



Herrn  
Oberbürgermeister Martin Horn

hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de

Freiburg, 14.07.2021

**Mietpreisbremse ernst nehmen, Mieter:innen informieren,  
Vermieter:innen konfrontieren!**

**h i e r :**

**Interfraktioneller Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,

Wohnen in einer attraktiven Stadt wie Freiburg ist teuer. So müssen beispielsweise immer noch mehr als die Hälfte aller Freiburger:innen über ein Drittel ihres Einkommens für die Miete ausgeben ([https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008039/p\\_fofoe\\_WP\\_217\\_2021.pdf](https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008039/p_fofoe_WP_217_2021.pdf)). 15 % der Freiburger:innen bezahlen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete.

Darüber hinaus erreichen uns als Gemeinderatsfraktionen immer wieder Hilferufe aus der Bevölkerung, dass ihr Quadratmeterpreis weit über der zulässigen Höchstgrenze liegt - es sich regelrecht um einen Wucher handelt - und sie sich ihre Wohnung in absehbarer Zeit nicht mehr leisten können. Gleichzeitig scheinen unbekannte Akteure gewerblich aktiv und bieten WG-Zimmer für Studenten an, die teurer als gewöhnliche 2-Zimmer-Wohnungen sind.

Sowohl Bund als auch Land oder wir als Freiburger Gemeinderat haben in den letzten Jahren unterschiedlichste Maßnahmen ergriffen, Gesetze und Verordnungen auf den Weg gebracht, um die stark steigenden Mietpreise in Deutschlands Städten, in Baden-Württemberg und insbesondere hier in der Schwarzwaldstadt Freiburg in den Griff zu bekommen. Grundsatzentscheidungen, die der Gemeinderat und die Verwaltung gemeinsam auf den Weg gebracht haben, wie die Wende zu einer aktiven Liegenschaftspolitik, die Verpflichtung 50% geförderten Wohnungsbau in Neubaugebieten zu realisieren, die prinzipielle Vergabe in Erbpacht, die Neuaufstellung der FSB einschließlich der Wohnbauoffensive sowie der FSB-Sozialbonus weisen endlich in die richtige Richtung. Ihre Wirkung auf den Mietmarkt

werden sie jedoch erst in einer längerfristigen Perspektive entfalten können und decken auch nur einen Teil des Wohnungsmarktes ab.

Das am 5. März 2015 verabschiedete Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) war auf Bundesebene einer der zahlreichen Versuche, der Mietpreisspirale auch auf kürzere Sicht ein Ende zu setzen. Durch die in §§ 556d ff. BGB beschlossenen Regelungen wurde den Bundesländern erstmals ermöglicht, die Miete bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen per Verordnung zu begrenzen. Diese sogenannte "Mietpreisbremse" (§ 556 d BGB) ist grundsätzlich auch in der Stadt Freiburg gültig. Konkret bedeutet das: Bei einer Neuvermietung in Folge eines Mieterwechsels darf in Freiburg die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Leider wird auch in Freiburg reihenweise gegen diesen gesetzlich festgelegten weichen Mietstopp verstoßen. Automatisierte Auswertungen der Betreiber von [www.mietenmonitor.de](http://www.mietenmonitor.de) veranschaulichen eindrücklich, in welchem Umfang und mit welcher Regelmäßigkeit die Mietpreisbremse missachtet wird.

Vor dem Hintergrund dieses andauernden unhaltbaren Zustandes fordern wir die Verwaltung auf, den Sachverhalt umfänglich aufzuarbeiten, auf die bereits vorhandenen städtischen Maßnahmen (z.B. [www.freiburg.de/mietpreisauskunft](http://www.freiburg.de/mietpreisauskunft), etc.) einzugehen und unter Berücksichtigung folgender Fragestellungen dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beratung und dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen:

1. Inwiefern kann die Erstellung eines städtischen Mietenmonitors - analog zu dem bereits bestehenden Leerstandkataster - hilfreich zur Bekämpfung der oben genannten Problemstellung sein (bei der inhaltlichen und technischen Umsetzung kann auf die Expertise der Betreiber der Homepage [www.mietenmonitor.de](http://www.mietenmonitor.de) zurückgegriffen werden)?
2. Inwiefern kann die Erstellung einer sogenannten Mietdatenbank nach § 558e BGB (wie z.B. in Berlin) grundsätzlich ein geeignetes Instrument sein, um einen Vergleichsmaßstab zu besitzen?
3. Welche Möglichkeiten der Unterstützung von Mieter:innen, die gemäß des Mietenmonitors eine unrechtmäßige Miete bezahlen, sieht die Verwaltung (z.B. Information und Aufklärung über konkrete juristische Maßnahmen, persönliche Beratungsangebote, Entwicklung von Handreichungen und Leitfäden, etc.)?
4. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, alle Vermieter:innen, die gemäß des Mietenmonitors eine unrechtmäßige Miete verlangen, zu sensibilisieren bzw.

damit zu konfrontieren, dass sie gegen geltende Gesetze verstoßen (z.B. durch Information der Staatsanwaltschaft oder Prüfung von bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten)?

Da die Durchsetzung der Mietpreisbremse ganz grundsätzlich alleine den Mieter:innen auf zivilrechtlicher Ebene obliegt, möchten wir mit den oben aufgeworfenen Fragestellungen Wege aufzeigen, Mieter:innen im Kampf gegen zu hohe Mietpreise zu unterstützen.

Ergänzend bitten wir Sie, in der Aufarbeitung der Thematik auch darauf einzugehen, welcher konkreten gesetzlichen Änderungen es auf Bundes- und/oder Landesebene bedarf, um die Einhaltung der Mietpreisbremse als Stadt Freiburg durchzusetzen zu können.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



**Julia Söhne**

Fraktionsvorsitzende der SPD/Kulturliste



**Walter Krögner**

wohnungspolitischer Sprecher der SPD/Kulturliste

gez.

**Michael Moos**

Fraktionsvorsitzender für Eine Stadt für Alle

gez.

**Lina Wiemer-Cialowicz**

Co-Fraktionsvorsitzende für Eine Stadt für Alle