

**An die
Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI
Rathaus**



**Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

28.03.2023

**Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin**

Mieterschutz gegen Energiepreisexplosion I: Kündigungsmoratorium einführen

**Antrag Nr. 20-26 / A 03354 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
vom 18.11.2022, eingegangen am 18.11.2022**

Sehr geehrte Kollegen*innen,

mit Ihrem Antrag fordern Sie die beiden städtischen Wohnungsgesellschaften auf, ein Kündigungsmoratorium umzusetzen, mit dem keine Kündigungen für Privathaushalte und Gewerbe wegen Zahlungsrückständen von zu zahlenden Energiekostensteigerungen (Nebenkostennachzahlungen) ausgesprochen und auch keine Räumungen bewohnter Wohnungen veranlasst werden.

Dazu soll sich der Oberbürgermeister bei privaten Vermieter*innen dafür einsetzen, diesem Beispiel nachzukommen. Über den deutschen Städtetag soll er sich dafür einsetzen, dass die Bundesregierung ein allgemeingültiges Kündigungsmoratorium beschließt.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Zu Ihrem Antrag vom 18.11.2022 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Als sozialverantwortliche Vermieter*innen beschäftigen sich GEWOFAG und GWG München bereits seit einiger Zeit mit der sich anbahnenden Preisentwicklung und ihren Folgen, um ihre Mieter*innen frühzeitig zu informieren und bei finanziellen Notlagen zu unterstützen. Oberstes Ziel ist es, Wohnraum zu erhalten und Kündigungen und damit verbundene Räumungen zu vermeiden.

Erste Anlaufstelle für die Mieter*innen sind in der Regel Mitarbeitende aus dem Sozialmanagement, den Hausverwaltungen oder dem Forderungsmanagement.

Die GEWOFAG hat zudem auf ihrer Unternehmenswebsite eine umfassende Informationskampagne gestartet, welche die Mieter*innen auf aktuelle Entwicklungen und Empfehlungen hinweist. Auch die Mieter*innenzeitung sowie das Betriebskostenabrechnungsschreiben 2021 wurden genutzt, um über Preisentwicklung, Energieeinsparungspotenziale im Verbrauch der Mieter*innen sowie Hilfsangebote von Ämtern und Behörden zu informieren.

Sofern Mieter*innen in Zahlungsschwierigkeiten bei den Nachzahlungen ihrer Betriebs- und Heizkostenabrechnungen kommen, bieten GEWOFAG und GWG München entsprechende Ratenzahlungs- und Stundungsvereinbarungen an und unterstützen die Mieter*innen bei der Beantragung von Hilfsmitteln.

Nach Auskunft der GEWOFAG nutzen über 500 Mieter*innen der GEWOFAG das Angebot der GEWOFAG, bestehende Forderungen in Ratenzahlungen zu begleichen, für die Zahlungsabwicklung der Abrechnungsergebnisse 2021.

Weiter teilte die GEWOFAG hierzu mit, dass - sofern sich Mieter*innen mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf melden - auch eine Stundung von Teilforderungen möglich ist. Um auf die bevorstehende Herausforderung bzgl. der diesjährigen hohen Betriebs- und Heizkosten hinzuweisen, nahm die GEWOFAG bereits frühzeitig Kontakt zu Ämtern und Behörden auf. Hierdurch konnten Mieter*innen gezielt Unterstützungen zur Milderung von Zahlungsschwierigkeiten durch staatliche oder städtische Hilfe angeboten werden.

Auch die GWG München begleitet und unterstützt ihre Mieter*innen bei der Beantragung von Hilfsmitteln, sofern die Grundmietzahlung oder eventuelle Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten nicht mehr vollends beglichen werden können.

Zudem hob die GEWOFAG durch gezieltes Vorauszahlungsmanagement bereits mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2021 im Juli 2022 bei über 32.000 Mieter*innen die Vorauszahlungen auf das zum Zeitpunkt der Abrechnung vorliegende Energiekostenniveau an. Ziel dieser Maßnahme war, die Höhe der zu erwartenden Nachforderungen in den Folgeabrechnungen für die Mieter*innen möglichst gering zu halten.

Mit den dargestellten Maßnahmen sowie Projekten zur energetischen Sanierung und Energieeinsparungen im jeweils eigenen Bestand versuchen GEWOFAG und GWG München, die weltpolitisch bedingten Preisentwicklungen und die damit einhergehenden massiven Preiserhöhungen bei den Stadtwerken München teilweise abzufedern.

Eine Hochrechnung der zu erwartenden Nachzahlungsbeträge ist aktuell jedoch noch nicht möglich. Zwar gehen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften von deutlich höheren Kosten als noch für 2021 aus, eine belastbare Aussage kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht gemacht werden, da einerseits die Verbräuche des Jahres 2022 erst ermittelt werden und diese neben dem Nutzungsverhalten der Mieter*innen den jährlichen Klimabedingungen unterliegen. Zudem kann derzeit nicht benannt werden, in wieweit die staatlichen Instrumente der Dezember-Soforthilfe sowie der Umsatzsteuerreduzierung ab 01.10.2022 wesentlich entlastend wirken.

Stellungnahme der GEWOFAG:

Die Kündigung einer Wohnung wird von Seiten der GEWOFAG erst bei einem offenen Betrag von zwei vollen Monatsmieten ausgesprochen. Bis zum Versand der tatsächlichen Kündigung versendet die GEWOFAG mindestens drei Erinnerungen/Mahnungen und bittet die betroffene Mietpartei um Kontaktaufnahme, um die drohende Wohnungslosigkeit unbedingt zu vermeiden und gemeinsam eine Lösung zu finden. Dieses Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit den Sozialbürgerhäusern der Landeshauptstadt München. Parallel informiert die GEWOFAG bereits die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit der Landeshauptstadt München. Sowohl die städtische Fachstelle wie auch der Bereich Soziale Dienstleistungen der GEWOFAG bemühen sich intensiv um Kontaktaufnahme zum*r betroffenen Mieter*in. Erfolgt ein Ausgleich der offenen Forderungen, wird die Kündigung umgehend zurückgenommen. Eine Kündigung der Wohnung ist daher nicht gleichzusetzen mit dem Verlust der Wohnung. Vielmehr geht es um die Umsetzung der rechtlichen Rahmenbedingungen zur Sicherstellung von Forderungen eines sozialverantwortlichen Wohnungsbaunternehmens. Durch eine von der GEWOFAG tatsächlich ausgesprochene Kündigung werden weitere Unterstützungsangebote seitens des Sozialreferates, Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit, ausgelöst, um drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Gleichwohl ist es stets das Ziel, dass Kündigungen vermieden werden können.

Sämtliche Prozessschritte der Forderungsbeitreibung werden kontinuierlich durch die GEWOFAG geprüft und permanent den jeweiligen Gegebenheiten und gesellschaftlichen Herausforderungen angepasst. Die Ethikkommission der GEWOFAG, ein speziell zur Prüfung von Härtefällen eingerichtetes interdisziplinäres Gremium, befasst sich intensiv mit den ihr vorliegenden Fällen und wägt sozialverantwortliches Handeln mit unternehmerischer Verantwortung ab.

Nach der Erfahrung der GEWOFAG ist es die größte Herausforderung, mit den Mieter*innen in einen Dialog zur Forderungsbegleichung zu kommen. Verläuft der Dialog kooperativ und es kann ein gemeinsamer Lösungsweg erarbeitet werden, erfolgen keinerlei beiträgungsrelevante Maßnahmen, auch wenn sich dieser Prozess über Monate oder gar Jahre hinziehen sollte.

Aus Sicht der GEWOFAG ist das beantragte Kündigungsmoratorium nicht zielführend, da behördliche Unterstützungsmaßnahmen teilweise davon abhängig sind, ob das Mietverhältnis gefährdet ist und eine Kündigung vorliegt. Eine Kündigung stellt oftmals den Einstieg in eine zwingend notwendige Kommunikation dar.

Stellungnahme der GWG:

Auch aus Sicht der GWG München ist das Kündigungsmoratorium nicht zielführend. Zwar könnte ein befristetes Kündigungsmoratorium wie in Berlin oder ein Kündigungsschutz wie während der Corona-Krise erarbeitet und eingeführt werden. Hierbei ist jedoch der Nachweis, dass laufende Mieten und Betriebs-/Heizkosten-nachzahlungen aufgrund der Energiekrise nicht (mehr) geleistet werden können, problematisch. Die GWG München gibt auch zu bedenken, dass auch die Liquidität der Wohnungsunternehmen im Gesamtkontext betrachtet werden muss. Diese darf aufgrund von fehlenden Mieterträgen und offenen Forderungen durch die Energiekrise nicht beeinträchtigt werden. Ziel muss sein, dem sozialen Auftrag weiterhin im vollen Umfang gerecht werden zu können.

Stellungnahme des Sozialreferates:

Aus Sicht des Sozialreferats wäre für private Vermieter*innen ein Kündigungsmoratorium für Zahlungsrückstände aufgrund von Heiz- und Warmwasserkostennachzahlungen zu befürworten. Nach Auskunft des Sozialreferates kann ein Wohnraummietvertrag grundsätzlich ordentlich gekündigt werden, wenn der Zahlungsrückstand der Mietpartei mindestens eine Monatsmiete beträgt und die Forderung seit mehr als einem Monat fällig ist. Im Unterschied zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann die ordentliche Kündigung nicht durch eine nachträgliche Zahlung geheilt werden. Aufgrund der insbesondere für Gas und Fernwärme erheblich angestiegenen Energiekosten erwartet das Sozialreferat, dass im Jahr 2023, in dem den Mieter*innen die Betriebskostenabrechnungen für den Abrechnungszeitraum 2022 zugehen werden, in zahlreichen Fällen vierstellige Nachzahlungen fällig werden. Finanziell schwächere Bürger*innen werden zwar ab dem 01.01.2023 durch einen vom Münchner Stadtrat eingerichteten Wärmefonds unterstützt, dennoch ist nach Einschätzung des Sozialreferats der Bestand zahlreicher Mietverhältnisse wegen der stark ansteigenden Energiekosten gefährdet. Mieter*innen mit einem Indexmietvertrag werden zusätzlich durch Erhöhungen der Grundmiete infolge des erheblich gestiegenen Verbraucherpreisindex belastet.

Vor diesem Hintergrund begrüßt es das Sozialreferat sehr, wenn Herr Oberbürgermeister Reiter sich über den Städtetag dafür einsetzt, dass der Deutsche Bundestag ein Kündigungsmoratorium beschließt, das die Mieter*innen vor einer ordentlichen Kündigung infolge von Energiepreissteigerungen schützt. Ein Kündigungsmoratorium bedeutet nicht, dass Vermieter*innen auf die Nachzahlung von Betriebskosten verzichten müssen, sondern dass sie für eine noch zu bestimmende Zeitspanne nicht berechtigt sind, wegen Zahlungsverzugs aufgrund einer ausstehenden Betriebskostennachzahlung ordentlich zu kündigen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen gemäß obigen Ausführungen sicher, dass ihre Mieter*innen ihre Wohnung nicht verlieren, weil sie die steigenden Energiekosten nicht mehr zahlen können. Voraussetzung ist lediglich die rechtzeitige Kontaktaufnahme der Mietpartei mit GEWOFAG oder GWG München.

Bereits während der Corona-Pandemie haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mittels Mietstundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen sichergestellt, dass Mieter*innen ihre Wohnung nicht verlieren.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Prof. Dr. (Univ.Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin