

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Nicole Gohlke, Caren Lay, Susanne Ferschl, weiterer Abgeordneter und der Gruppe Die Linke – Drucksache 20/13895 –

Wohnraumversorgung in Bayern

Vorbemerkung der Fragesteller

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.7JELxwbGvfugHyeqQNdKxr?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-hohe-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.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Bei der Betrachtung der Mietentwicklung müssen sowohl die Bestands- als auch die Erst- und Wiedervermietungsmiten berücksichtigt werden.

Die Bestandsmiten prägen den überwiegenden Teil des Marktes. Dort stiegen die Nettokaltmiten laut Mietenindex des Statistischen Bundesamtes von 2022 bis Juni 2024 jährlich im Durchschnitt um 2,1 Prozent. Der Mietenindex spiegelt im Wesentlichen die Veränderungsraten in bestehenden Mietverhältnissen wider. Damit lag die Mietentwicklung von 2022 bis Juni 2024 unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung von durchschnittlich 5 Prozent per annum.

Die Internet-Angebotsmiten sind stärker gestiegen. Die verfügbaren Zahlen überschätzen jedoch das Niveau bei Erst- und Wiedervermietungen, da sie nur ein Teilsegment der Erst- und Wiedervermietungsmiten erfassen. Inserate aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen fließen nicht mit ein. Wohnungsvermittlungen über Kunden- und Wartelisten von Wohnungsunternehmen oder Maklern gehen in diese Quelle ebenfalls nicht ein. Daher sind insbesondere Wohnungen im preisgünstigen Mietsegment in dieser Datenquelle unterrepräsentiert.

Diese These wird durch eine im Oktober 2024 veröffentlichte Publikation von empirica bestätigt (www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q32024-MIT-VORWORT.pdf). Demnach überschätzten die Internet-Angebotsmiten die im Zensus erfassten Erst- und Wiedervermietungsmiten in den untersuchten Städten um durchschnittlich ein Sechstel. In München überschätzten die Internet-Angebotsmiten die Erst- und Wiedervermietungsmiten um fast ein Drittel.

Insbesondere in Ballungszentren wie München und Umland und in Nürnberg sind Engpässe bei bezahlbarem Wohnraum, hohe Mietbelastungsquoten und weiter steigende Wiedervermietungsmiten zu beobachten, die sich über die Mietspiegel auch auf das Bestandsmieteniveau auswirken.

Der Schutz von Wohnungssuchenden vor überproportionalen Mietsteigerungen bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten ist der Bundesregierung deshalb ein wichtiges Anliegen. Der Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Miet-

beginn wird daher aktuell innerhalb der Bundesregierung abgestimmt mit dem Ziel einer möglichst zeitnahen Kabinettdebatte.

Der Gesetzentwurf zur Stärkung der Integrierten Stadtentwicklung, der eine Verlängerung der Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes vorsieht, ist am 4. September 2024 von der Bundesregierung beschlossen worden und befindet sich im parlamentarischen Verfahren. Im Entwurf vorgesehen ist insbesondere die Verlängerung des Umwandlungsschutzes und der Verordnungsermächtigung der Länder zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte, in denen Instrumente wie das Baugebot eingesetzt werden können.

1. Wie bewertet die Bundesregierung die Wirksamkeit der Mietpreisbremse und die Verordnung der Mietpreisregulierung im Zivilrecht angesichts dieser Erkenntnisse?
2. Liegen der Bundesregierung weitere Informationen zu Hürden sowie Hemmnissen bei der Anwendung der Mietpreisbremse vor?

Die Fragen 1 und 2 werden gemeinsam beantwortet.

Im Jahr 2018 wurde die Mietpreisbremse im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz evaluiert (im Internet abrufbar: www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf). Die Evaluation kam unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse den intendierten Effekt grundsätzlich erreicht und eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt hat. Um die Mietpreisbremse effektiver auszugestalten, wurden Änderungen an der Mietpreisbremse durch das Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 und das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 vorgenommen. Insbesondere wurden Informationsobliegenheiten für Vermieterinnen und Vermieter eingeführt.

Eine vom Bundesministerium der Justiz in Auftrag gegebene empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes aus dem Jahr 2023 (im Internet abrufbar: www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Fachpublikationen/2023_Schlussbericht_Untersuchung_moeblierter_Mietwohnungsmarktes.pdf) kam zudem zu dem Ergebnis, dass sowohl Mietende als auch Vermietende unzureichende Kenntnisse über Gegenstand und Geltungsbereich der Mietpreisbremse bei An- beziehungsweise Vermietung von möbliertem Wohnraum haben und deren Anwendbarkeit in diesen Fällen erleichtert werden könnte. Gleiches gilt für die Voraussetzungen der Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, für die eine Ausnahme von der Anwendung der Mietpreisbremse vorgesehen ist. Die auf der Internetseite des Bundesministeriums der Justiz abrufbare Broschüre über wesentliche Fragen des Wohnraummietrechts (www.bmj.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Broschueren/Mietrecht.html) wurde daraufhin überarbeitet; weiteres Informationsmaterial soll zeitnah veröffentlicht werden.

Regelungsstandort der Vorschriften zur Mietpreisregulierung ist das Bürgerliche Gesetzbuch. Die Regelungen sind damit einheitlich mit anderen Vorschriften des Mietrechts an einem Ort zusammengefasst. Die zivilrechtlichen Regelungen zur Mietpreisregulierung werden zudem durch Ordnungswidrigkeiten- und strafrechtliche Vorschriften flankiert. So kann eine Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes mit einer Geldbuße von bis zu 50 000 Euro geahndet werden. Mietwucher wird gemäß § 291 Absatz 1 Nummer 1 des Strafgesetzbuches (StGB) mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe und in besonders schweren Fällen gemäß § 291 Absatz 2 StGB mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren bestraft.

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)?

Die Fragen 3 und 4 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen keine Informationen im Sinne der Fragestellungen vor. Die Justizstatistiken enthalten keine derartige Aufschlüsselung der Klagen oder Räumungen.

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)?

Die Fragen 5 und 6 werden gemeinsam beantwortet.

Der Bundesregierung liegen keine Informationen im Sinne der Fragestellungen vor. Die Justizstatistiken enthalten keine derartige Aufschlüsselung der Klagen oder Räumungen.

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)?

Die Fragen 7 bis 10 werden gemeinsam beantwortet.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) verfügt über eine aktuelle, bundesweit recherchierte Auflistung der Gemeinden im Geltungsbereich von Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnungen. Eine Aufschlüsselung nach Postleitzahlen liegt dazu nicht vor.

In Bayern legt die Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 14. Dezember 2021 fest, für welche Gemeinden diese gilt. Die Verordnung trat zum 1. Januar 2022 in Kraft und ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet. Bayern hat die Mieterschutzverordnung zum 1. September 2023 um fünf Gemeinden erweitert. Damit liegen 208 bayerische Kommunen im Geltungsbereich von Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung. Die Geltungsbereiche der beiden Verordnungen sind in Bayern identisch. Daher unterscheiden sich die Ergebnisse der Fragen 7 bis 10 nicht voneinander.

Die folgende Tabelle zeigt die Gemeinden im Geltungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung in Bayern zum Recherchestand 31. Oktober 2024. Die Datumsspalte gibt das jeweilige Inkrafttreten an. Die dargestellten Bestandsmieten basieren auf dem Zensus 2022 zum Erhebungsstichtag 15. Mai 2022. Mit dem Zensus 2022 wurden erstmals flächendeckend als Vollerhebung für ganz Deutschland Informationen zu Wohnungsmieten durch Befragung der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung erhoben. Die Berechnung erfolgt für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Mietfrei überlassene Wohnungen werden aus der Berechnung ausgeschlossen. Es gibt keine andere Datenquelle, die flächendeckend auf Gemeindeebene Informationen zu Bestandsmieten erhebt. Daher ist keine Zeitreihendarstellung möglich. Die nächste bundesweite Vollerhebung von Bestandsmieten durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder ist mit dem Zensus 2031 geplant.

Gemeinden im Geltungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung in Bayern 2024

Gemeinde	Mietpreisbrems- und Kappungsgrenzenverordnung gültig ab	Bestandsmieten nettokalt in Euro je m ² 2022
Ingolstadt	01.01.2022	9,16
München, Landeshauptstadt	01.01.2022	12,89
Rosenheim	01.01.2022	9,09
Kirchweidach	01.01.2022	6,02
Stammham	01.01.2022	6,31
Bad Reichenhall, GKSt	01.01.2022	7,74
Marktschellenberg, M	01.09.2023	6,89
Bad Tölz, Stadt	01.01.2022	9,29
Benediktbeuern	01.01.2022	8,76
Bichl	01.01.2022	8,72
Egling	01.01.2022	9,18
Gaißach	01.01.2022	8,71
Geretsried, Stadt	01.01.2022	8,79

Gemeinde	Mietpreisbrems- und Kappungs- grenzenverordnung gültig ab	Bestandsmieten nettokalt in Euro je m ² 2022
Icking	01.01.2022	10,58
Lenggries	01.01.2022	8,55
Münsing	01.01.2022	11,15
Reichersbeuern	01.01.2022	8,79
Wackersberg	01.01.2022	9,43
Wolfratshausen, Stadt	01.01.2022	10,02
Bergkirchen	01.01.2022	9,85
Dachau, GKSt	01.01.2022	10,34
Haimhausen	01.01.2022	11,28
Karlsfeld	01.01.2022	11,58
Markt Indersdorf, Markt	01.01.2022	9,75
Odelzhausen	01.01.2022	9,18
Petershausen	01.01.2022	9,12
Sulzemoos	01.01.2022	8,63
Anzing	01.01.2022	9,77
ABling	01.01.2022	8,56
Baiern	01.01.2022	8,52
Bruck	01.01.2022	8,70
Ebersberg, Stadt	01.01.2022	9,72
Egming	01.01.2022	10,28
Forstinning	01.01.2022	10,04
Frauenneuharting	01.01.2022	8,47
Glonn, Markt	01.01.2022	9,58
Grafing b. München, Stadt	01.01.2022	10,17
Hohenlinden	01.01.2022	8,76
Kirchseon, Markt	01.01.2022	9,97
Markt Schwaben, Markt	01.01.2022	11,09
Oberpfarrmarn	01.01.2022	9,91
Vaterstetten	01.01.2022	12,13
Pliening	01.01.2022	10,82
Poing	01.01.2022	11,10
Steinhöring	01.01.2022	8,29
Zorneding	01.01.2022	10,87
Dorfen, Stadt	01.01.2022	8,52
Erding, GKSt	01.01.2022	9,77
Attenkirchen	01.01.2022	8,72
Eching	01.01.2022	11,48
Freising, GKSt	01.01.2022	10,72
Hallbergmoos	01.01.2022	11,31
Moosburg a. d. Isar, Stadt	01.01.2022	8,74
Neufahrn b. Freising	01.01.2022	11,23
Zolling	01.01.2022	8,71
Alling	01.01.2022	10,49
Eichenau	01.01.2022	9,85
Emmering	01.01.2022	10,51
Fürstenfeldbruck, GKSt	01.01.2022	10,21
Germering, GKSt	01.01.2022	11,22
Gröbenzell	01.01.2022	11,43
Maisach	01.01.2022	9,86
Olching, Stadt	01.01.2022	10,74
Puchheim, Stadt	01.01.2022	10,92
Murnau a. Staffelsee, Markt	01.01.2022	9,72

Gemeinde	Mietpreisbrems- und Kappungs- grenzenverordnung gültig ab	Bestandsmieten nettokalt in Euro je m² 2022
Seehausen a. Staffelsee	01.01.2022	9,64
Dießen am Ammersee, Markt	01.01.2022	9,09
Kaufering, Markt	01.01.2022	8,50
Landsberg am Lech, GKSt	01.01.2022	8,64
Bad Wiessee	01.01.2022	10,66
Fischbachau	01.01.2022	8,47
Gmund a. Tegernsee	01.01.2022	9,63
Hausham	01.01.2022	8,31
Holzkirchen, Markt	01.01.2022	10,38
Irschenberg	01.01.2022	8,60
Kreuth	01.01.2022	10,00
Miesbach, Stadt	01.01.2022	8,88
Otterfing	01.01.2022	10,15
Rottach-Egern	01.01.2022	10,99
Schliersee, Markt	01.01.2022	9,45
Tegernsee, Stadt	01.01.2022	9,74
Weyarn	01.01.2022	9,13
Aschheim	01.01.2022	11,86
Baierbrunn	01.01.2022	11,82
Brunnthal	01.01.2022	10,81
Feldkirchen	01.01.2022	12,03
Garching b. München, Stadt	01.01.2022	12,89
Gräfelfing	01.01.2022	11,63
Grasbrunn	01.01.2022	11,73
Grünwald	01.01.2022	13,08
Haar	01.01.2022	10,94
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	01.01.2022	11,75
Hohenbrunn	01.01.2022	11,85
Ismaning	01.01.2022	12,07
Kirchheim b. München	01.01.2022	11,82
Neuried	01.01.2022	12,24
Oberhaching	01.01.2022	12,13
Oberschleißheim	01.01.2022	11,05
Ottobrunn	01.01.2022	12,20
Aying	01.01.2022	10,31
Planegg	01.01.2022	11,79
Pullach i. Isartal	01.01.2022	11,68
Putzbrunn	01.01.2022	11,62
Sauerlach	01.01.2022	10,88
Schäftlarn	01.01.2022	11,00
Straßlach-Dingharting	01.01.2022	11,50
Taufkirchen	01.01.2022	9,19
Neubiberg	01.01.2022	13,84
Unterföhring	01.01.2022	12,02
Unterhaching	01.01.2022	12,00
Unterschleißheim, Stadt	01.01.2022	11,86
Neuburg a. d. Donau, GKSt	01.01.2022	7,85
Manching, Markt	01.01.2022	8,78
Pfaffenhofen a. d. Ilm, Stadt	01.01.2022	8,69
Bad Aibling, Stadt	01.01.2022	9,21
Bernau a. Chiemsee	01.01.2022	8,46
Brannenburg	01.01.2022	9,07

Gemeinde	Mietpreisbrems- und Kappungs- grenzenverordnung gültig ab	Bestandsmieten nettokalt in Euro je m ² 2022
Bruckmühl, Markt	01.01.2022	8,52
Edling	01.01.2022	7,65
Eiselfing	01.01.2022	7,91
Bad Endorf, Markt	01.01.2022	8,32
Bad Feilnbach	01.01.2022	8,53
Feldkirchen-Westerham	01.01.2022	8,87
Großkarolinenfeld	01.01.2022	8,56
Kiefersfelden	01.01.2022	7,80
Kolbermoor, Stadt	01.01.2022	8,74
Neubeuern, Markt	01.01.2022	8,38
Oberaudorf	01.09.2023	8,19
Pfaffing	01.01.2022	7,50
Prien a. Chiemsee, Markt	01.01.2022	8,92
Raubling	01.01.2022	8,08
Riedering	01.01.2022	8,17
Rimsting	01.01.2022	8,55
Rohrdorf	01.01.2022	8,30
Stephanskirchen	01.01.2022	8,66
Tuntenhausen	01.01.2022	8,37
Wasserburg a. Inn, Stadt	01.01.2022	8,24
Berg	01.01.2022	11,37
Andechs	01.01.2022	9,40
Feldafing	01.01.2022	9,77
Gauting	01.01.2022	11,19
Gilching	01.01.2022	10,87
Herrsching a. Ammersee	01.01.2022	11,27
Inning a. Ammersee	01.01.2022	10,28
Krailling	01.01.2022	11,46
Seefeld	01.01.2022	10,62
Pöcking	01.01.2022	9,99
Starnberg, Stadt	01.01.2022	11,29
Tutzing	01.01.2022	10,27
Weßling	01.01.2022	10,22
Wörthsee	01.01.2022	10,89
Traunreut, Stadt	01.01.2022	6,78
Traunstein, GKSt	01.01.2022	7,78
Trostberg, St	01.09.2023	6,19
Penzberg, Stadt	01.01.2022	8,52
Weilheim i. OB, Stadt	01.01.2022	8,91
Landshut	01.01.2022	8,20
Passau	01.01.2022	8,03
Bayerbach b. Ergoldsbach	01.01.2022	6,21
Ergolding, Markt	01.01.2022	7,61
Pfeffenhausen, Markt	01.01.2022	6,24
Rottenburg a. d. Laaber, Stadt	01.01.2022	6,22
Sankt Englmar	01.01.2022	5,67
Regensburg	01.01.2022	9,38
Neumarkt i. d. OPf., GKSt	01.01.2022	7,32
Bamberg	01.01.2022	7,66
Bayreuth	01.01.2022	7,11
Forchheim, GKSt	01.01.2022	6,99
Erlangen	01.01.2022	9,20

Gemeinde	Mietpreisbrems- und Kappungs- grenzenverordnung gültig ab	Bestandsmieten nettokalt in Euro je m ² 2022
Fürth	01.01.2022	7,71
Nürnberg	01.01.2022	8,21
Schwabach	01.01.2022	7,11
Bubenreuth	01.01.2022	8,79
Eckental, Markt	01.01.2022	7,13
Herzogenaurach, St	01.09.2023	8,13
Uttenreuth	01.01.2022	8,27
Oberasbach, Stadt	01.01.2022	7,46
Stein, Stadt	01.01.2022	7,48
Altdorf b. Nürnberg, Stadt	01.01.2022	7,02
Feucht, Markt	01.01.2022	6,97
Lauf a. d. Pegnitz, Stadt	01.01.2022	7,28
Röthenbach a. d. Pegnitz, Stadt	01.01.2022	6,71
Schwaig b. Nürnberg	01.01.2022	7,53
Wendelstein, Markt	01.01.2022	7,30
Aschaffenburg	01.01.2022	7,75
Würzburg	01.01.2022	8,65
Stockstadt a. Main, M	01.09.2023	7,18
Abtswind, Markt	01.01.2022	4,42
Albertshofen	01.01.2022	5,21
Dettelbach, Stadt	01.01.2022	5,80
Martinsheim	01.01.2022	5,27
Rüdenhausen, Markt	01.01.2022	5,03
Wiesenbronn	01.01.2022	5,53
Augsburg	01.01.2022	8,48
Kempton (Allgäu)	01.01.2022	7,18
Memmingen	01.01.2022	6,51
Friedberg, Stadt	01.01.2022	7,79
Kissing	01.01.2022	7,91
Mering, Markt	01.01.2022	8,39
Gersthofen, Stadt	01.01.2022	7,71
Kleinaitingen	01.01.2022	7,03
Königsbrunn, Stadt	01.01.2022	7,83
Neusäß, Stadt	01.01.2022	8,49
Stadtbergen, Stadt	01.01.2022	7,64
Neu-Ulm, GKSt	01.01.2022	8,83
Senden, Stadt	01.01.2022	7,89
Lindau (Bodensee), GKSt	01.01.2022	8,81
Sonthofen, Stadt	01.01.2022	7,13

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Recherche der Länderverordnungen (Stand: 31. Oktober 2024), Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022

Die folgende Tabelle zeigt die kreisfreien Städte und Landkreise in Bayern, in denen Gemeinden im Geltungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung liegen, sowie die Anzahl der jeweiligen Gemeinden nach Datum des Inkrafttretens zum Recherchestand 31. Oktober 2024.

Kreise mit Gemeinden im Geltungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kapungsgrenzenverordnung in Bayern 2024

Kreis	gültig ab 01.01.2022	gültig ab 01.09.2023
Ingolstadt	1	
München, Landeshauptstadt	1	
Rosenheim, Stadt	1	
Altötting	2	
Berchtesgadener Land	1	1
Bad Tölz-Wolfratshausen	12	
Dachau	8	
Ebersberg	19	
Erding	2	
Freising	7	
Fürstenfeldbruck	9	
Garmisch-Partenkirchen	2	
Landsberg am Lech	3	
Miesbach	13	
München	29	
Neuburg-Schrobenhausen	1	
Pfaffenhofen a. d. Ilm	2	
Rosenheim	22	1
Starnberg	14	
Traunstein	2	1
Weilheim-Schongau	2	
Landshut, Stadt	1	
Passau, Stadt	1	
Landshut	4	
Straubing-Bogen	1	
Regensburg, Stadt	1	
Neumarkt i. d. OPf.	1	
Bamberg, Stadt	1	
Bayreuth, Stadt	1	
Forchheim	1	
Erlangen	1	
Fürth, Stadt	1	
Nürnberg	1	
Schwabach	1	
Erlangen-Höchstadt	3	1
Fürth	2	
Nürnberger Land	5	
Roth	1	
Aschaffenburg, Stadt	1	
Würzburg, Stadt	1	
Aschaffenburg		1
Kitzingen	6	
Augsburg, Stadt	1	
Kempton (Allgäu)	1	
Memmingen	1	
Aichach-Friedberg	3	
Augsburg	5	
Neu-Ulm	2	

Kreis	gültig ab 01.01.2022	gültig ab 01.09.2023
Lindau (Bodensee)	1	
Oberallgäu	1	

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Recherche der Länderverordnungen (Stand: 31. Oktober 2024)

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietung in den kreisfreien Städten in Bayern im Geltungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung für die Jahre 2019 bis 2023. Die Angebotsmieten liegen nur auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise vor. Daher können sie nur für die kreisfreien Städte im Geltungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung ausgewiesen werden. Für kreisangehörige Städte und Gemeinden liegen die Daten nicht vor.

Die Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen sind nicht repräsentativ für das gesamte Wohnungsangebot. Inserate aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen fließen nicht mit ein. Wohnungsvermittlungen über Kunden- und Wartelisten von Wohnungsunternehmen oder Maklern gehen in diese Quelle ebenfalls nicht ein. Daher sind insbesondere Wohnungen im günstigen Mietsegment in dieser Datenquelle unterrepräsentiert. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen lassen sich mit dieser Datengrundlage ebenfalls nicht darstellen.

Die dargestellten durchschnittlichen Angebotsmieten inserierter Wohnungen spiegeln das Angebot wider, auf das Wohnungssuchende treffen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung suchen.

Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Internet inserierter Wohnungen in kreisfreien Städten im Geltungsbereich der Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung in Bayern 2024

kreisfreie Stadt	Mietpreisbremsen- und Kappungsgrenzenverordnung gültig ab	Erst- und Wiedervermietungs-mieten nettokalt in Euro je m ²				
		2019	2020	2021	2022	2023
Ingolstadt	01.01.2022	11,86	11,71	11,86	12,10	12,42
München, Landeshauptstadt	01.01.2022	18,83	19,21	19,27	19,57	20,59
Rosenheim, Stadt	01.01.2022	11,15	11,65	12,02	12,21	12,58
Landshut, Stadt	01.01.2022	10,34	10,28	11,08	11,02	11,61
Passau, Stadt	01.01.2022	9,31	9,04	8,94	9,17	9,69
Regensburg, Stadt	01.01.2022	10,95	11,19	11,31	11,83	12,07
Bamberg, Stadt	01.01.2022	9,76	10,29	10,26	10,61	10,69
Bayreuth, Stadt	01.01.2022	8,95	9,21	9,12	9,45	10,18
Erlangen	01.01.2022	10,31	10,23	10,69	10,24	11,06
Fürth, Stadt	01.01.2022	9,75	9,72	10,13	10,55	10,75
Nürnberg	01.01.2022	10,00	10,25	10,35	10,40	11,07
Schwabach	01.01.2022	7,90	8,87	9,70	9,45	9,87
Aschaffenburg, Stadt	01.01.2022	9,44	10,27	10,23	10,64	11,82
Würzburg, Stadt	01.01.2022	10,36	11,10	10,99	11,26	11,84
Augsburg, Stadt	01.01.2022	10,68	11,03	11,17	11,75	12,26
Kempten (Allgäu)	01.01.2022	8,91	9,42	9,86	10,51	11,45
Memmingen	01.01.2022	9,42	9,87	10,82	10,89	11,35

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Recherche der Länderverordnungen (Stand: 31. Oktober 2024), IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen im Gebäudebestand und Neubau mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Weitere Hinweise zu den Angebotsmieten inserierter Wohnungen:

Die ausgewerteten Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und von Zeitungen für Angebote von Wohnungen im Neubau und Gebäudebestand (Erst- und Wiedervermietungen). Zur Standardaufbereitung bis auf die Ebene der Kreise erfolgte eine Eingrenzung der betrachteten Wohnungen unmöblierter Angebote mit Wohnflächen von 40 bis 100 m² mit mittlerer Wohnungsausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. Die verwendeten Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten, also ohne kalte und warme Nebenkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 120 Immobilienportalen und Zeitungen verwendet, die das BBSR aufbereitet und daraus durchschnittliche Angebotsmieten berechnet.

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)?

Der Bundesregierung liegen keine Informationen im Sinne der Fragestellung vor. Die Justizstatistiken enthalten keine derartige Aufschlüsselung der Klagen.