



## Niederschrift

63. Plenarsitzung des Gemeinderates  
23. April 2024, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

**Punkt 17 der Tagesordnung: Verstöße gegen die Mietpreisbremse, gegen „Mietpreisüberhöhungen“ und Mietwucher verhindern. Einführung eines Monitorings von Wohnungsinseraten auf die Miethöhe**

Antrag: DIE LINKE.

Vorlage: 2024/0072

## Beschluss:

Kenntnisnahme von der Stellungnahme der Verwaltung

## Abstimmungsergebnis:

Mehrheitliche Ablehnung (2 JA, 40 Nein)

**Der Vorsitzende** setzt um 19:13 Uhr die unterbrochene Sitzung fort, ruft Tagesordnungspunkt 17 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss am 9. April 2024; verwiesen aus der Gemeinderatssitzung vom 20. Februar 2024.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE):** Wenn jetzt alle wieder da sind und hoffentlich gut mit Aspirin betankt, denn es geht jetzt mit einem Kopfschmerzen-Thema weiter, um festzustellen, dass die Situation auf dem Karlsruher Mietwohnungsmarkt, Zitat, angespannt ist, da muss man eigentlich gar keinen Blick in den Mietspiegel werfen. Diese Erfahrung müssen leider alle machen, die sich auf der Suche nach einer neuen Bewohnung befinden oder es waren. Jedenfalls gilt in Karlsruhe darum die sogenannte Mietpreisbremse. Das heißt, Neuverträge dürfen die im Mietspiegel dargelegte örtliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent überschreiten. Ich habe an dieser Stelle schon öfter ausgeführt, warum diese sogenannte Mietpreisbremse nicht so der wirklich große wohnungspolitische Wurf ist, aber nicht nur, weil da schon die ortsüblichen Vergleichsmieten, auf die sie sich bezieht, viel zu hoch ist. Aber gut, eine Rede auf kommunalpolitischer Ebene bringt uns sicher nicht den bis 1965 in Karlsruhe geltenden Mietendeckel zurück, darum halt die Preisbremse. Nur bleibt die erst recht völlig zahnlos, wenn ihre Einhaltung gar nicht erst überprüft wird, denn aktuell sind es die Mieterinnen und Mieter, die hier allein gelassen werden. Sie müssen klagen, und Klagen gibt es kaum. Das hat natürlich viele Gründe.

Sehr vielen ist leider überhaupt nicht bewusst, dass die Mietpreisbremse für ihren eigenen Mietvertrag eine Bedeutung haben könnte. Und genau hier wollen wir mit unserem Antrag für ein Mietenmonitoring ansetzen. Viele sind froh, überhaupt etwas gefunden zu haben und wollen es sich nicht mit den Vermieterinnen und Vermietern verscherzen. Darum unser Vorschlag hier als Kommune mit einem Mietenmonitoring einzuspringen, das heißt Mietinserate gängiger Portale auf ihre Konformität zu überprüfen, auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse, auf Verstöße auf Verdachtsfälle von Mietpreisüberhöhungen, das ist dann schon Wirtschaftsstrafgesetz oder auf Verdachtsfälle von Mietwucher, was dann schon wieder Strafgesetzbuch ist. Bisher gibt es in Baden-Württemberg Freiburg und Esslingen, die ein solches Monitoring durchführen, und in Freiburg sitzt da ein Algorithmus dran, der die Inserate entsprechend filtert. Zeichnet sich ein Verdachtsfall ab, werden die entsprechenden Vermieterinnen und Vermieter darüber informiert, dass hier ein möglicher Verstoß vorliegt und gebeten, sich zu erklären. Manchen ist vielleicht auch gar nicht bewusst, was für eine Rechtslage wir haben. Die Aufforderung ist dann, die Miete auf eine gesetzeskonforme Höhe abzusenken. Gegebenenfalls werden die Mieterinnen und Mieter informiert und auf die Möglichkeit hingewiesen, in ihrem ganz spezifischen Fall mit einer Klage sehr viel Geld zurückzubekommen. Bei Verdacht auf Mietwucher kann man natürlich dann auch als Gemeinde eine Anzeige stellen.

Es geht also um eine präventive Wirkung, aber auch um ein Reagieren bei festgestellten Verstößen und somit eine effektive Senkung der Miethöhe. Es geht hier nicht um ein paar isolierte Einzelfälle. In Freiburg lagen sage und schreibe ein Drittel der geprüften Inserate um mehr als zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete. Es kann nicht sein, dass diese nur als eine unverbindliche Empfehlung betrachtet wird, denn Verstöße gegen die Mietpreisbremse führen zumindest ihren Mitmenschen erheblichen finanziellen Schaden zu. Langfristig treibt die Nichtanhaltung die ortsübliche Vergleichsmiete zusätzlich nach oben, und ich halte es für völlig falsch, auf Bundes- und Landesebene zu warten, sondern mit diesem Netzwerk selber was machen, hier einsteigen.

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Wir haben mit der Mietpreisbremse als Instrument aus einem Bundesgesetz ein Mittel zur Verfügung, was leider nicht ganz so weit reicht, wie es denn eigentlich reichen müsste. Also in dem Punkt kann ich meiner Vorrednerin zustimmen. weil am Ende dieses Gesetz nicht zu Ende gedacht ist und dann in der Verantwortung der einzelnen Mieterinnen und Mieter bleibt, diese überhöhte Miete gegenüber einem qualifizierten Mietspiegel dann auch einzufordern.

Jetzt hätten wir das Problem oder das Anliegen des LINKE.-Antrags, dieses Defizit in einem Bundesgesetz durch kommunales Personal und durch ein kommunales Monitoring zu ersetzen. Das sehen wir gerade mit der Bilanz, die die Stadtverwaltung in der Stellungnahme ausführt, um wie wenige erfolgreiche Fälle es denn am Ende ging, als wirklich nicht das effizienteste Instrument an und können uns daher dem Weg anschließen, über eine Vernetzung der Kommunen weitere Schritte voranzukommen. Denn wenn jetzt ein gemeinsames System eingeführt werden könnte, das wäre möglicherweise kostgünstiger, wenn man es automatisiert und vielleicht auch Erfahrungen austauscht, wie man dann am besten Vermieterinnen und Vermieter damit kontaktieren könnte. Oder man schafft es dann über den Städtetag beim Bund, entsprechende Gesetzesänderungen zu bewirken, die die Mietpreisbremse für die Mieterinnen und Mieter tatsächlich zu einem stärkeren Schwert machen. Denn aktuell ist es so, dass alle Mieterinnen und Mieter auch nach Vertragsabschluss eines Mietvertrags das Recht haben, die Höhe der Miete sich erklären zu lassen, wenn sie denn

über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Und wenn sie zu hoch ist, also über diesen 10 Prozent, dann haben sie auch das Recht, das einzufordern, dass die Miete entsprechend abgesenkt wird.

Das ist natürlich alles ein extrem großer Aufwand für eine Einzelperson. Es gibt Institutionen wie Mietervereine, die einen da unterstützen, auch mit fachkundiger juristischer Beratung. Das wäre eher der Weg, hier diese Beratung anzubieten und möglicherweise auf Beratungsangebote auf der Homepage der Stadt hinzuweisen, wo es grundsätzlich um das Thema Wohnraumversorgung geht. Denn an der Stelle ist das heute auf bundesgesetzlicher Ebene der Weg, den man bestreiten kann. Da ein Ersatzsystem einzuführen, das halten wir eben nicht für besonders effizient.

**Stadtrat Pfannkuch (CDU):** Ist Ihnen klar geworden, warum es dem Bundesgesetzgeber gar nicht so einfach fiel, etwas Besseres als die Mietpreisbremse zu entwickeln? Eine Alternative wäre die Festsetzung des Preises, und das ist genau das, was der linken Seite dieses Hauses wahrscheinlich am sympathischsten wäre. Das geht aber so nicht, und deshalb ist das vielleicht kein befriedigendes Ergebnis, aber es ist jedenfalls ein Ergebnis, mit dem ein Mieter umgehen kann, wenn er denn informiert ist. Das ist möglicherweise auch der einzige Vorzug dieser Diskussion von heute, dass er eine gewisse Publizität wieder bringt und den Mieterinnen und Mietern klar macht, dass sie sich nicht wehrlos ausgesetzt fühlen, wenn es denn eine vom Preisspiegel wesentlich abweichende Mietpreisvereinbarung gibt.

Das ist einfach so, und die Mieter sind nicht nur über den Mieterverein, sondern sind natürlich auch über Anwältinnen und Anwälte durchaus geschützt, um sich ihrer Rechte zu erwehren. Von daher sehen wir überhaupt keinen Anlass, jetzt so eine Institution aufzubauen, mit der man im Grunde investigativ versucht, die verschiedenen Angebote zu analysieren, über irgendwelche Formeln sogar rauszubekommen, um dann möglicherweise unter Einsatz des Einwohnermeldeamtes alles Mögliche zu erforschen und in Erfahrung zu bringen, nur um eine ganz kleine Anzahl von Fällen, wo man das wirklich nachweisen kann, aufzudecken. Ich glaube, dafür ist eine Gemeinde nicht zuständig, und dafür sollten wir auch unsere Haushaltssituation nicht weiter strapazieren.

Ich sehe es wirklich konterkariert, was Sie vorhin zum Ergebnis des Haushaltes, zum Rechnungsabschluss gesagt haben, wo Sie alles in Frage stellen. Sie haben ein Verhältnis zu Ausgaben, das einfach nicht mehr real ist. Dieser Antrag ist insuffizient, um ein häufig genutztes Wort zu gebrauchen.

**Stadträtin Moser (SPD):** Der Gedanke hinter dem Antrag, gegenüber erhöhten Mieten und Mietwucher vorzugehen, ist zu begrüßen. Allerdings stellt sich der SPD-Fraktion die Frage, ob mit der Einführung eines Monitorings von Wohnungsinseraten auf die Miethöhe Einfluss genommen werden kann und dies das richtige Instrument ist. In der Verwaltungsvorlage wird deutlich, dass Kosten und Nutzen fraglich sind. Die Sach- und Personalkosten, die ermittelt wurden, übersteigen den, wie es in dem Antrag formuliert wird, Aufwand, der überschaubar ist, deutlich. Wir begrüßen die Mitgliedschaft im geplanten Netzwerk und können dem Antrag der LINKE. nicht mitgehen.

**Stadträtin Lorenz (FW|FÜR):** Frau Göttel, Ihr Redebeitrag, den Sie auch immer sehr emotional und sehr stimmkräftig vortragen, erweckt in mir in bisschen den Anschein, auch Vermieter, wie übrigens Unternehmer auch, sind prinzipiell im kriminellen Milieu angesiedelt.

Ich würde mal sagen, der Großteil der Vermieter, die Wohnraum zur Verfügung stellen, halten sich daran. Es ist auch schwierig, das zu überprüfen. Wenn zum Beispiel für eine Straße oder für ein Gebiet ein gewisser Mietspiegel angelegt ist und jemand geht da drüber, dann kann das Gründe haben, weil einfach die Ausstattung der Wohnung besser ist oder die halt zwei, drei Balkone hat und die andere nicht. Also das alles zu überprüfen, ist eine Sisyphusarbeit.

Das Nächste ist, Sie doktern eigentlich an einem Symptom. Gehen Sie doch mal an die Ursachen. Warum sind die Mietpreise so hoch? Weil die Baukosten so hoch sind. Heute liegt doch der Quadratmeter zu bauen zwischen 4.000 und 6.000 Euro je nach Gebiet. Und da kann jemand, der eine Wohnung herstellt, ein Vermieter, mit der Miete nicht irgendwo bei 8, 9 Euro herumschwirren. Da hätten Sie zum Beispiel in der Kommunalpolitik darauf Einfluss. Wenn Sie in Huzenbach eine Wohnung suchen, da haben Sie mit Mietwucher sicherlich keine Probleme, aber es wollen halt momentan tendenziell viele nach Karlsruhe ziehen, weil Karlsruhe eine schöne Stadt ist, ganz klar. Worauf sie auch Einfluss hätten, wären zum Beispiel die Nebenkosten, die mittlerweile fast so hoch sind wie teilweise die Mieten, aber auch davon kein Wort.

Fraglich ist für uns auch, das hat die Verwaltung in ihrer Antwort ganz klar dargestellt, wenn wir denn so etwas einführen würden, und dafür Geld in die Hand nehmen und Personal beschäftigen, wenn wir denn so etwas feststellen würden im Einzelfall, auf welcher rechtlichen Grundlage wir als Stadt dann agieren wollten. Den Antrag lehnen wir selbstverständlich ab.

**Stadtrat Hock (FDP):** Frau Kollegin Göttel, es wurde von meinen Kolleginnen und Kollegen schon einiges dazu gesagt, wie man das findet und an was sie da rumdoktern. Die Verwaltung sagt Ihnen auch, wenn man dieses System einführen würde, und würde mit Personal einhergehen, würde mit Aufwand einhergehen. Was dann im Endeffekt sich wirklich zum Schluss dann herauskristallisiert, wo es dann vielleicht besser wird, das kann nicht Sinn der Sache sein.

Ich hatte in meiner Haushaltsrede für die Stadt Karlsruhe mal gesagt, die Mieten sind in Karlsruhe so, weil wir das Problem haben, wir müssen mehr bauen. Wir müssen viel mehr Wohnraum in dieser Stadt schaffen, um die Mietpreise auf das Niveau zu bringen, dass die Menschen in dieser Stadt sich das Mieten einer Wohnung auch leisten können. Da bin ich noch bei Ihnen, dass es da Probleme gibt. Aber die Kollegin hat Ihnen gerade gesagt, es gibt auch Wohnungen, wo man den Standard so angelegt hat, dass es ein neues Bad, eventuell neuer Boden, alles Mögliche gibt. Dann sind die Mieten dort in diesen Bereichen natürlich auch höher anzusehen. Und da einzugreifen, in diese Sache, wird es wahrscheinlich noch schlimmer machen.

Deshalb, ich kann nur sagen, und das kann ich für meine Fraktion klar sagen, wir müssen mehr Wohnraum zur Verfügung stellen, müssen uns neue Konzepte auch für die Stadt überlegen. Da haben wir schon viele Vorschläge auch hier in diesem Rat zusammen besprochen, aber die Stadt Karlsruhe wird sicherlich in den nächsten Jahren im Bereich Wohnungsschaffung in Karlsruhe sich viel und ehrlicherweise auch einige neue Dinge überlegen müssen, um diesem Problem Herr zu werden. Denn eines ist auch klar, und das ist meiner Fraktion immer wichtig, dass Menschen, die bei uns arbeiten oder Arbeit suchen und dann eine neue Beschäftigung bekommen, die sollten auch adäquaten Mietraum in dieser Stadt

finden zu Preisen, die man auch bezahlen kann. Da bin ich, wie gesagt, absolut bei Ihnen, aber dieses System ist unseres Erachtens die falsche Vorgehensweise in diesen Bereichen. Wir können diesen Antrag definitiv so nicht mitgehen, würden den heute auch ablehnen.

**Stadtrat Schnell (AfD):** Neben den Argumenten der Verwaltung, sechsstelligen Kosten des Monitorings und darüber hinaus die ohnehin mangelnde rechtliche Handhabe, und das ist auch gut so. Die Ablehnung dieses Antrags empfiehlt etwas ganz Grundsätzliches. Die Höhe der Mietpreise spiegelt das Wechselspiel von Angebot und Nachfrage wider. Und natürlich spielen insbesondere die Erstellungs- und Erhaltungskosten von Wohnraum eine maßgebliche Rolle dabei. Ein Monitoring mit der Absicht, die Mietpreise zu bremsen, schafft nicht nur keinen zusätzlichen Wohnraum, es verringert sogar den Anreiz, überhaupt neuen Wohnraum zu schaffen. Wenn ein Investor die Gestehungskosten seines Wohnraums nicht mehr durch Mieten vollständig decken kann, so wird er keinen Wohnraum schaffen. Und das Gebäudeenergiegesetz sorgt hier zusätzlich für höhere Baukosten und damit Mietkosten und immer weniger Wohnraumschaffung. Daher ein klares Nein zu einer solchen sozialistischen Zwangsbeglückung der Karlsruher, die letztendlich dem Problem knappen Wohnraums nicht in der Lage wäre, Herr zu werden. Wir haben ohnehin bereits ein zu viel an Überwachungsstaat in diesem Land, daher nein zu diesem Antrag.

**Stadträtin Fenrich (pl.):** Was vielleicht jetzt noch gar nicht so rauskam, der Mieter, der eine überteuerte Wohnung angeboten bekommt und die dann nimmt, der ist nicht ganz schutzlos. Früher gab es das mal, und ich glaube, das gibt es heute auch noch, wenn ein Mieter gegen Unregelmäßigkeiten, also gegen Gesetzesverletzungen vorgehen wollte, hat er die Möglichkeit, wenn er nicht über entsprechende Mittel verfügt, dass er Prozesskostenhilfe beantragen kann. Ich glaube, das gibt es heute auch noch, da kann man sich beim Amtsgericht unentgeltlich beraten lassen von einem Anwalt, und deshalb denke ich, dass es gar nicht so schwierig ist für den Privaten, denn ich bin auch der Meinung, man würde die öffentliche Hand hier überfordern, wenn man ihr alle möglichen Aufgaben noch zuschustern würde. Ich glaube, die Verwaltung hat genug zu tun, zieht sich freiwillig auch immer noch irgendwelche zusätzlichen Aufgaben ans Bein und verfügt auch nicht über das Personal zahlenmäßig, was sie auch bräuchte. Also von daher, Frau Göttel, vielleicht kann ich Ihnen da ein bisschen die Angst nehmen. Es gibt eine Möglichkeit für den privaten Mieter.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE-):** Ich finde es vor allem erschütternd, dass viele hier offensichtlich die Mietpreisbremse gar nicht verstanden haben. Die bezieht sich nämlich gar nicht auf Neubau, die bezieht sich nur auf Bestandsmieten. Das will ich jetzt festhalten, das haben offensichtlich zwei KollegInnen und zwei Fraktionen überhaupt nicht verstanden.

Was ich heute an dieser Debatte wieder symptomatisch finde, dass wir als Gemeinderat die Möglichkeiten, die wir kommunal haben, wirklich symptomatisch nicht nutzen und beiseite legen und uns lieber die Hände in den Schoß legen und sagen, ach, warten wir mal, was Land und Bund machen. Wir können sagen aus der Erfahrung der letzten Jahre, auf Land und Bund zu warten, bringt uns hier sicherlich nicht voran. Diese Mittel und Maßnahmen, die wir haben, müssen wir nutzen. Und das bringt uns auf jeden Fall mehr, als auf Land und Bund zu warten. Das ist auf jeden Fall zielführender und hat auch für die Karlsruherinnen und Karlsruher ein besseres Ergebnis, denn es ist genau diese Bewusstseinsproblematik, die besteht auf Vermieterinnen und Vermieterseite und auf Mieterinnen- und Mieterseite, die nicht da ist. Da können wir mit diesem Mittel ansetzen, dass ein Bewusstsein da

ist, die Miete meiner Wohnung ist viel zu hoch, hier könnte ich mich mal auseinandersetzen. Viele schlucken das, viele tun es überhaupt nicht reflektieren. Dann ist auch immer dieses Bewusstsein da, und dann geht es nämlich auch auf einmal um viel Geld, was man zurückkriegen kann.

Dass ich hier einen Generalverdacht unterstelle, will ich mal ganz klar zurückweisen. Ich gehe davon aus, dass alle hier im Raum sicherlich nicht planen, eine Straftat zu begehen, aber sie fühlen sich auch nicht von der Existenz der Polizei beleidigt. Das wäre dann der Umkehrschluss, wenn man das überträgt. Noch etwas zum Thema sozialistische Zwangsbe-glückung, ich glaube, die Wienerinnen und Wiener sind bis heute sehr dankbar über die 20er- und 30er-Jahre-Politik ihrer Stadt. Das möchte ich an dieser Stelle auch noch einmal festhalten.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Nachdem wir jetzt maximal vom Thema abgeglitten sind, würde ich gerne noch mal zurückkommen zu der Sache, um die es hier eigentlich geht. Die Stadt Karlsruhe stellt bereits auf ihrer Homepage ein sehr gutes Tool zur Verfügung, wo je-der für sich sogar auf dem Handy ganz leicht ausrechnen kann, welche Miete für seine ei-gene Mietwohnung, in der er gerade wohnt, infrage kommt, und zwar mit allen Kriterien, die es da gibt. Denn da gibt es jede Menge an Kriterien. Da geht es um Ausstattung, da geht es um Lage, da geht es darum, was die Wohnung alles bietet und so weiter. Und all diese Kriterien sind sehr schwierig, massenhaft für verschiedene Inserate nachzuvollziehen. Es würde sehr viel Arbeit für die Verwaltung bedeuten. Aber wie gesagt, das Werkzeug wird von der Stadt bereits zur Verfügung gestellt. Jeder einzelne Mieter kann für seine Wohnung sehr schnell ausrechnen, wie hoch der Mietspiegel seine Wohnung bewertet und kann dann sofort aus der Miete pro Quadratmeter ausrechnen, ob sie mehr als zehn Prozent, die er bezahlen muss, höher ist, und kann dann entsprechende Maßnahmen ei-genständig angehen. Da brauchen wir keinen zusätzlichen Zwangsapparat der Verwaltung, sondern das kann jeder Mieter alleine für sich nachvollziehen. Ich finde es gut, dass die Stadt dieses Werkzeug zur Verfügung stellt. Früher war das sehr intransparent mit dem Mietspiegel. Mit diesem Werkzeug ist es maximal transparent, und es reicht aus unserer Sicht völlig aus. Wir brauchen da nichts Zusätzliches. Es würde nur unnötig Geld kosten.

**Stadtrat Ehlgötz (CDU):** Ich habe mir vorgenommen, mich Dienstagabend nicht mehr auf-zuregen die nächsten vier Wochen. Ich möchte nur eines klarstellen, und Herr Oberbürger-meister und Herr Bürgermeister Fluhrer, Sie gehören auch mit den Baugesellschaften in Karlsruhe dazu. Es gibt Tausende von Vermietern in dieser Stadt, die redlich und ehrlich vermieten, die eine hervorragende Abrechnung machen, und die möchte ich hier in Schutz nehmen. Das, was eben hier gesagt wurde, muss man auf die allerärmste Weise zurückwei-sen. Und wenn Sie, Frau Kollegin, mir 100 Fälle auf den Tisch legen, werde ich mich per-sönlich darum kümmern, um diese 100 Fälle.

**Der Vorsitzende:** Das ist fast eine Einladung, das jetzt doch einzuführen, wenn Sie dann an-schließend die Exekutive übernehmen.

Wir kommen zur Abarbeitung des Antrags, der damit zur Abstimmung steht, und ich bitte um Ihr Votum ab jetzt. - Das ist eine mehrheitliche Ablehnung

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
17. Mai 2024