

# Medieninformation

Sächsisches Staatsministerium des Innern

**Ihr Ansprechpartner**  
Martin Strunden

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 564 30400  
Telefax +49 351 564 30409

presse@smi.sachsen.de\*

12.05.2015

## Kappungsgrenzenverordnung für Dresden

### Ulbig: „Mietentwicklung aufmerksam betrachten“

Das Kabinett hat das Innenministerium beauftragt, einen Entwurf einer Kappungsgrenzenverordnung für die Stadt Dresden vorzulegen. Das Innenministerium hat den Antrag der Stadt Dresden auf Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung geprüft und festgestellt, dass die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Innenminister Markus Ulbig hat heute dem Kabinett darüber berichtet.

Innenminister Markus Ulbig: „Wir betrachten die Mietentwicklung in den sächsischen Zentren aufmerksam. In Dresden kann eine Kappungsgrenze überzeichnete Marktentwicklung bremsen. Einzig wirksames Mittel ist und bleibt jedoch die Neuschaffung von zusätzlichem Wohnraum.“

Das Innenministerium muss dem Kabinett einen Entwurf der Kappungsgrenzenverordnung bis zum 30. Juni 2015 zur Beschlussfassung vorlegen. Die Stadt Dresden hat am 12. Januar 2015 einen Antrag auf Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung beim Innenministerium eingereicht.

Eine Kappungsgrenzenverordnung betrifft nur bestehende, laufende Mietverhältnisse über Wohnraum. Mieten in bestehenden Mietverhältnissen können damit innerhalb von drei Jahren nur um 15 Prozent angehoben werden. Bisher liegt die Obergrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren.

Die Kriterien für die Prüfung umfassen beispielsweise einen Vergleich der Mietwohnungsversorgungsquoten 2009 und 2014 und eine Prognose der Mietwohnungsversorgungsquote 2014 bis 2020. Dabei wird jeweils die Entwicklung des Verhältnisses von Mieterhaushalten zum Mietwohnungsbestand verglichen. Das Verhältnis zwischen der Anzahl der Haushalte und vorhandenen Wohnungen hat in den letzten fünf Jahren abgenommen. 2009 gab es rund 233.000 Mieterhaushalte im Vergleich zu rund 246.000 Wohnungen. 2014 gab es rund 243.000 Mieterhaushalte im

**Hausanschrift:**  
**Sächsisches Staatsministerium  
des Innern**  
Wilhelm-Buck-Straße 2  
01097 Dresden

[www.smi.sachsen.de](http://www.smi.sachsen.de)

Zu erreichen mit den  
Straßenbahnlinien 3,6,7,8,9, 11  
und 13. Haltestelle Carolaplatz.

\* Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Zugang für qualifiziert elektronisch signierte Dokumente nur unter den auf [www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html](http://www.lsf.sachsen.de/eSignatur.html) vermerkten Voraussetzungen.

Vergleich zu rund 248.000 Mietwohnungen. Nach den Prognosen gibt es 2020 mehr Mieterhaushalte als -wohnungen.

Ein weiteres Kriterium stellt die aktuelle marktaktive Leerstandsquote dar. 2009 betrug die Leerstandsquote in Dresden über drei Prozent, 2013 lag diese bei über 2 Prozent. Die Leerstandsreserven sind weitgehend erschöpft, die Nachfrage an preiswertem Wohnraum kann zukünftig nicht mehr gedeckt werden.

Ein Vergleich der Angebots- und Bestandsmieten 2009 bis 2014 sowie der Nettokaltmieten und des -einkommens 2009 bis 2014 sind ein weiteres Kriterium. Die Angebotsmieten sind in den vergangenen fünf Jahren schneller als die Bestandsmieten gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Bestandsmieten doppelt so schnell wie die Nettoeinkommen gestiegen. 2009 lag die durchschnittliche Angebotsmiete nettokalt bei 5,60 Euro pro Quadratmeter, 2014 lag diese bei 6,89 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich dazu entwickelten sich die Bestandsmieten von 5,27 Euro pro Quadratmeter im Jahre 2009 zu 5,69 Euro pro Quadratmeter im Jahre 2014.

Die Entwicklung der Mobilitätsrate 2009 bis 2014 wird ebenfalls berücksichtigt. Außerdem fließt ein Vergleich der örtlichen und bundesweiten Mietpreissteigerung 2009 bis 2014 in die Prüfung ein. Die aufgeführten Kriterien gelten beim Antrag der Stadt Dresden als erfüllt.

Die Entscheidung für eine Kappungsgrenzenverordnung fällt in die Zuständigkeit der Länder. Diese können durch eine Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre Gemeinden oder ein bestimmtes Gebiet einer Gemeinde bestimmen, in denen die Kappungsgrenze gelten soll.

Informationen zum sächsischen Wohnungsmarkt gibt es im Mietgutachten Sachsen: <http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/8142.htm>. Dieses hat das Innenministerium 2014 erstellt und veröffentlicht.

**Links:**

[Informationen zum sächsischen Wohnungsmarkt](#)