



Sie befinden sich hier: [Startseite](#) › [Neue Mieterschutzverordnung / Mietpreisbremse gilt ab Januar 2022 in 203 Städten und Gemeinden / Justizminister Eisenreich: „Menschen mit normalen Einkommen müssen sich das Leben in Ballungsräumen weiter leisten können“](#)

Neue Mieterschutzverordnung / Mietpreisbremse gilt ab Januar 2022 in 203 Städten und Gemeinden / Justizminister Eisenreich: „Menschen mit normalen Einkommen müssen sich das Leben in Ballungsräumen weiter leisten können“

14. Dezember 2021

Die aktuelle Mieterschutzverordnung läuft Ende des Jahres aus. Deshalb hat die Staatsregierung eine aktualisierte Neufassung erlassen. Diese tritt ab 1. Januar 2022 in Kraft und gilt vorerst bis Ende 2025. Justizminister Georg Eisenreich: „Menschen mit normalen Einkommen, Senioren und Familien müssen sich das Leben in den Ballungsräumen weiter leisten können. Die Mietpreisbremse ist dafür ein wichtiges Mittel. Künftig wird sie in 203 Städten und Gemeinden Bayerns gelten.“ Das entspricht einem Anteil von etwa zehn Prozent der insgesamt 2056 bayerischen Gemeinden.

Grundlage für die sogenannte „Gebietskulisse“ ist ein neues, vom Justizministerium in Auftrag gegebenes Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU). Dieses identifiziert im Ergebnis 203 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten. Zuvor waren es noch 162. Während sich die Lage in 27 Gemeinden verbessert hat, wurden 68 neu in die Mieterschutzverordnung aufgenommen. Die Gemeinden, kommunalen Spitzenverbände und Interessensverbände waren zuvor zu einer Aufnahme in die Mieterschutzverordnung angehört worden. Die Gemeinden hatten dabei Gelegenheit, sich zu äußern, um in die Verordnung aufgenommen oder aus dieser herausgenommen zu werden.

Minister Eisenreich: „Wohnungsmangel und Mietpreisanstieg sind eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Eine Begrenzung des Mietpreisanstiegs in Ballungsräumen ist für mich und die Bayerische Staatsregierung ein wichtiges Anliegen. Einfache Lösungen gibt es hier nicht. Notwendig ist ein Bündel an Maßnahmen von Kommunen, Land und Bund in verschiedenen Bereichen. Vor allem muss mehr preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Aber auch das Mietrecht kann einen Beitrag leisten.“

Der Justizminister möchte, dass Wuchermieten stärker ins Visier genommen werden. Eisenreich: „Ein besserer Schutz vor wucherischen Mietpreisen ist dringend notwendig. Die große Mehrheit der Vermieter handelt verantwortungsvoll. Aber schwarze Schafe unter den Vermietern verdienen keinen Schutz. Bei Wuchermieten müssen Bußgelder von bis zu 100.000 Euro drohen. Wir haben dazu bereits einen Gesetzentwurf vorgelegt. Die neue Bundesregierung ist aufgefordert, diesen umzusetzen.“

Hintergrund:

In den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten folgende Regelungen:

- **Mietpreisbremse:** Wenn Bestandswohnungen neu vermietet werden, darf die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- **Abgesenkte Kappungsgrenze:** Die Miete darf bei bestehenden Mietverhältnissen binnen drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (statt 20 Prozent) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöht werden.
- **Kündigungssperrfrist:** Bei der Umwandlung in Wohnungseigentum kann der Erwerber von vermietetem Wohnraum dem Mieter erst zehn Jahre (statt drei Jahre) nach der Veräußerung wegen Eigenbedarf kündigen.

Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>.

[Pressemitteilung auf der Seite des Herausgebers](#)

[Inhalt](#)

[Datenschutz](#)

[Impressum](#)

[Barrierefreiheit](#)

