

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0127/2022/IV

Datum:
17.06.2022

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

"Freiburger Modell" gegen Mietwucher

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	28.06.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt den Inhalt der Vorlage und die Vorstellung durch die Sachverständige Frau Sabine Recker, oder Stellvertretung, aus dem Referat für bezahlbares Wohnen der Stadt Freiburg zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

In Heidelberg gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, um Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher vorzubeugen.

Das „Freiburger Modell“ zum Umgang mit Mietwucher ist als Teil einer Kampagne in das Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ eingebettet. Die Sachverständige Frau Sabine Recker aus dem Referat für bezahlbares Wohnen der Stadt Freiburg stellt dieses Gesamtkonzept vor und steht für Rückfragen zur Verfügung.

Begründung:

Um Mietpreisüberhöhung und Mietwucher vorzubeugen, gibt es in Heidelberg einen qualifizierten Mietspiegel. Bei jeder Neuvermietung und jedem Mieterhöhungsverlangen gilt dieser mit der ortsüblichen Vergleichsmiete als Referenz. Der Stadtverwaltung liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich die Mieten auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt systematisch deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß des qualifizierten Mietspiegels befinden. Ein zusätzliches Monitoring von Wohnungsinseraten würde in Heidelberg lediglich einen Bruchteil aller Neuvermietungen abbilden.

In der Sitzung wird das „Freiburger Modell“ zum Umgang mit Mietwucher durch die Sachverständige Frau Sabine Recker aus dem Referat für bezahlbares Wohnen der Stadt Freiburg vorgestellt (siehe Präsentation in der Anlage 01). Das Vorgehen in Freiburg ist Teil einer Kampagne im Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“.

Seit Anfang 2022 besteht in Freiburg eine Zusammenarbeit mit der Firma Mietenmonitor UG, um Wohnungsinserate anhand des dort gültigen Mietspiegels zu überwachen. Der Verdacht auf eine Mietpreisüberhöhung ist dann gegeben, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt (§ 5 WiStrG). Für den Verdacht auf Mietwucher muss die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 50 Prozent überschreiten (§ 291 StGB). Verdachtsfälle werden zur Stellungnahme aufgefordert. Sofern Mietwucher festgestellt und keine Abhilfe geschaffen wird, werden bekannt gewordene Fälle der Staatsanwaltschaft übergeben.

Eine Voranfrage bei der Firma Mietenmonitor ergab, dass mit reinen Projektkosten von circa 10.000 bis 20.000 Euro jährlich zu rechnen sei. Zusätzlich wären derzeit noch nicht bezifferbare Personalkosten für die Datenanalyse sowie für die Bearbeitung der Ordnungswidrigkeiten in der Stadtverwaltung zu berücksichtigen, da ein solches Projekt bei der Stadt Heidelberg bisher nicht abgedeckt ist.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
W02	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung: Ein Monitoring von Wohnungsinseraten und die Nachverfolgung von Verdachtsfällen auf Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher kann zur Sicherung von preiswertem Wohnraum beitragen. Ziel/e:
QU1	-	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Der zu erwartende Nutzen eines Monitorings von Wohnungsinseraten muss im Verhältnis zu den anfallenden Kosten stehen. Ziel/e:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
in Vertretung
Wolfgang Erichson

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation des Freiburger Gesamtkonzepts „Bezahlbar Wohnen 2030“ (Nur digital verfügbar)