



Haus & Grund Sachsen e.V. Theresienstraße 1 01097 Dresden

Sächsisches Staatsministerium für
Regionalentwicklung
Archivstraße 1
01097 Dresden

Haus & Grund Sachsen e.V.

Landesverband sächsischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl -07

Ansprechpartner/in

Datum 07.02.2022

**Stellungnahme zum Entwurf Sächsische Mietpreisbegrenzungs-Verordnung
Az. 55-2502/5/11-2021/52967**

Sehr geehrter Herr Staatsminister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem nunmehr vorliegenden Entwurf einer Rechtsverordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (SächsMPB-VO) Stellung nehmen zu können.

Die Diskussion um wohnungswirtschaftliche Instrumente zur Begrenzung von Miethöhen begleitet uns im Freistaat Sachsen seit gut einem Jahrzehnt. Insbesondere wird seither die Einführung einer Mietpreisebremse als Mittel zur Stabilisierung der Mietentwicklung im Bestand, vor allem in den Städten Leipzig und Dresden, immer wieder gefordert. Die Debatte findet ihren Ursprung in beiden sächsischen Städten mit dem Beginn einer Erholung und Normalisierung der Wohnungsmärkte, die zuvor Leerstände von bis zu 20 Prozent und Mieten auf einem für Vermieter unwirtschaftlichen Niveau von verbreitet unter 5,00 Euro/m² aufwiesen.

Aufgrund der positiven Entwicklung in beiden Städten hat sich das Mietniveau im Bestand in den letzten Jahren stabilisiert. Bestandsmieten konnten gegenüber dem Vergleich vor zehn Jahren zulegen. Zuletzt gab das Statistische Landesamt die

Angebotsmieten für Dresden mit knapp über 7,00 Euro/m², für Leipzig unter 7,00 Euro/m² an. Bei tatsächlichen Vertragsabschlüssen ist trotz zunehmender Nachfrage in der Regel mit einem Abschlag von 20 Prozent gegenüber der Angebotsmiete zu rechnen. In bestehenden Mietverträgen liegen die Mieten nach Erhebungen unseres Verbandes in der Regel um die ortsübliche Vergleichsmiete. Je länger ein Mietverhältnis bereits dauert, desto mehr weicht der Mietzins zugunsten des Mieters davon ab, vgl. [vermieterbefragung-deutschland-2021.pdf \(hausundgrund.de\)](#).

Betrachtet man die Lohnentwicklung seit 2015 im Verhältnis zur Mietentwicklung, so verbleibt bei den Löhnen gegenüber den Bestandsmieten in Dresden ein positiver Saldo von zehn Prozent, in Leipzig sogar von rund 18 Prozent, vgl. [20220119-mz-jg-tabelle-kreise-differenzen_0.pdf \(hausundgrund.de\)](#).

Vergleicht man die Mietentwicklungen und -höhen in beiden Städten im bundesweiten Vergleich, schneiden beide günstig ab und weisen selbst im Vergleich zu anderen ostdeutschen Universitätsstädten vergleichsweise moderate Mietniveaus auf.

Der bundesweite Durchschnitt ist bei der Beurteilung der Mietsteigerungen und der durchschnittlichen Mietbelastung der Haushalte als Merkmal durch den Bundesgesetzgeber in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB vorgegeben. Unter Berücksichtigung dieses Maßstabes kommt die Landesregierung zu dem Ergebnis, dass

„bei Anwendung bundesdeutscher Vergleichswerte der soziale Regelungszweck des Gesetzgebers in § 556d BGB nicht angemessen erfüllt werde“.

Als Rechtfertigungsversuch für eine Sächsische Gebietsverordnung stellt die Landesregierung daher auf ein nicht von § 556d Abs. 2 S. 3 BGB angeführtes Merkmal, den

„landesweiten Median der Angebotsmieten“,

ab. Hierbei soll nicht verkannt werden, dass die Kriterien von § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 bis 4 BGB durchaus nicht abschließend sind (Blank, WuM 2014, 641, 645; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 556d Rn. 37).

Jedoch müssen etwaige weitere Kriterien, die § 556d Abs. 2 S. 3 BGB selbst nicht nennt, mit denen von § 556d Abs. 2 S. 3 BGB vergleichbar sein und sich im Rahmen der von der Rechtsprechung zu ähnlichen Ermächtigungsgrundlagen gefundenen Kriterien, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt Eingriffsvoraussetzungen war, halten (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 556d Rn. 42; Lehmann-Richter, WuM 2014, 204, 209). Dies ist nicht der Fall.

Vor dem Hintergrund der Mietendeckelentscheidung des Bundesverfassungsgericht für das Land Berlin (Beschluss vom 25.03.2021, [Bundesverfassungsgericht - Entscheidungen - Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin \(„Berliner Mietendeckel“\) nichtig](#)) ist die Ersetzung des vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen bundesweiten Durchschnitts bei Miethöhen und Haushaltsbelastung durch einen landesweiten Median unzulässig, da der Gesetzgeber hier durch die Vorgabe des Kriteriums im BGB bereits von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht und insofern eine abschließende Regelung erlassen hat.

Nach § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB liegt u.a. ein angespannter Wohnungsmarkt vor, „wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt“. Für dieses Kriterium sind zwingend die Werte mit dem Bundesdurchschnitt in Relation zu setzen (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 556d Rn. 38; NK-BGB/Hinz, 4. Aufl., 2021, § 556d Rn. 9; Blank, WuM 2014, 641, 644). Der Begründungsentwurf der Staatsregierung spricht explizit davon, dass der Vergleich mit bundesweiten Durchschnittsmieten „nicht zielführend“ sei und der Regelungszweck von § 556d BGB nicht erfüllt werde. Dies ist ein entscheidender Beleg, dass die **gesetzlichen Kriterien von § 556d BGB für Sachsen nicht eingreifen und eine Mietpreisbremse deshalb unzulässig ist.**

Hier zeigt sich eine Parallele zum sog. Mietendeckel in Berlin auf: Auch beim Mietendeckel hatte Berlin angeführt, eine Mietpreisbremse nach § 556d BGB sei für Berlin nicht zielführend und eigene Kriterien kreiert und herangezogen, die bekanntermaßen gescheitert sind. Die Landesregierung begibt sich mit einer ähnlichen Begründung auf den gleichen Weg.

Als mögliche weitere Kriterien für das Indiz eines „angespannten Wohnungsmarktes“ werden dagegen in der Wissenschaft (vgl. nur Lehmann-Richter, WuM 2015, 204) und Rechtsprechung beispielsweise das Bestehen eines Zweckentfremdungsverbots in der betroffenen Gemeinde (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 556d Rn. 42), der Anstieg der Wohnungssuchenden bei den Wohnungsämtern (LG Braunschweig, WuM 1990, 162) oder eine Abwanderung aus dem Stadtbereich (BVerwG NJW 1980, 1970) angeführt. Auf keines dieser in Wissenschaft und Praxis anerkannten Merkmale geht die Entwurfsbegründung ein. Der in der Entwurfsbegründung herangezogene „landesweite Median“ ist nicht zulässig und anerkannt, weil er nicht mit den vom Bundesgesetzgeber in § 556d Abs. 2 S. 3 BGB selbst aufgestellten Kriterien vergleichbar ist und auch sonst in der Rechtsprechung nicht anerkannt ist. Das gleiche gilt für alle weiteren in der Begründung herangezogenen Indikatoren, die allein „landesweit“ untersucht werden.

Beurteilungsgrundlage für die Ermittlung und Ausweisung eines angespannten Wohnungsmarkts ist zudem allein eine statistische Analyse des Beratungsinstituts empirica AG.

Bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums unterliegt der Gesetzgeber bei der Ausweisung von angespannten Wohnungsmärkten besonderen verfassungsrechtlichen Schranken. Der Eingriff im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung in die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Rechte muss durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein (vgl. BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 53; BVerfG, NJW 2018, 3007 Rn. 79 mwN). Die in § 556 d Abs. 2 festgelegten Anforderungen an die Begründung der Verordnung sollen den Ordnungsgeber zu einer sorgfältigen

Prüfung der Erlassvoraussetzungen auch mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit des mit damit verbundenem Eingriff in die Eigentumsgarantie der betroffenen Vermieter anhalten (BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 78; BT-Drs. 18/3121, 28; BayVerfGH, NJW-RR 2017, 777 Rn. 32; Schuldt, NZM 2018, 257, 262).

Diesen Anforderungen wird es nicht gerecht, wenn die Begründung sich lediglich auf Analysen eines Beratungsinstituts stützt, ohne andere Analysen heranzuziehen und in die Beurteilungsgrundlage einzubeziehen. Auf diesen Punkt kommen wir im Folgenden unter dem Aspekt der Indikatoren-Auswahl und Leerstandsermittlung zurück.

Die Entwurfsbegründung enthält im Rahmen der Beurteilungsgrundlage eine schon sprachlich widersprüchliche Aussage. Darin heißt es:

„Die Kriterien gemäß § 556d BGB sehen nur die Steigerung der Angebotsmieten als Indikator vor. Daneben ist jedoch auch die Höhe der Angebotsmieten von besonderer Bedeutung für die Beurteilung der Wohnungsmärkte, da die konkrete Höhe der Angebotsmiete für die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu finden, entscheidend ist.“

Diese Aussage ist in sich widersprüchlich.

Darüber hinaus stellt § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB nicht lediglich auf Angebotsmieten ab (Lehmann-Richter, WuM 2015, 204, 209; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 556d Rn. 38). **Die Ermittlung des überdurchschnittlichen Mietanstiegs muss sich auf alle Mietverhältnisse und nicht nur auf Neuvermietungen beziehen** (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 556d Rn. 38; NK-BGB/Hinz, 4. Aufl., 2021, § 556d Rn. 9).

Die Entwurfsbegründung der Landesregierung ist daher fehlerhaft, weil die von ihr herangezogenen und für entscheidungsrelevant gehaltenen Kriterien ungeeignet sind, um den Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung zu stützen (vgl. BVerwG, NJW 1980, 1970 zum Zweckentfremdungsrecht).

Darüber hinaus die von der Entwurfsbegründung herangezogene Leerstandsermittlung fehlerhaft.

Zum einen bestehen erhebliche Bedenken dagegen, dass ein

„geringer Leerstand in Höhe von nicht mehr als 4 Prozent bei großer Nachfrage“

als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt herangezogen werden kann. Als Begründung für die 4 Prozent-Grenze verweist der Verordnungsgeber auf unterschiedliche Meinungen, die sich in einem Korridor von 2 bis 7 Prozent bewegen. Keine dieser zitierten Meinungen setzt sich mit dem Meinungsstand in der rechtswissenschaftlichen Literatur auseinander. Wegen der für Umzüge und Sanierungen etc. erforderlichen Fluktuationsreserve von mindestens 2–3 % ist von einer erforderlichen Leerstandsquote von unter 2 % auszugehen, damit das Kriterium erfüllt ist. Es reicht keine „einfache“ Gefährdung der Bevölkerung, sondern es muss eine „besondere Gefährdung“ der Versorgung der Bevölkerung vorliegen (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 556d Rn. 41; BeckOK MietR/Theesfeld, 26. Ed. 1.11.2021, BGB § 556d Rn. 31; BeckOGK/Fleindl, 1.10.2021, BGB § 556d Rn. 44).

Demnach ist der angegebene Leerstand für Dresden in Höhe von 3,1 Prozent kein Merkmal, um einen angespannten Wohnungsmarkt zu begründen.

Auch für die Stadt Leipzig bestehen erhebliche Zweifel. Hier führt die Staatsregierung aus, dass bereits in der Vorbefassung von zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, unter anderem auch Haus & Grund, Zweifel an den durch die Stadt Leipzig erfassten und übermittelten Leerstandszahlen mitgeteilt worden sind. Diese werden in der Begründung wiederholt nicht gehört. Stattdessen wird unter Bezugnahme auf empirica unter Fortschreibung der amtlich errechneten Zahlen der Leerstand mit 1.513 leerstehenden Wohnungen oder 0,7 Prozent angegeben.

Bereits eine Auswertung der öffentlich zugänglichen Berichte der Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) zeigt, dass weit mehr als die in der Begründung genannten 1.513 Wohnungen in Leipzig marktaktiv leer stehen.

Die Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften (Unitas, Wogetra, VLW, Baugenossenschaft, Lipsia) mit einem gemeinsamen Marktanteil von etwa 10 Prozent nennen in deren Geschäftsberichten für das Jahr 2020 einen marktaktiven Leerstand von 1.855 Wohnungen.

Die Wohnungsgenossenschaft Kontakt, die nicht in der vorgenannten Plattform organisiert ist und über einen Marktanteil von weiteren etwa 5 Prozent verfügt, veröffentlicht im Geschäftsbericht für das Jahr 2020 insgesamt 1.251 leerstehende Wohnungen, 472 davon marktaktiv.

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) mit einem Marktanteil von etwa 10 Prozent gibt im Geschäftsbericht für das Jahr 2020 einen sanierten Wohnungsbestand von 20.231 Wohnungen an, der zu 95,5 Prozent vermietet ist. D.h., 910 dieser Wohnungen stehen marktaktiv leer. Weiter gibt sie 13.478 teilsanierte Wohnungen mit einer Vermietungsquote von 96,9 Prozent an. D.h., 418 dieser Wohnungen stehen marktaktiv leer. Schließlich werden 1.480 unsanierte Wohnungen mit einer Vermietungsquote von 85,7 Prozent genannt. Demnach stehen 212 dieser Wohnungen leer.

Wollte man die 212 unsaniert leerstehenden Wohnungen der LWB einstweilen nicht betrachten, melden allein die vorstehenden Großvermieter zusammen 3.655 marktaktiv leerstehende Wohnungen für deren Marktanteil von insgesamt etwa 25 Prozent.

Rechnet man dies auf den Gesamtmarkt hoch, stehen in Leipzig etwa 14.620 Wohnungen marktaktiv leer. Bei einem Gesamtbestand von etwa 335.000 Wohnungen entspricht dies einer marktaktiven Leerstandsquote von 4,12 Prozent.

Sehr geehrter Herr Staatsminister,

die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes in Leipzig und Dresden begegnet hinsichtlich der vorgelegten Begründung nicht nur erheblicher rechtlicher Bedenken.

Die Einführung einer Mietpreisbremse ist auch landespolitisch ein falsches Signal.

Private Vermieter fühlen sich einmal mehr zu Unrecht an den Pranger gestellt. Denn die Umfragen unseres Verbandes beweisen, private Kleinvermieter haben langfristige und soziale Mietverhältnisse. Doch wer von der Politik immer wieder als schlecht dargestellt wird, verkauft irgendwann. Käufer sind meist institutionell und professionell agierende und eher an Rendite als an langfristigen Mietverhältnissen interessierte Vermieter. Für den Raum außerhalb der großen Städte bedeuten künstlich gedeckelte Mieten zusätzlichen Druck. Denn der Preisvorteil schrumpft und die Nachteile bleiben. Die Abwanderung gerade junger Menschen in die großen Städte wird damit verstärkt. Die Überalterung und das gesellschaftliche Auseinanderdriften nehmen zu.

Sowohl in rechtlicher als auch in gesellschaftspolitischer Hinsicht und der hieraus abzuleitenden Gesamtwirkung für den Freistaat Sachsen bitten wir darum, die Einführung der Mietpreisbegrenzungsverordnung noch einmal kritisch zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

René Hobusch
Präsident

Haus & Grund Sachsen ist der Interessenverband der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Freistaat Sachsen. Mit rund 10.000 Mitgliedern, die in vierzehn regionalen Ortsvereinen betreut werden, stellt er den größten Wohneigentümerverband in den Neuen Bundesländern. Die Mitglieder erhalten ein umfangreiches Beratungsangebot rund um privates Immobilieneigentum zu Rechts- und Steuerfragen, Finanzierung und Versicherungen sowie die Themen Bauen, Renovieren, Technik und Energie.