

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (SPD)**

vom 11. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juni 2025)

zum Thema:

**Entwicklung von Räumungsklagen und Zwangsräumungen von Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf**

und **Antwort** vom 26. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juni 2025)

Senatsverwaltung für Justiz  
und Verbraucherschutz

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (SPD)

über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22899

vom 11. Juni 2025

über Entwicklung von Räumungsklagen und Zwangsräumungen von Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf

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

1. Wie viele Räumungsklagen für Wohnräume wurden seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf zugestellt (bitte aufschlüsseln nach Monaten und Gerichtsbezirken)?

Zu 1.: Das Amtsgericht Schöneberg ist gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 8 Gesetz über die Justiz im Land Berlin für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und den Bezirk Tempelhof-Schöneberg ohne den ehemaligen Bezirk Tempelhof zuständig. Der Gerichtssprengel ist demgemäß nur teils identisch mit dem Verwaltungsbezirk Steglitz-Zehlendorf und umfasst geografisch einen erheblich größeren Bereich und weitere Verwaltungsbereiche. Die verwendete gerichtliche Fachsoftware forumSTAR ermöglicht keine automatisierte Verfahrenssuche bezüglich unterschiedlicher Verwaltungsbezirke. Daher ist keine Angabe möglich.

2. Wie hat sich die Zahl der erteilten Räumungstitel seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entwickelt und wieviele davon sind durch Versäumnisurteil zu Stande gekommen (bitte aufschlüsseln nach Monaten und Gerichtsbezirken)?

Zu 2.: Siehe die Antwort zu 1.

3. Welche Maßnahmen beabsichtigt der Senat zu ergreifen, um insbesondere die Anzahl der Versäumnisurteile bei Räumungsverfahren zu reduzieren?

Zu 3.: Von Räumungsverfahren betroffen sind häufig Personen in sozialen Schwierigkeiten oder sozialer Ausgrenzung, die häufig nicht (mehr) in der Lage sind, ihre Angelegenheiten des täglichen Lebens zu regeln, ihre Post zu öffnen, sich aktiv Hilfe zu organisieren und in ihren Selbsthilfekräften eingeschränkt sind. Neben einer Überschuldung können auch psychische und/oder Suchterkrankungen vorliegen und der aktuelle Zustand mit einer Isolation verbunden sein, der dazu führt, dass die betroffenen Mieterinnen und Mieter keine Hilfe aus ihrem Umfeld erhalten (können) (vgl. Kokot/Gruber: Betroffene von Räumungsklagen und Verbleib von Zwangsgeräumten, Hamburg 2007).

Versäumnisurteile bei einer Räumungsklage kommen zustande, wenn das Gericht der Vermieterseite Recht gibt, ohne dass sich die Mieterinnen oder Mieter im Verfahren äußern. Diese müssen die Wohnung räumen, und das Urteil ist in der Regel vorläufig vollstreckbar.

Zielgerichtete Prävention ist deshalb wichtig. Prävention trägt dazu bei, Wohnungslosigkeit mit ihren sozialen und wirtschaftlichen Folgekosten im Vorfeld zu vermeiden, bestehende Wohnverhältnisse zu sichern und die Handlungsfähigkeit von Menschen in Wohnungsnotfällen zu stärken.

Im Rahmen der Erarbeitung und Umsetzung des Fachstellenkonzepts Soziale Wohnhilfen haben sich die Berliner Bezirke auf eine Musterstruktur und einheitliche Mindeststandards in der Präventionsarbeit verständigt. Das Fachstellenkonzept definiert die Kernaufgaben der Fachstellen Soziale Wohnhilfen und beinhaltet die Standards für ein einheitliches Vorgehen.

Zu den Kernaufgaben der Fachstellen Soziale Wohnhilfen gehört die Prävention zur Vermeidung von Wohnungsverlust. Definiert ist das sofortige Tätigwerden bei Bekanntwerden von Mietschulden, spätestens bei Mitteilungen seitens der Amtsgerichte über Räumungsklagen bei Verzug der Mietzahlungen (MiZi) sowie ein standardisiertes Verfahren der Kontaktaufnahme zum betroffenen Haushalt, damit die Zwei-Wochen-Frist (Verteidigungsfrist) und die zweimonatige Heilungsfrist eingehalten werden können:

1. Anschreiben mit dem Hinweis auf das Angebot der Fachstellen Sozialen Wohnhilfe innerhalb von 3 Arbeitstagen nach Eingang der Mitteilung über die (MiZi)
2. Wenn keine Reaktion erfolgt: zweimaliger Versuch eines Hausbesuchs (angekündigt/unangekündigt, je nach Einzelfall); erster Hausbesuch innerhalb von 10 Arbeitstagen
3. erneutes Anschreiben bei Mitteilungen der Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollzieher zum Termin der Zwangsräumung
4. Anwesenheit bei Zwangsräumungen einzelfallabhängig

Im März 2023 haben die bezirklichen Sozialämter die Gemeinsame bezirkliche Arbeitsanweisung zu Hilfen zur Sicherung der Unterkunft und in vergleichbaren Notlagen nach § 36 SGB XII und § 22 Absatz 8 SGB I beschlossen, um bezirksübergreifend für eine einheitliche Behandlung von Anträgen auf Notlagenhilfe nach § 36 SGB XII (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft), insbesondere bei Miet-/Energieschulden, sowie nach § 22 Absatz 8 SGB II (Übernahme von Schulden) Sorge zu tragen.

Die Landesarmutskonferenz Berlin hat einen Ratgeber zum Thema Mietschulden herausgegeben, der in leichter Sprache darlegt, was man tun kann, wenn man Mietschulden und/oder eine Kündigung erhalten hat, ein Räumungsverfahren läuft oder es ein Räumungsurteil mit einem Räumungstermin gibt. Die SenASGIVA hat den Druck des Ratgebers in einer Auflage von knapp 45.000 Exemplaren finanziert und ihn stadtweit an Soziale Wohnhilfen, Jobcenter, Träger der Wohnungsnotfallhilfe, Stadtteilzentren, Sozial- und Mieterberatungsstellen, Wohnungsunternehmen, Bürgerämter, Bibliotheken etc. verteilt. Auch einige Berliner Amtsgerichte versenden den Mietschulden-Ratgeber bei der Zustellung von Räumungsklagen bzw. haben ihn in ihren Rechtsantragsstellen ausgelegt. Die Verbreitung des Mietschulden-Ratgebers kann dazu beitragen, Wohnraumverluste durch Mietschulden weiter zu reduzieren.

Wie viele von Zwangsräumungen betroffene Mieterinnen und Mieter durch Präventionsarbeit vor Wohnungslosigkeit bzw. durch ordnungsrechtliche Unterbringung oder Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII vor Obdachlosigkeit bewahrt konnten, ist aktuell nicht automatisiert abrufbar, da den Fachstellen Soziale Wohnhilfen (noch) kein kundenbezogenes IT-Fachverfahren zur Verfügung steht.

Im Bereich des Zivilverfahrensrechts, das in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fällt, ergeben sich derzeit für den Senat keine Handlungsmöglichkeiten zur Reduzierung der Anzahl der Versäumnisurteile bei Räumungsverfahren. Die Vereinbarung im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD zur 21. Legislaturperiode des Bundestages, dass zur Vermeidung von Obdachlosigkeit die Schonfristzahlung einmalig eine ordentliche Kündigung abwenden können soll (Härtefallregelung), hätte bei einer Umsetzung voraussichtlich mittelbar eine Reduzierung der Versäumnisurteile bei Räumungsverfahren zur Folge. Entsprechend der Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 setzt sich der Senat für derartige Verbesserungen beim Kündigungsschutz ein.

4. Wie haben sich die Berufungszahlen in Räumungsverfahren und deren Erledigungen seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Monaten und Gerichtsbezirken)?

Zu 4.: Siehe die Antwort zu 1.

5. Wie haben sich die kassenwirksamen Einnahmen aus Gerichts- und Prozesskosten aufgrund von erfolgreichen Räumungsklagen seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Monaten, Gesamtsumme und Einnahmetiteln)?

Zu 5.: Siehe die Antwort zu 1.

6. Wie viele der vorbezeichneten Räumungstitel wurden seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf zwangsvollstreckt (bitte aufschlüsseln nach Monaten und Gerichtsbezirken)?

Zu 6.: Die Räumungsvollstreckung wird durch Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollzieher vorgenommen. Aufgrund der gesonderten statistischen Erfassung der Dienstgeschäfte des Gerichtsvollzieherdienstes können die Verfahrenszahlen der Räumungsverfahren für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf im nachfolgenden Umfang mitgeteilt werden.

Räumungen Bezirk Steglitz-Zehlendorf						
	Aufträge gesamt (Anzahl der Eingänge)	tatsächlich durchgeführte Räumungen				
		insgesamt	davon Wohnräume		davon sonstige Räume	
			§ 885a ZPO	§ 885 ZPO	§ 885a ZPO	§ 885 ZPO
1. Quartal 2024	50	27	16	7	2	2
2. Quartal 2024	38	26	17	8	1	0
3. Quartal 2024	36	28	18	10	0	0
4. Quartal 2024	52	28	18	8	2	0
Gesamt 2024	176	109	69	33	5	2
1. Quartal 2025	46	26	16	6	2	2

(Quelle: Mitteilung der Präsidentin des Amtsgerichts Schöneberg)

7. Wie haben sich die Anträge auf Vollstreckungsschutz und die Art der Erledigung seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Monaten und Gerichtsbezirken)?

Zu 7.: Siehe die Antwort zu 1.

8. Wie hat sich die Zahl der gerichtlichen Mediationsverfahren in Räumungsverfahren mit welchem Ergebnis seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Monaten und Gerichten)?

Zu 8.: Siehe die Antwort zu 1.

9. Wie viele der vorbezeichneten Räumungstitel wurden (vorläufig) nicht vollstreckt aufgrund welcher ggf. vorliegenden Härtefällen (bitte aufschlüssel nach Monaten und Bezirken)?

Zu 9.: Siehe die Antwort zu 1.

10. Wie hat sich die Anzahl der Wohnungsnotfälle seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Monaten und Bezirken)?

Zu 10.: Nach der Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW) ist eine Person ein „Wohnungsnotfall“, wenn sie wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht ist oder in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebt. Wohnungslos ist, wer nicht über einen mietvertraglich abgesicherten Wohnraum (oder Wohneigentum) verfügt (<https://www.bagw.de/de/themen/zahl-der-wohnungslosen/wohnungsnotfalldefinition>). Die Konstellationen eines „Wohnungsnotfalls“ sind demnach so vielschichtig, dass die Frage in dieser Form nicht hinreichend konkret gestellt ist, um sie beantworten zu können.

11. Durch welche Maßnahmen im Land und im Bezirk Steglitz-Zehlendorf konnten im Berichtszeitraum wieviele Betroffene von Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit bewahrt werden?

Zu 11.: Siehe die Antwort 3.

12. Welche Statistiken und Datengrundlagen liegen dem Senat über Ursachen von Zwangsräumungen vor?

Zu 12.: Zu den persönlichen Ursachen von Zwangsräumungen siehe die Beantwortung zu Frage 3. Mietrechtliche Ursachen für Zwangsräumungen können etwa sein:

- Mietschulden
- Eigenbedarfskündigungen
- Mietwidriges Verhalten/Vertragsverletzungen: Wenn die Mieterseite gegen den Mietvertrag verstößt, z.B. durch wiederholte Ruhestörung, Beschädigung der Wohnung oder unerlaubte Untervermietung.

Laut dem 2. Wohnungslosenbericht der Bundesregierung waren

- Mietschulden für 36,8 Prozent
- Eigenbedarfskündigungen für 2 Prozent und
- Mietwidriges Verhalten für 0,6 Prozent

für die Teilgruppen der wohnungslosen Menschen ohne Unterkunft und verdeckt wohnungslosen Menschen der Grund für den Wohnungsverlust. Diese Daten beziehen sich auf die erste Februarwoche 2024 und das gesamte Bundesgebiet. In wie vielen Fällen eine Zwangsräumung zum Wohnungsverlust führte, ist nicht bekannt.

13. Wie hat sich die Anzahl der Anträge auf Miet- und Energieschuldenübernahme seit dem 1.1.2024 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Monaten, Leistungsstellen und Bezirken)?

Zu 13.: Mangels einer belastbaren Datengrundlage ist hierzu keine Antwort möglich.

Berlin, den 26. Juni 2025

In Vertretung

Dirk Feuerberg.  
Senatsverwaltung für Justiz  
und Verbraucherschutz