



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion

Rathaus

Datum: 15.04.2026

**München als Vorreiter im Kampf gegen die Mietenkatastrophe:
Warum weigert sich München, möbliertes Wohnen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten zu verbieten?**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01252 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 15.07.2025, eingegangen am 15.07.2025

Az. D-HA II/V1 6840-7-0017

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

in Ihrer Anfrage vom 15.07.2025 führen Sie Folgendes aus:

„Nirgends sind die Mieten so außer Rand und Band geraten wie in München. Trotzdem hat die Verwaltung zuletzt zwei Anträge von uns abgelehnt, die dem etwas entgegengesetzt hätten.

In unserem Antrag (20-26 / A 05359) haben wir dargelegt, dass Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, das möbliertes Wohnen auf Zeit unterbindet und die Verwaltung aufgefordert, ein ähnliches Konzept für München zu entwickeln. Dadurch hätte beispielsweise das „Döner macht schöner Haus“ in der Schwanthalerhöhe nicht in sogenannte „Serviced Apartments“ umgewandelt werden können. Dieser Antrag wurde mit der Begründung abgelehnt, es gebe „bislang keine Rechtsprechung in Bezug auf diesen dortigen Vollzug“.

Der Auffassung des Gutachtens aus Charlottenburg-Wilmersdorf zufolge, stellt Wohnen auf Zeit oder eine Vermietung sog. Serviced Apartments, eine Nutzungsänderung nach § 172 BauGB dar und kann somit durch erhaltungssatzungsrechtliche Vorschriften unterbunden werden.

Die Stadt München ist von der Mietenkrise in besonderem Ausmaß betroffen und könnte hier, trotz mangelnder Rechtsprechung und Untätigkeit des Bundes eine führende Rolle im Kampf gegen die Mietenkatastrophe und ein Vorbild für andere Großstädte in Deutschland sein. Die Kommunen dürfen die rechtlichen Auseinandersetzungen nicht scheuen.

Immer zu sagen, es gibt noch keine Rechtsprechung wird dementsprechend auch nicht zu einer Rechtsprechung führen.“

Bevor ich auf die gestellten Fragen im Einzelnen eingehe, verweise ich hinsichtlich der Gründe, warum das Sozialreferat den von Ihnen genannten Antrag Nr. 20-26 / A 05359 („Mieten runter – Möbliertes Wohnen auf Zeit unterbinden“) inhaltlich nicht umsetzt, vollumfänglich auf dessen bereits erfolgte Beantwortung.

Zu Ihrer Anfrage vom 15.07.2025, die sich auf den oben genannten Antrag und die erfolgte Beantwortung bezieht, nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Was wären die Risiken, wenn die Stadt München möbliertes Wohnen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten nach dem Vorbild von Charlottenburg-Wilmersdorf unterbinden würde?

Antwort:

Bei dem in Rede stehenden für den Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gefertigten Rechtsgutachten handelt es sich nicht um eine Rechtsquelle.

Vielmehr stellt dieses eine rechtlich nicht verbindliche Einschätzung über die Anwendbarkeit gesetzlicher Befugnisse (Erhaltungssatzungsrecht) in Bezug auf einen bestimmten Anwendungsfall (Unterbindung von Kurzzeitnutzungen) dar, die von den Jurist*innen des Sozialreferates sehr kritisch gesehen wird.

Es besteht ein erhebliches Risiko, dass eine auf erhaltungssatzungsrechtliche Grundlagen gestützte Anordnung zur Unterbindung einer Kurzzeitnutzung nicht rechtmäßig ist und infolgedessen inhaltlich nicht durchgesetzt werden kann, dann verbunden mit der Konsequenz von Schadenersatzansprüchen gegenüber der Landeshauptstadt München.

Nach erneuter Rückfrage beim Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurde bestätigt, dass dort der Vollzug noch mit Unsicherheiten behaftet ist und insoweit noch etabliert werden muss. Auch eine gerichtliche Entscheidung liegt dort noch nicht vor.

Frage 2:

In der Antwort auf unseren Antrag beruft sich die Verwaltung ausschließlich auf das Zweckentfremdungsgebot. Warum weigert sie sich, Regelungen aus dem Baugesetzbuch anzuwenden?

Antwort:

Mit dem Zweckentfremdungsrecht steht dem Sozialreferat (wie in der Antwort zu Antrag Nr. 20-26 / A 05359 ausgeführt) zwar ein geeignetes und rechtlich bewährtes Instrument zur Unterbindung illegaler kurzzeitiger Wohnraumnutzungen zur Verfügung. Auf das Erhaltungssatzungsrecht gestützte Anordnungen zur Unterbindung entsprechender Nutzungen sind mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden, da dieses keinerlei Zielrichtung auf Mieterschutz hat.

Auch weiterhin wird die Auffassung, bei einer möblierten Vermietung zu Wohnzwecken liege eine Nutzungsänderung nach § 172 BauGB vor, vom Sozialreferat rechtlich als keinesfalls eindeutig eingeschätzt.

Um jedoch keine rechtlich vertretbare Möglichkeit unversucht zu lassen, einen höchstmöglichen Verdrängungsschutz sicherzustellen, verschärft das Sozialreferat den Vollzug nun dahingehend, Vermietungen auf Zeit in Erhaltungssatzungsgebieten auch erhaltungssatzungsrechtlich zu verfolgen.

Dies umfasst jene Sachverhalte, bei denen das Zweckentfremdungsrecht nicht anwendbar ist, weil die Vermietung auf Zeit eine zu kurze Zeitspanne umfasst. Dieser Zeitraum umfasst momentan drei Monate (ab einer Dauer von drei Monaten ist zweckentfremdungsrechtlich grundsätzlich von einer Wohnnutzung auszugehen).

Im Rahmen des beschriebenen, verschärften Vollzuges müssen – wie in jedem anderen Fall auch – stets die Umstände des einzelnen Sachverhalts gewürdigt werden.

Entscheidend wird die tatsächliche Nutzungsdauer und die Ausgestaltung des Mietverhältnisses sein. Viele der nun infrage kommenden Anwesen müssen durch Ortsermittlungen erst identifiziert und überwacht werden.

Das Baugesetzbuch bezieht sich jedoch nicht unmittelbar auf das Thema Wohnraumbewirtschaftung.

Nach Einschätzung des Sozialreferats besteht für ein stringentes, absolutes Verbot von möbliertem Wohnen leider daher derzeit keine hinreichende Rechtsgrundlage.

Frage 3:

Warum hat die Verwaltung Angst, das umzusetzen?

Antwort:

Das Sozialreferat ist an Recht und Gesetz gebunden.

Frage 4:

Wie viel personelle Ressourcen würden für die Umsetzung benötigt werden?

Antwort:

Diese Frage stellt sich aus Sicht des Sozialreferats nicht.

Die Umsetzung der beschriebenen Verschärfung erfolgt durch die für den Vollzug der Erhaltungssatzungen bereits vorhandenen personellen Ressourcen.

Frage 5:

Sieht sich der Oberbürgermeister, wie sein Amtsvorgänger Christian Ude, als Vorreiter im Kampf gegen die entfesselte Mietenkatastrophe?

Antwort:

Herr Oberbürgermeister Reiter versteht den Schutz von bezahlbarem Wohnraum als eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben dieser Zeit und setzt sich unermüdlich für den Mieter- und Wohnraumschutz in München ein. München hat in den vergangenen Jahren mit dem Handlungsprogramm „Wohnen in München“ Maßstäbe gesetzt, die bundesweit Beachtung finden. Gleiches gilt für die Zweckentfremdungsmaßnahmen.

Die Kommunen brauchen daneben stärkere gesetzliche Instrumente, um Spekulationen zu begrenzen und Wohnen wieder als Grundrecht zu sichern. Herr Oberbürgermeister Reiter befindet sich hierzu seit längerem im Austausch mit der Bundes- und Landespolitik, um Lösungen zu finden und rechtliche Rahmenbedingung hierfür zu schaffen.

Frage 6:

Warum geht die Stadt München nicht so entschlossen gegen die Mietenkatastrophe vor, wie andere Städte?

Antwort:

Die Landeshauptstadt München unternimmt seit langer Zeit vielfältige Anstrengungen und nutzt alle ihr zur Verfügung stehenden Instrumente, um Mieter*innen und Wohnraum zu schützen und zu sichern. Für nähere Informationen wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 16295 verwiesen („Sicherung von bezahlbarem Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt“;

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02443 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 20.11.2024).

Weitere Informationen finden Sie u. a. im Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin