

Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker
und
Herr Ausschussvorsitzender
Herr Pütz

Rathaus, Spanischer Bau
50667 Köln
Postanschrift:
Postfach 103564 · 50475 Köln
Tel: 0221/221-27840 · Fax: 0221/221-27841
E-mail: DieLinke@stadt-koeln.de
Fraktionsvorstand

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 18.04.2024

AN/0625/2024

Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Unterausschuss Wohnen	02.09.2024

Bekämpfung von Mietwucher und Mietpreisüberhöhung

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Reker,

sehr geehrte Herr Pütz,

die Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Köln bittet darum, folgenden Anfrage auf die Tagesordnung des nächsten Unterausschusses Wohnen zu setzen:

Der Kölner Wohnungsmarkt ist stark angespannt: Die Stadtverwaltung teilte jüngst mit, dass sich die mittlere Bruttokaltmiete allein seit 2016 um 24,9 % auf 13,65 Euro / m² verteuert hat. Im Durchschnitt müssen die Kölner Haushalte 32,5 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete ausgeben.

Dieser Dynamik der Mietpreisentwicklung muss dringend durch die Anpassung und Schärfung der gesetzlichen Grundlagen gegen Mietpreisüberhöhung entgegengewirkt werden.

Die Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt begrüßt daher ausdrücklich den vorliegenden Gesetzesentwurf des Bundesrates zur besseren Bekämpfung von Mietwucher.¹

Der Bundesrat beschreibt das Problem:

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere in Ballungszentren werden von einem kleinen Teil der Vermieter unangemessen hohe Mieten verlangt. Die Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch über die Miethöhe bei Mietbeginn und über Mieterhöhungen sind in der Praxis teilweise nicht ausreichend, um Mieter effektiv vor wucherischen Mieten zu schützen.

Als Lösung legt er den Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher vor:

1

¹ <https://dserver.bundestag.de/btd/20/012/2001239.pdf>

§ 5 WiStrG 1954 soll angepasst und verschärft werden, um einen erweiterten Anwendungsbereich für die Norm zu schaffen. Auf das Erfordernis der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen soll verzichtet und stattdessen bei der Frage der Unangemessenheit auf ein objektives Kriterium, nämlich das Vorliegen eines geringen Angebots, abgestellt werden. Hierdurch werden die bestehenden Beweisprobleme erheblich entschärft. Darüber hinaus soll der Bußgeldrahmen auf 100 00 Euro erhöht werden.

In ihren Stellungnahmen begrüßen der Deutsche Mieterbund und die Stadt Frankfurt diesen Entwurf. Der Deutsche Mieterbund fordert die Bundesregierung auf, diesen noch in dieser Legislaturperiode umzusetzen. Die Stadt Frankfurt führt aus:

Mit Blick auf Wohnungs- und Mietpolitik braucht es daher neben den bestehenden zivilrechtlichen Mietgesetzen (Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, beschränkte Modernisierungsmieterhöhung usw.) zusätzliche Regelungen, die einen Rahmen für fairen Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt für Mietende und auch Vermietende setzen. Hierzu zählt ein rechtssicherer und praxistauglicher Mietpreisüberhöhungsparagraf.

Die Stadtverwaltung informierte jüngst über ihre Bestrebungen zur Mietpreiskontrolle: Im Jahr 2021 wurden insgesamt 6 Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhungen aufgegriffen und 4 Verfahren abgeschlossen.

Fragen:

1. Wie hat sich das Urteil des Bundesgerichtshofs von 2004 auf die Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen in Köln ausgewirkt?
2. Wie bewertet die Stadtverwaltung den Gesetzentwurf des Bundestages? Teilt die Stadtverwaltung die Einschätzungen des Deutschen Mieterbundes und der Stadt Frankfurt?
3. Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung selbst effektiver gegen Mietpreisüberhöhungen vorgehen zu können?

Der Kölner Mieterverein erwähnt in diesem Zusammenhang die Verzerrung der Mietpreise durch möblierten Wohnraum.

Frage:

4. Wie bewertet die Stadtverwaltung die Forderung, dass die Möblierungszuschläge bei möbliert vermietetem Wohnraum gesondert ausgewiesen werden sollte?

Gez. Michael Weisenstein
Fraktionsgeschäftsführer