

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger und André Schulze (GRÜNE)

vom 5. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Januar 2026)

zum Thema:

**Sozialwohnungen als Spekulationsobjekt? Aktueller Stand des Ziegert-Hauses
in der Donaustraße 68–70b**

und **Antwort** vom 20. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Januar 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten André Schulze (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24690
vom 5. Januar 2026
über Sozialwohnungen als Spekulationsobjekt? Aktueller Stand des Ziegert-Hauses in der
Donaustraße 68-70b

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Neukölln um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand der Belegung im Objekt Donaustraße 68-70b?

- 1.a Wie viele der ursprünglich miet- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen sind derzeit vermietet?
- 1.b Wie viele Wohnungen stehen aktuell leer?
- 1.c Wurden einzelne Wohnungen oder Teile des Objekts verkauft - und wenn ja, in welchem Umfang (Anzahl Einheiten, Datum, Käufer*innen)?
- 1.d Falls Wohnungen verkauft wurden: Welche rechtlichen Bindungen (z. B. Belegungsrechte, Sozialbindung, Mietpreisbindung) bestehen noch für die jeweiligen Einheiten?

Antwort zu 1.:

Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist für die Überwachung der Mietpreisbindung zuständig. Die Zuständigkeit für die Überwachung der Belegungsbindung obliegt dem zuständigen Wohnungsamt.

Antwort zu 1 a:

Nach Angaben des Bezirks Neukölln sind zwei Wohnungen vermietet.

Antwort zu 1 b:

Nach Angaben des Bezirks Neukölln stehen 36 Wohnungen leer.

Antwort zu 1 c:

Gemäß Angaben der Eigentümer wurden vier Wohnungen verkauft.

1. Verkauf vom 20.12.2022
2. Verkauf vom 31.08.2023
3. Verkauf vom 05.10.2023
4. Verkauf vom 26.07.2024

Antwort zu 1 d:

Alle 40 öffentlich geförderten Wohnungen unterliegen gemäß dem bestandskräftigen und unanfechtbaren Bescheid des zuständigen Bezirksamtes Neukölln bis zum 31.12.2027 den Mietpreis- und Belegungsbindungen. Der Verkauf ändert nichts daran. Gemäß § 32 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG - darf sich der Vermieter dem Mieter gegenüber auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt.

Frage 2:

In welcher Höhe wurden bislang Strafzahlungen verhängt (bitte nach €/qm und Art der Zweckentfremdung aufschlüsseln)? Nutzt der Bezirk Neukölln mit der aktuellen Höhe den möglichen Rechtsrahmen maximal aus?

Antwort zu 2:

Aktuell ist ein Gerichtsverfahren (initiiert von der IBB) gegen den Eigentümer der 36 Wohnungen nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) wegen Verletzung der Mitwirkungspflicht gemäß § 1b des Wohnraumgesetzes Berlin (WoG Bln) anhängig. Im Rahmen des Gerichtsverfahrens wurden die angeforderten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Das Gericht hat noch nicht abschließend entschieden. Ende Oktober 2025 lag kein Mietpreisverstoß vor.

Der Bezirk Neukölln hat bisher ebenfalls keine Strafzahlungen verhängt.

Frage 3:

Welche Informationen liegen dem Senat über den Stand der verhängten fortlaufenden Sanktionszahlungen für 36 Wohnungen, die ohne Genehmigung der Selbstnutzung oder leer stehen, vor? (Bitte aktuellen Stand Zahlungseingang, Hinweise auf Zahlungsrückstände, weitere Vollstreckungsmaßnahmen)

Antwort zu 3:

Die Geldleistungsbescheide befinden sich nach Aussage des Bezirks Neukölln derzeit in der abschließenden Erstellung.

Frage 4:

Welche Maßnahmen wurden seit Mai 2025 durch den Bezirk Neukölln oder den Senat ergriffen, um sicherzustellen, dass die noch bestehenden miet- und belegungsgebundenen Wohnungen tatsächlich ausschließlich an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet werden?

Antwort zu 4:

Der Senat hat im Rahmen der Fachaufsicht über die IBB diese angewiesen, ein Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen Verletzung der Mitwirkungspflicht gemäß § 1b des Wohnraumgesetzes Berlin (WoG Bln) einzuleiten, welches noch nicht abgeschlossen ist (siehe Antwort zu 2).

Dem Bezirk Neukölln sind keine Vermietungen ohne passenden Wohnberechtigungsschein bekannt, so dass keine dahingehenden Maßnahmen erforderlich waren.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat die rechtliche Einordnung der Vermarktung von ehemals sozial gebundenem Wohnraum als Eigentumswohnungen in diesem Fall, insbesondere im Hinblick auf mögliche Verstöße gegen miet- und belegungsrechtliche Bindungen sowie auf die Frage, ob hier ordnungs- oder strafrechtliche Konsequenzen möglich oder geboten wären?

Antwort zu 5:

Bei dem genannten Objekt in der Donaustraße 68-70b handelt es sich nicht um ehemals, sondern um sozial gebundenen Wohnraum. Deshalb wurde entsprechend ein Ordnungswidrigkeitenverfahren durch die IBB eingeleitet.

Der Senat bewertet die Vermarktung von ehemals sozial gebundenem Wohnraum als Eigentumswohnungen in diesem Fall anhand der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden miet- und belegungsrechtlichen Bindungen. Entscheidend ist, ob diese Bindungen bei der Umwandlung und Veräußerung noch bestanden und eingehalten wurden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vermarktung ehemals sozial gebundenen Wohnraums als Eigentumswohnungen nur unter strikter Beachtung dieser fortbestehenden Bindungen in Betracht kommt.

Soweit miet- oder belegungsrechtliche Bindungen fortgalten und durch die Vermarktung als Eigentumswohnungen verletzt wurden, liegt ein Verstoß gegen wohnungsrechtliche Förderbestimmungen vor. Solche Sachverhalte sind grundsätzlich ordnungsrechtlich zu bewerten. Maßgeblich ist hierbei insbesondere die landesrechtliche Regelung im Wohnraumförderungsrecht des Landes Berlin (Drittes Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin, GVBl. Nr. 31 vom 29.10.2025, S. 534).

Ob und in welchem Umfang ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen sind, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen und obliegt den zuständigen Stellen. Strafrechtliche Konsequenzen kommen nach Auffassung des Senats nur dann in Betracht, wenn über die Verletzung wohnungsrechtlicher Bindungen hinaus weitere strafrechtlich relevante Tatbestände erfüllt sind, etwa bei vorsätzlicher Täuschung oder anderen Delikten nach dem Strafgesetzbuch.

Frage 6:

Welche konkreten Schritte plant der Senat, um sicherzustellen, dass sozial gebundene Wohnungen in vergleichbaren Fällen (z. B. früherer Mietwohnungsbau mit Nachbindungsfristen, siehe auch Europacity) künftig nicht entgegen der Zweckbindung in Eigentumswohnungen umgewandelt oder anders genutzt werden?

Antwort zu 6:

Der Senat plant, in vergleichbaren Fällen sicherzustellen, dass sozial gebundene Wohnungen nicht entgegen ihrer Zweckbindung in Eigentumswohnungen umgewandelt oder zweckwidrig genutzt werden. Maßgebliche rechtliche Grundlage ist dabei unter anderem Ziffer 10.10 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023), wonach die Bildung von Wohneigentum für aktuell geförderte oder zu fördernde Wohnungen während des gesamten Bindungszeitraums unzulässig ist. Ergänzend gilt § 32 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), der den Vermieter verpflichtet, die Veräußerung belegungs- oder mietgebundener Wohnungen sowie die Begründung von Wohnungseigentum unverzüglich schriftlich der zuständigen Stelle mitzuteilen und der zugleich eine Berufung auf Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB gegenüber den Mietern während bestehender Bindungen ausschließt.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) überwacht als zuständige Stelle die Einhaltung der Mietpreis- und Förderbindungen und führt bei Verstößen gegebenenfalls eigene Ordnungswidrigkeitenverfahren durch. Durch die aktuellen Neuregelungen im Wohnraumgesetz Berlin (WoG Berlin) stehen hierfür höhere Ausgleichszahlungen sowie deutlich erweiterte Bußgeldtatbestände zur Verfügung, die konsequent angewendet werden, um Verstöße effektiv zu sanktionieren.

Soweit es sich um den sogenannten „alten“ sozialen Wohnungsbau nach dem Kostenmietrecht handelt, ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Aufteilung einer Wirtschaftseinheit in Wohnungseigentum gemäß § 8b Absatz 3 Satz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) der Zustimmung der Bewilligungsstelle (Bewilligungsausschuss/IBB) bedarf. In diesen Fällen ist gemäß § 8b Absatz 3 Satz 2 WoBindG für jede einzelne Wohnung eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen; die sich daraus ergebende neue Durchschnittsmiete (Kostenmiete) bedarf wiederum nach § 8b Absatz 2 Satz 3 WoBindG der Genehmigung durch die Bewilligungsstelle.

Darüber hinaus sorgt der Senat für eine enge Abstimmung zwischen den Bezirksämtern, der IBB und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, um alle relevanten Verfahren einheitlich zu prüfen, Mieterinnen und Mieter frühzeitig zu informieren und ordnungswidriges Handeln präventiv zu verhindern. Gleichzeitig werden Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig über ihre Pflichten sowie die rechtlichen Konsequenzen einer unzulässigen Umwandlung oder Zweckentfremdung informiert. Durch diese abgestimmten rechtlichen, organisatorischen und ordnungsrechtlichen Maßnahmen soll langfristig sichergestellt werden, dass sozial gebundene Wohnungen ihrem Förderzweck entsprechend genutzt werden.

Bereits im Jahr 2025 ist die Novellierung des Wohnraumgesetzes erfolgt, mit der die Durchsetzung der Förder- und Mietpreisbindungen verschärft wurde, indem die bislang vorgesehene Geldleistung bei Verstößen von 5 auf bis zu 15 Euro pro Quadratmeter und Monat angehoben sowie der Bußgeldrahmen auf bis zu 100.000 Euro erweitert wurde.

Frage 7:

In welcher Form erfolgt die Kommunikation zwischen Senat, Bezirksamt und den Mieter*innen in diesem Objekt über die laufenden Verfahren und deren Ergebnisse?

Antwort zu 7:

Die Kommunikation erfolgt abgestuft nach Zuständigkeiten. Für die Kontrolle und Durchsetzung der Belegungsbindungen in dem betreffenden Objekt ist das Wohnungsamt des Bezirksamts Neukölln zuständig. Es prüft mögliche Verstöße und erlässt sowie vollzieht ordnungsrechtliche Maßnahmen, einschließlich der Festsetzung von Bußgeldern oder Geldleistungen bei bindungswidriger Nutzung oder Überlassung von Wohnraum. Die direkte Information der Mieterinnen und Mieter zu bindungsrechtlichen Fragestellungen und laufenden Verfahren erfolgt durch das Bezirksamt, insbesondere über schriftliche Mitteilungen, Anhörungen und Bescheide, soweit sie beteiligt sind oder ein berechtigtes Informationsinteresse besteht.

Hinsichtlich der wohnraumförderrechtlichen Aspekte und Mietpreisbindungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB) zuständig. Sie überwacht die Förderbedingungen, kann bei Verstößen eigenständig Maßnahmen wie Rückforderungen oder weitergehende förderrechtliche Konsequenzen ergreifen. Die IBB führt in diesem Objekt ein eigenes Ordnungswidrigkeitenverfahren. In diesem Zusammenhang steht sie auch in Austausch mit dem Anwalt der Eigentümer.

Der Senat ist in diesen Verfahren nicht vollziehend tätig, sondern übernimmt eine koordinierende und unterstützende Rolle. Sie stimmt sich fachlich mit dem Bezirksamt und der IBB ab, bündelt Informationen und begleitet die Verfahren im Rahmen ihrer aufsichtlichen und strategischen Zuständigkeit. Über den allgemeinen Stand und die Ergebnisse der Verfahren wird – soweit rechtlich zulässig – in zusammengefasster und anonymisierter Form informiert, etwa im Rahmen parlamentarischer Auskünfte. Eine weitergehende einzelfallbezogene Kommunikation erfolgt aus verfahrens- und datenschutzrechtlichen Gründen nicht.

Berlin, den 20.01.2026

In Vertretung

Machulik

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen