



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion
Die Grünen - Rosa Liste
Rathaus
Marienplatz 8
80331 München

Datum: 19.01.2026

Berücksichtigung der Mietverträge der Münchner Wohnen im nächsten Mietspiegel

Antrag Nr. 20-26 / A 05688 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
vom 06.06.2025, eingegangen am 06.06.2025

Az. D-HA II/V1 6641-37-0228

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, damit die Mieten der Mieter*innen der Münchner Wohnen im nächsten Mietspiegel preisdämpfend berücksichtigt werden können, dass bis Ende 2025 bei denjenigen freifinanzierten Wohnungen, die grundsätzlich mietspiegelrelevant sind, eine geringfügige Anpassung um minus 1 Cent je Mietvertrag vorgenommen werden soll.

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 06.06.2025, eingegangen am 06.06.2025 teile ich Ihnen aber Folgendes mit:

Ziel des Antrages ist es, durch die Berücksichtigung der stadteigenen Wohnungen bei der kommenden Erhebung im Frühjahr 2026 für den Mietspiegel für München 2027 eine weitere Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen. Eine Anpassung um einen Centbetrag je Mietvertrag wäre für die Münchner Wohnen GmbH theoretisch finanziell gut verkraftbar und stünde nicht im Widerspruch zum aktuell noch gültigen Mietenstopp, könnte also noch 2025 vorgenommen werden.

Die Intention des Antrags, über eine geringfügige Mietensenkung der freifinanzierten stadteigenen Wohnungen preisdämpfend auf den nächsten Mietspiegel einzuwirken, wird grundsätzlich begrüßt.

Allerdings würde dieses Vorgehen die Gefahr bergen, die Rechtsicherheit des Mietspiegels erheblich zu gefährden. Darüber hinaus bliebe die Maßnahme aufgrund des geringen Anteils an freifinanzierten mietspiegelrelevanten städtischen Wohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München relativ wirkungslos. Beide Argumente werden in Folgenden näher ausgeführt.

Um den Mietspiegel auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Sinne der Mieterinnen und Mieter zu beeinflussen, wäre es vielmehr erforderlich, auch geförderte und preisgedämpfte Wohnungen in den Mietspiegel mit aufnehmen zu können. Dies ist jedoch bislang rechtlich nicht möglich. Hierzu appelliert die Landeshauptstadt München nun bereits seit mehreren Jahren an den Bundesgesetzgeber.

Belegrechtswohnungen

Gemäß § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist.

Nach § 558 Absatz 2 Satz 2 BGB ist Wohnraum davon ausgenommen, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Bei der Hälfte des Bestandes der Münchner Wohnen GmbH handelt es sich um sogenannte „Belegrechtswohnungen“, deren Vergabe über das Amt für Wohnen und Migration erfolgt. Lediglich ein sehr kleiner Anteil der Wohnungen darf von der Münchner Wohnen GmbH eigenständig vergeben werden. Nur diese Wohnungen sind unstrittig mietspiegelrelevant.

Auch wenn die Zielsetzung des Antrages nachvollziehbar ist, erscheint eine Aufnahme von sogenannten „Belegrechtswohnungen“ in die Mietspiegelstichprobe nach meiner Einschätzung rechtlich problematisch.

Maßgeblich ist, dass die „Belegrechtswohnungen“ der Münchner Wohnen GmbH aufgrund der maßgeblichen Beschlüsse (Beschluss zum Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM-Beschluss) vom 30.07.2017, 14-20 / V 06654; Beschluss zur städtischen Mietpreisbremse München vom 25.07.2018, 14-20 / V 11853; Beschluss zum Mietpreisstopp vom 24.07.2019, 14-20 / V 15518 sowie dessen Verlängerung durch Beschluss vom 20.12.2023, 20-26 / V 11300) einer Preisbindung unterliegen, die Miethöhe somit nicht als frei beziehungsweise durch Angebot und Nachfrage auf dem Markt festgelegt angesehen werden kann.

Nach dem gesetzgeberischen Willen soll die ortsübliche Vergleichsmiete die marktorientierte, modifizierte Durchschnittsmiete beziehungsweise die „üblichen Entgelte“ abbilden (vergleiche zum Beispiel Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, 16. Auflage 2024, § 558 BGB, Rn. 44 f. und Rn. 112).

Es ist zwar nicht ausgeschlossen, anknüpfend am Gesetzeswortlaut eine engere Auslegung zu vertreten und auf Grundlage der Verneinung eines Zusammenhanges mit einer Förderzusage die Berücksichtigung von den sogenannten Belegrechtswohnungen der

Münchner Wohnen GmbH zu bejahen. Allerdings wäre ein solches Vorgehen insbesondere aufgrund der genannten Zielsetzung der Norm mit einem hohen rechtlichen Risiko verbunden.

Anzumerken ist, dass der KSM-Beschluss (siehe dort Seite 6) für Haushalte mit höheren Einkommen keine spezielle, unter den gesetzlichen Vorgaben liegende Mieterhöhungsgrenze mehr regelt. Allgemein gilt zudem, dass Mieten, die als Folge einer früheren Preisbindung nach wie vor vergleichsweise niedrig sind, nicht als einer Preisbindung im Sinne des § 558 Absatz 2 BGB unterliegend angesehen werden können (vergleiche hierzu Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, 16. Auflage 2024, § 558 BGB, Rn. 123). Allerdings gilt auch für Haushalte mit höheren Einkommen der Beschluss zur städtischen Mietpreisbremse München sowie die Beschlüsse zum Mietpreisstopp (derzeit Geltung bis 2026), so dass auch hier eine Preisbindung vorliegt.

Nach unserer Auffassung sprechen – trotz der nachvollziehbaren Intention – die genannten Argumente dafür, die „Belegrechtswohnungen“ der Münchner Wohnen GmbH aufgrund der bestehenden Preisbindung nicht im Rahmen des Mietspiegels zu berücksichtigen. Gerade aufgrund der Rechtsauffassung appelliert die Landeshauptstadt München nun bereits seit mehreren Jahren an den Bundesgesetzgeber, auch geförderte und preisgebundene Wohnungen in den Mietspiegel aufzunehmen.

Mietsenkung

Grundsätzlich ist auch die Senkung der Mieten der Wohnungen der Münchner Wohnen GmbH – losgelöst vom Thema „Belegrechtswohnungen“ – um einen Centbetrag pro Mietvertrag in Hinblick auf die angestrebte preisdämpfende Wirkung im nächsten Mietspiegel sehr kritisch zu sehen.

Die Landeshauptstadt München ist als Herausgeberin des Mietspiegels verpflichtet, eine objektive und unparteiische Datengrundlage zu gewährleisten. Eine initiierte Mietsenkung in der angedachten Höhe mit dem Ziel, die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete preisdämpfend zu beeinflussen, würde den Vorwurf einer bewussten Beeinflussung der Datengrundlage sowie einen möglichen Rechtsmissbrauch nach sich ziehen.

Die vorgeschlagene Mietabsenkung in Höhe von lediglich 1 Cent pro Monat könnte zudem ausschließlich im Rahmen einer einvernehmlichen Mietsenkung realisiert werden. Dies setzt voraus, dass jede*r einzelne Mieter*in der jeweiligen Wohnung ausdrücklich zustimmt, da eine einseitige Anpassung durch die*den Vermieter*in nicht möglich ist.

Von dieser Maßnahme wären rund 38.100 freifinanzierte Wohnungsmietverträge des Bestandes der Münchner Wohnen GmbH betroffen. Die Durchführung einer derart umfangreichen Vertragsänderung würde einen erheblichen administrativen Aufwand mit sich bringen, der allein aus wirtschaftlicher Sicht in Anbetracht des o.g. rechtlichen Risikos nicht vertretbar ist.

Vielmehr besteht das Risiko, dass die Maßnahme nicht nur wirkungslos bleibt, sondern auch die Rechtssicherheit des Mietspiegels erheblich gefährdet.

Ein Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Dies beinhaltet auch eine Reihe von ethischen Grundsätzen, deren wesentlicher Inhalt es ist, dass Daten nicht manipuliert werden dürfen. Dies umfasst nicht nur eigene Handlungen, sondern schließt Datenmanipulationen von Dritten mit ein. Nach anerkannten wissenschaftlichen

Grundsätzen sind derartige Mieterhöhungen, die nur zum Zweck der Beeinflussung eines Mietspiegels vorgenommen werden, aus der Datenbasis auszuschließen.

Eine derartige Mietsenkung würde nicht nur die Rechtssicherheit des Münchner Mietspiegels gefährden. Die zu erwartende öffentliche Diskussion würde auch die Reputation und damit die Akzeptanz des Mietspiegels beschädigen. Zusätzlich würde eine derartige öffentliche Diskussion auch die Entscheidung der politischen Entscheidungsträger in Frage stellen.

§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB erfasst sowohl Mietpreiserhöhungen als auch Mietpreissenkungen. Die Aufgabe des Mietspiegels ist es die marktorientierte, modifizierte Durchschnittsmiete beziehungsweise die „üblichen Entgelte“ abzubilden-(vergleiche zum Beispiel Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, 16. Auflage 2024, § 558 BGB, Rn. 44 f. und Rn. 112). Es soll eine Orientierung am Markt stattfinden und die üblichen Entgelte abgebildet werden.

Bei oben genanntem Antrag steht das Ziel im Vordergrund, eine Einbeziehung von Bestandsmieten zu erreichen. Zu diesem Zweck soll eine minimale Mietminderung angestoßen werden. Zwar wäre auch die Mietminderung (ebenso: Mieterhöhung) um nur einen Cent von dem Wortlaut des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB erfasst. Im Hinblick auf den Gesetzeszweck und die bewusste Begrenzung der Berücksichtigung von Bestandsmieten wirkt das gewünschte Vorgehen jedoch rechtlich problematisch:

Durch die Beschränkung auf Mieten, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder verändert wurden, wollte der Gesetzgeber eine stärkere Marktorientierung der Mieten erreichen, da hierdurch insbesondere besonders niedrige Bestandsmieten aus der Berechnung herausfallen (Börstinghaus, in: Börstinghaus/Siehmung, 8. Auflage 2025, § 558 BGB, Rn. 40, ähnlich Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, 16. Auflage 2024, § 558 BGB, Rn. 106) – was die Landeshauptstadt seit langem kritisiert.

Die lediglich minimale Änderung der Miete mit dem Zweck der Berücksichtigung von Bestandsmieten (anders zum Beispiel bei einer sachlichen begründeten/wirtschaftlich nachvollziehbaren Mietänderung) könnte daher als unzulässige Umgehung der durch den Gesetzgeber vorgenommenen Begrenzung der Berücksichtigung von Bestandsmieten verstanden werden.

Zudem soll § 558 Absatz 1 BGB dem Vermieter als Ausgleich für das Verbot der Änderungskündigung eine Anpassung an die allgemeine Mietentwicklung ermöglichen. Es könnte daher argumentiert werden, dass die Umgehung der durch den Mietspiegel bedingten Ausklammerung bestimmter Zeiträume die Anpassungsmöglichkeiten von Vermieter*innen und damit deren Eigentumsrechte unzulässig tangiert.

Nach meiner Auffassung sprechen daher – trotz der nachvollziehbaren Intention – die genannten Argumente dafür, keine Änderung der Mieten der freifinanzierten Wohnungen der Münchner Wohnen GmbH um einen Cent mit dem Ziel der Berücksichtigung im Mietspiegel vorzunehmen beziehungsweise dementsprechend vorgenommene Änderungen nicht im Mietspiegel zu berücksichtigen.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin