

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 21. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2022)

zum Thema:

**Mietstundungen und Mietnachlass Corona-Pandemie**

und **Antwort** vom 08. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 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. 19/12256  
vom 21.06.2022  
über Mietstundungen und Mietnachlass Corona-Pandemie

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat teilweise 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 degewo AG, GESOBAU AG, GEWOBA AG, HOWOGE GmbH, STADT UND LAND GmbH und WBM GmbH zu allen Fragen sowie die Gesellschaften Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH und BIM GmbH zu der Frage 1 um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen der Gesellschaften wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die WBM hat keine Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Frage 1:

Wie viele Anträge und wie viele Mietstundungen und Mietnachlässe aufgrund von Einkommenseinbußen in der Corona-Pandemie gab es für Mieteinheiten der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Berlinovo sowie der BIM (bitte einzeln nach Unternehmen, Zahl der Mietstundungen und Mietnachlässe, der Summe der zu stundenden oder zu erlassenden Miethöhe auflisten)?

Antwort zu 1:

Die Gesellschaften haben hierzu folgende Angaben gemacht:

Die degewo gab an, dass im Zeitraum 1.3.202 bis 31.12.2021 im Bereich Wohnen insgesamt 486 Anträge und im gewerblichen Bereich insgesamt 145 Anträge auf Mietstundungen gestellt

wurden. Zudem wurden im gewerblichen Bereich (Stichtag 31.5.2022) insgesamt 99 Anträge auf Mietverzicht (Mietnachlass) gestellt.

Sie gibt weiterhin an, dass sich eine genaue Anzahl bzw. Summe der Stundungen nicht beziffern lässt, da systemisch sämtliche Corona-betroffenen Mietverträge als Corona-bedingte Rückstände gewertet wurden. Teilweise später fällig werdende Betriebskostenrückzahlungen wurden ebenso als Corona-bedingte Rückstände gewertet, wie neue Rückstände, die bei betroffenen Mietkonten bereits ausgeglichen wurden. Systembedingt kann kein Rückstand auf eine bestimmte Maßnahme festgelegt werden, es wurden jeweils die Gesamtrückstände je Vertrag betrachtet.

Die Gesobau berichtete, dass zwischen dem 1.3.2020 und 27.6.2022 im Wohn- und Gewerbebereich insgesamt 590 Anträge auf Mietstundungen bei der Gesellschaft eingingen. Diese haben ein stichtagsbezogenes Gesamtvolumen von TEUR 70 per 27.6.2022. Weiterhin wurden 25 Anträge aus Mietnachlass gestellt, die am 27.6.2022 ein Volumen von TEUR 38 aufwiesen.

Bei der Gewobag wurden von den Wohnungsmieterinnen und -mieter zum Stichtag 31.05.2022 517 Anträge auf Mietstundungen gestellt, hiervon wurden 334 bewilligt, die ein stichtagsbezogenes Volumen von TEUR 315 aufweisen. Mietverzichte wurden nicht beantragt. Von den Gewerberaummieterinnen und -mieter wurden von 281 beantragten Mietstundungen 179 bewilligt. Diese weisen ein Volumen von TEUR 828 am 31.5.2022 auf. Darüber hinaus wurden 459 Mieterverzichte beantragt und bewilligt, die ein Volumen von TEUR 1.102 per Stichtag aufweisen.

Die HOWOGE hat im Zeitraum 1.3.2020 bis 31.3.2022 in insgesamt 611 Fällen (554 Wohnungsmieterinnen und -mieter und 57 Gewerberaummieterinnen und -mieter) mit den Mietern eine Stundung vereinbart. In einem Fall eines Gewerberaummietenden wurde die Mietforderung erlassen.

Die STADT UND LAND gab an, dass in dem Zeitraum 1.3.2020 bis 31.5.2022 insgesamt 285 Anträge durch Wohnungsmieterinnen und -mieter, 154 Anträge durch Gewerberaummieterinnen und -mieter und 6 Anträge für sonstige Mietverhältnisse gestellt wurden.

Mit Stichtag 31.5. 2022 wurden mit den Wohnungsmieterinnen und -mieter insgesamt 28 Vereinbarungen über Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen mit einem Volumen von TEUR 58 vereinbart; bei den Gewerberaummieterinnen und -mieter handelt es sich um 61 Vereinbarungen mit einem Stichtagsvolumen von TEUR 796. Hinzu kommen 6 Stundungsvereinbarungen mit einem Volumen von TEUR 2 bei sonstigen Mietverhältnissen.

Die WBM hat keine Angaben zur Beantwortung der Schriftlichen Anfrage gemacht.

Im Berliner Wohnungsbestand der Berlinovo sind in der Zeit vom 01.03.2020 bis 31.3.2022 insgesamt 39 Anträge auf Mietstundungen in Höhe von insgesamt rund 17 T € (Nettokaltmiete)

eingegangen. Insgesamt 25 Anträge wurden mittels Ratenzahlungsvereinbarungen und /oder anderweitige Erledigung (z.B. vollständige mieterseitige Zahlung) abgewickelt. Der Gesamtrückstand der Ratenzahlungsvereinbarungen beträgt lediglich 376 €. Mietsnachlässe wurden nicht beantragt.

Im Bereich der bundesweiten Gewerberaummieterinnen und -mieter der berlinovo wurden im Zeitraum 1.3.2020 bis 30.4.2022 insgesamt 190 Mietstundungen sowie 219 Mietsnachlässe beantragt. Davon wurden bereits 107 Mietstundungen mit einem Volumen von 1.685 T€ (Soll-Bruttowarmmiete) sowie 175 Mietsnachlässe mit einem Verzichtsvolumen in Höhe von insgesamt 5.307 T € (Soll-Bruttowarmmiete) genehmigt. Unter Berücksichtigung aktueller Verhandlungen ist bis zum 31.12.2022 von einem Mietverzichtsvolumen in Höhe von insgesamt rund 6.500 T € auszugehen. Im Ergebnis ist es der berlinovo im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung mit Hilfe von Ratenzahlungsvereinbarungen und einem Mieteinnahmeverzicht von bisher insgesamt 5.307 T€ gelungen, ihre Mieterinnen und Mieter in der Pandemiezeit zu unterstützen und mieterinnenseitige Vertragskündigungen zu verhindern.

Die BIM vermeldete mit Stichtag 30.4.2022 insgesamt 15 Anträge auf Mietstundungen mit einem Volumen von TEUR 718; bei den Mietsnachlässen lagen 14 Anträge per 30.4.2022 vor, die ein Volumen von TEUR 125 aufwiesen. Dies betrifft ausschließlich die Gewerberaumvermietung.

Frage 2:

Wie sind die LWU mit Mietschulden umgegangen, die nach dem 30.06.2020 angefallen sind?

Antwort zu 2:

Die Wohnungsbaugesellschaften haben bis zum 30.09.2021 orientiert an den Vorgaben des Senatsbeschlusses vom 24.3.2020 gehandelt.

Dies beinhaltete zum Beispiel:

- proaktives Anschreiben von betroffenen Mieterinnen und Mieter und Information über die Mietsrückstände
- Angebot von Informationen über Anlaufstellen und Links von staatlichen Stellen
- Vereinbarung von kulantem Ratenzahlungen oder Mietverzicht (letzteres nur bei Gewerbemietverträgen)
- Unabhängig davon wurde die Mietschuldnerberatung – auch aufsuchend – tätig.

Grundsätzlich erfolgte die Bearbeitung Corona-bedingter Forderungen individuell und mit der gebotenen Sensibilität. Nach dem Auslaufen der Bindefrist des Senatsbeschlusses wurde i.d.R. gemäß Standardprozess bei Mietschulden verfahren.

Frage 3:

Wie vielen Mieterinnen und Mieter wurden bei den LWU nach dem 30.06.2020 aufgrund von entstandenen Mietrückständen gekündigt?

- a. Wie viele Kündigungen in Folge angebotener Beratung und Unterstützung zurückgezogen?
- b. Wie viele Räumungen wurden durchgeführt?

Antwort zu 3, 3a und 3b:

Am 24.3.2020 wurden durch den Berliner Senat „Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Berlin für die Dauer der Corona-Krise“ beschlossen. Diese sahen vor, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Berlinovo mit ihren Mieterinnen und Mietern bis zum 30.9.2021 bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen vereinbaren, keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aussprechen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen durchführen.

Gemäß dem Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2021 – Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung enthaltenem Reporting über die Kündigungen und Räumungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stellt sich die Situation in den Jahren 2020 und 2021 wie folgt dar:

	<u>Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand</u>	<u>Anzahl interner und externer Mieter- beratungen</u>	<u>Rücknahme der Kündigung aufgrund einer Vereinbarung</u>	<u>Anzahl der Räumungen insgesamt</u>	<u>davon Anzahl der Räumungen bewohnt</u>
Degewo					
2020	339	339	233	54	16
2021	708	708	517	61	10
Gesobau					
2020	171	60*	51	22	6
2021	357	215	267	17	8
Gewobag					
2020	409	409	368	51	23
2021	413	413	368	68	29
Howoge					
2020	651	617	41	31	24
2021	613	580	21	113	22
Stadt und Land					
2020	299	218	68	70	28
2021	374	323	77	97	28
WBM					
2020	259	259	186	32	8
2021	217	217	190	22	1

\* Die externe Beratung setzt bei der GESOBAU erst nach Fristablauf ein, sofern der Mietrückstand vorher nicht ausgeglichen wurde.

Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Die Gesellschaften gaben an, dass Corona bedingte Zahlungsschwierigkeiten durch den Mieterenden über entsprechende Nachweise zu belegen waren. Kündigungen oder gar Räumungen wegen Corona bedingter Mietrückstände erfolgten nicht.

Eine differenzierte Erfassung der oben genannten Kündigungen und Räumungen nach Gründen wird bei den Gesellschaften i.d.R. nicht durchgeführt.

Berlin, den 08.07.2022

In Vertretung

Radziwill

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen