

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Johannes Martin (CDU)

vom 12. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. März 2026)

zum Thema:

Kontrolle von Mietpreis- und Belegungsbindungen in Marzahn-Hellersdorf

und **Antwort** vom 27. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Martin (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25512

vom 12. März 2026

über Kontrolle von Mietpreis- und Belegungsbindungen in Marzahn-Hellersdorf

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 den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie oft wurden im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Mietpreis- und Belegungsbindungen 2023, 2024 und 2025 kontrolliert?

Frage 3:

Wie viele Verstöße wurden festgestellt und mit welchem Ergebnis wurden sie verfolgt?

Antwort zu 1 und 3:

Für die Prüfung der Mietpreise von Sozialwohnungen wird zu Grunde gelegt, dass sich die Frage auf die Mieten der im 1. Förderweg (bis 1997) geförderten Wohnungen bezieht, die kostenmietrechtlich aufgrund aufzustellender Wirtschaftlichkeitsberechnung objektspezifisch zu bestimmen und fortzuschreiben sind. Von den 13 Objekten mit 1.105 Sozialwohnungen (1. Förderweg) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden von der für die Mietpreisprüfung zuständigen

Investitionsbank Berlin (IBB) in den Jahren 2023-2025 insgesamt 6 Objekte mit 898 Wohnungen geprüft, wobei ein Objekt mit 220 Wohnungen sowohl in 2024 als auch in 2025 einen Prüfungsanlass hatte; dabei wurde jeweils kein Mietpreisverstoß festgestellt (Werte für Einzeljahre siehe folgende Tabelle).

Prüfung von Mieten des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf					
Jahr	Gebundene Bestände		Mietpreisprüfungen		Ergebnis
	Objekte	Wohnungen	Objekte	Wohnungen	
2023	13	1.105	2	132	kein Mietpreisverstoß
2024	13	1.105	1	220	kein Mietpreisverstoß
2025	13	1.105	3	546	kein Mietpreisverstoß
Daten: Investitionsbank Berlin					

Eine Kontrolle der Belegungsbindungen erfolgt regelmäßig mit dem Eingang von Überlassungsmitteilungen und Freianzeigen im zuständigen Wohnungsamt (vgl. Antwort zu Frage 5):

Anzahl der Freianzeigen und Überlassungsmitteilungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf				
Jahr	Freianzeigen	Überlassungsmitteilungen	Prüfungen insgesamt	Ergebnis
2023	63	582	645	Keine Verstöße
2024	75	548	623	Keine Verstöße
2025	15	13	28	Keine Verstöße
Daten: Auswertung aus dem Fachverfahren				

Frage 2:

Für welche Objekte und mit welchem Ergebnis wurden diese Kontrollen durchgeführt?

Antwort zu 2:

Eine objektbezogene Auswertung ist aus Gründen der Einhaltung des Datenschutzes nicht möglich. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Frage 4:

Wie erfolgt die Kontrolle der Mietpreisbindungen in Marzahn-Hellersdorf?

Antwort zu 4:

Die Kontrolle der Mietpreise erfolgt - wie in anderen Bezirken auch - folgendermaßen:

Je nach Prüfungsanlass (siehe Antwort 6) wird die Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) bis zum Stichtag des jeweiligen Geschäftsvorfalles nach Aktenlage fortgeschrieben. Das Ergebnis wird erforderlichenfalls verglichen mit der durch den Vermieter erstellten WB (bzw. Mietbegehren oder Wohnungslisten). Im Falle eines vermuteten Mietpreisverstoßes wird der Vermieter zur Stellungnahme aufgefordert. Bestätigt sich hierbei die Vermutung, wird der Vermieter gebeten, den Mietpreisverstoß zu beenden, ggf. überhöht vereinnahmte Beträge verzinslich zu erstatten

und entsprechende Nachweise (z. B. Korrekturschreiben, Kontoauszüge) zu übersenden. Parallel werden die jeweiligen Mietenden über das Prüfungsergebnis unterrichtet und darauf hingewiesen, dass deren Anspruch nur rein zivilrechtlich (aus dem Mietverhältnis heraus) durchgesetzt werden kann. Weist der Vermieter die Beendigung des Mietpreisverstoßes nicht nach, wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen Verstoßes gegen die mit Annahme der Förderung übernommenen Verpflichtungen (also nur die preisrechtlich zulässige Miete zu begehren) eingeleitet.

Frage 5:

Wie erfolgt die Kontrolle der Belegungsbindungen in Marzahn-Hellersdorf?

Antwort zu 5:

Die Kontrolle der Belegungsbindung erfolgt durch das zuständige Wohnungsamt. Grundlage hierfür sind in aller Regel die von den Vermietenden eingereichten Überlassungsmitteilungen und Freianzeigen, die im Fachverfahren erfasst und fortlaufend ausgewertet werden.

Die Prüfung findet somit regelmäßig bei Vermietung sowie bei Auszug aus einer geförderten Wohnung oder anlassbezogen statt. Dabei erfolgt im Fachverfahren ein Abgleich mit den für die jeweilige Wohnung geltenden Belegungsvoraussetzungen.

Frage 6:

In welchem Turnus erfolgen diese Kontrollen?

Antwort zu 6:

Gemäß § 4 Abs. 4 Buchstabe a) Investitionsbankgesetz soll durch die IBB die Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete jährlich bei 20 Prozent der im 1. Förderweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen geprüft werden.

Eine Prüfung des Mietpreises für Sozialwohnungen kann von Mietenden bei der Mietpreisstelle im Hause der IBB beantragt werden, sofern Zweifel an der Richtigkeit der Mietforderung bestehen. Des Weiteren ergeben sich die unterschiedlichsten anlassbezogenen Prüfungen, um den richtlinienkonformen Förderungsverlauf zu gewährleisten. Prüfungen erfolgen z. B. bei Finanzierungsänderungen, Einsetzen der Bedienung der Aufwendungshilfedarlehen, Mietkonzepten, vorzeitiger Ablöse der Aufwendungshilfedarlehen, Erbbauzins erhöhungen, Umwandlung in Wohnungseigentum, baulichen Änderungen (insbes. Modernisierungen), Umstellung der Wärmeversorgung, notleidenden Objekten, etc.

Die Kontrollen der Belegungsbindungen unterliegen keinem Turnus. Eine Kontrolle erfolgt regelmäßig mit dem Eingang einer Überlassungsmitteilung, einer Freianzeige oder anlassbezogen.

Berlin, den 27.03.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen