Stand: 08.09.2026 14:05:11

Vorgangsmappe für die Drucksache 19/5867

"Aufstellung der Mietspiegel reformieren - reale ortsübliche Mieten ermitteln!"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 19/5867 vom 19.03.2025
2. Beschlussempfehlung mit Bericht 19/6540 des BV vom 25.03.2025
3. Beschluss des Plenums 19/6640 vom 13.05.2025
4. Plenarprotokoll Nr. 50 vom 13.05.2025

Bayerischer Landtag

19. Wahlperiode 19.03.2025 **Drucksache 19/5867**

Antrag

der Abgeordneten **Sabine Gross, Holger Grießhammer, Volkmar Halbleib, Anna Rasehorn, Doris Rauscher, Markus Rinderspacher, Arif Taşdelen, Florian von Brunn, Ruth Müller, Horst Arnold, Nicole Bäumler, Martina Fehlner, Christiane Feichtmeier, Harry Scheuenstuhl, Dr. Simone Strohmayr, Ruth Waldmann, Katja Weitzel SPD**

Aufstellung der Mietspiegel reformieren – reale ortsübliche Mieten ermitteln!

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich für eine Änderung des § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) einzusetzen. Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollen alle Mieten eines Wohnungsmarktes einbezogen werden, inklusive preisgebundenem Wohnraum. Weiterhin muss der Betrachtungszeitraum für die Berechnung auf 10 Jahre ausgeweitet werden.

Begründung:

Zur Miete wohnen wird für immer mehr Menschen zu einem Armutsrisiko. Nach Abzug von Miete und Nebenkosten haben mehr als 17,5 Mio. Menschen in Deutschland oder 21,1 Prozent der Bevölkerung ein verfügbares Einkommen im Armutsbereich, so die Forschungsstelle des Paritätischen Gesamtverbands unter Verweis auf eine Auswertung von Daten des Statistischen Bundesamts. Besonders hart betroffen sind die Menschen in den Ballungsräumen, z. B. in München: Der Mietspiegel aus dem Jahr 2023 wies bereits im Vergleich zu dem vorigen von 2021 Mietsteigerungen von im Schnitt 21 Prozent auf. Schon vor der abschließenden Veröffentlichung des neuen Mietspiegels für 2025 zeichnet sich ab, dass die Mieten weiter ungebremst steigen. Laut Berichterstattung des Münchner Merkur am 17.03.2025 ist die durchschnittliche Nettomiete von 14,58 Euro/m² im Jahr 2023 auf aktuell 15,38 Euro/m² angestiegen. Dieser Entwicklung muss endlich entschieden entgegengewirkt werden. Der Anstieg der Mietkosten muss endlich wirksam abgebremst werden, und hierzu müssen schnelle Maßnahmen ergriffen werden. Eine solche Maßnahme wäre u. a. die Reform des § 558 Abs 2 BGB, wie sie der Deutsche Mieterbund bereits in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit vom 25.03.2024 gefordert hat.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen endlich alle Bestandsverträge für Wohnungen der letzten 10 Jahre einbezogen werden, nicht nur Mietverträge, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert wurden. Neben dem freifinanzierten Wohnraum muss auch der preisgebundene Wohnraum Berücksichtigung finden. Ohne eine solche Änderung kann der anhaltende Anstieg der Mietkosten nicht gebremst werden. Die bisherige Berechnung der ortsüblichen Miete führt dazu, dass die sehr hohen Mieten aktueller Verträge überproportional gewichtet werden, insbesondere auch aus Index -und Staffelmietverträgen. Es braucht zwingend eine realistische Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, welche alle Bestandsverträge und auch Verträge aus preisgebundenem Wohnraum angemessen berücksichtigt. Eine Reform des § 558 Abs. 2 BGB ist dringend notwendig und muss ergänzend zu weiteren Maßnahmen wie

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

der Entfristung der Mietpreisbremse erfolgen, wie wir bereits in Drs. 19/5018 fordern. Zur Erinnerung: Nach einer Studie des Pestel-Instituts aus 2024 fehlen in Bayern etwa 200 000 Sozialwohnungen. Laut Bericht der SZ vom 12.03.2025 warten allein in München 25 000 Haushalte auf eine Sozialwohnung. Eine schnelle Verbesserung der Lage ist nicht in Sicht angesichts der bereits in kürzester Zeit ausgeschöpften Fördertöpfe für den sozialen Wohnungsbau im Doppelhaushalt 2024/2025. Bis der Wohnungsbau deutlich an Fahrt aufnimmt, muss jede Maßnahme genutzt werden, um die Situation nicht völlig außer Kontrolle geraten zu lassen. Der Wohnungsmangel mutiert längst zu einer realen Wohnungsnot und die zukünftige Bundesregierung muss sich diesem Problem stellen.

Bayerischer Landtag

19. Wahlperiode 25.03.2025 **Drucksache** 19/**6540**

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr

Antrag der Abgeordneten Sabine Gross, Holger Grießhammer, Volkmar Halbleib u.a. SPD
Drs. 19/**5867**

Aufstellung der Mietspiegel reformieren - reale ortsübliche Mieten ermitteln!

I. Beschlussempfehlung:

Ablehnung

Berichterstatterin: **Sabine Gross**
Mitberichterstatter: **Jürgen Eberwein**

II. Bericht:

1. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr federführend zugewiesen. Weitere Ausschüsse haben sich mit dem Antrag nicht befasst.
2. Der federführende Ausschuss hat den Antrag in seiner 25. Sitzung am 25. März 2025 beraten und mit folgendem Stimmergebnis:

   CSU: Ablehnung
   FREIE WÄHLER: Ablehnung
   AfD: Ablehnung
   B90/GRÜ: Zustimmung
   SPD: Zustimmung

   Ablehnung empfohlen.

Jürgen Baumgärtner
Vorsitzender

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

Bayerischer Landtag

19. Wahlperiode 13.05.2025 **Drucksache** 19/**6640**

Beschluss

des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

Antrag der Abgeordneten **Sabine Gross, Holger Grießhammer, Volkmar Halbleib, Anna Rasehorn, Doris Rauscher, Markus Rinderspacher, Arif Taşdelen, Florian von Brunn, Ruth Müller, Horst Arnold, Nicole Bäumler, Martina Fehlner, Christiane Feichtmeier, Harry Scheuenstuhl, Dr. Simone Strohmayr, Ruth Waldmann, Katja Weitzel SPD**

Drs. 19/**5867**, 19/**6540**

Aufstellung der Mietspiegel reformieren – reale ortsübliche Mieten ermitteln!

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

Tobias Reiß

I. Vizepräsident

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de - Dokumente abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de – Aktuelles/Sitzungen zur Verfügung.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Ilse Aigner

Präsidentin Ilse Aigner: Ich rufe **Tagesordnungspunkt 2** auf:

Abstimmung

über eine Verfassungsstreitigkeit und Anträge, die gem. § 59 Abs. 7 der Geschäftsordnung nicht einzeln beraten werden (s. Anlage 1)

Hinsichtlich der jeweiligen Abstimmungsgrundlagen mit den einzelnen Voten der Fraktionen verweise ich auf die endgültige Abstimmliste.

(Siehe Anlage 1)

Wer mit der Übernahme seines Abstimmungsverhaltens bzw. des jeweiligen Abstimmungsverhaltens seiner Fraktion entsprechend der endgültigen Abstimmliste einverstanden ist, den bitte ich um das Handzeichen. – Das ist das gesamte Hohe Haus. Ich sehe keine Gegenstimmen und keine Enthaltungen. Damit übernimmt der Landtag diese Voten.

Ich möchte noch darauf hinweisen, dass im Rahmen der Tagesordnungspunkte 4 und 5 zwei Wahlen mit Namenskarte und Stimmzettel stattfinden werden. Bitte denken Sie an Ihre Stimmkartentasche, die im Vorraum ausliegt.

Beschlussempfehlungen der Ausschüsse, die der Abstimmung über eine Verfassungsstreitigkeit und die nicht einzeln zu beratenden Anträge zugrunde gelegt wurden (Tagesordnungspunkt 2)

Es bedeuten:

(E)	einstimmige Zustimmungsempfehlung des Ausschusses
(G)	Zustimmungsempfehlung des Ausschusses mit Gegenstimmen
(ENTH)	Zustimmungsempfehlung des Ausschusses mit Enthaltungen oder Enthaltung einer Fraktion im Ausschuss
(A)	Ablehnungsempfehlung des Ausschusses oder Ablehnung einer Fraktion im Ausschuss
(Z)	Zustimmung einer Fraktion im Ausschuss

Verfassungsstreitigkeit

1. Schreiben des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 28. März 2025 (Vf. 8-VII-25) betreffend
Antrag auf Feststellung der Verfassungswidrigkeit
des Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 des Heilberufe-Kammergesetzes (HKaG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Februar 2002 (GVBl. S. 42, BayRS 2122-3-G), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 632) geändert worden ist

   PII-3001-2-25
   Drs. 19/6347 (E)

   Votum des federführenden Ausschusses für
   Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Integration

   I. Der Landtag beteiligt sich an dem Verfahren.
   II. Die Klage ist unbegründet.
   III. Zum Vertreter des Landtags wird der Abgeordnete Dr. Alexander Dietrich bestimmt.

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
Z	Z	Z	Z	Z

Anträge

2. Antrag der Abgeordneten Katharina Schulze, Johannes Becher, Sanne Kurz u.a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Bayern trägt Verantwortung! – Unabhängige Anlaufstelle für Nachkommen der Opfer von NS-verfolgungsbedingt entzogenem Kulturgut schaffen
Drs. 19/4142, 19/6566 (A)

Über den Antrag wird gesondert beraten.

3. Antrag der Abgeordneten Katharina Schulze, Johannes Becher, Andreas Hanna-Krahl u.a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Stand der Krankenhausreform in Bayern: Vorstellung der externen Gutachten
Drs. 19/5393, 19/6564 (E)

Votum des federführenden Ausschusses für Gesundheit, Pflege und Prävention

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
Z	Z	Z	Z	Z

4. Antrag der Abgeordneten Florian Streibl, Felix Locke, Dr. Martin Brunnhuber u.a. und Fraktion (FREIE WÄHLER), Dr. Ute Eiling-Hütig, Alfred Grob, Steffen Vogel u.a. CSU
Erleichterungen im Beurteilungswesen schaffen
Drs. 19/5470, 19/6539 (E)

Votum des federführenden Ausschusses für Fragen des öffentlichen Dienstes

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
Z	Z	Z	Z	Z

5. Antrag der Abgeordneten Ralf Stadler, Harald Meußgeier, Gerd Mannes und Fraktion (AfD)
Schwammregionen in Bayern: Aktionsprogramm oder Aktionismus
Drs. 19/5828, 19/6526 (A)

Votum des federführenden Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
A	A	Z	A	A

6. Antrag der Abgeordneten Ruth Müller, Florian von Brunn, Sabine Gross u.a. SPD
Asiatische Hornisse (Vespa velutina) entschlossen bekämpfen!
Drs. 19/5841, 19/6527 (A)

Votum des federführenden Ausschusses für
Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
A	A	A	Z	Z

7. Antrag der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Holger Grießhammer, Volkmar Halbleib u.a. SPD
Deutsch-tschechische Zusammenarbeit stärken: Für die Verlängerung und Weiterentwicklung des Deutsch-Tschechischen Zukunftsfonds
Drs. 19/5863, 19/6562 (A)

Votum des federführenden Ausschusses für
Bundes- und Europaangelegenheiten sowie regionale Beziehungen

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
A	A	A	Z	Z

8. Antrag der Abgeordneten Katharina Schulze, Johannes Becher, Mia Goller u.a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Bericht zur Umsetzung der forstpolitischen Maßnahmen auf bayerischer Ebene im Waldpakt 2023
Drs. 19/5864, 19/6528 (ENTH)

Votum des federführenden Ausschusses für
Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
Z	Z	ENTH	Z	Z

9. Antrag der Abgeordneten Katharina Schulze, Johannes Becher, Paul Knoblach u.a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Finanzierung der psychotherapeutischen Weiterbildung sichern
Drs. 19/5865, 19/6565 (A)

Votum des federführenden Ausschusses für
Gesundheit, Pflege und Prävention

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
A	A	ENTH	Z	Z

10. Antrag der Abgeordneten Sabine Gross, Holger Grießhammer, Volkmar Halbleib u.a. SPD
Aufstellung der Mietspiegel reformieren – reale ortsübliche Mieten ermitteln!
Drs. 19/5867, 19/6540 (A)

Votum des federführenden Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr

CSU	FREIE WÄHLER	AfD	GRÜ	SPD
A	A	A	Z	Z