

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 19. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. November 2025)

zum Thema:

Vorgehen gegen dreiste Vermieter – wir fragen, bis der Senat handelt

und **Antwort** vom 8. Dezember 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Dezember 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. 19/24444

vom 19. November 2025

über Vorgehen gegen dreiste Vermieter – wir fragen, bis der Senat handelt

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:

Am 11.11.2025 gab Senator Gaebler bekannt¹, dass der Senat zwölf Personen, die sich in der Ausbildung zum gehobenen Dienst befinden, in die Bezirke entsenden werde, um diese bei der Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu unterstützen.

- a. Werden diese zwölf Personen in Vollzeit an der Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher arbeiten?
Bis wann ist die Entsendung befristet und wie soll es danach weitergehen?
- b. In der Meldung wird darauf hingewiesen, dass es in Bezug auf diese Stellen eine Bedarfsabfrage bei den Bezirken gegeben habe. Welche Bezirke haben welchen Bedarf angemeldet?
- c. Außerdem heißt es, dass eine Zuteilung entsprechend der Bedarfe bis Jahresbeginn 2026 erfolgen solle. Inwiefern können die gemeldeten Bedarfe mit den zwölf Stellen gedeckt werden, wurde über eine Aufstockung des abzustellenden Personals nachgedacht und welche Kriterien wurden bei der letztendlichen Zuteilung des Personals herangezogen?
- d. Wie viel Personal wird letztendlich in welche Bezirke entsandt?

¹ <https://www.morgenpost.de/berlin/article410431154/kampf-gegen-mietwucher-senat-schickt-nachwuchs-beamte-auf-kontrolle.html>

Antwort zu 1, 1 a. – d.:

Von den zwölf Regierungsinspektorinnen und -inspektoren auf Probe bzw. Trainees (RI) wurden acht zum 1. Dezember 2025 durch den Senat in die Wohnungsämter der Bezirke zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen abgeordnet. Weitere vier Abordnungen sollen zum 1. März 2026 stattfinden. Die Abordnungen erfolgen grundsätzlich für neun Monate, eine Verlängerung müssen die Bezirke beantragen. Die Bezirke Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf haben einen Bedarf von zwei RI und die anderen Bezirke von einem RI angemeldet. Unter Berücksichtigung der Anzahl der im Fachverfahren eröffneten Fälle zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und des angemeldeten Bedarfs erfolgten durch den Senat folgende Abordnungen von RI in die Wohnungsämter zum 1. Dezember 2025: Mitte 1 RI, Friedrichshain-Kreuzberg 1 RI, Pankow 2 RI, Neukölln 1 RI, Lichtenberg 1 RI und Charlottenburg-Wilmersdorf 2 RI. Über die Abordnung der vier RI zum 1. März 2026 wird zum gegebenen Zeitpunkt entschieden.

Frage 2:

Bleibt es damit dabei, dass der Senat im Zuge des Doppelhaushaltes 2026/2027 kein Personal für die Bezirke für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zur Verfügung stellen wird? Wie begründet der Senat dies vor dem Hintergrund, dass Herr Senator Gaebler mehrfach (z.B. in der Ausschusssitzung vom 29.09.25) erklärt hat, die Bezirke seien zur Meldung von Personalbedarfen aufgefordert worden und dass eben diese Bezirke mehrfach erhebliche Personalbedarfe an den Senat herangetragen haben? Welche Funktion hat die Meldung von Personalbedarfen an den Senat?

Frage 3:

Welche Bezirke haben im Zuge des Doppelhaushaltes 2026/2027 wie viele Personalstellen (mit jeweils welchen Stellenprofilen/Gehaltseinordnungen) für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher als Bedarf an den Senat gemeldet?

Antwort zu 2 und 3:

Die Bezirke wurden aufgefordert, ihren Personalbedarf für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen im Rahmen der Aufstellung der Bezirkshaushalte 2026/2027 in der AG Ressourcensteuerung und im Rahmen ihres Prognosemodells zur Bestimmung des Personalbedarfs der Wohnungsämter zu berücksichtigen. Damit sollte sichergestellt werden, dass in den Bezirken zukünftig die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz personell abgesichert ist. Die Abfrage der Bedarfe an RI (siehe Antwort zu 1) diene der Vorbereitung der Abordnungen in die Bezirke. Im Rahmen der Aufstellung des Doppelhaushalts 2026/2027 erfolgte daher durch den Senat keine gesonderte Bedarfsabfrage.

Frage 4:

Welche Bezirke haben im Zuge des Doppelhaushaltes 2026/2027 selbst wie viele Personalstellen (mit jeweils welchen Stellenprofilen/Gehaltseinordnungen) für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher in den Bezirkshaushalten eingestellt bzw. planen dies nach aktuellem Stand mit Beschluss des Haushaltes zu tun? Bitte ggf. angeben, wenn die Mittel nicht ab dem 01.01.2026, sondern zu einem späteren Zeitpunkt, zur Verfügung stehen sollen.

Antwort zu 4:

Die Bezirke haben dazu mitgeteilt:

Mitte	„Im Rahmen der Personalmehrbedarfsanmeldung zur Aufstellung des Doppelhaushaltes 2026/2027 wurden zur Sicherstellung der Aufgaben nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz die Einrichtung von 2 Stellen Entgeltgruppe 9b ab dem 01.01.2026 für die Sachbearbeitung angemeldet und vom Bezirksamt bewilligt. Die Bewilligung erfolgte mit dem Hinweis, dass eine Gegenrechnung erfolgt, sollten im Nachgang Stellen für das Aufgabengebiet Wirtschaftsstrafgesetz durch die Landesebene bereitgestellt werden.“
Friedrichshain-Kreuzberg	„3 VZÄ (2x EG 6, 1x EG 13)“
Pankow	„Nach Mitteilung des Bezirksamts Pankow zur Sitzung der Bezirksstadträt/innen hat die BVV für das Haushaltsjahr 2027 insgesamt zwei Stellen im Doppelhaushalt 2026/2027 eingeplant.“
Charlottenburg-Wilmersdorf	„Der FB Wohnen hat innerhalb der bezirklichen Haushaltsaufstellung Bedarf für 2 Stellen gemeldet (Die Wertigkeit wurde mit E9b/A10 angenommen). Schlussendlich konnte anhand der Globalsummenzuweisung eine Stelle für den FB Wohnen berücksichtigt werden. Ab 01.01.2026 stehen Haushaltsmittel für eine Stelle dem Bereich Wohnen zur Verfügung, die der Bereich selbst so aufgeteilt hat, dass 55% Mietpreisüberhöhung und 45% Widersprüche (für die Wohngeldstelle) bearbeitet. Die Bewertung der Stelle läuft derzeit, eine Bewertungsvermutung steht noch aus. Im Stellenplan ist eine E9b eingestellt.“
Spandau	„Keine.“
Steglitz-Zehlendorf	„Das Amt für Bürgerdienste des Bezirks Steglitz-Zehlendorf hat zur generellen Verstärkung der Arbeitsgruppe „Zweckentfremdung/Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen/Kataster“, welche unter anderem das Thema Mietpreisüberhöhung/Mietwucher behandelt, für den Doppelhaushalt insgesamt 3 Stellen der VG 9b/A10 „SB Zweckentfremdung“ angemeldet. Aufgrund der Konsolidierungsnotwendigkeit des bezirklichen Haushalts ist dieser Aufwuchs derzeit und bis auf Weiteres nicht umsetzbar. Das Amt für Bürgerdienste des Bezirks Steglitz-Zehlendorf weist aufgrund der geringen Fallzahlen keine gesonderte Stelle ausschließlich für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung/Mietwucher gemäß § 5 WiStG aus. Da

	<p>diese Aufgabe Produktbestandteil des Produkts 80670 „Zweckentfremdungsverbot“ ist, wird sie von den in der Arbeitsgruppe „Zweckentfremdung/ Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen/Kataster“ für dieses Themengebiet Zweckentfremdung eingesetzten drei Mitarbeitenden bearbeitet. Zusätzlich war in diesem Jahr eine Nachwuchskraft eingesetzt, die den Prozess in Steglitz-Zehlendorf maßgeblich aufgesetzt hat und in der nun neuen Rolle als Gruppenleiter im Wohnungsamt in den nächsten Monaten weiter fachlich begleitet. 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.“</p>
Tempelhof-Schöneberg	„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	„Keine; die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten hinsichtlich einer internen Umverteilung innerhalb des Amtes für Bürgerdienste wurden bereits vollständig ausgeschöpft.“
Treptow-Köpenick	„Eine Stelle EG 9b.“
Marzahn-Hellersdorf	„Das Wohnungsamt Marzahn-Hellersdorf hatte zwei Stellen für Mietpreisüberhöhung angemeldet als Bedarf, dem ist in den Haushaltsverhandlungen nicht entsprochen worden.“
Lichtenberg	„Im bezirklichen Doppelhaushalt 2026/2027 wurden keine zusätzlichen Personalstellen angemeldet.“
Reinickendorf	„Keine.“

Frage 5:

In einer Kleinen Anfrage der Linksfraktion Pankow (Drs. 1115-IX) beschreibt das Bezirksamt Pankow, dass Mietpreisüberhöhungs-Verdachts-Meldungen von Bürger*innen nicht bearbeitet werden, weil dem Bezirksamt Pankow das Personal fehlt. Andere Bezirke antworten ähnlich.

- Wie bewertet der Senat diesen Umstand auch vor dem Hintergrund der Ziele des Senats, die Ämter in Berlin bürger*innen-freundlicher aufzustellen?
- Wie bewertet der Senat rechtlich, dass Verfahren ohne eine grundsätzliche Ermittlung des Tatbestandes nicht eingeleitet werden?
- Welche Möglichkeiten haben Bürger*innen, die einen Verdacht beim Bezirk gemeldet haben, ein Verfahren oder wenigstens eine begründete Ablehnung zur Einleitung eines Verfahrens zu erwirken?
- Was rät der Senat dem Bezirk Pankow und anderen Bezirken: Sollte weiterhin keine Verfolgung von Mietwucher stattfinden oder sollte die Bearbeitung von Verfahren im Bereich Zweckentfremdung eingestellt werden?

Antwort zu 5, 5 a. – d.:

Das Bezirksamt Pankow hat mit Stand 31. Oktober 2025 insgesamt 419 Verfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz eröffnet und 162 Verfahren wieder eingestellt (siehe auch Antwort auf die erste Frage der Schriftlichen Anfrage 19/24246). Die Erfassung der Verfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und die Einstellung von Verfahren (vor allem aufgrund der fehlenden Mitwirkung) erfordert eine Bearbeitung der einzelnen Anzeigen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Damit der Bezirk Pankow und die anderen Bezirke mit hohen Fallzahlen sich ab sofort der Fallbearbeitung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz besser widmen können, wurden zum 1. Dezember 2025 insgesamt acht RI abgeordnet (siehe Antwort zu Frage 1). Der Senat geht davon aus, dass mit den in den Bezirkshaushalten 2026/2027 berücksichtigten Personalstellen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen und den abgeordneten RI die offenen Fälle nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sukzessive und bürgerfreundlich abgearbeitet werden.

Frage 6:

In der Ausschusssitzung vom 29.09.25 hat Senator Gaebler ein Treffen des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg mit der ihm unterstellten Senatsverwaltung für den 07.10.25 angekündigt. Welche Mängel im Fachverfahren wurden dort durch das Bezirksamt moniert und inwiefern wurden diese Mängel mittlerweile abgestellt?

Antwort zu 6:

Das Treffen musste verschoben werden und fand am 21.10.2025 statt. Es wurden Änderungen in der Fachanwendung zum Bußgeldverfahren festgelegt und auch der Bußgeldbescheid überarbeitet. Die gesamte Fachanwendung befindet sich in der Endphase einer umfangreichen Modernisierung und wird den Bezirken im ersten Quartal 2026 zur Verfügung gestellt. In dieser modernisierten Fachanwendung sind die am 21.10.2025 besprochenen Änderungen umgesetzt und damit verfügbar.

Frage 7:

Welche weiteren Probleme in der konkreten Verfolgung von Mietpreisüberhöhung durch die Bezirke sind dem Senat bekannt? Trifft es z.B. zu, dass das Fach(fremde)-Verfahren aus der Zweckentfremdung weiterhin nicht den Bedarfen eines Mietpreisüberhöhungsverfahrens gerecht gestaltet ist, Verfahren und Bußgeldbescheide händisch angelegt werden müssen, elementare Instrumente für die Beweissicherung wie Geräte zur Ermittlung von Wohnungsgrößen fehlen und teilweise „Beweisbögen“ mit Abfragen zum Mietspiegel in Frankfurt am Main an Berliner Mieter*innen versandt wurden?

a. Inwiefern sieht der Senat sich hier in der Verantwortung für ein geordnetes Verfahren und eine bessere Ausstattung der Bezirke zu sorgen, und wann ist eine Grenze überschritten, bei der der Senat im Sinne der Berliner Mieter*innen und seiner eigenen Beteuerungen zur Ahndung von Mietwucher stärker in das Vorgehen der Bezirke eingreift?

Antwort zu 7, 7 a:

Das Fachverfahren zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wird gemeinsam mit den Bezirken laufend qualifiziert (siehe Antwort zu Frage 6). Mit der Bereitstellung des Fachverfahrens zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, der Einrichtung der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung, der Abordnung von RI und der Einrichtung der Mietpreisprüfstelle zur Vorprüfung unterstützt der Senat die Bezirke bei der Qualifizierung ihrer Bearbeitung von Mietpreisüberhöhungen.

Frage 8:

In der Drs. 19/24246 wird dargestellt, dass die Bezirke bislang vier Bußgeldbescheide bzgl. Mietpreisüberhöhung ausgestellt hätten. Ist diese Zahl noch aktuell? In welchen Bezirken? Wann enden Widerspruchsfristen? Gibt es bereits weitere Gerichtstermine zu Widersprüchen durch Vermieter*innen und für wann sind diese angesetzt?

Antwort zu 8:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass vier Bußgeldbescheide erstellt wurden (Stand 25.11.25). In allen Verfahren ist die Einspruchsfrist abgelaufen. Aktuell wurde eine Verhandlung (zu zwei Bescheiden) für den 23. Januar 2026 terminiert. Weitere Terminierungen gibt es bisher nicht (Stand 25.11.25). Weitere Bußgeldbescheide wurden nach den Mitteilungen der Bezirke nicht erlassen.

Frage 9:

Hält der Senat es für ausgeschlossen, dass das Land Berlin, in Fällen in denen der Staat qua Wohngeld oder Kosten der Unterkunft Teile der Miete oder die vollständige Miete zahlt, eigeninitiativ aktiv wird, um überhöhte Mieten bzw. Mietwucher abzusenken? Wenn ja: Wie begründet er dies? Wenn nein: Welche offenen Fragen bestehen diesbezüglich und was hat der Senat zur Beantwortung dieser Fragen getan? Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Bundesbehörden Länder und Kommunen mehrfach aufgefordert haben, gegen überhöhte Mieten in der beschriebenen Fallkonstellation vorzugehen und CDU und SPD auf Bundesebene nun Bürgergeldempfänger*innen mit überhöhten Mieten existenzbedrohend schlechter stellen wollen.

a. Welche Kenntnis hat der Senat über die Handhabung dieses Problems in anderen Kommunen?

Antwort zu 9:

Es ist den Bezirken als zuständige Stellen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen unbenommen, von Amts wegen Ordnungswidrigkeitsverfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafverfahren zu eröffnen und durchzuführen. Bisher haben die Bezirke es allerdings als sehr schwierig betrachtet, ohne Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter die notwendigen Tatbestandmerkmale nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu ermitteln. Die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens nach der AV-Wohnen kann dazu beitragen, die Bereitschaft der Leistungsempfängenden zur Mitwirkung an einem Verfahren nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zu erhöhen. Dem Senat liegen keine Informationen darüber vor, in welchem Umfang in anderen Gemeinden ohne Mitwirkung der Leistungsempfängenden von Amts wegen Verfahren wegen Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher durchgeführt werden.

Berlin, den 08.12.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen