

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 22. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Dezember 2022)

zum Thema:

**Mietenstopp und Kündigungsmoratorium bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 10. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Januar 2023)

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 / 14 390
vom 22.12.2022

über Mietenstopp und Kündigungsmoratorium bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

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

Frage 1:

Für Mieterhöhungen auf welcher rechtlichen Grundlage gilt der vom Senat am 06. Dezember 2022 beschlossene Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 1:

Der Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen bezieht sich auf Mietanpassungen bei Bestandsverträgen der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, unabhängig von ihrer rechtlichen Grundlage. Umgesetzt wird der Mietenstopp in Berlin bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für Mietanpassungen nach §557(a) BGB, §557(b) BGB, §558 BGB und §559 BGB.

Frage 2:

Wie viele Mieterhöhungen bei Erst- oder Wiedervermietung mit Wirksamkeit ab dem 01. November 2022 haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen bisher geltend gemacht und wie viele sollen davon noch zurückgenommen werden?

Antwort zu 2:

Die Anzahl der ausgesprochenen Mietererhöhungen, die aufgrund des Mietenstopps zurück genommen / ausgesetzt wurden, stellen sich bei den Gesellschaften wie folgt dar:

Degewo: rd. 3.200 Mietererhöhungen
Gesobau: 797 Mietererhöhungen;
Gewobag: 2.159 Mietererhöhungen, darüber hinaus
129 befristete Mietnachlässe bis 31.12.2023
Howoge: Keine Mietererhöhungen
Stadt und Land: 5.937 Mietererhöhungen
WBM: 77 Mietererhöhungen.

Frage 3:

Wie viele Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen wurden in den einzelnen Monaten im Jahr 2022 durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgesprochen? (Bitte nach Unternehmen und Monaten auflisten.)

Antwort zu 3:

Die Anzahl der Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen ist bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nachfolgend aufgelistet:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	Howoge	SUL
Januar	58	13	68	80	12
Februar	57	18	48	70	47
März	74	17	63	74	63
April	86	12	59	74	60
Mai	91	11	49	98	33
Juni	93	19	47	84	53
Juli	73	11	53	81	55
August	82	5	45	69	52
September	64	16	50	58	51
Oktober	74	8	53	54	59
November	76	15	42	67	40
Dezember	66	3	31	40	12

Bei der WBM wurden in 2022 insgesamt 181 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen. Nach Ausspruch der fristlosen Kündigung wird verstärkt der Kontakt zur Mietschuldner/in gesucht, auch mit Unterstützung einer Mietschuldenberatung, um gemeinsame Lösungen zu finden. Bis dato konnten mehr als 50% der ausgesprochenen Kündigungen aus 2022 durch Zahlung geheilt werden. Weitere 30% sind aktuell noch in Beratung.

Frage 3 a:

Wie viele dieser Kündigungen unterliegen dem vom Senat ausgesprochenen Kündigungsstopp und werden auf dieser Grundlage zurückgezogen?

Antwort zu 3a:

Degewo:

Gemäß dem vom Senat am 27. September 2022 beschlossenen Kündigungsmoratorium sollen bei den städtischen Wohnungsunternehmen keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen in Folge der Ukraine-Krise ausgesprochen werden. Degewo hat schon vor dem Kündigungsmoratorium bei Mietrückständen eng mit den Mietenden zusammengearbeitet, um eine individuelle Lösung zu finden, weitere Maßnahmen zu verhindern und die Wohnung zu erhalten. Vor jeder Kündigung werden Beratungsangebote an die betroffenen Mietenden versandt. In allen Fällen wird eine interne oder externe Mieterberatung tätig. degewo sind bei den unter Ziff. 3 aufgelisteten Kündigungen keine Fälle bekannt, die lediglich aufgrund gestiegener Energiekosten erfolgt sind. Unabhängig vom Kündigungsmoratorium wurden 2022 von den ausgesprochenen 883 Kündigungen 656 Kündigungen zurückgenommen bzw. geklärt.

Gesobau:

Zum Kündigungsmoratorium und Mietenstopp wurden die Mietenden der GESOBAU AG per Hausaushang informiert. Der Inhalt wurde auch auf der GESOBAU-Website veröffentlicht (Link: [GESOBAU Mieten- und Kündigungsmoratorium](#).)

Bis zum 29. Dezember 2022 hat sich erst eine Mietpartei wegen Zahlungsrückständen gemeldet, welche aufgrund gestiegener Energiepreise zu begründen sind. Dieses Mietverhältnis weist aktuell einen Rückstand auf, dieser ist jedoch nicht kündigungsrelevant.

Gewobag:

Keine der in der Tabelle zu Frage 3 genannten 607 Kündigungen unterliegen dem vom Senat ausgesprochenen Kündigungsstopp.

Howoge:

Die aufgeführten Kündigungen unterliegen nicht dem vom Senat im November 2022 ausgesprochenen Kündigungsstopp. Es wurden keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund zu zahlenden Energiekostensteigerungen ausgesprochen.

SuL:

Im gesamten Jahr 2022 wurden 186 Kündigungen zurückgezogen. Nach Inkrafttreten des Kündigungsmoratoriums wurden 8 Kündigungen zurückgenommen.

WBM:

Keine der vorgenannten Kündigungen haben ihre Ursache im Anstieg der Energiekosten. Sollte sich jedoch im Zuge der Beratung herausstellen, dass der Grund für die Mietrückstände die hohen Energiekosten sind, wird die WBM die Kündigung nicht weiterverfolgen, die Mietenden jedoch beraten und weiter unterstützen.

Frage 3 b:

Wie viele Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen wurden in den Jahren seit 2018 durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgesprochen? (Bitte nach Unternehmen und Jahren auflisten.)

Antwort zu 3 b:

Die Informationen können dem jährlichen Bericht zur Kooperationsvereinbarung „LEISTBARE MIETEN, WOHNUNGSNEUBAU UND SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG“ entnommen werden. Die Berichte liegen dem Abgeordnetenhaus vor und sind auch öffentlich unter dem nachfolgenden Link einsehbar: [Leistungbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung \(berlin.de\)](https://www.berlin.de/leistungen/wohnungswesen/leistungen/leistbare-mieten-wohnungsneubau-und-soziale-wohnraumversorgung).

Berlin, den 10.01.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen