



GESELLSCHAFT  
FÜR FREIHEITSRECHTE

23. April 2026 | Rechtsgutachten

# BERLIN OHNE DACH?

Zur Zukunft des sozialen  
Wohnraums in Berlin

Gesetzentwurf



## Impressum

### Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V.

Boyenstr. 41  
10115 Berlin  
Telefon 030 549 08 10 – 0  
Fax 030 549 08 10 – 99  
info@freiheitsrechte.org  
PGP/GPG Key ID FA2C23A8

### Kontoverbindung

IBAN: DE 88 4306 0967 1182 9121 00  
BIC: GENODEM1GLS  
GLS Gemeinschaftsbank eG

### Vertreten durch den Vorstand des Vereins

Prof. Dr. Nora Markard  
Prof. Dr. Boris Burghardt  
Dr. John Philipp Thurn  
Prof. Dr. Dana-Sophia Valentiner  
Felix Reda  
Prof. Dr. Leonie Steinl, LL.M.

### V.i.S.d.P.

Malte Spitz  
Boyenstr. 41  
10115 Berlin

### Autorinnen

Dr. Alina Holze  
unter Mitwirkung von  
Mareile Dedekind, LL.M. und  
Sarah Lincoln

### Layout

Bernhard Leitner

### Lizenz

Dieses Werk ist unter Creative Commons-Lizenz - CC-BY-4.0 lizenziert.



Gesamte Studie ist zu finden unter

[https://freiheitsrechte.org/.../GFF\\_Studie-Berlin-ohne-Dach.pdf](https://freiheitsrechte.org/.../GFF_Studie-Berlin-ohne-Dach.pdf)



# Der Gesetzentwurf

## **Gesetz zur Wohnraumbewirtschaftung des Landes Berlin (Wohnraumbewirtschaftungsgesetz Berlin – WBG Bln)**

Artikel 1: Gesetz zur Einführung einer Sozialwohnungsquote (SWG)

Artikel 2: Gesetz über die Errichtung des Landesamts für Wohnungswesen (LWG)

Artikel 3: Inkrafttreten des Gesetzes

### **Artikel 1: Gesetz zur Einführung einer Sozialwohnungsquote (SWG)**

#### **Erster Teil: Allgemeine Vorschriften**

§ 1 Zweck des Gesetzes

§ 2 Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen

§ 3 Wohnungsbestand

§ 4 Kreis der Berechtigten

#### **Zweiter Teil: Sozialwohnungsquote**

§ 5 Verpflichtung zur sozialgerechten Vermietung (Sozialwohnungsquote)

§ 6 Erfüllung der Sozialwohnungsquote

§ 7 Streuung der Sozialwohnungen

§ 8 Wegfall der Sozialbindung bei Fehlbelegung

#### **Dritter Teil: Miethöhe**

§ 9 Miethöhe

§ 10 Härtefall

#### **Vierter Teil: Besonderer Wohnbedarf**

§ 11 Verfahren zur Vermittlung von Menschen mit besonderem Wohnbedarf

§ 12 Wohnraumsicherung und Schadensregulierung bei besonderem Wohnbedarf

#### **Fünfter Teil: Überwachung**

§ 13 Anzeige-, Berichts- und Nachweispflichten

§ 14 Anzeigepflicht

§ 15 Berichtspflicht

§ 16 Überprüfung der Wohnberechtigung

§ 17 Kontrollbefugnisse des Landesamts für Wohnungswesen

#### **Sechster Teil: Wohnungskataster und Datenschutz**

§ 18 Wohnungskataster

§ 19 Datenschutz der Auskunftspflichtigen

#### **Siebter Teil: Schlussbestimmungen**

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

§ 21 Vorteilsabschöpfung

§ 22 Rechtsnachfolge

§ 23 Verwaltungsrechtsweg

§ 24 Evaluation

## **Erster Teil: Allgemeine Vorschriften**

### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

<sup>1</sup>Dieses Gesetz dient der Schaffung und Erhaltung von ausreichend Sozialwohnungen im Land Berlin. <sup>2</sup>Es stellt den Zugang zu Sozialwohnungen für Menschen, die sich am Wohnungsmarkt aus eigener Kraft nicht selbst mit Wohnraum versorgen können, und die zweckgemäße Nutzung von Wohnraum sicher.

### **§ 2 Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen**

<sup>1</sup>Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen im Sinne dieses Gesetzes sind alle natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften, die im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Wohnraum vermieten oder einer dritten Person sonst gegen Entgelt zur Nutzung überlassen. <sup>2</sup>Als einzelner Wohnungseigentümer oder einzelne Wohnungseigentümerin gilt auch, wer das Wohnungseigentum auf mehrere Personen oder Personengesellschaften verteilt, sofern diese eine wirtschaftliche Einheit bilden und unter einer einheitlichen Leitung stehen. <sup>3</sup>Kein Wohnungseigentümer und keine Wohnungseigentümerin im Sinne dieses Gesetzes ist, wer die Vermietung oder sonstige entgeltliche Nutzungsüberlassung ausschließlich zur Verwaltung fremden Wohnungseigentums unternimmt und wem auch kein mit dem Eigentum vergleichbares wirtschaftliches Verfügungsrecht an den verwalteten Wohnungen zusteht.

### **§ 3 Wohnungsbestand**

- (1) Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist jede in Berlin belegene baulich abgeschlossene Raumeinheit, die zur Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet ist, unabhängig von der Zahl der darin enthaltenen Räume.
- (2) <sup>1</sup>Zum Wohnungsbestand gehören alle im Allein- oder Mehrheitseigentum stehenden Wohnungen des Wohnungseigentümers oder der Wohnungseigentümerin. <sup>2</sup>Dazu gehören auch Wohnungen, die mit einer Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz Berlin zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.
- (3) <sup>1</sup>Nicht zum Wohnungsbestand gehören
  1. Raumeinheiten, die
    - a) als Gemeinschaftsunterkünfte, insbesondere zur Unterbringung nach dem Asylgesetz oder dem Allgemeinen Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung,
    - b) als Unterkünfte für kranke oder pflegebedürftige Menschen;
    - c) als Hafträume in Justizvollzugsanstalten;
    - d) als Patientenzimmer in Krankenhäusern, in medizinischen Versorgungszentren oder in vergleichbaren Einrichtungen genutzt werden, sowie

2. Neubauten sowie Wohnungen nach Maßgabe von § 1 des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln).

<sup>2</sup>Neubauten sind solche Raumeinheiten, deren Errichtung weniger als zehn Jahre zurückliegt. <sup>3</sup>Der Zeitraum nach Satz 2 beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Neubau errichtet wurde.

#### **§ 4 Kreis der Berechtigten**

- (1) Zum Bezug einer Sozialwohnung im Sinne von § 5 Absatz 1 Satz 2 ist berechtigt, wer einen Wohnberechtigungsschein nach Maßgabe von § 27 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG vorweist.
- (2) Zum Bezug einer Sozialwohnung im Sinne von § 5 Absatz 2 Satz 1 ist berechtigt, wer neben dem Wohnberechtigungsschein nach Absatz 1 einen Nachweis für den besonderen Wohnbedarf im Sinne von § 5 Absatz 2 Satz 2 in Form eines Wohnberechtigungsscheins für besonderen Wohnbedarf erbringt.

#### **Zweiter Teil: Sozialwohnungsquote**

##### **§ 5 Verpflichtung zur sozialgerechten Vermietung (Sozialwohnungsquote)**

- (1) <sup>1</sup>Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen von mehr als 50 Wohnungen (Sozialverpflichtete) sind verpflichtet, einen Teil ihres Wohnungsbestandes als Sozialwohnungen zu vermieten (Allgemeine Sozialwohnungsquote). <sup>2</sup>Ab einem Bestand von
  1. 50 Wohnungen sind zehn Prozent der Wohnungen;
  2. mehr als 100 Wohnungen sind 15 Prozent der Wohnungen;
  3. mehr als 500 Wohnungen sind 20 Prozent der Wohnungen
  4. mehr als 1000 Wohnungen sind 30 Prozent der Wohnungenals Sozialwohnungen zu vermieten.
- (2) <sup>1</sup>Von den nach Absatz 1 zu vermietenden Wohnungen sind jeweils mindestens 20 Prozent an Haushalte mit besonderem Wohnbedarf als Sozialwohnungen zu vermieten (Besondere Sozialwohnungsquote). <sup>2</sup>Besonderer Wohnbedarf liegt in der Regel vor bei Personen, die
  1. wohnungslos, in Not- oder Behelfsunterkünften untergebracht oder von Wohnungslosigkeit akut bedroht sind,
  2. von häuslicher Gewalt bedroht oder betroffen sind,
  3. eine festgestellte Schwerbehinderung (Grad von mindestens 50) haben und deren aktuelle Wohnverhältnisse aufgrund der anerkannten Leiden unzumutbar sind,
  4. in einer gravierend überbelegten Wohnung wohnen.

<sup>3</sup>Eine Wohnung gilt in der Regel als gravierend überbelegt, wenn die Zahl der Wohnräume die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen um zwei oder mehr unterschreitet.

- (3) Die nach Abzug der Wohnungen nach Absatz 2 verbleibenden Sozialwohnungen sind zu 25 Prozent an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein 100, zu 25 Prozent an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein 140, zu 25 Prozent an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein 180 und zu 25 Prozent an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein 220 zu vermieten.

## **§ 6 Erfüllung der Sozialwohnungsquote**

- (1) Zur Erfüllung der Sozialwohnungsquote hat der oder die Sozialverpflichtete jede zweite freiwerdende, nicht preisgebundene Wohnung als Sozialwohnung anzubieten.
- (2) <sup>1</sup>Die nach Absatz 1 angebotenen Sozialwohnungen sind nach einem Rotationsprinzip an Haushalte mit besonderem Wohnbedarf und WBS 100, 140, 180, 220 im Sinne von § 5 Absatz 2 und 3 zu vergeben. <sup>2</sup>Sozialverpflichtete mit mehr als 1000 Wohnungen dürfen zur Erfüllung ihrer Pflichten nach § 7 Absatz 1 und 3 vom Rotationsprinzip abweichen.
- (3) <sup>1</sup>Innerhalb der ersten 36 Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes muss der oder die Sozialverpflichtete 50 Prozent der Sozialwohnungsquote nach § 5 Absatz 1 erreichen. <sup>2</sup>Hierzu dürfen bestehende Mietverträge entsprechend angepasst werden, wenn die Voraussetzungen für die Vermietung als Sozialwohnraum nach § 4 vorliegen und der Mieter oder die Mieterin einverstanden ist. <sup>3</sup>Kann der oder die Sozialverpflichtete die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllen, weil die Fluktuation in seinem oder ihrem Wohnungsbestand zu gering war und nicht hinreichend Haushalte in den bestehenden Mietverhältnissen die Voraussetzungen des § 4 erfüllen, ordnet das Landesamt für Wohnungswesen entsprechend § 21 die Vorteilsabschöpfung an. <sup>4</sup>Die Höhe der Abschöpfung bestimmt sich in diesem Fall nach der Differenz zwischen der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter im Wohnungsbestands des oder der Sozialverpflichteten und der zulässigen Miete der fehlenden Sozialwohnungen, wobei deren Größe mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Wohnungsbestand des oder der Sozialverpflichteten im Anwendungsbereich anzusetzen ist.
- (4) Ist die Quote erreicht, müssen Wohnungen, die aufgrund von Fehlbelegung gemäß § 8 oder Beendigung des Mietverhältnisses aus der Sozialbindung fallen, durch die nächste freiwerdende Wohnung ersetzt werden.

## **§ 7 Streuung der Sozialwohnungen**

- (1) Die Sozialwohnungsquote ist, soweit möglich, nach Art, Lage und Größe des angebotenen Wohnraums proportional aus dem gesamten Bestand des oder der Sozialverpflichteten zu erfüllen.

- (2) Bei Sozialverpflichteten mit einem Wohnungsbestand von bis zu 1000 Wohnungen gilt Absatz 1 für die Neuvermietungen als erfüllt, wenn das Rotationsprinzip nach § 6 Absatz 2 eingehalten ist.
- (3) Bei Sozialverpflichteten mit einem Wohnungsbestand von mehr als 1000 Wohnungen gilt Absatz 1 als erfüllt, wenn
  1. die durchschnittliche Größe der Sozialwohnungen die durchschnittliche Größe der Wohnungen im Gesamtbestand nicht um mehr als 20 Prozent unterschreitet und
  2. die Sozialwohnungsquote des oder der Sozialverpflichteten im jeweiligen Bezirk nicht um mehr als 20 Prozent von der Sozialwohnungsquote des oder der Sozialverpflichteten im Anwendungsbereich dieses Gesetzes abweicht und
  3. keine auffälligen Abweichungen von den in § 5 genannten Vermietungsquoten feststellbar sind, wobei eine Übererfüllung der besonderen Sozialwohnungsquote nach § 5 Absatz 2 Satz 1 unschädlich ist.

### **§ 8 Wegfall der Sozialbindung bei Fehlbelegung**

- (1) <sup>1</sup>Hat die Wohnberechtigung der Mieter und Mieterinnen nach § 4 von Anfang an nicht bestanden oder fällt diese im Laufe des Mietverhältnisses weg, fällt die Wohnung aus der Sozialbindung. <sup>2</sup>Hiermit entfalten zugleich die Mietpreis- und Belegungsbindung keine Wirkung mehr. <sup>3</sup>Die Wohnung wird nicht mehr auf die Sozialwohnungsquote nach § 5 angerechnet.
- (2) <sup>1</sup>Liegen die Voraussetzungen des Absatz 1 Satz 1 vor, darf der oder die Sozialverpflichtete die nach § 9 geschuldete Miete um bis zu 10 Prozent erhöhen. <sup>2</sup>§ 558a BGB gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass der oder die Sozialverpflichtete dem Mieter oder der Mieterin den Umstand und Zeitpunkt des Entfalls der Mietpreisbindung sowie das Miethöhenverlangen mitteilt. <sup>3</sup>Für die Zukunft unterliegt das Mietverhältnis den Vorschriften der §§ 535 ff. BGB.

## **Dritter Teil: Miethöhe**

### **§ 9 Miethöhe**

- (1) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände oder sonstiger Geldleistungen, die im Zusammenhang mit der Überlassung der Wohnung vereinbart werden und die der Mieter oder die Mieterin zusätzlich zur Nettokaltmiete zu erbringen hat.
- (2) Die Miete beträgt bei Haushalten mit einem WBS 100 30 Prozent, bei Haushalten mit einem WBS 140 25 Prozent, bei Haushalten mit einem WBS 180 20 Prozent und bei Haushalten mit einem WBS 220 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 2 BGB.

- (3) Soweit die ortsübliche Vergleichsmiete im Laufe des Mietverhältnisses um mehr als zehn Prozent steigt, darf der oder die Sozialverpflichtete die Miete in entsprechender Anwendung von Absatz 2 erhöhen.

### **§ 10 Härtefall**

- (1) Zur Vermeidung einer unbilligen Härte kann die zuständige Behörde auf Antrag des oder der Sozialverpflichteten festlegen, dass eine höhere als die für eine Sozialwohnung zulässige Miete vereinbart werden kann.
- (2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

## **Vierter Teil: Besonderer Wohnbedarf**

### **§ 11 Verfahren zur Vermittlung von Menschen mit besonderem Wohnbedarf**

- (1) Die Vermittlung von Menschen mit besonderem Wohnbedarf erfolgt durch die Sozialen Wohnhilfen und das Landesamt für Wohnungswesen.
- (2) Die Sozialen Wohnhilfen stellen den nach § 5 Absatz 2 Satz 2 berechtigten Personen einen Wohnberechtigungsschein für besonderen Wohnbedarf aus.
- (3) <sup>1</sup>Das Landesamt für Wohnungswesen leitet eingehende Wohnungsangebote der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen nach der Prüfung und Registrierung innerhalb von zwei Tagen an die örtlich zuständige Soziale Wohnhilfe weiter. <sup>2</sup>Die Soziale Wohnhilfe benennt dem Landesamt für Wohnungswesen innerhalb von einer Woche mindestens zwölf zum Vertragschluss infrage kommende berechnete Wohnungsbewerbende (Benennungsrecht). <sup>3</sup>Von diesen zwölf Nennungen leitet das Landesamt für Wohnungswesen vier Nennungen unverzüglich an den Sozialverpflichteten oder die Sozialverpflichtete weiter.
- (4) <sup>1</sup>Kommt innerhalb von zwei Wochen kein Mietvertrag mit einer der benannten Personen zustande, werden dem oder der Sozialverpflichteten vier weitere Berechnete benannt. <sup>2</sup>Dieses Verfahren kann maximal zwei Mal wiederholt werden. <sup>3</sup>Sofern aus von dem oder der Sozialverpflichteten zu vertretenden Gründen kein Mietvertrag über das Benennungsverfahren zustande kommt, kann das Landesamt für Wohnungswesen eine geeignete und berechnete Person zuweisen (Besetzungsrecht).
- (5) Ein mit einer berechtigten Person im Sinne des § 5 Absatz 2 Satz 2 abgeschlossener Mietvertrag wird dem Landesamt für Wohnungswesen unverzüglich von dem oder der Sozialverpflichteten gemeldet, spätestens aber innerhalb von zehn Werktagen.

## **§ 12 Wohnraumsicherung und Schadensregulierung bei besonderem Wohnbedarf**

- (1) <sup>1</sup>Der oder die Sozialverpflichtete teilt dem Landesamt für Wohnungswesen jede Mietvertragsverletzung mit, die eine Beendigung des Mietverhältnisses begründen kann. <sup>2</sup>Liegen Mietrückstände vor, haben der oder die Sozialverpflichtete dies dem Landesamt für Wohnungswesen spätestens bei einem Rückstand von einer Monatsmiete mitzuteilen.
- (2) <sup>1</sup>Zum Zwecke der Wohnungssicherung der Mieter und Mieterinnen schöpft das Landesamt für Wohnungswesen zunächst alle sozialhilferechtlichen Möglichkeiten einschließlich der Mietkostenübernahmen aus. <sup>2</sup>Bei Ausgleich der Mietrückstände wird das Mietverhältnis fortgesetzt, es sei denn das Mietverhältnis könnte aus anderen Gründen nach § 573 BGB gekündigt werden.
- (3) <sup>1</sup>Soweit ein Mieter oder eine Mieterin dem oder der Sozialverpflichteten einen Vermögensschaden zugefügt hat, ohne dass dieser ausgeglichen worden ist, kann der oder die Sozialverpflichtete vom Landesamt für Wohnungswesen die Erstattung des Schadens verlangen (Schadensregulierung). <sup>2</sup>Die Schadensregulierung setzt voraus, dass
1. der oder die Sozialverpflichtete den Schaden innerhalb eines Jahres nach Kenntnisnahme gemeldet,
  2. der oder die Sozialverpflichtete zuvor die Mitteilungspflichten nach Absatz 1 erfüllt hat.
- <sup>3</sup>Der oder die Sozialverpflichtete trägt die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der Schäden. <sup>4</sup>Das Landesamt für Wohnungswesen teilt dem oder der Sozialverpflichteten das Ergebnis der Prüfung der Schadensregulierung innerhalb von zwei Monaten, spätestens aber bis zum 31. Dezember des laufenden Kalenderjahres mit.
- (4) Weitergehende Schadensersatzansprüche des oder der Sozialverpflichteten gegen den Mieter oder die Mieterin bleiben von diesen Bestimmungen unberührt.

## **Fünfter Teil: Überwachung**

### **§ 13 Anzeige-, Berichts- und Nachweispflichten**

- (1) <sup>1</sup>Die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen sind gegenüber dem Landesamt für Wohnungswesen zur Anzeige nach § 14 Absatz 1 verpflichtet. <sup>2</sup>Die Sozialverpflichteten sind zur Anzeige nach § 14, zur Berichterstattung nach § 15, und zur Überprüfung der Wohnberechtigung nach § 16 verpflichtet. <sup>3</sup>Die Informationen sind dem Landesamt für Wohnungswesen in elektronischer Form zu übermitteln.
- (2) Das Landesamt für Wohnungswesen ist befugt, die Daten nach den §§ 14, 15 und 17 zu erheben und zu verarbeiten, soweit und so lange dies zur Durchführung der Bestimmungen dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung erforderlich ist.

### **§ 14 Anzeigepflicht**

- (1) Die Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen im Sinne des § 2 haben dem Landesamt für Wohnungswesen die Überschreitung oder Unterschreitung der nach § 5 maßgeblichen Wohnungsbestandsgrößen anzuzeigen.
- (2) Die Sozialverpflichteten im Sinne des § 5 haben dem Landesamt für Wohnungswesen
  1. das Freiwerden einer Wohnung für den besonderen Wohnbedarf gemäß § 5 Absatz 2;
  2. das Nichtzustandekommen eines Mietvertrags mit einer gemäß § 11 Absatz 3 Satz 3 benannten Person unverzüglich anzuzeigen.

### **§ 15 Berichtspflicht**

- (1) <sup>1</sup>Zum Nachweis der Erfüllung der Sozialwohnungsquote hat der oder die Sozialverpflichtete dem Landesamt für Wohnungswesen regelmäßig einen Bericht vorzulegen. <sup>2</sup>Die Berichtspflicht umfasst die wesentlichen Informationen über Art, Umfang und Nutzung des Wohnungsbestandes im Sinne des § 3 im jeweiligen Vorjahr.
- (2) Wesentliche Informationen zum Umfang des Wohnungsbestandes im Sinne von Absatz 1 sind Angaben zur
  1. Anzahl der Wohnungen;
  2. Anzahl der Wohnungen im Sinne von § 3 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2;
  3. Anzahl der zur Erfüllung der allgemeinen Sozialwohnungsquote gemäß § 5 Absatz 1 und der besonderen Sozialwohnungsquote gemäß § 5 Absatz 2 als Sozialwohnungen vermieteten Wohnungen.
- (3) Wesentliche Informationen zur Art des Wohnungsbestandes im Sinne von Absatz 1 sind Angaben zu jeder Wohnung zur
  1. Lage im Stadtgebiet durch Nennung der Adressen;
  2. Größe durch Nennung der einzelnen Wohnflächen;
  3. Anzahl der vorhandenen Zimmer.
- (4) <sup>1</sup>Wesentliche Informationen zur Nutzung des Wohnungsbestandes im Sinne von Absatz 1 sind
  1. die personenbezogenen Daten der Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerin, namentlich der Familienname, der Vorname, die gegenwärtige und frühere Anschrift sowie im Falle von nicht natürlichen Personen zusätzlich der Unternehmensname, die Gewerbeart, die Gesellschafter- und Eigentümerstruktur, der Sitz und die Handelsregisternummer sowie der Name eines oder einer Zustellungsbevollmächtigten;
  2. die objektbezogenen Daten zu den Wohnungen, namentlich der Wohnungsbestand unter Kennzeichnung derjenigen Wohnungen, die Eigentumswohnungen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sind und derjenigen

Wohnungen, die gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1, 2 vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;

3. die vermietungsbezogenen Daten, namentlich die
  - a) Neuvermietung oder Wiedervermietung von Wohnungen insgesamt;
  - b) Vermietung an Haushalte mit Wohnberechtigung 100, 140, 180 und 220;
  - c) Vermietung an Haushalte mit besonderer Wohnberechtigung;
  - d) Anpassung von Mietverträgen im Falle des § 6 Absatz 3;
  - e) Anpassung von Mietverträgen im Falle des § 8 Absatz 2;

unter Angabe der Miete und des Datums des Mietvertragsabschlusses;

4. Informationen zu genehmigungsgemäß zweckentfremdeten Wohnungen;
5. Informationen zum Leerstand von Wohnraum.

<sup>2</sup>Bei Eigentumswohnungen im Sinne von Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 Var. 1 ist zusätzlich anzugeben, wann das Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum hieran begründet worden ist. <sup>3</sup>Beim erstmaligen Verkauf der nach Satz 1 umgewandelten Wohnungen ist der Kaufvertragsschluss unter Angabe des Datums anzuzeigen.

- (5) <sup>1</sup>Der Bericht ist erstmals innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes zu erstatten. <sup>2</sup>Danach ist der Bericht jährlich jeweils unverzüglich nach Jahresbeginn, spätestens jedoch bis zum 31. März, für das jeweilige Vorjahr zu erstatten.

### **§ 16 Überprüfung der Wohnberechtigung**

- (1) Der oder die Sozialverpflichtete ist verpflichtet, zur Erfüllung der Sozialwohnungsquote nach Maßgabe der §§ 5 bis 9 und der Informationspflichten der §§ 13 bis 15 die Wohnberechtigung des Mieters oder der Mieterin im Sinne des § 4 zu überprüfen.
- (2) <sup>1</sup>Der Mieter oder die Mieterin hat dem oder der Sozialverpflichteten den Wohnberechtigungsschein vor Abschluss des Mietvertrages gemäß § 6 Absatz 1 oder vor Anpassung des Mietverhältnisses gemäß § 6 Absatz 3 auf Verlangen vorzulegen. <sup>2</sup>Während des laufenden Mietverhältnisses hat der Mieter oder die Mieterin dem oder der Sozialverpflichteten den Wohnberechtigungsschein auf Verlangen im Abstand von drei Jahren vorzulegen.

### **§ 17 Kontrollbefugnisse des Landesamts für Wohnungswesen**

- (1) <sup>1</sup>Das Landesamt für Wohnungswesen überprüft die Richtigkeit der Angaben der Sozialverpflichteten nach den §§ 14 und 15. <sup>2</sup>Die Überprüfung kann stichprobenartig erfolgen.
- (2) <sup>1</sup>Auf Verlangen des Landesamts für Wohnungswesen hat der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümerin Nachweise zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Sozialwohnungsquote und den Angaben nach § 14 und § 15 zu

erbringen. <sup>2</sup>Zum Nachweis einer Vermietung gemäß §§ 5 bis 9 sind insbesondere der Mietvertrag und der Wohnberechtigungsschein des Mieters oder der Mieterin vorzulegen.

- (3) <sup>1</sup>Ist eine Informationsgewinnung nach §§ 14 und 15 im Einzelfall nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, kann das Landesamt für Wohnungswesen die in §§ 14 und 15 genannten Informationen auch bei dritten Personen oder öffentlichen Stellen, insbesondere bei der Berliner Stadtreinigung abfragen, sofern dieser Abfrage keine schutzwürdigen Belange der betroffenen Personen entgegenstehen. <sup>2</sup>Die dritten Personen und öffentlichen Stellen sind bei einem Auskunftsverlangen des Landesamts für Wohnungswesen verpflichtet, entsprechende Auskünfte zu erteilen.
- (4) Kommt der oder die Sozialverpflichtete den Anzeige- und Berichtspflichten nach § 14 bis § 16 nicht nach, ist das Landesamt für Wohnungswesen berechtigt, zu angemessener Tageszeit die betroffenen Wohnungen aufzusuchen und mit Einwilligung des Mieters oder der Mieterin zu betreten.

## **Sechster Teil: Wohnungskataster und Datenschutz**

### **§ 18 Wohnungskataster**

- (1) Das Landesamt für Wohnungswesen führt ein elektronisches Wohnungskataster für das Land Berlin.
- (2) <sup>1</sup>In dem Wohnungskataster werden alle wesentlichen Informationen zu den Wohnungseigentumsverhältnissen, zu Art, Umfang, Nutzung und Instandhaltung der Wohnraumnutzung dokumentiert. <sup>2</sup>Wesentliche Informationen im Sinne von Satz 1 sind Angaben
1. zum Wohnungsbestand, aufgeschlüsselt nach
    - a) Eigentumswohnungen;
    - b) Mietwohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt;
    - c) Wohnungen zur Erfüllung der allgemeinen Sozialwohnungsquote nach § 5 Absatz 1 und 3, aufgeschlüsselt nach WBS;
    - d) Wohnungen zur Erfüllung der besonderen Sozialwohnungsquote nach § 5 Absatz 2;
    - e) geförderten und neu gebauten Wohnungen im Sinne von § 3 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2;
    - f) Wohnungen, die genehmigungsgemäß zweckentfremdet werden;
    - g) bestehendem Leerstand;
  2. zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum beziehungsweise Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes;
  3. zum erstmaligen Verkauf einer nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes umgewandelten Wohnung unter Angabe des Datums des Kaufvertrags;

4. zum Gesellschafterbestand und den Eigentumsverhältnissen für den Fall, dass es sich bei dem oder der Sozialverpflichteten um eine Personengesellschaft handelt; in diesem Fall ist zusätzlich eine zustellungsbevollmächtigte Person zu nennen.
- (3) <sup>1</sup>Die Informationen nach Absatz Satz 2 Nr. 1 lit. a-g sind zu ergänzen um die
1. Lage der Wohnung im Stadtgebiet durch Nennung der Adresse;
  2. Größe der Wohnung durch Nennung der Wohnfläche;
  3. Anzahl der vorhandenen Zimmer;
- <sup>2</sup>Die Informationen nach Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 lit. b-d sind zu ergänzen um die Angaben zu den bestehenden Mietverhältnissen, wobei es genügt, den Beginn und im Falle einer Befristung auch die Dauer des Mietverhältnisses anzugeben.
- (4) <sup>1</sup>Zum Zwecke der Zuordnung erhält jede Wohnung im Land Berlin eine einmalig vergebene Ordnungsnummer. <sup>2</sup>Diese Ordnungsnummer ist bei allen Angaben der Sozialverpflichteten nach den §§ 14, 15 anzugeben.

## **§ 19 Datenschutz**

Die betroffenen Personen sind bei Erhebung der personenbezogenen Daten nach Maßgabe der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Abl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1) zu informieren.

## **Siebter Teil: Schlussbestimmungen**

### **§ 20 Bußgeldvorschriften**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen § 5 Absatz 1 oder Absatz 2 und § 6 Absatz 2 die vorgeschriebene Anzahl von Wohnungen aus dem Wohnungsbestand nicht als Sozialwohnungen vermietet;
  2. entgegen § 5 Absatz 3 Wohnungen nicht entsprechend den dort festgelegten Anteilen an die jeweiligen Personengruppen vermietet,
  3. entgegen § 6 Absatz 1 eine freiwerdende Wohnung nicht als Sozialwohnung anbietet,
  4. entgegen § 6 Absatz 4 eine Wohnung, die aus der Sozialbindung fällt, nicht durch die nächste freiwerdende Wohnung ersetzt,
  5. entgegen § 7 Absatz 1 und 3 die Sozialwohnungsquote nicht proportional nach Art, Lage und Größe des Wohnraums aus dem Gesamtbestand erfüllt. Satz 1 gilt nicht, soweit dem oder der Sozialverpflichteten eine entsprechende Streuung objektiv nicht möglich ist;
  6. entgegen § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 1 und 2 wiederholt gegen das Rotationsprinzip verstößt;

7. entgegen § 9 Absatz 2 oder Absatz 3 eine höhere als die zulässige Miete vereinbart oder entgegennimmt;
  8. entgegen § 14 eine Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet,
  9. entgegen § 15 einen Bericht nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt,
  10. entgegen § 16 Absatz 1 die Wohnberechtigung nicht überprüft,
  11. entgegen § 17 Absatz 2 Satz 1 einen verlangten Nachweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt,
  12. entgegen § 17 Absatz 4 den Zutritt zu einer Wohnung verweigert,
  13. einer vollziehbaren Anordnung nach diesem Gesetz oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt.
- (2) <sup>1</sup>Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nr. 1 bis 7 können mit einer Geldbuße von bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden. <sup>2</sup>Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 Nr. 8 bis 13 können mit einer Geldbuße von bis zu zweihundertfünzigtausend Euro geahndet werden.

## **§ 21 Vorteilsabschöpfung**

- (1) <sup>1</sup>Hat ein Wohnungseigentümer oder eine Wohnungseigentümerin vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine der Bestimmungen in §§ 5, 6, 7, 8 und 9 oder gegen die Pflichten aus den §§ 11 bis 15 verstoßen und dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt, kann das Landesamt für Wohnungswesen die Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils anordnen. <sup>2</sup>Das Landesamt für Wohnungswesen ist befugt, dem nach Absatz 1 Satz 1 pflichtwidrig Handelnden durch Verwaltungsakt die Zahlung eines dem Vorteil entsprechenden Geldbetrages aufzuerlegen. <sup>3</sup>Der Verwaltungsakt nach Satz 2 hat eine Bestimmung zu enthalten, wonach der Geldbetrag zweckgebunden in den Fonds für den Sozialen Wohnungsbau der Investitionsbank Berlin eingebracht werden muss.
- (2) <sup>1</sup>Es wird vermutet, dass Verstöße gegen die §§ 5, 6, 7, 8 und 9 wirtschaftliche Vorteile verursachen. <sup>2</sup>Ein wirtschaftlicher Vorteil wird auch vermutet, wenn der oder die Sozialverpflichtete den Pflichten aus §§ 13 bis 17 nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt und dadurch die Feststellung eines Verstoßes gegen §§ 5 bis 9 wesentlich erschwert oder vereitelt wird.
- (3) <sup>1</sup>Die Höhe des wirtschaftlichen Vorteils kann geschätzt werden. <sup>2</sup>Für die Schätzung gilt § 287 der Zivilprozessordnung entsprechend, allerdings mit der Maßgabe, dass eine überwiegende Wahrscheinlichkeit genügt.
- (4) <sup>1</sup>Sollte die Vorteilsabschöpfung eine unbillige Härte darstellen, ist die Anordnung auf einen angemessenen Geldbetrag zu beschränken oder gänzlich von der Anordnung abzusehen. <sup>2</sup>Von der Vorteilsabschöpfung kann auch dann abgesehen werden, wenn der erlangte Vorteil geringfügig ist und die Abschöpfung einen

hierzu unverhältnismäßigen Aufwand verursachen würde.<sup>3</sup>Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Absatz 1 Satz 3.

## **§ 22 Rechtsnachfolge**

Verwaltungsakte, die auf Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger oder die Rechtsnachfolgerin, es sei denn der Verwaltungsakt ist ausschließlich personenbezogen.

## **§ 23 Verwaltungsrechtsweg**

- (1) Gegen Maßnahmen oder Entscheidungen des Landesamts für Wohnungswesen nach diesem Gesetz ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben.
- (2) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakte sowie deren Nebenbestimmungen haben keine aufschiebende Wirkung.

## **§ 24 Evaluation**

- (1) Die Auswirkungen dieses Gesetzes sind durch den Senat von Berlin sieben Jahre nach seinem Inkrafttreten zu evaluieren.
- (2) Dabei sind insbesondere
  1. die Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen;
  2. die Wirksamkeit der Sozialwohnungsquote;
  3. die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt;
  4. der Verwaltungsaufwand für die Sozialverpflichteten und die zuständigen Behörden zu untersuchen.
- (3) Der Senat berichtet dem Abgeordnetenhaus von Berlin über das Ergebnis der Evaluation.

## **Artikel 2: Gesetz über die Errichtung des Landesamts für Wohnungswesen (LWG)**

### **§ 1 Errichtung des Berliner Landesamts für Wohnungswesen**

<sup>1</sup>Das Land Berlin errichtet das Landesamt für Wohnungswesen mit Sitz in Berlin als nachgeordnete Behörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. <sup>2</sup>Errichtungszeitpunkt ist der 1. Januar 2027.

### **§ 2 Zuständigkeit und Aufgaben**

- (1) Das Landesamt für Wohnungswesen ist zuständig für die Verwaltung der Wohnraumbewirtschaftung.

- (2) Zu den Aufgaben des Landesamts für Wohnungswesen zählt die Durchführung der Vorschriften des Gesetzes zur Einführung einer Sozialwohnungsquote (SWG), insbesondere
1. die Führung und Verwaltung des Wohnungskatasters nach § 18 SWG;
  2. die Überwachung der Einhaltung der Sozialwohnungsquote nach den §§ 13 ff. SWG;
  3. die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 20 SWG
- (3) Der Senat kann dem Landesamt für Wohnungswesen auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weitere Aufgaben übertragen.

### **§ 3 Leitung**

<sup>1</sup>Das Landesamt für Wohnungswesen wird von einem Präsidenten oder einer Präsidentin geleitet. <sup>2</sup>Die Behördenleitung wird auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ernannt.

### **§ 4 Personal**

Das Landesamt für Wohnungswesen ist Dienststelle im Sinne von § 5 Absatz 1 des Personalvertretungsgesetzes und Personalwirtschaftsstelle.

### **Artikel 3: Inkrafttreten des Gesetzes**

#### **Artikel 3: Inkrafttreten**

- (1) Artikel 2 tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.
- (2) Artikel 1 tritt sechs Monate nach der Errichtung des Landesamts für Wohnungswesen in Kraft.