



Stellungnahme Sächsische Mietpreisbegrenzungs-Verordnung – Stand 7. Februar 2022

Sehr geehrter Herr Menke,

vielen Dank für die Gelegenheit, zum vorgelegten Entwurf einer Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Sächsische Mietpreisbegrenzungs-Verordnung – Sächs-MPB-VO) Stellung zu nehmen.

Die 208 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften besitzen und verwalten 297.524 Wohneinheiten (WE) im Eigenbestand und stehen bekanntermaßen für bezahlbares Wohnen für Alle. Vor diesem Hintergrund verfolgen wir die Entwicklungen des sächsischen Wohnungsmarktes sehr aufmerksam, insbesondere wenn die Entwicklung den Erhalt des bezahlbaren Wohnens gefährdet. Dies wäre unseres Erachtens mit der Einführung der Rechtsverordnung gegeben.

Wir begrüßen selbstverständlich den Ansatz des Freistaates, mit der Verordnung sozialen Frieden im Freistaat zu erhalten und nachhaltigen Segregationstrends entgegenzuwirken. Jedoch nicht um jeden Preis und auch nicht zu Lasten der sozial verantwortbar handelnden Vermieter. Es gilt zu beachten, dass die avisierte Mietpreisbremse ein gewaltiges Instrument ist, das nicht einseitig vor dem Hintergrund der gedeckelten Zielmieten betrachtet werden kann: Sie greift in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen jedes Wohnungsunternehmens ein und verändert zum Teil nachträglich die Kalkulationsgrundlage für Investitionen in Bestandsimmobilien. Eine Mietpreisbremse reduziert somit Investitionen am Standort bzw. im Quartier und gefährdet damit nicht nur Wohnungssubstanz durch – im Zeitverlauf – geringere Erträge und damit fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten für (auch energetische) Modernisierungen etc., sondern mittelbar auch Neubauvorhaben.

Dies bedeutet einen sofortigen Modernisierungsstopp in den Städten Dresden und Leipzig und gilt insbesondere bei Gebäuden des Baualters 1970 bis 1990, die der Mietspiegel mit erheblichen Abschlägen (pauschal 8 %) bestraft. Diese preisgünstigen Wohnungen der Baualtersklasse 1970 bis 1990 blieben dann bei Anwendung der Rechtsverordnung wenig modernisiert. Gleiches gilt insbesondere für die in Leipzig im Jahr 2020 ausgewiesenen 6 Erhaltungsgebiete.

Man leistet somit der Segregation innerhalb der Städte weiter Vorschub und konterkariert seine eigenen Ziele!

Insgesamt, so scheint es, wird die Diskussion nicht nur sachlich, sondern zum Teil schlicht ideologisch bzw. parteipolitisch geführt. Beim Durcharbeiten der vorliegenden Begründung der Einführung können wir uns des Eindrucks nicht erwehren, dass man das gewünschte Ergebnis bereits durch die Festlegung der verwendeten Indikatoren antizipieren möchte.



Auch sehen wir einige formelle Fehler im Anhörungsverfahren. Dies beginnt bereits bei fehlerhaften Links zur zugrunde gelegten Datengrundlage. Weiterhin sind bis jetzt nur die Daten für 2019 online, obwohl für die Verordnung die Daten von 2020 bereits vorliegen und maßgeblich sind. Zudem sind zum Teil fehlerhafte Stichtage in der Datentabelle enthalten, die vermutlich nur Flüchtigkeitsfehler darstellen. Eine ernsthafte Befassung mit der Mietpreisbremse sollte bereits in den Anfängen hinterfragt werden. Nachfolgend möchten wir unsere fachliche Meinung zum vorgelegten Verordnungsentwurf zusammenfassen:

I. Bundes- vs. Landeswerte

Bevor die einzelnen Kriterien einer kritischen Würdigung (s. u.) unterzogen werden, gilt es, die hier vorgenommene Einbeziehung von Landes- statt, wie im Gesetz¹ vorgesehen, von Bundeswerten zu bewerten. Wir halten die Anwendung von Landeswerten (insbesondere bei den Indikatoren 1 und 2) für nicht sachgerecht und irreführend, wenn nicht sogar für rechtsfehlerhaft.

1. § 556d Abs. 2 BGB bestimmt 4 Kriterien, die insbesondere einen angespannten Wohnungsmarkt ergeben können. Weitere Kriterien benennt das Gesetz nicht. Landeswerte werden nicht benannt, sondern auf Bundeswerte abgestellt. Damit liegt bereits ein nicht nachvollziehbares Abweichen von der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage vor.

Auch die Bezugnahme auf: „Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ...“ hilft im vorliegenden Fall nicht. Eine solche Formulierung erlaubt es allein, weitere Kriterien einzubeziehen, aber nicht die im Gesetz benannten Kriterien derart aufzuweichen, dass eine vollkommen neue Bezugnahme erfolgt. So findet sich im BGB auch an anderen Stellen die Formulierung „insbesondere“ z. B. in §§, 540, 543 Abs. 2, 558a Abs. 2 BGB. Dabei soll die Formulierung als Aufzählung von Beispielen und Konkretisierungen dienen, die eine Gleichwertigkeit aufzeigen.

Eine Gleichwertigkeit von Landes- und Bundeswerten ist hier aber bei Weitem nicht erkennbar.

2. Die beiden Städte Dresden und Leipzig können dabei zwar unbestritten als Metropolregionen gelten, die mit anderen Städten wie Erfurt oder Berlin in Konkurrenz stehen. In Summe leben hier rd. 1,14 der 4,08 Mio. Sachsen; dies entspricht einem Anteil von 28 %² aller Bürgerinnen und Bürger im Freistaat. Dennoch leben somit über 70 % der Bürgerinnen und Bürger in ländlichen Regionen, die teilweise signifikante Leerstände aufweisen. Die Stadt Chemnitz nimmt eine Sonderrolle ein, kann aber eher dem ländlichen Raum zugeordnet werden³. Bei der in der Begründung vorgenommenen Betrachtung der Landeszahlen bzw. deren Median nehmen die eher ländlichen Regionen mit rd. 72 % der Bevölkerung eine übergeordnete Rolle ein und prägen irreführend sowohl die zugrunde gelegten Durchschnittswerte als auch den Median.

¹ § 556d Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB: „bundesweiten Durchschnitt“

² Sachsen: 4,078 Mio. Einwohner (2019), Dresden: 554.649 Einwohner (2019), Leipzig: 587.857 Einwohner (2019)

³ Diese Tendenz nimmt auch der Freistaat bzw. das SMR vor; vgl. hier Gebietskulissen der RL pMW bzw. gMW.



Vor diesem Hintergrund halten wir es für nicht sachgerecht, über die sehr heterogene Gebietsstruktur in Sachsen einen einheitlichen „Zielwert“ abzuleiten, an Hand dessen zwischen „angespannt“ und „nicht angespannt“ unterschieden wird. Da auch bundesweit ein ähnliches Verhältnis festzustellen ist, müsste – um überhaupt eine Vergleichbarkeit herstellen zu können – eine bundesweite Clusterung der Städte nach Einwohnerzahl⁴, mindestens aber ein bundesweiter Median vorgenommen werden. Für jedes Cluster könnten anschließend die entsprechenden Mediane ermittelt werden. Dabei sollte auf Veränderungen und nicht auf absolute Werte fokussiert werden, da sich z. B. Leipzig – trotz ähnlicher Einwohnerzahl – nicht mit Düsseldorf vergleichen lässt. Der Ansatz der Clusterung scheint auch vor dem Hintergrund als sachgerecht, da die Größe einer Stadt auch mit der angebotenen Infrastruktur (ÖPNV, Kultur, etc.) korreliert, die wiederum auf die Attraktivität und damit auf die Nachfrage und die Preisentwicklungen von Wohnungen Einfluss hat. Dieser Ansatz ließe dann erst zu, das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes für Dresden und Leipzig zu verifizieren.

Wir bitten Sie, die Anwendung von Landesmedianen kritisch zu überprüfen. Zum einen wird es der Heterogenität des Landes nicht gerecht; zum anderen funktionieren Wohnungsmärkte heute über Landesgrenzen hinweg (z. B. Metropolregion Leipzig) und erfordern somit einen größeren Maßstab. Sofern an Landeswerten festgehalten werden soll, sollte (insbesondere für die Indikatoren 1 und 2) ein entsprechender Zuschlag zum Landesmedian addiert werden, um nicht „Äpfel mit Birnen zu vergleichen“.

II. Bewertung der zugrunde gelegten Indikatoren

1. Der Median der Angebotsmieten in der Gemeinde liegt über dem landesweiten Median der Angebotsmieten

Die Berücksichtigung von Angebotsmieten als Indikator setzt voraus, dass valide Daten für Angebotsmieten bzw. die dann realisierte Neuvertragsmiete vorhanden wären. Dies ist jedoch nicht der Fall. Stattdessen liegen vereinzelt Daten von Immobilienportalen oder Hochrechnungen bzw. statistische Einzelerhebungen von Städten o. ä. vor. Diese eignen sich jedoch zur Beurteilung der Erforderlichkeit einer Mietpreisbremse nicht. Als Hauptargument kann hier herangeführt werden, dass die Angebotsmieten im Neubau bzw. im hochpreisigen Segment überrepräsentiert sind, während sie z. B. bei der organisierten Wohnungswirtschaft unterrepräsentiert sind. Letztere vermieten die Wohnungen oft ausschließlich über die eigene Website oder ähnliches. Dafür sind nicht zuletzt die Kosten der Portale für die Vermietung sowie die hohe Bekanntheit der Unternehmen selbst verantwortlich.

Kritisch sehen wir auch, dass im Verordnungsentwurf suggeriert wird, dass es eine nur geringe Diskrepanz zwischen Angebots- und Neuvertragsmieten gibt. Diese These kann jedoch nicht abschließend in der Begründung zur Verordnung untermauert werden. Sicherlich liegt die Vermutung nahe, dass in angespannten Wohnungsmärkten mit strengem Wettbewerb die

⁴ z. B. Städte unter 300.000 Einwohner; Städte zwischen 300.000 und 1 Mio. Einwohner; Städte > 1 Mio. Einwohner



angebotenen Mieten auch tatsächlich vertraglich realisierbar sind. Für Sachsen mit einem weitestgehend vorhandenen Überangebot an Wohnungen, kann diese Annahme jedoch nicht sicher bestätigt werden. Stattdessen zeigt die wohnungswirtschaftliche Praxis, dass der Angebotsüberhang regelmäßig zu „Preisverhandlungen“ führt und die verhandelten Mieten zum Teil deutlich unter den Angebotsmieten liegen. Hinzu kommt, dass häufig auch mitvertragliche Zugeständnisse gemacht werden, welche letztendlich sich mietsenkend auswirken (z. B. Stellplatzüberlassung, Nebenkostenpauschale o. ä.), die jedoch in der Angebotsmiete nicht erscheinen. Somit sehen wir die Angebotsmieten der Portale insgesamt als nicht geeignet an, die Anpassung eines Wohnungsmarktes empirisch zu belegen.

Ferner verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziff. 1 zur Verwendung eines Landesmedians.

Selbst wenn es eine Evidenz zur Übereinstimmung von Angebots- und Neuvertragsmieten gäbe, bedürfte es rechnerisch eines „Metropolenzuschlags“ auf die Medianmiete, um eine annähernd belastbare Datenlage zu schaffen. Wie oben dargestellt, errechnet sich der Median zu über 70 Prozent aus Mieten des ländlichen Raums, die durch die Medianbildung somit zum „Zielwert“ erhoben werden. Die Metropolen verfügen über deutliche Vorteile bei Infrastruktur, ärztlicher Versorgung sowie Angeboten an Kultur und Freizeit. Dieser Vorteil darf grundsätzlich zu einer Preisdifferenzierung im Vergleich zum Umland führen. Sofern der sächsische Median zum Ansatz kommt, müsste ein „geduldeter Zuschlag“ zum Median addiert werden. Rechnerisch könnte unseres Erachtens hierbei mindestens 1,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angesetzt werden; auf Sachsen bezogen wären dies 6,91 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete als Maßstab.

Der VSWG hat im Jahr 2019 eine intensive Erhebung der Neuvertragsmieten durchgeführt. Dabei ergaben sich folgende Neuvertragsmieten:

- **Dresden: 6,58 EUR/m² (3.736 Neuverträge bei 60.861 WE)**
- **Leipzig: 6,16 EUR/m² (3.699 Neuverträge bei 56.058 WE)**

Selbst wenn dieser Metropolenzuschlag eingerechnet würde, um eine annähernd belastbare Datengrundlage zu schaffen, lägen die bei den Sächsischen Wohnungsgenossenschaften erhobenen Mieten deutlich unterhalb des o. g. Medians zzgl. „Metropolenzuschlag“, was eine Anspannung auf Basis dieses Indikators verneinen würde.

2. Der Median der Angebotsmieten der Gemeinde steigt deutlich stärker als der landesweite Median der Angebotsmiete

Unsere Anmerkungen zur Verwendung des Landesmedians sowie die Kritik hinsichtlich Indikator 1 greifen auch für Indikator 2. Der Anstieg in Regionen mit zum Teil mehr als 20 % Leerstand – im VSWG mittlerweile jedes 14. Unternehmen – lassen sich nicht mit Dresden und Leipzig vergleichen. In den Regionen außerhalb der sächsischen Metropolen ist festzustellen, dass die Miete bei Neuvermietung aufgrund der Wettbewerbsverzerrung durch Leerstände oft nur geringfügig über



der Bestandsmiete, zum Teil sogar unterhalb der Bestandsmieten⁵ liegen. Dies kann keine Grundlage für eine sachgerechte Vergleichbarkeit mit den Metropolen sein.

Hinzukommt, dass bei der Betrachtung des prozentualen Anstiegs wichtige Teilaspekte der Ausgangssituation, wie dem Sanierungsstand, dem Ausgangsmietniveau, der Altersstruktur, der Fluktuation etc. völlig unbeachtet blieben.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften stellen ihren Wohnraum sozial verantwortungsvoll zur Verfügung. Dies bedeutet, dass gerade in den Bestandsmietverhältnissen die Miete sehr niedrig angesetzt und Erhöhungsmöglichkeiten oft nicht ausgeschöpft wurden. Bestandsmietverhältnisse bedeuten bei den Wohnungsgenossenschaften auch eine hohe Verweildauer. Im Schnitt sind dies 14 bis 15 Jahre. Hieraus ist abzuleiten, dass bei dem Wohnungsbestand der Genossenschaften in Dresden und Leipzig (je rd. 20 % Marktanteil) vielfach seit Jahren Quadratmeterpreise deutlich unterhalb des jeweiligen Stadtdurchschnitts aufgerufen werden. Dies verdeutlichen auch die zur Verordnung zugrunde gelegten Daten zu den Medianmieten:

Stadt	Medianmiete Empirica (31.12.2020)	Durchschnittliche Neuvertragsmiete VSWG-Unternehmen	Delta Wohnungsgenossenschaften zu Stadtmedian
Dresden	7,86 EUR/m ²	6,58 EUR/m ²	-1,28 EUR/m ²
Leipzig	7,21 EUR/m ²	6,16 EUR/m ²	-1,05 EUR/m ²

Eine Vergleichbarkeit der relativen Anstiege der Mieten einer Stadt oder Gemeinde auf Basis des vorliegenden Modells sind somit insgesamt nicht zielführend und wissenschaftlich kaum valide.

3. Die Mietbelastung der Haushalte in der Gemeinde übersteigt den landesweiten Median der Mietbelastung deutlich

Die Mietbelastungsquote ist der maximal geeignete Kennwert zur Beurteilung einer Anspannung im Wohnungsmarkt, da sich in dieser Kennzahl sowohl Miet- als auch Einkommensniveau vereinen. In funktionierenden sozialen Marktwirtschaften führen Einkommenssteigerungen in einer Region mittel- oder unmittelbar auch zu erhöhten Mietpotenzialen sowie erhöhten Investitionen in Modernisierung und Neubau, die wiederum die Durchschnittsmieten optisch steigen lassen. Auch umgekehrt können die erhöhten Wohnkosten durch entsprechende Gehaltsverhandlungen oder Lohnabschlüsse kompensiert werden.

Grundsätzliche Fragen ergeben sich unsererseits bei der Höhe der angegebenen Einkommen, die für Dresden und Leipzig auffällig niedrig sind. Wir gehen von einer deutlichen Unschärfe aus, da beispielsweise Dresden und Leipzig über deutlich mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze

⁵ Im Jahr 2019 lagen die Neuvertragsmieten bei den VSWG-Mitgliedsunternehmen im Erzgebirgskreis, Vogtlandkreis und in Nordsachsen unterhalb der durchschnittlichen Bestandsmiete, vgl. Jahresstatistik 2019



als Einwohner verfügt⁶. Dies bedeutet, dass viele Menschen in Dresden und Leipzig arbeiten, dort von den im Vergleich zum Umland höheren Einkommen profitieren, jedoch im Umland leben und von den günstigen Mieten profitieren. In diesen Fällen werden die höheren Einkommen jedoch den kleineren Umlandgemeinden zugerechnet und senken dort optisch die Mietbelastungsquoten. Im umgekehrten Fall werden Bewohner, die in Großstädten leben, jedoch im Umland für zum Teil geringere Einkommen einer Beschäftigung nachgehen der Stadt Dresden bzw. Leipzig zugeordnet, so dass die Mietbelastungsquote in den beiden Städten steigen. Deshalb sollten grundsätzlich sozialversicherungspflichtige Einkommen am Ort der Beschäftigung mit den Wohnkosten desselben Ortes verglichen werden. Dies würde zu einer realistischeren Einschätzung und einer Nivellierung der Mietbelastungsquoten führen.

Weitere Unschärfen ergeben sich durch die im Dividenden der Formel enthaltene Jahresnettokaltmieten. Hierbei fällt zunächst auf, dass sich aus der Jahressumme und den Medianmieten unterschiedliche Wohnungsgrößen ergeben⁷. Nicht nur, dass diese deutlich zwischen 50 und 76 m² differieren, Sie sind zudem nicht geeignet, um sie ins Verhältnis zu verfügbaren Haushaltseinkommen pro Person zu setzen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bundesweit bei ca. 47 m². Somit entspricht die Einkommenssituation nicht der entsprechenden Wohnungsgröße.

Auf Basis dieser deutlich unscharfen Datengrundlagen wird anschließend die Mietbelastungsquote gebildet. Um die Unschärfen zu „harmonisieren“ werden für die weitere Betrachtung Indizes verwendet, um über- und unterdurchschnittliche Gemeinde bzw. Städte zu eruieren. Dadurch wird die Güte der Berechnungen jedoch nicht höher.

4. Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit in mindestens gleichem Umfang Wohnraum geschaffen wird

Dieser Indikator verdeutlicht die saldierte „Be- bzw. Entlastung“ eines Wohnungsmarktes. Methodisch richtig wurde dabei auf die Zahl der Haushalte und nicht die Zahl der Zuwanderung abgestellt.

Jedoch zeigt z. B. das Zahlenmaterial aus Dresden, dass Wohnungsmarktengpässe nicht quantitativ untermauert werden können. Während die Stadt zwischen 31.12.2015 und 31.12.2020 insgesamt 6.679 Haushalte gewonnen hat, stieg der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum um 13.478 WE. Somit sind dem Wohnungsmarkt netto 6.799 WE zugeführt worden und haben die Situation damit entspannt.

⁶ z. B. Dresden: 270.000 Sozialversicherungspflichtige am Arbeitsort; nur 230.000 am Wohnort, vgl. [Beschäftigte | Statistik | Landeshauptstadt Dresden](#)

⁷ z. B. Dresden: 5.553 EUR Jahresnettokaltmiete / 12 Monate / 7,86 EUR/m² Median = 58,9 m²; Niesky: 4.788 EUR Jahresnettokaltmiete / 12 Monate / 5,62 EUR/m² Median = 71,0 m²



Für Leipzig lässt sich im Betrachtungszeitraum ein starker Bevölkerungszuwachs bei gleichzeitig niedriger Neubautätigkeit feststellen. Beide Trends sind inzwischen umgekehrt. Der Wanderungssaldo ist von 10.078 Einwohnern im Jahr 2017 auf mittlerweile 4.049 im Jahr 2021 deutlich gesunken. Dazu lässt sich ein inzwischen negativer „natürlicher Saldo“ (Geburten abzgl. Todesfälle) verzeichnen, so dass Leipzig 2019 netto sogar 836 Einwohner auf „natürliche“ Art und Weise verloren hat. Gleichzeitig verfügte die Stadt 2020 bereits über 4.469 Wohnungen mehr als im Vorjahr⁸. Somit sehen wir nur eine kurzfristige (vergangene) zusätzliche Belastung für den Wohnungsmarkt Leipzig. Wir sehen ein, dass eine valide Betrachtung nur retrospektiv erfolgen kann, fordern jedoch gleichzeitig eine jährliche Überprüfung der quantitativen Indikatoren und somit eine jährliche Neubewertung der Notwendigkeit einer Mietpreisbremse (siehe auch Abschnitt unten).

5. Es besteht geringer Leerstand in Höhe von nicht mehr als 4 Prozent bei großer Nachfrage

Grundsätzlich ist der Leerstand ein geeigneter Indikator zur Bestimmung der Nachfragesituation auf einem Wohnungsmarkt. Allerdings finden wir keine wissenschaftliche Begründung dafür, dass der Wert im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse – im Gegensatz zum branchenüblichen Ansatz von drei Prozent – auf vier Prozent festgelegt wurde. Dieser Wert scheint dabei eher willkürlich gesetzt worden zu sein.

Wir plädieren für die übliche Festsetzung einer Fluktuationsreserve von 3 %. Diese lässt sich wie folgt herleiten.

1. Durchschnittliche Fluktuation p.a. 6 bis 8 % → Ansatz Maximum 8 %
2. Durchschnittlicher Leerstand (Leerwohnungsausbau) 3 Monate (in den Großstädten eher 1 bis 2 Monate → maximaler Ansatz 3 Monate = ¼ Jahr)
3. Fluktuationsleerstand $8\% \cdot \frac{1}{4} = 2\%$; d. h. dass im Durchschnitt bei der unterstellten Wiedervermietungsdauer 2 % der Bestände leerstehend, obwohl formell kein Leerstand vorhanden ist
4. Aufgrund von besonderen Situationen bzw. um regionalen Unterschieden innerhalb der Städte gerecht zu werden, kann ein Aufschlag von 1%-Punkt (50 % der rechnerischen Reserve) gerechtfertigt werden.
5. In Summe ergeben sich 3 % als kritischer Leerstand, ab dem Anspannungstendenzen unterstellt werden können.

In der Begründung des Entwurfs lassen sich auch zum Indikator fünf Überlegungen feststellen, die einer ernsthaften, sachlich geführten Diskussion entgegenstehen. Die 4-Prozent-Grenze wird unter anderem damit begründet, dass – am Beispiel von Dresden – bei den Neubauwohnungen eine geringe Nachfrage und damit deutlich längere Vermietungszeiten vorherrschen. Eine valide

⁸ Daten zu Leipzig: Leipzig Informationssystem (LIS) unter [Leipzig-Informationssystem](#)



Begründung wird nicht geliefert. Auf der anderen Seite müsste man in diesem Fall auch berücksichtigen, dass viele Wohnungen bereits nach vier Wochen wieder neu bezogen werden können, was den Grenzwert deutlich unter drei Prozent drücken müsste.

Besonders irritierend im Zusammenhang mit der Definition der Leerstandsgrenze sind die zu Indikator 5 gemachten – unseres Erachtens falschen – Aussagen zur Stadt Leipzig.

Die Diskussion um die Leerstandszahlen der Stadt Leipzig sind bekanntermaßen älter. Die Stadt selbst gibt einen Wert von 0,7 % an. Dies entspricht 2.541 WE. Allein die sächsischen Wohnungsgenossenschaften verfügten zum 31.12.2020 über insgesamt 3.957 leerstehende Wohneinheiten (entspricht 7,1 % der 56.058 Wohnungen). Darüber hinaus verfügt auch die LBW als kommunales Wohnungsunternehmen über mehr als 1.000 WE Leerstand. Bereits auf den ersten Blick wird deutlich, dass hier ein systematischer Fehler der Stadt Leipzig vorliegt.

Trotzdem folgt die Landesregierung weiterhin einer Fortschreibung 11 Jahre alter Daten anstatt sich auf valide aktuelle Daten der organisierten Wohnungswirtschaft zu verlassen, die ca. 1/3 der Wohnungen in der Stadt besitzt und verwaltet.

Völlig inakzeptabel und diskriminierend ist unseres Erachtens aber der zitierte Satz aus dem Schreiben der Stadt Leipzig (Ausführungen in der Entwurfsbegründung zu Indikator 4), worin auf die Differenzierung der Stadtteile hinsichtlich der Leerstandsquoten Bezug genommen wird. So wird von einer höheren Leerstandquote in den Großwohnsiedlungen bzw. den Gebäuden mit Baujahren zwischen 1961 und 1990 insgesamt ausgegangen.

Das impliziert, dass diese Gebiete per se unattraktiv sowie unbeachtlich sind und vernachlässigt dabei völlig, dass die Leipziger Wohnungsgenossenschaften allesamt mit hervorragenden Ansätzen die Quartiersbelebung (z. B. in Paunsdorf oder Grünau) gestalten. Mit dieser Formulierung befördert die Stadt letztendlich genau die Segregation innerhalb der Stadt und schöpft die Potenziale an vorhandenem (sofort beziehbarem) und bezahlbarem Wohnraum nicht aus.

III. Zusammenfassung zur Verwendung der Indikatoren

Grundsätzlich gibt es erhebliche inhaltliche und methodische Zweifel an der Validität der durch die verwendeten Indikatoren zugrunde gelegten Daten und der hieraus gezogenen Schlussfolgerungen. Dies betrifft insbesondere die Indikatoren 1 und 2 und den Bezug zu Landeswerten.

Wie bereits mehrfach kommuniziert und dargelegt sehen wir weder für Leipzig, aber erst recht nicht für die Landeshauptstadt Dresden eine formale Begrenzung der Miethöhe durch eine entsprechende Rechtsverordnung. Für Dresden leitet sich die fehlende Evidenz bereits aus den der Verordnung zugrunde gelegten Indikatoren ab. Die Verordnung sieht vor, dass eine Anpassung ab 4 von 5 Kriterien unterstellt werden kann. Dresden erfüllte bezogen auf Daten zum 31.12.2020 nur drei der fünf Kriterien (Indikator 4 und 5 wurden nicht erfüllt) und verfügt somit nicht über einen angespannten Wohnungsmarkt.



Gleichwohl unterstellt man im Verordnungsentwurf konsequent, dass Dresdens Wohnungsmarkt „angespannt ist“. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Richtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates, die ebenfalls das Ziel hat, in angespannten Wohnungsmärkten Akzente zu setzen. Die ursprüngliche Version dieser Richtlinie aus dem Jahr 2016 nannte ebenfalls Kriterien, die erfüllt sein müssen, damit ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt und die Richtlinie somit greift. Die Stadt Dresden konnte diese Kriterien 2020 nicht mehr erfüllen, weshalb in der Novellierung im April 2021 Dresden und Leipzig unter II. Nr. 2 a) bedingungslos – „per Dekret“ – als angespannt definiert hat. Es ist uns unklar, warum man – wider aller Empirie – Dresden als angespannt einstufen möchte.

Für Leipzig ist eine kritische Überprüfung des vorhandenen Datenmaterials – insbesondere der Leerstandszahlen – angezeigt. Die Entscheidung für das Instrument der Mietpreisbremse darf nicht auf frei gewählten Fortschreibungsmodellen auf Basis elf Jahre alter Zensusdaten beruhen. Nach Berücksichtigung korrekter Leerstandswerte und der Überarbeitung des Medians für die Indikatoren 1 und 2 gehen wir davon aus, dass auch Leipzig die Kriterien nicht erfüllt. Zumindest muss hier aber die Dynamik (in beide Richtungen) beachtet werden und die Daten regelmäßig, d. h. jährlich überprüft werden.

IV. Regelmäßige Überprüfung

Wenn entgegen der dargestellten Bedenken und Fakten die Einführung der Rechtsverordnung stattfindet, sollte diese einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen und dies auch entsprechend in der Verordnung aufgenommen werden:

Die Zahlen, die der Entscheidungsgrundlage dienen verdeutlichen an vielen Stellen, wie schnell sich Prozesse und Trends ändern können. Ein gutes Beispiel ist Dresden. Hier sind rückläufige Wanderungssalden sowie ein deutlicher Anstieg der Neubautätigkeit festzustellen, welche die Stadt entlasten. Auch in Leipzig sind die Zuwanderungsraten mittlerweile rückläufig. Die zum Teil hohen Wanderungssalden im vergangenen 5-Jahreszeitraum- ergaben sich zudem zum Teil auch durch Sonderfaktoren wie die 2015 einsetzende Flüchtlingswelle.

Aus diesem Grund fordern wir – neben der Befristung auf den 31.12.2025 – ggf. eine jährliche Überprüfung der Erfüllung der Indikatoren bis zum 30.06. eines Jahres. Sofern eine der vorher der Mietpreisbremse unterliegenden Städte die Kriterien nicht mehr erfüllt, muss diese zum 31.12. des gleichen Jahres aus der Mietpreisbremse herausfallen. Für die Datenerhebung ist ein entsprechend qualifiziertes unabhängiges Institut zu beauftragen und entsprechende Mittel im Haushalt zu berücksichtigen.

V. Ausreichend vorhandene Instrumentarien und Umsetzung der Mietpreisregularien auf Bundesebene

Die Einführung einer Mietpreisbremse ist angesichts der bereits vorhandenen und geplanten Regularien ohnehin überflüssig. Bereits die ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen der



Mieterhöhungsmöglichkeit des § 558 BGB stellt ein mietpreisregulierendes Instrumentarium dar. Auch § 556d BGB fußt auf der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Letztlich soll die ortsübliche Vergleichsmiete eine marktübliche Vergleichsmiete sein, die das tatsächliche Marktgeschehen vor Ort abbilden soll. Jede gesetzlich angeordnete Deckelung der Miethöhe bildet jedoch nicht mehr das tatsächliche, sondern ein staatlich gesteuertes Marktgeschehen ab.

Bereits hier hat eine Regulierung durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von bislang vier Jahren auf sechs Jahre stattgefunden, was zur Eindämmung des Mietpreisanstieges führen wird.

Auch hier ist auf Bundesebene eine weitere Deckelung der Mieten geplant, indem der Koalitionsvertrag für angespannte Wohnungsmärkte den Mietanstieg von derzeit 15 % auf nur noch 11 % über drei Jahre begrenzt vorsieht. Angesichts weiter steigender Instandhaltungskosten (u. a. Steigerung der Baukosten) ist dies kontraproduktiv. Gleichsam soll nach dem Koalitionsvertrag die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 verlängert werden.

Ein weiteres auf Bundesebene eingeführtes Regularium ist die Verpflichtung zur Aufstellung von Mietspiegeln in Gemeinden ab 50.000 Einwohnern.

Selbst die Änderungen bei der Mieterhöhung nach einer Modernisierung in § 559 BGB Abs. 1 und Abs. 3, 3a BGB haben eine massive mietpreisregulierende Wirkung. Die Umlage ist auf 8 % begrenzt und gedeckelt. So darf eine Erhöhung die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren grundsätzlich nicht mehr als 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften liegen durchschnittlich allesamt unter der 7-EUR-Schwelle und sind somit auf 2,00 Euro gedeckelt.

Auch die gesetzlichen Regelungen gegen Mietwucher sind als Mietenregularium zu bewerten. So ist die Miethöhe dann als unangemessen hoch anzusehen (§ 5 WiStG), wenn das verlangte Entgelt die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt. Darüber hinaus muss der Vermieter den Umstand zu seinen Gunsten ausgenutzt haben, dass lediglich ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum vorhanden ist, so dass er davon ausgehen konnte, den Wohnraum trotz überzogener Miete gleichwohl vermieten zu können.

Der strafrechtliche Tatbestand des Mietwuchers (§ 291 StGB) ist dann erfüllt, wenn der Vermieter die Zwangslage, den Leichtsinn oder die Unerfahrenheit des Mieters ausbeutet, indem er sich eine Miete gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht. Dies ist dann zu bejahen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % überschritten wird (Siehe: OLG Köln WuM 1980, 36).



Insgesamt steht der Wohnungswirtschaft damit ein enormer Pflichtenkatalog und ein Mietpreisregularium zur Seite, die es nicht erforderlich machen, hier weitere Beschränkungen zu beschließen. Eine Mietpreisbremse für die Gemeinden Leipzig und Dresden ist daher nicht erforderlich.

VI. Zusammenfassung wesentlicher Aussagen unserer Stellungnahme

Es gibt in Sachsen unseres Erachtens keine Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB. Die Bezugnahme auf Landesmediane verfälscht das Bild, ist rechtlich bedenklich und scheint rein ergebnisorientiert. Damit würde sehenden Auges eine Rechtsverordnung erlassen werden, die niemals gerichtsfest sein wird.

Durch eine Mietpreisbegrenzungsverordnung – unterstellt es gäbe Wohnraumknappheit in Sachsen – wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen; es wird vielmehr die Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen – und so auch der Wohnungsgenossenschaften – gesenkt. Das heißt, die vermeintliche Wohnungsknappheit würde durch die Mietpreisbremse nicht beseitigt, sondern erst geschaffen.

Eine Refinanzierung des Erhalts und der Wohnwertverbesserung der Bestände durch Mieteinnahmen wird auch für Wohnungsgenossenschaften immer schwieriger und geht letztendlich zu Lasten der Mieter. Mit der Einführung einer Mietpreisbegrenzungsverordnung 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.

Der Schluss, es bestehe Wohnungsknappheit, die nur durch Neubau kompensiert werden könne, wird gerade durch die MPB konterkariert, da den Bestandshaltern vor Ort erst durch die Mietpreisbremse Investitionsspielräume (für Neubau) genommen werden und zudem ein wirtschaftliches Risiko für die Folgevermietung (Erstvermietung unterliegt nicht der Mietpreisbremse) implementiert werden.

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 vermietterrestriktiven Regelungen zur Umlage der Modernisierungskosten genauso wie die Belastung mit Instandhaltungskosten ohne Umlagefähigkeit oder die verlängerte Kappungsgrenzenverordnung. Eine praktikable Belegung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wäre die richtige Herangehensweise um tatsächlich die Vermieter zu treffen, die am Markt unlauter agieren.