

Münchner Mietproblematik „morbus monacensis“

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00080 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 -
Schwabing West am 05.07.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04277

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Mieter*innenvertreibung in München durch Luxussanierung und Mieterhöhung• Empfehlung Nr. 20-26 / E 00080 vom 05.07.2021
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“• Prüfung der Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich einer Luxussanierung• Rechtliche Grundlagen zur Begrenzung des Anstiegs der Mieten• Politische Forderungen der Landeshauptstadt München an den Bundesgesetzgeber
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00080 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 05.07.2021 ist satzungsgemäß behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">• Gentrifizierung
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">• Stadtbezirk 04 - Schwabing West Gebäudekarree Schleißheimer Straße/Bamberger Straße/Gernotstraße

Münchner Mietproblematik „morbus monacensis“

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00080 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 -
Schwabing West am 05.07.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04277

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.12.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Entsprechend der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00080 vom 05.07.2021 (Anlage 1) fordert die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West den Stadtrat der Landeshauptstadt München auf, Maßnahmen gegen die Mieter*innenvertreibung durch Luxussanierung und Mieterhöhung zu treffen. Ausgangspunkt für diesen Antrag sind Umbau bzw. Modernisierungsmaßnahmen, die die Mieter*innen des Karrees Schleißheimer Straße/Bamberger Straße/Gernotstraße betreffen. Die Zulässigkeit der Maßnahmen wurde im Rahmen der Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“ geprüft. Zielsetzung von Erhaltungssatzungen ist der Schutz von Mieter*innen vor Vertreibung und Verdrängung durch Luxussanierung.

Unabhängig von dem zugrundeliegenden Einzelfall setzt sich die Landeshauptstadt München seit Jahren für die Belange der Mieter*innen ein (siehe Ziffer 2 dieser Beschlussvorlage).

Da das Mietrecht Teil des Privatrechts ist, haben darüber hinaus weder der Oberbürgermeister noch die Stadtverwaltung die rechtliche Möglichkeit, in private Mietverhältnisse einzugreifen. Daher setzt sich Herr Oberbürgermeister Reiter auf politischer Ebene stark für eine Verbesserung des Mieter*innenschutzes ein, auch mit Vorschlägen an Bund und Land, die den Mietanstieg begrenzen sollen.

1 Maßnahmen gegen die Mieter*innenvertreibung durch Luxussanierung

Die Anwesen Schleißheimer Straße 238-244 und Gernotstraße 1-9 befinden sich seit dem 10.04.2020 im Umgriff der Erhaltungssatzung „Birnauer Straße“. Ziel der Erhaltungssatzung ist, Modernisierungen so zu steuern, dass die Zusammensetzung

der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Mieter*innen sollen insofern vor Vertreibung und Verdrängung durch Luxussanierung geschützt werden. So unterliegen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bestimmte bauliche Maßnahmen an bestehendem Wohnraum einem besonderen Genehmigungsverfahren. Die geplanten Maßnahmen dürfen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist.

Daher wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine erhaltungssatzungsrechtliche Stellungnahme erstellt und musste seitens der Lokalbaukommission eine Genehmigung erteilt werden, da der allgemein übliche Standard einer durchschnittlichen Münchner Wohnung in den Bestandsgebäuden nicht überschritten wurde [§ 172 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)].

Die Baugenehmigung gemäß Art. 59 und Art. 68 Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde für diese Wohnanlage durch Aufstockung mit Neubau von 29 Wohneinheiten, Anbau von Aufzügen, Balkonen und einer Notleiteranlage sowie den Neubau einer Tiefgarage am 08.02.2021 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, erlassen.

Der durch Aufstockung entstehende neue Wohnraum unterliegt nicht der Erhaltungssatzung. Erhaltungssatzungen finden nur bei bereits bestehendem Wohnraum Anwendung. Daher ist es möglich, dass Räumlichkeiten des oberen Preissegments in den neu gebauten Wohnungen entstehen.

2 Maßnahmen gegen die Mieter*innenvertreibung durch Mieterhöhung

Die Landeshauptstadt München ist sich grundsätzlich der angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt bewusst und sieht die ständig steigenden Mieten, auch bei Bestandsmietverhältnissen, mit großer Besorgnis. Dazu zählt gerade auch die Gefahr einer Vertreibung der Mieter*innen aus deren angestammten Stadtvierteln.

Um dieser anhaltenden Entwicklung entgegen zu wirken, wurden wo möglich seitens der Landeshauptstadt München Handlungsspielräume genutzt. In den Fällen, in denen diese Spielräume zu gering erscheinen, setzt sich Herr Oberbürgermeister Reiter stellvertretend für die Landeshauptstadt München kontinuierlich im Sinne der Mieter*innen für gesetzliche Änderungen auf allen politischen Ebenen ein. Dies gilt insbesondere für die Einführung einer wirksamen Mietpreisbremse und für die Reform des Mietspiegels.

Das vom Bund neu verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz trat am 23.06.2021 in Kraft. Mit diesem Gesetz haben die Kommunen nun die Möglichkeit, mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Für die Landeshauptstadt München von besonderer Bedeutung sind dabei jedoch die Sonderregelungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie der neue stadtweit gültige Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, das sogenannte „Umwandlungsverbot“.

Voraussetzung zur Umsetzung dieser Sonderregelungen ist aber, dass die Bayerische Staatsregierung noch die erforderlichen Rechtsverordnungen erlässt. Dies ist bisher nicht geschehen. Oberbürgermeister Reiter hat sich bereits im Mai 2021 an den Bayerischen Ministerpräsidenten Söder gewandt, die Rechtsverordnungen umgehend zu erlassen.

Die neuen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes könnten umgehend eine positive Wirkung zeigen. So wäre z. B. eine Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum nur noch ganz vereinzelt möglich. Eine Verdrängung der angestammten Mieter*innen würde deutlich reduziert. Die Landeshauptstadt München bedauert es sehr, dass die vom Bund zur Verfügung gestellten rechtlichen Möglichkeiten aufgrund der Blockadehaltung des Freistaates Bayern derzeit noch nicht genutzt werden können.

Weitere politische Forderungen, um das Leben in München auch künftig für alle gesellschaftlichen Schichten zu ermöglichen, sind die Durchführung einer Bodenrechtsreform, die Förderung von Genossenschaften und die Stärkung staatlicher Wohnbauprogramme. Darüber hinaus muss den Kommunen 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.

2.1 Absenkung der Kappungsgrenze bei Grundmietenerhöhungen

Bereits der ehemalige Oberbürgermeister Ude hatte in seiner Amtszeit jede Möglichkeit genutzt, politisch auf die besondere Situation in der Landeshauptstadt aufmerksam zu machen. Beispielsweise setzte er sich in seiner Funktion als Präsident des Deutschen Städtetages sehr engagiert für eine Senkung der Kappungsgrenze von zunächst 30 Prozent auf 20 Prozent ein, was letztlich im Rahmen der Mietrechtsreform im Jahr 2001 auch umgesetzt wurde. Zuletzt wurde im Rahmen der Mietrechtsreform 2013 der Forderung an den Gesetzgeber, zumindest in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf die Kappungsgrenze weiter auf 15 Prozent

abzusenken, mit der Einführung der sogenannten Kappungsgrenzenesenkungsverordnung in Bayern Rechnung getragen.

2.2 Mietpreisbremse

Seit dem 07.08.2019 gilt in München die Mietpreisbremse im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 556d ff. BGB), die festlegt, dass bei Abschluss eines neuen Mietvertrags die ortsübliche Miete grundsätzlich um nicht mehr als 10 % überschritten werden darf. Seit dem 01.04.2020 müssen Vermieter*innen damit rechnen, rückwirkend bis zu 30 Monaten zu viel geforderte Miete zurückzuzahlen. Bis zum genannten Datum waren Vermieter*innen bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse lediglich verpflichtet, ab dem Zeitpunkt der Rüge der*des Mieter*in, zu viel Miete zu zahlen, Geld zurückzuerstatten.

Problematisch an der Mietpreisbremse sind die vielen Ausnahmen. Zum Beispiel darf die*der Vermieter*in eine Miete oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse (ortsübliche Miete plus 10 %) verlangen, wenn bereits die*der Vormieter*in diese Miethöhe bezahlt hat oder wenn in der Wohnung zuvor Modernisierungen durchgeführt wurden. Ferner gilt die Mietpreisbremse nicht bei einer erstmaligen Vermietung nach einer Modernisierung bzw. nach Fertigstellung von Neubauten.

Leider ist es immer noch so, dass sich viele Mieter*innen nicht trauen, von diesem Instrument Gebrauch zu machen, um den Abschluss oder die Fortführung des Mietvertrags nicht zu gefährden. Dies zeigt deutlich, dass der Schutz von Mieter*innen weiter ausgebaut werden muss: Beispielsweise sollte der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen erweitert werden, so dass Mieter*innen sich gegen zu hohe Mietforderungen wehren können, ohne die Befürchtung haben zu müssen, die Wohnung zu verlieren.

2.3 Mietspiegel

In den vergangenen Jahren hat die Landeshauptstadt München aufgrund der besonderen Wohnungsmarktsituation regelmäßig Mietspiegel für das Stadtgebiet veröffentlicht. Entsprechend des gesetzlichen Vergleichsmietenbegriffs in § 558 Abs. 2 BGB weisen Mietspiegel die neu vereinbarten und geänderten Mieten innerhalb eines Zeitraums der letzten sechs Jahre (bis zum 31.12.2019: vier Jahre) aus.

Durch die vom Gesetzgeber gewollte Mischung von Bestands- und Wiedervermietungsmieten für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der reinen Wiedervermietungsmieten widerspiegeln. Gleichzeitig wird auch nicht das tatsächlich aktuelle Mietniveau in München dargestellt, da unveränderte Bestandsmieten aufgrund o. g. gesetzlicher

Grundlage nicht berücksichtigt werden können. Die Landeshauptstadt München fordert daher seit längerem eine Ausweitung der gesetzlichen Definition des mietspiegelrelevanten Wohnraums auf alle Mietwohnungen in München ohne eine zeitliche Begrenzung, was sich wiederum dämpfend auf den anhaltend überhitzten Wohnungsmarkt auswirken würde.

In diesem Sinne erhielt mit Beschluss der Vollversammlung vom 10.04.2019 das Sozialreferat - basierend auf dem Antrag Nr. 14-20 / A 05027 von Mitgliedern der Stadtratsfraktion der SPD vom 25.02.2019 - den Auftrag zur Erhebung eines realen Mietspiegels für München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14572). Dabei flossen alle Mietwohnungen in München in die Erhebung ein. Dazu gehörten auch unveränderte Bestandsmieten und öffentlich geförderter Wohnraum.

Ziel des realen Mietspiegels war es demnach zu untersuchen, wie sich Änderungen der gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung von Mietspiegeln auf die Höhe der in diesen ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete auswirkten.

Das Ergebnis der Untersuchung war, dass Reale Mietspiegel und damit die ursprünglich vom Gesetzgeber intendierte Einbeziehung sämtlicher Mietwohnungen in die Erstellung des Mietspiegels zum Teil zu erheblichen Einsparungen für die Mieter*innen führen. Die vom Gesetzgeber zum 01.01.2020 vorgenommene Erweiterung des für die Erstellung von Mietspiegeln relevanten Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre reicht daher bei Weitem nicht dazu aus, in ausreichender Weise dem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise zu begegnen. Nur ein vollständiger Verzicht auf gesetzliche Einschränkungen würde zum einen zu realistischeren Ergebnissen führen. Zum anderen könnte nur auf diesem Weg die gewünschte dämpfende Wirkung auf den nach wie vor überhitzten Wohnungsmarkt in München erzielt werden.

2.4 Senkung der Modernisierungumlage

Erfreulicherweise hat der Gesetzgeber mit der Reform zum 01.01.2019 der kontinuierlichen Forderung der Landeshauptstadt München nach einer Reduzierung der Modernisierungumlage dahingehend Rechnung getragen, dass er diese von bisher 11 % auf 8 % gesenkt hat (§ 559 Abs.1 BGB). Als zusätzliche Kappung darf die*der Vermieter*in nur maximal 3 €/m² in sechs Jahren auf die*den Mieter*in umlegen (§ 559 Abs. 3a BGB). Nicht umgesetzt wurde bislang die Forderung der Landeshauptstadt München nach einer Begrenzung der Modernisierungumlage auf die Dauer ihrer Amortisation. Ferner spricht sich die Landeshauptstadt München weiterhin dafür aus, die Mieten auf max. 40 % des Nettoeinkommens der*des Bewohner*in nach einer Modernisierungsmaßnahme festzulegen.

2.5 § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

Grundsätzlich haben weder Herr Oberbürgermeister Reiter noch die Landeshauptstadt München die Möglichkeit, auf private Mietverhältnisse Einfluss zu nehmen (siehe oben). Lediglich bei Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 WiStG kann das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen Vermieter*innen einleiten, wenn der Verdacht besteht, dass eine unangemessen hohe Miete verlangt und gleichzeitig ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausgenutzt wurde.

Gemäß § 5 WiStG sind Mietforderungen dann unangemessen hoch, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 20 % überschreiten. In der Praxis hat es sich allerdings gezeigt, dass in Fällen, in denen die ortsübliche Miete maximal um 30 % überschritten wird, keine Erfolgsaussichten gegeben sind. Leider sind auch die gerichtlichen Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzen eines geringen Angebotes“ sehr hoch und es bedarf im Regelfall der Darlegung durch die*den betroffene*n Mieter*in.

Seit Jahren fordert die Landeshauptstadt München deshalb eine Verbesserung der Regelung von § 5 WiStG bezüglich der Darlegungspflicht des geringen Angebotes wie z. B. das Ersetzen des Tatbestandsmerkmals „Ausnutzung eines geringen Angebotes“ durch das objektive „Vorliegen“ eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum. Beispielsweise könnte das dann immer gegeben sein, wenn die entsprechende Gemeinde in einer Verordnung über Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung aufgenommen ist.

Anträge auf Überprüfung der Miete im Rahmen des § 5 WiStG können Mieter*innen bei der städtischen Mietberatungsstelle im Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstr. 8, 81669 München stellen.

Sollte keine anwaltliche Vertretung vorliegen oder eine Mitgliedschaft in einem Mieterverein bestehen, können sich betroffene Mieter*innen darüber hinaus in allen mietrechtlichen Fragen an o. g. Beratungsstelle wenden. Diese kostenlose Serviceeinrichtung der Landeshauptstadt München im Amt für Wohnen und Migration kann unter der Telefonnummer 233-40200 erreicht werden. Auf Grund der Pandemie und der geltenden Regelungen sind persönliche Vorsprachen im Moment nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen möglich. Anfragen werden deshalb derzeit in der Regel telefonisch bzw. schriftlich (Gruppenpostfach: mietberatung.soz@muenchen.de) bearbeitet.

2.6 Bodenrechtsreform

Seit längerem stellt die Landeshauptstadt München die Forderung an den Bundesgesetzgeber, eine sog. Bodenpreisbremse einzuführen. Die explodierenden Grundstückspreise sind der zentrale Grund, warum Bauen und Mieten so teuer geworden sind. Eine grundlegende Neuordnung ist dringend nötig. Wie diese aussehen könnte, darüber wird in der Politik kontrovers diskutiert. Für Grundstücke, die ohne Grundbruch liegen, könnte eine Bodensteuer erhoben werden. Kommunale (oder auch staatliche) Grundstücke sollten nur noch gegen bestimmte Auflagen für sozialen Wohnungsbau oder ausschließlich in Erbpacht vergeben werden.

2.7 Wohnungsbaugenossenschaften

Einen wichtigen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum leisten Wohnungsbaugenossenschaften und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. Auf städtischen Flächen sind in den vergangenen rund 10 Jahren über 1.200 Wohnungen von Baugenossenschaften und ca. 700 Wohnungen von Baugemeinschaften erstellt worden, zurzeit sind weitere 650 Wohnungen in Planung und Bau.

2.8 Kommunales Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München“

Mit dem größten kommunalen Wohnungsbauprogramm in Deutschland „Wohnen in München“ macht es sich die Landeshauptstadt München unter anderem zum Ziel, 8.500 Wohnungen pro Jahr zu errichten, davon 2.000 geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen. Dafür stellte sie allein in den Jahren von 2017 bis 2021 ca. 870 Mio. Euro an städtischen Fördermitteln und darüber hinaus vergünstigte städtische Grundstücke für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung. Allein im Jahr 2020 sind Baugenehmigungen für mehr als 11.500 Wohnungen erteilt worden. Die nächste Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ befindet sich schon in Vorbereitung. Die nachhaltige Wirkung städtischer Wohnungspolitik ist z. B. im Münchner Westen zu sehen. Dort entsteht ein komplett neuer Stadtteil (Freiham) mit Wohnungen für ca. 25.000 Personen.

2.9 Erhaltungssatzungen und Zweckentfremdung

Für zahlreiche städtische Gebiete hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München Erhaltungssatzungen beschlossen, die dem Schutz der angestammten Bevölkerung z. B. vor Luxusmodernisierungen (siehe oben) dienen. In Erhaltungssatzungsgebieten kann das Kommunalreferat Vorkaufsrechte ausüben, wovon zum Schutz der Mieter*innen in erheblichem finanziellen Umfang Gebrauch gemacht wird. Die Landeshauptstadt München geht zudem entschieden dagegen vor, wenn Wohnungen – z. B. durch kurzfristige Vermietungen an Tourist*innen – zweckentfremdet werden und dadurch als Wohnraum für Münchner*innen nicht mehr zur Verfügung stehen. Um den Verlust von bezahlbarem Wohnraum zu verhindern, geht die

Landeshauptstadt München auch mit gerichtlicher Unterstützung gegen Anbieter*innen vor, die Wohnraum zweckentfremden.

Um dieses Vorgehen noch effizienter zu gestalten, fordert die Landeshauptstadt München vom Bundesgesetzgeber eine generelle Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen bzw. eine generelle Registrierungspflicht für Ferienwohnungsangebote sowie eine allgemeine Auskunftspflicht, insbesondere für Online-Portale, wie z. B. Airbnb.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. § 13 Abs. 3 BA-Satzung).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese liegt der Beschlussvorlage als Anlage 2 bei.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Sschreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Vorsitzenden sowie den Fraktionsprecher*innen des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00080 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West am 05.07.2021 ist satzungsgemäß behandelt.
2. 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 die Vorsitzende und die Fraktionssprecher*innen des Bezirksausschusses des 4. Stadtbezirkes (3-fach)

An das Referat für Bauordnung und Stadtplanung

An das Kommunalreferat

z.K.

Am

I.A.