

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 8. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Juli 2025)

zum Thema:

Irreguläre Untervermietungen von Sozialwohnungen – Kontrollmechanismen, Häufigkeit und Konsequenzen (2021–2025)

und **Antwort** vom 25. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23233

vom 08. Juli 2025

über Irreguläre Untervermietungen von Sozialwohnungen - Kontrollmechanismen, Häufigkeit und Konsequenzen (2021-2025)

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

Vorbemerkung des Senats:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorwort des Abgeordneten:

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts und insbesondere des Mangels an bezahlbarem Wohnraum ist die faire Vergabe und Nutzung von Sozialwohnungen von hoher Bedeutung. Irreguläre Untervermietungen entziehen bedürftigen Menschen dringend benötigten Wohnraum. Eine transparente Darstellung der bisherigen Kontrollen, deren Ergebnisse und Konsequenzen ist daher erforderlich.

Frage 1:

Welche Kontrollmechanismen bestehen derzeit, um irreguläre Untervermietungen von Sozialwohnungen (öffentlich geförderter Wohnraum) aufzudecken?

Antwort zu 1:

Eine irreguläre (Unter-) Vermietung im sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau liegt vor, soweit entweder gegen die Belegungsbindung (Wohnberechtigung nur für Inhaber eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins (WBS) und/ oder die Mietpreisbindung verstoßen wird. Die Einhaltung dieser Pflichten trifft in erster Linie den Fördernehmer bzw. Verfügungsberechtigten der geförderten Wohnung gegenüber dem Fördergeber/ Land Berlin. Zuständig für die Kontrolle der Mietpreisbindung ist die Investitionsbank Berlin (IBB) als Mietpreis- und Förderstelle im sozialen Wohnungsbau in Berlin. Die Kontrolle der Belegungsbindung erfolgt in Berlin durch das jeweils zuständige Bezirksamt, in dessen Zuständigkeitsbereich die jeweils geförderte Wohnung gelegen ist. Die Frage der berechtigten Untervermietung ist in erster Linie eine privatrechtliche Frage (§ 553 BGB) zwischen Vermieter und Mieter und tangiert das öffentlich-rechtliche Verhältnis zwischen Fördergeber und Fördernehmer nur dann, soweit ein Verstoß gegen die Belegungs- oder Mietpreisbindung vorliegen sollte. Besondere Kontrollmechanismen bezüglich der Untervermietung sind weder gesetzlich, noch in den jeweiligen Förderrichtlinien geregelt. Im sozialen Wohnungsbau/ 1.Förderweg (bis 2001 auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) geförderte Wohnungen, für welche das Kostenmietrecht gilt) gibt es für die Untervermietung lediglich die Regelungen des § 31 und § 26 Abs. 3 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970), wonach der Vermieter im Wesentlichen einen geringen Untermietzuschlag fordern darf (2,50 Euro im Monat für eine Person, 5,00 Euro für zwei oder mehr Personen) sowie die Regelungen des § 21 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), wonach der Hauptmieter/ Inhaber der geförderten Wohnung wie der Verfügungsberechtigte behandelt wird, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche der Sozialwohnung untervermietet wird, in welchem Fall der jeweilige Untermieter auch einen Wohnberechtigungsschein benötigt.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Gem. § 21 WoBindG gelten die Vorschriften dieses Gesetzes sinngemäß für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet. Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5a und 7 Abs. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Wohnraumförderungsgesetzes keine Anwendung, d.h. bei der Untervermietung sind ausgenommen die Anzeigepflicht beim Freiwerden einer Wohnung, die ggf. vorhandenen Benennungs- und Besetzungsrechte (Vermietung an Inhaber eines WBS mit besonderem Wohnbedarf) und das Verbot der ungenehmigten Selbstnutzung und des ungenehmigten Leerstandes.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Infrastruktur und Städtebauförderung.

Belegungsmanagement:

„Für die Wohnungen, die im Rahmen der Programme „Soziale Stadterneuerung ModInstRL95“ und „Wohnungspolitische Selbsthilfe ModInsRL96“ gefördert wurden, findet turnusmäßig ca. alle drei Jahre eine Überprüfung der Belegungssituation statt. In diesem Zusammenhang können irreguläre Vermietungen und ggf. auch Untervermietungen aufgedeckt werden.“

Die Investitionsbank Berlin (IBB) fordert bei der/ dem Vertragspartner*in eine Mieter*innenliste an, die innerhalb von vier Wochen an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zu senden ist. Sollte die Mieter*innenliste innerhalb von einem Monat nicht eingehen, wird die IBB durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg informiert. Die IBB sendet ein Erinnerungsschreiben mit neuer Frist an die Vertragspartner*in.

Nach Erhalt sendet das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die eingegangenen Unterlagen an das beauftragte Büro für das Belegungsmanagement (seit 2023 „gesoplan gGmbH/ SPAS-Mieterberatung“).

Das Büro überprüft die Mieter*innenliste. Hierzu werden die Mieter*innen angeschrieben, um belegungs- und mietenrelevante Daten zu erfassen und mit der Aktenlage sowie dem jeweiligen Fördervertrag zu überprüfen. Dem Schreiben an die Mieter*innen beigelegt sind ein Fragebogen und ein freier Rückumschlag, so dass auch eine schriftliche oder fernmündliche Beantwortung sowie die Übermittlung per Fax oder E-Mail möglich sind. Neben den Unterlagen erhalten die Mieter*innen das Angebot eines persönlichen Gespräches.

Über die Ergebnisse der Überprüfung wird vom Büro für das Belegungsmanagement ein Kurzbericht über die aktuelle Belegungssituation und den sich daraus gegebenenfalls erforderlichen Handlungsbedarf erstellt und an die IBB gesendet.“

Wohnungsamt:

„Die Zustimmung zur Untervermietung öffentlich geförderter Wohnungen liegt gemäß § 21 WoBindG ausschließlich bei den Verfügungsberechtigten. Eine direkte Kontrolle durch das Wohnungsamt erfolgt nicht. Hinweise auf mögliche Verstöße erfolgen in der Regel anonym und werden dann individuell geprüft.

Kontrollmechanismen, automatisierte Verfahren o. ä. zur Aufdeckung von irregulären Untervermietungen gibt es nicht.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt keine Mechanismen, genehmigungspflichtige Untervermietung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau festzustellen.

Hinweise erhält die Behörde durch Verfügungsberechtigte (Eigentümer oder Verwalter) oder durch Nachbarn.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Bei jeder Neuvermietung muss der Eigentümer den konkreten Mieter benennen. Die Daten des Mieters werden im Wohnungskataster erfasst. Auch der Auszug des Mieters ist mittels sogenannter Freianzeige mitzuteilen. Es besteht jedoch keine Möglichkeit festzustellen, ob Mieter

die angemietete Wohnung unzulässiger Weise weitervermieten. Ein Datenabgleich zwischen Melderegister und Wohnungskataster findet nicht statt.

Grundsätzlich erfolgt eine Vermietung einer geförderten Sozial-Wohnung nur auf Nachweis eines Wohnberechtigungsscheins (WBS). Die Vergabe eines WBS ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Von daher ist davon auszugehen, dass eine Mieterin bzw. ein Mieter einer geförderten Sozial-Wohnung seine Wohnung auch selbst nutzt, um seinen eigenen Wohnbedarf zu decken. Ein entsprechender Fall erscheint dem Wohnungsamt daher als unwahrscheinlich.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Zurzeit bestehen keine konkreten Kontrollmechanismen. Kontrollen werden aber grundsätzlich durch Prüfung der eingereichten Überlassungsmitteilungen sowie ggf. durch Hinweise aus der Bevölkerung vorgenommen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Spezielle Kontrollmechanismen existieren derzeit nicht.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im WoBindG/ WoFG sind keine gesonderten Kontrollmechanismen zur Aufdeckung von irregulären Untervermietungen vorgesehen.

Die Überprüfung erfolgt im Wesentlichen lediglich anlassbezogen, z. B. durch Hinweise Dritter (oft anonym), etwa von Nachbarn oder anderen Beteiligten. Die Untervermietung einzelner Zimmer ist zulässig, sofern eine entsprechende Zustimmung des Vermieters vorliegt.

Diese wird im Regelfall jedoch nicht an das Wohnungsamt weitergeleitet. Eine weitergehende Kontrolle ist in diesen Fällen nicht vorgesehen.

Eine rechtliche Verpflichtung zur Meldung besteht grundsätzlich auch nicht, sofern lediglich ein Teil der Wohnung (bis maximal 50 %) untervermietet und die Hauptmietperson weiterhin als Bewohner/ in geführt wird. Eine behördliche Handhabe besteht in der Regel nur dann, wenn der Verdacht auf eine vollständige Überlassung der Wohnung ohne Zustimmung vorliegt und zugleich konkrete Anhaltspunkte vorliegen, etwa eine Abmeldung der Hauptmietperson oder eine bestätigte dauerhafte Abwesenheit bei gleichzeitiger Nutzung durch Dritte. Ohne eine entsprechende Beweislage ist ein Vorgehen gegen die Hauptmietperson oder den Vermieter nicht möglich. Auch eine Kündigungsanordnung setzt eine gesicherte Tatsachengrundlage voraus, die in den geschilderten Fällen in aller Regel nicht gegeben ist. Bitten um Genehmigung einer Untervermietung der gesamten Wohnung wurden bisher nicht an uns herangetragen.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Untervermietung – auch im geförderten Wohnungsbau – unterliegt gem. § 540 BGB dem Zustimmungsvorbehalt des Vermieters. Der Vermieter muss sich an die gesetzlichen Regelungen zur Überlassung von gefördertem Wohnraum halten. Diese sind im Wohnungsbindungsgesetz, Wohnraumförderungsgesetz und weiteren landesrechtlichen Vorschriften geregelt. Die Kontrolle

der rechtmäßigen Überlassung ist demnach für Untervermietungen Aufgabe des Vermieters. Hinweise Dritter oder eigene Feststellungen hierzu liegen nicht vor.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Der Fachbereich Wohnen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick geht bei der Begrifflichkeit irreguläre Untervermietungen davon aus, dass es sich hierbei um nicht genehmigte Vermietung des Mieters an Untermieter handelt. Hierfür gibt es keine Kontrollmechanismen.

Grundsätzlich gilt, das aufgrund der gesetzlichen Förderungen, der Vermieter verpflichtet ist, die Wohnungen nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins nachweist.

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten.

Falls ein Verstoß gegen die Belegungsrechte vorliegt, kann eine Kündigungsanordnung oder ggf. eine Räumungsanordnung vom Bezirksamt ausgesprochen werden. Es kann zudem ebenfalls eine Geldleistung festgesetzt werden, sie richtet sich nach dem Schaden, der dem öffentlichen Darlehensgeber entsteht, dass die Wohnung nicht einer wohnberechtigten Person zur Verfügung gestellt worden ist. Ferner ist es möglich ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegenüber dem Verfügungsberechtigten einzuleiten.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die konkreten Belegungen von Sozialbauwohnungen können aus Kapazitätsgründen nicht regelmäßig vollständig und lückenlos überprüft werden, denn das würde bedeuten, dass jede einzelne Wohnung regelmäßig vor Ort kontrolliert werden müsste. Die Kontrollmöglichkeiten können sich daher nur darauf beschränken, regelmäßig über Mieterlisten o.ä. die Belegung festzustellen und anlassbezogen in Verdachtsfällen eine genauere Prüfung, ggf. auch vor Ort, durchzuführen.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Derzeit bestehen keine Kontrollmechanismen zur Aufdeckung irregulärer Untervermietungen von Sozialwohnungen. Die Aufdeckung erfolgt in der Regel nur anlassbezogen, z. B. durch Hinweise Dritter (z. B. Nachbarn, Vermieter, Hausverwaltungen).“

Frage 2:

Wie oft wurden in den Jahren 2021, 2022, 2023, 2024 sowie im laufenden Jahr 2025 irreguläre Untervermietungen festgestellt und durch wen bzw. auf welchem Weg (z. B. durch Wohnungsunternehmen, Bezirksamter, anonyme Hinweise, Kontrollen vor Ort etc.) wurden diese festgestellt?

Antwort zu 2:

Jeder Bezirk prüft Verstöße gegen die Belegungsbindung im Rahmen seiner Zuständigkeit eigenständig. Der Senat führt generell keine Gesamtübersicht zu Verstößen gegen die Belegungsbindung in den einzelnen Bezirken.

Zur Fragestellung der berechtigten Untervermietungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen allgemein (Gesamtbestand) wird auf die Antworten der schriftlichen Anfrage Nr. 19/22710 des Abgeordneten Michael Dietmann (CDU) vom 26. Mai 2025 verwiesen.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurden in den genannten Jahren keine irregulären Untervermietungen im Bezirk Mitte festgestellt.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Infrastruktur und Städtebauförderung,

Belegungsmanagement:

„In den Jahren 2023 bis 2025 wurden Belegungskontrollen durch die gesoplan gGmbH/ SPAS-Mieterberatung durchgeführt. Daten für die Jahre 2021, 2022 liegen nicht vor.“

Im Jahr 2023 wurde keine irreguläre Untervermietung festgestellt. Im Jahr 2024 wurden drei irreguläre Untervermietungen, im Jahr 2025 bisher eine irreguläre Untervermietung im Rahmen der Überprüfung der Belegungssituation festgestellt (Verfahren wie unter Punkt 1. beschrieben).“

Wohnungsamt:

„In den Jahren 2021, 2022, 2023, 2024 und im laufenden Jahr 2025 wurden keine irregulären Untervermietungen angezeigt bzw. festgestellt und demzufolge auch nicht geahndet.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Keine von 2021 - 2024.“

Aktuell liegt eine Anfrage eines Hauptmieters einer Wohnung vor, seine Wohnung vorübergehend an Dritte mit Genehmigung zu überlassen.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Das Wohnungsamt hat keine Feststellungen getroffen.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„In Lichtenberg gab es einen anonymen Hinweis im Jahr 2025, der noch geprüft wird.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„In dem Zeitraum gab es lediglich im Jahr 2025 in Reinickendorf eine anonyme Bürgeranzeige zu einer vermuteten Untervermietung einer öffentlich geförderten Sozialbauwohnung. Aufgrund der Aktualität ist das Verfahren noch nicht beendet.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Zunächst ist festzustellen, dass eine Untervermietung von geförderten Wohnungen nicht in jedem Fall unzulässig ist. In den Jahren von 2021 bis heute ist keine unzulässige Untervermietung bekannt geworden.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„In den Jahren gab es nur vereinzelt Fälle, in denen bei der Bearbeitung des Antrages für einen Wohnberechtigungsschein aufgefallen ist, dass irreguläre Untervermietung bzw. Überbelegung von Wohnraum vorliegen könnte. In diesen Fällen wendet sich der Fachbereich Wohnen an die entsprechenden Wohnungsbaugesellschaften. Eine Statistik wird in diesen Fällen nicht erhoben.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Fachbereich Wohnen sind keine Fälle bekannt.“

Frage 3:

In welchen Bezirken traten solche Fälle besonders häufig auf?
(Bitte nach Jahren und Bezirken tabellarisch darstellen.)

Antwort zu 3:

Jahr	Anzahl der Fälle/ Bezirk
2021	0
2022	0
2023	0
2024	3 Fälle in Friedrichshain-Kreuzberg
2025	je 1 Fall in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Reinickendorf

Frage 4:

Welche konkreten Maßnahmen oder Sanktionen wurden bei Feststellung einer irregulären Untervermietung typischerweise ergriffen?

Antwort zu 4:

Welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden prüft jeder Bezirk einzelfallbezogen im Rahmen seiner Zuständigkeit und Kompetenz eigenständig.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Infrastruktur und Städtebauförderung, Belegungsmanagement:

„Das Bezirksamt weist die IBB im Rahmen der laufenden Belegungsausübung auf Verstöße im Belegungs geschehen hin. Maßnahmen zur Sanktion können nur von der IBB als Vertragspartnerin ausgeübt werden.“

Wohnungsamt:

„Keine. Möglich wäre die Erhebung von Geldleistungen (§ 25 WoBindG), die Erhebung von Bußgeldern (§ 26 WoBindG) und ggf. können auch Kündigungsaufforderungen gegenüber dem Verfügungsberechtigten ausgesprochen werden. Ein Tätigwerden setzt jedoch konkrete und nachprüfbare Anhaltspunkte voraus.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu mit:

„Da keine Verstöße festgestellt oder mitgeteilt wurden, wurden auch keine belastenden Verwaltungsakte erlassen.“

Bei einer genehmigungspflichtigen Untervermietung von mehr als 50 v. H. der Wohnfläche (§ 21 WoBindG) würde der Hauptmieter um Übersendung des passenden und gültigen WBS für die Überlassung gebeten.

Sofern kein passender WBS vorliegt, kann der Hauptmieter eine Einzelfreistellung nach § 30 WoFG zugunsten des künftigen Nutzers beantragen.

Bleibt die Nutzung rechtswidrig, kann der Hauptmieter unter Zwangsandrohung (§ 24 WoBindG) aufgefordert werden, die Nutzung durch Dritte zu beenden.

Darüber hinaus können parallel auch laufende Geldleistungen nach § 25 WoBindG bzw. § 33 WoFG gegen den Hauptmieter festgesetzt werden.

Schließlich kann auch ein Bußgeldverfahren nach § 26 WoBindG bzw. § 52 WoFG durchgeführt werden.

Schlussendlich könnte auch eine Kündigungsaufforderung an den Hauptmieter nach § 4 Abs. 8 WoBindG erfolgen.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„In solchen Fällen wird der Verfügungsberechtigte gem. § 27 Abs. 6 WoFG aufgefordert, das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden mit passendem WBS zu überlassen. Zusätzlich kann für die Dauer des Verstoßes von dem Verfügungsberechtigten eine Geldleistung bis zu monatlich 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, gefordert werden (§ 33 WoFG) und ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gem. § 52 WoFG eingeleitet werden.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Hier existieren bisher noch keine abgeschlossenen Vorgänge, so dass hierzu keine generelle Aussage möglich ist.“

Bei Feststellung einer irregulären Untervermietung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums könnten jedoch – abhängig von der konkreten Sach- und Rechtslage – folgende Maßnahmen bzw. Sanktionen in Betracht gezogen werden:

1. Anhörung des Vermieters (in Fällen, in denen Hinweise auf eine vollständige oder unzulässige Untervermietung vorliegen, wird zunächst in der Regel der Vermieter schriftlich zur Sachverhaltsaufklärung aufgefordert. Dies dient der Feststellung, ob und ggf. welche Genehmigung zur Untervermietung vorliegt).
2. Prüfung der Wohnnutzung des Hauptmieters (wird vermutet, dass die Hauptmietperson die Wohnung nicht mehr selbst nutzt, kann geprüft werden, ob weiterhin eine Wohnberechtigung besteht. Entscheidend ist dabei u. a., ob eine Abmeldung beim Bürgeramt erfolgt ist oder ob die Person tatsächlich nur noch sporadisch (z. B. zur Postabholung) in der Wohnung erscheint).
3. Veranlassung einer Kündigungsanordnung (§ 27 Abs. 6 WoFG, ist eindeutig belegt, dass die Hauptmietperson die Wohnung unrechtmäßig Dritten vollständig überlassen hat und nicht mehr selbst darin wohnt, kann eine Kündigungsanordnung gegenüber dem Vermieter geprüft werden. Diese setzt allerdings eine belastbare Beweislage voraus (z. B. Abmeldung, Nachweis dauerhafter Abwesenheit)).

In der Praxis sind solche Maßnahmen jedoch selten, da belastbare Nachweise häufig fehlen bzw. mit verhältnismäßigem Aufwand nicht erhoben werden können und insbesondere die Anmeldung der Hauptmietperson meist weiterhin besteht, was als Indiz für eine fortbestehende Wohnnutzung gilt. Die Rechtsdurchsetzung ist in solchen Fällen entsprechend erschwert.“

Frage 5:

Wie häufig wurden in den Jahren 2021 bis 2025 Maßnahmen wie Kündigungen, Vertragsstrafen oder Rückforderungen tatsächlich umgesetzt? (Bitte nach Jahren, Bezirken und Maßnahme aufschlüsseln.)

Antwort zu 5:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Infrastruktur und Städtebauförderung,

Belegungsmanagement:

„In wie vielen Fällen es in den vergangenen fünf Jahren zu Sanktionsmaßnahmen bei Vertragsbruch kam, ist dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg nicht bekannt. Hierzu muss die IBB befragt werden.“

Wohnungsamt:

„Keine Angaben zu möglichen Maßnahmen seitens des Verfügungsberechtigten liegen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg nicht vor.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„In Bezug auf irreguläre Untervermietung bisher noch keinen Fall.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Hier existiert kein abgeschlossener Vorgang, so dass derartige Maßnahmen noch nicht ergriffen wurden.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf wurden seit 2021 keine irregulären Untervermietungen von Sozialwohnungen (öffentlich geförderter Wohnraum) festgestellt und daher auch keine Maßnahmen wie Kündigungen, Vertragsstrafen oder Rückforderungen tatsächlich umgesetzt.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Vorbemerkung: Die Bezirke können bei einer Nutzung von gefördertem Wohnraum durch nicht wohnberechtigte Personen eine Kündigungsaufforderung erlassen oder eine Geldleistung, die den Charakter eines Schadensausgleichs hat, gegen den Verfügungsberechtigten festsetzen. Für Vertragsstrafen hinsichtlich des Fördervertrages bzw. Rückforderungen von Fördermitteln ist die Investitionsbank Berlin zuständig.“

Es wurden daher keine der genannten Maßnahmen (Kündigungen, Vertragsstrafen und Rückforderungen) umgesetzt.“

Frage 6:

Wie viele der aufgedeckten Fälle führten dazu, dass die betroffene Wohnung wieder in den regulären Bestand öffentlich geförderter Wohnungen aufgenommen und erneut vergeben wurde?

Antwort zu 6:

Die Dauer der Bindungen ist objekt- bzw. förderfallbezogen jeweils genau bestimmt. Sozialwohnungen werden für die Dauer der Bindungen auch in einem entsprechenden Gesamtkataster geführt. Bei Verstößen gegen die Belegungsbindung fallen die Wohnungen mithin nicht aus der Bindung. Bei einem allgemeinen Belegungsrecht hat die Vergabe der Wohnung im Bindungszeitraum auch bei Neuvermietung durch den Fördernehmer/ Vermieter eigenständig an einen entsprechend wohnberechtigten Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins zu erfolgen. Leerstand und Neuvermietung müssen hierbei dem zuständigen Bezirk jeweils angezeigt werden. Der Senat führt diesbezüglich keine Übersicht.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die zu prüfende Wohnung wurde im Laufe der Ermittlung durch Kündigung wieder frei.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Hier existiert kein abgeschlossener Vorgang, so dass hierzu keine Aussage möglich ist.“

Frage 7:

Welche Formen der Zusammenarbeit bestehen derzeit zwischen Bezirksämtern, Wohnungsbaugesellschaften und ggf. Strafverfolgungsbehörden zur Aufdeckung und Verfolgung solcher Fälle?

Antwort zu 7:

Es besteht neben der allgemeinen Zusammenarbeit keine spezielle formalisierte Form der Zusammenarbeit der genannten Stellen bezüglich der Prüfung oder Aufdeckung von unerlaubten Untervermietungen im sozialen Wohnungsbau in Berlin. Jede Stelle prüft im Rahmen ihrer Zuständigkeit eigenständig. Informationen oder Vorgänge, welche die Zuständigkeit der jeweils anderen Stelle tangieren, werden zeitnah an diese weitergegeben.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Infrastruktur und Städtebauförderung, Belegungsmanagement:

„Für die Wohnungen, die im Rahmen der Programme „Soziale Stadterneuerung ModInstRL 95“ und „Wohnungspolitische Selbsthilfe ModInstRL 96“ gefördert wurden, besteht über die Prüfungen der Belegung durch die gesoplan gGmbH/ SPAS-Mieterberatung hinaus keine Zusammenarbeit zur Aufdeckung und Verfolgung von Fällen der irregulären Untervermietung.“

Wohnungsamt:

„Es besteht keine formalisierte Zusammenarbeit zwischen dem Wohnungsamt, Wohnungsbaugesellschaften oder Strafverfolgungsbehörden zur Aufdeckung und Verfolgung von Fällen der irregulären Untervermietung. Eine Zusammenarbeit erfolgt anlassbezogen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu mit:

„Es gibt keine Plattform auf der eine Zusammenarbeit bei genehmigungspflichtigen Untervermietungen zwischen den Bezirken und den Verfügungsberechtigten stattfindet.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Zusammenarbeit zu dieser Frage erfolgt derzeit nicht. Sollte das Wohnungsamt jedoch Informationen erhalten, würde es von Amts wegen ermitteln.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Keine speziellen Vereinbarungen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Derzeit besteht keine konkrete Zusammenarbeit.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Kommunikation beschränkt sich hier ausschließlich auf Ermittlungen im Rahmen der Katasterbearbeitung zwischen dem Wohnungsamt und Verfügungsberechtigten.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es ist gängige Praxis, dass sich Vermieter geförderten Wohnraums bei rechtlichen Unsicherheiten beim Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf melden, um sich einer rechtlich-korrekten Handlungsweise zu versichern. Da im Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf seit 2021 keine

irregulären Untervermietungen von Sozialwohnungen (öffentlich geförderter Wohnraum) festgestellt wurden, waren keine weiteren Formen der Zusammenarbeit zwischen dem Wohnungsamt, Wohnungsbaugesellschaften und ggf. Strafverfolgungsbehörden zur Aufdeckung und Verfolgung solcher Fälle erforderlich.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Es findet ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Wohnungsamt und der Degewo zu allgemein aktuellen Themen statt. Der Austausch mit weiteren größeren Wohnungsgesellschaften im Bezirk Treptow-Köpenick soll bis zum Jahresende initiiert werden.

Einen Austausch mit den Strafverfolgungsbehörden gibt es nicht.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Das Wohnungsamt steht mit den Wohnungsbaugesellschaften regelmäßig in direktem Kontakt und tauscht sich über alle Fragen zur Nutzung der geförderten Wohnungen aus. Ein Kontakt zu den Strafverfolgungsbehörden besteht nicht, da keine Handlungen bekannt geworden sind, die einen Anfangsverdacht einer strafbaren Handlung begründen.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Antwort: Aktuell gibt es keine festgelegte Zusammenarbeit zwischen den oben genannten Akteuren.“

Frage 8:

Welche Überlegungen, Pläne oder Initiativen verfolgt der Senat, um bestehende Kontrollmechanismen zu überprüfen, zu verbessern oder auszuweiten?

Antwort zu 8:

Der Senat hat keine Fachaufsicht über die für die Kontrolle der Belegungsbindungen zuständigen Bezirke. Die Kontrolle privatrechtlicher Verhältnisse (BGB) obliegt ebenfalls nicht dem Senat, sondern erfolgt ggf. durch die ordentliche Gerichtsbarkeit. Der Senat wird prüfen, inwieweit Regelungen zur Untervermietung, beispielsweise eine generelle Anzeigepflicht der Untervermietung, im sozialen Wohnungsbau eingeführt werden können.

Berlin, den 25.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen