

**Die Mieten dürfen nicht weiter steigen – der
Mietspiegel soll nicht aktualisiert werden!**

Antrag Nr. 20-26 / A 02910

von der SPD / Volt - Fraktion vom 11.07.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07123

2 Anlagen

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat
vom 24.08.2022**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Antrag Nr. 20-26 / A 02910 vom 11.07.2022
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Die sich zuspitzende Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt erfordert noch im Jahr 2022 entlastende Regelungen im Bereich des Mietrechts für die Münchner Mieter*innen.● Die Geltungsdauer von Mietspiegeln in besonders belasteten Mietmärkten soll um bis zu drei Jahre verlängert werden dürfen.● Die Kappungsgrenze soll reduziert werden.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Kenntnisnahme der beschriebenen Forderungen an den Bundesgesetzgeber● Der Antrag Nr. 20-26 / A 02910 von der SPD / Volt-Fraktion vom 11.07.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Ortsübliche Vergleichsmiete
Ortsangabe	-/-

**Die Mieten dürfen nicht weiter steigen – der
Mietspiegel soll nicht aktualisiert werden!**

Antrag Nr. 20-26 / A 02910

von der SPD / Volt - Fraktion vom 11.07.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07123

2 Anlagen

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat
vom 24.08.2022**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

München ist die Stadt mit den bundesweit höchsten Mieten. Den Münchner Mieter*innen kommt deshalb ein besonders hohes Schutzbedürfnis zu. Die derzeitige Entwicklung der Energiekosten sowie die Belastung durch die stark ansteigende Inflation trifft v. a. die Bürger*innen der Ballungsgebiete, insbesondere aber in München. Der Gesetzgeber ist gefordert, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Schutz der Mieter*innen in solchen Gebieten weiter auszubauen. Hierzu sind Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erforderlich, die keinen zeitlichen Aufschub dulden.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um diese gesetzlichen Änderungen umgehend einzufordern. Die Mieter*innen müssen schnell entlastet werden, möglichst noch im Jahr 2022.

Die SPD / Volt - Fraktion hat deshalb bereits mit Datum 11.07.2022 den als Anlage 1 beigefügten Antrag gestellt.

Zusammenfassung

Die Mieter*innen in Ballungsräumen, insbesondere in München, der Stadt mit den bundesweit höchsten Mieten, brauchen weitere Schutzmaßnahmen, um sich die hohen Mieten leisten zu können.

1 Problemstellung/Anlass

Die Mietbelastung ist in München seit Jahrzehnten sehr hoch, bezahlbarer Wohnraum ist kaum zu bekommen. Besonders für junge Familien und ältere Bürger*innen ist die Wohnungssuche bzw. der Verbleib in einer seit mehreren Jahren angemieteten Wohnung ein vordringliches Thema. Die Wohnraumversorgung ist in München eines der brennendsten Themen.

Der ohnehin große Druck auf dem Mietwohnungsmarkt ist zunächst durch die Corona-Pandemie, nun durch den Krieg in der Ukraine mit der daraus resultierenden Folge der sehr stark ansteigenden Energiekosten sowie der hohen Inflationsrate weiter angestiegen. Die Situation in München nimmt für die Bürger*innen immer unerträglichere Ausmaße an.

Ohne Unterstützung der Mieter*innen laufen wir Gefahr, soziale Brennpunkte zu fördern und den Sozialen Frieden nicht nur in der Landeshauptstadt zu gefährden. Die Landeshauptstadt München unternimmt bereits viel, um dem entgegenzuwirken, so z. B. seit vielen Jahren mittels des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“. Es sind darüber hinaus allerdings dringend auch auf Bundesebene weitere Maßnahmen erforderlich, insbesondere auf dem Gebiet des Mietrechts. Hierzu müssen dringend weitere gesetzliche Voraussetzungen geschaffen werden.

2 Forderungen an den Bundesgesetzgeber

2.1 Verlängerung des aktuellen Mietspiegels

Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel für München 2021 ist bis März 2023 gültig. Für die Neuerstellung des Mietspiegels für München 2023 hat in diesen Tagen die Datenanalyse begonnen. Mit der Erstellung ist die Firma Kantar GmbH in Kooperation mit dem Statistischen Institut der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) beauftragt.

Der Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Diese setzt sich zusammen aus den üblichen Entgelten, die in einer Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Ausgenommen ist geförderter Wohnraum.

Der vom Stadtrat der Landeshauptstadt München seit Jahren kritisierte Betrachtungszeitraum der in die ortsübliche Miete einfließenden Entgelte (derzeit 6 Jahre) sowie die Beschränkung auf freifinanzierte Mietverhältnisse führt unweigerlich zu stetig steigenden Durchschnittsmieten. Auch bei dem neu zu erstellenden Mietspiegel wird mit deutlich steigenden Mieten zu rechnen sein.

Diese treffen die Münchner Mieter*innen zusätzlich zu den bereits zu erwartenden immens steigenden Energiekosten, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen ab dem Frühjahr 2023 für alle erst sichtbar werden. Es ist mit hohen Nachzahlungen zu rechnen; auch die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen für den folgenden Abrechnungszeitraum werden dazu beitragen, dass viele Bürger*innen finanziell an

ihre Grenzen kommen, so sie diese nicht bereits überschritten haben.
Was die Energiekosten betrifft, so wurden durch das Bundeskabinett bereits Entlastungspakete beschlossen. Diese dürften jedoch nach Einschätzung von Verbraucherschützern nicht ausreichen.

Es sollte deshalb eine Möglichkeit geben, bestehende Mietspiegel in besonders belasteten Mietmärkten um bis zu drei Jahre über die bisherige Geltungsdauer hinaus verlängern zu dürfen. Eine entsprechende Forderung an die Bundesregierung ist dringend angezeigt.

2.2 Senkung der Kappungsgrenze

Eine weitere Forderung muss sein, die bereits im aktuellen Koalitionsvertrag festgelegte Senkung der Kappungsgrenze von 15 % (nach § 558 Abs. 3 BGB – München ist in diesem Sinne ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist) auf 11 % zu senken. Besser wäre eine noch weitergehende Senkung, beispielsweise auf 8 %.

3 Initiative an die Bundesregierung

Oberbürgermeister Reiter wandte sich mit einem dringenden Appell an die Bundesregierung (vgl. Schreiben vom 29.07.2022, Anlage 2), die unter Ziffer 2 genannten Vorschläge dringend sofort umzusetzen. Die gesetzlichen Voraussetzungen müssen noch im Jahr 2022 geschaffen werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Dem Korreferenten des Sozialreferates, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin des Amtes für Wohnen und Migration, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Stab Rechtsangelegenheiten im Amt für Wohnen und Migration, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München nimmt die Ausführungen dieser Vorlage, insbesondere die Notwendigkeit einer Verlängerung des aktuellen Mietspiegels und der Senkung der Kappungsgrenze sowie einer dahingehenden Initiative an die Bundesregierung durch Herrn Oberbürgermeister Reiter, zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München appelliert an die Bundesregierung, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Geltungsdauer von Mietspiegeln verlängern zu können und die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB mindestens auf 11 % zu senken.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02910 von der SPD / Volt - Fraktion vom 11.07.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. 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 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 Sozialreferat, S-III-LR
An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
z. K.

Am

I. A.