

An

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Eckart Würzner

Stadt Heidelberg
Rathaus | 69117 Heidelberg
Mail: 01-Sitzungsdienste@heidelberg.de

Heidelberg, 14.01.2024

Sachantrag zu TOP 4 „Maßnahmen gegen überhöhte Wohnungsmieten“ für die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 16.01.2024

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses stellen wir folgenden Sachantrag zu TOP 4:

Maßnahmen gegen Mietwucher

Die Stadt Heidelberg führt ab September 2024 ein Monitoring von Wohnungsinseraten ein. Verdachtsfällen von Mietpreisüberhöhung und Mietwucher wird nachgegangen und ggf. Anzeige erstattet.

Die Verwaltung legt bis Juni 2024 einen Vorschlag zur Umsetzung vor. Es findet eine Orientierung am Freiburger Modell statt.

Begründung:

Der Heidelberger Wohnungsmarkt ist extrem angespannt und es bedarf eines intelligenten Mix von Maßnahmen, dem entgegenzutreten. Die Situation in Freiburg ist mit der in Heidelberg vergleichbar. Dort hat der Gemeinderat in einem Gesamtkonzept „Bezahlbar Wohnen 2030“ u.a. beschlossen, als einen von mehreren Mosaikbausteinen gegen Mietwucher vorzugehen.

Die Stadt Freiburg arbeitet zur praktischen Umsetzung mit der Firma „Mietenmonitor UG“ zusammen. Diese evaluiert mit Hilfe des jeweils gültigen Mietspiegels anhand 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. Die Mietenmonitor UG stellt dann die Daten mit Verdacht auf Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher in Freiburg monatlich der Stadtverwaltung zur Verfügung. Die jährlichen Projektkosten liegen bei lediglich 10.000 – 20.000€, dazu kämen Personalressourcen.

Das Ziel besteht nicht darin, möglichst viele Strafverfahren einzuleiten, sondern aufzuklären, Verstöße sichtbar machen und letztlich Wucherbestrebungen einzudämmen und Mieten zu senken, was in Freiburg nachweislich in ca. 130 Fällen gelungen ist. In Freiburg wird das Monitoring positiv bewertet (siehe Anlage). Stuttgart und Esslingen möchten ein Mietenmonitoring wie in Freiburg einführen:

<https://mieterverein-stuttgart.de/de/neuigkeiten/in-stuttgart-und-esslingen-werden-die-angebotsmieten-jetzt-kontrolliert.html>

Bei einer Prüfung der gegenwärtig ca. 100 Mietangebote von Immoscout für Heidelberg ist erkennbar, dass mehr als 20% der Angebote eine Kaltmiete von über 20€ aufweisen, d.h. sehr deutlich über dem Mietspiegel liegen.

Gemeinsamer Sachantrag der Fraktionen DIE LINKE und B'90/ Die Grünen

Es soll an dieser Stelle nochmal drauf hingewiesen werden, dass der Gemeinderat bereits am 20.7.2022 einen Beschluss für das Monitoring von Wohnungsinseraten gefasst hat. Von der Stadtverwaltung wurde am 13.06.2023 bestätigt, dass es dazu einen Beschluss und nicht nur einen Arbeitsauftrag gab.

Anlage: Antworten von Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag aus Freiburg

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat V
Postfach, D-79095 Freiburg

Freie Wähler Fraktion
Rathausplatz 2-4
79098 Freiburg

- per Mail als PDF an
fraktion@freie-waehler-freiburg.de

Bürgermeisteramt

Dezernat V

Adresse: Fehrenbachallee 12
Gebäude A
D-79106 Freiburg i. Br.

Telefon:

Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-V@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Aktenzeichen Ihnen schreibt Freiburg, den
18.12.2023

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen Mietwucher bekämpfen

Sehr geehrte Herren Stadträte Dr. Gröger und Veser,
sehr geehrte Frau Stadträtin Schrempp,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 23.11.2023 an Herrn Oberbürgermeister Horn, die ich zur fachlichen Prüfung und Beantwortung erhalten habe. Vor Beantwortung Ihrer Fragen, ist es mir wichtig, das Mietenmonitoring der Stadt Freiburg in den politischen Kontext zu stellen.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen, denen sich die Stadt Freiburg aktuell stellen muss. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets führt teilweise zu entsprechend hohen Mietpreisen. Viele, insbesondere junge Familien, ziehen unter anderem deshalb ins Umland, weil sie in Freiburg keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Beispielsweise ist es für Auszubildende oder Pflegekräfte kaum noch möglich, eine bezahlbare Wohnung in der Nähe ihrer Ausbildungs- oder Arbeitsstätte zu finden. Aufgrund des eklatanten Wohnraummangels in Freiburg ist es deshalb unerlässlich, dass die ohnehin hohen Mieten nicht noch in rechtlich unzulässiger Weise überschritten werden.

Der Baustein „Mietenmonitoring“ ist Teil des Gesamtkonzeptes Bezahlbar Wohnen 2030, das der Gemeinderat der Stadt Freiburg im Jahr 2020 als kommunales Handlungsprogramm und wohnungspolitische Leitlinie beschlossen hat (Drucksache G-20/134). Die Konzeption orientiert sich dabei schwerpunktmäßig an folgenden Zielsetzungen: Baurechte für Neubau schaffen / Bezahlbarkeit im Bestand sichern / Akteure fördern und fordern / Baukosten senken.

Als eine von vielen Maßnahmen, um Bezahlbarkeit im Wohnungsbestand zu sichern, überprüft die Stadtverwaltung im Auftrag des Gemeinderates Verdachtsfälle von Mietwucher und Mietpreisüberhöhung. Seit Anfang 2022 überprüft das Referat für bezahlbares Wohnen (RbW) deshalb in Kooperation mit der Mietenmonitor UG online eingestellte Wohnungsinserate auf mögliche Mietpreisüberhöhungen bzw. Mietwucher.

Die primären Ziele hierbei sind Aufklärung und Prävention mit Wirkung auf den Gesamtmarkt, damit in Freiburg keine überhöhten Mieten vereinbart werden. Der präventive Erfolg zeigt sich darin, dass die Immobilienakteure um unser Monitoring wissen und z.B. Makler*innen ihre Klient*innen auf das Verfahren der Stadt hinweisen. In verschiedenen Telefonaten mit Vermieter*innen, aus Bürgerbriefen und Anfragen wurde deutlich, dass die Kampagne ernst genommen wird und stadtweit bekannt ist.

Auch über Freiburg hinaus hat die Kampagne Aufsehen erregt. Andere Städte haben nach der Handhabung der Stadt Freiburg gefragt, z.B. Stuttgart und Heidelberg. Bei Anfragen von Mieter*Innen bzw. Vermieter*Innen wird über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Miethöhe informiert. Außerdem werden Hinweise und Informationen auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Aus den Gesprächen wird erkenntlich, dass oft Unwissenheit über die rechtlichen Rahmenbedingungen besteht und das städtische Angebot damit der Aufklärung und Information dient.

Die städtischen Maßnahmen in dem Bereich (Beratung bei Anfragen von Mieter*innen und Vermieter*innen sowie das Monitoring) können insofern als erfolgreich betrachtet werden. Es sind zwar eher „kleine Maßnahmen“, aber ich bin der Überzeugung, dass in der aktuellen Wohnungsmarktlage jeder Baustein, der einen Beitrag für eine bessere Wohnungsmarktsituation leistet, bewegt werden muss.

Zu Ihren Fragen:

1. Wie viele Inserate wurden seit dem Beginn der Maßnahme insgesamt beanstandet und „abgemahnt“?

Seit Anfang 2022 bis Ende Oktober 2023 wurden rund 300 Verdachtsfälle angeschrieben.

2. Wurden aus dem Ergebnis der abgemahnten Inserate Bußgeldverfahren, bzw. Strafverfahren eingeleitet und falls ja mit welchem Ergebnis?

Wie oben angeführt, sind primäre Ziele Aufklärung und Prävention. Es geht dabei weniger um die Einleitung von Strafverfahren. Ziel ist es vielmehr, im Kontakt mit den Vermietenden solche Verfahren zu vermeiden. Es wird dabei zunächst einmal unterstellt, dass die Mietforderung darauf beruhte, dass sich der Vermietende der rechtlichen Rahmenbedingungen der zulässigen Miethöhe nicht bewusst war. Von daher wird den Vermietenden mit dem städtischen Anschreiben die Möglichkeit gegeben, die Miete auf einen Betrag abzusenken, der den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Bisher kam es zu einer Einleitung eines Strafverfahrens, das seitens der Staatsanwaltschaft eingestellt wurde.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass alleine diese Tatsache, dass die Stadt ankündigt verdächtige Fälle aufzugreifen dafür sorgt, dass sich Vermietende an die rechtlichen Vorgaben halten.

3. Wie hoch waren die Gesamtkosten für die Beauftragung des die Inserate kontrollierenden Unternehmens?

Der Preis pro Monat beträgt hierfür 990 Euro netto zzgl. Umsatzsteuer.

4. Hat das beauftragte Unternehmen die „Abmahnung“ selbst vorgenommen, oder ist hierdurch der Verwaltung weiterer Aufwand entstanden?

Die Firma Mietenmonitor UG hat eine Software entwickelt, mit welcher täglich Freiburger Immobilienanzeigen durchforstet und Verdachtsfälle mit überteuerten Mieten herausgefiltert werden. Das RbW bekommt hierüber monatliche Auflistungen, aus welchen dort Serienbriefe generiert und die Vermietenden angeschrieben werden. Zielsetzung hierbei siehe Einleitung und Ausführungen zu Frage 2.

5. Besteht das Auftragsverhältnis noch? Ist beabsichtigt dieses aufrechtzuerhalten, bzw. wie gestaltet sich die weitere Planung?

Mit der Firma Mietenmonitor UG wurde ein Dienstvertrag mit einer Laufzeit bis 31.12.2024 geschlossen. Die weitere Zusammenarbeit wird vor Auslaufen des Vertrages zu prüfen sein.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister