

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 28. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. November 2024)

zum Thema:

Mietwucher im Jahr 2024

und **Antwort** vom 10. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20982
vom 28. November 2024
über Mietwucher im Jahr 2024

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 alle Bezirksämter um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Verdachtsfälle auf das Vorliegen einer rechtswidrig hohen Miete gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bzw. § 291 Strafgesetzbuch (StGB) wurden den Bezirksämtern im Jahr 2024 gemeldet?
(Bitte getrennt nach Bezirken und Monaten angeben!)

Antwort zu 1:

Die Bezirksämter teilten dazu mit:

Bezirksamt ... von Berlin	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Im Jahr 2024 gab es 2 Anzeigen im September, 16 Anzeigen im November und 3 Anzeigen im Dezember (Stand: 02.12.2024).
Friedrichshain-Kreuzberg	03/24: 3; 04/24: 6; 06/24: 2; 07/24: 7; 08/24: 5; 09/24: 4; 10/24: 2; 11/24: 41

Lichtenberg	07/24: 1; 11/24: 25; 12/24: 5
Marzahn-Hellersdorf	Im Jahr 2024 wurden bisher 15 Verdachtsfälle auf das Vorliegen einer rechtswidrig hohen Miete gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch gemeldet.
Mitte	3 (je eine im Januar, Mai und September 2024)
Neukölln	September 1 Meldung; Oktober 1 Meldung; November 40 Meldungen
Pankow	Verdachtsfälle nach dem § 5 WiStG: vor 11/2024 – 2 Fälle; ab 11/2024 sind 32 Verdachtsfälle eingegangen. Verdachtsfälle nach dem § 291 StGB: Für den Wucherparagrafen § 291 StGB ist das Bezirksamt nicht zuständig und führt daher auch keine Statistik. Das Bezirksamt ist grundsätzlich nicht für die Ermittlung von Straftaten zuständig.
Reinickendorf	Im Jahr 2024 sind bisher sieben Meldungen durch Mieterinnen und Mieter aufgrund des Verdachts einer überhöhten Miete eingegangen.
Spandau	Bislang sind in Spandau 10 Fälle in 2024 erfasst worden.
Steglitz-Zehlendorf	10 Fälle wurden in 2024 gemeldet.
Tempelhof-Schöneberg	Januar bis Oktober: 0; November: 16
Treptow-Köpenick	Bis zur Schaltung der Plattform www.mietwucher.app/de war es ein Fall im Jahr 2024. Seit Schaltung der Plattform sind weitere 20 Meldungen eingegangen.

Frage 2:

In wie vielen der o.g. Fälle haben die Bezirke bereits Ermittlungen aufgenommen?

Antwort zu 2:

Die Bezirksamter teilten dazu mit:

Bezirksamt ... von Berlin	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Es wurden bislang in 18 Verfahren die Ermittlungen aufgenommen.
Friedrichshain-Kreuzberg	In allen Fällen wurden Ermittlungen aufgenommen.
Lichtenberg	Weitere Ermittlungen konnten bisher nicht aufgenommen werden, da zum einen keine Rückmeldung mehr von der meldenden Person kam. Bei anderen Fällen wurden zunächst die Personen angeschrieben und um Einreichung noch fehlender

	Informationen und Nachweise gebeten. Hier sind die Rückmeldungen abzuwarten.
Marzahn-Hellersdorf	Die Meldungen befinden sich in Bearbeitung.
Mitte	siehe Antwort zu Frage 3
Neukölln	Bei 38 Meldungen wurden bereits Ermittlungen aufgenommen.
Pankow	In allen Fällen wurde bzw. wird im Rahmen der verfügbaren personellen Kapazitäten unverzüglich mit der Bearbeitung begonnen.
Reinickendorf	In einem Verfahren wurden bereits Ermittlungen aufgenommen. Die übrigen sechs Meldungen sind erst vor knapp drei Wochen im Wohnungsamt eingegangen und befinden sich in der Bearbeitung.
Spandau	Bislang wurden in keinem Fall Ermittlungen aufgenommen.
Steglitz-Zehlendorf	In allen Fällen.
Tempelhof-Schöneberg	9
Treptow-Köpenick	In allen Fällen wurden bereits Sachverhaltsaufklärungen vorgenommen.

Frage 3:

Wie verfahren die Bezirke, wenn ein Verdachtsfall gemäß § 5 WiStG bzw. § 291 StGB bei den Bezirksämtern gemeldet wird? Ich bitte jeweils um eine schematische Darstellung durch die Bezirke!

Antwort zu 3:

Die Bezirksämter teilten dazu mit:

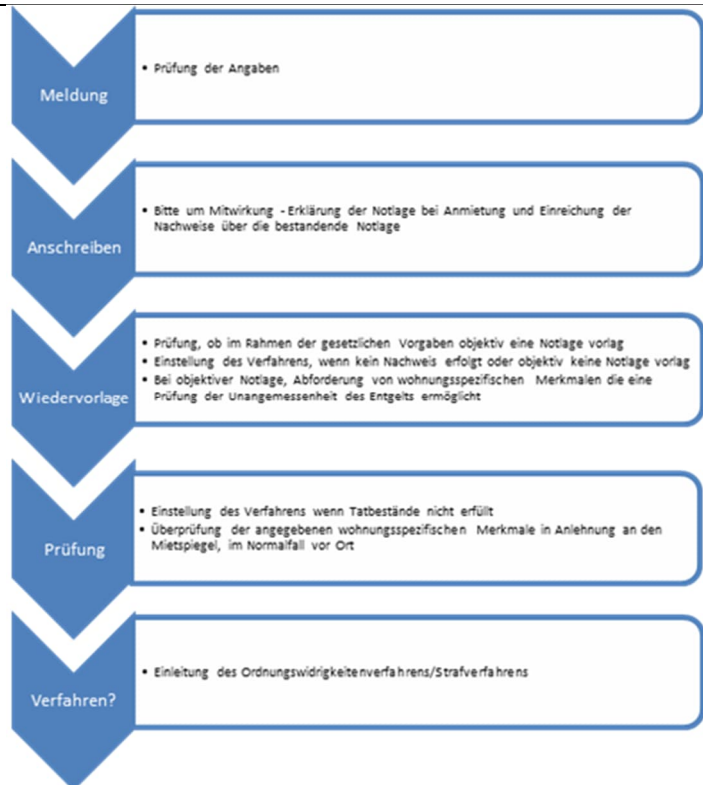
Bezirksamt ... von Berlin	
Charlottenburg-Wilmersdorf	Hierbei wird sich an die Ergebnisse der AG Mietpreisüberhöhung gehalten. Nach Erteilung der Eingangsbestätigung wird aufgrund eines äußerst umfangreichen Befragungsbogens und ggf. einer Vor-Ort-Überprüfung kontrolliert, ob der objektive und subjektive Tatbestand von § 5 WiStG vorliegt. Falls dies zutrifft, so wird ein Bußgeldbescheid erlassen. Derzeit befinden sich die Verfahren jedoch noch im Stadium der Ermittlung.
Friedrichshain-Kreuzberg	1. Prüfung der vorliegenden Unterlagen, ggf. Nachforderung von Mietvertrag oder anderen relevanten Unterlagen, Berechnung des vorläufigen Mietspiegels × Prüfung, ob Verstoß gegen § 5 WiStG oder § 291 StGB vorliegt.

	<p>2. Versand eines Zeugenbefragungsbogens an die Mieterin/den Mieter.</p> <p>3. Durchführung einer Ortsbegehung.</p> <p>4. Detaillierte Berechnung des Mietspiegels × Prüfung, ob Verstoß gegen § 5 WiStG oder § 291 StGB vorliegt.</p> <p>5. Anhörung im Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen Vermieter*in bzw. Abgabe an Staatsanwaltschaft.</p> <p>6. Einstellung oder Fertigung eines Bußgeldbescheides.</p> <p>7. Bei Einspruch: Prüfung des Einspruchs × Einstellung oder Abgabe zur gerichtlichen Überprüfung an das Amtsgericht.</p>
Lichtenberg	<p>Der Verdachtsfall wird zunächst im IT-Verfahren angelegt und alle bisher vorliegenden Daten werden eingepflegt. Anschließend wird die betreffende Person angeschrieben und um noch notwendige und fehlende Informationen und auch konkrete Nachweise abzufordern, die den Verdacht des Mietwuchers tatsächlich belegen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Verfolgung nicht anonym erfolgen kann und ab einem gewissen Punkt auch der Vermieter involviert werden muss.</p> <p>Sollte eine Rückmeldung erfolgen und sich der Verdacht bestätigen, würde im nächsten Schritt der Vermieter angeschrieben und um Stellungnahme gebeten werden. Erst danach kann ggf. ein OWI eingeleitet werden. Erfolgt keine Rückmeldung, wird das Verfahren eingestellt.</p>
Marzahn-Hellersdorf	<p>Die eingehenden Meldungen werden im Fachverfahren ZWOL erfasst. Anschließend werden die Bürger*innen angeschrieben und um Mitwirkung gebeten. Möchten die Bürger*innen nicht weiter mitwirken, kann eine weitere Bearbeitung nicht erfolgen. Bei Mitwirkungsbereitschaft und Übersendung der ggf. abgefragten zusätzlichen Angaben kann im Rahmen einer Vorprüfung ermittelt werden, ob eine erfolgreiche Verfolgung des konkreten Falles möglich erscheint oder von einer Verfolgung aufgrund des Opportunitätsprinzips abgesehen wird. Insbesondere die Beweisführung</p>

	zum Tatbestandsmerkmal „der Ausnutzung eines geringen Angebots“ ist äußerst schwierig. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat hier sehr hohe Anforderungen formuliert. Sollte festgestellt werden, dass eine Verfolgung erfolgreich ist, wird der Vermieter kontaktiert (Anhörung) und ggf. das Bußgeldverfahren eröffnet.
Mitte	Zunächst werden die Zuständigkeit und eine mögliche strafrechtliche Relevanz geprüft. Eine weitergehende vertiefte Prüfung war im Bezirk Mitte bisher nicht erforderlich, da in zwei Fällen konkrete Hinweise auf eine strafrechtliche Relevanz vorlagen und die Vorgänge an die Staatsanwaltschaft abgegeben wurden. Im dritten Fall hatte die Staatsanwaltschaft bereits festgestellt, dass nicht ersichtlich ist, dass der Vermieter eine Zwangslage des Mieters ausgenutzt hätte.
Neukölln	Der Vorgang wird im Fachverfahren InWo/ZWOL angelegt. In der Regel ist die meldende Person der/die Mieter/in und wird per Brief oder E-Mail angeschrieben. Unter Mitteilung des Aktenzeichens über der/die Mieterin über die Einleitung des Verfahrens informiert und gebeten, falls noch nicht geschehen, die Miete zunächst über die Online-Mietspiegelabfrage der Senatsverwaltung zu prüfen. Der/die Mieter/in wird als Zeuge/Zeugin belehrt. Dem Anschreiben oder der E-Mail ist ein Zeugenfragebogen beigefügt, der ausgefüllt nebst weiteren erforderlichen Unterlagen, wie z.B. dem Mietvertrag, an den Fachbereich Wohnen übermittelt werden soll.
Pankow	Nach Eingang einer Anzeige wird der Vorgang im Fachverfahren ZWOL angelegt. Die Anzeigenden werden angeschrieben, der Eingang der Anzeige wird damit gemäß GGO I bestätigt und in einem ersten Schritt werden die Anzeigenden entsprechend der weiterhin geltenden höchstrichterlichen Rechtsprechung des BGH um Auskunft über das Vorliegen des Tatbestandsmerkmals des Ausnutzens gebeten. Soweit sich bereits hieraus kein hinreichender Tatverdacht ergibt, werden die Verfahren ohne weitere Prüfung eingestellt.

	<p>Zu den Strafverfahren nach § 291 StGB ist anzumerken, dass die Wohnungsämter für deren Bearbeitung nicht zuständig sind (siehe Antwort zu Frage 2). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in allen Verfahren nach dem Opportunitätsprinzip gehandelt wird, ein Anspruch auf Einleitung eines Bußgeldverfahrens besteht nicht und ist auch nicht einklagbar.</p>
Reinickendorf	<p>Es ist geplant, die Mieter zunächst anzuschreiben und einen Fragebogen zu übersenden. Auf dessen Grundlage könnten weitere Ermittlungen stattfinden. Der Fragebogen sowie das Erstanschreiben sollen in den nächsten Wochen bezirksübergreifend im gemeinsamen Austausch erarbeitet werden. Verfahren nach § 291 StGB würden bei Erhärtung des Verdachts an die Staatsanwaltschaft zur weiteren Ermittlung abgegeben werden, da es sich hierbei um eine Straftat handelt.</p>
Spandau	<p>Das wird noch geklärt.</p>
Steglitz-Zehlendorf	<p>Nach Meldung wird zunächst das Meldeverhältnis geprüft. Sodann werden die Meldenden um Mitwirkung gebeten, um Nachweise für die Tatbestandsmerkmale zu erhalten. Das weitere Verfahren ist derzeit noch unklar. Einheitliche Leitfäden oder Hinweise fehlen. Derzeit werden Musterverfahren angestrengt, um Hinweise aus der Berliner Rechtsprechung berücksichtigen zu können.</p>
Tempelhof-Schöneberg	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prüfung des Sachverhalts, Befragung der Mietenden (anhand eines Auskunftformulars), 2. Rechtliche Prüfung, ob "Ausnutzung" nachweisbar, wenn nicht, Einstellung des Verfahrens, 3. Die Vermietenden werden zum Sachverhalt angehört, 4. Rechtliche Prüfung, ob eine Ordnungswidrigkeit vorliegt, 5. Erlass eines Bußgeldbescheides.

Treptow-Köpenick



Das Schema kann grundsätzlich nur einen allgemeinen Ablauf abbilden. In Treptow-Köpenick hat sich der Fachbereich Wohnen für ein zweistufiges Verfahren entschieden. Das Verfahren sollte so bürgerfreundlich wie möglich gestaltet werden. Wenn Bürgerinnen und Bürger nicht mehr substantiiert darlegen können, kann grundsätzlich kein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden, auch wenn die Miete unangemessen wäre. Die derzeitige Gesetzeslage lässt es nicht anders zu.

Frage 4:

Hat der Senat bereits einen Leitfaden erarbeitet, der den Bezirken ein Musterverfahren nahelegt?

Antwort zu 4:

Die Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung des Senats hat in Abstimmung mit den beteiligten Bezirksämtern beschlossen, dass möglichst erfolversprechende Fälle nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gesucht werden. Falls die Mieterinnen und Mieter zur Mitwirkung bereit sind und ein Verdacht sich erhärtet, sollen die Vermieterinnen und Vermieter angehört werden. Bei Verstößen gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz werden Bußgelder verhängt. Legen die Vermieterinnen und Vermieter Widerspruch gegen die Bußgeldbescheide ein und kann dem Widerspruch nicht stattgegeben werden, wird der Fall an das zuständige Amtsgericht übergeben. Durch die Entscheidungen der zuständigen Gerichte soll eine ähnliche Rechtsprechung wie in Frankfurt am Main etabliert werden. Die Bezirksämter sind dafür verantwortlich, erfolversprechende Einzelfälle zu identifizieren und die Verfahren durchzuführen.

Frage 5:

Wie ist der Stand bei der Erarbeitung des digitalen Verfahrens, „in dem Bürger*innen Hinweise auf Mietwucher geben können“, wie von Herrn Gaebler im Sommer öffentlich angekündigt?¹

Antwort zu 5:

Es steht allen betroffenen Mieterinnen und Mietern frei, Mietpreisüberhöhungen bei ihrem zuständigen Bezirksamt und Mietwucher bei den Strafverfolgungsbehörden (z.B. bei der Internetwache der Polizei Berlin) einfach online anzuzeigen.

Frage 6:

Wird der Senat etwaige Rechtskosten, die den Bezirken aus der Bearbeitung o.g. Fälle entstehen, tragen?

Antwort zu 6:

Die im Zusammenhang mit der Aufgabenwahrnehmung der Bezirke entstehenden Rechtsverfolgungskosten sind im Rahmen der Bezirkshaushalte zu finanzieren.

Frage 7:

Welche Bezirke haben beim Senat Bedarf für eine oder mehrere Personalstellen zur Verfolgung überhöhter Mieten gemäß § 5 WiStG angemeldet?

Antwort zu 7:

Vor dem Hintergrund der vermehrten Anzeigen von Mietpreisüberhöhungen wurden die Wohnungsämter gebeten, bei den anstehenden Vorbereitungen für den Doppelhaushalt 2026/2027 sowie in der AG Ressourcensteuerung, die fehlende personelle Ausstattung für diese Aufgabe zu thematisieren.

Frage 8:

Sieht der Senat die Notwendigkeit, potenzielle Fälle, in denen der Staat durch rechtswidrig überhöhte Mieten als Geschädigter in Erscheinung tritt (Wohngeld, Kosten der Unterkunft), systematisch zu erfassen und zu verfolgen, um Schaden vom Land Berlin fernzuhalten?

Antwort zu 8:

Die Bezirksämter haben alle Fälle von vermuteten Mietpreisüberhöhungen zu erfassen und zu verfolgen.

Frage 9:

In den Richtlinien der Regierungspolitik kündigt der Senat aus CDU und SPD eine Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse an. Im Juli dieses Jahres sagte Herr Gaebler: „Eine Prüfstelle, die Fällen von Mietwucher nachgeht, muss noch eingerichtet werden“ um sich kurz darauf berichtigen zu lassen, dass dies umgangssprachlich gemeint gewesen sei und es sich um eine Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse handele. Zuletzt ließ der Senat verlauten, die Prüfstelle solle nicht die Einhaltung der Mietpreisbremse, sondern das Vorliegen von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher prüfen.

- a. Ist das der aktuelle Stand der Planungen im Senat?
- b. Wann wird die Stelle mit der Arbeit beginnen?

¹ <https://www.morgenpost.de/berlin/article406831843/christian-gaebler-dieses-rasenmaeherprinzip-hilft-niemanden.html>

- c. Wie viel Personal wird für diese Aufgabe zur Verfügung stehen?
- d. Wie wird das Angebot bekannt gemacht und beworben?
- e. Welche konkreten Ermittlungen soll die Stelle übernehmen und wie wird eine Doppelstruktur mit den bezirklichen Wohnungsämtern vermieden?

Antwort zu 9 a, b und c:

Mit dem Gesetz zur Errichtung der „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt öffentlichen Rechts“ (SWErG)“, das am 17.11.2024 in Kraft trat, erhält die „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt öffentlichen Rechts“ (SiWo) in § 2 u.a. die Aufgabe, Beratungsaufgaben im Bereich des Mieterschutzes wahrzunehmen. Entsprechende Beratungsangebote, insbesondere hinsichtlich der Prüfung der Einhaltung von Mietpreisregelungen, stehen auch Mieterinnen und Mietern nicht landeseigener Wohnungsunternehmen offen. Die SiWo richtet auf dieser Basis eine Mietpreisprüfstelle ein. Es werden dort Verstöße gegen das Mietrecht in Form von Mietpreisüberschreitungen geprüft. Das Beratungsangebot soll primär die Einhaltung der Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) betreffen, aber auch die Mietüberhöhungen im Sinne des § 5 WiStG.

Es ist zunächst eine Basisberatung vergleichbar dem Umfang einer bezirklichen Mieterberatung für 2025 mit der Option der Fortsetzung in 2026 (setzt für die Beratung zur Mietpreisbremse die Verlängerung der entsprechenden bundesrechtlichen Grundlage voraus) vorgesehen, welche das vorhandene Beratungsangebot in Berlin, insbesondere die bezirklichen Mieterberatungen bzgl. der Mietpreisbremse ergänzen, nicht ersetzen soll. Zudem wird eine Stelle für einen Referenten/eine Referentin Mieterschutz/Mietrecht geschaffen. Das ermöglicht neben der Begleitung der Prüfstelle diese ggf. zukünftig direkt bei der SiWo abzubilden.

Antwort zu d:

Zur Begleitung der Einrichtung und Betrieb der Mietpreisprüfstelle wird in Abstimmung zwischen der SiWo und des Senats und dem Dienstleister eine Informationskampagne analog und digital erstellt, die den Mieterinnen und Mietern niedrigschwellig und allgemein verständlich die Handlungsmöglichkeiten bei Verdacht auf unzulässige Mietpreisüberschreitungen erläutert sowie generell das Beratungsangebot der Mietpreisprüfstelle vorstellt. Dabei steht die Beratung zu zulässigen Miethöhen bei Neuvermietungen (sog. Mietpreisbremse) im Fokus. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsarbeit sollen auch die bestehenden Informationsangebote zum Mieterschutz auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie Multiplikatorinnen und Multiplikatoren wie die bezirklichen Mieterberatungen, aber auch Nachbarschaftseinrichtungen und soziale Anlaufstellen in Wohnquartieren genutzt werden. Die Mieterinnen und Mieter sollen letztlich bestärkt werden, bei Verdacht der Mietüberhöhung entsprechende Schritte zu einer Prüfung und Wahrnehmung ihrer Rechte zu unternehmen.

Antwort zu e:

Die Mietpreisprüfstelle bietet Mieterinnen und Mietern eine Erstberatung zu zulässigen Mietpreisen; das bedeutet, dass auf Basis der Angaben der Mieterinnen und Mieter die Miethöhe geprüft und Hinweise zu einem möglichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse bzw. § 5 WiStG erfolgen. Auf dieser Basis kann sich die Mietpartei im Fall des § 5 WiStG an das zuständige bezirkliche Wohnungsamt wenden, an welches konkret durch die Prüfstelle verwiesen würde. Aufgrund der Zuständigkeit der Bezirke für die Verfolgung von § 5 WiStG kann eine Ermittlung näherer Umstände im Einzelfall bei einer Landesstelle dazu nicht stattfinden, eine Doppelstruktur besteht zuständigkeitshalber nicht.

Berlin, den 10.12.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen