

Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 14.03.2022

Anfrage Nr.: 0030/2022/FZ
Anfrage von: Stadträtin Mirow
Anfragedatum: 18.01.2022

Betreff:

Maßnahmen gegen Mietwucher

Schriftliche Frage:

1. Heidelbergs Mietwohnungsmarkt ist sehr angespannt. Bei Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz und Mietwucher hat die Stadt einen Handlungsspielraum. Die gesetzliche Mietpreisbremse greift bereits ab 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei einer Überschreitung um mindestens 50 Prozent kann Mietwucher festgestellt werden. Inwieweit wird Mietwucher von der Stadt als Problem wahrgenommen und gibt es seitens der Stadt Instrumente, dieses Phänomen zu beobachten und ihm gegebenenfalls zu begegnen?

2. Die Stadt Freiburg hat, neben anderen Maßnahmen, das Vorgehen gegen Mietwucher beschlossen, um die Bezahlbarkeit von Wohnungen im Bestand zu sichern. Welche Instrumente kommen für die Stadt Heidelberg in Frage, um aktiv Mietwucher zu begegnen?

3. Die Freiburger Stadtverwaltung kooperiert seit dem 01.01.22 mit der Firma "Mietenmonitor UG". Die Mietenmonitor UG evaluiert anhand ausschließlich öffentlich zugänglicher Daten auf den großen Immobilienportalen, in welchen Gebieten und in welcher Anzahl bei den eingestellten Neuvertragsmietpreisen der Verdacht auf Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher besteht und dies deutschlandweit. Die Mietenmonitor UG stellt dann die Daten mit Verdacht auf Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher in Freiburg der Stadtverwaltung zur Verfügung. Käme eine solche Kooperation auch für Heidelberg in Frage und welcher Aufwand an Personalstellen und finanziellen Mitteln wären dafür nötig?

Antwort:

Die Stadtverwaltung Heidelberg nimmt das Thema Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher sehr ernst. Um Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher vorzubeugen, gibt es in Heidelberg einen qualifizierten Mietspiegel. Bei jeder Neuvermietung und jedem Mieterhöhungsverlangen gilt dieser mit der ortsüblichen Vergleichsmiete als Referenz. Öffentlichkeitswirksam wird regelmäßig – z.B. über das Stadtblatt – auf den Mietspiegel hingewiesen. Dass der Heidelberger Mietspiegel bei Neuvertragsmieten und Mieterhöhungsverlangen korrekt angewendet wird, zeigen die vielen telefonischen und schriftlichen Anfragen zur Anwendung des Heidelberger Mietspiegels. Aus dieser Vielzahl an Anfragen ist keine systematische Verzerrung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach oben zu erkennen.

Drucksache:

Anfrage Nr.: 0030/2022/FZ

00334900.doc

.

Durchschnittlich ziehen jedes Jahr 25.000 bis 27.000 Menschen von außerhalb Heidelbergs zu und innerhalb Heidelbergs um. Diese Daten sind keine „haushaltscharfen“ Bewegungsdaten, sondern bilden die Wanderungsbewegungen der Heidelberger Bevölkerung ab. Stark vereinfacht, kann bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße für Heidelberg von 1,9 angenommen werden, dass dies circa 13.000 bis 14.000 Umzügen von Haushalten entspricht. Davon ziehen circa 90 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen beziehungsweise angemietete Häuser um. Von diesen circa 11.600 bis 12.600 Neuvermietungen tauchten im Jahr 2021 knapp 2.100 in offiziellen Immobilienannoncen auf (Datenbasis: VALUE-Marktdatenbank; ehemals Empirica-Immobilienbank). Dieses Marktsegment, oft auch als Angebotsmiete bezeichnet – entspricht einem Anteil von 17,0 bis 18,5 Prozent am gesamten Neuvermietungs geschehen. Oft liegen diese Angebote am oberen Ende der ortsüblichen Vergleichsmiete inklusive eines 10-prozentigen Zuschlags für Neuvertragsmieten.

Aktuell liegen der Stadtverwaltung keine Erkenntnisse vor, dass auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt, die Wohnungen systematisch mit einer überhöhten Miete deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß des qualifizierten Mietspiegels liegen.

Eine Voranfrage bei der Firma Mietenmonitor ergab, dass mit reinen Projektkosten von circa 10.000 bis 20.000 € jährlich zu rechnen sei. Personaltechnisch wäre ein solches Projekt nicht abgedeckt.