

Bezirksverordnetenversammlung
Mitte von Berlin

Drucksache Nr.: 2078/VI

Vorlage -zur Kenntnisnahme-
über

Mietwucher verhindern bevor sie entstehen

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2025 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache 2078/VI):

Das Bezirksamt wird ersucht, in Zusammenarbeit mit einer Universität (beispielsweise im Rahmen eines Projektseminars gemeinsam mit Studierenden) eine automatisierte Auswertung der Wohnungsanzeigen im Bezirk Mitte mit Blick auf unzulässige Miethöhen sowie eine automatisierte Ansprache an Vermieter zu entwickeln, falls diese auf Immobilienportalen Wohnungsanzeigen hochladen, die bei Abschluss dem Wirtschaftsstrafgesetz § 5 (Mietpreisüberhöhung) oder Strafgesetzbuch § 291 (Wucher) entsprechen würden. Die Vermieter sollen vom Bezirksamt darüber informiert werden, dass

ein Mietvertrag in dieser Höhe eine Ordnungswidrigkeit bzw. Straftat darstellen würde und das Bezirksamt den Kontakt zu den Mieter*innen suchen wird. Des Weiteren wird das Bezirksamt ersucht, den (zukünftigen) Mieter*innen der ermittelten Wohnungen in den darauffolgenden Monaten eine Information über den Mietwucher und einen Fragebogen für

die Aufnahme des Mietwuchers zukommen zu lassen. Zugleich wird das Bezirksamt ersucht,

den Vorschlag ggü. der AG Mietpreisüberhöhung des Senats mit den Bezirken einzubringen.

Das Bezirksamt hat am 23.06.2026 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung nachfolgenden Bericht als Zwischenbericht zur Kenntnis zu geben:

Das Ersuchen der BVV wird grundsätzlich begrüßt. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit wurde das Ersuchen einer Machbarkeitsbetrachtung unterzogen.

Ohne verfügbare Ressourcen (Personal, Budget, Zeit) bleibt die vorgeschlagene Automatisierungs- und Kommunikationskette schwer realisierbar. Kernmaßnahmen (automatisierte Auswertung, automatisierte Vermieteransprache, Informationsversand an Mieterinnen und Mieter) sind ressourcenintensiv.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Umsetzung bei knappen Ressourcen betrachtet:

1. Priorisierung: Fokus auf geringe Ressourcen, schnell umsetzbare Bausteine mit unmittelbarer Wirkung.
2. Skalierung: Begrenzte Pilotphasen statt flächendeckender Umsetzung.
3. Kooperation: Nutzung externer Partner (Universität) als Ressourcenquelle.

Automatisierte Auswertung von Wohnungsanzeigen auf unzulässige Miethöhen

Dies ist realistisch nur als Pilotprojekt mit klar abgegrenztem Umfang (z. B. wenige Portale, definierter Zeitraum) umsetzbar.

Es werden Datenzugriffe, die Entwicklung eines Scoring-Modells und Datenschutzprüfungen benötigt. Dies ist ohne Personal oder externe Ressourcen schwierig.

Vorstellbar ist eine Umsetzung im Rahmen eines reduzierten Pilotprojektes (über Studierende, Aufstiegslehrgänge o.ä.); ggf. mit Ausschreibung/Kooperation als einmalige Initiative mit klarer Terminierung.

Automatisierte Ansprache an Vermieter bei Grenzfällen

Eine rechtliche Prüfung, Kommunikationslogik und Nachverfolgung ist erforderlich.

Auch dies ist ohne Personalkapazitäten schwer zu realisieren, zumal automatisierte Prozesse rechtlich problematisch und Eigenentwicklungen im Land Berlin verboten sind.

Hier ist es angezeigt, erst nach erfolgreichem Pilotprojekt mit manueller Vorabansprache zu testen und später schrittweise zu automatisieren.

Information an Mieterinnen und Mieter in Folgeprozessen

Die Erstellung von Informationsmaterial für Mieterinnen und Mieter ist relativ unproblematisch, der Versand jedoch abhängig von der Datenverarbeitung (DSGVO) und der Organisationskapazität und bedarf einer vorherigen Klärung.

Einbringung eines Vorschlags in die AG Mietpreisüberhöhung des Senats (Senats-ebene)

Diese Maßnahme ist sinnvoll, jedoch kann die Koordination auf Bezirksniveau ohne Ressourcen nicht übernommen werden.

Der Bezirk wird ein kompaktes Positionspapier fertigen, das bei Ressourcenverfügbarkeit eingereicht wird.

Für die Umsetzung des Ersuchens lassen sich nach einer ersten Machbarkeitsbetrachtung damit die folgenden Risiken und Hürden identifizieren:

- Rechtskonformität (DSGVO, Zweckbindung, Einwilligungen) ohne Datenschutzexpertise problematisch.
- Datenschutz- und IT-Sicherheitsanforderungen bei automatisierten Prozessen hoch.
- Datenzugang zu Immobilienportalen und zu Mieterinformationen könnte eingeschränkt sein.
- fehlende Ressourcen und Budgetierungsdefizit für Personal.

Ohne Ressourcen ist eine Umsetzung des Ersuchens aktuell nicht realisierbar.

Sofern eine personelle Ressource zur Verfügung steht, wird zunächst ein Pilotprojekt (5-10 Portale, 3-4 Monate), ohne automatische Vermieteransprache bezirklich ausgerufen (Aufstiegskurse, Kompetenz +, u.a.). Der Fokus eines auszuarbeitenden Konzeptes soll dabei auf der rechtlichen Absicherung und der Ressourcensicherung liegen.

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