,00 €	4.400,00 €
Neukölln 4)	6.856,40 €	17.573,07 €	15.952,00 €	15.658,00 €
Pankow	- €	- €	10.800,00 €	10.800,00 €
Reinickendorf	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Spandau 5)	3.500,00 €	3.395,35 €	3.020,26 €	3.358,84 €
Steglitz-Zehlendorf	- €	- €	- €	- €
Tempelhof-Schöneberg	- €	- €	- €	- €
Treptow-Köpenick	- €	- €	- €	- €
Summe	347.909,14 €	323.922,94 €	214.104,68 €	304.738,58 €

Tabelle 2, Teil 2

Bezirksamt	Jahr			
	2016	2017	2018	2019
Charlottenburg-Wilmersdorf	9.244,82 €	11.317,53 €	12.621,58 €	18.604,18 €
Friedrichshain-Kreuzberg 1)	327.908,00 €	387.246,00 €	384.124,00 €	392.487,00 €
Lichtenberg 2)	- €	- €	- €	27.000,00 €
Marzahn-Hellersdorf	- €	- €	- €	- €
Mitte 3)	4.000,00 €	4.000,00 €	4.300,00 €	4.300,00 €
Neukölln 4)	17.377,00 €	34.812,40 €	71.006,79 €	84.215,23 €
Pankow	3.600,00 €	3.600,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Reinickendorf	5.000,00 €	5.000,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €
Spandau	1.720,07 €	2.451,40 €	1.618,40 €	- €
Steglitz-Zehlendorf	- €	- €	- €	- €
Tempelhof-Schöneberg	- €	- €	- €	56.721,48 €
Treptow-Köpenick	- €	- €	- €	- €
Summe	368.849,89 €	448.427,33 €	484.170,77 €	593.827,89 €

Tabelle 2, Teil 3

Bezirksamt	Jahr	
	2020	2021
Charlottenburg-Wilmersdorf	11.238,32 €	13.695,62 €
Friedrichshain-Kreuzberg 1)	299.924,00 €	340.976,00 €
Lichtenberg 2)	27.000,00 €	27.000,00 €
Marzahn-Hellersdorf	- €	- €
Mitte 3)	7.000,00 €	7.000,00 €
Neukölln 4)	69.491,98 €	14.570,66 €
Pankow	- €	- €
Reinickendorf	14.500,00 €	14.500,00 €
Spandau	- €	- €
Steglitz-Zehlendorf	- €	- €
Tempelhof-Schöneberg	75.304,94 €	74.030,09 €
Treptow-Köpenick	- €	- €
Summe	504.459,24 €	491.772,37 €

1) Friedrichshain-Kreuzberg: Für die Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei Konflikten ist ein Betrag von 11.200 € pro Jahr vorgesehen.

2) Lichtenberg: Eine bezirkliche Mieterberatung, außerhalb der offenen Mieterberatung aus Kapitel 1240, Titel 54010 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, findet nur für Milieuschutzgebiete statt. Dabei sind Eigenbedarfskündigungen noch nicht über die Mieterberatung an das Bezirksamt herangezogen worden.

3) Mitte: Im Bezirkshaushaltsplan sind Mittel für die Mieterberatung von einkommensschwachen Bürgerinnen und Bürgern des Bezirks eingestellt.

4) Neukölln: Die Mittel aus den Bezirkshaushalt werden für Beratungen in den sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutz) und im Sanierungsgebiet eingesetzt. Die Höhe der vom Bezirk eingesetzten Mittel erfolgte auch in Abhängigkeit der über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereitgestellten Mittel.

5) Spandau: Für 2012 keine statistische Grundlage mehr vorhanden, deshalb "ca. 3.500 €".



In der Summe (Tabellen 1 und 2) ergeben sich folgende Ausgaben:

Tabelle 3, Teil 1

Bezirksamt	Jahr			
	2012	2013	2014	2015
Charlottenburg-Wilmersdorf	14.590,74 €	13.585,52 €	11.452,42 €	10.598,74 €
Friedrichshain-Kreuzberg	313.562,00 €	279.969,00 €	163.480,00 €	254.923,00 €
Lichtenberg	- €	- €	- €	- €
Marzahn-Hellersdorf	- €	- €	- €	- €
Mitte	4.400,00 €	4.400,00 €	4.400,00 €	4.400,00 €
Neukölln	6.856,40 €	17.573,07 €	15.952,00 €	15.658,00 €
Pankow	- €	- €	10.800,00 €	10.800,00 €
Reinickendorf	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Spandau	3.500,00 €	3.395,35 €	3.020,26 €	3.358,84 €
Steglitz-Zehlendorf	- €	- €	- €	- €
Tempelhof-Schöneberg	- €	- €	- €	- €
Treptow-Köpenick	- €	- €	- €	- €
Summe	347.909,14 €	323.922,94 €	214.104,68 €	304.738,58 €

Tabelle 3, Teil 2

Bezirksamt	Jahr			
	2016	2017	2018	2019
Charlottenburg-Wilmersdorf	9.244,82 €	11.317,53 €	12.621,58 €	50.403,95 €
Friedrichshain-Kreuzberg	327.908,00 €	387.246,00 €	448.478,97 €	492.487,00 €
Lichtenberg	- €	- €	17.312,36 €	126.793,49 €
Marzahn-Hellersdorf	- €	- €	24.646,18 €	74.610,35 €
Mitte	4.000,00 €	4.000,00 €	8.979,98 €	31.929,03 €
Neukölln	17.377,00 €	34.812,40 €	90.311,54 €	115.607,41 €
Pankow	3.600,00 €	3.600,00 €	6.000,00 €	29.663,33 €
Reinickendorf	5.000,00 €	5.000,00 €	4.500,00 €	67.897,57 €
Spandau	1.720,07 €	2.451,40 €	64.616,48 €	97.479,84 €
Steglitz-Zehlendorf	- €	- €	- €	9.947,90 €
Tempelhof-Schöneberg	- €	- €	- €	128.567,51 €
Treptow-Köpenick	- €	- €	- €	17.409,70 €
Summe	368.849,89 €	448.427,33 €	677.467,09 €	1.242.797,08 €

Tabelle 3, Teil 3

Bezirksamt	Jahr	
	2020	2021
Charlottenburg-Wilmersdorf	35.928,71 €	57.031,74 €
Friedrichshain-Kreuzberg	429.924,00 €	470.976,00 €
Lichtenberg	156.623,35 €	153.846,67 €
Marzahn-Hellersdorf	85.178,35 €	122.984,58 €
Mitte	41.684,83 €	63.315,26 €
Neukölln	121.302,18 €	124.349,39 €
Pankow	112.320,00 €	119.616,00 €
Reinickendorf	97.100,39 €	106.775,06 €
Spandau	109.322,68 €	119.428,28 €
Steglitz-Zehlendorf	30.813,78 €	32.296,95 €
Tempelhof-Schöneberg	198.300,99 €	197.655,17 €
Treptow-Köpenick	25.358,85 €	21.045,15 €
Summe	1.443.858,11 €	1.589.320,25 €

Berlin, den 17.3.22

In Vertretung

Ulker Radziwill

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen