

Datum: 06.04.2023
Telefon: 0 233-24637
Telefax: 0 233-26683
Frau
plan.ha1-22@muenchen.de

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 30.03.2023

Antrag 20-26 / A 03762: Mietspiegel für möblierte Wohnungen

Das Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München zeigt, dass der Markt für möblierte Wohnungen in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen hat. Im Jahr 2021 wurden insgesamt rund 45 Prozent aller inserierten Mietwohnungen mit Möblierung angeboten. 85 Prozent der möblierten Wohnungen waren Bestandswohnungen, 15 Prozent entfielen auf das Neubausegment.

Möblierte Neubauwohnungen kosteten im Jahr 2021 durchschnittlich 27,19 Euro pro Quadratmeter und waren damit rund ein Viertel teurer als unmöblierte Neubauwohnungen. Die durchschnittlich verlangte Wiedervermietungsmiete für möblierte Wohnungen lag mit 26,01 Euro pro Quadratmeter rund 30 Prozent über der Miete für unmöblierte Bestandswohnungen.

Für möblierte Wohnungen gelten grundsätzlich, ebenso wie für unmöblierte Wohnungen, der Mietspiegel und die Mietpreisbremse. Da es in München für möblierte Wohnungen keinen eigenen Mietspiegel gibt, dürfen Vermieter*innen einen Möblierungszuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufschlagen. Wie genau dieser Möblierungszuschlag berechnet wird, ist jedoch nicht verbindlich gesetzlich geregelt. Die Berechnung des Zuschlags muss nicht offengelegt werden und ist somit für Mieter*innen schwer nachvollziehbar.

Wie die Ausstattung einer möblierten Wohnung beschaffen sein muss, damit die Wohnung als „möbliert“ vermietet werden darf, ist gesetzlich nicht abschließend definiert. Die Möblierung einer Wohnung kann daher sehr unterschiedlich ausfallen.

Für die Aufnahme möblierter Wohnungen in den Mietspiegel hätte dies zur Folge, dass für jeden möglichen Möblierungsgegenstand der Wohnung gesonderte Zuschläge definiert werden müssten, was in der Praxis nur schwer möglich erscheint.

Eine Aufnahme möblierter Wohnungen in den Münchner Mietspiegel macht auch nur Sinn, wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Deutschland entsprechend geändert werden würden.

PLAN I-22 befürwortet die Intention des Antrags zwar grundsätzlich, hält aber die Aufnahme möblierter Wohnungen in den Mietspiegel aus den oben genannten Gründen für schwierig.

Geeigneter erscheint uns eine Verpflichtung wie in Österreich, die Möblierung im Mietvertrag gesondert und nachvollziehbar auszuweisen (siehe z. B.

<https://www.mietrechtsinfo.at/mietvertraege/mietvertrag-fuer-moeblierte-wohnungen/>).
Hierfür wäre der Gesetzgeber in der Pflicht.

gez.