

Telefon: 0 233-40275  
Telefax: 0 233-40442

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
S-III-W/M

**Appell: Mietenstopp während Corona-Krise**

Antrag Nr. 20-26 / A 00100

von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

vom 04.06.2020

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00665**

2 Anlagen

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.06.2020**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Mieter*innen</li><li>● Antrag Nr. 20-26 / A 00100 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 04.06.2020</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Unterstützung der Münchner Mieter*innen</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Kenntnisnahme der Notwendigkeit, den Münchner Mieter*innen in Zeiten der Corona-Pandemie Unterstützung zukommen zu lassen</li><li>● Der Antrag Nr. 20-26 / A 00100 vom 04.06.2020 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Mietberatung</li><li>● Mietpreisbremse</li><li>● Kommunale Mietpreisbremse</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-



Telefon: 0 233-40275  
Telefax: 0 233-40442

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Abteilung Wohnraumerhalt  
S-III-W/M

## **Appell: Mietenstopp während Corona-Krise**

Antrag Nr. 20-26 / A 00100

von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

vom 04.06.2020

## **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00665**

2 Anlagen

### **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.06.2020**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **Zusammenfassung**

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI hat am 04.06.2020 den als Anlage 1 beigefügten Antrag Nr. 20-26 / A 00100 zur Behandlung in der Vollversammlung am 17.06.2020 gestellt.

Das Sozialreferat führt hierzu Folgendes aus:

Die Corona-Krise ist eine bisher in der Bundesrepublik Deutschland noch nie dagewesene Herausforderung. Ihre Dauer bzw. die wirtschaftlichen aber auch die gesellschaftlichen Folgen lassen sich noch nicht abschätzen. Neben den Sorgen um die eigene Gesundheit, den Arbeitsplatz bzw. bei Selbständigen, die Sorge um die eigene Firma, kommt den Sorgen um den Erhalt der angemieteten Wohnung besonderes Gewicht zu.

Bereits vor Corona war die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt extrem angespannt und die Mieten stiegen kontinuierlich. Dagegen wurden wo möglich von Seiten des Sozialreferats und der Landeshauptstadt München Handlungsspielräume genutzt. Wo diese Spielräume zu gering erscheinen, setzt sich Oberbürgermeister Dieter Reiter im Sinne der Mieter\*innen für gesetzliche Änderungen auf den jeweiligen politischen Ebenen ein.

In diesem Sinne wurden unter anderem mit dem Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp“, dem Mietenstopp für die Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bzw. der kommunalen Mietpreisbremse Zeichen gesetzt.

Die Initiative für das Volksbegehren zum Mietenstopp ging auf den Mieterverein München zurück, Mitinitiatoren sind der Deutsche Mieterbund, die Münchner und die 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 Bürger in sozialen Schwierigkeiten, kurz BISS, bekannt durch ihre Straßenzeitung, das Volksbegehren. Herr Oberbürgermeister Reiter unterstützt ausdrücklich das Volksbegehren, das er selbst auch bereits unterzeichnet hat.

Die Landeshauptstadt München ist von jeher die Stadt, in der bundesweit mit Abstand die höchsten Mieten gezahlt werden. Auch vor der Corona-Krise gingen alle Prognosen davon aus, dass sich die Wohnungssituation im Gebiet der Landeshauptstadt München in absehbarer Zeit noch weiter verschärft. Gerade in den letzten Jahren hat das Sozialreferat im Bereich der Mietwohnungen vermehrt Situationen wahr genommen, in denen Mieter\*innen aufgrund mehrmaliger Eigentümer\*innenwechsel von Mietgebäuden, angekündigter Gebäudesanierungen und erheblicher Mieterhöhungsverlangen in große finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

Die hohen Mieten in der Landeshauptstadt waren und sind gerade für die Bezieher\*innen kleiner Einkommen existentiell bedrohlich. Das Sozialreferat der Landeshauptstadt München hat bereits vor der Corona-Pandemie die Zunahme an Privatinsolvenzen bei der Mittelschicht aufgrund zu hoher Mieten festgestellt.

Hinzu kommen jetzt die verheerenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Münchner Arbeitsmarkt, wie z. B. ein sprunghafter Anstieg von Kurzarbeit bzw. Arbeitslosigkeit. Wie im Antrag Nr. 20-26 / A 00100 vom 04.06.2020 ausgeführt wurde, hat sich allein in München bereits die Zahl derer, die in Kurzarbeit sind, von praktisch Null auf über 52.000 Menschen erhöht bzw. ist die Anzahl der Arbeitslosen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 37 % gestiegen.

Da die staatlichen Hilfen im Regelfall lediglich 60 bis 70 % der bisherigen Einnahmen vieler Betroffener betragen, sind noch wesentlich mehr Münchner\*innen als bisher durch die hohen Mieten in der Landeshauptstadt in ihrer Existenz bedroht. In diesem Zusammenhang spielt auch der Umstand eine große Rolle, dass selbst in der aktuellen Krisensituation Vermieter\*innen an Mieterhöhungen festhalten und die Mieter\*innen noch weiter in Existenzängste treiben.

Entsprechend des Gesetzes zur Abmilderung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie berechtigen Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 01. April bis 30. Juni 2020 Vermieter\*innen – für die Dauer von 24 Monaten – nicht zur Kündigung, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen. Dies bedeutet

allerdings auch, dass den Mieter\*innen wieder gekündigt werden kann, wenn diese Zahlungsrückstände nicht bis zum 30. Juni 2022 beglichen wurden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeitige Situation allein aus wirtschaftlicher Sicht besorgniserregend ist. Es ist daher zu befürchten, dass sich diese stark auf die Stadtgesellschaft auswirken kann. Um hier entgegen zu wirken, begrüßt das Sozialreferat grundsätzlich alle Anstrengungen, die darauf abzielen, die Münchner Mieter\*innen zu unterstützen. Den Vorschlag, auf die Münchner Vermieter\*innen dahingehend einzuwirken, bereits ausgesprochene Mieterhöhungen oder Kündigungen zurückzunehmen, befürwortet das Sozialreferat hingegen nicht, da dies eine aus der jetzigen Perspektive der Entwicklung der Corona-Pandemie sehr starke Einmischung in private Mietverhältnisse darstellen würde, wobei in München bereits vieles unternommen wird und wurde, um die Mietenentwicklung generell abzdämpfen. Hier ist vor allem nun die Bundesebene gefordert, die Mietpreissituation zu lösen.

## **1 Verzicht auf Mieterhöhungen bzw. Rücknahme ausgesprochener Mieterhöhungen**

Hintergrund dieser Einschätzung ist folgender: Bereits vor der Corona-Pandemie waren Maßnahmen, um dem ständigen Ansteigen der Mietpreisspirale zu begegnen, ein viel diskutiertes Thema in der Landeshauptstadt. Zu nennen sind hier im Folgenden das Volksbegehren „uns glangt`s! Mietenstopp in Bayern“, der Mietenstopp im Bereich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die kommunale Mietpreisbremse.

### **1.1 Mietenstopp in Bayern**

Um zu thematisieren, dass der Mietmarkt in vielen bayerischen Ballungsgebieten außer Kontrolle geraten ist, fand am 15.09.2018 eine Großdemonstration mit dem Namen „#auspekuliert“ statt, die die Bürgerinitiative #auspekuliert angestoßen hat. Der Mieterverein München e. V. war daraufhin im April 2019 der Initiator für das Volksbegehren „Uns glangt`s! Mietenstopp in Bayern“.

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 Unterschriften notwendig gewesen. Das Bayerische Staatsministerium des Innern hat das beantragte Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp“ dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof vorgelegt. Dieser hat nun drei Monate Zeit, über den Antrag auf Zulassung des Volksbegehrens zu entscheiden. Wird das Volksbegehren für zulässig erachtet, folgt die zweite Phase, in der 10 % (ca. 1 Mio.) der bayerischen Wahlbevölkerung sich in den Rathäusern eintragen müssen.

Eine der zentralen Forderungen des Volksbegehrens ist, sechs Jahre lang grundsätzlich keine Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen – auch bei Staffel- und Indexmietverträgen, zuzulassen.

### **1.2 Mietenstopp im Bereich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

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

Abgesehen davon hat der Stadtrat auf Initiative des Oberbürgermeisters unabhängig vom aktuellen Mietenstopp 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.

Herr Oberbürgermeister Reiter hat zudem bereits im Herbst 2018 Vertreter\*innen der privaten Wohnungswirtschaft dazu aufgefordert, dem Beispiel der Landeshauptstadt zu folgen und für deren Bestand ebenfalls eine Mietpreisbremse einzuführen.

## **2 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**

Um Mieter\*innen und Kleinstunternehmer\*innen während der Corona-Krise zu unterstützen, deren Einkommen oder Umsatz während der Pandemie verringert oder weggebrochen ist, hat der Deutsche Bundestag ein Zahlungsmoratorium beschlossen. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 (Art. 240 § 2 EGBGB, kurz Abmilderungsgesetz) ist am 01.04.2020 in Kraft getreten.

### **2.1 Mietschulden aus dem Zeitraum 01. April 2020 bis 30. Juni 2020**

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht besagt u. a., dass wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 Vermieter\*innen das Mietverhältnis nicht kündigen dürfen, 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. Auch durch die finanzielle Unterstützung von besonders

gefährdeten Mieter\*innen wie Freiberufler\*innen und Kulturschaffenden sollen Mieter\*innen geschützt werden.

## **2.2 Mietschulden für den Zeitraum ab 01. Juli 2020**

Sollte sich herausstellen, dass der Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 nicht ausreicht, um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise für die Mieter\*innen abzufedern, kann dieser grundsätzlich durch Rechtsverordnung zunächst um weitere drei Monate und dann ein weiteres Mal (aber nur unter Beteiligung des Bundestags) verlängert werden.

Wie nun aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage von Bündnis 90 / Die Grünen hervorgeht, soll die Aussetzung des Kündigungsrechts durch die Vermieter\*innen bei COVID-19-bedingter Zahlungsunfähigkeit der Mieter\*innen nicht über den 30.06.2020 hinaus verlängert werden. Eine Verlängerung der dreimonatigen Kreditstundung für private Vermieter\*innen und Immobilieneigentümer\*innen ist ebenfalls nicht geplant. Dies ist aus Sicht des Sozialreferates sehr kritisch zu sehen, da die Bundesregierung damit nicht nur ein falsches Signal an die Mieterschaft sendet, sondern auch mit negativen Folgen in Hinblick auf den sozialen Frieden zu rechnen ist.

Für den Fall, dass die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen durch die Corona-Krise länger andauern, hatten Bundestag und Bundesrat die Bundesregierung ermächtigt, die Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum Juli bis September 2020 zu erstrecken (siehe oben).

Aus diesem Grund sollte der Gesetzgeber aufgefordert werden, die Begrenzung der Aussetzung des Kündigungsrechts durch die Vermieter\*innen bei COVID-19-bedingter Zahlungsunfähigkeit der Mieter\*innen auf den 30.06.2020, zu überdenken. Eine Verlängerung bis mindestens September ist mit Blick auf die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung notwendig. Gleichzeitig sollte dabei auch die Frist über den 30.06.2022 hinaus bis zum Jahresende 2022 verlängert werden, bis zu der COVID-19-bedingte Mietschulden aus dem Zeitraum 01.04. bis 30.09.2020 zurückbezahlt werden können. Herr Oberbürgermeister Reiter hat sich mit entsprechenden Forderungen bereits an die Bundesregierung gewandt (Anlage 2).

Der Mieterverein München e. V. fordert zudem einen „Sicher-Wohnen-Fonds“ einzurichten, der von Zahlungsschwierigkeiten betroffene Mieter\*innen ein zinsloses Darlehen ermöglicht, um laufende Mieten zahlen zu können. Die vom Mieterverein München e. V. daneben angedachte Möglichkeit einer Umwandlung dieses Darlehens in einen Zuschuss scheint aus Verwaltungssicht kostenintensiv und rechtlich nicht unproblematisch. Denkbar wäre aber, hier über die KfW ein länger laufendes

zinsloses Darlehen zu ermöglichen.

Aus Sicht des Sozialreferates ist es unerlässlich, dass die Vermieter\*innen mit Verständnis auf die eventuellen Schwierigkeiten ihrer Mieter\*innen reagieren und auch künftig bei coronabedingten Mietrückständen von Kündigungen absehen sollten. Gerade in der aktuellen Situation ist unter allen Umständen zu verhindern, dass Mieter\*innen ihre Wohnungen verlieren. Allerdings ist es aus Sicht des Sozialreferates ebenso unerlässlich, dass die Mieter\*innen für eventuelle finanzielle Verpflichtungen und Nöte ihrer Vermieter\*innen Verständnis aufbringen und mit ihnen gemeinsam Lösungen finden sollten, um Kündigungen zu vermeiden.

### **3 Maßnahmen für den Mieterschutz**

Das Sozialreferat sowie auch Oberbürgermeister Dieter Reiter nutzen die städtischen Handlungsspielräume zum Mieter\*innenschutz soweit es geht.

Ein Mietestopp bzw. ein Verzicht auf Kündigungen wegen Zahlungsverzugs sind nicht die einzigen Möglichkeiten, um die Mieter\*innen zu schützen. Gerade auch in Hinblick auf die Zeit nach Corona muss weiterhin 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.

### **4 Fazit**

Aus Sicht des Sozialreferates erscheint es äußerst besorgniserregend, sollten die Ausnahmen hinsichtlich Kündigungen wegen Zahlungsverzugs bzw. die Möglichkeiten zur Stundung (siehe oben) nicht über den 30.06.2020 hinaus verlängert werden. Der Gesetzgeber wurde daher bereits von Herrn Oberbürgermeister aufgefordert, diese Richtung zu überdenken (Anlage 2).

Das Sozialreferat unterstützt daneben die Forderung des Mietervereins München e. V. nach einem „Sicher-Wohnen-Fonds“ als eine sinnvolle Ergänzung der Angebote für die Mieter\*innen in Corona-Zeiten. Die Einrichtung eines solchen Fonds sollte von der Bundesregierung geprüft werden. Herr Oberbürgermeister Reiter hat dies bereits vorgeschlagen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund der kurzfristigen Antragstellung nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um in der akuten Krisensituation unverzüglich alle Münchner Vermieter\*innen erreichen zu können und im Sinne des Antrags Nr. 20-26 / A 00100 vom 03.06.2020 an diese zu appellieren.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Stadtkämmerei, 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. Von den Ausführungen über die Notwendigkeit, den Münchner Mieter\*innen in Zeiten der Corona-Pandemie Unterstützung zukommen zu lassen, wird Kenntnis genommen. Der Münchner Stadtrat unterstützt den Appell des Oberbürgermeisters an die Bundesregierung, die Aussetzung des Kündigungsrechts bis mindestens 30.09.2020 zu verlängern.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00100 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 04.06.2020 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober / Bürgermeister / in

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 den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
**An die Datenschutzbeauftragte der Landeshauptstadt München**  
z.K.

Am  
I.A.