

Keine Mieterhöhung in den nächsten zehn Jahren in München und Umland und Strom- und Heizkosten einfrieren

Empfehlung 20-26 / E 00809 vom 14.09.2022 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08794

Anlagen:

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00809

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 4 – Schwabing-West hat am 14.09.2022 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00809 (Anlage) beschlossen. Danach soll jegliche Mieterhöhung in der Stadt München ab sofort und für die nächsten 10 Jahre verboten werden. Zudem sollen Strom- und Heizkosten unverzüglich eingefroren werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Stadtrat der Landeshauptstadt München, da das Thema einen stadtweiten Bezug hat. Nachdem der Stadtrat nur über Mieten im städtischen Eingriffsbereich beschließen kann, erfolgt die Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (§ 7 Abs. 1 Ziffer 11 GeschO).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00809 wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist es Aufgabe des Gesetzgebers, Regelungen über die Anpassung von Mieten und Betriebskosten zu erlassen. Der Gesetz- und Verordnungsgeber hat von dieser Kompetenz im Bürgerlichen Gesetzbuch und durch weitere Gesetze und Verordnungen Gebrauch gemacht. Daneben gibt es Regelungen, die in den jeweiligen Mietverträgen vereinbart werden und Vorgaben der Immobilieneigentümer*innen.

Der Landeshauptstadt München ist die Sicherung bezahlbaren Wohnraums ein großes Anliegen. Aus diesem Grund beschloss die Vollversammlung des Stadtrates zunächst am 25.07.2018 die „Städtische Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853), wonach Mieterhöhungen bei städtischen Wohnungen begrenzt wurden.

Am 24.07.2019 beschloss die Vollversammlung des Stadtrates dann den „Städtischen Mieten-Stopp München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15518), wonach bei allen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH sowie des Kommunalreferats ab dem 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 die Mieterhöhungen ausgesetzt wurden. Zudem wurde die Modernisierungumlage für die städtischen Wohnungen auf 2.-€/m² innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt.

1. Stellungnahme des Sozialreferates

Das Sozialreferat der Landeshauptstadt München weist darauf hin, dass Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnungsmarkt den gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 558 ff. BGB) unterliegen und Änderungen des Mieterhöhungsrechts daher allein durch den Bundesgesetzgeber (Deutscher Bundestag) herbeigeführt werden können. Dies wurde auch in einer Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 18.06.2020 zum Volksbegehren „6 Jahre Mietpreisstopp“ bestätigt. Die Landeshauptstadt München hat daher rechtlich keine Möglichkeit, einen zehnjährigen Mietpreisstopp für frei finanzierte Wohnungen, die von privaten Eigentümer*innen vermietet werden, zu erlassen. Für städtische Wohnungen gilt- wie bereits ausgeführt – der Mieten-Stopp.

Für ein Einfrieren der Strom- und Heizungskosten fehlen der Landeshauptstadt München ebenfalls die rechtlichen Möglichkeiten. Heiz- und Warmwasserkosten gehören zu den Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die vertraglich in der angefallenen Höhe auf die Mieter*innen umgelegt werden können. In vertragliche Bestimmungen der Mietvertragsparteien kann durch die Kommune nicht eingegriffen werden. Das Gleiche gilt für privatrechtliche Verträge zwischen Verbraucher*innen und Stromanbieter*innen.

2. Stellungnahme des Referates für Arbeit und Wirtschaft

Die Stadtwerke München (SWM) bedauern es sehr, dass sie gestiegene Beschaffungskosten an den Energiemärkten nicht dauerhaft abfedern können und daher entsprechende Preissteigerungen an ihre Kund*innen weitergeben müssen.

Die Preise an den Energiemärkten sind in den letzten Monaten aufgrund des russischen Angriffskrieges zum Teil dramatisch angestiegen. Dies hat die Bundesregierung dazu veranlasst Entlastungspakete für die Bürger*innen auf den Weg zu bringen. Diese beinhalten eine Übernahme von Abschlagszahlungen im Dezember 2022 sowie einen Preisdeckel für Strom, Gas und Fernwärme zumindest für einen hohen Anteil des Verbrauchs. Die SWM bieten zusätzlich verschiedene Maßnahmen an, um die Auswirkungen soweit wie möglich abzumildern: Dies sind Angebote zur Energiesparberatung, eine Energiespar-Prämie und ein Wärmefonds zur Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten. Darüber hinaus unterstützen die SWM jeden, der sich bei den SWM meldet, sofern Schwierigkeiten bei der Zahlung der Energiekosten bestehen, und sind bereit gemeinsam mit dem/der Kund*in konstruktive Lösungen zu suchen.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00809 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West am 14.09.2022 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Sozialreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung hat der Bezirksausschuss bei einer Bürgerversammlungsempfehlung grundsätzlich ein Anhörungsrecht. Die Thematik hat jedoch einen stadtweiten Bezug, so dass alle Stadtbezirke betroffen sind. Damit entfällt die Anhörung der Bezirksausschüsse.

Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nimmt die Ausführungen im Vortrag der Referentin zur Kenntnis. Danach ist es Aufgabe des Gesetzgebers, Regelungen über die Anpassung von Mieten und Betriebskosten zu erlassen.
Für ein Einfrieren der Strom- und Heizungskosten fehlen der Landeshauptstadt München ebenfalls die rechtlichen Möglichkeiten. Hinsichtlich der Wohnungen im städtischen Eingriffsbereich gilt durch Stadtratsentscheidung seit 2019 bis 31.07.2024 ein Mieten-Stopp.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / 00809 der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirkes Schwabing-West am 14.09.2022 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung 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

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III. z.K.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I

8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03 zum
Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3