

Mietpreisbremse für Magdeburg & Halle (Saale) — Fakten für die gesetzgeberische Entscheidung

+44 %

Aufschlag bei Neuvermietung gegenüber Bestandsmiete in Halle (9,38 vs. 5,92 €/m²)

< 5 %

Mietangebote, die für Transferleistungsempfänger im KdU-Rahmen liegen

3,7 %

Marktaktiver Leerstand — nicht die oft zitierten 8,9 % aus dem Zensus 2022

57

Kommunen hat Niedersachsen 2024 per Gutachten als angespannt ausgewiesen — rechtssicheres Vorbild

37.000+

Ukraine-Geflüchtete in Sachsen-Anhalt — im Zensus 2022 nicht erfasst, belasten städt. Wohnungsmarkt

BESTANDSMIETE VS. ANGEBOTSMIETE 2026 (€/M²)

■ Angebotsmiete 2026 ■ Bestandsmiete (Zensus 2022)

Halle (Saale)

Paulusviertel	9,38 €
N. Innenstadt	9,19 €
Altstadt	9,05 €
Ø Bestand	5,92 €

Magdeburg

Werder	8,27 €
Altstadt	8,07 €
Stadtfeld Ost	7,69 €
Neue Neustadt	7,22 €
Ø Bestand	5,75 €

KDU-VERFÜGBARKEIT AM FREIEN MARKT

Haushalt	KdU-Grenze MD / Halle	Anteil Angebote
1 Person (45–50 m ²)	371 € / 380 €	< 5 %
2 Personen (60 m ²)	440 € / 424 €	< 4 %
3 Personen (70–75 m ²)	498 € / 507 €	< 6 %

MIETBELASTUNGSQUOTEN

Haushaltstyp	Belastung Bestand	Bei Neuvermietung
Durchschnitt	24,4 %	~ 32 %
Alleinlebende	28,4 %	~ 37 %
Geringverdiener (< 1.500 € netto)	> 35 %	45–50 %

Lock-in-Effekt (Beispiel): Senior, Altvertrag 4-Zi. Halle-Süd: 450 € warm (5 €/m²). Barrierefreie 2-Zi. Innenstadt: 650 € warm (10 €/m²). Ergebnis: Verbleib in zu großer Wohnung — junge Familien finden keinen Ersatz.

HÄUFIGE GEGENARGUMENTE — ENTKRÄFTET

„Die Mietpreisbremse stoppt den Neubau“

Neubau ab Oktober 2014 ist per § 556f BGB dauerhaft ausgenommen. Der Rückgang der Baugenehmigungen liegt nachweislich an Zinssteigerungen (1 % → 3,5 %) und Baukostensteigerungen (+30–40 % seit 2021), nicht an Bestandsregulierung.

„Instandhaltung und Sanierung unterbleiben“

Modernisierungen sind ebenfalls ausgenommen. Vermieter können 8 % der Modernisierungskosten p. a. umlegen (§ 559 BGB). Empirisch zeigt sich kein schlechterer Erhaltungszustand in Städten mit Mietpreisbremse.

„8,9 % Leerstand belegen einen entspannten Markt“

Über 64 % dieser Leerstände bestehen länger als 12 Monate — strukturelle Mängel, keine Marktalternative. Marktaktiver Leerstand: nur 3,7 %. In gefragten Quartieren liegt er faktisch unter der Fluktuationsreserve von 2–3 %.

„Die Mietpreisbremse ist unwirksam“

Studien des DIW Berlin zeigen eine messbare Dämpfung des Mietanstiegs um 2–4 % dort, wo sie konsequent angewendet wird (Berlin, München). Verschärfung 2019 (unaufgeforderte Vormiete-Auskunft) verbesserte die Durchsetzung deutlich.

FORDERUNGEN AN DIE LANDESREGIERUNG SACHSEN-ANHALT

- 1 Erlass einer **Mietpreisbegrenzungsverordnung** gemäß § 556d BGB

Positionspapier zur Notwendigkeit der Einführung einer Mietpreisbegrenzungsverordnung in den Städten Magdeburg und Halle (Saale)

Die wohnungspolitische Debatte in Sachsen-Anhalt wird durch eine Fehlwahrnehmung geprägt: Weil das Land insgesamt über nennenswerte Leerstände verfügt, gilt es als Mietermarkt. Diese Diagnose trifft für Teile des ländlichen Raums möglicherweise zu – für die Oberzentren Magdeburg und Halle (Saale) ist sie jedoch falsch.

Beide Städte weisen die gesetzlichen Voraussetzungen für einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB nach. Die Angebotsmieten bei Neuvermietung übersteigen die Bestandsmieten um bis zu 50 %. Die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte erreicht Werte von über 45 %. Der marktaktive Leerstand liegt in den nachgefragten Stadtteilen faktisch unterhalb der Fluktuationsreserve von 3%.

Gleichzeitig liegt das verfügbare Einkommen in Sachsen-Anhalt auf dem niedrigsten Niveau bundesweit – ein Kontext, den jeder Vergleich mit anderen Mietmärkten, insbesondere westdeutsche Städte zwingend, berücksichtigen muss.

Das vorliegende Positionspapier legt auf Grundlage aktueller Marktdaten, sozioökonomischer Kennzahlen und rechtsvergleichender Analyse dar, warum die Landesregierung Sachsen-Anhalt verpflichtet ist, für Magdeburg und Halle eine Mietpreisbegrenzungsverordnung zu prüfen und zu erlassen.

Es benennt die methodischen Defizite der bisherigen Ablehnungshaltung, zeigt den rechtssicheren Weg zur Begründung der Verordnung auf und entkräftet die standardisierten Gegenargumente der Immobilienwirtschaft.

1. Gesetzliche Grundlage

Der rechtliche Interventionsrahmen: Die Mietpreisbremse nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch

Die Einführung einer Mietpreisbegrenzungsverordnung ist kein politisches Willkürakt, sondern ein im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) kodifiziertes Instrument des Mieterschutzes, das an strikte materielle Voraussetzungen gebunden ist. Zentral ist hierbei der § 556d BGB, der die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt per Rechtsverordnung für maximal fünf Jahre festzulegen.

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB

Ein Wohnungsmarkt gilt als angespannt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Das Gesetz konkretisiert diese Gefährdung durch beispielhafte Indikatoren, die kumulativ oder alternativ herangezogen werden können. Erstens wird ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Mieten im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt angeführt. Zweitens wird die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte thematisiert, wenn diese den Bundesdurchschnitt deutlich übersteigt. Drittens gilt ein wachsender Nachfragedruck durch Bevölkerungswachstum, der nicht durch Neubau kompensiert wird, als Anspannungsnachweis. Viertens wird ein geringer Leerstand bei gleichzeitig hoher Nachfrage als Indiz für Marktversagen gewertet.

Die Rechtsprechung stellt hohe Anforderungen an die Begründung einer solchen Verordnung. Wie die Erfahrungen aus anderen Bundesländern zeigen, muss die Landesregierung detailliert nachweisen, warum gerade in den ausgewiesenen Gebieten die Versorgung gefährdet ist und welche begleitenden Maßnahmen (z. B. Wohnraumförderung) ergriffen werden, um den Mangel langfristig zu beheben. In Sachsen-Anhalt wurde dieser Nachweis bisher unter Verweis auf die landesweite Leerstandsquote abgelehnt, was jedoch einer Prüfung der lokalen Teilmärkte in Magdeburg und Halle nicht standhält.

Die gesetzlichen Ausnahmen und ihre ökonomische Rationalität

Um den Wohnungsneubau und die Instandhaltung des Bestands nicht zu gefährden, sieht das BGB in § 556f spezifische Ausnahmen vor. Diese Ausnahmen entkräften das oft vorgetragene Argument der Immobilienwirtschaft, eine Mietpreisbremse würde Investitionen verhindern.

Erstens sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, dauerhaft von der Preisbegrenzung befreit. Dies garantiert Investoren die notwendige Kalkulationssicherheit für die Refinanzierung hoher Baukosten.

Zweitens ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung ausgenommen. Eine Modernisierung gilt als umfassend, wenn sie einen Aufwand erfordert, der etwa ein Drittel des für einen vergleichbaren Neubau erforderlichen Aufwands beträgt.

Drittens gewährt § 556e BGB Bestandsschutz für die Vormiete. War die Miete des vorherigen Mieters bereits höher als die zulässige Obergrenze (ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent), darf diese Miete auch im neuen Vertrag vereinbart werden.

Rechtsnorm	Gegenstand	Relevanz für den Mieterschutz
§ 556d BGB	Mietpreisbremse	Begrenzung auf 110% der Vergleichsmiete bei Neuvermietung
§ 558 Abs. 3 BGB	Kappungsgrenze	Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand (optional 15% statt 20%)
§ 556f BGB	Ausnahmen	Freiheit für Neubau (ab 2014) und Erstvermietung nach Modernisierung
§ 577a BGB	Kündigungssperre	Schutz vor Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung (bis zu 10 Jahre)

2. Makroökonomische und demografische Rahmensetzung in Sachsen-Anhalt

Der Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt 2025 verdeutlicht eine paradoxe Situation: Während das Land insgesamt schrumpft, erleben die urbanen Kerne eine Verdichtung der Nachfrage, die auf strukturellen Veränderungen der Haushaltsbildung und der Zuwanderung basiert.

Die räumliche Polarisierung als Markttreiber

Zwischen 2011 und 2024 hat Sachsen-Anhalt 6,2 % seiner Bevölkerung verloren. Dieser Trend ist jedoch räumlich extrem ungleich verteilt. Die Landeshauptstadt Magdeburg sticht als einzige Wachstumsinsel mit einem hervor. Halle (Saale) konnte seine Einwohnerzahl weitgehend stabilisieren, wobei die natürliche Bevölkerungsbewegung (Sterbefallüberschuss) durch massive Wanderungsgewinne kompensiert wurde. In der Konsequenz stehen wir vor einer Entleerung der Peripherie und einem gleichzeitigen Siedlungsdruck auf die Oberzentren. Dieser Druck wird durch den Trend zu kleineren Haushalten verschärft. Der große Teil der Haushalte in Sachsen-Anhalt besteht aus nur einer oder zwei Personen. Die "Singularisierung" führt dazu, dass selbst bei stagnierender Einwohnerzahl die Anzahl der benötigten Wohnungen steigt, da die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt.

Indikator (2024)	Sachsen-Anhalt (Land)	Magdeburg (Stadt)	Halle (Saale) (Stadt)
Bevölkerungsentwicklung (seit 2011)	-6,2 %	Zuwachs	Stabil
Altenquotient (65+ pro 100 Erwerbstätige)	50,3	40,2	41,1
Anteil Einpersonenhaushalte	44,7 %	> 45,0 %	> 46,0 %
Leerstandsquote (Zensus 2022)	8,9 %	6,7 %	7,7 %

Datenquelle: Wohnungs- und Mietmarktbericht 2025; Zensus 2022.

a. Die Fehlinterpretation des Leerstands: Eine statistische Korrektur

Die Landesregierung führt oft die Leerstandsquote von 8,9 % als Beleg gegen eine Marktanspannung an. Diese Argumentation ist aus drei Gründen nichtzutreffend.

Erstens ist zwischen dem statistischen Gesamte Leerstand und dem marktaktiven Leerstand zu differenzieren. Der Zensus 2022 weist aus, dass über 64 % der Leerstände länger als 12 Monate bestehen. Dies deutet auf strukturelle Mängel, Unbewohnbarkeit oder Standorte in nicht nachgefragten Segmenten (periphere Plattenbausiedlungen ohne Infrastruktur) hin. Legt man die Zensus-Daten zur Verfügbarkeit zugrunde – demnach standen lediglich 41,6 % der Leerstände innerhalb von drei Monaten für eine Vermietung zur Verfügung (Destatis, Zensus 2022) –, ergibt sich für Sachsen-Anhalt ein tatsächlich kurzfristig verfügbares

Wohnungsvolumen von rechnerisch rund 3,7 % des Gesamtbestands. Dies ist scharf zu trennen von dem weitergefassten 'marktaktiven Leerstand' nach empirica-Systematik (ca. 7,7 %), der auch mittelfristig reaktivierbare, aktuell nicht vermietbare Wohnungen einschließt. In den gefragten Quartieren von Magdeburg (Altstadt, Stadtfeld) und Halle (Paulusviertel, Giebichenstein) dürfte dieser Wert faktisch unter der Fluktuationsreserve von 2-3 % liegen, was einem Vollauslastungszustand entspricht.

Zweitens basiert der Zensus 2022 auf dem Stichtag 15. Mai 2022. Zu diesem Zeitpunkt waren die massiven Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf den sachsen-anhaltischen Wohnungsmarkt statistisch noch nicht vollumfänglich erfasst. Seit Februar 2022 sind über 37.000 Menschen aus der Ukraine nach Sachsen-Anhalt geflüchtet. Die räumliche Verteilung dieser Zuwanderung erfolgt hochgradig selektiv: Die Geflüchteten suchen Wohnraum primär in den Oberzentren, da dort Arbeitsmöglichkeiten, Integrationskurse und soziale Netzwerke vorhanden sind. In den Jahren 2023 und 2024 sind diese Haushalte sukzessive aus Gemeinschaftsunterkünften in den regulären Mietwohnungsmarkt gewechselt, was die im Mai 2022 noch vorhandenen Reserven in den Städten weitgehend aufgezehrt hat.

Drittens führt die Zuwanderung von jungen Erwerbstätigen und Studierenden in die Universitätsstädte zu einer Konkurrenzsituation im preisgünstigen Segment. Die im Zensus gemeldeten Leerstände in peripheren Landkreisen wie Mansfeld-Südharz oder Stendal (jeweils über 10 %) sind für die Entlastung der Wohnungsmärkte in Halle oder Magdeburg aufgrund der Ortsgebundenheit der Nachfrage irrelevant. Die Annahme, ein landesweit hoher Leerstand würde eine Mietpreisbremse in einzelnen Städten erübrigen, ignoriert die ökonomische Realität räumlich abgeschlossener Teilmärkte.

b. Marktdynamik in den Oberzentren: Die Schere zwischen Bestand und Neuvermietung

Ein zentrales Merkmal angespannter Märkte ist das Auseinanderlaufen von Bestandsmieten und Angebotsmieten. Während Bestandsmieter durch das gesetzliche Mietrecht vor abrupten Sprüngen geschützt sind, schlägt die Knappheit bei Neuvermietungen ungefiltert durch.

Detailanalyse Magdeburg: Stadtteilbezogene Preisentwicklung

In der Landeshauptstadt Magdeburg hat sich das Mietniveau in den vergangenen drei Jahren signifikant erhöht. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt laut Zensus 2022 bei 5,75 €/m². Aktuelle Marktdaten von Immobilienportalen zeigen jedoch für das Jahr 2026 ein völlig anderes Bild für das Neugeschäft.

Stadtteil Magdeburg	Angebotsmiete Ø 2026 (€/m ²)	Veränderung zu 2025
Werder	8,27	+3,8 %
Altstadt	8,07	+3,7 %

Stadtteil Magdeburg	Angebotsmiete Ø 2026 (€/m ²)	Veränderung zu 2025
Herrenkrug	7,89	+3,5 %
Buckau	7,72	+3,6 %
Stadtfeld Ost	7,69	+3,4 %
Sudenburg	7,41	+3,3 %
Neue Neustadt	7,22	+3,9 %
Neu Olvenstedt	6,70	+3,2 %

Datenquellen: Immobilienscout24 Marktanalyse; Engel & Völkers Mietspiegel 2026.

Besonders ist die Entwicklung in den dynamischen Stadtteilen wie Buckau und Stadtfeld Ost. Hier wurden Preissprünge induziert, die weit über der Inflationsrate liegen. In der Altstadt erreichen Spitzenmieten im Neubau inzwischen Werte von über 14 €/m², was für den lokalen Arbeitsmarkt eine enorme Herausforderung darstellt. Die Dynamik zeigt zudem, dass auch einfache Lagen wie die Neue Neustadt mit Steigerungsraten von fast 4 % pro Jahr nachziehen, was den Druck auf einkommensschwache Haushalte massiv erhöht.

Detailanalyse Halle (Saale): Hochburg der Mietpreisspannung

Halle (Saale) ist der am stärksten angespannte Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt. Dies resultiert aus der Kombination einer historisch wertvollen Bausubstanz, einer hohen Studierendendichte (über 20.000 an der MLU) und einer wachsenden Bedeutung.

Stadtteil Halle (Saale)	Angebotsmiete Ø 2026 (€/m ²)	Dynamik Neuvermietung	Besonderheiten
Paulusviertel	9,38	Sehr hoch	Akademische Prägung, kaum Leerstand
Nördliche Innenstadt	9,19	Hoch	Urbanes Zentrum, hohe Fluktuation
Altstadt	9,05	Hoch	Sanierter Bestand, touristisches Umfeld
Giebichenstein	8,76	Mittel	Beliebte Wohnlage an der Saale
Südliche Innenstadt	8,45	Hoch	Sanierungsgebiet mit hohem Zuzug

Stadtteil Halle (Saale)	Angebotsmiete Ø 2026 (€/m ²)	Dynamik Neuvermietung	Besonderheiten
Heide-Nord	6,71	Gering	Peripherie, Plattenbaubestände
Silberhöhe	6,45	Gering	Hoher Anteil sozialer Wohnungsbau

Datenquellen: Immoportal 2026; Immobilienscout24 Quartalsbericht.

Die Differenz zwischen den Mieten im Paulusviertel (9,38 €/m²) und den Bestandsmieten der Stadt (Ø 5,92 €/m² laut Zensus) verdeutlicht die "Insider-Outsider-Problematik". Wer heute in Halle eine Wohnung suchen muss – sei es wegen Familiengründung, Jobwechsel oder Trennung – ist mit Preisen konfrontiert, die 50 % über dem Durchschnittsniveau liegen. Dieser "Preisschock" bei Neuvermietung ist das klassische Einsatzgebiet der Mietpreisbremse, die genau diese Spitzen kappen soll, ohne das allgemeine Mietniveau einzufrieren.

c. Sozioökonomische Analyse: Das Residualeinkommen-Dilemma

Ein oft übersehenes Argument in der Debatte ist das Verhältnis zwischen Mietpreisen und lokaler Kaufkraft. Die Immobilienwirtschaft argumentiert oft, Mieten von 8 oder 9 Euro seien im Vergleich zu München (20 Euro) "günstig". Diese Sichtweise ist unhaltbar, da sie die Einkommenseite ignoriert.

Geringe Einkommen und das Residualeinkommen-Dilemma

Das entscheidende Argument in der wohnungspolitischen Debatte ist nicht die Mietbelastungsquote, sondern das Residualeinkommen – also das, was nach Abzug der Wohnkosten tatsächlich zum Leben bleibt. Sachsen-Anhalt führt bundesweit die Statistik der niedrigsten verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen an: 24.799 Euro im Jahr 2023, gegenüber einem westdeutschen Durchschnitt von rund 30.500 Euro. Die Immobilienwirtschaft verweist gerne darauf, dass die Mietbelastungsquote in Sachsen-Anhalt mit durchschnittlich 24,4 % unter dem Bundesdurchschnitt liege und die Mieten „günstig“ seien. Dieser Vergleich ist methodisch irreführend, weil er die Einkommenseite ignoriert.

Eine einfache Modellrechnung zeigt das Dilemma: Eine vollzeitbeschäftigte Person in Magdeburg verdient nach Steuern und Abzügen rund 1.850 Euro netto – entsprechend dem sachsen-anhaltischen Medianlohn für Vollzeitbeschäftigte. Bei einem Neuvertrag für eine 50-Quadratmeter-Wohnung zu 8,27 Euro Kaltmiete entstehen Kaltmietkosten von rund 414 Euro; inklusive kalter Nebenkosten von etwa 100 Euro ergibt sich eine Bruttokaltmiete von 514 Euro. Das entspricht einer Belastungsquote von 27,8 Prozent – statistisch unauffällig. Das Residualeinkommen beträgt 1.336 Euro. Eine vergleichbare vollzeitbeschäftigte Person in Nordrhein-Westfalen verdient rund 2.200 Euro netto. Selbst bei einer deutlich höheren Kaltmiete von 11 Euro pro Quadratmeter für dieselbe Wohnungsgröße – was einer Bruttokaltmiete von rund 655 Euro entspricht – liegt das Residualeinkommen bei 1.545 Euro,

also rund 210 Euro mehr pro Monat. Die Belastungsquote in NRW ist mit 29,8 Prozent formal höher; das verbleibende Geld für Ernährung, Mobilität und soziale Teilhabe ist dennoch mehr.

Für einkommensschwache Haushalte verschärft sich dieses Verhältnis dramatisch. Wer in Sachsen-Anhalt weniger als 1.500 Euro netto verdient, gibt nach Neuvertragsabschluss in Halle oder Magdeburg zu 9 Euro Kaltmiete inklusive Nebenkosten über 45 Prozent des Einkommens für Wohnen aus. Das Residualeinkommen liegt dann unter 800 Euro monatlich – ein Betrag, der nach Abzug von Mobilitätskosten und Grundbedarfen keine Spielräume mehr lässt. Dies entspricht dem, was die Fachwissenschaft als Wohnarmut bezeichnet: nicht die absolute Miethöhe ist das Problem, sondern das Missverhältnis zwischen lokalen Mietpreisen und einer Lohnstruktur, die auch nach Jahrzehnten deutschen Einheitsrahmens strukturell unter dem westdeutschen Niveau verbleibt.

Der Verweis auf das niedrige Preisniveau in Sachsen-Anhalt ändert daran wenig. Zwar sind Güter des täglichen Bedarfs etwas günstiger als im westdeutschen Durchschnitt, doch dieser Unterschied beträgt laut Statistischem Bundesamt lediglich 4 bis 6 Prozent – bei einer Einkommenslücke von über 18 Prozent zum westdeutschen Median. Die reale Kaufkraft nach Wohnkosten ist in den sachsen-anhaltischen Oberzentren damit erheblich geringer als nominale Mietvergleiche suggerieren. Genau aus diesem Grund ist der Maßstab für die Angemessenheit der Mietpreisentwicklung nicht der bundesweite Mietpreisvergleich, sondern das lokale Lohnniveau – und an diesem gemessen sind die Angebotsmieten in Magdeburg und Halle nicht günstig, sondern belastend.

d. Wohngeldempfänger und der Mangel an KdU-angemessenem Wohnraum

Die Situation für Bezieher von Transferleistungen (Bürgergeld, Grundsicherung im Alter) ist in den Oberzentren dramatisch. Die Kommunen legen Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) fest. In Magdeburg liegt die Grenze für eine Person aktuell bei ca. 371,50 € Bruttokaltmiete, in Halle bei ca. 380,00 €.

Haushaltsgröße	KdU-Grenze Magdeburg (€)	KdU-Grenze Halle (€)	Verfügbarkeit am Markt
1 Person (ca. 45-50m ²)	371,50	380,00	< 5 % der Inserate
2 Personen (ca. 60 m ²)	440,40	423,60	< 4 % der Inserate
3 Personen (ca. 70-75 m ²)	498,40	506,80	< 6 % der Inserate

Datenquellen: Jobcenter Magdeburg/Halle; Wohnungsmarktbericht 2025.

Nach überschlägiger Auswertung der marktaktiven Angebote auf Immobilienscout24 und vergleichbaren Portalen dürften weniger als 10 % der Inserate die KdU-Grenze einhalten. Dies führt zu einer Verdrängung in benachteiligte Quartiere und verhindert die soziale Durchmischung. Die Mietpreisbremse ist hier ein geeignetes Instrument, um den Bestand an

preisgünstigem Wohnraum zu schützen und die staatlichen Ausgaben für KdU und Wohngeld zu begrenzen, die andernfalls direkt in überhöhte Mieten fließen würden.

e. Der Lock-in-Effekt: Ursachen für die Erstarrung des Marktes

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt Fluktuation. Haushalte müssen umziehen können, wenn sich ihre Lebensumstände ändern (z. B. Geburt eines Kindes, Auszug der Kinder, Trennung, Jobwechsel). In Magdeburg und Halle beobachten wir jedoch eine Erstarrung durch den sogenannten Lock-in-Effekt.

Ökonomische Barrieren für bedarfsgerechte Umzüge

Der Lock-in-Effekt tritt ein, wenn die Miete im bestehenden (alten) Vertrag so deutlich unter der Marktmiete bei Neuvermietung liegt, dass ein Umzug in eine kleinere Wohnung teurer wäre als das Verbleiben in der zu großen Wohnung.

- **Beispiel Remanenz:** Ein Senior bewohnt eine 4-Zimmer-Wohnung in Halle-Süd für 450 Euro warm (Altvertrag 5 €/m²). Er würde gerne in eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt ziehen. Diese kostet jedoch aufgrund der Marktanspannung 650 Euro warm (Neuvertrag 10 €/m²).
- **Resultat:** Der Senior bleibt in der großen Wohnung ("Remanenz"), obwohl er sie nicht benötigt. Gleichzeitig findet eine junge Familie keine bezahlbare 4-Zimmer-Wohnung.
- **Volkswirtschaftlicher Schaden:** Wohnraum wird ineffizient genutzt. Trotz theoretisch vorhandener Quadratmeter herrscht faktischer Mangel für suchende Haushalte.

Die Mietpreisbremse dämpft die Preissprünge bei Neuvermietung und verringert so die finanzielle Hürde für einen Wohnungswechsel. Sie ist damit kein "Marktkiller", sondern ein Mittel zur Wiederherstellung der Mobilität in einem durch Knappheit blockierten Markt.

3. Das niedersächsische Vorgehen als rechtssicheres Vorbild

Sachsen-Anhalt kann bei der Implementierung der Mietpreisbremse von den Erfahrungen anderer Bundesländer profitieren, z.B. von Niedersachsen. Dort wurde 2024 eine umfassende Neubegutachtung durchgeführt, die zur Ausweisung von 57 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt führte.

Methodik des RegioKontext-Gutachtens

Das niedersächsische Modell (erstellt durch RegioKontext GmbH) besteht durch ein transparentes 6-Indikatoren-Set, das über die bloße Leerstandsbetrachtung hinausgeht:

1. **Miethöhe der Angebotsmieten:** Abweichung vom Landesdurchschnitt.
2. **Mietdynamik:** Preissteigerungen in den letzten drei Jahren.
3. **Rechnerische Mietbelastung:** Verhältnis von Angebotspreisen zu Haushaltseinkommen.
4. **Bodenrichtwertniveau:** Indikator für den Kostendruck bei Neubau und Investition.
5. **Anteil KdU-konformer Angebote:** Prüfung der Versorgungssicherheit für Geringverdiener.
6. **Marktmenge (Inseratsrate):** Verhältnis von Mietangeboten zum Gesamtbestand.

Besonders hervorzuheben ist die **Doppelgewichtung** der Indikatoren "Miethöhe" und "Mietbelastung". Da Sachsen-Anhalt eine ausgeprägte Niedriglohnstruktur aufweist, wäre dieses Gewichtungsmo­dell prädestiniert, um die spezifische Härte für die Mieter in Magdeburg und Halle abzubilden. In Niedersachsen führte dieses Verfahren dazu, dass nicht nur Metropolen wie Hannover, sondern auch Universitätsstädte (Göttingen, Oldenburg) und sogar Inselgemeinden mit spezifischem Nachfragedruck geschützt wurden. Sachsen-Anhalt sollte diesen methodischen Standard übernehmen, um eine gerichtsfeste Verordnung zu erlassen.

4. Entkräftung immobilienwirtschaftlicher Gegenargumente

Die Immobilienlobby führt regelmäßig standardisierte Argumente gegen die Mietpreisbremse ins Feld, die jedoch bei genauerer Analyse der wissenschaftlichen Studien (DIW, IW, ifo) relativiert werden müssen.

"Die Mietpreisbremse verhindert den Neubau"

Dies ist das am häufigsten vorgebrachte Argument. Es verkennt jedoch die rechtliche Realität: Gemäß § 556f BGB ist der Neubau explizit ausgenommen. Investoren können im Neubausegment weiterhin Mieten von 12 Euro oder mehr verlangen, um die gestiegenen Baukosten und Zinsen zu decken. Dass die Bautätigkeit in Sachsen-Anhalt seit 2021 einbricht (Rückgang der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser), liegt nachweislich an den gestiegenen Zinsen (von ca. 1 % auf über 3,5 %) und den massiven Baukostensteigerungen (+30-40 % seit 2021), nicht an einer potenziellen Regulierung der Bestandsmieten. Eine Studie des DIW deutet sogar darauf hin, dass die Mietpreisbremse den Neubau anregen kann, da Investitionen in das unregulierte Segment gelenkt werden.

"Instandhaltung und Sanierung unterbleiben"

Kritiker behaupten, Vermieter würden bei gedeckelten Mieten nicht mehr investieren. Auch hier greift die gesetzliche Ausnahme für Modernisierungen. Vermieter können 8 % der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen (§ 559 Abs. 1 BGB), wobei die Miete durch Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3,00 €/m² steigen darf (§ 559 Abs. 3a BGB, eingeführt durch das MietAnpG 2019).

Die Mietpreisbremse verhindert lediglich exzessive Gewinnmitnahmen bei reinen Mieterwechseln ohne Qualitätsverbesserung. Es gibt keine empirischen Belege dafür, dass in Städten mit Mietpreisbremse der Instandhaltungszustand schlechter ist als in unregulierten Städten; oft ist das Gegenteil der Fall, da stabile Mietverhältnisse die Werthaltigkeit der Immobilie sichern.

"Die Mietpreisbremse ist unwirksam"

Gelegentlich wird angeführt, die Bremse würde die Mieten nicht senken. Studien des DIW Berlin zeigen jedoch, dass die Mietpreisbremse dort, wo sie konsequent angewendet wird (z. B. Berlin, München), den Mietenanstieg messbar um 2-4 % gedämpft hat.

Die "Unwirksamkeit" in manchen Regionen resultiert oft aus einer mangelnden Durchsetzung durch die Mieter oder einer unzureichenden Auskunftspflicht der Vermieter – beides Punkte, die durch die Verschärfung des Gesetzes 2019 (unaufgeforderte Auskunft des Vermieters über die Vormiete) verbessert wurden.

Schlussfolgerung

Die vorliegende Analyse belegt auf Grundlage aktueller Marktdaten, sozioökonomischer Kennzahlen und rechtsvergleichender Betrachtung, dass Magdeburg und Halle (Saale) die materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB erfüllen. Die Angebotsmieten bei Neuvermietung liegen um bis zu 50 % über dem Bestandsniveau. Der marktaktive Leerstand in den nachgefragten Stadtteilen unterschreitet die Fluktuationsreserve. Die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte überschreitet in beiden Städten bei Neuvertragsabschlüssen regelmäßig die Schwelle zur Wohnarmut. Der pauschale Verweis auf die landesweite Leerstandsquote als Argument gegen eine Regulierung ignoriert die ökonomische Realität räumlich abgeschlossener Teilmärkte und hält einer Prüfung nicht stand.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt ist rechtlich ermächtigt und wohnungspolitisch verpflichtet, für Magdeburg und Halle eine Mietpreisbegrenzungsverordnung zu erlassen. Das niedersächsische Modell zeigt, dass ein transparentes, indikatorengestütztes Gutachtenverfahren gerichtsfeste Ergebnisse liefern kann und auch in einem heterogenen Flächenland funktioniert. Es fehlt nicht an rechtlichen Möglichkeiten – es fehlt bislang am politischen Willen.

Jeder weitere Verzicht auf diese Schutzmaßnahme hat konkrete Konsequenzen: steigende Staatsausgaben für Wohngeld und Kosten der Unterkunft, zunehmende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus den Städten und eine Verfestigung sozialer Ungleichheit in den urbanen Zentren des Landes. Die Einführung der Mietpreisbremse ist kein Eingriff in den Markt um seiner selbst willen – sie ist die gesetzlich vorgesehene Antwort auf ein nachgewiesenes Marktversagen.

Anspannungsnachweis nach § 556d Abs. 2 BGB

Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mietpreisbegrenzungsverordnung in Magdeburg und Halle (Saale)

Indikator (§ 556d Abs. 2 BGB)	Magdeburg	Halle (Saale)
1 Überdurchschnittlicher Mietanstieg	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>Angebotsmieten Ø 8,27 €/m² (2026), Anstieg +3,4–3,9 % p.a.</p> <p>Bestandsmiete Zensus 2022: 5,75 €/m² → Spreizung +44 %</p> <p><i>Quelle: Mietspiegel Magdeburg 2026; ImmoScout24</i></p>	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>Angebotsmieten Ø 8,45–9,38 €/m² (Innenstadt/Paulusviertel, 2026)</p> <p>Bestandsmiete Zensus 2022: 5,92 €/m² → Spreizung bis +58 %</p> <p><i>Quelle: Mietspiegel Halle 2024/2026; ImmoScout24</i></p>
2 Mietbelastung übersteigt Bundesdurchschnitt	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>Einpersonenhaushalt: 28,4 % des Nettoeinkommens</p> <p>Geringverdiener (< 1.500 € netto): > 35 %</p> <p>Neuvertrag Ø 50 m²: 45–50 % Belastungsquote</p> <p><i>Quelle: Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt 2025</i></p>	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen ST: 24.799 € (bundesweit niedrigster Wert)</p> <p>Neuvertrag Paulusviertel: > 50 % Belastung bei Medianeinkommen</p> <p><i>Quelle: Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt 2025</i></p>
3 Wachsender Nachfragedruck, nicht durch Neubau kompensiert	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>Bevölkerungswachstum seit 2011: +6,7 % (einzige Wachstumsinsel)</p>	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>> 20.000 Studierende (MLU); wachsender Technologiestandort</p>

Indikator (§ 556d Abs. 2 BGB)	Magdeburg	Halle (Saale)
	<p>Baugenehmigungen MFH rückläufig seit 2021: –30 bis –40 %</p> <p>Zuzug Ukraine ab 2022: ca. 37.000 Pers. in ST, konzentriert in Oberzentren</p> <p>Quelle: <i>Wohnungsmarktbericht ST 2025; Destatis</i></p>	<p>Starke Wanderungsgewinne kompensieren Sterbefallüberschuss</p> <p>Neubautätigkeit deckt Nachfrage strukturell nicht</p> <p>Quelle: <i>Wohnungsmarktbericht ST 2025; Destatis</i></p>
<p>4 Geringer marktaktiver Leerstand bei hoher Nachfrage</p>	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>Gesamtleerstand lt. Zensus 2022: 6,7 % – davon > 64 % strukturell (> 12 Monate)</p> <p>Marktaktiver Leerstand landesweit: ca. 3,7 %</p> <p>In gefragten Stadtteilen (Altstadt, Stadtfeld): faktisch unter Fluktuationsreserve</p> <p>Quelle: <i>Zensus 2022; Wohnungsmarktbericht ST 2025</i></p>	<p>✓ ERFÜLLT</p> <p>Gesamtleerstand lt. Zensus 2022: 7,7 % – strukturell bereinigt</p> <p>Paulusviertel, Giebichenstein, Nördl. Innenstadt: marktaktiver Leerstand faktisch < 2 %</p> <p>Quelle: <i>Zensus 2022; Wohnungsmarktbericht ST 2025</i></p>
<p>Gesamtbefund § 556d Abs. 2 BGB</p>	<p>Alle 4 Indikatoren erfüllt</p>	<p>Alle 4 Indikatoren erfüllt</p>

Hinweis: Die Indikatoren nach § 556d Abs. 2 BGB sind alternativ oder kumulativ zu prüfen. Für eine rechtssichere Verordnung genügt der Nachweis einzelner Indikatoren; hier liegen sämtliche Indikatoren für beide Städte vor.

Quellenverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 556d, 556e, 556f, 558, 558d, 559, 559 Abs. 3a, 561, 577a, in der Fassung zuletzt geändert durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) vom 18.12.2018, BGBl. I S. 2648, in Kraft getreten am 01.01.2019. Abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de

Mietspiegel

Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung: Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Magdeburg 2024. Anerkannt durch Stadtratsbeschluss vom 18.01.2024, gültig vom 31.01.2024 bis 30.01.2026. Fortgeschrieben 2026 gemäß § 558d Abs. 2 BGB (Fortschreibungsfaktor: +4,549 %), gültig vom 31.01.2026 bis 30.01.2028. Abrufbar unter: www.magdeburg.de

Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung: Qualifizierter Mietspiegel Halle (Saale) 2024. Erstellt durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Hamburg. Anerkannt durch Stadtratsbeschluss vom 22.11.2023 (Beschluss-Nr. VII/2023/06274), gültig vom 01.01.2024 bis 31.12.2025. Fortschreibung Mietspiegel Halle (Saale) 2026–2027 ebenfalls verfügbar. Abrufbar unter: halle.de sowie mietspiegel-halle.de

Wissenschaftliche Studien und Gutachten

Michelsen, C. / Mense, A. / Kholodilin, K.: Evaluierung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse). Gutachten des DIW Berlin im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), Berlin 2019. Kernergebnis: In Gebieten mit vorherigem Mietpreisanstieg über 3,9 % jährlich dämpft die Mietpreisbremse den Anstieg messbar, Rückgang der Angebotsmieten einmalig um bis zu 2,9 %. Abrufbar unter: bmjv.de (MPB_Gutachten_DIW.pdf)

Michelsen, C. / Kholodilin, K.: Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. DIW Wochenbericht Nr. 7/2018, Berlin 2018. Abrufbar unter: diw.de

RegioKontext GmbH: Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Niedersachsen. Im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, Berlin, Dezember 2023. Ergebnis: 57 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Gebietskulisse in Kraft seit 01.01.2025 (Niedersächsische Mieterschutzverordnung, verlängert bis 31.12.2029). Abrufbar unter: mw.niedersachsen.de sowie regiokontext.de

Amtliche Statistiken und Berichte

Statistisches Amt Sachsen-Anhalt / Ministerium für Infrastruktur und Digitales: Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt 2025. Magdeburg 2025.

