

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Nicole Gohlke, Caren Lay, Susanne Ferschl, Ates Gürpınar, Anke Domscheit-Berg, Dr. André Hahn, Gökay Akbulut, Clara Bünger, Jan Korte, Petra Pau, Sören Pellmann, Martina Renner, Dr. Petra Sitte, Kathrin Vogler und der Gruppe Die Linke

Wohnraumversorgung in Bayern

Trotz mehrfacher Versprechen der Bundesregierung, Wohnen in Deutschland bezahlbarer zu machen, steigen die Mieten in vielen Kommunen stärker an als je zuvor. In der bayerischen Landeshauptstadt München liegen die Angebotsmieten im Neubau bei mittlerweile über 24 Euro pro Quadratmeter durchschnittliche Nettokaltmiete (www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-wohnungen-miete-mietspiegel-ivd-nebenkosten-rekord-lux.7JELxwbGvfugHyeqQN dKxr?reduced=true).

Neben den hohen Mietpreisen stellt die zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Mietende und Wohnungsuchende ein weiteres Problem dar, weil Mieterinnen und Mieter betroffener Wohnungen verstärkt durch Eigenbedarfskündigungen bedroht und das Angebot von Mietwohnungen so weiter verringert wird (www.merkur.de/bayern/droht-die-obdachlosigkeit-hoh-e-miete-kleine-rente-vielen-menschen-93370166.html). Bundesweit gilt seit Juli 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz, das es den Ländern ermöglicht, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einzuschränken. In Bayern hat der Ministerrat die Einführung erst am 25. April 2023 durch die Änderung der „Gebietsbestimmungsverordnung Bau“ beschlossen. Seitdem ist, befristet bis zum 31. Dezember 2025, die Umwandlung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt unter Genehmigungsvorbehalt gestellt (davon ausgenommen sind Häuser mit weniger als zehn Wohnungen).

In der Bemühung, Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Mieten und Willkür von Vermieterinnen und Vermietern zu schützen, wurden durch die Vorgängerregierungen verschiedene Instrumente zur Mietpreisbegrenzung wie die Mietpreisbremse (§ 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) oder die Absenkung der sogenannten Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen (§ 558 Absatz 3 BGB) eingeführt (www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mietpreisbremse/01-start.html). Im Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP hatten die Regierungsparteien erklärt, diese Instrumente zu verstetigen und verschärfen zu wollen. Beide Instrumente sind an die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes durch die Landesregierungen gebunden.

Eine aktuelle Studie der Ludwig-Maximilians-Universität München zur Anwendung und Effektivität der Mietpreisbremse (www.abendzeitung-muenchen.de/muenchen/das-ist-alarmierend-warum-in-muenchen-die-mietpreisbremse-nicht-genutzt-wird-art-1015100) in München ergab, dass die Mietpreisbremse

in 25 Prozent bis 71 Prozent der untersuchten Fälle eine Absenkung der Miethöhe ermöglichen würde. Jedoch wehren sich lediglich 2 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter gegen ihre überhöhte Miete, was verschiedene Gründe hat. Die Anwendung der Mietpreisbremse ist anspruchsvoll und viele scheitern auf dem Weg zur individuellen Durchsetzung ihres Rechts. Der Informationsstand der Mieterinnen und Mieter sowie das Aufsuchen von Beratungen für Mieterinnen und Mieter bedingen maßgeblich deren Erfolg. Jedoch wussten nur 38 Prozent der Befragten von der Mietpreisbremse. 73 Prozent derjenigen, die die Mietpreisbremse nutzen könnten und von ihr wussten, entschieden sich bewusst dagegen, weil sie ihre Beziehung zu ihrem Vermieter oder ihren Mietvertrag nicht gefährden möchten. Letztlich kommen die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler zu dem Schluss, dass ein transparentes Mieten- und ein Eigentumsregister notwendig sei, um eine effektive Mietpreisbegrenzung durchzusetzen. Weiter sehen sie das größte Hindernis zur Anwendung der Mietpreisbremse in der Tatsache, dass Mieterinnen und Mieter persönlich auf zivilrechtlichem Wege in eine ungleiche Konfrontation mit ihren Vermieterinnen und Vermietern gehen müssen, um zu ihrem Recht zu kommen.

Wir fragen deshalb die Bundesregierung:

1. Wie bewertet die Bundesregierung die Wirksamkeit der Mietpreisbremse und die Verortung der Mietpreisregulierung im Zivilrecht angesichts dieser Erkenntnisse?
2. Liegen der Bundesregierung weitere Informationen zu Hürden sowie Hemmnissen bei der Anwendung der Mietpreisbremse vor?
3. Wie viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gab es nach Kenntnis der Bundesregierung in Bayern in den letzten sieben Jahren (bitte nach Kalendermonaten und nach Postleitzahlen aufschlüsseln und Anzahl der Wohnungen im Haus angeben)?
4. Wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gab es nach Kenntnis der Bundesregierung in Bayern seit Inkrafttreten des Umwandlungsverbots, und wie viele davon wurden genehmigt (bitte nach Kalendermonaten und Postleitzahlen aufschlüsseln sowie den Genehmigungsgrund, beispielsweise „Nachlass“, angeben)?
5. Wie viele Klagen zur Durchsetzung eines Eigenbedarfs und wie viele Räumungen aufgrund von Eigenbedarf gab es nach Kenntnis der Bundesregierung in Bayern in den letzten sieben Jahren (bitte nach Kalendermonaten und nach Postleitzahlen aufschlüsseln)?
6. Wie viele Klagen gegen Eigenbedarfskündigungen hat es nach Kenntnis der Bundesregierung in Bayern in den letzten sieben Jahren gegeben, und wie vielen davon wurde stattgegeben (bitte nach Kalendermonaten und Postleitzahlen aufschlüsseln)?
7. In welchen Landkreisen in Bayern ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreisbremse in Kraft (bitte nach Postleitzahlen aufschlüsseln und Zeitpunkt des Inkrafttretens angeben), und wie hat sich diese auf die Miethöhen ausgewirkt (bitte durchschnittliche Miethöhe, bezogen auf im Internet inserierte Angebotsmieten, pro Kalenderjahr seit Inkrafttreten sowie in den drei Kalenderjahren davor auflisten, nach Postleitzahlen aufschlüsseln)?

8. In welchen Landkreisen in Bayern ist nach Kenntnis der Bundesregierung die abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Kraft (bitte nach Postleitzahlen aufschlüsseln und Zeitpunkt des Inkrafttretens angeben), und wie hat sich dieses Instrument auf die Miethöhen ausgewirkt (bitte durchschnittliche Miethöhen im Bestand, pro Kalenderjahr seit Inkrafttreten sowie in den drei Kalenderjahren davor auflisten, nach Postleitzahlen aufschlüsseln)?
9. In welchen Kommunen in Bayern ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreisbremse in Kraft (bitte nach Postleitzahlen aufschlüsseln und Zeitpunkt des Inkrafttretens angeben), und wie hat sich diese auf die Miethöhen ausgewirkt (bitte durchschnittliche Miethöhe, bezogen auf im Internet inserierte Angebotsmieten, pro Kalenderjahr seit Inkrafttreten sowie in den drei Kalenderjahren davor auflisten, nach Postleitzahlen aufschlüsseln)?
10. In welchen Kommunen in Bayern ist nach Kenntnis der Bundesregierung die abgesenkte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Kraft (bitte nach Postleitzahlen aufschlüsseln und Zeitpunkt des Inkrafttretens angeben), und wie hat sich dieses Instrument auf die Miethöhen ausgewirkt (bitte durchschnittliche Miethöhe im Bestand pro Kalenderjahr seit Inkrafttreten sowie in den drei Kalenderjahren davor auflisten, nach Postleitzahlen aufschlüsseln)?
11. Wie viele Klagen gab es nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zehn Kalenderjahren in Bayern mit dem Ziel einer Absenkung der Miete auf der Basis von Mietpreisbremse oder Kappungsgrenze, und wie vielen davon wurde stattgegeben (bitte nach Postleitzahlen und Kalenderjahren aufschlüsseln)?

Berlin, den 14. November 2024

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Gruppe

