



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

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

Datum: 21.01.2025

[LHM-Schutzbedarf: 2]

Mietenmonitor nutzen, proaktiv Mietwucher einbremsen II

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 08399 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 11.11.2025

Sehr geehrte Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

bei dem o. g. 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 erneut auf, Möglichkeiten zu nutzen, um proaktiv Vermieter*innen auf Mietwucher sowie deren Konsequenzen im Sinne von Sanktionen und Bußgeldern aufmerksam zu machen. Zudem muss Mietwucher konsequent verfolgt und geahndet werden.

Hierzu kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Ich stimme Ihnen zu, dass Mietwucher in unserer Stadt nicht toleriert werden darf und dass es einer klaren und aktiven Haltung seitens der Stadtverwaltung bedarf, um Mieter*innen zu schützen und faire Wohnbedingungen zu gewährleisten. Das von Ihnen angeführte Beispiel verdeutlicht die Notwendigkeit, in diesem Bereich weiterhin tätig zu bleiben.

Das Sozialreferat sieht die Nutzung des Mietenmonitors sehr kritisch. Ich erlaube mir hier nochmal auf die Beantwortung vom 12.12.2024 und die darin enthaltene Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu verweisen. Aus Sicht des Sozialreferates ist die Nutzung des Mietenmonitors kein geeignetes Mittel, um damit die Münchner Mieter*innen erfolgreich zu unterstützen beziehungsweise bezahlbare Miete in der Landeshauptstadt München herbeizuführen. Daher hat sich das Sozialreferat gegen diese Möglichkeit entschieden.

Die Vorschrift des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bietet eine rechtliche Grundlage um gegen Mietpreisüberhöhungen vorzugehen.

Die Angabe eines unangemessenen Preises in einem Zeitungsinserat allein ist allerdings nicht geeignet, ein Bußgeldverfahren wegen Verstoß gegen § 5 WiStG gegen die Vermieter*innen einzuleiten. Die Angabe eines unangemessenen Preises in einem Zeitungsinserat ist rechtlich als unverbindliche Aufforderung an die Allgemeinheit zur Abgabe eines Mietangebotes zu werten. Das in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz festgelegte „Fordern“ eines unangemessen hohen Entgeltes wird dadurch noch nicht erfüllt (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage 2021 Rn. 12).

Die Behörde kann grundsätzlich nur auf Antrag der betroffenen Mieter*innen tätig werden, da sie im Bußgeldverfahren auf deren Mitwirkung angewiesen ist. Die Anwendung des § 5 WiStG wird bedauerlicherweise durch hohe Nachweishürden erschwert.

Die Landeshauptstadt München fordert seit Jahren eine Reform der Regelung von § 5 WiStG zu zentralen Punkten, wie zum Beispiel das Ersetzen des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzung eines geringen Angebotes“ durch das objektive „Vorliegen“ eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum.

Die Landeshauptstadt München begrüßt grundsätzlich alle Gesetzesinitiativen, die dazu dienen, konsequent gegen Mietpreisüberhöhungen vorzugehen.

Um Mietwucher und Mietpreise zu regulieren hat die Bundesregierung ganz aktuell eine sog. Mietrechtskommission einberufen. Die Städte sind über den Deutschen Städtetag in die aktuellen Entwicklungen eingebunden. Auch hier setzt sich die Landeshauptstadt München für eine möglichst strenge, aber auch praxistaugliche Regelungen ein.

Sie dürfen versichert sein, dass alle Verstöße von Mietpreisüberhöhungen/Mietwucher von der Landeshauptstadt München konsequent verfolgt und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten angemessen geahndet werden.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 08399 des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirkes vom 11.11.2025 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne an folgendes Gruppenpostfach wenden:
ordnungswidrigkeiten.soz.de

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin