



## Antrag

der Abgeordneten **Sabine Gross, Holger Griebhammer, Volkmar Halbleib, Anna Rasehorn, Doris Rauscher, Markus Rinderspacher, Arif Taşdelen, Florian von Brunn, Ruth Müller, Horst Arnold, Nicole Bäuml, 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/m<sup>2</sup> im Jahr 2023 auf aktuell 15,38 Euro/m<sup>2</sup> 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

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.