

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 8. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2024)

zum Thema:

Strategie gegen Mietwucher und Missbrauch baulicher Veränderungen und die Umsetzung des Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) §§ 5 und 6

und **Antwort** vom 27. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Februar 2024)

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. 19/18199

vom 8. Februar 2024

über Strategie gegen Mietwucher und Missbrauch baulicher Veränderungen und die
Umsetzung des Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) §§ 5 und 6

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 die benannten Bezirksämter um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Was hat die Klärung der Zuständigkeiten für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach §5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch in den Bezirken Neukölln und Spandau jeweils ergeben? (letzter Stand SA Nr. 19/17124 vom 19.10.2023)?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Die Zuständigkeit für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 WiStG liegt im Bezirk Neukölln beim Fachbereich Wohnen, Bereich Zweckentfremdung von Wohnraum.

Das Bezirksamt Spandau hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Für die Überprüfung von Wuchermieten ist unverändert das Wohnungsamt zuständig (siehe auch Antwort zu 19/17124).

Frage 2:

Was hat die Klärung der Zuständigkeiten für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach §6 Wirtschaftsstrafgesetzbuch in den Bezirken Lichtenberg, Pankow und Neukölln jeweils ergeben? (letzter Stand SA Nr. 19/17124 vom 19.10.2023)?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Die abschließende Klärung der Zuständigkeiten für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz soll nach Vorlage entsprechender Fälle erfolgen.

Das Bezirksamt Pankow hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Die Klärung der Zuständigkeiten für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz ist in Pankow noch nicht abgeschlossen.

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 WiStG ist im Bezirk Neukölln nicht dem Fachbereich Wohnen zugewiesen. Zu einer eventuell bestehenden Zuständigkeitsregelung in anderen Ämtern/Fachbereichen ist dem Fachbereich Wohnen bisher nichts bekannt.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand der Ausschreibung, bzw. Besetzung der vorgesehenen Stellen jeweils in Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Die Stelle für Fälle von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 WiStG ist seit dem 02.01.2024 besetzt. Die derzeitige Planung sieht vor, die auflaufenden Fälle von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 WiStG mit bestehendem Personal zu bearbeiten.

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

Die in der Zweckentfremdung zur Verfügung stehenden Stellen sind alle besetzt; sie stehen für sämtliche zweckentfremdungsrechtliche Verfahren zur Verfügung.

Frage 4:

Inwiefern plant der Senat, die restlichen Bezirke beim Aufbau von Personalstellen und Ressourcen für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach WiStG §§ 5 und 6 zu unterstützen?

Antwort zu 4:

Die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach §§ 5 und 6 WiStG ist keine neue Aufgabe der Bezirksämter. Die Bezirksämter haben daher im Rahmen der Haushaltsplanungen Vorkehrungen zu treffen, um die Aufgabenerfüllung personell und finanziell abzusichern.

Frage 5:

Wie ist der aktuelle Stand auf Seiten des Senats für eine bezirksübergreifende Strategie zur erfolgreichen Verfolgung von Mietwucher nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz?

Antwort zu 5:

Am 15. Januar 2024 fand unter der Leitung des Staatssekretärs für Wohnen und Mieterschutz eine Sondersitzung der zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträte zur Verbesserung des Schutzes der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten statt. Die Teilnehmenden haben sich zu den in den letzten Jahren gewonnenen Erfahrungen und dem gegenwärtigen Stand bei der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ausgetauscht. Insbesondere das Bezirksamt Reinickendorf hat über die erfolgreiche Verfolgung einer Mietpreisüberhöhung und die gerichtliche Bestätigung im Jahr 2021 berichtet.

Die Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen verständigten sich auf die Einrichtung einer gemeinsamen Arbeitsgruppe auf Fachebene. Die Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg haben ihre Bereitschaft zur Mitarbeit in der Arbeitsgruppe erklärt. Ziel ist es, Möglichkeiten zur Verbesserung des Mieterschutzes vor überhöhten Mieten zu bestimmen und deren Umsetzung zu unterstützen. Dabei soll auch geprüft werden, ob und wie durch ein von der Senatsverwaltung beauftragtes Gutachten zur Bestimmung der angespannten Wohnungsmarktlage im Sinne § 5 Wirtschaftsstrafgesetz die Bezirke bei der erfolgreichen Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen unterstützt werden können. Die Bezirksämter haben zwischenzeitlich ihre Vertretenden für die Arbeitsgruppe benannt. An der Arbeitsgruppe beteiligen sich auch Vertretenden der Wohnraumversorgung Berlin (WVB). Die Auftaktssitzung der Arbeitsgruppe findet in der ersten Märzhälfte 2024 statt.

Frage 6:

Inwiefern prüft der Senat die Einrichtung einer sog. landesweiten Mietpreisprüfstelle (siehe Regierungsrichtlinien 2023-2026 von CDU und SPD: „Der Senat strebt die Einrichtung einer Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse an“) und welche konkreten Schritte wurden Seitens des Senats dazu unternommen?

Antwort zu 6:

Mit der vorgesehenen Änderung des Gesetzes zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ zur Beratungs- und Schlichtungsstelle soll der Mieterschutz weiter gestärkt werden. Demnach soll nach aktuellem Stand auch eine Prüfstelle zur Mietpreisbremse bei der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) im Laufe der Legislaturperiode eingerichtet werden. Seit Dezember 2023 finden hierzu regelmäßig Konzeptionsgespräche zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der WVB statt.

Frage 7:

Wie ist der aktuelle Stand auf Seiten des Senats für eine bezirksübergreifende Strategie zur erfolgreichen Verfolgung von missbräuchlich durchgeführten baulichen Veränderungen nach §6 Wirtschaftsstrafgesetz?

Antwort zu 7:

Für die Prüfung und Durchführung von Verfahren nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz sind die Bezirksämter eigenverantwortlich zuständig. Der beste Weg, um erfolgreich Verfahren nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz durchführen zu können, muss nach Ansicht des Senats anhand vorliegender Fälle bestimmt werden. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ist mit der Verfolgung von missbräuchlich durchgeführten baulichen Veränderungen nach § 6 Wirtschaftsstrafgesetz bereits befasst (siehe Antwort zu Frage 3 der Schriftlichen Anfrage 19/17124). Die im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gewonnenen Erfahrungen können die anderen Bezirksämter nutzen, wenn dort entsprechende Verfahren anhängig werden.

Frage 8:

Wie viele Gespräche hat die Senatsverwaltung zu den Fragen 5) bis 7) mit den Bezirken geführt und mit welchen Ergebnissen bzw. welche Arbeitsschritte stehen noch aus?

Antwort zu 8:

Neben der Sondersitzung der zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträte am 15. Januar 2024 findet der fachliche Austausch zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zwischen den mitwirkenden Bezirksämtern und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in der eingerichteten Arbeitsgruppe statt (siehe auch Antwort auf Frage 5). Eventuell auftretende bau- und wohnungsaufsichtsrechtliche Fragen zur Umsetzung des § 6 Wirtschaftsstrafgesetz können die Bezirksämter in den Besprechungen der Bau- und Wohnungsaufsicht stellen.

Frage 9:

Gibt es eine Strategie des Senats, die Bezirke hinsichtlich Prozessrisiko und -kosten bei Verfahren nach WiStG §§ 5 und 6 zu unterstützen? Inwiefern beinhaltet dies mehr als mündliche Absprachen mit einzelnen Bezirken oder gibt es auch eine Art „Musterfall oder Musterprozess“, den ein Bezirk führen soll, um weitere rechtliche oder umsetzungsrelevante Erkenntnisse zu gewinnen? Falls ja, welcher Bezirk und wie stellt sich das Vorgehen genau dar?

Antwort zu 9:

Die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 6 WiStG ist keine neue Aufgabe der Bezirksämter. Die Bezirksämter haben daher im Rahmen der Haushaltsplanungen Vorkehrungen zu treffen, um eventuell anfallende Prozesskosten finanziell abzusichern. Die Ermittlung geeigneter und erfolgversprechender Fälle und die Führung entsprechender Verfahren muss durch die Bezirksämter erfolgen. Für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 WiStG siehe Antwort auf Frage 5.

Frage 10:

Zu welchem Ergebnis haben die Gespräche der Senatsverwaltung mit dem Wohnungsamt in Frankfurt (Main) geführt, um Erfahrungswerte in Bezug auf die erfolgreiche Durchsetzung des WiStG § 5 für Berlin einzuholen?

Antwort zu 10:

Auf der Sondersitzung der zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträte am 15. Januar 2024 wurde eine einschlägige Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt am Main erörtert. Darüber hinaus hat das Wohnungsamt Frankfurt am Main Mitte Februar 2024 mitgeteilt, zur Umsetzung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ein Netzwerk aus interessierten Städten und Kommunen aufbauen zu wollen, um in den kommunalen Austausch zu treten. Nach den derzeitigen Vorstellungen des Wohnungsamtes Frankfurt am Main ist ein erster Austausch im Mai 2024 vorstellbar. Nach Rücksprache mit dem Wohnungsamt Frankfurt am Main ist auch die Beteiligung der Berliner Bezirksämter möglich. Den Vertreterinnen und Vertretern in der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung (siehe Antwort zu Frage 5) wurden die Informationen des Wohnungsamtes Frankfurt am Main übersendet. Die Bezirksämter entscheiden eigenständig, ob sie das Angebot zum fachlichen Austausch zur Umsetzung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nutzen.

Frage 11:

Inwiefern hat die Senatsverwaltung juristisch prüfen lassen, ob eine Verfolgung von Mietwucher nach WiStG §5 auch ohne qualifizierten Mietspiegel möglich ist? Wurde dazu externer Sachverstand mit einbezogen und falls ja, welcher und mit welchem Ergebnis??

Antwort zu 11:

Die Bezirksämter sind für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zuständig und entscheiden eigenständig, auf welchen Grundlagen sie Verfahren durchführen. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2024 wird nach den derzeitigen Planungen Ende Mai 2024 veröffentlicht. Er wird die ortsüblichen Vergleichsmieten zum Stichtag 1. September 2023 abbilden.

Berlin, den 27.02.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen