

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München



München, 28. November 2024

Antrag

Mieten runter - Mietwucher effektiv bekämpfen und verhindern!

Die Verwaltung wird aufgefordert, Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, allgemein geläufig als Mietwucher bekannt, konsequent zu verfolgen und zu ahnden. Dies schließt auch möbliertes Wohnen mit ein.

Dafür soll in Kooperation mit und in Anlehnung an das erfolgreiche Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main ein Musterverfahren entwickelt werden. Die lokalen Mietervereine, weitere Anlaufstellen für Mieter*innenberatung sowie alle betreffenden Ämter sind daran zu beteiligen. Insbesondere die Ämter, die im Rahmen des Bürgergelds mit der Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten beauftragt sind. Für die Entwicklung des Musterverfahrens sowie die erfolgreiche Anwendung sind ausreichende personelle und finanzielle Mittel bereitzustellen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Prozesskosten und -risiken.

Um eine Absenkung der Miete und entsprechende Rückzahlungen in möglichst vielen Fällen zu erreichen, soll München Informationshinweise für potenzielle Anzeigeverfahren nach § 5 WiStG auf ihrer Webseite und in ihren Aushängen veröffentlichen. Eine breite Informations- und Werbekampagne soll über das neue Engagement zur Verfolgung von Mietwucher aufklären.

Weiter beantragen wir für die Bearbeitung der Fälle von Mietwucher vier Stellen für 2025, ab 2026 vier weitere.

Begründung

Für die Mehrheit der Münchner*innen bedeuten steigende Mietkosten eine enorme Belastung, die neben dem rasanten Anstieg der Lebenshaltungskosten kaum oder nicht mehr zu stemmen sind. Angesichts des wachsenden Wohnungsmangels haben Mieter*innen häufig keine andere Wahl, als überteuerte Mieten zu zahlen. Viele Mieten liegen dabei weit über den erlaubten Grenzen des Mietspiegels. Eine Studie von Wissenschaftler*innen der LMU und der TU ermittelte erst kürzlich, dass bis zu 38 Prozent derjenigen, die seit 2019 einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben, zu viel Miete zahlen¹. Eine dramatische Zahl, die zum Handeln verpflichtet, da die hohen Mieten unsere

¹ <https://www.abendzeitung-muenchen.de/muenchen/so-viele-muenchner-zahlen-zu-viel-miete-warum-sie-sich-trotzdem-nicht-wehren-art-1015100>

Stadt und die Gesellschaft spalten.

Es gibt jedoch bereits ein Instrument gegen überbezahlte Mieten, den § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes, der Mietwucher als Ordnungswidrigkeit einstuft, wenn die verlangte Miete mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Aktuell gibt es eine Stadt in Deutschland, die diesen erfolgreich anwendet: Frankfurt am Main. Mit knapp 1.400 verfolgten Fällen und Rückzahlungen von insgesamt 419.000 Euro allein im Zeitraum von 2020 bis 2022 hat sich das Instrument dort bewährt.

Diesem Beispiel muss München folgen und Personalstellen in der Verwaltung schaffen, die Mietwucher konsequent verfolgen und ahnden. Nach einem eingeübten Verfahren können gütliche Einigungen erreicht, sowie Bußgelder eingetrieben und überhöhte Mieten an die Betroffenen – dies kann auch die öffentliche Hand sein – zurückgezahlt werden. Im besten Fall finanzieren sich die Personalstellen so indirekt selbst. Die Verfolgung durch die Stadt hat auch den Vorteil, dass Mieter*innen nicht persönlich auf zivilrechtlichem Wege in eine ungleiche Konfrontation mit ihrem*ihre Vermieter*in gehen müssen, um an ihr Recht zu kommen. München sollte daher die Möglichkeiten des § 5 WiStG mit vollem Engagement nutzen.

Entgegen dem allgemein verbreitetem Glauben sind möblierte Wohnungen prinzipiell nicht von dem § 5 WiStG ausgenommen. Es darf lediglich ein Möblierungszuschlag aufgeschlagen werden, der auf 2% des Zeitwertes bei Überlassung der Wohnung berechnet wird.²

Davon abgesehen, müsste der § 5 WiStG reformiert werden. Die Anwendung sollte erleichtert und der Bußgeldrahmen erhöht werden. Eine entsprechende Initiative des Bundesrates, angestoßen durch die Länder Bayern, Brandenburg, Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen, wurde jedoch von der Bundesregierung abgelehnt³.

Initiative:
Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:
Stadträtin Marie Burneleit
Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

² <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-98-moeblierungszuschlag-und-moeblierte-vermietung.htm>

³ <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-besseren-bek%C3%A4mpfung-von-mietwucher/283412>