



## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol**  
**BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
vom 10.03.2015

### Umsetzung der Mietpreisbremse im Freistaat

Das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ wurde am 05.03.2015 zur zweiten und dritten Lesung im Bundestag eingebracht. Nach Beschlussfassung des Bundesrates können die Bundesländer entsprechende Verordnungen erlassen und Gebietskulisen für die Mietpreisbremse festlegen. Bayern hat bereits angekündigt, so bald wie möglich von der Ermächtigung Gebrauch machen zu wollen.

Ich frage die Staatsregierung:

1. Welche Kriterien gelten laut aktueller Beschlusslage für die Definition „angespannte Wohnungsmärkte“?
  - a) Für welche bayerischen Städte und Gemeinden kommt die Mietpreisbremse demnach infrage (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken und Landkreisen)?
  - b) Welche gelisteten Städte und Gemeinden aus der Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV) erfüllen diese Kriterien?
2. Bis wann plant die Staatsregierung, eine Verordnung für die Mietpreisbremse in Bayern zu erlassen?
  - a) Wird dies noch vor der Aktualisierung der Gebietskulisse für die Kappungsgrenzesenkung, die am 31. Dezember 2015 außer Kraft tritt, erfolgen?
3. Müssen Länder und Kommunen als Bedingung für die Einführung der Mietpreisbremse Maßnahmenpläne zur Behebung von Wohnraummangel vorlegen?
  - a) Wenn ja, welche Maßnahmen können dazu ergriffen werden?
  - b) Könnte dies unter Umständen dazu führen, dass sich die Einführung der Mietpreisbremse weiter verzögert?
4. Welche bayerischen Städte und Gemeinden verfügen über einen Mietspiegel (aufgeschlüsselt nach einfachen und qualifizierten Mietspiegeln)?
  - a) Welche Vergleichsmaßstäbe sollen in Kommunen ohne Mietspiegel gelten?
5. Wird die Staatsregierung die Laufzeit der Kappungsgrenzesenkungsverordnung auf volle fünf Jahre ausweiten?
  - a) Wird die Staatsregierung die Gebietskulisse entsprechend der Wohnungsgebieteverordnung ausweiten?
  - b) Wenn nein, weshalb nicht?

6. Welche weiteren Maßnahmen wird die Staatsregierung ergreifen, um den Mieterschutz auf Bundes- und Landesebene zu verbessern?

## Antwort

des **Staatsministeriums der Justiz**  
vom 07.05.2015

Die Schriftliche Anfrage wird im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr wie folgt beantwortet:

1. **Welche Kriterien gelten laut aktueller Beschlusslage für die Definition „angespannte Wohnungsmärkte“?**
  - a) **Für welche bayerischen Städte und Gemeinden kommt die Mietpreisbremse demnach infrage (aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken und Landkreisen)?**
  - b) **Welche gelisteten Städte und Gemeinden aus der Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV) erfüllen diese Kriterien?**

Nach § 556 d Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann nach § 556 d Abs. 2 Satz 3 BGB insbesondere dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Als Grundlage für die Überprüfung und Aktualisierung von Gebietskulissen nach § 3 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR), nach § 1 der Wohnungsgebieteverordnung (WoGeV) sowie nach §§ 1 a, 1 b WoGeV hat das Staatsministerium der Justiz gemeinsam mit dem Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr bereits im Dezember 2013 das Landesamt für Statistik beauftragt, eine Erhebung zur Wohnungsversorgung 2014 durchzuführen. Das Ergebnis der statistischen Untersuchung liegt mittlerweile vor und kann auch für die Entscheidung des Verordnungsgebers herangezogen werden, welche Kommunen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne

des § 556 d BGB in eine Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse aufzunehmen sind. Derzeit werden diejenigen Städte und Gemeinden angehört, bei denen sich ein Unterschied zwischen der eigenen Einschätzung zur künftigen Zuordnung zu einer oder mehrerer dieser Gebietskulis- sen einerseits und dem Ergebnis des Erhebungsverfahrens andererseits ergeben hat oder bei denen eine eigene Ein- schätzung fehlt.

Die von der Staatsregierung als Verordnungsgeber vor- zunehmende Bewertung, welche Städte und Gemeinden in die Gebietskulisse einer Verordnung nach § 556 d Abs. 2 BGB aufzunehmen sind, ist noch nicht erfolgt. Es kann daher derzeit nicht angegeben werden, welche bayerischen Städte und Gemeinden für die sogenannte Mietpreisbremse infrage kommen.

**2. Bis wann plant die Staatsregierung, eine Verord- nung für die Mietpreisbremse in Bayern zu erlas- sen?**

**a) Wird dies noch vor der Aktualisierung der Gebiets- kulisse für die Kappungsgrenzesenkung, die am 31. Dezember 2015 außer Kraft tritt, erfolgen?**

Die Staatsregierung plant, eine Verordnung nach § 556 d Abs. 2 BGB noch in diesem Jahr zu erlassen. Ein Termin für den Erlass steht noch nicht fest.

**3. Müssen Länder und Kommunen als Bedingung für die Einführung der Mietpreisbremse Maßnahmen- pläne zur Behebung von Wohnraumangel vorle- gen?**

Nach dem Gesetzentwurf muss sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

**a) Wenn ja, welche Maßnahmen können dazu ergrif- fen werden?**

**b) Könnte dies unter Umständen dazu führen, dass sich die Einführung der Mietpreisbremse weiter verzögert?**

Die Staatsregierung prüft derzeit umfassend, welche Maß- nahmen hierfür infrage kommen. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Generell wird es sich dabei – weil die Staatsregierung nicht in die verfassungsrechtlich garantier- te Selbstverwaltung der Gemeinden eingreifen kann – eher um eine abstrakte Umschreibung von Maßnahmen handeln, wie z. B. das grundsätzliche Angebot zur Wohnraum- oder Städtebauförderung.

**4. Welche bayerischen Städte und Gemeinden verfü- gen über einen Mietspiegel (aufgeschlüsselt nach einfachen und qualifizierten Mietspiegeln)?**

Von den 907 Städten und Gemeinden, die an der Erhebung zur Wohnungsversorgung 2014 teilgenommen haben, ha- ben die folgenden angegeben, einen Mietspiegel zu führen:

Allersberg, Altdorf, Aschaffenburg, Bamberg, Dachau, Erding, Erlangen, Feilitzsch, Fürth, Garching b. München, Gattendorf, Germering, Höchstädt i. Fichtelgebirge, Karls- feld, Kirchenlamitz, Landshut, Marktleuthen, Marktrechwitz, München, Neu-Ulm, Nürnberg, Passau, Rednitzhembach, Regensburg, Röttenbach, Schwabach, Selb, Straubing, Thalmässing, Töpen, Trogen, Waakirchen, Wunsiedel.

Bei der Erhebung zur Wohnungsversorgung 2014 wurde keine Differenzierung zwischen einfachen und qualifizierten

Mietspiegeln vorgenommen. Der Staatsregierung liegen auch im Übrigen keine statistischen Erkenntnisse dazu vor, welche Gemeinden über einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel verfügen.

**a) Welche Vergleichsmaßstäbe sollen in Kommunen ohne Mietspiegel gelten?**

Nach der Begründung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz (BT-Drs. 18/3121, S. 29) können Vergleichsmietdatenban- ken von Vermieter- oder Mieterverbänden sowie vergleich- bare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Vergleichs- miete Hilfestellung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bieten.

**5. Wird die Staatsregierung die Laufzeit der Kap- pungsgrenzesenkungsverordnung auf volle fünf Jahre ausweiten?**

Derzeit wird die Gebietskulisse zur Kappungsgrenzesen- kungsverordnung überprüft. Es steht noch nicht fest, welche Laufzeit die Regelung bei einer Neufestsetzung der Ge- bietskulisse haben wird.

**a) Wird die Staatsregierung die Gebietskulisse ent- sprechend der Wohnungsgebieteverordnung aus- weiten?**

**b) Wenn nein, weshalb nicht?**

Die Gebietskulisse zur Kappungsgrenzesenkungsverord- nung wird derzeit auf der Grundlage des Ergebnisses der bereits in der Antwort zu Frage 1 genannten Erhebung zur Wohnungsversorgung 2014 überprüft. Eine Angabe, welche Städte und Gemeinden künftig unter die Kappungsgrenze- senkungsverordnung fallen werden, ist noch nicht möglich.

**6. Welche weiteren Maßnahmen wird die Staatsregie- rung ergreifen, um den Mieterschutz auf Bundes- und Landesebene zu verbessern?**

Die Staatsregierung hat bereits zahlreiche Maßnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter getroffen. Beispie- le sind der Erlass der Verordnung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist (§ 577 a Abs. 2 BGB), der Erlass der Verordnungen zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieter- höhungen bei bestehenden Verträgen (§ 558 Abs. 3 BGB), die Verlängerung der Geltungsdauer des Zweckentfrem- dungsgesetzes und der Erlass der Verordnung zur Einfüh- rung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (mittelbarer Mieterschutz; nicht beschränkt auf Gebiete mit Wohnraum- mangel).

Auch in Zukunft wird sich die Staatsregierung dafür ein- setzen, angemessenen Mieterschutz zu gewährleisten. Insbesondere wird sie darauf hinwirken, dass die von der Bundesregierung nach ihrem Koalitionsvertrag für die 18. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages geplanten Verbesserungen des Mieterschutzes zügig umgesetzt wer- den. Danach sollen zum Beispiel die ortsübliche Vergleichs- miete im Mietspiegel auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt werden sowie künftig nur noch höchstens 10 Prozent der Kosten einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden können. Ein wirksamer Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen soll durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Abs. 4 BGB) erreicht werden.