

Telefon: 0 233-40400  
Telefax: 0 233-40500

## Zweitschrift

Anlage <sup>04</sup>

Sozialreferat  
Amt für Wohnen und Migration

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am **24. Aug. 2022**  
D-II-V  
Stadtratsprotokolle

**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

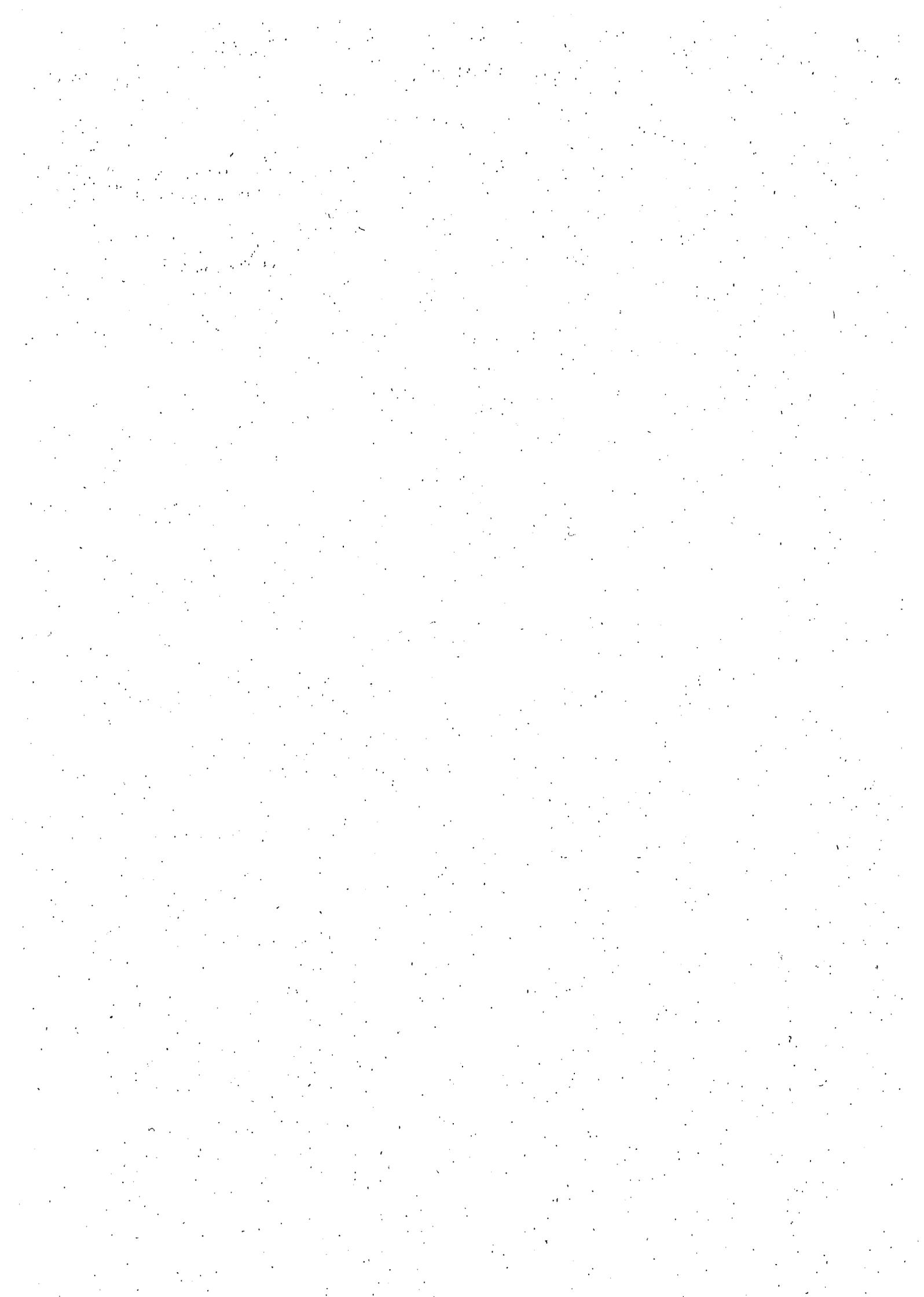
**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenät  
vom 24.08.2022**

Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

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



**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:~~ *verfagt in den nächsten Sozialausschuss.*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

**gez. Reiter**

Ober/Bürgermeister/in

Die Referentin

**gez. Schiwy**

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**

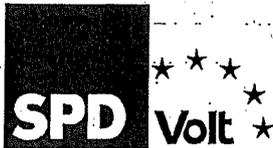
**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**

z. K.

Am

I. A:





## ANTRAG

Fraktionsgemeinschaft SPD/Volt, Rathaus, 80313 München

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 11.07.2022

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

#### Antrag

Der Oberbürgermeister wird gebeten, gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung eine Initiative einzubringen mit dem Ziel, Millionen Mieter\*innen in den Großstädten zumindest in den kommenden Jahren keine weiteren Mieterhöhungen zuzumuten. Aufgrund der hohen zusätzlichen Belastung durch Heiz- und Stromkosten soll der derzeit geltende Mietspiegel in besonders belasteten Mietmärkten um bis zu drei Jahre über die ursprüngliche Geltungsdauer hinaus verlängert werden dürfen.

Zudem soll erneut über die Höhe der Kappungsgrenze, also die maximal mögliche Mieterhöhung in einem festgelegten Zeitraum, verhandelt werden mit dem Ziel, diese von derzeit 15 Prozent deutlich zu reduzieren.

#### Begründung

Die Mietpreise würden durch das Moratorium in vielen Fällen effektiv gedeckelt und niemandem, der bereits an der Belastungsgrenze zahlt, droht in den kommenden Jahren eine Mieterhöhung um bis zu 15 Prozent.

In München ist der nächste Mietspiegel regulär für das Jahr 2023 zu erstellen. Zum gleichen Zeitpunkt werden hunderttausende Münchner Haushalte bereits mit hohen Heizkostennachzahlungen und daraus resultierenden deutlich höheren Vorauszahlungen konfrontiert sein. Sollte der neue Mietspiegel – und damit ist zu rechnen – zu deutlich höheren Mieten kommen, droht den Mieter\*innen darüber hinaus auch eine deutliche Mietsteigerung bei der Kaltmiete. Die sowieso drohende soziale Krise würde dies noch deutlich verschärfen.

Der Oberbürgermeister wird deshalb gebeten, ein Moratorium für die Erstellung des Mietspiegels zu fordern und dabei die Unterstützung des Deutschen Städtetags und anderer großer Städte zu suchen.

gez.

Anne Hübner	Christian Müller	Andreas Schuster
Christian Köning	Barbara Likus	Nikolaus Gradl
Roland Hefter	Lena Odell	Lars Menstrup
Cumali Naz	Micky Wenngatz	

Fraktionsgemeinschaft SPD/Volt

Postanschrift: Rathaus, 80313 München

Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München

Tel.: 089 - 23 39 26 27, Fax: 089 - 23 32 45 99

E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de

www.spd-rathausmuenchen.de

München



SPD





Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

Dieter Reiter

per E-Mail

Bundesministerium des Innern und für Heimat  
Frau Bundesministerin  
Nancy Faeser

E-Mail: [poststelle@bmi.bund.de](mailto:poststelle@bmi.bund.de)

Datum  
29.07.2022

**Keine Aktualisierung des Mietspiegels und weitere Senkung der Kappungsgrenze**  
Unser Zeichen: BOB-Eb-6840-1-0125

Sehr geehrte Frau Bundesministerin, liebe Nancy,

die Belastung für Mieter\*innen insbesondere in Ballungsgebieten ist extrem hoch. Zu den ohnehin schon hohen Mieten kommen nun stark steigende Energiekosten und eine hohe Inflationsrate hinzu. In München, der Stadt mit den bundesweit höchsten Mieten, ist die Belastungsgrenze längst erreicht.

Die Stadt München tut was sie kann, um die Belastungen zu begrenzen bzw. zu dämpfen. Beispielsweise durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums (im neuen Stadtteil Freiham im Münchner Westen entstehen zur Zeit neue Wohnungen für ca. 25.000 Menschen), die auf meine Initiative bereits durch den Münchner Stadtrat 2019 beschlossene kommunale Mietpreisbremse bei sämtlichen Wohnungen der städtischen Wohnungsunternehmen (bis 2024 keine Mieterhöhungen) oder die im Juli 2021 durch den Stadtrat beschlossene neue Regelung, dass bei neu geschaffenem Wohnbaurecht auf privaten Flächen in Zukunft grundsätzlich 60 % geförderte und preisgebundene Wohnungen entstehen sollen.

Ebenso wie meine Vorgänger setze ich mich deshalb seit Jahren auf allen politischen Ebenen für einen Ausbau des rechtlichen Schutzes von Mieter\*innen ein. So konnte beispielsweise erreicht werden, dass der Deutsche Bundestag eine deutliche Beschränkung der Möglichkeiten für Vermieter\*innen beschlossen hat, Kosten von Modernisierungen auf Mieter\*innen umzuliegen.

Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München  
Telefon: 233-92516  
Telefax: 23398992838

Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Mieter\*innen und zur Bekämpfung des Wohnungsleerstands reichen zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen und zur Steigerung des Wohnungsangebots aktuell aber nicht mehr aus.

Den Mieter\*innen sollten in der jetzigen wirtschaftlichen Situation keine weiteren Belastungen durch Mieterhöhungen zugemutet werden. Es bedarf daher aus meiner Sicht dringend noch in diesem Jahr weiterer gesetzlicher Anpassungen im BGB:

Ich schlage deshalb vor, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass die Mietspiegel in besonders belasteten Mietmärkten ohne weitere Anpassung an die Marktentwicklung um bis zu drei Jahre über die ursprüngliche Geltungsdauer hinaus verlängert werden dürfen.

Erlauben Sie mir zudem den Hinweis auf den Koalitionsvertrag aus dem Jahr 2021. Die Bundesregierung setzt sich dort die Senkung der Kappungsgrenze auf elf Prozent in drei Jahren zum Ziel. Dieses Ziel muss aus meiner Sicht ebenfalls durch eine Anpassung des § 558 Abs. 3 BGB baldmöglichst umgesetzt werden.

Ich bitte Sie daher dringend, die notwendigen Schritte zu veranlassen.

Ich danke für Ihre Unterstützung und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Dieter Reiter

II. Abdruck von I. (per E-Mail)

an Frau Bürgermeisterin Verena Dietl  
an das Sozialreferat

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme