

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 4 7 8 / 2 0 2 3 / B V

Datum:
22.12.2023

Federführung:
Dezernat I, Referat für Finanzen, Wohnen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:
Maßnahmen gegen überhöhte Wohnungsmieten

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	16.01.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	01.02.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der von der Verwaltung vorgeschlagenen Maßnahmen gegen überhöhte Wohnungsmieten.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• Personalbedarf ist noch nicht absehbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Auf Grund eines Arbeitsauftrags aus dem Gemeinderat, Drucksache 0127/2022/IV, sollte die Anwendung des „Freiburger Modells“ bezüglich der Maßnahmen gegen Mietpreisüberhöhung sowie Mietwucher für Heidelberg geprüft werden. Die Verwaltung schlägt vor, ein eigenes Maßnahmenpaket gegen überhöhte Wohnungsmieten umzusetzen.

Begründung:

Auf Grund eines Arbeitsauftrags aus dem Gemeinderat, Drucksache 0127/2022/IV, sollte die Verwaltung die Anwendung des „Freiburger Modells“ bezüglich der Maßnahmen gegen Mietpreisüberhöhung sowie Mietwucher für Heidelberg prüfen.

Das Freiburger Modell dient vorrangig dazu die Sensibilität der Wohnungsmarktakteure in Bezug auf die Angemessenheit der Wohnraummiete zu stärken und die Folgen einer Mietpreisüberhöhung oder gar eines strafrechtlich relevanten Falles von Mietwucher aufzuzeigen.

In Freiburg übermittelt ein beauftragter externer Dienstleister der Stadt Verdachtsfälle, die sich aus der Auswertung von Angeboten in Online-Portalen und Vermieter-homepages ergeben. Die Stadt kontaktiert im Anschluss mittels Serienbrief durchschnittlich wöchentlich 15 betroffene Vermieter. Für das externe Mietmonitoring entstehen bis zu 20.000 Euro jährliche Kosten. Die Zahl der Neuvermietungen pro Jahr liegt bei zirka 20.000. In Heidelberg gehen wir von zirka 11.600 bis 12.600 jährlichen Neuvermietungen aus. Davon werden zirka 2.200 über Online-Portale angeboten.

Da die „Schwarzen Schafe“ ihre Offerten eher weniger offen auf Online-Plattformen anbieten werden und auch angesichts der Erfahrungen aus Freiburg, erscheint der Aufwand unverhältnismäßig hoch. Von allen kontaktierten Vermietern reagiert lediglich ein Drittel auf die städtischen Briefe. Die Übrigen werden nicht nochmals zur Auskunft aufgefordert. Tatsächlich startet das Verfahren zu einem Zeitpunkt, zudem es noch keinen Vertrag gibt und somit auch noch kein Recht sverstoß vorliegen kann. Ob mit diesem Vorgehen tatsächlich eine nennenswerte Abschreckung gegen die wirklich „Schwarzen Schafe“ erzielt wird, bleibt fraglich, da man auch die These vertreten kann, dass die echten Übeltäter dadurch gewarnt werden und sich aus den Plattformen völlig zurückziehen.

In Freiburg bleiben die messbaren Erfolge jedenfalls aus. Während der 1 ½ Jahre die seit Einführung dieses Instrumentes vergangen sind, konnte lediglich **ein Strafverfahren** wegen des Verdachts auf Mietwucher eingeleitet werden. Wegen des hohen eigenen Ermittlungsaufwands wird in Freiburg sogar darauf verzichtet, Verdachtsfälle mit Mietpreisüberhöhung zu verfolgen. Auch die Mieterhaushalte halten sich sehr zurück. Die von der Verwaltung mühevoll recherchierten vermeintlich geschädigten Mieter, reagieren in der Regel nicht auf die Schreiben der Verwaltung. Möglicherweise wollen sie das gerade frisch eingegangene Mietverhältnis nicht gefährden. Die Verwaltung schreibt nur die Mieterhaushalte an, von denen sie sicher annimmt, dass diese in eine der ermittelten „Verdachts“-Mietwohnungen innerhalb von 3 Monaten eingezogen sind. Basis hierfür sind die Einwohnermeldedaten. Eine eindeutige Zuordnung zu einer bestimmten Wohnung ist jedoch oft nicht möglich.

Ein weiterer nachvollziehbarer Grund, warum Mieterhaushalte nicht auf die Anschreiben der Verwaltung reagieren, könnte auch sein, dass diese zunächst bewusst die höhere Miete für die Wohnung akzeptieren, aber darauf spekulieren, dass sich dieser Betrag in den kommenden Jahren nicht mehr erhöhen wird. Denn künftige Mieterhöhungsverlangen können die Mieterhaushalte ablehnen, falls sich diese nicht am Mietspiegel orientieren. Der Vermieter dürfte es tatsächlich schwer haben, eine Mieterhöhung gegen den Willen der Mieterhaushalte durchzusetzen, da sich die im Streitfall entscheidenden Gerichte regelmäßig an der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des Mietspiegels orientieren.

Die Verwaltung hat sich nach Untersuchung des Freiburger Modells dazu entschieden, dem Gemeinderat eine eigene Lösung vorzuschlagen.

Mit einem deutlich geringeren Aufwand soll durch verbesserte Aufklärung, mit zusätzlichen Informationen sowie Hilfestellungen für betroffene Mieterhaushalte, mehr Sensibilität für das Thema unzulässig hoher Mieten, sowie eine stärkere Abschreckung gegen „schwarze Schafe“ erreicht werden. Die offensichtlich bei betroffenen Mieterhaushalten bestehende Zurückhaltung, sich am Verfahren zu beteiligen, soll durch ein offenes und mit der Zeit etabliertes und von jedermann nutzbares öffentlich zugängliches System beseitigt werden.

Möglicherweise fühlen sich die Mieterhaushalte im Freiburger Modell überrumpelt und reagieren deswegen nicht auf die Anschreiben der Stadt. Wir möchten daher, dass in Heidelberg die Mieter den ersten Schritt gehen und von Beginn an aktiv in das Verfahren eingebunden werden. Die Mieterhaushalte haben jederzeit die Möglichkeit, zu entscheiden, ob ein formales Verfahren gegen den Vermieter eingeleitet werden soll oder nicht.

Es soll allgemein üblich werden, dass alle Wohnungsmarktakeure, also Vermieter und Mieter, gleichermaßen das Verfahren als Orientierung und Maßstab für die Mietpreisgestaltung nutzen. Durch die Eingabe der relevanten Wohnungsdaten in den Mietspiegelrechner kann zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Über eine Verlinkung gelangt man auf ein weiteres öffentlich zugängliches System, mit einer digital verfügbaren einfach gehaltenen Anleitung. Damit soll es auf unkomplizierte Weise und ohne große Hürden möglich sein, zu prüfen, ob die vertraglich vereinbarte Miete im zulässigen Rahmen liegt oder bereits überhöht ist.

Sollte sich hierbei ein Verdachtsfall für Mietpreisüberhöhung oder gar Mietwucher ergeben, kann über ein entsprechendes ebenfalls digital angebotenes Formular die überwachende Stelle über den vermeintlichen Verstoß informiert werden. Interessierte Vermieter würden im besten Falle dadurch angehalten werden, ihre bisherige Mietpreisvorstellung nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Verwaltung würde die Meldungen der Mieter überprüfen und erst nur mit deren ausdrücklichem Einverständnis ein weitergehendes Verfahren einleiten. Dies könnte sehr niederschwellig mit einem ersten Anschreiben der Stadt an die Vermieterseite ohne Mieterangabe erfolgen.

Begleitend zu dem digitalen Mietspiegelrechner, dem Berechnungstool und dem Meldeformular für Verdachtsfälle, werden umfassende Informationen auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt. Eine verständliche Anleitung wird den Interessierten erklären, wie die Vorprüfung eigenständig mithilfe des Mietspiegelrechners durchgeführt werden kann. Entsprechende Fallbeispiele werden diese Hilfestellung ergänzen. Darüber hinaus wird eine Erklärung zur Funktionsweise der bestehenden mietpreisregulierenden Instrumente, der Kappungsgrenze sowie der Mietpreisbremse das Info- und Unterstützungsangebot der Stadt vervollständigen. Die Verwaltung bittet den Gemeinderat um Zustimmung, damit dieses Konzept in Heidelberg umgesetzt werden kann.

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:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung: Ein Konzept zur Überwachung und Einhaltung angemessener Wohnungsmieten trägt zur Verhinderung von Segregation und zur Befriedung des Wohnungsmarkts bei und ist ein Instrument um die Bezahlbarkeit der Mieten zu verbessern.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen von SPD, B'90/Grüne und DIE LINKE vom 01.02.2024 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 01.02.2024)