

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 15. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2026)

zum Thema:

Ein Mietenkataster für Berlin – Umsetzungsstand, Zeitplan, Software und inhaltliche Lücken des geplanten Wohnungskatasters und Mietenkatasters

und **Antwort** vom 28. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juli 2026)

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. 19/26667

vom 15.07.2026

über Ein Mietenkataster für Berlin – Umsetzungsstand, Zeitplan, Software und inhaltliche Lücken
des geplanten Wohnungskatasters und Mietenkatasters

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Da meine Anfrage DS 19/26 277 mit der Begründung, dass „das geplante Wohnraumsicherungsgesetz (WoRaSiG) vom Abgeordnetenhaus noch nicht beschlossen. Eine Abschätzung des benötigten Aufwands für Personal und IT-Struktur für den Aufbau und den Betrieb des derzeit im parlamentarischen Raum diskutierten Miet- und Wohnungskatasters kann vom Senat erst nach Beschluss des Gesetzes vorgenommen werden“ nicht beantwortet wurde, reiche ich die Fragen erneut ein, da das WoRaSiG mittlerweile beschlossen wurde.

Frage 1:

Hat der Senat bereits eine konkrete Software-Lösung oder technische Plattform identifiziert oder beschafft mit der das Kataster umgesetzt werden soll? Falls ja, um welches System handelt es sich, wer stellt es bereit und wo soll es betrieben werden?

Frage 2:

Falls noch keine Software-Entscheidung getroffen wurde: Welche Optionen werden aktuell geprüft und bis wann ist eine Entscheidung vorgesehen?

Frage 3:

Ist für die Beschaffung der erforderlichen Software und/oder IT-Infrastruktur eine öffentliche Ausschreibung nach Vergaberecht erforderlich und wenn ja, nach welchem Verfahren soll ausgeschrieben werden und wie lang ist die voraussichtliche Verfahrensdauer, und wenn nein, auf welche Rechtsgrundlage stützt der Senat den Verzicht auf eine Ausschreibung?

Antwort zu 1, 2 und 3:

Ein solches System muss über ein Vergabeverfahren beschafft werden, wofür zunächst die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind. Für das anschließende Vergabeverfahren ist erfahrungsgemäß eine Dauer von mehreren Monaten anzusetzen.

Frage 4:

Wie lautet der konkrete Zeitplan für Einführung und Aufbau des Wohnungs- und Mietenkatasters bis zum vollständigen operativen Betrieb? Wer wird Träger des Katasters sein?

Antwort zu 4:

Es ist davon auszugehen, dass der Aufbau des Wohnungskatasters bis zum Regelbetrieb mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Laut Gesetz wird die für das Wohnungs- und Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Kataster führen (§ 2 Abs. 1 WMKG Be).

Frage 5:

Ab wann rechnet der Senat damit, dass der Datenbestand vollständig genug ist, um systematische Überprüfungen und ggf. Bußgeldverfahren einzuleiten?

Antwort zu 5:

Hierzu kann zum jetzigen Zeitpunkt keine seriöse Schätzung abgegeben werden.

Frage 6:

Welche Rechtsverordnungen sind geplant, die Art, Umfang und technische Ausgestaltung der Datenerfassung regeln sollen und wann ist mit deren Erlass zu rechnen?

Antwort zu 6:

Der Senat wertet das beschlossene Gesetz aktuell noch aus. Aussagen zu weiteren Regelungserfordernissen können derzeit nicht getroffen werden.

Frage 7:

Welche Einzelmerkmale wird das Kataster voraussichtlich enthalten, insbesondere hinsichtlich Adresse, Wohnlage, Etage, Quadratmeter, Zimmeranzahl, Ausstattung, Heizungsart, Nettokaltmiete, Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, Modernisierungsumlagen, Grundsteueranteil sowie Beginn und Dauer des Mietverhältnisses?

Antwort zu 7:

Der Senat wird sich bei der Ausgestaltung des Katasters an die rechtlichen Vorgaben aus § 2 Abs. 2 und 3 WMKG Be halten.

Frage 8:

Wird eine berlinweit einheitliche Wohnungs-ID für jede Wohnung vergeben werden?

Antwort zu 8:

Im WMKG Be wird der Begriff „Wohnungs-ID“ nicht verwendet.

Frage 9:

Plant der Senat, das Gesetz zur Errichtung eines Wohnungs- und Mietenkatasters (WMKG Be) als anonymisiertes statistisches Instrument zu führen, oder sollen Eigentümer- und Adressdaten gespeichert und für bestimmte Stellen abrufbar sein? Wenn ja: Welche personenbezogenen Daten sollen in welcher Form und für welche Stellen zugänglich gespeichert werden?

Frage 18:

Inwiefern soll das Mieten- und Wohnungskataster auch Eigentümerstrukturen erfassen oder Eigentumsverhältnisse offen legen für die Behörden – Bezirke wie Landesbehörde? Inwiefern wird dabei ein Abgleich mit dem Transparenzregister durchgeführt?

Antwort zu 9 und 18:

Nach § 2 Abs. 6 WMKG Be dürfen bestimmte Daten aus dem Kataster für statistische Zwecke herangezogen werden. Des Weiteren dürfen Daten aus dem Kataster an zuständige Stellen zur Verarbeitung für die im Gesetz benannten Zwecke weitergegeben werden, soweit dies zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben erforderlich ist. Ein öffentlicher Zugang zu personen- oder wohnungsbezogenen Daten des Katasters ist gesetzlich ausgeschlossen.

Frage 10:

Was versteht der Senat konkret unter „zweckdienlichen Angaben“ zu den Vertragsparteien und zum Mietgegenstand und welche Datenfelder sollen verpflichtend, welche optional erfasst werden?

Antwort zu 10:

Der Senat wertet das gerade beschlossene Gesetz aktuell noch aus.

Frage 11:

Ist im WMKG Be eine eindeutige und persistente Wohnungs-ID vorgesehen, die eine Verknüpfung mit anderen Verwaltungsdaten (z. B. Gebäude- und Wohnungsregister, Liegenschaftskataster, Milieuschutzgebiete, Förderdaten) ermöglicht? Falls nein: Wie soll die registerübergreifende Nutzbarkeit der Daten sichergestellt werden?

Antwort zu 11:

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 8 und 9 verwiesen.

Frage 12:

Auf welcher Grundlage geht der Senat davon aus, dass eine vollständige Eintragung der Bestandsmietverhältnisse spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes realistisch ist?

Antwort zu 12:

Laut § 2 Abs. 4 WMKG Be hat die vollständige Eintragung der Daten spätestens zwölf Monate nach Aufnahme des Regelbetriebs des Katasters zu erfolgen.

Frage 13:

Welche personellen und technischen Ressourcen sind dafür eingeplant, und welche Erfahrungen aus vergleichbaren Registerprojekten in anderen Bundesländern liegen dieser Einschätzung zugrunde?

Antwort zu 13:

Die notwendigen Ressourcen werden derzeit ermittelt. Die Eintragung der Daten soll § 2 Abs. 2 WMKG Be nach Aufbau des Katasters digital durch die Person erfolgen, die die Mietwohnung als Vermieterin oder Vermieter aufgrund eines Mietverhältnisses entgeltlich zum Gebrauch überlässt.

Frage 14:

Werden im Kataster auch Angaben zu möbliertem Wohnen auf Zeit erfasst? Falls nein, warum nicht?

Frage 15:

Werden Eigenbedarfskündigungen im Kataster erfasst (oder 10Jahres-Schutzfristen vor Eigenbedarf) oder anderweitig nachverfolgbar gemacht? Falls nein, warum nicht?

Frage 16:

Wird das Kataster Angaben erfassen, die Rückschlüsse auf mögliche Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot ermöglichen, etwa zu Leerstand, Ferienwohnungsvermietung oder nicht genehmigter gewerblicher Nutzung? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 14, 15, 16:

Die Inhalte des Katasters ergeben sich aus dem Gesetz (siehe auch Antwort zu Frage 7).

Frage 17:

Soll das Wohnungs- und Mietenkataster technisch mit den Beständen der Wohnraumsicherung/ Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, des Zweckentfremdungsverbots und der Wohnungsaufsicht verknüpft oder abgeglichen werden und wenn ja, wie ist das technisch und rechtlich geplant? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 17:

Für das Wohnungskataster wird voraussichtlich eine eigenständige technische Lösung notwendig sein.

Frage 19:

Der Senat hat lange die Position vertreten, ein Mietenkataster sei bundesrechtlich zu regeln und könne nicht auf Landesebene eingeführt werden, wie bewertet der Senat rückblickend die dadurch verlorene Zeit, gemessen etwa an der Zahl der in diesem Zeitraum nicht aufgedeckten und nicht verfolgten Mietverstöße?

Frage 20:

Auf welche rechtlichen Erkenntnisse, Gutachten oder geänderten Rahmenbedingungen stützt der Senat die nunmehr eingenommene Position, dass ein Berliner Landesgesetz für ein Wohnungs- und Mietenkataster verfassungsrechtlich und bundesrechtlich zulässig ist?

Antwort zu 19 und 20:

Der Senat sieht sich dazu verpflichtet, das WMKG Be wie vom Gesetzgeber beschlossen anzuwenden und umzusetzen.

Frage 21:

Liegen dem Senat oder der Senatsverwaltung Rechtsgutachten zur Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für ein Wohnungs- und Mietkataster vor, und wenn ja, wer hat diese Gutachten erstellt und wann wurden sie dem Senat übermittelt?

Antwort zu 21:

Wie bereits in der Antwort zur Frage 1 auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18200 ausgeführt, wurden zum Thema Mietkataster durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Ende 2020 sowie in 2021 Voruntersuchungen – sowohl unter fachlichen als auch unter juristischen Gesichtspunkten – durchgeführt. Sinnvolle Zwecke eines möglichen Miet- und Wohnungskatasters wurden aus fachlicher Sicht mit Hilfe einer unabhängigen externen Dienstleisterin, der F+B GmbH, ausführlich untersucht. Die aufgezeigten Zwecke wurden 2021 einer umfangreichen externen juristischen Prüfung unterzogen.

Frage 22:

Inwiefern plant der Senat die Erstellung von weiteren Gutachten und zu welchen potentiellen Themen?

Frage 23:

Falls der Senat weitere Gutachten plant, warum sieht der Senat die Notwendigkeit für diese weiteren Gutachten? (Bitte für jedes potentielle Gutachten einzeln begründen.)

Frage 24:

Falls der Senat weitere Gutachten plant, wie sehen die konkreten Zeitpläne dafür aus? (einschließlich, aber nicht ausschließlich, Ausschreibungsbeginn, Ausschreibungsende, Bearbeitungszeitraum und Abschluss des Gutachtens)

Antwort zu 22, 23, 24:

Hierzu kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Einschätzung vorgenommen werden.

Frage 25:

Inwiefern will der Senat dafür sorgen, dass Eigentümer*innen, die ihren Auskunftspflichten nicht nachkommen wollen bzw. werden oder gar falsche Angaben, sanktioniert werden und zwar abgesehen von einer Geldbuße?

Antwort zu 25:

Das Gesetz zum Wohnungskataster sieht im Falle von Verstößen gegen die darin geregelten Eintragungspflichten ausschließlich Bußgeldzahlungen vor. Die Höhe der Bußgelder soll abhängig sein von Art, Schwere, Dauer und Häufigkeit des jeweiligen Verstoßes. Auch der Grad des Verschuldens, die Anzahl der betroffenen Mietwohnungen sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Verfügungsberechtigten sollen bei der Bemessung der Geldbuße berücksichtigt werden (§ 4 WMKG Be).

Frage 26:

Inwiefern werden die Bezirke bei der Erstellung eines Miet- und Wohnungskatasters einbezogen bzw. an der Erstellung beteiligt?

Antwort zu 26:

Die Erstellung des Wohnungskatasters ist nach dem Gesetz eine Aufgabe des Senats.

Frage 27:

Inwiefern sollen auch bezirkliche Behörden bzw. die Wohnungs- und Stadtentwicklungsämter sowie die Finanzämter auf die Daten zugreifen können, falls erforderlich z.B. Zur Verfolgung von Leerstand oder steuerlichen Pflichten?

Antwort zu 27:

§ 2 Abs. 6 WMKG Be regelt, wofür die erhobenen Daten verwendet werden können und dass diese auch an die für die genannten Zwecke zuständigen Stellen weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben erforderlich ist.

Berlin, den 28.07.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen