

Unterstützung des Volksbegehrens „6 Jahre Mietenstopp“

Empfehlung Nr. 14-20 / E 03059
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 - Sendling -
Westpark am 19.11.2019

Unterstützung des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp“

Empfehlung Nr. 14-20 / E 03161
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen -
Nymphenburg am 28.11.2019

**Unterstützung des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp“
durch den Bezirksausschuss und den Stadtrat**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 03013
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing -
Harlaching am 07.11.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00025

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Unterstützung des Volksbegehrens● Empfehlung Nr. 14-20 / E 03059 vom 19.11.2019● Empfehlung Nr. 14-20 / E 03161 vom 28.11.2019● Empfehlung Nr. 14-20 / E 03013 vom 07.11.2019
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● In Anlehnung an die Mietpreisbremse für städtische Wohnungen in München wird auch in Bayern ein Gesetzentwurf diskutiert, um die zum Schutz für alle Mieter*innen dringend notwendigen Reformen einzuleiten.

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Geschäftsordnungsgemäße Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen Nrn. 14-20 / E 03059, E 03161 und E 03013
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Unterstützung des Volksbegehrens durch die LHM
Ortsangabe	-/-

Unterstützung des Volksbegehrens „6 Jahre Mietenstopp“

Empfehlung Nr. 14-20 / E 03059
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 - Sendling -
Westpark am 19.11.2019

Unterstützung des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp“

Empfehlung Nr. 14-20 / E 03161
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen -
Nymphenburg am 28.11.2019

Unterstützung des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp“ durch den Bezirksausschuss und den Stadtrat

Empfehlung Nr. 14-20 / E 03013
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing -
Harlaching am 07.11.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00025

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2020 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Da das Sozialreferat zeitnah ein Signal setzen wollte, das Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp“ zu unterstützen, wurden in Anbetracht der vorgegebenen einzuhaltenden Formalitäten (6-wöchige Anhörungsfrist für die Beteiligung der Bezirksausschüsse) und in Hinblick auf den zum frühesten Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Sozialausschuss-termin (28.05.2020), die im Betreff genannten Empfehlungen der Bürgerversammlungen bereits im Sozialausschuss am 12.03.2020 behandelt. Nur so konnten die Empfehlungen inhaltlich schnell behandelt werden. Es stand seinerzeit aber schon fest, dass die Beteiligung der Bezirksausschüsse in dieser Angelegenheit im Rahmen der formalen Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen nachgeholt werden würde.

Bekanntlich ist der Mietmarkt in vielen bayerischen Ballungsräumen und insbesondere in München außer Kontrolle geraten. Um das zu thematisieren, fand am 15.09.2018 eine Großdemonstration mit dem Namen „#ausspekuliert“ statt, die die Bürgerinitiative #ausspekuliert angestoßen hat.

Der Mieterverein München e. V. war daraufhin im April 2019 der Initiator für das Volksbegehren „Uns glangt´s! Mietenstopp in Bayern“. Die Mitinitiatoren sind der Deutsche Mieterbund, die Münchner und Bayern SPD, der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB), Die Linke (Landesverband Bayern) und #ausspekuliert. Inzwischen unterstützen zahlreiche Organisationen wie beispielsweise der Münchner Mieterbeirat, Bündnis 90/Die Grünen Bayern, VDK, Arbeiterwohlfahrt (AWO), aber auch die Stiftung Bürgern in sozialen Schwierigkeiten, kurz BISS, bekannt durch ihre Straßenzeitung, das Volksbegehren.

Die Unterschriftensammlung zur Zulassung des Volksbegehrens wurde am 09.10.2019 gestartet und endete mit dem 31.01.2020. Am 06.03.2020 überreichte das Bündnis fast 52.000 Unterstützungsunterschriften, für den Zulassungsantrag beim Innenministerium wären nur 25.000 Unterstützer-Unterschriften notwendig gewesen. Das Innenministerium hatte den Antrag auf Zulassung des Volksbegehrens negativ beschieden, so dass nun das Urteil des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs voraussichtlich am 16.07.2020 abzuwarten ist.

Die zentralen Forderungen des Volksbegehrens sind:

- Sechs Jahre lang keine Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen – auch bei Staffel- und Indexmietverträgen
- Ausgenommen sind Mieten in Neubauten, da Investitionen nicht gebremst werden sollen.
- Bei Wiedervermietungen und nach Modernisierungen soll maximal noch die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden dürfen.
- Spielraum für faire Vermieter*innen: Mieterhöhung bis 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich

Die beiden renommierten Mietrechts- und Verfassungsexperten Prof. Dr. Markus Artz und Prof. Dr. Franz C. Mayer erachten, wie in einem Gutachten für das Land Berlin bereits dargelegt, einen Mietendeckel auf Landesebene für möglich. Sie haben entsprechend einen Gesetzesentwurf für das Volksbegehren in Bayern ausgearbeitet. Sie vertreten die Auffassung, dass die Verfassung des Freistaates Bayern die beste Voraussetzung für ein solches Gesetz bieten würde. Die Professoren gehen von einer Notsituation auf dem Mietmarkt in Bayern aus.

Da weder der Bund noch der Freistaat Bayern die dringend notwendigen Reformen für Mieter*innen in zufriedenstellender Weise auf den Weg bringen, hat Herr Oberbürgermeister Reiter bereits für den städtischen Wohnungsbestand die wenigen rechtlichen Möglichkeiten für einen Mietenstopp ausgeschöpft und unterstützt ausdrücklich das Volksbegehren, das er selbst auch bereits unterzeichnet hat.

Der auch seitens der Staatsregierung erhobene Einwand der Unzuständigkeit der Länder bezüglich der Einführung eines Mietenstopps und somit der Unzulässigkeit des Volksbegehrens überzeugt nicht. Gem. Art. 70 Abs. 1 des Grundgesetzes haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Eine Zuständigkeit des Bundes für einen temporären Mietenstopp zur Entlastung von besonders betroffenen Regionen sieht das Grundgesetz nicht vor, sodass die Zuständigkeit bei den Ländern liegt.

Eine Zuständigkeit des Bundes zum Erlass eines Mietenstopps fällt auch nicht unter die Regelungen des bürgerlichen Rechts gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, für welche der Bund unstreitig zuständig ist. Unter den Regelungen des bürgerlichen Rechts wird im Wesentlichen die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse verstanden. Ziel eines regionalen Mietenstopps ist es aber nicht, die bundesweit geltenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB, insbesondere §§ 558 ff. BGB) im Hinblick auf sämtliche Mietverträge zwischen Privaten neu zu regulieren. Ein Mietenstopp soll lediglich besonders betroffene Regionen und diese auch nur für einen eng umgrenzten Zeitraum umfassen. Dies ist keine umfassende Neuregelung des Privatrechts, sondern eine Maßnahme der Daseinsvorsorge, vergleichbar mit den unstrittig verfassungsgemäßen landesrechtlichen Regelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum.

Flankiert werden die mieterschützenden Forderungen aus dem Volksbegehren durch das Gesetz vom 27.03.2020 „zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie“. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter*innen das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die Verpflichtung der Mieter*innen zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen, sie haben allerdings Zeit ihre Schulden bis zum 30.06.2022 zu bezahlen. Ebenso im Sinne des Mieterschutzes ist das Aussetzen von Zwangsräumungen sowie die Stundungsregelung für Darlehen von Immobilieneigentümer*innen. Diese Maßnahmen zeigen noch einmal eindrücklich, wie dringend der Mieterschutz in der bisher bestehenden Gesetzeslage verbessert werden muss. Auch durch die finanzielle Unterstützung von besonders gefährdeten Mieter*innen wie Freiberufler*innen und Kulturschaffenden sollen die Mieter*innen geschützt werden. Gleichzeitig muss auch nach der Pandemie verstärkt Mieterschutz im Fokus stehen.

Die Landeshauptstadt München selbst hat ihren Gestaltungsspielraum im Bereich des Mietensstopps ausgeschöpft: Die städtischen Wohnbaugesellschaften GWG und GEWOFAG werden in den kommenden fünf Jahren keine Mieterhöhungen vornehmen. Das nützt immerhin den dortigen Mieter*innen.

Darüber hinaus hat der Stadtrat auf Initiative des Oberbürgermeisters unabhängig vom aktuellen Mietensstopp die „kommunale Mietpreisbremse“ beschlossen, mit der etwaige Mietsteigerungen im freifinanzierten Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften weit unter das gesetzlich mögliche Maß reduziert werden, um allen Mieter*innen eine Atempause einzuräumen und den Gesetzgebern die Möglichkeit zu geben, in dieser Zeit neue Initiativen zum Mieterschutz in geltendes Recht umzuwandeln.

Das Sozialreferat teilt diese Position ebenso wie die Meinung des Mietervereins München, dass die Umsetzung des Volksbegehrens nicht die einzige Maßnahme sein darf: Es muss auch massiv auf den Neubau von bezahlbarem Wohnraum gesetzt werden. Ferner muss der Mietspiegel um Bestandsmieten und den Einbezug von sozial geförderten Wohnungen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805 im Sozialausschuss vom 13.02.2020) erweitert sowie eine Bodenrechtsreform durchgeführt werden. Genossenschaften müssen gefördert und staatliche Wohnbauprogramme verstärkt werden. Den Kommunen muss im Bereich des Zweckentfremdungs- und Erhaltungssatzungsrechts eine weitergehende regulatorische Kompetenz gegeben werden. Dies alles sind dringend erforderliche Maßnahmen, wobei die Gesetzgebungskompetenzen aber beim Bund oder beim Freistaat Bayern liegen und die Stadt München hier leider keine rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten hat, sich aber an dieser Stelle mit dem dringenden Handlungsappell an die betroffenen Ebenen wendet. Damit unterstützen der Oberbürgermeister Dieter Reiter und der Münchner Stadtrat das Volksbegehren bereits im ihnen möglichen Maße.

Anhörung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung der Bezirksausschüsse des 07., 09. und 18. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. § 13 Abs. 3 BA-Satzung).

Die Gremien wurden um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Bezirksausschüsse des 7. und 18. Stadtbezirkes haben in ihren Sitzungen am 14.05.2020 jeweils mehrheitlich zugestimmt.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der*dem Vorsitzende*n und den Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 7., 9. und 18. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 03059 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 07 - Sendling - Westpark am 19.11.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 03161 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen - Nymphenburg am 28.11.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 03013 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 - Untergiesing - Harlaching am 07.11.2019 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

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, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Direktorium, HA II-BA-Süd (1 x)

An das Direktorium, HA II-BA-Nord (3 x)

An das Direktorium, HA II-BA-Ost (2 x)

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat

An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

z.K.

Am

I.A.