

Vorlage Nr.: 2024/0072

Eingang: 17.01.2024

Verstöße gegen die Mietpreisbremse, gegen "Mietpreisüberhöhungen" und Mietwucher verhindern. Einführung eines Monitoring von Wohnungsinsparaten auf die Miethöhe
Antrag: DIE LINKE.

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.02.2024	16	Ö	Kenntnisnahme
Hauptausschuss	09.04.2024	1	Ö	Behandlung
Gemeinderat	23.04.2024	17	Ö	Entscheidung

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen gehört zu einem der drängendsten Problemen für die Stadtgesellschaft in Karlsruhe. Mieten, die einen Großteil des Einkommens ausmachen, sind Alltag für immer mehr Mieter*innen. Rechtlich vorgeschriebene Mietpreishöhen werden dabei teilweise deutlich überschritten.

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die Verwaltung erstellt ein Konzept für die Einführung eines „Monitorings“ gängiger Wohnungsangebotsportale im Internet.
 - Die verlangten Mieten für angebotene Mietwohnungen werden erfasst und mit den ortsüblichen Vergleichsmieten aus dem Mietspiegel verglichen.
 - Sogenannte „Mietpreisüberhöhungen“, Verstöße gegen die Mietpreisbremse, die für Karlsruhe rechtsgültig ist und Fälle von Mietpreiswucher können hiermit festgestellt werden.
 - Im Verdachtsfall – bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Bestimmungen - ergreift die Stadtverwaltung die notwendigen Maßnahmen.
2. Die Verwaltung orientiert sich an der Umsetzung des Konzepts der Stadt Freiburg durch das dortige Referat für bezahlbares Wohnen.¹
3. Die Verwaltung schlägt die Finanzierung durch Verwendung bzw. Umschichtung von Mitteln - bspw. aus dem Haushaltstitel 5220-620 Wohnungsbauförderung und -versorgung / Sicherung der bedarfsorientierten Wohnungsversorgung vor.

Begründung:

Der Verdacht auf eine „Mietpreisüberhöhung“ ist gegeben, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt (§ 5 WiStG). Für den Verdacht auf Mietwucher muss die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 50 Prozent überschreiten (§ 291 StGB).

In Karlsruhe gilt zusätzlich die so genannte Mietpreisbremse (§ 556d BGB). Diese regelt, dass in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die so genannte Mietpreisbremse wird schon durch einige konzeptionelle Mängel ihrem Namen nicht gerecht. Wenn ihre Einhaltung kaum überprüft wird, ist sie endgültig zahnlos. Denn bisher sind es betroffene Mieter*innen selbst, die eine Einhaltung einklagen müssen. Dies hat sich als völlig

unpraktikabel erwiesen, da Mieter*innen vielfach froh, wenn sie überhaupt einen Mietvertrag erhalten.

Notwendiges Wissen für eine entsprechende rechtliche Forderung bzw. Anzeige fehlt häufig. Dies gilt für alle 3 Formen der Rechtsverstöße. Da es sich um Rechtsverstöße, bei Mietwucher um eine Straftat handelt, und überhöhte Mieten allgemein gravierende nachteilige Auswirkungen für die Allgemeinheit haben, sind wirksame städtische Maßnahmen gefragt.

Verstöße gegen überhöhte Mieten sind kein Einzelfall. Die Notwendigkeit und die Möglichkeiten eines Mietmonitorings zeigen sich mit Blick auf die Stadt Freiburg.

Seit Anfang 2022 überprüft die Stadt in Kooperation mit einem externen Anbieter eingestellte Wohnungsinserate auf mögliche Mietpreisüberhöhungen beziehungsweise Mietwucher. Ein Drittel aller inserierten Wohnungen stellte sich dabei als zu teuer heraus, sie überstiegen die ortsübliche Vergleichsmiete zum Teil über 50%.² Wird in Freiburg ein Verdachtsfall identifiziert, werden die entsprechenden Vermieter*innen kontaktiert und auf den möglichen Rechtsverstoß aufmerksam gemacht. Dies soll die Angeschriebenen veranlassen, ihre Mieten auf das rechtlich zulässige Niveau anzupassen. Ansonsten droht eine Anzeige. Ein Monitoring von Wohnungsinseraten ist somit ein Mittel um Mietpreise effektiv zu senken. Der Aufwand ist dabei überschaubar.

Unterzeichnet von:
Mathilde Göttel
Karin Binder
Lukas Arslan

1 <https://www.freiburg.de/pb/1871660.html>

2 <https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/suedbaden/mietwucher-check-freiburg-104.html>