

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 20. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2026)

zum Thema:

Wie läuft es mit der Verfolgung von Mietwucher?

und **Antwort** vom 7. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. August 2026)

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. 19/26714
vom 20. Juli 2026
über Wie läuft es mit der Verfolgung von Mietwucher?

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 WiStG haben die Bezirke seit März 2026 jeweils monatlich eröffnet?

Antwort zu 1:

Folgende Verfahren zu § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) wurden im Zeitraum März bis Juni 2026 im Fachverfahren erfasst:

Bezirk	März 2026	April 2026	Mai 2026	Juni 2026
Mitte	35	26	22	32
Friedrichshain-Kreuzberg	27	17	38	20
Pankow	23	2	17	17
Charlottenburg-Wilmersdorf	11	17	17	8
Spandau	6	1	4	5
Steglitz-Zehlendorf	8	1	7	6
Tempelhof-Schöneberg	17	6	19	6
Neukölln	21	24	11	16
Treptow-Köpenick	8	10	2	13
Marzahn-Hellersdorf	1	0	5	3
Lichtenberg	8	0	2	18
Reinickendorf	5	3	8	5

Frage 2:

Wie viele eröffnete Verfahren gibt es seit November 2024 insgesamt, wie viele wurden eingestellt und wie viele laufen dementsprechend noch?

Antwort zu 2:

Bis zum 30. Juni 2026 wurden im Fachverfahren von den Bezirken insgesamt 4.744 Fälle zu § 5 WiStG eröffnet und 3.038 Fälle wieder eingestellt. Daraus ergeben sich 1.706 noch offene Verfahren.

Frage 3:

Wie viele Verfahren werden aktuell in welchen Bezirken vor Gericht verhandelt?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Beim Amtsgericht sind aktuell zwei Verfahren aus Friedrichshain-Kreuzberg anhängig.“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 4:

Wie viele Verfahren sind aus Sicht der Mieter*innen erfolgreich beendet worden – in welchem Bezirk, auf welchem Weg und mit welchem Ergebnis (festgestellte Ordnungswidrigkeit, Miet-Rückzahlung, Miet-Absenkung, „freiwillige“ Miet-Rückzahlung und -Absenkung, Gerichtsverfahren etc.)?

Antwort zu 4:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„In Friedrichshain-Kreuzberg wurden bisher sieben Bußgeldbescheide erlassen. Davon ist ein Bußgeldbescheid ohne Gerichtsverhandlung rechtskräftig geworden. Ein weiterer Bußgeldbescheid ist nach einer Gerichtsverhandlung rechtskräftig geworden. In beiden Fällen

wurde die Abführung des Mehrerlöses angeordnet. Mangels Rechtskraft kann für vier Bußgeldbescheide noch kein abschließendes Ergebnis mitgeteilt werden. Eine statistische Erhebung von freiwilligen Mietrückzahlungen oder Mietsenkungen erfolgt nicht, da es sich hierbei um zivilrechtliche Sachverhalte handelt.“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 5:

Wie viele Bußgeldbescheide haben die Bezirke seit November 2024 erlassen, in welcher Höhe wurden Bußgelder ausgesprochen und in welcher Höhe wurden diese bereits gezahlt?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„In Friedrichshain-Kreuzberg wurden bisher sieben Bußgeldbescheide erlassen. Dabei wurden Bußgelder in Höhe von rund 81.600 Euro festgesetzt. Bislang wurden davon rund 27.500 Euro gezahlt. (Stand: 27.07.26)“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 6:

Bitte um Aufklärung: Zu mindestens zwei Zeitpunkten sollten jeweils Regierungsinspektor*innen in verschiedene Bezirke abgeordnet werden, zu mindestens zwei Zeitpunkten wurden Stellen zur Abordnung in die Bezirke durch die Senatsverwaltung ausgeschrieben und besetzt und in einigen Bezirken bestehen bereits Stellen bzw. wurden geschaffen und teilweise besetzt, die teilweise jedoch unter Vorbehalt der Entsendung weiteren Personals durch den Senat standen. Vor diesem Hintergrund frage ich: Wie viele Stellen mit welchen Stellenprofilen sind in den Bezirken aktuell mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen befasst, wie viele sollen es nach aktueller Planung zum 01.01.27 sein und wie sind die Stellen jeweils finanziert?

Antwort zu 6:

Zur Unterstützung der Bezirke bei der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG wurden zunächst zwölf Regierungsinspektorinnen und -inspektoren auf Probe bzw. Trainees für jeweils neun Monate in die Bezirke abgeordnet. Sofern ein Bezirk eine Verlängerung dieser Abordnung wünscht, muss er den entsprechenden Bedarf eigenständig gegenüber der Senatsverwaltung für Inneres und Sport anmelden.

Darüber hinaus hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 19 Beschäftigungspositionen für Sachbearbeitende (E 10) geschaffen, die nach ihrer Einstellung zur Unterstützung der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen in die Bezirke abgeordnet werden. Die Beschäftigungspositionen sind bis zum 31. Dezember 2027 befristet. Die Besetzung und Abordnung in die Bezirke erfolgt sukzessive.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Stellen / Stellenplan 26/27	Bewertung	vom Senat abgeordnete Trainee	Bewertung	BePos - SenStadt	Bewertung	Bemerkung
2,0 davon 1,0 besetzt seit 01/2026; 1,0 z.Zt. gesperrt	E9b (aktuell erfolgt Bewertungsüberprüfung	1,0 Abordnungszeitraum 12/2025 – Ende 07/2026	E9b	2,0 geplant; gem. Auskunft SenStadt v. 22.07.26 Einsatz vorauss. ab 09/2026	E10	Zweckgebunden für Umsetzung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz

Sofern die Besetzung der BPos wie geplant erfolgt, ist zum 01.01.2027 von einem Personaleinsatz von 3,0 VzÄ auszugehen.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Aktuell sind drei VzÄ mit der Sachbearbeitung zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhung betraut. Dabei handelt es sich um eine unbefristete bezirkliche Stelle aus dem Bereich Zweckentfremdung, eine bis zum 31.12.2027 befristete Abordnung von SenStadt und eine bis zum 31.08.2026 befristete Abordnung von SenFin.

Eine weitere Abordnung durch SenStadt ist beabsichtigt, sofern entsprechendes Personal ausgewählt werden kann. Nach derzeitigem Stand stehen zum 01.01.2027 zwei VzÄ zur Verfügung. Gegebenenfalls wird dies durch die weitere Abordnung von SenStadt sowie eine innerbezirklich Stelle (Mitarbeit Zweckentfremdung) ergänzt.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Aktuell sind drei Vollzeitstellen mit der Bearbeitung befasst. Davon entfallen zwei auf Regierungsinspektor*innen, die bis zum 31.08.2026 abgeordnet sind. Eine weitere Stelle ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgeordnet und bis zum 31.12.2027 befristet. Zum 01.09.2026 kommt eine weitere bis zum 31.12.2027 abgeordnete Stelle hinzu. Zum 01.01.2027 sind zwei weitere Stellen vorgesehen, die über den Bezirkshaushalt finanziert werden sollen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Seit dem 01.12.2025 sind eine Regierungsinspektorin auf Probe und ein Trainee der Senatsverwaltung für Inneres und Sport im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf im Bereich § 5 WiStG eingesetzt. Ihr Einsatz ist bis zum 31.08.2026 befristet. Zudem arbeiten seit dem 04.05.2026 zwei Abordnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf. Ihr Einsatz ist bis zum 31.12.2027 befristet. Eine halbe Stelle aus dem Haushaltsplan 2026/2027 befindet sich derzeit im Stellenbesetzungsverfahren.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Spandau ist zur Zeit ein Mitarbeiter mit der Bewertung der Anzeigen nach § 5 WiStG befasst. Dieser Mitarbeiter ist im Rahmen der Abordnung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen an den Bezirk Spandau bis 31.12.2027 abgeordnet worden. Der Bezirk Spandau beabsichtigt derzeit nicht eigene Stellen für das Aufgabengebiet auszuschreiben.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„In Steglitz-Zehlendorf ist derzeit seit März eine der benannten Regierungsinspektoren ausschließlich für die Verfolgung von Fällen nach § 5 WiStG im Wege der Abordnung im Einsatz. Eigene Stellen des Bezirks ausschließlich für diese Aufgabe sind nicht vorgesehen. Die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung ist und bleibt bei gleichem Aufkommen nach wie vor Stellenbestandteil des Aufgabenprofils „Sachbearbeitung Zweckentfremdung“. In Steglitz-Zehlendorf werden zum 01.01.2027 nach wie vor drei Vollzeitäquivalente für die Aufgabe „Sachbearbeitung Zweckentfremdung“ vorgesehen sein, die auch die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher beinhaltet.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Verfahren nach § 5 WiStG wurden vorübergehend durch eine teilzeittätige Mitarbeiterin des Bereichs Zweckentfremdung bearbeitet, was die Kapazitäten für die Verfolgung von Zweckentfremdungen reduzierte.

Dem Bezirk stehen erst seit kurzer Zeit weitere Mitarbeitende für diese Aufgabe zur Verfügung. Es wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen lediglich Mitarbeitende auf bis zum 31.12.2027 befristete Beschäftigungspositionen eingestellt und davon wurde eine Person nach Tempelhof-Schöneberg abgeordnet. Eine weitere Person soll voraussichtlich demnächst nachfolgen. Die Beschäftigungspositionen sind in der Entgeltgruppe 10 eingruppiert.

Eine dritte abgeordnete Person – Regierungsinspektor - steht seit dem 01.03.2026 bis zum 30.11.2026 zur Verfügung.

Wie es nach der Beendigung der Abordnungen mit der Verfolgung der Mietpreisüberhöhung weitergeht, bleibt abzuwarten.

Mit den neuen Mitarbeitenden wird es nach einer notwendigen Einarbeitung möglich sein, die Verfahren fortzuführen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In Neukölln sind derzeit mit Verfahren nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes befasst:

1 Regierungsinspektor a.P. seit dem 01.12.2025 bis zum 31.08.2026 und

1 Sachbearbeiter seit dem 01.05.2026 befristet bis zum 31.12.2027 (abgeordnet von SenStadt).

Für Neukölln ist eine weitere bis zum 31.12.2027 befristete Abordnung vorgesehen; derzeit wird von einer Dienstaufnahme im Herbst 2026 ausgegangen.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Seit dem 01.03.2026 steht für die Aufgabe Mietpreisüberhöhung eine abgeordnete Regierungsinspektorin (1,0 VZÄ) aus Mitteln von SenInn zur Verfügung. Diese Abordnung endet am 30.11.2026.

Seit dem 01.06.2026 steht darüber hinaus für die Aufgabe eine Tarifangestellte von SenStadt zur Verfügung. Die Beschäftigungsposition ist befristet bis zum 31.12.2027.

Der Bezirk hat weiterhin eine zusätzliche, unbefristete Stelle im Haushalt 2026/2027 vorgesehen.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat in der ersten Tranche der Unterstützung Ende 2025 trotz Antrag keinen Regierungsinspektor erhalten. Begründet wurde die Entscheidung von SenStadt damit, dass im Bezirk zu wenig Vorgänge angezeigt wurden im Gegensatz zu den anderen Bezirken.

Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf befasst sich seit dem 01. Mai 2026 eine Dienstkraft ausschließlich mit der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen. Hierbei handelt es sich um die von SenStadt im Januar 2026 ausgeschriebene Stelle „Sachbearbeitung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) in den zwölf Bezirksamter Berlin (durch Abordnung)“. Die Stelle ist hier bis Ende 2027 avisiert.

Unterstützt wird die Dienstkraft von vier Kolleg*innen der „Sachbearbeitung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum und Ordnungswidrigkeiten“, wobei zwei Dienstkräfte erst zum 01.04.2026 und eine Dienstkraft zum 01.05.2026 einmündeten. Hierbei handelt es sich um bezirkliche Stellenprofile, die den ganzen Bereich des Zweckentfremdungsverbot abdecken.

Weitere Unterstützung erfolgt durch das Rechtsamt des Bezirkes und einer Abordnung im Rahmen des Traineeprogramms von SenInn bis zum 30.11.2026. Letztere umfasst ebenfalls das Stellenprofil „Sachbearbeitung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum und Ordnungswidrigkeiten“.

Zusammen bilden diese Kollegen derzeit die speziell mit dem Thema Mieterhöhung befasste „Task Force Gutes Wohnen“.

Nach Ankunft und Einarbeitung der Dienstkräfte im Mai 2026 sind alle zum Juni 2026 in den Arbeitsalltag gestartet.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Zum 01.05.2026 hat Lichtenberg eine Mitarbeiterin per Abordnung bekommen; eine weitere ist zum 01.08.2026 avisiert.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Aktuell und zum 01.01.2027 stehen zwei Stellen zur Verfügung und sind besetzt. Eine Stelle mit E9b und eine Regierungsinspektoren-Stelle.“

Frage 7:

Wie beschreiben die Bezirke den Prozess der Einarbeitung der neuen Arbeitskräfte, den derzeitigen Stand der Verfolgung von Mietpreisüberhöhung und die größten nun anstehenden Herausforderungen in diesem Bereich?

Antwort zu 7:

Zusammenfassend zeigen die Rückmeldungen der Bezirke, dass die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG in der Praxis mit erheblichen rechtlichen und tatsächlichen Anforderungen verbunden ist. Schwierigkeiten bestehen insbesondere beim Nachweis der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie bei der Beschaffung der für die Prüfung erforderlichen Angaben und Unterlagen. Hinzu kommt, dass die Verfahren regelmäßig auf die weitere Mitwirkung der anzeigenden Mieterinnen und Mieter angewiesen sind. Erfolgen auf Rückfragen keine Rückmeldungen oder werden erforderliche Unterlagen nicht nachgereicht, können Verfahren häufig nicht weitergeführt werden.

Problematisch können dabei insbesondere sehr niedragschwellige Online-Angebote sein, bei denen bereits auf Grundlage weniger Angaben der Eindruck vermittelt wird, es liege möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung vor. Solche Meldungen enthalten nicht zwangsläufig die für eine belastbare Prüfung nach § 5 WiStG erforderlichen Informationen und können daher einen erheblichen zusätzlichen Prüf- und Nachforderungsaufwand bei den Bezirksämtern auslösen.

Um die Qualität der eingehenden Anzeigen zu verbessern und die Bezirke bei der Bearbeitung zu unterstützen, hat das Land Berlin die digitale Dienstleistung „Mietpreisüberhöhung anzeigen“ im ServicePortal Berlin eingerichtet. Das Formular ist gezielt auf die Anforderungen des anschließenden Verwaltungsverfahrens ausgerichtet. Es sieht eine strukturierte und gegenüber solchen niedragschweligen Meldeangeboten deutlich detailliertere Erfassung des Sachverhalts vor. Relevante Unterlagen können bereits mit der Anzeige übermittelt werden; zudem werden die Anzeigenden auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe des Berliner Mietspiegels hingewiesen und ihre Mitwirkung im weiteren Verfahren frühzeitig adressiert.

Dadurch sollen den Bezirksämtern bereits zu Beginn möglichst vollständige und belastbare Angaben für die Prüfung nach § 5 WiStG zur Verfügung stehen. Notwendige Nachforderungen können so reduziert und Fälle, bei denen die Voraussetzungen für eine weitere Verfolgung vorliegen, früher identifiziert werden. Perspektivisch ist zudem vorgesehen, die Formulardaten und hochgeladenen Unterlagen unmittelbar in das Fachverfahren zu übernehmen. Damit soll die Bearbeitung weiter vereinfacht und eine durchgängige digitale Verfahrensbearbeitung ermöglicht werden.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bearbeitung der Verfahren nach § 5 WiStG befand sich zunächst im organisatorischen und fachlichen Aufbau. Seit November 2025 unterstützt eine im Rahmen eines Trainee-Programms

von der Senatsverwaltung abgeordnete Mitarbeiterin den Aufbau des Aufgabenbereichs. Seit dem 1. Januar 2026 ist zudem eine weitere Mitarbeiterin dauerhaft in diesem Bereich eingesetzt. Der Schwerpunkt liegt derzeit auf der Bearbeitung der anhängigen Verfahren und der weiteren Etablierung der Arbeitsprozesse. Die größte Herausforderung besteht in den hohen rechtlichen Anforderungen für den Nachweis einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG, insbesondere in Bezug auf den Tatbestand der „Ausnutzung“.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Einarbeitung gestaltet sich herausfordernd. Das bestehende Personal muss das neu eingestellte Personal eigenständig einarbeiten, da nur in sehr begrenztem Umfang geeignete Fortbildungsangebote zur Verfügung stehen. Die Bezirke bemühen sich aktuell selbst um die Bereitstellung einer entsprechenden Fachschulung für das neue Personal.

Die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen ist weiterhin langwierig und zeitaufwendig. Die vorhandenen personellen Kapazitäten reichen nicht aus, um das hohe Meldeaufkommen der Mieter*innen zeitnah zu bearbeiten. Die Abarbeitung der Meldungen wird daher noch viele Monate in Anspruch nehmen. Bürger*innen müssen mit entsprechenden Bearbeitungszeiten rechnen, bevor ihre Meldungen geprüft werden können.

Nach den bisherigen Erfolgen besteht das Ziel darin, die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen konsequent fortzuführen und die Erkenntnisse aus rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren in die weitere Bearbeitung einfließen zu lassen. Durch eine konsequente Verfolgung soll die abschreckende Wirkung der Ordnungswidrigkeitenverfahren gestärkt und erreicht werden, dass Vermieter*innen auch ohne behördliches Einschreiten gesetzeskonform handeln.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Die neu eingestellten Mitarbeitenden im Bezirk Pankow konnten erfolgreich in ihre Aufgaben eingearbeitet werden. Alle eingehenden Anzeigen werden bearbeitet und die erforderlichen Verfahren eingeleitet. Die größten Herausforderungen bestehen in der hohen Komplexität der rechtlichen und tatsächlichen Prüfung von Mietpreisüberhöhungen. Hinzu kommen Schwierigkeiten bei der Beschaffung der erforderlichen Unterlagen, der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie dem Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen des § 5 WiStG.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mitarbeitenden wurden zunächst in die Programmsoftware sowie in die Thematik der Ordnungswidrigkeitenverfahren eingearbeitet. Anschließend musste der Prozess zur Überprüfung von § 5 WiStG intern entwickelt werden, insbesondere mit Fokus auf die objektiven und subjektiven Tatbestandsmerkmale sowie deren Nachweisführung. Zudem gab es einen intensiven Austausch sowohl untereinander als auch mit der Senatsverwaltung und der Stadt Frankfurt am Main. Parallel fanden mehrere Ortsbegehungen statt, es wurde vermehrt zu Rechtsfragen recherchiert, Zeugenbefragungen erstellt und ausgewertet. Infolgedessen konnten bereits in mehreren Verfahren Anhörungen versandt werden. Allerdings besteht zu den Themen § 8 und § 9 WiStG kaum Rechtsprechung oder diesbezüglich ein Kommentar. Die größte aktuelle

Herausforderung liegt in der detaillierten Auswertung der Zeugenbefragungen und Ortsbegehungen, die schließlich in die Erstellung von Bußgeldbescheiden münden wird.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die Bezirke sind derzeit dabei, Netzwerke und Arbeitsrunden zu dem genannten Thema aufzubauen. Damit einheitliche Strukturen und Arbeitsweisen zu dem Themenfeld geschaffen werden. Dieser Prozess wird aber sicherlich noch einige Monate in Anspruch nehmen.“

Der Bezirk „Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„In Steglitz-Zehlendorf erfolgt die Einarbeitung interdisziplinär. Insbesondere der Kontakt mit Frankfurt am Main, mit den anderen Bezirken sowie mit der Arbeitsgruppe Mietpreisüberhöhung sind hier besonders wertvoll. Derzeit werden die Prozesse in einem best-practice-Verfahren erfasst und möglichst beschrieben. Die Anzeigenlage ist im Bezirk Steglitz-Zehlendorf nach wie vor sehr überschaubar, so dass die wesentliche Herausforderung darin besteht, genügend Fälle für eine ausfüllende Beschäftigung und die Standardisierung zu generieren. Das Amt für Bürgerdienste des Bezirks arbeitet daher daran, die Leistungsverwaltungen im Bezirk, wie z.B. das Wohnungsamt (Wohngeld), das Sozialamt sowie das JobCenter, miteinander zu vernetzen, um ggf. aus Leistungsbezug Hinweise für eine Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher zu generieren.“

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Einarbeitung der derzeit eingesetzten Mitarbeiter/innen ist noch nicht abgeschlossen. Angesichts der Komplexität des im Aufbau befindlichen Verfahrens ist dies jedoch als angemessen zu bewerten. Die Wahrnehmung der Aufgabe gemäß § 5 WiStG konnte innerhalb von ungefähr 3 Monaten bis zum jetzigen Stand des Verfahrens neu implementiert werden. Die bis jetzt erarbeiteten Verfahrensergebnisse und rechtlichen Einarbeitungen in ein berlinweit neues Rechtsgebiet sind ausschließlich durch viel Engagement und Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter/innen möglich geworden.

Die Bearbeitung älterer Mietverträge stellt im aktuellen Marktumfeld eine besondere Herausforderung dar. Für die rechtssichere Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete reicht die Betrachtung des aktuellen Mietspiegels meist nicht aus. Stattdessen ist es rechtlich grundsätzlich erforderlich, mehrere unterschiedliche Mietspiegel über einen längeren Zeitraum hinweg heranzuziehen und miteinander zu vergleichen. Damit ist die Schwierigkeit verbunden, die wohnwertbildenden Merkmale der verfahrensgegenständlichen Wohnungen anhand der jeweils einschlägigen Mietspiegel gesondert festzustellen. Dies erfordert insgesamt einen hohen Prüfaufwand sowohl in personeller als auch in zeitlicher Hinsicht, der sich insbesondere in der Vorbereitung niederschlägt. Staffel- und Indexmieten werfen zusätzliche Probleme auf. Grund dafür ist, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 5 WiStG zeitlich genau zusammenfallen müssen. In den Fallkonstellationen, in denen die Mietverträge solche Vereinbarungen aufweisen, wird das Vorliegen des Tatbestandsmerkmals der Ausnutzung eines geringen Angebots an

vergleichbarem Wohnraum angesichts des hohen Nachweisbedarfs mit erheblichem Ermittlungsschwierigkeiten verbunden sein.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Neue Dienstkräfte wurden und werden anhand der hier laufenden Verfahren eingearbeitet. Wie bisher liegen auch weiterhin die größten Herausforderungen in der Mitwirkungsbereitschaft der Mieter*innen und der Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 5 WiStG.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Einarbeitung der Arbeitskräfte

Die Einarbeitung der neuen Beschäftigten erfolgt in einem rechtlich und fachlich anspruchsvollen Aufgabenfeld. Im Rahmen der Anwendung des § 5 WiStG bestehen insbesondere bei speziellen Fallkonstellationen – etwa hinsichtlich der tatbestandlichen Voraussetzungen, der Berücksichtigung von Betriebs- und Nebenkosten, Untermietverhältnissen, Mieterhöhungen sowie der Verantwortlichkeit von Vertretern und Bevollmächtigten – Auslegungs- und Anwendungsfragen, zu denen bislang nur begrenzte Rechtsprechung und praktische Erfahrungen vorliegen. Die Einarbeitung erfolgt daher neben der Vermittlung der rechtlichen Grundlagen in erheblichem Umfang fallbezogen und im fachlichen Austausch anhand konkreter Verfahren.

Derzeitiger Stand der Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen

Die Bearbeitung eingegangener Vorgänge erfolgt fortlaufend. Der erste Bußgeldbescheid befindet sich derzeit in der abschließenden rechtlichen Prüfung. Parallel werden laufende Anhörungsverfahren durchgeführt beziehungsweise abgeschlossen. Nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen wird über den Erlass weiterer Bußgeldbescheide entschieden.

Größte anstehende Herausforderungen

Die derzeit größte Herausforderung besteht darin, die ersten Bußgeldverfahren rechtlich belastbar und möglichst gerichtsfest zum Abschluss zu bringen. Darüber hinaus ergeben sich fachliche Herausforderungen bei der Bewertung einzelner wohnwerterhöhender und wohnwertmindernder Merkmale des Berliner Mietspiegels, deren Anwendung im Zusammenhang mit Verfahren nach § 5 WiStG einer weiteren fachlichen Konkretisierung bedarf.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Der Start der neuen Arbeitskräfte ist durch den Bezirk gut unterstützt worden, die Arbeitsplätze stehen zur Verfügung, die Arbeitsstrukturen sind inzwischen gut angelaufen. Die Einarbeitung unterliegt vollständig den Bezirken, die sich gegenseitig unterstützen. Digitale Bildungsangebote wurden genutzt.

In verschiedenen Gremien werden zudem die Problematiken bei der Bearbeitung der Vorgänge nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz thematisiert und Erfahrungen ausgetauscht, so z.B. bei der AG Mietpreisüberhöhung bei SenStadt, der bezirklichen Gruppenleiterrunden und der internen Taskforce des Bezirkes „GutesWohnen“.

Zudem werden zeitnah Schulungen im Umfang von 2-3 Tagen angestrebt. Hier haben jedoch noch Abstimmungen hinsichtlich der Terminisierung, des Schulungsortes und der Kosten zu erfolgen.

Ein weiterer Austausch findet am 22.09.2026 in Frankfurt am Main statt. Hier hat das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main zu einem interkommunalen Austausch zur Mietpreisüberhöhung eingeladen. Zwei TeilnehmerInnen aus unserer Task Force werden daran teilnehmen.

Zum Stand der Verfolgung der Vorgänge:

Im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf sind 114 Anzeigen eingegangen. Mit Stand vom 15. Juli 2026 sind 31 Vorgänge eingestellt worden (u.a. Umzug, Klärung Daten), derzeit sind 83 Fälle in Bearbeitung. Es erfolgten 6 Wohnungsbesichtigungen, zudem sind 3 Besichtigungen ausstehend. Nach aktueller Prüfung sind 11 Vorgänge entscheidungsreif. Hier sind nunmehr alle erforderlichen Unterlagen eingegangen bzw. Beweise ermittelt worden, um nunmehr zu entscheiden, ob ein Bußgeldverfahren eingeleitet wird oder nicht.

Die größte Herausforderung sieht das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf weiterhin beim Tatbestandsmerkmal „Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“. Die gesetzlichen Hürden sind hier sehr hoch angesetzt, so dass der Beweis schwer zu führen ist.

Die neue App des Landes Berlin lässt erwarten, dass der Stand der Meldungen steigen wird.“

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die Einarbeitung neuer Arbeitskräfte erfolgt in den Bezirken mit gegenseitiger Unterstützung.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Im Bezirk Reinickendorf wird die Verfolgung überhöhter Mieten seit Mai 2026 von einem Sachbearbeiter und seit Juni 2026 zusätzlich von einer Regierungsinspektorin auf Probe wahrgenommen. Der Prozess der Einarbeitung wird hier grundsätzlich positiv bewertet; die Verfahren wurden im Bezirk Reinickendorf mittlerweile vollständig digitalisiert und ausschließlich per digitaler Akte geführt, der Verfahrensablauf wurde vereinheitlicht und optimiert und die für die Verfolgung erforderlichen Sachmittel befinden sich in der Beschaffung. Es ist jedoch zu beachten, dass die Verfahren aufgrund der bekannt hohen Anforderungen an die Nachweisbarkeit sowie der Vielzahl an im Einzelfall zu prüfenden Merkmalen einige Zeit in Anspruch nehmen und daher wesentliche Ergebnisse der Personalaufstockung erst im Laufe der Zeit sichtbar werden können. Positiv ist ferner zu bewerten, dass in Reinickendorf in den vergangenen Monaten erstmalig Anzeigen über die Mietpreisprüfstelle, über die Sicheres Wohnen - AöR sowie vereinzelt auch über das ServicePortal eingegangen sind und somit die gestiegenen Anzeigemöglichkeiten für potentiell betroffene Mieterinnen und Mieter auch tatsächlich – wenn auch in noch überschaubarem Umfang – wahrgenommen werden.

Als größte Herausforderungen werden weiterhin die Beweisführung anhand der höchstrichterlichen Maßstäbe (insbesondere auf der subjektiven Tatbestandsseite) sowie die operative Beschränkung der geführten Verfahren auf Fälle, in denen das Vorliegen einer Zwangslage überhaupt in Betracht kommt, angesehen. Zwar konnten in den vergangenen Monaten sämtliche Verfahren, in denen eine Zwangslage offenkundig nicht vorlag, abgeschlossen werden; jedoch betreffen auch neu eingehende Anzeigen vielfach Sachverhalte, in denen eine Zwangslage fernliegend erscheint. Es besteht der Eindruck, dass gemeinhin weiterhin angenommen wird, dass das Vorliegen einer Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG

allein vom gezahlten Mietpreis abhängt. Hier gilt es, die Bürgerinnen und Bürger über die inhaltlichen Voraussetzungen, den Umfang des Verfahrens sowie die damit einhergehenden Mitwirkungspflicht aufzuklären, um die vorhandenen personellen Kapazitäten effizient für aussichtsreiche Verfahren einzusetzen. Im Umkehrschluss ist zudem zu klären, wie gerade Personen(gruppen) in einer bestehenden Zwangslage besser erreicht werden können, um begangene Mietpreisüberhöhungen auch tatsächlich ahnden zu können.“

Frage 8:

Welche Kenntnis hat der Senat über den aktuellen Stand der Diskussion zur Reform des § 5 WiStG auf Bundesebene und welche Rolle spielt dieses Ansinnen in der Bauministerkonferenz unter Vorsitz des Berliner Bausenators?

Antwort zu 8:

Die Länder sind nicht in der beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz eingerichteten Expertenkommission Mietrecht vertreten. Dem Senat ist jedoch aus der Berichterstattung bekannt, dass innerhalb des Gremiums unterschiedliche Auffassungen bezüglich einer Reform des § 5 WiStG bestehen. Die Verbesserung des Mietrechts, einschließlich der Reform des § 5 WiStG, soll nach derzeitigen Planungen auch Gegenstand der nächsten Sitzung der Bauministerkonferenz sein.

Berlin, den 07.08.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen