



Stellungnahme Mietpreisbremse – Stand 7. Mai 2021

Unsere Position:

- Es gibt in Sachsen keine Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB. Die Kriterien für den Erlass einer Mietpreisbremsen-Verordnung liegen nicht vor und damit wird sehenden Auges eine Rechtsverordnung erlassen werden, die niemals gerichtsfest sein wird. Das provoziert sozialen Unfrieden durch enttäuschte Erwartungen unruhig gemachter Mieter.
- Durch eine Mietpreisbremsen-Verordnung – unterstellt es gäbe Wohnraumknappheit in Sachsen – wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen; es wird vielmehr die Investitionsbereitschaft der Wohnungsgenossenschaften gesenkt. Das heißt, die vermeintliche Wohnungsknappheit würde durch die Mietpreisbremse nicht beseitigt, sondern erst geschaffen.
- Die andauernde politische Fokussierung auf das Mietrecht bzw. die Miethöhe verkennt die in den vergangenen Jahren stetig steigende Preisentwicklung der Baukosten und der Verbraucherpreise, aber auch der stetig steigenden gesetzlichen Anforderungen.
- Eine Refinanzierung des Erhalts und der Wohnwertverbesserung durch Mieteinnahmen wird auch für Wohnungsgenossenschaften immer schwieriger. Dies ist nicht nur bereits der Fall, sondern wird sich auch durch die bevorstehenden gesetzlichen Verschärfungen hinsichtlich Klimaschutz und Begrenzung der Umlagefähigkeit von Investitionen weiter verstetigen.
- Mit der Einführung einer Mietpreisbremsen-Verordnung würden genau die Vermieter bestraft werden, die viele Jahre lang bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung gestellt haben und die Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft haben. Dies betrifft die organisierte Wohnungswirtschaft genauso wie die meisten privaten Vermieter, damit aber die Wohnungsgenossenschaften insbesondere.
- Eine Begrenzung der Mietpreisbremse auf bestimmte Stadtteile hilft nicht weiter. Die Bestrafung der bislang sozial agierenden Vermieter (s. o.) bleibt auch hier, ebenso wie die Gefahr ausbleibender Investitionen mangels Refinanzierbarkeit. Der verbaute Standard ist unabhängig von Stadtteilen. Zudem ist auch hier sozialer Unfrieden vorprogrammiert, wenn bestimmte Stadtteile ohne oder mit Mietpreisbremsenregelung stigmatisiert werden würden.
- Die Erforderlichkeit der Einführung einer weiteren Mieterhöhungsregulierung ergibt sich unseres Erachtens auch deshalb nicht, weil bereits ausreichend gesetzliche Regelungen bestehen, die die Miethöhe regulieren. Hierzu zählen die vermietetrestriktiven Regelungen



zur Umlage der Modernisierungskosten genauso wie die Belastung mit Instandhaltungskosten ohne Umlagefähigkeit oder die verlängerte Kappungsgrenzenverordnung.

Deshalb ist es zwingend notwendig, dass die Konzentration der Politik auf das Mietrecht beendet wird und stattdessen Maßnahmen ergriffen werden, die unter Erkenntnis der tatsächlichen Probleme zu einer Verbreiterung des Angebots der Wohnungsvielfalt und Attraktivität des Wohnens in Stadt und Land führen. Eine Mietpreisbremse hilft hier nicht; insbesondere nicht unter Berücksichtigung der anderen großen Herausforderungen, die die Wohnungswirtschaft in der Zukunft ebenfalls noch zu bewältigen hat – wie die Bewältigung der Energiewende und des demografischen Wandels.

Schwarze Schafe gibt es immer. Aber die Mehrheit der Vermieter ist dies nicht. Letztlich muss sich Wohnen immer sowohl für Mieter als auch für Vermieter rechnen. Unsere Genossenschaften sind der Garant für bezahlbares Wohnen und sollen es auch bleiben!

Begründung:

I. Koalitionsvertrag

Im Koalitionsvertrag findet sich folgender Bezug zum Thema Mietpreisbremse:

- Für die Kommunen soll die Möglichkeit der Einführung einer Mietpreisbremse geschaffen werden. Für Dresden und Leipzig sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Einführung der Mietpreisbremse geschaffen werden.

Die Einführung steht selbsterklärend unter der Voraussetzung, dass sie überhaupt rechtlich möglich und durchsetzbar ist. Dies ist unseres Erachtens nicht gegeben, da in Sachsen kein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist.

II. Rechtliche Voraussetzungen für die Einführung einer Mietpreisbremse

Grundlage:

Als „Mietpreisbremse“ wird in Politik und Öffentlichkeit das **Mietrechtsnovellierungsgesetz** vom 21.04.2015 bezeichnet, dass aufgrund **des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn** vom 19.03.2020 novelliert und mit Wirkung zum 01.04.2020 in Kraft getreten ist.

Die Grundlage der Mietpreisbremse ist in **§ 556d BGB** i.d.F. vom 19.03.2020 geregelt. Wird danach ein Mietvertrag über Bestandswohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Abs. 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, darf die Miete zu



Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung (Mietpreisbremsen-Verordnung) für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen nach dem Gesetz vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sind.

III. Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in Sachsen?

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. vertritt als Interessen- und Prüfungsverband 209 sächsische Wohnungsgenossenschaften. Mit einem Wohnungsbestand von 297.724 Wohnungen bewirtschaften sie 21,2 Prozent der Mietwohnungen in Sachsen und stellen damit einen repräsentativen Teil des sächsischen Mietwohnungsmarktes dar und bezüglich der Einschätzung des Vorliegens bzw. Nichtvorliegens eines angespannten Wohnungsmarktes von Relevanz.

Der sächsische Wohnungsmarkt ist bezogen auf die Wohnungsgenossenschaften sehr heterogen. Der Großteil der sächsischen Bevölkerung lebt außerhalb der Zentren Dresden und Leipzig im ländlichen Raum. Hier steht die Entwicklung des ländlichen Raums durch eine Belebung der Attraktivität des Wohnens dort in den Regionen im Mittelpunkt und nicht die Ausbremsung derselben. Der Schwerpunkt des Handelns ist anhand der Zahlen leicht nachvollziehbar. Mit einem durchschnittlichen Leerstand zum 31.12.2020 von 10,7 Prozent und einer Durchschnittsmiete von 4,81 EUR/m² im Bestand und in der Neuvermietung¹ von 5,02 EUR/m² ist die Frage nach der Einführung einer Mietpreisbremse obsolet. Sollte diesbezüglich Informationsbedarf bestehen, so kommen wir dem gern nach. Wir beschränken uns somit in unserer Stellungnahme zur Einführung der Mietpreisbremse nachfolgend auf die sächsischen Zentren Dresden und Leipzig:

Der Gesetzgeber geht bezüglich des Vorliegens eines angespannten Wohnungsmarktes von nachfolgenden Kriterien aus:

1. Kriterium: Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt.

Weder in Dresden noch in Leipzig steigen die Mieten deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt an. Dieses Kriterium liegt somit **nicht** vor:

- Das **bundesdeutsche** durchschnittliche Mietzinsniveau liegt derzeit je nach Quelle zwischen 5,72 EUR/m² (GdW-Unternehmen) bis 8 EUR/m² (Immobilienportale).
- Das durchschnittliche Mietzinsniveau in **Sachsen** liegt derzeit bei 5,68 EUR/m².²

¹ Wert von 2019

² Vgl. Empirica, 2019: Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen; Wert von 2018



- Das durchschnittliche Mietzinsniveau bei den **209 Mitgliedsgenossenschaften des VSWG mit einem gesamten Wohnungsbestand von 297.724 Wohnungen** lag zum 31.12.2020 bei 5,11 EUR/m².
- Die Mieten sind bei den Mitgliedsunternehmen des VSWG in den vergangenen zehn Jahren (2010 – 2020) lediglich um 1,3 Prozent p.a. gestiegen³. Dem gegenüber sind die Baukosten in Sachsen im selben Zeitraum um 2,0 Prozent p.a. gestiegen⁴; die Inflationsrate liegt im selben Zeitraum (2009 – 2019) ebenfalls bei 1,3 Prozent⁵.
- Selbst in Dresden und Leipzig sind die Mieten in den letzten 10 Jahren bei den Wohnungsgenossenschaften im Schnitt nur 1,7 bzw. 1,4% p.a. gestiegen, so dass selbst in den Ballungszentren keine reale Verteuerung eingesetzt hat.
- Je nach Mietspiegelsystematik sind die Wohnungsgenossenschaften besonders betroffen. Aufgrund der überrepräsentierten Baualtersklasse zwischen 1970 und 1990 sind oft deutliche Abschläge bei der Zielmiete vorzunehmen. Die Mietpreispbremse würde diese Bestände somit besonders deutlich treffen; obwohl gerade diese Bestände für bezahlbare Wohnungsangebote essentiell sind.
- Eine nicht beachtete Ebene der Mietpreise und deren Reglementierungen sind die Baukostensteigerungen. So sind beispielsweise die Kosten für Instandhaltungen, die der Vermieter aus den laufenden Einnahmen zu tragen hat allein in den letzten 5 Jahren um 7,4% p.a. gestiegen⁶.

Im Einzelnen:

Stadt Dresden (Stand 31.12.2019):

Kennzahl	Wert
Wohnungsbestand	60.888 WE
Marktanteil aller WE in DD	20,1 %
Mietniveau Bestand	5,64 EUR/m ²
Mietniveau Neuvermietung	6,57 EUR/m ²

³ Vgl. VSWG Jahresstatistik 2020

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt: Baukostenindizes für Wohngebäude, Zeitreihe, abrufbar unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61261-0014> (abgerufen am 06.05.2021)

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreise, online abrufbar unter <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1589900476530&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=61111-0001&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#astructure> (abgerufen am 06.05.2021)

⁶ Vgl. Statistisches Landesamt; Anfrage vom 08.03.2021: Entwicklungen Kosten für Instandhaltungen als Index zur Basis 200, Wert November 2020: 187,1, Wert November 2015: 124,5



Stadt Leipzig:

Kennzahl	Wert
Wohnungsbestand	48.206 WE
Marktanteil aller WE in L	14,1 %
Mietniveau Bestand	5,14 EUR/m ²
Mietniveau Neuvermietung	6,15 EUR/m ²

2. Kriterium: Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich.

Auch diese Voraussetzung liegt in Sachsen, auch in den Großstädten **nicht** vor.

- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte liegt derzeit im **bundesweiten** Durchschnitt bei 31 Prozent (Mieterhaushalte mit finanziellen Rücklagen) bzw. 37 Prozent (Mieterhaushalte ohne finanzielle Rücklagen).⁷
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in **Sachsen** liegt gemäß Mikrozensus 2014 bei 24,6 Prozent.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Miethöhen bei unseren Genossenschaften gehen wir davon aus, dass die Mietbelastungsquoten der Genossenschaftsmitglieder tendenziell darunter liegen.

3. Kriterium: Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.

Diese Voraussetzung liegt ebenfalls **nicht** vor:

In Sachsen steigt die Bautätigkeit trotz Leerstands, dies zeigt sich an der Zahl der Baufertigstellungen; so wurden im Jahr 2019 insgesamt Baugenehmigungen für 14.576 Wohnungseinheiten⁸ erteilt, obwohl die Bevölkerung relativ konstant geblieben ist bzw. auf Basis der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung sinkende Einwohnerzahlen erwartet werden.

4. Kriterium: Es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

⁷ Vgl. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: Befragung SOEP Sozio-ökologisches Panel, Version 35

⁸ Vgl. Statistisches Landesamt, Bautätigkeit, 2019

Dieses Kriterium ist ebenfalls nicht erfüllt. Das Gegenteil ist der Fall: Die Leerstandsquote in **Sachsen** liegt bei 10,6 Prozent mit steigender Tendenz⁹. Die Leerstandsquote bei den **Mitgliedsgenossenschaften des VSWG** lag 2019 bei 8,1 Prozent¹⁰.

Im Einzelnen:

Stadt Dresden

Kennzahl	Wert
Wohnungsbestand	60.888 WE
Leerstandsquote	2,3 %

Somit sind allein bei Dresdner Wohnungsgenossenschaften allein rd. 1.400 Wohnungen leerstehend. Leerstehend heißt dabei, dass sie sofort beziehbar sind.

Gleich wie in Leipzig (s. u.) heißt es auch hier, dass verfügbare Wohnungen sicher nicht immer in den Stadtgebieten vorhanden sind, die als besonders bevorzugt gelten. Aber es sind Wohnungen in Stadtteilen, die über Qualitäten (z. B. attraktives Wohnumfeld, hervorragende Infrastruktur) verfügen, die eine gezielte Bewerbung und Unterstützung der Quartiersattraktivität weiter brauchen und einfordern. Und das Kriterium nach den Gegebenheiten der Mietpreisbremse heißt eben auch, dass geringer Leerstand besteht bei großer Nachfrage und nicht, dass geringer Leerstand bei großer Nachfrage auf dem Weißen Hirsch in Dresden besteht!

Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig verfügt über insgesamt 340.316 Wohnungseinheiten, die sich sowohl auf Vermietung als auch auf Eigentum beziehen. Die großen Wohnungsgenossenschaften sowie die LWB verfügen somit insgesamt über einen Anteil von 24,5 Prozent aller Wohnungseinheiten. Der Anteil an den Mietwohnungen liegt deutlich höher.

Daten der TOP 6 Genossenschaften und der LWB

Jahr	Wohnungen in Leipzig	gesamt Leerstand	davon marktakt. Leerstand	Ø Miete 31.12. bewohnte WE
2019	83.399	5.049	3.491 4,2 %	5,24

Daten der TOP 6 Genossenschaften

Jahr	Wohnungen in Leipzig	gesamt Leerstand	davon marktakt. Leerstand	Ø Miete 31.12. bewohnte WE
2019	48.206	3.453	2.327 4,8 %	5,14

⁹ Vgl. Empirica 2019

¹⁰ Sondereffekt durch einen Beitritt einer großen Dresdner Genossenschaft; bereinigter Leerstand 8,4



2018	48.238	3.576	2.619	5,4 %	5,03
2017	48.481	3.682	2.532	5,2 %	4,92

Daten der VLW, BGL, Wogetra, Unitas

Jahr	Wohnungen in Leipzig	gesamt Leerstand	davon marktakt. Leerstand		Ø Miete 31.12. bewohnte WE
2019	25.873	1.938	1.215	4,7 %	5,21
2018	25.903	2.052	1.251	4,8 %	5,10
2017	26.102	2.239	1.287	4,9 %	4,97
2016	25.860	2.246	1.220	4,7 %	4,87
2015	25.568	2.405	1.417	5,5 %	4,81

Bereits anhand dieser Zahlen bezogen auf die Leipziger Wohnungsgenossenschaften lässt sich erkennen, dass die durch die Stadt Leipzig dem SMR übermittelten Zahlen nicht valide sein können.

Hierzu noch folgende Anmerkungen:

- **Mietniveau in Leipzig**

Die Bestands- und die Neuvertrags- respektive Angebotsmieten in Leipzig gehören zu den niedrigsten Großstadtmieten in Deutschland. Bezüglich des Mietniveaus gab es keine „Mietenexplosion“, sondern eine Entwicklung auf einem Mietniveau, welches erstmal eine nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude überhaupt erst ermöglicht. Zu differenzieren ist in Leipzig nach den Stadtteilen, in denen die Nachfrage und das Angebot den Preis bestimmen.

Dementsprechend gibt es Areale, in denen die Mietpreise höher sind. So beträgt die Bestandsmiete auch bei den Leipziger Genossenschaften z. B. in Leipzig Mitte 5,80 EUR/m², in Leipzig Nord 5,47 EUR/m², in Leipzig West dagegen nur 4,81 EUR/m². Diese Beispiele machen deutlich, dass Wohnraum zu verantwortbaren Preisen vorhanden ist, aber nicht unbedingt in den Stadtteilen, die als „hip“ gelten. Somit kann eine Lösung nur stattfinden, indem die Nachfrage ggf. in andere Stadtteile gelenkt wird. Diese sind stadtpolitisch im Rahmen einer Quartiersförderung aufzuwerten bzw. von einer ungerechtfertigten Stigmatisierung zu befreien.

- **Leerstand in Leipzig**

In Leipzig gibt es nach unseren Berechnungen mindestens 10.000 leere Wohnungen. Die offiziell vorgelegten Zahlen (rd. 2,2 Prozent Leerstand) sind u. E. nicht glaubwürdig. Demnach



gäbe es in Leipzig nur rd. 6.000 Leerwohnungen. Allerdings verzeichnen schon die Genossenschaften und die LWB mit einem Marktanteil von einem Viertel bereits 3.500 marktaktiv leerstehende Wohnungen.

Wenn die offizielle Zahl den Tatsachen entsprechen würde, dann müssten 3/4 des Leipziger Wohnungsbestand tatsächlich annähernd vollvermietet sein (ca. ein Prozent Leerstand). Dies ist nicht der Fall. Eine aktivistische Neubautätigkeit im Innenstadtbereich ist der Gesamtsituation darüber hinaus nicht dienlich. Sie gefährdet die nichtzentralen Lagen, indem sie Sogwirkung entfalten und schließlich zu weiterem Leerstand führen könnten. Unterlegt wird diese fatale Leerstandsentwicklung durch die sinkende Tendenz des Bevölkerungswachstums in Leipzig. Hier trifft dann eine sinkende Nachfrage auf ein aufwachsendes und bereits vorhandenes Angebot. So sind im Jahr 2019 insgesamt 5.151 Einwohner in Leipzig zugezogen, bis Ende Juni des Jahres 2020 sank die Einwohnerzahl dagegen um 585 Personen¹¹. Auch hieraus lässt sich erkennen, dass der Wohnungsmarkt keiner Regulierung durch gesetzliche Eingriffe bedarf.

Szenario – beispielhaft für Brisanz dieser Entwicklung

- Bis 2040 soll Leipzig um 34.464 Haushalte wachsen – das entspricht ca. der Zahl an Wohnungen, die diese Haushalte benötigen (Zweitwohnsitze bleiben unberücksichtigt).
- Bei einem vorhandenen Leerstandssockel von ca. 10.000 WE werden nur noch 24.500 WE benötigt, die neu geschaffen werden müssen.
- Das angenommene Wachstum darf angezweifelt werden – wir rechnen konservativ mit 500 Haushalten p. a. weniger als geschätzt – Indizien sind bspw. die aktuellen Abweichungen von den als ‚relativ sicher‘ benannten Schätzungen der Stadt. Bereits 2019 kamen mehr als 1.000 Haushalte weniger als geschätzt hinzu (ca. 5.100 Personen statt geschätzten 7.800 Personen – also mindestens 1.000 Haushalte).
- In 2020 werden es wahrscheinlich mehr als 1.500 Haushalte weniger als geschätzt (z. Zt. –500, wenn bis Ende 2020 bspw. 2.500 Personen Wachstum statt geschätzten 5.400 – dann fehlen wiederum 1.000 – 1.500 Haushalte)
- Wenn nur 500 Haushalte p. a. weniger als geschätzt, werden in den nächsten 20 Jahren wiederum 10.000 WE weniger benötigt. Das wären nur noch 14.500 benötigte WE – dazu muss Ersatzneubau für alte Wohnungen addiert werden – wir rechnen mit 0,15 Prozent des Leipziger Bestandes p. a. (weil Leipzig faktisch komplett durchsaniert ist) – das sind ca. 500 WE pro Jahr.
- Der resultierende Bedarf sind ca. 1.200 WE pro Jahr (aktuelle Produktion der letzten vier Jahre: 2.015 WE) oder 24.000 WE bis 2040.
- bis 2027 sind aber bereits jetzt ca. 21.000 WE in geplant bzw. in Bau!

¹¹ Quelle: Stadt Leipzig Informationssystem



IV. Wirtschaftliche Auswirkungen der Mietpreisbremse – ein Beispiel

Durch eine Mietpreisbremsen-Verordnung – unterstellt es gäbe Wohnraumknappheit in Sachsen – wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen; vielmehr wird die Investitionsbereitschaft, insbesondere bei den privaten Vermietern, sinken. Das heißt, die vermeintliche Wohnungsknappheit würde durch die Mietpreisbremse nicht beseitigt, sondern erst geschaffen werden.

Bereits die vorhandenen Mietpreisregulierungsinstrumente zeigen Auswirkungen auf eine sinnvolle und sozial vertretbare Refinanzierung von Investitionsmaßnahmen über die Miete. Zu nennen ist hierbei nicht nur die Kappungspflicht der Modernisierungsumlage sondern auch die Auswirkung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels von bislang vier auf sechs Jahre (in Kraft seit 01.01.2020). Die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes von vier auf sechs Jahre wird sich zwar dämpfend auf die Miethöhe auswirken. Dabei wird aber verkannt, dass die Miete am Ende der Preiskette steht. Bezogen auf den bisherigen Betrachtungszeitraum von vier Jahren sind in Sachsen die Bestandsmieten in den letzten vier Jahren lediglich um 1,7 Prozent p. a., die Baukosten im selben Zeitraum aber um 2,5 Prozent p. a. gestiegen. Allein innerhalb der vier Jahre sind die Baukosten somit um drei Prozent mehr gestiegen als die Mieten.

Es ist unstrittig, dass Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, damit der Vermieter seine vertragliche Pflicht aus dem Mietvertrag erfüllen kann. Wenn aber die Kosten für Instandhaltung langfristig deutlich schneller steigen als die Mieten, so hat dies nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Vermietungsprozesses und somit auf die Gebäudesubstanz insgesamt.

- Bestrafung sozial handelnder Vermieter durch Mietpreisbremse – Konsequenzen am Beispiel Dresden

Trotz guter wirtschaftlicher Ausgangsbasis wären die Folgen einer Mietpreisbremsenverordnung schmerzlich spürbar und gehen zulasten der Vermieter, welche für eine langjährige sozial verantwortbare Mietpreisgestaltung mit erheblichen wirtschaftlichen Einbußen abgestraft würde.

Wir geben zu bedenken, dass das Mietniveau der Dresdener Genossenschaften sich an der Vergleichsmiete i.e. Mietspiegel orientiert. Das bedeutet, dass grundsätzlich eben nicht die zu erzielende Höhe des Mietspiegels ausgereizt wird, sondern eine zurückhaltende Mietpreispolitik gefahren wird. So wird z. B. bei einer großen repräsentativen Wohnungsgenossenschaft die Miete nicht – wie nach den gesetzlichen Vorgaben möglich – alle drei sondern nur alle fünf Jahre überprüft. Zudem wird grundsätzlich die Miete nach Mietspiegel nicht auf den Höchstwert angehoben, sondern entsprechend gekappt auf einen Mittelwert.

Sollte die Mietpreisbremse tatsächlich in Dresden eingeführt werden, würde sich diese Mietenpolitik grundsätzlich ändern müssen. Große Dresdner Genossenschaften bestimmen



aufgrund ihrer Präsenz die Quartiersmiete maßgeblich mit. So z. B. in Gorbitz und Prohlis. Bei Einführung der Mietpreisbremse müsste hier über eine Erhöhung der Bestandsmiete auf das nach Vergleichsmiete Mögliche nachgedacht werden, um bei mietpreisgebremster Neuvermietung dann überhaupt eine Refinanzierung der Investitionskosten dauerhaft sicherstellen zu können. Ein Absurdum zulasten der freiwilligen sozialen Mietenpolitik unserer Genossenschaften.

- Berechnungsbeispiel der wirtschaftlichen Folgen am Beispiel Dresden

Weitere Auswirkungen möchten wir gern – bei Dresden bleibend – an einem Beispiel verdeutlichen. Die Berechnung wurde ausgehend von einer großen Wohnungsgenossenschaft mit repräsentativen Beständen im Stadtgebiet hochgerechnet. Ableitung der Auswirkungen der Mietpreisbremse auf Basis der Berechnungen eines fünfstelligen Wohnungsbestandes einer Wohnungsgenossenschaft in Dresden für den Gesamtbestand von rd. **61.000**:

Kennzahl bzw. Berechnungsschritt	Wert bzw. Berechnung
Ø IST-NKM/m ² /Monat aktuell:	5,57 EUR/m ²
Ø Vergleichsmiete nach Mietspiegel/m ² /Monat:	5,86 EUR/m ²
Ø maximale Neuvertragsmiete nach Mietspiegel/m ² /Monat	6,45 EUR/m ²
Ø Planmiete/m ² /Monat im Unternehmen	6,84 EUR/m ²
Mindereinnahme	0,39 EUR/m ²
Fluktuation	7 %
Fluktuation bei ca. 60.000 WE	4.200 WE p.a.
Mindereinnahmen durch Mietpreisbremse im Jahr 1	4.200 WE * 0,39 EUR/m ² * 6 Monate (im Schnitt) * 60 m ² /WE = 590.000 EUR
Mindereinnahmen Jahr 2	Jahresminderung aus in Jahr 1 vermieteten WE = 1.180.000 + Mindereinn. Neuvermietung Jahr 2 = 590.000 Insgesamt 1,77 Mio. EUR
Mindereinnahmen Jahr 3	Volle Minderung für 8.400 WE = 2,36 Mio. EUR zzgl. Mindereinn. Neuvermietung Jahr 3 Insgesamt 2,95 Mio. EUR
Mindereinnahmen Jahr 4	12.600 WE = 3,54 Mio. EUR zzgl. Mindereinn. aus Neuvermietung Jahr 4 Insgesamt 4,13 Mio. EUR
Mindereinnahmen Jahr 5	16.800 WE = 4,72 Mio. EUR zzgl. Minderung aus Neuvermietung Jahr 5



	→ insgesamt 5,31 Mio. EUR
Gesamtmindereinnahmen über 5 Jahre	14,75 Mio. EUR

Im Ergebnis würden sich allein bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften in Dresden Minderungen aufgrund der Mietpreisbremse von ca. 15 Mio. EUR bis 2025 ergeben. Diese Mittel fehlen sowohl für Modernisierungen im Bestand als auch für den Neubau zusätzlicher Wohnungen.

Vereinfacht kann man die Auswirkungen auch als Formel ermitteln:

$$\frac{\text{Wohnungsbestand} * \frac{\text{Fluktuationsrate}}{12} * 60 \text{ m}^2/\text{WE} * (\text{Planmiete} - \text{Miete MPB}) * (n_2 + n)}{2}$$

n Anzahl der betrachteten Monat

Miete MPB maximal zulässige Miete gem. Mietpreisbremse