

19. Wahlperiode

Antrag

der AfD-Fraktion

Dunkelfeldstudie zu illegaler Untervermietung am Berliner Mietwohnungsmarkt und anderen Phänomenen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

eine Studie zu erarbeiten, die folgenden Missstände nach Art, Umfang und Kreis der Betroffenen analysiert und darstellt:

- a) Illegale Unter- oder Weitervermietung von Wohnraum, wobei differenziert nach preis- oder belegungsgebundenem Wohnraum und sonstigem Wohnraum zu untersuchen ist, und weiterhin auf überhöhte, nicht zulässige Mietforderungen abzuheben ist
- b) Illegale Mietwohnraumvermittlung (Schwarzmaklerei), insbesondere überhöhte, nicht zulässige Maklerprovisionen sowie Maklerprovisionen, bei denen die Mehrwertsteuer nicht ordnungsgemäß erhoben und abgeführt wird
- c) Illegale, in Berlin auch als „Abstandszahlung“ bekannte Geldleistungen von Mietinteressenten an Vormieter oder Vermieter als angebliches Entgelt für Einbauten, Möbel etc., die in keinem wirtschaftlich nachvollziehbaren Verhältnis zu den überlassenen Einbauten oder Möbeln stehen und daher als „Schmiergeldzahlung“ für den Abschluss eines Mietvertrages zu werten sind
- d) Illegale Vermietung von für Wohnzwecke nicht geeigneten oder nicht zugelassenen Immobilien als Wohnraum

Die Studie soll insbesondere den Umfang der verschiedenen obengenannten Sachverhalte in Berlin abschätzen und damit einen Gesamtüberblick über die Situation ermöglichen.

Dem Parlament ist innerhalb von 3 Monaten nach Beschlussfassung zu berichten.

Begründung

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist seit Jahren aus einer Vielzahl von Gründen angespannt. Neben politischem Versagen auf Landesebene so wie externen Einflüssen wie Zinsniveau oder Vorgaben der Bundesebene oder der EU hat sich durch eine katastrophale Migrationspolitik seit 2015 die Lage am Berliner Wohnungsmarkt immer weiter verschärft.

Der Verband Berlin - Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) schätzte ein, dass etwa 15% des Wohnraums seiner Mitgliedsunternehmen illegal untervermietet werden. Das Problem hat demnach eine erhebliche Größenordnung.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil vom 28. Januar (Aktenzeichen VIII ZR 228/23) für einen Fall aus Berlin entschieden, dass eine Untervermietung ohne Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt ist, wenn der Mieter dadurch einen über die eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt.

Die angespannte Lage am Mietwohnungsmarkt wird von verschiedenen Akteuren ausgenutzt, um illegal einen persönlichen Vorteil zu generieren. Unseriöse Makler schalten sich zwischen Vermieter und Mieter und verlangen entweder überhöhte Maklercourtage, die im sozialen Wohnungsbau grundsätzlich unzulässig sind und im übrigen Mietwohnungsmarkt auf maximal zwei Nettokaltmieten begrenzt sind, oder sie bieten an, die Courtage ohne Rechnung oder Quittung „an der Steuer vorbei“ in bar zu entrichten. Auch eine Kombination beider Methoden ist berichtet worden, also eine überhöhte Courtage ohne die Abführung der Mehrwertsteuer. Zahlungsforderungen von so genannten „Schwarzmaklern“ von beispielsweise 5.000 Euro bei einer zulässigen Courtage von 800 Euro sind nicht unüblich.

Auch werden sowohl Sozialwohnungen als auch nicht sozial gebundener Wohnraum unter- oder weitervermietet zu einem Mietpreis, der deutlich über dem vom Mieter selbst gezahlten Mietpreis liegt. Begründet wird dies zum Teil mit dem angeblichen Wert der bei der unter- oder Weitervermietung überlassenen Einrichtungsgegenstände, also Möbel, Vorhänge, Einbauten, Haushaltgeräte etc., jedoch steht dies dem Öfteren nicht in einem wirtschaftlich nachvollziehbaren Verhältnis zu deren Wiederbeschaffungswert bzw. Verschleiß durch Abnutzung während der Mietdauer.

Eine illegale Praxis, die älteren Berlinern noch aus den Zeiten der Mietpreisbindung („schwarzer Kreis“) für Altbauwohnungen vor 1984 im Westteil der Stadt bekannt ist, lebt ebenso wieder auf: die so genannte „Abstandszahlung“. Um im damaligen Westteil Berlins einen Mietvertrag abschließen zu können, der preisgebundene Altbauwohnungen betraf, wurden bei attraktiven Altbauwohnungen, beispielsweise in Ku'damm-Nähe, bis zu 20.000 DM „Schmiergeldzahlung“ entrichtet, für angebliche Einbauten oder überlassene Möbel. Diese gab es oftmals gar nicht oder sie bestanden aus Sperrmüll, den dann der zukünftige Mieter noch zusätzlich auf eigene Kosten entsorgen musste.

Heutzutage lebt diese illegale Praxis in zwei Varianten wieder auf, bei illegale Unter- oder Weitervermietung in Form der bereits erwähnten überhöhten Aufschläge für Möblierung, bei Neuvermietung in der überhöhten Geldforderung für die Übernahme eben solche Möbel oder Einbauten.

Um hier einen seriösen Überblick über die aktuelle Lage zu erhalten, sind die vom Senat und der Koalition diskutierten „Mietpreiskataster“ oder auch eine „Durchleuchtung“ der Vermieter und ihrer Mietwohnungsbestände denkbar ungeeignet. Denn das Problem hier sind nicht die Vermieter der Wohnungsbestände, sondern die unseriösen Akteure am Markt. Diese setzen sich aus nicht rechtstreuen Mietern oder Vormietern, Maklern, sonstigen Vermittlern, Vermietern

und illegalen Untervermietern zusammen, die, unter Ausnutzung der angespannten Lage am Wohnungsmarkt, nicht selten auch kollusiv handelnd, sich auf Kosten von Wohnungssuchenden einen geldwerten illegale Vorteil verschaffen.

Da es darüber im Allgemeinen keine gerichtsfest verwertbaren Belege, Dokumente oder Ähnliches gibt, kann man dieses Dunkelfeld nur durch eine Studie aufhellen, die der Senat, mit seinen Möglichkeiten der Sammlung und Auswertung von Erkenntnissen der Mietpreisprüfstelle, der bezirklichen Wohnungsämter, der Zollbehörden und Finanzämter und der kommunalen LWU sowie weiterer Erkenntnisquellen zu erarbeiten hat.

Ohne solche Erkenntnisse kann keine zielgerichtete Politik geplant werden, um dieser Thematik wirksam und zielgerichtet entgegenzuwirken.

Berlin, den 27. April 2026

Dr. Brinker Wiedenhaupt Laatsch
und die übrigen Mitglieder der AfD-Fraktion