

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)** und **Niklas Schenker (LINKE)**

vom 24. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2024)

zum Thema:

Nachfragen zu Drs. 19/19 654: „Pankow gegen Verdrängung: Was folgt aus dem Krisengipfel zu auslaufenden Sozialbindungen und Eigenbedarfskündigungen?“

und **Antwort** vom 6. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne) und
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/ 19818
vom 24. Juli 2024

über Nachfragen zu Drs. 19/19 654: „Pankow gegen Verdrängung: Was folgt aus dem
Krisengipfel zu auslaufenden Sozialbindungen und Eigenbedarfskündigungen?“

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

Mehrere Antworten des Senats auf die Schriftliche Anfrage Drs. 19/19 654 sind unzulänglich. Es ergeben sich daher folgende Nachfragen.

Frage 1:

Zu Beantwortung Frage 1: Die Senatsverwaltung schreibt: „Soweit die Anliegen (des Krisengipfels) auf Landesebene umsetzbar sind, wurden diese bereits durch den Berliner Senat umgesetzt.“ Auf welche umgesetzten Anliegen bezieht sich der Senat?

[Frage 1; 19/ 19654: Welche Schlüsse ziehen der Senat und der Bezirk aus dem Krisengipfel des Bündnisses Pankow gegen Verdrängung, der am 15.03.2024 stattfand (Bitte getrennt beantworten)?]

Antwort zu 1:

Die Angaben beziehen sich auf die drei Hauptthemen des Krisengipfels am 15. März 2024

- a) Schutz vor Eigenbedarfskündigungen/Zweckentfremdung,
- b) Gemeinwohlorientierter Ankauf und
- c) dauerhafte Bindungen/auslaufende Bindungen.

Das Land Berlin hat durch den Erlass von Landesverordnungen die Eigenbedarfskündigung im Rahmen des rechtlich möglichen eingeschränkt (siehe hierzu Antwort 2b) und 2e)) sowie das Zweckentfremdungsverbot fortentwickelt. Die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) erwerben, sofern wirtschaftlich tragfähig, bereits Wohnungsbestände im freien Erwerb sowie im Rahmen des Vorkaufsrechts (siehe hierzu Antwort 2c). Die Schaffung von neuen Bindungen oder die Verlängerung bestehender Bindungen im Bestand ist durch die Genossenschaftsförderung (Bestandserwerb) oder durch die Förderung der sozialgerechten energetischen Modernisierung von Mietwohnraum (Soziale Wohnraummodernisierung 2023 – SWM 2023) möglich (siehe hierzu auch Antwort 3).

Frage 2:

Wie steht der Senat zu folgenden Forderungen der Initiative und welche Umsetzungsstrategie hat der Senat in Bezug auf diese Forderungen (Bitte einzeln beantworten)

- a. Einführung eines Härtefallfonds für Mieter*innen, die sich die steigende Miete nicht mehr leisten können;
- b. Verbot von Eigenbedarfskündigungen, aufgrund der angespannten Wohnungslage;
- c. Ein Pilotprojekt für die Kommunalisierung der betroffenen Wohnungen;
- d. Die Erarbeitung gemeinsamer, verbindlicher Lösungen mit den Vermieter*innen, damit Mieter*innen in den Wohnungen bleiben können;
- e. Die Kontrolle und Durchsetzung der bestehenden gesetzlichen Pflichten der Vermieter*innen, in Bezug auf Zweckentfremdung, Leerstand und überhöhte „Wuchermieten“?

Antwort zu 2a:

Ein solcher ist nicht erforderlich, da in diesen Fällen einerseits die Möglichkeit besteht, auch kurzfristig SGB II-Leistungen in Anspruch zu nehmen, andererseits besteht für Absenkungen der Mietbelastungen allgemein ein Anspruch auf Wohngeld sowie für Haushalte in Beständen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) ein Anspruch auf Mietzuschuss.

Antwort zu 2b:

Das Land Berlin hat die gegebenen Möglichkeiten zur Verhinderung von Eigenbedarfskündigungen durch den Erlass von Landesverordnungen abschließend genutzt. Aufgrund der Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind seit August 2021 in ganz Berlin Umwandlungen von Miethäusern mit mindestens sechs Wohnungen in Eigentumswohnungen nur noch im Ausnahmefall möglich. Die Forderung der Länder zur Entfristung der Regelung im BauGB (über 2025 hinaus) ist der Bundesregierung bekannt. Aufgrund der im Juni 2023 beschlossenen Kündigungsschutzklausel-Verordnung gilt für ganz Berlin eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren nach der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und Veräußerung. In den zehn Jahren nach der ersten Veräußerung sind Eigenbedarfskündigungen durch die Vermietenden unzulässig. Der Mieterschutz vor Eigenbedarfskündigungen ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt. Ein Verbot von Eigenbedarfskündigungen müsste der Deutsche Bundestag beschließen. Das Land Berlin hat keine eigene Gesetzgebungskompetenz, um ein Verbot von Eigenbedarfskündigungen im BGB zu beschließen.

Antwort zu 2c:

Der Erwerb von Wohnungsbeständen durch LWU ist im freien Erwerb oder im Rahmen des Vorkaufsrechts geübte Praxis. Ein gesonderter Erwerb von einzelnen, umgewandelten Wohnungen ist kein tragfähiger Gegenstand kommunaler Bewirtschaftungsstrategien.

Antwort zu 2d:

Der Berliner Senat hat den Bezirksämtern für das Jahr 2024 Mittel in Höhe von fast 1,7 Millionen Euro für kostenfreie bezirkliche Mieterberatungen zugesagt. Das Bezirksamt Pankow hat die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH und die asum GmbH mit der Durchführung der Beratung beauftragt. Die Rechtsanwälte unterstützen Mieterinnen und Mieter dabei, weitere Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des bestehenden privatrechtlichen Mieterschutzes zu finden. Im privatrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden. Trotz des bestehenden Ausschlusses von Eigenbedarfskündigungen für zehn Jahre und der Finanzierung der bezirklichen Mieterberatungen gibt es im aktuellen bundesrechtlich vorgegebenen Rechtsrahmen keine Möglichkeit, auf eine Vielzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern einzuwirken, um verbindliche Lösungen zugunsten der Mieterinnen und Mieter zu finden.

Antwort zu 2e:

Den im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelten privatrechtlichen Mieterschutz können nur die Mieterhaushalte gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern durchsetzen, gegebenenfalls mit Unterstützung der ordentlichen Gerichte.

Frage 3:

Zu Beantwortung Frage 2: Auf dem Pankower Krisengipfel wurden die juristischen Möglichkeiten zur Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. dem Ankauf neuer Bindungen kontrovers diskutiert. Wie kommt der Senat zu der Auffassung, dass ein Vorgehen gegen verschwindende Bindungen nur „durch neue Förderungen, bzw. Fördermaßnahmen im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes“ möglich ist? Basierend auf welchen juristischen Evaluationen wurde diese Einschätzung durch den Senat getroffen?

[Frage 2; 19/ 19654: Welche Maßnahmen trifft der Senat gegen die Problematiken

- a. auslaufender Sozialbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen);
- b. auslaufender Fristen für Eigenbedarfskündigungen in umgewandelten Wohnungen?]

Antwort zu 3:

Frage 2a der Anfrage 19/19654 hatte die Maßnahmen des Senats gegen auslaufende Sozialbindungen zum Gegenstand, die ausschließlich im bestehenden rechtlichem Rahmen erfolgen können. Für diese stehen, wie auch im Rahmen des Krisengipfels von den Mitarbeitenden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen dargelegt, derzeit Maßnahmen auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes zur Verfügung. Hierzu gehört neben der Bindungsverlängerung/-schaffung durch die praktizierte Förderung von neuen Bestandsmaßnahmen (insbesondere Soziale Wohnraummodernisierung) auch die Option des Ankaufs von Belegungsbindungen. Der Belegungsbindungsankauf ist dabei nicht rechtlich streitig, sondern es bestehen hierfür – wie auch auf dem Krisengipfel ausgeführt - praktische Herausforderungen der Umsetzung aufgrund der notwendigen freiwilligen Bereitschaft seitens der Vermietenden. Kontrovers diskutiert wurde die Vorgabe neuer oder

verlängerter Bindungen seitens der öffentlichen Hand auf Grundlage eines neuen Gesetzes, für das sowohl die Gesetzgebungskompetenz des Landes wie auch eine mögliche Eingriffstiefe umstritten wären.

Frage 4:

Wann strebt der Senat die Umsetzung des von der Initiative geforderten Pilotprojekts zum Ankauf der aus den Förderbindungen herausgefallenen Häusern an? Inwiefern steht, bzw. stand der Senat dazu mit den Bezirken im Austausch?

Antwort zu 4:

Ein solches Pilotprojekt ist wegen geübter Ankaufspraxis (siehe Antwort zu 2c) nicht geplant.

Frage 5:

Zu Beantwortung Frage 6: Welche Eckpunkte wird das Gesetz beinhalten? Welche Akteur*innen sind in die Erarbeitung des Gesetzes eingebunden? Nach welchen Schritten und in welchem Zeitraum wird die Vorlage ins parlamentarische Verfahren gebracht?

[Frage 6; 19/ 19654: Wann wird der Senat das im Koalitionsvertrag angekündigte Wohnraum-Sicherungsgesetz initiieren und ins Berliner Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung einbringen?]

Antwort zu 5:

Der Senat hat seiner Antwort auf Frage 6 der Schriftlichen Anfrage 19/19654 nichts hinzuzufügen.

Frage 6:

Zu Beantwortung Frage 7: Wie viel der Mittel aus dem Ansatz im Titel 1240/68569 wurde für den Krisengipfel insgesamt ausgeschöpft? Welche weiteren von der Zivilgesellschaft initiierten Formate zu welchen Themen plant der Senat mit Mitteln aus diesem Titel zwischen September und Dezember 2024 zu unterstützen?

[Frage 7; 19/ 19654: Inwiefern plant der Senat ähnliche Krisengipfel bzw. Veranstaltungsformate in anderen Bezirken, die ebenso vom Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen betroffen sind?]

Antwort zu 6:

Für das Veranstaltungsmanagement inkl. Vor- und Nachbereitung der Veranstaltung und Sachkosten des Krisengipfels auslaufende Sozialbindungen in der BVV Pankow am 15.3.2024 wurden 5.579,37 € aus dem Titel 1240/54010 Dienstleistungen geleistet. Mit den bereitgestellten Mitteln aus dem Titel 1240/68569 „Sonstige Zuschüsse für konsumtive Zwecke im Inland“, Maßnahme 4 der Erläuterung, sollen themenbasierte Veranstaltungen im Bereich des Wohnungswesens stattfinden.

Die themenbasierten Veranstaltungen sind gemäß Haushaltsplan 2024/2025 Maßnahmen zur Vernetzung zwischen Politik, Verwaltung, organisierter Zivilgesellschaft und städtebaulichen Bewegungen. In diesem Format werden aktuelle und wichtige Fragestellungen mit sämtlichen Akteuren, u.a. mit der organisierten Zivilgesellschaft, offen diskutiert.

Berlin, den 06.08.2024

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen