



vertraulich

An alle
Fraktionen sowie Stadträtinnen/Stadträte
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Arbeit, Soziales,
Gesundheit und Wohnen
GZ: (GB5) 50.01

Datum: - 2. JULI 2019

— **Beschlusskontrolle zu A0066/15 (Sitzungsnummer: SR/013/2015)**
Mietpreisbremse für Dresden

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende abschließende Information kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

— **„Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,**

1. **bei der Sächsischen Staatsregierung einen Antrag zu stellen, dass per Rechtsverordnung im Sinne der §§ 556 d ff. BGB für die Stadt Dresden als Kommune mit hoher Wohnraumknappheit und kontinuierlich steigenden Mieten die Kappungsgrenze bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete laut aktuellem Dresdner Mietspiegel betragen darf.**
2. **entsprechend des seitens des Bundes vorgegebenen Indikatorensystems unverzüglich selbst für die statistischen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Antragstellung zu sorgen, indem die erforderlichen, den oben genannten Antrag begründenden Daten an den Freistaat Sachsen übermittelt werden (z. B. Mietspiegeldaten, Datengrundlage für das aktuelle schlüssige Konzept des Wohnungsmarktberichtes 2015 [noch unveröffentlicht] u. a.)**
3. **dem Stadtrat die an die Landesregierung ergangenen Rechercheergebnisse inklusive Begründungen umgehend zur Kenntnis zu geben sowie spätestens bis zum 31. August 2015 über die Erfüllung der oben genannten Beschlusspunkte in geeigneter Weise zu berichten.“**

Zu Beschlusspunkt 1:

Der Beschlusspunkt wurde umgesetzt.

Mit Schreiben vom 1. März 2019 hat Bürgermeisterin Frau Dr. Kaufmann die Sächsische Staatsregierung erneut aufgefordert zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Einführung einer Kappungsgrenze gemäß der §§ 556 d ff. BGB in der Landeshauptstadt Dresden vorliegen.

Laut Antwortschreiben des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 15. März 2019 ist seitens des Freistaates ein Gutachten in Vorbereitung, in welchem die regionalen Wohnungsmärkte in Sachsen detailliert dargestellt und analysiert werden sollen. Erst nach Auswertung dieses Gutachtens wird die Staatsregierung Entscheidungen zur Einführung einer Mietpreisbremse in Dresden treffen.

Die beiden Schreiben sind als Anlage beigefügt.

Mit Beschluss zu A0582/19 „Bezahlbare Miete statt fetter Profite! Mietpreisbremse für Dresden in Kraft setzen!“ vom 11. April 2019 (SR/063/2019) hat der Stadtrat den Oberbürgermeister erneut beauftragt, sich bei der Sächsischen Staatsregierung dafür einzusetzen, dass diese das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung bestimmt. Die weitere Berichterstattung der Verwaltung zu diesem Sachverhalt wird im Rahmen der Beschlusskontrolle zu diesem neueren Beschluss erfolgen.

Zu Beschlusspunkt 2:

Der Beschlusspunkt wurde umgesetzt.

Ausgewählte aktuelle Daten zum Mietniveau sowie zur Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes wurden dem Sächsischen Staatsministerium des Innern mit Schreiben vom 1. März 2019 zusammen mit dem Mietspiegel 2019 und dem Wohnungsmarktbericht 2018 der Landeshauptstadt Dresden übermittelt.

Zu Beschlusspunkt 3:

Der Beschlusspunkt ist mit der Berichterstattung zum Stand der Umsetzung der Beschlusspunkte 1 und 2 erfüllt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
Beigeordnete für Arbeit, Soziales,
Gesundheit und Wohnen

Kennntnisnahme:

Dirk Hilbert
Oberbürgermeister

Anlagen



Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordnete für Arbeit, Soziales,
Gesundheit und Wohnen

Sächsisches Staatsministerium des Innern
Herrn Staatsminister Prof. Dr. Roland Wöllner
01095 Dresden

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (GB 5) 50.01	Es informiert Sie Frau Seifert	Zimmer 002	Telefon (03 51) 4 88 13 04	E-Mail aseifert@dresden.de	Datum 01. MRZ. 2019
-------------	-------------------------------	-----------------------------------	---------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------

Einführung der Mietpreisbremse in der Landeshauptstadt Dresden

Sehr geehrter Herr Staatsminister Prof. Dr. Wöllner,

nach Einschätzung der Landeshauptstadt Dresden hat sich die bereits seit mehreren Jahren bestehende Anspannung auf dem Dresdner Wohnungsmarkt weiter fortgesetzt.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und des weiteren Rückgangs des Wohnungsleerstands, können Wohnungsanbieter Mieterhöhungen durchsetzen und bei Neuvermietung deutlich höhere Angebotsmieten erzielen.

Diese Entwicklung wird durch die Daten des neuen Dresdner Mietspiegels 2019 wiederum belegt. So ist die ortsübliche Vergleichsmiete gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel 2017 im Mittelwert erneut um mehr als sechs Prozent gestiegen.

Jahr	Durchschnittliche Nettokaltmiete je m ²	Veränderung
2010	5,22 Euro/m ²	
2012 (Mietspiegel 2013)	5,43 Euro/m ²	+ 4,0 %
2014 (Mietspiegel 2015)	5,70 Euro/m ²	+ 5,0 %
2016 (Mietspiegel 2017)	6,09 Euro/m ²	+ 6,8 %
2018 (Mietspiegel 2019)	6,48 Euro/m ²	+ 6,4 %

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE33XXX

Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDE33

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

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

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE33XXX

Commerzbank
IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADE33XXX

E-Mails:
geschaefsbereich-
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplatz, Aufzug, WC

soziales@dresden.de

Auswertungen zur Entwicklung der Neuvertragsmieten in Dresden ergaben zudem, dass auch diese im Zeitraum von 2014 bis 2018 von 6,75 €/m² auf 7,50 €/m² um 11 Prozent gestiegen sind. Damit liegt für das Jahr 2018 die durchschnittliche Neuvertragsmiete 16 Prozent über der durchschnittlichen Mietspiegelmiete.

Die Mietsteigerungen erfolgen inzwischen in allen Marktsegmenten: von preiswerten Wohnungen bis zu Wohnungen in Neubauten, in einfachen sowie in guten Wohnlagen. Zusätzlich ist besonders im Segment der preiswerten Wohnungen eine fortschreitende Verknappung des Angebotes zu verzeichnen.

Die Folgen sind unter anderem hohe Mietbelastungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, die sich insbesondere ergeben, wenn eine neue Wohnung gesucht wird. Je weniger Einkommen einem Haushalt zur Verfügung steht, umso höher ist statistisch seine Wohnkostenbelastung, d. h. der Anteil des verfügbaren Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden muss. Dabei haben vor allem ältere und behinderte Menschen, Alleinerziehende und junge Familien zunehmend Schwierigkeiten, im Falle eines erforderlichen Umzugs eine geeignete Wohnung zu finden.

Die Landeshauptstadt Dresden möchte zur bedarfsgerechten Versorgung ihrer Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum alle verfügbaren wohnungspolitischen Instrumente zur Verringerung der Mietpreisdynamik nutzen. Die mit dem Förderprogramm des Sächsischen Staatsministeriums des Innern avisierte Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wird sich erst mittelfristig auswirken und auf einen relativ kleinen Wohnungsbestand begrenzt bleiben.

Eine Mietpreisbremse könnte hingegen eine deutlich breitere Wirkung erzielen und kurzfristig den Preisanstieg auf dem Dresdner Wohnungsmarkt dämpfen.

Das Instrument Mietpreisbremse wurde Ende letzten Jahres im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom DIW Berlin evaluiert. Die mietpreisdämpfende Wirkung der Mietpreisbremse wurde bestätigt. Mit dem jüngsten Mietrechtsanpassungsgesetz hat auch der Bundesgesetzgeber bekräftigt, dass er in der Mietpreisbremse ein Instrument zur Regulierung der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten sieht. Unzulänglichkeiten in der Anwendung der Mietpreisbremse wurden gesetzlich nachjustiert.

Aus Sicht der Landeshauptstadt Dresden ist davon auszugehen, dass die Stadt Dresden die Kriterien für die Einführung einer Mietpreisbremse erfüllt. Auf Grundlage der neuen Daten bitte ich die Landesregierung daher erneut um eine Prüfung mit dem Ziel der Einführung einer Mietpreisbremse in Dresden.

Ich freue mich, das Thema Mietpreisbremse und weitere Fragen der Wohnungsmarktentwicklung in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erörtern zu können. Bitte unterbreiten Sie mir hierfür ggf. einen Terminvorschlag.

Anbei erhalten Sie den für die Jahre 2019 und 2020 gültigen Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden sowie den Wohnungsmarktbericht 2018 zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Kristin Klaudia Kaufmann
Bürgermeisterin

Anlage

Der Staatsminister

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN
01095 Dresden

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

Landeshauptstadt Dresden
Sozialamt / SO

50.0	Nr.: 391. GBS	DA
50.1	21. März 2019	ZEP
50.2		ZM
50.3		ZK
50.4		ZA
50.5		Kopie
50.6		
Termin:		

Handwritten notes: 391. GBS, 21. März 2019, RV 20.15, RF GBS

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
55-2502/5/2-2019/21629

Dresden, 15. März 2019

GB 5 + Info SL + 30 + 50
del.

Einführung der Mietpreisbremse in der Landeshauptstadt Dresden

Ihr Schreiben vom 1. März 2019,
Az.: (GB 5) 50.01

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

für Ihr o. g. Schreiben, mit dem Sie die Staatsregierung erneut um Einführung einer Mietpreisbremse in Dresden bitten, danke ich Ihnen.

Mein Haus hat auf Wunsch und in Absprache mit den beiden regierungstragenden Fraktionen die Beauftragung eines Gutachtens vorbereitet, dessen Vergabeverfahren derzeit läuft. Darin sollen die unterschiedlichen regionalen Wohnungsmärkte in Sachsen detailliert dargestellt und analysiert werden, um Handlungsoptionen ableiten zu können. Da in Wohnungsmärkten nur eingegriffen werden soll, wenn erhebliche Ungleichgewichte vorliegen, werden insbesondere Erkenntnisse zu den angespannten Wohnungsmärkten und ihren Umlandgemeinden auf der einen und zu Schrumpfungsräumen/Regionen mit hohem und zunehmendem Leerstand auf der anderen Seite erwartet. Neben einer Wirksamkeitsbetrachtung der in Sachsen zur Anwendung kommenden Instrumente der Wohnraumförderung bzw. mietpreispolitischen Instrumente ist ein weiterer Schwerpunkt dieses Gutachtens die Untersuchung der Fragestellung, ob die Einführung einer Mietpreisbremse in Dresden und Leipzig spürbare Auswirkungen gehabt hätte und die zukünftige Einführung einer Mietpreisbremse in den beiden Städten spürbare Auswirkungen zeitigen könnte.

Sie haben sicherlich Verständnis dafür, dass mein Haus die Ergebnisse des Gutachtens, insbesondere zur letztgenannten Frage, abwarten und eine Entscheidung über eine mögliche Einführung der Mietpreisbremse nicht vor Auswertung des Gutachtens herbeiführen will.

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

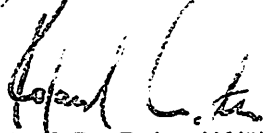
Telefon +49 351 564-0
Telefax +49 351 564-3199
www.smi.sachsen.de

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

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

Ich werde Sie über das Ergebnis des Gutachtens zu gegebener Zeit in einem gesonderten Schreiben informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Roland Wöller