



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Bezirksversammlung

<b>Kleine Anfrage nach § 24 BezVG</b> öffentlich <b>DIE LINKE-Fraktion</b> <b>Marco Hosemann, Dino Ramm, Wiebke Fuchs, Bjo/rn Knutzen</b>	Drucksachen-Nr.: <b>22-0329</b>
	Datum: 23.10.2024
	Aktenzeichen: 123.30-11

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum

## Bekämpfung von Mietwucher und überhöhten Mieten

Sachverhalt:

Im Bezirk Hamburg-Nord sind wie in der ganzen Stadt immer mehr Menschen von viel zu hohen Mieten betroffen. Laut dem wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Institut empirica sind die Mieten in Hamburg in den vergangenen acht Jahren um fast 40 Prozent gestiegen: mussten die Hamburger\*innen 2016 bei der Anmietung einer neuen Wohnung im Durchschnitt noch 10,49 Euro pro Quadratmeter zahlen, waren es Anfang 2024 bereits 14,46 Euro.

Grund für den starken Mietenanstieg sind auch Vermieter\*innen, die die Mietpreisbremse nicht einhalten. Das hat eine Erhebung des Mietervereins zu Hamburg vor Kurzem bewiesen. Der Mieterverein hat die Neuvertragsmieten von über 500 Haushalten auf Verstoß gegen die Mietpreisbremse geprüft. Mit dem Ergebnis, dass 54 Prozent davon mehr zahlen müssen als erlaubt und im Durchschnitt 376 Euro im Monat.

Wegen Unwissenheit über rechtliche Möglichkeiten und aus Angst ihre Wohnungen zu verlieren, gehen nur wenige Mieter\*innen dagegen vor und fordern eine Absenkung ihrer Miete oder Rückzahlungen. Das führt auch zu dem Problem, dass dann diese viel zu hohen Neuvertragsmieten in den Mietenspiegel einfließen und so die Mietpreisspirale in Hamburg immer weiter nach oben drehen.

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz können Mietpreisüberhöhungen, allgemein als Mietwucher bekannt, als Ordnungswidrigkeit verfolgt und geahndet werden. Eine Mietpreisüberhöhung liegt vor, wenn das geringe Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt wird und die Neuvertragsmiete die im Mietenspiegel geregelte ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent übersteigt.

Dieses Instrument wird aktuell in Frankfurt am Main erfolgreich angewendet. Das Amt für

Wohnungswesen bietet dort Mieter\*innen an, ihre Mieten auf Einhaltung der Mietpreisbremse zu prüfen und geht bei Verstößen gegen die Vermieter\*innen vor. Mit rund 1.400 verfolgten Fällen konnten allein im Zeitraum von 2020 bis 2022 Rückzahlungen von insgesamt 419.000 Euro erreicht werden.

Vorbemerkung:

*In § 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) sind zwei Tatbestandsmerkmale enthalten, die erfüllt sein müssen, um Mietpreisüberhöhungen als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können. Demnach muss die geforderte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 20% übersteigen und diese Mietpreisüberhöhung muss „das geringe Angebot an vergleichbaren Räumen“ in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden ausnutzen.*

*Während sich die Überhöhung um mind. 20% noch vergleichsweise einfach nachweisen lässt, wengleich auch hier bekanntermaßen Interpretationsspielräume bestehen und regelmäßig zu mietrechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mietparteien führen, ist die Beweisführung deutlich schwieriger, um die tatsächliche „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG) so rechtssicher nachzuweisen, dass ein Ordnungswidrigkeitenverfahren Aussicht auf Erfolg hat.*

*In der Praxis bedeutet dies immerhin, den Nachweis erbringen zu müssen, dass im konkreten Fall vom Eigentümer eine unter Betrachtung des gesamten Stadtgebiets der FHH in Bezug auf die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vorherrschende Wohnraummangellage wissentlich ausgenutzt wird, um den geforderten Mietpreis erzielen zu können.*

*Dieser Nachweis ist realistischweise kaum zu erbringen und folglich wurde von dieser Möglichkeit im Bezirk Hamburg-Nord in den vergangenen zehn Jahren bislang nur in einem Fall im Jahr 2019 - ergänzend zu einem wohnraumschutzrechtlichen Vorgehen gegen einen Grundeigentümer - Gebrauch gemacht. Auf Grundlage der Hinweise Dritter ist in dem Vorgang ein Bußgeldbescheid für sechs Wohnungen erlassen worden. Die reine Geldbuße betrug insgesamt 20.000,00 Euro. In den übrigen Kalenderjahren gab es diesbezüglich keine Vorgänge und folglich auch keine vorangegangenen Hinweise Dritter.*

*Die geringe Wirksamkeit und Anwendbarkeit des § 5 WiStG ist insoweit weniger der personellen Ausstattung in der Wohnraumschutzstelle des Bezirksamtes oder unzureichender Öffentlichkeitsarbeit als vielmehr dem Wortlaut des Gesetzes geschuldet, das an dieser Stelle zu unbestimmt ist, um auf dieser Grundlage rechtssicher handeln zu können.*

*Dies wurde auch anderenorts längst erkannt und führte bis zuletzt zu Reformbemühungen, die jedoch bislang zu keiner Gesetzesänderung geführt haben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang gleichwohl auf den Gesetzentwurf des Bundesrates betr. „Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher“ (Drucksache 20/1239 vom 30.03.2022). Darüber hinaus greift auch ein im Internet frei zugängliches Gutachten im Auftrag des Deutschen Mieterbundes betr. „Reformperspektiven für das Verbot der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch“ diese Diskussion auf und nimmt insoweit Stellung zu etwaig erforderlichen Gesetzesänderungen und insbesondere auch zum Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung einer Wohnraummangellage.*

*Dies vorausgeschickt, beantwortet das Bezirksamt die Anfrage wie folgt:*

**Vor diesem Hintergrund fragen wir die Bezirksamtsleitung:**

1. Mit wie vielen Stellen (Vollzeit-Äquivalenzstellen (VZÄ)) ist aktuell die Abteilung für Wohnraumschutz im Bezirksamt Hamburg-Nord besetzt?

*Die Wohnraumschutzstelle im Bezirksamt verfügt derzeit über fünf Vollzeitstellen zzgl. Leitungsanteile, die nach Maßgabe des HmbWoSchG für alle Belange des Wohnraumschutzes und der Wohnungspflege eingesetzt werden.*

2. Wie viele Stellen (VZÄ) davon verfolgen und bearbeiten aktuell Fälle gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz?

*Die Anwendung von § 5 WiStrG wird als integraler Teil des bezirklichen Vorgehens gegen Zweckentfremdung aufgefasst und ist insoweit nicht einzelnen Personen in der Wohnraumschutzstelle zugeordnet; im Übrigen siehe Vorbemerkung.*

3. Wurden in den letzten zehn Jahren in der Abteilung für Wohnraumschutz zusätzliche Stellen geschaffen? Bitte die VZÄ nach Kalenderjahren aufschlüsseln!

*Für die Umsetzung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes im Zusammenhang mit Mehrbedarfen wurde vom 01.12.2021 – 31.12.2022 eine 0,5 VZÄ in A9 (kw-Stelle) zusätzlich befristet ausgebracht.*

4. Wie viele Hinweise auf Verdacht von Mietwucher erhielt das Bezirksamt HamburgNord in den letzten zehn Jahren? Bitte nach Kalenderjahren aufschlüsseln!

*Siehe Vorbemerkung.*

5. Wie viele Verfahren wurden gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz in den letzten zehn Jahren eingeleitet? Bitte nach Kalenderjahren aufschlüsseln!

*Siehe Vorbemerkung.*

6. Wie viele dieser Verfahren führten zu welcher Ahndung (bitte auch etwaige Ordnungs- oder sonstige Strafen benennen und beziffern), wie viele wurden durch eine Verständigung beendet (bitte auch hier die entsprechenden Daten angeben), wie viele wurden warum eingestellt?

*Siehe Vorbemerkung.*

7. Wie bewirbt das Bezirksamt Hamburg-Nord das Vorgehen gegen Wuchermieten in der Öffentlichkeit?

8. Auf welchen Wegen können sich Betroffene von Wuchermieten an die Abteilung für Wohnraumschutz wenden?

*Interessierten stehen neben der Internetseite des Bezirksamtes (Gewerberecht, Marktwesen und Wohnraumschutz/Wohnungspflege – Hamburg-Nord) insbesondere die entsprechende Internetseite der Fachbehörde (Wohnraumschutz) zur Verfügung, die zudem auch Hinweise auf Erreichbarkeit und Sprechzeiten der Bezirksamter beinhaltet.*

9. Welche Möglichkeiten sieht das Bezirksamt Hamburg-Nord effektiver gegen Mietpreisüberhöhungen vorgehen zu können?

*Siehe Vorbemerkung; das Bezirksamt begrüßt im Übrigen jede Initiative durch den Gesetzgeber die darauf abzielt, die Wirksamkeit der rechtlichen Grundlagen zur Sicherung insbesondere günstigen Wohnraums zu erhöhen.*

Michael Werner-Boelz  
(Bezirksamtsleitung)

04.11.2024