

Der Staatsminister

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN
01095 Dresden

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
55-0141.51/8087

Präsidenten des Sächsischen Landtages
Herrn Dr. Matthias Rößler
Bernhard-von-Lindenau-Platz 1
01067 Dresden

Dresden, 15. März 2016

**Kleine Anfrage des Abgeordneten Wolfram Günther,
Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN**

Drs.-Nr.: 6/4258

**Thema: Einführung der Mietpreisbremse (Begrenzung der Mieten bei
Neuvermietung von Bestandswohnungen auf maximal 10 Pro-
zent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) in einzelnen
sächsischen Gemeinden bzw. Gemeindegebieten**

Sehr geehrter Herr Präsident,

den Fragen sind folgende Ausführungen vorangestellt:

„Mit dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungs-
gesetz - MietNovG besteht für die Bundesländer die Möglichkeit, in
besonders festzulegenden Gebieten, in welchen die Versorgung der
Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum kritisch ist, die Mieterhö-
hung bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen auf maximal 10
Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begrenzen. In der
Plenardebatte zum GRÜNEN Antrag ‚Mietpreisbremse bei Neuvermie-
tungen in von Wohnungsverknappung und kontinuierlich steigenden
Mieten besonders betroffenen sächsischen Kommunen umsetzen‘
(Drs. 6/1761) sagte Innenminister Ulbig (CDU) am 11. Juni 2015: ‚Des-
halb bleibt am Ende die Frage: Ist es gerechtfertigt, ist es jetzt schon
gerechtfertigt, hier in Dresden eine Mietpreisbremse einzuführen? Die
Staatsregierung schreibt diesbezüglich gerade ein Gutachten aus, um
aktuelle Daten zu erheben, um im Kern die Frage beantworten zu kön-
nen: Ist der Erlass einer Mietpreisbremsenverordnung erforderlich?
Erst wenn diese Ergebnisse vorliegen, werden wir uns intensiv mit
dem Thema befassen und die Entscheidung treffen. Zum jetzigen Zeit-
punkt ist der Antrag zu früh und aus dem Grunde sollte er abgelehnt
werden.‘“

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 Straßenbahnlini-
en 3, 6, 7, 8, 13

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

Namens und im Auftrag der Sächsischen Staatsregierung beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wann wurde das angesprochene Gutachten zur Einführung einer Mietpreisbremserverordnung in Sachsen mit welchem konkreten Auftrag ausgeschrieben, wer hat für welche Auftragssumme den Zuschlag erhalten und wann werden die Ergebnisse vorliegen (Auflistung der einzelnen Schritte und Zeiträume erbeten) und sollten die Ergebnisse bereits vorliegen, zu welchen Erkenntnissen kommt das Gutachten? (bitte auch angeben, wo die Ergebnisse öffentlich einsehbar sind)

Die Ausschreibung ist am 24. Juni 2015 erfolgt. Der Auftrag an die Gutachter lautete, die Notwendigkeit einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB zur Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn zu verifizieren und hierzu aufgrund der stark differenzierten Wohnungsmarktsituation in den Regionen des Freistaates Sachsen eine Analyse des Mietwohnungsmarktes im gesamten Freistaat Sachsen vorzunehmen.

Auf Grundlage der vom Gutachter zu erarbeitenden Indikatoren sollten diejenigen Gemeinden oder Gemeindeteile benannt werden, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, sowie dargestellt und begründet werden,

- a) für welche der sächsischen Gemeinden oder Gemeindeteile der Gutachter den sofortigen Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB empfiehlt,
- b) für welche Gemeinden oder Gemeindeteile der Gutachter den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB spätestens im Jahr 2020 prognostizieren kann.

Auftragnehmer ist die empirica AG Berlin. Die Auftragssumme betrug 29.577,45 EUR. Der Endbericht ist am 4. Dezember 2015 vorgelegt worden. Der Gutachter ist zum Schluss gekommen, dass das Ergebnis seiner Untersuchung eindeutig sei. In keiner sächsischen Gemeinde sei der Wohnungsmarkt angespannt.

Damit sei in absehbarer Zukunft auch nicht davon auszugehen, dass sich ein Wohnungsmarkt in Sachsen 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 Gutachten ist auf der Homepage des Sächsischen Staatsministeriums des Innern im Themenportal Bauen und Wohnen (http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen_und_Wohnen/Gutachten_Mietpreisbremse_Sachsen_Endbericht.pdf) abrufbar.

Frage 2:

Welche Schreiben, Anträge und anderen Informationen einschließlich der Mitteilung von Stadtratsbeschlüssen sind der Staatsregierung von sächsischen Kommunen im Zusammenhang mit der Einführung der Mietpreisbremse zur Kenntnis gebracht worden (Auflistung erbeten), welche Unterlagen und Informationen müssen nach Auffassung der Staatsregierung von diesen Kommunen ggf. noch erbracht werden und welche Anforderungen werden an die Kommunen gestellt bezüglich Anträgen auf Einführung der Mietpreisbremse?

Bis heute hat keine sächsische Kommune ein Schreiben, einen Antrag oder eine andere Information einschließlich der Mitteilung von Stadtratsbeschlüssen im Zusammenhang mit der Einführung der Mietpreisbremse an die Staatsregierung übersandt.

Frage 3:

Prüft die Staatsregierung aktuell auch ohne Schreiben, Anträge, Mitteilungen von sächsischen Kommunen die Möglichkeiten der Einführung der Mietpreisbremse in bestimmten Gebieten Sachsen hinsichtlich der Bedingungen gem. § 558 Abs. 3 S. 2 BGB? Wenn nicht, warum nicht und weshalb wird die Prüfung des Vorhandenseins der Bedingungen gem. § 558 Abs. 3 S. 2 BGB den Kommunen überlassen?

Die Staatsregierung wird aufgrund des Ergebnisses des Gutachtens zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Mietpreisbremse nicht einführen. Sobald aktuellere Wohnungsmarktdata vorliegen, werden diese zur erneuten Prüfung des Erfordernisses der Einführung einer Mietpreisbremse herangezogen.

Nach § 556d Abs. 2 BGB ist ein Antrag der Kommunen nicht vorgesehen. Ausschließlich die Landesregierungen wurden vom Bundesgesetzgeber ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen und dies zu begründen.

Frage 4:

Am 31. Juli 2015 trat in Sachsen die Kappungsgrenzen-Verordnung (Bestandsmieten dürfen innerhalb von drei Jahren nur um max. 15 Prozent erhöht werden) in Kraft. Dort steht: „Die Kreisfreie Stadt Dresden ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Abs. 3 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.“ Erfüllt das Gemeindegebiet der Stadt Dresden sowohl die Definition nach § 558 Abs. 3 S. 2 BGB als Gemeinde, „in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ und die Definition nach 556d BGB als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ und hier insbesondere Abs. 2, 3 und 4, in dem „die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“ oder „geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“? Wenn nein, warum konkret nicht?

Das Gemeindegebiet der Stadt Dresden erfüllt lediglich die Definition nach § 558 Abs. 3 S. 2 BGB. Die Definition nach § 556d BGB ist derzeit nicht erfüllt, da die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in Dresden den bundesweiten Durchschnitt nicht



übersteigt. Die übrigen Kommunen im Freistaat Sachsen erfüllen diese Voraussetzungen ebenfalls nicht.

Frage 5: Wann ist mit Erlass und Inkrafttreten der Rechtsverordnung zur Einführung einer Mietpreisbremse durch die Staatsregierung konkret zu rechnen und welche Gebiete Sachsens werden in dieser Rechtsverordnung erfasst werden?

Entfällt, siehe Antwort auf Frage 3.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Ulbig