

Auf einen Blick: Einordnung Mietpreisbremse

Das Wohnen in der Genossenschaft steht für ein bezahlbares Wohnen. Die Mietpreisbremse ist jedoch ein gesetzliches Instrument, das den Anstieg von Mieten in angespannten Wohnungsmärkten begrenzen und damit bezahlbaren Wohnraum für Mieter sichern soll. Nachfolgend finden Sie deshalb eine juristische Einordnung als **MehrWert** für politische Diskussionen und regionale Argumentationen.

Die Genossenschaften unterliegen als juristische Personen des Privatrechts den mietrechtlichen Bestimmungen und können anhand dieser Rahmenbedingungen die Nutzungsgebühren festlegen. Ungeachtet dessen liegt die Nutzungsgebühr noch weit unter dem Durchschnitt.

Die Grundnutzungsgebühr beträgt im Mittel 5,62 Euro/m², bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften in Sachsen liegt diese bei 5,66 Euro/m². Daten aus der privaten Wohnungsvermietung liegen nicht vor.

Die Durchschnittsmiete in Deutschland beträgt jedoch 7,40 Euro/m². (Mikrozensus 2022)

Für Dresden und Leipzig existieren zudem noch allgemeine Mietpreisbegrenzungen, an die sich alle Vermieter zu halten haben.

Der nachfolgenden Abbildung können Sie zusammenfassend nochmal die durchschnittliche Nettokaltmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften nach Landkreisen entnehmen:

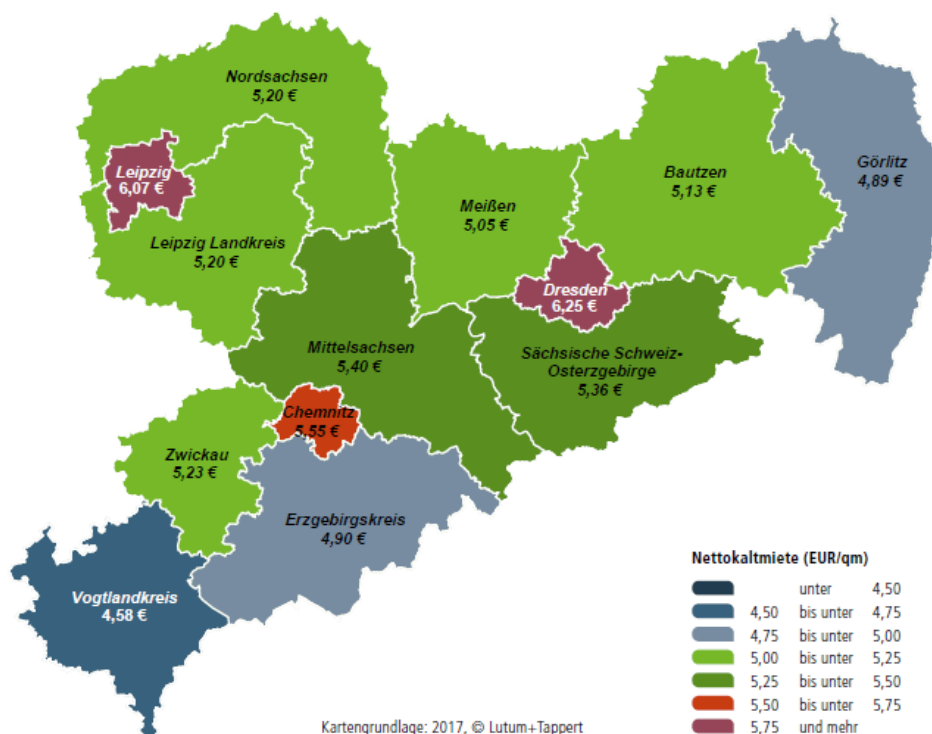


Abbildung 1: Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Landkreisen (VSWG-Jahresstatistik, S. 19)

Im Zusammenhang mit der Regulierung von Mietpreisen sind zwei rechtliche Instrumente zu unterscheiden: die Mietpreisbremse, die bei der Wiedervermietung von Wohnungen eine übermäßige Anhebung der Miete begrenzen soll, sowie die Kappungsgrenze, die den Anstieg bestehender Mieten während eines laufenden Mietverhältnisses beschränkt.

Mietpreisbremse	Kappungsgrenze
Gemäß § 556d BGB darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Vertragsschluss die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 % übersteigen. Ausnahmen gelten unter anderem für Neubau und bei einer höheren Vormiete. Die Landesregierungen müssen dazu die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung bestimmen. Die Regelung war nur bis 31.12.2025 befristet, wurde jedoch aktuell bis 31.12.2029 verlängert. In Sachsen wurden durch die Mietpreisbegrenzungsverordnung die Städte Dresden und Leipzig als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt. Die sächsische Verordnung läuft aktuell zum 31.12.2025 aus. Es ist jedoch mit einer Verlängerung zu rechnen. Die Regelung soll auf den angespannten Wohnungsmärkten in den Städten Dresden und Leipzig überdurchschnittliche Steigerungen der Mietpreise bei Neuvermietungen verhindern.	Bei Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf sich gemäß § 558 Abs. 3 BGB die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 % angehoben werden. In angespannten Wohnungsmärkten reduziert sich diese Kappungsgrenze auf allein 15 %. Auch hier müssen die Landesregierungen diese Gebiete bestimmen, wobei die Rechtsverordnungen nur eine Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren haben dürfen. In Sachsen wurden durch die Kappungsgrenzen-Verordnung die Städte Dresden und Leipzig als betroffene Gebiete benannt. Am 10.06.2025 hat Sachsen die Kappungsgrenzen-Verordnung um zwei Jahre verlängert, so dass sie nunmehr am 30. Juni 2027 endet. Grund diese Regelung ist die Vermeidung der überdurchschnittlichen Steigerung der Bestandsmieten in Dresden und Leipzig.

Beide Regelungen auf Bundes- wie auch auf Landesebene sind umstritten.

Die Preisbremsen sind faktisch kein Mittel um den Leerstand zu beheben. Sie sind dem Grunde nach auch nur zulässig, wenn es keine anderen Möglichkeiten gibt, die wachsende Nachfrage an Wohnraum einzudämmen. Dazu wäre eine andere Wohnungspolitik, eine Steuerung des Zuzugs bzw. eine Attraktivierung des Umlandes, welches erheblichen Leerstand aufzuweisen hat bzw. die Schaffung von Wohnraum in Dresden und Leipzig erforderlich.

Daher werden die Preisbremsen kritisch gesehen, sie sind aber vorerst anzuwenden.