



BAYERISCHER LANDTAG  
ABGEORDNETER  
BERNHARD SEIDENATH

Vorsitzender des Ausschusses  
für Gesundheit, Pflege und Prävention  
Gesundheits- und pflegepolitischer Sprecher  
der CSU-Landtagsfraktion

MdL Bernhard Seidenath . Apothekergasse 1 . 85221 Dachau

Maximilianeum  
81627 München

Bürgerbüro  
Apothekergasse 1  
85221 Dachau  
Telefon 08131/668229  
oder 08131/735520  
Telefax 08131/668228  
[info@bernhard-seidenath.de](mailto:info@bernhard-seidenath.de)  
[www.bernhard-seidenath.de](http://www.bernhard-seidenath.de)

## Pressemitteilung

Dachau, 7. Oktober 2025

### **Seidenath: Mieterschutzverordnung (MiSchuV) wird ausgeweitet – Mietpreisbremse gilt künftig auch in Hebertshausen, Pfaffenhofen a.d. Glonn, Röhrmoos, Vierkirchen und Weichs**

Die Bundesregierung hat die Verordnungsermächtigung für die sogenannte Mietpreisbremse im Bundesrecht bis Ende 2029 verlängert. Auf dieser Grundlage wird nun auch in Bayern festgelegt, in welchen Gemeinden die besonderen Mieterschutzregelungen künftig greifen. „Mit der Ausweitung der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) soll der angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten Rechnung getragen und dafür gesorgt werden, dass Mieterinnen und Mieter auch in den neu aufgenommenen Gemeinden im Landkreis Dachau wirksam geschützt werden. Dies verdeutlicht, dass der Mietwohnungsmarkt im Landkreis Dachau nach wie vor stark angespannt ist“, erklärte der Stimmkreisabgeordnete für den Landkreis Dachau im Bayerischen Landtag, Bernhard Seidenath, heute in Dachau.

Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) ein Gutachten erstellt und Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert. Nach den vorläufigen Ergebnissen sollen neben den bereits in die aktuell – seit Januar 2022 - geltende MiSchuV aufgenommenen Gemeinden Stadt Dachau, Karlsfeld, Bergkirchen, Markt Indersdorf, Haimhausen, Petershausen, Odelzhausen und Sulzemoos künftig auch die Gemeinden Hebertshausen, Pfaffenhofen a.d. Glonn, Röhrmoos, Vierkirchen und Weichs aufgenommen werden. Damit sind nun fast alle Gemeinden im Landkreis Dachau erfasst. Nach aktuellem Stand fehlen nur noch Erdweg, Schwabhausen, Altomünster und Hilgertshausen-Tandern.

Wie Seidenath erläuterte, müssen für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts nach Indikatorenlage die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

entweder „geringer Leerstand“ (Leerstandsrate von höchstens 4 Prozent)

oder „niedrige Wohnungsversorgung“ (Wohnungsversorgungsquote von maximal 105 Prozent),  
PLUS

entweder „hohe Mietbelastung“ oder „hohe Mietpreissteigerung“ (durchschnittlich mindestens 7 Prozent pro Jahr) und „erhebliche Verschlechterung der Wohnungsversorgung“ (Veränderung um -4 Prozentpunkte oder weniger).

Für Mieterinnen und Mieter bedeutet die Aufnahme ihrer Gemeinde in die MiSchuV u.a., dass die Mietpreisbremse die Anfangsmiete in Bestandswohnungen auf höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Zudem wird die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15

Prozent innerhalb von drei Jahren abgesenkt (statt 20 Prozent) und die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von drei auf zehn Jahre verlängert.

Das Gutachten des IWU ist derzeit noch vorläufig. Im nächsten Schritt werden die Einschätzungen der betroffenen Gemeinden und Verbände einbezogen. Nach Abschluss dieser Anhörung wird ein Entwurf der neuen Mieterschutzverordnung erstellt. Nach den aktuellen Planungen soll die neue MiSchuV am 1. Januar 2026 in Kraft treten.

Das Gutachten steht auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zur Einsicht zur Verfügung:

[https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/fortschreibung\\_des\\_gutachtens\\_zur\\_identifizierung\\_von\\_gebieten\\_mit\\_angespannten\\_wohnungsmärkten\\_in\\_bayern\\_stand\\_3.9.2025\\_.pdf](https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/gesetze/fortschreibung_des_gutachtens_zur_identifizierung_von_gebieten_mit_angespannten_wohnungsmärkten_in_bayern_stand_3.9.2025_.pdf)