

**Die Mietpreisbremse  
- ein gesetzliches Steuerungsinstrument**

**Bachelorarbeit**  
an der Hochschule Meißen (FH) und Fortbildungszentrum  
Fachbereich Sozialverwaltung und Sozialversicherung  
zum Erwerb des Hochschulgrades  
Bachelor of Laws (LL.B)

Vorgelegt von  
**Alina Klepzig**  
aus Schkeuditz

Meißen, 20.02.2023

***„Es braucht eine Umkehr in der Wohnungspolitik  
– Wohnen als ein Gut der Daseinsvorsorge, der  
Notwendigkeit.“<sup>1</sup>***

*Susanne Heeg*

**Danksagung:**

*Ich möchte mich an dieser Stelle bei all denjenigen bedanken, die mir in jeglicher Hinsicht bei der Erstellung der Bachelorarbeit zur Seite standen.*

*Ich danke auch meinem Betreuer Herrn Friedrich Jung, der mich bei der Erstellung der Bachelorarbeit begleitet und meine Fragen stets konstruktiv beantwortet hat.*

**Gender- Disclaimer**

Die in der vorliegenden Bachelorarbeit gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird in der Regel zugunsten der besseren Lesbarkeit verzichtet.

---

<sup>1</sup> Onlinequelle 51.

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Vorwort</b> .....	<b>II</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>V</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>VI</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Relevanz und Themenfindung .....	2
1.2 Ziel- und Fragestellung .....	2
1.3 Methodik.....	3
<b>2 Operationalisierung relevanter Begriffe</b> .....	<b>4</b>
2.1 Miete .....	4
2.2 Ortsübliche Vergleichsmiete .....	5
2.3 Mietspiegel .....	7
2.4 Marktmiete .....	8
2.5 Angebotsmieten .....	8
2.6 Neuvertragsmieten .....	8
2.7 Bestandsmieten .....	9
<b>3 Darstellung des Wohnungsmarktes</b> .....	<b>9</b>
3.1 Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes .....	10
3.2 Deutsche Marktstruktur.....	11
3.3 Mietpreisbildung auf dem Wohnungsmarkt.....	14
3.4 Mietwohnungsmarkt des Freistaats Sachsen .....	16
3.5 Mietwohnungsmarkt Dresden .....	20
3.6 Mietwohnungsmarkt Leipzig .....	20
<b>4 Rechtliche Grundlagen der Mietpreisbremse</b> .....	<b>21</b>
4.1 Mietrechtsnovellierungsgesetz .....	21
4.2 Mietpreisbremse .....	22
4.3 Begründung für die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung.....	25
<b>5 Auswirkungen der Mietpreisbremse</b> .....	<b>26</b>
5.1 Marktwirkung der Bestandsmietenbegrenzung.....	27
5.2 Mittelfristige Marktwirkungen der Bestandsmietenbegrenzung .....	27

5.3	Langfristige Marktwirkungen der Bestandsmietenbegrenzung.....	28
5.4	Marktwirkung bei Neuvertragsmietenbegrenzung .....	29
5.5	Mittelfristige Marktwirkungen bei Neuvertragsmietenbegrenzung .....	29
5.6	Langfristige Marktwirkungen bei Neuvertragsmietenbegrenzung .....	31
5.7	Auswirkungen auf die Wohnkosten der Mieter .....	32
5.8	Auswertung der ausgewählten Evaluationen .....	34
5.8.1	Evaluation des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln .....	34
5.8.2	Evaluation des Instituts Wohnen und Umwelt.....	37
5.8.3	Evaluation Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V.....	41
<b>6</b>	<b>Ergebnisse und Ausblick.....</b>	<b>46</b>
6.1	Chancen der Mietpreisbremse .....	46
6.2	Risiken der Mietpreisbremse .....	47
<b>7</b>	<b>Schlussbetrachtung .....</b>	<b>48</b>
7.1	Beantwortung der Forschungsfrage .....	50
7.2	Kritik und Ausblick .....	51
	<b>Kernsätze .....</b>	<b>53</b>
	<b>Anhangsverzeichnis.....</b>	<b>VII</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XXXIV</b>
	<b>Rechtsprechungsverzeichnis .....</b>	<b>XLVI</b>
	<b>Rechtsquellenverzeichnis .....</b>	<b>XLVII</b>
	<b>Eidesstattliche Versicherung .....</b>	<b>XLIX</b>

## Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1.1.3-1: Fünf Phasen der Literaturrecherche .....	3
Tabelle 2.3.3-1: Gegenüberstellung von Marktmodell und Mietwohnungsmarkt .	15
Tabelle 3.3.4-1: Mietniveau der Angebotsmieten .....	18
Tabelle 4.4.3-1: Indikatoren des Freistaats Sachsen .....	25

## Abkürzungsverzeichnis

---

Abs.	Absatz
DiD	Difference-in-Difference
DIW Berlin	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
gem.	gemäß
ggf.	gegebenfalls
ggü.	gegenüber
h. M.	herrschende Meinung
i. S. v.	im Sinne von
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
m. W. v.	mit Wirkung vom
S.	Satz
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel

# 1 Einleitung

---

Schlagzeilen wie „*Wohnen – bald unbezahlbar*“<sup>2</sup>, „*Miete frisst Einkommen*“<sup>3</sup>, „*Den Mietern lässt sich kaum helfen*“<sup>4</sup> und „*Mietpreise sind der Sprengstoff der Gesellschaft*“<sup>5</sup> konfrontieren uns seit einigen Jahren in den Medien und führen uns den aktuellen Wohnungsmarkt – zumindest in vielen deutschen prosperierenden Großstädten - vor Augen. Dieser nun seit einigen Jahren dynamisch anhaltende Wohnraummangel, verbunden mit steigenden Mieten, stellt mittlerweile nicht nur für einkommensschwache Haushalte eine Herausforderung bei der Suche nach geeigneten und vor allem bezahlbaren Wohnungen dar.

Diesen Problemen wollte der Gesetzgeber mit der Einführung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes entgegenwirken. Insbesondere durch das gesetzliche Steuerungsinstrument der Mietpreisbremse, soll die freie Mietpreisbildung am Wohnungsmarkt reguliert werden.<sup>6</sup> In Politik und Gesellschaft gehen damit umfangreiche Debatten zum Paradigmenwechsel einher, sodass sich auch in dieser Bachelorarbeit mit den verschiedenen Determinanten der Mietpreisbremse beschäftigt und auch kritisch mit der Geeignetheit dieser auseinandergesetzt wird.

Dabei soll wie folgt vorgegangen werden: Nachdem die Relevanz, die Fragestellung und die ausgewählte Methodik dieser Arbeit vorgestellt wurden, werden im zweiten Teil wichtige wohnungswirtschaftliche Begriffe operationalisiert. Nachfolgend werden im dritten Kapitel der Wohnungsmarkt, die damit einhergehende Marktstruktur und die Mietpreisbildung anhand ausgewählter Literatur erläutert. Dabei wird auf den Sächsischen Wohnungsmarkt, insbesondere auf die Städte Dresden und Leipzig Bezug genommen. Anknüpfend an diesen Teil sollen im vierten Kapitel die rechtlichen Grundlagen der Mietpreisbremse vorgestellt und die Anwendung dieser für die Städte Dresden und Leipzig zusammenfassend begründet werden. Im fünften Kapitel werden die ökonomischen Auswirkungen der Mietregulierung aus internationalen Erfahrungen den Erkenntnissen der deutschen Studien zur Mietpreisbremse gegenübergestellt. Anschließend werden im sechsten Kapitel kurz die Chancen und Risiken der Mietpreisbremse für den deutschen Wohnungsmarkt erörtert. Dem folgend soll im letzten Teil die Forschungsfrage mit Hilfe der zusammengefassten Erkenntnisse beantwortet und ein Ausblick auf weitere zukünftig mögliche Forschungsthematiken gegeben werden.

---

<sup>2</sup> Onlinequelle 35.

<sup>3</sup> Onlinequelle 43.

<sup>4</sup> Onlinequelle 14.

<sup>5</sup> Onlinequelle 44.

<sup>6</sup> Vgl. BTDRs. 18/3121, 2014: 1 (Onlinequelle 8).

## 1.1 Relevanz und Themenfindung

Die Relevanz der vorliegenden Arbeit ist auf die steigende Bevölkerungszahl und die damit verbundene, immer mehr zunehmende Wohnraumanspannung in verschiedenen Regionen zurückzuführen.<sup>7</sup> Der demografische Wandel und die Urbanisierung der Städte stellen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung eine immer größer werdende Herausforderung dar.<sup>8</sup> Nicht zuletzt ist das Gut Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen, sodass jeder Bürger von diesem Thema betroffen ist und es daher eine zentrale Bedeutung durch die Gesellschaft erfährt. Demnach gestaltet die Wahl dieses Themas für mich eine Möglichkeit, einen umfassenden Überblick über die gesetzlichen Grundlagen, die Umsetzung und die daraus resultierenden ökonomischen Aspekte zu erhalten. Im aktuellen Koalitionsvertrag der regierenden Parteien des Bundestags ist vorgesehen, das Instrument der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 zu verlängern und die geltenden Mieterschutzregelungen zu evaluieren, sodass sich eine Diskussion über die Wirksamkeit anbietet.<sup>9</sup> Diesbezüglich kamen verschiedene Studien zu unterschiedlichen Ergebnissen, sodass eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Argumenten für eine differenzierte Bewertung unerlässlich ist. Für den Freistaat Sachsen existiert eine solche Evaluation noch nicht. Daher soll diese Untersuchung an den bereits vorliegenden Erkenntnissen anknüpfen und einen Beitrag zur Schließung dieser vorhandenen Forschungslücke leisten.

## 1.2 Ziel- und Fragestellung

Zwar stellte Paul Krugman „[...] in einem Artikel der New York Times im Jahr 2000 [...] [fest, dass]<sup>10</sup> [...] Mietkontrollen zu dem am besten verstandenen Themen in der gesamten Wirtschaftswissenschaft und -zumindest unter Ökonomen- zu dem am wenigsten umstrittenen [gehören]“<sup>11</sup>.“ Jedoch existieren weitreichende Diskussionen über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse, sodass untersucht werden soll, ob:

*die Mietpreisbremse ein effektives gesetzliches Steuerungsinstrument für die Verhinderung von beliebig hoch angesetzten Neuvertragsmieten ohne Verbesserung der Mietsache ist.*

---

<sup>7</sup> Vgl. BBSR, 2020: 11 f. (Onlinequelle 2).

<sup>8</sup> Vgl. RWTH Aachen, 2021: 10 f. (Onlinequelle 32).

<sup>9</sup> Vgl. SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN UND FDP, 2021: 91 (Onlinequelle 39).

<sup>10</sup> Thomschke, 2019: 22 f. (Onlinequelle 46).

<sup>11</sup> Onlinequelle 45 (Übersetzung von Thomschke, 2019: 22 f.).



Dabei soll neben dem Aufzeigen von rechtlichen und ökonomischen Aspekten der Sächsische Wohnungsmarkt, insbesondere der der kreisfreien Städte Dresden und Leipzig beleuchtet werden.

Ziel dieser Bachelorarbeit ist es demnach, mit Hilfe ausgewählter Literatur die ökonomischen Auswirkungen aufzuzeigen, mit bereits vorhandenen internationalen Erfahrungen zu verknüpfen und die Wirksamkeit dahingehend zu überprüfen, wie sie sich auf den aktuellen Wohnungsmarkt widergespiegelt hat.

### 1.3 Methodik

Damit für die vorliegende Bachelorarbeit Informationen und auch Erkenntnisse ermittelt werden können, wird eine systematische Literaturrecherche durchgeführt, mit dem Ziel, bereits vorhandene Forschungsergebnisse zusammenzuführen.<sup>12</sup>

Die Literaturrecherche stellt dabei ein bedeutendes Instrument dar, um einerseits die Relevanz eines Forschungsfeldes zu unterstreichen und andererseits das vorhandene Wissen adäquat zu nutzen und dadurch die Richtigkeit der ausgewählten Thematik zu bestätigen.<sup>13</sup>

Damit dies erfolgen kann, wird nach den von vom Brocke et al. (2009) vorgeschlagenen Richtlinien vorgegangen. Diese Richtlinien lassen sich in fünf verschiedene Phasen einteilen:<sup>14</sup>

**Tabelle 1.1.3-1: Fünf Phasen der Literaturrecherche**

<b>Phase 1:</b>	Definieren des Überprüfungsumfangs
<b>Phase 2:</b>	Konzeptualisierung des Themas
<b>Phase 3:</b>	Literatursuche
<b>Phase 4:</b>	Literaturanalyse und Literatursynthese
<b>Phase 5:</b>	Forschungsagenda

**Quelle:** *eigene Darstellung*, in Anlehnung an: Brocke et al., 2009: 9 (Onlinequelle 49)

Das Festlegen eines angemessenen Umfangs der Recherche sowie der Überprüfung stellt die Phase 1 der Literaturrecherche dar. Hierfür soll die Literatur in bestimmte Kategorien charakterisiert werden.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Vgl. vom Brocke et.al., 2009: 9 (Onlinequelle 49).

<sup>13</sup> Vgl. ebd.: 4.

<sup>14</sup> Vgl. ebd.: 9.

<sup>15</sup> Vgl. ebd.

Anschließend wird in Phase 2 ein Überblick über das Thema gewonnen und die Schlüsselwörter der Literaturrecherche festgelegt. Dafür wird sich schwerpunktmäßig an der bereits im Vorfeld aufgestellten Gliederung orientiert.

Die Literaturrecherche erfolgt in der Phase 3. Hierfür werden geeignete Fachbücher, Fachzeitschriften, Gutachten und Studien sowie relevante Internetquellen ausgewertet. Die Suche nach geeigneter Literatur erfolgte anhand von Google Scholar, Springer-Link, der Online-Katalogsuche der Universität Leipzig und Google unter Verwendung einer Vorwärts- und Rückwärtssuche sowie einer Stichwortsuche. Vorwärtssuche meint nach vom Brocke, die Überprüfung weiterer zusätzlicher Quellen, z. B. solche, die in Publikationen angegeben sind. Entgegen dieser Vorgehensweise ist die Rückwärtssuche die aus der Stichwortsuche resultierende Referenz gefundener Artikel.<sup>16</sup>

Nachdem hinreichend Literatur gesammelt wurde, wird diese in Phase 4 analysiert und auch synthetisiert.

Abschließend wird in Phase 5 die Forschungsagenda formuliert.

## **2 Operationalisierung relevanter Begriffe**

---

Zu Beginn dieser Bachelorarbeit ist es notwendig, einige Fachbegriffe der Wohnungswirtschaft für ein besseres Verständnis zu operationalisieren und so eine gemeinsame Ausgangsbasis zu schaffen. Dabei soll die Operationalisierung als eine „*Art der Begriffspräzisierung*“<sup>17</sup> verstanden werden.

### **2.1 Miete**

Grundsätzlich kann unter dem Begriff der Miete gem. §§ 535 ff. BGB die durch Mietvertrag zeitweilig festgelegte Überlassung einer „[...] *nicht notwendig beweglichen Sache* [...] *gegen Entrichtung eines Entgeltes* [...]“ verstanden werden.<sup>18</sup> Mietverträge werden durch ein Dauerschuldverhältnis der gegensätzlichen Parteien, Mieter und Vermieter, begründet, vgl. § 535 Abs. 1 S.1 BGB.<sup>19</sup> Der Mietzins kann entsprechend seiner Art verschieden zusammengesetzt werden. Diese Begriffe werden im Folgenden erläutert.

Die Miete setzt sich im Regelfall aus der Grundmiete und den Betriebskosten zusammen, die sogenannte Nettowarmmiete.

Der Begriff der Nettokaltmiete wird gleichbedeutend für die reine Grundmiete verwendet. Insofern in der Grundmiete auch die Betriebskosten, mit Abweichung der Heiz- und Warmwasserkosten, enthalten sind, liegt eine Bruttokaltmiete vor. Die Vereinbarung

---

<sup>16</sup> Vgl. vom Brocke et al., 2009: 10 ff. (Onlinequelle 49).

<sup>17</sup> Fuchs 1994: 480.

<sup>18</sup> Prütting/Wegen/Weinreich 2021: 993 (§ 535 Rn.2).

<sup>19</sup> Vgl. ebd. (§ 535 Rn.1).

einer solchen Miete stellt aktuell jedoch eine Ausnahme dar, sodass im weiteren Verlauf dieser Bachelorarbeit Nettokaltmieten betrachtet werden, insofern nichts anderes angegeben wird.

Sobald in der Grundmiete die Betriebskosten und die Heiz- und Warmwasserkosten enthalten sind, spricht man von der Warmmiete, auch Bruttowarmmiete genannt.<sup>20</sup>

Die Bestandteile der Betriebskosten sind in § 1 Abs. 1 BetrKV geregelt. Im Abs. 2 wird erläutert, was nicht mit in den Betriebskosten inkludiert ist.

Im Allgemeinen ist die gesetzlich vorgeschriebene Miete die Warmmiete, jedoch ist der Vermieter gem. den Vorschriften der HeizkostenV verpflichtet, die Kosten für Warmwasser und Heizung nach dem Verbrauch des Mieters zu erfassen und zu verteilen. Demnach ist eine reine Warmmiete unzulässig, außer die Voraussetzungen nach §§ 2, 11 HeizkostenV liegen vor. D.h. die Nettowarmmiete ist die Miete, welche die monatliche Belastung des Mieters darstellt.<sup>21</sup>

## **2.2 Ortsübliche Vergleichsmiete**

Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ist rechtlich unbestimmt.<sup>22</sup> Sie kann als repräsentativer Querschnitt verstanden werden, welcher von Mietern für vergleichbaren Wohnraum in der jeweiligen Region gezahlt wird.<sup>23</sup> Dadurch soll der Mieter vor überhöhten Forderungen geschützt werden.<sup>24</sup> Hervorzuheben ist hier, dass sie lediglich als durchschnittlich marktorientierte Miete zu verstehen ist und in keinem Fall als Marktmiete.<sup>25</sup>

Die Vergleichbarkeit der Miete richtet sich nach den in § 558 Abs. 2 S.1 BGB aufgezählten wohnwertbildenden Merkmalen. Nach der Rechtsprechung sind Wohnungen ungefähr vergleichbar, wenn sie wesentlich übereinstimmen.<sup>26</sup> Weiterhin werden in den Vergleich nur Mietobjekte einbezogen, für welche in den letzten vier Jahren die Miete vereinbart wurde. Dabei stellt die ortsübliche Vergleichsmiete keinen genauen Wert dar, sondern lediglich eine Preisspanne.<sup>27</sup> Bei einer Mietpreiserhöhung hat der Vermieter die Pflicht, nachzuweisen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wurde.<sup>28</sup> Das Merkmal der vergleichbaren Art bezieht sich dabei auf die objektiven Faktoren, die einen Wohnwert beeinflussen. Dazu wird die Struktur des Hauses zur Hilfe genommen.<sup>29</sup>

---

<sup>20</sup> Vgl. empirica, 2019: 51 (Onlinequelle 12).

<sup>21</sup> Vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid in Börstinghaus, 2021 (§ 535 Rn.649, 650).

<sup>22</sup> Vgl. Gramlich, 2019 (§ 558 Rn.3).

<sup>23</sup> Vgl. BayObLG, 19. 03.1981, AZ Allg. Reg. 7/81.

<sup>24</sup> Vgl. Gramlich, 2019 (§ 558 Rn.3).

<sup>25</sup> Vgl. Baldus et al., 2023 (§ 558 Rn.7).

<sup>26</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinreich 2021: 1150 (§ 558 Rn.10).

<sup>27</sup> Vgl. Beck, 2016: 7 f.

<sup>28</sup> Vgl. Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, 2020 (§ 558 Rn.20).

<sup>29</sup> Vgl. ebd. (§ 558 Rn.21).

D. h. das Gebäude wird in „*Neubau, Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, Plattenbau [und] Stadtvilla [differenziert]*“.<sup>30</sup>

Das Kriterium der vergleichbaren Größe richtet sich dabei nach der tatsächlich vorhandenen Wohnfläche. Es ist dabei nach h. M. irrelevant, ob die Wohnungsfläche von der vereinbarten abweicht.<sup>31</sup>

Weiterhin muss es eine dem Wohnraum vergleichbare Ausstattung geben. Damit gemeint ist, was dem Mieter zur ständigen Nutzung seitens des Vermieters zur Verfügung gestellt wurde. Dabei ist nur diese Ausstattung zu betrachten, für welche keine gesonderte Vergütung seitens des Mieters gezahlt wurde. Dazu gehört zum Beispiel die Nutzung von Gärten oder auch Terrassen sowie Fußböden und sanitären Einrichtungen.<sup>32</sup>

Das Kriterium der vergleichbaren Lage und Beschaffenheit ist ebenso aufgelistet. Beschaffenheit meint in diesem Zusammenhang das Baualter, den Zustand des Objekts bzw. den Grad der Instandhaltung. Mit dem Faktor der Lage sind die auf den Standort treffenden Einflüsse gemeint. Dazu gehört Infrastruktur, Umweltbeeinträchtigungen oder auch Lärm. Hierbei wird auf die objektive Einordnung innerhalb der Region zurückgegriffen.<sup>33</sup>

Nach der Mietrechtsreform im Jahr 2013 wurde das Kriterium der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit im Gesetz zusätzlich aufgelistet. Damit sollte vermittelt werden, dass die energetischen Faktoren bei Bildung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind, jedoch nur, wenn dadurch das Marktgeschehen beeinflusst wird. Aktuell trifft dies im Regelfall noch nicht zu.<sup>34</sup>

Damit die Miete erhöht werden kann, sind weitere Wohnungen zu ermitteln, welche größtenteils mit der Wohnung bezüglich dieser aufgeführten Merkmale übereinstimmen sollen. Insofern solche Vergleichswohnungen nicht vorhanden sind, kann durch Schätzung oder auch etwaige Zu- und Abschläge ermittelt werden.<sup>35</sup>

Vorausgesetzt, dass der Vermieter die Miete erhöhen möchte, ist er bei der Durchsetzung dieser Anhebung gem. § 558 Abs. 1 BGB an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Auf diese darf maximal erweitert werden, wenn die Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung bereits 15 Monate unverändert geblieben ist. Daraus lässt sich auch schließen, dass die vertraglich festgelegte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen darf, ansonsten ist eine Erhöhung des Mietpreises nicht gestattet. Weiterhin darf die Miete auch in den letzten drei Jahren maximal um 20 Prozent gestiegen sein. Der Mieter hat der Mieterhöhung gem. § 558b Abs.1 BGB zuzustimmen, ansonsten hat der

---

<sup>30</sup> Prütting/Wegen/Weinreich 2021: 1150 (§ 558 Rn.11).

<sup>31</sup> Vgl. ebd. (§ 558 Rn.12).

<sup>32</sup> Vgl. ebd. (§ 558 Rn.13).

<sup>33</sup> Vgl. ebd. (§ 558 Rn.14).

<sup>34</sup> Vgl. ebd. (§ 558 Rn.15).

<sup>35</sup> Vgl. Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, 2020 (§ 558 Rn.20).

Vermieter nach § 558b Abs. 2 BGB die Möglichkeit, auf Erteilung der Zustimmung zu klagen.<sup>36</sup>

### 2.3 Mietspiegel

Damit die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet werden kann, hat der Vermieter die Möglichkeit, sich dazu an dem in der jeweiligen Gemeinde geltenden Mietspiegel zu bedienen. Der Mietspiegel soll den Vermietern dazu dienen, ihre Ansprüche auf Mieterhöhungen besser zu begründen. Gleichzeitig stellt es für Mieter eine Erleichterung des Überprüfungsprozesses in Bezug auf die Mieterhöhung dar.<sup>37</sup>

Nach der Legaldefinition im § 558c Abs. 1 BGB ist der Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit diese von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Hierbei ist zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel zu differenzieren. Der qualifizierte Mietspiegel liegt nach § 558d Abs. 1 BGB vor, wenn der Mietspiegel nach den wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als gültig ausgewiesen wurde. Dieser ist dann nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Er wird nach Ablauf von vier Jahren erneuert. Insbesondere dient er dazu, den Aussagewert der Mietspiegel zu steigern und die Beweise vor Gericht zu stärken.<sup>38</sup> *„Aus diesen Gründen wird von Gesetzes wegen vermutet, dass die in einem qualifizierten, die zeitlichen Vorgaben des § 558 d II [BGB] einhaltenden Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben [...].“*<sup>39</sup> Der Anspruch an den qualifizierten Mietspiegel ist insoweit höher, da dieser auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung beruht. Die Anforderungen an den qualifizierten Mietspiegel sollen eine Garantie für die Richtigkeit und Aktualität bieten.<sup>40</sup> Anzumerken ist hier, dass laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die durch den Mietspiegel ausgewiesen wurde, getroffen werden kann. Dieser kann höher ausfallen, je länger die Berechnung des Mietspiegels zurückliegt.<sup>41</sup>

Der einfache Mietspiegel enthält zwar nicht die in § 558d Abs. 3 festgesetzte Vermutungswirkung, dient jedoch als Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete. Es gibt keine gesetzlich vorgeschriebene Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels. Dadurch ist

---

<sup>36</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinreich 2021: 1149 (§ 558 Rn.3).

<sup>37</sup> Vgl. ebd.: 1150 (§ 558 Rn.15).

<sup>38</sup> Vgl. ebd.: 1165 (§ 558d Rn.1).

<sup>39</sup> Ebd. (§ 558d Rn.2).

<sup>40</sup> Vgl. Beck, 2016: 7 f.

<sup>41</sup> Vgl. BGH, 15.03.2017, AZ: VIII ZR 295/15 (Rn.6, 28).

insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden kein Mietspiegel existent, sodass gem. § 558a Abs. 2 BGB der Vermieter auf eine Mietdatenbank (Nr. 2), auf ein Gutachten eines Sachverständigen (Nr. 3) oder auf drei vergleichbare Wohnungen (Nr. 4) zur Begründung einer Mieterhöhung verweisen kann.<sup>42</sup>

## 2.4 Marktmiete

Die Marktmiete unterscheidet sich zu der in § 558 Abs. 2 BGB definierten ortsüblichen Vergleichsmiete.

Marktmiete ist hier als Miete zu verstehen, die auf Grundlage der aktuellen Marktsituation typischerweise erzielbar ist. Diese setzt sich aus dem Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage zusammen.<sup>43</sup>

## 2.5 Angebotsmieten

Unter dem Begriff der Angebotsmieten ist ein Durchschnittspreis aller aktuell auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt angebotenen Objekte zu verstehen. Als Datenbasis für diesen Wert dienen insbesondere Zeitungen und das Internet. Andere Medien oder Immobilienportale werden dafür auch herangezogen. Zu beachten ist, dass nicht alle Mietobjekte öffentlich angeboten werden, sodass Angebotsmieten nicht als Repräsentant für den ganzen Wohnungsmarkt herangezogen werden können.<sup>44</sup>

## 2.6 Neuvertragsmieten

Neuvertragsmieten betrachten im Gegensatz zu den Angebotsmieten lediglich die Mieten, welche im Laufe des letzten Jahres im Rahmen eines Mietvertrages abgeschlossen wurden.<sup>45</sup> Der Mietpreis wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt.<sup>46</sup>

Insofern eine Neuvertragsmiete zur Angebotsmiete abgeschlossen wurde, sind diese Begriffe identisch, was in der Regel der Fall ist. Die Neuvertragsmiete ist ein geeignetes Instrument zur Analyse der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt<sup>47</sup>. Diese gibt Auskunft „[...] über das aktuelle Verhältnis von verfügbaren Wohnungen zu nachgefragten Wohnungen in Zahl und Qualität [...]“<sup>48</sup>

---

<sup>42</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinreich 2021: 1164 (§ 558c Rn.2).

<sup>43</sup> Vgl. Beck, 2016: 7.

<sup>44</sup> Vgl. Timourou, 2021: 14 (Onlinequelle 48).

<sup>45</sup> Vgl. ebd.

<sup>46</sup> Vgl. Theesfeld, in: Schach/Schultz/Schüller, 2019 (§ 558 Rn.15).

<sup>47</sup> Vgl. empirica, 2019: 51 (Onlinequelle 12).

<sup>48</sup> Ebd.

## 2.7 Bestandsmieten

Bestandsmieten bezeichnen die Mieten bereits bestehender Mietverhältnisse.<sup>49</sup> Diese spiegeln „[...] den mittleren Mietpreis für alle Wohnungen – unabhängig von der Wohn- bzw. Mietvertragsdauer – wider.“<sup>50</sup> Erfasst werden die Bestandsmieten dabei im Mietpiegel der jeweiligen Stadt, dieser umfasst aber nur Veränderungen der Mieten der letzten vier Jahre. Weiterhin werden die Bestandsmieten in den jährlichen Bürgerumfragen festgehalten, damit die tatsächlichen und derzeitigen Mieten der Haushalte erfasst werden.<sup>51</sup>

Für den weiteren Verlauf dieser Arbeit ist zu erwähnen, dass Bestandsmieten nicht die aktuelle Mietlage am Wohnungsmarkt widerspiegeln, da diese ggf. weit in der Vergangenheit zurückliegend geschlossen wurden. Bestandsmieten geben jedoch die tatsächlichen Mietzahlungen der Haushalte wieder.<sup>52</sup>

## 3 Darstellung des Wohnungsmarktes

---

Damit die Mietpreisbremse in ihrer Komplexität aufgezeigt werden kann, ist es erforderlich, die Kausalität der vorherrschenden Wohnungsmarktstruktur und die damit verbundene Preisbildung am Wohnungsmarkt zu verstehen, sodass in diesem Kapitel die theoretischen Grundlagen zur Beantwortung der Forschungsfrage geschaffen werden.

Eine Versorgung der Bürger mit Wohnungen vollzieht sich über Märkte.<sup>53</sup> Dabei ist der Wohnungsmarkt ein „ökonomischer Ort, an dem sich der Leistungsaustauschprozess – Wohnungswirtschaft vollzieht.“<sup>54</sup> Der Wohnungsmarkt – mit dem Gut Wohnung – kann in drei verschiedene Teilsegmente differenziert werden. Einerseits der Markt für Wohnungsnutzung, hier wird die Wohnung zum Nutzen gegen Mietzins angeboten, andererseits der Markt für Wohnungskapital, in dem das Recht an Eigentum bereits existierender Wohnungen durch Angebot und Nachfrage gehandelt wird. Das dritte Teilsegment ist der Markt für Wohnungsbauleistung, dabei wird Bauleistung angeboten und Neubau seitens der Bauherren bzw. Bauträger nachgefragt.<sup>55</sup> In Deutschland überwiegt der Markt für Wohnungsnutzung, auch Mietwohnungsmarkt genannt, mit fast 23 Mio. vorhandenen Mietwohnungen.<sup>56</sup>

---

<sup>49</sup> Vgl. Timourou, 2021: 14 (Onlinequelle 48).

<sup>50</sup> Onlinequelle 34.

<sup>51</sup> Vgl. ebd.

<sup>52</sup> Vgl. empirica, 2019: 51 (Onlinequelle 12).

<sup>53</sup> Vgl. Kofner, 2004: 19.

<sup>54</sup> Onlinequelle 42.

<sup>55</sup> Vgl. Heurer in Jenkins, 1996: 22 ff.

<sup>56</sup> Vgl. BBSR, 2015: 4 (Onlinequelle 1).

Erwähnenswert ist, dass ländliche Wohnungsregionen im Gegensatz zu den Großstädten einen deutlich höheren Eigentumsanteil aufzeigen. Nach der Datenbasis der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung – Zensus 2011, lassen sich in ländlichen Gebieten mehr als die Hälfte der Wohnungsnutzer als Eigentümer charakterisieren. Hingegen lassen sich in den Großstädten fast drei Viertel der Wohnungsnutzer als Mieter aufzeigen.<sup>57</sup>

### 3.1 Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes

Auffällig ist, dass der Wohnungsmarkt, aufgrund spezifischer Standorte, unterschiedliche Marktbedingungen und somit eine unterschiedliche Preissituation hervorruft.<sup>58</sup>

In einigen bevölkerungsreichen Gegenden kommt es, aufgrund der steigenden Nachfrage, zur Mietwohnungsknappheit, wodurch eine Mietpreissteigerung zu verzeichnen ist.<sup>59</sup> Den urbanen Regionen stehen „*schrumpfen[de] [...] kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten strukturschwachen Gegenden [gegenüber]*“.<sup>60</sup> Insbesondere in diesen Gegenden steigt der Wohnungsleerstand. Gleichzeitig steigt jedoch, wie oben beschreiben, in den bevölkerungswachsenden Räumen der Mangel an Wohnraum.<sup>61</sup>

Durch diese Standortabhängigkeit (Immobilität) lässt sich der Wohnungsmarkt in regionale Teilmärkte differenzieren.<sup>62</sup> Dabei kann jedoch nicht ein Mangel auf dem einen Teilmarkt, hier gemeint der Wohnraumangel in Ballungsgebieten, durch ein Überangebot auf einem anderen Teilmarkt, hier die eher ländlichen Regionen, kompensiert werden. Dennoch ist der gesamte Wohnungsmarkt als eine Einheit – mit den verschiedenen regionalen Teilmärkten – zu betrachten.<sup>63</sup>

Weiterhin ist in Bezug auf die Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes zu erwähnen, dass das Gut Wohnen grundsätzlich nicht substituierbar ist. Der Grund dafür liegt in der Unverzichtbarkeit des Konsumgutes, da Wohnen für ein menschenwürdiges Leben unerlässlich ist.<sup>64</sup> Gleichwohl kann der Konsument, aufgrund des vorherrschenden gesellschaftlichen Wohlstands, die Art der Bedürfnisbefriedigung selbst wählen. Dementsprechend herrschen Substitutionsvarianten, hinsichtlich des Existenzminimums überschreitender Qualitätsoptionen, auf dem Wohnungsmarkt vor.

---

<sup>57</sup> Vgl. BBSR, 2015: 4 (Onlinequelle 1).

<sup>58</sup> Vgl. BMVBS, 2013: 24 (Onlinequelle 3).

<sup>59</sup> Vgl. BBSR, 2015: 2 (Onlinequelle 1).

<sup>60</sup> BBSR, 2020: 8 (Onlinequelle 2).

<sup>61</sup> Vgl. Onlinequelle 20.

<sup>62</sup> Vgl. Kofner, 2004: 19.

<sup>63</sup> Vgl. Blaas et al., 1991: 12.

<sup>64</sup> Vgl. Holtmann/Schaefer 1996: 31.



Daraus lässt sich schließen, dass sich auch die regionalen Teilmärkte substitutiv gegenüberstehen. Entsprechend können auch Veränderungen auf einem Teilmarkt eine Bewegung auf einem anderen Teilmarkt hervorrufen.<sup>65</sup>

Die Heterogenität des Mietwohnungsmarktes ist ebenso ein individuelles Merkmal des Mietwohnungsmarktes. Mietwohnungen stellen dabei Wirtschaftsgüter dar, die nicht gleichartig, jedoch, unter Beachtung der oben beschriebenen Aspekte, substituierbar sind und somit miteinander im Wettbewerb stehen. Dabei wirken auf die Mietwohnungen, welche gesondert voneinander zu betrachten sind, eine Vielzahl von unterschiedlichen objektiven und subjektiven Faktoren ein. Unter objektiven Faktoren sind bspw. die Anzahl von Zimmern oder die Ausstattung dieser, und unter subjektiven z. B. die Arbeitsplatznähe oder das Ansehen der Wohnungslage zu verstehen.<sup>66</sup>

Die lange Produktionsdauer beeinflusst den Mietwohnungsmarkt erheblich. Die Herstellung von Mietobjekten ist von einem langwierigen Prozess geprägt, dessen Beschleunigung durch kostenintensive Produktion oder langandauernde Baugenehmigungsverfahren geprägt ist. Dadurch ist eine umgehende Anpassung an eine veränderte Marktlage bedeutsam erschwert.<sup>67</sup>

Mietwohnungen haben aufgrund einer langjährigen Präsenz am Markt ein Langlebighkeitsmerkmal zu verzeichnen. Dadurch, dass eine Mietwohnung mehrfach angeboten und auch genutzt werden kann, ist der Gesamtbestand an Wohnungen nur geringfügig veränderbar und eine Anpassung an eine veränderte Nachfrage nur zeitlich verzögert möglich.<sup>68</sup>

### **3.2 Deutsche Marktstruktur**

Der vorherrschende Wohnungsmarkt wird durch die Marktstruktur bedingt.<sup>69</sup> Die Marktstruktur bestimmt sich dabei durch die Anzahl der Anbieter und Nachfrager.<sup>70</sup> Die Struktur dieses Mietmarktes kann dabei aufgrund der Menge an Anbietern und Nachfragern als polypolistische Struktur bezeichnet werden.<sup>71</sup> „*Gleichwohl ist nicht ausgeschlossen, dass auch auf dem Mietwohnungsmarkt monopolistische oder oligopolistische Strukturen entstehen.*“<sup>72</sup>

Die Wohnungsnachfrage bestimmt sich dabei durch die Anzahl der Haushalte, nicht durch die Bevölkerungsanzahl. Somit lassen sich die Mieter in diesem Zusammenhang

---

<sup>65</sup> Vgl. Doan, 2020: 26 (Onlinequelle 11).

<sup>66</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 50.

<sup>67</sup> Vgl. Onlinequelle 47.

<sup>68</sup> Vgl. Hampe, 1958: 8 ff.

<sup>69</sup> Vgl. Onlinequelle 5.

<sup>70</sup> Vgl. Onlinequelle 16.

<sup>71</sup> Vgl. Koch, 2005: 15 (Onlinequelle 30).

<sup>72</sup> Schuldt, 2017: 56.

als Nachfrager bezeichnen.<sup>73</sup> Damit sich Nachfrager am Wohnungsmarkt beteiligen können, benötigen diese eine entsprechende Kaufkraft.<sup>74</sup>

Durch die Standortgebundenheit der regionalen Teilmärkte kann, wie oben bereits beschrieben, ein anderer Teilmarkt nicht ausgeglichen werden. Dies hat zur Folge, dass den Anbietern eine gewisse Marktmacht, aufgrund des unvollkommenen Wettbewerbs am Mietmarkt, eingeräumt wird. Demnach wird eine Mieterhöhung seitens der Nachfrager meist hingenommen, da ein Wohnortwechsel hinsichtlich der hohen Transaktionskosten, gemeint sind die Wohnwechselkosten beim Umzug, unattraktiver erscheint.<sup>75</sup> Sobald eine Änderung der Mietpreise eintritt, hat dies Auswirkung auf die Mietpreisbelastungsquote, was auf eine relativ starre Nachfrage zurückzuführen ist.

Die Mietpreisbelastungsquote meint das dem Haushalt zur Verfügung stehende Einkommen im Verhältnis zur Mietzahlung. Insofern eine Mietpreiserhöhung eintritt, steigt diese Quote an, sofern nicht gleichlaufend eine Einkommenserhöhung stattfindet.<sup>76</sup>

Die Mietbelastungsquote der privaten Hauptmieterhaushalten in Deutschland lag 2018, laut dem Statistischen Bundesamt, bei 27,2 Prozent. Im Vergleich zu den Mietbelastungsquoten der anderen Bundesländer hat der Freistaat Sachsen die niedrigste Mietbelastungsquote in Höhe von 22,7 Prozent verzeichnet (siehe Anhang 1).<sup>77</sup>

In einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung ergab sich für die Stadt Leipzig eine Mietbelastungsquote für das Jahr 2018 in Höhe von 26,1 Prozent und für die Stadt Dresden in Höhe von 25,7 Prozent. Somit liegen die beiden kreisfreien Großstädte des Freistaats Sachsens vergleichsweise über der durchschnittlichen sächsischen Mietbelastungsquote, aber immer noch unter der gesamtdeutschen Quote, wie man es auch aus dem Anhang 2 entnehmen kann.<sup>78</sup>

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass sich der Vergleich dieser Mietbelastungsquoten auf zwei unterschiedliche Studien bezieht, welche jedoch beide den Mikrozensus 2018 als Ausgangspunkt für ihre Hochrechnungen aufweisen.<sup>79</sup>

Am Mietwohnungsmarkt lassen sich unterschiedliche Anbieter agnoszieren.<sup>80</sup> Darunter ist im Allgemeinen der Vermieter zu verstehen. Vermieter kann dabei jede natürliche und juristische Person sein, die dem Nachfrager das Recht einräumt, Räumlichkeiten zum Zweck des Wohnens zu nutzen.<sup>81</sup> Auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt stellen private Kleinvermieter die größte Eigentümergruppe dar. Weitere Anbieter sind

---

<sup>73</sup> Vgl. Onlinequelle 38.

<sup>74</sup> Vgl. Onlinequelle 21.

<sup>75</sup> Vgl. Doan, 2020: 29 (Onlinequelle 11).

<sup>76</sup> Vgl. Mändle/Galonska, 1997: 565.

<sup>77</sup> Vgl. Onlinequelle 6.

<sup>78</sup> Vgl. Hans-Böckler-Stiftung, 2021: 108 f. (Onlinequelle 19).

<sup>79</sup> Vgl. Onlinequelle 6 sowie vgl. Hans-Böckler-Stiftung, 2021: 9 (Onlinequelle 19).

<sup>80</sup> Vgl. Onlinequelle 4.

<sup>81</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 49.

privatwirtschaftliche Unternehmen.<sup>82</sup> Diese sind, wie der überwiegende Teil der Wohnungsunternehmen in Deutschland, erwerbswirtschaftlich ausgerichtet. Mit der Vermietung soll eine maximale Rentabilität erreicht werden und auf Dauer ein möglichst hoher Gewinn erzielt werden.<sup>83</sup>

Die meisten Wohnungen der professionell gewerblichen Anbieter werden von den privatwirtschaftlich professionell-gewerblichen Eigentümern vermietet.<sup>84</sup> Im Allgemeinen treten die Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaften auf.

D. h. entweder in Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) oder der Aktiengesellschaft (AG), wobei die Anzahl der GmbHs, mit dem Hintergrund der Flexibilität, überwiegt. Damit gemeint ist, dass die Anteilseigner der Unternehmensform GmbH bspw. jederzeit selbständig und frei in die Geschäftsführung eingreifen können und somit einen stärkeren Einfluss verzeichnen.<sup>85</sup>

Zu den professionell-gewerblichen Anbietern gehören neben den Genossenschaften auch die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen.<sup>86</sup>

Kommunale Wohnungsunternehmen umfassen dabei Wohnungen, welche durch den kommunalen Haushalt bewirtschaftet werden und sich somit, zumindest überwiegend, im Eigentum der Gemeinden befinden. Mit Hilfe dieser Wohnungsunternehmen soll der Versorgungsauftrag mit dem öffentlichen Zweck als Legitimationsgrundlage erfüllt werden. Dadurch sollen die Nachfrager gestützt werden, denen eine Beteiligung am Wohnungsmarkt nicht ausreichend möglich ist.<sup>87</sup>

Wohnungsgenossenschaften sind „*Sozialgebilde Personenvereinigungen, die in der Regel aus natürlichen Personen bestehen mit wirtschaftlichen Motivationen.*“<sup>88</sup> Nach § 1 Abs. 1, S. 1 GenG definieren sich Genossenschaften als Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern.<sup>89</sup> Mieter einer Genossenschaftswohnung sind gleichzeitig auch Mitglieder der Genossenschaft und daher als (Mit-)Eigentümer der Genossenschaft zu verstehen.<sup>90</sup> Damit die Genossenschaft wettbewerbsfähig bleibt, muss diese marktkonform und wirtschaftlich agieren, jedoch steht nicht die maximale Erzielung einer Rendite im Vordergrund, sondern der solidarische Förderungszweck.<sup>91</sup> Eine

---

<sup>82</sup> Vgl. Onlinequelle 4.

<sup>83</sup> Vgl. Mändle/Galonska, 1997: 94.

<sup>84</sup> Vgl. Onlinequelle 17 (PDF).

<sup>85</sup> Vgl. Lohse, 2006: 2 (Onlinequelle 33).

<sup>86</sup> Vgl. Onlinequelle 17 (PDF).

<sup>87</sup> Vgl. Deutscher Städtetag, 2020: 7 ff. (Onlinequelle 7).

<sup>88</sup> Kühne-Büning/Nordalm/Steveling, 2005: 120.

<sup>89</sup> Vgl. Lohse 2006: 4 (Onlinequelle 33).

<sup>90</sup> Vgl. ebd.

<sup>91</sup> Vgl. Onlinequelle 52.

Darstellung der prozentualen Eigentümerstruktur aus dem Jahr 2018 befindet sich im Anhang 3.

Im Verlauf der Recherche war für die Anbieterstruktur auf dem gesamtsächsischen Wohnungsmarkt keine vergleichbare statistische Darstellung im gleichen Jahr aufzufinden, sodass auf die Anbieterstruktur des sächsischen Wohnungsmarktes aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen wurde, welche im Anhang 4 aufzufinden ist. Die prozentuale Aufteilung der Eigentümer beschränkt sich dabei lediglich auf die verschiedenen Anbieter. Dabei stellen auch auf dem sächsischen Wohnungsmarkt die privaten Kleinanbieter die größte Eigentümergruppe dar. Die prozentuale Anzahl der Selbstnutzer betrug in Sachsen im Jahr 2011 33,2 Prozent und ist damit geringer als im bundesweiten Vergleich.<sup>92</sup>

### **3.3 Mietpreisbildung auf dem Wohnungsmarkt**

Durch die Anbieter und Nachfrager wird die Marktstruktur des Mietwohnungsmarktes dynamisch beeinflusst. Veränderungen in den Strukturen des Mietwohnungsmarktes wirken sich wiederum auf den Marktprozess aus.<sup>93</sup> Demzufolge kann am Mietwohnungsmarkt eine geringe Preiselastizität beobachtet werden. Die lange Produktionsdauer von Mietobjekten hat zur Folge, dass ein Angebotswachstum nur zeitlich verzögert erreicht werden kann. Demnach kann bei einem Nachfrageüberhang das Wohnungsangebot nicht kurzfristig erweitert werden, auch wenn bereits erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen waren. Das heißt auch, dass bei einem Angebotsüberhang eine kurzfristige Reduktion des Angebots ausgeschlossen ist.

Somit lässt sich feststellen, dass das Mietwohnungsangebot, aufgrund der nur lang- bzw. mittelfristigen Veränderbarkeit, mittel- bis langfristig preiselastisch ist und das kurzfristige Angebot preisunelastisch. Preiselastizität stellt dabei die Anpassung der Angebots- und Nachfragemengen als Reaktion auf die Änderung des Preises dar.<sup>94</sup>

Bereits oben wurde die Marktmacht der Vermieter kurz angesprochen. Demnach nehmen Mieter eine Preiserhöhung, zumindest bis zu der individuell festgelegten Obergrenze, aufgrund der hohen Transaktionskosten hin, sodass die Mietwohnungsnachfrage in dieser Weise als preisunelastisch beschrieben werden kann.<sup>95</sup>

Mietpreise sind nach den allgemeinen ökonomischen Grundsätzen abhängig vom Angebot und der Nachfrage.<sup>96</sup>

---

<sup>92</sup> Vgl. Sächsische Staatskanzlei, 2018: 8 (Onlinequelle 37).

<sup>93</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 52.

<sup>94</sup> Vgl. Blum, 2017: 88 ff.

<sup>95</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 53 f.

<sup>96</sup> Vgl. Mankiw/Taylor, 2016: 260.

Der Mietpreis einer Mietwohnung ist dabei die Marktmiete. Diese kann dabei unter, auf oder über dem identischen Niveau des Gleichgewichtspreises sein.<sup>97</sup> Anzumerken ist an dieser Stelle, dass „[d]ie marktmäßige Selbstkoordination von Angebot und Nachfrage [...] in der Realität am Mietmarkt jedoch extrem komplex [ist].“<sup>98</sup> Grund dafür ist die Abweichung des Mietwohnungsmarktes vom neoklassisch-orientierten Marktmodell.<sup>99</sup>

Die Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes wurden bereits im Kapitel 3.1 erläutert, sodass hier nur kurz tabellarisch die Friktionen des Mietwohnungsmarktes dem neoklassisch-orientierten Marktmodell gegenübergestellt werden.

**Tabelle 2.3.3-1: Gegenüberstellung von Marktmodell und Mietwohnungsmarkt**

Neoklassisch-orientiertes Marktmodell	Mietwohnungsmarkt
Homogenität der Güter	Heterogenität des Gut Wohnung
keine persönliche Neigung	persönlicher Vorzug (z. B.: Wohngegend, Lage, ...)
schnelle Marktanpassung	Marktanpassung ist zeitlich verzögert (lange Produktionsdauer, keine Substitutionsmöglichkeit)
vollkommene Markttransparenz	Markttransparenz unvollkommen (Unmöglichkeit, den kompletten Markt zu überschauen)
polypolistische Struktur	polypolistische Struktur, jedoch auch die Möglichkeit der monopolistischen und oligopolistischen Struktur in besonderen Fällen
keine Transaktionskosten	Meist hohe Transaktionskosten (diese sind abhängig vom individuellen Marktteilnehmer)

**Quelle:** *eigene Darstellung*, in Anlehnung an Koch, 2005: 10 (Onlinequelle 30)

<sup>97</sup> Vgl. Koch, 2005: 9 (Onlinequelle 30).

<sup>98</sup> Ebd.

<sup>99</sup> Vgl. ebd.: 7 (Onlinequelle 30).

Damit der Mietwohnungsmarkt stabilisiert werden kann, sind bestimmte Maßnahmen, u. a. der Anstieg der Markttransparenz, notwendig. Dazu dient insbesondere die ortsübliche Vergleichsmiete und – damit einhergehend – der qualifizierte Mietspiegel.<sup>100</sup>

In diesem Zusammenhang muss jedoch beachtet werden, dass lediglich für Bestandsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete bei der Mietpreiserhöhung herangezogen werden kann. Bei Neuvertragsmieten wird der Mietpreis durch das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage geregelt.<sup>101</sup>

Die Auswirkungen auf die Mietpreisbildung durch die Mietpreisbremse werden in Kapitel 5.4 ff. aufgeführt.

### **3.4 Mietwohnungsmarkt des Freistaats Sachsen**

Im weiteren Verlauf dieser Arbeit soll der sächsische Mietmarkt sowie der Mietmarkt der sächsischen Großstädte Leipzig und Dresden skizziert werden. Dabei soll insbesondere die abweichende Marktsituation der Städte Leipzig und Dresden der des Freistaats Sachsen gegenübergestellt werden.

Zu Beginn ist zu erwähnen, dass Daten sowie Informationen zum Wohnungsangebot oder auch zur Nachfrage nicht durchgängig exakt bewertet werden können.

Grund dafür ist unter anderem, dass sich nicht alle Daten genau definieren lassen und eine eindeutige Berechnung dadurch nicht möglich ist. Gleichzeitig stellt auch die Verfügbarkeit von Daten ein Problem für die Vergleichbarkeit dar. Nicht alle Daten der jeweiligen Städte oder auch des Bundeslandes sind öffentlich zugänglich bzw. werden in gleicher Art und Weise erfasst. Das hat zur Folge, dass Daten gegebenenfalls nur fortgeschrieben, geschätzt oder hochgerechnet werden und somit die Genauigkeit des Ergebnisses verfälscht wird. Im weiteren Verlauf beziehe ich mich auf Daten, denen eine unterschiedliche Datenbasis zu Grunde liegt, da sie durch verschiedene Institutionen aufgearbeitet wurden. Weiterhin könnte die Datengenauigkeit beeinträchtigt sein, da bei der Erfassung der Daten Fehler unterlaufen sein könnten oder die Daten unterschiedlich interpretiert wurden.<sup>102</sup>

Der sächsische Wohnungsmarkt hat sich im Allgemeinen regional differenziert entwickelt, was auf die regional bedingte Nachfrage zurückzuführen ist. Bestimmte Teile Sachsens, hauptsächlich die beiden Sächsischen Großstädte Dresden und Leipzig, sind durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Dem stehen die ländlichen Gebiete, mit Ausnahme den suburbanen Regionen der Großstädte, mit einem hohen

---

<sup>100</sup> Vgl. Kofner 2002: 14.

<sup>101</sup> Vgl. Theesfeld in: Schach/Schultz/Schüller, 2019 (§ 558 Rn.15).

<sup>102</sup> Vgl. Timourou, 2021: 3 (Onlinequelle 48).

Angebotsüberschuss gegenüber.<sup>103</sup> Diese regional spezifische Nachfrage lässt sich einerseits auf die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. Geburten und Sterbefälle, und andererseits auf die räumliche Bevölkerungsbewegung, damit gemeint ist die Wanderungsbewegung, zurückführen.<sup>104</sup> In Sachsen, mit Ausnahme der Städte Dresden und Leipzig, ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.<sup>105</sup> Allgemein gesehen erhöhte sich die Altersstruktur ab 1989, da viele junge Menschen weggezogen, was zu einer geringeren Geburtenzahl in den folgenden Jahren führte. Gleichzeitig ging auch die Zahl der Sterbefälle in der kriegsbetroffenen Generation zurück.<sup>106</sup> Die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2018 war mit -0,2 Prozent rückläufig.<sup>107</sup> Vergleicht man das Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2018, so konnte Sachsen zwar mit +0,8 Prozent ein Wachstum verzeichnen, war jedoch unter dem bundesweiten Durchschnitt von 2,8 Prozent. Die Städte Dresden, mit einem Zuwachs von +4,5 Prozent und Leipzig mit +10,6 Prozent stellen einen deutlichen Kontrast zum Freistaat Sachsen dar, wie man aus dem Anhang 5 entnehmen kann.<sup>108</sup>

Durch den Wegzug aus ländlichen Regionen erhoffen sich insbesondere junge Menschen bessere Ausbildungs- und auch Studienmöglichkeiten. Die Motivationsgründe für die ältere Generation hingegen liegt oft in einer besseren Infrastruktur und damit einhergehend besseren Versorgungsmöglichkeiten.<sup>109</sup> Weiterhin sind im Allgemeinen in urbanen Regionen die Auswahlmöglichkeiten an Kultur- und Freizeitangeboten höher, soziale Kontakte können leichter gefördert und aufrechterhalten werden.<sup>110</sup>

Die Universitätsstädte Leipzig und Dresden verzeichnen einen Bevölkerungszuwachs, da diese für jüngere Bürger besonders attraktiv sind. Dabei ist ein Zuzug sowohl aus Sachsen, als auch bundesweit und international zu verzeichnen.<sup>111</sup> Daraus folgen in diesen Städten eine steigende Wohnungsnachfrage und ein Mangel an ausreichendem Angebot. Der Wohnungsmarkt reagiert in diesen Gebieten mit einem Preisanstieg.<sup>112</sup>

Im Jahr 2018 wurden im Freistaat Sachsen im Mittel Angebotsmieten für eine Nettokaltmiete von 5,68€/m<sup>2</sup> angeboten. In Dresden wurde 2018 im Median 7,50€/m<sup>2</sup> und in Leipzig 6,79€/m<sup>2</sup> für eine Angebotsmiete verlangt, was visuell im Anhang 6 dargestellt wird.<sup>113</sup>

---

<sup>103</sup> Vgl. empirica, 2019: 83 (Onlinequelle 12).

<sup>104</sup> Vgl. ebd.: 3.

<sup>105</sup> Vgl. ebd.: 1.

<sup>106</sup> Vgl. Sächsische Staatskanzlei, 2018: 3 (Onlinequelle 37).

<sup>107</sup> Vgl. empirica, 2019: 4 (Onlinequelle 12).

<sup>108</sup> Vgl. ebd.

<sup>109</sup> Vgl. ebd.

<sup>110</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2015: 23 ff. (Onlinequelle 25).

<sup>111</sup> Vgl. Sächsische Staatskanzlei, 2018: 4 (Onlinequelle 37).

<sup>112</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft, 2017: 5 (Onlinequelle 27).

<sup>113</sup> Vgl. empirica, 2019: 52 (Onlinequelle 12).

Betrachtet man die Dynamik der Mietpreisentwicklung für die Landkreise und die drei kreisfreien Städte getrennt voneinander, kann man auch hier regionale Unterschiede erkennen. Demnach stiegen die Mieten von 2012 bis 2018 in den zehn Landkreisen im Jahr nur um +1,3 Prozent. Die kreisfreie Stadt Chemnitz konnte nur einen Anstieg von +0,8 Prozent p. a. verzeichnen. Einen deutlich höheren Anstieg hatte die Landeshauptstadt Dresden mit +3,3 Prozent p. a. und die Stadt Leipzig mit +5,2 Prozent, wie auch im Anhang 7 zu sehen ist.<sup>114</sup>

Im Jahr 2018 konnte insgesamt ein Mietanstieg der Angebotsmieten in Dresden von +2,2 Prozent und in Leipzig von +4,6 Prozent verzeichnet werden.<sup>115</sup> Anzuführen ist hier, dass im Jahr 2018 *„[d]er Mietanstieg in Leipzig [...] damit einer der höchsten in Deutschland [ist]. In keiner vergleichbaren Stadt war der Anstieg höher, nur in den Metropolen Berlin und München stiegen die Mieten prozentual stärker.“*<sup>116</sup>

Der Mietanstieg in absoluten Zahlen ist jedoch nicht besonders hoch. Vergleicht man Dresden und Leipzig mit anderen Großstädten, so kann man feststellen, dass man in diesen Städten relativ preiswert wohnen kann.

Im Anhang 8 ist beispielhaft für die Stadt Leipzig eine Übersicht der aktuellen Angebotsmieten (Januar 2023) aufgeführt.

**Tabelle 3.3.4-1: Mietniveau der Angebotsmieten**

	Mietniveau 2012	Mietniveau 2018	Veränderung in Euro	Veränderung in Prozent
<b>Dresden</b>	6,19 €	7,50 €	+ 1,31 €	+ 21 %
<b>Leipzig</b>	5,00 €	6,79 €	+ 1,79 €	+ 36 %
<b>Berlin</b>	7,20 €	10,31 €	+ 3,11 €	+ 43 %
<b>München</b>	12,78 €	17,30 €	+ 4,52 €	+ 35 %

**Quelle:** *eigene Darstellung*, in Anlehnung an: empirica, 2019: 56 (Onlinequelle 12)

Vergleicht man die Angebotsmieten der Stadt Dresden und Leipzig aus dem Jahr 2021 miteinander, kann man feststellen, dass Dresden mit 7,50 €/m<sup>2</sup> im Median weiterhin, wenn auch nur gering, eine höhere Angebotsmiete aufweist als die Stadt Leipzig mit 7€/m<sup>2</sup>. Damit sind auch aktuell Dresden und Leipzig im bundesweiten Vergleich der

<sup>114</sup> Vgl. empirica, 2019: 53 (Onlinequelle 12).

<sup>115</sup> Vgl. ebd.: 54.

<sup>116</sup> Ebd.



Großstädte in den Angebotsmieten, laut der Studie von immowelt2021a, verhältnismäßig eher günstige Städte. Eine visuelle Darstellung erfolgt im Anhang 9.<sup>117</sup>

Feststellen lässt sich für die Städte Leipzig und Dresden, dass die Mietpreisentwicklung der Angebotsmieten seit 2018 an Dynamik verloren hat. Beide Städte lagen unterhalb des bundesweiten Durchschnitts des Anstiegs der Angebotsmieten zwischen 2016 und 2021. In Dresden wurde dem hingegen ein Anstieg von 3,5 Prozent verzeichnet, in Leipzig 4,4 Prozent und bundesweit in einer in Höhe von 4,5 Prozent, siehe hierfür Anhang 10.<sup>118</sup>

Der geringe Preisanstieg in den Landkreisen und in der kreisfreien Stadt Chemnitz kann auf die geringe Nachfrage zurückgeführt werden. Der dadurch entstehende Überschuss an Wohnungen wird dazu führen, dass die Vermieter die Neuvertragsmieten nicht steigen lassen können. Gleichzeitig ist nicht zu erwarten, dass die Mieten weiter gesenkt werden, aufgrund der bereits niedrigen Mietpreise. Demnach ist davon auszugehen, dass Vermieter den Leerstand eher in Kauf nehmen werden. Der dadurch zu befürchtende wachsende Leerstand wird zu einer Verschlechterung des Wohnungsbestands führen, wodurch das Problem der wachsenden Unattraktivität in den schrumpfenden Regionen zunimmt.<sup>119</sup> *„Diese schleichende Entwertung des Gebäudezustandes [...] [kann] für das mit Abstand drängendste Problem des sächsischen (Miet-)Wohnungsmarktes [gehalten werden].“*<sup>120</sup>

Durch die vorhandene Leerstandsquote lässt sich auch die Nachfrage an Wohnraum für diese Region festmachen.<sup>121</sup> Bereits im Jahr 2011 verzeichnete Sachsen mit 9,9 Prozent die höchste Leerstandsquote im Bundesvergleich.<sup>122</sup> Im Jahr 2018 wurde in Sachsen durch die buchhalterische Leerstandfortschreibung von empirica eine Leerstandsquote von 10,6 Prozent aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass diese zukünftig um weitere zwei Prozent steigen wird.<sup>123</sup> Somit nimmt die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt in Sachsen auch zukünftig immer weiter ab. Weiterhin bedeutet ein hoher Leerstand, dass der Prozess der Marktanpassung aus Angebot und Nachfrage nicht funktionsfähig ist.<sup>124</sup> Dem gegenüber stehen die Städte Dresden und Leipzig. Die Stadt Dresden verzeichnete laut empirica im Jahr 2018 eine buchhalterische Leerstandsquote von 1,7 Prozent und Leipzig eine von 0,7 Prozent.<sup>125</sup> Dies wurde im Anhang 11 abgebildet. Somit ist die

---

<sup>117</sup> Vgl. Onlinequelle 23 (PDF).

<sup>118</sup> Vgl. Stadt Dresden, 2022: 12 (Onlinequelle 40).

<sup>119</sup> Vgl. empirica, 2019: 83 (Onlinequelle 12).

<sup>120</sup> Ebd.: 84.

<sup>121</sup> Vgl. Timourou, 2021: 5 (Onlinequelle 48).

<sup>122</sup> Vgl. Sächsische Staatskanzlei, 2018: 9 (Onlinequelle 37).

<sup>123</sup> Vgl. empirica, 2019: 43 (Onlinequelle 12).

<sup>124</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft, 2014: 24 (Onlinequelle 28).

<sup>125</sup> Vgl. empirica, 2019: 44 (Onlinequelle 12).

niedrige buchhalterische Leerstandsquote in den beiden Städten ein Indiz für eine hohe Wohnungsnachfrage.

### 3.5 Mietwohnungsmarkt Dresden

Dresden verzeichnet ebenfalls wie Leipzig ein Wachstum der Bevölkerung in den letzten Jahren, auch wenn dieser geringer ist als in Leipzig.<sup>126</sup> Die Landeshauptstadt erweitert ihr Angebot an Wohnraum durch eine starke Neubauaktivität, lediglich in München wurden 2018 mehr Wohnungen gebaut als in Dresden. Gleichzeitig geht die Zuwanderung, ähnlich wie in Leipzig, leicht zurück. Das führt dazu, dass das Angebot an Wohnungen leicht stärker wächst als die Nachfrage und der Wohnungsmarkt sich gleichgewichtig entwickelt. Gleichwohl ist prognostisch nicht von einer Entspannung des Wohnungsmarktes auszugehen, jedoch auch nicht von einer weiteren Anspannung.<sup>127</sup>

### 3.6 Mietwohnungsmarkt Leipzig

Leipzig unterlag insbesondere in den letzten drei Jahrzehnten großen Veränderungen zwischen Wachstum und Schrumpfung. Dies ging mit stetigen Herausforderungen für die Stadtentwicklung einher, da immer neue Strategien angepasst werden mussten. Wohl auch in Zukunft muss die Stadtentwicklung auf die Angleichung neuer Konzepte vorbereitet sein, da einige Parteien befürchten, dass durch die steigende Nachfrage an Wohnraum der Wohnraumangel die weitere Entwicklung der Stadt begleiten wird. Andere befürchten, dass die aktive Neubautätigkeit zu einem Wohnungsleerstand wie in den 90er-Jahren führen könnte.<sup>128</sup> Tatsächlich ist im Jahr 2018 und im ersten Halbjahr von 2019 das Bevölkerungswachstum deutlich abgeschwächt, auch in naher Zukunft wird ein abgeschwächtes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Jedoch hat Leipzig *„[t]rotz einer abnehmenden Wanderungsdynamik [...] immer noch deutliche Wanderungsgewinne aufzuweisen. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt lassen sich daraus nur bedingt ableiten, da letztendlich nicht Einwohner, sondern Haushalte Wohnraum nachfragen.“*<sup>129</sup> Im Bundesvergleich gehört Leipzig weiterhin zu den am meisten wachsenden Städten.

Der Anstieg der Neubautätigkeit in Leipzig und auch die Sanierung vorher leer stehender Häuser sowie das abgeschwächte Bevölkerungswachstum könnten in Zukunft dazu führen, dass Angebot und Nachfrage sich ausgleichen.<sup>130</sup>

---

<sup>126</sup> Vgl. empirica, 2019: 22 (Onlinequelle 12).

<sup>127</sup> Vgl. ebd.: 85 f.

<sup>128</sup> Vgl. Timourou, 2021: 1 (Onlinequelle 48).

<sup>129</sup> Ebd.: 38.

<sup>130</sup> Vgl. empirica, 2019: 10 (Onlinequelle 12).

## 4 Rechtliche Grundlagen der Mietpreisbremse

---

Die Mietpreisbremse ist als ein Instrument der Bau- und Wohnungspolitik zu verstehen, mit dem zumindest kurzfristig bezahlbarer Wohnraum für gering oder mittelmäßig verdienende Haushalte geschaffen werden soll. Die Mietpreisbremse als solche ist dabei kein Hilfsmittel, um mittel- oder langfristig neuen Wohnraum zu schaffen.<sup>131</sup>

Es lässt sich demnach sagen, dass das Ziel der Mietpreisbremse die Gewährleistung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit niedrigen oder mittleren Einkommen in Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist.

Durch diese Regulierungen sollen die Verdrängungsprozesse für diese Bevölkerungsgruppen abgeschwächt werden. Weiterhin soll neben der Preisregulierung des Mietspiegels in Bezug auf die Wiedervermietung auch die Neuanmietung erschwinglich gemacht werden. Hierdurch sinken aus theoretischer Sicht die Anreize der Vermieter ein Bestandsmietenverhältnis zu beenden, da die Wiedervermietung auch an die Preisregulierung des Mietspiegels, ähnlich wie im Bestandsverhältnis, gebunden ist.<sup>132</sup>

Die rechtlichen Grundlagen für die Mietpreisbremse gehen mit dem am 01. Juni 2015 in Kraft getretenen Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, dem sogenannten Mietrechtsnovellierungsgesetz, einher.

Im Folgenden werden daher die rechtlichen Grundlagen gemeinsam mit den Ausnahmetatbeständen der Mietpreisbremse erläutert. Ziel ist es, im weiteren Verlauf dieser Arbeit dadurch die daraus resultierenden ökonomischen Auswirkungen zusammenhängend aufzeigen zu können.

### 4.1 Mietrechtsnovellierungsgesetz

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wird zwei zentralen Regularien nachgegangen. Einerseits soll durch die sogenannte Mietpreisbremse das Ziel verfolgt werden, die zulässige Miete auf angespannten Wohnungsmärkten bei der Wiedervermietung zu begrenzen, damit ein rascher Mietanstieg gedämpft werden kann. Andererseits soll durch das eingeführte Bestellerprinzip die Zahlung der Marktcourtage bei Wohnungsvermittlung geregelt werden.<sup>133</sup> Demnach sind die Gebühren für den Wohnungsvermittler von demjenigen zu tragen, welcher ihn beauftragt hat und nicht mehr, wie vorher üblich, vom Wohnungssuchenden.<sup>134</sup> Auf das Bestellerprinzip wird aufgrund des begrenzten Seitenumfangs dieser Bachelorarbeit nicht weiter eingegangen.

---

<sup>131</sup> Vgl. Institut Wohnen und Umwelt, 2019: 5 (Onlinequelle 29).

<sup>132</sup> Vgl. BTDRs. 18/3121, 2014: 16 (Onlinequelle 8).

<sup>133</sup> Vgl. Gustorff in Heghmanns/Saenger/Wittreck, 2021: 34 f.

<sup>134</sup> Vgl. BTDRs. 18/3121, 2014: 1 (Onlinequelle 8).

## 4.2 Mietpreisbremse

Mit der Mietpreisbremse wurden in den Unterkapiteln des §§ 556d bis 556g BGB Regelungen zur Bekämpfung des Wohnraummangels eingeführt. Vor dem Inkrafttreten des Regelungsinhalts wurde der Mietpreis für die Bestandsmieten lediglich durch den § 558 BGB begrenzt. Das hatte zur Folge, dass die freie Preisbildung lediglich durch den § 138 BGB sowie den Straftatbestand von § 281 Abs. 1 StGB i.V.m. § 134 BGB und den Ordnungswidrigkeitstatbestand aus § 5 WiStG beschränkt werden konnte. Zur Anwendung dieser kam es aufgrund der hohen tatbestandlichen Voraussetzungen in der Praxis eher seltener. Die Mietpreisbremse ist daher als eine staatliche Regulierungsmaßnahme zu betrachten, welche die freie Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt begrenzt.<sup>135</sup>

Für den weiteren Verlauf dieser Arbeit ist es unerlässlich, eine Begriffsbestimmung für Bestandsmietenbegrenzung und die Neuvertragsmietungsbegrenzung vorzunehmen, damit an späterer Stelle differenzierte Aussagen zur Beantwortung der Fragestellung getroffen werden können.

Eine Begrenzung der Bestandsmiete erfolgt dabei nach den Vorschriften des §§ 558 i. V. m. 573 Abs. 1 S. 2 BGB. Demnach muss der Vermieter bei der Mieterhöhung nicht nur beachten, dass die Miete unter bzw. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sondern auch, dass diese die Kappungsgrenze nicht übersteigt. Dadurch soll der Ausschluss der Änderungskündigung, vgl. § 573 Abs. 1 S. 2 BGB, durch den § 558 BGB kompensiert werden. Die sogenannte Kappungsgrenze ist in § 558 Abs. 3 S. 1 BGB geregelt und legt fest, dass die Miete innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 Prozent erhöht werden darf. Diese kann, wenn die Landesregierungen von § 558 Abs. 3 S. 2,3 BGB Gebrauch gemacht haben, auf 15 Prozent herabgesetzt werden.<sup>136</sup> Der Verordnungsgeber hat die Möglichkeit, betroffene Gebiete, methodische Ansätze und die zeitliche Dauer (bis zu fünf Jahren) selbst auszuwählen, solange diese geeignet sind.<sup>137</sup> Sachsen hat für die Städte Leipzig und Dresden von einer solchen Kappungsgrenze i.H.v. 15 Prozent Gebrauch gemacht, vgl. § 1 SächsKappGrVO, mit dem Ziel, dadurch den Anstieg der Bestandsmieten zu verlangsamen.<sup>138</sup> Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze zwei verschiedenen Obergrenzen darstellen, die jeweils getrennt voneinander zu betrachten sind.<sup>139</sup>

Die Begrenzung für die Neuvertragsmieten ist in § 556d BGB (Mietpreisbremse) geregelt. Nach § 556d Abs. 1 BGB darf beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages die

---

<sup>135</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 23.

<sup>136</sup> Vgl. ebd.: 25 f.

<sup>137</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinrich, 2021: 1152 (§ 558, Rn.2).

<sup>138</sup> Vgl. Onlinequelle 36.

<sup>139</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 26.

darin vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um höchstens zehn Prozent übersteigen; da die ortsübliche Vergleichsmiete eine Preisspanne ist, kann der Vermieter jeden innerhalb der Spanne liegenden Wert verlangen. Dafür ist zeitlich gesehen der Neuabschluss eines Mietvertrags maßgeblich, der Zeitpunkt des Mietgebrauchs spielt dabei keine Rolle, auch spätere Änderungen in der Miethöhe sind unerheblich. Sachliche Änderungen des Vertragsgegenstandes sind dabei nicht als Neuabschluss zu verstehen.<sup>140</sup> „Ein Neuabschluss liegt auch dann vor, wenn der bisherige Mietvertrag wirksam gekündigt ist und die Mietvertragsparteien vergleichsweise eine Fortsetzung vereinbaren [...]“<sup>141</sup> Demnach werden von der Mietpreisbremse lediglich Wohnraummietverträge erfasst, die eine Wiedervermietung vereinbaren. Der Regelungsinhalt ist auch auf die erstmalige Vermietung nach Aufgabe der Selbstnutzung anwendbar. Diese Vorschrift findet nur Anwendung, wenn der Wohnraum sich in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet nach § 556d Abs.2 S.1 BGB befindet. Im § 556d Abs. 2. S. 1 BGB werden Landesregierungen i.d.R. Art. 80 Abs. 1 S. 1 GG ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung für die Dauer von fünf Jahren zu bestimmen. Diese Rechtsverordnung muss nach § 556d Abs. 2 S.4 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.<sup>142</sup> Sachsen hat davon gem. § 1 SächsMPBVO für die Stadt Dresden und Leipzig Gebrauch gemacht, sodass bis Ablauf des 31. Dezember 2025, vgl. § 2 SächsMPBVO, die Mietpreisbremse Anwendung findet. Die Legaldefinition eines angespannten Wohnungsmarktes liegt nach § 556d Abs. 2 S. 3 BGB vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Nach S. 3 liegt dies vor, wenn die Mieten deutlich mehr steigen als der Bundesdurchschnitt (Nr. 1), die durchschnittliche Mietbelastung den bundesweiten Durchschnitt ersichtlich übersteigt (Nr. 2), die Wohnbevölkerung steigt und durch fehlende Neubautätigkeit nicht ausreichend Wohnraum vorhanden ist (Nr. 3) und durch große Nachfrage ein geringer Leerstand besteht (Nr. 4). Diese Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten.<sup>143</sup> Weiterhin könnte ein hohes Mietniveau<sup>144</sup> sowie eine Abweichung der Neuabschlussmieten von der ortsüblichen Vergleichsmiete<sup>145</sup> ein Rechtfertigungsgrund sein. Beachtet werden muss, dass die „[...] Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Maßnahme [erfordert], um auf diese Weise den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes Rechnung zu tragen.“<sup>146</sup>

---

<sup>140</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinrich, 2021: 1137 (§ 556d, Rn.2).

<sup>141</sup> Ebd.

<sup>142</sup> Vgl. ebd. (§ 556d, Rn.3, 4, 5).

<sup>143</sup> Vgl. ebd. (§ 556d, Rn.6).

<sup>144</sup> Vgl. BTDRs. 18/3121, 2014: 29 (Onlinequelle 8).

<sup>145</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinrich, 2021: 1137 (§ 556d, Rn.6).

<sup>146</sup> BayVerfGH, 04.04.2017, AZ: Vf. 3-VII-16 (Rz.32).

Weiterhin müssen nach § 556 Abs. 2 S. 5 bis 7 BGB die Gebietsausweisungen hinreichend begründet werden sowie weitere vorgesehene Maßnahmen aufgeführt werden, um die Anspannung des Wohnungsmarktes zu beseitigen. Fehlt diese Begründung oder ist diese unzureichend, ist die Rechtsverordnung nichtig. Die Prüfung der Begründung muss daher stets aktuell vorgenommen werden, da vorher unwirksame Rechtsverordnungen (wieder) wirksam werden können.<sup>147</sup>

Von der in § 556d Abs. 1 BGB festgeschriebenen Grenze kann nach § 556e BGB abgesehen werden. Der § 556e BGB ist als Modifikation der Grundregel zu verstehen. D. h. wenn die Voraussetzungen nach § 556e Abs. 1 BGB erfüllt sind und die Vormiete für die Wohnung höher ist als die in nach § 556 Abs. 1 BGB festgeschriebene Miete, darf die Miete bis zur Höhe der Vormiete erklärt werden. Weiterhin darf nach § 556e Abs. 2 BGB die Grenze nach § 556d Abs. 1 BGB überschritten werden, wenn der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB getroffen hat. Die Modernisierung kann dabei mit dem Ziel, den Baustandard zu erhöhen, verstanden werden.<sup>148</sup> Demnach darf die Miete bis zu der Höhe überschritten werden, welche sich nach einer Modernisierung im laufenden Mietverhältnis als Mieterhöhung ergäbe. Eine Ausnahme der Regelungen für die Mietpreisbremse stellt der § 556f BGB dar. Demnach sind die Vorschriften des § 556d BGB nicht anzuwenden auf Wohnungen, die nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden sowie auf Wohnungen, die das erste Mal nach umfassender Sanierung vermietet werden. An dieser Stelle bietet es sich an aufzuführen, dass die Mietpreisbremse auch bei möblierten Wohnungen Anwendung findet. Der Vermieter kann jedoch einen Möblierungszuschlag verlangen. Dieser ergibt sich – sofern vorhanden – aus dem Mietspiegel. Insoweit der mögliche Möblierungszuschlag darin nicht enthalten ist, ist die Höhe durch einen Sachverständigen zu ermitteln.<sup>149</sup>

Im Rahmen der Mietpreisbremse ist auch das Vereinbaren von Indexmieten, vgl. § 557b BGB, zulässig, insoweit bei Abschluss des Vertrags die Mietpreisbremse bei der Ausgangsmiete beachtet wurde.<sup>150</sup> Gleiches gilt auch für den Abschluss von Staffelmietverträgen. Nach § 557a Abs. 4 BGB sind die Vorschriften der Mietpreisbremse auch auf die einzelnen Staffeln anzuwenden. Diese dürfen dann die Grenzen der §§ 556d bis 556g zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht überschreiten.<sup>151</sup>

Bei einem Verstoß des Vermieters gegen diese aufgeführten Regelungen kann der Mieter nach einer Rüge die zu viel gezahlte Miete zurückverlangen, vgl. § 556g BGB.<sup>152</sup>

---

<sup>147</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinreich, 2021: 1138 (§ 556d, Rn.9).

<sup>148</sup> Vgl. IWU, 2019: 33 (Onlinequelle 29).

<sup>149</sup> Vgl. BFH, 06. 02. 2018, AZ: IX R 14/17 (Rn.19).

<sup>150</sup> Vgl. Baldus et al., 2023 (§ 557b Rn.14).

<sup>151</sup> Vgl. ebd. (§ 557a Rn.19, 20).

<sup>152</sup> Vgl. Gustorff in Heghmanns/Saenger/Wittreck, 2021: 173 ff.

Die gesetzlichen Regelungen der Mietpreisbremse sind nach h. M. verfassungsgemäß.<sup>153</sup>

### 4.3 Begründung für die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung

Die Staatsregierung des Freistaats Sachsen verwendet für die jährliche statistische Analyse, um die Begründung aktuell zu belegen, Daten des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica ag. Für die Beurteilung, welche Gebiete sich in einem angespannten Wohnungsmarkt i.S.d. § 556d BGB befinden, hat der Freistaat Sachsen fünf Indikatoren erstellt, anhand derer die gefährdeten Regionen ermittelt werden sollen.<sup>154</sup>

**Tabelle 4.4.3-1: Indikatoren des Freistaats Sachsen**

<b>Indikator 1</b>	Der Median der Angebotsmieten der Region liegt über dem landesweiten Median der Angebotsmieten.
<b>Indikator 2</b>	Der Median des Anstiegs der Angebotsmieten der Region steigt stärker als der landesweite Median.
<b>Indikator 3</b>	Der Mitbelastungsindex der Gemeinde übersteigt den landesweiten Median.
<b>Indikator 4</b>	Die Wohnbevölkerung wächst stärker als der mindestens im gleichen Umfang durch Neubautätigkeit geschaffene Wohnraum.
<b>Indikator 5</b>	Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage, wenn dieser Leerstand unter 4 Prozent liegt.

**Quelle:** *eigene Darstellung*, Indikatoren wurden in der Begründung zur Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches benannt.

Dazu vergleicht die Staatsregierung nicht die ermittelten Daten mit dem bundesweiten Durchschnitt, wie in § 556d Abs.2 S.3 BGB vorgeschlagen, sondern mit dem landesweiten Median und begründet dies damit, dass Extremwerte bei der Berechnung des Mittelwerts weniger ins Gewicht fallen als bei der Berechnung des Durchschnitts.<sup>155</sup> Weiterhin legt der Freistaat offen, dass *„[d]er Vergleich mit bundesweiten Durchschnittswerten, die von den teilweise extrem hohen Durchschnittswerten großer westdeutscher Metropolen geprägt sind, [...] für den Freistaat Sachsen nicht zielführend [ist]. Aufgrund der teilweise*

<sup>153</sup> Vgl. Prütting/Wegen/Weinreich/2021: 1137 (§ 556d, Rn.1).

<sup>154</sup> Vgl. Begründung des Freistaats Sachsen zur SächsMPBVO.

<sup>155</sup> Vgl. ebd.

*deutlich anderen Situation hinsichtlich Demografie, Wirtschaftsentwicklung und Einkommen werden daher die Wohnungsmarktdaten sächsischer Gemeinden in das Verhältnis zum Median der sächsischen Landesdaten gesetzt.*<sup>156</sup>

Insofern mindestens vier der fünf Indikatoren erfüllt sind, sieht der Freistaat Sachsen vor, die Gemeinde im Einzelfall detailliert zu betrachten. Eine solche Betrachtung wurde vorgenommen für die Gemeinde Rackwitz, bei der vier Indikatoren erfüllt waren, für die Stadt Dresden, bei der ebenfalls vier Indikatoren zugetroffen haben und für die Stadt Leipzig, auf die alle fünf Indikatoren zutrafen.

Dabei wurde festgestellt, dass in Leipzig zweifelsfrei ein angespannter Wohnungsmarkt vorherrscht, da alle Indikatoren erfüllt waren.

Eine Berechnung des Statistischen Landesamts ergab für Dresden, dass die Möglichkeit besteht, dass in den folgenden Jahren – zumindest bis 2025 – eine Unterdeckung des Wohnungsangebotes entsteht, sodass Dresden auch als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt kategorisiert wurde.

Die Gemeinde Rackwitz hingegen wurde nicht als ein solches gefährdetes Gebiet bestimmt, da durch einen ausreichenden Leerstand nicht mit einem Mangel an Wohnraum zu rechnen ist. Weiterhin wird der Mietbelastungsindex in dieser Region mit den überdurchschnittlich hohen Einkommen ausgeglichen.<sup>157</sup>

Somit wurden seitens des Freistaats lediglich die Großstädte Dresden und Leipzig als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, sodass für diese Städte die Mietpreisbremse gilt, vgl. § 2 SächsMPBVO.

Die Tabelle der kategorisierten Bewertung der Staatsregierung befindet sich im Anhang 12.

## **5 Auswirkungen der Mietpreisbremse**

---

Mit Einführung der Mietpreisbremse wurde seitens des Staates regulierend in den Wohnungsmarkt eingegriffen. Damit gehen Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt einher. Im Folgenden werden daher zu Beginn die theoretischen Marktwirkungen sowohl für Bestands- als auch für die Neuvertragsmietenbegrenzung beschrieben. Grundlage dafür sind internationale Erfahrungen mit Mietpreisregulationen. Anschließend werden in diesem Kapitel wichtige Erkenntnisse über die Auswirkungen der Mietpreisbremse von ausgewählten Evaluationen zusammengefasst.

Eine Evaluation für die Auswirkungen in Sachsen existiert aufgrund der erst jüngst am 13. Juli 2022 in Kraft getretenen Mietpreisbremse noch nicht.

---

<sup>156</sup> Begründung des Freistaats Sachsen zur SächsMPBVO.

<sup>157</sup> Vgl. ebd.



## 5.1 Marktwirkung der Bestandsmietenbegrenzung

Im Geltungsbereich der Bestandsmietenbegrenzung sind Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Demnach wird durch Deckelung der Mietpreise bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete diese zulässige Miete hinter der Marktmiete zurückbleiben. Durch das Vorhandensein einer Kappungsgrenze kann dieser Effekt noch verstärkt werden, da die Mieterhöhung dem Vermieter möglicherweise nicht einmal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich ist, da für ihn eine Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren nicht mehr als um 20 bzw. 15 Prozent durchsetzbar ist.

Weiterhin haben Mietpreisbegrenzungen noch andere Marktwirkungen zu verzeichnen. Im Folgenden werden jedoch lediglich die mittel- und langfristigen Marktwirkungen betrachtet, da das Wohnungsangebot, wie in Kapitel 3.3 erläutert, kurzfristig preisunelastisch ist.<sup>158</sup>

## 5.2 Mittelfristige Marktwirkungen der Bestandsmietenbegrenzung

Eine Begrenzung der Bestandsmieten führt dazu, dass diese hinter der Marktmiete zurückbleiben, was wiederum dazu beiträgt, dass sich die Renditeaussichten der Wohnungsanbieter verringern. Fortab wäre dann damit zu rechnen, dass Anbieter, welche zukünftig den Bau von Wohnungen geplant haben, diese Baupläne reduzieren oder aufgrund der verschlechternden Ertragsaussichten nicht weiterverfolgen werden. Der Anreiz für Investoren, durch das Instandsetzen leer stehender Wohnungen ihr Angebot zu erweitern, nimmt aus gleicher Begründung enorm ab.

Angemerkt werden kann an dieser Stelle, dass trotz oben genannter Aspekte einige Wohnungsanbieter aus sozialen Gesichtspunkten selbst die Initiative ergreifen und sich gegen eine Erhöhung der Bestandsmieten entscheiden. In Frankfurt bspw. entschloss sich Vonovia die Bestandsmieten lediglich in Höhe der Inflation anzupassen. Dadurch soll das Ziel, langfristig Mieter zufriedenzustellen und zu halten, erreicht werden.<sup>159</sup>

Weiterhin resultiert aus einer Bestandsmietenbegrenzung, dass bestehende Wohnungen eher seltener wieder in Stand gesetzt oder modernisiert werden. Dadurch verschlechtert sich die Qualität der angebotenen Wohnungen einerseits und andererseits kann es – zumindest bei älteren Wohnungen – dazu führen, dass diese nicht mehr angeboten werden können, wodurch mit einem verringerten Wohnungsangebot zu rechnen ist.<sup>160</sup> Durch diese schlechten Ertragsaussichten entsteht ein erhöhter Anreiz der Anbieter, ihr Wohnungsangebot zum Verkauf oder zum Zweck der Gewerbenutzung

---

<sup>158</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 59 f.

<sup>159</sup> Vgl. ebd.: 61.

<sup>160</sup> Vgl. Onlinequelle 50.

anzubieten. Diese Faktoren bewirken, dass sich das Wohnungsangebot verringert. Im gleichen Zuge erhöht sich die Anzahl nachgefragter Wohnungen, da es Nachfragern infolge der Bestandsmietenbegrenzung nach Kauf oder auch Mietung einer neuen Wohnung finanziell möglich ist, die vorherige Wohnung als Zweitwohnung beizubehalten. Das gleiche lässt sich auch auf den Umzug in eine größere Wohnung übertragen: Insofern Wohnraum nicht gebraucht wird, ist der Anreiz – auch im Zusammenhang mit den hohen Transaktionskosten – in eine kleine Wohnung umzuziehen eher gering.<sup>161</sup>

Zusammenfassend kann man also sagen, dass eine Bestandsmietenbegrenzung auf der Seite der Nachfrager dazu führt, dass diese Wohnraum „anhäufen“. Demnach wird eine solche Begrenzung der Bestandsmieten mittelfristig zu einem Wohnungsengpass führen bzw. einen bereits bestehenden verschärfen.

### **5.3 Langfristige Marktwirkungen der Bestandsmietenbegrenzung**

Durch eine Bestandsmietenbegrenzung kann davon ausgegangen werden, dass Vermieter aufgrund des (drohenden) Wohnungsengpasses befürchten, dass es zu weiteren staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt kommt. Das kann wiederum dazu führen, dass Anbieter eine sogenannte Risikoprämie verlangen könnten. Demzufolge besteht die Möglichkeit, dass höhere Mietpreise angeboten werden, als dies ohne eine Bestandsmietenbegrenzung der Fall gewesen wäre.<sup>162</sup>

Die These, dass eine Bestandsmietenbegrenzung zwangsläufig zu einer Verringerung des Wohnungsangebots führt, ist empirisch nicht zweifellos nachweisbar. Demnach ist ökonomisch betrachtet zwar mit einer Ausschöpfung der finanziellen Möglichkeiten seitens der Vermieter zu rechnen, diese Vermutung kann jedoch nicht bewiesen werden. Gleiches gilt für die Behauptung, dass durch eine Begrenzung des Mietpreises kein angemessener Ertrag erzielt werden könnte. Infolgedessen kann nicht gewiss davon ausgegangen werden, dass eine Begrenzung der Bestandsmieten die Marktprozesse des Wohnungsmarktes behindern oder den Bau von Wohnungen hemmen.<sup>163</sup> Diese Kritik kann auch im Folgenden auf die Marktwirkungen bei Neuvertragsmietenbegrenzung übertragen werden.

---

<sup>161</sup> Vgl. Eekhoff, 2002: 46.

<sup>162</sup> Vgl. Jaeger/Bühler, 1995: 58 ff.

<sup>163</sup> Vgl. Jaedicke in Jenkis, 1996: 184, 206.

#### 5.4 Marktwirkung bei Neuvertragsmietenbegrenzung

Mit dem Abschluss eines neuen Mietvertrags bei Geltung einer Neuvertragsmietenbegrenzung bleibt die zulässige Miete für den Vermieter hinter der Marktmiete zurück.<sup>164</sup> „Dies ist in der Regel bereits deshalb der Fall, weil die Neuvertragsmietenbegrenzung die Neuvertragsmieten mit der ortsüblichen Vergleichsmiete an einen Referenzwert bindet, der seinerseits hinter der Marktmiete zurückbleibt.“<sup>165</sup> Das lässt sich damit erklären, dass Anbieter durch eine Neuvertragsmietenbegrenzung, wie es die Mietpreisbremse ist, nicht dieselbe Miete erzielen können, wie sie es bei einer freien Marktpreisbildung erwirken könnten. In diesem Zusammenhang ist noch einmal aufzuführen, dass die Miete bei Neuabschluss auch Eingang in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete findet, sodass auch die „gebremste“ Miete Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete nimmt. Demzufolge führt eine Mietpreisbegrenzung bei Neuabschluss eines Vertrages dazu, dass auch die ortsübliche Vergleichsmiete geringer steigt als ohne Begrenzung. Damit geht gleichermaßen einher, dass die ortsübliche Vergleichsmiete infolge eines geringen Vergleichsmietenniveaus hinter der Marktmiete zurückbleibt. Schlussendlich werden Vermieter beim erneuten Abschluss eines Mietvertrags immer unter der Marktmiete verbleiben, da die mögliche Höhe der Neuabschlussmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig ist.<sup>166</sup>

#### 5.5 Mittelfristige Marktwirkungen bei Neuvertragsmietenbegrenzung

Die Neuvertragsmietenbegrenzung führt, wie bereits erwähnt, ebenso wie eine Bestandsmietenbegrenzung mittelfristig zum Rückgang von Wohnungsangebot sowie dazu, dass die neu vereinbarte Miete hinter der Marktmiete zurückbleibt. Demnach können die in Kapitel 5.2 getroffenen Feststellungen über die Begrenzung der Bestandsmieten weitestgehend auf die Neuvertragsmieten übertragen werden. Diese sind hier noch einmal stichpunktartig zusammengefasst:

- Renditeaussichten der Wohnungsanbieter verringern sich durch das Zurückbleiben der Neuvertragsmiete hinter der Marktmiete
- Anbieter verfolgen Neubautätigkeit nicht weiter aufgrund der verschlechternden Ertragsersparungen
- Investitionen für Instandsetzung und Modernisierung reduzieren sich
- Anreiz, Mietwohnungen in Eigentums- oder Gewerberaum umzuwandeln erhöht sich

---

<sup>164</sup> Vgl. Hofacker, 2000: 117 f.

<sup>165</sup> Schuldt, 2017: 69.

<sup>166</sup> Vgl. Glatzel, 1996: 127 ff.

- Motivation, leer stehende Gebäude oder Gewerberaum in Mietwohnungen umzuwandeln, wird gedämpft

Folglich kommt es zu einem verringerten Wohnungsangebot und einer größeren Anzahl an Nachfragern. Die erhöhte Anzahl an Nachfragern lässt sich insoweit auf die Mietpreisbegrenzung zurückführen, dass dadurch für einen neuen Personenkreis der Abschluss eines Mietvertrags möglich ist. Beispielsweise können hier Studierende aufgeführt werden, die – womöglich - ohne die Begrenzung des Neuvertrags bei ihren Eltern wohnen bleiben würden.<sup>167</sup>

Weiterhin ist zu unterstellen, dass Nachfrager durch die Mietpreisbegrenzung mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen wollen, da der Anreiz für eine kleinere, ausreichende Wohnfläche durch die Begrenzung des Mietpreises reduziert wird, da man sich auch eine größere Wohnung leisten kann.

Somit ist langfristig gesehen von einer absoluten Verringerung des Wohnungsangebots auszugehen.

Weiterhin kann auch hier das Verlangen einer Risikoprämie seitens der Anbieter infolge der Sorge vor erneuten staatlichen Eingriffen aufgeführt werden.<sup>168</sup>

Diesem Effekt wird oft eine zeitliche Begrenzung der Mietpreisbremse gegenargumentiert. Nach Schuldt sollte in diesem Zusammenhang bedacht werden, dass eine zeitliche Begrenzung der geltenden Mietpreisbremse nicht dazu führt, dass Vermieter auf diese Risikoprämie verzichten.<sup>169</sup> Objektiv betrachtet ist die Politik nicht an einer Aufhebung der Mietpreisbremse interessiert, da ein Außerkraftsetzen zu einem erneuten Anstieg der Mietpreise führen würde. An dieser Stelle kann noch einmal aufgeführt werden, dass im aktuellen Koalitionsvertrag der Bundesregierung das Ziel, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern, festgeschrieben ist.<sup>170</sup> Historisch betrachtet, wurden befristete Eingriffe in das Mietpreisrecht - hier können die Regelungen zum Kündigungsschutz und Vergleichsmietenverfahren angeführt werden - in unbefristetes Dauerrecht umgewandelt. Folglich kann mit erhöhter Skepsis seitens der Anbieter gegenüber zeitlich befristeten Regelungen gerechnet werden.<sup>171</sup>

Demnach kann - zumindest meiner Ansicht nach- davon ausgegangen werden, dass Risikoprämien erhoben werden und diese zu einem höheren Mietpreis als ohne Begrenzung beitragen.

---

<sup>167</sup> Vgl. Eekhoff, 2002: 46.

<sup>168</sup> Vgl. ebd.

<sup>169</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 76.

<sup>170</sup> Vgl. SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN UND FDP, 2021: 91 (Onlinequelle 39).

<sup>171</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 64.

## 5.6 Langfristige Marktwirkungen bei Neuvertragsmietenbegrenzung

Langfristig betrachtet führt eine Neuvertragsmietenbegrenzung zu einem Hemmnis, in Neubauten zu investieren.

Anzumerken ist, dass ein gesetzlich vorgeschriebener Ausschluss für Neubauwohnungen aus der Mietpreisbremse, wie es die Ausnahmeregelung des § 556f S.1 BGB vorsieht, einem Investitionshemmnis nicht langfristig entgegenwirken kann. Grund dafür ist, dass die Wiedervermietungsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden ist. Daher kann es bei zukünftigen Vermietungen zu Ertragseinbußen kommen, da Vermieter die Miete ggf. über lange Zeit nicht erhöhen können. In der Praxis wäre eine solche Situation durchaus denkbar. Dazu müsste die zulässige Miete bei Wiedervermietung langfristig unterhalb des Niveaus der Erstmiete liegen, die bei der Erstvermietung vereinbart wurde.<sup>172</sup>

Durch die Möglichkeit der Modifikationsregelung des § 556e Abs. 1 BGB, in dem die Option besteht, die Erstvertragsmiete bei späterer Weitervermietung zu verlangen, wird dem Investitionshemmnis nicht vollständig entgegengewirkt. Zum einen ist dies auf die marktpsychologische Wirkung der Mietpreisbremse zurückzuführen. Demnach bleibt seitens der Investoren die Befürchtung bestehen, dass der Staat erneut in den Wohnungsmarkt eingreifen wird und seine Regelung auf Neubauten ausweitet. Somit kann langfristig mit einer Zurückhaltung der Neubautätigkeit gerechnet werden. Zum anderen müssten die Investoren die Erstmiete so hoch ansetzen, dass die Rentabilität dauerhaft gewährleistet ist. Dazu müssten die Anbieter die Mietpreisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt vorhersehen, was unter Beachtung der bestehenden Transparenzdefizite eher unwahrscheinlich ist. Auch in Bezug auf die lange Produktionsdauer scheint eine exakte Kalkulation des Mietpreisniveaus eher unrealistisch. Weiterhin ist zu beachten, dass seitens der Investoren mit einem Anstieg der Unterhaltskosten zu rechnen ist, welche ebenfalls nur spekulativ vorhergesagt werden können. Eine flexible Anpassung der Miethöhe, die zur Aufrechterhaltung der Rentabilität beitragen würde, ist durch die Bestandsmietenbegrenzung eingeschränkt.<sup>173</sup>

Festzuhalten ist, dass die Bestandschutzregelung des § 556e Abs.1 BGB nicht ausreichend Abhilfe schafft, sodass das Investitionshemmnis bei Neubauten weiterhin der Neuvertragsmietenbegrenzung gegenübersteht. Der Wohnraumangel kann somit nicht durch eine Mietpreisbremse beseitigt werden. Es ist nach internationaler Erfahrung eher davon auszugehen, dass er sich zukünftig verschärfen wird.

---

<sup>172</sup> Vgl. Eekhoff, 2002: 46.

<sup>173</sup> Vgl. Schuldt, 2017: 73 ff.

## 5.7 Auswirkungen auf die Wohnkosten der Mieter

Durch die Mietpreisbremse kommt es auf Nachfragerseite ebenfalls zu Auswirkungen, insbesondere auf ihre Wohnkosten.

Festzustellen ist, dass mit einer Neuvertragsmietenbegrenzung auch für Mieter, obwohl es paradox klingen mag, eine Steigerung der Wohnkosten einhergehen kann. Der Grund dafür lässt sich in der eingeschränkten Wettbewerbsfähigkeit der Mieter finden. Grundsätzlich sind Mieter bereit, die vom Vermieter durch die Nachfrage angesetzte Miete zu zahlen. Wie bereits erläutert, resultiert aus der Neuvertragsmietenbegrenzung – gerade auch in Kombination mit der Bestandsmietenbegrenzung – ein verringertes Wohnungsangebot und eine größere Anzahl an Nachfragern. Demnach konkurrieren eine erhöhte Anzahl an Wohnungsnachfragern um das vorhandene Wohnungsangebot. Das Selektionskriterium der Miethöhe ist durch die festgesetzte Höhe der Neuvertragsmiete auf ein Maximum begrenzt, sodass auch besser verdienende Haushalte mit geringer verdienenden Haushalten um eine Wohnung konkurrieren. D. h., dass die komprimierte Anzahl an Wohnungen nicht über die Miethöhe ausgefochten werden kann. Dies führt dazu, dass Vermieter ihre Mieter nach vorhandener Bonität auswählen können, wodurch einkommensschwache Haushalte eine Benachteiligung erfahren. Weiterhin könnten Wohnungsanbieter vermehrt die Möglichkeit nutzen, den höheren Marktwert der Wohnung, zumindest im Vergleich zur Mietbegrenzung, durch Nebenleistung einzufordern. Denkbar wäre hier ein – ggf. überteuerter – Kauf von Mobiliar oder erhöhte Abstands Zahlungen, auf welche sich Wohnungssuchende einlassen, um am Wettbewerb teilhaben zu können. Folglich heißt dies, dass insbesondere einkommensschwache Haushalte eine Mietkostensteigerung erfahren. Für sie ist die Summe der zu zahlenden Miete und der zu tätigen Nebenkosten für den Wohnungserhalt höher als die Marktmiete ohne Neuvertragsmietenbegrenzung.<sup>174</sup>

Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu thematisieren, dass durch die Mietpreisbremse mit einer zwiespältigen Entwicklung des Mietwohnungsbestands zu rechnen ist. Einerseits ist eine Qualitätsverschlechterung vieler Wohnungen zu erwarten. Nach der Rechtslage – ohne Geltung der Mietpreisbremse – stellen Instandhaltungsarbeiten nach einem Mieterwechsel einen Anreiz für Vermieter dar, eine höhere Wiedervermietungs miete zu bekommen, um somit diese Arbeiten refinanzieren zu können. Instandhaltung ist in diesem Zusammenhang mit dem Ziel, den Status quo des Baustandards zu erhalten, zu verstehen.<sup>175</sup> Im Geltungsbereich der Mietpreisbremse ist dies nach § 556d Abs. 1 BGB nur bedingt möglich, was folglich zu einer Abnahme des Investitionsanreizes führt. Insbesondere private Kleinvermieter, welche wie in Kapitel 3.2 beschrieben die Mehrheit

---

<sup>174</sup> Vgl. Blankenagel/Schröder/Spoerr in: Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGE, 2015, 1.

<sup>175</sup> Vgl. IWU, 2019: 33 (Onlinequelle 29).

an Wohnungsanbietern ausmachen, haben anders als gewerbliche Vermieter geringere Chancen die Einnahmeeinbußen zu kompensieren. Dies führt dazu, dass sich mehr private Kleinvermieter vom Wohnungsmarkt zurückziehen und möglicherweise ihren Wohnungsbestand für Gewerbezwecke anbieten oder gar zur Selbstnutzung verkaufen. Andererseits sind im Gegensatz dazu große Wohnungsimmobilienunternehmen eher daran interessiert, ihre Einnahmeeinbußen auszugleichen.<sup>176</sup> Hierfür werden diese ggf. verstärkt in Modernisierungsmaßnahmen investieren. Durch § 556d S.2 BGB sind modernisierte Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen und § 556e Abs. 2 BGB ermöglicht dem Vermieter das Ansetzen einer höheren Neuvertragsmiete. Dem Vermieter ist es durch §§ 559 ff. BGB möglich, bei weiterer Modernisierung im laufenden Mietverhältnis die Miete erneut zu erhöhen. Demnach verstärkt die Mietpreisbremse das Investieren großer Wohnimmobilienunternehmen in Modernisierungsmaßnahmen, was zu einer Verringerung an günstigeren Wohnungsangeboten führen kann und die Mietkostensteigerung erklärt.<sup>177</sup>

Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass die Gefahr der Wohnkostensteigerung ökonomisch gesehen zu erwarten ist, da davon ausgegangen werden kann, dass Vermieter ihre Marktmacht ausnutzen, um eine höhere Rendite zu bekommen. Diese Marktmacht kann sich einerseits durch das Verlangen zusätzlicher Nebenkosten oder durch das verstärkte Modernisieren von Wohnungen widerspiegeln.

Zu beachten ist aber auch hier, dass nicht zwangsläufig und schon gar nicht auf Einzelfälle bezogen, staatliche Regularien geradlinig und unabdingbar zu vermindertem Wohnungsbau führen. Dazu sind das Interesse und die Möglichkeit von Investoren zu vielschichtig und hängt auch von anderen Marktgegebenheiten ab. So führen z. B. niedrige Zinsen am Kapitalmarkt oft zu erhöhtem Investitionsinteresse für den Mietwohnungsbau, zumindest bei Großinvestoren. Darüber hinaus kann eine solche Situation auch bewirken, dass vermehrt bei Kleininvestoren oder Selbstnutzern die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auftritt. Nicht zuletzt kommt es auch zu einer weiteren, wenn auch bescheideneren Entlastung des Wohnungsmarktes durch vermehrten Bau von Einfamilienhäusern, der gern auch allgemein als Investition in „Betongold“ bezeichnet wird, d. h. als finanzielle Absicherung fürs Alter. Auch dieses ist durch anhaltend niedrige Kreditzinsen begründet.

Darüber hinaus führen Verunsicherungen an den Wertpapiermärkten, ausgedrückt durch fallende und/oder lange Zeit niedrige Aktienkurse zur Flucht in vermeintlich beständige, teilweise generationsübergreifende Investitionen.<sup>178</sup>

---

<sup>176</sup> Vgl. IWU, 2019: 34 (Onlinequelle 29).

<sup>177</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2014: 16 (Onlinequelle 26).

<sup>178</sup> Vgl. Busz, 2002: 85 f.

## 5.8 Auswertung der ausgewählten Evaluationen

Die Mietpreisbremse, wie sie in Deutschland aufzufinden ist, ist als eine flexible Regulierung zu verstehen. Damit ist gemeint, dass sie auch Mietanstiege zulässt, räumlich differenziert ist und bestimmte Wohnungssegmente aus ihrem Geltungsbereich ausschließt. Man spricht von einer Regulierung der sogenannten zweiten Generation.<sup>179</sup> Demnach kann hierzu gesagt werden, dass strenge Mietregulierungen von Ökonomen mehrheitlich abgelehnt werden, jedoch die Regulierungen der zweiten Generation einige Befürworter findet. Nach Lorenz können gut ausgewählte Regulierungen durchaus positive Effekte mit sich bringen, effizienzsteigernd wirken und ein Instrument gegen stark schwankende Mietpreise sein.<sup>180</sup>

Im weiteren Verlauf ist zu beachten, dass in den einzelnen Evaluationen nur kurzfristige Marktwirkungen belegt werden können, da die Mietpreisbremse in Berlin das erste Mal am 01.06.2015 in Kraft getreten ist. Demnach können langfristige Effekte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beobachtet werden.<sup>181</sup> Des Weiteren betrachten die vorliegenden Studien aufgrund des zur Zeit der Publikation zur Verfügung stehenden Datensatzes nicht die Änderungen durch das Mietrechtsanpassungsgesetz 2019. Aufgrund des begrenzten Umfangs dieser Arbeit wird auf diese Änderungen nicht weiter eingegangen. Die nachfolgend zusammengefassten Evaluationen wurden zum einem gewählt, weil diese zum jetzigen Zeitpunkt die aktuellsten sind und zum anderen, um einen möglichst repräsentativen Überblick über die Auswirkungen auf den Wohnungsmärkten schaffen zu können. Dafür bezieht sich eine Studie auf den Wohnungsmarkt in Berlin und eine auf den in Hamburg. Die Evaluierung des DIW Berlin hat verschiedene Studien unterschiedlicher Autoren über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zusammengefasst, so dass auch die jeweiligen Ergebnisse miteinander verglichen werden können und ein umfassender Querschnitt dieser aufgezeigt werden kann.

### 5.8.1 Evaluation des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat insbesondere im Projektzeitraum von September bis Oktober 2018 untersucht, auf welche Segmente des Berliner Wohnungsmarktes das Instrument der Mietpreisbremse besondere Auswirkung hat.

Dabei legten *„[d]eskriptive Ergebnisse [...] [nahe], dass die Mietpreisbremse weitestgehend wirkungslos ist und nach wie vor einen Großteil der inserierten Mietwohnungsangebote die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreitet.“*<sup>182</sup>

---

<sup>179</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 9 (Onlinequelle 9).

<sup>180</sup> Vgl. Thomschke, 2019: 24 (Onlinequelle 46).

<sup>181</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 11 (Onlinequelle 9).

<sup>182</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 3 (Onlinequelle 27).



Damit dieses Ergebnis festgestellt werden konnte, wurden im ersten Schritt die Angebotsmieten ins Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzt. Daraus ergab sich, dass ein Großteil der Inserate die ortsübliche Vergleichsmiete überschritt. Insgesamt 62,3 Prozent der angebotenen Wohnungen missachteten die zulässige Höhe um durchschnittlich 26,1 Prozent. Dies war häufig in den bevorzugten Wohngebieten zu beobachten.<sup>183</sup> Anzumerken ist hier, dass schwer zu überprüfen ist, ob die angebotenen Wohnungen auch wirklich in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gefallen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass die Ausnahme- und Modifikationsregelungen in Bezug auf die Mietpreisbremse für die jeweiligen Wohnungsangebote Anwendung gefunden haben.

Diese deskriptiven Ergebnisse wurden durch eine Regressionsanalyse überprüft, damit die kausalen Zusammenhänge in Bezug auf die Wirkung der Mietpreisbremse festgestellt werden konnten. Dabei zeigte sich, entgegen der deskriptiven Analyse, dass die Mietpreisbremse eine bremsende Wirkung hat, diese jedoch eher geringfügig ist.

Dies wurde durch die sogenannte Difference-in-Difference Methode (DiD) nachgewiesen. Dafür wurde die Gesamtheit aller zur Verfügung stehenden Mietangebote in verschiedene Kontroll- und Versuchsgruppen unterteilt. Die Kontrollgruppen stellten dabei Wohnungssegmente dar, die von der Mietpreisbremse ausgeschlossen sind. Demnach bildeten alle von der Mietpreisbremse betroffenen Regionen die Versuchsgruppe ab.

An dieser Stelle wurde dann unterstellt, dass sich die beiden Gruppen ohne Einführung der Mietpreisbremse übereinstimmend entwickelt hätten. Durch die Bildung der preislichen Differenzen zwischen den Untersuchungs- und Kontrollgruppen im Beobachtungszeitraum wurde eine Regressionsgleichung aufgestellt und berechnet.

Daraus ergab sich, dass die Mietpreise der Versuchsgruppen um 2,7 Prozent niedriger waren, als die Mietpreise der Kontrollgruppen.<sup>184</sup> Bei diesem Ergebnis muss aber beachtet werden, dass sich die „[...] Analyse lediglich auf diesen einzelnen Standort [beschränkt] und [...] [daher] keine Aussagen über eine generelle Wirksamkeit der Mietpreisbremse [...] [getroffen werden kann].“<sup>185</sup> Weiterhin ist an dieser Methode zu kritisieren, dass es sich nur schwer empirisch verifizieren lässt, dass das ungebremste Segment nicht durch die Mietpreisbremse beeinflusst wird und sich unabhängig von dieser entwickelt hat.<sup>186</sup>

Bringt man die beiden durchgeführten Analysen der Autoren in Zusammenhang, stellt man fest, dass die Missachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete, d. h. die Mietpreise liegen über einer Abweichung von 10 Prozent, eher den Regelfall als die Ausnahme

---

<sup>183</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 10 ff. (Onlinequelle 27).

<sup>184</sup> Vgl. ebd.: 13 ff.

<sup>185</sup> Ebd.: 16.

<sup>186</sup> Vgl. Thomschke, 2019: 30 (Onlinequelle 46).

darstellen. Demnach war es wichtig zu prüfen, ob die Mietpreisbremse in einem Wohnungssegment besonders effektiv wirkt, und so das Ziel der Mietpreisbremse, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für einkommensschwache Haushalte zu schaffen, erreicht werden konnte. Daher wurde durch eine erneute Regressionsanalyse examiniert, in welchem Wohnungssegment die Mietpreisbremse besonders wirkt. Nach Auswertung dieser Analyse stellten die Autoren fest, dass „[...] in der Tendenz gut ausgestattete Wohnungen in gutem Zustand und in Zentrumsnähe die ortsübliche Vergleichsmiete in besonderem Maße überschreiten.“<sup>187</sup> Das heißt, dass besonders in den Wohnungssegmenten, welche durch besser verdienende Haushalte favorisiert werden, Verstöße gegen die Mietpreisbremse aufzufinden sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass für Wohnungen mit moderaten Ausstattungen die Mietobergrenze in der Regel eingehalten wird. Daraus lässt sich somit nicht schließen, dass eine überproportionale Benachteiligung von einkommensschwachen Haushalten, welche auf günstigeren Wohnraum angewiesen sind, stattfindet, auch wenn ein hoher Anteil der Wohnungsangebote die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet.<sup>188</sup> Das bedeutet aber auch, dass die Mietpreisbremse nicht explizit für einkommensschwache Haushalte bezahlbaren Wohnraum schafft.

Insgesamt wurde „[d]ie Mietpreisbremse als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2017) [...] nach der Einführung auf dem Berliner Wohnungsmarkt als weitestgehend wirkungslos erwiesen“<sup>189</sup>, so zumindest die Autoren dieser Evaluation.

Dabei gaben sie als Begründung an, dass die empirischen Ergebnisse zeigten, dass die Mietobergrenze in den meisten Fällen überschritten wird. Es konnte zwar in dem Folgequartal nach Einführung eine – zumindest kurze – Stagnation der Mietpreise festgestellt werden, diese hielt jedoch nicht länger an. Seitens der Autoren wurden diese Befunde jedoch nicht negativ bewertet. Dies begründeten sie damit, dass ähnlich wie in den Kapiteln 5.4 ff. beschrieben, die Erfahrungen der internationalen Literatur bei Wirksamkeit einer Mietpreisregulation verheerende Folgen auf den Wohnungsmarkt mit sich bringen kann. Demnach evaluierten sie die geringe Wirksamkeit der Mietpreisbremse als Erfolg, da weder eine zunehmende Veräußerung zur Selbstnutzung noch ein Rückgang der Investitionen in Mietwohnungen zu erkennen war und dadurch, insbesondere für einkommensschwache Haushalte, nicht der Zugang zu günstigerem Wohnraum erschwert wurde.<sup>190</sup>

Anzumerken ist hier, dass Thomschke nicht nachvollziehen kann, warum die Ergebnisse der Autoren dieser Evaluation als wirkungslos eingestuft wurde, „[...] obwohl sie [damit

---

<sup>187</sup> Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 18 (Onlinequelle 27).

<sup>188</sup> Vgl. ebd.

<sup>189</sup> Ebd.: 19.

<sup>190</sup> Vgl. ebd.: 20 f.

*meint er die Autoren] einen rechnerischen Effekt von knapp unter 3 % für die Bundeshauptstadt ausweisen.*<sup>191</sup>

## **5.8.2 Evaluation des Instituts Wohnen und Umwelt**

Ein ähnliches Ergebnis der Wirkung der Mietpreisbremse wurde in der Evaluation des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) festgestellt. Das IWU ermittelte für den Wohnungsmarkt in Hamburg zwar eine geringe preisdämpfende Wirkung, betonte aber abschließend, dass das primär gesetzliche Ziel, den Preisanstieg für Wohnraum, insbesondere für einkommensschwache Haushalte abzufedern, nur teilweise erreicht werden konnte.<sup>192</sup>

Damit dieses Ergebnis examiniert werden konnte, wurde für die genannte Evaluation die gesetzgeberischen Ziele auf Untersuchungsbögen abgeleitet und das Verhalten der Marktakteure, d. h. der Mieter und Vermieter, ermittelt. Aus diesem Verhalten wurden, mithilfe einer ökonometrischen Analyse, die Auswirkungen auf den Hamburger Wohnungsmarkt analysiert.<sup>193</sup>

Die Signifikanz in der Verhaltensanalyse der Vermieter sieht das IWU für das künftige kurz-, mittel- und langfristige Wohnungsangebot. Demnach resultieren aus dem Anpassungsverhalten der Vermieter als Reaktion auf die Mietpreisbremse die zukünftigen Mietpreise sowohl für Bestands- als auch für Wiedervermietungswohnungen.<sup>194</sup>

Nach Einführung der Mietpreisbremse und den damit einhergehenden Modifikations- und Ausnahmeregelungen (vgl. §§ 556e und 556f BGB) müsste aus volkswirtschaftlicher Sicht mittel- und langfristige mit einem Anstieg der Neubautätigkeit zu rechnen sein. Durch den Ausschluss bestimmter Wohnungssegmente von der Mietpreisbremse können in diesem Segment höhere Mieten seitens der Vermieter verlangt werden. Das kann dazu führen, dass Investoren verstärkt die Chance nutzen, um ihre Ertragsaussichten durch Neubaumieten zu steigern.<sup>195</sup> Demnach könnte mittel- bis langfristig durch die gesteigerte Bautätigkeit die Anzahl an Wohnräumen erhöht werden, was dazu führt, dass mehr Wohnraum angeboten wird. Bei gleichen Bedingungen, z. B. bei gleicher Anzahl der Nachfrager, würde das heißen, dass diese Erweiterung des Wohnangebots zukünftig eine Preissenkung des Wohnraums bedingen kann. Dafür müsste jedoch auch genügend Bauland zur Verfügung stehen.

Diese auch schon in Kapitel 5.7 skizzierte Theorie wurde seitens des IWU überprüft.<sup>196</sup>

---

<sup>191</sup> Thomschke, 2019: 32 (Onlinequelle 46).

<sup>192</sup> Vgl. IWU, 2019: 108 (Onlinequelle 29).

<sup>193</sup> Vgl. ebd.: 2 f.

<sup>194</sup> Vgl. ebd.: 33.

<sup>195</sup> Kholodilin/Mense/Michelsen in DIW-Wochenbericht, 2018: 108 ff. (Onlinequelle 10).

<sup>196</sup> Vgl. IWU, 2019: 34 f. (Onlinequelle 29).

Die vorliegende Studie kam nach der Vermieterbefragung und nach der Durchführung der Experteninterviews jedoch zu dem Ergebnis, dass die Neubautätigkeit der Vermieter eher geringfügig durch die Mietpreisbremse beeinflusst wird. Ein Großteil der privaten Wohnungsunternehmen und Eigentümer gab sogar an, dass die Befürchtung von weiteren Regulierungsmaßnahmen ihre Investitionsbereitschaft eher eindämpfen. Anhand der Baufertigstellungsstatistik ließen sich diese Aussagen jedoch nicht bestätigen, es war ein Wachstum der Neubautätigkeit zu erkennen.<sup>197</sup>

Weiterhin ergab sich aus der Expertenbefragung, dass sich – zumindest für bestimmte Teilmärkte – der Anreiz, eine umfassende Modernisierung statt einer einfachen bzw. teilweisen Modernisierung vorzunehmen, erhöht hat. Laut Angaben der Vermieter wird dies insbesondere dann durchgeführt, wenn die Marktmiete deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.<sup>198</sup>

In diesem Zusammenhang kann erwähnt werden, dass vor Einführung der Mietpreisbremse eine Instandsetzung bzw. Instandhaltung der Wohnung vor der erneuten Vermietung einen Investitionsanreiz darstellte. Dadurch konnte seitens der Vermieter eine höhere Miete erzielt werden. Erwähnenswert ist hier, dass es vor sowie nach Einführung der Mietpreisbremse nicht möglich war, eine Mieterhöhung im Bestandsverhältnis zu verlangen, sodass der Anreiz, in einem solchen Verhältnis die Wohnung in Stand zu halten, eher geringer ausfiel. Die Mietpreisbremse bedingt jedoch auch, dass die Wiedervermietungsmiete nach Instandsetzung an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst wird, sodass ökonomisch betrachtet die Instandsetzung an Anreiz verliert, da diese nicht über die Einnahme eines höheren Ertrags ausgeglichen werden kann.<sup>199</sup> Verstärkt wird dieser Effekt der Demotivation dadurch, dass laut Rechtsprechung des BGH von 2016 die sogenannten Schönheitsreparaturen, soweit vertraglich nichts anderes geregelt, ohnehin vom Vermieter zu tragen sind und nicht auf die Mieter umgelagert werden können, sodass die Attraktivität zur Instandhaltung ceteris paribus dadurch sank.

Durch die Vermieterbefragung kam die Studie insbesondere bei privaten Kleinvermietern und Wohnungsunternehmen zu dem Ergebnis, dass diese ihre Instandhaltungsstrategie an die Mietpreisbremse angepasst haben. In der Gesamtheit aller Wohnungsanbieter wurde jedoch festgestellt, dass die wesentliche Mehrheit der Vermieter, nämlich 87 Prozent, an ihrer bisherigen Strategie für die Instandhaltung festhält, für sie steht der Werterhalt der Wohnung im Vordergrund.<sup>200</sup> *„Allerdings sind der Erhebung auch Hinweise zu entnehmen, dass die Privilegierung der Modernisierung im Verhältnis zu Instandhaltung und Instandsetzung dazu führt, dass ein Teil der Vermieter die Instandhaltungs- und*

---

<sup>197</sup> Vgl. IWU, 2019: 36 (Onlinequelle 29).

<sup>198</sup> Vgl. ebd.: 38.

<sup>199</sup> Vgl. ebd.: 36 ff.

<sup>200</sup> Vgl. ebd.: 41 ff.

*Instandsetzungsmaßnahmen reduzieren, um schlussendlich eine ertragswirksame umfassende Sanierung oder Modernisierung vorzunehmen.*<sup>201</sup> Eine solche Strategie könnte zukünftig insbesondere in Regionen, in denen die Zahlungsbereitschaft der Haushalte höher ist, aufzufinden sein. Es lässt sich laut IWU sagen, dass, auch wenn ein Großteil der Vermieter angab, dass sich ihr Verhalten bezüglich der Modernisierung und Instandhaltung nicht durch die Mietpreisbremse geändert hat, die Möglichkeit besteht, dass der Modernisierungsanreiz eine preistreibende Wirkung auf den Wohnungsmarkt hat. Dies könnte, speziell für den Hamburger Wohnungsmarkt, Auswirkungen dahingehend haben, dass noch funktionale Ausstattung modernisiert wird, Mietpreise in bestimmten Regionen mehr steigen als dies ohne den Modernisierungsanreiz der Fall gewesen wäre und Nachfrager mit eher geringen oder mittleren Einkommen aufgrund der eben beschriebenen Folge von der Wiedervermietung ausgeschlossen werden.<sup>202</sup> Weiterhin wurde in dieser Evaluation durch die Vermieterbefragung deutlich, dass insbesondere Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen unter oder auf dem Preisniveau der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten. Nur ein kleiner Teil (5 Prozent) gab an, dass über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird und verwies auf die Ausnahme- oder Modifikationsregel von der Mietpreisbremse. Private Eigentümer gaben derweil an, dass sie ca. die Hälfte ihres Wohnungsbestands unter oder auf dem Niveau ihres Wohnungsbestands vermieten. Auffällig war auch, dass bei den privaten Wohnungsunternehmen mehrheitlich nach dessen Angaben die Ertragserzielung im Vordergrund stand. Im Ergebnis hieß dies, dass nur 19 Prozent der Wohnungen unter oder auf Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wurden. Es werden in dieser Vermietergruppe vermehrt die Möglichkeiten der Ausnahme- und Modifikationstatbestände genutzt, sodass rund 43 Prozent der Neuvertragsmieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.<sup>203</sup> Des Weiteren konnte festgestellt werden, dass sich mehrheitlich das Verhalten der Vermieter, in Bezug auf mögliche Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, nicht geändert hat. Demnach ist davon auszugehen, dass die Vermieter auch schon vor Einführung der Mietpreisbremse regelmäßig Mieterhöhungen im Bestandsverhältnis durchgeführt haben.<sup>204</sup>

Das Gut Wohnen ist wie bereits in Kapitel 3.1 erläutert ein knappes Gut. Insbesondere in Großstädten kann das Wohnen im Zentrum als „Luxusgut“ verstanden werden. Besonders durch den Differenzierungsfaktor der Miete findet eine Verdrängung einkommensschwacher Haushalte statt, was auf den allgemeinen Marktprozess zurückzuführen ist. Die Mietpreisbremse ermöglicht gering oder mittleren verdienenden Haushalten die

---

<sup>201</sup> IWU, 2019: 44. (Onlinequelle 29).

<sup>202</sup> Vgl. ebd.: 45 f.

<sup>203</sup> Vgl. ebd.: 49 ff.

<sup>204</sup> Vgl. ebd.: 51.

Marktteilnahme und dadurch steigt, wie auch bereits beschrieben, die Anzahl der Nachfrager. Jedoch kam auch das IWU zu dem Ergebnis, dass die Chancengleichheit am Wettbewerb lediglich eine theoretische Annahme ist. Die Untersuchung zeigte, dass sich der Großteil der Vermieter auch weiterhin die Mieter nach ihrer Bonität und dem Vormietungsverhalten aussuchen. Die Vormieterbescheinigung und Schufa-Auskunft sind dafür auch weiterhin ein beliebtes Mittel, um Sicherheit und Zahlungsgarantie schaffen zu können. Das heißt zusammengefasst, dass die Mietpreisbremse keinen Einfluss auf die Mieterauswahl genommen hat und somit auch keine besseren Chancen der Marktteilnahme – zumindest in Hamburg – herbeiführen konnte.<sup>205</sup>

Mithilfe einer ökonometrischen Analyse kam die Evaluation des IWU zu dem Ergebnis, dass lediglich im ersten Quartal nach Einführung der Mietpreisbremse eine Dämpfung des Mietpreises und auch eine minimale Milderung in der Preisdynamik zu erkennen war. Anschließend wurde jedoch auch eine steigende Preisdynamik beobachtet, welche diesen Effekt wieder ausglich.<sup>206</sup> Dieses Ergebnis wurde auch durch die Experteninterviews bestätigt. In diesen gaben die Vermieter an, dass nach Einführung der Mietpreisbremse eher geringere Mietpreise vereinbart wurden, diese Zurückhaltung im Laufe der Zeit jedoch nachließ.<sup>207</sup>

In Bezug auf das Vermarktungs- und Inserierungsverhalten der Wohnungsanbieter konnte durch die Studie ein verändertes Handeln nach Einführung der Mietpreisbremse beobachtet werden. Auffällig war, dass beim Vermitteln von günstigerem Wohnraum auf privates Vermitteln zurückgegriffen wurde und diese Wohnungen häufiger auf kostenlosen Internetplattformen annonciert wurden. Dieser Effekt lässt sich jedoch eher auf das zur gleichen Zeit eingeführte Bestellerprinzip und die damit für den Vermieter verbundenen höheren Maklerkosten zurückführen.<sup>208</sup>

Darüber hinaus konnte seitens der Studie ein erhöhtes Wohnungsangebot an möblierten Wohnungen nach Einführung der Mietpreisbremse ausfindig gemacht werden. Das IWU schlussfolgerte auch dieses Verhalten der Vermieter als Reaktion auf die Mietpreisbremse, da durch das Verlangen eines Möblierungszuschlages die Regulierung zwar nicht umgangen, jedoch ein höherer Ertrag erzielt werden kann. Dies bedeutet aber auch, dass das Wohnungsangebot an günstigerem Wohnraum reduziert wurde.<sup>209</sup>

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass keine signifikante Dämpfung des Mietanstiegs in Hamburg zu verzeichnen war. Es trat lediglich als kurzfristiger Effekt eine leichte Dämpfungswirkung ein, die später durch eine verstärkte Mietpreisdynamik ausgeglichen wurde, sodass insgesamt keine Veränderung der Mietpreisdynamik als Ergebnis

---

<sup>205</sup> Vgl. IWU, 2019: 55 f. (Onlinequelle 29).

<sup>206</sup> Vgl. ebd.: 72.

<sup>207</sup> Vgl. ebd.: 59 ff.

<sup>208</sup> Vgl. ebd.: 66 ff.

<sup>209</sup> Vgl. ebd.: 70 ff., 109.

festgestellt wurde.<sup>210</sup> Weiterhin wurde eine differenzierte Preiswirkung belegt, da insbesondere bei den Neuvermietungen erhöhte Mietpreise aufgrund der Ausnahme- und Modifizierungstatbestände feststellbar sind. Eine Veränderung der Angebotsstruktur ließ sich durch die Evaluation auf die Mietpreisbremse zurückführen. Unter anderem war eine erhöhte Preisdynamik des Wohnungsangebots auffindbar, welche auch wieder in den Ausnahme- und Modifikationsregelungen Begründung findet. Das erweiterte Angebot an möblierten Wohnungen verstärkte diesen Effekt. Weiterhin wurde das veränderte Investitionsverhalten der privaten Wohnungsanbieter und Unternehmen als Gefahr für teureren Wohnraum bewertet, da verstärkt mehr in umfassende Modernisierung investiert werden könnte als in die Instandhaltung oder Instandsetzung.

Eine direkte Lenkungswirkung der Mietpreisbremse auf den Neubau des Hamburger Wohnungsmarktes konnte nicht durch die Evaluation nachgewiesen werden.<sup>211</sup> *„Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die Investitionstätigkeit beim Neubau von privaten Eigentümern und privaten Wohnungsunternehmen - aus Furcht vor weiterer Regulierung der Mieten auch in den Neubau hinein - mittel- bis langfristig nachlässt.“*<sup>212</sup>

Insgesamt ließ sich durch die Baufertigstellungsstatistiken der Stadt Hamburg ein Wachstum der Neubautätigkeit aufzeigen, das positiv auf die Wirkung der Mietpreisbremse zurückzuführen wäre.<sup>213</sup>

### **5.8.3 Evaluation Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V.**

Die Evaluierung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW Berlin) hat verschiedene Erkenntnisse von unterschiedlichen Evaluationen zusammengefasst und kam, anders als die oben beschriebenen Evaluierungen, zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse eine Verzögerung der Mietpreisdynamik erreicht hat. Man spricht auch von einem intendierten Effekt.<sup>214</sup> Zu diesem Ergebnis kam das DIW Berlin nach der Auswertung verschiedener Studien, die jeweils unterschiedliche methodische Ansätze aufwiesen.

Einige Studien, so das DIW Berlin, haben die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Bezug auf die tatsächlichen Verstöße bei Neuabschluss zurückgeführt, wodurch diese zu dem Ergebnis kamen, dass die Mietpreisbremse nicht ausreichend Wirkung entfaltet, da ein Mietanstieg durch die zahlreichen Verstöße zu verzeichnen war. Zu diesem Ergebnis kam auch die oben in Kapitel 5.8.1 ausgewertete Studie von Deschermeier et al.

---

<sup>210</sup> Vgl. IWU, 2019: 72 (Onlinequelle 29).

<sup>211</sup> Vgl. ebd.: 108 f.

<sup>212</sup> Ebd.: 109.

<sup>213</sup> Vgl. ebd.: 36.

<sup>214</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 39 ff. (Onlinequelle 9).

Andere Studien wählten ihren Ansatz, indem sie die Veränderungen am Marktgeschehen untersuchten. Dabei kamen einige Studien zu dem Ergebnis, dass ungebremsste Mietanstiege zu verzeichnen waren. An dieser Stelle wird jedoch seitens des DIW Berlin kritisiert, dass bei dieser einfachen Betrachtung nicht ausreichend die verschiedenen Einflussfaktoren der Mietpreisdynamik beleuchtet wurden.

Wiederum andere Studien haben diese kausalen Effekte der Mietpreisbremse berücksichtigt und kamen zu dem Schluss, dass durch die Mietpreisbremse der Mietanstieg verlangsamt wurde. Beispielhaft wird die Evaluation von Hein und Thomschke aus dem Jahr 2016 herausgegriffen, die durch die bereits in Kapitel 5.8.1 beschriebene DiD-Methode aufzeigte, dass die Mietenentwicklung der Versuchsgruppen durch die Neuvertragsmietenregulierung sichtbar verlangsamt werden konnte. Angeführt wurde jedoch auch, dass diese Studie in den Städten Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Köln, ebenso wie die beiden von mir oben beschriebenen Studien, zu dem Schluss kamen, dass die Mieten teilweise nach Einführung der Regulierung gesunken sind und anschließend wieder stiegen. Laut DIW Berlin könnte eine Senkung der Mietpreise ein Indiz dafür sein, dass sich – zumindest in weiten Teilen – zu diesem Zeitpunkt an die gesetzliche Regelung seitens der Vermieter gehalten wurde. Zu kritisieren ist an dieser Stelle jedoch, dass die Evaluation nicht auf weitere Einflussfaktoren Bezug nimmt, welche zu Änderungen der Mietpreise beigetragen haben könnten. Beispielsweise könnte eine Mietsteigerung damit einhergehen, dass der Wohnraumangel durch weiteren Zuzug verstärkt wurde und die Nachfrage dadurch gestiegen ist, bzw. könnte auch eine zyklische Verlangsamung des Mietanstiegs, völlig unabhängig von der Mietpreisbremse, eingetreten sein.<sup>215</sup>

Es lässt sich also sagen, dass es für diese, aber auch für andere Studien schwer ist, eine allgemeingültige Aussage über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse aufgrund der methodischen Lücken zu treffen, jedoch können diese Beobachtungen als Anhaltspunkte auf mögliche Effekte gewertet werden.

Im Anhang 13 sind weitere deskriptive Studien zur Marktbeobachtung, vom DIW Berlin zusammengefasst, um die Ergebnisse besser vergleichen zu können.

Auffällig war, dass in allen Studien die Mietobergrenzen nicht immer eingehalten wurden, die Anzahl der Verstöße jedoch, abhängig von der Untersuchungsmethode unterschiedlich ist.

Im Mittel der vier betrachteten Städte Hamburg, Frankfurt am Main, München und Berlin wurde seitens des DIW Berlin eine Verstoßquote zwischen 67 und 95 Prozent ermittelt. Anzumerken ist hier, dass die Verstoßquote lediglich für diese Großstädte eruiert werden konnte und in Folge dessen nicht davon ausgegangen werden kann, dass die

---

<sup>215</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 14 ff. (Onlinequelle 9).



Wirksamkeit der Mietpreisbremse dadurch für ganz Deutschland abgesprochen werden kann. Demnach ist trotz der regelmäßigen Überschreitung der Höchstgrenzen davon auszugehen, dass die Mieten ohne Regulierung noch höher wären.<sup>216</sup>

Unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen durch die Mietpreisbremse auf das Wohnungsangebot konnte festgestellt werden, dass Preise für Bauland und die Preise für Neubauwohnungen zunahmen. Jedoch kann dieser Effekt nicht empirisch auf die Mietpreisbremse zurückgeführt werden, da Daten zu dem Zeitraum für die Baufertigstellungen noch nicht vorlagen. Weiterhin konnte nach verschiedenen Studien beobachtet werden, dass proportional mehr Wohngebäude (mit ein bis zwei Wohneinheiten) abgerissen und für den Neubau mehr Grundstücke erworben wurden.<sup>217</sup> Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass „[...] Ein- und Zweifamilienhäuser nur selten vermietet werden, [...] [und daher] [...] eine Zunahme der Gebäudeabriss wahrscheinlich nicht auf die gesunkene Rendite von Bestandswohnungen zurückzuführen [ist], sondern auf die gestiegenen Renditeerwartungen von Neubauten.“<sup>218</sup> Entgegen dieser Annahme deuten laut dem DIW Berlin verschiedene Studien darauf hin, dass durch die Mietpreisbremse die Bautätigkeit von Wohnungen zugenommen hat. Dies gilt es zukünftig jedoch anhand der Anzahl an Baufertigstellungen zu vergleichen, damit diese Annahme auch empirisch bestätigt werden können.

Gleiches gilt für die These, dass nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse die Anzahl der Instandhaltungen zurückgegangen ist und daher aufgrund einer fehlenden Datenbasis in Deutschland über die Instandhaltungsausgaben von Vermietern keine Aussage getroffen werden kann. Zwar kommt die Studie von Mense et al. 2017a zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse zu einer Verringerung von Modernisierungstätigkeiten führt, diese Aussage sich laut DIW Berlin jedoch nicht attestieren lässt, da andere Studien diese Aussage nicht empirisch bestätigen. An dieser Stelle kann der Investitionsanreiz für umfassende Modernisierung noch einmal thematisiert werden, da in diesem Zusammenhang oft angemerkt wird, dass geringere Instandhaltung häufig durch umfassende Modernisierung kompensiert wird, es dafür jedoch laut DIW Berlin keinen empirischen Nachweis gibt.<sup>219</sup> Anzumerken ist hier, dass keine Studie die befürchteten Auswirkungen der internationalen Literatur bezüglich einer Reduzierung der Wohnungsqualitäten und Instandhaltungsausgaben sowie einen erhöhten Verkauf von Mietwohnungen bestätigt. Dass dieser Effekt bislang ausgeblieben ist, könnte sich darauf zurückführen lassen, dass eine solche Folge zu verzeichnen war, wenn die regulierte Miete fast 50 Prozent unterhalb des Marktniveaus lag. Eine derartige erhebliche Abweichung hat sich

---

<sup>216</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 19 f. (Onlinequelle 9).

<sup>217</sup> Vgl. ebd.: 28 f.

<sup>218</sup> Ebd.: 29.

<sup>219</sup> Vgl. ebd.: 29 ff.

bisweilen durch die Mietpreisbremse nicht messen lassen, was sich daraus ableiten könnte, dass die Mietpreisbremse eine abgeschwächte Mietpreisregulation der zweiten Generation ist. Trotzdem konnte eine träge Bestandsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt festgestellt werden, sodass zukünftig solche Auswirkungen noch auftreten können. Der Verkauf oder die Übertragung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen könnte bislang ausgeblieben sein, weil die trotz Regulierung erzielten Erträge rentabler sind als der mit Kosten verbundene Verkauf.<sup>220</sup>

Weiterhin betrachtet das DIW Berlin die Aussagen einiger Studien kritisch, nämlich dass durch die Mietpreisbremse das Wohnungsangebot an möbliertem Wohnraum gewachsen ist, und sie führen an, dass laut empirica (2016c) das Wohnungsangebot an möblierten Wohnungen schon ab dem Jahr 2012 regelmäßig gestiegen ist und daher nicht in kausalen Zusammenhang mit der Mietpreisbremse gebracht werden kann.

Des Weiteren führt die Evaluation des DIW Berlin zwei unterschiedliche Ergebnisse bezüglich der Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage auf. Dabei kam die Studie von Holm et al. von 2018 zu dem Ergebnis, dass durch die Mietpreisbremse speziell Haushalten mit mittleren bis höheren Einkommen der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert wird. Einen anderen Befund erfasste die Studie von Thomschke (2016). Er stellte fest, dass sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt lediglich die Mietpreisdynamik auf dem teureren Marktsegment verlangsamt hat und schlussfolgerte daraus, dass die Mietpreisbremse keine Auswirkungen für den preiswerten bis mittelpreiswerten Wohnraum erzeugt hat.<sup>221</sup>

Weitere Aussagen zu den Wirkungen der Mietpreisbremse auf dem Wohnungsmarkt können aufgrund fehlender Literatur nicht getroffen werden. Gleichwohl lässt sich bemerken, dass somit keine besonderen preisdämpfenden Effekte auf den günstigeren Wohnungssegmenten festzustellen waren.

Insgesamt fasst die Evaluation fünf zentrale Aspekte bezüglich der Auswirkungen der Mietpreisbremse zusammen.

Zum einen, dass eine große Anzahl der Wohnungsangebote über der zulässigen Höchstgrenze liegt. Dies wurde, wie oben beschrieben, von einigen Studien ermittelt. Anders als die Studie des IWU merkte das DIW Berlin zu diesem Punkt an, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich Vermieter bewusst dafür entscheiden, die zulässigen Höchstgrenzen zu überschreiten, sondern es sollte eher als Indiz dafür angesehen werden, dass seitens der Vermieter Unklarheiten bezüglich des gesetzlichen

---

<sup>220</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 31 ff. (Onlinequelle 9).

<sup>221</sup> Vgl. ebd.: 36.

Regelungsinhalts herrschen und es insbesondere für Kleinvermieter schwierig ist, diesen zu überblicken.

Weiterhin wurde erfasst, dass die Mietpreisbremse den Mietanstieg auf den regulierten Märkten verlangsamt hat. Die gemessenen Effekte sind kausal auf die Einführung der Mietpreisbremse zurückzuführen, was durch einige empirische Studien, nicht nur für bestimmte Städte, sondern für den Durchschnitt aller Gebiete mit Mietpreisbremse aufgezeigt wurde.<sup>222</sup> Insgesamt kam die Evaluation somit zu dem Ergebnis, dass der Mietanstieg durch die Mietpreisbremse nicht vollständig gestoppt werden konnte, aber den Prozess des Mietanstiegs entschleunigt hat.

Des Weiteren kam die Evaluation zu dem Schluss, dass durch die Mietpreisbremse die Rendite von Neubauinvestitionen gesteigert und dadurch der Wohnungsbau angeregt wird. Dieser Effekt ließ sich durch einige Studien bestätigen und auf die Ausnahme- und Modifikationsregelung zurückführen. Beachtet werden muss an dieser Stelle, dass der Investitionsanreiz für jede Region mit geltender Mietpreisbremse individuell betrachtet werden muss, da die Motivation, in Neubau zu investieren, von der zur Verfügung stehenden Baufläche abhängig ist.

Bislang konnten laut dem DIW keine negativen Wirkungen auf die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen sowie auf den Verkauf von Mietwohnungen zur Selbstnutzung ausfindig gemacht werden. Zu diesem Ergebnis kamen auch die in Kapitel 5.8.1 und 5.8.2 beschriebenen Studien.

Als letzten Aspekt stellte das DIW Berlin fest, dass kaum Aussagen über die durch die Mietpreisbremse entstandenen sozialen Effekte getroffen werden konnten. Das Ziel der Mietpreisbremse ist es, wie auch in Kapitel 4 erläutert, vor allem für einkommensschwache Haushalte bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie den Unterschied zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten zu stabilisieren. *„Weder für diese beabsichtigten Wirkungen noch für oder gegen andere nicht intendierte Nebeneffekte, wie Schwarzgeldzahlungen, Diskriminierung oder ineffiziente Allokation von Wohnraum, gibt es derzeit originäre Forschung zum spezifischen Fall der Mietpreisbremse.“*<sup>223</sup> Die Erfahrungen der internationalen Literatur können auch nicht ohne weiteres auf die Mietpreisbremse übertragen werden, da diese sich auf sehr strikte Regulierungen, insbesondere auf solche im Bestandsmietverhältnis beziehen.<sup>224</sup>

Eine tabellarische Gegenüberstellung der befürchteten und der tatsächlich eingetretenen Auswirkungen befindet sich im Anhang 14.

---

<sup>222</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 39 f. (Onlinequelle 9).

<sup>223</sup> Ebd.: 41 (Onlinequelle 9).

<sup>224</sup> Vgl. ebd.

## 6 Ergebnisse und Ausblick

---

Die Erörterung der Chancen und Risiken ist relevant für einen wissenschaftlichen Diskurs, sodass im Folgenden als Herleitung für das abschließende Fazit die Auswirkungen der Mietpreisbremse als Chancen und Risiken gegenübergestellt werden.

### 6.1 Chancen der Mietpreisbremse

Mit der Mietpreisbremse wurden einige positive Resultate auf dem Wohnungsmarkt erzeugt.

Durch das verstärkte Annoncieren von Wohnungen auf kostenlosen Internetplattformen wurde Haushalten leichter Zugang zum Mietwohnungsmarkt ermöglicht. Die zeitgleiche Abschaffung der Maklercourtage für den Wohnungssuchenden durch das Bestellerprinzip wirkte sich dabei nicht nur positiv für einkommensschwache Haushalte aus. Insgesamt konnte für alle Bevölkerungsgruppen ein preiswerter Zugang zu Wohnungen geschaffen werden.<sup>225</sup>

Hervorzuheben ist auch, dass keine Evaluation empirisch bestätigen konnte, dass ein erhöhter Verkauf von Mietwohnungen oder die tatsächliche Reduzierung der Wohnungsqualität durch die Mietpreisbremse stattfand, sodass es sich lediglich um eine Befürchtung handelt. Gleiches gilt auch für die angenommenen negativen Auswirkungen auf die Instandhaltung.<sup>226</sup>

„Hohe Preise erzeugen den Anreiz, das Angebot zu erhöhen.“<sup>227</sup> Nicht zuletzt dadurch konnte durch die Mietpreisbremse eine Steigerung der Ertragsaussichten für die Neubauminvestition erzielt werden, was zu einem Wachstum der Neubautätigkeit führte und somit zu einer verstärkten Schaffung von Wohnraumangebot.<sup>228</sup> Durch diesen Punkt kann darauf spekuliert werden, dass dieser Effekt zu einer Stabilisierung des Marktgleichgewichts führen könnte, wenn das Wohnungsangebot dezent stärker wächst als die Nachfrage.<sup>229</sup>

Durch die Mietpreisbremse ließen sich keine weiteren Veränderungen im Bestandsmietenverhältnis, z. B. durch Mieterhöhungen darlegen, was darauf schließen lässt, dass daraus keine weiteren Nachteile für Bestandsmieter resultieren.<sup>230</sup>

Weiterhin konnte eine – zumindest kurze – Dämpfung des Mietanstiegs festgestellt werden, was zu einer sichtbaren Stagnation der Mietpreise führte.<sup>231</sup> Insgesamt konnte

---

<sup>225</sup> Vgl. IWU, 2019: 67 (Onlinequelle 29).

<sup>226</sup> Vgl. DIW Berlin, 2019: 26 f., 41 (Onlinequelle 9).

<sup>227</sup> Onlinequelle 13.

<sup>228</sup> Vgl. Kholodilin/Mense/Michelsen in DIW-Wochenbericht, 2018: 111 f. (Onlinequelle 10) sowie DIW Berlin, 2019: 41 (Onlinequelle 9).

<sup>229</sup> Vgl. empirica, 2019: 85 f. (Onlinequelle 12).

<sup>230</sup> Vgl. IWU, 2019: 51 (Onlinequelle 29).

<sup>231</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 15 (Onlinequelle 27), DIW Berlin, 2019: 14 (Onlinequelle 9) sowie IWU, 2019: 72 (Onlinequelle 29).

ermittelt werden, dass ohne Mietpreisbremse die Mieten noch höher wären und durch diese Entschleunigung des Mietanstiegs günstigerer Wohnraum geschaffen werden konnte.<sup>232</sup> Die preisdämpfende Wirkung hatte insbesondere auf dem mittleren bis hohen Preissegment Auswirkungen, sodass auch diese Bevölkerungsgruppen von der Mietpreisbremse profitieren und entlastet werden.<sup>233</sup>

## 6.2 Risiken der Mietpreisbremse

Mit Einführung der Mietpreisbremse gehen auch einige Herausforderungen einher, die es für eine optimale Wirkung zu überwinden gilt.

Durch einige Studien konnte eine hohe Verstoßquote gegen die Mietpreisbremse festgestellt werden.<sup>234</sup> Dies lässt sich unter anderem darauf zurückführen, dass man meinen könnte, dass der Gesetzgeber Anreize geschaffen hat, gegen die Mietpreisbremse zu verstoßen. Bspw. sieht das Gesetz keine wirksamen Kontrollen zur Einhaltung der Mietpreisbremse vor und ahndet und sanktioniert derartige Verstöße nicht. Der Vermieter ist lediglich verpflichtet, die zu viel gezahlte Miete zurückzuzahlen. Dieser Effekt wird auch dadurch verstärkt, dass es für den Nachfrager schwer ist, ihre geltenden Rechte zu kontrollieren und durchzusetzen. Insbesondere bei der Realisierung ihres Auskunftsrechts nach § 556g BGB droht die Gefahr, die gewünschte Wohnung nicht zu erhalten. Oft ist es für Mieter auch schwer, die durch den Vermieter geltend gemachten Modernisierungszuschläge dahingegen zu differenzieren, ob diese tatsächlich Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 559 BGB darstellen oder ob lediglich Instand gesetzt wurde.<sup>235</sup>

Weiterhin wurde in der Evaluation des IWU erfasst, dass die Chancengleichheit der Teilnahme am Wettbewerb für den Erhalt einer Wohnung eher eine theoretische Annahme ist und auch weiterhin die geringer verdienenden Haushalte gegenüber besser verdienenden Haushalten mit höherer Bonität zurückstecken müssen.<sup>236</sup>

Insgesamt besteht durch die Mietregulation das Risiko, zumindest in Bezug auf mittel- und langfristige Auswirkungen, dass notwendige Instandhaltungsmaßnahmen unterlassen werden und dadurch eine deutliche Qualitätsverschlechterung bedingen. Grund dafür ist, dass durch die Mietpreisbremse keine Anreize für die Instandhaltung geschaffen wurden, sondern lediglich ein Modernisierungsanreiz. Dadurch könnte zukünftig eine preistreibende Wirkung für modernisierte Wohnungen eintreten und eine Verschlechterung der Wohnqualität für Wohnungen, welche nicht modernisiert werden oder wurden.

---

<sup>232</sup> Vgl. DIW Berlin, 2019: 9, 41 (Onlinequelle 9).

<sup>233</sup> Vgl. ebd.: 31 f.

<sup>234</sup> Vgl. DIW Berlin, 2019: 66 (Onlinequelle 9) sowie Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 15 (Onlinequelle 27).

<sup>235</sup> Vgl. Lietz in: Die Mietpreisbremse, 2017: 48.

<sup>236</sup> Vgl. IWU, 2019: 51 (Onlinequelle 29).

Dieser Aspekt könnte für den Nachfrager teureren Wohnraum bedingen und insbesondere für Wohnungssuchende mit geringen oder mittleren Einkommen eine erhebliche Belastung der Wohnkosten bedeuten.<sup>237</sup>

Neben dem zunehmenden Modernisierungsanreiz stellt auch die Attraktivität von Möblierungszuschlägen eine Gefahr für immer teurer werdenden Wohnraum dar,<sup>238</sup> wobei hier anzumerken ist, dass diese Auswirkung nicht zweifelsfrei in einem kausalen Zusammenhang mit der Mietpreisbremse steht.<sup>239</sup>

Zwar könnte darauf spekuliert werden, dass durch diese Anreize Wohnraum geschaffen wird, jedoch kann die Mietpreisbremse als Instrument für die Regulierung von Neuvertragsmieten nicht direkt als Werkzeug für die Behebung des ursächlichen Problems – der Verknappung des Wohnraums – verstanden werden, da diese lediglich indirekte Effekte bedingt, jedoch nicht am zentralen Problem ansetzt.<sup>240</sup>

In der gesamten Betrachtung kann an dieser Stelle angemerkt werden, dass das explizite Ziel der Mietpreisbremse, für einkommensschwache Haushalte günstigeren Wohnraum zu schaffen, nicht erreicht werden konnte und vermutlich, durch die aufgeführten Effekte, auch in Zukunft nicht erreicht werden kann. Grund dafür ist, dass ein preisdämpfender Effekt lediglich bei den mittleren bis höheren Preissegmenten zu verzeichnen war und der Investitionsanreiz für Modernisierung und Neubau, der mit der Mietpreisbremse einhergeht, künftig eher preisintensiven als preiswerten Wohnraum schaffen wird.<sup>241</sup>

## **7 Schlussbetrachtung**

---

Die Mietpreisbremse kann als Instrument gegen die Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen verstanden werden, was durch ein mittel- und langfristig angemessenes Mietpreisniveau erreicht werden soll.<sup>242</sup>

In den Medien wird dieses Instrument oft als wirkungslos eingestuft und es wird impliziert, dass es ein nahezu sinnloses Mittel zum Gegensteuern beliebig hoch angesetzter Mieten ist.<sup>243</sup>

Diese doch simple Betrachtungsweise und die damit einhergehenden pauschal getroffenen Aussagen konnten durch diese Arbeit widerlegt werden. Es wurde insbesondere aufgezeigt, dass die Wirkung der Mietpreisbremse für jeden Mietwohnungsmarkt individuell und differenziert betrachtet werden muss.

---

<sup>237</sup> Vgl. IWU, 2019: 39 f. (Onlinequelle 29) sowie Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 20 (Onlinequelle 27).

<sup>238</sup> Vgl. IWU, 2019: 70 ff., 90 (Onlinequelle 29).

<sup>239</sup> Vgl. DIW Berlin, 2019: 31 (Onlinequelle 9).

<sup>240</sup> Vgl. Onlinequelle 13.

<sup>241</sup> Vgl. DIW Berlin, 2019: 36 (Onlinequelle 9) sowie Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2017: 18 (Onlinequelle 27).

<sup>242</sup> Vgl. IWU, 2019: 7 (Onlinequelle 29).

<sup>243</sup> Vgl. Onlinequelle 18.

Es bleibt festzuhalten, dass, obwohl durch die Mietpreisbremse teurer Wohnraum geschaffen wurde, was auf den ersten Blick mit dem ursprünglichen Ziel der Mietpreisbremse konterkariert, die Wirksamkeit der Mietpreisbremse – zumindest kurzfristig – bewiesen werden konnte. Dies lässt sich aus den Erkenntnissen der in Kapitel 5.8.1 bis 5.8.3 beschriebenen Evaluation entnehmen.

Obgleich die erhoffte soziale Wirkung der Mietpreisbremse eingetreten ist, was sich jedoch durch fehlende empirische Untersuchungen weder bestätigen noch widerlegen lässt, bewirkte die Einführung der Mietpreisbremse, wie im Punkt 6.1 erläutert, durchaus einige positive Effekte und verzeichnete somit ein beachtliches Wirkungspotenzial.<sup>244</sup>

Durch die Besonderheiten des Mietwohnungsmarktes, wie in Kapitel 3.1 beschrieben, wird eine effektive Marktallokation erschwert, was gemeinsam mit den resultierenden positiven Auswirkungen der Mietpreisbremse, nicht nur aus verfassungsrechtlicher Sicht, das staatliche Eingreifen in die Mietpreisbildung rechtfertigt.<sup>245</sup>

In Übereinstimmung der aufgeführten Aspekte gilt wiederum zu unterstreichen, dass durch die Mietpreisbremse nicht das ursächliche Problem – steigende Mieten und Wohnraumverknappung – gelöst werden kann. Hierfür ist die Mietpreisbremse lediglich als ein Hilfsmittel zu betrachten, welches den Mietanstieg zeitlich verzögert.

Damit dem angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden kann, müssen neben der Mietpreisbremse auch weitere geeignete alternative Lösungsmöglichkeiten seitens der Politik ergriffen werden. Beispielsweise kann durch den sozialen Wohnungsbau, der Stärkung der Sonderabschreibungen für Mietwohnungen und die Förderung des Baukindergelds die Neubautätigkeit angeregt werden.<sup>246</sup> Neben diesen aufgeführten Maßnahmen könnte eine stetige Dynamisierung und regional differenzierte Anpassung des Wohngelds an die Mieten dazu führen, dass insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen entlastet werden und durch einen steigenden Nachfrageimpuls das Wohnungsangebot erweitert wird.<sup>247</sup>

Zukünftig sollten demnach seitens der Bundes- und Landespolitik nächst der Mietpreisbremse verstärkt auf die alternativen Lösungsstrategien zurückgegriffen werden, um wie in § 556d Abs. 2 S. 7 BGB festgeschrieben, dem angespannten Wohnungsmarkt Abhilfe schaffen zu können.

---

<sup>244</sup> Vgl. DIW Berlin, 2019: 41 (Onlinequelle 9).

<sup>245</sup> Vgl. Schuldt, 2018: 178 ff. sowie Kunnert/Baumgartner, 2012: 1 (Onlinequelle 31).

<sup>246</sup> Vgl. Kaßler in: Bis zur letzten Minute verhandelt, 2021: 4.

<sup>247</sup> Vgl. Onlinequelle 22.

## 7.1 Beantwortung der Forschungsfrage

Die vorliegende Bachelorarbeit widmete sich der Fragestellung, ob:

*die Mietpreisbremse ein effektives gesetzliches Steuerungsinstrument für die Verhinderung von beliebig hoch angesetzten Neuvertragsmieten ohne Verbesserung der Mietsache ist.*

Die Effektivität einer Sache bestimmt sich dadurch, ob die Maßnahme geeignet ist, das festgelegte Ziel zu erreichen.<sup>248</sup> Grundsätzlich konnten die ausgewählten Evaluationen jeweils eine hohe Verstoßquote gegen die Regelung der Mietpreisbremse ausfindig machen, jedoch bietet insbesondere das Mieterschutzrecht nach § 556g BGB die Möglichkeit, bei einem Verstoß Rüge zu tun. Dadurch wird Mietern ermöglicht, ihr geltendes Recht einer Neuvertragsmiete, welche sich in der Höhe an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, durchzusetzen. Durch die Ausnahme- und Modifikationsregelung der §§ 556e und 556f BGB wird der Regelungsinhalt der Mietpreisbremse naturgemäß auf Wohnungen beschränkt, die keine Verbesserung der Mietsache erfahren haben.

Weiterhin ließ sich feststellen, dass die Mietpreisbremse Wirkung entfaltet, indem sie – zumindest kurzfristig – den Anstieg der Mietpreise dämpft und somit die Neuvertragsmiete hinter der herrschenden Marktmiete zurückbleibt.

Auch Thomschke merkte an, dass „[u]nterm Strich [...] die ökonometrischen Studien zu den Preiseffekten der Mietpreisbremse daraufhin [deuten], dass die Reform [damit meint er die Mietpreisbremse] das mittlere Niveau der Neuvertragsmieten leicht gesenkt hat [...]“.<sup>249</sup>

Neben der Auswertung der Ergebnisse der Evaluationen wurden, wie im Anhang 15 genauer beschrieben, die Angebotsmieten im Stadtgebiet Leipzig, beispielhaft für den sächsischen Mietwohnungsmarkt, dahingegen überprüft, ob diese gegen die Mietobergrenze verstoßen.

Dabei kam ich, anders als die Evaluationen im Punkt 5.8.1 sowie 5.8.3 zu dem Ergebnis, dass die Mietpreise im Wesentlichen der von mir errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete entsprachen und sich somit an die geltende Mietpreisbremse gehalten wurde.

Zwar ist die eindeutige Beantwortung dieser Forschungsfrage, aufgrund der hohen Komplexität des Mietwohnungsmarktes und der individuell zu beachtenden Auswirkungen,

---

<sup>248</sup> Vgl. Onlinequelle 15.

<sup>249</sup> Thomschke, 2019: 25 (Onlinequelle 46).



nicht möglich, jedoch lässt sich aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse dieser Arbeit die Tendenz aufweisen, dass – jedenfalls auf den Mietwohnungsmarkt in Leipzig – die Mietpreisbremse beachtet wird und die Mietpreise nicht willkürlich angesetzt wurden. Durch die Mietpreisbremse werden Mieter zwar nicht unbedingt davor geschützt, beliebig hoch angesetzte Mieten angeboten zu bekommen, jedoch haben diese die Möglichkeit nach einer Rüge auf eine sich der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte Miete berufen zu können, sodass sie vor der Inanspruchnahme beliebiger und willkürlicher Mietpreise bewahrt werden können und die Mietpreisbremse dahingegen eine effektive Maßnahme darstellt.

## 7.2 Kritik und Ausblick

In der vorliegenden Untersuchung sollte die Mietpreisbremse hinsichtlich rechtlicher Grundlagen und ökonomischer Aspekte theoretisch skizziert werden. Weiterhin war es gewollt, den deutschen und sächsischen Wohnungsmarkt insbesondere der kreisfreien Städte Dresden und Leipzig zu beleuchten. Dies sollte dazu dienen, die (möglichen) ökonomischen Auswirkungen dieser Mietregulation durch das Verknüpfen mit internationalen Erfahrungen aufzuzeigen und die bereits evaluierte Wirksamkeit wiederzugeben. Die ausgewählten Evaluierungen fungierten dabei als exemplarische Beispiele. Demnach bleibt es Aufgabe weiterer Untersuchungen zu prüfen, ob die Erkenntnisse auch auf andere Städte und Regionen übertragbar sind und ob die befürchteten mittel- und langfristigen Folgen eintreten werden.

Die weitere Prüfung dieser Ergebnisse scheint wichtig, da die gewonnenen Aspekte nicht als allgemeingültig anerkannt werden können und nur die kurzfristigen Auswirkungen betrachten.

Es bleibt an dieser Stelle die Aussage von Thomschke festzuhalten, dass es *„[d]ie perfekte Evaluation der Mietpreisbremse [...] nicht geben [kann]. Hierfür müsste man die betroffenen Wohnungen in einer Welt beobachten können, in der die Mietpreisbremse gilt und dieselben Wohnungen in einer Welt, in der sie nicht gilt.“*<sup>250</sup> Dies ist zweifelsfrei nicht möglich, sodass zukünftig viel Raum für anknüpfende Arbeiten bleibt, um einerseits die durchgeführten Methoden zu verfeinern und die gewonnenen Erkenntnisse zu untermauern und andererseits, um auch die mittel- und langfristigen Auswirkungen untersuchen zu können.

Aufgrund der relativ kleinen Zahl der ausgewählten Evaluationen konnte nur auf einen komprimierten Teil der zur Verfügung stehenden Studien eingegangen werden. Hier hätte sich eine umfassendere Betrachtung der verschiedenen Evaluierungen angeboten,

---

<sup>250</sup> Thomschke, 2019: 30 (Onlinequelle 46).

um eine fundierte Betrachtungslage schaffen zu können. Dies war jedoch aufgrund des vorgegeben Seitenumfangs nicht möglich, sodass versucht wurde, eine möglichst objektive Auswahl zu treffen, welche die unterschiedlichen Perspektiven betrachtet.

Die zusammengetragenen Erkenntnisse der Evaluationen können nur zum derzeitigen Stand der Forschung als bestätigt anerkannt werden, sodass diese in Zukunft auf ihre weitere Validität hin überprüft werden können. Demnach können die gewonnenen Ergebnisse dieser Bachelorarbeit nicht verallgemeinert werden, zeigen jedoch einige Tendenzen auf.

Der formale Rahmen dieser Abschlussarbeit wurde vollständig ausgereizt, sodass einige Aspekte ungenannt bleiben mussten oder nur oberflächlich untersucht werden konnten. Insbesondere auf die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf Sozialleistungsempfänger konnte mangels zur Verfügung stehenden Datensatzes nicht eingegangen werden, in folgedessen es Aufgabe weiterer (Nachfolge-)Studien bleibt, an dieser Thematik anzusetzen und den Erkenntnisgewinn erweitern zu können.

Im Zuge weiterer Forschungen könnte die rechtliche Analyse der Verfassungsmäßigkeit in Hinblick auf die mittel- und langfristigen Folgen der Mietpreisbremse oder das Aufzeigen geeigneter Alternativen interessant erscheinen.

## Kernsätze

---

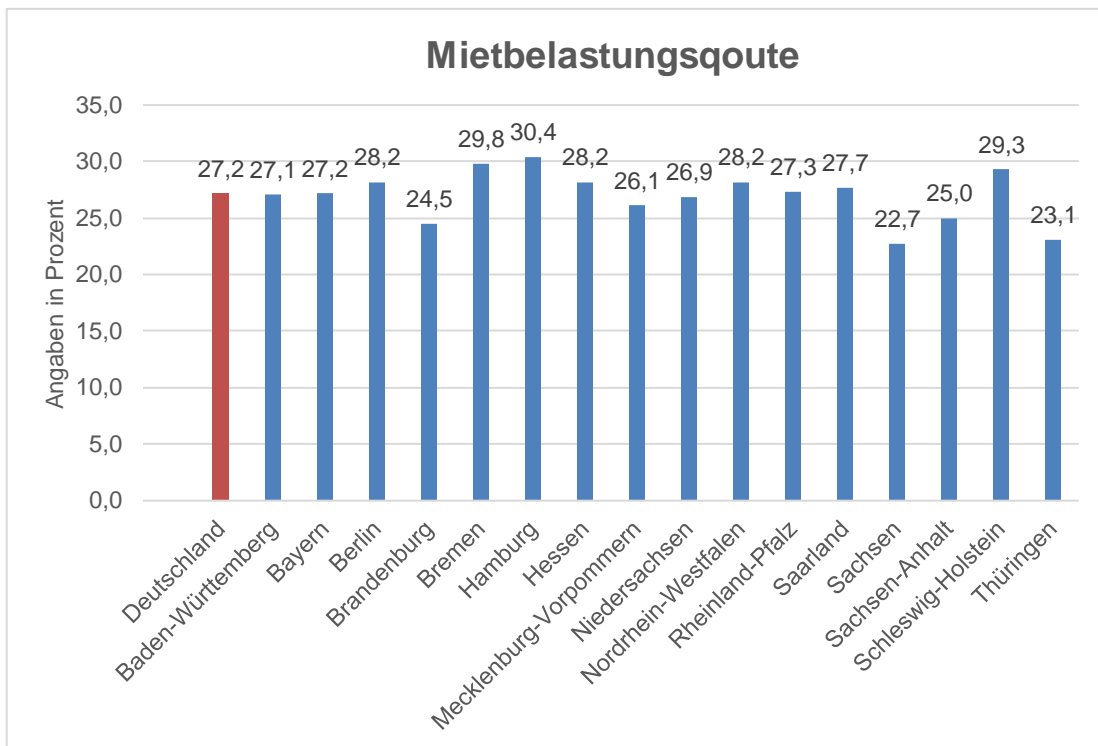
1. Der Mietwohnungsmarkt ist durch seine Komplexität gekennzeichnet. Er ruft aufgrund seiner Standorte und seinen spezifischen Marktbedingungen unterschiedliche Preissituationen hervor.
2. Das Merkmal der Langlebigkeit bedingt, dass der Bestand an Mietwohnungen nur zeitlich verzögert auf die Nachfrage reagieren kann. Daher sind Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage preisunelastisch.
3. Die Städte Dresden und Leipzig sind – anders als der Großteil der Regionen des Freistaats Sachsen – durch einen Nachfrageüberhang geprägt.
4. Eine Regulierung der freien Mietpreisbildung birgt ein hohes Risiko, dass sich mittel- und langfristig die Wohnungsqualitäten verschlechtern.
5. Die Mietpreisbremse konnte kurzfristig positive Effekte auf den Wohnungsmarkt herbeiführen. Insbesondere auf dem mittleren bis hohen Preissegment des Mietwohnungsmarktes trat eine preisdämpfende Wirkung ein.
6. Das Problem der Wohnraumverknappung kann nicht durch die Mietpreisbremse gelöst werden. Hierfür muss seitens der Politik an alternativen Lösungsstrategien gearbeitet werden.

## **Anhangsverzeichnis**

---

Anhang 1: Mietbelastungsquote im bundesweiten Vergleich .....	VIII
Anhang 2: Mietbelastungsquoten Dresden und Leipzig .....	IX
Anhang 3: Bundesweite Eigentümerstruktur am Mietwohnungsmarkt 2018 .....	X
Anhang 4: Angebotstruktur auf dem sächsischen Wohnungsmarkt 2011 .....	XI
Anhang 5: Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2018 .....	XII
Anhang 6: Angebotsmieten im Jahr 2018 .....	XIII
Anhang 7: Preissteigerung der Angebotsmieten von 2012 bis 2018 in Sachsen .....	XIV
Anhang 8: Darstellung des Leipziger Wohnungsmarktes anhand 111 Wohnungsangeboten der Stadt Leipzig .....	XV
Anhang 9: Angebotsmieten 2021 .....	XVIII
Anhang 10: Anstieg der Angebotsmieten zwischen 2016 und 2021 .....	XIX
Anhang 11: Buchhalterische Leerstandsquote 2018 .....	XX
Anhang 12: Kategorisierte Bewertungstabelle des Freistaates Sachsen zur Begründung der SächsMPBVO .....	XXI
Anhang 13: Zusammenfassung der deskriptiven Studien – Marktbeobachtungen ..	XXII
Anhang 14: Gegenüberstellung der befürchteten Auswirkungen und der tatsächlich eingetretenen Auswirkungen .....	XXV
Anhang 15: Berechnungsbeispiel – Vergleich der Kaltmieten von fünf Wohnungsangeboten in Leipzig mit Hilfe des Leipziger Mietspiegels .....	XXIX

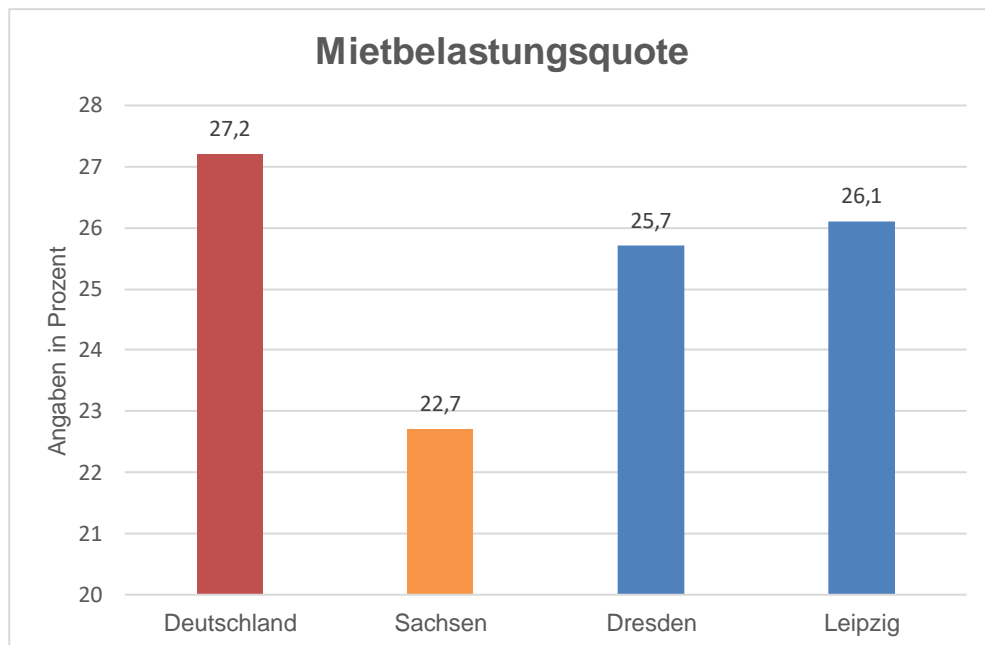
## Anhang 1: Mietbelastungsquote im bundesweiten Vergleich



**Diagramm 1: Mietbelastungsquoten im bundesweiten Vergleich**

Quelle: *eigene Darstellung*, in Anlehnung an: Onlinequelle 6

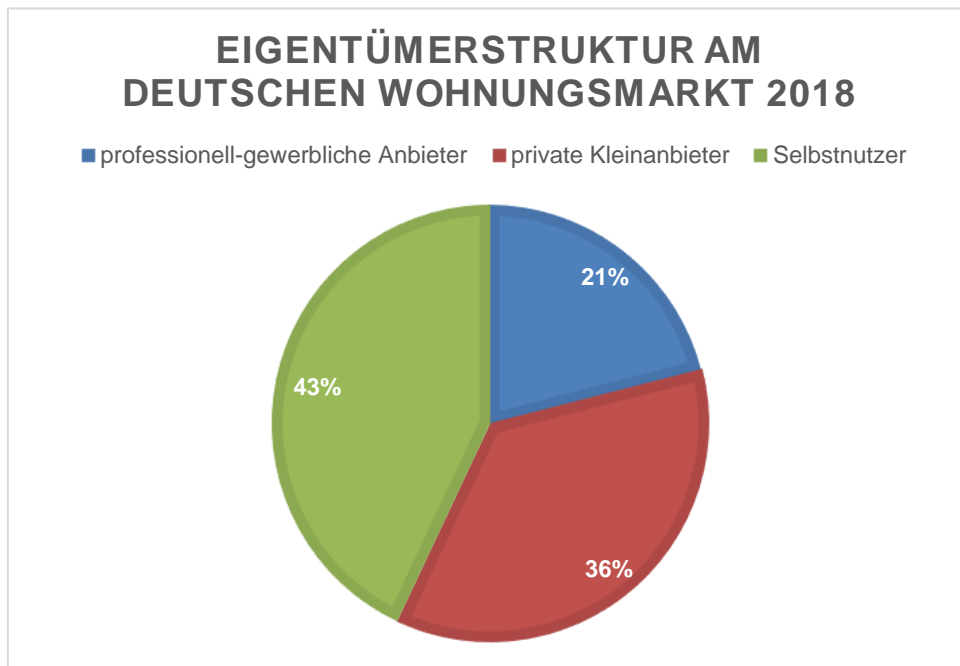
## Anhang 2: Mietbelastungsquoten Dresden und Leipzig



**Diagramm 2: Mietbelastungsquoten Dresden und Leipzig**

Quelle: *eigene Darstellung*, in Anlehnung an: Hans-Böckler-Stiftung, 2021: 108 f. (Onlinequelle 19) sowie Onlinequelle 6

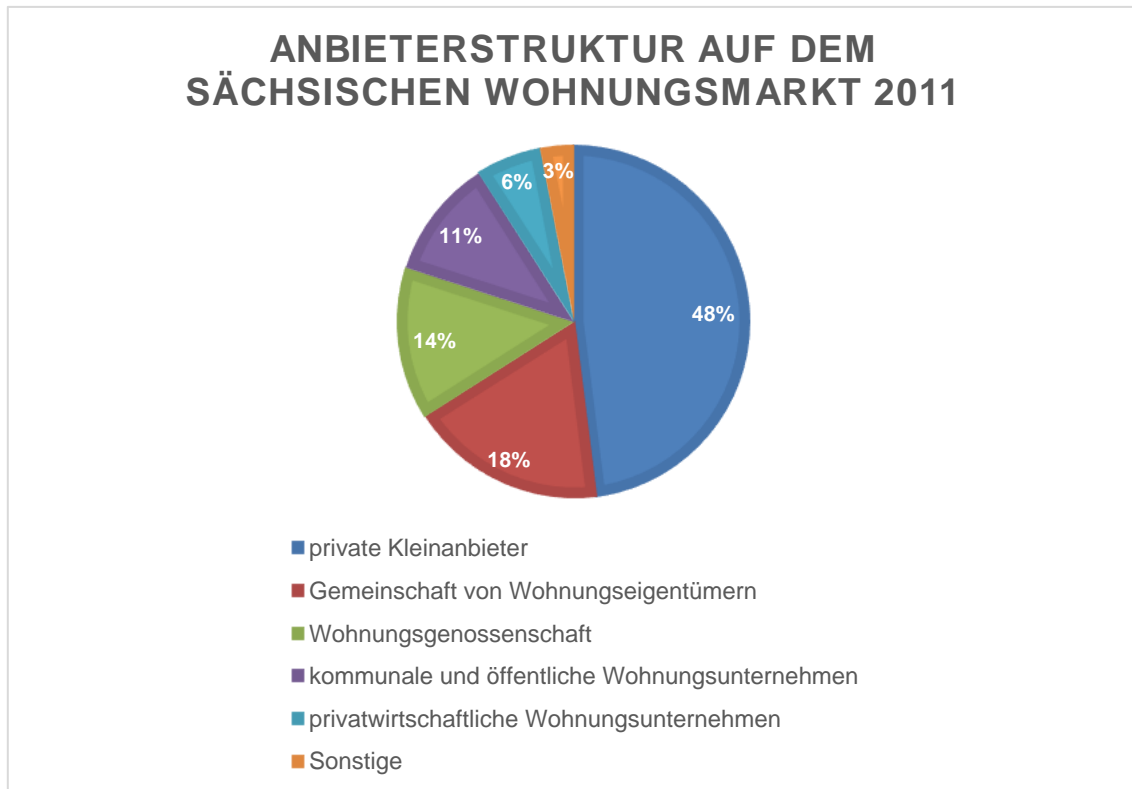
### Anhang 3: Bundesweite Eigentümerstruktur am Mietwohnungsmarkt 2018



**Diagramm 3: Bundesweite Eigentümerstruktur am Mietwohnungsmarkt**

Quelle: *eigene Darstellung*, in Anlehnung an: Onlinequelle 17 (PDF)

## Anhang 4: Angebotstruktur auf dem sächsischen Wohnungsmarkt 2011

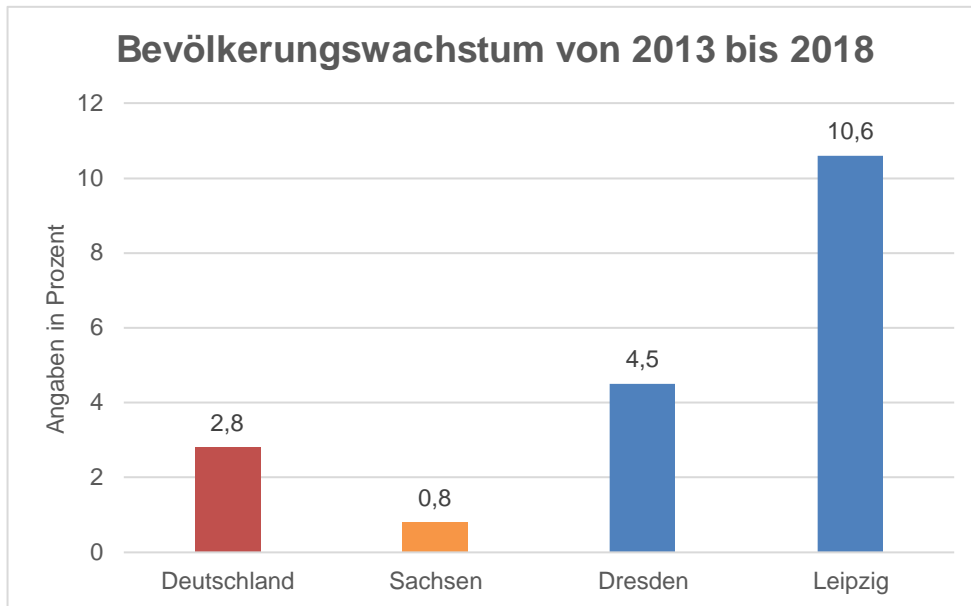


**Diagramm 4: Anbieterstruktur auf dem sächsischen Wohnungsmarkt**

Quelle: *eigene Darstellung*, in Anlehnung an: Sächsische Staatskanzlei, 2018: 8 (Onlinequelle 26)



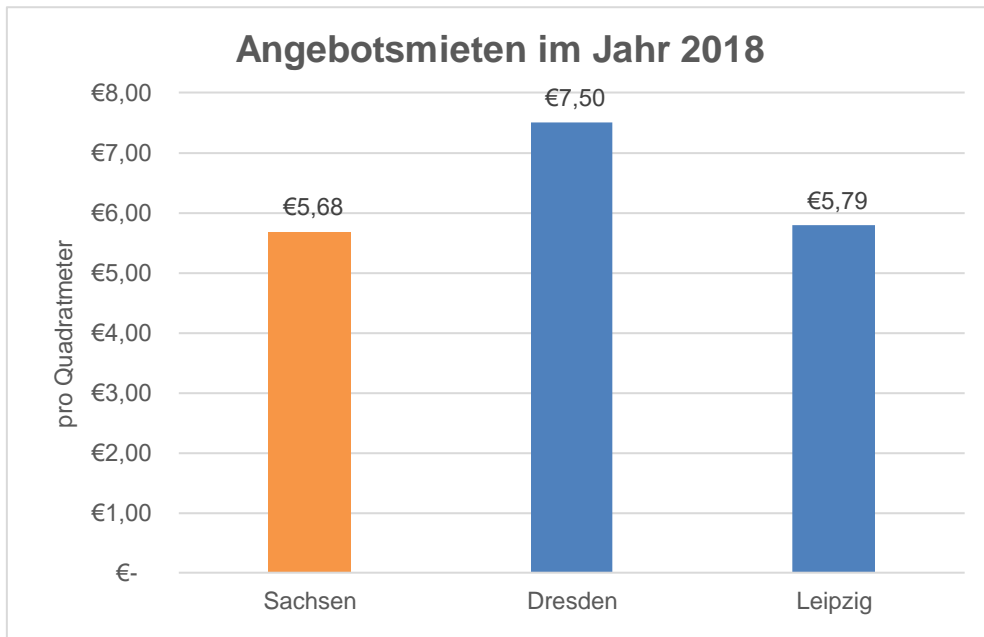
## Anhang 5: Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2018



**Diagramm 5: Bevölkerungswachstum von 2013 bis 2018**

Quelle: *eigene Darstellung*, Daten von: empirica, 2019: 4 (Onlinequelle 12)

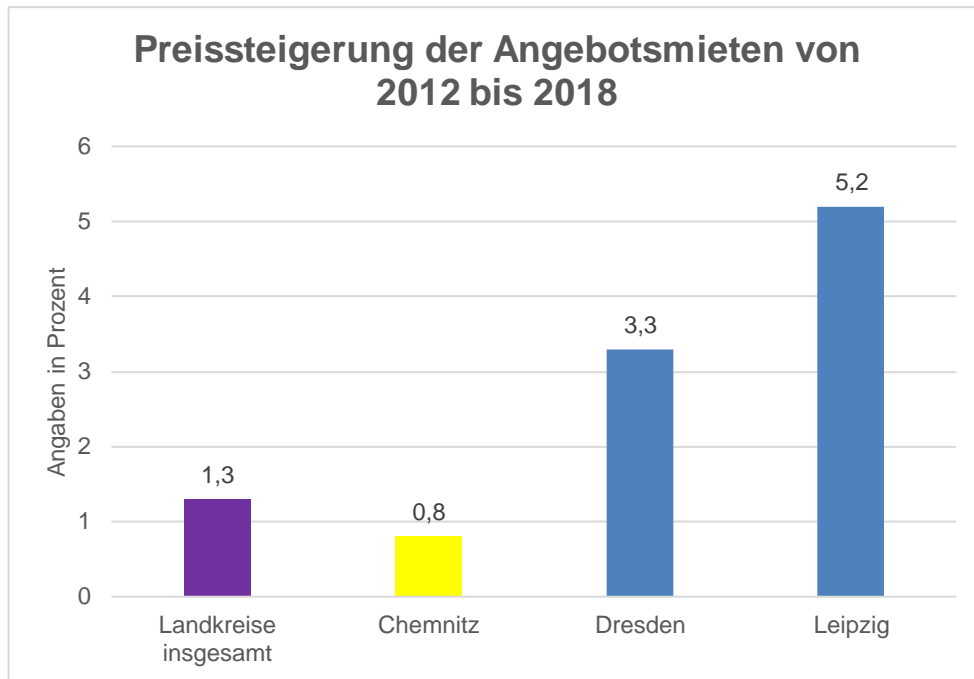
## Anhang 6: Angebotsmieten im Jahr 2018



**Diagramm 6: Angebotsmieten 2018 pro Quadratmeter**

Quelle: *eigene Darstellung*, Daten von: empirica, 2019: 52 (Onlinequelle 12)

## Anhang 7: Preissteigerung der Angebotsmieten von 2012 bis 2018 in Sachsen



**Diagramm 7: Preissteigerung der Angebotsmieten von 2012 bis 2018**

Quelle: *eigene Darstellung*, Daten von: empirica, 2019: 53 (Onlinequelle 12)

## Anhang 8: Darstellung des Leipziger Wohnungsmarktes anhand 111 Wohnungsangeboten der Stadt Leipzig

<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Anzahl der Wohnungen nach Größe/An teil in Prozent</b>	<b>Baujahr bis 1945</b> <i>Anzahl Woh nungen</i> <b>Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Ø</b>	<b>Baujahr 1946-1960</b> <i>Anzahl Woh nungen</i> <b>Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Ø</b>	<b>Baujahr 1961-1991</b> <i>Anzahl Woh nungen</i> <b>Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Ø</b>	<b>Baujahr 1992-2004</b> <i>Anzahl Woh nungen</i> <b>Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Ø</b>	<b>Baujahr 2005-2014</b> <i>Anzahl Woh nungen</i> <b>Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Ø</b>	<b>Baujahr ab 2015</b> <i>Anzahl Woh nungen</i> <b>Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> im Ø</b>
<b>bis 45 m<sup>2</sup></b>	15 13,5 %	10 8,82 €	-	4 8,09 €	1 9,64 €	-	-
<b>45 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup></b>	65 58,6 %	49 7,60 €	1 6,23 €	5 6,48 €	6 8,61 €	-	4 12,07 €
<b>70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup></b>	22 19,8 %	15 8,43 €	-	3 6,58 €	-	-	4 12,14 €
<b>90 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup></b>	6 5,4 %	4 8,07 €	-	1 6,00 €	-	-	1 10,51 €
<b>115 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup></b>	2 1,8 %	2 10,32 €	-	-	-	-	-

<b>ab 130 m<sup>2</sup></b>	1 0,9 %	1 9,02 €	-	-	-	-	-
<b>Anzahl nach Bau- jahr</b>		81	1	13	7	-	9
<b>Anteil in Prozent</b>		73 %	0,9 %	11,7 %	6,3 %	-	8,1 %

**Tabelle 1: Darstellung der zufällig ausgewählten 111 Wohnungsangebote**

Quelle: *eigene Darstellung*, Angebote aus Onlinequelle 24 (Angebote sind auf der beigelegten CD enthalten).

Die vorliegende Tabelle 3 dient als Visualisierung der zufällig ausgewählten Wohnungsinserate der kostenlosen Internetplattform immowelt. Dadurch soll ein Überblick skizziert werden, welche Wohnungen im Stadtgebiet Leipzig am Markt zur Verfügung stehen und welche Kaltmieten seitens der Anbieter im Durchschnitt dafür verlangt werden.

Anhand dieser willkürlich ausgewählten und anschließend in Tabellenform charakterisierten Angebote konnten folgende Feststellungen getroffen werden:

1. 73 Prozent der Wohnungen sind Altbauwohnungen<sup>251</sup>
2. 58,6 Prozent sind Wohnungen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
3. Die preiswertesten Wohnungen sind zwischen 1961 und 1991 gebaut, d.h. mit Sicherheit sogenannte „Plattenbauten“.
4. Lediglich 14,4 Prozent sind Wohnungen, welche ab 1992 errichtet wurden.
5. Wohnungen, die ab 2015 gebaut wurden, kosten ca. 12,- €/m<sup>2</sup>.

Insbesondere aus Punkt 5 lässt sich ableiten, dass Wohnungen, die ab 2015 errichtet wurden, am besten ausgestattet sind. Diesbezüglich lässt sich festhalten, dass speziell für dieses Wohnungssegment Bauträger und Investoren bestrebt sind, über die Optimierung der Ausstattung die bestmöglichen Preise am Wohnungsmarkt zu erzielen. Die Bewertungsmöglichkeiten aus dem Mietspiegel stehen dabei diesem Vorhaben nicht entgegen, da die Ausnahme und Modifizierungstatbestände der §§ 556e, 556f BGB greifen. Demnach gilt für diese Wohnungssegmente die Mietpreisbremse nicht, wie auch im folgenden Kapitel 4.2 erläutert wird.

---

<sup>251</sup> hier gemeint: Baujahr bis 1945.

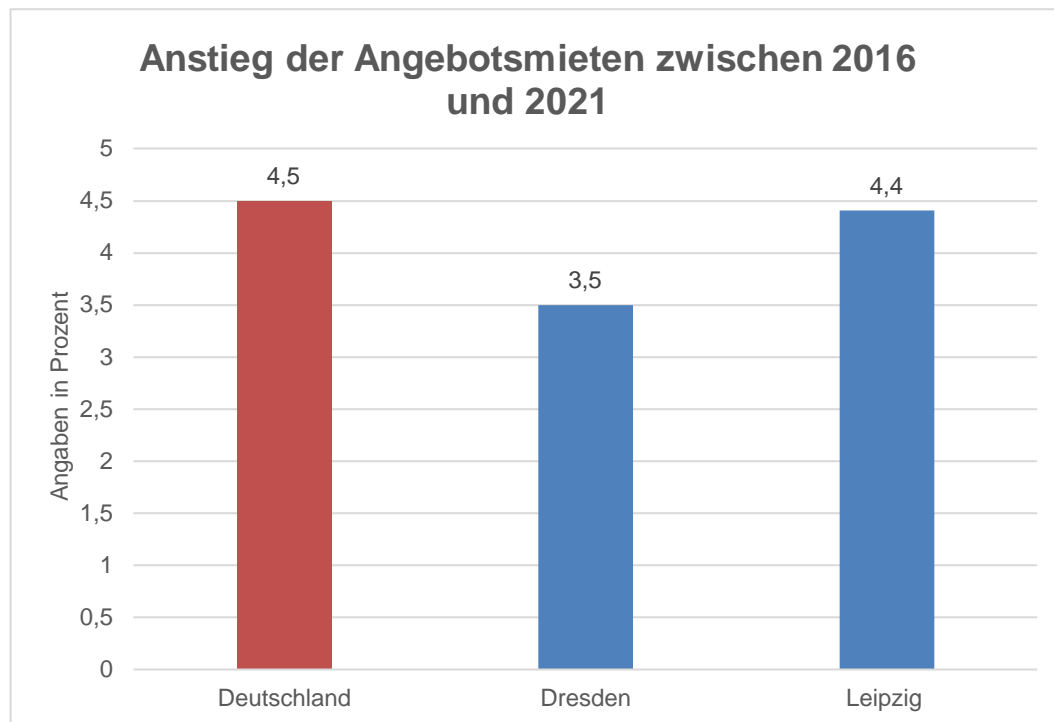
## Anhang 9: Angebotsmieten 2021



**Diagramm 8: Angebotsmieten 2021**

Quelle: *eigene Darstellung*, Daten von: Onlinequelle 23 (PDF)

## Anhang 10: Anstieg der Angebotsmieten zwischen 2016 und 2021

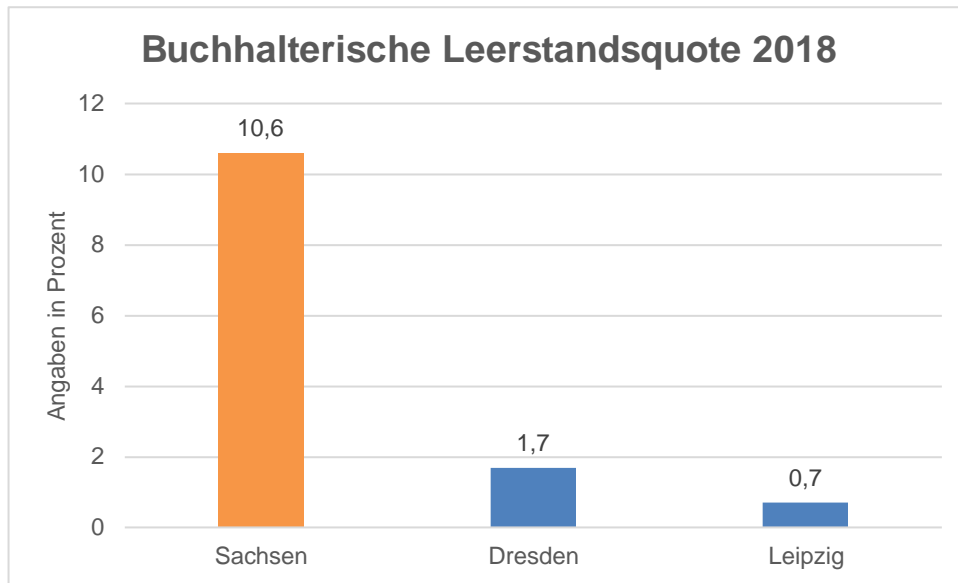


**Diagramm 9: Anstieg der Angebotsmieten zwischen 2016 und 2021**

Quelle: *eigene Darstellung*, Daten von: Stadt Dresden, 2022: 12 (Onlinequelle 40)



## Anhang 11: Buchhalterische Leerstandsquote 2018



**Diagramm 10: Buchhalterische Leerstandsquote**

Quelle: *eigene Darstellung*, Daten von: empirica, 2019: 43 f. (Onlinequelle 12)

## Anhang 12: Kategorisierte Bewertungstabelle des Freistaates Sachsen zur Begründung der SächsMPBVO

Gemeinde zum Gebietsstand 01.01.2020	Indikator 1		Indikator 2		Indikator 3		Indikator 4	Indikator 5		Anzahl erfüllter Indikatoren bei 5-Jahresveränderung
	Angebotsmiete über Median landesweiter Angebotsmieten (ja=1; nein=0)	Angebotsmiete Median (Euro/m <sup>2</sup> )	Steigerung 2015-2020	Angebotsmiete steigt deutlich stärker als der Median der Angebotsmieten (ja=1; nein=0)	Index Mietbelastung der Einkommen je Einwohner (Sachsen = 100)	Mietbelastung übersteigt den Median der Mietbelastung (Indexwert 100) deutlich (ja=1; nein=0)	Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit in mindestens gleichem Umfang Wohnraum geschaffen wird (ja=1; nein=0)	Fort-schreibung Leerstands-Quote	Geringer Leerstand in Höhe von nicht mehr als 4 Prozent bei großer Nachfrage (ja=1; nein=0)	
14612000 Dresden, Stadt	1	7,86	13,91 %	1	131	1	0	3,1 %	1	4
14713000 Leipzig, Stadt	1	7,21	25,39 %	1	136	1	1	0,7 %	1	5
14730250 Rackwitz	1	6,73	25,33 %	1	109	1	1	12,5 %	0	4
14 Freistaat Sachsen		5,91	10,47 %		100			11,7 %		

**Abbildung 1: Kategorisierte Bewertungstabelle des Freistaates Sachsen**  
 Quelle: Begründung zur SächsMPBVO

## Anhang 13: Zusammenfassung der deskriptiven Studien – Marktbeobachtungen

Studie	Kurzbeschreibung	Ergebnis
IBB (2015)	Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes 2014	steigende Nachfrage durch Zuzug treibt Preise und Mieten in die Höhe
BBSR (2016a)	Analyse des Wohnungsneubaus 2015	steigende Zahl an Fertigstellungen in wachsenden Regionen
BBSR (2016b)	Betrachtung des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland	große Diskrepanz zwischen wachsenden städtischen und schrumpfenden ländlichen Regionen
Haus und Grund (2016)	Vermieterbefragung 2016	nach eigenen Angaben der Vermieter: Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor allem in kürzlich geschlossenen Mietverhältnissen
Hein und Thomschke (2016)	Indexentwicklung von regulierten Wohnungen in fünf Großstädten	steigende Mieten vor und nach der Einführung der Mietpreisbremse
IBB (2016)	Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes 2015	weiter steigende Nachfrage durch Zuzug; dadurch steigende Preise und Mieten
Nitt-Drießelmann (2016)	Entwicklung der Wohnkosten in Deutschland	steigende Wohnkosten in den großen Städten; regionale Unterschiede

CBRE und Berlin Hyp (2016)	Betrachtung des Wohnungsmarkts Berlin	u.a. starkes Mietwachstum und hohe Mietbelastung in zentralen Stadtteilen bis 2016
F+B (2016)	Indizes zum Wohnungsmarkt	steigende Wohnkosten in den Städten, getrieben vor allem durch die Preise von Eigentumswohnungen; leichte Abschwächung des Mietwachstums
Empirica (2016a)	Erschwinglichkeit von Wohnraum	Neubaumieten erschwinglicher als Bestandsmieten, große regionale Unterschiede
Empirica (2016b)	Miet- und Preisindizes	stark gestiegene Preise für Eigentumswohnungen; etwas weniger starke Mietanstiege; räumlich heterogene Entwicklung
Empirica (2016c)	möblierte Wohnungen	Anteil möblierter Wohnungen an Immobilienanzeigen in einigen Großstädten seit 2012 gestiegen
Berlin (2016)	Preisentwicklung in Berlin	Preise für Bauland und für Immobilien im Berlin stark gestiegen, insbesondere in überdurchschnittlich guten Wohnlagen
Center for Real Estate Studies (2016a)	Betrachtung des Immobilienmarktes Karlsruhe im 4. Quartal 2016	kaum Mietanstiege bei Neuvertragsmieten im Vergleich zum 2. Quartal

Center for Real Estate Studies (2016b)	Betrachtung des Immobilienmarktes Karlsruhe im 4. Quartal 2016	kaum Mietanstiege bei Neuvertragsmieten im Vergleich zum 2. Quartal
Center for Real Estate Studies (2016c)	Betrachtung des Immobilienmarktes Stuttgart im 4. Quartal 2016	teils starke Mietanstiege bei Neuvertragsmieten im Vergleich zum 2. Quartal
Braun und Thomschke (2017)	Mieten ggü. Erwerb von Wohnraum	aktuelle Finanzierungsbedingungen begünstigen Erwerb von Wohneigentum ggü. dem Mieten
Empirica (2017)	Betrachtung von Bevölkerungsstruktur, Wanderungen und dem Wohnungsmarkt	Wanderung von 15- bis 35- Jährigen in die Großstädte bei geringen Leerstandsquoten und steigenden Wohnkosten
F+B GmbH (2018)	Indizes zum Wohnungsmarkt	weiter steigende Wohnkosten in den Städten

**Tabelle 2: Deskriptive Studien – Marktbeobachtungen**

Quelle: *eigene Darstellung*, Text entnommen aus: DIW Berlin, 2018: 16 (Onlinequelle 9)

## Anhang 14: Gegenüberstellung der befürchteten Auswirkungen und der tatsächlich eingetretenen Auswirkungen

Nachfolgend befindet sich in diesem Anhang eine vereinfachte tabellarische Darstellung, in der die befürchteten Auswirkungen der Mietpreisbremse den eingetretenen Auswirkungen gegenübergestellt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass die befürchteten Auswirkungen sich lediglich auf die (zumindest möglichen) mittel- und langfristigen Folgen beziehen, da das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage, wie auch im Kapitel 3.3 beschrieben, kurzfristig preisunelastisch sind.

Festzuhalten ist auch, dass die hier aufgeführten tatsächlich eingetretenen Auswirkungen nur auf die kurzfristigen Folgen Bezug nehmen können, da die Mietpreisbremse in Berlin erstmals am 01. Juni 2015 in Kraft getreten ist. Naturgemäß konnten daher aufgrund des zeitlichen Verlaufs nur die kurzfristigen Folgen in den Evaluationen erfasst werden. Die aufgelisteten tatsächlichen Auswirkungen beziehen sich dabei nur auf die von mir untersuchten Evaluationen.

befürchtete Auswirkungen	tatsächliche Auswirkungen
<i>zulässige Neuvertragsmiete bei geltender Begrenzung bleibt hinter der Marktmiete zurück</i>	
<i>ortsübliche Vergleichsmiete steigt geringer als ohne Begrenzung</i>	
<i>Renditeaussichten für Anbieter verringern sich</i>	
<i>Reduzierung der Baupläne/Abbruch der Baumaßnahmen</i>	
<i>Reduzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</i>	Laut IWU lassen sich Hinweise darauf entnehmen, dass Instandhaltungsmaßnahmen seitens der Vermieter reduziert werden. Ein Eintreten konnte nicht nachgewiesen werden. <sup>252</sup>

<sup>252</sup> Vgl. IWU, 2019: 44 (Onlinequelle 29).

<i>Qualitätsverschlechterung von Wohnungen bzw. Reduzierung des Wohnungsangebotes durch Qualitätsverschlechterungen</i>	
<i>erhöhter Anreiz, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen oder Gewerberaum umzuwandeln</i>	
<i>erhöhter Anreiz, Mietwohnungen zu verkaufen</i>	
<i>Anreiz, leerstehende Gebäude oder Gewerberaum in Mietwohnungen umzuwandeln wird gedämpft</i>	
<i>reduziertes Wohnungsangebot</i>	
<i>höhere Anzahl an Nachfragern</i>	
<i>„Anhäufung“ von Wohnraum seitens der Nachfrager</i>	
<i>Verlangen einer Risikoprämie seitens der Anbieter, dadurch steigende Mietpreise für Nachfrager</i>	
<i>Befürchtung der Anbieter vor weiteren verschärften staatlichen Regulierungseingriffen</i>	Laut Experteninterviewes seitens des IWU gaben private Kleinvermieter und Wohnungsunternehmen an, weitere staatliche Regulierungseingriffe zu befürchten <sup>253</sup>
<i>Investitionshemmnis für Neubauten</i>	

<sup>253</sup> Vgl. IWU, 2019: 36 (Onlinequelle 29).

<p><i>Steigerung der Wohnkosten</i></p>	<p>Laut IWU wurde nach Einführung der Mietpreisbremse wieder eine steigende Preisdynamik beobachtet. Ob diese Mietpreise höher waren als sie ohne Regulierung gewesen wären, konnte empirisch nicht belegt werden.<sup>254</sup></p> <p>Weiterhin geht das IWU davon aus, dass aufgrund der Zunahme an möblierten Wohnungen der kostengünstige Wohnraum reduziert wurde und somit das Wohnangebot höhere Preise aufweist.</p> <p>Des Weiteren wurde auch insgesamt durch das IWU eine erhöhte Angebotsstruktur auf dem Wohnungsmarkt festgestellt, das auf die Ausnahme- und Modifikationsregelung zurückgeführt wurde.<sup>255</sup></p> <p>Nach dem DIW Berlin kamen einige Studien auch zu dem Ergebnis, dass zumindest ungebremste Mietanstiege zu verzeichnen waren.<sup>256</sup></p>
<p><i>Vermieter suchen Mieter nach Bonität aus (dadurch Benachteiligung einkommensschwacher Haushalte)</i></p>	<p>Laut Experteninterviewes seitens des IWU suchen Vermieter verstärkt ihre Mieter nach der vorhandenen Bonität aus, was dazu führt, dass einkommensschwache Haushalte tatsächlich beim Wohnungserhalt benachteiligt werden.<sup>257</sup></p>

**Tabelle 3: Gegenüberstellung der Auswirkungen**

Quelle: *eigene Darstellung*

Durch die Gegenüberstellung konnte festgestellt werden, dass aktuell weniger der befürchteten Auswirkungen eingetreten sind.

An dieser Stelle ist auch zu erwähnen, dass häufig in den Evaluationen die mittel- und kurzfristigen Auswirkungen, die bereits in Kapitel 5.8.1 bis 5.8.2 erläutert und auf der

<sup>254</sup> Vgl. IWU, 2019: 72 (Onlinequelle 29).

<sup>255</sup> Vgl. IWU, 2019: 109 (Onlinequelle 29).

<sup>256</sup> Vgl. DIW Berlin, 2018: 15 f. (Onlinequelle 9).

<sup>257</sup> Vgl. IWU, 2019: 55 (Onlinequelle 29).



linken Seite der Tabelle stichpunktartig zusammengefasst wurden, befürchtet werden. Diese sind – zumindest zum Teil - aufgrund der doch relativ kurzfristigen Anwendungszeit der Mietpreisbremse (noch) nicht aufgetreten.

**Anhang 15: Berechnungsbeispiel – Vergleich der Kaltmieten von fünf Wohnungsangeboten in Leipzig mit Hilfe des Leipziger Mietspiegels**

<b>Beschreibungen der Wohnungen nach Angebot (Kaltmiete)</b>	<b>Reudnitz-Thonberg 75,47 m<sup>2</sup>, 10,52 €/m<sup>2</sup>, Balkon, Baujahr 2023</b>	<b>Böhlitz-Ehrenberg 76 m<sup>2</sup>, 7,76 €/m<sup>2</sup>, Balkon, Baujahr 2000</b>	<b>Leutzsch 62,24 m<sup>2</sup>, 8,19 €/m<sup>2</sup>, Balkon, Baujahr 1996</b>	<b>Gohlis 88,33 m<sup>2</sup>, 10,30 €/m<sup>2</sup>, Balkon, Baujahr 2000</b>	<b>Zentrum-Süd 81,79 m<sup>2</sup>, 12,30 €/m<sup>2</sup>, 2 Balkone, Baujahr 2021</b>
<b>Grundbetrag und Einflussvariable aus dem Mietspiegel</b>	Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	Kaltmiete €/m <sup>2</sup>
<b>Grundmiete/Grundbetrag</b>	6,61	5,77	5,77	5,77	6,61
<b>Wohnungsgröße (+/-)</b>	-0,15	-0,15		-0,15	-0,15
<b>Spannbereich</b>	0,97	0,31	0,31	0,87	0,97
<b>Geschosswohnungsbau</b>					
<b>Sonstige Bebauung</b>	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
<b>weitere Lagekriterien</b>					
<b>Erstbezug</b>	0,60				0,60

<b>Erd-/Dachgeschoss- wohnung (-)</b>					
<b>Einbauküche</b>					
<b>mehr als ein Bade- zimmer</b>				0,31	0,31
<b>Handtuchheizkörper</b>					0,23
<b>ebenerdige Dusche</b>					0,38
<b>Fußboden (Art)</b>	0,76	0,32	0,32	0,65	0,65
<b>Fenstergriffe ab- schließbar</b>					
<b>Rollläden/Jalousinen</b>				0,34	
<b>Fußbodenheizung</b>				0,57	0,65
<b>Balkon oder/und Terasse</b>	0,17	0,17	0,17	0,41	0,6
<b>Deckenspot in Kü- che, Bad, Flur</b>	0,13		0,13		0,13
<b>Aufzug</b>	0,17			0,17	0,17
<b>Zustand des Wohn- gebäudes</b>	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07

<b>Summe des errechneten Preises je m<sup>2</sup> (Plus/Minus zum Angebot)</b>	<b>10,49 (-0,03)</b>	<b>7,65 (-0,11)</b>	<b>7,93 (-0,26)</b>	<b>10,17 (-0,13)</b>	<b>12,30 (+/-0)</b>
--	--------------------------	-------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

**Tabelle 4: Vergleich der Wohnungsangebote mit Hilfe des Leipziger Mietspiegels**

Quelle: *eigene Darstellung*, zusammengestellt aus den Kriterien des Leipziger Mietspiegels [Stadt Leipzig, 2020: 5 ff. (Onlinequelle 41)]

Der Leipziger Mietspiegel ist als ein qualifizierter Mietspiegel i. S. d. § 558d BGB zu verstehen. Erstellt wurde er durch das Sozialamt und das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig. Die Durchführung wurde mittels der Mietwerterhebungssatzung vom 18.10.2017 bestimmt.

Der Mietspiegel gilt lediglich vom 24.06.2021 bis 23.06.2023 für das Stadtgebiet Leipzig. Datengrundlage waren sogenannte Bruttostichproben, d. h. an 30.000 Haushalte wurden Fragebögen verschickt, welche anschließend von den Beteiligten ausgefüllt wurden. Die Berechnung des Mietspiegels erfolgte mittels einer mathematischen Methode, dem multiplen linearen Regressionsmodell. Daraus wurden sogenannte Einflussvariable unter dem Vorsatz, dass diese einen mietpreisbildenden Einfluss auf die Miethöhe haben, ermittelt.

Anhand der Vorgaben des Mietspiegels kann man in Tabellenform aus der Kombination von Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattungsmerkmal eine mittlere Miete berechnen. Beachtet werden muss, dass, sofern die Wohnung wohnwertmindernde oder wohnwert-erhöhende Merkmale aufweist oder diese vermutet werden, weitere Schritte zur Ermittlung der Miethöhe notwendig sind.<sup>258</sup>

In der Tabelle 3 wurde eine solche Berechnung für die fünf ausgewählten Wohnungsangebote durchgeführt.<sup>259</sup> Die Merkmale wurden dabei tabellarisch aufgelistet.

Diese Wohnungsangebote wurden am Ende der errechneten Vergleichsmiete gegenübergestellt.

**Wohnung 1:** Mietangebot 75,47 m<sup>2</sup> mit 793,95 € Kaltmiete entspricht 10,52 €/m<sup>2</sup>  
zusammengestellte und errechnete ortsübliche Vergleichsmiete: 10,49 €/m<sup>2</sup>

**Wohnung 2:** Mietangebot 76 m<sup>2</sup> mit 590,- € Kaltmiete entspricht 7,76 €/m<sup>2</sup>  
zusammengestellte und errechnete ortsübliche Vergleichsmiete: 7,65 €/m<sup>2</sup>

**Wohnung 3:** Mietangebot 62,24 m<sup>2</sup> mit 510,- € Kaltmiete entspricht 8,19 €/m<sup>2</sup>  
zusammengestellte und errechnete ortsübliche Vergleichsmiete: 7,80 €/m<sup>2</sup>

**Wohnung 4:** Mietangebot 88,33 m<sup>2</sup> mit 910,- € Kaltmiete entspricht 10,30 €/m<sup>2</sup>  
zusammengestellte und errechnete ortsübliche Vergleichsmiete: 10,17 €/m<sup>2</sup>

---

<sup>258</sup> Vgl. Stadt Leipzig, 2020: 3 f. (Onlinequelle 41).

<sup>259</sup> Die Wohnungsangebote stammen von unterschiedlichen Internetplattformen. Die Angebote sind auf der beigelegten CD enthalten.

**Wohnung 5:** Mietangebot 81,79 m<sup>2</sup> mit 1.006,- €/m<sup>2</sup> entspricht 12,30 €/m<sup>2</sup>

zusammengestellte und errechnete ortsübliche Vergleichsmiete: 12,30 €/m<sup>2</sup>

Festzustellen war, dass die Abweichungen der Wohnungsangebote und der errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen 0 und 39 ct/m<sup>2</sup> lagen. Demnach war die höchste Differenz mit einer Abweichung von fünf Prozent zu verzeichnen.

Daraus könnte sich ableiten lassen, dass der Mietspiegel bei diesen Wohnungsangeboten im Wesentlichen angewandt wurde und dass sich an die Mietobergrenze – eine Abweichung zur Vergleichsmiete von zehn Prozent wäre zulässig - gehalten wurde.

Auffällig war hier, dass die Möglichkeit, auf die zehn Prozent Abweichung zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, nicht vollständig ausgeschöpft wurde. Insbesondere bei den Wohnungen 1 und 5 wäre sogar eine freie Mietpreisbildung möglich, da der Tatbestand des § 556f S.1 BGB erfüllt ist.

Zusammenfassend orientierte sich die Höhe der Mieten an der ortsüblichen Vergleichsmiete, und die Neuvertragsmieten wurden nicht beliebig hoch angesetzt. Weiterhin wurde sich, zumindest bei diesen Angeboten, seitens der Wohnungsanbieter an die geltende Mietpreisbremse gehalten.

# Literaturverzeichnis

---

Onlinequellen:

## Onlinequelle 1 (PDF):

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (Hrsg.): **Wohnungs-  
marktprognose 2030**. Bonn 2015, verfügbar unter:  
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL\\_07\\_2015.pdf;jsessionid=6D71E7C0DF18A1CE28F43FDDDD19097C4.live21302?blob=publication-File&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf;jsessionid=6D71E7C0DF18A1CE28F43FDDDD19097C4.live21302?blob=publication-File&v=1) [Zugriff am 29.12.2022/15:30 Uhr]

## Onlinequelle 2 (PDF):

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (Hrsg.): **Wohnungs-  
und Immobilienmärkte in Deutschland 2020 Bonn 2020**. verfügbar unter:  
[https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2021/02/BBSR\\_Wohnungs-und-Immobilienmarktbericht-2020.pdf](https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2021/02/BBSR_Wohnungs-und-Immobilienmarktbericht-2020.pdf) [Zugriff am Datum: 29.12.2022/18:00 Uhr]

## Onlinequelle 3 (PDF):

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung [BMVBS] (Hrsg.): **Be-  
richt über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland**. Berlin  
2013, verfügbar unter: [https://www.the-property-post.de/application/files/9214/2908/8261/Bundesregierung\\_Bericht\\_Wohnungs-und-Immobilienwirtschaft\\_D\\_April\\_2013.pdf](https://www.the-property-post.de/application/files/9214/2908/8261/Bundesregierung_Bericht_Wohnungs-und-Immobilienwirtschaft_D_April_2013.pdf) [Zugriff am 02.01.2023/13:15 Uhr]

## Onlinequelle 4:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Pressereferat  
(Hrsg.): **Fakten zum Wohnungsmarkt**. Berlin 2022, verfügbar unter:  
<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/fakten-wohnungsmarkt-node.html> [Zugriff  
am 03.01.2023/12:00 Uhr]

## Onlinequelle 5:

Bundeszentrale für politische Bildung [bpb] (Hrsg.): **Marktstruktur**. Bonn 2016, ver-  
fügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/20085/marktstruktur/> [Zugriff am 02.01.2023/12:00 Uhr]

**Onlinequelle 6:**

DE STATIS - Statistisches Bundesamt (Hrsg.): **Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten**. Wiesbaden 2020, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html> [Zugriff am 02.01.2023/16:00 Uhr]

**Onlinequelle 7 (PDF):**

Deutscher Städtetag (Hrsg.): **Gute Steuerung kommunaler Wohnungsunternehmen. Zu möglichen Ansätzen eines strategischen Beteiligungsmanagements**. Berlin und Köln 2020, verfügbar unter: <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Weitere-Publikationen/2020/gute-steuerung-kommunaler-wohnungsunternehmen-handreichung-2020.pdf> [Zugriff am 03.01.2023/14:30 Uhr]

**Onlinequelle 8 (PDF):**

Deutscher Bundestag Drucksache 18/3121 (Hrsg.): **Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)**. Berlin 2014, verfügbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/18/031/1803121.pdf> [Zugriff am: 13.01.2023/10:00 Uhr]

**Onlinequelle 9 (PDF):**

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. [DIW Berlin] (Hrsg.): **Evaluierung der Mietpreisbremse**. Berlin 2018, verfügbar unter [https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB\\_Gutachten\\_DIW.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4) [Zugriff am 22.01.2023/9:00 Uhr]

**Onlinequelle 10 (PDF):**

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. [DIW Berlin] (Hrsg.): **Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsproblems**. Berlin 2018: verfügbar unter: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.578090.de/18-7.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.578090.de/18-7.pdf) [Zugriff am 25.01.2023/ 14:00 Uhr]



**Onlinequelle 11 (PDF):**

Doan, Ngoc (Hrsg.): *Der öffentliche Sektor – The Public Sector. Marktversagen und die Rechtfertigung des staatlichen Eingriffs in den Wohnungsmarkt*. 2020, verfügbar unter: <http://oes.tuwien.ac.at/article/579/galley/595/view/> [Zugriff am 02.01.2023/11:45 Uhr]

**Onlinequelle 12 (PDF):**

empirica ag (Hrsg.): *Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen*. Berlin 2019, verfügbar unter: [https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Gutachten\\_Wohnungsmaerkte.pdf](https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Gutachten_Wohnungsmaerkte.pdf) [Zugriff am 04.01.2023/16:00 Uhr]

**Onlinequelle 13:**

Fabricius, Michael; Siems, Dorothea (Hrsg.): *Muss der Wohnungsmarkt stärker reguliert werden?*. Berlin 2021, verfügbar unter: <https://www.welt.de/debatte/kommentare/article230495901/Pro-und-Contra-Muss-der-Wohnungsmarkt-staerker-reguliert-werden.html> [Zugriff am 30.01.2023/14:00 Uhr]

**Onlinequelle 14:**

Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH (Hrsg.): *Den Mietern lässt sich kaum helfen*. Frankfurt am Main 2018, verfügbar unter: <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/die-mietpreisbremse-wird-den-mietern-kaum-helfen-15772386.html> [Zugriff am 30.12.2022/12:15 Uhr]

**Onlinequelle 15:**

Gabler Wirtschaftslexikon (Hrsg.): *Effektivität*. Wiesbaden, verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/effektivitaet-33138> [Zugriff am 01.02.2023/14:30 Uhr]

**Onlinequelle 16:**

Gabler Wirtschaftslexikon (Hrsg.): *Marktstruktur*. Wiesbaden, verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/contact> [Zugriff am: 29.12.2022/15:15 Uhr]

**Onlinequelle 17 (PDF):**

GdW Schrader (Hrsg.): *Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zusatzerhebung Mikrozensus 2018*. 2019 verfügbar unter: <https://www.gdw.de/media/2020/07/2019-12-09-anbieterstruktur-wohnungsmarkt.pdf> [Zugriff am 03.01.2023/13:00]

**Onlinequelle 18:**

Handelsblatt GmbH (Hrsg.): **Die Preisspirale am Wohnungsmarkt bleibt ungebremst.** Berlin et al. 2023, verfügbar unter: <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/mietpreisbremse-wirkungslos-fehlanreize-und-luecken-im-gesetz/12330940-2.html> [Zugriff am 31.01.2023/16:00 Uhr]

**Onlinequelle 19 (PDF):**

Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): **Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten.** Düsseldorf 2021, verfügbar unter: [file:///C:/Users/alina/Downloads/p\\_fofoe\\_WP\\_217\\_2021-2.pdf](file:///C:/Users/alina/Downloads/p_fofoe_WP_217_2021-2.pdf) [Zugriff am 02.01.2023/16:30 Uhr]

**Onlinequelle 20:**

Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): **Wohnungsnot in Großstädten.** Düsseldorf 2022, verfügbar unter: <https://www.boeckler.de/de/auf-einen-blick-17945-20782.htm> [Zugriff am 01.01.2023/14:00 Uhr]

**Onlinequelle 21:**

Haufe (Hrsg.): **Kluft zwischen Mieten und Kaufkraft wird breiter.** Freiburg 2022, verfügbar unter: [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/mieten-kaum-noch-im-verhaeltnis-zur-kaufkraft\\_84324\\_395352.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/mieten-kaum-noch-im-verhaeltnis-zur-kaufkraft_84324_395352.html) [Zugriff am 02.01.2023/15:45 Uhr]

**Onlinequelle 22:**

Hiller, Norbert; Schultewolter, Daniel (Hrsg.): **Quo vadis Wohnungspolitik?** Leibnitz 2014, verfügbar unter: <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2014/heft/1/bei-trag/quo-vadis-wohnungspolitik.html> [Zugriff am 04.01.2023/16:00 Uhr]

**Onlinequelle 23 (PDF):**

immowelt GmbH (Hrsg.): **Grafiken zur Pressemitteilung.** Nürnberg 2022, verfügbar unter: [https://content.cdn.immowelt.com/iw\\_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2022/2022\\_01\\_10\\_Tabellen\\_MietenGrossstaedte.pdf?v=1641552803](https://content.cdn.immowelt.com/iw_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2022/2022_01_10_Tabellen_MietenGrossstaedte.pdf?v=1641552803) [Zugriff am 10.01.2023/12:00 Uhr]

**Onlinequelle 24:**

Immowelt GmbH (Hrsg.): **Startseite**. Nürnberg 2023, verfügbar unter: <https://www.immowelt.de/> [Zugriff am 17.01.2023/10:15 Uhr]

**Onlinequelle 25 (PDF):**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): **Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird**. Köln 2015, verfügbar unter: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/254402/Gutachten\\_Wohnen\\_im\\_Alter\\_IW\\_Koeln.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/254402/Gutachten_Wohnen_im_Alter_IW_Koeln.pdf) [Zugriff am 09.01.2023/12:00 Uhr]

**Onlinequelle 26 (PDF):**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): **Die Folgen der Mietpreisbremse. Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin**. Köln 2014, verfügbar unter: [file:///C:/Users/alina/Downloads/Mietpreisbremse\\_policy\\_paper-1.pdf](file:///C:/Users/alina/Downloads/Mietpreisbremse_policy_paper-1.pdf) [Zugriff am 24.01.2023/9:15 Uhr]

**Onlinequelle 27 (PDF):**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): **Evaluation der Mietpreisbremse**. Köln 2017, verfügbar unter: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/335632/IW-policy\\_paper\\_2017\\_5\\_Mietpreisbremse.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/335632/IW-policy_paper_2017_5_Mietpreisbremse.pdf) [Zugriff am 08.01.2023/12:30 Uhr]

**Onlinequelle 28 (PDF):**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): **Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung**. Köln 2014, verfügbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voiglaender-wohnungsleerstand.html> [Zugriff am 08.01.2023/14:15 Uhr]

**Onlinequelle 29 (PDF):**

Institut Wohnen und Umwelt [IWU] (Hrsg.): **Evaluation der Mietpreisbremse in Hamburg**. Hamburg 2019, verfügbar unter: [https://s3-portal-2020.conny.de/conny\\_landing\\_page/Studie+MPB+Hamburg.pdf](https://s3-portal-2020.conny.de/conny_landing_page/Studie+MPB+Hamburg.pdf) [Zugriff am 09.01.2023/9:00 Uhr]

**Onlinequelle 30 (PDF):**

Koch, Uwe (Hrsg.): **Mietpreispolitik in Deutschland. Eine empirische Studie unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels. Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades.** Augsburg 2005, verfügbar unter: <https://d-nb.info/982161085/34> [Zugriff am 02.01.2022/15:00 Uhr]

**Onlinequelle 31 (PDF):**

Kunnert, Andrea; Baumgartner, Josef (Hrsg.): **Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik.** Wien 2012, verfügbar unter: [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=45878&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=45878&mime_type=application/pdf) [Zugriff am 31.01.2023/18:00 Uhr]

**Onlinequelle 32 (PDF):**

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen University (Hrsg.): **Große Quartiere. Stadt wieder im großen Maßstab planen.** Aachen 2021, verfügbar unter: <https://d-nb.info/1233109928/34#page=157> [Zugriff am: 26.01.2023/12:00 Uhr]

**Onlinequelle 33 (PDF):**

Lohse, Moritz (Hrsg.): **Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen - eine empirische Untersuchung.** Darmstadt 2006, verfügbar unter: [https://www.econstor.eu/bitstream/10419/85310/1/arbeitspapier\\_7.pdf](https://www.econstor.eu/bitstream/10419/85310/1/arbeitspapier_7.pdf) [Zugriff am 03.01.2023/13:15 Uhr]

**Onlinequelle 34:**

LZ Medien GmbH (Hrsg.): **Quartalsbericht 1/2022: Welche Miete ist eigentlich die richtige?** Leipzig 2022, verfügbar unter: <https://www.l-iz.de/politik/kassensturz/2022/06/quartalsbericht-1-2022-welche-miete-ist-eigentlich-die-richtige-457557> [Zugriff am 06.01.2023/12:15 Uhr]

**Onlinequelle 35:**

Norddeutscher Rundfunk [NDR] (Hrsg.): **Wohnen – bald unbezahlbar?.** Hamburg 2022, verfügbar unter: [https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/45\\_min/Wohnen-bald-unbezahlbar\\_sendung1295744.html](https://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/45_min/Wohnen-bald-unbezahlbar_sendung1295744.html) [Zugriff am: 30.12.2022/11:45 Uhr]

**Onlinequelle 36:**

**Sächsische Staatskanzlei** (Hrsg.): *Kabinetts beschließt Mietpreisbremse für Dresden und Leipzig*. Dresden 2022, verfügbar unter: <https://medienservice.sachsen.de/medien/news/1046221> [Zugriff am 11.01.2023/12:45 Uhr]

**Onlinequelle 37 (PDF):**

**Sächsische Staatskanzlei** (Hrsg.): *Wohnraumförderungskonzept*. Dresden 2018, verfügbar unter: <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Wohnraumforderkonzept.pdf> [Zugriff am 06.01.2023/16:00 Uhr]

**Onlinequelle 38:**

**Schader Stiftung** (Hrsg.): *Demographischer Wandel und Wohnraumnachfrage*. Darmstadt 2005, verfügbar unter: <https://www.schader-stiftung.de/individuelle-auswahl/fokus/wohnen/artikel/demographischer-wandel-und-wohnraumnachfrage> [Zugriff am 02.01.2023/15:30 Uhr]

**Onlinequelle 39 (PDF):**

**SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN UND FDP** (Hrsg.): *Koalitionsvertrag 2021 – 2025. Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit*. Berlin 2021, verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1990812/1f422c60505b6a88f8f3b3b5b8720bd4/2021-12-10-koav2021-data.pdf?download=1> [Zugriff am 26.01.2023/11:45 Uhr]

**Onlinequelle 40 (PDF):**

**Stadt Dresden** (Hrsg.): Dresden 2022, verfügbar unter: [https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Dresden-in-Zahlen\\_2022\\_II\\_Quartal.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Dresden-in-Zahlen_2022_II_Quartal.pdf) [Zugriff am 08.01.2023/19:15 Uhr]

**Onlinequelle 41 (PDF):**

**Stadt Leipzig** (Hrsg.): *Mietspiegel 2020*. Leipzig 2020, verfügbar unter: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5\\_Dez5\\_Jugend\\_Soziales\\_Gesundheit\\_Schule/50\\_Sozialamt/Mietspiegel/Leipziger\\_Mietspiegel\\_2020.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.5_Dez5_Jugend_Soziales_Gesundheit_Schule/50_Sozialamt/Mietspiegel/Leipziger_Mietspiegel_2020.pdf) [Zugriff am 17.01.2023/9:00 Uhr]

**Onlinequelle 42:**

Stiller, Gudrun (Hrsg.): *Wohnungsmarkt*. 2017, verfügbar unter: <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/wohnungsmarkt/wohnungsmarkt.htm> [Zugriff am 31.12.2022/14:15 Uhr]

**Onlinequelle 43:**

Süddeutsche Zeitung GmbH (Hrsg.): *Miete frisst Einkommen*. München 2018, verfügbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-miete-frisst-einkommen-1.3925767> [Zugriff am: 30.12.2022/12:00 Uhr]

**Onlinequelle 44:**

Süddeutsche Zeitung GmbH (Hrsg.): *Mietpreise sind der Sprengstoff der Gesellschaft*. München 2018, verfügbar unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnen-mietpreise-sind-der-sprengstoff-der-gesellschaft-1.4137783> [Zugriff am: 30.12.2022/12:30 Uhr]

**Onlinequelle 45:**

The New York Times Company (Hrsg.): *Reckonings; A Rent Affair*. New York 2000, verfügbar unter: <https://www.nytimes.com/2000/06/07/opinion/reckonings-a-rent-affair.html> [Zugriff am 26.01.2023/15:00 Uhr]

**Onlinequelle 46 (PDF):**

Thomschke, Lorenz (Hrsg.): *Über die Evaluierung der Mietpreisbremse*. Berlin 2019, verfügbar unter: <file:///C:/Users/alina/Downloads/s41056-019-00032-1.pdf> [Zugriff am 22.12.2022/10:00 Uhr]

**Onlinequelle 47:**

Thomsen, Stefan L.; Vogt, Daniel; Brausewetter, Lars (Hrsg.): *Mietwohnungsknappheit in Deutschland: Ursachen, Instrumente, Implikationen*. Leibnitz 2020, verfügbar unter: <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2020/heft/6/beitrag/mietwohnungsknappheit-in-deutschland-ursachen-instrumente-implikationen.html> [Zugriff am: 02.01.2023/16:30 Uhr]

**Onlinequelle 48 (PDF):**

Timourou (Hrsg.): **Wohnungsmarktstudie der Stadt Leipzig**. Leipzig 2021, verfügbar unter: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Wohnungsmarktstudie/2021-06-01\\_Wohnungsmarktstudie\\_Leipzig.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Wohnungsmarktstudie/2021-06-01_Wohnungsmarktstudie_Leipzig.pdf) [Zugriff am 05.01.2023/14:00 Uhr]

**Onlinequelle 49 (PDF):**

Vom Brocke, Jan et al. (Hrsg.): **RECONSTRUCTING THE GIANT: ON THE IMPORTANCE OF RIGOUR IN DOCUMENTING THE LITERATURE SEARCH PROCESS**. Lichtenstein 2009, verfügbar unter: <https://aisel.aisnet.org/e-cis2009/161/> [Zugriff am 11.01.2023/19:00 Uhr.]

**Onlinequelle 50:**

Vonovia (Hrsg.): **Stadt Frankfurt und Vonovia: Gemeinsam für klimagerechtes und bezahlbares Wohnen**. Bochum 2022, verfügbar unter: <https://presse.vonovia.de/de-de/aktuelles/210308-stadt-frankfurt-und-vonovia-gemeinsam-fuer-klimagerechtes-und-bezahlbares-wohnen> [Zugriff am 11.02.2023/15:00 Uhr]

**Onlinequelle 51:**

Welty, Ute; Heeg, Susanne (Hrsg.): **Der Markt hat es noch nie gerichtet**. Köln 2021, verfügbar unter: <https://www.deutschlandfunkkultur.de/mietpreise-und-wohnungspolitik-der-markt-hat-es-noch-nie-100.html> [Zugriff am 06.02.2023/11:45 Uhr]

**Onlinequelle 52:**

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG (Hrsg.): **Über Genossenschaften. Genossenschaften sind eine moderne Gesellschaftsform**. Wusterhausen 2023, verfügbar unter: <https://www.wg-kw.de/die-genossenschaft/ueber-genossenschaften> [Zugriff am 03.01.2023/14:00 Uhr]

Monographien:

Beck, Hans-Joachim (Hrsg.): *Die Mietpreisbremse. Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung*. 1. Auflage, Berlin-Schöneberg, Grundeigentum-Verlag GmbH, 2016, ISBN: 978-3-937919-46-1

Blaas, Wolfgang et al. (Hrsg.): *Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik*. 1. Auflage, Wien, Böhlau, 1991, ISBN: 978-3205053859

Blum, Ulrich (Hrsg.): *Grundlagen der Volkswirtschaftslehre*. 1. Auflage, Berlin/Boston, Walter de Gruyter GmbH, 2017, ISBN: 9783110515466

Busz, Eick G. (Hrsg.): *Die Äquivalenz im freifinanzierten Wohnraummietrecht: eine Untersuchung zum "gerechten Preis" und den Grenzen normativer Steuerung*. 1. Auflage, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2002, ISBN: 3789081833

Eekhoff, Johann (Hrsg.): *Wohnungspolitik*. 2. Auflage, Tübingen, Mohr Siebeck, 2002, ISBN: 3161477448

Fuchs, Werner et. al. (Hrsg.): *Lexikon zur Soziologie*. 3. Auflage, Opladen, Westdeutscher Verlag GmbH, 1994, ISBN: 978-3-531-11417-0

Glatzel, Christof: *Der Wirkungszusammenhang zwischen Bestands- und Stromgrößen auf dem westdeutschen Wohnungsmarkt in einem dynamischen Investitionsmodell*. 1. Auflage, Frankfurt am Main, Peter Lang, 1996, ISBN: 978-3631301470

Hampe, Asta (Hrsg.): *Die freie Mietpreisbildung*. 2. Auflage, Stuttgart, Gustav Fischer Verlag Stuttgart, 1958, ISSN: 0473-7962

Hegmanns, Michael; Saenger, Ingo; Wittreck, Fabian (Hrsg.): *Mietpreisbremse und Bestellerprinzip. Hintergründe, Regulierungsfunktion, Verfassungsmäßigkeit*. 1. Auflage, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2021, ISBN: 978-3-8478-8277-2



Hofacker, Thomas M. (Hrsg.): *Preisvorschriften für sogenannten preisfreien Wohnraum: eine juristische sowie preis- und allokationstheoretische Untersuchung*. 1. Auflage, Frankfurt am Main, Peter Lang, 2000, ISBN: 3631357206

Holtmann, Everhard; Schaefer, Rainer (Hrsg.): *Wohnen und Wohnungspolitik in der Großstadt. Eine empirische Untersuchung über Wohnformen, Wohnwünsche und kommunalpolitische Steuerung in Nürnberg*. 1. Auflage, Wiesbaden, Springer Fachmedien, 1996, ISBN: 3-8100-1333-1

Jaeger, Franz; Bühler, Stefan (Hrsg.): *Marktmiete – Schweizer Wohnungsmieten zwischen Politik und Markt*. 1. Auflage, Chur Zürich, Rüegger, 1995, ISBN: 3-7253-0538-2

Jenkis, Helmut (Hrsg.): *Kompendium der Wohnungswirtschaft*. 3. Auflage, München, De Gruyter Oldenbourg, 1996, ISBN: 3486233009

Kofner, Stefan (Hrsg.): *Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft*. 1. Auflage, München, Oldenbourg, 2004, ISBN: 3-486-57605-4

Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling; Lieselotte (Hrsg.): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. 4. Auflage, Hamburg, Fritz Knapp Verlag, 2005, ISBN: 978-3831407064

Mändle, Eduard; Galonska, Jürgen (Hrsg.): *Wohnungs- und Immobilienlexikon*, 1. Auflage, Hamburg, Haufe-Lexware, 1997, ISBN: 978-3872923004

Mankiw, Nicholas Gregory; Taylor, Mark P. (Hrsg.): *Grundzüge der Volkswirtschaftslehre*. 6. Auflage, Stuttgart, Schäffer-Poeschel Verlag, 2016, ISBN: 978-3-7910-4142-1

Schuldt, Johann-Frederik (Hrsg.): *Mietpreisbremse. Eine juristische und ökonomische Untersuchung der Preisregulierung für preisfreien Wohnraum*. 1. Auflage, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2017, ISBN: 978-3-8487-3954-

*juristische Kommentare:*

**Baldus, Christian et al. (Hrsg.): *Münchener Kommentar BGB*. 9. Auflage, München, C.H.BECK oHG, 2023**

**Blank, Hubert; Börstinghaus, Ulf (Hrsg.): *Miete. Das gesamte BGB-Mietrecht Kommentar*. 6. Auflage, München, C.H.BECK oHG, 2020**

**Börstinghaus, Ulf (Hrsg.): *Mietrecht Kommentar*. 15. Auflage, München, C.H.BECK oHG, 2021**

**Gramlich, Bernhard (Hrsg.): *Mietrecht § 535 bis 580a BGB HeizkostenV BetriebskostenV*. 15. Auflage, München, C.H.BECK oHG, 2019**

**Prütting, Hans; Wegen, Gerhard; Weinreich, Gerd (Hrsg.): *Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*. 16. Auflage, Hürth, Luchterhand Verlag, 2021**

**Schach, Klaus; Schultz, Michael, Schüller, Peter (Hrsg.): *Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht*. 15. Edition, München, C.H.BECK oHG, 2019**

*Fachzeitschriften:*

**Blankenagel, Alexander; Schröder, Rainer; Spoerr, Wolfgang (Hrsg.): *Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGE. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht*. 1, 2015**

**Kaßler, Martin (Hrsg.): *Bis zur letzten Minute verhandelt. DDIV aktuell. Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter*. 08, 2018, S. 4 ff.**

**Lietz, Stephen (Hrsg.): *Die Mietpreisbremse. DDIV aktuell. Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter*. 01, 2017, S. 47 ff.**

## **Rechtsprechungsverzeichnis**

---

**Bayerischer Verfassungsgerichtshof**, Urteil vom 04.04.2017 (AZ: Vf. 3-VII-16)

**Bayerisches Oberstes Landesgericht**, Urteil vom 19.03.1981 (AZ: Allg. Reg. 7/81)

**Bundesfinanzhof**, Urteil vom 06.02.2018 (AZ: IX R 14/17)

**Bundesgerichtshof**, Urteil vom 15.03.2017 (AZ: VIII ZR 295/15)

## Rechtsquellenverzeichnis

---

**Betriebskostenverordnung** i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

**Bürgerliches Gesetzbuch** i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

**Genossenschaftsgesetz** i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. November 2006 (BGBl. I S. 2230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1166) m. W. v. 27. Juli 2022

Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (**Mietrechtsnovellierungsgesetz** – MietNovG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. April 2015 (BGBl. I 2015 S. 610)

Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (**Mietrechtsanpassungsgesetz** – MietAnpG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648)

**Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 82) vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478)

**Strafgesetzbuch** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (BGBl. I S. 3322), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2146)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (**Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung** – Säch-MPBVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), dessen Satz 1 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) geändert worden ist

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (**Sächsische Kappungsgrenzen-Verordnung** – Säch-KappGrVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), der durch Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) eingefügt worden ist

**Verordnung über Heizkostenabrechnung** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964)

**Wirtschaftsstrafgesetz** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) m. W. v. 1. Januar 2020

## **Eidesstattliche Versicherung**

---

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt wurde.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

---

Meißen, 20.02.2023

---

Alina Klepzig