



Landeshauptstadt  
München

München, 25.1.2018

**PK „Wohnen und Mieterschutz“**

Oberbürgermeister Reiter, Bürgermeisterin Strobl, Sozialreferentin Schiwy

## I. Mietpreisbremse (Neuvermietungen)

Um für Menschen in Städten und Ballungsräumen auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum bereitzuhalten, muss der unaufhaltsame Aufwärtstrend an Neuvermietungsrenten wirksam begrenzt werden. Das in der vergangenen Legislatur eingeführte Instrument der Mietpreisbremse hat in diesem Zusammenhang leider nachweislich keinerlei Wirkung entfaltet. Die Vorschrift krankt an den nachfolgenden Unzulänglichkeiten:

- Umgehung durch starken Anstieg der Vermietung von möblierten Wohnungen
- Keine Offenlegungspflicht des Vermieters über Höhe der Vormiete
- Keine Sanktionen bei Verstößen
- Kein Mieter belastet das Mietverhältnis schon zu Beginn mit rechtlichen Auseinandersetzungen
- daher schlichtweg unwirksam

Bekannt war dies bereits in der vergangenen Legislaturperiode: "*Verbesserungsvorschläge von Bundesjustizminister Heiko Maas scheiterten an der Union. Die Initiativen der SPD sind im Kanzleramt verschimmelt.*" (Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips, Juni 2017)

### **Forderung an den Bund:**

**Um nur im Ansatz wirksam zu sein, muss die Mietpreisbremse auf grundsätzlich neue FüÙe gestellt werden.**

## II. Mieterhöhungen (Schutz bestehender Mietverhältnisse)

In laufenden Mietverhältnissen birgt die Erhöhung der monatlichen Miete das größte Verdrängungspotential. Aus einer repräsentativen Umfrage für den Deutschen Caritasverband von Anfang Januar 2018 geht hervor, dass 74 Prozent der Menschen in Deutschland durch hohe Mieten die Gefahr sehen, die Wohnung zu verlieren. Sogar 79 Prozent sehen das Risiko, wegen der stark steigenden Mieten in Armut zu geraten.

Um dieser Aufwärtsspirale Einhalt zu gebieten, ist es zwingend erforderlich, endlich eine nachhaltige Reform des Mietspiegelrechts durchzusetzen.

### 1. Mietspiegel

Nach aktuell geltendem Recht dürfen bei der Erstellung des Mietspiegels nur Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Dadurch werden systematisch exponentielle Mieterhöhungen für die Folgejahre festgeschrieben. Da auf diese Weise keine Durchschnittsmiete ermittelt wird, ist der Begriff des Mietspiegels irreführend. Passender ist daher von einem „Miet-erhöhungs-spiegel“ zu sprechen.

Seit der Einführung des Gesetzes gibt es diverse Forderungen aus Politik und Interessenverbänden, wie dem deutschen Mieterbund dies anzupassen, um die Mieten realitätsnäher abzubilden und durch die „eingebaute Systematik rasant steigende Mieten“ zu verhindern.

Beispielsweise 2012 stellte die SPD im Bundestag den Antrag (17/9559), dass man den in "§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB vorgegebenen Zeitraum dahingehend ändert, dass sämtliche Bestandsmieten der letzten zehn Jahre" zu berücksichtigen sind. Am 14. Juni 2016 folgte auch

eine Bundesratsinitiative durch das Land Berlin zur Nachbesserung des bestehenden Gesetzes.

Auch im Koalitionsvertrag von CDU/CSU/SPD in der letzten BT-Legislatur war festgelegt, den Betrachtungshorizont zu verändern. Geschehen ist nichts. Der diesbezügliche Gesetzentwurf aus dem Bundesjustizministerium hat es wegen des Widerstands der Union nicht einmal in die Bundestagsbefassung geschafft.

**Forderung an den Bund:**

**In die Erstellung des Mietspiegels müssen zwingend sämtliche Mietverhältnisse im Umgriff der Kommune einfließen (nicht lediglich Mieterhöhungen und Neuvermietungen der vergangenen vier Jahre). Zudem müssen sämtliche Mieten in die Erstellung Eingang finden; auch solche in Genossenschaftswohnungen und aus gefördertem Wohnraum.**

## **2. Kappungsgrenze**

Die Kappungsgrenze beschreibt, bis zu welchem Prozentsatz (jeweils maximal bis zur Höhe des Mietspiegels) innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Miete erhöht werden darf. Grundsätzlich gilt bundesweit eine Kappungsgrenze von 20% innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. In München und vielen Gemeinden in der Umgebung Münchens wurde die Kappungsgrenze jedoch auf 15 % abgesenkt. Für die Einführung einer solchen gesetzlichen Möglichkeit haben vorherige Stadtregierung und Amtsvorgänger viele Jahre gekämpft!

Die Geschwindigkeit des Anstieges der Mieten in München zeigt aber, dass auch der Rahmen möglicher Mietsteigerungen von 15% in drei Jahren noch zu hoch gegriffen ist. Bei der Entwicklung des Mietspiegels in München nach aktueller Systematik sind danach immer noch laufende Mieterhöhungen für den Einzelnen möglich, die innerhalb weniger Jahre zur Unerschwinglichkeit der Wohnung führen können, da auf der anderen Seite keinesfalls derart hohe Einkommenssteigerungen erzielt werden können.

**Forderung an den Bund:**

**Die Kappungsgrenze für mögliche Mieterhöhungen muss auf einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren ausgeweitet werden, respektive auf 10 % gesenkt werden.**

## **III. Erhaltungssatzungen (Schutz vor Verdrängung)**

### **1. Erlass von Erhaltungssatzungen**

Die Landeshauptstadt München macht vom Instrument des Erlasses von Erhaltungssatzungen umfangreich Gebrauch, um gesamte Stadtviertel vor Gentrifizierung zu schützen.

Es handelt sich von der rechtlichen Systematik her jedoch um ein rein städtebauliches Instrument aus dem Baugesetzbuch, das den Milieuschutz in einem Stadtviertel sicherstellen soll. Eine individuell mieterschützende Wirkung ist danach leider weder möglich noch intendiert.

Bei fortgeschrittener Gentrifizierung darf und kann der aktuellen gesetzlichen Vorgabe gemäß keine Erhaltungssatzung mehr erlassen werden, weil auf den Durchschnitt von Miete, Einkommen

etc. im Umgriff der Satzung abzustellen ist. Das heißt, die Stadt ist bei einem gewissen Grad der Verteuerung, Sanierung und Änderung der Einkommensverhältnisse im Viertel verpflichtet, den

Bereich komplett „aufzugeben“, da die Aufrechterhaltung der Erhaltungssatzung nicht mehr zulässig wäre. Das ist unter Mieterschutzgesichtspunkten absurd!

Die aktuelle Rechtslage würde dazu führen, dass in ca. fünf bis zehn Jahren im Stadtbereich keine Erhaltungssatzung mehr verlängert oder neu erlassen werden könnte.

**Forderung an den Bund:**

**Die Landeshauptstadt München braucht eine Grundlage, um in wesentlich größerem Umgriff Erhaltungssatzungen erlassen zu können und damit effektiven Mieterschutz zu betreiben; möglichst Schutz für das gesamte Stadtgebiet. Es bedarf einer Fortentwicklung des Instruments vom abstrakten städtebaulichen Instrument hin zu einem echten subjektiv schützenden Mieterschutzinstrument. Es ist zu prüfen, ob die Verortung im BauGB noch angemessen ist oder nicht vielmehr eine Integration in die Mieterschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) angezeigt wäre.**

## **2. Weiterentwicklung der Abwendungserklärungen beim kommunalen Vorkaufsrecht**

Bei Verkäufen von Immobilien im Umgriff von Erhaltungssatzungsgebieten hat die Stadt München regelmäßig ein Vorkaufsrecht, um die Immobilie selbst zu erwerben (und im Nachgang mit Auflagen wieder zu veräußern, bzw. um sie in den Wohnungsbestand der städtischen Gesellschaften einzugliedern).

Dieses Vorkaufsrecht kann der Erwerber abwenden, wenn er eine Abwendungserklärung mit bestimmten mieterschützenden Maßnahmen unterzeichnet.

Die bestehende Form und der Inhalt der Abwendungserklärungen bedürfen unter Mieterschutzgesichtspunkten einer Neufassung. Diese soll sicherstellen, dass breite Schichten der Bevölkerung (mit niedrigen und insbesondere auch mit mittleren Einkommen) wirksam vor Verdrängung geschützt werden können.

**Vorlage an den Stadtrat:**

**Die Abwendungserklärung ist anzupassen und Regelungen zu zulässigen Höchstmieten, zulässigen Mieterhöhungen und der zulässigen Umlage von Modernisierungskosten zu fassen. Eine entsprechende Vorlage wird das Kommunalreferat mit dem Sozialreferat dem Stadtrat zur Entscheidung vorlegen.<sup>1</sup>**

## **IV. Modernisierungen**

In Bezug auf mögliche Erhöhungen des monatlichen Mietzinses nach Modernisierungen besteht eine Vielzahl von Ausnahmenvorschriften, nach denen der Mieter sich zum Teil immensen

<sup>1</sup> vgl. auch Antrag der SPD-Fraktion vom 19.02.2014, Antrag Nr. 08 - 14 / A 05129, Antrag der Fraktion Grüne/RL vom 24.02.2017, Antrag Nr. 14-20 / A 02920.

Belastungen ausgesetzt sehen kann, die dazu führen können, sich die Wohnung nicht mehr leisten zu können.

Diese dauerhafte Belastung des Mieters wirkt selbst über die Amortisierung hinaus. Es gibt keine Höchstgrenze bei Modernisierungsbetrag oder Einkommen des Mieters. Daher besteht eine hohe Gefahr der Entmietung durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen.

**Forderung an den Bund:**

**Die umlagefähigen Kosten sind von 11 % auf 8 % zu senken, beziehungsweise auf 3 € pro qm zu begrenzen (innerhalb eines Zeitraums von acht Jahren). Eine Umlage kann maximal bis zur Grenze der Amortisierung erfolgen.**

## **V. Grundstücke des Bundes**

Der Bund muss in seiner Verantwortung als Grundstückseigentümer in jedem Fall Gewinnerzielungsabsichten hintanstellen und seine Flächen dem Gemeinwohl unterordnen. Dies gilt sowohl für noch unbebaute Flächen, als erst recht für Immobilien wie etwa die zehntausenden Wohnungen allein in München, die im Erbbaurecht an Genossenschaften vergeben sind.

**Forderung an den Bund:**

**Dafür sind Flächenpolitik und Handlungsgrundlagen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) vollständig neu zu regeln.**

## **VI. Begrenzung von Mieterhöhungen bei den städtischen Wohnungsgesellschaften**

Im Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaften gibt es bereits jetzt eine Vielzahl von Wohnungen, die weit unterhalb des Mietspiegels zur Verfügung stehen und abhängig vom Einkommen der Mieter dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bieten. Daneben existieren etwa das Konzept der Sozialen Mietobergrenze der LHM (KSM) und andere Versuche, das Niveau der Mieten in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Die städtischen Gesellschaften sind bisher rechtlich und betriebswirtschaftlich gehalten, Mieterhöhungspotentiale grundsätzlich bis zur Grenze des Mietspiegels auszuschöpfen. Dies hat jedoch den Nachteil, dass sich die unmittelbaren Töchter der LHM mittelbar an der Systematik des oben kritisierten „Miet-erhöhungs-spiegels“ beteiligen.

**Auftrag an die Verwaltung/Vorlage an den Stadtrat:**

**Das Planungsreferat und die städtischen Wohnungsgesellschaften GWG und GEWOFAG werden beauftragt, Regularien zu entwickeln, die geeignet sind für einen längerfristigen Zeitraum Mieterhöhungen stärker zu begrenzen und durch ein Zurückbleiben hinter die gesetzlichen Möglichkeiten der Profitmaximierung das Profil der Gesellschaften als sozialer Vermieter noch stärker herauszustellen („kommunale Mietpreisgrenze“).**

**Dies kann beispielsweise umgesetzt werden durch eine freiwillige Einhaltung der o.g.**

**geänderten Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen, durch freiwillige Verlängerung von Bindungswirkungen bei gefördertem Wohnraum etc.**

## **VII. Reform des Bodenrechts**

Gleichzeitig führt das Wachstum der Städte dazu, dass die Bodenpolitik als solche zum Dreh- und Angelpunkt einer sozial gerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung wird. In München beispielsweise haben sich die Bodenpreise für den Wohnungsbau innerhalb der letzten zehn Jahre verdreifacht. Dies hat eine Diskussion (erneut) in Gang gesetzt, die aufgegriffen werden sollte.

### **Forderung an den Bund:**

**Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung wird dezidiert darüber nachzudenken sein, wie Eigentümer an den Kosten der Erstellung öffentlicher Infrastruktur und bezahlbaren Wohnraums finanziell beteiligt werden, wenn auf privatem Grund derart hohe Steigerungen der Bodenpreise erzielt werden, bzw. wie diese hohen vollständig leistungslosen Gewinne in Teilen der Allgemeinheit zugute kommen können .<sup>2</sup>**

<sup>2</sup> Vgl. auch Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung:  
*„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“*



**Anlage:****Auszug aus der Expertenbefragung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung 2017 - Wohnungsmarkt München**

Insgesamt sind die Erstvermietungsrenten in München im Schnitt nach Einschätzung der Expertinnen und Experten in den letzten beiden Jahren um rund 13 Prozent gestiegen und liegen nun unabhängig von der Lage bei durchschnittlich 17,20 Euro je Quadratmeter. Bei sehr gutem Wohnwert werden rund 22,20 Euro je Quadratmeter fällig und bei einfachem Wohnwert sind mittlerweile rund 13,20 €/m<sup>2</sup> zu zahlen. Auch die Mieten im Segment Wiedervermietung sind weiter um rund zehn Prozent auf durchschnittlich 15,10 Euro je Quadratmeter gestiegen.

Die Einschätzung weiter steigender Mieten im Stadtgebiet wird auch durch den IVD und das neue Wohnungsmarktbarometer der Stadt München ([www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) Stichwort: „Wohnungsmarktbarometer“) bestätigt. So weist der IVD im Wohn-Preisspiegel 2016 für eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit gutem Wohnwert eine durchschnittliche Miete von 17,00 Euro je Quadratmeter bei Erstbezug und von 15,60 Euro je Quadratmeter bei Wiedervermietung aus und liegt damit nah an den von den Expertinnen und Experten für das Jahr 2017 angegebenen Mieten für Objekte mit gutem Wohnwert (Erstbezug: 18,10 Euro je Quadratmeter, Wiedervermietung: 16,00 Euro je Quadratmeter).

Die Angaben des Wohnungsmarktbarometers sind nicht direkt mit den Ergebnissen der Expertenbefragung vergleichbar, da sie nicht nach Wohnwert differenzieren und eine Mittelwertbildung für alle Wohnungen aus den Experteneinschätzungen methodisch problematisch wäre, da Wohnungen unterschiedlichen Wohnwerts nicht gleichermaßen auf dem Wohnungsmarkt vertreten sind. Dennoch zeigen die für 2017 ermittelten Quadratmeterrenten von 19,65 Euro bei Erstbezug und 16,77 Euro bei Wiedervermietung eine Steigerung von 2,65 Euro bei Erstbezug und knapp 2,00 Euro Wiedervermietung seit 2015.

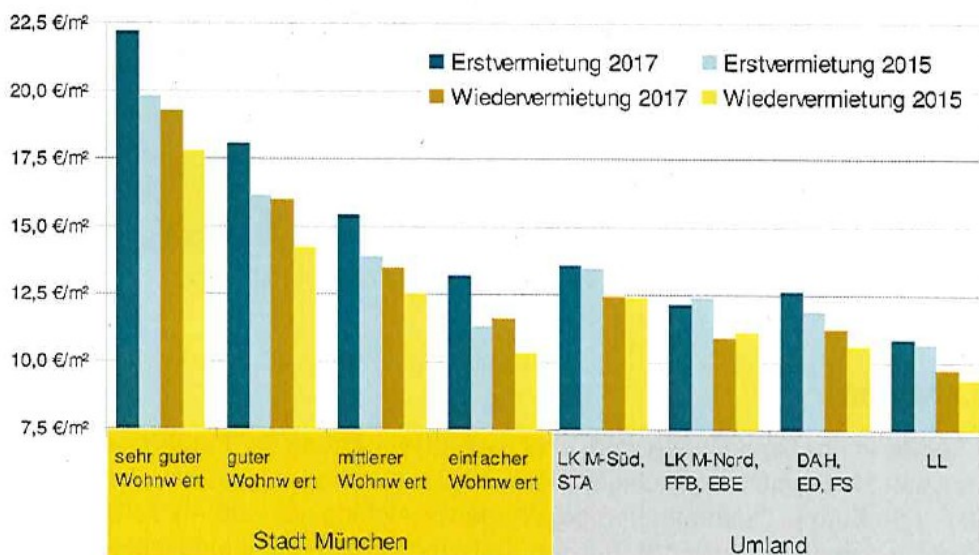


Abbildung 13: Erst-/ Wiedervermietungsrenten (netto-kalt) in der Region München, 2017 und 2015 im Vergleich