

19. Wahlperiode

Die Vorsitzende
des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

mehrheitlich mit CDU und SPD gegen AfD bei Enthaltung GRÜNE und LINKE
--

An Haupt

Beschlussempfehlung

des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
vom 11. Mai 2026

zur

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3072
Wohnraumsicherungsgesetz

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3072 – wird angenommen.

Berlin, den 11. Mai 2026

Die Vorsitzende
des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Stefan Häntsch
(Stellvertretender Vorsitzender)

mehrheitlich mit CDU und SPD gegen AfD bei Enthaltung GRÜNE und LINKE
--

An Plen

**Hierzu:
Dringliche Beschlussempfehlung**

des Hauptausschusses
vom 10. Juni 2026

zur

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/3072
Wohnraumsicherungsgesetz

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/3072 – wird mit folgenden Änderungen angenommen:

1. Artikel 3 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 wird wie folgt neu gefasst:

„1. Nach § 3 Absatz 2 Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:

„Diese Ausnahme ist auch für Ein- und Zweifamilienhäuser anzuwenden.“ “

b) Nummer 4 wird wie folgt neu gefasst:

„4. § 5 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nr. 3 werden nach den Wörtern ‚im Sinne von Absatz 8‘ die Wörter ‚Nachweise zum aktuellen und vergangenen Gas-, Wärme-, Strom- und/oder Wasserverbrauch pro Wohneinheit‘ eingefügt.

b) In Absatz 5 Satz 1 werden nach dem Wort ‚Bezirksamts‘ die Wörter ‚und den von ihnen Beauftragten‘ und nach dem Wort ‚Wohnräume‘ die Wörter ‚zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz‘ eingefügt.“

2. Es wird ein neuer Artikel 4 mit folgendem Inhalt eingefügt:

„Artikel 4

Gesetz zur Errichtung eines Wohnungs- und Mietenkatasters (WMKG Be)

§ 1 Zweck

Zweck des Gesetzes ist die methodische Erhebung und Sammlung, Aufbereitung, Darstellung und Auswertung von Daten und Fakten als statistisches und verwaltungsorganisatorisches Mittel zur Erfüllung landesrechtlicher Aufgaben, zur Berücksichtigung der in § 1 Absatz 5 ff. BauGB genannten Belange bei der Bauleitplanung sowie zur Durchführung und Überwachung des Wohnraumgesetzes (WoG Bln), des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WoAufG Bln), des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) und zur Unterstützung der zuständigen Stellen bei der Anwendung und dem Vollzug von §§ 551, 555c, 556, 556a, 556d bis 556g, 557 bis 559 sowie 568 bis 577a BGB, § 5 WiStrG sowie § 291 StGB. Die zivilrechtliche Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche ist nicht Zweck dieses Gesetzes und bleibt dem Rechtsweg vorbehalten.

§ 2 Wohnungs- und Mietenkataster

(1) Zu den in § 1 genannten Zwecke führt die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung ein zentrales, digitales Wohnungs- und Mietenkataster (Wohnungskataster).

(2) In das Wohnungskataster sind sämtliche im Land Berlin belegenen Mietwohnungen durch die jeweiligen Verfügungsberechtigten einzutragen. Die Eintragungspflicht umfasst folgende Angaben:

1. die vollständige Adresse der Mietwohnung einschließlich Wohnlage und Etage,
2. die Wohnfläche in Quadratmetern, die Anzahl der Zimmer und die Ausstattung,
3. die Namen der Vertragsparteien (Vermieterin bzw. Vermieter mit Klarnamen und Mieterin bzw. Mieter und die Zahl der Haushaltsangehörigen in pseudonymisierter Art) und Anschrift des Vermieters,
4. das Datum und die Art des Wohnberechtigungsscheins,
5. den Beginn und die vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses,
6. die Höhe der vereinbarten Nettokaltmiete sowie die aktuelle Zusammensetzung der Bruttowarmmiete (Betriebskostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung, Wasserkostenvorauszahlung),
7. die Höhe etwaiger Modernisierungsumlagen
8. die Höhe der auf die Wohnung entfallenden Grundsteuer.

(3) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Näheres zu Art und Umfang der anzugebenden Daten zu regeln, soweit dies für die Erreichung des Gesetzeszwecks erforderlich ist.

(4) Die Eintragung ist spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vollständig und wahrheitsgemäß digital vorzunehmen. Änderungen in den Angaben, die die nach Abs. 3 erlassene Rechtsverordnung vorsieht, sind innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt zu aktualisieren.

(5) Die Eintragung erfolgt über eine von der für das Wohnungs- und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bereitgestellten digitalen Schnittstelle oder ein digitales Portal. Die Verfügungsberechtigten haben im Falle eines digitalen Portals die Angaben, die die nach Absatz 2 erlassene Rechtsverordnung vorsieht, über standardisierte digitale Formulare einzutragen. Die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann den Verfügungsberechtigten verpflichten, weitere Unterlagen als elektronische Dokumente zur Glaubhaftmachung der Angaben zu hinterlegen, soweit der Gesetzeszweck dies ganz, teilweise oder stichprobenartig erforderlich macht oder sofern eine weitere Prüfung im Hinblick auf die Einhaltung mietpreisrechtlicher Regelungen veranlasst ist.

(6) Die im Wohnungskataster gespeicherten Daten dürfen von der für das Wohnungs- und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung sowie den zuständigen Stellen zur Durchsetzung des Wohnraumgesetzes Berlin, des Wohnungsaufsichtsgesetzes, des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes ausschließlich zur Prüfung und Überwachung der in § 1 genannten Zwecke verarbeitet und ausgewertet werden. Eine Übermittlung an diese Dritten ist nur zulässig, soweit dies zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben erforderlich ist. Personenbezogene Daten von Mieterinnen und Mietern dürfen nur pseudonymisiert verarbeitet werden, soweit nicht im Einzelfall eine weitergehende Verarbeitung zur Erfüllung einer gesetzlichen Aufgabe erforderlich ist. Der Senat informiert das Berliner Abgeordnetenhaus jährlich anonymisiert über einzelne Auffälligkeiten, Verstöße und Interventionen des Senats nach vorliegendem Gesetz. In dem Bericht werden die Einzelfälle nach Satz 1 zusätzlich systematisiert und aggregiert, um eine politische Bewertung zu ermöglichen und das Abgeordnetenhaus zu etwaigen weiteren Veranlassungen zu befähigen. Ein allgemeiner Zugang der Öffentlichkeit zu personenbezogenen oder wohnungsbezogenen Einzeldaten des Wohnungskatasters ist ausgeschlossen.

(7) Das Wohnungskataster ist nach dem Stand der Technik gegen unbefugten Zugriff zu sichern. Die Speicherung personenbezogener Daten richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 c DSGVO und § 6 BlnDSG. Personenbezogene Daten sind zu löschen oder zu anonymisieren, sobald sie für die in § 1 genannten Zwecke nicht mehr erforderlich sind.

(8) Die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen zur technischen Ausgestaltung, zum Verfahren der digitalen Datenerfassung, zur Authentifizierung der Vermieterinnen und Vermieter sowie zu den Anforderungen an die elektronischen Dokumente nach Absatz 4 treffen.

§ 3 Überprüfung der Daten im Wohnungs- und Mietenkatasterkataster

(1) Die im Wohnungskataster nach § 2 erfassten Daten dürfen von der für das Wohnungs- und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung zur Sicherung der Datenqualität und zur zweckgebundenen Vorprüfung darauf ausgewertet werden, ob tatsächliche Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer weitergehenden Prüfung durch die nach § 2 Absatz 6 jeweils zuständigen Stellen bestehen. Die Vorprüfung beschränkt sich, unbeschadet der Aufgaben der im Übrigen zuständigen Stellen, auf eine Plausibilitäts- und Auffälligkeitsprüfung im Hinblick auf die in § 1 genannten Zwecke. Sie begründet keine Entscheidung über die Vereinbarkeit eines Sachverhalts mit den in § 1 genannten Regelungen und keine Entscheidung über Bestand, Höhe oder Durchsetzbarkeit zivilrechtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis.

(2) Ergeben sich aus der Vorprüfung nach Absatz 1 tatsächliche Anhaltspunkte, die für die Wahrnehmung einer in § 1 genannten Aufgabe erheblich sein können, insbesondere für einen möglichen Verstoß gegen die in § 1 genannten Vorschriften, teilt die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung diese Anhaltspunkte sowie die hierfür erforderlichen Daten den Verfügungsberechtigten sowie den jeweils zuständigen Stellen mit, soweit dies zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben, insbesondere zur Prüfung der Einleitung eines Bußgeldverfahrens oder eines Ermittlungsverfahrens, erforderlich ist. Die abschließende rechtliche Prüfung und Entscheidung obliegt der jeweils zuständigen Stelle. Die Befugnisse und Zuständigkeiten der Zivilgerichte, Bußgeldbehörden und Strafverfolgungsbehörden bleiben unberührt.

(3) Die Verpflichtung zur Eintragung und Aktualisierung der nach § 2 erforderlichen objektbezogenen und mietverhältnisbezogenen Basisdaten darf von den Verfügungsberechtigten nur dann und nur insoweit verweigert werden, wie die Eintragung oder Aktualisierung sie selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde. Wenn und soweit Eintragungen oder Aktualisierungen nach Satz 1 verweigert werden, darf die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung diese Tatsache sowie die hiervon betroffenen Datenkategorien den zuständigen Stellen zur Berücksichtigung der in § 1 Absatz 5 ff. BauGB genannten Belange bei der Bauleitplanung, zur Durchführung und Überwachung des Wohnraumgesetzes Berlin (WoG Bln), des Wohnungsaufsichtsgesetzes Berlin (WoAufG Bln) und des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) sowie den zuständigen Stellen zur Anwendung und zum Vollzug von §§ 551, 555c, 556, 556a, 556d bis 556g, 557 bis 559 sowie 568 bis 577a BGB, § 5 WiStrG sowie § 291 StGB mitteilen und anregen, die erforderlichen Daten bei Dritten zu erfragen oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Befugnisse auf andere Weise, insbesondere im Wege der Nachschau bei den Verfügungsberechtigten, zu erheben.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten, Bußgelder

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 2 Absatz 2 und 3 eine Mietwohnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig in das Wohnungskataster einträgt,
2. entgegen § 2 Absatz 4 Satz 2 Änderungen in den nach § 2 Absatz 3 genannten Angaben nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig aktualisiert,
3. entgegen § 2 Absatz 5 die dort genannten Unterlagen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig als elektronische Dokumente hinterlegt,
4. einer vollziehbaren Anordnung der für das Wohnungs- und Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, die der Durchführung, Prüfung oder Überwachung nach diesem Gesetz dient, nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro geahndet werden.

(3) Bei wiederholten oder besonders gewichtigen Verstößen kann die Geldbuße bis zu 100.000 Euro betragen. Ein solcher Fall liegt in der Regel vor, wenn

1. der Verstoß trotz schriftlicher Beanstandung fortgesetzt wird,
2. der Verstoß eine erhebliche Anzahl von Mietwohnungen betrifft oder
3. durch unrichtige oder unvollständige Angaben die Prüfung nach § 3 erheblich erschwert wird.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung.

(5) Bei der Bemessung der Geldbuße sind insbesondere zu berücksichtigen

1. Art, Schwere, Dauer und Häufigkeit des Verstoßes,
2. der Grad des Verschuldens,
3. die Anzahl der betroffenen Mietwohnungen,
4. die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der oder des Verfügungsberechtigten.

(6) Die Geldbuße soll den wirtschaftlichen Vorteil übersteigen, den die oder der Verfügungsberechtigte aus dem Verstoß gezogen hat.“

3. Der bisherige Artikel 4 wird zu Artikel 5.

Berlin, den 10. Juni 2026

Der Vorsitzende
des Hauptausschusses

Stephan Schmidt