

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 12. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2023)

zum Thema:

**Kündigung und Zwangsräumungen bei den landeseigenen  
Wohnungsunternehmen (LWU)**

und **Antwort** vom 26. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Mai 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15275

vom 12. April 2023

über Kündigung und Zwangsräumungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU)

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 (LWU) degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land (SUL), WBM sowie die berlinovo um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Durch das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (Art. 2 § 4 (1) WoVG Bln) sind die LWU verpflichtet, außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen durch Information, Beratung, Mediation und ähnlichen Maßnahmen, wie z.B. die Vereinbarung von Ratenzahlungen soweit wie möglich zu vermeiden. Obwohl die LWU ihrem gesetzlichen Auftrag uneingeschränkt nachgekommen sind, kann es in Ausnahmefällen zu fristlosen Kündigungen kommen. In der Folge bieten die LWU zur Vermeidung von Obdachlosigkeit qualifizierte Beratungen an, damit die Mieterinnen und Mieter auch bei der Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht von Obdachlosigkeit bedroht sind (z.B. durch Stellung von Ersatzwohnungen).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die LWU durch den Beschluss des Senats am 27. September 2022 (Kündigungsmoratorium) dazu angehalten wurden, bis Ende März 2023 keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen auszusprechen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen aus diesem Grund zu veranlassen. Diesen Vorgaben sind die LWU als auch die berlinovo nachgekommen und haben fristlose Kündigungen und Räumungen bewohnter Wohnungen nur als ultima ratio durchgeführt.

Vor diesem Hintergrund werden die Fragen wie folgt beantwortet:

Fragen 1 und 1a.:

1. Wie viele fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Jahren seit 2017 ausgesprochen? (Bitte nach Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)
  - a. Wie viele Kündigungen wurden davon wieder zurückgenommen? (Bitte nach Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 1 und 1 a.:

Fristlose Kündigungen wg. Zahlungsrückständen								
Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	berlinovo	
2017	825	583	530	606	453	345	29	
2018	851	462	525	735	420	357	41	
2019	883	496	627	800	612	327	21	
2020	339	134	418	651	299	259	1	
2021	708	260	439	613	374	217	0	
2022	865	854	514	942	537	185	29	
2023	362	274	226	k.A.	k.A.	k.A.	3	
1a								
Anzahl zurückgenommener Kündigungen								
Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge*	Stadt und Land	WBM	berlinovo	
2017	588	424	455	158	107	294	10	
2018	628	361	440	61	107	286	8	
2019	630	411	567	35	185	186	8	
2020	233	128	376	41	68	186	1	
2021	517	194	374	21	77	190	0	
2022	654	706	432	49	198	101	20	
2023	275	259	208	k.A.	k.A.	k.A.	2	

\*Hierzu gilt es bei der HOWOGE Folgendes zu beachten:

Das Beratungsangebot führt in der Regel zu einem Ausgleich der Mietrückstände, wodurch die ausgesprochenen Kündigungen unwirksam werden. Eine Rücknahme oder der Abschluss einer Vereinbarung sind in diesem Fall nicht notwendig.

Frage 2:

Wie viele Räumungsurteile haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Jahren seit 2017 erwirkt? (Bitte nach Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 2:

Anzahl Räumungsurteile							
Jahr							
	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	berlinovo
2017	237	91	206	77	nicht erfasst	nicht erfasst	19
2018	223	56	166	80	nicht erfasst	nicht erfasst	33
2019	253	50	219	131	nicht erfasst	nicht erfasst	13
2020	106	13	137	86	nicht erfasst	nicht erfasst	0
2021	191	7	195	84	nicht erfasst	nicht erfasst	0
2022	211	106	212	100	nicht erfasst	nicht erfasst	12
2023	87	9	64	k.A.	nicht erfasst	nicht erfasst	0

Frage 3:

Wie viele Räumungen wurden aus Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Jahren seit 2017 durchgesetzt? (Bitte nach Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 3 :

Anzahl Räumungen Gesamt							
Jahr							
	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	berlinovo
2017	111	89	75	102	113	51	12
2018	97	81	85	102	88	48	19
2019	120	64	60	38	98	36	9
2020	54	22	42	31	70	32	0
2021	61	17	65	113	97	22	0
2022	126	88	82	130	115	19	1
2023	23	19	18	k.A.	k.A.	k.A.	0

Frage 4:

Wie viele Räumungen wurden aus bewohnten Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Jahren seit 2017 durchgesetzt? (Bitte nach Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 4 :

Anzahl physischer Räumungen							
Jahr							
	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	berlinovo
2017	60	41	35	nicht getrennt erfasst	43	nicht erfasst	nicht getrennt erfasst
2018	51	24	40	nicht getrennt erfasst	34	nicht erfasst	nicht getrennt erfasst
2019	59	45	24	27	32	6	nicht getrennt erfasst
2020	16	6	20	24	28	8	nicht getrennt erfasst
2021	10	8	28	22	28	1	nicht getrennt erfasst
2022	48	43	37	44	43	4	nicht getrennt erfasst
2023	11	8*	10	k.A.	k.A.	k.A.	nicht getrennt erfasst

\*Hierzu gilt es bei der Gesobau Folgendes zu beachten:

Im Jahr 2023 mussten 8 bewohnte Wohnungen aufgrund unserer Fürsorgepflicht anderen Mietern gegenüber geräumt werden. Bei allen Fällen begründen sowohl schwerwiegende verhaltensbedingte Gründe und zusätzlich Mietrückstände die Räumungsvollstreckung.

Frage 5:

Wie viele Räumungen wurden aus unbewohnten Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden in den Jahren seit 2017 durchgesetzt? (Bitte nach Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 5:

Anzahl unbewohnter Räumungen							
Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	berlinovo
2017	51	48	40	nicht getrennt erfasst	70	nicht erfasst	nicht getrennt erfasst
2018	46	57	45	nicht getrennt erfasst	54	nicht erfasst	nicht getrennt erfasst
2019	61	19	36	11	66	30	nicht getrennt erfasst
2020	38	16	22	7	42	24	nicht getrennt erfasst
2021	51	9	37	91	69	21	nicht getrennt erfasst
2022	78	45	45	86	72	15	nicht getrennt erfasst
2023	12	11	8	k.A.	k.A.	k.A.	nicht getrennt erfasst

Frage 6:

Wie viele Räumungen wegen Verstößen gegen die Hausordnung oder sonstigem vertragswidrigem Verhalten (ohne Mietrückstände) wurden seit 2017 von den landeseigenen Wohnungsunternehmen durchgesetzt? (Bitte nach Jahren und Landeswohnungsunternehmen inkl. Berlinovo auflisten.)

Antwort zu 6:

Anzahl Räumungen wg. Vertragsverletzungen							
Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	berlinovo
2017	4	11	7	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	0
2018	10	8	6	0	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	0
2019	11	4	8	2	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	0
2020	3	0	3	2	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	0
2021	4	4	4	5	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	0
2022	15	8	8	6	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	1
2023	3	0	1	k.A.	nicht getrennt erfasst	nicht getrennt erfasst	0

Frage 7:

In wie vielen Fällen seit 2017 wurden Mieter\*innen nach einer Räumung alternative Wohn- und Unterbringungsangebote gemacht und in wie vielen Fällen haben Mieter\*innen eine solche Ersatzwohnung in Anspruch genommen?

Antwort zu 7:

Anzahl Inanspruchnahme Ersatzwohnraum nach Räumung							
Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	berlinovo
2017	7	2	2	0	0	0	0
2018	2	1	1	0	0	1	0
2019	0	0	2	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	2	0	0	0	0
2022	0	1	0	0	0	0	0
2023	0	0	1	0	0	0	0

Die LWU einschließlich berlinovo unterbreiten bei Kündigungen und Räumungen stets ein Angebot von Ersatzwohnraum. Gemäß dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz § 4 Abs. 2 wird jeder Mietpartei mit Ausspruch einer fristlosen Kündigung Alternativwohnraum zur Vermeidung von Obdachlosigkeit angeboten. Dieses Angebot ist fester Bestandteil der fristlosen Kündigungen. Von den Gesellschaften wird angemerkt, dass die Inanspruchnahme von Ersatzwohnraum häufig an der mangelnden Mitwirkung des Mietenden scheitert.

Berlin, den 26.04.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen