

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2025/1270

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Bezahlbaren Wohnraum sichern, Mietwucher effektiv entgegenwirken Antrag: Die Linke

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Sozialausschuss	22.04.2026		Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Die Arbeit einer entsprechenden Anlaufstelle ist aufgrund der komplexen Rechtslage sowie der juristischen Beurteilung im Einzelfall nur bedingt erfolgsversprechend und ohne zusätzliches Personal nicht durchzuführen. Derzeit eingehende Meldungen über mögliche Tatbestände des Mietwuchers werden hingegen bearbeitet.

Ein Monitoring gängiger Wohnungsportale ist mit dem derzeitigen Personal ebenfalls nicht umsetzbar.

Es wird empfohlen, die Anträge wie beschrieben abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

1. Die Verwaltung schafft eine Anlaufstelle zur Verfolgung und Ahndung von Verstößen gegen § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung). Dies soll entweder durch die Schaffung einer neuen Personalstelle oder durch kompetenzbezogene Umstrukturierungen im Liegenschaftsamt umgesetzt werden. Dafür soll in Kooperation mit und in Anlehnung an das erfolgreiche Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main ein Musterverfahren entwickelt werden. Für die Entwicklung des Musterverfahrens sowie die erfolgreiche Anwendung sind ausreichende personelle und finanzielle Mittel, insbesondere im Hinblick auf mögliche Prozesskosten und -risiken, vorzusehen. Weiterhin soll die Stadtverwaltung Informationshinweise für mögliche Anzeigeverfahren nach § 5 WiStG auf ihrer Webseite veröffentlichen und so über das neue Engagement zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhung aufklären.

Die Verwaltung erkennt die Bedeutung der Thematik der Mietpreisüberhöhungen im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG). In der Vergangenheit hat die Stadt bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen, um für Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu sorgen, etwa durch die regelmäßige Aktualisierung des Mietspiegels und den dazugehörigen Mietspiegelrechner, welcher online abrufbar ist. In der Praxis zeigt sich, dass sich der Nachweis einer Ordnungswidrigkeit aufgrund der Ausgestaltung des § 5 WiStG als sehr schwierig gestaltet.

Eine konsequente Prüfung bzw. Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG bedarf einer Personalaufstockung. Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass aufgrund der komplexen Rechtslage eine eingehende juristische Beurteilung der Fälle erfolgen muss. Diese Aufgabe wird in anderen Kommunen von teilweise mehreren Mitarbeitenden bewältigt.

Die Möglichkeit durch Umstrukturierungen im Fachbereich Wohnen eine Stelle zur Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen zu schaffen, wird in diesem Zusammenhang nicht gesehen.

Es zeigt sich darüber hinaus, dass sich der § 5 WiStG im Kampf gegen überhöhte Mieten als unzureichend erweist und in der Praxis nur schwer durchsetzbar ist. Aufgrund der hohen Anforderungen an das subjektive Merkmal des „Ausnutzens“ einer Wohnraummangellage durch Vermietende lässt sich die notwendige Darlegung und der Beweis der Erfüllung des subjektiven Tatbestands in der Regel nur schwer erbringen. Dies spiegelt sich auch in der bundesweit sehr geringen Zahl erfolgreicher Ordnungswidrigkeitenverfahren wider. Aufwand und Nutzen stehen daher in keinem angemessenen Verhältnis.

Bezüglich aktuell eingehender Meldungen über mögliche Mietpreisüberhöhungen wurde ein Vorgehen erarbeitet, das dem Zentralen Juristischen Dienst zur Prüfung vorliegt. Bürgerinnen und Bürger, die einen Verdacht gemeldet haben, werden im Rahmen dieses Verfahrens zur Ermittlung der notwendigen Daten angeschrieben. Auf Grundlage dieser Informationen kann eine weitere Prüfung erfolgen und gegebenenfalls ein Verfahren durch die Stadt Karlsruhe eröffnet werden.

Eine dauerhafte Erledigung der Aufgabe ohne zusätzliches Personal kann jedoch aufgrund anderer Pflichtaufgaben ausdrücklich nicht gewährleistet werden.

2. Die Verwaltung erarbeitet weiterhin ein Konzept für die Einführung eines „Monitorings“ gängiger Wohnungsportale im Internet nach dem Vorbild der Stadt Freiburg. Ziel ist dabei die Erfassung und Identifizierung von Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG, der Nichteinhaltung der Mietpreisbremse, so wie Fällen von Mietwucher nach § 291 StGB. Dabei soll folgendermaßen vorgegangen werden:

- Die verlangten Mieten für angebotene Mietwohnungen werden erfasst und mit den ortsüblichen Vergleichsmieten aus dem Mietspiegel verglichen.
- 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.**

Die Verwaltung hat das Konzept eines Monitoring-Systems zur Identifizierung von Mietpreisüberhöhungen nach dem Vorbild der Stadt Freiburg geprüft. Ein solches Monitoring könnte ein weiteres Instrument zur Erkennung möglicher Verstöße darstellen.

Dies erfordert jedoch zusätzliche personelle Kapazitäten oder die Einbindung eines externen Dienstleisters. Entsprechende Mittel stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung.