



STADT FRIEDBERG Marienplatz 5 86316 Friedberg

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
z. H. Hr. Dr. Engelbrecht
80097 München

IHR ANSPRECHPARTNER:
Tel. 0821.6002-109
verena.schoen@friedberg.de
Abt. 10

29. September 2025

Az.: D5 – 6220 – I – 15808/2024

Stellungnahme der Stadt Friedberg zur Fortschreibung der Bayerischen Mieterschutzverordnung - Antrag auf Verbleib in der Gebietskulisse "angespannter Wohnungsmarkt"

Sehr geehrter Herr Dr. Engelbrecht,

die Stadt Friedberg nimmt hiermit im Rahmen der Fortschreibung der Bayerischen Mieterschutzverordnung Stellung zur geplanten Überprüfung der Gebietskulisse „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“. Friedberg spricht sich ausdrücklich für den Fortbestand der bisherigen Einstufung als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt aus.

STADT FRIEDBERG
Postanschrift
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Telefon 0821.6002-0
Telefax 0821.6002-190
E-Mail info@friedberg.de
Internet www.friedberg.de

1. Städtebauliche und strukturelle Besonderheiten von Friedberg

Ein wesentliches strukturelles Merkmal Friedbergs ist der hohe Anteil an Einfamilienhäusern und die geringe Dichte an Geschosswohnungsbau. Große Teile des Stadtgebiets sind mit älteren Bebauungsplänen beplant, die nur eine geringe Nachverdichtung zulassen und die Zahl der zulässigen Wohnungen in Gebäuden stark begrenzen.

Diese städtebauliche Ausgangslage macht es erforderlich, dass die Stadt – bei bestehender Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt – im Rahmen von Bauanträgen Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne zugunsten des Wohnungsbaus gewähren kann.

BESUCHSZEITEN
Verwaltung:
Mo, Di, Do, Fr 9-12 Uhr
Do zusätzlich 16-18 Uhr
Individuelle Termin-
vereinbarung möglich

BANKVERBINDUNG
Stadtsparkasse Augsburg
Konto-Nr. 18
(BLZ 720 500 00)
IBAN DE04 7205 0000 0000 0000 18
SWIFT-BIC AUGSDE77XXX

2. Fehleinschätzungen durch undifferenzierte Kriterienanwendung

Die aktuelle gutachterliche Überprüfung der Gebietskulisse stellt vorrangig auf die Indikatoren Mietbelastung der Haushalte, Überbelegungsrate,





Wohnungsversorgungsrate und Leerstandsrate ab. Diese Methodik führt im Fall Friedbergs zu systematischen Fehleinschätzungen, weil sie nicht ausreichend zwischen eigentumsdominiertem Wohnraum und tatsächlich mietmarktrelevantem Wohnungsbestand differenziert.

Einfamilienhäuser dominieren das Stadtbild Friedbergs. Sie sind fast ausschließlich eigentumsbewohnt und stehen dem Mietmarkt nicht zur Verfügung. Statistische Durchschnittswerte zur Mietbelastung und Überbelegung werden dadurch verzerrt, da solche Objekte typischerweise:

- hohe Wohnfläche pro Kopf aufweisen,
- kaum überbelegt sind
- und von einkommensstarken Eigentümern genutzt werden.

Friedberg verfügt über relativ wenige Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, wodurch der tatsächlich verfügbare Mietwohnungsmarkt besonders angespannt ist – was in den genannten Indikatoren jedoch nicht abgebildet wird.

Auch die Leerstandsquote ist in der statistischen Auswertung nicht sachgerecht interpretierbar, da leerstehende Einfamilienhäuser nicht mit leerstehenden Mietwohnungen gleichzusetzen sind – sie gelangen in der Regel nicht als Mietwohnungen auf den Markt.

Die Verwendung der genannten Indikatoren ohne Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und Eigentumsverhältnisse führt daher zu einer Fehleinschätzung der tatsächlichen Lage am Mietwohnungsmarkt.

3. Konkrete Wohnraumnot in Friedberg

Die Stadt Friedberg kann trotz der oben genannten strukturellen Verzerrungen eine deutliche Unterversorgung mit Mietwohnungen nachweisen:

Für die stadteigenen Wohnungen liegen derzeit über 200 aktive Vormerkungen wohnungssuchender Haushalte vor.

Die Baugenossenschaft Friedberg hat ihre Vormerkliste aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage zwischenzeitlich geschlossen, da neue Anfragen nicht mehr bedient werden können.

Diese beiden Faktoren zeigen eindrucksvoll, dass die Nachfrage das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt bei weitem übersteigt, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment.

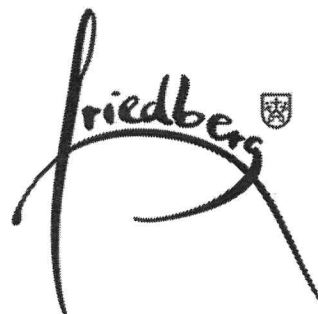
STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Telefon 0821.6002-0
Telefax 0821.6002-190
E-Mail info@friedberg.de
Internet www.friedberg.de

BANKVERBINDUNG
Stadtsparkasse Augsburg
Konto-Nr. 18
(BLZ 720 500 00)
IBAN DE04 7205 0000 0000 0000 18
SWIFT-BIC AUGSDE77XXX

4. Vergleich mit benachbarten Kommunen





Durch die Lage an der A8 im Einzugsgebiet von München fand durch die Aufnahme von Augsburg, Gersthofen und Friedberg in die noch bis 31.12.2025 geltende Verordnung aus Sicht der Stadt Friedberg eine Verschiebung der Suche nach Mietwohnungen statt.

Durch den angespannten Markt in den drei oben genannten Kommunen wurde Aichach, als nächstgrößere Stadt im Einzugsgebiet und wenige Fahrminuten von der A8 entfernt, zum Ausweichort für Mietsuchende.

Diese Verschiebung brachte aber keine Entlastung für Friedberg. Die Lage ist nach wie vor unverändert angespannt.

5. Absehbare Folgen eines Herausfallens

Ein Herausfallen Friedbergs aus der Mieterschutzverordnung hätte spürbare negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Baupolitik und die sozialen Strukturen der Stadt:

- Wegfall der Mietpreisbremse → beschleunigte Mietpreissteigerung bei Neuvermietungen.
- Wegfall der abgesenkten Kappungsgrenze → stärkere Mietsteigerungen im Bestand.
- Wegfall der verlängerten Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen → Schwächung des Mieterschutzes.
- Soziale Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aus Friedberg und wachsender Druck auf soziale Unterstützungsleistungen der Kommune.

6. Fazit

Die Stadt Friedberg erfüllt trotz strukturell hoher Eigentumsrate, geringer Geschosswohnungsbauquote und kleinteiliger Siedlungsstruktur nachweislich die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarkts, insbesondere im relevanten Mietsegment.

Die derzeitige Methodik der Bewertung führt – mangels differenzierter Betrachtung der Wohnstruktur – zu einer Fehlbewertung, die der tatsächlichen Lage am Mietwohnungsmarkt Friedbergs nicht gerecht wird.

Die Stadt Friedberg spricht sich deshalb mit Nachdruck dafür aus, auch weiterhin in die Bayerische Mieterschutzverordnung aufgenommen zu werden.

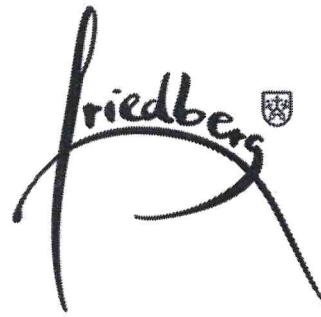
Wir bitten das Ministerium, die spezifischen strukturellen Bedingungen Friedbergs bei der anstehenden Entscheidung angemessen zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Telefon 0821.6002-0
Telefax 0821.6002-190
E-Mail info@friedberg.de
Internet www.friedberg.de

BANKVERBINDUNG
Stadtparkasse Augsburg
Konto-Nr. 18
(BLZ 720 500 00)
IBAN DE04 7205 0000 0000 0000 18
SWIFT-BIC AUGSDE77XXX





Freundliche Grüße

Claudia Eser- Schuberth
3. Bürgermeisterin

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Telefon 0821.6002-0
Telefax 0821.6002-190
E-Mail info@friedberg.de
Internet www.friedberg.de

BANKVERBINDUNG
Stadtparkasse Augsburg
Konto-Nr. 18
(BLZ 720 500 00)
IBAN DE04 7205 0000 0000 0000 18
SWIFT-BIC AUGSDE77XXX

