

DMB LV Bayern e.V. · Sonnenstr. 10 · 80331 München

Bayerisches Staatsministerium der Justiz
Herrn Ministerialrat Dr. Engelbrecht
Frau Staatsanwältin Keller

80097 München

Per Mail: Maximilian.Engelbrecht@stmj.bayern.de

Per Mail: Judith.Keller@stmj.bayern.de

München, den 08.10.2025

Neuerlass der Mieterschutzverordnung
Ihr Az.: D5-6220-I-15808/2024

Sehr geehrter Herr Dr. Engelbrecht,
sehr geehrte Frau Keller,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Gutachten und der daraus folgenden Einordnung der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Zu der Einwertung nehmen wir auch nach Rücksprache mit unseren örtlichen Mietervereinen wie folgt Stellung:

Die kreisfreie Stadt **Landshut** soll nach dem vorliegenden Entwurf aus der Mieterschutzverordnung herausfallen. Diese Einschätzung können wir nicht teilen:

Das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) kommt in seinem Gutachten vom 03. September 2025 für die Stadt Landshut zum Ergebnis, dass die nachfolgenden Teilbedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 556d Abs. 2 BGB erfüllt sind:

- Hohe Mietbelastung und korrespondierend hiermit eine hohe Wohnungsüberbelegung.

Nicht erfüllt sind die folgenden Teilbedingungen:

- Geringer Leerstand
- Niedrige Wohnungsversorgung
- Hohe Mietpreissteigerung
- Erhebliche Verschlechterung der Wohnungsversorgung

Zutreffend ist, dass gerade der aktuelle Mietspiegel 2025 nicht zu einer hohen Mietpreissteigerung, die gutachterlich mit durchschnittlich mit 7% p.a. oder mehr angenommen wird, kommt. Der durchschnittliche aktuelle Mietpreis in Landshut liegt bei 11,53 €/qm, im Vergleich zum Vorjahr 11,05 €/qm. Rechnerisch ergibt sich somit eine Steigerung von etwa 4,35%. Wie auch gutachterlich festgestellt, hängen die Mietpreise bei Neuvermietungen von Angebot und Nachfrage ab. Auch

**DMB Landesverband
Bayern e.V.**

Landesvorsitzende:
Beatrix Zurek

Geschäftsführerin:
Monika Schmid-Balzert
Syndikusanwältin

Hausanschrift:
Sonnenstraße 10
80331 München

Tel.: 089/8905738-0
Fax: 089/8905738-11

info@mieterbund-bayern.org
www.mieterbund-bayern.org

Geschäftszeiten:
Mo–Do 09:00–15:30 Uhr
Fr 09:00–13:30 Uhr

Amtsgericht München:
VR 5121

Bankverbindung:
GläubigerID:
DE85ZZZ00000521657
IBAN:
DE57 7015 0000 1003 1099 96
BIC:
SSKMDEMMXXX

wenn die gutachterlich geforderten Mietpreissteigerungen von durchschnittlich mit 7% p.a. oder mehr im Mittel nicht belegt werden können, ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsneubau der letzten Jahre zwar zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung geführt hat, aber hierfür ein Kaltmietzins von bis zu 15€/qm zu zahlen ist. Bereits jetzt besteht eine auch gutachterlich festgestellte hohe Mietbelastung, die zudem mit einer Überbelegungsquote einhergeht. Nach der Systematik des Gutachtens wäre dieser Aspekt zu vernachlässigen, denn die hohe Mietbelastung reicht für sich bereits aus.

Nicht akzeptiert werden kann der fehlende geringe Leerstand, der gutachterlich mit einer Leerstandsquote von 4% oder weniger angenommen wird. Die fortgeschriebene Leerstandsquote der Stadt Landshut wird gutachterlich mit 4,5 ausgewiesen. Die Begründung für die gutachterliche Leerstandsquote überzeugt keinesfalls. Gutachterlich werden zutreffende Ausführungen zur Ermittlung der Leerstandsquote gemacht, im Ergebnis wird pauschaliert: „Um die Strukturkonstanz der Gutachter zu bewahren, wird in dieser Fortschreibung eine Leerstandsquote von 4% als Schwellenwert gesetzt. Diese Bedingung wird von 689 oder ca. 33,5% der bayerischen Gemeinden erfüllt ...“

Auch die fehlende niedrige Wohnungsversorgung begegnet erheblichen Bedenken: gutachterlich wird ein Wert von 105 % oder weniger gefordert, die Stadt Landshut weist einen Wert von 109 % auf. Die Wohnungsversorgungsquote ergibt sich aus der Relation von Wohnungen und Haushalten mit Wohnungsbedarf. Unter einem Bedarfshaushalt wird ein Haushalt verstanden, der unter normalen Umständen eine Wohnung am Wohnungsmarkt nachfragen würde. Die zugrunde gelegte Fortschreibung, weil keine genauen Daten zur Verfügung stehen, kommt mathematisch zu Ergebnissen, die für sich durchaus plausibel sind.

Völlig verkannt wird jedoch die Lebenswirklichkeit mit einem Zuzug aus dem Ausland (auch Migration) und speziell in Landshut auch ein Zuzug aus dem Ballungsraum München sowie Zuzüge aus angrenzenden Gemeinden der umliegenden Landkreise, weil beispielsweise ein notwendiges Einpendeln nach Landshut wegen eines sehr schwach ausgeprägten ÖPNV kaum möglich ist. Diese Umstände sind zu berücksichtigen und lassen sich nicht in komplexe mathematische Formeln pressen.

Ein Herausfallen der Stadt Landshut aus der neuen Mieterschutzverordnung (MiSchuV) des Freistaates Bayern hat insbesondere bei Mieterhöhungen, die wir mit dem neuen Mietspiegel 2025 erwarten, fatale Folgen. Die gutachterlich festgestellte hohe Mietbelastung und korrespondierend die belegte hohe Wohnungsüberbelegung verschärfen sich. Nicht alle Mieter und Mieterinnen verfügen über eine adäquate Einkommensentwicklung, gerade sozial schwächer Gestellte werden dann spürbar belastet.

Daher halten wir es dringend für geboten, Landshut wieder in die Mieterschutzverordnung aufzunehmen.

Die kreisfreie Stadt **Passau** soll nach dem vorliegenden Entwurf ebenfalls aus der Mieterschutzverordnung herausfallen. Diese Einschätzung können wir nicht teilen:

Der Schwellenwert für die Leerstandsquote liegt bei 4 % und in Passau bei 4,7%. Die Mietbelastungsquote, deren Schwellenwert bei 27,5% liegt, liegt in dieser Gemeinde mit 26,8% zwar knapp darunter, aber Tendenz steigend. Auch die Wohnversorgungsquote liegt mit 106,2 % ebenso wie die Überbelegungsquote mit 6,4 % über dem Schwellenwert des Gutachtens. Als Zentrum Niederbayerns und der attraktiven Lage Passaus nimmt der Nachfragedruck und damit der Preisdruck eher zu, was auch der neu erschienene Mietspiegel abbildet. Deshalb bitten wir auch diese Einordnung nochmals zu überprüfen.

Bei der Stadt **Aschaffenburg** ist das Herausfallen aus der Verordnung überhaupt nicht nachvollziehbar, da alle Parameter über den Schwellenwerten des Gutachtens liegen.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Einordnung der **Stadt Forchheim** nochmals näher zu prüfen.

Bei der Durchsicht ist zudem aufgefallen, dass im **Landkreis Roth** der Markt Wendelstein mit 16.000 EW in der Mieterschutzverordnung enthalten ist, die Stadt Roth mit rund 25.000 EW selbst aber nicht.

Roth (ca. 30 km von Nürnberg entfernt) ist mit der S-Bahn direkt an Nürnberg angeschlossen, Wendelstein (ca. 17 km) nicht. Weder Roth noch Wendelstein verfügen derzeit über einen qualifizierten Mietspiegel. Wir bitten nochmals zu prüfen, ob in Roth die Entwicklung aufgrund des Nachfragedrucks aus Nürnberg ebenfalls eine Aufnahme in die Mieterschutzverordnung rechtfertigen würde.

Herzogenaurach fällt laut Gutachten ebenfalls aus der Mieterschutzverordnung.

Dies ist nur teilweise nachvollziehbar. Der Schwellenwert für die Leerstandsquote liegt bei 4 % und in Herzogenaurach bei 4,1%. Die Mietbelastungsquote, deren Schwellenwert bei 27,5% liegt, liegt in dieser Gemeinde bei 29%. Auch die Wohnversorgungsquote liegt mit 106,2% über dem Schwellenwert des Gutachtens.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Herzogenaurach nunmehr erstmals einen Mietspiegel erstellt hat und in dieser Kleinstadt 3 Weltkonzerne niedergelassen sind, die Fachkräfte anziehen und für eine hohe Wohnraumnachfrage und damit steigende Preise sorgen, bitten wir diese Einordnung nochmals zu überprüfen.

Altdorf bei Nürnberg fällt laut Gutachten ebenfalls aus der Mieterschutzverordnung.

Dies ist nur teilweise nachvollziehbar. Der Schwellenwert für die Leerstandsquote liegt bei 4 % und in Altdorf mit 3,9% nur knapp darunter. Die Mietbelastungsquote, deren Schwellenwert bei 27,5% liegt, liegt in dieser Gemeinde bei 27%, also auch nur knapp darunter. Auch die Wohnversorgungsquote liegt mit 105,9% über dem Schwellenwert des Gutachtens. Aufgrund der Nähe zu Nürnberg und dem damit einhergehenden Nachfragedruck aus Nürnberg bitten wir auch diese Einordnung nochmals zu überprüfen.

Lauf a. d. Pegnitz fällt laut Gutachten ebenfalls aus der Mieterschutzverordnung.

Auch dies ist nur teilweise nachvollziehbar. Der Schwellenwert für die Leerstandsquote liegt bei 4 % und in Lauf a. d. Pegnitz mit 4,6 % darüber. Die Mietbelastungsquote, deren Schwellenwert bei 27,5% liegt, liegt in dieser Gemeinde mit 28,2 % ebenfalls darüber. Auch die Wohnversorgungsquote liegt mit 107,9% ebenso wie die Überbelegungsquote mit 6,9% über dem Schwellenwert des Gutachtens. Aufgrund der Nähe zu Nürnberg und dem damit einhergehenden Nachfragedruck aus Nürnberg bitten wir auch diese Einordnung nochmals zu überprüfen.

Bei **Garmisch-Partenkirchen** ist erneut nicht nachvollziehbar, weshalb es nicht in die Verordnung aufgenommen werden soll, da alle Parameter über den Schwellenwerten des Gutachtens liegen, während Farchant (richtigerweise) in der Gebietsverordnung enthalten ist.

Im Übrigen bitten wir zu überprüfen, ob nicht die gesamte Zugspitzregion in die Mieterschutzverordnung aufgenommen werden kann. Ich verweise hierzu auf die Stellungnahme der Zugspitzregion GmbH. In dem Gebiet ist insbesondere der touristische Druck sehr hoch und es gibt sehr viele Zweit- und Ferienwohnungen, die dem allgemeinen Mietmarkt nicht zur Verfügung stehen. Durch diesen Nachfragedruck steigen die Mietpreise erheblich, Neubauten erfolgen nur im hochpreisigen Segment. Aus diesem Grund hat die Zugspitzregion in diesem Jahr einen qualifizierten Mietspiegel in Kraft gesetzt, um die Mietsteigerungen einzudämmen, auch in der Hoffnung in die Mieterschutzverordnung aufgenommen zu werden, um bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung. Ich bin mit der Veröffentlichung der Stellungnahme einverstanden.

Abschließend möchten wir uns für die Verlängerung der Mieterschutzverordnung im Namen der Mieterinnen und Mieter in Bayern bedanken, da es sich hierbei um ein hilfreiches Instrument zum Schutz der Mieterinnen und Mieter handelt.

Mit freundlichen Grüßen
DMB Landesverband Bayern e.V.



Monika Schmid-Balzert
Geschäftsführerin
Syndikusanwältin