

IV.

Prüfung der Wohnungsmarktsituation in Dresden und Leipzig anhand landeseinheitlicher Indikatoren

a) Prüfung der landeinheitlichen Indikatoren für Dresden

Die Prüfung der fünf landesweit einheitlichen Indikatoren für der Stadt Dresden ergibt folgendes Ergebnis:

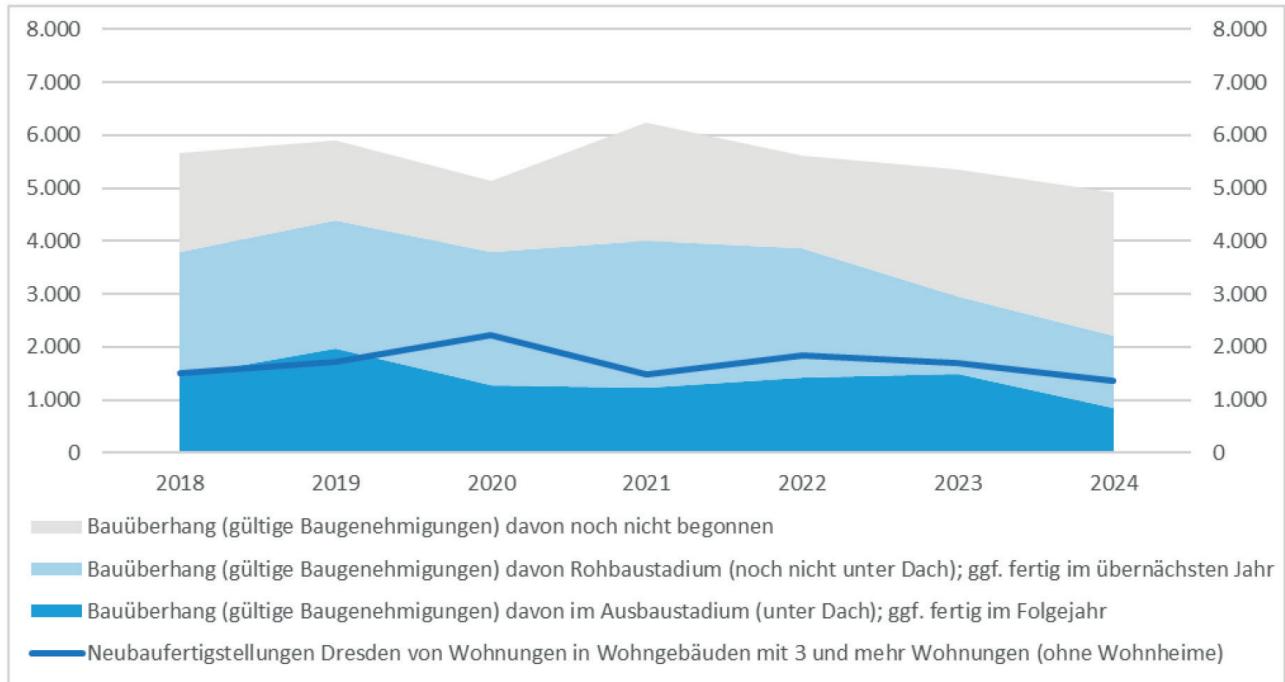
| Indikator | Indikator | Prüfgröße | Ergebnis |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Median der Angebotsmieten liegt mehr als 5% über dem landesweiten Median | 8,80 €/m ² | > 105 % * 6,99 €/m ² | erfüllt |
| 2 Steigerung Median der Angebotsmieten übersteigt landesweiten Median deutlich (um mehr als 2,5 %-Punkte) | +14 % | > +20,5 % + 2,5 % | nicht erfüllt |
| 3 Mietbelastung der Haushalte übersteigt landesweiten Median deutlich (> 105) | 125 | > 105 | erfüllt |
| 4 Neubau (einschl. positive Änderungen im Bestand) gleicht Bevölkerungswachstum nicht aus | zusätzl. Whg. je zusätzl. HH 2,91 | < 1 | Nicht erfüllt (Tendenz Entspannung) |
| 5 nicht mehr als 4 % Leerstand bei großer Nachfrage | 4,4 % | <=4 % | Knapp nicht erfüllt |

Anmerkungen zu einzelnen Prüfergebnissen:

Zum Indikator 2: Hierzu erfolgen weitere Betrachtungen im Zusammenhang der kommunalen Darlegungen.

Zum Indikator 4: Bei der Bewertung zur Einführung der Mietpreisbremse wurden wie bisher bei den Dynamikindikatoren die Entwicklung der vorangegangenen fünf Jahre betrachtet. Heute ist jedoch zu beachten, dass es innerhalb der letzten fünf Jahre gravierende Trendänderungen durch externe Einflüsse gab: die außergewöhnlichen Entwicklungen der Zuwanderungswelle infolge des Ukrainekrieges sowie die verzögert auf die Baufertigstellungen wirkenden außergewöhnlichen Entwicklungen bei den Baupreisen und den Finanzierungskosten. Daher ist hier eine detaillierte Betrachtung erforderlich, da allein der 5-Jahresschnitt der Dynamikindikatoren zu Fehlschlüssen verleiten könnte.

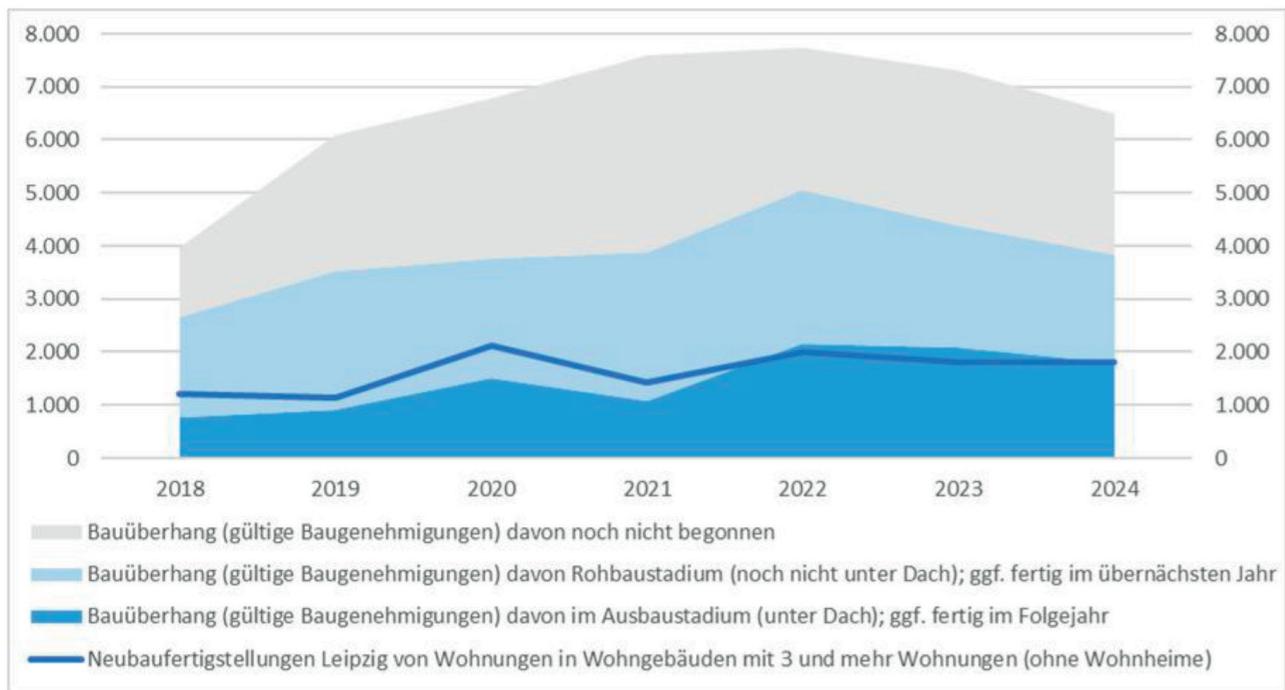
Äußere Faktoren haben zu einem schockartigen Einbruch der Planungs- und Bautätigkeit geführt, da die Wirtschaftlichkeit von Neubauminvestitionen wie auch umfassenden Sanierungen angesichts der Diskrepanz zwischen notwendigen Kostenmiete und lokaler Mietzahlungsfähigkeit bzw. -willigkeit nicht mehr gegeben ist. Daher ist beim Niveau der Neubaufertigstellungen nicht nur das Ergebnis der letzten Jahre, sondern die aus den Baugenehmigungen und Bauüberhängen ablesbare laufende Neubaubautätigkeit einzubeziehen. Diese Daten lassen auf die Neubaufertigstellungen der nächsten 1 bis 3 Jahre schließen.



Das Diagramm für Dresden lässt für die nächsten beiden Jahren einen deutlichen Einbruch der Bautätigkeit erwarten. Während das Fertigstellungsniveau bereits seit zwei Jahren von über 1.850 Wohnungen in 2022 auf unter 1.400 in 2024 gesunken ist, lassen die 2024 im Rohbau- wie auch die im Ausbaustadium befindlichen aktiven Neubauprojekte vermuten, dass das 2025 und 2026 jeweils weniger Wohnungen als 2024 fertiggestellt und an den Markt kommen. Bedenklich ist zudem der Zuwachs der genehmigten, aber noch nicht

begonnenen Neubauprojekte, der Ende 2024 über 2.700 Wohnungen umfasste.

Zum Vergleich zeigt das nachfolgende Diagramm für Leipzig, dass die 2024 im Rohbau- wie auch die im Ausbaustadium befindlichen aktiven Neubauprojekte vermuten lassen, dass das 2024 erreicht Fertigstellungsniveau von gut 1.800 Wohnungen in den nächsten beiden Jahren gehalten werden kann.



Zwischenergebnis der landeseinheitlichen Indikatorenprüfung Stadt Dresden

Auf Basis der verfügbaren und vergleichbaren einheitlichen und gesamtstädtischen Datengrundlage ist für die Stadt Dresden festzustellen, dass zwei der fünf Indikatoren als erfüllt gelten. Mietniveau und Mietbelastung haben deutliche Kennzeichen eines angespannten Marktes.

Der Dynamikindikator 4, der die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Betrachtungszeitraum dem Zuwachs an Haushalten im gleichen Zeitraum gegenüberstellt, liefert ein uneinheitliches Bild: Die Stadt Dresden befand sich zum Anfang des Analysezeitraum mit relativ hohen Fertigstellungszahlen und geringeren Haushaltszuwächsen auf dem Weg der Verringerung der Anspannung. Zwischenzeitliche überraschende Haushaltszuwächse (Ukrainekrieg) und das nie wieder erreichte Fertigstellungs niveau von 2020 (vgl. Diagramm) werden nur durch eine kurze Zeitspanne der Be trachtung angemessen abgebildet.

So wuchs die Nachfrage in Dresden in der Zeit zwischen Ende 2021 und Ende 2024 um insgesamt über 6.800 neue Haushalte, das Wohnungsangebot allerdings nur um 5.783 Wohnungen. Das ist eine erhebliche rechnerische Unterdeckung in Höhe mehr als 1.000 Wohnungen. Damit zeigt der Dynamikindikator 4 auf eine Zunahme der Versorgungsprobleme auf dem Dresdner Wohnungsmarkt hin. Der Indikator wird vor diesem Hintergrund als erfüllt bewertet. Die Spannung am Wohnungsmarkt nimmt somit in der Entwicklung nach 2020 wieder zu.

Dies wird zudem dadurch gestützt, dass die aktuelle Neubautätigkeit für die Jahre 2025 und 2026 weiter rückgängige Fertigstellungszahlen erkennen lässt. Somit spricht der Indikator 4 für eine Verschärfung der vorhandenen Anspannung am Wohnungsmarkt.

Der Indikator Wohnungsleerstand ist mit der neuen Basis aus dem Zensus 2022 – obwohl demgegenüber leicht gestiegen – auf einem Niveau, das als bedingt erfüllt zu bewerten ist. Gerade der Dynamikindikator 4 und der für die nächsten beiden Jahre erkennbare Trend rückläufiger Baufertigstellungen lassen hier in diesem Zeitraum eine

zunehmende Anspannung erwarten, da auch die Bevölkerungszahl weiter zunehmen soll, wie auch die jüngsten auf Zensusbasis aktualisierten Ergebnisse aus der Raumordnungsprognose bis 2045 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wieder bestätigten⁷. Demnach sollte die Bevölkerung in Dresden bis 2030 bislang um 1,4% steigen. Nach der 8. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen⁸ (Datenbasis vor Zensus 2022), die bis 2030 mit einem Anstieg von bis zu 2,5 % rechnet, sollte Dresden 2040 mit weniger als 580.000 Einwohnern rechnen. 2024 betrug die amtliche Einwohnerzahl 564.904. Keine der Prognosen hat jedoch die jüngeren Entwicklungen berücksichtigt, die 2024 mit der Entscheidung zur Ansiedlung von ESMC im Dresdner Norden einhergeht. So erwartet die Stadt Dresden in einer eigenen Bevölkerungsstand am 30.6.2023 ausgehenden Prognose für 2030 inzwischen einen Zuwachs um 2,8 % auf 585.800 Einwohner und über 600.000 Einwohner in 2040⁹. Der Bedarf an neuen Wohnungen wird mit 10.000 angegeben¹⁰. Da der Wohnungsneubau keinesfalls so schnell wie der erwartete Arbeitskräftebedarf steigen wird, ist mit Inbetriebnahme ein Rückgang der aktuellen (keinen) Fluktuationsreserve an Leerstand zu erwarten.

Das anhand der verwendeten Indikatoren gezeichnete Bild zur Beurteilung der fortwährenden Anspannung des Wohnungsmarktes in der Stadt Dresden ist aktuell uneindeutig, der Ausblick deutet jedoch auf eine wieder zunehmende Anspannung und damit Versorgungsschwierigkeiten für einkommensschwache Haushalte hin. Der aus den Zensuszahlen fortgeschriebene Wohnungsleerstand befindet sich in einem Grenzbereich, wo bei steigender Bevölkerungszahl Anspannung beginnt. Die unterdurchschnittliche Steigerung

⁷ <https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Tabellen?%3Aembed=y>

⁸ https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/download/RBV%20Gemeinden/rbv_kreisfreie-stadt_dresden.pdf

⁹ <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/bevoelkerungsprognose.php>

¹⁰ <https://www.saechsische.de/lokales/dresden/tsmcsmc-in-dresden-stadt-will-studien-fuer-mehr-als-eine-halbe-million-euro-in-auftrag-geben-US5DTB5GWNH6VEQRHWDT5PSXIE.html>

der Angebotsmieten lässt vermuten, dass Anspannung zumindest nicht zunimmt, wobei das Ausgangsniveau bereits sehr hoch war. Daneben lassen die jüngere Entwicklung und eben auch der Ausblick der Bautätigkeit erkennen, dass hieraus in Kürze keine Entlastung zu erwarten ist.

In der Gesamtbetrachtung und Einordnung der überregional vergleichbaren Indikatoren wird weiterhin eine Anspannung für den Wohnungsmarkt der Stadt Dresden konstatiert. Für eine Validierung der Einschätzung sind jedoch ergänzende Untersuchungen der kommunalen Darlegungen notwendig.

b) Prüfung der landeinheitlichen Indikatoren für Leipzig

Die Prüfung der fünf landesweit einheitlichen Indikatoren für die Stadt Leipzig ergibt folgendes Ergebnis:

| Indikator | Daten für Leipzig | Prüfgröße | Ergebnis |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1 Median der Angebotsmieten liegt mehr als 5% über dem landesweiten Median | 9,26 €/m ² | > 105 % * 6,99 €/m ² | erfüllt |
| 2 Steigerung Median der Angebotsmieten übersteigt landesweiten Median deutlich (um mehr als 2,5 %-Punkte) | +32 % | > +20,5 % + 2,5 % | erfüllt |
| 3 Mietbelastung der Haushalte übersteigt landesweiten Median deutlich (> 105) | 148 | > 105 | erfüllt |
| 4 Neubau (einschl. positive Änderungen im Bestand) gleicht Bevölkerungswachstum nicht aus | zusätzl. Whg. je zusätzl. HH 0,84 | < 1 | erfüllt (Tendenz Anspannung) |
| 5 nicht mehr als 4 % Leerstand bei großer Nachfrage | 5,3 % | <= 4 % | nicht erfüllt |

Zwischenergebnis der landeseinheitlichen Indikatorprüfung Stadt Leipzig

Auf Basis der verfügbaren und vergleichbaren einheitlichen und gesamtstädtischen Datengrundlage ist für die Stadt Leipzig festzustellen, dass vier der fünf Indikatoren als erfüllt gelten. Die starke Dynamik bei den Angebotsmieten (Indikator 2) hat inzwischen dazu geführt, dass Leipzig das Preisniveau von Dresden überholt hat (Indikator 1).

Der Indikator Wohnungsleerstand erhielt mit dem Zensus 2022 eine neue Ausgangsbasis. Seitdem ist der Leerstand weiter gesunken. Nach Bereinigung um die nicht marktanspannungsrelevanten und zum Bewertungstichtag des Zensus außergewöhnlich hohen Wohnheimleerstände unterschreitet der Gesamtleerstand im Leipziger Wohnungsbestand die 5%-Grenze deutlich. Tendenziell ist angesichts der relativ jungen Altersstruktur und des weiterhin durch ungebrochenen Zuzug geprägten Bevölkerungswachstums von einem weiteren Rückgang des Gesamtleerstandes auszugehen. Der Indikator wird daher im Sinne einer Gesamtschau nicht als Beleg gegen einen angespannten Wohnungsmarkt eingeschätzt.

Durch die gleichzeitige Erfüllung mehrerer der bereits zu Einführung der Mietpreisbremse in Sachsen definierten Indikatoren kann festgestellt werden, dass in der Stand Leipzig bislang keine Anzeichen von Entspannung erkennbar sind. Der Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig wird daher weiterhin als angespannt bewertet, für die auch eine weitere Zunahme erwartet wird.

V.

Prüfung der kommunalen Darlegungen der Städte Leipzig und Dresden

Mit den landesweit vergleichbar verfügbaren Daten wurde eine auf Indikatoren basierte Prüfung der Anspanntheit der Wohnungsmärkte in Dresden und Leipzig vorgenommen. Neben den dort betrachteten, in Zeitreihen vergleichbar verfügbaren Daten, stellt der kommunale Da-

tenbestand zusätzliche Daten bereit, um die zu prüfende Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu beurteilen.

So ist z.B. das Umzugsverhalten, die Nachfrage und Versorgung mit Wohnberechtigungsscheinen, Erkenntnisse zur realen Nettokaltmietenentwicklung z.B. aus der Mietspiegelserstellung oder auch eigene und ggf. von den Zahlen der amtlichen Statistik abweichende Daten zur Entwicklung der Bevölkerung oder des verfügbaren Wohnungsbestandes hilfreich. Zudem verfügen nur die Kommunen über teilarmliche Daten innerhalb ihrer Grenzen.

Daher haben auch beide Städte Leipzig und Dresden von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ihre Einschätzung der Situation darzulegen und mit eigenen Zahlen zu belegen.

Bei der Bewertung für eine Verlängerung der Mietpreisbremse ist relevant, dass diese ausschließlich auf Neuverträge wirkt und Nettokaltmieten beeinflusst. Faktoren wie Preisentwicklungen bei Bestandsmieten oder bei den kalten oder warmen Nebenkosten stellen keine Argumente für einen Markteintritt durch das Instrument Mietpreisbremse dar.

Bei den folgenden Ausführungen werden im Wesentlichen nur die aus Sicht der Staatsregierung relevanten und validen Darlegungen der Kommunen näher betrachtet.

a) Leipzig

Die Stadt Leipzig hat mit Schreiben vom 31. Juli 2025 die Möglichkeit genutzt, zusätzliche Argumente vorzubringen, die die weitere Einschätzung als angespannter Wohnungsmarkt für eine Verlängerung der Mietpreisbremse rechtfertigen.

Die Stadt Leipzig stellt „als ausgewiesene Mieterstadt“ fest, dass sich der Wohnungsmarkt insbesondere für die unteren und mittleren Einkommensgruppen spürbar verengt hat.

Die Stadt Leipzig stützt die Aussagen der überproportionalen Mietenentwicklung sowohl mit Angebotsmietendaten (nettokernt) der value-AG, wie auch Ergebnissen der kommunalen Bürgerumfragen. Demnach hätte sich die Nettokaltmiete im Wohnungsbestand von 2020 bis 2024 von 6,20 €/m² auf 7,14 €/m² um 15,2 % erhöht. Die Entwicklung der Nettokaltmieten als Bestandteil der Verbraucherpreisindex betrug demgegenüber im gleichen Zeitraum nur 5,9 %¹¹

Daneben stellt die Stadt Leipzig Zahlen zur Mietpreisüberhöhung und Mietwucher dar. Nachdem ab November 2024 bis Mai 2025 914 über eine sogenannte Mietwucherapp eingegangene Meldungen untersucht wurden, von denen 61 % eine um 20 bis 50% und 39% eine um 50% überhöhte Miete verlangten, wird seit Juni 2025 ein stadtweites Formular verwendet. In weniger als zwei Wochen waren 319 neue Meldungen eingegangen. Die Staatsregierung schließt sich der Einschätzung Leipzigs an, dass diese Menge ein deutliches Anzeichen dafür sei, dass in Leipzig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Beim Wohnungsleerstand wird der CBRE-empirica Leerstandindex zitiert, der für Leipzig 2024 einen marktaktiven Leerstand von 1,6 % angibt. Hier werden ausschließlich

¹¹ <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61111/table/61111-0020>

Leerstände zugerechnet, die innerhalb von 6 Monaten aktivierbar sind und vermietet werden könnte. Diese niedrige Wert bestätigt die Einschätzung, dass Leipzig für eine normale Umzugsverhalten einen zu geringen Leerstand hat¹².

So stellt die Stadt Leipzig zudem eine rückläufige Fluktuationsquote fest, die innerhalb von 10 Jahren von 9,3 % auf 7,9 % in 2024 zurückgegangen ist. Parallel dazu sollen Daten der Kommunalen Bürgerumfrage 2024 bestätigen, dass von 18 % der Haushalte die eine neue Wohnung suchen, mehr als die Hälfte bereits über sechs Monaten suchen.

Als weitere kommunale Indikatoren für Versorgungsschwierigkeiten der Haushalte führt die Stadt Leipzig die Anzahl der unversorgten Wohnberechtigungsscheine (WBS) an. 2024 kamen 404 (wieder)vermietete geförderte Wohnungen auf 3460 erteilte WBS. In Bezug auf den Neubau von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kommen inzwischen 13 WBS-Haushalte auf eine neu gebaute Wohnung; 2010-2023 seien es im Mittel noch sechs gewesen.

Die kommunale Argumentation geht nicht auf innerstädtische Differenzen ein.

Fazit/Gesamtbeurteilung der Staatsregierung nach den Darlegungen der Stadt Leipzig:

Die kommunalen Daten der Stadt Leipzig unterstützen die bereits aus den landesweiten Indikatoren gewonnenen Einschätzung, dass in der Stadt Leipzig die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und der Wohnungsmarkt der Stadt weiterhin als angespannt beurteilt werden muss.

b) Dresden

Die Stadt Dresden hat mit Schreiben vom 12. August 2025 die Möglichkeit genutzt, zusätzliche Argumente vorzubringen, die die weitere Einschätzung als angespannter Wohnungsmarkt für eine Verlängerung der Mietpreisbremse rechtfertigen.

Die Stadt Dresden stellt in der Gesamtbetrachtung der o. g. Stellungnahme für sich fest, dass spätestens seit 2013 ein angespannter Wohnungsmarkt bestehe, der die allge-

meine Wohnungsversorgung gefährde. Die Jahre 2019 bis 2022 werden als stabil beschrieben, während die jüngsten Entwicklungen wieder auf eine Verschärfung hindeuten würden.

Die Stadt Dresden führt mit der erkennbar geringen Neubautätigkeit und den wirtschaftlich begründeten Ansiedlungserwartungen künftige Entwicklungen an, die neben steigenden Mieten, weiteren Verknappungen und einer sich verschärfenden räumlichen Konzentration bezahlbarer Wohnraumangebote problematische Veränderungen des Wohnungsmarktes erwarten lassen.

Bei dem Niveau der Angebotsmieten (Indikator 1) und der Mietbelastungsquote (Indikator 3) bestätigt die kommunale Einschätzung die dargelegte Einschätzung, dass das Mietniveau deutlich über dem Durchschnitt liegt und auch im Verhältnis zu den Einkommen (Mietbelastung) Anzeichen besonderer Belastungen bei der Versorgung ist.

Die Angebotsmieten werden anhand einer eigenen Auswertung der Value-Marktdatenbank mit 8,65 €/m² ggü. einem sächsischen Median von 6,68 €/m² ermittelt und ist damit mit den dem SMIL aus der empirica-Indikatortabelle vorliegenden Daten von 8,80 €/m² gegenüber einem sächsischen Median von 6,90 €/m² vergleichbar. Das Angebotsmietenniveau zeigt Zeichen eines angespannten Marktes.

Bei der Mietbelastung stellt die Stadt Dresden auf Basis der eigenen Daten aus der kommunalen Bürgerumfrage fest, dass die Wohnkostenbelastung (Bruttomiete am Nettohaushaltseinkommen) im Mittel aller Dresdner Haushalte relativ stabil bei 28 % lag.

Die Aussagen zur von 2016 bis 2024 gestiegenen Mietbelastungsquote der Haushalte mit bis 1.250 €/Monat Haushaltsnettoeinkommen sind nach Auffassung der Staatsregierung wegen der statischen Grenze, die die zwischenzeitliche Entwicklung der Einkommens ausblendet, ungeeignet, eine steigende Anspannung darzustellen. Einerseits wird hier die Bruttowarmietenbelastung gerechnet, die mit den Nebenkosten große preistreibende Bestandteile enthält, die von einer Mietpreisbremse nicht beeinflusst werden. Andererseits werden hier die Wohnkostenhilfen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft nach SGB II oder XII) nicht angemessen berücksichtigt.

Bei der Betrachtung der Steigerung der Angebotsmieten konzentriert sich die Stadt Dresden auf die Argumentation mit der Entwicklung der Bestandsobjekte bis Baujahr 2009. Damit sind die Auswirkungen der Neubauten auf die Angebotsmieten eliminiert.

¹² Die Entwicklungen der investitionsseitigen Rahmenbedingungen der letzten Jahre führen nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand vermehrt zu einer verminderten Bautätigkeit. Diese sollte bei der Bewertung des Leerstandes berücksichtigt werden. Mit einem Grenzwert von maximal 5 % und einem Vergleichswert von 4 % war bislang der Gesamtleerstand, d.h. einschließlich aktuell unsanierter und unvermietbarer Objekte betrachtet, da angenommen werden konnte, dass in einem angespannten Markt eine mittelfristige Aktivierung der Leerstände durch Generalsanierungen wirtschaftlich wäre und realisiert würde. Da inzwischen die resultierenden Kostenmieten für das aktuelle Mietniveau zu teuer wären, werden solche Maßnahmen im aktuellen Umfeld ausgesetzt oder laufen verzögert ab (vgl. Anmerkung zu Dynamikindikator 4). Daher ist eine zusätzliche Diskussion und Bewertung des kurz- und mittelfristig marktfähigen Leerstandes mit einem dann geringeren Vergleichswert für eine Mindestfluktuationsreserve für ein funktionierendes Umzugsgeschehen geboten (je nach Umfang sind ca. 1,5 % für kurzfristig vermietbaren Leerstand bis ca. 3,0 % angemessen einschl. der Leerstände, die derzeit wegen laufender Baumaßnahmen oder Verkaufsabsichten nicht vermietet sind. Für die Definition des CBRE-Leerstandsindex wird innerhalb dieser Spanne bei Unterschreitung von 2,0 bis 2,5 % von einem störenden Einfluss auf das Umzugsverhalten ausgegangen.

Auszug aus der Stellungnahme der Stadt Dresden

Tab. 1: Entwicklung der Angebotsmiete in Dresden 2018 bis 2024

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Quelle |
|---|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Angebotsmiete in Dresden nur Baujahr bis 2009 | | | | | | | | |
| Angebotsmiete in Euro/m ² (Median) | 7,37 | 7,50 | 7,55 | 7,69 | 7,81 | 8,00 | 8,34 | 1 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in Euro/m ² | 0,18 | 0,13 | 0,05 | 0,14 | 0,12 | 0,19 | 0,34 | 1 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in Prozent | 2,5 | 1,8 | 0,7 | 1,9 | 1,6 | 2,4 | 4,3 | 1 |
| Angebotsmiete in Dresden alle Angebote | | | | | | | | |
| Angebotsmiete in Euro/m ² (Median) | 7,46 | 7,59 | 7,70 | 7,85 | 8,01 | 8,24 | 8,65 | 1 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in Euro/m ² | 0,20 | 0,13 | 0,11 | 0,15 | 0,16 | 0,23 | 0,41 | 1 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in Prozent | 2,8 | 1,7 | 1,4 | 1,9 | 2,0 | 2,9 | 5,0 | 1 |
| Angebotsmiete in Sachsen alle Angebote | | | | | | | | |
| Angebotsmiete in Euro/m ² (Median) | 5,58 | 5,68 | 5,80 | 5,91 | 6,09 | 6,31 | 6,68 | 2 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in Euro/m ² | 0,12 | 0,10 | 0,12 | 0,11 | 0,18 | 0,22 | 0,37 | 2 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in Prozent | 2,2 | 1,8 | 2,1 | 1,9 | 3,0 | 3,6 | 5,9 | 2 |

1 VALUE-Marktdatenbank – eigene Auswertungen

2 empirica ag/SMI/SMR – Indikatoren zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation in den sächsischen Gemeinden – jeweils 2. Halbjahr des Vorjahrs und 1. Halbjahr des genannten Jahres

Es ist abzulesen, dass die Angebotsmieten (nettokernt) nach einer Phase unterdurchschnittlichen Anstiegs seit 2023 wieder stärker steigen. Es besteht die Gefahr, dass hier ein Trend begonnen hat, der 2025 nicht abrupt endet. Daher ist die jüngste Entwicklung der Angebotsmieten für das Erfordernis einer weiteren Beobachtung der Anspannungsanzeichen und die kurzfristige Verlängerung der Mietpreisbremse in Dresden maßgeblich – ungeachtet der durchschnittlichen Entwicklung der letzten fünf Jahre.

Diese Sichtweise deckt sich mit den Ergebnissen aus der Zeitreihe der landesweiten empirica-Indikatoren, wobei der überdurchschnittliche Anstieg für Dresden erst 2024 erkennbar ist:

Entwicklung der Angebotsmieten (nettokernt) Dresden (Daten empirica-Indikatorensatz SMIL)

| | 2019 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Median Angebotsmiete Dresden | | | | | | | |
| Angebotsmiete in €/m ² (Median) | 7,50 | 7,71 | 7,86 | 7,97 | 8,11 | 8,37 | 8,8 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in €/m ² | +0,21 | +0,15 | +0,11 | +0,14 | +0,26 | +0,43 | |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in % | +2,8 | +1,9 | +1,4 | +1,8 | +3,2 | +5,1 | |
| Median Angebotsmiete Sachsen | | | | | | | |
| Angebotsmiete in €/m ² (Median) | 5,68 | 5,80 | 5,91 | 6,09 | 6,31 | 6,68 | 6,99 |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in €/m ² | +0,12 | +0,11 | +0,18 | +0,22 | +0,37 | +0,31 | |
| Änderung der Angebotsmiete gegenüber dem Vorjahr in % | +2,1 | +1,9 | +3,0 | +3,6 | +5,9 | +4,6 | |

Als zusätzlich mit kommunalen Daten belegbaren Indikator für eine (wieder) zunehmende Anspannung bringt die Stadt Dresden das Verhältnis bzw. die Differenz zwischen den Angebotsmieten und den Bestandsmieten für Gebäude bis Baujahr 2009 vor.

Auszug aus der Stellungnahme der Stadt Dresden

Tab. 4: Entwicklung der Bestandsmiete und Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Dresden 2020 bis 2024

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Quelle |
|---|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Angebotsmiete in Dresden (nur Baujahr bis 2009) in Euro/m ² | 7,37 | 7,50 | 7,55 | 7,69 | 7,81 | 8,00 | 8,34 | 1 |
| Änderung der Angebotsmiete (nur Baujahr bis 2009) gegenüber dem Vorjahr in Dresden in Euro/m ² | 0,18 | 0,13 | 0,05 | 0,14 | 0,12 | 0,19 | 0,34 | 1 |
| Bestandsmieten in Dresden (alle Baujahresgruppen) in Euro/m ² | 6,43 | 6,60 | 6,76 | 6,93 | 7,10 | 7,36 | 7,62 | 2 |
| Änderung der Bestandsmieten in Dresden gegenüber dem Vorjahr in Euro/m ² | 0,24 | 0,17 | 0,16 | 0,17 | 0,17 | 0,26 | 0,26 | 2 |
| Differenz zwischen Angebotsmiete (nur Baujahr bis 2009) und Bestandsmiete in Dresden in Euro/m ² | 0,94 | 0,90 | 0,79 | 0,76 | 0,71 | 0,64 | 0,72 | 1,2 |

1 VALUE-Marktdatenbank – eigene Auswertungen

2 Kommunale Bürgerumfrage der Landeshauptstadt Dresden

Nach den Angaben der Stadt, hat sich die in der letzten Zeile der vorstehenden Tabelle ab 2018 dargestellte Differenz zwischen der Angebotsmiete (nur Baujahr bis 2009) und der Bestandsmiete von 0,43 €/m² im Jahr 2010 (keine Anspannung) bis 2017 auf einen Höchstwert von 1,00 €/m² erhöht. Der seit 2018 erkennbare leichte Normalisierungstrend – der Abstand ging bis 2023 stetig auf 0,64 €/m² zurück – wurde 2024 gebrochen. Da die Angebotsmieten durch die Baujahresabgrenzung 2009 nicht durch Erstvermietungen von Neubauten oder Wiedervermietung vergleichbar junger Gebäude beeinflusst sind, kann dies ein Anzeichen wieder zunehmender Anspannung am Wohnungsmarkt sein. Diese Aussage stützt somit die bereits aus den Angebotsmieten erkannten erneuten Anspannungstrend seit 2024.

Ein zentraler Indikator ist der Wohnungsleerstand, der abhängig vom Betrachtungsumfang mit unterschiedlichen Grenzwerten für eine Fluktuationsreserve verglichen werden muss (vergleiche Fußnote 12).

Bei der auf die amtlichen Daten des Zensus aufsetzenden Betrachtung des landesweiten empirica-Indikatorensatzes¹³ ist der Gesamtleerstand betrachtet, also auch der Leerstand jener Wohnungen, die aktuell nicht am Markt angeboten werden oder für einen erneuten Markteintritt vorbereitet (also gerade saniert oder renoviert) werden. In angespannten Märkten kann von dem Anteil der längerfristigen Leerstände erwartet werden, dass, sofern es sich nicht um ruinöse oder zum Abriss vorgesehene Gebäude handelt, mittelfristig infolge steigender Mietertragserwartung oder Verkaufserlöse wieder aktiviert werden.

Die amtliche Statistik weist für Dresden zum Zensusstichtag am 15. Mai 2022 einen Gesamtwohnungsleerstand von 4,1 % aus; werden nur Wohngebäude ohne Wohnheime betrachtet sind es 4,0 %. Davon war bei vernachlässigbaren 0,7 % des Leerstandes als Leerstandsgrund geplanter Abriss oder Rückbau angegeben.

Der CBRE-empirica-Leerstandsindex 2024, der für Dresden einen marktaktiven Leerstand von 1,3 % ausweist wird als weiteres Argument angeführt. Hier werden ausschließlich Leerstände zugerechnet, die innerhalb von 6 Monaten aktivierbar sind und vermietet werden könnte. Dieser niedrige Wert bestätigt die Einschätzung, dass Dresden für eine normale Umzugsverhalten einen zu geringen Leerstand hat, auch wenn die Vergleichsmaß hierzu nicht bei 4–5 %, sondern bei 2–2,5 % Leerstand liegt.

Aus der jährlichen kommunalen Befragung der Wohnungsgenossenschaften und ausgewählter großer privater Vermieter ergäbe sich für diese 40% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2024 ein Leerstand von 2,5 %.

Aus adressbezogenen Schätzverfahren auf Basis kommunaler Daten des Melderegisters und des Gebäude- und Wohnungsregisters wird seitens der Kommunalen Statistikstelle ebenfalls ein sogenannter „Bruttoleerstand“ ermittelt, der angabegemäß jedoch den realen Leerstand um rund 4 Prozentpunkte überschätzt. Dies hätte der Vergleich dieser Ergebnisse mit dem Zensusleerstand ergeben. Als Gründe wird das Mitzählen unbewohnter Gebäude, Unkenntnis der gewerblichen Nutzung einer Wohnung oder die fehlende Anmeldung der Bewohner genannt. Der Bruttoleerstand nach dieser Methode gab die Stadt Dresden für 2024 mit 6,7 % an – das wären ca. 2,7 % nach Bereinigung der Überschätzung.

¹³ https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Erlaeuterungen_zu_den_Datengrundlagen_der_Indikatoren.pdf

Alle diese verschiedenen Leerstandszahlen stützen die aus dem landesweiten Indikator erkennbare Situation, dass der Wohnungsleerstand in der Stadt Dresden im Grenzbereich zu einem negativen Einfluss auf das Umzugsverhalten liegt.

Bis 2024 ist die Bevölkerungszahl Dresdens bislang gestiegen¹⁴ – sowohl die Einwohner nach Hauptwohnsitz, wie auch die gesamte wohnberechtigte Bevölkerung. Die Bewertung hängt jedoch auch davon ab, ob der aktuelle Rückgang der Bevölkerungszahlen in den ersten beiden Quartalen 2025 (-0,28 % und -0,11 %) ein Trendbruch oder nur eine auf Sondereffekte zurückzuführende Ausnahme eines ungebrochenen Wachstumstrends darstellt. Der bereits oben erwähnte Ausblick, der mit Inbetriebnahme der ESMC-Arbeitsplätzen entstehenden neuen Nachfrage in Dresden und dessen nördlichen Umlandgemeinden spricht für einen temporären Effekt.

Ebenfalls mit kommunalen Daten des Einwohnermelderegisters, des kommunalen Haushaltsgenerierungsverfahrens und der kommunalen Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes stellt die Stadt Dresden dar, dass der ursprünglich positive Trend, wonach bis zum Beginn des Ukrainekrieges der Zuwachs an Wohnungen den Haushaltswuchs überwog, die letzten drei Jahre gebrochen wurde.

Auszug aus der Stellungnahme der Stadt Dresden

Tab. 3: Entwicklung der Zahl der Einwohner, Haushalte und Wohnungen in Dresden 2018 bis 2024

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Quelle |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Zahl der Einwohner in Dresden mit Hauptwohnsitz | 560.641 | 563.942 | 561.942 | 561.002 | 569.173 | 572.240 | 573.648 | 1 |
| Änderung der Zahl der Einwohner in Dresden gegenüber dem Vorjahr | +3.543 | +2.370 | -1.069 | -940 | +8.171 | +3.067 | +1.408 | 1 |
| Zahl der Haushalte in Dresden | 301.086 | 302.500 | 302.402 | 304.074 | 307.464 | 309.270 | 312.021 | 2 |
| Änderung der Zahl der Haushalte in Dresden gegenüber dem Vorjahr | -331 | +1.414 | -98 | +1.672 | +3.390 | +1.806 | +2.751 | 2 |
| Zahl der Wohnungen in Dresden | 300.237 | 302.857 | 305.138 | 307.083 | 309.330 | 310.568 | 312.545 | 3 |
| Änderung der Zahl der Wohnungen in Dresden gegenüber dem Vorjahr | +1.476 | +2.620 | +2.281 | +1.945 | +2.247 | +1.238 | +1.977 | 3 |
| Neubau von Wohnungen in Dresden | 2.069 | 2.402 | 2.994 | 1.699 | 2.083 | 1.734 | 1.657 | 3 |
| Änderung der Zahl der Wohnungen im Vergleich zur Änderung der Zahl der Haushalte in Dresden | +1.807 | +1.206 | +2.379 | +273 | -1.143 | -568 | -774 | 2,3 |

1 Daten der Kommunalen Statistikstelle der LH Dresden nach Einwohnermelderegister

2 Daten der Kommunalen Statistikstelle der LH Dresden nach Haushaltsgenerierungsverfahren

3 Daten der Kommunalen Statistikstelle der LH Dresden nach Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsregisters

Die Daten zeigen wiederum eine deutliche Abweichung zu den Ergebnissen der von den statistischen Ämtern der Länder und des Bundes veröffentlichten amtlichen Statistik, auf denen auch die landesweite Indikatorik basiert.

Vergleich kommunale Statistik vs. amtliche Statistik

| | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Einwohner (Hauptwohnsitz) kommunale Statistik amtliche Statistik | 569.173 559.986 | 572.240 563.019 | 573.648 564.904 |
| Zahl der Wohnungen kommunale Statistik amtliche Statistik (ohne Wohnungen in Wohnheimen) | 309.330 321.098 (315.183) | 310.568 322.899 (316.981) | 312.545 324.743 (318.807) |
| Neubau von Wohnungen kommunale Statistik amtliche Statistik | 2.083 1.990 | 1.734 1.862 | 1.657 1.670 |

Es ist festzustellen, dass die kommunale Statistik mehr Einwohner bei einem geringeren Wohnungsbestand verzeichnet. Dieser Widerspruch ist nicht auflösbar, zeigt aber,

dass der Wohnungsmarkt nach den kommunalen Zahlen als angespannter gelten muss.

Im Ergebnis kommen die kommunalen Daten zu der Aussage, dass in den letzten drei Jahren der Zuwachs an Wohnungen in Dresden geringer war als der Zuwachs an Haushalten. Dieser Indikator gilt damit als erfüllt. Das in der Stellungnahme der Stadt Dresden ebenfalls vorgebrachte Niveau der innerstädtischen Umzüge und die Einordnung zu langjährigen Vergleichszahlen bietet kein Anzeichen einer Entspannung. Jedoch ist der bereits mehrfach erwähnte Nachfrageschub durch die Zuwandererwellen und deren nachlaufende Verteilung auf den Wohnungsmarkt – zuletzt der Ukraineflüchtlinge 2022/23 – ein plötzlicher externer Einfluss, dessen Normalisierung noch keine Entspannung bedeutet.

So ist der Umfang der innerstädtischen Umzüge von 8,4 % aller Einwohner im Jahr 2010 auf 7,1 % im Jahr 2022 zurückgegangen. 2023 hat sich die Umzugsaktivität auf 7,8 % etwas erholt, um dann nach den vorläufigen Daten 2024 wieder auf 7,3 % zu fallen. Die unerwartete Erholung 2023 ist nach Kommunalangaben auf den Sondereffekt der Verteilung von mehr als 7.000 geflüchteten Ukrainern, die 2023 in von der Stadt bereitgestellte Gewährleitungswohnungen umzogen, nachdem sie 2022 in Sammelunterkünften oder bei Gastfamilien untergekommen waren.

Die Fluktuationsquote 2024 in Dresden ist mit 7,3 % geringer als in der Stadt Leipzig, die für 2024 7,9 % ausweist.

Die kommunale Argumentation behandelt die Stadt als Einheit und geht nicht auf innerstädtische Differenzen ein.

Fazit/Gesamtbeurteilung der Staatsregierung nach den Darlegungen der Stadt Dresden:

Der Indikator Leerstand liegt weiterhin im Grenzbereich, hat sich jedoch seit dem Zensus leicht entspannt. Die eindeutige positive Entwicklung einer rückläufigen Anspannung wurde mit der Zuwanderungswelle nach Beginn des Ukrainekrieges und der nachlaufenden Verteilung auf dem Wohnungsmarkt unterbrochen. Im dreijährigen Betrachtungszeitraum sind daher wieder mehr Haushalte hinzugekommen als Wohnungen – ein marktbelastendes Zeichen. Zudem zeigen die Analyse des Bauüberhangs, dass die Fertigstellungszahlen 2025 und 2026 nochmals deutlich zurückgehen wird, da sowohl die Baugenehmigungen insgesamt zurückgehen und zugleich der Anteil der nicht begonnenen Maßnahmen steigt.

Untergeordnet zu bewerten ist, dass die Stadt Dresden mit den bis 2022 höchsten Mieten im langfristigen fünf- wie auch im mittelfristigen dreijährigen Betrachtungszeitraum eine unterdurchschnittliche Dynamik der Mietsteigerungen aufweist und inzwischen von Leipzig vom Spitzenplatz bei der Miethöhe verdrängt wurde. Das Mietniveau und die Mietbelastung werden als relevanter eingestuft.

Die Einbeziehung der Bewertung der Stellungnahme der Stadt und der zusätzlichen kommunalen Daten ergeben ein indifferentes Bild bezüglich der künftigen Marktentwicklung und Versorgungsgefährdung.

So sprechen die seit 2024 wieder zugenommenen Steigerungsraten bei den Angebotsmieten und der nach einer Schrumpfung bis 2023 im Jahr 2024 wieder gewachsene Abstand zwischen Bestandsmieten der Baujahre bis 2009 und deren Angebotsmieten ebenso für eine wieder zunehmende Anspannung am aktuellen Rand wie die Baufertigstellungen neuer Wohnungen und die geringe Fluktuationsquote 2024.

¹⁴ https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_1201_11_E2012-1981-Melderegister.pdf, <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/publikationen/dresden-in-zahlen-quartal.php>, amtlich: https://www.statistik.sachsen.de/download/aktuelle-zahlen/statistik-sachsen_al1_einwohner-zahlen-monat.xlsx

Zwar zeigt die Bevölkerungsentwicklung der ersten beiden Quartale 2025 – erstmals seit Jahrzehnten – einen negativen Trend, allerdings ist unklar, ob dies eine Trendumkehr ist oder auf Sondereffekte zurückzuführen ist. Mit Blick auf die konkret erwartbaren Zuzüge im Zusammenhang mit den bereits begonnenen Ausbau- und Ansiedlungsprojekte wie ESMC u. a. ist nicht von einer mittelfristigen Fortsetzung des Trends auszugehen.

Im Sinne einer Gesamtbetrachtung wird für die Stadt Dresden weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt.

VI. Gesamtwertung

Aus den Gesamtbeurteilungen ergibt sich abschließend anhand der analysierten Indikatoren und Entwicklungen, dass in den Städten Leipzig und Dresden weiterhin von einem aktuell wie auch auf Sicht von zwei Jahren zukünftig angespannten Wohnungsmarkt und einer möglichen Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ausgegangen wird. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung bestimmt daher die Städte Leipzig und Dresden als Gebietskulisse nach § 556d BGB.

B)

Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels

Das Problem der Wohnungsknappheit kann bei gleichbleibenden oder weiter steigenden Bevölkerungszahlen allein durch eine Zunahme an Wohnraum gelöst werden. Mietpreisregulierungen tragen nicht zu Lösung der Wohnungsknappheit bei, sondern stellen nur die vorübergehende Flankierung von entsprechenden Maßnahmen dar, wie insbesondere der Neubauförderung im Sozialen Wohnungsbau.

Nachdem eine zunehmende Anspannung der Wohnungsmärkte in Dresden und Leipzig festgestellt wurde, hat der Freistaat als erste Maßnahme im Ende 2016 eine Förderung zur Schaffung von mietpreis- und belegungsbundenem Wohnraum eingeführt (Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum – FRL gMW). Die Förderung wurde im Jahr 2021 erstmals optimiert und die pro Jahr zur Bewilligung zur Verfügung gestellten Fördermittel von bisher 40 Mio. Euro jährlich auf 50 Mio. Euro jährlich für Dresden und Leipzig erhöht. In den Jahren 2023 und 2024 wurde die Förderung in Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen weiter verbessert:

1. Für das Programmjahr 2024 wurden die Mittel für den Neubau von Sozialwohnungen auf 63 Mio. Euro erhöht, für das Programmjahr 2025 sogar auf 65 Mio. Euro.
2. Die maximale Förderhöhe je Quadratmeter wurde von ursprünglich 35 Prozent der Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen, aber maximal 3,50 Euro, über Zwischenschritte auf nunmehr 45 Prozent der für das Jahr der Bezugsfertigkeit prognostizierten Angebotsmiete angehoben. Dies ist sachgerecht, da die bisherige Förderung auf Angebotsmieten für den Neubau von bis zu 10,00 Euro/m² ausging, sich diese Basis in den Städten Dresden und Leipzig jedoch zwischenzeitlich deutlich erhöht hat; die Städte prognostizieren mittlerweile für aktuelle Neubauprojekte eine Angebotsmiete für das Jahr der Bezugsfertigkeit von 12,80 bzw. 13,20 Euro/m². Die Erhöhung der Angebotsmieten und der Förderquote bildet damit die gestiegenen Baukosten ab.

3. Neben dem Bau und der Modernisierung wird seit 2021 auch der Erwerb bereits bestehenden Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung ermöglicht. Dies ist eine sachlogische Ergänzung für Investorinnen und Investoren, die nicht selbst Bauherrinnen und Bauherren sind, aber trotzdem in einen Neubau mit Sozialwohnungen investieren wollen.
4. Die Gebietskulisse wurde in der bisherigen Förderung durch ein transparentes Indikatorensystem definiert. Da die Gesamtsituation eine Förderung von Dresden und Leipzig aus fachlicher Sicht für sinnvoll und notwendig erachten lässt, wird eine Förderung in diesen beiden Städten konkret festgeschrieben. Für weitere Städte bleibt die Förderung möglich, wenn dort entsprechende Indikatoren erfüllt sind. Das Verfahren ist deshalb insfern erleichtert, als dass die Städte Dresden und Leipzig die Erfüllung der Indikatoren nicht mehr ausführlich nachweisen müssen.
5. Die Dauer der Belegungsrechte kann von den Kommunen selbst zwischen 15 und 20 je nach Einzelfall festgelegt werden. Damit können die Kommunen eigenverantwortlich und situationsbezogen entscheiden.
6. Nachdem durch eine Neufassung der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung ab 2024 die Voraussetzungen geschaffen waren, wurde mit der Neufassung der FRL gMW ab 2024 ein zweiter Förderweg eingeführt, mit dem auch Wohnungen für Haushalte gefördert werden können, deren Einkommen etwas oberhalb der bisherigen Einkommensgrenze liegt; die Förderung ist entsprechend geringer und die Fördermiete höher als beim bisherigen Förderweg.

Zur Entlastung der beiden Großstädte trägt auch die im Jahr 2021 neu eingeführte Förderrichtlinie preisgünstiger Mietwohnraum (FRL pMW) bei. Sie fördert Modernisierungen des Mietwohnungsbestands zu Sozialwohnungen nicht nur in, sondern auch außerhalb der beiden Großstädte und trägt damit zur einer Verringerung des Umzuges von ländlicheren Regionen nach Dresden und Leipzig bei, da durch sie mehr attraktiver Wohnraum außerhalb der Ballungszentren zur Verfügung steht. Im Rahmen einer Überarbeitung und Neufassung dieser Förderrichtlinie im August 2025 wurde die Förderhöhe maßvoll abgesenkt, so dass künftig mit einem gegebenen Budget noch mehr Sozialwohnungen nach einer geförderten Modernisierung entstehen können als bisher.

Für die Fortführung der o. g. Programme der sozialen Wohnraumförderung wurde im beschlossenen Doppelhaushalt des Freistaates Sachsen für das Jahr 2026 ein weiterer Mittelaufwuchs vorgesehen. Auch für die Folgejahre werden weitere Mittelaufwüchse angestrebt.

Ergänzend zur Richtlinienänderung der Förderrichtlinien 2021 wurden im Jahr 2021 in der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung auch die relevanten Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine angehoben, womit mehr Bürgerinnen und Bürger in Dresden und Leipzig eine Sozialwohnung beziehen könnten. Eine erneute Anhebung der Einkommensgrenzen ist für das Jahr 2026 geplant.

Die Versorgung mit Wohnraum erfolgt auch in den beiden Großstädten zu einem Teil über selbstgenutztes Eigentum. Daher wurde auch die Eigentumsförderung für Familien verstärkt, in dem die bisherige Förderung durch zusätzlich Module ergänzt wurde. Familien mit geringen Einkommen und Familien mit einem behinderten Familienmitglied erhalten eine deutlich erhöhte Darlehensförderung zur Schaffung eines Eigenheimes. 2024 wurden die zur Verfügung gestellten Mittel nachfragegerecht auf 135 Mio. Euro erhöht. Aktuell wird in die Richtlinie eine stärkere Förderung

von Baugemeinschaften eingefügt. Diese stellt einen zwar zahlenmäßig kleinen aber hilfreichen Baustein für die Versorgung mit günstigem Wohnraum in den beiden Großstädten dar.

C) Erfüllungsaufwand

a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Im Entwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (Bundestagsdrucksache 18/3121) von 2014 (neuere Zahlen sind nicht bekannt) hat die Bundesregierung umfangreiche Überlegungen zum Erfüllungsaufwand angestellt. Insbesondere zur Mietpreisregulierung werden transparent Berechnungsgrundlagen dargestellt. Für eine bundesweite Geltung wird eine Reihe von Annahmen getroffen. Diese Annahmen gehen entsprechend der Angaben der Bundesregierung und der Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates unter anderem davon aus, dass die entgangenen Mieteinnahmen Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft darstellen und dass bundesweit etwa 20 Prozent der Mietwohnungen in den auszuweisenden Gebieten liegen.

Auf Seiten der Mieter wurde damals eine jährliche Ersparnis von 284,14 Mio. Euro geschätzt. Der den Berechnungen zugrunde liegende Gesetzentwurf der Bundesregierung stammt jedoch bereits aus dem Jahr 2014. Inzwischen wurde auf Bundesebene die Berechnungsmethodik für den Erfüllungsaufwand dergestalt geändert, dass wie auch in Sachsen, endende Periodizitäten als einmaliger Erfüllungsaufwand ausgewiesen werden. Vorliegend soll die Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn bis zum 30. Juni 2027 gültig sein, weshalb es sich um einen einmaligen Erfüllungsaufwand handelt. Da von den in der Bundesrepublik vorhandenen Mietwohnungen ca. 6,35 Prozent im Freistaat Sachsen liegen, erscheint die Annahme gerechtfertigt, dass auch der Anteil der durch die vorliegende Verordnung betroffenen Wohnungen 6,35 Prozent der den bundesweiten Berechnungen zugrunde gelegten Anzahl entspricht. Ausgehend hiervon führt der Gesetzentwurf bei Bürgerinnen und Bürgern zu einer Ersparnis durch die Dämpfung des Mietpreisanstiegs im Zeitraum vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2027 in Höhe von einmalig -27,06 Mio. Euro (6,35 Prozent von 284,14 Mio. Euro x 1,5 Jahre).

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Soweit Erfüllungsaufwand die Gruppe der Vermieter betrifft, sind hiervon sowohl Privatvermieter als auch ge-

werbliche Vermieter und die Verwaltung (Vermietung als fiskalische Tätigkeit) betroffen. Datengrundlagen für eine belastbare Abgrenzung dieser Vermietergruppen sind nicht vorhanden. Im Folgenden wird der vermieterseitige Erfüllungsaufwand einheitlich nur als Aufwand für die Wirtschaft dargestellt. Für die Gruppe der Vermieter entsteht ausweislich der oben genannten Bundestagsdrucksache ein geschätzter jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 309,37 Mio. Euro aus den Maßnahmen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten. Hiervon entfallen 284,14 Mio. Euro darauf, dass der Mietanstieg in den von der Neuregelung betroffenen Gebieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt ist. In Höhe von weiteren 25,23 Mio. Euro beruht er auf dem geschätzten Mehraufwand für die Feststellung der zulässigen Miete. Damit entsteht bei den Vermietern im Freistaat Sachsen ein einmaliger Sachaufwand in Höhe von 27,06 Mio. Euro (6,35 Prozent von 284,14 Mio. Euro x 1,5 Jahre) wegen der Begrenzung des Mietanstieges und ein einmaliger Personalaufwand in Höhe von 2,40 Mio. Euro (6,35 Prozent von 25,23 Mio. Euro x 1,5 Jahre) im Hinblick auf den Aufwand zur Feststellung der zulässigen Miete.

c) Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Soweit der Freistaat Sachsen und die Kommunen als Vermieter oder Mieter auftreten ergeben sich nicht quantifizierte Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand.

D. Besonderer Teil

Zu § 1 – Gebietsbestimmung

Auf Grund der in der Begründung dargestellten Analyse werden die gesamte Stadt Dresden und die gesamte Stadt Leipzig zu Gebieten bestimmt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Zu § 2 – Außerkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Außerkrafttreten der Verordnung mit dem Ablauf des 30. Juni 2027.

Zu § 3 – Inkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Januar 2026.