



# Mietwucher-App als Weckruf: Warum das Gesetz nachziehen muss

Noch ist sie nur ein wichtiger Impuls – aber sie zeigt auf, warum etwas geändert werden muss, damit die Mieten nicht ins Unermessliche steigen

Immer mehr Mieterinnen und Mieter greifen zur App: Seit dem Start der „Mietwucher-App“ der Bundestagsfraktion der Linken haben bundesweit über 100.000 Menschen geprüft, ob ihre Miete überhöht ist. Allein in den bundesdeutschen Metropolen lagen zehntausende Meldungen vor, die teils Mietpreisaufschläge von 50 Prozent oder mehr dokumentieren.

Der digitale Schnellcheck kommt offenbar zur richtigen Zeit – angesichts steigender Mieten, wachsender Wohnungsnot und eines allgemeinen Gefühls, dass viele Mieten nicht nur ungerecht, sondern schlicht illegal hoch sind. Doch so hilfreich und aufmerksamkeitsstark die App auch ist: Ein Allheilmittel ist sie nicht. Und das liegt vor allem an der unzureichenden Gesetzeslage.

## App zeigt Symptome – aber heilt die Ursache nicht

Die Mietwucher-App ist einfach bedienbar, sie basiert auf offiziellen Mietspiegeldaten und gibt Rückmeldung, ob die eigene Miete deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt – also über 20 oder sogar 50 Prozent darüber. Die App bietet außerdem eine direkte Möglichkeit, auffällige Fälle an die zuständigen Behörden zu melden.

Das Problem dabei: Weder eine überhöhte Miete noch eine Meldung per App rei-

chen aus, um gegen Vermieter juristisch vorzugehen. Denn sowohl § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) als auch § 291 StGB (Mietwucher) ver-



Foto: Mieterverein Köln

langen zusätzliche Voraussetzungen, die in der Praxis kaum nachzuweisen sind. Für § 5 WiStG etwa muss nachgewiesen werden, dass der Vermieter eine „Knappheit an Wohnraum ausgenutzt“ hat – eine juristisch schwer greifbare Kategorie. Die „Ausnutzung eines geringen Angebots“ liegt für Köln nur vor, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete ursächlich war. Mieter müssen im Verfahren darlegen und ggf. beweisen, welche Anstrengungen sie bei der Wohnungssuche unternommen haben und weshalb sie auf den Abschluss dieses Mietvertrages angewiesen waren.

Für § 291 StGB braucht es sogar den Beweis, dass eine Zwangslage, Unerfahrenheit

oder eine ähnliche persönliche Notlage ausgenutzt wurde – plus die vorsätzliche Ausnutzung durch den Vermieter.

Die Folge: In der Realität verlaufen viele Meldungen ins Leere. Nicht, weil die Miete nicht tatsächlich zu hoch wäre – sondern weil die rechtlichen Hürden schlicht zu hoch sind. Die App zeigt Symptome, aber sie kann das strukturelle Problem nicht heilen.

## Warum § 5 WiStG endlich reformiert werden muss

Gerade § 5 WiStG wird seit Jahren als zahnlos kritisiert. Dabei wäre dieser Paragraph – richtig formuliert – ein geeignetes Instrument, um gegen systematische Mietpreisüberhöhung vorzugehen. Die Mietwucher-App zeigt, wie groß das Ausmaß sein kann: In Köln meldeten Nutzerinnen und Nutzer innerhalb weniger Wochen über 200 auffällige Fälle, vie-

le davon mit Mietaufschlägen von über 50 Prozent. In Frankfurt am Main, einer der wenigen Städte mit aktiver Behördenpraxis in diesem Bereich, werden jährlich hunderte Fälle bearbeitet – mit Bußgeldern und Mietsenkungen. Es geht also, wenn politischer Wille und gesetzliche Voraussetzungen vorhanden sind.

Deshalb fordern nicht nur Mietervereine, sondern auch zunehmend Fachleute aus der Verwaltung: § 5 WiStG braucht eine klare Definition dessen, was als Knappheit gilt, und einen niedrigschwelligen Nachweismechanismus. So wie es heute ist, bleiben selbst krasse Überhöhungen oft folgenlos.

## Fazit

Die Mietwucher-App leistet einen wertvollen Beitrag – sie schafft Aufmerksamkeit, mobilisiert Betroffene und liefert Daten. Doch ohne eine Reform des Wirtschaftsstrafgesetzes bleibt sie ein Warnsystem ohne ausreichend Eingriffsbefugnis. Mieten, die um mehr als 20 oder 50 Prozent über dem Mietspiegel liegen, sind keine Einzelfälle – sondern ein systemisches Problem. Genau dafür braucht es endlich ein systemtaugliches Gesetz, das es den Behörden ermöglicht, unkompliziert und effizient einzugreifen, um derart hohe Mieten nicht nur zu bekämpfen, sondern in Zukunft zu vermeiden. ■

# „Wir wollen wohnen!“ – Kölner Wohnkrise bleibt ungelöst

Aktionsbündnis forderte vor der Kommunalwahl mehr Engagement für bezahlbaren Wohnraum

Trotz aller Versprechen im Kommunalwahlkampf bleibt die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt angespannt. Vor der Wahl hatte das Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ eindringlich darauf hingewiesen, dass Wohnen ein Grundrecht sei – und keine Ware. Mit einem Aktionstag am 29. August machte das Bündnis, bestehend aus Mietervereinen, Gewerkschaften und Sozialverbänden, nochmals deutlich: Köln braucht eine soziale Kehrtwende in der Wohnungspolitik.

## Wer steht hinter dem Bündnis?

„Wir wollen wohnen!“ existiert bereits seit 2019 und ist in ganz Nordrhein-Westfalen aktiv. Es vereint landesweit Organisationen wie den Deutschen Mieterbund NRW, den DGB, Wohlfahrtsverbände wie Caritas, AWO, Diakonie, den VdK und weitere sozial engagierte Gruppen. Auch in Köln wird das Bündnis von zahlreichen lokalen Initiativen getragen – darunter der Mieterverein Köln, der DGB Köln-Bonn sowie SKM und SKF. In den vergangenen Jahren hat das Bündnis immer wieder durch landesweite Aktionen auf die wachsende Wohnungsnot aufmerksam gemacht und konkrete politische Veränderungen eingefordert.

## Alarmierende Zahlen – und kaum Fortschritte

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich im Laufe des Jahres weiter verschärft. Köln benötigt laut einer Studie des Analyseunternehmens Bulwiengesa bis 2040 rund 70.000 neue Wohnungen. 2024 wurden jedoch lediglich 1.819 Wohnungen fertiggestellt – der niedrigste Wert seit 1990.

Besonders dramatisch ist der Rückgang im sozialen Wohnungsbau: Der Bestand ist auf nur noch 37.000 Wohnungen geschrumpft – ein Minus von fast zwei Drittel innerhalb weniger Jahrzehnte. Allein 2025 verloren weitere 4.500 Woh-



Franz-Xaver Corneth (Vorsitzender Mieterverein Köln), Karina Dreja (SKM), Karlin Balzar (SKM), Mietrebell „Kalle Gerigk“, Judith Gövert (DGB Köln) (v.l.)

nungen ihre Sozialbindung, was bedeutet: Viele Mieter sind dem freien Markt zunehmend schutzlos ausgeliefert.

Der Leerstand liegt bei nur 0,9 Prozent, während gleichzeitig über 5.300 Wohnungen als Ferienunterkünfte registriert sind. Noch immer sind über 10.000 genehmigte Wohnungen nicht gebaut – ein massiver Bauüberhang, der auf fehlende Umsetzung und mangelnden politischen Druck hinweist.

## Steigende Mieten – sinkende Chancen

Gleichzeitig sind die Mieten in den vergangenen vier Jahren um 21 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Kaltmiete bei Neuverträgen liegt bei 14,99 Euro/m<sup>2</sup>. Damit wird es für viele Menschen in

Köln – insbesondere Familien, Alleinerziehende, Rentner und Studierende – nahezu unmöglich, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wer eine günstige Wohnung hat, kann sich den Umzug in eine passende Wohnung oft nicht leisten – sei es wegen Familienzuwachs oder altersbedingter Wohnraumanpassung.

Auch Zwangsräumungen blieben im Jahr 2024 ein alarmierendes Signal: 555 Wohnungen wurden geräumt – hinter jeder Zahl steht ein menschliches Schicksal. Judith Gövert, Geschäftsführerin der DGB-Region Köln-Bonn, brachte es im Rahmen des Aktionstages auf den Punkt: „Erkämpfte Lohnsteigerungen gehen für Miete drauf, erkämpfte Arbeitszeitverkürzungen müssen die Menschen in überfüllten Zügen verbringen, weil arbeitsnaher, bedarfsge rechter Wohnraum nicht vorhanden oder bezahlbar ist.“

## Forderungen an die neue Stadtspitze

Das Aktionsbündnis hatte im Vorfeld der Wahl konkrete Maßnahmen gefordert, um gegenzusteuern:

- Mehr sozial geförderter Wohnungsbau – verbindlich und zeitnah.
- Ausweitung und konsequente Anwendung von Milieuschutzsätzen.



Hans Jörg Depel (Mieterverein Köln), Judith Gövert und Dr. Witich Roßmann (beide DGB Köln) (v.l.)

- Strengere Regulierung von Kurzzeitvermietungen.
- Abbau von Bauüberhängen durch Bauverpflichtungen.
- Ein kommunales Schutzprogramm gegen Verdrängung.

Im Vergleich mit anderen Städten zeigt sich: Während Köln bislang nur drei Milieuschutzsatzungen eingerichtet hat, sind es in München 36 – ein deutlicher Rückstand. Hans Jörg Depel, Geschäftsführer des Mietervereins Köln, warnt:



„Zu wenig freie Wohnungen, zu teure Wohnungen, zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen. Das ist Köln im Jahr 2025. So verliert die Stadt ihren sozialen Zusammenhalt.“ Auch Karina Dreja

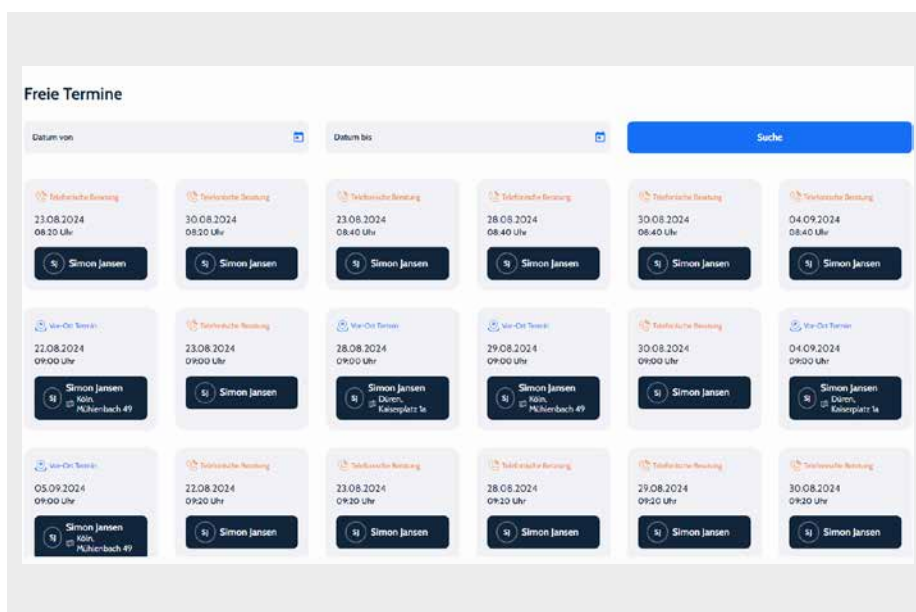
vom SKM Köln mahnt: „Köln braucht jetzt Entscheidungen für den Wohnungsmarkt, um den sozialen Frieden und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu sichern.“

Die neue Stadtspitze ist nun gefordert, ihren Worten Taten folgen zu lassen – und die Weichen für eine soziale, bezahlbare und solidarische Stadtentwicklung zu stellen. Denn wie das Bündnis betont: Wohnen darf kein Luxus sein. Köln braucht Wohnraum – für alle. ■

## Beratungstermine nun auch über unser Onlineportal möglich

Wir wissen, manchmal ist es schwierig, telefonisch einen Termin beim Mieterverein Köln zu vereinbaren, da die Leitungen leider oft überlastet sind. Um es unseren Mitgliedern zu erleichtern, bieten wir diesen nun an, einen Termin bei ihrer Rechtsberaterin/ihrem Rechtsberater über unser Onlineportal zu vereinbaren.

Es ist ganz einfach: Sie finden einen Button auf unserer Homepage unter „Mitgliederbereich“, den Sie dann anklicken. Bitte halten Sie jedoch Ihre Mitgliedsnummer bereit, da diese für die Buchung erforderlich ist. Weiter haben Sie natürlich die Möglichkeit, einen solchen Termin telefonisch zu vereinbaren. ■



## Unsere IT ist jetzt in der Microsoft Cloud – für noch besseren Schutz Ihrer Daten

Als einer der digital fortschrittlichsten DMB-Mietervereine legen wir großen Wert darauf, nicht nur rechtlich, sondern auch technisch auf dem neuesten Stand zu sein. Deshalb haben wir kürzlich unsere gesamte IT-Infrastruktur in die hochsichere Microsoft Cloud überführt.

### Was bedeutet das für Sie als Mitglied?

Vor allem eines: mehr Sicherheit. Der Schutz Ihrer sensiblen Daten hat für uns oberste Priorität. Die Microsoft Cloud bietet modernste Sicherheits-

standards, starke Verschlüsselung und umfassende Zugriffskontrollen. So stellen wir sicher, dass Ihre Anliegen bei uns nicht nur kompetent bearbeitet, sondern auch bestens geschützt werden.

### Flexibler, effizienter, zukunftssicher

Mit dem Wechsel schaffen wir die Grundlage für eine moderne und flexible Arbeitsweise. Das bedeutet: schnellere Bearbeitung, verbesserte interne Abläufe und eine IT, die mit Ihren Bedürfnissen wächst.



### Ein Schritt in die Zukunft – für Sie

Wir investieren in Technik, um unseren Service für Sie stetig zu verbessern. Die Umstellung auf die Microsoft Cloud ist ein wichtiger Meilenstein auf diesem Weg. ■

# WhatsApp statt Unterschrift – wenn Mietverträge per Handy verlängert werden

Ein Fall vor dem Amtsgericht Brühl wirft ein Schlaglicht darauf, wie verbindlich Nachrichten in Messengerdiensten wie WhatsApp sein können – auch im Mietrecht. Die zentrale Frage: Reicht eine informelle Nachricht aus, um einen befristeten Mietvertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis zu überführen?

Im August 2023 hatte eine Vermieterin ihre Wohnung in Hürth an eine Mieterin vermietet. Im Vertrag war eine Befristung bis zum 15. August 2024 festgelegt – mit dem Hinweis, dass die Vermieterin die Wohnung nach ihrer Eheschließung selbst nutzen wolle. Doch es kam anders: Die Hochzeit fand nicht statt. In den Monaten vor Ablauf der Mietfrist gab es wiederholt Kontakt zwischen beiden Parteien – vor allem über WhatsApp.

Dabei schrieb die Vermieterin am 27. April 2024: „Ich würde den Mietvertrag verlängern.“ Am Tag darauf folgte eine weitere Nachricht: „Wenn ich Ihnen sage, dass Sie bleiben können, dann können Sie mir das auch glauben.“ Ein Treffen am 24. Juli 2024 in der Wohnung führte zwar zu einem Gespräch, aber nicht zu einer formellen Vertragsunterzeichnung. Trotzdem zog die Mieterin nicht aus – und nahm sogar vom Mietvertrag für eine Wohnung in Leverkusen Abstand, der ihr schon unterschriftsreif vorgelegen hatte.

Die Vermieterin sah sich dennoch im Recht. Ihrer Auffassung nach war die ursprüngliche Befristung gültig geblieben, da es keinen neuen schriftlichen Vertrag gebe. Die WhatsApp-Nachrichten seien eher als lose Absichtsbekundungen zu verstehen gewesen – und der geplante neue Mietvertrag sollte ihrer



Meinung nach konstitutiv, also rechtlich bindend, nur in schriftlicher Form gelten. Anders sah es der Mieterverein Köln, der die Mieterin vorprozessual vertrat. Seiner Auffassung nach war durch die Kommunikation bereits eine unbefristete Verlängerung des Mietvertrags zustande gekommen.

## **Amtsgericht Brühl urteilt klar: Vertrag auch per WhatsApp möglich**

Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin ab. Begründung: Zwischen den Parteien sei durch die WhatsApp-Kommunikation ein un-

befristetes Mietverhältnis zustande gekommen. Es bestehe weiter und gebe der Mieterin das Recht, die Wohnung zu behalten.

Das Gericht stellte klar, dass für den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses keine Schriftform nötig sei – auch Textform, wie sie in digitalen Nachrichten gegeben ist, könne ausreichen, wenn zwei übereinstimmende Willenserklärungen vorlägen.

Dabei sei entscheidend, wie ein objektiver Dritter das Verhalten der Beteiligten bewerte: Ein Vermieter, der mehrfach schriftlich erklärt, dass der Vertrag verlängert werde

und der Mieterin glaubhaft versichere, dass sie bleiben dürfe, äußere eine rechtlich bindende Absicht.

Zudem wurde die Reaktion der Mieterin – insbesondere das Absagen einer anderen bereits zugesagten Wohnung – als klares Zeichen dafür gewertet, dass sie die Aussagen der Vermieterin tatsächlich als verbindlich verstanden hat. Auch der Umstand, dass später noch über einen neuen schriftlichen Vertrag gesprochen wurde, änderte laut Gericht nichts an der Wirksamkeit des bereits geschlossenen Mietvertrags: Eine nachträgliche Vereinbarung, wonach erst ein unterschriebener Vertrag gelten solle, sei unwirksam.

Das Urteil zeigt exemplarisch, wie rechtlich bedeutsam digitale Kommunikation sein kann – und dass auch vermeintlich beiläufige Aussagen in Messengern rechtlich verbindlich sein können. Wer also per WhatsApp Zusage trifft, sollte sich der Tragweite bewusst sein – vor allem bei Mietverhältnissen, bei denen es um viel mehr geht als nur ein paar Nachrichten auf dem Smartphone. Denn: Auch ohne Unterschrift kann ein Vertrag entstehen – wenn beide Seiten es so wollen oder eben so verstanden haben. Hier ergab sich dies aus dem Kontext der Korrespondenz und dem ursprünglichen Mietvertrag. ■