

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger und Taylan Kurt (GRÜNE)**

vom 29. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Januar 2025)

zum Thema:

Schutzklausel in Mietverträgen bei landeseigenen Wohnungsunternehmen bei Wohnungsnotfällen

und **Antwort** vom 10. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und
Herrn Abgeordneten Taylan Kurt (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21498

vom 29. Januar 2025

über Schutzklauseln in Mietverträgen bei landeseigenen Wohnungsunternehmen bei
Wohnungsnotfällen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (Berlinovo), degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten: Aus Datenschutzgründen sind Vermieter*innen in der Regel nicht in der Lage im Falle eines Wohnungsnotfalls initiativ eine Beratungsstelle einzuschalten. Klauseln in den Mietverträgen könnten hier eine Abhilfe schaffen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Frage 1:

Welche Strategien verfolgen die landeseigenen Wohnungsunternehmen (inklusive der Berlinovo) bei einem Wohnungsnotfall (drohender Wohnungsverlust durch Mietschulden oder aufgrund anderer Probleme)? Bitte für die einzelnen Gesellschaften und auch die Zusammenarbeit mit Beratungsstellen darstellen.

Antwort zu 1:

Nachfolgend werden die Strategien der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) inklusive berlinovo dargestellt:

berlinovo hat die internen Prozessabläufe daraufhin optimiert, dass Fälle von drohendem Wohnungsverlust möglichst vermieden werden. Wenn fristlose Kündigungen im Raum stehen oder - in den Fällen, in denen Mieterinnen und Mieter sich z. B. wiederholt nicht zurückmelden - auch ausgesprochen werden, erfolgt über eine diesbezügliche Kooperation mit der Sophia GmbH immer eine gezielte unterstützende Ansprache betroffener Mieter, verbunden mit einem spezifischen Beratungsangebot bei sozialen Problemlagen bzw. Mietschulden.

Degewo verfolgt die Strategie, Mieterinnen und Mieter bei drohendem Wohnungsverlust in den oben genannten Fällen frühzeitig zu unterstützen und, wenn möglich, den Erhalt des Mietverhältnisses zu sichern. Im Rahmen der Umsetzung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) bietet degewo betroffenen Mietparteien eine kostenlose Beratung an. Der Ansatz von degewo ist individuell und bedarfsorientiert. Im Einzelfall kann diese Unterstützung auch aufsuchend erfolgen.

Die Zusammenarbeit mit Behörden und Beratungsstellen erfolgt stets einzelfallbezogen und in enger Abstimmung mit den jeweiligen Akteuren, um passgenaue Lösungen zu ermöglichen. Das Augenmerk von degewo liegt dabei auf der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses.

Der Mahnprozess der GESOBAU AG umfasst 4 Mahnstufen, die periodisch in einem 14-tägigen Rhythmus aufeinander folgen. Die Mahnstufen 1 (Zahlungserinnerung) und 3 (fristlose Kündigung) sowie 2 (Mahnung durch externes Mietforderungsmanagement) und 4 (Beauftragung aufsuchende Mietschuldnerberatung durch externen, sozialen Träger) verlaufen zeitlich parallel. Mietrückstände können dadurch frühzeitig erkannt und entsprechende Hilfsmaßnahmen installiert werden. Das Forderungsmanagement der GESOBAU AG steht den Mieterinnen und Mietern in allen Phasen des Mahn- und Klageverfahrens für klärende Gespräche zur Verfügung, um wohlwollende Lösungen für Mietschuldenproblematiken zu finden. Zudem werden die Mieterinnen und Mieter in jeder Mahnstufe auf die interne Sozialberatung hingewiesen. Bei Mietschulden wird der Abschluss von Ratenvereinbarung angeboten

Zur Vermeidung von Wohnungsverlust und daraus resultierender Obdachlosigkeit wurde mit der GEBEWO – Soziale Dienste gGmbH ein Kooperationsvertrag geschlossen. Den betroffenen Mietparteien wird eine adäquate ambulante/aufsuchende Wohnhilfe angeboten. Das Beratungsangebot der GEBEWO zielt vorrangig auf den Erhalt der Wohnung und die Regulierung von Mietschulden ab.

Zur Abwendung von Kündigungen aufgrund von Mietschulden bietet die Gewobag den Mieterinnen und Mietern die kostenlose Mietschuldnerberatung der Tochtergesellschaft Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH an. Betroffene Mieterinnen und Mieter erhalten frühzeitig Informationen zu kündigungsrelevanten Mietrückständen, immer in Verbindung mit Kontakt- und Beratungsangeboten.

Die Mietschuldnerberaterinnen und -berater sowie die Kolleginnen und Kollegen des Forderungsmanagements suchen präventiv den persönlichen Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern.

Neben zahlreichen Beratungsleistungen, die u. a. auch die Mietschuldenübernahme durch zuständige Ämter oder Behörden zum Ziel haben, bietet die Gewobag individuelle Vereinbarungen über Stundungen oder Ratenzahlungen an. Bei einer vorliegenden Schweigepflichtentbindung tritt die Mieterberatung auch direkt mit den entsprechenden Ämtern und Hilfsorganisationen in Kontakt.

Erweist sich die Kündigung des Mietverhältnisses als unvermeidbar, werden die betroffenen Mieterinnen und Mieter weiterhin intensiv von der Mieterberatung durch die vorgenannten Maßnahmen betreut. Jeder Mieterin und jedem Mieter wird vor Klageerhebung gem. § 4 Nr. 2 WoVG Ersatzwohnraum angeboten. Auch nach Vorliegen eines Räumungstitels wird abermals die Mieterberatung aktiv und bemüht sich letztmalig, den Wohnraumverlust anhand der vorgenannten Maßnahmen zu verhindern.

Die HOWOGE hat einen Prozess und zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Räumungen erarbeitet. Entstehen bei einem bestehenden Mietverhältnis Mietschulden, welche zu einem Wohnungsverlust führen könnten, bietet sie ihren Mieterinnen und Mietern zahlreiche Unterstützungsangebote an. Zunächst ist das Forderungsmanagement aktiv und macht den Mieterinnen und Mietern mehrfach auf den Rückstand und dessen drohende Konsequenzen (Zahlungserinnerungen, Mahnungen, fristlose Kündigung), aber auch Lösungen, wie eine Ratenzahlungsvereinbarung, aufmerksam.

Darüber hinaus werden zuständige Behörden wie das Jobcenter, das Sozialamt, das Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin oder das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten über die Situation informiert. Neben der Möglichkeit einer Ratenzahlungsvereinbarung, bietet die HOWOGE auch persönliche Sozialberatungen durch das hausinterne Soziale Management an. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter können sich telefonisch, auf der Website oder auch vor Ort über Hilfsangebote informieren. Sollte bereits eine Kündigung eingetreten sein und die mietende Person nicht mit der HOWOGE in Kontakt treten, setzt sich das Soziale Management aktiv mit den Mieterinnen und Mietern in Verbindung, um Hilfsangebote und Lösungsansätze zu besprechen.

Die STADT UND LAND und die WBM setzen die Vorgaben und Vereinbarungen aus der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin bzw. dem Wohnraumversorgungsgesetz in seiner geltenden Fassung um. Bei der Beratung der von Mietschulden betroffenen Mieterinnen

und Mietern wird die STADT UND LAND von einer Mietschuldnerberatungsgesellschaft des Konzerns unterstützt.

Frage 2:

Beinhalten die neu ausgestellten Mietverträge der landeseigenen Wohnungsunternehmen Schutzklauseln bei Wohnungsnotfällen (Mietrückstände, Räumungsklagen bzw. drohende Zwangsräumungen), um schneller an Beratungsangebote weiter vermitteln zu können? Falls ja, stellen Sie bitte den Inhalt dieser Klauseln dar. Falls nein, welche Gründe sprechen dagegen oder inwiefern gibt es Pläne bzw. Überlegungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (inklusive Berlinovo) dies zu ändern?

Frage 3:

Für den Fall, dass es eine Klausel geben sollte, werden alte Mietverträge um diese ergänzt oder Mieter*innen darauf aufmerksam gemacht?

Antwort zu 2 und 3:

Derartige Klauseln finden bei berlinovo keine Verwendung. Die Mieterinnen und Mieter sind durch Hausaushänge und Artikel in der Mieterzeitung über die Kooperation mit der Sophia GmbH informiert.

Die Mietverträge von degewo konzentrieren sich auf die wesentlichen vertraglichen Regelungen und enthalten daher keine spezifischen Schutzklauseln für Wohnungsnotfälle. Da nur ein sehr geringer Teil der degewo Mieterschaft von Mietschulden betroffen ist, ist der Mietvertrag nach Auffassung von degewo nicht das geeignete Instrument für präventive Maßnahmen in diesem Bereich. Stattdessen setzt degewo auf ein etabliertes, individuelles Beratungsangebot, das betroffene Mieterinnen und Mieter frühzeitig unterstützt und schnelle Hilfe ermöglicht.

Besondere Schutzklauseln in dem angefragten Sinn sind nicht im Mietvertragsmuster der GESOBAU enthalten.

Der Schutz der Mieter bei Mietrückständen ist bereits durch § 4 Wohnraumversorgungsgesetz Berlin sehr hoch – es müssen durch den kommunalen Vermieter konkrete Beratungsangebote unterbreitet und in diesem Sinne auf den Mieter zugegangen werden (das geschieht im Auftrag der GESOBAU AG durch die debeo GmbH und die GEBEWO gGmbH). Nach einer dennoch unvermeidbaren erfolgten Kündigung muss Ersatzwohnraum angeboten werden, und nur nach Ignorieren all dieser Angebote seitens des Mieters/der Mieterin darf zwangsgeräumt werden.

Die Mietverträge der Gewobag beinhalten keine Schutzklauseln. Persönliche Notsituationen erfordern grundsätzlich konkrete und fallspezifische Vorgehensweisen. Dies ist durch die individuellen Unterstützungsangebote der Gewobag MB gewährleistet. Eine vertragliche Verankerung ist nicht notwendig.

Eine Schutzklausel gibt es in den Mietverträgen der HOWOGE nicht und es ist auch nicht in Planung diese aufzunehmen, da die Regelungen der Kooperationsvereinbarung und der

interne Prozess bei Wohnungsnotfällen aus ihrer Sicht angemessen und hinreichend sind. Mit der Kooperationsvereinbarung hat sich die HOWOGE als landeseigenes Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet, von Obdachlosigkeit bedrohte oder bereits obdachlose Personen priorisiert mit Wohnraum zu versorgen.

Die Mietverträge der STADT UND LAND sowie der WBM enthalten ebenfalls keine entsprechenden Klauseln. Beratungsangebote und Hinweise erhalten die Mieterinnen und Mieter über die Mahnschreiben und Kündigungsschreiben sowie über die Homepage der Gesellschaft. Eine Änderung der Verfahrensweise ist nicht vorgesehen.

Berlin, den 10.02.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen