

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

**der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)**

vom 14. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. August 2024)

zum Thema:

**Sicherung von bezahlbarem Wohnraum: Genehmigte und unerlaubte Untervermietungen bei WBS-gebundenen Wohnungen**

und **Antwort** vom 29. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. September 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20006

vom 14. August 2024

über Sicherung von bezahlbarem Wohnraum: Genehmigte und unerlaubte Untervermietungen bei WBS-gebundenen Wohnungen

---

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

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 AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele genehmigte Untervermietungen gab es bei WBS-gebundenen Wohnungen in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024? Bitte auflisten nach Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und unterteilt in folgende Kategorien:

Genehmigte Untervermietungen für bis zu drei Monate

Genehmigte Untervermietungen für bis zu sechs Monate

Genehmigte Untervermietungen für mehr als 12 Monate.

Antwort zu 1:

degewo	<p>Diese Daten werden bei der degewo systemisch nicht erfasst.</p> <p>Grundsätzlich zur Genehmigungspraxis von degewo:                  Untervermietungen eines Teils der Wohnung werden von degewo im Regelfall genehmigt. Für die Untervermietung ab 50 % der Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau muss ein aktueller WBS vorgelegt werden. Eine Untervermietung der gesamten Wohnung ist immer zeitlich zu begrenzen und es muss einen plausiblen befristeten Grund geben (Auslandssemester, befristeter Job im Ausland).</p>																									
GESOBAU	<p>Genehmigungen zur Untervermietung werden seit einem Rechtsurteil im Jahr 2021 bei der GESOBAU unbefristet erteilt.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Untervermietung gesamt absolut</th> <th>Untervermietung WBS gebunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021:</td> <td>223</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>2022:</td> <td>370</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>2023:</td> <td>350</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>01- 08/2024:</td> <td>279</td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table>		Untervermietung gesamt absolut	Untervermietung WBS gebunden	2021:	223	51	2022:	370	106	2023:	350	92	01- 08/2024:	279	85										
	Untervermietung gesamt absolut	Untervermietung WBS gebunden																								
2021:	223	51																								
2022:	370	106																								
2023:	350	92																								
01- 08/2024:	279	85																								
Gewobag	<p>Anzahl genehmigte Anträge auf Untervermietung:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>01-07/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Genehmigung bis zu 3 Monate</td> <td>27</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Genehmigung bis zu 6 Monate</td> <td>19</td> <td>18</td> <td>14</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Genehmigung bis zu 12 Monate</td> <td>37</td> <td>30</td> <td>33</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Genehmigung länger 12 Monate</td> <td>118</td> <td>43</td> <td>40</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	01-07/2024	Genehmigung bis zu 3 Monate	27	5	10	3	Genehmigung bis zu 6 Monate	19	18	14	4	Genehmigung bis zu 12 Monate	37	30	33	22	Genehmigung länger 12 Monate	118	43	40	13
	2021	2022	2023	01-07/2024																						
Genehmigung bis zu 3 Monate	27	5	10	3																						
Genehmigung bis zu 6 Monate	19	18	14	4																						
Genehmigung bis zu 12 Monate	37	30	33	22																						
Genehmigung länger 12 Monate	118	43	40	13																						
HOWOGE	<p>Die Zahl der in WBS-gebundenen Wohnungen genehmigten Untervermietungen ist sehr gering und seit Jahren rückläufig:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td>2021:</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>2022:</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>2023:</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>2024:</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table> <p>Eine Erfassung der Untervermietungen nach Zeiträumen erfolgt nicht und kann daher nicht ausgewertet werden. Eine Untervermietung wird i.d.R. für maximal ein Jahr gestattet.</p>	2021:	44	2022:	21	2023:	19	2024:	14																	
2021:	44																									
2022:	21																									
2023:	19																									
2024:	14																									
SUL	<p>In den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 gab es - wie nachfolgend aufgelistet - folgende genehmigte Untervermietungen:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td>bis zu drei Monate</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>bis zu sechs Monate</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>bis zu 12 Monate</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>mehr als 12 Monate</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>Gesamtergebnis</td> <td>137</td> </tr> </tbody> </table>	bis zu drei Monate	4	bis zu sechs Monate	8	bis zu 12 Monate	6	mehr als 12 Monate	119	Gesamtergebnis	137															
bis zu drei Monate	4																									
bis zu sechs Monate	8																									
bis zu 12 Monate	6																									
mehr als 12 Monate	119																									
Gesamtergebnis	137																									

WBM	Die WBM erfasst keine Daten zur Dauer von Untervermietungen.  Die WBM hatte jeweils zum Stichtag 01.01. des Jahres folgende genehmigte Untervermietungen im WBS-gebundenen Wohnungsbestand:  2021: 37 2022: 36 2023: 31 2024: 38
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Frage 2:

Wie viele Verfahren wegen unerlaubter Untervermietung von WBS-gebundenen Wohnungen wurden durch die LWU in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 eingeleitet und in wie vielen Fällen hat sich der Verdacht erhärtet (bitte auflisten nach LWU)?

Antwort zu 2:

degewo	degewo geht sowohl im freifinanzierten als auch im öffentlich geförderten Bereich gegen unerlaubte Untervermietungen vor. Eine statistische Auswertung der Anzahl und Ergebnisse der Verfahren ist nicht möglich.
GESOBAU	Verfahren wegen unerlaubter Untervermietung von WBS-gebundenen Wohnungen kommen selten vor. In der Regel sind es nicht mehr als 4-8 Fälle pro Jahr.
Gewobag	Verfahren wegen unerlaubter Untervermietungen werden systemisch nicht gesondert erfasst. Eine Auswertung ist daher nicht möglich.
HOWOGE	Es liegen keine Informationen über nicht genehmigte Untervermietungen von WBS-Wohnungen vor.
SUL	Die STADT UND LAND hat in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 keine Verfahren wegen unerlaubter Untervermietung eingeleitet.
WBM	Die WBM erfasst dazu keine Daten.

Frage 3:

Welche Maßnahmen haben die LWU eingeleitet, um unerlaubte Untervermietungen festzustellen und zu verhindern (bitte auflisten nach LWU)?

Antwort zu 3:

degewo	Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von degewo führen regelmäßige Bestandsbegehungen durch. Dabei nehmen sie zusätzliche oder unbekannte Namen an Klingelschildern oder Briefkästen wahr, ggf. auch Schlüsseltresore. Überlassungen werden oftmals auch durch Nachbarn gemeldet, insbesondere wenn an wechselnde Nutzer untervermietet wird. Nach Überprüfung der Mieterakten erfolgen ggf. Abfragen bei Einwohnermeldeämtern und die Prüfung einschlägiger Portale, beispielsweise zur
--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Anmietung von Ferienwohnungen. Im Anschluss werden die betroffenen Mietparteien um Stellungnahme zum Sachverhalt gebeten und über mögliche rechtliche Konsequenzen informiert. Wird die unerlaubte Untervermietung nicht eingestellt, werden weitere rechtliche Schritte eingeleitet, ggf. wird eine fristlose Kündigung ausgesprochen.
GESOBAU	Im Zuge der regelmäßigen Verkehrssicherungsbegehungen der Wohnhäuser überprüfen die Hausmeisterinnen und Hausmeister die Klingeltableaus. Auffälligkeiten (Aufkleber, handschriftliche Korrekturen) werden mit den Mieterdaten abgeglichen. Im Rahmen der Überprüfung wird der Kontakt zu den Mietenden zwecks Nachfrage gesucht und es werden ggf. Anfragen beim Landeseinwohneramt nach den gemeldeten Personen in der Wohnung gestellt.
Gewobag	Hinweisen zu Unregelmäßigkeiten von Mitarbeitenden, Anwohnenden, Nachbarn oder Hauswarten wird seitens der Gewobag mit der gebotenen Sorgfalt und in dem rechtlich möglichen Rahmen nachgegangen. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden schriftlich um Stellungnahme gebeten bzw. aufgefordert, die Untervermietung zu unterlassen. Im Mietvertrag ist eine Untervermietung der Wohnung oder einzelner Räume ausschließlich nach vorheriger Zustimmung des Vermieters vereinbart.
HOWOGE	Die HOWOGE sieht derzeit keinen Anlass, Maßnahmen gegen unerlaubte Untervermietung einzuleiten.
SUL	Sofern bei der SUL Hinweise auf eine unerlaubte Untervermietung eingehen, werden diese überprüft und bei Feststellung einer illegalen Untervermietung die Mieterinnen und Mieter auf die Einhaltung der Pflichten aus dem Mietvertrag im Rahmen einer Abmahnung hingewiesen. Die Hinweise werden durch Mieterinnen und Mieter oder überwiegend durch Hauswarte im Rahmen von Bestandsbegehungen an uns gerichtet.
WBM	Die WBM geht mit folgenden Maßnahmen gegen unerlaubte Untervermietungen vor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung von sachbezogenen Kontrollen</li> <li>• Etablierung von Präventionsmaßnahmen und Richtlinien, wie zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der rechtlichen Grundlagen im Mietvertrag zur Aufklärung der Mieterinnen und Mieter</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bereitstellung rechtlicher Informationen zur Untervermietung über den Chatbot</li><li>- Erstellung eines Leitfadens für den Umgang mit Anträgen auf Untervermietung</li></ul>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Berlin, den 29.08.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen