

Der Münchner Mieterverein will mit einem Volksbegehren erreichen, dass Bestandsmieten für einen befristeten Zeitraum eingefroren werden.

Kommt in Bayern ein Mietenstopp?

Auch wenn neue Verträge geschlossen werden, soll der Mietzins nicht höher als der Mietspiegel liegen.

Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. So steht es wörtlich in der bayerischen Verfassung, Artikel 106, Absatz 1. Und was der Mieterverein München vorhat, soll dazu führen, dass die Realität sich diesem Anspruch wieder annähert. Im Rahmen eines Volksbegehrens will der Verein einen Mietenstopp in Bayern erreichen. Längst ist die Situation nicht mehr nur in München dramatisch, auch in anderen bayerischen Städten hat die Wohnungsknappheit mittlerweile die Mitte der Gesellschaft erreicht: Menschen mit durchschnittlichen, aber auch guten Einkommen finden oftmals keine Wohnung mehr.

Die Hauptforderung des Volksbegehrens zielt darauf ab, Bestandsmieten für eine befristete Zeit einzufrieren. Vermieter dürften in dieser Zeit nicht erhöhen, denkbar wären zum Beispiel fünf Jahre. Auch Index- und Staffelmieten würden auf dem aktuellen Stand stehen bleiben. Eine weitere Forderung betrifft Wiedervermietungen: Wenn Verträge neu abgeschlossen werden, dürften die Mieten nicht höher liegen als im Mietspiegel. Sie könnten auch sinken, wenn sie zuvor über dem ortsüblichen Betrag lagen.

Bei Modernisierungen soll der Vermieter einen Teil der Kosten weiter auf seine Mieter umlegen dürfen, maximal zwei Euro pro Quadratmeter. In laufende Mietverhältnisse wird nicht eingegriffen, kein Vermieter soll gezwungen werden, die Miete zu reduzieren. Der Mietzins für Neubau-Erstbezugswohnungen soll nicht angetastet werden – um keine Investoren zu verschrecken. Gelten sollen diese Regelungen für alle Orte mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Nach aktueller Definition wären das in Bayern 137 Städte und Kommunen.

Der Münchner Eigentümerverband Haus & Grund sprach sich gegen das

Begehren aus, denn ein Mietenstopp bedeute real sinkende Mieteinnahmen: Denn parallel erhöhten sich die Lebenshaltungskosten. Er gab zu bedenken, dass vorab viele Vermieter das Maximum an Mieterhöhungsmöglichkeiten herausholen könnten, um einem Erhöhungsstopp vorwegzugreifen.

Den Anstoß für das Begehren gab Berlin. Zwei Bielefelder Rechtsprofessoren hatten für die Bundeshauptstadt ein Gutachten erstellt. Darin stellten die Miet- und Verfassungsrechtler Markus Artz und Franz Mayer fest, dass ein Mietendeckel auf Landesebene möglich wäre. Sie begründen es damit, dass es seit 2006 keine Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen mehr gebe. Zum anderen gelte: Wenn der Bund, so wie derzeit, nicht umfassend und abschließend handle, könnten die Länder tätig werden. Soweit sich aus dem Grundgesetz keine Sperre ergebe, hätten die Länder die Regelungskompetenz. Das sei hier der Fall.

Die beiden Rechtswissenschaftler arbeiten den Gesetzesentwurf für das bayerische Volksbegehren aus. Der Mieterverein sammelt derzeit namhafte Unterstützer für die Aktion. Die Münchner SPD ist schon im Boot. Im Herbst, nach dem Münchner Oktoberfest, will der Mieterverein anfangen, Unterschriften für die Zulassung des Volksbegehrens zu sammeln: 25.000 sind dafür nötig. Nach der Zulassung müssen sich innerhalb von zwei Wochen zehn Prozent der bayerischen Wahlbevölkerung in den Rathäusern eintragen; für das eigentliche Volksbegehren werden also circa eine Million Unterschriften benötigt. Der Landtag kann den Gesetzesentwurf dann unverändert annehmen oder nicht. Tut er es nicht, können die Wähler in Bayern das Gesetz in einem weiteren Schritt erzwingen.

Beim Volksbegehren „Rettet die Bienen“ trugen sich im Februar innerhalb der Frist in Bayern 1,75 Millionen Menschen ein, fast doppelt so viele wie nö-

tig. Das Thema Wohnungsknappheit könnte noch emotionaler besetzt sein, weil viele der 9,5 Mio. Wahlberechtigten davon persönlich betroffen sind. Immerhin lebt etwa die Hälfte der Wahlberechtigten in den zwölf größten bayerischen Städten beziehungsweise deren Umland. Das könnte viele aktivieren.

Sowohl Bayerns Justizminister wie auch viele Wohnungsverbände sprechen sich gegen das geplante Volksbegehren aus, das ein Signal in die falsche Richtung sei. Sie glauben, dass dadurch keine weitere neue Wohnung gebaut werde. Ein größeres Angebot jedoch sei der größte Garant für stabile Mieten. Zudem könnten sich Investoren aus Bayern zurückziehen und der Wohnungsbau könnte einen empfindlichen Dämpfer erhalten. In NRW gibt es bislang in keiner Stadt ähnliche Vorstöße. Das mag auch daran liegen, dass in vielen Ballungsregionen an Rhein und Ruhr die Mieten und Immobilienpreise ebenfalls hoch sind, aber in München und Berlin ist die Situation weitaus gravierender. In keiner anderen Stadt sind die Wohnkosten so hoch wie in München und in keiner anderen Stadt wie in Berlin gab es in den zurückliegenden Jahren so massive Preissteigerungen.

Aber auch in NRW gab es Volksinitiativen. Die erfolgreichste war die des Bundes der Steuerzahler mit über 457.000 Unterschriften für die Abschaffung der Straßenbaubeiträge. Allerdings will die schwarz-gelbe Landesregierung dem Votum nicht folgen, sondern die Gebühren lediglich deckeln.

Und auf kommunaler Ebene waren 2018 laut der Organisation „Mehr Demokratie“ in NRW neun von 23 Bürgerbegehren erfolgreich. In Köln war 2010 das Bürgerbegehren mit über 52.000 Unterschriften erfolgreich, das sich für den Erhalt der denkmalgeschützten Oper aussprach und dem geplanten Abriss und Neubau eine Abfuhr erteilte.