

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/341**

A20, A02

**Mieten
Monitor**

Stellungnahme Mietenmonitor

zum Antrag der SPD-Fraktion im Landtag Nordrhein-Westfalen

**„In NRW wird an der Mietschraube gedreht – Mieterinnen und
Mieter vor Wucher und Inflation schützen“**

vom 29.11.2022, Drucksache 18/1872

Düsseldorf, 2. März 2023

Ausgangslage

Im Antrag der Fraktion der SPD (Drucksache 18/1872) wird auf die von Mietenmonitor erstellte Studie zum Wohnungsmarkt in Düsseldorf verwiesen. Im Rahmen dieser Studie wurden über 22.000 online-inserierte Wohnungen daraufhin überprüft, ob ein mutmaßlicher Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorlag oder gar Mieten oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung verlangt wurden. Die Studie zeigt auf, dass beides keine Seltenheit ist: Bei 26 Prozent der inserierten Wohnungen besteht der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse, bei gut 13 Prozent der ausgewerteten Wohnungen lag die aufgerufene Kaltmiete über der Grenze der Mietpreisüberhöhung.

Im Rahmen der erwähnten Studie wurde dabei an vielen Stellen im Zweifel zugunsten der Vermieterseite gerechnet. Insbesondere wurde mangels genauerer Kenntnis jede Wohnung in die beste Wohnlage eingeordnet, obwohl dies tatsächlich nur etwa ein Viertel der Wohnungen in Düsseldorf zutreffen würde. Entsprechend ist es wahrscheinlich, dass der Anteil der online inserierten Wohnungen, der oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse liegt, tatsächlich noch höher ausfällt als in der Studie ausgewiesen.

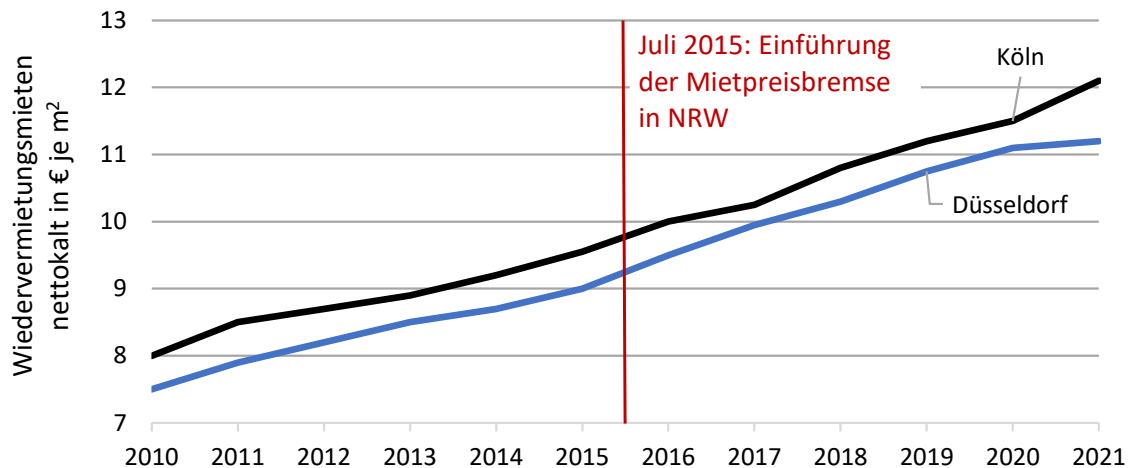
Naturgemäß ist es so, dass eine Analyse online inserierter Wohnungen nicht den gesamten Wohnungsmarkt erfasst. In Bestandsverträgen etwa liegt das Niveau der Mieten in aller Regel tiefer, auch da viele Vermieter die rechtlichen Spielräume zu Mieterhöhungen nicht gänzlich ausreizen.

Gleichwohl veranschaulicht die Studie eine äußerst bedenkliche Entwicklung. Online-Wohnungsportale sind für viele Menschen die erste und oftmals auch die einzige Anlaufstelle, wenn es darum geht, eine neue Wohnung zu finden. So stellt der online sichtbare Wohnungsmarkt zwar nur ein Teilsegment des Wohnungsmarktes dar, aber doch ein großes und gewichtiges. Die Resultate illustrieren daher die schwierige Situation für einen großen Teil der Menschen auf Wohnungssuche.

Diese Entwicklung ist nicht neu. Der deutliche Anstieg der Angebotsmieten beschäftigt die Politik sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene schon seit langem. Im Jahre 2015 war die politische Antwort auf die steigenden Mieten die Einführung der Mietpreisbremse. Seit Juli 2015 gilt diese in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, darunter auch Düsseldorf und Köln.

Die Intention des Gesetzes war es zwar nicht, Mietsteigerungen gänzlich zu unterbinden. Gleichwohl ging mit der Einführung der Mietpreisbremse die Hoffnung einher, dass der Anstieg der Mietpreise spürbar abgebremst werden könnte. Dass die Mietpreisbremse dieser Erwartung gerecht werden konnte, ist jedoch mehr als zweifelhaft. So stiegen die Wiedervermietungsmieten sowohl in Köln als auch in Düsseldorf auch nach Einführung der Mietpreisbremse weiter stark an.

Kaltmieten bei Wiedervermietungen in Köln und Düsseldorf



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung im Gebäudebestand (ohne Neubau) mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Quelle: BBSR (Bundesinstitut Bau-, Stadt- und Raumforschung)

Die erwähnte Studie liefert eine Erklärung für diese Entwicklung. Bei der Mietpreisbremse ergibt sich eine aus wohnungspolitischer Sicht ungünstige Kombination: Einerseits wird sie von vielen Vermieterinnen und Vermietern nicht beachtet, andererseits nutzen nur wenige Mieterinnen und Mieter ihr Recht, die überhöhte Miete zu rügen.

Der Befund der Studie kann nur auf den ersten Blick überraschen, denn eine Eigenheit der Mietpreisbremse ist es, dass diese keine Sanktionen für Verstöße vorsieht. Sollte die Mieterin oder der Mieter einer überkauften Wohnung erfolgreich die Mietpreisbremse ziehen, so bedeutet dies lediglich, dass die Vermieterin oder der Vermieter die zu viel eingezogene Miete zurückerstatten muss. Eine weitere Sanktion ist mit einem Verstoß nicht verbunden. So haben Vermieterinnen / Vermieter keinen direkten ökonomischen Anreiz, sich an die Mietpreisbremse zu halten. Wer sich an die Mietpreisbremse hält, stellt sich finanziell so schlecht, wie jemand, dessen Mieterin oder Mieter erfolgreich gegen die aufgerufene Miete vorgegangen ist.

Gleichzeitig gibt es auf Seiten der Mieterinnen und Mieter vielfach wenig Kenntnis dazu, ob bei der eigenen Wohnung die Mietpreisbremse gelten könnte. Hinzu kommt die berechtigte Sorge, dass sich das Verhältnis zur Vermieterin / zum Vermieter nach dem Rügen der Miete deutlich verschlechtert.

Feststellungen des Antrags

Den Feststellungen des Antrags ist grundsätzlich zuzustimmen, sind sie doch schlichtweg faktisch zutreffend. Wohnen ist selbstverständlich ein existentielles Grundbedürfnis. Mit einer Eigentümerquote von nur 43,7 Prozent ist Nordrhein-Westfalen ein Bundesland mit hohem Mieteranteil¹.

Auch den drei weiteren Feststellungen ist zuzustimmen. In angespannten Wohnungsmärkten, wie es sie in zahlreichen Städten in NRW gibt, sind Mieterinnen und Mieter in der Tat in einer schwachen Position, etwa wenn es darum geht, bei sehr hohen Mietforderungen nachzuverhandeln. Auch dies trägt mutmaßlich dazu bei, dass Mieten oberhalb des Schwellenwertes der Mietpreisbremse häufig ungerügt bleiben. Gleichzeitig ist es auch zutreffend, dass die Mehrzahl der privaten Vermieterinnen und Vermieter verantwortungsvoll agiert. Insbesondere im Bestand reizen viele Vermieterinnen und Vermieter ihre Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen nicht vollends aus.

Bei Neuvermietungen ist es gleichzeitig aber auch nicht so, dass lediglich Wohnungsunternehmen durch übermäßig hohe Mietforderungen auffallen würden. Dies ist vielfach auch bei privaten Vermieterinnen und Vermietern der Fall und geschieht häufig ohne böse Absicht. Die Erfahrungen der Stadtverwaltung Freiburg, die den Wohnungsmarkt seit Anfang 2022 aktiv auf Mietinsetate oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung beobachtet², zeigen dies. Viele private Vermieterinnen und Vermieter orientieren sich am Niveau der Mietpreise auf Online-Portalen und inserieren dadurch aus Unkenntnis zu Mieten, die mit Mietpreisbremse und / oder den Grenzen der Mietpreisüberhöhung nicht vereinbar sind.

Ferner ist es naturgemäß auch korrekt, dass der Anstieg der Mieten (insbesondere nach einem Wohnungswechsel / bei einer Neuvermietung) in hohem Maße zur individuellen Inflation beiträgt.

¹ Quelle: Destatis Mikrozensus-Zusatzerhebung. Anteil bezieht sich auf das Jahr 2018.

² Vgl. auch S. 8 dieser Stellungnahme.

Vorschläge des Antrags

Mietenmonitor analysiert den Wohnungsmarkt mit Hinblick auf die Höhe der Angebotsmieten bei online inserierten Wohnungen sowie die Einhaltung mietrechtlicher Aspekte. Im Folgenden wird daher auf die Punkte des Antrages eingegangen, bei denen ein Anknüpfungspunkt zu diesen Analysen besteht.

Die Mieterschutzvorschriften verschärfen

Im Antrag der SPD wird die Landesregierung dazu aufgefordert, „die Mieterschutzvorschriften materiellrechtlich zu verschärfen“.

Die von Mietenmonitor erstellte Studie zum Wohnungsmarkt in Düsseldorf zeigt auch auf, dass selbst Mietforderungen oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers vielfach vorkommen.

Um den Mieterschutz zu verbessern, könnten daher auch die rechtlichen Regelungen zur Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG und zum Mietwucher gemäß § 291 StGB einen Ansatzpunkt darstellen. Diese Regelungen sind zwar Bundesrecht, die Landesregierung kann sich jedoch dafür einsetzen, dass der Gesetzgeber auf Bundesebene aktiv wird.

Von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher spricht man, wenn die Kaltmiete einer Wohnung drastisch über dem liegt, was für ähnliche Wohnungen üblicherweise verlangt wird. Ferner kommen die im Folgenden genannten Tatbestandsvoraussetzungen hinzu.

Liegt die geforderte Kaltmiete um mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so ist grundsätzlich die Grenze der Mietpreisüberhöhung überschritten. Dies kann eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die eine Geldbuße von bis zu 50.000 € nach sich ziehen kann. Dafür muss allerdings gelten, dass die überhöhte Miete auf der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen beruht.

Eine Kaltmiete, die um mehr als 50 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, übersteigt grundsätzlich die Grenze des Mietwuchers. Derart überteuerte Mieten können sogar strafrechtlich relevant sein und mit einer Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren geahndet werden. Zusätzlich zur Höhe der Miete setzt der Tatbestand des Mietwuchers jedoch immer eine Zwangslage, eine Unerfahrenheit oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters voraus, die der Vermieter ausbeutet.

Dass diese zusätzlichen Tatbestandsvoraussetzungen oftmals schwer nachweisbar sind, ist lange bekannt. Um hier größere Klarheit zu schaffen, hat der Bundesrat im Februar 2022 einen Gesetzentwurf an den Bundestag überstellt, der darauf abzielt, dass sich Mieterinnen und Mieter effektiver gegen Mieten oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung wehren können³. Dieser Entwurf sieht vor, dass bei § 5 WiStG der Nachweis für das Ausnutzen des geringen Angebotes entfallen soll. Neben der Höhe der Miete wäre dann bei einer Gesetzesänderung nur noch entscheidend, ob in der jeweiligen Stadt ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

³ Bundesrat: Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher, 11.02.2022, verfügbar unter: [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0801-0900/849-21\(B\).pdf?__blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0801-0900/849-21(B).pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Text des Gesetzentwurfes verfügbar unter: https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2019/0501-0600/527-19.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Dieser Gesetzentwurf ist seitens der Bundesregierung bisher weder abschlägig noch zustimmend beschieden worden. Die Bundesregierung ließ lediglich verlauten, die Meinungsbildung sei noch nicht abgeschlossen.

Die damalige schwarz-gelbe Landesregierung Nordrhein-Westfalens hatte sich diesem Gesetzentwurf des Bundesrates angeschlossen⁴. Bündnis 90 / Die Grünen forderten in ihrem Wahlprogramm zur Bundestagswahl, Mietwucher nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz müsse auch tatsächlich geahndet werden⁵.

Insofern könnte sich die Landesregierung wiederholt dafür aussprechen und einsetzen, dass der Gesetzentwurf des Bundesrates im Bundestag verabschiedet wird. Mieterinnen und Mieter wären dadurch effektiver vor Wuchermieten geschützt.

Den räumlichen Anwendungsbereich der Mietpreisbremse ausweiten

Im Antrag der SPD-Fraktion wird ferner gefordert, „den räumlichen Anwendungsbereich der Mieterschutzvorschriften auszuweiten“. Im Folgenden wird dies mit Hinblick auf den Geltungsbereich der Mietpreisbremse diskutiert.

Die Mietpreisbremse hat zwar – wie bereits diskutiert – Schwächen. Gleichwohl gibt sie Mieterinnen und Mietern zumindest grundsätzlich ein Instrument in die Hand, um gegen hohe Mieten vorzugehen. Derzeit gilt sie in Nordrhein-Westfalen in 18 Städten und Gemeinden.

Die Analysen von Mietenmonitor zeigen hierzu, dass auch in Städten, in denen die Mietpreisbremse derzeit nicht gilt, ein hohes Niveau der Angebotsmieten vorherrscht. Das gilt beispielsweise, aber nicht ausschließlich, für Aachen und die an Köln oder Düsseldorf angrenzten Städte und Gemeinden (vgl. die Abbildung auf der nachfolgenden Seite).

Ein weiteres Kriterium kann der Vergleich zwischen den ortsüblichen Vergleichsmieten und den Angebotsmieten darstellen. Liegen die aufgerufenen Angebotsmieten deutlich über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten, so ist dies ein Indikator für einen deutlichen Anstieg des Niveaus der Mietpreise. Auch hier deuten die Erkenntnisse von Mietenmonitor daraufhin, dass in Städten, in denen die Mietpreisbremse derzeit nicht gilt, angespannte Wohnungsmärkte vorliegen.

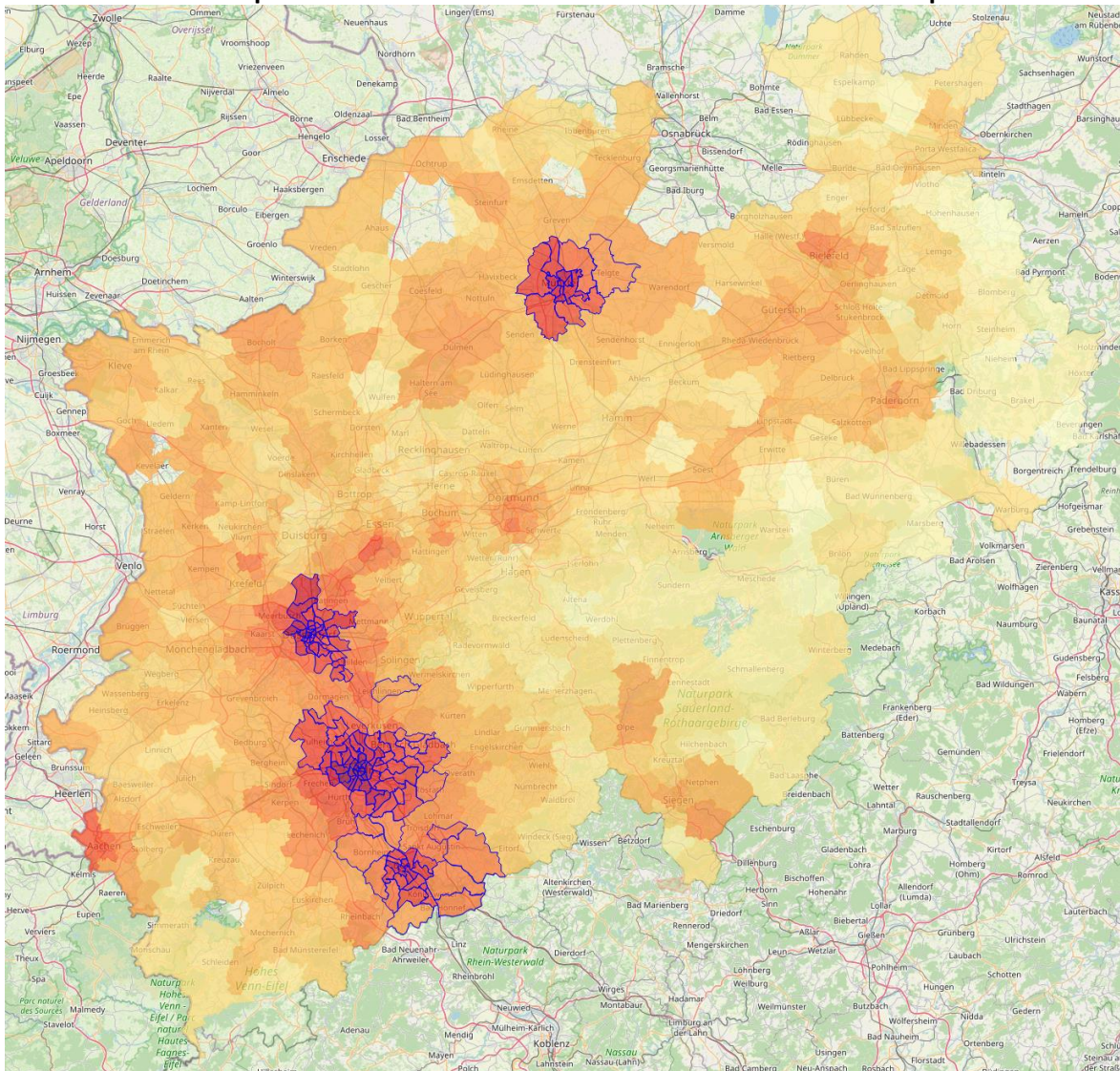
Das kürzlich erschiene Gutachten der RegioKontext GmbH zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass in deutlich mehr Kommunen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt als in der aktuellen Gebietskulisse der Mietpreisbremse ausgewiesen.

Naturgemäß wäre eine tiefergehende Analyse vonnöten, doch es gibt einige Indizien dafür, dass es sinnvoll wäre, den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auszuweiten.

⁴ 1016. Sitzung des Bundesrates: Abstimmverhalten des Landes NRW, verfügbar unter: <https://www.mbei.nrw/de/1016-sitzung-des-bundesrates-abstimmverhalten-des-landes-nrw>

⁵ Bündnis 90 / Die Grünen, Bundestagswahlprogramm 2021, S. 132

Median der Kaltmiete pro m² nach PLZ-Bereichen in Gebieten mit und ohne Mietpreisbremse



Anmerkungen: Median der Kaltmiete pro m² der Angebotsmieten in Online-Inseraten. Dunkelrote Bereiche zeigen hohe Mieten an. Gelbe Bereiche günstigere Mieten. Blau umrandet sind die Bereiche, in denen die Mietpreisbremse derzeit (Februar 2023) gilt. Basierend auf einer Kurzabfrage der Mietenmonitor-Datenbank. Quelle: Mietenmonitor

Kontrolle im Bereich der Wohnungsaufsicht und der Mietmarktkontrolle durch Kommunen

In ihrem Antrag fordert die SPD-Fraktion die Landesregierung ferner dazu auf, „die nordrhein-westfälischen Kommunen in die Lage zu versetzen, eine effektive Kontrolle im Bereich der Wohnungsaufsicht und der Mietmarktkontrolle zu gewährleisten“.

Wie ein solches Vorgehen aussehen kann, zeigt die Stadt Freiburg im Breisgau. Seit Anfang 2022 unterstützt Mietenmonitor die Freiburger Stadtverwaltung dabei, den Wohnungsmarkt auf überhöhte Mieten zu beobachten und aktiv gegen Mietwucher vorzugehen. Mietenmonitor prüft dazu online verfügbare Immobilienanzeigen und liefert Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher an die Stadt. Die Stadtverwaltung schreibt die Anbieterinnen oder Anbieter dieser Inserate an, weist auf den Verdacht hin und kündigt an, auch die späteren Mieterinnen und Mieter zu informieren.

Dieses Vorgehen wird von der Stadtverwaltung als Erfolg bewertet. Laut des zuständigen Referats für bezahlbares Wohnen konnten so in mehr als 100 Fällen überteuerte Mieten schon im Vorfeld verhindert werden⁶, d.h. bevor ein Mietvertrag mit einer überhöhten Miete abgeschlossen wurde. Die Erfahrungen Freiburgs bestätigen zudem, dass vielen Vermieterinnen und Vermietern unklar ist, wie hoch die Miete bei Beachtung der rechtlichen Regeln sein darf und sie erst durch den Hinweis der Stadt auf den Mietspiegel aufmerksam gemacht wurden. Begründet ist das auch durch die bisher geringe Praxisrelevanz der Wuchergrenzen. Laut der Freiburger Stadtverwaltung klären Maklerbüros ihre Klienten inzwischen darüber auf, dass die Stadt den Wohnungsmarkt im Blick habe und bei überhöhten Mieten aktiv werden könne. So hat das Vorgehen auch einen präventiven Charakter. Die rechtlichen Regelungen bezüglich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher können dadurch wieder mehr Praxisrelevanz erhalten. In Freiburg stieß das Vorgehen ferner auf breite Zustimmung. Auch der Eigentümerverein Haus & Grund Freiburg sprach sich dafür aus, da ein gutes und langfristiges Mietverhältnis mit überhöhten Mieten nicht vereinbar sei.

Die Erfahrungen der Stadt Freiburg zeigen somit, dass eine aktivere Wohnungsaufsicht und Mietmarktkontrolle durch Städte oder Kommunen durchaus ein geeignetes Mittel darstellen können, um Mieterinnen und Mieter vor drastisch überhöhten Mieten zu schützen.

Vielen herzlichen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Martin Peters

Geschäftsführer Mietenmonitor UG

⁶ Vgl. Badische Zeitung, 18.01.2023, <https://www.badische-zeitung.de/digitale-jagd-auf-wuchermieten--237755811.html>

Mieten Monitor

Das Analyseunternehmen Mietenmonitor erfasst bundesweit Online-Wohnungsinserate und ermittelt für diese in derzeit etwa 60 Städten die ortsübliche Vergleichsmiete. So lässt sich bewerten, ob bei Neuvermietungen die Grenzen der Mietpreisbremse, der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers beachtet werden.

Mietenmonitor UG (haftungsbeschränkt)
Hohenzollernstraße 1
79106 Freiburg im Breisgau

www.mietenmonitor.de

Mietenmonitor wird unterstützt durch

