

## Unterstützung des Volksbegehrens „6 Jahre Mietenstopp“

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17866

### Beschluss des Sozialausschusses vom 12.03.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

#### Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

|   |   |
|---|---|
| <b>Anlass</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Unterstützung des Volksbegehrens</li></ul>  |
| <b>Inhalt</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>      |
| <b>Gesamtkosten/<br/>Gesamterlöse</b>             | -/-   |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Stadtrat unterstützt die Ziele des Volksbegehrens und bittet den Herrn Oberbürgermeister den Landes- und Bundesgesetzgeber aufzufordern, die gesetzlichen Grundlagen zum Schutz der Mieter*innen zu schaffen.</li></ul> |
| <b>Gesucht werden kann im<br/>RIS auch unter:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Unterstützung des Volksbegehrens durch die LHM</li></ul>  |
| <b>Ortsangabe</b>                                 | -/-   |

## **Unterstützung des Volksbegehrens „6 Jahre Mietenstopp“**

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17866**

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 12.03.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

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 DGB, Die Linke (Landesverband Bayern) und #ausspekuliert. Inzwischen unterstützen zahlreiche Organisationen wie beispielsweise der Münchner Mieterbeirat, Bündnis 90/Die Grünen Bayern, VDK, AWO, BISS 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.

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 zwei 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 GG 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 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.

Die Landeshauptstadt München selbst hat ihren Gestaltungsspielraum im Bereich des Mietenstopps 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 Mietenstopp die „kommunale Mietpreisbremse“ beschlossen, mit der etwaige Mietsteigerungen im freifinanzierten Bestand der städtischen Wohnbaugesellschaften

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.

#### **Anhörung der Bezirksausschüsse**

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.3. der AGAM war aufgrund kurzfristiger politischer Entwicklungen leider nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den aktuellen Ereignissen Rechnung zu tragen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Stadtrat unterstützt die Ziele des Volksbegehrens und bittet den Herrn Oberbürgermeister, den Landesgesetzgeber aufzufordern, die gesetzlichen Grundlagen für einen Mietenstopp im Sinne des Volksbegehrens „6 Jahre Mietenstopp“ zu schaffen und bittet zudem den Bayerischen Städtetag hierfür um Unterstützung.
2. Darüber hinaus bittet der Stadtrat den Herrn Oberbürgermeister, den Bundesgesetzgeber aufzufordern, alle gesetzgeberischen Möglichkeiten auszuschöpfen und gesetzliche Grundlagen zu schaffen, die den Mieter\*innen nachhaltig bezahlbaren Wohnraum ermöglichen. Hierzu gehören der Neubau, die Einbeziehung von Bestandsmieten und gefördertem Wohnraum in den Mietspiegel sowie eine Bodenrechtsreform. Genossenschaften müssen gefördert und staatliche Wohnbauprogramme verstärkt werden. Den Kommunen muss im Bereich des Zweckentfremdungs- und Erhaltungssatzungsrechts eine weitergehende regulatorische Kompetenz gegeben werden.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Kommunalreferat**

**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**

z.K.

Am

I.A.