



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion Die Linke / Die PARTEI

Rathaus

Datum: 25.04.2025

### **Mieten runter - Mietwucher effektiv bekämpfen und verhindern!**

Antrag Nr. 20-26 / A 05270 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 28.11.2024, eingegangen am 28.11.2024

Az. D-HA II/V1 6840-3-0375

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist.

Sie beantragen die konsequente Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG). Hierfür soll ein Musterverfahren in Anlehnung an das erfolgreiche Vorgehen der Stadt Frankfurt entwickelt werden. Alle betroffenen Ämter sind daran zu beteiligen. Für die Entwicklung von Musterverfahren und die Bearbeitung der Fälle von Mietwucher sollen ausreichend personelle und finanzielle Mittel bereitgestellt werden. Vier Stellen für das Jahr 2025, ab 2026 vier weitere Stellen. Eine breite Informations- und Werbekampagne soll über das neue Engagement zur Verfolgung von Mietwucher aufklären.

Dem Sozialreferat obliegt der Vollzug des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 28.11.2024 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die Landeshauptstadt München verfolgt im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, bereits seit den Jahren 1992/1993 konsequent Verstöße gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und verfügt daher über große Erfahrung im Bereich Mietpreisüberhöhungen. Insbesondere die enge Verzahnung zwischen der Städtischen Mietberatung und der Bußgeldstelle im Sozialreferat trägt wesentlich dazu bei.

#### Möbliertes Wohnen:

Diese Mietpreisüberhöhungen umfassten auch bisher schon das Marktsegment des möblierten Wohnraums. Der Mietspiegel der Landeshauptstadt München ist zwar auf möblierten Wohnraum nicht unmittelbar anwendbar, kann aber als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Ein Möblierungszuschlag kann im weiteren Verlauf des Ermittlungsverfahrens im Rahmen einer technischen Begutachtung durch eigene Bausachverständige nach Ortsbesichtigung konkret ermittelt werden.

#### Städteausch:

Mit der Stadt Frankfurt und einer Vielzahl weiterer Anwendungsstädte steht die Landeshauptstadt München bereits seit langer Zeit in regem Austausch. Alle beteiligten Städte sind sich einig, dass die rechtlichen Hürden für eine effektive Ahndung bei Mietpreiserhöhungen zu hoch sind. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH VIII ZR 190/03 vom 28.01.2024) wurde es nochmals schwieriger, § 5 WiStG erfolgreich zu vollziehen.

Die von der Bußgeldstelle im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, an das Amtsgericht München vorgelegten Fälle wurden größtenteils eingestellt. Damit steht die Landeshauptstadt München nicht allein da. Auch in anderen Städten ist dies der Fall und das liegt nicht an der Bearbeitung der Fälle oder an fehlenden Musterverfahren, sondern einzig und allein an den hohen rechtlichen Anforderungen des § 5 WiStG. Die Landeshauptstadt kommuniziert diese Vollzugsproblematik bereits seit vielen Jahren. Die Forderung einer Anpassung der gesetzlichen Regelung blieb bislang erfolglos. Auch die Bundesländer selbst haben erkannt, dass § 5 WiStG nicht die gewünschte Wirkung zeigt. Verschiedene Bundesratsinitiativen blieben leider bisher erfolglos (u. a. 2019 und 2022).

Betrachtet man das von Ihnen zitierte „erfolgreiche Vorgehen der Stadt Frankfurt“ statistisch, so erkennt man, dass trotz großen personellen Aufwandes die meisten Fälle mangels Tatverdacht eingestellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stammt ein großer Teil der von der Stadt Frankfurt überprüften Fälle aus dem Bereich des Jobcenters.

Aus Sicht des Sozialreferats ist ein solches Vorgehen weniger sinnvoll, da die Jobcenter ja bereits einer Anmietung bzw. Kostenübernahme zugestimmt haben. Das Jobcenter hält sich an die Mietobergrenzen, die mit einem Gutachten der Universität München erhoben und aus den Daten des Mietspiegels erstellt wurden. Das Verfahren zur Bestimmung der Bemessungsgrenzen wurde in den unterschiedlichen Instanzen der Sozialgerichte als schlüssiges Konzept eingestuft und in verschiedenen Gerichtsverfahren als gültiges Konzept bestätigt. Im Nachhinein dann mit einer Prüfung von Mietpreisüberhöhungen zu beginnen, ist rechtlich schwer durchsetzbar und gefährdet ebenso bestehende Mietverhältnisse.

Mietwucher-App:

Über die von Ihrer Partei im Jahr 2024 gestartete Mietwucher-App kamen 2024 21 Anfragen und im Jahr 2025 bis Stand 27.03.2025 207 Anfragen zu der Mietberatungsstelle im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration. Die Kund\*innen wurden mit einem Antwortschreiben über die Voraussetzungen von § 5 WiStG und § 291 StGB (Strafgesetzbuch) informiert und um Übersendung der notwendigen Unterlagen gebeten. Von den 228 angeschriebenen Bürger\*innen kamen nur drei Kund\*innenantworten mit Unterlagen zurück. Von den drei Antworten kann nur eine bußgeldrechtlich verfolgt werden. Das Verfahren befindet sich nun in der weiteren Bearbeitung.

Informationshinweise:

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, bietet bereits ein umfangreiches kostenloses Informations- und Beratungsangebot zum Thema Mietspiegel und § 5 WiStG an, das jede\*r Münchner Bürger\*in nutzen kann. Über das offizielle Stadtportal finden sich zahlreiche Informationen. Es besteht die Möglichkeit, über den Online-Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für die eigene Wohnung zu berechnen oder kostenlose Beratungstermine mit der Städtischen Mietberatung zu vereinbaren. Zusätzlich sind Flyer verfügbar, die über das Thema informieren.

Alle städtischen Dienststellen, die den Bereich „Mieten“ berühren sowie die örtlichen Mietervereine sind zu diesem Thema sensibilisiert und können die Bürger\*innen an die Mietberatungsstelle verweisen.

Mitarbeiter\*innen des Jobcenters und der Sozialbürgerhäuser arbeiten bereits eng mit dem Fachbereich Mietberatung zusammen.

Ausblick:

Zu Ihrem Antrag, insgesamt acht neue Stellen für die Jahre 2024/2025 einzurichten und den Fachbereich Mietberatung beziehungsweise Ordnungswidrigkeiten mit finanziellen Mitteln aufzustocken, muss ich leider auf die aktuelle Haushaltslage der Landeshauptstadt München verweisen

Eine Stellenmehrung lässt die derzeitige Haushaltslage nicht zu und ist bei der derzeitigen Gesetzeslage auch nicht erforderlich.

Ich bedanke mich für Ihren Einsatz, dem hohen Mietpreisniveau der Landeshauptstadt München entgegenzuwirken – seien Sie versichert, dass das Sozialreferat hier alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzt.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Eckhardt  
Stadtdirektor