

## **Antrag**

**der Abg. Friedrich Haag und Dr. Erik Schweickert u. a. FDP/DVP**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Systematisches Überwachen von Wohnungsangeboten – Datenerhebung der Firma M.**

#### Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. in welcher rechtlichen Konstellation eine Kommune für die Überwachung der örtlichen Wohnraumangebote bzw. der Angebotsmieten eine private Firma beauftragen darf und in Folge der so gewonnenen Daten Vermieter unter der Androhung von Strafen anschreiben bzw. abmahnen darf;
2. ob ihrer Rechtsauffassung nach der Mieter einer Mietsache dafür verantwortlich ist, gegen eine Miete vorzugehen, die mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstößt, oder die Kommune die Aufgabe hat, jede einzelne Angebotsmiete auf Einhaltung der sogenannten Mietpreisbremse zu kontrollieren;
3. wie viele Städte und Kommunen im Land Baden-Württemberg aktuell sowie in den letzten zwei Jahren externe Firmen für die Überwachung der Angebotsmieten beauftragt haben;
4. inwiefern bei solch einer Art Schleierfahndung, wie sie z. B. durch die Firma M. durchgeführt wird, Ausnahmen von der Mietpreisbremse, wie z. B. eine kürzlich erfolgte Kernsanierung, sowie die Spannweite der ortsüblichen Vergleichsmiete ausreichend berücksichtigt werden;
5. wie viele Personalstellen landesweit auf kommunaler Ebene geschaffen wurden, um Wohnungsangebote zu überwachen, Daten zu Wohnungsangeboten zu erheben und so angebliche Verletzungen der Mietpreisbremse zu identifizieren (bitte nach einzelnen Kommunen aufschlüsseln);

6. inwiefern Kommunen oder Städte in anderen Bundesländern ebenfalls Unternehmen wie die Firma M. beauftragt haben, um Wohnungsangebote zu überwachen, Daten zu erheben und so mutmaßliche Verstöße gegen Mietpreisbegrenzungsverordnungen zu identifizieren;
7. inwiefern personenbezogene Daten durch die Firma M. auf Veranlassung von Kommunen oder Städten verarbeitet werden, wenn ja, wie und auf welcher Rechtsgrundlage dies geschieht;
8. inwiefern die Ermittlungen der Firma M. eine polizeiliche oder ordnungsbehördliche Tätigkeit, analog bspw. zum Einsatz von City-Streifen, darstellen;
9. wie sie aus datenschutzrechtlicher Sicht die Praxis einiger Kommunen bewertet, Vermieter, deren Angebot laut Firma M. angeblich gegen die Mietpreisgrenze verstößt, auf Grundlage der von der Firma M. ermittelten Daten anzuschreiben;
10. wie viele Vermieter durch Städte oder Kommunen auf Grundlage der Datenermittlung der Firma M. angeschrieben wurden und ob ihr bekannt ist, wie viele auf diese Schreiben geantwortet haben (bitte nach Kommune aufschlüsseln);
11. in wie vielen Fällen nach solch einem Anschreiben nach ihrer Kenntnis die Miete gesenkt wurde, eine gerichtliche Auseinandersetzung folgte oder die Unterstellung einer überhöhten Miete nicht haltbar war;
12. ob die Anschreiben, die Kommunen auf Grundlage der Daten der Firma M. erstellen und an Vermieter verschicken, als erster Schritt eines Ordnungswidrigkeitsverfahren oder Ermittlungsverfahren gewertet werden können und deswegen in diesen Schreiben eine rechtliche Belehrung enthalten sein müsste;
13. wie sie es aus datenschutzrechtlicher Sicht bewertet, dass Kommunen Mieter von Wohnungen mit einer mutmaßlich zu hohen Miete auf Grundlage der durch die Firma M. gewonnenen Daten anschreibt;
14. wie viele Mieter aufgrund der Datenerhebung der Firma M. durch Kommunen oder Städte angeschrieben wurden;
15. durch welche Förderprogramme das Land Baden-Württemberg die Firma M. gefördert hat (bitte mit Angabe der einzelnen Beträge und Jahre).

26.2.2024

Haag, Dr. Schweickert, Dr. Jung, Brauer, Bonath, Haußmann,  
Heitlinger, Hoher, Reith, Dr. Rülke FDP/DVP

### Begründung

Die angespannte Situation am Mietmarkt hält seit Jahren an. Die Landesregierung wollte diesem Trend mit der Mietpreisbremse entgegenwirken. Doch weiterhin ist der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg angespannt und keine Besserung in Sicht. Die Landesregierung hat offensichtlich ihre Ziele verfehlt. Die Mietpreisbremse ist ein bürokratischer und zahnloser Tiger.

Private Vermieter, die oftmals nur wenige oder nur eine Immobilie vermieten, sind das Rückgrat des Mietmarkts. Sie stellen mittlerweile nahezu zwei Drittel der Mietwohnungen und -häuser in Deutschland. Bürokratische Hürden, Überregulierungen und fehlende Wirtschaftlichkeit bringen aber immer mehr Vermieter dazu, ihren Wohnraum nicht mehr zu vermieten.

Vermieter sollten weder von Land noch Kommunen mit mehr Regularien oder unnötigen Kontrollen gegängelt werden. Einige Kommunen haben es sich jedoch anscheinend zusätzlich noch zur Aufgabe gemacht, Vermieter auszuspähen und ihre Angebote an den Pranger zu stellen.

Offensichtlich wird hierzu ein „Service“ der vom Land geförderten Firma M. genutzt und in einer Art Schleierfahndung online Mietangebote gescannt. Auf Grundlage der so gewonnenen Daten werden Vermieter angeschrieben und mutmaßlich zu hohe Mieten angemahnt.

Generell erscheint dieses Abmahnverhalten mehr als fragwürdig, insbesondere könnte es aber private Vermieter davon abschrecken, weiterhin zu vermieten. Denn Kommunen unterstellen Vermietern mit diesen Anschreiben Straftaten, auch das legitime Profitinteresse von Vermietern wird in Frage gestellt. Es ist darüber hinaus fraglich, ob die so gewonnenen Daten überhaupt durch die Kommunen verwertet werden dürfen.

Daher begehrt der Antrag Auskunft darüber, wie die Landesregierung dieses fragwürdige Vorgehen, vor allem auch aus der Perspektive des Datenschutzes, bewertet. Es ist von Interesse, ob solch ein Vorgehen zu den kommunalen Aufgaben gehört bzw. die Überwachung der Mietpreisbremse im Allgemeinen und im Einzelfall überhaupt eine städtische Aufgabe ist. Auch inwiefern die auf der Grundlage der „Ermittlungsergebnisse“ erstellten Anschreiben schon der Beginn eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens oder als Einleitung eines Strafverfahrens verstanden werden müssen, bedarf einer Klärung.

### Stellungnahme\*)

Mit Schreiben vom 14. Mai 2024 Nr. MLW26-27-133/94 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium der Justiz und für Migration und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus zu dem Antrag wie folgt Stellung:

#### *Vorbemerkungen:*

Gegenstand des Antrags ist die Überwachung bzw. Überprüfung von zivilrechtlichen Mietangeboten und damit von Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Betroffen sind damit die zivilrechtlichen Mietverhältnisse zwischen Mietern und Vermietern.

Die Zivilgerichte befassen sich mit der Zulässigkeit der vertraglich vereinbarten Miethöhe nur im Einzelfall im Rahmen privatrechtlicher Streitigkeiten. Für Fälle der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und der Ahndung dieser Ordnungswidrigkeiten sind die unteren Verwaltungsbehörden zuständig.

\*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Der Landesregierung liegen zum Vorgehen der Firma M. keine eigenen Erkenntnisse vor.

Auch dem Städte- und Gemeindetag war auf Anfrage dazu nichts bekannt. Aus diesem Grund wurden die 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, also die Städte und Gemeinden im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse, angeschrieben und um Stellungnahme zu den Fragen des Antrags gebeten.

Von den 89 angefragten Städten und Gemeinden haben die Städte Stuttgart, Esslingen, Ludwigsburg und Freiburg ausführliche Stellungnahmen abgegeben. Die Stadt Reutlingen hat sich nur grundsätzlich geäußert.

Soweit zur Beantwortung der nachfolgenden Fragen Stellungnahmen von Gemeinden, Städten und anderen Bundesländern vorliegen, wurden diese inhaltlich übernommen.

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,*

*1. in welcher rechtlichen Konstellation eine Kommune für die Überwachung der örtlichen Wohnraumangebote bzw. der Angebotsmieten eine private Firma beauftragen darf und in Folge der so gewonnenen Daten Vermieter unter der Androhung von Strafen anschreiben bzw. abmahnen darf;*

Zu 1.:

Maßgebend ist § 4 Landesdatenschutzgesetz (LDSG): Danach ist die Verarbeitung personenbezogener Daten zulässig, wenn sie zur Erfüllung der in der Zuständigkeit der öffentlichen Stelle liegenden Aufgaben oder in Ausübung öffentlicher Gewalt, die der öffentlichen Stelle übertragen wurde, erfolgt. Die Bezugnahme auf die Zuständigkeit verdeutlicht, dass der Gesetzgeber die im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe dem Verantwortlichen übertragen haben muss. Die zu erfüllende Aufgabe ist nicht in § 4 LDSG, sondern in den allgemeinen oder spezifischen Fachgesetzen definiert. Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften obliegt dabei der jeweiligen öffentlichen Stelle in eigener Verantwortung.

Ergänzend wird auf die Stellungnahmen nachfolgender Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Die Stadt Stuttgart weist darauf hin, dass private Dienstleister hier lediglich die Sammlung öffentlich zugänglicher Daten übernehmen.

*Stadt Esslingen:*

Die Dienstleistung der Firma M. dient der Stadt Esslingen in erster Linie dazu, einen Überblick über den Mietwohnungsmarkt zu erhalten. Darüber hinaus kann die Stadtverwaltung durch die bereitgestellten Informationen Vermieter und ggf. Mieter über die geltende Rechtslage informieren.

*Stadt Ludwigsburg:*

Im Fokus der Stadt Ludwigsburg steht eine Erhebung und Auswertung zum Ludwigsburger Mietwohnungsmarkt (Laufzeit zunächst 1 Jahr) mit einer Analyse der online angebotenen Wohnungen im Hinblick auf die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes und die räumliche Verteilung der Angebote sowie ein Vergleich mit anderen Städten. Hier wird auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen.

Darüber hinaus erfolgt eine Implementierung in den kommunalen qualifizierten Mietspiegel, um zu ermitteln, welcher Anteil an Inseraten die Schwellenwerte für Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher überschreitet (systematische Erfassung von möglichen Verdachtsfällen, keine vertiefende Prüfung). Die Beauftragung umfasst keine Lieferung konkreter Daten zu Vermietern/Anbietern.

*Stadt Freiburg:*

Die Stadt Freiburg verweist zur Rechtslage ergänzend auf § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetzbuch (WiStG), wonach ein Vorgehen der Kommunen in Ausnahmefällen auch zur Gefahrenabwehr möglich ist.

*2. ob ihrer Rechtsauffassung nach der Mieter einer Mietsache dafür verantwortlich ist, gegen eine Miete vorzugehen, die mutmaßlich gegen die Mietpreisbremse verstößt, oder die Kommune die Aufgabe hat, jede einzelne Angebotsmiete auf Einhaltung der sogenannten Mietpreisbremse zu kontrollieren;*

Zu 2.:

Die Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zur sogenannten „Mietpreisbremse“ in den §§ 556d ff. BGB sind privatrechtlicher Natur. Sie beziehen sich auf das zwischen Vermieter und Mieter bestehende vertragliche Schuldverhältnis und können infolge dieser systematischen Einordnung auch nur unter diesem Blickwinkel der beiden Vertragsparteien betrachtet werden. Nur in Ausnahmefällen, in denen etwa der Verdacht einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit vorliegt, ist ein Einschreiten der öffentlichen Hand möglich.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Stellungnahmen nachfolgender Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Bei der sogenannten Mietpreisbremse handelt es sich um eine privatrechtliche Norm. Deren Geltendmachung und etwaige Durchsetzung obliegt dem Mieter. Die Stadt Stuttgart versendet nur in Verdachtsfällen auf überhöhte Mieten als rein präventive Maßnahme aufklärende Schreiben an die Inserierenden.

*Stadt Esslingen:*

Die Stadt kontrolliert nicht sämtliche Angebotsmieten. Mietern steht es frei, zivilrechtlich gegen eine überhöhte Miete vorzugehen.

*Stadt Freiburg:*

Nach Auffassung der Stadt ist es nicht die Aufgabe der Kommune, im Einzelfall die Einhaltung der privatrechtlichen Mietpreisbremse zu kontrollieren. Etwas anderes gilt dann, wenn die Miete nicht nur gegen die Mietpreisbremse verstößt, sondern durch die Miethöhe darüber hinaus Grenzen des § 5 WiStG bzw. § 291 Strafgesetzbuch (StGB) überschritten werden. Nur in Fällen, in denen dies der Fall ist, wird die Stadt Freiburg aktiv.

*3. wie viele Städte und Kommunen im Land Baden-Württemberg aktuell sowie in den letzten zwei Jahren externe Firmen für die Überwachung der Angebotsmieten beauftragt haben;*

Zu 3.:

Der Landesregierung liegen dazu keine umfassenden Erkenntnisse vor.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender einzelner Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Die Stadt Stuttgart hat die Firma M. lediglich mit einer sogenannten Szenario-Analyse beauftragt, um das Potenzial an verfügbaren Daten und die aktuelle Situation auf dem Online-Mietmarkt besser überblicken zu können.

*Stadt Ludwigsburg:*

Die Stadt Ludwigsburg hat die Firma M. im Februar 2024 mit der Beobachtung des Ludwigsburger Mietwohnungsmarktes beauftragt. Dabei ist allerdings keine Ermittlung von konkreten Adressen beauftragt worden.

*Stadt Freiburg:*

Die Stadt Freiburg arbeitet seit dem 1. Januar 2022 mit der Firma M. zusammen.

*Stadt Reutlingen:*

Die Stadt Reutlingen hat die Firma M. im Mai 2023 erstmalig und einmalig mit der Erstellung eines Kurzberichtes zu Mietpreisüberhöhung und Mietwucher am Reutlinger Wohnungsmarkt beauftragt. Konkret wurde hierbei betrachtet, wie häufig bei online inserierten Wohnungen in Reutlingen Kaltmieten oberhalb der Grenze der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers verlangt werden.

*4. inwiefern bei solch einer Art Schleierfahndung, wie sie z. B. durch die Firma M. durchgeführt wird, Ausnahmen von der Mietpreisbremse, wie z. B. eine kürzlich erfolgte Kernsanierung, sowie die Spannweite der ortsüblichen Vergleichsmiete ausreichend berücksichtigt werden;*

Zu 4.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender einzelner Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Die Stadt Stuttgart hat dazu die Firma M. nicht beauftragt. Der manuelle Online-Mietencheck der Stadt ist bei der Prüfung der Online-Inserate deutlich genauer als ein automatisiertes Programm. Dabei wird im Zweifelsfall in der Regel die für die Inserierenden günstigere Annahme getroffen. Zudem lassen sich etwaige Fehler in der Datenerhebung in der informativen und präventiven Korrespondenz mit den Inserierenden meist leicht klären und die entsprechenden Miethöhen dadurch plausibilisieren.

*Stadt Esslingen:*

Die Stadt weist ggf. Vermieter auf den online verfügbaren Mietspiegel der Stadt Esslingen a. N. hin. Hier finden Vermieter nähere Informationen zur Spannweite und deren Anwendung sowie auf geltende Ausnahmen der sogenannten Mietpreisbremse.

*Stadt Ludwigsburg:*

Die Stadt Ludwigsburg verweist auf ihren Mietspiegel, bei dem auch Sanierungen in gewissem Maßen mitberücksichtigt werden.

*Stadt Freiburg:*

Die Einhaltung der privatrechtlichen Mietpreisbremse nach dem BGB wird in Freiburg nicht beobachtet und somit auch nicht deren Ausnahmen. Die Stadt Freiburg kontrolliert jedoch die strafrechtlichen Grenzen des § 5 WiStG bzw. § 291 StGB.

Die Stadt Freiburg versendet aufgrund der Daten der Firma M. Hinweisschreiben (keine Bußgeldbescheide) an die Ansprechpersonen aus den Inseraten, in denen auf eine mögliche Ordnungswidrigkeit oder Straftat verbunden mit der Aufforderung hingewiesen wird, die Miete nochmals zu überprüfen. In diesem ersten Schritt wird die Mietpreisspanne noch nicht berücksichtigt. Macht im Einzelfall der Vermieter Merkmale der Mietpreisspanne geltend, werden diese nach einer Prüfung selbstverständlich berücksichtigt.

*5. wie viele Personalstellen landesweit auf kommunaler Ebene geschaffen wurden, um Wohnungsangebote zu überwachen, Daten zu Wohnungsangeboten zu erheben und so angebliche Verletzungen der Mietpreisbremse zu identifizieren (bitte nach einzelnen Kommunen aufschlüsseln);*

Zu 5.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender einzelner Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Bei der Stadt Stuttgart wurde eine Stelle, die dieses Aufgabenfeld präventiv mitabdeckt, neugeschaffen. Gemeinsam mit einer bereits bestehenden Stelle mit demselben Aufgabenprofil bestehen nun zwei Vollzeitstellen, die Mietpreisangelegenheiten als Teil ihrer Aufgaben erledigen.

*Stadt Esslingen:*

In Esslingen a. N. wurden keine zusätzlichen Personalstellen geschaffen.

*Stadt Ludwigsburg:*

In Ludwigsburg wurden keine neuen/weiteren Personalstellen hierfür geschaffen.

*Stadt Freiburg:*

Die Stadt Freiburg hat keine zusätzliche Personalstelle für das Monitoring geschaffen.

Die primären Ziele des Monitorings sind Aufklärung und Prävention, damit in Freiburg keine überhöhten Mieten vereinbart werden. Daher kann der damit verbundene Arbeitsaufwand mit vorhandenem Personal getragen werden.

*6. inwiefern Kommunen oder Städte in anderen Bundesländern ebenfalls Unternehmen wie die Firma M. beauftragt haben, um Wohnungsangebote zu überwachen, Daten zu erheben und so mutmaßliche Verstöße gegen Mietpreisbegrenzungsverordnungen zu identifizieren;*

Zu 6.:

Nach den vorliegenden Rückmeldungen aus anderen Bundesländern wird dort kein Mietenmonitoring durchgeführt. Dies gilt auch für das Land Hessen. Dort wird ergänzend mitgeteilt: Auch die Stadt Frankfurt am Main arbeitet nicht mit

der Firma M. zusammen und greift dementsprechend nicht auf die von der Firma M. erhobenen Daten zurück.

Unabhängig davon berät das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main Ratsuchende, deren Nettoeinkommen 2 150 Euro zuzüglich 650 Euro für jede weitere zum Haushalt gehörende Person nicht übersteigt, zu Fragen rund um das Mietrecht, insbesondere zur Mietpreisbremse, und führt Ordnungswidrigkeitenverfahren zu Mietpreisüberhöhungen auf Grundlage von § 5 WiStrG durch.

Für die Durchführung von Ordnungswidrigkeitenverfahren nach § 5 WiStrG stehen nach Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main aktuell in der Abteilung Wohnraumerhaltung 20 Mitarbeitende zur Verfügung. Dabei bearbeiten die Mitarbeitenden jedoch nicht ausschließlich Hinweise auf Mietpreisüberhöhung.

Die Abteilung Wohnraumerhaltung prüft jährlich im Durchschnitt 200 Hinweise auf Mietpreisüberhöhungen. Wenn die geforderte bzw. vereinnahmte Miete die Wesentlichkeitsgrenze nach § 5 WiStrG im Abgleich mit dem qualifizierten Mietspiegel für Frankfurt am Main übersteigt, wird ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet und weitere Ermittlungen erfolgen.

Im Jahr 2023 konnten nach Mitteilung des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main in 29 Verfahren Bußgelder in Höhe von insgesamt 8 750 Euro vereinnahmt sowie Mehrerlöse in Höhe von insgesamt 83 000 Euro zurückerstattet werden.

Im Gespräch mit Vermietenden vermittelten die Mitarbeitenden zusätzlich Verständnis für die komplexen gesetzlichen Regelungen (Mietpreisbremse, Mietspiegel, Mietpreisüberhöhung). So könnten die Mitarbeitenden der Abteilung Wohnraumerhaltung in einigen Fällen erreichen, dass Mietverträge angepasst und die Mieten auf das zulässige, nicht ordnungswidrige Maß reduziert werden.

Seit 2021 ist vom Amtsgericht Frankfurt am Main in 15 Verfahren über Einsprüche gegen Bußgeldbescheide bei Mietpreisüberhöhungen entschieden worden. Das Amtsgericht hatte in seinen Urteilen die Bußgeldbescheide in Höhe von insgesamt 83 000 Euro bestätigt und Rückzahlungen von unzulässig vereinnahmten Mieten in Höhe von insgesamt 76 000 Euro angeordnet.

*7. inwiefern personenbezogene Daten durch die Firma M. auf Veranlassung von Kommunen oder Städten verarbeitet werden, wenn ja, wie und auf welcher Rechtsgrundlage dies geschieht;*

Zu 7.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender einzelner Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Vonseiten der Stadt Stuttgart sind zu keinem Zeitpunkt personenbezogene Daten an die Firma M. weitergegeben worden. Die Firma M. bezieht Ihre Daten aus frei zugänglichen Quellen wie Immobilienportalen.

*Stadt Ludwigsburg:*

In Ludwigsburg ist nur die Erfassung und Verarbeitung von Daten, die online in Immobilienportalen öffentlich zur Verfügung stehen, beauftragt.



*Stadt Freiburg:*

Die Stadt Freiburg erhält von der Firma M. für jedermann aus den öffentlichen Inseraten der einschlägigen Plattformen einsehbare Daten zum Zweck der Strafverfolgung.

*8. inwiefern die Ermittlungen der Firma M. eine polizeiliche oder ordnungsbehördliche Tätigkeit, analog bspw. zum Einsatz von City-Streifen, darstellen;*

Zu 8.:

Der Landesregierung sind keine Fälle bekannt, in denen der Firma M. öffentliche Aufgaben übertragen worden sind.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Nach Auffassung der Stadt handelt es sich bei der Dienstleistung der Firma M. lediglich um die Aufbereitung von ohnehin öffentlich zugänglichen Daten. Die polizeiliche und ordnungsbehördliche Verarbeitung dieser Daten obliegt der jeweiligen Kommune. Ermittlungen im engeren Sinn, wie sie bei Polizeibehörden erfolgen, finden nicht statt.

*Stadt Esslingen:*

Die Firma M. ergreift keine hoheitlichen Maßnahmen, sondern analysiert öffentlich zugängliche Daten.

*Stadt Freiburg:*

Die Tätigkeit der Firma M. stellt keine polizeiliche oder ordnungsbehördliche Tätigkeit dar, sondern eine zulässige Auftragsdatenverarbeitung im Vorfeld einer ordnungsbehördlichen Tätigkeit zur Ermittlung einer polizeirechtlichen Gefahr.

*9. wie sie aus datenschutzrechtlicher Sicht die Praxis einiger Kommunen bewertet, Vermieter, deren Angebot laut Firma M. angeblich gegen die Mietpreisgrenze verstößt, auf Grundlage der von der Firma M. ermittelten Daten anzuschreiben;*

Zu 9.:

Kommunen dürfen personenbezogene Daten, sofern keine Einwilligung oder eine vertragliche Grundlage vorliegt, gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e in Verbindung mit Absatz 3 der Datenschutz-Grundverordnung nur aufgrund einer Rechtsgrundlage verarbeiten. Auf die Stellungnahme zu Ziffer 1 wird verwiesen. Dies ist von der öffentlichen Stelle in eigener Verantwortung zu prüfen.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Stellungnahmen nachfolgender Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Die von der Firma M. gelieferten Daten werden wie bei allen anderen Arten von Anzeigen verarbeitet.

*Stadt Esslingen:*

Die von der Firma M. ermittelten Daten ergeben sich aus einem durch den Vermieter freiwillig veröffentlichten Inserat, mit dem Zweck, von Interessenten an-

geschrieben zu werden. Die Kommune geht daher davon aus, die personenbezogenen öffentlichen Daten verarbeiten zu dürfen.

*Stadt Freiburg:*

Der Ankauf von Daten, die unter Verwendung eines speziellen Softwareprogramm aus grundsätzlich frei verfügbaren Datenbanken gewonnen werden, ist der Stadt grundsätzlich erlaubt. Die Verarbeitung der daraus gewonnenen Daten ist zulässig, weil die datenschutzrechtlichen Vorgaben des Artikel 6 Buchstabe e der DSGVO beachtet werden. Artikel 6 Buchstabe e der DSGVO erlaubt die Verarbeitung von Daten, wenn dies für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich ist, die im öffentlichen Interesse liegt. Artikel 6 Absatz 3 Buchstabe b DSGVO sieht vor, dass das nationale Recht die konkreten Umstände der Datenverarbeitung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe regelt. § 4 LDSG enthält eine mit Artikel 6 Buchstabe e DSGVO identische datenschutzrechtliche Rechtsgrundlage im nationalen Recht.

Die Übermittlung an die zur Verfolgung der Ordnungswidrigkeit zuständige Stelle innerhalb der Stadtverwaltung ist damit bei einem konkreten Verdacht einer Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStrG zulässig (bußgeldbewehrte Mietpreisüberhöhung), da die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten eine öffentliche Aufgabe darstellt.

*10. wie viele Vermieter durch Städte oder Kommunen auf Grundlage der Datenermittlung der Firma M. angeschrieben wurden und ob ihr bekannt ist, wie viele auf diese Schreiben geantwortet haben (bitte nach Kommune aufschlüsseln);*

Zu 10.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender einzelner Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Die Stadt Stuttgart hat die Firma M. insoweit nicht beauftragt. In einem haus-eigenen manuellen Online-Mietencheck wurden im Jahr 2023 rund 290 Inserate überprüft. Hiervon wurden 118 Inserierende angeschrieben. In 97 Fällen erhielt die Stadtverwaltung eine Rückmeldung. In 33 Fällen konnten mangels Adresse keine Anschreiben versandt werden.

*Stadt Esslingen:*

Eine statistische Auswertung ist bislang nicht erfolgt.

*Stadt Freiburg:*

Im Jahr 2022 wurden von der Stadt Freiburg 138 Verdachtsfälle angeschrieben (Keine Zahlen über Rückläufer vorhanden). Im Jahr 2023 wurden von der Stadt Freiburg 190 Verdachtsfälle angeschrieben. Darauf erfolgten 69 Antworten.

*11. in wie vielen Fällen nach solch einem Anschreiben nach ihrer Kenntnis die Miete gesenkt wurde, eine gerichtliche Auseinandersetzung folgte oder die Unterstellung einer überhöhten Miete nicht haltbar war;*

Zu 11.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender einzelner Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Im Jahr 2023 konnten 14 Mietsenkungen erreicht werden. In 45 Fällen konnte die Miethöhe plausibilisiert werden. Eine gerichtliche Auseinandersetzung erfolgte nicht.

*Stadt Esslingen:*

Eine statistische Auswertung ist bislang nicht erfolgt. Gleichzeitig gilt, dass die Wohnwertmerkmale auf näherungsweise Angaben basieren, die die Vermieter über das jeweilige Inserat selbst machen. Diese können im Einzelfall auch falsch sein und ggf. zu einer Anpassung des Mietpreises führen.

*Stadt Freiburg:*

Für das Jahr 2022 liegen der Stadt keine Zahlen vor. Im Jahr 2023 wurde in 12 Fällen die Miethöhe aufgrund unseres Hinweises korrigiert. In 31 Fällen konnte die verlangte Miethöhe gerechtfertigt werden. Gerichtliche Auseinandersetzungen gab es in keinem Jahr.

*12. ob die Anschreiben, die Kommunen auf Grundlage der Daten der Firma M. erstellen und an Vermieter verschicken, als erster Schritt eines Ordnungswidrigkeitsverfahren oder Ermittlungsverfahren gewertet werden können und deswegen in diesen Schreiben eine rechtliche Belehrung enthalten sein müsste;*

Zu 12.:

Inwieweit im jeweiligen Einzelfall ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet wird, obliegt der jeweiligen Entscheidung der zuständigen Behörden.

*Stadt Stuttgart:*

Nach Auffassung der Stadt Stuttgart wurden die Tatbestände des § 5 WiStG und des § 291 StGB bislang nicht erfüllt. Entsprechend konnte kein Bußgeldverfahren eingeleitet werden. Die von der Stadt Stuttgart versandten Schreiben haben einen informativen und aufklärerischen Charakter. Mangels rechtlicher Möglichkeit zur Einleitung eines Bußgeldverfahrens entfällt auch die Notwendigkeit zur Rechtsbehelfsbelehrung.

*Stadt Esslingen:*

Das Anschreiben der Stadt stellt kein förmliches Ordnungswidrigkeitsverfahren dar, sondern dient der Aufklärung und Information.

*Stadt Freiburg:*

Die Anschreiben dienen der Gefahrenabwehr, nicht der Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten oder der Einleitung von Ermittlungsverfahren. Von daher müssen diese Schreiben keine Belehrungen enthalten, z. B. über das sogenannte strafrechtliche Selbstbelastungsverbot.

*13. wie sie es aus datenschutzrechtlicher Sicht bewertet, dass Kommunen Mieter von Wohnungen mit einer mutmaßlich zu hohen Miete auf Grundlage der durch die Firma M. gewonnenen Daten anschreibt;*

Zu 13.:

Die Kommunen dürfen personenbezogene Daten, sofern keine Einwilligung oder vertragliche Grundlage vorliegt, gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e in Verbindung mit Absatz 3 der Datenschutz-Grundverordnung nur aufgrund einer Rechtsgrundlage verarbeiten. Dies prüfen die Kommunen in eigener Verantwortung.

*Stadt Stuttgart:*

Die Stadt Stuttgart verzichtet aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken darauf, die Daten aus dem Einwohnermelderegister mit den Daten aus ihrem hauseigenen manuellen Mietencheck zu verknüpfen und schreibt entsprechend keine Mietenden auf der Grundlage dieser Daten an. Im Übrigen wird auf die Antwort der Stadt Stuttgart zu Frage Ziffer 9 verwiesen.

*Stadt Esslingen:*

Das Anschreiben der Stadt an Mieter dient der sachlichen Aufklärung und erfolgt erst, nachdem der Vermieter informiert worden ist und nur für den Fall, dass der Vermieter sich nicht äußert und ein Anfangsverdacht für eine Ordnungswidrigkeit besteht.

Datenschutzrechtlich muss zunächst die Meldebehörde die Daten des Wohnungseigentümers und Mieters an das zuständige Fachamt weiterleiten dürfen. Diese Erlaubnis findet sich in §§ 37, 34 Bundesmeldegesetz. Das städtische Fachamt darf die personenbezogenen Daten gemäß Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 4 Landesdatenschutzgesetz verarbeiten.

*Stadt Freiburg:*

Die Übermittlung der Information an betroffene Mieter ist dann datenschutzrechtlich zulässig, wenn zugleich ein Verstoß gegen § 5 WiStRG positiv festgestellt ist. Daher werden Informationen an die Mieter erst weitergegeben, wenn der Ordnungswidrigkeitstatbestand positiv festgestellt ist. Aus Verhältnismäßigkeitsgründen wird es zunächst dem Vermieter ermöglicht, seine Mieter selbst über die Mietpreisüberhöhung zu unterrichten. Weist der Vermieter dies nicht nach, schreibt die Stadt den Mieter an. Dasselbe gilt, wenn der Straftatbestand des Wuchers nach § 291 Absatz 1 StGB erfüllt ist.

*14. wie viele Mieter aufgrund der Datenerhebung der Firma M. durch Kommunen oder Städte angeschrieben wurden;*

Zu 14.:

Der Landesregierung liegen dazu keine eigenen Erkenntnisse vor.

Ergänzend wird auf die eingegangenen Rückmeldungen nachfolgender einzelner Kommunen hingewiesen:

*Stadt Stuttgart:*

Die Stadt Stuttgart hat weder auf der Grundlage von Daten der Firma M., noch auf der Grundlage der Daten aus dem hauseigenen manuellen Mietencheck Mietende angeschrieben.

*Stadt Esslingen:*

Eine statistische Auswertung ist bislang nicht erfolgt.

*Stadt Freiburg:*

Seit dem Jahr 2022 wurden 13 Mieter angeschrieben und darauf hingewiesen, dass möglicherweise ein Fall von Mietwucher vorliegt.

*15. durch welche Förderprogramme das Land Baden-Württemberg die Firma M. gefördert hat (bitte mit Angabe der einzelnen Beträge und Jahre).*

Zu. 15.:

Nach Kenntnis des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus wurde die Firma M. durch das Förderprogramm „Coaching zur Neuausrichtung von Geschäftsmodellen für Unternehmen mit weniger als 250 Mitarbeiter/-innen“ finanziert aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (REACT EU) unterstützt. Das Coaching wurde im Jahr 2022 durchgeführt und mit einem Zuschuss in Höhe von 12 000 Euro gefördert.

Die Firma M. nutzte daneben die vom Land Baden-Württemberg geförderte Infrastruktur im Rahmen der Existenzgründung. Eine direkte Förderung durch das Land fand hier jedoch nicht statt.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor