

X	Sex	Landeshauptstadt Dresden	ZU
BR	Bürger	Beigeordnete für Arbeit, Soziales	ZEB
BR	BR	PR-Nr. 524.635	50
X	BR	13. APR. 2016	ZBR
BR	BR		X
BR	BR		IV
BR	BR		VORST
BR	BR		ZBR
BR	BR		ZBR

OB, GBG

SACHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN
01095 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordnete für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen
Frau Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
Postfach 12 00 20
01001 Dresden

*zweites LfG
jemen + weibes
Vorzeichen*

Ihr Ansprechpartner/-in
Torsten Vergin

Durchwahl
Telefon +49 351 564-3552
Telefax +49 351 564-3569

torsten.vergin@
smi.sachsen.de*

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
55-2731.1075

Dresden,
7. April 2016

Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB zur Begrenzung des Anstiegs von Neuvertragsmieten in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt
Ihr Schreiben vom 1. März 2016, Az.: (GB 5) PR

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

vielen Dank für die Übersendung des Stadtratsbeschlusses vom 9. Juli 2016.

Den Endbericht des Gutachtens Mietpreisbremse Sachsen können Sie im Internet auf der Homepage des Sächsischen Staatsministeriums des Innern abrufen (<http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/8142.htm>).

Der Gutachter ist in seinem Gutachten zum Schluss gekommen, dass in keiner sächsischen Gemeinde der Wohnungsmarkt angespannt sei. Damit sei in absehbarer Zukunft auch nicht davon auszugehen, dass sich ein Wohnungsmarkt in Sachsen (auch in Dresden) soweit anspannt, dass die Voraussetzungen des § 556d BGB (Mietpreisbremse) erfüllt wären. Es wird empfohlen, „die Mietentwicklung in Dresden und anderen sächsischen Städten in regelmäßigen Abständen auf Sonderentwicklungen zu untersuchen.“

Das Ergebnis des Gutachtens deckt sich mit den Erkenntnissen aus unserer Wohnungsmarktbeobachtung. Anhand der uns derzeit vorliegenden Wohnungsmarktdaten liegen die Voraussetzungen für die Einführung einer Mietpreisbremse nicht vor. In Kürze wird jedoch das Ergebnis des vom Statistischen Bundesamt durchgeführten Mikrozensus veröffentlicht, aus dem sich aktuellere offizielle Daten zum Wohnungsmarkt ergeben werden. Sobald diese Daten vorliegen, werden wir das Vorliegen der Voraussetzungen für die Einführung einer Mietpreisbremse erneut überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Menke

Ulrich Menke
Abteilungsleiter
Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen

Hausanschrift:
Sächsisches Staatsministerium
des Innern
Wilhelm-Buck-Str. 2
01097 Dresden

www.smi.sachsen.de

Vorkehrsanbindung:
Zu erreichen mit den Straßen-
bahnlinien 3, 6, 7, 8, 13

Besucherparkplätze:
Bitte beim Empfang Wilhelm-
Buck-Str. 2 oder 4 melden.

*Kein Zugang für verschlossene
elektronische Dokumente



Dresden.
Dresdner

Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Sächsischer Staatsminister des Innern
Herrn Markus Ulbig
Wilhelm-Buck-Straße 2
01097 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordnete für Arbeit, Soziales,
Gesundheit und Wohnen

PAG 8. GBS

Ihr Zeichen 55-2731.10/75	Unser Zeichen (GB 5)	Es informiert Sie Herr Opitz	Zimmer 3/019	Telefon (03 51) 4 88 22 12	E-Mail BOpitz@dresden.de	Datum 17. MAI 2016
------------------------------	-------------------------	---------------------------------	-----------------	-------------------------------	-----------------------------	-----------------------

Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB zur Begrenzung des Anstiegs von Neuvertragsmieten in Gebieten mit einem angespannten Wohnmarkt

Sehr geehrter Herr Staatsminister,

mit Schriftsatz vom 7. April 2016 informierte mich Ihr Haus über das Ergebnis des Gutachtens „Mietpreisbremse Sachsen“. Demnach sei der Gutachter zu dem Schluss gekommen, dass derzeit bzw. in absehbarer Zukunft in keiner sächsischen Gemeinde der Wohnungsmarkt so angespannt sei, dass die Voraussetzungen des § 556d BGB erfüllt werden.

Nach den Berechnungen des Gutachtens erfüllt Dresden drei der vier im Gesetz genannten Kriterien. Da von diesen vier Kriterien die mittlere Mietbelastung unter dem Bundesdurchschnitt liegt, gilt nach Aussage des Gutachtens der Dresdner Wohnungsmarkt (noch) nicht als angespannter Wohnungsmarkt.

Die Methodik des Gutachtens ist angemessen und sehr gut nachvollziehbar. Die Daten befinden sich auf einem weitgehend aktuellen Stand und sind belastbar. Das Berechnungsverfahren für das Kriterium der Mietbelastung wird aber in seiner Eignung angezweifelt. Hierbei werden die mittleren Mietwerte mit dem mittleren Einkommen in Bezug gesetzt. Das mittlere Einkommen wird aber erfahrungsgemäß durch Gruppen mit hohem Einkommen deutlich positiv beeinflusst – insbesondere bei Berechnungen nach dem arithmetischen Mittel, das offensichtlich auch im Gutachten verwendet wurde. Regionen mit höheren Anteilen gut verdienender Haushalte werden durch dieses Verfahren daher benachteiligt. Zudem werden damit auch die Einkommensgruppen in die Berechnung aufgenommen, die erfahrungsgemäß keine Mietwohnung, sondern Eigentum nachfragen. Im engeren Sinne wird somit gar nicht die Mietbelastungsquote der Miethaushalte berechnet.

Die vier im Bundesgesetz genannten Kriterien müssen zudem nicht alle zugleich zwingend erfüllt sein. Aus dem Gesetz sind die Kriterien als Alternativen zu verstehen, da die Aufzählung auf einem ODER beruht. Wenn alle vier Kriterien zwingend erfüllt sein müssten, wäre die Aufzählung mit einem UND verbunden. In der Anwen-

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX
Konto 3 159 000 000
BLZ 850 503 00

SEB Bank
IBAN: DE 62 8601 0111 1414 0000 00
BIC: ESSEDESFB60

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter <http://www.dresden.de/kontakt> eingereicht werden.

Deutsche Bank
IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX
Postbank
IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF
Commerzbank
IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

Dr.-Külz-Ring 19 · 01067 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 28 00
Telefax (03 51) 4 88 22 82

E-Mails:
geschaeftsbereich-
soziales@dresden.de
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
www.dresden.de

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Prager Str. und Pirnaischer Platz
Sprechzeiten:
Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-18 Uhr
Fr 9-12 Uhr

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplatz, Aufzug, WC

dung der Kriterien besteht demnach auf der Ebene einzelner Bundesländer Interpretationsspielraum. So gelten im Land Brandenburg bspw. folgende Kriterien für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes: Leerstandsquote, Mietwohnungsanteile in Gemeinden, Differenz zwischen Vergleichsmiete und Angebotsmiete (als Indikator für die Dynamik des Wohnungsmarktes), Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 und Bevölkerungsabschätzung bis 2030.

Demnach kann für Dresden durch die Erfüllung von „sogar“ drei der vier Kriterien von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen werden, so dass die Einführung der Mietpreisbremse aus Sicht der Landeshauptstadt Dresden durchaus als gerechtfertigt zu betrachten ist. Dies scheint auch im Vergleich zu den Regelungen anderer Bundesländer angebracht, da bspw. in Thüringen für die Städte Erfurt und Jena sowie in Brandenburg unter anderem für die Stadt Potsdam die Mietpreisbremse von den jeweiligen Ländern eingeführt wurde. Bei eben diesen Städten handelt es sich wie in Dresden um wachsende Städte. Studenten als auch Geflüchtete mit Anerkennung sind weiterhin bzw. zunehmend bedeutende Nachfragegruppen.

Das Thema geflüchtete Personen mit guter Bleibeperspektive und deren möglicher Familiennachzug sind schon heute eine enorme Herausforderung. Aktuell leben bereits rd. 800 Personen mit Aufenthaltsgestattung in Übergangwohnheimen der Landeshauptstadt Dresden. Mit dem perspektivischen In-Kraft-Treten der Residenzpflicht wird der Druck auf die kreisfreien Städte in Sachsen nochmals zunehmen. Es wird in Dresden zu einem stetig wachsenden Bedarf von sehr großen und sehr kleinen Wohneinheiten kommen, die vom Markt in dieser Weise nicht bereitgestellt werden. In Folge werden hier erhebliche Kostensprünge bei Neuverträgen erwartet.

Insofern sehe ich für die Landeshauptstadt Dresden die Voraussetzungen zur Einführung einer Mietpreisbremse bereits als erfüllt an. Die Ergebnisse des Gutachtens sollten aus Sicht der Staatsregierung deshalb kritisch hinterfragt werden. Die angekündigte neuerliche Überprüfung nach Vorliegen der Ergebnisse des Mikrozensus wird eben diesen Handlungsbedarf bestätigen. Mit dem notwendigen Verfahren zur Einführung der Mietpreisbremse für die Landeshauptstadt Dresden sollte bereits begonnen werden, damit kein weiterer zeitlicher Verzug entsteht.

Hinweisen möchte ich ferner, dass seitens der Stadt zahlreiche qualifizierte Daten erhoben werden. Im April 2016 ist beispielsweise der Grundstücksmarktbericht 2016 für die Landeshauptstadt Dresden vorgestellt worden. Aktuell werden zudem die Daten für den nächsten qualifizierten Mietspiegel erhoben. Aus der Kommunalen Bürgerumfrage können ebenfalls Informationen zum Thema Wohnen gewonnen werden. Gern bringe ich deshalb auch die Expertise der Landeshauptstadt Dresden in die Überprüfung ein.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
Bürgermeisterin