



## Antrag

der Abgeordneten **Margarete Bause, Ludwig Hartmann, Jürgen Mistol, Thomas Gehring, Ulrike Gote, Verena Osgyan, Katharina Schulze, Dr. Sepp Dürr, Ulrich Leiner, Rosi Steinberger** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

### **Bezahlbaren Wohnraum sichern: Mieterschutz weiter verbessern**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

1. Die Frist der Verordnung für einen besseren Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf zehn Jahre zu verlängern.
2. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei Bestandsmieten in Höhe von 15 Prozent in Bayern flächendeckend einzuführen und die Laufzeit der Verordnung ebenfalls auf zehn Jahre zu verlängern.
3. Die notwendige Rechtssicherheit herzustellen, dass bei Ablauf der Kappungsgrenzen-senkungsverordnung die Kündigungssperrfrist von zehn Jahren gem. § 577a BGB in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung gleichzeitig nicht verkürzt wird.
4. Sich auf Bundesebene einzusetzen, dass die Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen schnellstmöglich eingeführt wird und diese so gleich in Bayern landesweit umzusetzen.
5. Sich auf Bundesebene einzusetzen, eine Reform des Mietspiegels einzuleiten, mit dem Ziel, als Bemessungsgrundlagen die Mieten der letzten zehn Jahre festzusetzen.
6. Dem Landtag zu berichten, wie sie die sog. Indexmiete beurteilt und welche gesetzliche Regelungen möglich wären, um einer Aushebelung des Mietspiegels entgegenzuwirken.

### **Begründung:**

Die Finanz- und Eurokrise hat eine große Spekulationswelle auf den Immobilienmärkten ausgelöst. Die Folgen sind rasant ansteigende Immobilienpreise, Mieterhöhungen und Eigentumswohnungen. Die spekulative Verteuerung des Mieteigentums erfolgt

oftmals ohne Investitionsleistungen oder gar in Form unnötiger Luxusmodernisierungen. Dies steht im deutlichen Missverhältnis zu den stagnierenden oder gar sinkenden Einkommen zahlreicher Bevölkerungsgruppen. Dadurch werden immer mehr Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen aus ihren angestammten Stadtvierteln und Wohngebieten verdrängt. Die Staatsregierung hat indessen wertvolle Zeit verstreichen lassen und Vorschläge für einen verbesserten Mieterschutz immer wieder abgelehnt.

**Zu 1.:** Die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen war längst überfällig. Doch dieser kommt zig Jahre zu spät. Zu viel dringend benötigter Mietraum ist bereits verloren gegangen. Eine Befristung des Umwandlungsverbots auf fünf Jahre ist angesichts des anhaltenden Immobilienbooms nicht ausreichend.

**Zu 2. und 3.:** Seit 1. August 2013 gilt die gesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen neben München in 89 weiteren bayerischen Städten und Gemeinden. Das reicht bei weitem nicht aus. Allein die Wohngebieteverordnung aus dem Jahr 2012, die ursprünglich Grundlage für die Verordnung sein sollte, umfasst 145 Städte und Gemeinden. Zudem ist in Bayern bis auf München die Kappungsgrenzen-senkungsverordnung auf 2,5 statt fünf Jahre befristet. Hinzu kommt, dass die Senkung der Kappungsgrenze an die Verordnung gekoppelt ist, die die Kündigungssperrfrist gem. § 577a BGB in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung von 3 auf 10 Jahre verlängert. Derzeit beseht Unsicherheit darüber, ob die Kündigungssperrfrist über die Kappungsgrenzen-senkungsverordnung hinaus verlängert wird.

**Zu 4. und 5.:** Die Einführung einer flächendeckenden Mietpreisbremse ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Sie allein wird jedoch nicht ausreichen, um die Wohnraumprobleme in den Griff zu bekommen. Neben einer flächendeckenden Regelung zur Begrenzung der Mieten bei Wiedervermietungen, ist auch eine Reform des Mietspiegels und damit eine Neujustierung des Vergleichsmietenbegriffs erforderlich. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen künftig alle Mieten und Mieterhöhungen der letzten zehn statt vier Jahre berücksichtigt werden.

**Zu 6.:** Vielerorts, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, findet verstärkt die so genannte Indexmiete Anwendung. Die Höhe der Indexmiete ist an die Steigerung der Lebenshaltungskosten gekoppelt. Damit erhöht sich die Miete garantiert und die Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete kann umgangen werden.