

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 28. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mai 2026)

zum Thema:

Überprüfung von Sozialwohnungen durch die IBB bzw. die Bezirke

und **Antwort** vom 10. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26190

vom 28. Mai 2026

über Überprüfung von Sozialwohnungen durch die IBB bzw. die Bezirke

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Im Doppelhaushalt 2026 / 2027 sind im Einzelplan 12 auf S. 247 für Leistungen der Investitionsbank Berlin (IBB) folgende Erläuterungen ausgebracht:

„Die Ausgaben sind für gesetzlich vorgegebene Prüfungen der Investitionsbank Berlin im Sozialen Wohnungsbau (Mieten, Betriebskosten; Instandsetzung) vorgesehen (Investitionsgesetz Berlin (IBBG)). Hierfür sind in 2026 und 2027 Ausgaben von jeweils 1.066.000 € veranschlagt.“

Frage 1:

In welchem Umfang (in Prozent der laufenden Förderverträge) werden

- a) die Miethöhen,
- b) der Ansatz der Betriebskosten und
- c) die Durchführung der laut II. BV vorgesehenen Instandhaltungsleistungen überprüft?
- d) Wie viele Personen innerhalb der IBB waren 2025 mit der Durchführung der lt. Investitionsbankgesetz vorgeschriebenen Prüfungen befasst?
- e) Welche Erkenntnisse hat der Senat aus diesen Prüfungen gewonnen?
- f) Welche Konsequenzen werden aus eventuellen Verstößen gegen die zulässigen Miethöhen gezogen?
- g) Wird tatsächlich durch die IBB auf die Durchführung notwendiger Instandhaltung gedrängt?

Antwort zu 1, 1 a) – 1 c):

Gemäß § 4 Abs. 4 Buchstaben a) bis c) Investitionsbankgesetz soll durch die IBB jährlich bei 20 % der im 1. Förderweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Einhaltung der

preisrechtlich zulässigen Miete, der letzten Betriebskostenabrechnung sowie der ausreichenden Instandhaltung der Objekte geprüft werden. Ergänzend hierzu berät die IBB die Eigentümer, insbesondere älterer im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Objekte, zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen.

Antwort zu 1 d):

In der IBB waren 2025 mit der Durchführung der lt. Investitionsbankgesetz vorgeschriebenen Prüfungen Mitarbeitende mit ca. 5,9 Mitarbeiterkapazitäten befasst.

Antwort zu 1 e):

Die Prüfungen der IBB ergaben keine systematischen Mietpreisverstöße, die strategische, den gesamten Bestand erforderliche Maßnahmen begründen. Die Erfahrungen der IBB aus der Instandhaltungskontrolle und Modernisierungsberatung fließen ein in die Fortentwicklung der Berliner Modernisierungsförderung, die für Bestände des traditionellen sozialen Wohnungsbaus (Bewilligungen bis 1997) gesonderte Regelungen enthält.

Antwort zu 1 f):

Ergibt sich aus der bis zum Stichtag des jeweiligen Geschäftsvorfalles der nach Aktenlage fortgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) sowie dem ggf. erforderlichen Abgleich mit der durch den Vermieter erstellten WB (bzw. Mietbegehren oder Wohnungslisten) ein vermuteter Mietpreisverstoß, 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.

Antwort zu 1 g):

In der Regel ist die Pflicht zur Instandhaltung in den Darlehensbedingungen der jeweiligen Schuldurkunden enthalten. Bei einem Verstoß gegen die Instandhaltungspflicht können durch die IBB Maßnahmen aus der Schuldurkunde eingeleitet werden, die bis zu einer Kündigung der Darlehen führen können.

Frage 2:

Mit dem neuen Wohnraumsicherungsgesetz wurde mit Artikel 1 im Wohnraumgesetz Berlin eine Regelung zur Untervermietung von Sozialwohnungen eingeführt.

- a) Wer ist für die Überprüfung der Regelungen zuständig?
- b) Sofern die Bezirke hierfür zuständig sind, wie viele Personalstellen stehen hierfür je Bezirk zur Verfügung?
- c) Falls die IBB hierfür beauftragt wurde, mit welchen Dienstleistungskosten wird hierfür gerechnet?
- d) Auf welchem Hintergrund (Datenlage) wurde die Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin vorgenommen? Wie viele Verstöße wurden bisher mitgeteilt?

Antwort zu 2, 2 a bis c):

Der Entwurf des Wohnraumsicherungsgesetz ist derzeit Gegenstand der parlamentarischen Beratungen und das Abgeordnetenhaus hat noch kein Wohnraumsicherungsgesetz beschlossen.

Antwort zu 2 d):

Die vom Senat vorgeschlagenen Änderungen des Wohnraumgesetzes Berlin dienen einer konsequenteren und zielgerichteteren Anwendung der Regelungen des sozialen Wohnungsbaus sowie einem verbesserten Schutz der Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen. Hintergrund ist insbesondere die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Berlin: Während das Wohnraumgesetz Berlin bei seinem Inkrafttreten im Jahr 2011 ausschließlich Wohnungen des sogenannten „alten“ sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) erfasste, fördert das Land Berlin seit 2014 wieder den Neubau von Sozialwohnungen auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes. Da sich die rechtlichen Rahmenbedingungen und Förderstrukturen der alten und neuen Sozialwohnungen erheblich unterscheiden, besteht aus Sicht des Senats gesetzgeberischer Klarstellungsbedarf hinsichtlich der Anwendbarkeit einzelner Regelungen. Dies betrifft insbesondere die neu vorgesehenen Vorschriften zur Anzeigepflicht bei Untervermietung, zu Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen die Untervermietungsregelungen sowie zu den Folgen von Verstößen gegen Förderzusagen. Angaben zur Anzahl bisher festgestellter oder mitgeteilter Verstöße liegen nicht vor.

Frage 3:

Sollten die Bezirke für Überprüfung der Regelung zur Untervermietung von Sozialwohnungen zuständig sein:

- a) Gibt es bereits Bezirke, welche mit Überprüfungen der Regelung zur Untervermietung von Sozialwohnungen bereits Erfahrungen gemacht haben? Wenn ja, welche? Wenn nein, welche Gründe sieht der Senat, dass Überprüfungen der Regelungen zur Untervermietung von Sozialwohnungen unterlassen werden?
- b) Welches Unterstützungsangebot stellt der Senat den Bezirken hier bereit? Welche Unterstützungsleistungen wurden seitens der Bezirke bereits in Anspruch genommen?
- c) Welche finanziellen Risiken bestehen für die Bezirke?
- d) Wie sind die rechtlichen Risiken für die Bezirke finanziell abgedeckt?

Antwort zu 3, 3 a und b):

Für den bestehenden Sozialwohnungsbestand des 1. Förderwegs bestehen bereits Regelungen zur Kontrolle der Belegungs- und Mietpreisbindungen. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970). Danach wird der Hauptmieter bei einer vollständigen oder mehr als hälftigen Untervermietung der Wohnung gemäß § 21 WoBindG wie ein Verfügungsberechtigter behandelt. In diesen Fällen muss auch der Untermieter die Voraussetzungen der Belegungsbindung erfüllen und grundsätzlich über einen gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen. Darüber hinaus regeln § 31 und § 26 Abs. 3 NMV 1970 die Erhebung eines begrenzten Untermietzuschlags. Die Kontrolle der Mietpreisbindungen obliegt der Investitionsbank Berlin (IBB) als Förder- und Mietpreisstelle, während die Kontrolle der Belegungsbindungen durch die jeweils zuständigen Bezirksämter erfolgt. Dabei handelt es sich jedoch nicht um systematische Kontrollen von Untervermietungen, sondern überwiegend um anlassbezogene Prüfungen

aufgrund von Hinweisen Dritter oder im Rahmen bestehender Verfahren zur Überprüfung von Belegungsbindungen.

Antwort 3 c und d):

Finanzielle Risiken für die Bezirke ergeben sich vor allem aus dem Verwaltungsaufwand für die Prüfung von Verdachtsfällen und die Durchführung gegebenenfalls erforderlicher Verwaltungsverfahren. Die rechtlichen Risiken bewegen sich im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Zuständigkeiten. Je nach Einzelfall kommen bei festgestellten Verstößen Geldleistungen, Bußgeldverfahren oder wohnungsrechtliche Maßnahmen wie Kündigungsaufforderungen in Betracht. Eine gesonderte finanzielle Absicherung rechtlicher Risiken besteht nicht. Welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden prüft jeder Bezirk einzelfallbezogen im Rahmen seiner Zuständigkeit und Kompetenz eigenständig.

Frage 4:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 4:

Eine Fristsetzung zur Beantwortung der vorliegenden Frage gegenüber den Bezirken war nicht erforderlich.

Berlin, den 10.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen