



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Mitte  
Vorsitzende des BA 03  
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz  
Marienplatz 8  
80331 München

Datum: 12.12.2024

### **Mietenmonitor nutzen, proaktiv Mietwucher einbremsen**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 07196 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 05.11.2024

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem oben genannten Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der  
Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Mit dem im Betreff genannten Antrag fordert der Bezirksausschuss 03, Maxvorstadt, die  
Landeshauptstadt München auf, das Portal Mietenmonitor oder andere vergleichbare  
Möglichkeiten zu nutzen, um proaktiv Vermieter\*innen auf Mietwucher sowie deren  
Konsequenzen im Sinne von Sanktionen und Bußgeldern aufmerksam zu machen.  
Als Beispiel wird hier die Stadt Freiburg angeführt, die seit Anfang 2022 die Möglichkeit nutzt,  
über eine Kooperation mit der Plattform Mietenmonitor proaktiv auf Vermieter\*innen  
zuzugehen, die Angebote oberhalb der zwingend vorgeschriebenen Mietpreisbremse  
abgeben.

Zunächst hört sich das Vorgehen des Mietenmonitors erst einmal interessant an.  
Grundsätzlich wäre es natürlich besser, wenn der\*die Vermieter\*in eine zu hohe Miete senkt,  
bevor es zur Mietvertragsunterzeichnung kommt, da auch aus Sicht des Sozialreferates der  
Impuls danach aus den verschiedensten Gründen (Nichtkenntnis der Mietpreisbremse, Angst  
vor Konsequenzen et cetera) eher selten von den Mieter\*innen ausgeht.

Das Sozialreferat sieht die Nutzung des Mietenmonitors kritisch, da dessen Methoden mit Unsicherheiten beziehungsweise Unklarheiten behaftet sind. Hinsichtlich einer möglichen Nutzung des Mietenmonitors wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie von der Stadt Freiburg Stellungnahmen eingeholt:

Laut der Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.11.2024 enthalten die Onlineanzeigen nicht alle Kriterien, die im Münchner Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anzugeben sind. Daher ist ein genauer Vergleich zwischen den inserierten Wohnungen und dem Münchner Mietspiegel nur schwer möglich. Gegebenenfalls ist dies bei weniger komplexen Mietspiegeln oder Tabellenmietspiegeln anderer Städte einfacher. Im direkten Vergleich wirkt hier der aktuell gültige Mietspiegel für Freiburg 2023/24 weniger differenziert als der derzeitige Mietspiegel für München 2023 und ermöglicht so zumindest eine überschlagsmäßige Ermittlung der zulässigen ortsüblichen Miete anhand von Wohnwertmerkmalen, die in der Regel auch in Inseraten zu finden sind. Das sind neben der Wohnungsgröße: Lage, Alter, über 10 Geschosse, Entfernung zu öffentlichen Freizeiteinrichtungen, Ausstattungsmerkmale (Parkett, Einbauküche, Fußbodenheizung,...). Allerdings wird laut einer Stellungnahme der Stadt Freiburg vom 19.11.2024 der Mietspiegel ab 2025 deutlich komplexer, was stadintern noch zu einem Diskussionsbedarf hinsichtlich des richtigen Umgangs mit dem Mietenmonitor führen wird.

Ferner decken die auf Onlineportalen inserierten Wohnungen nicht den gesamten Münchner Wohnungsmarkt ab, da Wohnungen auch unter der Hand vermittelt werden. Hierüber kann der Mietenmonitor keine Auskunft geben. Dies bestätigte die Stadt Freiburg auch in ihrer Stellungnahme vom 19.11.2024. Proaktiv können tatsächlich nur Onlineangebote angeschrieben werden.

Die Adressen der Inserenten ermittelt die Stadt Freiburg über das Einwohnermelderegister, zumindest in den Fällen, wenn die genaue Adresse des Objekts bekannt ist. Gegebenenfalls prüft die Einwohnermeldebehörde, ob die\*der Interessent\*in als Wohnungsgeber an der Adresse des Mietobjekts gemeldet ist und überlässt der Stadt Freiburg die Vermieter\*innen-Wohnanschrift. Bei circa zweidrittel der Inserate ist eine Adresse vorhanden beziehungsweise lässt sich diese ermitteln. Die örtliche Datenschutzbeauftragte ist bei ihrer Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Einwohnermeldedaten verwendet werden dürfen, um mit diesen eine ordnungsrechtliche Aufgabe zu erfüllen. Sicherheitshalber wurden im ausführenden Referat per Organisationsverfügung die Aufgaben der Ortspolizeibehörde für den Bereich Mietwucher/Mietpreisüberhöhung übertragen. Wie bereits oben dargestellt, ist die Mietpreisbremse dem Privatrecht zuzuordnen. Offensichtlich besteht hier keine Möglichkeit die Einwohnermeldedaten zu nutzen. Zumindest scheint hier neben dem Thema „Datenschutz“ auch die Frage nach der Zuständigkeit nicht unproblematisch zu sein.

Wenn die\*der Vermieter\*in noch vor Abschluss des Mietvertrages auf die zu hohe Miete hingewiesen werden soll, müsste das äußerst zeitnah geschehen, da Inserate zum Beispiel in München oft nur sehr kurz online sind und Wohnungen in der Regel schnell wiedervermietet werden. Freiburg setzt allerdings nicht darauf, dass die Miete noch vor Abschluss des Vertrags gesenkt wird, sondern dass die Vermietenden dies im Nachhinein tun beziehungsweise für weitere Vertragsabschlüsse sensibilisiert werden. Ob dies den Aufwand rechtfertigt, erscheint aus meiner Sicht zumindest fragwürdig.

Aus Sicht des Sozialreferates ist die Nutzung des Mietenmonitors kein geeignetes Mittel, um damit die Münchner Mieter\*innen erfolgreich zu unterstützen beziehungsweise bezahlbare Mieten in der Landeshauptstadt herbeizuführen. Daher hat sich das Sozialreferat gegen diese Möglichkeit entschieden.

Ein wirksamer Schutz gegen zu hohe Mieten wäre allenfalls dann gewährleistet, wenn zum einen die Mietpreisbremse gerade unter anderem in Hinblick auf die vielen Ausnahmen, nachgeschärft würde und in § 5 WiStG das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzung eines geringen Angebotes“ durch das objektive „Vorliegen“ eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum ersetzt würde. Dies könnte beispielsweise immer dann gegeben sein, wenn die entsprechende Gemeinde in einer Verordnung über Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung aufgenommen ist, wie München auch vom Landesgesetzgeber als Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf definiert wird.

Ein konsequentes Vorgehen gegen hohe Mieten ist – sowohl privatrechtlich als auch öffentlich – nur dann möglich, wenn der Bundes- und Landesgesetzgeber dafür die notwendigen Voraussetzungen schafft. In diesem Sinne hat die Landeshauptstadt München in der Vergangenheit bereits mehrfach an den Bundes- und Landesgesetzgeber appelliert und wird auch weiterhin auf die prekäre Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt aufmerksam machen.

Abschließend ist noch zu erwähnen, dass die Landeshauptstadt München mit der städtischen Mietberatung im Sozialreferat eine umfassende Beratung für mietrechtliche Fragestellungen auch zu Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher anbietet. Betroffene Mieter\*innen werden seit über 40 Jahren in allen mietrechtlichen Belangen unterstützt. Das Beratungsangebot umfasst insbesondere die Auskunft zu Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen, die Prüfung von fristlosen und ordentlichen Kündigungen sowie Räumungsklagen, Beratung zu Mängeln in und an der Wohnung, Prüfung der Wirksamkeit vertraglicher Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen und Überprüfung von Betriebs- und Heiz/Warmwasserkostenabrechnungen. Jährlich erfolgen über 25.000 Beratungen.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 07196 des Bezirksausschusses des 03. Stadtbezirkes vom 05.11.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an folgendes Gruppenpostfach wenden: [mietberatung.soz@muenchen.de](mailto:mietberatung.soz@muenchen.de)

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin