



Anfrage des Abgeordneten Jürgen Mistol (Bündnis 90/Die Grünen) zum Plenum vom 5. Dezember 2024 betreffend Engagement der Staatsregierung für bezahlbares Wohnen

Vor dem Hintergrund der auslaufenden Mietpreisbremse frage ich die Staatsregierung, welche konkreten politischen Initiativen hat die Staatsregierung in diesem Jahr ergriffen (bitte aufschlüsseln) und welche Gespräche geführt (bitte Daten und Teilnehmerkreis angeben), um die Verlängerung der Mietpreisbremse über das Jahr 2025 hinaus politisch zu unterstützen, und welche politischen Initiativen und Gespräche plant die Staatsregierung, um eine drohende Steigerung der Angebotsmieten in beliebten Ballungsgebieten zu verhindern?

Antwort durch das Staatsministerium der Justiz im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird die Anfrage zum Plenum wie folgt beantwortet.

Nach der bayerischen Mieterschutzverordnung vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. August 2023 (GVBl. S. 544), gilt die Regelung der sog. Mietpreisbremse über die Beschränkung der Anfangsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 556d ff. BGB) derzeit in 208 bayerischen Städten und Gemeinden. Dasselbe gilt für die Regelung zur abgesenkten Kappungsgrenze, wonach die Höchstgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 Prozent statt üblicherweise 20 Prozent in drei Jahren herabgesetzt ist (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB).

Die geltende Verordnungsermächtigung für die Mietpreisbremse im Bundesrecht läuft mit Ablauf des 31. Dezember 2025 aus (§ 556d Abs. 2 Satz 4 BGB). Daher ist auch die bayerische Mieterschutzverordnung aktuell bis zu diesem Zeitpunkt befristet.

Die Ampelkoalition im Bund hatte die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart. Im April 2024 wurde verkündet, dass sich die Ampel-Parteien auf die Umsetzung der Verlängerung bis 2029 verständigt hätten. Ende Oktober 2024 hat das Bundesministerium der Justiz einen bis dahin noch nicht ressortabgestimmten Referentenentwurf für die Verlängerung der Mietpreisbremse zur Länderanhörung übermittelt. Dass die Bundesregierung die Verlängerung bisher nicht umgesetzt hat, unterliegt nicht dem Einfluss der Bayerischen Staatsregierung.

Der Staatsminister der Justiz hat die im April 2024 verkündete Verlängerung zur Mietpreisbremse begrüßt (Presseerklärung vom 10. April 2024, www.bayern.de/ampel-einigt-sich-auf-verlaengerung-der-mietpreisbremse-in-gebieten-mit-angespanntem-wohnungsmarkt-justizminister-eisenreich-begruesst-die-plaene-dieser-schritt-war-ueberfaellig-reicht-aber-nich/) und die Ampel-Regierung zuletzt im Juli 2024 zur zügigen Umsetzung der Verlängerung aufgefordert (Pressemitteilung v. 18. Juli 2024, vgl. <https://www.justiz.bayern.de/presse-und-medien/pressemitteilungen/archiv/2024/107.php>). Auch in der Stellungnahme zum Referentenentwurf wurde die Verlängerung übereinstimmend mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr grundsätzlich befürwortet.

Der Freistaat Bayern hat zudem bereits 2019 und erneut 2021 eine Gesetzesinitiative zur besseren Bekämpfung von Mietwucher in den Bundesrat eingebracht. Ziel der Initiative ist, die tatbestandlichen Hürden für eine Verfolgung von unangemessen hohen Mieten bei geringem Wohnungsangebot als Ordnungswidrigkeit nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes abzusenken und den Bußgeldrahmen zu erhöhen. Der Gesetzesantrag wurde zuletzt 2022 vom Bundesrat beschlossen und in den Deutschen Bundestag eingebracht, allerdings bislang vom Bundesgesetzgeber nicht umgesetzt (vgl. <https://dserver.bundestag.de/btd/20/012/2001239.pdf>).

Ergänzend leistet die Staatsregierung wesentliche Beiträge zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums:

Im Doppelhaushalt 2024/2025 sind für die verschiedenen Programme der Wohnraumförderung jährlich rund 1,1 Milliarden Euro vorgesehen. Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften BayernHeim GmbH, Stadibau GmbH und Siedlungswerk Nürnberg GmbH leisten mit über 28.500 Wohnungen im Bestand, im Bau und in Planung einen wesentlichen Beitrag zur Dämpfung der Mietpreise.

Um den Wohnungsbau anzukurbeln, ist darüber hinaus ein investitionsfreundliches Klima mit verlässlichen und dauerhaften steuerlichen Anreizen von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund setzt sich die Staatsregierung seit Jahren auf Bundesebene für verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein.

Die Städtebauförderung unterstützt schließlich dauerhaft Kommunen dabei, durch Umbau und Sanierung von Bestandsgebäuden kostengünstigen neuen Wohnraum in innerörtlichen Lagen zu schaffen.