

## Versand per E-Mail

An alle  
Mitgliedstädte und -gemeinden  
des Bayerischen Städtetags  
und  
des Bayerischen Gemeindetags

München, 25. April 2013

## Kappungsgrenzen für Mietzinserhöhungen – wichtige Information

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12. April 2013 hatten wir über den Beschluss des Ministerrats vom 12. März 2013 berichtet, die Verordnungsermächtigung des Mietrechtsänderungsgesetzes wahrzunehmen und in einer „Kappungsgrenzen-Verordnung“ Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen, in denen die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von derzeit 20 Prozent auf 15 Prozent abgesenkt wird. Hierzu werden in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden Kriterien erarbeitet.

Die Sitzung des Ministerrats am 17. April 2013 macht eine neuerliche Information unserer Mitglieder erforderlich.

1. Der Ministerrat hat am 17. April 2013 eine Verordnung über die Senkung der Kappungsgrenze bezogen auf die Landeshauptstadt München beschlossen. Die Verordnung soll am 15. Mai 2013 in Kraft treten und ist bis zum 14. Mai 2018 befristet. In einem weiteren Schritt soll die Gebietsfestlegung auf weitere bayerische Städte und Gemeinden mit Wohnungsmangel erweitert werden.

Nach dem Beschluss des Ministerrats vom 17. April 2013 ist eine Aufnahme in die Verordnung möglich, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien vorliegt („Eingangsvoraussetzungen“):

- Die Stadt oder Gemeinde ist Teil der Gebietskulisse der Wohnungsgebieteverordnung,
- die Einwohnerzahl der Stadt oder Gemeinde liegt bei mindestens 50.000 Einwohnern, oder
- die Stadt oder Gemeinde gehört der Planungsregion 14 an.

Nach dem Beschluss des Kabinetts ist Voraussetzung für die Aufnahme einer Kommune in die Verordnung, dass ein entsprechender Antrag der Stadt oder Gemeinde auf der Grundlage eines Gemeinde- bzw. Stadtratsbeschlusses vorliegt.

Die Städte und Gemeinden, die die Eingangsvoraussetzungen erfüllen, werden vom Justizministerium nach der Behandlung im Vorstand des Bayerischen Städtetags und im Präsidium des Bayerischen Gemeindetags, frühestens also am 15. Mai 2013, gebeten mitzuteilen, ob ein Antrag auf Aufnahme in die Verordnung gestellt wird. Auch wenn kein Antrag gestellt wird, ist eine kurze begründete Stellungnahme abzugeben. Der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag werden über das Schreiben des Justizministeriums informieren, auch diejenigen Städte und Gemeinden, die die Eingangsvoraussetzungen nicht erfüllen.

2. Der Vorstand des Bayerischen Städtetags und das Präsidium des Bayerischen Gemeindetags haben noch keinen Beschluss gefasst. Jedoch setzen wir uns dafür ein, die Eingangsvoraussetzungen – wie auf Arbeitsebene ursprünglich angedacht – weiter zu formulieren und die Einwohnerzahl auf 30 000 festzuschreiben, um weiteren Städten und Gemeinden die Aufnahme in die Gebietskulisse zu ermöglichen. Auch setzen wir uns dafür ein, dass besonders begründete Stellungnahmen von Städten und Gemeinden, die die Eingangsvoraussetzungen nicht erfüllen, vom Justizministerium nicht ungeprüft bleiben.
3. Ohne dem Beschluss unseres Vorstands bzw. des Präsidiums vorzugreifen, zeichnet sich doch eine Anzahl von Städten und Gemeinden ab, die die engeren Voraussetzungen des Ministerratsbeschlusses vom 17. April 2013 erfüllt. Angesichts des Erfordernisses einer Stadt- bzw. Gemeinderatsbehandlung und der voraussichtlich knapp gesetzten Frist des Ministerialschreibens, empfehlen wir – in Absprache mit dem Justizministerium – dringend, die Behandlung in ihren Gremien vorzubereiten. Auch den Städten und Gemeinden, die die Eingangsvoraussetzungen nicht erfüllen, sich aber von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen fühlen, raten wir, sich auf eine kurzfristige Befassung der Gremien einzustellen oder diese bereits jetzt einzuleiten. Wir empfehlen, den Antrag auf Aufnahme in die Verordnung mit der Stadt oder Gemeinde verfügbaren Zahlen zu begründen. Städte und Gemeinden, die die Eingangsvoraussetzungen nicht erfüllen, raten wir an, die Stellungnahme besonders zu begründen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Buckenhofer  
Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied  
BAYER. STÄDTETAG

Dr. Jürgen Busse  
Geschäftsführendes  
Präsidialmitglied  
BAYER. GEMEINDETAG