Sächsischer Landtag
8. Wahlperiode

DRUCKSACHE 8/8867

Antrag

der **Fraktion Die Linke**

Mieter:innen vor Verdrängung schützen

Der Landtag möge beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert,

den Bestand an Mietwohnungen und den Erhalt der Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerung zu sichern sowie Mieter:innen in angespannten Wohnungsmärkten im Freistaat Sachsen vor Kündigungen ihrer Mietverträge aufgrund von Eigenbedarf zu schützen und hierzu auf der Grundlage der bestehenden bundesgesetzlichen Ermächtigungen durch Rechtsverordnung zu regeln, dass

1. in Gemeinden oder Teilen von Gemeinden im Freistaat Sachsen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in besonderem Maße gefährdet ist, die für vermietete Wohnräume nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum geltende Kündigungssperrfrist aus § 577a Absatz 1 BGB[1] gemäß § 577a Absatz 2 BGB [1] auf zehn Jahre verlängert wird (Kündigungssperrfristverordnung).
2. für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 250 Absatz 1 Satz 1 BauGB[2] die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum an bestehenden Wohngebäuden unter Genehmigungsvorbehalt der jeweils zuständigen Städte und Gemeinden gestellt wird (Umwandlungsverordnung).

Begründung

Die Kündigung einer Mietwohnung aufgrund von Eigenbedarf ist einer der häufigsten Kündigungsgründe bestehender Mietverträge. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es für Mieter:innen innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist häufig nicht möglich, in der bisherigen Wohngegend eine vergleichbare Mietwohnung zu finden.

[1] § 577a Bürgerliches Gesetzbuch; Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung
[2] § 250 Baugesetzbuch, Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Eingegangen am: 04.11.2026 Ausgegeben am: 04.11.2026

Mieter:innen sehen sich in der Folge oft gezwungen, ihr angestammtes Viertel zu verlassen. Die Folgen können erheblich sein: es können sich die Wege zum Arbeitsplatz, zu täglichen Besorgungen oder für Kinder im Haushalt zu Schule oder Kindergarten dadurch deutlich verändern oder gar einen Wechsel der Einrichtungen erfordern. Auch soziale Beziehungen zu Nachbar:innen und das gewachsene soziale Umfeld im bisherigen Wohnquartier können nicht mehr aufrechterhalten werden.

Dabei trifft die Verdrängung aus dem angestammten Wohngebiet vor allem Menschen mit geringen bis mittleren Einkommen, Alleinerziehende, Rentner:innen, Familien, Studierende oder Auszubildende.

Wird eine vermietete Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt und anschließend veräußert, gilt nach § 577a Absatz 1 BGB grundsätzlich eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren. In dieser Zeit darf der/die neue Eigentümer:in keine Kündigung nach § 573a Absatz 2 Nummer 2 oder Nummer 3 BGB wegen Eigenbedarfs oder eine Verwertungskündigung aussprechen. Nach § 577a Absatz 2 BGB können die Landesregierungen diese Frist in Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung auf bis zu zehn Jahre verlängern.

Ziel dieser bundesgesetzlichen Ermächtigung ist es, vor allem alteingesessene Mieter:innen vor einer Eigenbedarfskündigung oder Verwertungskündigung nach Umwandlung ihrer Wohnung in Eigentum und der anschließenden Veräußerung sowie der Verdrängung aus ihrem angestammten Wohngebiet zu schützen. Die Wohnungskäufer:innen werden in ihrer Möglichkeit zur Selbstnutzung der Wohnung durch diese Regelung zwar zeitlich begrenzt. Da sie die Wohnung jedoch in der Regel mit dem Ziel erwerben, sie selbst zu nutzen oder wirtschaftlich zu verwerten, fällt ihnen eine Umorientierung auf eine andere Wohngegend leichter, als alteingesessenen Mieter:innen, die in ihrem angestammten Wohnungsumfeld verwurzelt sind. Die befristete Einschränkung dient daher einem legitimen und verhältnismäßigen Schutz des Mietwohnungsbestandes und der ansässigen Bevölkerung.

Die baugesetzliche Regelung des § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu erhalten.

Gerade private Investor:innen und gewerbliche Immobilieneigentümer:innen wandeln häufig Wohnungen in Gebäuden, die aus mehreren Wohneinheiten bestehen und größtenteils vermietet sind, in Wohnungseigentum um und veräußern diese Wohnungen nach einer aufwertenden Modernisierung gewinnbringend an Einzelerwerber:innen. Dies führt im Ergebnis zu einer Verringerung des Angebots an Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Zudem können Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Änderung der Eigentümerstruktur und dadurch eine Verdrängungsgefahr für die angestammten Mieter:innen bewirken.

Mit dem im § 250 BauGB geregelten Instrument der „Umwandlungsbremse“ kann durch eine entsprechende Rechtsverordnung für die o. g. besonders betroffenen Gebiete ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum an bestehenden Wohngebäuden eingeführt werden.

Dadurch könnten Kommunen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten untersagen. Notwendig hierfür ist jedoch, dass die Staatsregierung eine entsprechende Rechtsverordnung für den Freistaat Sachsen erlässt. Die betroffenen Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten könnten dann eingreifen, wenn in Mietobjekte in privates Wohneigentum umgewandelt werden sollen.

Für die Städte Leipzig und Dresden ist ein angespannter Wohnungsmarkt bereits im Rahmen der Rechtsverordnungen zur Mietpreisbremse nach § 556d BGB und zur Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 558 BGB festgestellt worden. Die dabei zugrundgelegten Kriterien sind mit denen der Verordnungsermächtigungsnormen des § 577a Absatz 2 BGB und des § 250 BauGB vergleichbar. Die Gebietsbestimmungen für die Mietpreisbremse begründen jedoch nicht automatisch die Voraussetzungen für den verlängerten Kündigungsschutz nach § 577a BGB oder den Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB, sondern erfordern jeweils eigene Rechtsverordnungen der Staatsregierung. Sowohl Dresden als auch Leipzig haben sich bereits in den Jahren 2022, 2023 und 2025 an die Staatsregierung gewandt und um den Erlass der entsprechenden Verordnungen ersucht.[3][4]

Nach Auffassung der Fraktion Die Linke ist es höchste Zeit, diesen Ersuchen nun endlich nachzukommen und die erforderlichen Rechtsgrundlagen durch den mit dem vorliegenden Antrag begehrten Erlass der entsprechenden Rechtsverordnungen schnellstmöglich zu schaffen. Die Rechtsverordnung nach § 577a Absatz 2 BGB sollte dabei nicht von vornherein auf Leipzig und Dresden beschränkt werden, sondern alle Gemeinden oder Gemeindeteile erfassen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Um zu verhindern, dass die Segregation immer weiter voranschreitet und Städte und Gemeinden immer stärker in wohlhabende und arme Viertel aufgeteilt werden, können die beiden Instrumente einen wichtigen Beitrag leisten. Sie schützen den Bestand an Mietwohnungen, stärken die Verbleibchancen angestammter Mieter:innen und erhalten soziale Zusammenhänge in den betroffenen Wohnquartieren.

Dresden, den 04.11.2026

elektronisch signiert

Unterschrieben von
SUSANNE SCHAPER
am 04.11.2026

Susanne Schaper

Fraktionsvorsitzende

[3] Kleine Anfrage der Abgeordneten Juliane Nagel (Die Linke): „Rechtsverordnungen bezüglich Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§201a und §250 BauGB) sowie verlängerten Kündigungsschutz (§577a Abs. 2 BGB), Drucksache 8/153

[4] Kleine Anfrage der Abgeordneten Juliane Nagel (Die Linke): „Erlass von Rechtsverordnungen bezüglich Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (§201a und § 250 BauGB) sowie verlängertem Kündigungsschutz (§577a Abs. 2 BGB)“, Drucksache 8/5331