

Vorlage Nr.: 2025/1270

Eingang: 22.12.2025

Bezahlbaren Wohnraum sichern, Mietwucher effektiv entgegenwirken

Antrag: Die Linke

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.01.2026	15	Ö	Kenntnisnahme
Sozialausschuss	22.04.2025		Ö	Behandlung

Der Gemeinderat möge beschließen:

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.
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.

Begründung:

Mit § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) hat der Gesetzgeber eine Norm zur Ahndung von Mietpreisüberhöhung geschaffen. Eine Miete gilt danach als überhöht, wenn sie die ortsüblichen Vergleichsmieten um mehr als 20% übersteigt. In solchen Fällen darf die zuständige Behörde Bußgelder gegen die rechtswidrig handelnden Vermieter erheben. Die abschreckende Wirkung der Bußgeldvorschrift soll dabei der Verwaltung als Instrument dienen, bezahlbaren Wohnraum für ihre Bürger*innen zu sichern und zu erhalten. Die Abschreckungsfunktion einer bußgeldbewährten Vorschrift kann sich jedoch nur dann voll entfalten, wenn die Verwaltung im Falle eines Verstoßes tatsächlich auch konsequent entsprechende Bußgelder androht und verhängt. Bedauerlicherweise ist dies jedoch in Karlsruhe bisher kaum bzw. überhaupt nicht geschehen. Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise in Karlsruhe, so drängt sich der Verdacht auf, dass dies nicht in erster Linie am Nichtvorliegen der Voraussetzungen oder einer rechtlich mangelhaften

Ausgestaltung des § 5 WiStG liegt, sondern am politischen Willen. Dass eine konsequente Anwendung des § 5 WiStG möglich ist, ist im Moment am Beispiel Berlins zu beobachten. So verhängte die Verwaltung dort kürzlich ein entsprechendes Bußgeld in Höhe von 26.000 Euro gegen eine Vermieterin, die eine um 190% über dem Mietspiegel liegende Miete verlangt hatte.¹ Der Bußgeldbescheid ist inzwischen rechtskräftig. Damit die konsequente Ahnung solcher Verstöße in Zukunft kein Einzelfall bleibt, sollen in Berlin, verteilt auf Senat und Bezirksämter, bis zu 40 Mitarbeiter*innen mit der Verfolgung und Ahndung von rechtswidrig überhöhten Mieten betraut werden.² Auch die Stadt Frankfurt am Main geht inzwischen erfolgreich gegen Mietpreisüberhöhungen vor³ und bietet auf der Website der Stadt eine entsprechende Anlaufstelle für Bürger*innen.⁴ Dies erscheint gerade deshalb sinnvoll, da notwendiges Wissen für eine entsprechende rechtliche Forderung bzw. Anzeige häufig fehlt. Dies gilt für alle 3 Formen der Rechtsverstöße (Verstoß gegen die Mietpreisbremse § 556d BGB, Mietpreisüberhöhung § 5 WiStG und Mietwucher § 291 StGB). Da es sich um Rechtsverstöße, bei Mietwucher sogar um eine Straftat handelt, und überhöhte Mieten allgemein gravierende nachteilige Auswirkungen für die Allgemeinheit haben, sind wirksame städtische Maßnahmen angezeigt.

Karlsruhe kann weder eine dezidierte Stelle zur Meldung, noch zur Ahndung von Mietpreisüberhöhung aufweisen, obgleich der Wohnungsmarkt der Stadt noch immer angespannt ist. Sachlich zuständig wäre das Liegenschaftsamt, und innerhalb dessen wohl am Ehesten das Amt für Wohnen. Wir halten dies für eine nicht hinzunehmende Lücke im Verantwortungsbereich der Kommune. Daher sollte die Verwaltung eine entsprechende Stelle schaffen – sei es durch eine Umstrukturierung oder die Schaffung einer neuen Personalstelle. Auch sollte sie im Zuge dessen ihre Onlinepräsenz hinsichtlich dieses Themas ausbauen, indem sie entsprechende Informationen und eine Online-Meldestelle zur Meldung von Mietpreisüberhöhungen schafft. Auch hier sollte sie sich am Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main orientieren.

Gleichzeitig halten wir weiterhin ein Monitoringkonzept zur Identifizierung von Mietangeboten mit überhöhter Miete im Internet, für ein weiteres geeignetes Mittel gegen illegale Mieten vorzugehen. Dass ein solches Monitoring entgegen den Ausführungen der Verwaltung nicht nur mit überschaubarem Aufwand durchführbar, sondern auch durchaus wirksam sind, zeigt sich am Beispiel der Stadt Freiburg.

Seit 2022 führt die Stadt in Kooperation mit einem externen Anbieter ein ebensolches Monitoring durch.⁵ Bei Identifizierung eines Verdachtsfalles werden die entsprechenden Vermieter*innen kontaktiert und auf einen möglichen Rechtsverstoß hingewiesen. Dies soll sie dazu veranlassen die entsprechenden Mieten auf ein legales Niveau herabzusenken, da ansonsten weitere rechtliche Schritte drohen. Hierdurch konnten bislang in mehr als 100 Fällen überteuerte Mieten schon im Vorhinein verhindert werden.

Unterzeichnet von:
Anne Berghoff
Tanja Kaufmann

¹ <https://www.immobilienscout24.de/wissen/vermieten/news-urteile-mietwucher-berlin.html>

² <https://taz.de/Kontrollleure-gegen-Mietwucher!/6137078/>

³ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mietwucher-100.html>

⁴ <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/mietrechtliche-beratung/mietpreisueberhoehung>

⁵ <https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/suedbaden/mietwucher-check-freiburg-104.html>