

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Bezirksstadtrat

30. Oktober 2025

Herrn Bezirksverordneten
Frederik Bordfeld

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

die Bezirksbürgermeisterin

Kleine Anfrage KA-1115/IX

über

Mietwucher in Pankow

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

Vorbemerkung: Das Bezirksamt Pankow sieht einen dringenden Handlungsbedarf bei den Mietpreisüberhöhungen am Wohnungsmarkt. Wie erwartet, stellt die in diesem Jahr eingerichtete Mietpreisprüfstelle bei einer Vielzahl der Prüffälle eine deutliche Mietpreisüberhöhung fest. Das Bezirksamt ist sich bewusst, dass dies nur die Spitze des Eisbergs sein wird und der Anteil der Wohnungen, die erheblich über dem Mietspiegel liegen, noch deutlich größer sein wird. Mittlerweile werden auf den Online-Portalen mehrheitlich Wohnungen angeboten, die die gesetzlichen Grenzen bei weitem übersteigen. Dies ist eine Folge eines erheblichen Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage. Erheblich verschärft wird dies jedoch dadurch, dass das Land Berlin derzeit nicht in der Lage ist, gegen diese Missstände wirksam vorzugehen. Hierfür fehlen die personellen, aber auch organisatorischen Voraussetzungen. Es ist das Ziel des Bezirksamts Pankow gemeinsam mit der Senatsebene hierfür - u.a. nach dem Vorbild der Stadt Frankfurt - die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

1. „Bitte erläutern Sie schematisch das Vorgehen des Bezirksamtes zur Bearbeitung der in seit Oktober 2024 beim Bezirksamt eingegangenen Verdachtsfälle auf Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher mit den verschiedenen Verfahrensschritten und möglichen Verfahrensausgängen (Rückmeldung durch Mieter*innen, keine Rückmeldung durch Mieter*innen, (Nicht-)Bestätigung des Verdachts, Weiterleitung an Staatsanwaltschaft, Kontaktaufnahme/Bußgeldandrohung Vermieter*in, Klageverfahren usw.).“

Dem Bezirk liegen seit Oktober 2024 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhungen bzw. Mietwucher vor. Da im Bezirk mangels personeller Ausstattung derzeit keine aktive Bearbeitung dieser Fälle stattfinden kann, kann keine schematische Darstellung eines möglichen Verfahrensablaufs gegeben werden. Dementsprechend können auch keine konkreten Angaben zu Verfahrensständen, Weiterleitungen an die Staatsanwaltschaft oder Ergebnissen gemacht werden. Mit Blick auf die für 2026 geplante Umsetzung der EU-Verordnung Nr. 2024/1028 und die damit einhergehende Pflicht, diese bis Mai 2026 auch national umzusetzen, werden weitere organisatorische und personelle Schwierigkeiten auf die derzeit mit der Aufgabenwahrnehmung betraute Arbeitsgruppe im Fachbereich Wohnen zukommen. Eine interne Umorganisation innerhalb der Arbeitsgruppe ist somit ausgeschlossen. Die personellen Kapazitäten sind derzeit bereits durch die Bearbeitung zweckentfremdungsrechtlicher Fallgestaltungen gebunden. Insbesondere müssen Antragsverfahren in diesem Bereich vorrangig bearbeitet werden. Der Fachbereich verfügt über keine personellen Ressourcen, um der berechtigterweise bestehenden Forderung nach einer sachgerechten Bearbeitung der Fälle nach § 5 WiStrG nachzukommen.

Der erfreulicherweise getroffene Beschluss der BVV, diesen Bereich personell zu unterstützen, wird sehr begrüßt. Aufgrund der Zuweisung der Stellen kann er aber erst im Haushaltsjahr 2027 einen positiven Effekt bewirken. Es wird weiterhin darauf gesetzt, dass auch von der Landesebene noch eine Unterstützung gegeben wird.

2. „Wie ist jeweils der Stand der Ermittlungen zu den seit Oktober beim Bezirksamt eingegangenen Verdachtsfällen? Bitte aufschlüsseln nach den unter Frage 1 genannten Verfahrensschritten.“

Siehe Antwort zu 1.

3. „Wie viele Verdachtsfälle wurden durch das Bezirksamt an die zuständige Staatsanwaltschaft weitergeleitet, welche Prüfung findet durch das Bezirksamt statt, bevor ein Verdachtsfall an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet wird (insbesondere: Wird das Ergebnis des Mietwucherrechners der Bundestagsfraktion der Partei Die Linke durch das Bezirksamt, in Zusammenarbeit mit der betroffenen Mietpartei, verifiziert, bevor eine Weiterleitung stattfindet), inwiefern werden Mieter*innen informiert und beraten, wenn eine Weiterleitung stattfindet und findet nach Weiterleitung an die Staatsanwaltschaft ein weiterer Austausch zwischen Bezirksamt und Staatsanwaltschaft statt und wird nichtsdestotrotz im Bezirk ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet bzw. fortgeführt,

wie es in Frankfurt am Main der Fall zu sein scheint (niedrigere Schwellen bei der Verfolgung)?“

Derzeit erfolgt keine Weiterleitung von Verdachtsfällen an die Staatsanwaltschaft Berlin, da der für eine Abgabe erforderliche Prüfaufwand aufgrund fehlender Personalressourcen derzeit nicht geleistet werden kann. An dieser Stelle muss zudem darauf hingewiesen werden, dass bei der derzeitigen Rechtslage der Sachverhalt, dass eine Miete 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, nicht alle notwendigen Tatbestandsmerkmale erfüllt. Ein Automatismus bei einer Überschreitung der Miethöhe um 50% ist daher gar nicht zielführend.

Es wäre aus Sicht des Bezirksamtes grundsätzlich zu begrüßen, wenn das entsprechende Onlineangebot bei einer Überschreitung der zulässigen Miete um mehr als 50 Prozent direkt auf die Anzeigemöglichkeiten bei der Polizei und der Staatsanwaltschaft hinweisen würde. Mieterinnen und Mieter, die von einer entsprechenden Mietüberhöhung betroffen sind, benötigen jedoch erst mal dringend eine umfassende rechtliche Beratung und Unterstützung.

Der Gesetzgeber sieht derzeit keine Weitergabe von Verdachtsfällen bei Mietwucher (§ 291 StGB) an die Staatsanwaltschaft vor. Eine Anzeigepflicht für Verwaltungsbehörden besteht einzig bei schweren Straftaten.

4. „Wie viel Personal steht für die Verfolgung gemeldeter Verdachtsfälle zur Verfügung, wie viel Personalbedarf mit welchen Stellenprofilen wurde durch das Wohnungsamt gemeldet, wie viel Personalbedarf wurde für die laufenden Haushaltsverhandlungen angemeldet und wie ist der aktuelle Stand der diesbezüglichen Verhandlungen bzw. mit wie vielen zur Verfügung stehenden Personalstellen rechnet das Bezirksamt für die Zeit nach Beschluss des kommenden Haushaltes?“

Für die Bearbeitung entsprechender Verdachtsfälle steht aktuell kein Personal zur Verfügung. Organisatorisch ist diese Aufgabe der Arbeitsgruppe Zweckentfremdung zugeordnet. Im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung für den Doppelhaushalt 2026/2027 wurden zwei Sachbearbeiterstellen angemeldet, was sicherlich nur eine Mindestausstattung darstellt. Die BVV hat mit dem Haushaltsbeschluss zwei Stellen für das Haushaltsjahr 2027 bewilligt.

5. „Wie bewertet das Bezirksamt die Möglichkeit einen landeseigenen „Mietwucherrechner“ vom Senat erstellen zu lassen, wie von Senator Gaebler gegenüber den Bezirken angeboten?“

Die Einführung eines landeseigenen „Mietwucherrechners“ wird vom Bezirk begrüßt. Bei einem entsprechenden Angebot müssen jedoch die Kriterien des Mietspiegels wie z.B. die Ausstattungsmerkmale so erfasst werden, dass ein entsprechendes Tool auch ein qualifiziertes Ergebnis herbeiführt. Bürgerinnen und Bürger können sich jetzt schon an die Mietpreisprüfstelle oder die kostenlose Mieterberatung wenden. Die individuelle

Beratung ist dabei vorzuziehen, da bei den unterschiedlichen Möglichkeiten, sich gegen eine überhöhte Miete zu wehren, die aktive Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter erforderlich ist.

6. „Welche Unterstützung – Personal, Finanzen, Verfahren – wünscht sich das Bezirksamt vom Senat bzw. wurden gegenüber dem Senat für den kommenden Haushalt angemeldet für die weitere Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher?“

Das Land Berlin muss sich gemeinsam bei diesem Thema gut aufstellen, um erfolgreich und wirkungsvoll gegen die erheblichen Auswüchse am Wohnungsmarkt vorgehen zu können. Hierzu braucht es abgestimmte Verfahren und eine gute Arbeitsteilung zwischen Senatsverwaltung und Bezirke. Aus Sicht des Bezirksamtes sind über die Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen hinaus, organisatorische Veränderungen notwendig. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen zudem die Handlungsmöglichkeiten der Ordnungsbehörde stärken. Das Bezirksamt Pankow wird auf Landesebene die Einrichtung einer Arbeitsgruppe vorschlagen, um diese Prozesse anzustoßen.

Die bezirklichen Personalbedarfe wurden wiederholt gegenüber der fachlich zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) angemeldet, jedoch stets unter Verweis auf Anmeldungen über die Bezirkshaushalte zurückgewiesen.

Im Rahmen der bezirklichen Haushaltsplanung wurden zwei Stellen angemeldet, die mit Beschluss der BVV ab 2027 zugesprochen wurden. Es bedarf aber sicherlich auch auf Senatsebene zusätzlicher Ressourcen, um auch eine gesamtstädtische Steuerung zu ermöglichen.

Das Angebot der neuen Mietpreisprüfstelle ist sicherlich ein wichtiges Element, um die Mieterinnen und Mieter bei Mietüberhöhungen zu unterstützen. Hier müsste jedoch ein Angebot anknüpfen, um z.B. im Falle des § 5 WiStrG dann auch tätig werden zu können.

7. „Wie arbeitet das Bezirksamt mit der Mietpreisprüfstelle des Senates zusammen – insbesondere: Wie viele Mieter*innen haben sich mit einem durch die Mietpreisprüfstelle geprüften Verdachtsfall bereits beim Bezirksamt gemeldet?“

Im März dieses Jahres fand ein Austausch mit der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH zu unterschiedlichen Themen statt, bei dem die Mietpreisprüfstelle u.a. auch Gegenstand war. Die Mieterberatung Prenzlauer Berg betreibt die Mietpreisprüfstelle gemeinsam mit der asum GmbH. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Mietpreisprüfstelle jedoch noch im Aufbau.

Noch im Oktober ist eine Fortsetzung dieses Austausches geplant, so dass das Bezirksamt aus erster Hand die ersten Ergebnisse erfahren kann.

Eine Zusammenarbeit hinsichtlich konkreter Fälle findet aktuell leider faktisch nicht statt, da der Bezirk über keine personellen Ressourcen verfügt, um entsprechende Fälle aufzugreifen und weiterzuführen. Hier sieht das Bezirksamt Handlungsbedarf und thematisiert dies in Gesprächen mit dem Senat.

8. „Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt, die Rücklaufquote durch Mieter*innen im Verfahren zur Verfolgung von Mietwucher zu erhöhen? Gemäß aktuellen Auswertungen der Nutzungsdaten der „Mietwucher App“ der Bundestagsfraktion der Partei Die Linke gab es im Bezirk bis einschließlich 24.07. 8.759 Überprüfungen der zulässigen Miethöhe. Dabei wurde im Durchschnitt eine zulässige Miethöhe von 9,56 €/m² und eine tatsächliche Miethöhe von 13,94 €/m² erfasst. Im Durchschnitt aller Berechnungen wurde die zulässige Miethöhe um 45,85 Prozent überschritten. Von den 8.759 Überprüfungen lagen 5.967 Überprüfungen mehr als 20 Prozent über der zulässigen Miethöhe und 3.411 Überprüfungen mehr als 50 Prozent über der zulässigen Miethöhe. 336 Überprüfungen wurden an das Wohnungsamt gemeldet. In den gemeldeten Fällen lag die tatsächliche Miete im Durchschnitt 62,03 Prozent über der zulässigen Miete. Würde die Miete in allen überprüften Fällen auf das zulässige Maß (Ortsübliche Vergleichsmiete + 20 Prozent, nicht Ortsübliche Vergleichsmiete!) abgesenkt, ergäbe sich eine jährliche Ersparnis für die Mieter*innen von 21.360.264 €.“

Da das Bezirksamt über keine eigene Bearbeitungspraxis verfügt, kann es keine gesicherte Einschätzung zur Rücklaufquote von Mietenden geben. Eine Verbesserung der Mitwirkungsbereitschaft wäre grundsätzlich nur durch ein klar strukturiertes und personell gut ausgestattetes Verfahren zu erreichen. Insbesondere bei externen Beratungsangeboten oder zur Verfügung gestellten externen Möglichkeiten zur Anzeige sollten Anzeigende umfassend über alle Konsequenzen, die mit einer Anzeige im Zusammenhang stehen, aufgeklärt werden. Hieran fehlt es meist.

Eine Mietwucherapp kann Betroffenen nur einen ersten Hinweis geben. Dies ersetzt keine qualifizierte Beratung durch Mietrechtsanwältinnen und Mietrechtsanwälte.

9. „Wie bewertet das Bezirksamt diese Zahlen und was plant das Bezirksamt, um alle Vermieter*innen im Bezirk zur Einhaltung bestehenden Mietrechtes zu bewegen?“

Die genannten Zahlen, die sehr erschreckend sind, verdeutlichen die Bedeutung des Themas. Das Bezirksamt teilt die Auffassung, dass Vermietende zur Einhaltung des bestehenden Mietrechtes verpflichtet sind. Ohne personelle Ressourcen kann das Bezirksamt jedoch keine eigenständigen Maßnahmen entwickeln oder umsetzen.

Mietpreisüberhöhungen sind ein Phänomen, das sehr wahrscheinlich (siehe die Wohnungsmarktberichte der IBB der letzten Jahre) sehr stark zugenommen hat. Diese werden zu einer massiven Verdrängung von Menschen führen. Folgen sind die Überschuldung von Privathaushalten und im schlimmsten Fall sogar die Wohnungslosigkeit. Die fehlende Handlungsfähigkeit des Staates untergräbt bei den Betroffenen den Glauben an den Rechtsstaat und die Demokratie. Daher kann das Bezirksamt die derzeitige Situation so nicht hinnehmen und wird sich für die notwendigen Ressourcen einsetzen.

Vorbild ist die Stadt Frankfurt, die insbesondere bei der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 WiStrG beachtliche Erfolge erzielt hat. Dort ist es offensichtlich gelungen, dass der Staat als handelnder Akteur wieder ernst genommen wird. In vielen Fällen konnte erreicht werden, dass die Mietüberhöhungen auf Grundlage von freiwilligen Vereinbarungen der Vermieter zurückgenommen und die überzahlten Beträge sogar zurückerstattet wurden. Dort haben die gesetzlichen Regelungen eine präventive und abschreckende Wirkung und verhindern auf dem Wohnungsmarkt einen Zustand der Rechtlosigkeit.

Cornelius Bechtler