

Bezirksamtsvorlage Nr. 1216

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 19.05.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 2378/VI, Beschluss vom 22.01.2026 betrifft:

Konsequente Prüfung von Bußgeldern gegen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher im Bezirk Mitte

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Spallek

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Konsequente Prüfung von Bußgeldern gegen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher im Bezirk Mitte“ als Schlussbericht.

II. Die Vorlage ist bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Soziales und Bürgerdienste beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat:

b) Frauenvertretung:

c) Schwerbehindertenvertretung:

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:
keine
7. Integrationsrelevante Auswirkungen:
keine
8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:
keine
9. Beteiligungsrelevante Auswirkungen:
keine
10. Auswirkungen auf den Klimaschutz:
keine
11. Mitzeichnung(en):
StadtFM L

Bezirksstadtrat Spallek

Bezirksverordnetenversammlung
Mitte von Berlin

Drucksache Nr.: 2378/VI

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

Konsequente Prüfung von Bußgeldern gegen Mietpreisüberhöhung und Mietwucher im Bezirk Mitte

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.01.2026 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache 2378/VI):

Das Bezirksamt wird ersucht,

den rechtskräftigen Bußgeldbescheid wegen Mietpreisüberhöhung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vom Oktober 2025 als Signalwirkung zu nutzen und die rechtlichen Grundlagen für die Anwendung von Bußgeldern im Bezirk Mitte aktiv zu prüfen und anzuwenden.

Zudem wird das Bezirksamt ersucht, priorisiert und systematisch die Einleitung von Bußgeldverfahren zu prüfen, wenn dem Bezirksamt Anhaltspunkte dafür bekannt werden, dass Vermieter Ausnahmeregelungen der Mietpreisbremse (z.B. umfassende Modernisierung) missbräuchlich zur Begründung von höheren Mieten nutzen. Dies betrifft insbesondere solche Fälle wie das jüngst in der Presse thematisierte Vorgehen des Immobilienkonzerns Heimstaden im Wedding.

Zudem soll geprüft werden, ob die Prüf- und Vollzugskapazitäten des Wohnungsamtes für die konsequente Ahndung von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) und Mietwucher (§ 291 StGB) zu verstärken sind, um Bußgeldverfahren ggf. auch proaktiv und unabhängig von Mieteranträgen in Verdachtsfällen einzuleiten.

Das Bezirksamt wird zudem ersucht, sich beim Senat dafür einzusetzen, dass die personellen Kapazitäten dafür verstärkt werden.

Das Bezirksamt hat am . .2026 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung nachfolgenden Bericht als Schlussbericht zur Kenntnis zu geben:

Nutzung des rechtskräftigen Bußgeldbescheids als Signalwirkung und Prüfung der Rechtsgrundlagen in Mitte (Absatz 1)

Der Bezirk Mitte strebt die konsequente Anwendung von Bußgeldern nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bei unzulässigen Mietpreisen (Mietpreisüberhöhungen) an. Bereits vorhandene Referenzfälle (z. B. Friedrichshain-Kreuzberg) dienen dabei als Signalwirkung. Die Rechtsgrundlagen und deren konkrete Anwendung in Mitte sind jedoch differenziert je Einzelfall zu prüfen.

Es ist eine klare, fallbezogene Begründung erforderlich, ob und wie § 5 WiStG in Mitte angewendet werden soll. Eine systematische Prüfung der Rechtsgrundlagen in Mitte ist sinnvoll, jedoch mit der realistischen Erwartung, dass Bußgelder nach § 5 WiStG nur begrenzt angewendet werden können und von konkreten Nachweisen abhängen.

Priorisierung der Einleitung von Bußgeldverfahren bei Missbrauch von Ausnahmeregelungen der Mietpreisbremse (Absatz 2)

Mit Verordnung vom 11.11.2025 hat der Senat die Stadt Berlin erneut zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sogenannte Mietpreisbremse in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Maßgebend hierfür sind die Paragraphen § 556d ff. BGB. Das Gesetz enthält jedoch keine Sanktionen für Verstöße, so dass die Einleitung von Bußgeldverfahren mangels Rechtsgrundlage nicht möglich ist. Nach der gesetzlichen Konzeption ist es vielmehr Sache der Mieterinnen und Mieter, eine überhöhte Miete zivilrechtlich gegenüber dem Vermieter geltend zu machen und gegebenenfalls vor den Zivilrichtern durchzusetzen. Unterstützung erhalten Mieter bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse durch die vom Senat errichtete Anstalt öffentlichen Rechts „Sicheres Wohnen - Beteiligung, Beratung, Prüfung“.

Zum § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes teilt das dafür zuständige Stadtentwicklungsamt mit:

Soweit die Vermieter mit den Maßnahmen auch die Absicht verfolgen, die Mieterinnen und Mieter zur Aufhebung bzw. Kündigung des Mietvertrages zu bewegen („schikanöses Herausmodernisieren“) kommt auch eine Ahndung nach § 6 WiStG in Betracht. In der Praxis ist die auf Aufhebung des Mietvertrages gezielte und gewollte Absicht des Vermieters jedoch extrem schwer nachzuweisen.

Prüfung und Verstärkung der Prüf- und Vollzugskapazitäten des Wohnungsamtes für § 5 WiStG und § 291 StGB (Absatz 3)

Das Bezirksamt hat bereits in der Vergangenheit Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt um die Prüf- und Vollzugskapazitäten des Wohnungsamtes für § 5 WiStG und § 291 StGB zu verstärken. Beispielsweise wurden mit der Haushaltsplanung 2026/2027

Personalmehrbedarfe bewilligt, Stellenbesetzungen eingeleitet (2 Stellen Entgeltgruppe 9b, eine Stelle besetzt, eine weitere Stelle derzeit eingefroren). Die Bewilligung erfolgte mit dem Hinweis, dass eine Gegenrechnung erfolgt, sollten im Nachgang Stellen für das Aufgabengebiet Wirtschaftsstrafgesetz durch die Landesebene bereitgestellt werden. Eine dieser beiden Stellen wurde mit Wirkung vom 01.01.2026 unbefristet besetzt. Die Besetzung der zweiten Stelle wurde aufgrund der zwischenzeitlich von der SenSBW angekündigten zwei Beschäftigungspositionen (BePos) für den Bezirk Mitte und damit einhergehender Abordnung des Personals vorläufig ausgesetzt.

Die BePos der SenSBW entsprechen der Entgeltgruppe 10 und sind befristet bis zum 31.12.2027. Die beiden für Mitte vorgesehenen Personen haben die Bewerbung kurzfristig zurückgezogen. Die nächste Stellenausschreibung wurde bereits von SenSBW veranlasst, mit den Auswahlgesprächen ist Anfang Juni zu rechnen. Die Stellenbesetzungen könnten dann voraussichtlich zu Juli/August erfolgen.

Zusätzlich unterstützt ein Trainee der SenInnSport für 9 Monate die Mitarbeitenden bei der Überwachung der Mietpreise.

Es besteht jedoch Unsicherheit sowie Abhängigkeit von der Landesebene (Senat) hinsichtlich weiterer Ressourcen und Bezügen (Beschäftigungspositionen, Prozesskosten) sowie der zukünftigen Rechtsprechung.

Kapazitäten sollen weiter verstärkt werden; konkrete Schritte (Stellenbesetzung, Trainee-Einsatz, Abstimmung mit Senatsressorts) werden zu verfolgen sein, damit proaktive Maßnahmen möglich werden. Gemäß bestehender Rechtslage § 5 WiStG werden Bußgelder bis 50.000 EUR bei unangemessen hohen Entgelten in Verbindung mit mangelndem Angebot bei Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20% UND Ausnutzung eines geringen Angebots möglich, jedoch sind Nachweise der Kausalität nötig.

Einsatz beim Senat zur Verstärkung Personalkapazitäten (Absatz 4)

Die bisherigen Bemühungen gegenüber dem Senat und der Senatsverwaltungen, klare Finanzierungszusagen für Personalstellen sowie Prozesskosten zu erreichen, bleiben bestehen.

Regelmäßige Abstimmungen, Kennzahlen zu eingegangenen Anzeigen, bearbeiteten Fällen, Bearbeitungsstand; Berücksichtigung der BePos-Planungen und deren Realisierung werden weiterverfolgt.

Umsetzungsvorschläge

Um über die aktuelle Rechtsprechung informiert zu sein, werden Vertreter des Wohnungsamtes Mitte an den aktuellen Gerichtsverhandlungen teilnehmen.

Das Bezirksamt wird den eingegangenen Anzeigen nachgehen, diese prüfen und ausführlich ermitteln, jedoch ist das weitere Vorgehen gerade auch von der zukünftigen Rechtsprechung der Berliner Gerichte abhängig.

Unterstützung erhalten Mieterinnen und Mieter bei der Durchsetzung der Mietpreisbremse durch die vom Senat errichtete Anstalt öffentlichen Rechts „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“, die die Mietpreisprüfstelle als ein niedrighschwelliges Beratungsangebot des Landes Berlin für eine individuelle Erstberatung bei Verdacht auf eine überhöhte Miete, beauftragt. Die Mietpreisprüfstelle richtet sich an alle Mieterhaushalte Berlins.

Die Mietpreisprüfstelle unterstützt bei der Überprüfung der Miethöhe und berät über weitere Schritte zur Verfolgung überhöhter Miete.

A) Rechtsgrundlage

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die BA-Vorlage hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Bei der BA-Vorlage handelt es sich um eine Vorlage rein berichtenden Charakters.

Berlin, den

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Bezirksstadtrat Spallek