

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. April 2025)

zum Thema:

Mietwucher stoppen – wann handeln Senat und Bezirke?

und **Antwort** vom 23. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. April 2025)

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. 19/22279
vom 4. April 2025
über Mietwucher stoppen – wann handeln Senat und Bezirke?

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 die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Anzeigen von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) bzw. Mietwucher (§ 291 StGB) gab es seit April 2024 bis heute? (Bitte getrennt nach Monaten und Bezirken auflisten!)

Antwort zu 1:

Im Fachverfahren haben die Bezirke folgende Fälle zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) erfasst:

Bezirk	Monat													
	Apr 24	Mai 24	Jun 24	Jul 24	Aug 24	Sep 24	Okt 24	Nov 24	Dez 24	Jan 25	Feb 25	Mrz 25	Apr 25 (bis 10.04.)	
Mitte	0	1	0	0	0	0	0	62	76	84	73	33	4	
Friedrichshain- Kreuzberg	6	0	2	7	5	4	2	41	72	61	29	81	9	
Pankow	1	0	0	0	0	1	0	33	66	48	52	35	4	
Charlottenburg- Wilmersdorf	0	0	1	0	0	2	0	13	43	29	40	22	3	
Spandau	0	0	0	0	0	0	0	9	9	9	13	4	1	
Steglitz- Zehlendorf	0	1	0	0	1	0	0	3	0	0	19	18	1	
Tempelhof- Schöneberg	1	0	0	0	0	1	0	17	29	30	19	18	1	
Neukölln	0	0	0	0	0	2	0	41	56	75	45	29	7	
Treptow- Köpenick	1	0	0	0	0	0	0	20	20	30	30	23	0	
Marzahn- Hellerdorf	0	1	0	0	0	2	0	14	6	14	9	3	1	
Lichtenberg	0	0	0	1	0	0	0	25	36	47	30	14	1	
Reinickendorf	0	0	1	0	0	0	0	6	9	14	12	7	0	

Frage 2:

Wie viele Ordnungswidrigkeitsverfahren sind in den einzelnen Bezirken eröffnet worden, wie viele davon wurden eingestellt und wie viele laufen noch? (Bitte unter Angabe der Gründe für die Einstellung von Ordnungswidrigkeitsverfahren nach Bezirken auflisten!)

Antwort zu 2:

Die Bezirke haben mitgeteilt:

Bezirk	
Mitte	Es wurden bis jetzt keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet.
Friedrichshain-Kreuzberg	In allen unter 1. genannten Fällen wurden Ordnungswidrigkeitsverfahren eröffnet. Davon wurden 32 Verfahren eingestellt (Stand: 10.04.2025). Die Einstellungen erfolgten hauptsächlich aufgrund fehlender Mitwirkung (zum Beispiel Umzug, keine Rückmeldung, kein weiteres Interesse

	an der Verfolgung) oder weil keine Mietpreisüberhöhung festgestellt werden konnte.
Pankow	Es sind insgesamt 177 Verfahren eingeleitet worden (Stand: 10.04.2025), davon mussten 54 Verfahren eingestellt werden, 123 Verfahren sind noch offen.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Es wurden 53 Verfahren abgeschlossen. Eine gesonderte Statistik über die Einstellungsgründe wird nicht gefertigt.
Spandau	Der Fachbereich Wohnen hat bisher keine Ordnungswidrigkeitsverfahren im Zusammenhang mit dem § 5 WiStG veranlasst.
Steglitz-Zehlendorf	Keine.
Tempelhof-Schöneberg	Es wurde Fehlanzeige gemeldet.
Neukölln	Es wurden 256 Ordnungswidrigkeitsverfahren eröffnet. Von diesen wurden 15 nach ausdrücklicher Zurücknahme der Anzeige eingestellt. 162 der Verfahren wurden eingestellt, da die Zeugen die Äußerungsbögen zur schriftlichen Zeugenvernehmung nicht zurückgesandt und sich auch nicht auf anderem Weg gemeldet haben. 79 Verfahren laufen aktuell noch.
Treptow-Köpenick	Es wurden bisher noch keine Ordnungswidrigkeitsverfahren eröffnet.
Marzahn-Hellersdorf	Keine.
Lichtenberg	Bisher wurden keine Ordnungswidrigkeitsverfahren im Bezirksamt Lichtenberg eingeleitet, da bisher keine ausreichenden Nachweise vorgelegt wurden, die ein derartiges Verfahren gerechtfertigt hätten.
Reinickendorf	Es wurden seit April 2024 noch keine weiteren Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet oder eingestellt.

Der Senat beabsichtigt, in der nächsten Sitzung der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung die Frage zu erörtern, ab welchem Zeitpunkt ein Ordnungswidrigkeitsverfahren vorliegt.

Frage 3:

Wie viele der unter 1. genannten Anzeigen wurden an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet und wie viele Verfahren wurden dort bereits eingeleitet?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass zwei Verfahren an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet wurden. In einem Fall wurde die strafrechtliche Verfolgung

eingestellt, zum zweiten Verfahren liegt dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bislang keine Rückmeldung vor. Im Bezirk Mitte wurden bisher 43 Vorgänge an die Staatsanwaltschaft abgegeben; es ist nicht bekannt, wie viele Verfahren von dort bereits eingeleitet wurden. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat mitgeteilt, dass bislang zehn Verfahren an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet wurden und ein Rücklauf bisher nicht erfolgte. Die anderen Bezirke haben mitgeteilt, dass bisher keine Vorgänge an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet worden sind.

Frage 4:

Ich bitte um einen kurzen Sachstandsbericht zur „Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung“!

- a. Wann hat diese zuletzt getagt, welche Bezirke haben teilgenommen, was waren die Themen und welche weiteren Termine sind bereits geplant?
- b. Welche Verabredungen aus vergangenen Sitzungen wurden bereits umgesetzt und welche befinden sich aktuell in Umsetzung mit dem Ziel wann vollständig umgesetzt zu sein?

Antwort zu 4a:

An der letzten Sitzung am 27. Februar nahmen Vertreterinnen und Vertreter aus folgenden Bezirken teil: Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Neukölln, Reinickendorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick. Besprochen wurden folgende Themen: Stand und Entwicklung der im Fachverfahren erfassten Fälle gemäß § 5 WiStG, die Qualifizierung des Fachverfahrens zu § 5 WiStG, der Umgang mit parlamentarischen Anfragen, das zukünftige Zusammenwirken der Leistungsträger SGB II und SGB XII mit den Fachbereichen Wohnen bei Verdacht von Mietpreisüberhöhungen, die Abstimmung des weiteren Verfahrens zwischen den Bezirksämtern und der Sicherer Wohnen AöR bzw. der Mietpreisprüfstelle, die personelle Ausstattung der Bezirke zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen und die Abstimmung über das weitere Vorgehen.

Als Termin für die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung wurde der 22. Mai 2025 vereinbart.

Antwort zu 4b:

Es wurde ein Fachverfahren zu § 5 WiStG eingerichtet. Entsprechend der Vereinbarung erfassen die Bezirke alle eingehenden Anzeigen zu § 5 WiStG im Fachverfahren. Seit der letzten Sitzung werden alle Bezirke zu den Sitzungen der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung eingeladen. Es wurde vereinbart, den Verfahrensrahmen für die Zukunft zu vereinheitlichen. Die derzeit vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg genutzten Vorlagen wurden den übrigen Bezirken zur Verfügung gestellt und im Fachverfahren hinterlegt. Die Bezirke und die Sicherer Wohnen AöR haben vereinbart, im Austausch zu bleiben.

Frage 5:

Wie ist der Stand des Fachverfahrens? Bis wann soll eine Qualifizierung abgeschlossen sein?

Antwort zu 5:

Das Fachverfahren zu § 5 WiStG ist eingerichtet. Die Qualifizierung des Fachverfahrens ist ein laufender Prozess.

Frage 6:

Inwiefern ist ein Zusammenwirken mit dem Jobcenter geplant, um z.B. bei der Antragsstellung von Grundsicherung und Kosten der Unterkunft und Heizung Mietverträge danach zu überprüfen, ob eine Mietpreisüberhöhung vorliegt? (Bitte nach Bezirken auflisten!)

Antwort zu 6:

Die Bezirke haben dazu mitgeteilt:

Bezirk	
Mitte	Ein Zusammenwirken mit dem Jobcenter und den Bezirken wird im Rahmen der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung zu thematisieren sein.
Friedrichshain-Kreuzberg	Ein erstes Austauschgespräch hat stattgefunden. Dabei wurden insbesondere datenschutzrechtliche Fragen sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen angesprochen. Offen ist vor allem, wie mit dem Erfordernis des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzen“ umzugehen ist.
Pankow	Es stehen grundsätzlich keine personellen Kapazitäten zur Verfügung, um Hinweisen nach Mietüberhöhungen nachzugehen. Eine Zusammenarbeit ist daher derzeit nicht geplant.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Dies wird verneint mit dem Hinweis, dass die Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter unerlässlich ist und Leistungsträger zunächst in ihrem eigenen Bereich tätig werden müssten, damit keine überhöhten Mieten übernommen werden.
Spandau	Ein Zusammenwirken mit dem Jobcenter ist nicht geplant. Aus datenschutzrechtlichen Gründen macht das Jobcenter außerdem keine Angaben zu Miethöhen in ihren Leistungsakten.
Steglitz-Zehlendorf	Einer weiteren Einbindung von Dienststellen wie das Jobcenter bzw. das Sozialamt oder die Prüfung von Miethöhen im Rahmen der Beantragung von Wohngeld ist denkbar. Grundsätzlich gibt es mit der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen initiierten AG Mietpreisüberhöhung ein geeignetes Gremium, um sich über solche Prozesse Gedanken zu machen.
Tempelhof-Schöneberg	Es wurde Fehlanzeige gemeldet.

Neukölln	Ein Zusammenwirken mit dem Jobcenter ist derzeit nicht geplant.
Treptow-Köpenick	Es hat einen Austausch zwischen Wohnungsamt und Jobcenter stattgefunden, um das Jobcenter für die Thematik zu sensibilisieren. Weitere Maßnahmen zum Zusammenwirken wurden nicht vereinbart. Bei der nächsten regelmäßigen Besprechung wird es einen weiteren Austausch dazu geben.
Marzahn-Hellersdorf	Das Jobcenter hat grundsätzlich eigene Instrumente (u.a. Ablehnung zum Umzug, Übernahme nur angemessener Wohnkosten). Eine Zusammenarbeit begrenzt sich daher auf eine Beratung der Jobcenter zur eigenständigen summarischen Ermittlung der zulässigen Miethöhe und Aufforderung der Mieter:innen, eine Anzeige beim Wohnungsamt auf Mietpreisüberprüfung zu stellen.
Lichtenberg	Bisher gab es keine Gespräche über Zusammenarbeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen. Zudem wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Mietpreisprüfstelle eingerichtet.
Reinickendorf	Der Bezirk Reinickendorf hat sich im Jahr 2022 an das Jobcenter Reinickendorf zwecks Weitergabe entsprechender Informationen gewandt. Leider dürfen die Jobcenter keine Informationen zu den Vermietenden und Daten zum Mietvertrag bzw. Mietobjekt weitergeben, da diese Daten im Rahmen eines Sozialverfahrens erhoben wurden. Gem. §§ 67a ff SGB X dürfen entsprechende Daten nur an dort aufgeführte Behörden und Sonderermittlungsstellen übermittelt werden. Die Wohnungsämter fallen auch im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens nicht hierunter.

Frage 7:

Ist es vorstellbar, auch bei der Antragsstellung von Wohngeld eine Überprüfung der Mietverträge bzgl. einer möglichen Mietpreisüberhöhung vorzunehmen?

Antwort zu 7:

Die Bezirke haben mitgeteilt, dass eine umfassende Überprüfung von Wohngeldanträgen auf Mietpreisüberhöhung nicht umsetzbar ist. Dies wird vor allem durch hohe Bearbeitungsaufwände, fehlende rechtliche Grundlagen und datenschutzrechtliche Einschränkungen begründet. Einzelne Bezirke berichteten, dass Verdachtsfälle auf Mietpreisüberhöhung in Ausnahmefällen geprüft werden, sofern die Antragstellenden ihr Einverständnis zur Datenweitergabe geben. Es wird aber betont, dass die im Mietvertrag enthaltenen Informationen allein nicht ausreichen, um Mietpreisüberhöhungen eindeutig festzustellen, da weitere Angaben erforderlich wären.

Die Bezirke weisen überdies darauf hin, dass eine solche Prüfung die Bearbeitungszeiten für Wohngeldanträge erheblich verlängern würde. Darüber hinaus erschweren datenschutzrechtliche Regelungen die Weitergabe von relevanten Daten, und es fehlt an ausreichenden personellen Kapazitäten bei der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen.

Frage 8:

Wie viele Eingaben zur Überprüfung von Mietpreisüberhöhungen sind bislang bei der sog. Mietpreisprüfstelle des Senats gelandet?

Antwort zu 8:

Laut der laufenden Beratungsstatistik wurden bei den bereits durchgeführten 87 Beratungsgesprächen 28 Verdachtsfälle mit Mietpreisüberhöhung ermittelt. Erfasst sind Fälle, in denen nach Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Prüfung der vereinbarten Mietpreise eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mindestens 20 % festgestellt wurde. In manchen Beratungen fehlten noch wichtige Angaben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das bedeutet, dass die tatsächliche Fallzahl vermutlich etwas höher liegt. Die Beratungsstatistik spiegelt nur einen Teil der eingegangenen Anfragen wider.

Frage 9:

Wie viele Personalstellen stehen in den einzelnen Bezirken aktuell für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zur Verfügung?

Antwort zu 9:

Die Bezirke haben dazu mitgeteilt:

Bezirk	
Mitte	Aktuell stehen keine Personalstellen für die Verfolgung von Mietpreisüberprüfungen zur Verfügung.
Friedrichshain-Kreuzberg	1 VZÄ
Pankow	Keine Personalstellen für diese Aufgabe.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen wird von der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung mitbearbeitet, gesonderte Stellen stehen nicht zur Verfügung.
Spandau	Der für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zuständige Bereich Zweckentfremdung besteht aus fünf Mitarbeitenden, einschließlich der Gruppenleitung. Zusätzliche Planstellen im Zusammenhang mit dem Thema gibt es bislang nicht.
Steglitz-Zehlendorf	Es werden keine „Personalstellen“ gesondert für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung eingesetzt. Die Aufgabe ist in das Anforderungsprofil der Sachbearbeitung in der Zweckentfremdung integriert und über das Produkt 80670 Zweckentfremdungsverbot globalsummenbudgetiert. Der

	Aufwand rechtfertigt in Steglitz-Zehlendorf bisher auch keine Einrichtung eines Vollzeitäquivalents für die Aufgabe. Vielmehr wird die Arbeitsgruppe Zweckentfremdung in all ihren Facetten sukzessive personell verstärkt.
Tempelhof-Schöneberg	Es wurde Fehlanzeige gemeldet.
Neukölln	Die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 WiStG wird im Bezirk Neukölln von der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung von Wohnraum wahrgenommen. Hier stehen 5 Stellen zur Verfügung, von denen aktuell 4,81 besetzt sind. Der Arbeitsgruppe obliegt zunächst die Bearbeitung sämtlicher Verfahren im Rahmen des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.
Treptow-Köpenick	0,02 VZÄ
Marzahn-Hellersdorf	Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf erfolgt die Bearbeitung von Anzeigen nach § 5 WiStG durch die Arbeitsgruppe Zweckentfremdung. Derzeit gibt es 3 Stellen der Sachbearbeitung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (davon 2 besetzt) sowie eine Stelle der Leitung der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung.
Lichtenberg	Zur Bearbeitung von Verfahren zur Verfolgung von Mietpreisüberprüfungen stehen dem Wohnungsamt Lichtenberg bisher keine Personalstellen zur Verfügung. Um den Kund:innen dennoch eine Ansprechperson zu geben, wurde diese Aufgabe den Sachbearbeitenden im Zweckentfremdungsbereich als Zugleichaufgabe übertragen.
Reinickendorf	Die aktuellen Verfahren werden durch 7 Mitarbeitende des Bereiches Zweckentfremdung bearbeitet. Zusätzliche Personalstellen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Frage 10:

Wie erklären sich Senat und Bezirke, dass viele Mieter*innen trotz Eingaben zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen im weiteren Verfahren nicht mitwirken? Welche Maßnahmen wollen Senat und Bezirke treffen, um eine höhere Quote an Mitwirkung zu erreichen?

Antwort zu 10:

Die Mitwirkungsnotwendigkeit der Mieterinnen und Mieter am Verfahren gemäß § 5 WiStG ist nach Auffassung des Senats und der Bezirke umfassend und erforderlich. Dazu gehört beispielsweise das Ausfüllen eines umfangreichen Zeugenfragebogens sowie das Übersenden von Beweismitteln. Deshalb beteiligen sich vermutlich viele Mieterinnen und Mieter nach der vergleichsweise einfachen Anzeige über die Mieterwucher-App der Bundestagfraktion Die Linke

nicht aktiv am weiteren Verfahren. Es wird unter anderem vermutet, dass viele Betroffene aus Angst vor negativen Konsequenzen im Mietverhältnis und der Scheu vor einer Auseinandersetzung mit dem Vermietenden zögern. Zudem fehlt häufig das Bewusstsein, dass Anzeigende im weiteren Verfahren als Zeugen herangezogen werden – verbunden mit der Pflicht zur Mitwirkung. Auch die Bereitstellung erforderlicher Unterlagen oder die Durchführung von Vor-Ort-Besichtigungen wird von Mieterinnen und Mieter skeptisch gesehen, insbesondere von den Mieterinnen und Mietern, deren Miete durch Sozialleistungen gedeckt wird.

Um die Bereitschaft zur Mitwirkung zu erhöhen, hat der Senat die Mietpreisprüfstelle eingerichtet. Diese informiert Mieterinnen und Mieter gezielt über den Ablauf des Verfahrens und erläutert, warum ihre aktive Beteiligung notwendig ist. Ergänzend setzen einige Bezirke auf spezielle Informationsseiten, um die Betroffenen umfassend aufzuklären. Insgesamt zielen die Maßnahmen darauf ab, Unsicherheiten auszuräumen, die tatsächlichen Notwendigkeit zur Mitwirkung klar zu kommunizieren und so die aktive Teilnahme im Verfahren zu steigern.

Frage 11:

Hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Vorlagen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen bereits anderen Bezirken zur Verfügung gestellt?

Antwort zu 11:

Ja.

Berlin, den 23.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen