

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 27. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Oktober 2025)

zum Thema:

Mietwucher verfolgen – was macht der Senat?

und **Antwort** vom 11. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Nov. 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. 19/24246
vom 27. Oktober 2025
über Mietwucher verfolgen – was macht der Senat?

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 Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie viele Amtsverfahren wegen des Verdachts auf Mietpreisüberhöhung nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz haben die Bezirke seit November 2024 eingeleitet? Wie viele wurden eingestellt, wie viele Verfahren laufen aktuell noch? (Bitte nach Monaten und Bezirken auflisten!)

Antwort zu 1:

Im Fachverfahren zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) haben die Bezirke folgende eröffnete Verfahren und Verfahrenseinstellungen erfasst:

Bezirk	Monat								
	Apr bis Okt 2024	Nov 2024	Dez 2024	Jan 2025	Feb 2025	Mrz 2025	Apr 2025	Mai 2025	Jun 2025
Mitte	1	46	72	61	79	34	30	27	33
Friedrichshain-Kreuzberg	26	43	72	61	29	80	23	26	28
Pankow	2	27	35	24	52	35	28	106	1
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	13	22	29	40	22	15	28	30
Spandau	0	9	9	9	13	4	5	6	10
Steglitz-Zehlendorf	2	6	10	0	19	18	14	6	18
Tempelhof-Schöneberg	2	17	29	30	19	19	9	47	15
Neukölln	2	41	58	75	45	29	19	15	22
Treptow-Köpenick	1	5	12	29	25	23	4	16	35
Marzahn-Hellersdorf	3	12	6	12	9	3	2	12	8
Lichtenberg	1	5	35	27	15	14	12	61	27
Reinickendorf	1	6	9	14	11	7	4	9	9
Summe	44	230	369	371	356	288	165	359	236

Bezirk	Monat				Summe eröffnete Verfahren	bis Ende Okt 2025 eingestellte Verfahren	noch laufende Verfahren*
	Jul 2025	Aug 2025	Sep 2025	Okt 2025			
Mitte	39	34	23	60	539	2	537
Friedrichshain-Kreuzberg	26	30	21	59	524	142	382
Pankow	31	30	16	32	419	162	257
Charlottenburg-Wilmersdorf	19	12	4	18	255	114	141
Spandau	13	5	4	8	95	16	79
Steglitz-Zehlendorf	12	11	6	13	135	89	46
Tempelhof-Schöneberg	36	7	4	15	249	153	96
Neukölln	41	17	20	26	410	320	90
Treptow-Köpenick	13	12	7	3	185	91	94
Marzahn-Hellersdorf	6	6	4	2	85	26	59
Lichtenberg	24	17	14	5	257	198	59
Reinickendorf	11	8	8	6	103	23	80
Summe	271	189	131	247	3.256	1.336	1.920

*Differenz aus eröffneten Verfahren und eingestellten Verfahren.

Frage 2:

Welche Abteilungen mit wie vielen Personalstellen sind in den Bezirken für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zuständig? (Bitte nach Bezirken auflisten!)

Antwort zu 2:

Die Bezirke haben dazu mitgeteilt:

„Mitte	Zuständig für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen ist die Abteilung Soziales und Bürgerdienste, Amt für Bürgerdienste, Wohnungsamt. Aktuell steht für die Verfolgung der Verdachtsfälle für Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 WiStG bzw. Mietwucher gemäß § 291 StGB eine halbe Stelle im Wohnungsamt zur Verfügung. Im Rahmen der Haushaltsplananmeldung 2026/2027 wurden zwei Stellen angemeldet.
Friedrichshain-Kreuzberg	Im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ist das Wohnungsamt, Bereich Zweckentfremdung, für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung zuständig. Hierfür steht bis 31.12.2025 eine VZÄ zur Verfügung. Die BVV hat für den Doppelhaushalt 2026/2027 drei Stellen zur Ahndung von Mietpreisüberhöhung im Stellenplan des Bezirkshaushalts vorgesehen. Der Bezirkshaushalt ist jedoch noch nicht bestätigt.
Pankow	Im Bezirk Pankow ist diese Aufgabe organisatorisch innerhalb der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste / Fachbereich Wohnen der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung zugeordnet. Für die Bearbeitung entsprechender Verdachtsfälle stehen dem Bezirk Pankow derzeit keine Personalstellen zur Verfügung. Im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung für den Doppelhaushalt 2026/2027 wurden zwei Sachbearbeiterstellen angemeldet. Die BVV hat mit dem Haushaltsbeschluss zwei Stellen für das Haushaltsjahr 2027 bewilligt.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist die Arbeitsgruppe Zweckentfremdung im Fachbereich Wohnen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG zuständig. Die Arbeitsgruppe besteht derzeit aus 9 Sachbearbeitenden, die grundsätzlich auch dieses Themengebiet mit bearbeiten müssen. Ein getrenntes Sachgebiet zur Bearbeitung von § 5 WiStG besteht nicht und somit bisher auch keine singulären Stellen nur für dieses Sachgebiet.
Spandau	Im Bezirksamt Spandau werden Vorgänge im Zusammenhang der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) im Fachbereich Wohnen – Bereich Zweckentfremdung – bearbeitet. Der Bereich besteht aus fünf Mitarbeitenden, einschließlich der Gruppenleitung. Zusätzliche Planstellen im Zusammenhang mit dem Thema ‚Mietwucher‘ gibt es bislang nicht.

Steglitz-Zehlendorf	Für die Verfolgung ist das Wohnungsamt des Amtes für Bürgerdienste zuständig. Die Verfolgung der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG ist Bestandteil des Produkts 80670 Zweckentfremdungsverbot. Gesonderte Personalstellen für die explizite Bearbeitung existieren nicht. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf wurde versucht, für den kommenden Haushalt die Arbeitsgruppe Zweckentfremdung personell zu verstärken. Dies konnte jedoch aufgrund der Haushaltslage des Bezirks nicht umgesetzt werden. Unabhängig von dieser generellen Verstärkung der gesamten Arbeitsgruppe würde nur das Thema Mietwucher allein eine Verstärkung nicht rechtfertigen. Die anhängigen Verfahren werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Wohnungsamtes in ausreichender Qualität und Güte und mit einer der bezirklichen Lage entsprechenden Priorität bearbeitet.
Tempelhof-Schöneberg	Die Zuständigkeit liegt bei der Zweckentfremdungsstelle des Fachbereichs Wohnen im Amt für Bürgerdienste. Es stehen für die Aufgabe keine Personalstellen zur Verfügung. Es war beabsichtigt, eine besetzbare Stelle aus dem Stellenplan des Amtes für Bürgerdienste für diese Aufgabe zu verwenden. Diese Stelle wurde aufgrund der im Bezirksamt beschlossenen Einsparvorgaben gestrichen.
Neukölln	Im Bereich der Zweckentfremdung (Fachbereich Wohnen) gibt es keine Planstelle für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen.
Treptow-Köpenick	In Treptow-Köpenick ist das Amt für Bürgerdienste, Fachbereich Wohnen, zuständig für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen. Derzeit wird diese Aufgabe vom Bereich Zweckentfremdung übernommen, ohne dass Personal aufgestockt wurde. Der tatsächliche Personalaufwand beläuft sich aktuell auf 0,4 Vollzeit-äquivalente (VZÄ). Zu beachten ist jedoch, dass bei Vorgängen, die einen deutlich höheren zeitlichen Aufwand erfordern, künftig ein entsprechend höherer Personalaufwand zu berücksichtigen ist.
Marzahn-Hellersdorf	Aufbauorganisatorisch erfolgt die Mietpreisüberwachung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und § 291 Strafgesetzbuch (StGB) im Fachbereich Wohnen des Amtes für Bürgerdienste der Abteilung Soziales und Bürgerdienste im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf. Die Aufgabe der Mietpreisüberwachung bildet zusammen mit der überwiegenden Tätigkeit nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ein Aufgabengebiet („Sachbearbeitung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum und Ordnungswidrigkeiten“). Im Stellenplan 2024/2025 sind für die Aufgabe der Sachbearbeitung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum und Ordnungswidrigkeiten 3 Stellen im Umfang von 3,0

	<p>VZÄ sowie 1 Stelle im Umfang von 1,0 VZÄ für die Leitung des Teams Zweckentfremdung / Mietpreisüberwachung vorgesehen. Der zur Mietpreisüberwachung für den Stellenplan 2026/2027 angemeldete Personalmehrbedarf im Umfang von 2,0 VZÄ wurde nicht anerkannt. Der Umfang der für die Erfüllung der Aufgabe nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwE) und der Mietpreisüberwachung zuständigen Personalstellen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.</p>				
	Personalstellen (in Vollzeitäquivalenten – VZÄ)				
	Sachbearbeitung ZwE (und Mietpreisüberwachung)			Teamleitung ZwE	
	Stellenplan	besetzt		Stellenplan	besetzt
	3,0 VZÄ	bis 09/2025	seit 10/2025	1,0 VZÄ	1,0 VZÄ
		2,0 VZÄ (davon eine DK- Personalratsmitglied)	1,0 VZÄ (davon eine DK Personalratsmitglied)		
Lichtenberg	Im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin übernimmt das Wohnungsamt (hier: der Zweckentfremdungsbereich) des Amtes für Bürgerdienste die Verfolgung der Mietpreisüberhöhungen. Aktuell übernehmen zwei Mitarbeitende aus dem Bereich Zweckentfremdung diese Aufgabe.				
Reinickendorf	In Reinickendorf ist die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen als zusätzliche Aufgabe bei der Gruppe Zweckentfremdung (Fachbereich Wohnen) angesiedelt. Hier sind aktuell insgesamt 4,7 VZÄ in der Gruppe Zweckentfremdung tätig.“				

Frage 3:

Wie viele Bußgeldbescheide haben die Bezirke seit November 2024 erlassen?

Antwort zu 3:

Die Bezirke haben vier Bußgeldbescheide aufgrund einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erlassen.

Frage 4:

In wie vielen Fällen haben die einzelnen Bezirke Meldungen von Mieter*innen wegen des Verdachts auf Mietpreisüberhöhungen erhalten, diese Fälle aber der Staatsanwaltschaft wegen des Verdachts auf Mietwucher, §291 StGB, weitergeleitet? (Bitte nach Bezirken auflisten!)

Antwort zu 4:

Die Bezirke haben dazu mitgeteilt:

„Mitte	Seit dem 13.11.2024 wurden 88 Fälle von Meldungen der Mieterinnen und Mieter wegen des Verdachts auf Mietpreisüberhöhungen an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet.
--------	--

Friedrichshain-Kreuzberg	32 Verfahren befinden sich derzeit für weitere Ermittlungen wegen des Verdachts auf Mietwucher gemäß § 291 StGB bei der Staatsanwaltschaft. Die genaue Anzahl übermittelter und von der Staatsanwaltschaft bereits eingestellter Verfahren kann statistisch nicht ermittelt werden, da hierbei die Verfolgung als Ordnungswidrigkeit gemäß § 5 WiStG fortgeführt wird.
Pankow	Im Bezirk Pankow erfolgt derzeit keine Weiterleitung von Verdachtsfällen an die Staatsanwaltschaft Berlin, da der für eine Abgabe erforderliche Prüfaufwand aufgrund fehlender Personalressourcen derzeit nicht geleistet werden kann.
Charlottenburg-Wilmersdorf	Eine technische Auswertung des Fachverfahrens zu § 5 WiStG hinsichtlich der Weiterleitung an die Staatsanwaltschaft ist nicht möglich. Hierzu kann daher keine Aussage getroffen werden.
Spandau	Es sind keine Vorgänge an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet worden.
Steglitz-Zehlendorf	Kein Fall wurde an die Staatsanwaltschaft aufgrund des Verdachts auf Mietwucher abgegeben. Es besteht derzeit lediglich in zwei konkreten Anzeigen ein Anfangsverdacht auf Mietpreisüberhöhung, dem das Amt nachgehen wird.
Tempelhof-Schöneberg	Keine
Neukölln	Insgesamt wurden 46 Verfahren an die Staatsanwaltschaft abgegeben. Aktuell befinden sich davon noch 23 Verfahren bei der Staatsanwaltschaft, acht Verfahren wurden bereits zurückgegeben und sind nun wieder in der laufenden Bearbeitung. Weitere 15 Verfahren wurden zurückgegeben und eingestellt, weil die Tatbestandsvoraussetzungen nicht erfüllt waren.
Treptow-Köpenick	Ein Fall.
Marzahn-Hellersdorf	Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf wurden keine Verdachtsfälle auf Mietwucher nach § 291 StGB weitergeleitet.
Lichtenberg	Es wurde kein Fall an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet, weil sich der Verdacht nach Prüfung des Sachverhalts nicht bestätigt hat.
Reinickendorf	Bislang wurde ein Verfahren wegen des Verdachts auf Mietwucher (§ 291 StGB) an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet. Dieses Verfahren ergab sich aber nicht aus einem Verfahren wegen des Verdachts auf Mietpreisüberhöhungen, sondern aus einem anderen

zweckentfremdungsrechtlichen Kontext. Die Staatsanwaltschaft hat in diesem Verfahren aber die Ausnutzung einer Notlage verneint, so dass dieses Verfahren eingestellt wurde.“

Frage 5:

Wie viele Ermittlungen wegen des Verdachts auf Mietwucher hat die Staatsanwaltschaft seit November 2024 aufgenommen bzw. wie vielen Verdachtsfällen wurde nachgegangen? Welche Abteilung war bisher dafür zuständig?

Frage 6:

Wie viele Personalstellen stehen zur Verfügung, um Verdachtsfälle wegen §291 StGB zu verfolgen?

Antwort zu 5 und 6:

Bei der Staatsanwaltschaft Berlin wurden im Jahr 2025 insgesamt 231 Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts des Wuchers gemäß § 291 StGB geführt. Bei der Eintragung von Verfahren, die den Straftatbestand des Wuchers nach § 291 StGB zum Gegenstand haben, erfolgt im Registrierungssystem der Staatsanwaltschaft Berlin jedoch keine Differenzierung nach den einzelnen Tatbestandsvarianten. Eine statistische Darstellung von Verfahren, die wegen Wuchers in der Variante des § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB (Mietwucher) geführt wurden, ist daher nicht möglich.

Ermittlungsverfahren, die den Straftatbestand des Wuchers zum Gegenstand haben, werden bei der Staatsanwaltschaft Berlin anteilig in den 14 für die Bearbeitung von allgemeinen Strafsachen zuständigen Abteilungen und in den sieben für die Bearbeitung von Jugendstrafsachen zuständigen Abteilungen bearbeitet. Diese Abteilungen umfassen insgesamt 189 Staatsanwälte.

Frage 7:

Wie viele Fälle hat die Mietpreisprüfstelle bislang untersucht? In wie vielen Fällen lag eine überhöhte Miete vor? Welche Schritte wurden dann eingeleitet? Werden die Ergebnisse der Mietpreisprüfstelle direkt an die bezirklichen Wohnungsämter weitergeleitet und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 7:

Im Zeitraum April bis Ende September 2025 lagen in 301 Fällen alle zur abschließenden Prüfung erforderlichen Informationen vor. Davon lag in 197 Fällen eine überhöhte Miete (mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) vor, davon in 139 Fällen eine Überhöhung um mehr als 50%.

Die Beratenen erhalten auf Wunsch ein schriftliches Prüfergebnis, welches in Fällen einer möglichen Mietpreisüberhöhung an das zuständige bezirkliche Wohnungsamt zur weiteren Veranlassung übersandt wird, wenn die Mietpartei dies wünscht. Ohne Zustimmung der Mietpartei besteht dafür keine Rechtsgrundlage.

Die praktische Erfahrung zeigt, dass in den meisten Fällen die Beratenen das Prüfergebnis erst einmal der vermietenden Partei vorlegen wollen, um ohne Gerichts- und Ordnungswidrigkeitsverfahren eine Absenkung der Miete und die Rückzahlung des überhöhten Teils der Miete zu erreichen. Die Mietpreisprüfstelle berät in jedem Fall einer über 20 % überschrittenen ortsüblichen Vergleichsmiete die Ratsuchenden zum möglichen weiteren Verfahren beim Bezirksamt, klärt über die Voraussetzungen von § 5 WiStG und ggf. § 291 StGB (Mietwucher) mit eigenem Informationsmaterial (bspw. eine Rügevorlage und ein Infoblatt zu § 5 WiStG) auf, nennt konkrete Ansprechstellen im Bezirksamt und bittet um Rückmeldung zur Reaktion des Vermietenden auf das Prüfschreiben.

Berlin, den 11.11.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen