

**Verordnungserlass zur Mietpreisbremse**

Antrag Nr. 1/2015 des Mieterbeirates vom 13.04.2015

**Aufnahme von Bestandsmieten in den Mietspiegel**

Antrag Nr. 2/2015 des Mieterbeirates vom 13.04.2015

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03232**

2 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München hat die beigefügten beiden Anträge einstimmig in seiner Sitzung am 13.04.2015 beschlossen.

a) Zu Antrag Nr. 1 (Verordnungserlass zur Mietpreisbremse)

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) trat am 01.06.2015 in Kraft. Anlass zur Einführung einer sogenannten „Mietpreisbremse“ war die Erwägung, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener immer größere Schwierigkeiten haben, in Gebieten mit sehr angespannten Wohnungsmärkten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Die geplanten Regelungen dienen also zum einen dem Interesse der Bevölkerung an der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen (nämlich dem Durchschnittseinkommen angepassten) Mietpreisen. Zum anderen sollen die Mietchancen einkommensschwacher Mieterinnen und Mieter gegenüber den zahlungskräftigeren Konkurrenten durch die Festlegung der zulässigen Miethöhe verbessert werden.

§ 556 d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ermächtigt die Landesregierungen, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies dürfte wohl zweifellos in München der Fall sein.

Die vorgenannte gesetzliche Grundlage wurde am 27.04.2015 im Bundesgesetzblatt bekanntgegeben. Lt. Art. 4 MietNovG hätte die Bayerische Staatsregierung bereits am Folgetag die rechtliche Ermächtigung gehabt, eine entsprechende Verordnung zu erlassen.

Wie der Mieterbeirat verschiedenen Pressemitteilungen entnommen hat, plant die Bayerische Staatsregierung erst im Jahr 2016 die dringend benötigte Mietpreisbremse in die Tat umzusetzen. Diese sollte jedoch zum Schutz der bestehenden Mietverhältnisse besser gestern als heute umgesetzt werden.

Deshalb bittet der Mieterbeirat die Fraktionen des Münchner Stadtrates, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister, an die Bayerische Staatsregierung heranzutreten, die entsprechende Verordnung umgehend zu erlassen.

b) Zu Antrag Nr. 2 (Aufnahme von Bestandsmieten in den Mietspiegel)

Mit dieser Initiative wiederholt der Mieterbeirat seine Forderungen, die er bereits mit Antrag Nr. 1/2012 gestellt hat. Er bittet den Herrn Oberbürgermeister in seinen Bemühungen fortzufahren, die Bundesregierung aufzufordern, eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, dass bei der Erstellung zukünftiger Mietspiegel die Bestandsmieten im größeren Umfang als bislang einfließen.

Der Mieterbeirat führt zu seinem Antrag aus, dass auf Grund der derzeit geltenden rechtlichen Vorgaben es zu einer Verzerrung der durchschnittlichen Miethöhe kommt.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Mietspiegel für München 2015 entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 558 Abs. 2 BGB einen Überblick über die Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind, gibt. Über einen längeren Zeitraum unveränderte Bestandsmieten fließen hingegen nicht ein.

Diese Einschränkung sieht die Landeshauptstadt München sehr kritisch, da der Mietspiegel für München somit kein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes geben kann. Eine Erweiterung des zeitlichen Rahmens bzw. gar eine Streichung des Vier-Jahres-Zeitraumes würde jedoch zu einem realistischeren Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete führen.

Wie sich Herr Oberbürgermeister Reiter bereits äußerte, ist ein Mietspiegel nur dann eine Übersicht über die üblichen Entgelte die in einer Kommune bezahlt werden, wenn er all die unterschiedlichen Facetten des örtlichen Wohnungsmarktes auch einbezieht und widerspiegelt.

In diesem Sinne hat er sich bereits an Herrn Bundesjustizminister Heiko Maas gewandt und wird dieses Anliegen selbstverständlich weiterverfolgen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, dem Behindertenbeauftragten, dem Behindertenbeirat, dem Seniorenbeirat, dem Ausländerbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **II. Antrag der Referentin**

1. Der Oberbürgermeister wird in Vertretung des Stadtrates gebeten, an die Bayerische Staatsregierung mit der Aufforderung heranzutreten, die entsprechende Verordnung zur Einführung der Mietpreisbremse in München so schnell wie möglich zu erlassen.
2. Der Oberbürgermeister setzt sich weiterhin dafür ein, dass der Gesetzgeber in § 558 Abs. 2 BGB die Worte "in den letzten vier Jahren" streicht, so dass auch über einen längeren Zeitraum unveränderte Bestandsmieten in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einfließen.
3. Die Anträge Nr. 1 und 2/2015 des Mieterbeirates vom 13.04.2015 sind satzungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
**An das Referat für Arbeit und Wirtschaft**  
**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**  
**An den Behindertenbeirat**  
**An den Behindertenbeauftragten**  
**An den Ausländerbeauftragten**  
**An den Seniorenbeirat**  
z.K.

Am

I.A.