



Amtsblatt für Brandenburg

31. Jahrgang

Potsdam, den 29. Dezember 2020

**Nummer 51
(Ausgabe S)**

Inhalt	Seite
SONSTIGE BEKANNTMACHUNGEN	
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	
Öffentliche Bekanntmachung der Kappungsgrenzenverordnung im Entwurf und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Entwurf	1352/3
Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung - KappGrenzV) im Entwurf	1352/3
Begründung	1352/4
Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung - MietbegrenzV) im Entwurf	1352/13
Begründung	1352/13
Anlage 1 - Gutachten Teil 1 - Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg	1352/27
Anlage 2 - Gutachten Teil 2 - Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg	1352/107
Anlage 3 - Kommunalbefragung	1352/146
Anlage 4 - Analyse der Indikatoren mit zusammenfassender Darstellung	1352/154

SONSTIGE BEKANNTMACHUNGEN

Öffentliche Bekanntmachung der Kappungsgrenzenverordnung im Entwurf und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Entwurf

Bekanntmachung
des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung
Vom 14. Dezember 2020

Ziel der öffentlichen Bekanntmachung

1. Kappungsgrenzenverordnung im Entwurf

Durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz erhielten die Länder gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Möglichkeit, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, von 20 Prozent auf 15 Prozent zu senken. Die Landesregierungen sind in § 558 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ermächtigt, durch Rechtsverordnung diese Gebiete für höchstens fünf Jahre zu bestimmen. Das Land Brandenburg hat von dieser Möglichkeit erstmals 2014 und zuletzt durch die Kappungsgrenzenverordnung vom 28. August 2019 Gebrauch gemacht. Die Verordnung ist bis zum 31. Dezember 2020 gültig. Sie kann nicht verlängert werden. Von dieser Ermächtigung wird das Land Brandenburg weiterhin Gebrauch machen. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) bereitet aktuell die Verlängerung der Verordnung für 19 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten vor. Der Verordnungsentwurf wird noch vor Weihnachten in das Beteiligungsverfahren gegeben. Leider wird es nicht möglich sein, die erforderlichen förmlichen Verfahren vor dem Außerkrafttreten der derzeit geltenden Kappungsgrenzenverordnung vom 28. August 2019 abzuschließen. Dies gilt umso mehr, als dass nicht gewährleistet werden kann, dass die vorgegebenen förmlichen Fristen in der Corona-Lage eingehalten werden können. Aus diesem Grund werden alle vom Schutzschirm der Kappungsgrenzenverordnung 2021 umfassten Gemeinden hier vorab öffentlich bekannt gemacht.

2. Mietpreisbegrenzungsverordnung

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) erhielten die Länder in § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Möglichkeit, in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zuzüglich 10 Prozent zu begrenzen. Das Land Brandenburg hat von dieser Möglichkeit erstmals zum 1. Januar 2016 Gebrauch gemacht. Die Verordnung ist bis zum 31. Dezember 2020 gültig. Sie kann nicht verlängert werden. Durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März

2020 (BGBl. I S. 540) wurden die Länder ermächtigt, nach Ausschöpfen der Frist von fünf Jahren Gültigkeit eine erneute Ausweisung mittels einer Rechtsverordnung für die Dauer fünf Jahren vorzunehmen. Von dieser Ermächtigung wird das Land Brandenburg weiterhin Gebrauch machen. Leider wird es nicht möglich sein, die erforderlichen förmlichen Verfahren vor dem Außerkrafttreten der derzeit geltenden Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 28. August 2019 abzuschließen. Dies gilt umso mehr, als dass nicht gewährleistet werden kann, dass die vorgegebenen förmlichen Fristen in der Corona-Lage eingehalten werden können. Aus diesem Grund werden alle vom Schutzschirm der Mietpreisbegrenzungsverordnung 2021 umfassten Gemeinden hier vorab öffentlich bekannt gemacht.

Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung - KappGrenzV) im Entwurf

Vom ...

Auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. November 2020 (BGBl. I S. 2392) geändert worden ist, verordnet die Landesregierung:

§ 1 Gebiete

Gemeinden im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet und die Kappungsgrenze auf 15 Prozent begrenzt ist, sind:

	Gemeinde
Kreisfreie Stadt	Potsdam
In den Landkreisen	
Barnim	Panketal
Dahme-Spreewald	Eichwalde Schulzendorf
Havelland	Falkensee
Märkisch-Oderland	Hoppegarten Neuenhagen bei Berlin
Oberhavel	Birkenwerder Glienicke/Nordbahn Hohen Neuendorf Mühlenbecker Land
Oder-Spree	Gosen-Neu Zittau Schöneiche bei Berlin Woltersdorf

	Gemeinde
In den Landkreisen	
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow Stahnsdorf Teltow
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow Großbeeren

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2021 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Potsdam, den [Datum der Ausfertigung]

Die Landesregierung des Landes Brandenburg

[...]

Der Minister für Infrastruktur und Landesplanung

[...]

Begründung**A. Allgemeiner Teil****I. Ausgangslage**

Durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz erhielten die Länder gemäß § 558 Absatz 3 BGB die Möglichkeit, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, von 20 Prozent auf 15 Prozent zu senken. Die Landesregierungen sind in § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung diese Gebiete für höchstens fünf Jahre zu bestimmen.

Das Land Brandenburg hat von dieser Möglichkeit erstmals 2014 und zuletzt durch die Kappungsgrenzenverordnung vom 28. August 2019 Gebrauch gemacht. Die Verordnung ist bis zum 31. Dezember 2020 gültig. Sie kann nicht verlängert werden.

Das Land Brandenburg hat in den Jahren 2019 und 2020 eine Evaluierung der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung vorgenommen. Zu diesem Zweck wurde das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Der Gutachter sollte einerseits die Wirkungsweisen der bisherigen Umsetzung der Verordnungen in den Gebietskulissen evaluieren und andererseits soweit erforderlich neue Gebietskulissen mit angespannten Wohnungsmärkten benennen. Im Ergebnis der Evaluierung der Mietwerte in 417 Gemeinden des Landes Brandenburg erkennt das Gutachten in 19 Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt

im Sinne von § 558 BGB und empfiehlt die Fortschreibung der Kappungsgrenzenverordnung für diese Gemeinden. Das Gutachten empfiehlt somit, für diese Gemeinden, die Mieterhöhungsmöglichkeit bei bestehenden Mietverträgen von 20 Prozent auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren zu kappen. Gemeinden, die bisher unter den Anwendungsbereich der geltenden Kappungsgrenzenverordnung fielen und inzwischen durch eigene Anstrengungen oder mit Hilfe der Landesregierung für eine ausreichende Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gesorgt haben oder aus anderen Gründen eine Entspannung auf dem Mietmarkt erfahren haben, sind aus den Wirkungen einer Kappungsgrenze zu entlassen.

II. Rechtsgrundlage

§ 558 Absatz 3 Satz 3 BGB ermächtigt die Landesregierungen dazu, für die Dauer von höchstens fünf Jahren, die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein konkretes Verfahren zur Bestimmung der Gebiete ist durch das Bürgerliche Gesetzbuch nicht vorgegeben. In der Gesetzesbegründung zu § 556d BGB - Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung (Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung - Mietrechtsnovellierungsgesetz, BR-Drs. 447/14, Seiten 27 f.) erläutert der Bundesgesetzgeber, dass es zur Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erforderlich sei, eine tatsächliche statistische Erhebung durchzuführen, es sei denn, es stehe zeitnah erhobenes Datenmaterial zur Verfügung. Aus diesem Grund ist den in 2019 und 2020 gutachterlich erhobenen Daten vor einer reinen Auswertung statistischer Daten der Vorrang zu gewähren.

Ferner legt der Bundesgesetzgeber dar, es könne sich nur aus einer Gesamtschau verschiedener Indikatoren unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten bestimmen lassen, ob das Vorliegen eines angespannten Marktes anzunehmen sei. Im Einzelfall könnten auch einzelne Indikatoren die angespannte Wohnungsmarktlage belegen. Ferner könnten auch Kriterien, die das Gesetz nicht direkt benenne, aussagekräftig sein. Aus diesen Gründen sieht der Bundesgesetzgeber von einem konkret vorgegebenen Prüfverfahren ab und gibt den Landesregierungen auch keinen Auftrag zu allen Indikatoren bestimmte Erhebungen durchzuführen. Diese Darlegungen können auf das Verfahren zur Bestimmung angespannter Märkte gemäß § 558 Absatz 3 BGB übertragen werden.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 558 Absatz 3 BGB waren anhand folgender Kriterien zu prüfen:

- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- angemessene Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- besondere Gefährdung bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen.

Wie der Grad der Versorgung, die Angemessenheit der Bedingungen und die Gefährdungslage zu bestimmen sind, ist, wie gerade dargelegt, den einzelnen Ländern überlassen.

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg

1. Einholen eines Gutachtens - 2019/2020 - Teil 1 - Evaluierung

Vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung wurde das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt, ein Gutachten zu erarbeiten, welches Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg identifiziert. Das Gutachten besteht aus zwei Teilen. Den ersten Teil „Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg“ hat der Gutachter im Mai 2020 vorgelegt (Anlage 1). Der zweite Teil „Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg“ wurde bis zum November 2020 erarbeitet und im Dezember 2020 vorgelegt (Anlage 2). Beide Gutachten sowie weitere, unter Heranziehung der relevanten Indikatoren bewertete Daten zu Städten und Gemeinden sind im Internetauftritt des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung einsehbar.

Beide Gutachten untersuchen die Lage auf den kommunalen Wohnungsmärkten sowohl für laufende Mietverträge als auch für neu abzuschließende Verträge. Die Voraussetzungen für die Bestimmung der Gebietskulisse für die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse sind nahezu identisch. Die Indikatoren und das Modell des Gutachtens zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte basieren auf den tatbestandlichen Voraussetzungen von § 558 Absatz 3 BGB. Sie bilden die Grundlage für eine Kappungsgrenzenverordnung gemäß § 558 Absatz 3 BGB. Zum Untersuchungsauftrag gehörte die Aktualisierung der Indikatoren und zugrundeliegender Daten.

Das Gutachten zur Evaluierung der bestehenden Verordnungen - Teil 1 - definiert folgendes Ziel: „Ausgehend von den zu untersuchenden Regelungen war primärer Untersuchungsgegenstand für die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse der Mietwohnungsmarkt. Die Kappungsgrenze wirkt hauptsächlich auf die Bestandsmietverhältnisse, bei denen die Vertragsmieten von Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse betrifft hauptsächlich die Neu- und Wiedervermietung von freifinanzierten Mietwohnungen aller Anbieter in Mehrfamilienhäusern in Brandenburg.“

a) Methodik

Die Untersuchungsmethodik hatte interdisziplinäre Ansätze. Die Wirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen wurden insbesondere über eine Literaturauswertung, eine Kommunalbefragung, die Analyse statistischer und ökonomischer Daten sowie über Experteninterviews mit Mieter- und Vermieterverbandsvertretern sowie spezialisierten Rechtsanwälten ermittelt.

b) Kommunalbefragung

Zur Kommunalbefragung wurde ausgeführt, dass es deren Ziel war, lokale Kenntnisse über die örtliche Wohnungsmarktsituation zu erheben. Die Befragung wurde auf der Grundlage eines Fragebogens durchgeführt, der seine Schwerpunkte auf die Erfahrungen mit der bisherigen Mietpreisbegrenzungs- und der Kappungsgrenzenverordnung insbesondere zu den Auswirkungen und Maßnahmen, auf die lokale Wohnungsmarktlage (Wahrnehmungen, Einschätzungen sowie Entwicklungsperspektiven seit Inkrafttreten der Verordnungen, aktuell und zukünftig) und auf eine allgemeine Stellungnahme zur Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung setzte (Anlage 3). Insgesamt wurden 63 Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg angeschrieben. Die Landkreise wurden durch den Gutachter in Kenntnis gesetzt. 30 Kommunen haben auf die Befragung geantwortet. Diese waren Gegenstand der Auswertung.

c) Ökonometrische Analyse

Sozioökonomische Daten, wie Angebotsdaten, Daten der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Daten zum Sozialwohnungsbestand, Daten zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietspiegel, Daten zum allgemeinen Wohnungsbestand und Baugenehmigungszahlen wurden erhoben und in Schätzrechnungen eingestellt. Daten des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zu Angebots- und Bestandsmieten rundeten die Berechnungen ab. In die Schätzrechnungen wurden Wohnungsbestände und Fluktuationsquoten eingestellt und schließlich das unterschiedliche Verhalten privater Kleinvermieter und professioneller Vermieter mit sozialem oder rein wirtschaftlichem Unternehmenszweck berücksichtigt.

d) Expertengespräche

Als Experten wurden Vertreter der Vermieterschaft (Vermieterverbände), Vertreter der Mieterschaft (Mietervereine) und Vertreter der Anwaltschaft mit Spezialisierung auf Miet- und Wohneigentumsrecht (WEG) interviewt.

e) Auswertung für die Wirkung der Kappungsgrenzenverordnung

Einleitend weist der Gutachter darauf hin, dass grundsätzlich eine dämpfende Wirkung im Bestandsmietverhältnis angenommen werden kann. Vermieterinnen und Vermieter dürfen die Miete in Bestandsmietverhältnissen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in drei Jahren um 5 Prozentpunkte weniger erhöhen als in Bestandsmietverhältnissen außerhalb der Geltung einer Kappungsgrenze. Insofern wirke die Kappungsgrenzenverordnung unmittelbar auf die Miethöhe ein. Mittelbar sei zu berücksichtigen, dass die abgesenkte Kappungsgrenze auch mietpreisdämpfend über verringerte Eingangswerte in die ortsübliche Vergleichsmiete, zum Beispiel bei einem Mietspiegel, wirken könne. Allerdings fehle für die einzelnen Kommunen für die definitive Annahme einer Preisdämpfungswirkung der Kappungsgrenze die fortlaufende Betrachtung von allen Vertragsmieten in einem Mietverhältnis. Zum anderen konnte nicht festgestellt werden, ob Vermieter tatsächlich vorhatten, einen

bestehenden Mieterhöhungsspielraum so auszunutzen, dass sie die Miete stärker anheben als nach der (abgesenkten) Kappungsgrenze zulässig.

Für die Stadt Potsdam konnte eine Preisdämpfungswirkung festgestellt werden. Auf der Grundlage des Mietspiegels waren Modellrechnungen möglich. Allerdings sind diese Daten nicht auf die übrigen Gemeinden übertragbar, weil viele von ihnen keine Mietspiegel anlegen bzw. pflegen. Der Gutachter sah eher einen Beleg dafür, dass die abgesenkte Kappungsgrenze in Brandenburg nur in Ausnahmefällen eine Relevanz und damit Dämpfungswirkung aufweise. Die befragten Experten von Seiten der Vermieter und Mieterverbände sowie der spezialisierten Rechtsanwälte teilten mit, dass die Kappungsgrenze an sich Preisdämpfungswirkungen habe. Insbesondere gaben spezialisierte Rechtsanwälte an, dass sie die Mieterhöhungswünsche der sie mandatierenden Vermieter wegen der Kappungsgrenze gelegentlich nicht erfüllen könnten. Der Gutachter kam jedoch zu dem Ergebnis, dass dies über das Land hinweg konkret nicht quantifizierbar sei. Er sah allerdings in den Expertengesprächen einen Beleg dafür, dass die Kappungsgrenzen im Land Brandenburg weitgehend Beachtung finden.

2. Befragung der Gemeinden 2019

Die aktuell in den Wirkungsbereich der Kappungsgrenzenverordnung aufgenommenen Gemeinden wurden 2019 befragt, ob aus deren Sicht noch der Bedarf für die Regelung einer Kappungsgrenze bestand.

Für die Befragung der Gemeinden wurde ein Fragebogen an die 30 Gemeinden aus der bisherigen Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung versandt (Anlage 3).

Neben der Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen Wohnungsmarktlage bis Ende 2020 wurde von den Gemeinden auch ein Votum für die Fortführung der Kappungsgrenzenverordnung erbeten. Folgende Fragenkomplexe wurden im Fragebogen mit geschlossenen und offenen Fragen abgefragt:

- Einschätzung zur derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage bis Ende 2020 im Mietwohnungsmarkt differenziert nach vier Wohnungsgrößenklassen und vier Haushaltsgrößenklassen (Kriterien ausreichende Versorgung und besondere Gefährdung)
- Leerstand im Mietwohnungsbestand, Veränderung gegenüber 2014 und bis Ende 2020 (Kriterien ausreichende Versorgung und besondere Gefährdung)
- Bestehen eines Mietspiegels in der Gemeinde (Kriterium angemessene Bedingungen)
- Darlegung von Maßnahmen zur Wohnungsmarktverbesserung (alle Kriterien)
- Einschätzung, ob seit Inkrafttreten der Kappungsgrenzenverordnung am 1. September 2014 innerhalb von drei Jahren Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete von mehr als 15 Prozent vorgenommen wurden (Kriterium angemessene Bedingungen)
- Einschätzung, ob in den nächsten drei Jahren eine Gefahr besteht, dass es zu Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete von 15 Prozent und mehr kommen wird/könnte (Kriterium angemessene Bedingungen)

- Einschätzung, ob weiterhin bis Ende 2020 ein Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen nach § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) besteht (alle Kriterien)

Vom 8. April bis 8. Mai 2019 fand die Befragung der 30 Gemeinden statt. Alle angeschriebenen Gemeinden beteiligten sich an der Abfrage. Einige Gemeinden beantworteten nur Teile des Fragebogens oder wählten die Antworttrübrik „keine Aussage möglich“. Alle Gemeinden gaben ein Votum für oder gegen die Fortführung der Kappungsgrenzenverordnung ab.

24 Gemeinden sahen weiterhin Bedarf an einer Kappungsgrenze. Begründet wurde dies mit einer weiterhin angespannten bis sehr angespannten Wohnungsmarktlage, mit einem geringen Leerstand, auslaufenden Sozialbindungen, mit positiver Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsdruck aus Berlin und weiterhin hoher oder steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Sechs Gemeinden, und zwar Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Dallgow-Döberitz, Petershagen/Eggersdorf und Erkner sahen keinen Bedarf für eine Kappungsgrenze. Schönefeld teilte mit, dass im Vorjahr Bauarbeiten für über 700 Wohnungen begonnen wurden und weitere Baugenehmigungen erteilt wurden. Aufgrund des veränderten Wohnungsmarktes sei ein Bedarf für mietpreisbegrenzende Maßnahmen nicht mehr gegeben. Schulzendorf sah aufgrund des sehr hohen Eigenheimanteils, des sehr geringen Mietwohnungsbestandes und der sehr geringen Zahl an WBS-Anträgen keinen Bedarf für eine Kappungsgrenze. Wildau habe Wohnungsneubau errichtet, plane gegebenenfalls weitere Neubauten und hielt trotz angespannter Marktsituation die Mieten für marktgerecht. Dallgow-Döberitz teilte mit, dass die Wohnungsmarktlage zwar im Wesentlichen angespannt sei, die Kappungsgrenze die Wohnungsmarktsituation jedoch nicht entspanne; erforderlich seien vielmehr mehr preiswerte Wohnungen für Bedürftige. In Petershagen/Eggersdorf sei die Wohnungsmarktlage im Wesentlichen ausgeglichen, die Gemeinde sah daher keinen Bedarf für eine Kappungsgrenze. Erkner legte dar, dass die stadteneigene Wohnungsbaugesellschaft den Wohnungsmarkt beherrsche und durch diesen Einfluss der Stadt eine Kappungsgrenze nicht erforderlich sei.

3. Einholen eines Gutachtens 2020 - Teil 2 - Erstellen einer Gebietskulisse

Nachdem im Mai 2020 das Gutachten zur Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg vorgelegt worden war, stellte sich die Frage, ob die bis zum 31. Dezember 2020 geltenden Mietbegrenzungsverordnungen, speziell die Kappungsgrenzenverordnung verlängert werden sollte.

Zusammenfassend enthält das Gutachten die Ergebnisse (Seite 73):

- Die abgesenkte Kappungsgrenze hat in Brandenburg nur in Ausnahmefällen eine Relevanz und damit mietpreisdämpfende Wirkung.
- Bei der Regelung liegt allenfalls ein geringes Vollzugsdefizit vor. Es ist also anzunehmen, dass die Regelung in den

sie betreffenden Bestandsmietverhältnissen weitgehend beachtet wird.

- Die Regelung hat keinen Einfluss auf die Bautätigkeit, die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnungen in Brandenburg.
- Schließlich konnten auf Grundlage der abgesenkten Kappungsgrenze auch keine Ausweichbewegungen von der regulären Vermietung von Wohnungen in die zeitweise Vermietung beobachtet werden.

Es werden folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen (Seite 75):

- Zielgerichtete Mengensteuerung
- Absenkung der Kappungsgrenze nur in Ausnahmefällen relevant

Das Gutachten betont, dass ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage durch Erweiterungen des Angebotes von Wohnungen ausgesteuert werden könne und belegt messbare Wirkungen der Kappungsgrenzen nur in Ausnahmefällen. In diesen Ausnahmefällen seien Minderungen von Preissteigerungen in Bestandsmietverhältnissen in angespannten Wohnungsmärkten nicht auszuschließen gewesen. Insgesamt seien indirekte Dämpfungswirkungen auf die Mieten nicht auszuschließen (Seite 72).

Auf Bundesebene war inzwischen am 19. März 2020 das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Kraft getreten. In § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB wurde neu aufgenommen, dass die Rechtsverordnungen der Länder nunmehr bis zum 31. Dezember 2025 Gültigkeit haben dürfen. In der Begründung zu den Änderungen von § 556d BGB heißt es: „Bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte ist eine Verlängerung der Regelungen der Mietpreisbremse weiterhin ein geeignetes Mittel zur Flankierung von Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes.“ (BT-Drs. 19/15824, Seite 11). Und weiter: „Die Änderung trägt der Tatsache Rechnung, dass sich die angespannte Lage in vielen Gebieten bislang noch nicht deutlich gebessert hat.“ (a.a.O. Seite 16).

Das im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erstellte Gutachten zur Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse), das am 24. Januar 2019 vorgestellt wurde, kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Die Mietpreisbremse habe den intendierten Effekt einer Verlangsamung der Mietdynamik erreicht. Die Mietpreisbremse habe eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt. Sie entfalte eine Bremswirkung.

Nach der Gesetzesbegründung zur Ermächtigungsgrundlage des § 558 Absatz 3 BGB steht den Landesregierungen bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage ein Beurteilungsspielraum zu, der sich sowohl auf die Festlegung der relevanten Gebiete und des zeitlichen Geltungsrahmens der Landesverordnung als auch auf die Auswahl

der für die Ermittlung der erforderlichen Daten geeigneten Methoden bezieht (vgl. BT-Drs. 11/6374, Seite 6 zu § 564b Absatz 2 Nummer 2 Satz 3 und 4 BGB alte Fassung; siehe auch BGH, Urteil vom 4. November 2015, Az.: VIII ZR 217/14).

Nach dem Zweck der Verordnungsermächtigung des § 558 Absatz 3 BGB soll der Anstieg der Bestandsmieten in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage gedämpft werden, um Mieter vor einem Auszug aus der für sie infolge der Mieterhöhung finanziell untragbar gewordenen Wohnung zu bewahren (BT-Drs. 17/9559, Seite 4).

Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der Aussagen aus der Kommunalbefragung hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung ein weiteres Gutachten zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte im Land Brandenburg in Auftrag gegeben. Das „Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg“ wurde bis zum November 2020 erarbeitet und im Dezember 2020 vorgelegt (Anlage 2). Das Gutachten ist durch die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erstellt worden.

Die Kriterien zur Bestimmung einer angespannten Wohnungsmarktlage gemäß § 556d BGB und § 558 BGB sind nahezu identisch. Aus diesem Grund haben die Aussagen aus dem Gutachten für die Ermittlung angespannter Wohnungsmarktlagen für die Kappungsgrenzenverordnung Relevanz.

Der Gutachter ging zur Identifizierung von Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage in folgenden Schritten vor:

- Datenrecherche
- Datenplausibilisierung
- Operationalisierung von den Kriterien durch Indikatoren
- Berechnungsverfahren
- Kategorisierung der Indikatoren
- Gewichtung der Indikatoren
- Grenzwerte für die Gebietskulisse

Der Gutachter hat Daten aus verschiedenen Quellen erhoben. Die Quellen waren das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, die Bundesagentur für Arbeit, die Gesellschaft für Konsumforschung, die regionalen Gutachterausschüsse und die von ihm angelegte Mietdatenbank. Zur Überprüfung der Daten auf Plausibilität wurden sie mit vier Komplexindikatoren kombiniert, die für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Brandenburg geeignet sind. Diese sind:

- Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018
- Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten
- Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018
- Wohnungsversorgungsgrad 2018

Die Komplexindikatoren wurden mit den Faktoren Art der Mietentwicklung, Mietbelastung, Neubautätigkeit und Leerstand bzw. Nachfrage auf dem Markt in Bezug gesetzt.

a) Indikator Höhe und Entwicklung der Angebots- und Vergleichsmieten

Es wird dargestellt, in welcher Größe die Mieten bzw. die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren angestiegen ist. Konstant hochpreisige Standorte wurden im Vergleich zu den bundesweiten Durchschnittswerten ermittelt. Zur Bestimmung der Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten wurden die Zahlen aus den Jahren 2012/2013 den Zahlen aus den Jahren 2017/2018 gegenübergestellt und die Entwicklung in Prozent ausgedrückt. Dabei wurden unterschiedliche Gemeindecluster gebildet: Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund ihrer Entwicklung oder aufgrund ihrer Miethöhe und Gemeinden mit entspanntem Wohnungsmarkt.

Die Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH. Die Daten werden von F+B seit 2005 aufbereitet. Für die Auswertung wurden die Wohnungsinsenerate für vermietete Wohnungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser der Jahre 2012, 2013 und 2017, 2018 herangezogen. Es wurden Teilmärkte nach Wohnungsgrößen gebildet: Wohnungsgrößen bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und größer als 75 Quadratmeter.

Die fehlenden Mietwerte bei Gemeinden mit weniger als zehn Inseraten für die Jahre 2012/13 oder 2017/18 wurden mit Hilfe eines bewährten Schätzverfahrens ermittelt. Als Schätzgrundlage wurden die aktuellen Wohngeld-Mietenstufen, der Bevölkerungsstand 2018, die Bevölkerung im Alter von 25 bis 29 Jahren und die Kaufkraft 2017 sowie die Miethöhe der drei Wohnungsgrößenklassen bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und mehr als 75 Quadratmeter herangezogen. Im Ergebnis lag für jede Gemeinde in Brandenburg für die Jahre 2012/13 und 2017/18 für jeden Teilmarkt der Wohnungsgrößen bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und mehr als 75 Quadratmeter eine Angebotsmiete vor.

b) Indikator Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Die Mietpreisdifferenz dient primär als Indikator für steigende Mieten im Sinne des § 556d Absatz 2 Nummer 1 BGB. Bei der Mietpreisdifferenz zwischen den Angebots- und Vergleichsmieten wird die Differenz zwischen Bestandsmietverträgen (Vergleichsmieten) und Angebotsmieten ermittelt. Die Mietpreisdifferenz ist somit Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu Neumieten. Eine hohe Differenz weist auf einen angespannten bzw. sich anspannenden Wohnungsmarkt hin. Die Mieten der derzeit angebotenen Mietwohnungen beeinflussen die zukünftige Miethöhe der Bestandswohnungen maßgeblich. Zusätzlich wurde alternativ auch auf die überdurchschnittliche Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten abgestellt. Ohne diesen Abgleich bestände die Gefahr, dass eine Gemeinde mit einer hohen Angebots- und Vergleichsmiete und damit geringer Mietdifferenz nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert wird. Aber hohe Bestandsmieten und hohe Angebotsmieten sind für sich bereits ein Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes.

Bei den Vergleichsmieten wertet der Gutachter bereits seit mehreren Jahren die vorliegenden Mietspiegel differenziert nach neun Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ (65 Qua-

dratmeter, normale bzw. mittlere Ausstattung, normaler Instandhaltungsgrad, mittlerer, baualtersgemäßer energetischer Gebäudezustand, normale bzw. mittlere Wohnlage) für ganz Deutschland aus. In die Analyse gehen Mietspiegel ein, die zum Zeitpunkt der Berechnung maximal vier Jahre alt sind.

Insgesamt lagen für 19 Gemeinden in Brandenburg zum Zeitpunkt der letzten Aktualisierung des Mietspiegelindex des Gutachters für die neun Baualtersklassen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Für die restlichen 398 Gemeinden erfolgte eine Schätzung auf Basis eines seit Jahren bewährten Schätzmodells (multivariable Regressionsschätzung mit Dummy-Variablen). Beim Schätzmodell werden die folgenden Parameter verwendet: Mietenstufen (Dummy-Variable mit sechs Ausprägungen), Bodenrichtwert, Bevölkerung 2017 und Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 29 Jahre. Nach Abschluss der Schätzung lagen für 417 Gemeinden neun Mietwerte vor.

Zur Bildung einer durchschnittlichen Vergleichsmiete nettokalt erfolgte eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsbestandsstruktur nach Baualter. Grundlage hierfür ist eine Fortschreibung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklassen auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus.

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter der Jahre 2017/18. Für jede Gemeinde wurde ein Wert für die Mietpreisdifferenz und jeweils ein Wert für die Vergleichs- und die Angebotsmieten ermittelt.

c) Indikator Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018

Die Mietbelastungsquote ist ein Indikator dafür, wie viel Einkommen ein Haushalt für die Miete aufbringen muss. Der Indikator gibt Aufschluss darüber, wie stark ein Haushalt durch die Wohnkosten belastet wird und wie viel Einkommen nach der Mietzahlung für den Lebensunterhalt zur Verfügung steht. Unter der Mietbelastungsquote (Bruttokalt) wird das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Brutto-Kaltmiete verstanden. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten zusammen. Dabei wird die durchschnittliche Wohnungsgröße mit der durchschnittlichen Bruttokaltmiete multipliziert und anschließend zu dem Haushaltseinkommen ins Verhältnis gesetzt.

Als Grundlage für die Ermittlung der monatlichen Mietbelastung (Bruttokalt) werden die Angebotsmieten aus der Datei des Gutachters pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet.

Kalte Betriebskosten sind nicht umfassend statistisch erfasst. Aus diesem Grund hat der Gutachter auf Daten der Bundesagentur für Arbeit auf Ebene der Stadt- und Landkreise zurückgegriffen. Im Rahmen der Auswertung der Sozialstatistik nach dem Sozialgesetzbuch II werden für jeden Stadt- und Landkreis monatlich Auswertungen vorgenommen. Neben den Zahlungen an die Hilfebedürftigen werden auch die tatsächlichen kalten Betriebskosten ausgewiesen. Diese aktuellen Mietkennwerte auf Ebene der Stadt- und Landkreise dienen als regionalspezifische Grundlage für die Berechnung der Mietbelastung pro Quadratmeter für jede Gemeinde.

Dies wurde mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen ins Verhältnis gesetzt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde durch den Gutachter auf Ebene der Stadt- und Landkreise auf Basis der Daten des Zensus 2011 berechnet. Eine regionale Differenzierung auf der Ebene der Stadt- und Landkreise war notwendig, weil die Wohnungsbestände in eher ländlich strukturierten Gemeinden durch größere Wohnungen geprägt sind, während die Wohnungsgrößen in Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) eher kleiner ausfallen. Zudem unterscheiden sich die Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen. Dies war für die sachgerechte Ermittlung der Mietbelastungsquote zu beachten. Es bedurfte also einer regionalspezifischen Ermittlung der durchschnittlichen Größe für Mietwohnungen.

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung aus dem Jahre 2019 zurückgegriffen. Die Daten liegen für alle Gemeinden in Brandenburg vor und bilden das Haushaltsnettoeinkommen ab.

d) Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018

Der Wohnungsversorgungsgrad bildet das Verhältnis der Wohnungsnachfrage (Anzahl Haushalte) zum Wohnungsangebot (inklusive Fluktuationsreserve) ab. Eine Unterversorgung mit Wohnungen ist ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch eine Anspannung im Eigentumswohnungsmarkt ist zu berücksichtigen. Sie hat Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, wenn mögliche Ausgleichsbewegungen nicht mehr möglich sind. Dies kann dazu führen, dass potenzielle Erwerber von Eigentum mangels entsprechender Angebote länger in ihren Mietwohnungen verbleiben. Dies kann eine zusätzliche Anspannung im Mietwohnungsmarkt bedingen.

Für alle Gemeinden Brandenburgs liegen Daten bei der Gesellschaft für Konsumforschung vor. Diese Daten wurden herangezogen. Die Berechnung erfolgte auf Basis der durchschnittlichen regionalen Haushaltsgröße. Dabei wurde unter Verwendung der aktuellen Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2018 die Haushaltszahl für alle Gemeinden Brandenburgs berechnet. Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum gleichen Stichtag zurückgegriffen. Bei der Berechnung zur Entwicklung der Wohnungsversorgung sind sowohl der Wohnungsleerstand als auch die Fluktuationsreserve, die sich aus Umzügen, Baumaßnahmen und Leerstand ergibt, zu berücksichtigen. Die Fluktuationsreserve wird mit 2 bis 5 Prozent als erforderlich gewertet. Der Wohnungsleerstand wurde daher mit 3 Prozent in die Rechnung eingestellt. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 Prozent liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 Prozent besteht ein Nachfrageüberhang und bei Werten über 100 Prozent ein Angebotsüberhang. Der Gutachter setzt zusätzlich einen Toleranzbereich von einem Prozentpunkt an, damit geringe Unterddeckungen in Kleinstgemeinden keinen Ausschlag haben. Danach zeigen 131 Gemeinden beim Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018 Anspannungen auf. 28 Gemeinden davon befinden sich im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin.

e) Grenzwerte für die einzelnen Indikatoren

- Höhe und Entwicklung der Angebots- und Vergleichsmieten

Zur Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt wurden die gemeindlichen Angebotsmieten mit der bundesweit durchschnittlichen Entwicklung der Miethöhen und Angebotsmieten verglichen. Für das Jahr 2013 betrug der gemittelte Wert auf Bundesebene 6,82 Euro, für die Jahre 2017/2018 betrug er 8,22 Euro. Die Steigerung der Mieten betrug somit 21 Prozent. Es wurde angenommen, dass eine „deutlich über dem Bundesdurchschnitt“ liegende Mietensteigerung jedenfalls vorliegt, wenn dieser Wert zuzüglich 10 Prozentpunkten erreicht wird. Zur Einstufung als insoweit angespannter Wohnungsmarkt musste in einer Gemeinde eine Steigerung von mehr als 31 Prozent zu verzeichnen sein. Die Gemeinde Panketal, in der aufgrund ihrer Entwicklung ein angespannter Wohnungsmarkt indiziert ist, hat 26,4 Prozent erreicht.

- Mietpreisdifferenz 2018 - Angebots- und Vergleichsmieten

Als Grenzwert für den bundesweiten Durchschnitt für die Neuvermietungen wurden die Werte für Erst- und Wiedervermietungen im Jahre 2017 und im Jahre 2018 vom Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung angesetzt. Der gemittelte Wert der Jahreswerte 2017 und 2018 betrug 8,22 Euro. Als Wert für die Vergleichsmiete wurde der Deutschlandwert der gewichteten Vergleichsmiete nach dem oben genannten Schätzmodell in Höhe von 6,55 Euro angesetzt. Die absolute Differenz betrug demnach 1,67 Euro, die Differenz in Prozent 25,5 Prozent. Diese Differenz wurde um 10 Prozentpunkte erhöht, um als „deutliche“ Differenz bzw. Steigerung zu gelten. Die Prozentuale Differenz betrug dann 35,5 Prozent. Gemeinden wurden also dann als insoweit angespannter Wohnungsmarkt eingestuft, wenn sie diese Werte überschritten.

- Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018

Bei der Mietbelastungsquote wird auf die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Brandenburg abgestellt. Diese wird mit Durchschnittswerten auf Bundesebene in Bezug gesetzt. Die bundesweite Durchschnittsmiete betrug 2017/2018 rund 8,22 Euro. Die kalten Nebenkosten betragen 1,33 Euro. Die durchschnittliche Wohnungsgröße, berechnet nach dem Zensus 2011 71,6 Quadratmeter und das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen 48.022,- Euro im Jahr. Hiernach berechnet betrug die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland rund 17,0 Prozent. Als Grenzwert für eine Mietbelastung, die „deutlich“ über dem bundesweiten Durchschnitt liegt, wurde dieser Wert zuzüglich 10 Prozentpunkten verwandt. Demnach musste eine Gemeinde zur Einstufung als insoweit angespannter Wohnungsmarkt eine Mietbelastungsquote von über 27,0 Prozent aufweisen. Diesen Wert hat keine brandenburgische Gemeinde erreicht.

- Wohnungsversorgungsgrad 2018

Als Grenzwert für einen Wohnungsmarkt, der geringen Leerstand und eine große Nachfrage aufweist, wurde eine Unterdeckung mit Wohnungen angesetzt.

Im Ergebnis weist das Gutachten für 19 Gemeinden im Land Brandenburg einen angespannten Wohnungsmarkt nach. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um gut angeschlossene Gemeinden in der ersten Reihe des Stadt-Umland-Zusammenhangs zu Berlin.

4. Bewertung der Landesregierung in Brandenburg

Auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen ist es für die Landesregierung möglich, Gebietskulissen, die auch zukünftig unter den Schutz einer Kappung zu stellen sind, auf der Basis einer einheitlichen und objektiven Auswertung zu identifizieren. Den beschriebenen Ermittlungsschritten und den daraus folgenden Schlüssen des Gutachtens zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg wird nach Bewertung und eigener Willensbildung der Landesregierung gefolgt.

Ausgehend von den Vorgaben in § 558 Absatz 3 BGB wurde vom Gutachter eine Bewertung der Kriterien vorgenommen und darauf aufbauend ein Verfahren entwickelt, um zu ermitteln, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 558 Absatz 3 BGB gegeben ist.

Dabei wurde berücksichtigt, dass für die Beantwortung der Frage, ob eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, aussagefähige Prüfkriterien herangezogen werden müssen. Der Gutachter hat für die Bestimmung der Versorgungslage das Kriterium des Wohnungsversorgungsgrades 2018 und das Kriterium der Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten herangezogen, untersucht und ausgewertet. Er hat geprüft, ob es ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage an Wohnungen, wie sie dem allgemein in den Gemeinden anzutreffenden Standard entsprechen, gibt. Dafür hat er nach Größen unterschiedliche Wohnungscluster gebildet und auch die Fluktuationsreserve in die Berechnung eingestellt. Schließlich hat er diese Kriterien Grenzwerten gegenübergestellt und nur dann, wenn Grenzwertüberschreitungen gegeben waren, Anspannungstendenzen entsprechend dokumentiert. So kommt er zu dem Ergebnis, dass für 69 Prozent der brandenburgischen Gemeinden keine Anspannungstendenzen hinsichtlich einer ausreichenden Versorgung mit Mietwohnraum gegeben ist, Seite 28 des Gutachtens. Für 31 Prozent der brandenburgischen Gemeinden stellt er Anspannungstendenzen fest.

Für eine Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen war durch den Gutachter zu untersuchen, ob die Mieten tatsächlich von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Dazu hat der Gutachter das Kriterium Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018 gebildet und untersucht. Auch zu diesem Kriterium

hat er einen Grenzwert gebildet und nur bei Überschreiten des Grenzwertes das Ergebnis angespannter Wohnungsmarkt angenommen. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass zu diesem Kriterium im Land Brandenburg keine Gemeinde Anspannungstendenzen aufweist, Seite 28 des Gutachtens.

Versorgungsschwierigkeiten hat der Gutachter zu den Kriterien Mietdifferenz bzw. Höhe der Angebotsmieten für Wohnungen in dem Cluster der Größe 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und Vergleichsmieten 2018 festgestellt. Der Gutachter legt dar, dass in 8 Prozent der untersuchten Gemeinden Brandenburgs die Mietdifferenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete für Wohnungen in dem Cluster der Größe 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter über dem von ihm gebildeten Grenzwert in Höhe von 2,33 Euro/Quadratmeter liegen. Zudem liegen die Mieten für diese Wohnungen in den 8 Prozent der Gemeinden in dem Zeitraum 2017/2018 über dem Bundesdurchschnitt. Der Bundesdurchschnitt beträgt für die genannten Wohnungsgrößen 6,55 Euro/Quadratmeter bis zu 8,22 Euro/Quadratmeter. Für die genannten 8 Prozent der Gemeinden stellt der Gutachter Anspannungstendenzen für den Markt fest, Seite 28 des Gutachtens.

Die Auswertung der Höhe der Entwicklung der Angebotsmieten von den Jahren 2012/2013 bis zu den Jahren 2017/2018 ist das Kriterium, das die Versorgungsmöglichkeiten der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer Mietwohnung untersucht und beschreibt. Hier stellt der Gutachter fest, dass in 9 Prozent der Gemeinden in Brandenburg Anspannungstendenzen bestehen. Auch hierzu hat der Gutachter einen Grenzwert gebildet. Er schätzt ein, dass eine Steigerung von mehr als 32 Prozent sowie eine Entwicklung oberhalb des Bundesdurchschnitts Anspannungstendenzen belegen. Diese angespannte Lage sieht er für 9 Prozent der Gemeinden gegeben.

Schließlich hat der Gutachter die Ergebnisse mit Daten vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen abgeglichen und sie auf diese Weise einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Die Daten stammen aus dem Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Dabei wurden speziell die Daten zu den Neu- und Wiedervermietungsmieten sowie zu den Bestandsmieten zur Plausibilisierung herangezogen. Im Ergebnis wiesen die Eingangsdaten des Gutachters eine vergleichbare Struktur auf. Dies ist ein Beleg für die Tragfähigkeit der gutachterlichen Berechnungen und der daraus abgeleiteten Ergebnisse.

Mit dieser Verordnung bestimmt die Landesregierung die Geltungsdauer der Kappungsgrenze für insgesamt 19 Gemeinden im Land Brandenburg bis zum 31. Dezember 2025. Sie hält dies auf der Grundlage des Gutachtens für erforderlich und sachgerecht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind überzeugend und korrespondieren mit eigenen empirischen Daten. Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktente gemäß § 558 Absatz 3 BGB nachgewiesen werden, welche eine Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 Prozent statt 20 Prozent innerhalb von 3 Jahren bei bestehenden Mietverträgen ermöglicht. Von den 19 Gemeinden erfahren 16 eine Verlängerung der Verordnungswirkungen, 3 Gemeinden werden erstmals in den Wirkungsbereich der Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen.

Die Dämpfungswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind von gleicher Relevanz wie die Preisdämpfungswirkungen. Das im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erstellte Gutachten zur Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse), das am 24. Januar 2019 vorgestellt wurde, kommt zum gleichen Ergebnis. Die Mietpreisbremse habe den intendierten Effekt einer Verlangsamung der Mietdynamik erreicht. Die Mietpreisbremse habe eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt. Sie entfalte eine Bremswirkung.

Da sowohl die Mietpreisbremse als auch die Kappungsgrenze denselben Voraussetzungen unterliegen, sind die Erkenntnisse aus dem Gutachten zur Mietpreisbremse auf die Kappungsgrenze übertragbar. Es ist davon auszugehen, dass auch die Kappungsgrenze eine Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt hat. Das bestätigt auch der qualifizierte Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam, der am 13. August 2020 in Kraft getreten ist und für die Jahre 2018 und 2019 einen Mietpreisanstieg in Höhe von 2,95 Prozent ausweist. Auch der am 13. Mai 2019 veröffentlichte Mietspiegel aus Berlin kann als Beleg herangezogen werden. Dieser dokumentiert, dass sich in den vergangenen zwei Jahren der jährliche Mietanstieg in Berlin im Durchschnitt im Vergleich zu den Vorjahren nahezu halbiert habe. Dies kann auch auf die Wirkungen der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse zurückgeführt werden.

Zwar liegt in Berlin eine andere Wohnungsmarktsituation als in Brandenburg vor und auch der Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam ist nicht auf die Umlandgemeinden übertragbar. Dennoch können die Wirkungen der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse in Berlin vergleichend auf die Brandenburger Gebietskulisse herangezogen werden, da diese - wie auch das Gutachten belegt - die Berliner Umlandgemeinden erfasst. Diese sind dem Siedlungsdruck aus Berlin ausgesetzt - Mieter, die sich in Berlin nicht mehr mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können, ziehen ins Berliner Umland und verschärfen dort die Wohnungsmarktsituation. Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten wird voraussichtlich noch einige Zeit Bestand haben. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bleibt bestehen, Sozialbindungen werden auslaufen, zudem entsteht noch nicht hinreichend Wohnungsneubau im bezahlbaren Segment. Daher ist eine Fortsetzung der Regelung zur Kappungsgrenze zum jetzigen Zeitpunkt in diesen Gemeinden angezeigt. Im Gegenzug sind Gemeinden mit hinreichendem Wohnungsneubau oder äquivalenten Maßnahmen aus der Gebietskulisse zu entlassen.

Empirische Daten des Landesamtes für Bauen und Verkehr zeigen, dass die Angebotsmieten im Zeitraum von 2014 bis 2018 in den Gemeinden Königs Wusterhausen, Schönefeld, Schulzendorf, Birkenwerder, Hohen Neuendorf und Teltow um mehr als 2 Euro gestiegen sind. In den Gemeinden Erkner und Großbeeren stiegen die Angebotsmieten um weniger als 1 Euro. Zwar ist in der Gemeinde Großbeeren die geringste Mietentwicklung zu verzeichnen, gleichzeitig hat aber ein deutlicher Bevölkerungszuwachs stattgefunden bei nur geringer Anzahl von Belegungsbindungen und steigender Anzahl von Anträgen

auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines. Die Zahl der Wohnungsangebote hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2018 halbiert. Die Gemeinde legt dar, dass der Mietwohnungsbestand in der Gemeinde vorrangig von privaten Vermietern gehalten wird und die Gemeinde dort die Miethöhe nicht beeinflussen kann. In der Wohnungsbaugesellschaft Großbeeren gibt es keinen Leerstand, die Wohnungsmarktlage ist im Wesentlichen sehr angespannt.

Der Marktmonitor für Mieten und Betriebskosten des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen weist für seine Mitgliedsunternehmen zum Stichtag 31.12.2018 hohe durchschnittliche Nettokaltmieten für die Gemeinden Teltow, Blankenfelde-Mahlow, Falkensee und Potsdam aus. Die Werte liegen über sechs Euro pro Quadratmeter. Damit haben diese Gemeinden die Durchschnittswerte Berlins erreicht. Diese Gemeinden haben einen deutlichen Bedarf für eine Kappungsgrenze. Auch diese Zahlen korrespondieren mit den Ergebnissen des Gutachtens.

Die Angaben aus den Rückläufen der Fragebögen belegen Anstrengungen der Gemeinden Abhilfe bezüglich der angespannten Lage zu schaffen. Für die Gemeinden Erkner, Bernau und Petershagen/Eggersdorf sind die Voraussetzungen für eine Einstufung in die Gebietskulisse der Kappungsgrenze derzeit nicht gegeben. Die Stadt Erkner hat den Neubau forciert. Die Anzahl der Wohnungsangebote hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2018 um circa die Hälfte erhöht, die Angebotsmieten haben sich im Vergleich zu den anderen Gemeinden aus der Gebietskulisse nur sehr geringfügig entwickelt. Daher ist für diese Gemeinde eine Einstufung in die Gebietskulisse derzeit nicht gegeben.

In Petershagen/Eggersdorf ist ein Bevölkerungszuwachs im hohen dreistelligen Bereich und ein Rückgang des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Gleichzeitig gibt es dort nur eine geringe Nachfrage für preisgünstigen Wohnraum durch Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen oder Studierende. Die Zahl der Wohnungsangebote hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2018 mehr als verdoppelt. Auch nach Angabe der Gemeinde ist die Wohnungsmarktsituation im Wesentlichen ausgeglichen. Auch hier ist daher eine Einstufung der Gemeinde in die Gebietskulisse derzeit nicht gegeben.

Auch in Bernau ist erheblicher Wohnungsneubau realisiert worden. Die bisherige Einschätzung, dass Bernau in die Gebietskulisse Aufnahme finden müsse, wird daher nicht aufrechterhalten.

Die Gebietskulissen beziehen sich jeweils auf das gesamte Gemeindegebiet. § 558 Absatz 3 BGB lässt eine Differenzierung auf Teile einer Gemeinde zu. Hiervon wurde abgesehen, weil die Prüfungen ergaben, dass es keine landesweit verfügbaren einheitlichen statistischen Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen gibt.

5. Geltungsdauer

Gemäß § 558 Absatz 3 BGB erlaubt der Gesetzgeber für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten Kappungsgrenzenverordnungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Anhaltspunkte für eine in einzelnen Gemeinden bereits vor Ablauf der Geltungsdauer entfallende Versorgungsgefährdung haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben. Die Geltungsdauer der Verordnung wird somit auf fünf Jahre festgelegt.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Gebiete):

§ 1 normiert die in den Anwendungsbereich der Rechtsverordnung fallenden Gemeinden. Die Verordnung findet gemäß § 558 Absatz 3 BGB auf Gemeinden Anwendung, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Voraussetzung ist die Bestimmung der Gebiete durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung.

In diesen 28 Gemeinden ist die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 BGB von 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt.

Die Auswahl der Gemeinden ist das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen durch das Institut F+B aus den Jahren 2019 und 2020, der durchgeführten Befragung der Gemeinden sowie der Erhebung aktueller empirischer Daten.

In den genannten Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist es den Parteien auch möglich, die zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand zu ermitteln. Auch wenn teilweise kein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung steht, werden Vermieter und Mieter keine Schwierigkeiten haben, die zulässige Miete zu ermitteln. Der Evaluationsbericht legt dar, dass der Vollzug und die Durchsetzbarkeit der Kappungsgrenze für Mieter nicht mit Schwierigkeiten verbunden ist. Für Mieter ist die Regelung zur abgesenkten Kappungsgrenze relativ einfach nachvollziehbar. Es ist nur die Prüfung auszuführen, ob die Miete innerhalb von drei Jahren um mehr als 15 Prozent gestiegen ist. Eine ortsübliche Vergleichsmiete hat dafür keine Relevanz.

Zu § 2 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten):

§ 2 legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens und die Geltungsdauer fest. In § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB werden die Landesregierungen ermächtigt, die Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. In diesem Rahmen hält sich die Geltungsdauer. Aufgrund der durchgeführten Gesamtevaluierung der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung wird die Geltungsdauer bis zum 31. Dezember 2025 festgesetzt.

Zugleich wird eine rückwirkende Inkraftsetzung der Kappungsgrenzenverordnung zum 1. Januar 2021 festgeschrieben.

Die vorgesehene Rückwirkungsnorm stellt eine echte Rückwirkung dar, weil sie nachträglich ändernd in in der Vergangenheit liegende Tatbestände eingreift. Sie ist dennoch gerechtfertigt, weil zwingende Gründe des Gemeinwohls es erfordern, Ankündigungs- und Mitnahmeeffekte zu vermeiden.

Das rechtsstaatliche Verfahren für den Beschluss bzw. den Erlass der Kappungsgrenzenverordnung erfordert Vorbereitungsmaßnahmen und vorgeschaltete Abstimmungen, die einen monatelangen Zeitbedarf mit sich bringen. So konnte die entscheidende Vorbereitungshandlung im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - das Einholen von Gutachten - erst zum 1. Dezember 2020 abgeschlossen werden. Die vorgelegten Unterlagen waren anschließend einer Prüfung zu unterziehen. Das Ministerium war entschlossen diese Prüfung so schnell wie möglich abzuschließen. Allerdings war dafür ein Zeitbedarf von mindestens einer Woche unumgänglich. Der Zeitbedarf für das Prüfungs- und das daran anschließende wochenlange Abstimmungsverfahren könnte von den Vermieterinnen und Vermietern genutzt werden, den beschränkenden Normen der Verordnungen zuvorzukommen und deren Schutzwirkung für die Mieterinnen und Mieter in den 19 Gemeinden zu unterlaufen. Aus diesem Grund wird die Verordnung zur Verwirklichung der sozialen Ziele auf dem Mietwohnungsmarkt mit Rückwirkung erlassen.

Die Rückwirkungsnorm greift nicht in die Grundrechte der Vermieterinnen und Vermieter ein. Insbesondere eine Verletzung des in Artikel 14 des Grundgesetzes geschützten Eigentums ist nicht gegeben. Das Bundesverfassungsgericht hat in einem Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, entschieden:

„Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann ... einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln ..., auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. ... Zwar tragen Vermieterinnen und Vermieter für die von der Miethöhenregulierung betroffenen Wohnungen hohe, häufig kreditfinanzierte Investitionskosten, die sich über Mieteinnahmen nur über einen langen Zeitraum rentieren können und insoweit auf Langfristigkeit angelegt sind ... Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieterinnen und Vermieter aber mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen ... Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist.“

Der Ordnungsgeber ist im Begriff, kurzfristig eine neue mietbremsende Verordnung zu erlassen. Es ist allerdings erkennbar, dass die durch die Gemeinsame Geschäftsordnung der Landesregierung vorgegebenen Beteiligungsfristen, insbesondere auch in der Corona-Lage, ebenso wenig eingehalten werden können wie die Beteiligungsfristen für Verbände und Vereinigungen, die kommunalen Spitzenverbände und die Gemeinden selbst. Die geltende Kappungsgrenzenverordnung tritt am 31. Dezember 2020 außer Kraft. Aus diesem Grund befürchtet das MIL Ankündigungs- und Mitnahmeeffekte zu Lasten der Mieterinnen und Mieter in den 19 Gemeinden in der Gebietskulisse.

Die Mieterinnen und Mieter in den 16 Gemeinden im Land Brandenburg, die bisher auch unter dem Schutz einer Kappungsgrenze stehen, können nur sachgerecht geschützt werden,

wenn die Kappungsgrenze fortlaufend gilt. Die Mieterinnen und Mieter in den drei hinzukommenden Gemeinden wären Mitnahmeeffekten ausgeliefert, wenn unmittelbar vor der Wirkung der schützenden Norm Mieterhöhungsforderungen an sie gerichtet werden dürften.

Die neue Kappungsgrenzenverordnung wird im Entwurf im Amtsblatt für Brandenburg öffentlich bekannt gemacht. Sie wird ebenso im Entwurf auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung bekannt gemacht. Auf diese Weise wird den Bürgerinnen und Bürgern deutlich vor Augen geführt, dass sie mit einer Fortsetzung des Schutzstatus rechnen müssen bzw. rechnen dürfen. Das Vertrauen der Mietparteien auf den allein geltenden Rechtsrahmen des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird angesprochen und zugleich erschüttert. Der Verordnungsgeber macht deutlich, dass er eine Regelungslücke und damit zugleich das Aushebeln der Norm nicht gestatten wird.

Vermieterinnen und Vermieter werden darauf aufmerksam gemacht, dass ein Aushebeln der künftigen Schutznormen nicht geduldet wird. Ihnen und den Mieterinnen und Mietern wird bekundet, dass sich die Landesregierung dafür einsetzt, den Anstieg der Bestandsmieten in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage zu dämpfen, um Mieterinnen und Mieter vor einem Auszug aus der für sie infolge der Mieterhöhung finanziell untragbar gewordenen Wohnung zu schützen.

**Verordnung zur Bestimmung der Gebiete
mit Mietpreisbegrenzung
(Mietpreisbegrenzungsverordnung - MietbegrenzV)
im Entwurf**

Vom ...

Auf Grund des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), der zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) geändert worden ist, verordnet die Landesregierung:

**§ 1
Gebiete**

Gemeinden im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches) höchstens um 10 Prozent übersteigen darf, sind:

	Gemeinde
Kreisfreie Stadt	Potsdam
In den Landkreisen	
Barnim	Panketal
Dahme-Spreewald	Eichwalde Schulzendorf

	Gemeinde
In den Landkreisen	
Havelland	Falkensee
Märkisch-Oderland	Hoppegarten Neuenhagen bei Berlin
Oberhavel	Birkenwerder Glienicke/Nordbahn Hohen Neuendorf Mühlenbecker Land
Oder-Spree	Gosen-Neu Zittau Schöneiche bei Berlin Woltersdorf
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow Stahnsdorf Teltow
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow Großbeeren

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2021 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Potsdam, den [Datum der Ausfertigung]

Die Landesregierung des Landes Brandenburg
Der Ministerpräsident

[...]

Der Minister für Infrastruktur und Landesplanung

[...]

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

Durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) erhielten die Länder in § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Möglichkeit, in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zuzüglich 10 Prozent zu begrenzen.

Das Land Brandenburg hat von dieser Möglichkeit erstmals zum 1. Januar 2016 Gebrauch gemacht. Die Verordnung ist bis zum 31. Dezember 2020 gültig. Sie kann nicht verlängert werden. Durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) wurden die Länder ermächtigt, nach Ausschöpfen der Frist von fünf Jahren Gültigkeit eine erneute Ausweisung mittels einer Rechtsverordnung für die Dauer von fünf Jahren vorzunehmen.

Das Land Brandenburg hat in den Jahren 2019 und 2020 eine Evaluierung der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung vorgenommen. Zu diesem Zweck wurde das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Der Gutachter sollte einerseits die Wirkungsweisen der bisherigen Umsetzung der Verordnungen in den Gebietskulissen evaluieren und andererseits soweit erforderlich neue Gebietskulissen mit angespannten Wohnungsmärkten benennen. Im Ergebnis der Evaluierung der Mietwerte in 417 Gemeinden des Landes Brandenburg erkennt das Gutachten in 19 Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 555d des Bürgerlichen Gesetzbuches und empfiehlt die Fortschreibung der Mietpreisbegrenzungsverordnung für diese Gemeinden. Das Gutachten empfiehlt somit, für diese Gemeinden, die Wohnraummieten für neu abzuschließende Verträge in der Weise einzugrenzen, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Auf diese Weise soll dem Ziel, steigenden Mieten in prosperierenden Städten und Gemeinden zu begegnen, entsprochen werden. Städte und Gemeinden, die bisher unter den Anwendungsbereich der geltenden Mietpreisbegrenzungsverordnung fielen, und inzwischen durch eigene Anstrengungen oder mit Hilfe der Landesregierung für eine ausreichende Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gesorgt haben oder aus anderen Gründen eine Entspannung auf dem Mietmarkt erfahren haben, sind aus den Wirkungen einer Mietpreisbegrenzung zu entlassen.

II. Rechtsgrundlage

Die Landesregierungen sind durch § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ermächtigt, für die Dauer von höchstens fünf Jahren, die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein konkretes Verfahren zur Bestimmung der Gebiete ist durch das Bürgerliche Gesetzbuch nicht vorgegeben. Im Tatbestand des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind insbesondere vier Kriterien genannt, welche als Grundlage für eine Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete herangezogen werden können. Danach kann ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben sein, wenn:

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Der Bundesgesetzgeber hat in seiner Begründung zu § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches deutlich gemacht, dass die genannten Kriterien im Hinblick auf eine Unterversorgung mit Mietwohnungen aussagekräftig sein können. Er hat allerdings offengelassen, ob bereits ein vorliegendes Kriterium für die Feststellung ausreichend sein kann oder mehrere Kriterien gleichzeitig gegeben sein müssen. Vielmehr legt er dar, dass sich nur aus

einer Gesamtschau verschiedener Indikatoren unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten vor Ort bestimmen lasse, ob das Vorliegen eines angespannten Marktes anzunehmen sei. Im Einzelfall könnten auch einzelne Indikatoren die angespannte Wohnungsmarktlage belegen. Ferner könnten auch Kriterien, die das Gesetz nicht direkt benenne, aussagekräftig sein. Aus diesen Gründen sieht der Bundesgesetzgeber von einem konkret vorgegebenen Prüfverfahren ab und gibt den Landesregierungen auch keinen Auftrag zu allen Indikatoren bestimmte Erhebungen durchzuführen. In der Gesetzesbegründung zu § 556d BGB - Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung (Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung - Mietrechtsnovellierungsgesetz, BR-Drs. 447/14, Seiten 27 f.) erläutert der Bundesgesetzgeber, dass es zur Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erforderlich sei, eine tatsächliche statistische Erhebung durchzuführen, es sei denn, es stehe zeitnah erhobenes Datenmaterial zur Verfügung. Aus diesem Grund ist den in 2019 und 2020 gutachterlich erhobenen Daten vor einer reinen Auswertung statistischer Daten der Vorrang zu gewähren.

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg

1. Einholen eines Gutachtens - 2019/2020 - Teil 1- Evaluierung

Vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung wurde das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt, ein Gutachten zu erarbeiten, welches Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg identifiziert. Das Gutachten besteht aus zwei Teilen. Den ersten Teil „Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg“ hat der Gutachter im Mai 2020 vorgelegt (Anlage 1). Der zweite Teil „Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg“ wurde bis zum November 2020 erarbeitet und im Dezember 2020 vorgelegt (Anlage 2). Beide Gutachten sowie weitere, unter Heranziehung der relevanten Indikatoren bewertete Daten zu Städten und Gemeinden sind im Internetauftritt des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung einsehbar.

Beide Gutachten untersuchen die Lage auf den kommunalen Wohnungsmärkten sowohl für laufende Mietverträge als auch für neu abzuschließende Verträge. Die Indikatoren und das Modell des Gutachtens zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte basieren auf den tatbestandlichen Voraussetzungen von § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sie bilden die Grundlage für eine Mietpreisbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Zum Untersuchungsauftrag gehörte die Aktualisierung der Indikatoren und der übrigen zugrundeliegenden Daten.

Das Gutachten zur Evaluierung der bestehenden Verordnungen - Teil 1 - definiert folgendes Ziel: „Ausgehend von den zu untersuchenden Regelungen war primärer Untersuchungsgegen-

stand für die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse der Mietwohnungsmarkt. Die Kappungsgrenze wirkt hauptsächlich auf die Bestandsmietverhältnisse, bei denen die Vertragsmieten von Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse betrifft hauptsächlich die Neu- und Wiedervermietung von freifinanzierten Mietwohnungen aller Anbieter in Mehrfamilienhäusern in Brandenburg.“

a) Methodik

Die Untersuchungsmethodik hatte interdisziplinäre Ansätze. Die Wirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen wurden insbesondere über eine Literaturlauswertung, eine Kommunalbefragung, die Analyse statistischer und ökonomischer Daten sowie über Experteninterviews mit Mieter- und Vermieterverbandsvertretern sowie spezialisierten Rechtsanwälten ermittelt.

b) Kommunalbefragung

Zur Kommunalbefragung wurde ausgeführt, dass es deren Ziel war, lokale Kenntnisse über die örtliche Wohnungsmarktsituation zu erheben. Die Befragung wurde auf der Grundlage eines Fragebogens durchgeführt, der seine Schwerpunkte auf die Erfahrungen mit der bisherigen Mietpreisbegrenzungs- und der Kappungsgrenzenverordnung insbesondere zu den Auswirkungen und Maßnahmen, auf die lokale Wohnungsmarktlage (Wahrnehmungen, Einschätzungen sowie Entwicklungsperspektiven seit Inkrafttreten der Verordnungen, aktuell und zukünftig) und auf eine allgemeine Stellungnahme zur Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung setzte (Anlage 3). Insgesamt wurden 63 Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg angeschrieben. Die Landkreise wurden durch den Gutachter in Kenntnis gesetzt. 30 Kommunen haben auf die Befragung geantwortet. Diese waren Gegenstand der Auswertung.

c) Ökonometrische Analyse

Sozioökonomische Daten, wie Angebotsdaten, Daten der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Daten zum Sozialwohnungsbestand, Daten zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietspiegel, Daten zum allgemeinen Wohnungsbestand und Baugenehmigungszahlen wurden erhoben und in Schätzrechnungen eingestellt. Daten des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zu Angebots- und Bestandsmieten rundeten die Berechnungen ab. In die Schätzrechnungen wurden Wohnungsbestände und Fluktuationsquoten eingestellt und schließlich das unterschiedliche Verhalten privater Kleinvermieter und professioneller Vermieter mit sozialem oder rein wirtschaftlichem Unternehmenszweck berücksichtigt.

d) Expertengespräche

Als Experten wurden Vertreter der Vermieterschaft (Vermieterverbände), Vertreter der Mieterschaft (Mietervereine) und Vertreter der Anwaltschaft mit Spezialisierung auf Miet- und Wohneigentumsrecht (WEG) interviewt.

e) Auswertung für die Wirkung der Mietpreisbegrenzungsverordnung

Einleitend weist der Gutachter darauf hin, dass aufgrund der verschiedenen Ausnahmetatbestände von der Regelung, soweit sie wirksam vollzogen wird, differenzierte direkte und indirekte Preiswirkungen ausgehen können. Um die direkten Preisdämpfungswirkungen der Mietpreisbremse auf den Mietwohnungsmarkt in Form von günstigen Neu- und Wiedervermietungsangeboten zu beobachten, hat der Gutachter die Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt im Hinblick auf ihr Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete untersucht. Datengrundlage waren die Mietspiegelwerte des Mietspiegels Potsdam sowie die Angebotsdaten aus der Datenbank des Gutachters. Zur Ermittlung des Verhältnisses der Wohnungsangebote zur ortsüblichen Vergleichsmiete hat der Gutachter die bestehenden Angebote aus der Zeit vor der Einführung der Mietpreisbremse mit den Angeboten aus der Zeit nach der Einführung der Mietpreisbremse verglichen. Eine Preisdämpfungswirkung wäre anzunehmen, wenn die Angebotsmieten stärker unter die ortübliche Vergleichsmiete gesunken wären.

Für den Abgleich der insgesamt 58.000 Wohnungsangebote aus den Jahren 2014 bis 2018 wurden die Potsdamer Mietspiegel aus den Jahren 2014, 2016 und 2018 herangezogen. Die Wohnungsangebote wurden unterteilt - soweit erkennbar - nach Baualtersklasse und Sanierungsgrad. Wohnungsangebote, die eine Baualtersangabe 2015 und jünger aufweisen, wurden alle aus der Datengrundlage entfernt, da für diese Wohnungen die Mietpreisbremse nicht angewendet wird, also der Ausnahmetatbestand des Neubaus einschlägig ist. Schließlich wurde geprüft, ob die Angebote Mieten auswiesen, die 10 Prozent oder mehr über den Werten des Mietspiegels lagen.

Im Ergebnis zeigte sich demnach, dass vor der Einführung der Mietpreisbremse

- bei Objekten vor der Geltung der ENEV 47 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten,
- bei Objekten unter der Geltung der ENEV 25 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten.

Nach Einführung der Mietpreisbremse zeigte sich im Ergebnis, dass

- bei Objekten vor der ENEV 60 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten,
- bei Objekten nach der ENEV 33 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten.

Bei den inserierten Angeboten hatten die oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete inserierten Angebote nach Einführung der Mietpreisbremse zugenommen. Hierzu sieht der Gutachter allerdings Gründe außerhalb der regulären Entwicklung. Die Einführung des Bestellerprinzips sowie die Änderung des Preismodells einschlägiger Portale sind für ihn mitverantwortlich dafür, dass sich das Vermarktungsverhalten der Anbieter systematisch verändert hat. Anbieter waren verpflichtet worden die Vermittlungsgebühren zu tragen. Weiterhin attestiert der

Gutachter einen fehlenden Vollzug der Regelungen. Weil die Vollzugslast der Mietpreisbremse weitgehend beim Mieter liege, müssen Mieter das Regelwerk zur Mietpreisbremse einerseits aktiv verfolgen und andererseits gegenüber dem Vermieter aktiv durchsetzen. Aus den Expertengesprächen ermittelte der Gutachter Gründe, warum die Mietpreisbremse häufig außer Acht gelassen worden sein könnte:

- wenig Kenntnis der Mieter von der Regelung,
- die komplexe Regelungsstruktur,
- Unklarheit über die örtübliche Vergleichsmiete und
- fehlender Durchsetzungswille bei den Mietern.

Aus den Expertengesprächen entnahm der Gutachter, dass Mieter sich die Berechnung der örtüblichen Vergleichsmiete nicht zutrauten und die Beauftragung von Gutachten scheuten. Außerdem wolle man - gerade in den ländlichen Regionen - das Verhältnis zum Vermieter nicht belasten. Im Ergebnis der Kommunalbefragung ergab sich, dass Rügen der Mieter oder gerichtliche Auseinandersetzungen nur im einstelligen Bereich bekannt waren.

Danach war das Fazit des Gutachters:

- die Vollzugslast der Mietpreisbremse sei für die Mieter so ausgestaltet, dass sie selbst dann, wenn eine Verletzung der Mietpreisbremse im Raum stehe, nicht den Willen hätten, sie geltend zu machen,
- der Neubau werde durch die Mietpreisbremse nicht beeinträchtigt; ob die Mietpreisbremse den Neubau fördere, könne nicht abschließend ermittelt werden; entsprechende gemeindliche Aussagen liegen vor,
- Auswirkungen auf die Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltung können nicht belegt werden,
- die Angebote von möblierten Wohnungen haben zugenommen; ob es sich hierbei um Ausweicheffekte aus der regulären Vermietung handelt, bedürfte einer näheren Untersuchung.

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass keine direkten finanziellen Beeinträchtigungen des Neubaus anzunehmen seien, dass die Neigung der Vermieterinnen und Vermieter in Modernisierungen zu investieren steigen könne, dass Ausweichbewegungen zu möblierten Vermietungen erfolgen könnten und dass Neumieter von Bestandswohnungen finanzielle Einsparungen erfahren könnten. Insgesamt wurden die Wirkungen für die Gemeinden in Brandenburg als gering qualifiziert.

2. Einholen eines Gutachtens 2020 - Teil 2 - Erstellen einer Gebietskulisse

Auf Bundesebene war am 19. März 2020 das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Kraft getreten. In § 556d Absatz 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches wurde neu aufgenommen, dass die Rechtsverordnungen der Länder nunmehr bis zum 31. Dezember 2025 Gültigkeit haben dürfen. In der Begründung zu den Änderungen von § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches heißt es: „Bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte ist eine Verlängerung der Rege-

lungen der Mietpreisbremse weiterhin ein geeignetes Mittel zur Flankierung von Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes.“ (BT-Drs. 19/15824, Seite 11). Und weiter: „Die Änderung trägt der Tatsache Rechnung, dass sich die angespannte Lage in vielen Gebieten bislang noch nicht deutlich gebessert hat.“ (a.a.O. Seite 16).

Das im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erstellte Gutachten zur Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse), das am 24. Januar 2019 vorgestellt wurde, kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Die Mietpreisbremse habe den intendierten Effekt einer Verlangsamung der Mietdynamik erreicht. Die Mietpreisbremse habe eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt. Sie entfalte eine Bremswirkung.

Für die Mietpreisbegrenzungsverordnung kommt der Landesregierung ein weitreichender wohnungsmarkt- und sozialpolitischer Beurteilungsspielraum zu. Der Zweck einer Mietpreisbremse ist es, einer Gentrifizierung entgegenzuwirken und sicherzustellen, dass die Bevölkerung (einschließlich einkommensschwacher Haushalte) im Fall der Wohnungssuche auch in einem angespannten Wohnungsmarkt bezahlbare Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel findet (BT-Drs. 18/3121, Seite 11, 19). Auf dieser Grundlage hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung ein weiteres Gutachten zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte im Land Brandenburg in Auftrag gegeben. Das „Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg“ wurde bis zum November 2020 erarbeitet und im Dezember 2020 vorgelegt (Anlage 2). Das Gutachten ist durch die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erstellt worden.

Der Gutachter hat zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte die im Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Kriterien durch eigens gewählte Indikatoren präzisiert. Zur Identifizierung von Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage ging er in folgenden Schritten vor:

- Datenrecherche
- Datenplausibilisierung
- Operationalisierung von den Kriterien durch Indikatoren
- Berechnungsverfahren
- Kategorisierung der Indikatoren
- Gewichtung der Indikatoren
- Grenzwerte für die Gebietskulisse

Der Gutachter hat Daten aus verschiedenen Quellen erhoben. Die Quellen waren das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, die Bundesagentur für Arbeit, die Gesellschaft für Konsumforschung, die regionalen Gutachterausschüsse und die von ihm angelegte Mietdatenbank. Zur Überprüfung der Daten auf Plausibilität wurden sie mit vier Komplexindikatoren kombiniert, die für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Brandenburg geeignet sind. Diese sind:

- Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018
- Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten
- Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018
- Wohnungsversorgungsgrad 2018

Die Komplexindikatoren wurden mit den Faktoren Art der Mietentwicklung, Mietbelastung, Neubautätigkeit und Leerstand bzw. Nachfrage auf dem Markt in Bezug gesetzt.

a) Indikator Höhe und Entwicklung der Angebots- und Vergleichsmieten

Es wird dargestellt, in welcher Größe die Mieten bzw. die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren angestiegen ist. Konstant hochpreisige Standorte wurden im Vergleich zu den bundesweiten Durchschnittswerten ermittelt. Zur Bestimmung der Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten wurden die Zahlen aus den Jahren 2012/2013 den Zahlen aus den Jahren 2017/2018 gegenübergestellt und die Entwicklung in Prozent ausgedrückt. Dabei wurden unterschiedliche Gemeindecluster gebildet: Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund ihrer Entwicklung oder aufgrund ihrer Miethöhe und Gemeinden mit entspanntem Wohnungsmarkt.

Die Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH. Die Daten werden von F+B seit 2005 aufbereitet. Für die Auswertung wurden die Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser der Jahre 2012, 2013 und 2017, 2018 herangezogen. Es wurden Teilmärkte nach Wohnungsgrößen gebildet: Wohnungsgrößen bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und größer als 75 Quadratmeter.

Die fehlenden Mietwerte bei Gemeinden mit weniger als zehn Inseraten für die Jahre 2012/13 oder 2017/18 wurden mit Hilfe eines bewährten Schätzverfahrens ermittelt. Als Schätzgrundlage wurden die aktuellen Wohngeld-Mietenstufen, der Bevölkerungsstand 2018, die Bevölkerung im Alter von 25 bis 29 Jahren und die Kaufkraft 2017 sowie die Miethöhe der drei Wohnungsgrößenklassen bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und mehr als 75 Quadratmeter herangezogen. Im Ergebnis lag für jede Gemeinde in Brandenburg für die Jahre 2012/13 und 2017/18 für jeden Teilmarkt der Wohnungsgrößen bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und mehr als 75 Quadratmeter eine Angebotsmiete vor.

b) Indikator Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Die Mietpreisdifferenz dient primär als Indikator für steigende Mieten im Sinne des § 556d Absatz 2 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Bei der Mietpreisdifferenz zwischen den Angebots- und Vergleichsmieten wird die Differenz zwischen Bestandsmietverträgen (Vergleichsmieten) und Angebotsmieten ermittelt. Die Mietpreisdifferenz ist somit Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu Neumieten. Eine hohe Differenz weist auf einen angespannten bzw. sich anspannenden Wohnungsmarkt hin. Die Mieten der derzeit angebotenen Mietwohnungen beeinflussen die zukünftige Miethöhe der Bestands-

wohnungen maßgeblich. Zusätzlich wurde alternativ auch auf die überdurchschnittliche Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten abgestellt. Ohne diesen Abgleich bestände die Gefahr, dass eine Gemeinde mit einer hohen Angebots- und Vergleichsmiete und damit geringer Mietdifferenz nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert wird. Aber hohe Bestandsmieten und hohe Angebotsmieten sind für sich bereits ein Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes.

Die Höhe der Vergleichsmiete zeigt die Mietsituation der Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten auf. Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte eine hohe Mietbelastung haben. Zusätzlich ist sie Indikator für eine angespannte Marktlage, da ein hohes Vergleichsmietniveau sich in der Regel nur ergibt, wenn die Nachfrage das Angebot über einen längeren Zeitraum hinweg übersteigt. Bei den Vergleichsmieten wertet der Gutachter bereits seit mehreren Jahren die vorliegenden Mietspiegel differenziert nach neun Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ (65 Quadratmeter, normale bzw. mittlere Ausstattung, normaler Instandhaltungsgrad, mittlerer, baualtersgemäßer energetischer Gebäudezustand, normale bzw. mittlere Wohnlage) für ganz Deutschland aus. In die Analyse gehen Mietspiegel ein, die zum Zeitpunkt der Berechnung maximal vier Jahre alt sind.

Insgesamt lagen für 19 Gemeinden in Brandenburg zum Zeitpunkt der letzten Aktualisierung des Mietspiegelindex des Gutachters für die neun Baualtersklassen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Für die restlichen 398 Gemeinden erfolgte eine Schätzung auf Basis eines seit Jahren bewährten Schätzmodells (multivariable Regressionsschätzung mit Dummy-Variablen). Beim Schätzmodell werden die folgenden Parameter verwendet: Mietenstufen (Dummy-Variable mit sechs Ausprägungen), Bodenrichtwert, Bevölkerung 2017 und Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 29 Jahre. Nach Abschluss der Schätzung lagen für 417 Gemeinden neun Mietwerte vor.

Zur Bildung einer durchschnittlichen Vergleichsmiete nettokalt erfolgte eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsbestandsstruktur nach Baualter. Grundlage hierfür ist eine Fortschreibung des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus.

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter der Jahre 2017/18. Für jede Gemeinde wurde ein Wert für die Mietpreisdifferenz und jeweils ein Wert für die Vergleichs- und die Angebotsmieten ermittelt.

c) Indikator Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018

Die Mietbelastungsquote ist ein Indikator dafür, wie viel Einkommen ein Haushalt für die Miete aufbringen muss. Der Indikator gibt Aufschluss darüber, wie stark ein Haushalt durch die Wohnkosten belastet wird und wie viel Einkommen nach der Mietzahlung für den Lebensunterhalt zur Verfügung steht. Unter der Mietbelastungsquote (Bruttokalt) wird das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Brutto-Kaltmiete verstanden. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten zusammen. Dabei wird die

durchschnittliche Wohnungsgröße mit der durchschnittlichen Bruttokaltmiete multipliziert und anschließend zu dem Haushaltseinkommen ins Verhältnis gesetzt.

Als Grundlage für die Ermittlung der monatlichen Mietbelastung (Bruttokalt) werden die Angebotsmieten aus der Datei des Gutachters pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet.

Kalte Betriebskosten sind nicht umfassend statistisch erfasst. Aus diesem Grund hat der Gutachter auf Daten der Bundesagentur für Arbeit auf Ebene der Stadt- und Landkreise zurückgegriffen. Im Rahmen der Auswertung der Sozialstatistik nach dem Sozialgesetzbuch II werden für jeden Stadt- und Landkreis monatlich Auswertungen vorgenommen. Neben den Zahlungen an die Hilfebedürftigen werden auch die tatsächlichen kalten Betriebskosten ausgewiesen. Diese aktuellen Mietkennwerte auf Ebene der Stadt- und Landkreise dienen als regionalspezifische Grundlage für die Berechnung der Mietbelastung pro Quadratmeter für jede Gemeinde.

Dies wurde mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen ins Verhältnis gesetzt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde durch den Gutachter auf Ebene der Stadt- und Landkreise auf Basis der Daten des Zensus 2011 berechnet. Eine regionale Differenzierung auf der Ebene der Stadt- und Landkreise war notwendig, weil die Wohnungsbestände in eher ländlich strukturierten Gemeinden durch größere Wohnungen geprägt sind, während die Wohnungsgrößen in Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) eher kleiner ausfallen. Zudem unterscheiden sich die Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen. Dies war für die sachgerechte Ermittlung der Mietbelastungsquote zu beachten. Es bedurfte also einer regionalspezifischen Ermittlung der durchschnittlichen Größe für Mietwohnungen.

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung aus dem Jahre 2019 zurückgegriffen. Die Daten liegen für alle Gemeinden in Brandenburg vor und bilden das Haushaltsnettoeinkommen ab.

d) Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018

Der Wohnungsversorgungsgrad bildet das Verhältnis der Wohnungsnachfrage (Anzahl Haushalte) zum Wohnungsangebot (inklusive Fluktuationsreserve) ab. Eine Unterversorgung mit Wohnungen ist ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch eine Anspannung im Eigentumswohnungsmarkt ist zu berücksichtigen. Sie hat Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, wenn mögliche Ausgleichsbewegungen nicht mehr möglich sind. Dies kann dazu führen, dass potenzielle Erwerber von Eigentum mangels entsprechender Angebote länger in ihren Mietwohnungen verbleiben. Dies kann eine zusätzliche Anspannung im Mietwohnungsmarkt bedingen.

Für alle Gemeinden Brandenburgs liegen Daten bei der Gesellschaft für Konsumforschung vor. Diese Daten wurden herangezogen. Die Berechnung erfolgte auf Basis der durchschnittlichen regionalen Haushaltsgröße. Dabei wurde unter Verwendung der aktuellen Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2018 die Haushaltszahl für alle Gemeinden Brandenburgs

berechnet. Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum gleichen Stichtag zurückgegriffen. Bei der Berechnung zur Entwicklung der Wohnungsversorgung sind sowohl der Wohnungsleerstand als auch die Fluktuationsreserve, die sich aus Umzügen, Baumaßnahmen und Leerstand ergibt, zu berücksichtigen. Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von besonderer Relevanz, denn ohne sie wären Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand kaum realisierbar. Die Fluktuationsreserve wird mit 2 bis 5 Prozent als erforderlich gewertet. Der Wohnungsleerstand wurde daher mit 3 Prozent in die Rechnung eingestellt. Durch diese Fluktuationsreserve wird insbesondere das Kriterium des § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches, geringer Leerstand bei großer Nachfrage, erfasst. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 Prozent liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 Prozent besteht ein Nachfrageüberhang und bei Werten über 100 Prozent ein Angebotsüberhang. Der Gutachter setzt zusätzlich einen Toleranzbereich von einem Prozentpunkt an, damit geringe Unterdeckungen in Kleinstgemeinden keinen Ausschlag haben. Danach zeigen 131 Gemeinden beim Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018 Anspannungen auf. 28 Gemeinden davon befinden sich im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin.

e) Grenzwerte für die einzelnen Indikatoren

- Höhe und Entwicklung der Angebots- und Vergleichsmieten

Zur Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt wurden die gemeindlichen Angebotsmieten mit der bundesweit durchschnittlichen Entwicklung der Miethöhen und Angebotsmieten verglichen. Für das Jahr 2013 betrug der gemittelte Wert auf Bundesebene 6,82 Euro, für die Jahre 2017/2018 betrug er 8,22 Euro. Die Steigerung der Mieten betrug somit 21 Prozent. Es wurde angenommen, dass eine „deutlich über dem Bundesdurchschnitt“ liegende Mietensteigerung jedenfalls vorliegt, wenn dieser Wert zuzüglich 10 Prozentpunkten erreicht wird. Zur Einstufung als insoweit angespannter Wohnungsmarkt musste in einer Gemeinde eine Steigerung von mehr als 31 Prozent zu verzeichnen sein. Die Gemeinde Panketal, in der aufgrund ihrer Entwicklung ein angespannter Wohnungsmarkt indiziert ist, hat 26,4 Prozent erreicht.

- Mietpreisdifferenz 2018 - Angebots- und Vergleichsmieten

Als Grenzwert für den bundesweiten Durchschnitt für die Neuvermietungen wurden die Werte für Erst- und Wiedervermietungen im Jahre 2017 und im Jahre 2018 vom Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung angesetzt. Der gemittelte Wert der Jahreswerte 2017 und 2018 betrug 8,22 Euro. Als Wert für die Vergleichsmiete wurde der Deutschlandwert der gewichteten Vergleichsmiete nach dem oben genannten Schätzmodell in Höhe von 6,55 Euro angesetzt. Die absolute Differenz betrug demnach 1,67 Euro, die Differenz in Prozent 25,5 Prozent. Diese Differenz wurde um 10 Prozentpunkte erhöht, um als „deutliche“ Differenz bzw. Steigerung zu gelten. Die Prozentuale Differenz betrug dann 35,5 Prozent. Gemeinden wurden also dann als insoweit angespannter Wohnungsmarkt eingestuft, wenn sie diese Werte überschritten.

- Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018

Bei der Mietbelastungsquote wird auf die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Brandenburg abgestellt. Diese wird mit Durchschnittswerten auf Bundesebene in Bezug gesetzt. Die bundesweite Durchschnittsmiete betrug 2017/2018 rund 8,22 Euro. Die kalten Nebenkosten betrugen 1,33 Euro. Die durchschnittliche Wohnungsgröße, berechnet nach dem Zensus 2011 71,6 Quadratmeter und das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen 48.022,- Euro im Jahr. Hiernach berechnet betrug die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland rund 17,0 Prozent. Als Grenzwert für eine Mietbelastung, die „deutlich“ über dem bundesweiten Durchschnitt liegt, wurde dieser Wert zuzüglich 10 Prozentpunkten verwandt. Demnach musste eine Gemeinde zur Einstufung als insoweit angespannter Wohnungsmarkt eine Mietbelastungsquote von über 27 Prozent aufweisen. Diesen Wert hat keine brandenburgische Gemeinde erreicht.

- Wohnungsversorgungsgrad 2018

Als Grenzwert für einen Wohnungsmarkt, der geringen Leerstand und eine große Nachfrage aufweist, wurde eine Unterdeckung mit Wohnungen angesetzt.

Im Ergebnis weist das Gutachten für 19 Gemeinden im Land Brandenburg einen angespannten Wohnungsmarkt nach. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um gut angeschlossene Gemeinden in der ersten Reihe des Stadt-Umland-Zusammenhangs zu Berlin.

3. Bewertung der Landesregierung in Brandenburg

Auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen ist es für die Landesregierung möglich, Gebietskulissen, die auch zukünftig unter den Schutz einer Kappung zu stellen sind, auf der Basis einer einheitlichen und objektiven Auswertung zu identifizieren. Den beschriebenen Ermittlungsschritten und den daraus folgenden Schlüssen des Gutachtens zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg wird nach Bewertung und eigener Willensbildung der Landesregierung vollumfänglich gefolgt.

Ausgehend von den Vorgaben in § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches wurde vom Gutachter eine Bewertung der Kriterien vorgenommen und darauf aufbauend ein Verfahren entwickelt, um zu ermitteln, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches gegeben ist.

Dabei wurde berücksichtigt, dass für die Beantwortung der Frage, ob eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, aussagefähige Prüfkriterien herangezogen werden müssen. Der Gutachter hat für die Bestimmung der Versorgungslage das Kriterium des Wohnungsversorgungsgrades 2018 und das Kriterium der Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten herangezogen, untersucht und ausgewertet. Er hat geprüft, ob es ein annäherndes Gleichgewicht von Angebot

und Nachfrage an Wohnungen, wie sie dem allgemein in den Gemeinden anzutreffenden Standard entsprechen, gibt. Dafür hat er nach Größen unterschiedliche Wohnungscluster gebildet und auch die Fluktuationsreserve in die Berechnung eingestellt. Schließlich hat er diese Kriterien Grenzwerten gegenübergestellt und nur dann, wenn Grenzwertüberschreitungen gegeben waren, Anspannungstendenzen entsprechend dokumentiert. So kommt er zu dem Ergebnis, dass für 69 Prozent der brandenburgischen Gemeinden keine Anspannungstendenzen hinsichtlich einer ausreichenden Versorgung mit Mietwohnraum gegeben ist, Seite 28 des Gutachtens. Für 31 Prozent der brandenburgischen Gemeinden stellt er Anspannungstendenzen fest.

Für eine Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen war durch den Gutachter zu untersuchen, ob die Mieten tatsächlich von einem durchschnittlich verdienenden Arbeitnehmerhaushalt allgemein aufgebracht werden können. Dazu hat der Gutachter das Kriterium Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018 gebildet und untersucht. Auch zu diesem Kriterium hat er einen Grenzwert gebildet und nur bei Überschreiten des Grenzwertes das Ergebnis angespannter Wohnungsmarkt angenommen. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass zu diesem Kriterium im Land Brandenburg keine Gemeinde Anspannungstendenzen aufweist, Seite 28 des Gutachtens.

Versorgungsschwierigkeiten hat der Gutachter zu den Kriterien Mietdifferenz bzw. Höhe der Angebotsmieten für Wohnungen in dem Cluster der Größe 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und Vergleichsmieten 2018 festgestellt. Der Gutachter legt dar, dass in 8 Prozent der untersuchten Gemeinden Brandenburgs die Mietdifferenz zwischen Angebots- und Vergleichsmiete für Wohnungen in dem Cluster der Größe 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter über dem von ihm gebildeten Grenzwert in Höhe von 2,33 Euro/Quadratmeter liegen. Zudem liegen die Mieten für diese Wohnungen in den 8 Prozent der Gemeinden in dem Zeitraum 2017/2018 über dem Bundesdurchschnitt. Der Bundesdurchschnitt beträgt für die genannten Wohnungsgrößen 6,55 Euro/Quadratmeter bis zu 8,22 Euro/Quadratmeter. Für die genannten 8 Prozent der Gemeinden stellt der Gutachter Anspannungstendenzen für den Markt fest, Seite 28 des Gutachtens.

Die Auswertung der Höhe der Entwicklung der Angebotsmieten von den Jahren 2012/2013 bis zu den Jahren 2017/2018 ist das Kriterium, das die Versorgungsmöglichkeiten der Einwohnerinnen und Einwohner mit einer Mietwohnung untersucht und beschreibt. Hier stellt der Gutachter fest, dass in 9 Prozent der Gemeinden in Brandenburg Anspannungstendenzen bestehen. Auch hierzu hat der Gutachter einen Grenzwert gebildet. Er schätzt ein, dass eine Steigerung der Angebotsmieten von mehr als 32 Prozent sowie eine Entwicklung oberhalb des Bundesdurchschnitts Anspannungstendenzen belegen. Diese angespannte Lage sieht er für 9 Prozent der Gemeinden gegeben.

Schließlich hat der Gutachter die Ergebnisse mit Daten vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen abgeglichen und sie auf diese Weise einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Die Daten stammen aus dem Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Dabei wurden speziell die Daten zu den Neu- und Wiedervermietungsmieten sowie zu den Bestandsmieten zur Plausibilisie-

rung herangezogen. Im Ergebnis wiesen die Eingangsdaten des Gutachters eine vergleichbare Struktur auf. Dies ist ein Beleg für die Tragfähigkeit der gutachterlichen Berechnungen und der daraus abgeleiteten Ergebnisse.

Mit dieser Verordnung bestimmt die Landesregierung die Geltungsdauer der Mietpreisbegrenzung für insgesamt 19 Gemeinden im Land Brandenburg bis zum 31. Dezember 2025. Sie hält dies auf der Grundlage des Gutachtens für erforderlich und sachgerecht. Dies gilt umso mehr, als dass die 19 Gemeinden hauptsächlich gut angeschlossene Gemeinden in der ersten Reihe des Stadt-Umland-Zusammenhangs zu Berlin sind. Hier ist zu erwarten, dass der Bevölkerungszuwachs und die angespannte Wohnungsmarktlage in Berlin einen weiteren Bevölkerungszuwachs in genau diesen Gemeinden am Rande der Großstadt hervorbringen werden. Haushalte mit geringem Einkommen werden es schwerer haben, finanzierbaren Wohnraum zu finden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind plausibel und überzeugend. Sie korrespondieren mit eigenen empirischen Daten zum Wohnungsbau. Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktlage gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches nachgewiesen werden, welche eine Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials beim Abschluss von neuen Mietverträgen rechtfertigt. Von den 19 Gemeinden erfahren 16 eine Verlängerung der Verordnungswirkungen, 3 Gemeinden werden erstmals in den Wirkungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgenommen.

Im Gutachten Teil 1 zur Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg vom Mai 2020 wird der Mietpreisbremse in Brandenburg bislang eine kaum merkliche Preiswirkung auf dem Mietwohnungsmarkt attestiert. Diese Aussagen sind jedoch nicht geeignet, eine Neufestsetzung der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg abzulehnen. Die erste Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Brandenburg vom 8. Dezember 2015 war mangels Veröffentlichung der zugrundeliegenden Verordnungsbegründung nichtig. Durch Urteil des Amtsgerichtes Potsdam vom 27. September 2018, Aktenzeichen 23 C 93/17, wurde sie verworfen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung ist daraufhin erst am 28. März 2019 neu erlassen worden. In der Zeit des Klageverfahrens und der Neufestsetzung werden viele Vermieterinnen und Vermieter, Mieterinnen und Mieter verunsichert gewesen sein, ob sie dem Inhalt der Verordnung folgen sollen oder nicht. Dieser Zeitraum bildet den Kern des Inkraftsetzungszeitraumes ab. Das Gutachten korrespondiert mit dieser Lage, indem es eine geringe Anwendung der Norm feststellt.

Ausweislich des Evaluationsberichtes hat auch die komplexe Regelungsstruktur der Mietpreisbremse im Bürgerlichen Gesetzbuch zur mangelnden Anwendung in der Praxis geführt. Bürgerinnen und Bürger haben sich die Durchsetzbarkeit der Normen nicht zugetraut. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse für Mieterinnen und Mieter mit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) vereinfacht haben. Nach dem neuen § 556d Absatz 1a des Bürgerlichen Gesetzbuches müssen Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über Umstände erteilen, die eine hö-

here, über der Mietpreisbremse liegende Miete oder eine Ausnahme von der Mietpreisbremse rechtfertigen. Sie oder er müssen Auskunft geben zur Vormiete, zu Modernisierungsmaßnahmen und zum möglichen Neubaustatus. Andernfalls können sie sich nicht auf die höhere Miete berufen. Weiterhin ist zum Schutz der Mieterinnen und Mieter das Erfordernis einer qualifizierten Rüge abgeschafft worden. Gemäß § 556g Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches genügt eine einfache Rüge. Mieterinnen und Mieter können sich somit vereinfacht auf einen Verstoß gegen die Regelung der Mietpreisbegrenzungsverordnung berufen und zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Diese vereinfachenden Vorschriften sind erst zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Sie konnten somit für die Evaluierung durch den Gutachter noch keine Wirkung zeigen.

Die Entscheidung, ob eine Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, wurde nicht davon abhängig gemacht, dass in der betroffenen Gemeinde ein örtlicher Mietspiegel vorhanden ist. Nach der Gesetzesbegründung zum Mietrechtsanpassungsgesetz sollte bei der Entscheidung auch berücksichtigt werden, ob die Vertragsparteien die nach Inkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können (BT-Drucksache 18/121, Seite 29). Örtliche Mietspiegel erleichtern den Mietparteien, die zulässige Miete zu ermitteln. Gemäß § 558c Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches sollen die Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit vertretbarem Aufwand erfolgen kann. Es handelt sich daher bei der Erstellung von Mietspiegeln um eine im Ermessen der einzelnen Gemeinde liegende kommunale Aufgabe. Deren Nichterfüllung kann nicht dazu führen, Mieterinnen und Mieter bei nachgewiesener Anspannungslage auf dem Wohnungsmarkt nicht zu schützen. Ein Unterschied zwischen Mieterinnen und Mietern in Gemeinden mit und ohne Mietspiegel sieht auch das Bundesrecht so nicht vor. Vielmehr sind auch die Mieterinnen und Mieter in einer Gemeinde ohne Mietspiegel bei nachgewiesener angespannter Wohnungsmarktlage in gleicher Weise vor einer Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren bedroht und somit schutzbedürftig. Die Ausweitung der Schutzfunktion einer Mietpreisbegrenzungsverordnung auf Gemeinden ohne Mietspiegel erscheint daher ebenso angemessen und keineswegs unverhältnismäßig. Dies gilt umso mehr, als dass § 558a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf Alternativen hinweist. Mit vertretbarem Aufwand kann im Sinne von § 558a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Auskunft aus einer Mietdatenbank eingeholt, ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen herangezogen oder eine Sammlung entsprechender Entgelte für vergleichbare Wohnungen herangezogen werden. Dabei genügt die Benennung von drei Wohnungen. Da das Schutzziel der Mietpreisbegrenzungsverordnung darin besteht, angestammte Wohnquartiere für die Mieterinnen und Mieter zu sichern, darf davon ausgegangen werden, dass insbesondere die letztgenannte Alternative leicht zu bewältigen sein wird. Langandauernde Nachbarschaftsverhältnisse werden ein Vertrauen aufgebaut haben, das es ermöglicht, vergleichende Entgelte zu beschaffen und vorzulegen. Im Übrigen ist dies auch Kleinvermietern zumutbar, die nicht über Vergleichswohnungen im eigenen Bestand verfügen. In Betracht kommen Auskünfte von Grundeigentümer- und Vermieterverbänden und von Vermietern in

der Nachbarschaft. Auf diese Weise erscheint das Prognoserisiko für beide Vertragsparteien tragbar. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass für diejenigen 15 Gemeinden, die noch nicht über einen Mietspiegel verfügen, mit Aufnahme in die Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung in Zukunft ein Bedürfnis im Sinne von § 558c Absatz 4 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches entstehen dürfte, einen entsprechenden Mietspiegel zu erstellen.

Die Dämpfungswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete sind von gleicher Relevanz wie die Preisdämpfungswirkungen. Das im Auftrag des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erstellte Gutachten zur Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse), das am 24. Januar 2019 vorgestellt wurde, kommt zum gleichen Ergebnis. Die Mietpreisbremse habe den intendierten Effekt einer Verlangsamung der Mietdynamik erreicht. Die Mietpreisbremse habe eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt. Sie entfalte eine Bremswirkung.

Das bestätigt auch der qualifizierte Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam, der am 13. August 2020 in Kraft getreten ist und für die Jahre 2018 und 2019 einen Mietpreisanstieg in Höhe von 2,95 Prozent ausweist. Auch der am 13. Mai 2019 veröffentlichte Mietspiegel aus Berlin kann als Beleg herangezogen werden. Dieser dokumentiert, dass sich in den vergangenen zwei Jahren der jährliche Mietenanstieg in Berlin im Durchschnitt im Vergleich zu den Vorjahren nahezu halbiert habe. Dies kann auch auf die Wirkungen der Mietpreisbremse zurückgeführt werden. Zwar liegt in Berlin eine andere Wohnungsmarktsituation als in Brandenburg vor und auch der Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam ist nicht auf die Umlandgemeinden übertragbar. Dennoch können die Wirkungen der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse in Berlin vergleichend auf die Brandenburger Gebietskulisse herangezogen werden, da diese - wie auch das Gutachten belegt - die Berliner Umlandgemeinden erfasst. Diese sind dem Siedlungsdruck aus Berlin ausgesetzt - Mieter, die sich in Berlin nicht mehr mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können, ziehen ins Berliner Umland und verschärfen dort die Wohnungsmarktsituation. Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten wird voraussichtlich noch einige Zeit Bestand haben. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bleibt bestehen, Sozialbindungen werden auslaufen, zudem entsteht noch nicht hinreichend Wohnungsneubau im bezahlbaren Segment. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist ein Indikator für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum. Eine positive Bevölkerungsentwicklung bewirkt eine erhöhte Nachfrage, die zu einer Verringerung oder Verknappung des Wohnungsangebots führt. Eine deutliche Erhöhung der Nachfrage innerhalb einer Gemeinde bedingt zumeist eine Erhöhung der Vergleichsmiete und ist ein hohes Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da mit einer entsprechenden Mietanpassung zu rechnen ist. Daher ist eine Fortsetzung der Regelung zur Mietpreisbremse zum jetzigen Zeitpunkt in diesen Gemeinden angezeigt. Im Gegenzug sind Gemeinden mit hinreichendem Wohnungsneubau oder äquivalenten Maßnahmen aus der Gebietskulisse zu entlassen.

Empirische Daten des Landesamtes für Bauen und Verkehr zeigen, dass die Angebotsmieten im Zeitraum von 2014 bis 2018

in den Gemeinden Königs Wusterhausen, Schönefeld, Schulzendorf, Birkenwerder, Hohen Neuendorf und Teltow um mehr als 2 Euro gestiegen sind. In den Gemeinden Erkner und Großbeeren stiegen die Angebotsmieten um weniger als 1 Euro. Zwar ist in der Gemeinde Großbeeren die geringste Mietenentwicklung zu verzeichnen, gleichzeitig hat aber ein deutlicher Bevölkerungszuwachs stattgefunden bei nur geringer Anzahl von Belegungsbindungen und steigender Anzahl von Anträgen auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines. Eine positive Bevölkerungsentwicklung ist ein Indikator für eine ansteigende Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt, die zu einer Anspannungssituation führen kann. Die Zahl der Wohnungsangebote hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2018 halbiert. Die Gemeinde legt in einer Befragung dar, dass der Mietwohnungsbestand in der Gemeinde vorrangig von privaten Vermietern gehalten wird und die Gemeinde dort die Miethöhe nicht beeinflussen kann. In der Wohnungsbaugesellschaft Großbeeren gibt es keinen Leerstand. Durch den Leerstand wird die verfügbare Wohnungszahl für mögliche Wohnungswechsel angezeigt. Ein hoher Wohnungsleerstand in einer Gemeinde ermöglicht in der Regel keine hohen Mietpreissteigerungen. Ohne Leerstand ist davon auszugehen, dass die Wohnungsmarktlage sehr angespannt ist.

Der Marktmonitor für Mieten und Betriebskosten des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen weist für seine Mitgliedsunternehmen zum Stichtag 31.12.2018 hohe durchschnittliche Nettokaltmieten für die Gemeinden Teltow, Blankenfelde-Mahlow, Falkensee und Potsdam aus. Die Werte liegen über sechs Euro pro Quadratmeter. Damit haben diese Gemeinden die Durchschnittswerte Berlins erreicht. Die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt die Dynamik der regionalen Mietwohnungsmärkte auf. Eine hohe positive Entwicklung deutet auf eine Anspannungssituation hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Darüber hinaus ist die Entwicklung der Angebotsmieten über einen Zeitraum von fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den darauffolgenden fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen ortsüblichen Vergleichsmieten bilden. Bei einer geschätzten Fluktuation von jährlich 10 Prozent und unter Berücksichtigung von im selben Zeitraum mehrfach umziehenden Haushalten ist von einem Anteil der Angebotsmieten an den zukünftigen ortsüblichen Vergleichsmieten von rund 40 Prozent auszugehen. Sofern die Angebotsmiete größer ist als die Vergleichsmiete, zeigt dies eine hohe Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt auf. Es ist davon auszugehen, dass die Mieten entsprechend angepasst werden. Dadurch verringert sich das Angebot an Wohnungen zu angemessenen Bedingungen und Haushalte mit geringem Einkommen haben es schwerer, finanzierbaren Wohnraum zu finden. Diese Gemeinden haben einen deutlichen Bedarf für eine Mietpreisbegrenzung. Auch diese Zahlen korrespondieren mit den Ergebnissen des Gutachtens.

Diese Lage fasst das Gutachten im Teil 2 wie folgt zusammen: „Daher ist in den nächsten Jahren auch eine weitere Zunahme der Wohnungsnachfrage in den Stadt-Umland-Gemeinden von Berlin zu erwarten. Dies betrifft insbesondere autobahntechnisch und mittels Öffentlichem Personennahverkehr und Schienenpersonennahverkehr gut angebundene Standorte, wie beispielsweise Potsdam oder Schöneiche.“

Auf Seite 35 des Gutachtens werden alle Gemeinden in Brandenburg, die unter den Schutz der Mietpreisbegrenzungsverordnung gestellt werden, aufgeführt. Alle Gemeinden werden hinsichtlich ihrer Lage definiert als „innerhalb“ des Stadt-Umland-Zusammenhangs mit Berlin. Aus einer tabellarischen Übersicht kann entnommen werden, wie der Gutachter auf der Grundlage eines Punktesystems die einzelnen Kriterien und Indikatoren bewertet hat. Das Punktesystem wird auf den Seiten 29 und 30 des Gutachtens erläutert. Der Gutachter hat eine Nutzwertanalyse durchgeführt, weil er in dieser Methode eine hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit sieht. Jeder der oben genannten vier Indikatoren wurde gleich gewichtet. Jeder Indikator erhielt für die abschließende Auswertung den Faktor 25 Prozent. Erreichen die Indikatoren einen Wert von 75 Prozent, wird für die entsprechenden Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen. Daraus wird auch deutlich, dass der Umstand, dass in Brandenburg die Mietbelastungsquote in keinem Fall den gutachterlich gesetzten Grenzwert überschreitet, nicht der Schluss gezogen werden kann, es gebe keine angespannten Wohnungsmärkte.

Ferner wurde deutlich, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht für alle bisher unter deren Schutz stehenden Gemeinden zu verlängern ist. Die Angaben aus den Rückläufen belegen Anstrengungen der Gemeinden, Abhilfe bezüglich der angespannten Lage zu schaffen. Für die Gemeinden Erkner, Bernau und Petershagen/Eggersdorf, die bisher zur Gebietskulisse der Mietpreisbremse gehörten, sind die Voraussetzungen derzeit nicht gegeben. Die Stadt Erkner hat den Neubau forciert. Die Anzahl der Wohnungsangebote hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2018 um circa die Hälfte erhöht, die Angebotsmieten haben sich im Vergleich zu den anderen Gemeinden aus der Gebietskulisse nur geringfügig entwickelt. In Petershagen/Eggersdorf ist ein Bevölkerungszuwachs im hohen dreistelligen Bereich und ein Rückgang des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Gleichzeitig gibt es dort nur eine geringe Nachfrage für preisgünstigen Wohnraum durch Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen oder Studierende. Die Zahl der Wohnungsangebote hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2018 mehr als verdoppelt. Auch nach Angabe der Gemeinde ist die Wohnungsmarktsituation im Wesentlichen ausgeglichen. Auch hier ist daher eine Einstufung der Gemeinde in die Gebietskulisse derzeit nicht gegeben. Auch in Bernau ist erheblicher Wohnungsneubau realisiert worden. Die bisherige Einschätzung, dass Bernau in die Gebietskulisse Aufnahme finden müsse, wird daher nicht aufrechterhalten.

Die Gebietskulissen beziehen sich jeweils auf das gesamte Gemeindegebiet. § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches lässt eine Differenzierung auf Teile einer Gemeinde zu. Hier von wurde abgesehen, weil die Prüfungen ergaben, dass es keine landesweit verfügbaren einheitlichen statistischen Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen gibt.

IV. Geltungsdauer

Gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches erlaubt der Gesetzgeber für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, Verordnungen zur Begrenzung der Mietpreise für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Anhaltspunkte für eine in einzelnen Gemeinden bereits vor Ablauf der Geltungsdauer entfallende Versorgungsgefährdung haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben. Die Geltungsdauer der Verordnung wird somit auf fünf Jahre festgelegt.

V. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die in der geltenden Mietpreisbegrenzungsverordnung dargestellten Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsmangels konnten noch nicht in dem Maße greifen, als dass eine allgemeine Entspannung der Wohnungsmärkte zu verzeichnen wäre. Wie dargelegt haben die Maßnahmen in einigen bisher unter dem Schutz der Mietpreisbegrenzungsverordnung stehenden Gemeinden Wirkung gezeigt. Diese konnten aus dem Wirkbereich der neuen Verordnung ausgenommen werden. Die Landesregierung wird jedoch weiterhin wohnungspolitische Maßnahmen ergreifen und begonnene Konzepte weiterhin verfolgen, um im Zeitraum der Geltung der Mietpreisbegrenzungsverordnung den angespannten Wohnungsmarktlagen entgegenzuwirken.

1. Wohnraumförderung - Bund und Land Brandenburg

Der Bund hat dem Land Brandenburg folgende Beträge als Kompensationsleistungen jährlich zur Verfügung gestellt:

2018 - circa 75 Millionen Euro
2019 - circa 75 Millionen Euro.

Seit 2020 erfolgt die Wohnraumförderung auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift Sozialer Wohnungsbau des Bundes. Dazu werden dem Land Brandenburg jährlich circa 30 Millionen Euro als Verpflichtungsrahmen bereitgestellt. Neben den Bundesmitteln hat das Land Brandenburg weitere Mittel zur Verfügung gestellt, um damit ein Gesamtbewilligungsvolumen von mindestens 100 Millionen Euro jährlich für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen zu können.

Im Rahmen der integrierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist es erklärtes Ziel, eine regional angemessene und sozial ausgerichtete Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels landesweit zu unterstützen. Das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz bietet dafür eine wichtige Voraussetzung zur Förderung von Mietwohnungsneubau, Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum, Wohneigentumsbildung und die Anpassung an die Bedürfnisse der Menschen.

Gefördert wird einerseits der Mietwohnungsneubau, der insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten zur Entlastung beitragen soll. Gefördert werden Investitionen im Mietwohnungsbestand. Dazu gehören Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung zur generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen. Die Rahmenbedingungen für die Förderung wurden mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 verbessert. So erfolgten rechtliche, inhaltliche und begriffliche Anpassungen an das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz als geltende rechtliche Grundlage der Wohnraumförderung. Bestehende

Regelungen wurden deutlich gestrafft und vereinfacht, während eine höhere Variabilität der Förderung zum Beispiel im Zusammenhang mit der Förderung von besonderen Wohnformen ermöglicht wurde. Weiterhin wurden Vereinfachungen insbesondere für private Unternehmen bei der Vergabe von Bauleistungen neu festgelegt. Bei 25-jähriger Belegungsbindung beträgt die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wiederherstellung von Wohnraum bis zu 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dabei können Teile der Förderung als Zuschuss (350 Euro pro Quadratmeter) und Teile als Darlehen (bis zu 2.150 Euro pro Quadratmeter) ausgereicht werden. Für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen beträgt das Förderdarlehen bis zu 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für das Jahr 2020 liegen aktuell Anträge im Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung über ein Fördervolumen von insgesamt 243 Millionen Euro vor. Dem gegenüber steht ein für das Jahr 2020 verfügbares Volumen von circa 175 Millionen Euro. Mit Stand vom 8. Dezember 2020 konnten von den vorliegenden Anträgen im Programmjahr 2020 bislang insgesamt 579 Wohneinheiten mit einem Volumen von 81,3 Millionen Euro zugesagt werden. Weitere Zusagen werden noch in 2020 erwartet. Über die tatsächliche Höhe der Bewilligungen kann erst Anfang 2021 Auskunft gegeben werden. Darüber hinaus gibt es Anfragen auf Förderung ab 2021 über ein geschätztes Volumen von weiteren circa 233 Millionen Euro.

2. Bündnis für Wohnen

Das Bündnis wurde am 16. März 2017 gegründet. Innerhalb des Bündnisses wurden Arbeitsgruppen gebildet und in Werkstätten wichtige aktuelle Zielstellungen diskutiert und gemeinsame Vorgehensweisen abgesprochen, um diese Ziele zu erreichen. Ein wichtiges Ziel des Bündnisses ist es, den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu beschleunigen sowie die Baukosten zu senken bzw. stabil zu halten. Mit dabei sind der Bauindustrieverband, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Berlin-Brandenburg e. V., Landesverband der Brandenburgischen Haus- und Grundeigentümerversen, die Brandenburgische Architektenkammer, die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e. V., der Deutsche Mieterbund e. V., das Städteforum Brandenburg sowie der Städte- und Gemeindebund Brandenburg e. V.

Zu den Themen des Bündnisses zählen unter anderem die Ausgestaltung der Wohnraumförderung, Schaffung und Erhalt von Miet- und Belegungsbindungen, Bereitstellung von Bauland, Standards, Planungskosten, Baukosten, Bauqualität. In den Jahren 2017 und 2018 fanden mehrere Werkstatttermine statt, unter anderem zu den Themen Baukosten und Bezahlbarkeit des Wohnens. Das Bündnis bildete die Arbeitsgemeinschaften „Wohnraumförderung“ und „Baukosten“. Sie erarbeiteten Empfehlungen, die im Bündnis im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit ausgewertet wurden. Hierzu zählten in der Arbeitsgemeinschaft Wohnraumförderung:

- Ausweitung der Zuschussförderung
- Anhebung der Darlehensförderung

- Keine, zum Beispiel bautechnischen oder energetischen, Standards über geltende Rechtsvorschriften hinaus
- Mehr Gewicht auf die Neuschaffung von Wohnraum im Berliner Umland als auf Modernisierung des Bestandes
- Verstärkung der Mittel für die Wohnraumförderung nach 2019 mindestens in der bisherigen Höhe
- Flexibilisierung von Bindungen
- Förderung in Abhängigkeit des regionalen Bedarfs

Bisher konnte das Bündnis für Wohnen schon viel erreichen. Die konstruktive und effiziente Zusammenarbeit der Bündnispartner ist eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Wohnungsbauoffensive des Landes Brandenburg. Vor dem Hintergrund einer positiven Zwischenbilanz gaben die Bündnispartner im August 2020 eine gemeinsame Erklärung zur weiteren Zusammenarbeit ab. Das Bündnis hat sich dazu verständigt, die konstruktive Zusammenarbeit auch zukünftig fortzusetzen und zu verstärken.

3. Standortmodelle zur Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen

Neben der klassischen Förderung entwickelt das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung zusammen mit den kommunalen Akteuren und der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) kommunal und wohnungswirtschaftlich passgenaue Standortmodelle zur Ausweitung, Schaffung sowie zum Erhalt von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Vorreiterprojekt ist das sogenannte „Potsdamer Modell“, welches auf weitere Standorte ausgeweitet werden konnte. Diese Finanzierungsmodelle dienen der Neugenerierung und Reaktivierung sowie Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Ziel ist jeweils eine einzelvertragliche Vereinbarung zwischen dem Wohnungsunternehmen als Fördernehmer und der Investitionsbank des Landes Brandenburg als Geschäftsbesorgerin. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung ist nicht Vertragspartner. Die Zustimmung stellt im weiteren Sinn eine Entscheidung nach den §§ 58, 59 der Landeshaushaltsordnung (Vertragsänderung) dar.

Mit dieser Form der Standortmodelle konnten bislang circa 4.300 Mietpreis- und Belegungsbindungen haushaltsschonend generiert werden. An einigen Standorten ist es hierdurch weiter möglich gewesen, den Fördernehmern die Möglichkeit zu eröffnen in neue Fördervorhaben zu investieren. Auch hier werden Mietpreis- und Belegungsbindungen neu entstehen.

Diese Modelle leisten einen Beitrag, um dem massiven Rückgang von belegungsgebundenem Wohnraum durch Auslaufen von Zweckbindungen im gesamten Land Brandenburg entgegenzuwirken. Die Schaffung und der Erhalt von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch Neugenerierung, Reaktivierung und Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen steht neben der klassischen Wohnraumförderung für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im landespolitischen Interesse, da die Wohnraumförderung allein die Bedarfe an belegungsgebundenem Wohnraum nicht zu decken vermag.

Gleichzeitig unterstützen die Belegungsbindungen aus der Neugewährung von Fördermitteln und aus individuellen Stand-

ortmodellen die bedarfsorientierte Verschiebung von Belegungsbindungen an prosperierenden Standorten mit positiver Bevölkerungs- und wirtschaftlichen Entwicklungen. Sie können einer zunehmenden Segregation an Standorten entgegenwirken, da sie flexibel auszubringen sind.

4. Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG)

Am 1. Oktober 2019 ist das Brandenburgische Wohnraumförderungsgesetz in Kraft getreten. Damit wurde die Grundlage geschaffen, die Wohnraumförderung zu modernisieren und flexibilisieren.

Wesentliche Neuerungen im Vergleich zum zuvor geltenden Bundesgesetz sind:

- Änderung der Einkommensgrenzen in Anpassung an die aktuelle Preisentwicklung und demografischen Bedürfnisse
 - Dynamische Anpassung der Einkommensgrenzen an die Einkommensentwicklung in Brandenburg alle vier Jahre
 - Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnformen durch Erweiterung der Zielgruppen des Gesetzes und des Haushaltsbegriffs
 - Ermöglichung von Abweichungen, zum Beispiel vom Haushaltsbegriff, vom Erfordernis eines Wohnberechtigungsscheines oder von den Einkommensgrenzen, um den Anforderungen besonderer Wohnformen (Studierende und Auszubildende, Menschen mit Behinderung oder Wohngemeinschaften zur Unterstützung im Alter) besser gerecht zu werden.
5. Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz - BbgZwVbG)

In Anbetracht der angespannten Wohnungsmärkte und der in der Landeshauptstadt zu verzeichnenden ansteigenden Nutzung von Mietwohnungen zur Fremdbeherbergung ist im Jahr 2019 mit dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung geschaffen worden. Da Zweckentfremdung von Wohnraum kein landesweites Problem ist, legt das Gesetz kein Zweckentfremdungsverbot für alle Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten fest, sondern regelt eine Satzungs Ermächtigung. Das Gesetz bietet den Gemeinden ein Instrument zu verhindern, dass Wohnraum ungenehmigt dem Wohnungszweck entzogen wird. Bestehender Wohnraum kann so erhalten und die Verringerung des Wohnraumangebotes gebremst werden. Die Gemeinden können durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Verstöße sind als Ordnungswidrigkeit sanktionierbar. Somit wird ermöglicht, zumindest einen Teil der betroffenen Wohnungen in den Mietwohnungsmarkt zurückzuführen und über den Genehmigungsvorbehalt ein belastbares Monitoring im Rahmen der Wohnungsaufsicht aufzubauen. Dies ist ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung.

6. Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Im Wohnungspolitischen Kompass 2019 wurde festgestellt, dass eine Evaluierungs- und Frühwarnfunktion zur Beobachtung und Steuerung von Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik

ratsam sei. Es wurde empfohlen ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem aufzubauen, um ein geeignetes Steuerungsinstrument zu installieren, das es dem Land möglich macht frühzeitig Marktveränderungen und Trends zu erkennen, eine qualifizierte Bewertung der Situation vornehmen zu können und den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente steuern und Förderstrategien zielgenau ausrichten zu können. Das Land ist dieser Empfehlung gefolgt und hat im Jahr 2020 mit dem Aufbau eines solchen Systems begonnen. Ein erster Kurzbericht wird in 2021 veröffentlicht werden. Das System soll danach kontinuierlich aufgebaut und weiterentwickelt werden.

7. Planungsförderungsrichtlinie des Landes Brandenburg

Das Ziel der neuen Planungsförderungsrichtlinie ist es, die Städte und Gemeinden bei der Flächennutzungsplanung sowie der Bebauungsplanung für Wohnraum- und Gewerbeflächen in allen Landesteilen zu unterstützen. Mit Blick auf die Herausforderungen bei der Bereitstellung von Flächen für die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit (preisgünstigem) Wohnraum sowie der dazugehörigen Infrastruktur wird deutlich, wie wichtig eine aktuelle Flächenbedarfsplanung, in den Städten und Gemeinden im Land Brandenburg ist. Sie ist essenzielle Voraussetzung, um auch auf kurzfristige Entwicklungen, wie zum Beispiel die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebieten (beispielsweise Tesla) vorbereitet zu sein und adäquate Flächen im gewünschten Umfang für den Wohnungsbau zeitnah zur Verfügung stellen zu können. Auch in schrumpfenden Regionen bzw. Städten und Gemeinden ist eine vorausschauende Flächennutzungsplanung wichtig, um unter anderem die Ortskerne nachhaltig zu stabilisieren, Zersiedlung in der Fläche zu vermeiden, Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und den Natur- und Landschaftsraum im Verbund zu schützen. Somit leistet die Landesregierung mit der neuen Planungsförderungsrichtlinie einen wichtigen Beitrag zum effizienten Flächenmanagement und der Baulandbereitstellung. Sie unterstützt des Weiteren die Wohnungsbauoffensive durch Schaffung zusätzlicher Flächenreserven für die Ausweisung von Wohnbaugebieten (Einfamilien- und Geschosswohnungsbau) auf kommunaler Ebene und leistet einen Beitrag zur potenziellen Nutzung der Programme der sozialen Wohnraumförderung durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen.

8. Arbeitshilfen für den Wohnungsbau

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung hat 2020 eine neue Arbeitshilfe zu „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“ herausgegeben, um die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zu unterstützen. Ein digitales Baulückenkataster für alle Brandenburger Kommunen wird vorbereitet.

9. Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes

Im Gesetzentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes sind Neuregelungen im Baugesetzbuch vorgesehen, mit denen Anreize und Erleichterungen für die Mobilisierung von Bauland, und damit den Wohnungsneubau, geschaffen werden. Vorschläge sind:

- ein Vorkaufsrecht der Gemeinde innerhalb angespannter Wohnungsmärkte,

- die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus,
- ein Baugesamt innerhalb angespannter Wohnungsmärkte.

B. Besonderer Teil

I. Zu § 1

§ 1 bestimmt die in den Anwendungsbereich der Rechtsverordnung fallenden 19 Gemeinden. Die Verordnung findet gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf Gemeinden Anwendung, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Voraussetzung ist die Bestimmung der Gebiete durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung.

In diesen 19 Gemeinden ist die Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zuzüglich 10 Prozent begrenzt.

Die Auswahl der Gemeinden ist das Ergebnis einer Analyse zur Wohnungsmarktlage basierend auf einer gutachterlichen Untersuchung aus den Jahren 2019 und 2020 durch das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH sowie einer Entscheidung des Ordnungsgebers, der sich das Gutachten vollumfänglich zu eigen macht.

Vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung wurde das Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt, ein Gutachten zu erarbeiten, welches Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg identifiziert. Das Gutachten besteht aus zwei Teilen. Den ersten Teil „Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg“ hat der Gutachter im Mai 2020 vorgelegt. Der zweite Teil „Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg“ wurde bis zum November 2020 erarbeitet und im Dezember 2020 vorgelegt. Beide Gutachten sowie weitere, unter Heranziehung der relevanten Indikatoren bewertete Daten zu Städten und Gemeinden sind im Internetauftritt des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung einsehbar.

II. Zu § 2

§ 2 legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens und die Geltungsdauer fest. Die Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 8. Dezember 2015 (GVBl. II Nr. 65) außer Kraft.

Das rückwirkende Inkrafttreten der Verordnung ist zulässig. Die vorgesehene Rückwirkungsnorm stellt eine echte Rückwirkung dar, weil sie nachträglich ändernd in der Vergangenheit liegende Tatbestände eingreift. Sie ist dennoch gerechtfertigt, weil zwingende Gründe des Gemeinwohls es erfordern, Ankündigungs- und Mitnahmeeffekte zu vermeiden.

Das rechtsstaatliche Verfahren für den Beschluss bzw. den Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung erfordert Vorberei-

ungshandlungen und vorgeschaltete Abstimmungen, die einen monatelangen Zeitbedarf mit sich bringen. So konnte die entscheidende Vorbereitungshandlung im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung - das Einholen von Gutachten - erst zum 1. Dezember 2020 abgeschlossen werden. Die vorgelegten Unterlagen waren anschließend einer Prüfung zu unterziehen. Das Ministerium war entschlossen diese Prüfung so schnell wie möglich abzuschließen. Der Zeitbedarf für das Prüfungs- und das daran anschließende wochenlange Abstimmungsverfahren könnte von den Vermieterinnen und Vermietern genutzt werden, den beschränkenden Normen der Verordnungen zuvorzukommen und deren Schutzwirkung für die Mieterinnen und Mieter in den 19 Gemeinden zu unterlaufen. Aus diesem Grund wird die Verordnung zur Verwirklichung der sozialen Ziele auf dem Mietwohnungsmarkt mit Rückwirkung erlassen.

Die Rückwirkungsnorm greift nicht in die Grundrechte der Vermieterinnen und Vermieter ein. Insbesondere eine Verletzung des in Artikel 14 des Grundgesetzes geschützten Eigentums ist nicht gegeben. Das Bundesverfassungsgericht hat in einem Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, entschieden:

„Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann ... einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln ..., auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. ... Zwar tragen Vermieterinnen und Vermieter für die von der Miethöhenregulierung betroffenen Wohnungen hohe, häufig kreditfinanzierte Investitionskosten, die sich über Mieteinnahmen nur über einen langen Zeitraum rentieren können und insoweit auf Langfristigkeit angelegt sind ... Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieterinnen und Vermieter aber mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen ... Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist.“

Der Ordnungsgeber ist im Begriff, kurzfristig eine neue mietsenkende Verordnung zu erlassen. Es ist allerdings erkennbar, dass die durch die Gemeinsame Geschäftsordnung der Landesregierung vorgegebenen Beteiligungsfristen, insbesondere auch in der Corona-Lage, ebenso wenig eingehalten werden können wie die Beteiligungsfristen für Verbände und Vereinigungen, die kommunalen Spitzenverbände und die Gemeinden selbst. Die geltende Mietpreisbegrenzungsverordnung tritt am 31. Dezember 2020 außer Kraft. Aus diesem Grund befürchtet das MIL Ankündigungs- und Mitnahmeeffekte zu Lasten der Mieterinnen und Mieter in den 19 Gemeinden in der Gebietskulisse.

Die Mieterinnen und Mieter in den 16 Gemeinden im Land Brandenburg, die bisher auch unter dem Schutz einer Mietpreisbegrenzung stehen, können nur sachgerecht geschützt werden, wenn die Preisbegrenzung fortlaufend gilt. Die Mieterinnen und Mieter in den drei hinzukommenden Gemeinden wären Mitnahmeeffekten ausgeliefert, wenn unmittelbar vor der Wirkung der schützenden Norm erhöhte Mietpreisforderungen an sie gerichtet werden dürften.

Die neue Mietpreisbegrenzungsverordnung wird im Entwurf im Amtsblatt für Brandenburg öffentlich bekannt gemacht. Sie wird ebenso im Entwurf auf der Homepage des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung bekannt gemacht. Auf diese Weise wird den Bürgerinnen und Bürgern deutlich vor Augen geführt, dass sie mit einer Fortsetzung des Schutzstatus rechnen müssen bzw. rechnen dürfen. Das Vertrauen der Mietparteien auf den allein geltenden Rechtsrahmen des Bürgerlichen Gesetzbuches wird angesprochen und zugleich erschüttert. Der Verordnungsgeber macht deutlich, dass er eine Regelungslücke und damit zugleich das Aushebeln der Norm nicht gestatten wird.

Vermieterinnen und Vermieter werden darauf aufmerksam gemacht, dass ein Aushebeln der künftigen Schutznormen nicht

geduldet wird. Ihnen und den Mieterinnen und Mietern wird bekundet, dass sich die Landesregierung dafür einsetzt, den Anstieg der Mieten in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage zu dämpfen, um Mieterinnen und Mieter vor einem Auszug aus der für sie infolge der Mieterhöhung finanziell untragbar gewordenen Umgebung zu schützen.

Die Befristung der Verordnung hält sich an die vom Gesetzgeber vorgegebene maximale Geltungsdauer. In § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches werden die Landesregierungen ermächtigt, die Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.



Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg

**im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und
Landesplanung des Landes Brandenburg**

Teil 1

Hamburg, Mai 2020

P 4-19-090

INHALT

INHALT	II
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
TABELLENVERZEICHNIS	III
1 EINLEITUNG	1
2 VORGEHENSWEISE UND GANG DER UNTERSUCHUNG	3
2.1 Untersuchungsfragen	3
2.2 Untersuchungsgegenstand	4
2.2.1 Regelungen der mietenbegrenzenden Verordnungen	4
2.2.2 Betroffene Mietverhältnisse	9
2.3 Gliederung der Studie	9
3 METHODIK	10
3.1 Kommunalbefragung	10
3.2 Ökonometrische Analyse	14
3.3 Expertengespräche	15
4 AUSWIRKUNGEN DER MIETEN-BEGRENZENDEN VERORDNUNGEN	18
4.1 Wirkungen der Kappungsgrenzenverordnung	18
4.1.1 Dämpfung der Miete im Bestandsmietverhältnis	18
4.1.2 Uneingeschränkter Vollzug und Durchsetzbarkeit	27
4.1.3 Relevante Umstände für eine Preisdämpfung	29
4.1.4 Wirkungen auf den Wohnungs- und den Mietwohnungsmarkt	30
4.1.5 Wirkungsprognose bei Verlängerung oder Entfristung	41
4.2 Wirkungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung	42
4.2.1 Keine Preisdämpfungswirkungen	42
4.2.2 Fehlender Vollzug und Durchsetzbarkeit	50
4.2.3 Relevante Umstände für eine Preisdämpfung	53
4.2.4 Wirkungen auf den Wohnungs- und den Mietwohnungsmarkt	54
4.2.5 Wirkungsprognose bis 2025 bei Verlängerung oder Entfristung	63
4.3 Kumulative Wirkungen und Prognose	65
4.3.1 Kumulative Wirkungen ex post	65
4.3.2 Qualitativ prognostizierte kumulative Wirkungen	67
4.4 Zusammenfassung	73
5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	75



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Übersicht über die Gemeinden für die Kommunalbefragung	13
Abb. 2	Angebotsbetrachtung: Entwicklung des Anteils möblierter Wohnungen an den Gesamtangeboten (im SUZ mit Verordnungen)	60
Abb. 3	Angebotsbetrachtung: Entwicklung des Anteils möblierter Wohnungen an den Gesamtangeboten (Gemeinden ohne Verordnungen)	61

TABELLENVERZEICHNIS

Tab 1	Grundtatbestand der Mietpreisbremse: Ortsübliche Vergleichsmiete	5
Tab. 2	Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Vormiete	6
Tab. 3	Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Modernisierung	6
Tab. 4	Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Umfassende Modernisierung	7
Tab. 5	Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Neubau	7
Tab. 6	Auswahl der Gemeinden für die Kommunalbefragung	12
Tab. 7	Expertengespräche nach Akteursgruppen	16
Tab. 8	Rechenschritte der Schätzrechnung der Preisdämpfungswirkungen der Kappungsgrenze	23
Tab. 9	Preisdämpfungswirkungen der Kappungsgrenze für die Stadt Potsdam	24
Tab. 10	Relative Veränderungen der Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner	32
Tab. 11	Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen	33
Tab. 12	Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen	34
Tab. 13	Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen	35
Tab. 14	Kommunalbefragung Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen	36
Tab. 15	Übersicht über den Rechenweg von Mieteinsparungen eines Haushalts	38
Tab. 16	Berechnungsbeispiel Mieteinsparung eines Haushalts in Euro	39
Tab. 17	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt	40
Tab. 18	Wirkungsprognose bei Verlängerung oder Entfristung der Kappungsgrenzenverordnung	41
Tab. 19	Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% vor EnEV (2009) und vor Einführung der Mietpreisbremse absolut	45
Tab. 20	Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% vor EnEV (2009) und vor Einführung der Mietpreisbremse in %	45
Tab. 21	Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% nach EnEV und vor Einführung der Mietpreisbremse absolut	46
Tab. 22	Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% nach EnEV und vor Einführung der Mietpreisbremse in %	46



Tab. 23	Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% vor EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse absolut	47
Tab. 24	Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% vor EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse in %	47
Tab. 25	Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% nach EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse absolut	48
Tab. 26	Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% nach EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse in %	48
Tab. 27	Ergebnisse Kommunalbefragung: Kenntnis von Fällen zur Mietpreisbegrenzungsverordnung	52
Tab. 28	Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen	56
Tab. 29	Angebotsbetrachtung: Stichprobenhafte Prüfung Bezugnahme auf Ausnahmetatbestände der MPB	58
Tab. 30	Auswirkungen Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt insgesamt	62
Tab. 31	Wirkungsprognose bei Verlängerung oder Entfristung der Mietpreisbremse	64
Tab. 32	Wirkungen der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse kumulativ	66
Tab. 33	Kommunalbefragung: Einschätzung Lage auf dem Mietwohnungsmarkt seit Einführung der Verordnungen	68
Tab. 34	Kommunalbefragung: Einschätzung zukünftige Lage auf dem Mietwohnungsmarkt	69
Tab. 35	Kommunalbefragung: Einschätzung der Marktlage durch die Kommunen nach Einbeziehung in die Verordnungen	70
Tab. 36	Wirkungsprognose bei Entfristung oder Verlängerung der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse kumulativ	72



1 EINLEITUNG

Vor dem Hintergrund vielerorts steigender Neuvermietungspreise wurden im Jahr 2013 die sog. Ermächtigung zum Erlass der Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)¹ und im Jahre 2015 die Ermächtigung zum Erlass der Verordnung zur Begrenzung der Mieten, die sog. Mietpreisbremse, gemäß § 556d Abs. 2 neu in das BGB aufgenommen. Das Bundesland Brandenburg hat zum 1.9.2014 von der Ermächtigungsgrundlage der Kappungsgrenze Gebrauch gemacht und 30 Gemeinden in die Gebietskulisse zur Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen. Zum 1.1.2016 wurde sodann von der Ermächtigung zum Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung Gebrauch gemacht und für 31 Gemeinden die Mietpreisbremse eingeführt. Die mietrechtlichen Instrumente der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung zielen auf die Dämpfung der Mietpreissteigerung in den jeweiligen Gebietskulissen. Dabei gilt und wirkt die Kappungsgrenzenverordnung grundsätzlich im Bestandsmietverhältnis, die Mietpreisbegrenzungsverordnung setzt hingegen bei der Neu- bzw. Wiedervermietung an.

Im Einzelnen weisen die Verordnungen folgende Regelungsansätze und Geltungen auf:

- Kappungsgrenzenverordnung (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB): Verordnung, die es ermöglicht, das Mieterhöhungspotenzial innerhalb von drei Jahren von 20 % auf 15 % in Städten und Gemeinden einzugrenzen, die als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft wurden.²
- Mietpreisbegrenzungsverordnung (§ 556d Abs. 2 Satz 1 bis 3 BGB): Verordnung, die es ermöglicht, die Miete für die Neu- bzw. Wiedervermietung in den Städten und Gemeinden, die als angespannte Wohnungsmärkte identifiziert wurden, an die ortsübliche Vergleichsmiete zu binden. Dies bedeutet, es darf nur ein Mietpreis bis maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gefordert werden. Die gesetzlichen Grundlagen enthalten vielfältige Ausnahmetatbestände, wodurch die Verordnung nicht alle Neu- bzw. Wiedervermietungen betrifft.

¹ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738).

² Bei Erhöhungen nach Abs. 3 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.



Mit der nachfolgenden Untersuchung sollen die Instrumente evaluiert bzw. die Auswirkungen der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse auf die jeweiligen Wohnungsmärkte in Brandenburg ermittelt werden.



2 VORGEHENSWEISE UND GANG DER UNTERSUCHUNG

Im Rahmen der Untersuchung zur Evaluierung der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse wurden die Untersuchungsfragen erörtert.

2.1 Untersuchungsfragen

Zur Untersuchung der Wirkungen wurden folgende Untersuchungsfragen gestellt.

1. Dämpfung des Mietpreisanstiegs

- Kam es in den durch die Verordnungen bestimmten Gebieten zu der beabsichtigten Dämpfung des Mietpreisanstiegs?
- In welchem Umfang konnte der Mietanstieg gedämpft werden?

2. Vollzug und Durchsetzbarkeit

- Inwieweit konnten die Regelungen der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse in der Praxis durchgesetzt werden?
- Welche Schwierigkeiten gab es bei der Durchsetzung?
- Wie können diese Schwierigkeiten beseitigt und die Durchsetzung erleichtert werden?

3. Relevante Umstände für eine Preisdämpfung

- Welche Umstände bedingen oder begünstigen eine Dämpfung des Mietpreisanstiegs?

4. Auswirkungen auf Mieter und Mietergruppen

- Welche Mietergruppen profitieren besonders von den mietrechtlichen Verordnungen?

5. Auswirkungen auf das Wohnungsangebot

- Wirken sich die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse auf die Bereitschaft zur Schaffung neuen Wohnraums aus? Wie?

6. Allgemeine Auswirkungen auf den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt

- Welche Auswirkungen haben die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse im Allgemeinen auf den Mietwohnungsmarkt?



7. Wirkungsprognose bis 2025 sowie bei Verlängerung oder Entfristung

- Wie sieht die Prognose für die Wirksamkeit der mietrechtlichen Verordnungen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus?
- Welche Auswirkungen hätten eine Verlängerung oder eine völlige Entfristung der Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse?

2.2 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand sind die von den Regelungen der mietenbegrenzenden Verordnungen betroffenen Mietverhältnisse.

2.2.1 Regelungen der mietenbegrenzenden Verordnungen

Die Regelungen der zu untersuchenden mietenbegrenzenden Verordnungen sind die der sog. (abgesenkten) Kappungsgrenze und der sog. Mietpreisbremse.

Regelungsstruktur der Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze ist vom Gesetzgeber so ausgestaltet, dass sie in den örtlichen Teilmärkten gelten soll, die angespannt sind. Die Entscheidung, welche Teilmärkte hierunter fallen, ist den Ländern durch eine Verordnungsermächtigung überlassen.³ Für den Gesetzgeber ist ein Wohnungsmarkt angespannt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Unter die bis zum 31.12.2020 befristete Kappungsgrenzenverordnung fallen in Brandenburg 30 Städte und Gemeinden.

In Gemeinden, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, darf die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, anstatt um 20 % nicht um mehr als 15 % erhöht werden.

Regelungsstruktur der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist vom Gesetzgeber so ausgestaltet, dass sie in den örtlichen Teilmärkten gelten soll, die angespannt sind. Wie bei der abgesenkten Kappungsgrenze ist die Entscheidung, welche Teilmärkte hierunter fallen, den Ländern durch eine Verordnungsermächtigung überlassen.⁴ Für den Gesetzgeber ist ein Wohnungs-

³ Vgl. hierzu näher Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 558, Rn. 182c ff.

⁴ Vgl. hierzu näher Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 556d, Rn. 25 ff.



markt angespannt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 556d Abs. 2 BGB). Merkmale hiervon sind insbesondere: im Vergleich zum Bundesdurchschnitt stärker steigende Mietpreise oder Mietbelastungsquoten der Haushalte, ein Wohnbevölkerungswachstum, dem keine entsprechende Neubautätigkeit gegenübersteht, oder eine besonders niedrige Leerstandsquote bei hoher Nachfrage.⁵ Der Erlass einer Verordnung muss von der Landesregierung begründet werden. Dabei muss dargelegt werden, auf Basis welcher Tatsachen ein angespannter Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Darüber hinaus muss angeführt werden, welche weiteren Maßnahmen von der Landesregierung zur Adressierung des angespannten Wohnungsmarktes ergriffen werden.

Nach dem Grund-Tatbestand der Mietpreisbremse darf die Neuvertragsmiete einer nicht modernisierten Bestandswohnung grundsätzlich nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556d Abs. 1 BGB). Sofern die Miete vor Einführung der Mietpreisbremse (MPB) nicht über 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete lag, darf die Miete auch nach Einführung der MPB nicht um mehr als 10 % hierüber liegen.

Tab 1 Grundtatbestand der Mietpreisbremse: Ortsübliche Vergleichsmiete

Grundtatbestand	Periode t ₋₁ (vor MPB)	Periode t ₀ (mit MPB)	Periode t ₁ (mit MPB)	Periode t ₂ (mit MPB)
„Ortsübliche Vergleichsmiete“ ⁶ § 556d	$TM_{t-1} < 1,1 * VM_{t-1}$	$M_{t_0} = 1,1 * VM_{t_0}$	$M_{t_1} = 1,1 * VM_{t_1}$	$M_{t_2} = 1,1 * VM_{t_2}$

F+B 2020

Ausnahmetatbestand Vormiete: Lag die Vormiete bereits vor Geltung der Mietpreisbremse mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so kommt dem Vermieter im Hinblick auf diese Miete ein sog. Bestandsschutz zu. Nach § 556e Abs. 1 BGB darf die Miete auch nach Einführung der MPB bei dem Wert der Vormiete belassen, nicht jedoch weiter angehoben werden.⁷ Dieser Ausnahmetatbestand greift allerdings

⁵ Vgl. hierzu näher Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 556d, Rn. 25 ff.

⁶ t₋₁ = Vermietungszeitraum vor Einführung der MPB;
 t₀ = Vermietungszeitraum ab Beginn der MPB;
 t₁ = Zeitraum der 1. Folgevermietung;
 t₂ = Zeitraum der 2. Folgevermietung;
 TM_{t-1} = Tatsächliche Miete zum Zeitpunkt t₋₁;
 M_{t0}, M_{t1}, M_{t2} = Höchstzulässige Miete zum Zeitpunkt t₀, t₁, t₂;
 VM_{t-1} = Ortsübliche Vergleichsmiete zum Zeitpunkt t₋₁;
 Mod = Modernisierungskosten

⁷ § 556e Abs. 1: Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Abs. 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie

nicht ein, sofern die Höhe der Vormiete weniger als ein Jahr vor dem Neuvertrag vereinbart wurde.

Tab. 2 Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Vormiete

Ausnahme: „Bestands- schutz“ § 556e Abs. 1	Periode t ₋₁ (vor MPB)	Periode t ₀ (mit MPB)	Periode t ₁ (mit MPB)	Periode t ₂ (mit MPB)
	$TM_{t-1} > 1,1 * VM_{t-1}$	$M_{t_0} = TM_{t-1}$	$M_{t_1} = \text{Max.} \{TM_{t-1}; 1,1 * VM_{t_1}\}$	$M_{t_2} = \text{Max.} \{TM_{t-1}; 1,1 * VM_{t_2}\}$

F+B 2020

Ausnahmetatbestand (Teil-)Modernisierung: Wurde eine Bestandswohnung (innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses) im Sinne des § 555b BGB modernisiert, so darf die Miete nach Einführung der MPB bis 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 11 % der Modernisierungskosten liegen, seit dem Mietrechtsanpassungsgesetz ab 1.1.2019 plus 8 % der Modernisierungskosten.⁸

Tab. 3 Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Modernisierung

Ausnahme: „Modernisie- rung“ § 556e Abs. 2	Periode t ₋₁ (vor MPB)	Periode t ₀ (mit MPB)	Periode t ₁ (mit MPB)	Periode t ₂ (mit MPB)
	$TM_{t-1} < 1,1 * VM_{t-1}$	$M_{t_0} = 1,1 * VM_{t_0} + 0,11 * \text{Mod.}$	$M_{t_1} = 1,1 * VM_{t_1} + 0,11 * \text{Mod.}$	$M_{t_2} = 1,1 * VM_{t_2} + 0,11 * \text{Mod.}$

F+B 2020

Ausnahmetatbestand umfassende Modernisierung: Hat ein Vermieter eine umfassende Modernisierung durchgeführt, so wird die Regelung der MPB gemäß § 556f BGB für die Erstvermietung nicht angewandt.⁹ Bei folgenden Neuvermietungen findet

solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

⁸ § 556e BGB Abs. 2: Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Abs. 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 bis 3 und § 559a Abs. 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

⁹ § 556f BGB: § 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.



die Mietpreisbremse wieder Anwendung: Eine exakte Festlegung der umfassenden Modernisierung durch den Gesetzgeber ist bisher nicht erfolgt. Der aktuellen Rechtsprechung zufolge, kann ab einem Modernisierungsaufwand, der einem Drittel der regionalen Neubaukosten nach den Daten des Statistischen Bundesamtes entspricht, von einer umfassenden Modernisierung ausgegangen werden. Die Neubaukosten betragen um die 2.400,- Euro pro m². Daher sind für die umfassende Modernisierung als Schwelle rund 800,- Euro pro m² einzusetzen. Gleichzeitig muss eine qualitative Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen.¹⁰

Tab. 4 Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Umfassende Modernisierung

Ausnahme: „Umfassende Modernisie- rung“ § 556f	Periode t ₋₁ (vor MPB)	Periode t ₀ (mit MPB)	Periode t ₁ (mit MPB)	Periode t ₂ (mit MPB)
	TM _{t-1} < 1,1 * VM _{t-1}	M _{t0} = frei	M _{t1} = Max. {1,1 * VM _{t1} ; M _{t0} }	M _{t2} = Max. {1,1 * VM _{t2} ; M _{t1} }

F+B 2020

Ausnahmetatbestand Neubau: Darüber hinaus findet die MPB nach § 556f BGB keine Anwendung für Mietobjekte, die nach 2014 entstanden sind (Neubau = Grundfall 5).

Tab. 5 Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse: Neubau

Ausnahme: „Neubau“	Periode t ₋₁ (vor MPB)	Periode t ₀ (mit MPB)	Periode t ₁ (mit MPB)	Periode t ₂ (mit MPB)
	TM _{t-1} nicht existent oder TM _{t-1} < 1,1 * VM _{t-1} oder TM _{t-1} > 1,1 * VM _{t-1}	M _{t0} = frei M _{t0} = frei M _{t0} = frei	M _{t1} = frei M _{t1} = frei M _{t1} = frei	M _{t2} = frei M _{t2} = frei M _{t2} = frei

F+B 2020

Überschreitet eine nach der Einführung der Mietpreisbremse vereinbarte Miete die zulässige Miethöhe, so ist nach § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB die abweichende Vereinbarung unwirksam. Zu viel gezahlte Miete ist vom Vermieter gemäß § 556g Abs. 1

¹⁰ Vgl. AG Schöneberg, Urteil vom 8.9.2017, Aktenzeichen: 17 C 148/16.



Satz 2 BGB nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Ein Ordnungswidrigkeitentatbestand für die allgemeine Verletzung der Regelungen der Mietpreisbremse besteht nicht.

Sollte ein Vermieter sich nicht an die Regelungen der Mietpreisbremse halten, kann der Mieter sie geltend machen. Hierfür musste er bis zum 1.1.2019 dem Vermieter eine sog. qualifizierte Rüge zukommen lassen. In dieser mussten Tatsachen aufgeführt werden, die eine Beanstandung der Miete begründen/erklären (qualifiziertes Rügeerfordernis). Um Informationen für sein Vorgehen erlangen zu können, besaß der Mieter einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter hinsichtlich hierfür erforderlicher Informationen (Vormiete, Vor-Vormiete, Modernisierungen, Neubau und weiterer rechtlicher und tatsächlicher Umstände). Die rückwirkende Rückerstattung war nicht möglich. Erst ab dem Zugang der Rüge bei dem Vermieter (§ 556g Abs. 2 BGB) galt der Rückerstattungsanspruch. Der Rückforderungsanspruch und der Auskunftsanspruch konnten allerdings kumulativ geltend gemacht werden.

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) kam es zum 1.1.2019 zu Änderungen der oben dargelegten Regelungsstruktur (§ 556g BGB). Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurden die folgenden Regelungen geändert oder neu eingeführt.

Vorvertragliche Auskunftspflicht: Die Auskunftspflicht wurde neu eingeführt; seither sind Vermieter, die sich bei einer Neuvermietung über der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % auf einen der Ausnahmetatbestände (Vormiete, Modernisierung, umfassende Modernisierung) berufen, dazu verpflichtet, die Mieter hierüber unaufgefordert bei Vertragsschluss zu informieren. Dies umfasst die Nennung der Miethöhe im Vormietverhältnis. Sofern ein Vermieter dem nicht nachkommt, kann er nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % verlangen. Dies ist unabhängig davon, ob ein solcher Ausnahmetatbestand vorliegt oder nicht. Vermieter können die Auskunft jedoch nachholen und sich zwei Jahre nach der Auskunft auf eine höhere und nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete berufen.

Vereinfachte Rüge: Das MietAnpG vereinfacht das Rügeverfahren für die Mieter. Vor Einführung des MietAnpG musste eine sog. qualifizierte Rüge ausgesprochen werden. Nach der Rechtsprechung wurde zuletzt gefordert, dass die Rüge die Tatsachen enthalten muss, auf welcher die Beanstandung der Miete beruht. Seit der Einführung des MietAnpG reicht eine einfache Rüge aus. Bei Vermietern, die eine Auskunft erteilt haben, reicht der Verweis auf diese Auskunft. In anderen Fällen ist gar keine Begründung erforderlich.

Weitere Änderungen, die mit dem MietAnpG umgesetzt wurden, sind die bundesweite Absenkung der jährlichen Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % und die Einführung einer Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten (bei einer Miethöhe von unter 7 Euro pro m² maximal 2 Euro innerhalb von 6 Jahren, sonst maximal 3 Euro innerhalb von 6 Jahren, § 559 BGB).

Darüber hinaus wurde ein vereinfachtes Verfahren für die Modernisierungsmieterhöhung eingeführt. Bei einem Aufwand von bis zu 10.000 Euro können Vermieter 30 %



der Instandhaltung zurechnen und den restlichen Betrag als Modernisierungskosten umlegen (§ 559c BGB).

Mit dem zum 1.4.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe, wurde u.a. die Möglichkeit der rückwirkenden Rückforderung eingeführt. In Mietverhältnissen, die ab dem 1.4.2020 begründet werden, können Mieter überzahlte Miete bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse auch rückwirkend zurückfordern. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Rückforderung auf Mieten beschränkt, die nach der Rüge fällig geworden sind.

2.2.2 Betroffene Mietverhältnisse

Ausgehend von den zu untersuchenden Regelungen war primärer Untersuchungsgegenstand für die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse der Mietwohnungsmarkt. Die Kappungsgrenze wirkt hauptsächlich auf die Bestandsmietverhältnisse, bei denen die Vertragsmieten von Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse betrifft hauptsächlich die Neu- und Wiedervermietung von freifinanzierten Mietwohnungen aller Anbieter in Mehrfamilienhäusern in Brandenburg.

2.3 Gliederung der Studie

Die Studie gliedert sich in fünf Abschnitte:

- Im 1. Abschnitt wird die Studie eingeleitet.
- Der 2. Abschnitt enthält die Vorgehensweise und den Gang der Untersuchung.
- Der 3. Abschnitt befasst sich mit der Beschreibung der eingesetzten Methodik.
- Der 4. Abschnitt enthält die Ergebnisse und Analysen.
- Der 5. Abschnitt enthält Handlungsempfehlungen für das Land Brandenburg.



3 METHODIK

Für die Evaluation der Wirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen hat F+B eine interdisziplinäre Untersuchung durchgeführt, die je nach Untersuchungsfrage

- eine Literaturlauswertung,
 - die Anwendung der hergebrachten Methoden der Rechtswissenschaft,
 - Anreizüberlegungen,
 - eine Kommunalbefragung,
 - statistische und ökonomische Analysen sowie
 - Experteninterviews mit Mieter- und Vermieterverbandsvertretern sowie spezialisierten Rechtsanwälten
- umfassten.¹¹

3.1 Kommunalbefragung

Ziel der Kommunalbefragung war es, lokale Kenntnisse über die örtliche Wohnungsmarktsituation zu erheben. Die Vertreter der Gemeinde verfügen über Kenntnisse ihres Mietwohnungsmarktes sowie dessen Entwicklungen und kennen die lokalen Besonderheiten ihrer Gemeinde.¹²

Inhalt der Befragung

Der Fragebogen gliederte sich in drei Teile:

- I Erfahrungen mit der bisherigen Mietpreisbegrenzungs- und der Kappungsgrenzenverordnung inkl. Auswirkungen und Maßnahmen,¹³
- II Die lokale Wohnungsmarktlage: Wahrnehmungen, Einschätzungen sowie Entwicklungsperspektiven seit Inkrafttreten der Verordnungen, aktuell und zukünftig¹⁴ und
- III Stellungnahme Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung.¹⁵

¹¹ Vgl. zur Evaluationsforschung Döring, Handbuch der Methoden der empirischen Sozialforschung, Bd.1, 2. Auflage, Kap. 11, S. 173/174 ff. und zu sog. Mixed Methods Kelle, Handbuch der Methoden der empirischen Sozialforschung, Bd.1, 2. Auflage, Kap. 10, S. 159/163 ff.

¹² Vgl. zur Befragung allgemein, Reinecke, Handbuch der Methoden der empirischen Sozialforschung, Bd. 2, Kap. 49, S. 717/717 ff.

¹³ Vgl. Teil I; Seite 1-2; Fragen 1.1-1.5.

¹⁴ Vgl. Teil II; Seite 3-4; Frage 2.1-2.5.

¹⁵ Vgl. Teil III; Seite 5-6.



Der erste Teil des Fragebogens (Seiten 1-2; Fragen I. - 1.1-1.5) diente dazu, die bisherigen Erfahrungen der Gemeinden mit den Verordnungen zu erfassen. Der zweite Teil des Fragebogens (Seiten 3-4; Fragen II. - 2.1-2.5) diente dem Abgleich der statistischen Indikatoren und unterstützt die Auswertung im Hinblick auf die etwaige künftige Gestaltung der Gebietskulisse. Er bot ein umfassendes Bild über die Einschätzung der Situation vor Ort. Der dritte Teil des Fragebogens (Teil III; Seiten 5-6; Fragen III. und IV.) umfasste die Beurteilung der Kappungsgrenzen- und der Mietpreisbegrenzungsverordnung.

Auswahl der Gemeinden

Im Rahmen der Kommunalbefragung wurden insgesamt 63 Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg angeschrieben. Zusätzlich wurden die 14 dazugehörigen Landkreise über die Befragung in Kenntnis gesetzt. Insgesamt haben sich 30 Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen aus den jeweiligen Verwaltungsstellen auf die Befragung zurückgemeldet. Diese waren Gegenstand der Auswertung.

Die Gemeinden wurden so ausgewählt, dass bei ihnen die mietenbegrenzenden Verordnungen überhaupt Wirkungen entfalten können. Daher wurden die Gemeinden danach ausgewählt, ob bei ihnen Hinweise auf Anspannungstendenzen vorliegen. Demgemäß wurden zum einen die Gemeinden, die sich in den zuletzt gültigen Gebietskulissen der Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB und der Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB befanden, befragt. Hierbei handelte es sich insgesamt um 31 Gemeinden (vgl. Tab. 6 und Abb. 1). Hier konnten Erfahrungen mit den Verordnungen erhoben werden. Zum anderen wurden die übrigen Gemeinden des Stadt-Umland-Zusammenhangs (SUZ) Berlins in die Kommunalbefragung einbezogen. Dies waren von den insgesamt 50 Gemeinden des SUZ, von denen sich 31 bereits in den Gebietskulissen der mietenbegrenzenden Verordnungen befanden, noch weitere 19 Gemeinden (vgl. Tab. 6 und Abb. 1).

Weiterhin wurde durch eine erste Analyse eruiert, ob weitere Gemeinden Anzeichen einer Marktanspannung aufweisen. Hierfür wurden die Bevölkerungsentwicklung aus den Jahren 2013 bis 2017¹⁶ (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) und die Entwicklung der hedonischen Angebotsmieten aus den Jahren 2013 bis 2017 herangezogen (F+B-Marktmieten). Bei den hedonischen Mieten wird das statistische Verfahren der hedonischen Regression durchgeführt. Dieses ermöglicht auf Grundlage der Ermittlung einer Referenzwohnung, vergleichbar einem Warenkorb bei der Inflationsberichtserstattung, den intertemporalen Vergleich.¹⁷ Bei dieser Vorprüfung, ob Gemeinden Anspannungstendenzen aufweisen, wurde geprüft, ob es in den letzten Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs und einen deutlichen Mietpreisanstieg

¹⁶ Zu diesem Zeitpunkt waren die Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31.12.2018 noch nicht verfügbar.

¹⁷ Die hedonische Regression ermöglicht die Quantifizierung der einzelnen Objekteigenschaften und damit die Bestimmung vergleichbarer Zeitreihen. Preissprünge aufgrund von unterschiedlichen Objektcharakteristika zu den jeweiligen Zeitpunkten werden somit vermieden.

gab. Die Analyse ergab, dass bei insgesamt 13 weiteren Gemeinden in den Jahren 2013 bis 2017 eine überdurchschnittlich starke Einwohnerentwicklung zwischen 5 % bis 22 % und eine Mietpreissteigerung zwischen 10 % und 19 % zu beobachten war.

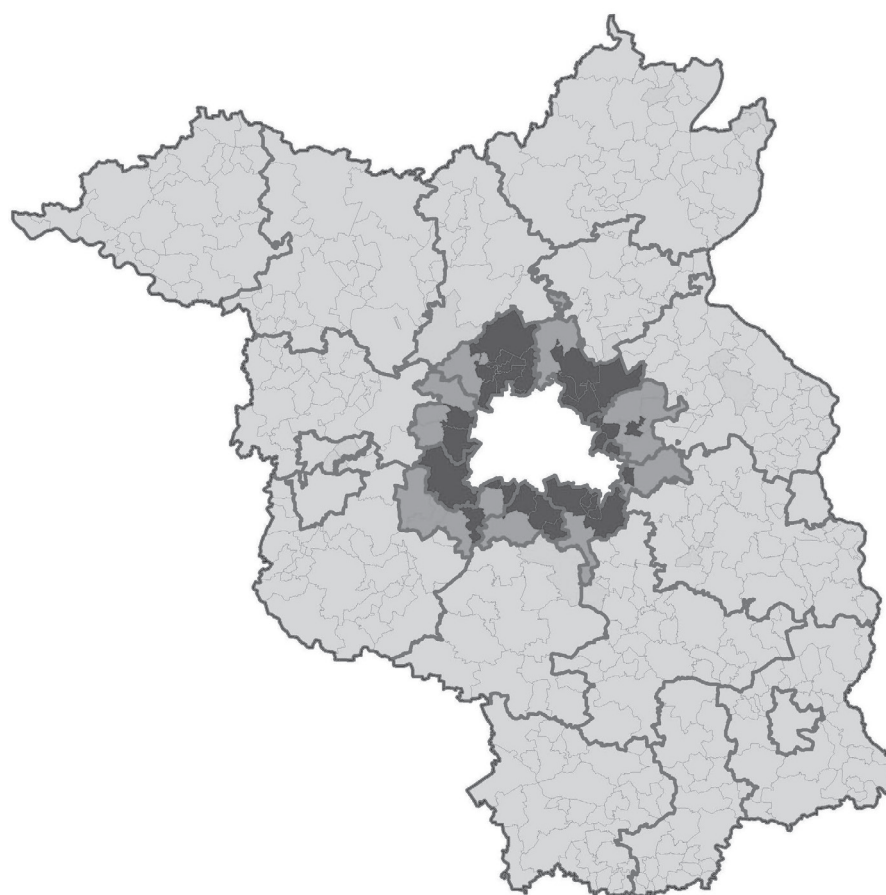
Tab. 6 Auswahl der Gemeinden für die Kommunalbefragung

innerhalb bisheriger Gebietskulisse		außerhalb bisheriger Gebietskulisse	
Gemeinde	Regionale Gliederung	Gemeinde	Regionale Gliederung
Potsdam	SUZ ¹⁸	Wandlitz	SUZ
Ahrensfelde	SUZ	Mittenwalde	SUZ
Bernau bei Berlin	SUZ	Brieselang	SUZ
Panketal	SUZ	Schönwalde-Glien	SUZ
Werneuchen	SUZ	Wustermark	SUZ
Eichwalde	SUZ	Altlandsberg	SUZ
Königs Wusterhausen	SUZ	Fredersdorf-Vogelsdorf	SUZ
Schönefeld	SUZ	Rüdersdorf bei Berlin	SUZ
Schulzendorf	SUZ	Strausberg	SUZ
Wildau	SUZ	Leegebruch	SUZ
Zeuthen	SUZ	Oberkrämer	SUZ
Dallgow-Döberitz	SUZ	Gosen-Neu Zittau	SUZ
Falkensee	SUZ	Grünheide (Mark)	SUZ
Hoppegarten	SUZ	Woltersdorf	SUZ
Neuenhagen bei Berlin	SUZ	Michendorf	SUZ
Petershagen/Eggersdorf	SUZ	Schwielowsee	SUZ
Birkenwerder	SUZ	Stahnsdorf	SUZ
Glienicke/Nordbahn	SUZ	Werder (Havel)	SUZ
Hennigsdorf	SUZ	Ludwigsfelde	SUZ
Hohen Neuendorf	SUZ	Sydower Fließ	außerhalb SUZ
Mühlenbecker Land	SUZ	Teupitz	außerhalb SUZ
Oranienburg	SUZ	Bliesdorf	außerhalb SUZ
Velten	SUZ	Neuhardenberg	außerhalb SUZ
Erkner	SUZ	Kremmen	außerhalb SUZ
Schöneiche bei Berlin	SUZ	Diensdorf-Radlow	außerhalb SUZ
Kleinmachnow	SUZ	Wendisch Rietz	außerhalb SUZ
Nuthetal	SUZ	Beetzsee	außerhalb SUZ
Teltow	SUZ	Beetzseeheide	außerhalb SUZ
Blankenfelde-Mahlow	SUZ	Zossen	außerhalb SUZ
Großbeeren	SUZ	Mescherin	außerhalb SUZ
Rangsdorf	SUZ	Schenkenberg	außerhalb SUZ
		Tantow	außerhalb SUZ






Quelle: F+B 2019

¹⁸ SuZ steht für den sog. Stadt-Umland-Zusammenhang der Gemeinde mit der Stadt Berlin.

Abb. 1 Übersicht über die Gemeinden für die Kommunalbefragung



Legende

-  Gemeinden innerhalb SUZ und bisheriger Gebietskulisse
-  Gemeinden innerhalb SUZ und außerhalb der bisherigen Gebietskulisse
-  Gemeinden außerhalb des SUZ
-  Übrige Gemeinden
-  Landkreise

Quelle F+B 2019



Durchführung und Auswertung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen wurden die Rückläufe ausgewertet. Die einzelnen Auswertungen sind zum besseren Verständnis in den nachfolgenden Abschnitten, dort wo sie relevant sind, dargelegt.

3.2 Ökonometrische Analyse

Mithilfe verschiedener Schätzrechnungen wurden die Wirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen untersucht.

Datengrundlage

Datengrundlage waren verschiedene sozioökonomische Daten sowie Angebotsdaten aus der F+B Angebotsdatenbank.

Bei den sozioökonomischen Daten wurde auf die Daten der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), einzelner Gemeinden in Brandenburg und des statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Von der Investitionsbank wurden insbesondere Informationen zum Sozialwohnungsbestand verwandt. Von der Stadt Potsdam wurden die in dem Methodenbericht zu den Mietspiegeln 2014, 2016 und 2018 enthaltenen Daten zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie zum mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand erhoben. Von dem statistischen Landesamt wurden u.a. der Wohnungsbestand, die Baugenehmigungszahlen und weitere Daten ermittelt. Allen diesen Daten ist gemein, dass sie durch Behörden und öffentliche Stellen erhoben werden und daher hohes Vertrauen in ihre Vollständigkeit und Richtigkeit besteht.

Die Schätzrechnungen wurden zum Teil auf Grundlage von Angebotsdaten durchgeführt. Die Daten ermöglichen zwar keine Aussagen zum gesamten Mietwohnungsmarkt bzw. zum gesamten vergleichsmietenrelevanten Wohnungsmarkt. Denn Wohnungen, die von Anbietern direkt vermarktet werden, also nicht öffentlich – etwa in Zeitungen oder im Internet – angeboten werden, wie beispielsweise Genossenschaftswohnungen, sind in den Angebotsdaten nicht enthalten. Aber die Angebotsdaten liegen als Mikrodaten in großen Fallzahlen vor, enthalten die wichtigsten Informationen zur annoncierten Wohnung, sind zeitlich äußerst aktuell und lassen vor allem in Städten auch eine Analyse von Teilmärkten zu.

Als Datengrundlage standen des Weiteren die im Rahmen des sog. Marktmonitors erhobenen Angebots- und Bestandsmieten des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zur Verfügung.¹⁹ Diese jährlich bei den Unternehmen erhobenen Daten stellen nach eigenen Angaben jeweils eine Stichprobe dar. Sie ist

¹⁹ Vgl. BBU Marktmonitor für die Jahre 2012 bis 2018.



daher auch nach Ansicht des BBU nicht für Zeitreihenanalysen geeignet.²⁰ Zudem führt der Verband privater Hauseigentümer, Haus und Grund Deutschland, in Gesamtdeutschland und einigen Städten Deutschlands Auswertungen über die Höhe der Bestandsmieten und die verschiedenen weiteren Aspekte des Mietverhältnisses durch. Diese Daten liegen indes nur für Gesamtdeutschland und nicht spezifisch für eine Stadt in Brandenburg vor.²¹

Durchführung und Auswertung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen wurden verschiedene Schätzrechnungen und Vergleiche mit unterschiedlichen Parametern erstellt. Die einzelnen Methodenansätze sind zum besseren Verständnis in den nachfolgenden Abschnitten, dort wo sie relevant sind, dargelegt.

3.3 Expertengespräche

Die Methode der leitfadengestützten Experteninterviews diente zum einen dazu, die Handlungsweisen, Motivationen und Einstellungen der Akteure zu untersuchen und zum anderen die Ergebnisse der vorherig dargestellten Methoden zu validieren.²²

Auswahl der Experten

Die Auswahl der Experten für die Durchführung der Experteninterviews basierte auf einer vorgeordneten Bildung von Akteursgruppen, die bei dem Vollzug der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse typischerweise eine Rolle spielen. Da bei den Expertengesprächen auf übergreifende, nicht auf Einzelfälle beschränkte Aussagen und Einschätzungen abgezielt wurde, waren in den Verbänden der jeweiligen Akteure die für die Untersuchungszwecke bestgeeigneten Ansprechpartner zu finden. Daher wurden Experten als:

- Vertreter der Vermieterschaft (Vermieterverbände),
- Vertreter der Mieterschaft (Mietervereine) und
- Vertreter der Anwaltschaft mit Spezialisierung auf Miet- und Wohneigentumsrecht (WEG) angefragt.

Um der heterogenen Vermieterstruktur des Brandenburger Mietwohnungsmarktes zu entsprechen, wurden Vermieterverbände, die bestimmte Vermietertypen idealtypisch vertreten, als eigene Untergruppen differenziert. Diese umfassen nach gängiger Pra-

²⁰ Vgl. beispielsweise BBU Marktmonitor2019, S. 165, Anm. Tabelle.

²¹ Vgl. Vermieterbefragung Haus und Grund Deutschland sowie Haus und Grund Brandenburg.

²² Vgl. zur Methodik der Expertengespräche allgemein, Helfferich, Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung, Bd. 2, 2. Auflage, Kap. 44, S. 669/671 ff.



xis die Gruppe der privaten Kleinvermieter, gewerbliche/private Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsunternehmen in öffentlicher und genossenschaftlicher Hand. Vertreter der folgenden Institutionen wurden demnach als Experten für die Akteursgruppe „Vermieter“ kontaktiert:

- Haus und Grund Brandenburg/Potsdam,
- Haus und Grund Bernau,
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. und
- Verband berlin-brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Stellvertretend für die Akteursgruppe „Mieter“ wurden Vertreter eines größeren Mietervereins in Brandenburg Nord und West kontaktiert. Dies umfasste:

- Mieterverein Erkner und Umgebung e.V.,
- Mieterverein Cottbus e.V.,
- Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e.V.,
- Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e.V. und
- Mieterverein Potsdam und Umgebung e.V. (MVP).

In den Vereinen und Verbänden der Mieter- und Vermieterschaft waren teilweise Experten vertreten, die auch als Anwälte arbeiten. Zusätzlich zu diesen Anwälten wurden daher Anwälte, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Mandanten bei der Geltendmachung der mietenbegrenzenden Verordnung vertreten hatten, als Experten angefragt. Hierzu wurde eine größere Gruppe an Mietrechts-Anwälten, die über eine Internetrecherche ausfindig gemacht wurde, kontaktiert. Die Anwälte wurden in die Befragung aufgenommen, sofern sie bereits Mandatserfahrungen hatten und für ein Expertengespräch verfügbar waren. Hierdurch kamen weitere Gespräche mit zwei Mietrechts-Anwälten zustande.

Tab. 7 Expertengespräche nach Akteursgruppen

Akteursgruppe	Anzahl Interviews
Vermieterverbände	4
Mieterverein	6
Anwaltschaft	3

Erstellung der Leitfäden

Als zentrales Steuerungsinstrument für die Experteninterviews wurden aktorsgruppen-spezifische Leitfäden entwickelt. Diese wurden hinsichtlich des jeweiligen Erkenntnisinteresses und unter Beachtung des jeweiligen Expertenwissens erstellt. Ei-



nige Frageblöcke wurden dabei in mehrere Leitfäden aufgenommen. Dies betraf solche Aspekte, die von verschiedenen Perspektiven beleuchtet werden sollten und zu denen von verschiedenen Akteursgruppen fundierte Aussagen zu erwarten waren.

Der Leitfaden wurde strukturiert und in verschiedene Themenblöcke untergliedert; die Fragen wurden relativ kurz und allgemeinverständlich gehalten. Gleichzeitig wurden die Experteninterviews nicht durch die Leitfäden beschränkt. Die Reihenfolge und die exakten Formulierungen der Fragen konnten dem Gesprächsverlauf angepasst werden. Zudem konnten auch neue Inhalte aufgegriffen werden. Diese semistrukturierte Führung der Experteninterviews ermöglichte die Integration auch solcher Themen, die nicht im Leitfaden enthalten waren. Somit konnten das Prinzip der Offenheit der qualitativen Sozialforschung und eine umfassendere, strukturierte Datenerhebung gewährleistet werden.

Durchführung und Auswertung

Die Expertengespräche waren Einzelgespräche und wurden per Telefon durchgeführt. Zur Gewährleistung einer sinngemäßen Protokollierung der Interviews nahmen auf der Seite von F+B stets zwei Personen an den Gesprächen teil.²³ Um dennoch jegliche Missverständnisse auszuschließen, wurden die erstellten Protokolle den Experten zur Kommentierung und Korrektur zugesandt.

Die Expertengespräche wurden systematisch nach Fragekategorien ausgewertet und zu Aussagen zusammengefasst. Dabei wurden die Expertengespräche wenn möglich in Relation zu den Ergebnissen der quantitativen Erhebungen gesetzt.

²³ In einem Ausnahmefall war nur ein Mitarbeiter bei der Durchführung der Experteninterviews beteiligt.



4 AUSWIRKUNGEN DER MIETENBEGRENZENDEN VERORDNUNGEN

Auf Grundlage der vorstehend beschriebenen Methodik kam die Untersuchung zu folgenden Wirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen im Bundesland Brandenburg.

4.1 Wirkungen der Kappungsgrenzenverordnung

Nach der Regelung der abgesenkten Kappungsgrenze darf in Gemeinden, in denen die Kappungsgrenze gilt, die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, anstatt um 20 % nicht um mehr als 15 % erhöht werden.

4.1.1 Dämpfung Miete im Bestandsmietverhältnis

Im Allgemeinen führt die Kappungsgrenzenverordnung dazu, dass Vermieter in Bestandsmietverhältnissen mit Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete in drei Jahren um 5 Prozentpunkte weniger erhöhen dürfen. Unmittelbar wirkt die Kappungsgrenzenverordnung daher auf die Höhe der Miete im Bestandsmietverhältnis. Mittelbar kann die abgesenkte Kappungsgrenze aber auch mietpreisdämpfend über verringerte Eingangswerte in die ortsübliche Vergleichsmiete, zum Beispiel bei einem Mietspiegel wirken.

4.1.1.1 Keine unmittelbaren Dämpfungswirkungen

Die direkte Wirkung der Kappungsgrenze ist dort groß, wo die gegenwärtige Miete eher niedrig ist, die ortsübliche Vergleichsmiete vergleichsweise hoch ist, oder beide Faktoren zusammen vorliegen. Typischerweise relevant ist die Regelung der Kappungsgrenze somit für Sozialwohnungen, die aus der Bindung gefallen sind, und für Wohnungen, deren Eigentümer Mietsteigerungspotenziale bisher nicht voll ausgeschöpft haben.

Eine unmittelbare Beobachtung der Preisdämpfungswirkungen der Kappungsgrenze ist indes nicht möglich. Erforderlich wäre hierzu zum einen eine fortgesetzte Betrachtung von allen Vertragsmieten in einem Mietverhältnis. Zum anderen müsste ermittelt werden, ob Vermieter tatsächlich vorhatten, einen bestehenden Mieterhöhungsspielraum so auszunutzen, dass sie die Miete stärker anheben als nach der (abgesenkten) Kappungsgrenze zulässig. Da beides nicht möglich ist, können die Preisdämpfungs-



wirkungen nur pauschaliert abgeschätzt werden. Die unmittelbaren Preisdämpfungswirkungen der Kappungsgrenze wurden daher mit folgender überschlägigen Berechnung geschätzt.

- Abschätzung des jährlich für die Kappungsgrenze relevanten Mietwohnungsbestandes bzw. der kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse: Es sind die Mietverhältnisse, deren Mieten sich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete befinden. Denn bei diesen kann angenommen werden, dass überhaupt ein Mieterhöhungsspielraum besteht.
- Abschätzung der Fluktuationsquote zur Ermittlung des jährlichen Bestands an Bestandsmietverhältnissen: Die Fluktuationsquote ist ein Indikator für die jeweilige Anzahl Mietverhältnisse bzw. Mietwohnungen, die neu vermietet werden. Bei der Neuvermietung gilt die Kappungsgrenze nicht.
- Abschätzung der Mieterhöhungsquote für die kappungsgrenzenrelevanten Wohnungen mit Bestandsmietverhältnissen und
- Vergleich der durchschnittlichen jährlichen Mieterhöhung in den Jahren 2013 bis 2018 für den Anteil des kappungsgrenzenrelevanten Mietwohnungsbestandes bei Geltung der Kappungsgrenze und bei Geltung der abgesenkten Kappungsgrenze.

Im Einzelnen wurden die Bestandteile der Schätzrechnung nach folgenden Maßgaben ermittelt.

Ermittlung des kappungsgrenzenrelevanten Wohnungsbestandes bzw. der kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse

Die kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse setzen sich hauptsächlich zusammen aus den Mietverhältnissen der aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen und den sonstigen Mietverhältnissen über Wohnungen, deren Vertragsmieten (nennenswert) unterhalb der jeweiligen gemeindebezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Nur diese Wohnungen haben einen Erhöhungsspielraum in dem die Kappungsgrenze relevant werden kann.

Mieten von aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen (bei einer Fördermiete von 4,90 Euro bzw. 5,50 Euro pro m²) liegen regelmäßig deutlich unterhalb der Markt- oder Angebotsmiete und häufig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Generell wurden seit der Wende Sozialwohnungen in verschiedenen Formen durch die ILB gefördert. Anders als in Ballungsräumen im Westen wurde nach der Wende in Brandenburg zunächst die Modernisierung aller Art von vorliegenden Altbeständen, also von Altbauten, gefördert. Diese Förderungen unterlagen dann als Modernisierung einer 10- bis 15-jährigen Bindung. Erst in den letzten Jahren kamen zu den modernisierten Objekten unterschiedlicher Baujahre auch Neubauten hinzu, insbesondere im Berliner Stadt-Umland-Zusammenhang. Aufgrund dieser unterschiedlichen Baualtersklassen der geförderten Wohnungen sind die ortsüblichen Vergleichsmieten für die gemeindegewise aus der Bindung gefallenen Objekte nicht im Allgemeinen bestimmbar.



Daneben bestehen auch sonstige Mietverhältnisse über Wohnungen, die aus unterschiedlichen Gründen deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden und damit kappungsgrenzenrelevant sind. Zu nennen sind hier insbesondere langwährende Mietverhältnisse, bei denen aus sozialen Erwägungen oder sonstigen Gründen die Vertragsmiete lange nicht erhöht wurde.

Ansatzweise zu ermitteln sind die kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse bzw. der kappungsgrenzenrelevante Wohnungsbestand in Potsdam. Denn hier weist der Mietspiegel sowohl den Wohnungsbestand, gegliedert nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen (jeweilige „Felder des Mietspiegels“), als auch eine 4/5-Spanne sowie den Median auf. Mit diesen Parametern lässt sich annäherungsweise berechnen, welcher Teil des Wohnungsbestandes Mietverhältnisse aufweist, die eine Vertragsmiete deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gestalt der Spanne aufweisen. Denn 10 % der betrachteten Mietverhältnisse liegen oberhalb des oberen Spannenwertes und 10 % der Mietverhältnisse liegen unterhalb des unteren Spannenwertes. Für die Mietverhältnisse, die eine Vertragsmiete unterhalb des unteren Spannenwertes aufweisen, kann regelhaft eine Erhöhungsspielraum angenommen werden. Denn bei diesen Mietverhältnissen bzw. diesem Wohnungsbestand kann die Vertragsmiete in den Rahmen der Spanne erhöht werden. Dieser Erhöhungsspielraum für die unterhalb des unteren Spannenwertes befindlichen kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse besteht indes nicht, wenn der Median des betreffenden Feldes unter oder nur geringfügig über der Fördermiete von 4,90 bzw. 5,50 Euro pro m² liegt. Denn in diesem Falle anzunehmen, dass die Vertragsmiete nicht um 15 % oder gar um 20 % in drei Jahren steigen kann.

Demnach wurden 10 % des Wohnungsbestandes eines Mietspiegelfeldes dann angesetzt, wenn dessen korrespondierender Median deutlich oberhalb der Fördermiete lag. Der Wohnungsbestand dieser Felder wurde aufsummiert. Die Abgänge des aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungsbestands waren hierin schon enthalten. Daher mussten diese Wohnungen hier nicht extra berücksichtigt werden. In Potsdam zeigte sich, dass neben den aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungen noch ungebundener Wohnungsbestand vorliegt, der nichtsdestotrotz unterhalb des unteren Spannenwertes vermietet wird. Die kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse konnten anhand des Wohnungsbestandes für die Mietspiegeljahre 2014 (= 2013, 2014), 2016 (= 2015, 2016) und 2018 (= 2017, 2018) geschätzt werden. Die kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse ließen sich nur noch für die Gemeinde Schöneiche auf Grundlage des Mietspiegels 2014 auf ähnliche Weise schätzen.

In den übrigen Gemeinden, in denen die Kappungsgrenze eingeführt wurde, ließen sich die kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse nicht schätzungsweise bestimmen. Denn für diese Gemeinden lagen zwar Daten über den Wohnungsbestand und auch über den aus der Bindung gefallenen Sozialwohnungsbestand vor. Aber das gemeindespezifische Verhältnis der Vertragsmiete des Mietverhältnisses im Wohnungsbestand zur ortsüblichen Vergleichsmiete des Wohnungsbestandes ließ sich mangels Mietspiegels mit Bezug zum Wohnungsbestand nicht ermitteln.



Abschätzung des Anteils der Bestandsmietverhältnisse

Für die so ermittelten grundsätzlich kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse, findet die Kappungsgrenze keine Anwendung auf die jährlich neu vermieteten Wohnungen. Denn die neu vermieteten Wohnungen können dann zu einer unter Beachtung der Regelungen der Mietpreisbremse frei gesetzten, neuen Miete vermietet werden. Der Anteil der Neuvermietungen ergibt sich aus der sog. Fluktuationsquote. Gemeinhin wird nach den örtlichen Gegebenheiten bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand regelmäßig eine Fluktuationsquote von 8 bis 10 % angenommen. F+B hat hier für die kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse für die Stadt Potsdam pauschal eine Fluktuationsquote von 8 % angenommen. Dies bedeutet für die Berechnung, dass im Jahre 2018 ein Anteil vom 92 % der Mietverhältnisse des kappungsgrenzenrelevanten Wohnungsbestandes ein Bestandsmietverhältnis aufwies, während von 2018 an rückwärtig betrachtet, von den Mietverhältnissen im Jahre 2013 nur noch rund 60 % ein Bestandsmietverhältnis darstellen.

Abschätzung der Mieterhöhungsquote im Bestandsmietverhältnis

Während private Kleinvermieter häufig auf Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis verzichten, soweit sie nicht durch eine Verwaltung vertreten sind, passen professionelle Vermieter zu einem höheren Anteil ihre Mieten im Bestandsmietverhältnis an. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Mietspiegel zur Orientierung vorliegt. Die eigentliche Mieterhöhungsquote und deren Umfang lässt sich indes nicht bestimmen. Unter Annahme von ständig nach dem höchstmöglichen Profit strebenden natürlichen und juristischen Personen, müsste angenommen werden, dass die Mieterhöhungsquote bei 1,0 läge. Allerdings entspricht diese Annahme keinesfalls der Realität. Denn zahlreiche Vermieter erhöhen unter anderem aus sozialen Erwägungen nicht, sei es, weil sie dies schon im Unternehmenszweck tragen oder ansonsten sozial veranlagt sind. Dementsprechend wurde eine Mieterhöhungsquote von 0,3 angesetzt.

Vergleich der Kappungsgrenzenregelung mit der abgesenkten Kappungsgrenze

Schließlich wurden die unterschiedlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen der Kappungsgrenze und der abgesenkten Kappungsgrenze jahresweise verglichen. Die Preisdämpfungswirkungen der Kappungsgrenzenverordnung haben ihren Ursprung darin, dass bei den kappungsgrenzenrelevanten Bestandsmietverhältnissen die Miete nicht um 20 %, sondern nur um 15 % in drei Jahren erhöht werden kann. Maßgeblich ist also, dass die Miete jährlich, berechnet nach dem geometrischen Mittel, durchschnittlich nicht um 6,265 %, sondern nur um 4,769 % angehoben werden kann.



Daher ergibt sich die direkte Preisdämpfungswirkung aus folgendem Vergleich, nämlich

- der gemeindebezogenen, jährlichen kappungsgrenzenrelevanten Mietverhältnisse, vermindert um die durchschnittlich in der Regel neu vermieteten Wohnungen, deren Miete nach der abgesenkten Kappungsgrenze durchschnittlich nur um 4,769 % angehoben werden darf, mit
- dem gemeindebezogenen jährlichen kappungsgrenzenrelevanten Wohnungsbestand, vermindert um die durchschnittlich in der Regel neu vermieteten Wohnungen, deren Mieten tatsächlich angepasst werden und die ohne Kappungsgrenze eigentlich um durchschnittlich 6,265 % hätten angehoben werden dürfen.

Der Rechenweg der Schätzrechnung ist in der folgenden Tabelle dargelegt.



Tab. 8 Rechenschritte der Schätzrechnung der Preisdämpfungswirkungen der Kappungsgrenze

Rechenschritt	Nr.	Einheit	Berechnung	Quelle
1. Ermittlung kappungsgrenzenrelevante Mietverhältnisse	1			
Anz. Wohnungen in MSP-Feldern des MSP Potsdam 2014, 2016, 2018 unterhalb des unteren Spannenwertes	2	Anz.		Stadt Potsdam
Anz. Wohnungen in MSP-Feldern des MSP Potsdam 2014, 2016, 2018 unterhalb des unteren Spannenwertes mit arithmetischem Mittel über 5,50 €/m ² .	3	Anz		Stadt Potsdam
Zwischenergebnis:	4	Anz	(2) – (3)	
2. Ansatz Anteil Bestandsmietverhältnisse	5			
Ansatz Fluktuationsquote	6	%		BBU; Exp. Gspr.
Ansatz der Fluktuation je Jahr rückwärtig 2013 - 2018	7	%	(6) ^{Anz. Jahre}	F+B
Zwischenergebnis	8	%		
3. Ansatz Mieterhöhungsquote	9			
Ansatz Mieterhöhungsquote	10	Anz		F+B Schätzung
Ansatz der Mieterhöhung jeweils je Jahr 2013 - 2018	11	€/m ²	(10)	ILB
Zwischenergebnis	12	m ²		
4. Szenarienberechnung	13			
Bestandsmietverhältnisse	14	Anz		
Fördermieten der Sozialwohnungen	15	€/m ²		ILB
Durchschnittliche Wohnungsgröße pro Haushalt	16	m ²		BBU; F+B
a. Szenario 1 ohne Kappungsgrenze	17	€	(4) X 1,0627 X (8) X 12	F+B Berechn.
b. Szenario 2 mit Kappungsgrenze	18	€	(4) X 1,0425 X (8) X 12	F+B Berechn.
5. Differenz Szenarien	19			
Kosteneinsparung durch Szenario 2 mit Kappungsgrenze	20	€	(17) – (18)	

Auf diese Weise berechnet ergaben sich für Potsdam folgende Werte:

Tab. 9 Preisdämpfungswirkungen der Kappungsgrenze für die Stadt Potsdam

Nr.	Gemeindename	Potsdam
	Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	Ca. 69.000
1 a	Kappungsgrenzenrelevanter Wohnungsbestand 2013	4.994
	Kappungsgrenzenrelevanter Wohnungsbestand 2014	4.994
	Kappungsgrenzenrelevanter Wohnungsbestand 2015	7.767
	Kappungsgrenzenrelevanter Wohnungsbestand 2016	7.767
	Kappungsgrenzenrelevanter Wohnungsbestand 2017	8.773
	Kappungsgrenzenrelevanter Wohnungsbestand 2018	8.773
2	Anteil Bestandsmietverhältnisse in den Jahren 2013 bis 2018 in %	0,606
	Anteil Bestandsmietverhältnisse in den Jahren 2014 bis 2018 in %	0,659
	Anteil Bestandsmietverhältnisse in den Jahren 2015 bis 2018 in %	0,716
	Anteil Bestandsmietverhältnisse in den Jahren 2016 bis 2018 in %	0,779
	Anteil Bestandsmietverhältnisse in den Jahren 2017 bis 2018 in %	0,846
	Anteil Bestandsmietverhältnisse im Jahre 2018 in %	0,92
3	Mieterhöhungsquote 2013 in %	0,3
	Mieterhöhungsquote 2014 in %	0,3
	Mieterhöhungsquote 2015 in %	0,3
	Mieterhöhungsquote 2016 in %	0,3
	Mieterhöhungsquote 2017 in %	0,3
	Mieterhöhungsquote 2018 in %	0,3
4	Durchschnittliche Miete pro m ² der relevanten WHG (unter OÜV) 2013	5,50
	Durchschnittliche Miete pro m ² der relevanten WHG (unter OÜV) 2014	5,50
	Durchschnittliche Miete pro m ² der relevanten WHG (unter OÜV) 2015	5,50
	Durchschnittliche Miete pro m ² der relevanten WHG (unter OÜV) 2016	5,50
	Durchschnittliche Miete pro m ² der relevanten WHG (unter OÜV) 2017	5,50
	Durchschnittliche Miete pro m ² der relevanten WHG (unter OÜV) 2018	5,50
	Durchschnittliche Wohnungsgröße Haushalt in m ²	65,00



Nr.	Gemeindename	Potsdam
4a.	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 20 % in drei Jahren 2013 (6,27 % pro Jahr)	244.212,14
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 20 % in drei Jahren 2014 (6,27 % pro Jahr)	265.570,63
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 20 % in drei Jahren 2015 (6,27 % pro Jahr)	448.729,33
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 20 % in drei Jahren 2016 (6,27 % pro Jahr)	488.212,50
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 20 % in drei Jahren 2017 (6,27 % pro Jahr)	598.914,16
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 20 % in drei Jahren 2018 (6,27 % pro Jahr)	651.301,45
4b.	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 15 % in drei Jahren 2013 zu 2016	185.788,18
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 15 % in drei Jahren 2014 zu 2017	202.036,98
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 15 % in drei Jahren 2015 zu 2018	341.377,82
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 15 % in drei Jahren 2016 zu 2019	371.415,25
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 15 % in drei Jahren 2017 zu 2020	455.633,26
	Durchschnittliche Erhöhung gedeckelt durch 15 % in drei Jahren 2018 zu 2021	495.487,71
5	Differenz für 2013 zwischen 4a und 4b.	58.423,96
	Differenz für 2014 zwischen 4a und 4b.	63.533,64
	Differenz für 2015 zwischen 4a und 4b.	107.351,51
	Differenz für 2016 zwischen 4a und 4b.	116.797,25
	Differenz für 2017 zwischen 4a und 4b.	143.280,90
	Differenz für 2018 zwischen 4a und 4b.	155.813,74
	Summe Differenz 2013 bis 2018 zwischen 4a und 4b.	645.201,01

F+B 2020



Ausgehend von den für die Schätzrechnung angesetzten Parametern könnte für die Stadt Potsdam in den Jahren 2013 bis 2018 rund 650.000,- Euro als Gesamt-Preisdämpfungswirkung angesetzt werden. Dieser Betrag stellt auf der einen Seite die geschätzten Einsparungen von Bestandsmietern in Potsdam in den genannten Jahren dar. Er stellt aber auch eine Schätzung der Mindereinnahmen der Vermieter über den Zeitraum dar, die für die Bewirtschaftung nicht zur Verfügung stehen. Diese Ergebnisse können auf die anderen Gemeinden in Brandenburg nicht übertragen werden.

Mit Ausnahme eines Experten bestätigten alle Experten von Seiten der Vermieter und Mieterverbände sowie der spezialisierten Rechtsanwälte, dass die Kappungsgrenze an sich Preisdämpfungswirkungen habe. Insbesondere gaben auch spezialisierte Rechtsanwälte an, dass sie gelegentlich die Mieterhöhungswünsche der sie mandantierenden Vermieter wegen der Kappungsgrenze nicht erfüllen können. Allerdings sagten die Experten von Seiten der Mieterverbände auch aus, dass ganz überwiegend die abgesenkte Kappungsgrenze unter den gegenwärtigen Bedingungen keine Rolle spielt.

Hinsichtlich der im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen organisierten Wohnungsunternehmen weisen die bei den Unternehmen erhobenen Daten zu Bestandsmietenveränderungen darauf hin, dass schon die Mietensteigerungen keine Relevanz für die Kappungsgrenzen entfalten. Denn die aus den Daten ersichtlichen durchschnittlichen Erhöhungen bewegen sich regelmäßig unterhalb der Schwelle für die durchschnittlich jährlich notwendige Erhöhung, um die abgesenkte Kappungsgrenze zu erreichen. Die Mieterhöhungen im Bestand selbst für Potsdam befinden sich seit dem Jahre 2010 mit drei Ausnahmen über alle Baualtersklassen im Mittel bei Erhöhungen unter 4,77 % pro Jahr und damit unterhalb der durchschnittlichen Erhöhung für die abgesenkte Kappungsgrenze.²⁴ In den einzelnen Jahren und Baualtersklassen, in denen die durchschnittliche Erhöhung diesen Wert überschritt, war in den Jahren zuvor und danach regelmäßig eine äußerst niedrige Erhöhung von 1 bis 2 % zu verzeichnen. Mit Blick auf die aggregierten Werte ist zwar nicht auszuschließen, dass in den Mittelwert auch höhere Mietensteigerungen eingegangen sind. Aber hier ist zu bemerken, dass die Daten keine fortgesetzte Betrachtung aller Mietwohnungen der BBU-Unternehmen in Brandenburg darstellen, sondern eine jährliche stichprobenhafte Erhebung. Das heißt also, dass in einem Jahr eine bestimmte Anzahl von Wohnungen betrachtet wird, die nicht mit der im folgenden Jahr identisch ist. Daher beträge, selbst unter der Annahme, dass es sich bei der jährlichen Betrachtung um die gleichen Wohnungen handelt, die durchschnittliche Erhöhung in drei Jahren nominal nie 15 %. Auch im Rahmen der Expertengespräche äußerten die Experten von Seiten der Mieterverbände regelmäßig die Einschätzung, dass die kommunalen

²⁴ Vgl. Berichte des BBU, Marktmonitor, 2013 bis 2019.



Unternehmen und Genossenschaften häufig auch in den letzten drei Jahren überhaupt keine Mieterhöhungen durchgeführt hatten.

Hinsichtlich der privaten Kleinvermieter und Wohnungsunternehmen lässt sich aus den Daten zur Vermieterbefragung in Deutschland²⁵ nur wenig für die Gemeinden in Brandenburg herleiten. Aber aus den Expertengesprächen, war zu entnehmen, dass die Marktlage regelmäßig keine jährlichen Mieterhöhungen von rund 4,77 % hergäbe. Wenn die Marktlage eine Erhöhung überhaupt hergebe und die abgesenkte Kappungsgrenze dem entgegenstände, würden Vermieter die Frequenz der Mieterhöhungen erhöhen. Auf diese Weise würden dann sowohl die 20 % als auch die 15 % in drei Jahren nicht erreicht werden. Nur in absoluten Ausnahmefällen könnte die (abgesenkte) Kappungsgrenze daher eine Rolle spielen. Diese Einschätzung wurde von Seiten der Mieterverbände regelmäßig geteilt.

Insgesamt weisen die Ergebnisse demnach darauf hin, dass die abgesenkte Kappungsgrenze in Brandenburg nur in Ausnahmefällen eine Relevanz und damit Dämpfungswirkung aufweist.

4.1.1.2 Keine mittelbaren Dämpfungswirkungen über den Mietspiegel

Neben den direkten Preisdämpfungswirkungen auf den Wohnungsbestand kann die Kappungsgrenze auch mittelbar einen marginalen preisdämpfenden Effekt auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Dieser ist indes, wie vorstehend erörtert, nicht quantifizierbar.

4.1.2 Uneingeschränkter Vollzug und Durchsetzbarkeit

Der Vollzug und die Durchsetzung der Kappungsgrenze muss in letzter Konsequenz vom Mieter ausgehen. Die Kappungsgrenze ist vom Vermieter zu beachten, wenn er im Bestandsmietverhältnis die Zustimmung zur Mieterhöhung über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 1 BGB einfordert. Gleichsam ist die Kappungsgrenzenverordnung eine Regelung, deren Vorliegen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht auch von nicht vorbefassten Personen relativ einfach geprüft werden kann. Ein durchschnittlicher Mieter ist in der Lage, die Berechtigung des Mieterhöhungsbegehrens in Bezug auf die Kappungsgrenze zu prüfen. Daher muss ein gegen die Vorschrift verstoßender Vermieter damit rechnen, dass der Mieter ein gegen die Kappungsgrenze verstoßendes Zustimmungsbegehren zu Recht ablehnt.

²⁵ Siehe schon unter FN. 20.



Aus den Expertengesprächen mit Mieter- und Vermieterverbänden sowie spezialisierten Anwälten in Brandenburg ergab sich denn auch die allseits geteilte Einschätzung, dass es sich um eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht allgemein einfach zu prüfende Regelung handelt. Auch die Voraussetzungen der Vorschrift, also dass die durchschnittliche Steigerung in drei Jahren nicht über einem gewissen Prozentsatz liegen dürfe, war von den Experten als klar eingeschätzt worden. Gleiche Einschätzung galt für die Rechtsfolge eines Verstoßes, nämlich dass das Mieterhöhungsbegehren insoweit nicht berechtigt sei. Insofern gingen alle Experten davon aus, dass die Kappungsgrenze weitgehend eingehalten wird.

Nichtsdestotrotz wollten sowohl die Experten von Mieter- und Vermieterverbänden als auch spezialisierte Anwälte nicht ausschließen, dass es in Einzelfällen hauptsächlich aus Unwissenheit von Seiten der Vermieter und Mieter Fälle geben müsste, in denen Mieter auch einem im Hinblick auf die Kappungsgrenze eigentlich unzulässigen Mieterhöhungsbegehren zustimmen. Von Seiten der Mieterverbände und spezialisierten Rechtsanwälte wurde zumindest berichtet, dass Mieter mit derartigen Konstellationen die Beratung aufsuchen. Diese Experten würden auch nicht ausschließen, dass die Mieter, die diese Beratung nicht aufsuchen, in Einzelfällen den überhöhten Mieterhöhungsbegehren zustimmen.

Sofern bekannt, lagen von Seiten der Mieter bei Kenntnis eines Verstoßes aber keine Vorbehalte vor, diesen gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Von Seiten der Vermieter war hier nach dem Bericht von Einzelfällen und der Wahrnehmung von Mieterverbänden und spezialisierten Rechtsanwälten, regelmäßig ein sofortiges Einlenken die Folge.

Insgesamt weisen demnach die Expertengespräche darauf hin, dass bei der Kappungsgrenze allenfalls ein geringes Vollzugsdefizit vorliegt. Es ist also anzunehmen, dass die Regelung in den sie betreffenden Bestandsmietverhältnissen weitgehend beachtet wird.



4.1.3 Relevante Umstände für eine Preisdämpfung

Für die Preisdämpfungswirkungen der abgesenkten Kappungsgrenze ist insbesondere die vorzufindende Wohnungsmarktstruktur und das Verhalten der Akteure maßgeblich. Umstände für die Dämpfung des Mietpreisanstiegs ergaben sich nach den Erhebungen und den Expertengesprächen daher insbesondere aus

- der Verteilung des freien Wohnungsbestands und dessen Mieten im Verhältnis zu den Fördermieten, der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. den jeweiligen Mietspiegelwerten sowie den Markt- bzw. Angebotsmieten sowie
- der Mieterhöhungsquote, die unter anderem von der Wohnungsmarktstruktur und der Konkurrenzsituation bzw. dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage abhängt.

Wie vorstehend erörtert, kann eine direkte und indirekte Preisdämpfungswirkung der Kappungsgrenze überhaupt nur in den Gemeinden entstehen, in denen sich die Bestandsmieten eines Teils der Mietverhältnisse unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete befindet. Dies ist der Fall, wenn regelmäßig ein bedeutsamer Teil an Sozialwohnungen aus der Bindung fällt und auch sonst ein bedeutsamer Teil des Wohnungsbestandes noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird. Dies ist häufig anzutreffen, wenn zahlreiche ältere Bestandsmietverhältnisse vorliegen.

Weiterhin maßgeblich ist, wie die jährliche Mieterhöhungsquote in den jeweiligen Gemeinden und in den umliegenden Gemeinden als Wohnungsmarkt ausgeprägt ist. Die Mieterhöhungsquote hängt von zahlreichen Faktoren ab. Unter anderem maßgeblich von der Anspannung des Wohnungsmarktes, also von dem Verhältnis von nachfragenden Haushalten zum angebotenen Wohnungsbestand. Eine Mieterhöhung kann nur dann durchgeführt werden, wenn ein Wohnungsmarkt mit Anspannungstendenzen vorliegt. Denn nur dann haben Mieter nicht die Möglichkeit, bei Mieterhöhungen in andere Wohnungen auszuweichen. In nicht angespannten Wohnungsmärkten ist zu beobachten, dass Mieter auch preissensibel auf Änderungen der Miete und damit ihrer Wohnkosten reagieren. In diesen Märkten wechseln Mieter die Wohnung, wenn sie ein besseres Preis-Leistungsverhältnis von angebotener Wohnung und Miete vorfinden.²⁶ In angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Nachfrage das Angebot übersteigt, lässt sich das Gegenteil beobachten. Hier halten Mieter so lange wie möglich an ihrer bislang bezogenen Wohnung fest. Denn ansonsten drohen ihnen angesichts der währenddessen gestiegenen Neuvermietungsrenten ungleich höhere Wohnkosten oder bei gleichbleibender Gesamtmiete eine Reduktion des Flächenverbrauchs (sog. Lock-In-Effekt).

²⁶ Vgl. Haushaltsbefragung BMIL, Wohnungspolitischer Kompass für das Land Brandenburg, 2019, S. 67, 68.



4.1.4 Wirkungen auf den Wohnungs- und den Mietwohnungsmarkt

Die Auswirkungen der Kappungsgrenze auf den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt beziehen sich auf

- das Wohnungsangebot,
- die nachfragenden Mieter und
- den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt insgesamt.

4.1.4.1 Keine Auswirkungen auf das Wohnungsangebot

Die Auswirkungen auf das Wohnungsangebot umfassen hauptsächlich

- die Bereitschaft von Vermietern zur Schaffung von neuem Wohnraum,
- die Bereitschaft zur Investition in die Modernisierung,
- die Bereitschaft zur Instandhaltung sowie
- das Vorliegen von sog. Ausweichbewegungen.

Keine Auswirkungen auf die Bereitschaft zum Neubau von Wohnraum

Auswirkungen der Kappungsgrenzenverordnung auf die Bereitschaft zur Schaffung neuen Wohnraums, insbesondere neuer Mietwohnungen, sind für sich genommen nicht anzunehmen. Grundsätzlich bauen Vermieter keine Eigentumswohnungen, sondern Mietwohnungen neu, wenn sich die Investition lohnt. Eine Grundstücksverfügbarkeit vorausgesetzt sollten im Rahmen einer Investitionskalkulation über die Gesamtnutzungsdauer die zu erwartenden Erlöse abzüglich der Bewirtschaftungskosten über den Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten liegen.

Wie vorstehend erörtert, schränkt die abgesenkte Kappungsgrenze das Mietsteigerungspotenzial von Bestandsmietverhältnissen in Wohnungen nur in Ausnahmefällen ein. Hauptfaktoren für Neubau in einer Gemeinde sind indes zur Zeit die gesicherte Finanzierung, die projektgerechten Baukosten und die Grundstücksverfügbarkeit. Daher stellen die geringsten Einschränkungen der Ertragsmöglichkeiten einer Immobilie durch die Kappungsgrenze nur einen von vielen Faktoren und von diesen Faktoren einen vergleichsweise unbedeutenden dar.

Vorliegende Studien haben aufgezeigt, dass private Investoren in der Regel Eigentumswohnungen bauen und verkaufen. Wenn sie Mietwohnungen bauen, tendieren sie auf angespannten Wohnungsmärkten dazu, nahe oder auf der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Für sie hat die Kappungsgrenze daher regelmäßig keine



derartige Bedeutung. Dies betrifft insbesondere Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Sie vermieten regelmäßig deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Denn sie tragen regelmäßig den Unternehmenszweck in sich, ihre Mitglieder mit günstigem Wohnraum zu versorgen bzw. Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen, die es mit eigener Kraft auf dem freien Markt schwer haben, Wohnraum zu erhalten. Diese Vermieter müssen zwar auch wirtschaften, allerdings steht bei ihnen der Ertrag nicht im Vordergrund der Geschäftstätigkeit. Dieser Vermietertyp tendiert indes nicht dazu, die Mietpreise im Bestand drastisch anzuheben.²⁷

Auch die Ergebnisse der Expertengespräche weisen darauf hin, dass die Kappungsgrenze keine Auswirkungen auf den Neubau von privaten Investoren, Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen hat. Ganz überwiegend wurde hier von Seiten der Experten eingeschätzt, dass der Neubau maßgeblich von anderen Faktoren bestimmt wird. Die abgesenkte Kappungsgrenze bringe für sich genommen keine finanziellen Einschränkungen mit sich, um ein Vorhaben nennenswert zu beeinflussen.

Auch die Betrachtung der Baugenehmigungszahlen in den Zeiträumen der Jahre 2013 bis 2015, der Jahre 2015 bis 2018 und der Jahre 2013 bis 2018 weisen auf keine Einschränkungen der Bautätigkeit durch die Kappungsgrenze hin. Ein Blick auf die Baugenehmigungszahlen lässt keine systematische Entwicklung erkennen. Vielmehr war ein Auf und Ab in den Kappungsgrenzen-Gemeinden zu beobachten, wie sich aus der folgenden Tabelle zeigt.

²⁷ Vgl. BBU, Marktmonitor, 2013 bis 2019.

Tab. 10 Relative Veränderungen der Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner

	rel. Veränderung 2013 bis 2015 BG pro 1.000 EW in %	rel. Veränderung 2015 bis 2018 BG pro 1.000 EW in %	rel. Veränderung 2013 bis 2018 BG pro 1.000 EW in %
Potsdam	143,55	-65,1	-14,9
Bernau bei Berlin	9,21	6,5	16,4
Panketal	-42,40	-43,0	-67,2
Werneuchen	21,62	3,1	25,4
Eichwalde	-47,43	-53,2	-75,4
Königs Wusterhausen	23,85	21,8	50,8
Schönefeld	217,36	457,9	1670,6
Schulzendorf	77,77	65,4	194,0
Wildau	48,50	126,0	235,6
Zeuthen	-60,85	-43,3	-77,8
Dallgow-Döberitz	-39,85	80,8	8,8
Falkensee	-57,70	88,8	-20,1
Hoppegarten	1,53	-42,6	-41,7
Neuenhagen bei Berlin	- 10,52	77,0	58,4
Petershagen/Eggersdorf	2,67	2,8	5,6
Birkenwerder	-27,90	-14,1	-38,1
Glienicke/Nordbahn	-89,78	99,0	-79,7
Hennigsdorf	-24,95	-50,0	-62,5
Hohen Neuendorf	-62,60	5,0	-60,7
Mühlenbecker Land	-32,44	32,4	-10,5
Oranienburg	23,93	131,0	186,3
Velten	-67,22	883,4	222,3
Erkner	-5,59	-38,1	-41,6
Schöneiche bei Berlin	-29,03	23,9	-12,0
Kleinmachnow	-64,64	0,4	-64,5
Nuthetal	-2,05	-57,8	-58,6
Teltow	80,14	-42,4	3,8
Blankenfelde-Mahlow	86,97	9,9	105,5
Großbeeren	-57,34	200,6	28,2
Rangsdorf	-28,01	1,4	-133,2

F+B 2020



Allerdings gab im Rahmen der Kommunalbefragung von den antwortenden Kommunen eine an, dass die Neubautätigkeit von Mietwohnungen infolge der Mietpreisbegrenzungs- und der Kappungsgrenzenverordnung zurückgegangen sei. Neun Kommunen äußerten die Ansicht, dass die Bautätigkeit unverändert sei, und vier Kommunen gaben an, dass die Neubautätigkeit zugenommen habe.

Tab. 11 Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen

	Zunahme		unverändert		Rückgang	
	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %
Neubautätigkeit Mietwohnungen	4	28,6 %	9	64,3 %	1	7,1 %
Neubautätigkeit Eigentum	6	42,9 %	8	57,1 %	-	-
Keine Auswirkungen 6 Gemeinden und Städte						

Quelle: F+B 2019

Insgesamt weisen die Ergebnisse demnach ganz überwiegend darauf hin, dass die (abgesenkte) Kappungsgrenze keinen Einfluss auf die Bautätigkeit hat.

Keine Auswirkungen auf die Modernisierung

Es ist anzunehmen, dass die mit der Kappungsgrenzenverordnung geminderten Ertragsmöglichkeiten so gut wie keine Auswirkungen auf die Modernisierung und Instandhaltung zeitigen.

Unter Modernisierungen werden gemeinhin „bauliche Maßnahmen“ verstanden, „...die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken“. ²⁸ Typischerweise findet die Modernisierung der Wohnung selbst (Ausstattung, Heizkörper, Küche, Bad und/oder sonstige Maßnahmen) bei einem Wohnungswechsel statt. Dies hat seinen Grund darin, dass der Vermieter ansonsten auf die Duldung der Maßnahmen durch den Mieter angewiesen ist und zusätzlich auch Mietminderungen zu befürchten hat. Nur ausnahmsweise erfolgt die Modernisierung der Wohnung daher während des Bestandsmietverhältnisses. Moderni-

²⁸ Vgl. u.a. § 11 II. BV - zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614).

sierungen am Haus, u.a. energetische Modernisierungen, werden indes auch während des laufenden Bestandsmietverhältnisses durchgeführt. Sofern eine Investition in eine Modernisierung absolut und für den Vermieter relativ vorteilhaft ist, wird gemeinhin bedarfsgerecht modernisiert, also die Modernisierung nach den baulichen Gegebenheiten und der potentiellen Nachfrage durchgeführt.

Daher ist anzunehmen, dass die verhältnismäßig geringen Einbußen durch die Kappungsgrenzenverordnung bei der Modernisierung nicht eine so große Rolle spielen, wie die Fragen, die sich bei der Umlage der Modernisierungskosten stellen. Auch aus den Expertengesprächen ergab sich ein solches Ergebnis. Die Experten äußerten sich dahin, dass die Regelungen der Kappungsgrenze aufgrund der Ertragsminderung schon in Teilen auf die Möglichkeit des Vermieters zurückwirken, Modernisierungen durchzuführen. Allerdings seien die neuen Regelungen zur Modernisierungsumlage für die Bereitschaft zur Durchführung von Modernisierungen viel bedeutsamer. In diesem Sinne äußerten auch die Kommunen weitgehend den Eindruck, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung und die Kappungsgrenzenverordnung keine Auswirkungen auf die Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit gehabt haben. Eine der antwortenden Kommunen ging davon aus, dass die Verordnungen zu einer Zunahme geführt haben. Dreizehn von den antwortenden Kommunen hatten den Eindruck, dass die Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit unverändert geblieben ist.

Tab. 12 Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen

	Zunahme		unverändert		Rückgang	
	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %
Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit	1	7,1 %	13	92,9 %	-	-
Keine Auswirkungen 6 Gemeinden und Städte						

Quelle: F+B 2019

Insgesamt weisen die Ergebnisse demnach eindeutig darauf hin, dass die (abgesenkte) Kappungsgrenze keinen Einfluss auf die Modernisierung hat.



Keine Auswirkungen auf die Instandhaltung

Hinsichtlich der Instandhaltung hat der Vermieter unabhängig von der Kappungsgrenze nach § 535 Abs. 1 BGB die Pflicht dem Mieter die Mietsache in einem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietzeit zu gewährleisten. Hieraus resultieren die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter für die einzelne Wohnung und die Funktionen im Gebäude. Gemäß §§ 535, 538 BGB sind die Kosten der Instandsetzung und der Instandhaltung bei vertragsgemäßer Nutzung vom Vermieter zu tragen und nur bedingt auf den Mieter übertragbar.

An diesen grundlegenden rechtlichen Anforderungen und dem Kalkül der Vermieter hat die Kappungsgrenze selbst nicht entscheidend etwas geändert. Dass sich im Bestandsmietverhältnis die Miete in Ausnahmefällen geringfügig weniger steigern lässt, dürfte die Instandhaltungspflichten unberührt lassen. Diese Einschätzung wurde auch von den Experten von Seiten der Mieter- und Vermieterverbände geteilt und durch die Kommunalbefragung weitgehend bestätigt. Eine von den antwortenden Kommunen hatte den Eindruck gewonnen, dass die Instandhaltungsmaßnahmen durch die Kappungsgrenze und Mietpreisbremse zugenommen hätten. Demgegenüber gaben dreizehn Kommunen an, dass die Instandhaltungstätigkeit infolge der Verordnungen unverändert geblieben ist.

Tab. 13 Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen

	Zunahme		unverändert		Rückgang	
	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %
Instandhaltungsmaßnahmen	1	7,1 %	13	92,9 %	-	-
Keine Auswirkungen 6 Gemeinde und Städte						

Quelle: F+B 2019

Insgesamt weisen die Ergebnisse demnach eindeutig darauf hin, dass die (abgesenkte) Kappungsgrenze keinen Einfluss auf die Instandhaltung hat.

Keine Ausweicheffekte

Auf Grundlage der Expertengespräche und der Regelungsstruktur war anzunehmen, dass die Kappungsgrenze für sich genommen keine Ausweichbewegungen auf dem Mietwohnungsmarkt zur Folge hat. Die Ergebnisse der Expertenbefragungen wiesen eindeutig darauf hin, dass die beschriebenen Wirkungen der Kappungsgrenze bisher die Vermieter nicht zur Änderung ihres Geschäftsmodells bewegen. Insbesondere waren nach Angaben der Experten bisher keine nennenswerten Anzeichen für Bewegungen in die möblierte Vermietung oder in die Umwandlung zu beobachten. Zu dieser Einschätzung kamen auch die antwortenden Kommunen. Sowohl bei der Umwandlung als auch bei der möblierten Vermietung gaben die Kommunen an, dass diese weitgehend unverändert geblieben seien.

Tab. 14 Kommunalbefragung Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen

	Zunahme		unverändert		Rückgang	
	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %
Umwandlung von Wohnraum (Bspw. Umwandlung von Wohnraum)	-	-	13	92,9	1	7,1 %
Vermietung möblierter Wohnungen	-	-	14	100 %	-	-
Keine Auswirkungen 6 Gemeinde und Städte						

Quelle: F+B 2019

Einige der Experten berichteten zwar schon davon, dass die Änderung des Geschäftsmodells erwogen werde. Insbesondere die möblierte Vermietung oder der Verkauf der Wohnung bei privaten Kleineigentümern käme in Betracht. Ursache sei hier aber eher die Summation von verschiedenen Regelungen, die insgesamt zu einem hohen Grad an Komplexität geführt hätten. Insbesondere Kleinvermieter seien zunehmend nicht mehr in der Lage, die Regelung handzuhaben. Von Seiten der Mieterverbände wurde zudem angegeben, dass die Eigenbedarfskündigung deutlich häufiger anzutreffen sei.

Insgesamt weisen die Ergebnisse demnach eindeutig darauf hin, dass die (abgesenkte) Kappungsgrenze keine Ausweichbewegungen zur Folge hat.



4.1.4.2 Keine Auswirkungen auf Mieter und bestimmte Mietergruppen

Eine direkte Preisdämpfung der abgesenkten Kappungsgrenze setzt zweierlei voraus. Zum einen muss die Vertragsmiete deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zum anderen muss die Marktsituation tatsächlich so beschaffen sein, dass eine jährliche Erhöhung der Miete um rund 4,77 % möglich ist. Dies ist in den Gemeinden Brandenburg nur im Ausnahmefall anzunehmen.

Ein solches Szenario vorausgesetzt, setzt F+B für eine exemplarische Modellrechnung, was ein Haushalt in einem solchen Fall durch die Kappungsgrenze einsparen kann, folgende Parameter an:

- Durchschnittliche Wohnungsgröße: 65 m².
- Ausgangsmiete: 5,50 Euro pro m².
- Jährliche Erhöhungsmöglichkeit ohne abgesenkter Kappungsgrenze: 6,27 %.
- Jährliche Erhöhungsmöglichkeit mit abgesenkter Kappungsgrenze: 4,77 %.

Der Rechenweg für eine exemplarische Einsparung eines Haushalts über einen Zeitraum der Jahre 2013 bis 2018 stellt sich wie folgt dar:

Tab. 15 Übersicht über den Rechenweg von Mieteinsparungen eines Haushalts

Rechenschritt	Nr.	Einheit	Berechnung	Quelle
1. Ermittlung der jährlichen Miethöhe mit abgesenkter Kappungsgrenze	1			
Ansatz der Ausgangsmiete	2	€/m ²	-	F+B Schätzung
Ansatz der durchschnittlichen Wohnungsgröße	3	m ²	-	F+B Schätzung
Ansatz der Mieterhöhungsmöglichkeit ohne abgesenkte Kappungsgrenze	4	%		F+B Berechnung
Zwischenergebnis:	5	€/Jahr	Zeile (2) x (3) ^{Anz.} Jahr x (4) x 12	
2. Ermittlung der jährlichen Miethöhe mit abgesenkter Kappungsgrenze	6			
Ansatz der Ausgangsmiete 5,50 €/m ²	7	€/m ²		F+B Schätzung
Ansatz der durchschnittlichen Wohnungsgröße	8	m ²		F+B Schätzung
Ansatz der Mieterhöhungsmöglichkeit ohne abgesenkte Kappungsgrenze	9	%		F+B Berechnung
Zwischenergebnis:	10	€	Zeile (7) x (8) ^{Anz.} Jahr x (9) x 12	
3. Differenz	11	€	Zeile (5) – (10)	



Tab. 16 Berechnungsbeispiel Mieteinsparung eines Haushalts in Euro

Nr.	Parameter	Wert
1	Durchschnittliche Miete Haushalt 2013 abg. Kappgr.	4.290,00
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2014 abg. Kappgr.	4.558,81
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2015 abg. Kappgr.	4.844,45
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2016 abg. Kappgr.	5.148,00
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2017 abg. Kappgr.	5.470,57
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2018 abg. Kappgr.	5.813,34
2	Durchschnittliche Miete Haushalt 2013 Kappgr.	4.290,00
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2014 Kappgr.	4.494,59
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2015 Kappgr.	4.708,93
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2016 Kappgr.	4.933,50
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2017 Kappgr.	5.168,78
	Durchschnittliche Miete Haushalt 2018 Kappgr.	5.415,27
3	durchschnittliche Einsparung 2013	-
	durchschnittliche Einsparung 2014	64,22
	durchschnittliche Einsparung 2015	135,52
	durchschnittliche Einsparung 2016	214,50
	durchschnittliche Einsparung 2017	301,79
	durchschnittliche Einsparung 2018	398,07
	Differenz 2013 bis 2018 Summe	1.114,10

Ausgehend von dieser Modellrechnung ist zu konstatieren, dass ein Haushalt über einen Zeitraum von 6 Jahren rund 1.100,- Euro sparen kann. Dies setzt indes voraus, dass überhaupt eine regelmäßige jährliche Mietsteigerung von 4,77 % erreicht wird. Dies ist indes, wie vorstehend erörtert, nur in Ausnahmefällen anzunehmen.

4.1.4.3 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt

Die Auswirkungen der Kappungsgrenze auf den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt sind daher auf Grundlage der Untersuchung wie folgt zusammenzufassen.

Tab. 17 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt

Aspekt	Beschreibung	Auswirkung
Auf das Wohnungsangebot sind folgende Wirkungen zu anzunehmen:		
Neubau	Es sind keine Beeinträchtigungen des Neubaus erkennbar.	Keine
Modernisierung und Instandhaltung	Nicht festgestellt werden konnten auch nur geringe Beeinträchtigungen der Modernisierungs- oder Instandhaltungstätigkeit.	Keine
Ausweichbewegungen:	Ausweichbewegungen in anderen Geschäftsmodelle aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung waren nicht erkennbar.	Keine
Auf die Wohnungsnachfrage sind folgende Wirkungen anzunehmen:		
Einspareffekte:	Durch die Kappungsgrenze sind gewisse Einspareffekte bei den Mietern, die in Bestandsmietverhältnissen zu Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete wohnen, nicht auszuschließen.	Gering
Bei dem Marktergebnis sind folgende Wirkungen anzunehmen:		
Direkte Preisdämpfungswirkungen:	Durch die abgesenkte Kappungsgrenze treten nur in Ausnahmefällen direkte geringste Preisdämpfungswirkungen in Bestandsmietverhältnissen ein.	Ausnahmsweise
Indirekte Preisdämpfungswirkungen:	Geringste indirekte Dämpfungswirkungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere wenn Mietspiegel erstellt werden, können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bestimmbar.	Gering



4.1.5 Wirkungsprognose bei Verlängerung oder Entfristung

Auf Grundlage der beschriebenen Auswirkungen der Kappungsgrenze in der Vergangenheit und der beschriebenen Entwicklungen nimmt F+B an, dass eine Entfristung oder Verlängerung der Kappungsgrenze folgende Wirkungen auf Angebot, Nachfrage und Marktergebnis auf dem Wohnungsmarkt zeitigen dürfte.

Tab. 18 Wirkungsprognose bei Verlängerung oder Entfristung der Kappungsgrenzenverordnung

Aspekt	Beschreibung	Auswirkung
Auf das Wohnungsangebot sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Neubau	Durch die Kappungsgrenze sind für sich genommen auch in Zukunft keine Beeinträchtigungen des Neubaus anzunehmen.	Keine
Modernisierung und Instandhaltung	Unter Umständen sind auf Dauer allenfalls geringste Beeinträchtigungen der Modernisierungstätigkeit zu verzeichnen. Beeinträchtigungen der Instandhaltung sind nicht zu erwarten.	Gering
Ausweichbewegungen:	Ausweichbewegungen in andere Geschäftsmodelle sind aufgrund der Kappungsgrenze für sich genommen nicht zu erwarten.	Keine
Auf die Wohnungsnachfrage sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Einspareffekte:	Es können ausnahmsweise Einspareffekte bei den Mietern, die in Bestandsmietverhältnissen Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete wohnen, nicht ausgeschlossen werden.	Ausnahmsweise
Bei dem Marktergebnis sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Direkte Preisdämpfungswirkungen:	Durch die abgesenkte Kappungsgrenze treten nur in Ausnahmefällen direkte geringste Preisdämpfungswirkungen in Bestandsmietverhältnissen ein.	Ausnahmsweise
Indirekte Preisdämpfungswirkungen:	Auf Dauer sind geringste indirekte Dämpfungswirkungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht auszuschließen.	Ausnahmsweise



4.2 Wirkungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung

Hinsichtlich der Evaluation der Mietpreisbremsenverordnung kommt F+B zu folgenden Wirkungseinschätzungen.

4.2.1 Keine Preisdämpfungswirkungen

Die Regelungen zur Mietpreisbremse knüpfen an der Neu- bzw. Wiedervermietung an. Aufgrund der verschiedenen Ausnahmetatbestände gehen von der Regelung, soweit sie wirksam vollzogen wird, differenzierte direkte und indirekte Preiswirkungen aus.

4.2.1.1 Keine Direkten Preisdämpfungswirkungen

Verschiedene Studien zu den Auswirkungen der Einführung der Mietpreisbremse in verschiedenen Städten kamen auf Grundlage vielfältigster Methoden zu unterschiedlichen Einschätzungen darüber, ob und wenn ja, welchen Effekt an Preisdämpfungswirkungen die Mietpreisbremse zeitigt. In der Regel kamen die Studien zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse keine oder allenfalls geringe Auswirkungen auf den Mietpreis hervorruft.²⁹ F+B geht davon aus, dass die Mietpreisbremse in Brandenburg seit der Einführung bislang kaum merkliche Preiswirkungen auf dem Mietwohnungsmarkt hatte.

Um die direkten Preisdämpfungswirkungen der Mietpreisbremse auf den Mietwohnungsmarkt in Form von günstigen Neu- und Wiedervermietungsangeboten zu beobachten, hat F+B die Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt im Hinblick auf ihr Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete untersucht. Datengrundlage waren die Mietpiegelwerte des Mietspiegels Potsdam sowie die Angebotsdaten von F+B. Bei den Angebotsdaten ist zu berücksichtigen, dass diese Daten nur die von Marktteilnehmern inserierten Daten enthalten. Ein Teil der Wohnungswirtschaft und dort insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften inserieren ihre Wohnungen nur teilweise.

Zur Ermittlung des Verhältnisses der Wohnungsangebote zur ortsüblichen Vergleichsmiete hat F+B die bestehenden Angebote von vor der Einführung der Mietpreisbremse mit den Angeboten von nach der Einführung der Mietpreisbremse verglichen. Eine Preisdämpfungswirkung wäre anzunehmen, wenn die Angebotsmieten nach Einfüh-

²⁹ Vgl. beispielsweise RegioKontext (2016): *Wiedervermietungsmieten und Mietpreisbremse in Berlin*; Kholodilin, Mense, Michelsen (2016): *Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht*, DIW Wochenbericht 22/2016; Deschermeier, Seipelt, Voigtländer 2017, *Evaluation der Mietpreisbremse*, IW policy paper 05/2017.



rung der Mietpreisbremse zu einem größeren Anteil unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete befinden als vor der Einführung. Ausgewählt wurde die Stadt Potsdam, da hier die ortsübliche Vergleichsmiete über die Mietspiegel aus den Jahren 2014, 2016 und 2018 bestimmt werden konnte.

Bei dem Abgleich wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Ermittlung der Mietspiegelwerte für verschiedene Größen, Baualtersklassen und Ausstattungen von Wohnungen für die Mietspiegel 2014, 2016, 2018,
- Zuordnung der Angebote aus den Jahren 2014 bis 2018 zu den jeweiligen ermittelten Mietspiegelwerten,
- Ermittlung, ob die entsprechenden Angebote die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten und
- Zuordnung der Überschreitung.

Auf diese Weise konnte die Entwicklung der öffentlich inserierten Angebote und ihr Verhältnis zur jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet werden.

Grundlage der Datenauswertung waren die in öffentlich zugänglichen Portalen veröffentlichten rund 58.000 Wohnungsangebote der Jahre 2014 bis 2018. Als Grundlage für die Datenauswertung erfolgte eine umfassende Plausibilisierung der Datengrundlage. Ausgeschlossen wurden folgende Datensätze:

- keine Wohnfläche vorhanden oder nicht plausibel ($< 15 \text{ m}^2$ oder $\geq 400 \text{ m}^2$),
- kein Baualter angegeben,
- Wohnung wird länger als 1 Jahr angeboten,
- möblierte Wohnungen,
- öffentlich gefördert oder
- Quadratmetermiete $< 3,00 \text{ Euro pro m}^2$ oder $> 25,00 \text{ Euro pro m}^2$.

Für den Abgleich der Angebote wurden die Potsdamer Mietspiegel aus den Jahren 2014, 2016 und 2018 herangezogen. Aus diesem Grunde wurde der Datensatz zusätzlich um alle Wohnungsangebote bereinigt, die vor dem Potsdamer Mietspiegel 2014 (August 2014) zuletzt angeboten wurden. Für diese Wohnungen konnte kein Abgleich mit einer ortsüblichen Vergleichsmiete angestellt werden. Daneben wurden ebenfalls alle Wohnungsangebote aus der Datengrundlage entfernt, die eine Baualtersgabe 2015 und jünger aufweisen, da für diese Wohnungen die Mietpreisbremse nicht angewendet wird, also der Ausnahmetatbestand des Neubaus einschlägig ist.

Der Datensatz wurde an das Tabellenraster des Potsdamer Mietspiegels, differenziert nach fünf Baualtersklassen und den vier Größenklassen, angepasst. Die einzelnen Datensätze wurden dann einem Mietspiegelfeld zugewiesen. Aufgrund der fehlenden



Informationen in den Wohnungsangeboten zum Sanierungsstand wurde den Angeboten der jeweilige Mittelwert sowie der Wert der oberen Spanne der folgenden Mietspiegel-Kategorien folgendermaßen zugeordnet:

- Die Angebotsdaten mit den Baujahren bis 1990, die keine Sanierung angegeben hatten, wurden jeweils den ersten drei Baualtersklassen (1948 bis 1990) „voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung vor EnEV 2002“ zugeordnet.
- Die Angebotsdaten mit den Baujahren bis 1990, bei denen eine Sanierung angegeben war, wurden der Kategorie „voll ausgestattet – vollsaniert Sanierung ab EnEV 2002“ zugeordnet,
- Die Angebotsdaten mit den Baujahren von 1991 bis 2008 wurden der Baualtersklasse 1991 bis 2008 „voll ausgestattet“ und „voll ausgestattet, Sanierung/ Neubau mit Standard EnEV“ sowie
- Die Angebotsdaten mit den Baujahren 2009 bis 2014 wurden der Baualtersklasse ab 2009 „voll ausgestattet“ zugewiesen.

Die Mietwerte des Potsdamer Mietspiegels der Jahre 2014, 2016 und 2018 dienten zum Abgleich, ob eine angebotene Wohnung eine Miete aufwies, die den oberen Spannenwert (im Weiteren OS) um mehr als 10 % überschritt (Überschreitung Ja/Nein).

Der Datensatz wurde dann in zwei Teilgruppen zerlegt: vor der und nach der Einführung der Mietpreisbremse (Datum 1.1.2016). Die Ergebnisse des Abgleichs unterschieden nach vor und nach Einführung der Mietpreisbremse sind den folgenden Tabellen zu entnehmen.



Tab. 19 Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% vor EnEV (2009) und vor Einführung der Mietpreisbremse absolut

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	24	27	130	166	284	248	432	287	870	728
	1949 bis 1970	3	0	41	1	34	10	0	0	78	11
	1971 bis 1990	76	36	56	40	141	133	0	0	273	209
	1991 bis 2008	25	26	72	352	194	241	56	190	347	809
	ab 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	insgesamt	128	89	299	559	653	632	488	477	1.568	1.757

Tab. 20 Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% vor EnEV (2009) und vor Einführung der Mietpreisbremse in %

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	47%	53%	44%	56%	53%	47%	60%	40%	54%	46%
	1949 bis 1970	100%	--	98%	2%	77%	23%	--	--	88%	12%
	1971 bis 1990	68%	32%	58%	42%	51%	49%	--	--	57%	43%
	1991 bis 2008	49%	51%	17%	83%	45%	55%	23%	77%	30%	70%
	ab 2009	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	insgesamt	59%	41%	35%	65%	51%	49%	51%	49%	47%	53%

Tab. 21 Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% nach EnEV und vor Einführung der Mietpreisbremse absolut

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	16	35	76	220	153	379	243	476	488	1.110
	1949 bis 1970	2	1	41	1	31	13	0	10	74	25
	1971 bis 1990	70	42	47	49	139	135	5	3	261	229
	1991 bis 2008	0	0	30	394	34	401	0	0	64	795
	ab 2009	45	40	43	215	61	459	100	520	249	1.234
	insgesamt	133	118	237	879	418	1.387	348	1.009	1.136	3.393

Tab. 22 Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% nach EnEV und vor Einführung der Mietpreisbremse in %

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	31%	69%	26%	74%	29%	71%	34%	66%	31%	69%
	1949 bis 1970	67%	33%	98%	2%	70%	30%	--	100%	75%	25%
	1971 bis 1990	63%	38%	49%	51%	51%	49%	63%	38%	53%	47%
	1991 bis 2008	--	--	7%	93%	8%	92%	--	--	7%	93%
	ab 2009	53%	47%	17%	83%	12%	88%	16%	84%	17%	83%
	insgesamt	53%	47%	21%	79%	23%	77%	26%	74%	25%	75%



Tab. 23 Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% vor EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse absolut

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	28	20	185	122	435	226	475	220	1.123	588
	1949 bis 1970	5	0	24	10	32	3	0	0	61	13
	1971 bis 1990	53	19	90	41	129	64	0	0	272	124
	1991 bis 2008	34	22	190	386	378	254	202	140	804	802
	ab 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	insgesamt	120	61	489	559	974	547	677	360	2.260	1.527

Tab. 24 Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% vor EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse in %

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	58%	42%	60%	40%	66%	34%	68%	32%	66%	34%
	1949 bis 1970	100%	--	71%	29%	91%	9%	--	--	82%	18%
	1971 bis 1990	74%	26%	69%	31%	67%	33%	--	--	69%	31%
	1991 bis 2008	61%	39%	33%	67%	60%	40%	59%	41%	50%	50%
	ab 2009	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	insgesamt	66%	34%	47%	53%	64%	36%	65%	35%	60%	40%

Tab. 25 Angebotsmietenbetrachtung: Absolute Überschreitung OS+10% nach EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse absolut

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	32	16	152	155	303	358	334	361	821	890
	1949 bis 1970	4	1	24	10	22	13	2	2	52	26
	1971 bis 1990	22	50	55	76	103	90	9	1	189	217
	1991 bis 2008	30	11	92	484	105	527	127	154	354	1.176
	ab 2009	19	38	15	113	65	351	59	338	158	840
	insgesamt	107	116	338	838	598	1.339	531	856	1.574	3.149

Tab. 26 Angebotsmietenbetrachtung: Prozentuale Überschreitung OS+10% nach EnEV und nach Einführung der Mietpreisbremse in %

		Größenklasse								Insgesamt	
		bis 40 m ²		über 40 m ² bis 60 m ²		über 60 m ² bis 90 m ²		über 90 m ²			
Überschreitung		ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein
Baualtersklasse	bis 1948	67%	33%	50%	50%	46%	54%	48%	52%	48%	52%
	1949 bis 1970	80%	20%	71%	29%	63%	37%	50%	50%	67%	33%
	1971 bis 1990	31%	69%	42%	58%	53%	47%	90%	10%	47%	53%
	1991 bis 2008	73%	27%	16%	84%	17%	83%	45%	55%	23%	77%
	ab 2009	33%	67%	12%	88%	16%	84%	15%	85%	16%	84%
	insgesamt	48%	52%	29%	71%	31%	69%	38%	62%	33%	67%



Im Ergebnis zeigte sich demnach, dass vor der Einführung der Mietpreisbremse

- bei Objekten vor der Geltung der ENEV 47 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten.
- bei Objekten unter der Geltung der ENEV 25 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten.

Nach Einführung der Mietpreisbremse zeigte sich im Ergebnis, dass

- bei Objekten vor der ENEV 60 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten.
- bei Objekten nach der ENEV 33 % der Angebote den oberen Spannenwert + 10 % überschritten.

Bei den inserierten Angeboten hatten also die oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete inserierten Angebote nach Einführung der Mietpreisbremse zugenommen.

Bei der Interpretation der Daten ist indes zu beachten, dass sich seit der Einführung der Mietpreisbremse das Inserierungs- und Vermarktungsverhalten der Vermieter verändert hat. Bei der Betrachtung der Entwicklung der Angebotszahlen ist zu berücksichtigen, dass mit der Mietpreisbremse auch auf Bundesebene das sog. Bestellerprinzip für Mietwohnungen eingeführt wurde. Dieses führt dazu, dass derjenige, der die Makler- und Vermittlungsleistungen für Mietwohnungen in Auftrag gibt, sie auch bezahlen muss. Die Einführung des Bestellerprinzips sowie die Änderung des Preismodells einschlägiger Portale dürfte mitverantwortlich sein, dass sich das Vermarktungsverhalten der Anbieter systematisch verändert hat. Insbesondere Anbieter von günstigen Wohnungen könnten nun seltener Maklerdienste in Anspruch genommen haben und stattdessen auf die private Vermarktung von Vermietungen ausgewichen sein. Derartige Wohnungen wären dann zumindest teilweise nicht mehr über Inserate in Angebotsdatenbanken erfasst worden. Es ist aber auch durchaus möglich, dass die Nutzungshäufigkeit bestimmter Vertriebskanäle durch einen Trend zur Selbstvermarktung abgenommen hat.

Insgesamt ist daher nicht anzunehmen, dass die Mietpreisbremse mietpreisdämpfende Wirkungen entfaltet hat.

4.2.1.2 Keine indirekten Preisdämpfungswirkungen

Aufgrund der Ergebnisse des vorstehenden Abschnitts kann nicht angenommen werden, dass die Mietpreisbremse in Brandenburg Dämpfungswirkungen auf einen Mietpiegel oder sonst auf die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gehabt hat.



4.2.2 Fehlender Vollzug und Durchsetzbarkeit

Bei der gegenwärtigen Ausgestaltung der Regelungen im BGB ist die Vollzugslast in der Praxis der Mietpreisbremse weitgehend auf die Mieter gelegt. Um im Einzelfall bei den Neuverträgen auch tatsächlich verringerte Mietensteigerungen zu realisieren, müssen Mieterhaushalte – sofern Vermieter ihre Mietforderung bei der Vermietung nicht der Verordnung entsprechend ausrichten – aktiv die Regelungen der Mietpreisbremse rechtlich verfolgen. Auch nach Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes müssen sie hierzu die überhöhte Miete rügen.³⁰ Seit dem 1.4.2020 ist eine rückwirkende Geltendmachung möglich.

Auf Grundlage der Expertengespräche mit Vertretern von Mieterverbänden und spezialisierten Rechtsanwälten ist anzunehmen, dass die Mietpreisbremse in Brandenburg nicht zur Anwendung kommt. Hierfür sind nach den Expertengesprächen folgende Gründe zu nennen:

- wenig Kenntnis der Mieter von der Regelung,
- die komplexe Regelungsstruktur,
- Unklarheit über die ortsübliche Vergleichsmiete und
- fehlender Durchsetzungswille bei den Mietern.

Die Expertengespräche mit Vertretern von Mieterverbänden und spezialisierten Rechtsanwälten wiesen darauf hin, dass die Mieter sehr wenig Kenntnis von der Regelung der Mietpreisbremse haben. Um die Mietpreisbremse als Mieter für sich nutzbar zu machen, ist es erforderlich, dass Mieter ausreichend Kenntnis von dem Instrument haben. Hierzu gehört unter anderem, dass die Mieterinnen und Mieter wissen, dass es überhaupt die Regelung der Mietpreisbremse gibt. Ohne Kenntnis des Instruments, kann es nur durch Zufall dazu kommen, dass Mieter ihre Neuanmietung mit der Mietpreisbremse in Verbindung bringen. Daneben müssen sie für die Geltendmachung wissen, ob die Mietpreisbremse wirksam ist. Denn sofern sie annehmen, dass ein Instrument „... gar nicht gilt ..“ oder „ ... eh keine Wirkung hat ...“, ist der Anreiz, sich damit zu beschäftigen, gering. Schließlich ist es ebenfalls erforderlich, dass die Mieter den Zweck der Regelung kennen, um sie auf ihre neu angemietete Wohnung zu beziehen. Im allgemeinsten Sinne beschrieben, muss ihnen bekannt sein, dass Neuvermietungsmiten, die eine bestimmte Höhe überschreiten, nicht rechtmäßig sind. Die Experten von Seiten der Mieterverbände berichteten demnach auch davon, dass Beratungen und Prüfungen der Mietpreisbremse in Beratungs- und Anwaltsgesprächen hauptsächlich dem Zufall zuzuordnen waren.

Aufgrund der komplexen Regelungsstruktur können Mieter daher die Einhaltung der Mietpreisbremse nur in Einzelfällen ohne professionelle Unterstützung prüfen und bei

³⁰ Der Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, BT Drucksache 19/15824 sieht hier eine Änderung vor.



Nichteinhaltung gegenüber dem Vermieter geltend machen. Denn bei der Prüfung der Übereinstimmung der Miethöhe mit den Regelungen der Mietpreisbremse besteht regelmäßig Klärungsbedarf hinsichtlich des Sachverhalts und der darauf anzuwendenden rechtlichen Wertungen, beispielsweise bei der Modernisierungsmieterhöhung in Verbindung mit der Mietpreisbremse. Zahlreiche zur Geltendmachung erforderliche Umstände sind den Mietern regelmäßig nicht bekannt oder nicht unmittelbar ersichtlich. Allerdings bestehen Internetangebote, die die Geltendmachung für Mieter professionell übernehmen.³¹ Dieses Angebot scheint indes für Brandenburg nicht zu bestehen.

Ein weiteres Problem von dem die Experten beim Vollzug berichteten war, dass der Bezugspunkt der Mietpreisbremse, die ortsübliche Vergleichsmiete, in zahlreichen Gemeinden von Mieterseite nur mit erheblichen Schwierigkeiten bzw. Aufwand (z.B. mit einem Gutachten) ermittelt werden kann. Nur wenige Gemeinden in Brandenburg weisen überhaupt einen aktuellen Mietspiegel auf.

Weiter wiesen die Expertengespräche mit spezialisierten Rechtsanwälten und Vertretern von Mieterverbänden darauf hin, dass ein Großteil Mieter selbst bei Kenntnis der Regelung nur selten auch den Durchsetzungswillen aufwies, die Mietpreisbremse geltend zu machen. Viele Mieter – häufig in ländlichen Lagen, in denen nur wenige Vermieter tätig sind – wollen den guten bzw. streit- und stressfreien Kontakt mit ihren Vermietern bewahren. Daher haben die Mieter selten Interesse daran, verfahrensmäßig eine Rüge gegen den Vermieter zu erheben. Hinzu kommen außerdem die vorliegenden rechtlichen Unsicherheiten, die diese Tendenz noch verschärfen. Mieter nehmen häufig bewusst Abstand davon, die Mietpreisbremse geltend zu machen.

Insgesamt gab es daher nach Angaben der Experten nur sehr wenige Fälle mit Bezug zur Mietpreisbremse in Brandenburg, die vor Gericht gingen. Auch vorgerichtlich scheint es nur sehr wenige Fälle gegeben zu haben. Die gleiche Einschätzung wurde von Seiten der auf die Kommunalbefragung antwortenden Kommunen geäußert. So antworteten die Kommunen auf die Frage, ob ihnen bekannt war, ob es Rügen seitens der Mieter gegeben hatte, Gerichtsverfahren angestrebt wurden und, ob es erfolgreiche Gerichtsverfahren gegeben hat, folgendermaßen:

³¹ Vgl. www.wenigermiete.de.

Tab. 27 Ergebnisse Kommunalbefragung: Kenntnis von Fällen zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

	ja		nein		nicht bekannt		Insg.
	Anzahl Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl Gemeinden und Städte	Anteil in %	
Rüge	-	-	7	25,9 %	20	74,1 %	27
Gerichtsverfahren angestrebt	-	-	8	29,6 %	19	70,4 %	27
Gerichtsverfahren erfolgreich	-	-	8	29,6 %	19	70,4 %	27

Quelle: F+B 2019

Insgesamt waren den 30 antwortenden Kommune nur wenig Fälle bekannt.

Insgesamt weisen die Erhebungen demnach darauf hin, dass die Mietpreisbremse nicht vollzogen wird.



4.2.3 Relevante Umstände für eine Preisdämpfung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorherigen Untersuchungsschritte (ökonomische Analyse und Evaluation des Vollzugs/der Durchsetzbarkeit) sind die Gründe für die fehlende Preisdämpfungswirkung in folgenden Umständen zu sehen.

- Die Marktsituation in einigen Kommunen scheint eine Anwendung der Mietpreisbremse noch nicht erforderlich zu machen, da sich von den Marktgegebenheiten her zu teure Wohnungen nicht vermieten lassen. Eine Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Mietspiegel ist nur in sieben Gemeinden möglich.
- Da Mieter im Hinblick auf ihre Wohnsituation nur wenig Risiko eingehen möchten und die Vollzugslast hauptsächlich bei ihnen liegt, müssen die Erfolgsaussichten für eine Geltendmachung klar bzw. das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen deutlich sein. Dies ist für die Geltendmachung der Mietpreisbremse nicht der Fall.
- Aber auch wenn die Erfolgsaussichten klar sind, wollen nur wenige Mieter mit ihrem Vermieter ein schlechtes Verhältnis riskieren.

Wie vorstehend erörtert, ist der Vollzug der Mietpreisbremse aus unterschiedlichen Gründen nicht gewährleistet. In Brandenburg dürfte bereits die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Mieter eine solche Herausforderung darstellen, dass sie dazu ohne fremde Hilfe nicht in der Lage sind. Des Weiteren ist die Vollzugslast der Mietpreisbremse für die Mieter so ausgestaltet, dass sie selbst dann, wenn eine Verletzung der Mietpreisbremse im Raum steht, nicht den Willen haben, sie geltend zu machen.



4.2.4 Wirkungen auf den Wohnungs- und den Mietwohnungsmarkt

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt beziehen sich auf

- die Auswirkungen auf das Wohnungsangebot,
- die Auswirkungen auf die nachfragenden Mieter und
- die Auswirkungen auf den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt insgesamt.

4.2.4.1 Keine Auswirkungen auf das Wohnungsangebot

Die potentiellen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot umfassen hauptsächlich

- die Bereitschaft von Vermietern zur Schaffung von neuem Wohnraum,
- die Bereitschaft zur Investition in Modernisierungen
- die Bereitschaft zur Instandhaltung sowie
- das Vorliegen von Ausweicheffekten in die möblierte Vermietung.

Im Einzelnen sind die Auswirkungen wie folgt zu charakterisieren.

Keine Auswirkungen auf die Bereitschaft von Vermietern zu Mietwohnungsbau

Insgesamt legen die bisherigen Erkenntnisse nahe, dass die Mietpreisbremse den Neubau in Brandenburg nicht fördert, aber auch nicht beeinträchtigt. Um trotz Regulierung der Wiedervermietung durch die Mietpreisbremse die Investitionstätigkeit in den Neubau und den Bestand zu fördern bzw. aufrecht zu erhalten, hat der Gesetzgeber Neubau-Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 gebaut wurden, von den Bindungen der Mietpreisbremse bei der Erst- und allen Wiedervermietungen ausgenommen.

Neuere Studien auf Grundlage der letztendlich geltenden Gesetzesfassung legen auf Basis wirtschaftshistorischer Betrachtungen und wirtschaftstheoretischer Überlegungen nahe, dass die Mietpreisbremse in der gesetzlichen Form zu mehr Neubau führen müsste.³² Auf Grundlage der geltenden Fassung der Mietpreisbremse und theoretischen wirtschaftswissenschaftlichen Überlegungen wurde angenommen, dass das zur Investition vorgesehene Kapital von dem regulierten Bereich, also aus dem Bestand, in den unregulierten Bereich, also den Neubau, fließt.³³

³² Vgl. IFSS, Hentschel, Hopfenmüller (2016): Mietpreisbremse Berlin – Zwischenbilanz 2016, S. 15 ff.

³³ Vgl. Kholodilin, Mense, Michelsen (2018): Die Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht Lösung des Problems, DIW Wochenberichte Nr. 7/2018, S. 117.



Nach der volkswirtschaftlichen Theorie wäre auf mittel- bis langfristige Sicht eine Mengenreduktion von angebotenen Wohnungen anzunehmen,³⁴ wenn die Regulierung der Mietpreisbremse für alle Wohnungen gelten würde.³⁵ Da der Neubau von Wohnungen indes gänzlich von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen wurde, ist nach der volkswirtschaftlichen Theorie nach einer kurzen Anpassungsphase mittelfristig eher ein Anstieg der Neubautätigkeit zu erwarten.³⁶ Dies hat seine Ursache darin, dass das Neubausegment hinsichtlich der Höhe des Mietpreises nicht reguliert ist, während der Bestand reguliert ist. Daher kann kurzfristig erwartet werden, dass in dem unregulierten Segment höhere Mieten realisiert werden können. Investoren könnten diese Option demnach nutzen, um bei gleichbleibender Angebotsmenge eine im Vergleich zum regulierten Segment besonders hohe Miete zu fordern. Aufgrund dieser ungeschmälernten Ertragsaussichten müssten indes mittelfristig mehr Investoren diese Ertragschancen des Neubaus wahrnehmen und damit mehr Wohnungen bauen.³⁷ Diese Mengenerweiterung des Wohnraumes würde dann unter sonst gleichen Bedingungen wiederum zu einer Preissenkung führen. Diese Wirkung dürfte der Gesetzgeber bei der Schaffung der gegenwärtigen Regulationsstruktur im Blick gehabt haben.³⁸

Demgemäß gaben im Rahmen der Kommunalbefragung zwar neun Kommunen an, dass die Bautätigkeit unverändert sei. Es äußerten aber auch vier Kommunen die Ansicht, dass die Neubautätigkeit bei Mietwohnungen gestiegen sei und sechs Kommunen, dass die Neubautätigkeit von selbst- oder fremdgenutztem Eigentum infolge der Einführung der Mietpreisbremse zugenommen habe.

³⁴ Vgl. hierzu instruktiv: Kholodilin, Mense, Michelsen, aaO., 2018, S. 111.

³⁵ Vgl. für ein entsprechendes Verständnis Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2015): Zukunftsfähigkeit in den Mittelpunkt, Jahresgutachten 2015/2016; bzw. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018): Soziale Wohnungspolitik: Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

³⁶ Vgl. Kholodilin, Mense, Michelsen, aaO., 2018, S. 111.

³⁷ Vgl. Kholodilin, Mense, Michelsen, aaO., 2018, S. 111.

³⁸ Vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs, Deutscher Bundestag, 10.11.2014, Drucksache 18/3121, S. 31 f.

Tab. 28 Kommunalbefragung: Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen

	Zunahme		unverändert		Rückgang	
	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %	Anzahl der Gemeinden und Städte	Anteil in %
Neubautätigkeit Mietwohnungen	4	28,6 %	9	64,3 %	1	7,1 %
Neubautätigkeit Eigentum	6	42,9 %	8	57,1 %	-	-
Keine Auswirkungen 6 Gemeinde und Städte						

Quelle: F+B 2019

Die Ergebnisse der Expertengespräche weisen darauf hin, dass die Mietpreisbremse den Neubau zumindest nicht beeinträchtigt. Von Seiten der Mieter- und Vermieterverbände wurde im Allgemeinen geäußert, dass die Ausnahmeregelung dazu führt, dass die Mietpreisbremse auf den Neubau keine finanziellen Auswirkungen hat. Allerdings äußerten Experten die Sorge, dass mit weiteren Regulierungen die späteren Ertragsmöglichkeiten der Gebäude letztlich wieder eingeschränkt werden könnte.

Insgesamt weisen die Erhebungen darauf hin, dass der Neubau durch die Mietpreisbremse nicht beeinträchtigt wird. Ob die Mietpreisbremse den Neubau fördert, kann nicht abschließend ermittelt werden.

Keine Auswirkungen auf die Investitionen in Modernisierungen

Wie vorstehend erörtert, lassen sich die Investitionen in den Bestand der Wohnungen unterscheiden in die Instandhaltung, die Instandsetzung und die Modernisierung. Instandhaltung und Instandsetzung zielen auf die Beibehaltung des Status quo im Baustandard bzw. dessen Wiederherstellung ab. Die Modernisierung hingegen hat im Allgemeinen das Ziel, den Baustandard zu erhöhen.³⁹

Seit der Einführung der Mietpreisbremse können die Kosten einer (einfachen) Modernisierung zum einen in Teilen umgelegt zu einer Erhöhung der Miete im Bestandsmietverhältnis führen und dann auch bei der Wiedervermietung berücksichtigt werden. Zum anderen kann bei einer sog. umfassenden Modernisierung die erste Wiedervermietung nach der umfassenden Modernisierung frei von den Bindungen an die Mietpreisbremse und damit unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen.

³⁹ Vgl. zu den Begrifflichkeiten der Modernisierung und Instandhaltung unter 4.1.4.2.



Dies wird auch als doppelte Privilegierung der Modernisierung bei der Regelung der Mietpreisbremse bezeichnet.⁴⁰

Bei einer tatsächlich angespannten Wohnungsmarktlage, einer wirksamen Mietpreisbremse und Regelungen, die für die Mieter vollziehbar sind, ändert sich die Anreizstruktur für Vermieter für Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestands. Denn wenn die Grundregelung der Mietpreisbremse aus marktwirtschaftlicher Sicht eine Einschränkung darstellt, dann gewinnen die Ausnahmetatbestände, insbesondere die der Modernisierung, an Attraktivität. In diesem Fall eröffnen die hausbezogene, zum Beispiel energetische Modernisierung, und die wohnungsbezogene Modernisierung als Ausnahme vom Grundtatbestand die Möglichkeit, die Miete anzuhähen.

Ursprünglich konnte der Vermieter bei der Wiedervermietung den Aufwand für während der Leerstandszeit vorgenommene, wohnwerterhöhende Modernisierungsmaßnahmen weitgehend unabhängig von deren Umfang flexibel auf die Mieter umlegen. Er war nicht an die Voraussetzungen der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB gebunden.

Seit Einführung der Mietpreisbremse kann der Vermieter zwar weiterhin während der Leerstandszeit vorgenommene Teil-Modernisierungen und dafür angefallene Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Aber die Umlagen unterliegen nun grundsätzlich über § 556e Abs. 2 BGB den Voraussetzungen der Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB. Dies bedeutet, dass eine Umlage von während der Leerstandszeit vorgenommenen wohnwerterhöhenden Maßnahmen über mehrere Vermietungszyklen zwar weiter möglich ist, aber völlig neuen Voraussetzungen unterliegt. Für jede zeitlich auseinanderfallende Maßnahme müssen nun die Voraussetzungen der Modernisierungsumlage vorliegen. Dies bedeutet, dass einfache und Teilmodernisierungen für Vermieter nunmehr mit mehr Begründungsaufwand verbunden sind und nur eine tatsächliche Modernisierung auch eine Mieterhöhung zulässt.

Günstigere Rechtsfolgen hat seit Einführung der Mietpreisbremse die sog. umfassende Modernisierung. Eine umfassende Modernisierung berechtigt Vermieter dazu, bei der ersten Wiedervermietung nach der Modernisierung die Miete frei zu setzen. Umfassende Modernisierungen liegen vor, wenn die Kosten der Modernisierung 1/3 des Neubaupreises pro m² erreichen oder überschreiten. Daher können bei entsprechendem Bedarf und Marktlage Mieten deutlich über der sonst ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart werden. Bei der anschließenden Vermietung kann die so vereinbarte Miete als Vormiete genutzt werden und somit das Niveau gehalten werden. Auf diese Weise können sich die Investitionen in den Bestand schneller amortisieren. Daher ist es nach Einführung der Mietpreisbremse für Vermieter in der Regel opportun, wenn auch nur etwas mehr in der einzelnen Wohnung zu modernisieren ist, die Modernisierung „umfassend“ im Sinne der Vorschriften vorzunehmen.

⁴⁰ Vgl. beispielsweise Schmidt/Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 556e, Rn. 45.

Durch die Einführung der Mietpreisbremse geht also für Teil-Modernisierungen die Flexibilität verloren. Vermieter müssen bei wirksamer Mietpreisbremse mit jedem (Teil-)Modernisierungsschritt die Unwägbarkeiten einer Modernisierungsmieterhöhung (und einer möglichen Rüge) hinnehmen. Gleichzeitig wird für finanzstarke Vermieter bei einer hohen erzielbaren Marktmiete ein starker Anreiz geschaffen, die Wohnungen umfassend zu modernisieren, da hierdurch bei der ersten Vermietung die Miete frei gewählt werden kann. So sind am Markt realisierbare Mietensprünge als Ausnahme zur Mietpreisbremse möglich. Diese Anreizstruktur tritt indes nur dann ein, wenn die Marktmiete tatsächlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und der Grundtatbestand durch die Mieter vollziehbar ist. Dies ist, wie vorstehend gezeigt, indes nicht der Fall.

Dementsprechend wiesen stichprobenhafte Erhebungen darauf hin,⁴¹ dass die Ausnahmetatbestände in Brandenburg kaum Relevanz entfalten. Während beispielsweise in Hamburg öffentlich inserierte Angebote ausdrücklich auf die umfassende Modernisierung der angebotenen Wohnung Bezug nehmen, war dies in Potsdam und Hennigsdorf nicht zu beobachten. Bei der stichprobenhaften Ermittlung wurden sowohl Studenten- als auch vollmöblierte Wohnungen außer Betracht gelassen. Die Ergebnisse der Prüfung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 29 Angebotsbetrachtung: Stichprobenhafte Prüfung Bezugnahme auf Ausnahmetatbestände der MPB

Ort	Wohnungsangebote insgesamt	Baujahr 2015 oder später ohne explizite Angabe „Neubau“	explizite Angabe „Neubau / Erstbezug“	explizite Angabe „Modernisiert“	„Erstbezug nach Sanierung“
Potsdam	117	16	20	17	4
Hennigsdorf	4	0	0	0	0

Quelle: Immobilienscout 24, F+B 2019

Zusammenfassend ergab sich also, dass in Potsdam

- etwa 14 % der zum Betrachtungszeitpunkt inserierten Wohnungen Neubauten mit einem Baujahr von 2015 oder später waren, wobei in den jeweiligen Inseraten nicht explizit auf den Status „Neubau“ aufmerksam gemacht wurde. Lediglich bei ca. 17 % Wohnungen wurde auf einen Neubau bzw. einen Erstbezug hinwiesen.
- Eine explizite Angabe darüber, dass die inserierte Wohnung modernisiert ist (2016 oder später), konnte bei knapp 15 % der Wohnungen festgestellt werden.

⁴¹ Durchsicht des Portals www.immobilienscout24.de am 29.01.2020 für Potsdam und am 31.01.2020 für Hennigsdorf.



- Ein „Erstbezug nach Sanierung“ lag bei ca. 3 % der Wohnungsangebote vor. Ein Bezug auf die umfassende Modernisierung fehlte völlig

Insgesamt wurden also zumindest bei ca. 51 % der annoncierten Wohnungen in Potsdam vom Vermieter kein Bezug auf die Tatbestände der Mietpreisbremse genommen.

In Hennigsdorf war bei keinem der vier Wohnungsangebote ein Bezug auf die Tatbestände der Mietpreisbremse erkennbar.

Im Hinblick auf die Instandhaltung ist aus den gleichen Erwägungen wie bei der Kapplungsgrenze, eine Beeinträchtigung der Instandhaltung nicht anzunehmen.⁴²

Insgesamt ist daher anzunehmen, dass rückblickend betrachtet die Mietpreisbremse bislang keine Auswirkungen auf die Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltung hatte.

Keine Ausweicheffekte

Ausweicheffekte im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse kommen insbesondere in die möblierte Vermietung in Betracht. Zwar gelten für die Vermietung von möbliertem Wohnraum grundsätzlich auch die Mietpreisbremse und die übrige Preisregulierung, also u.a. der Mietenspiegel und damit die ortsübliche Vergleichsmiete. Aber für die möblierte Wohnung darf über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus ein Möblierungszuschlag verlangt werden. Die Berechnung dieses Möblierungszuschlages und damit der zulässigen Wiedervermietungsmiete wird indes in der Rechtsprechung uneinheitlich beurteilt.⁴³ Die Miethöhen von möbliertem Wohnraum sind daher generell höher und ihre eventuelle Unrechtmäßigkeit ist für den Mieter schwerer nachweisbar. Ob mit dieser Gestaltung Miethöhen vereinbart werden, die mit den Regelungen zur Mietpreisbremse nicht vereinbar sind, kann nicht ohne Weiteres bestimmt werden. Von Seiten der befragten Experten der Mieter- und Vermieterverbände sowie von spezialisierten Anwälten wurde jedoch allgemein eingeschätzt, dass die möblierte Vermietung als Ausweicheffekt zur Mietpreisbremse zumindest in Potsdam nicht zunehmend vorkommt.

Allerdings weist eine Analyse der Wohnungsangebote aller nennenswerten Vermietungsplattformen im Internet darauf hin, dass teilweise die Inserierung möblierter Wohnungen in den Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin seit dem Jahre 2012 zugenommen hat. In der folgenden Tabelle aufgeführt sind die Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin, die

- insgesamt über 100 Angebote im Jahr sowie
- mehr als 10 möblierte Angebote aufwiesen und
- bei denen der Anteil der möblierten Angebot 2019 über 3 % betrug.

⁴² Vgl. unter Ziffer 4.1.4.

⁴³ Vgl. Schmidt/Futterer, aaO., § 558a, Rn. 64.

Abb. 2 Angebotsbetrachtung: Entwicklung des Anteils möblierter Wohnungen an den Gesamtangeboten (im SUZ mit Verordnungen)



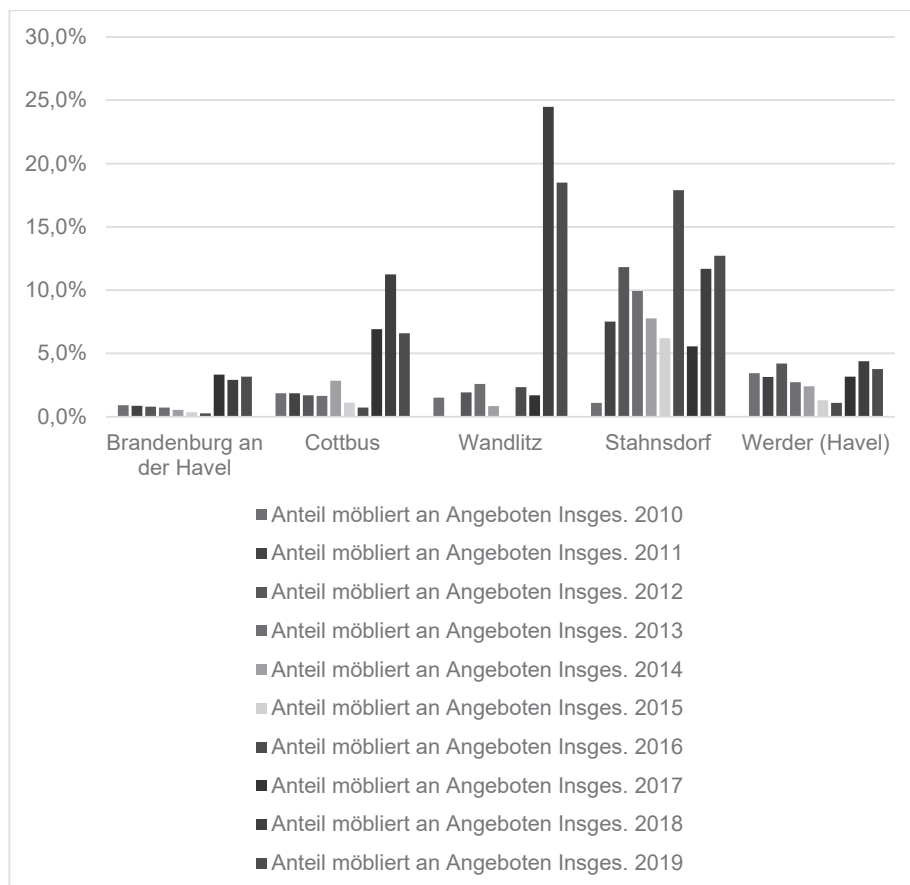
F+B 2020

Bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Gemeinden ist allgemein eine anteilige Zunahme der Angebote für möblierten Wohnraum in den Jahren 2012 bis 2019 zu beobachten. Dabei ist zu beachten, dass möblierter Wohnraum regelmäßig kurzfristiger vermietet wird als gewöhnliche Mietverhältnisse. Indes ist die Zunahme des Anteils der möblierten Angebote nicht lediglich auf die auch vorliegende Abnahme der Angebotszahlen seit dem Jahre 2015 zurückzuführen. Vielmehr ist eine gegen diesen Trend laufende auch absolute Zunahme der Angebote für möblierten Wohnraum zu beobachten.

Eine ähnliche, aber nicht so ausgeprägte Zunahme zeigt sich auch bei der Betrachtung von anderen Gemeinden, in denen die mietenbegrenzenden Verordnungen nicht gelten.



Abb. 3 Angebotsbetrachtung: Entwicklung des Anteils möblierter Wohnungen an den Gesamtangeboten (Gemeinden ohne Verordnungen)



F+B 2020

Insgesamt ist daher anzunehmen, dass die Angebote von möblierten Wohnungen zugenommen haben. Ob es sich hierbei tatsächlich um Ausweicheffekte aus der regulären Vermietung handelt bedürfte einer näheren Untersuchung.

4.2.4.2 Keine Auswirkungen auf Mieter und bestimmte Mietergruppen

Wie vorstehend erörtert, konnten keine mietpreisdämpfenden Wirkungen der Mietpreisbremse beobachtet werden. Daher konnten auch keine Wirkungen auf bestimmte Mietergruppen ermittelt werden.

4.2.4.3 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt insgesamt

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt sind daher auf Grundlage der Untersuchung wie folgt zusammenzufassen.

Tab. 30 Auswirkungen Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt insgesamt

Aspekt	Beschreibung	Auswirkung
Auf das Wohnungsangebot sind folgende Wirkungen zu anzunehmen:		
Neubau	Es sind keine Beeinträchtigungen des Neubaus erkennbar.	Keine
Modernisierung und Instandhaltung	Es sind bislang keine Veränderungen der Modernisierungstätigkeit zu beobachten. Beeinträchtigungen der Instandhaltung sind nicht anzunehmen.	Keine
Ausweichbewegungen:	Bislang sind keine größeren Ausweichbewegungen, zum Beispiel in die möblierte Vermietung, erkennbar. Allerdings ist eine Zunahme möblierter Wohnungsangebote in ausgewählten Gemeinden des Stadt-Umland-Zusammenhangs festzustellen.	Keine
Auf die Wohnungsnachfrage sind folgende Wirkungen anzunehmen:		
Einspareffekte:	Bislang konnten keine Einsparungseffekte beobachtet werden.	Keine
Bei dem Marktergebnis sind folgende Wirkungen anzunehmen:		
Direkte Preisdämpfungswirkungen:	Bislang waren keine Preisdämpfungswirkungen erkennbar.	Keine
Indirekte Preisdämpfungswirkungen:	Indirekte Dämpfungswirkungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere wenn Mietspiegel erstellt werden, konnten nicht beobachtet werden.	Keine



4.2.5 Wirkungsprognose bis 2025 bei Verlängerung oder Entfristung

Eine Verlängerung der Mietpreisbremse um fünf Jahre wäre damit verbunden, dass auch über die Jahre 2020 hinaus, die Mieten bei Wiedervermietungen nur unter den Voraussetzungen der §§ 556d ff. BGB erhöht werden können. Eine völlige Entfristung der Mietpreisbremse hätte zur Folge, dass dauerhaft nur unter Beachtung der Mietpreisbremse wiedervermietet werden darf.

Auf Grundlage der beschriebenen Auswirkungen der Mietpreisbremse in der Vergangenheit und den unter 4.1.5 beschriebenen unterstellten Entwicklungen nimmt F+B an, dass eine Entfristung oder Verlängerung der Mietpreisbremse folgende Wirkungen zeitigen dürfte:

Tab. 31 Wirkungsprognose bei Verlängerung oder Entfristung der Mietpreisbremse

Aspekt	Beschreibung	Auswirkung
Auf das Wohnungsangebot sind zu erwarten:		
Neubau	Bei einer Verlängerung oder Entfristung der Mietpreisbremse wären aufgrund des Ausnahmetatbestandes keine direkten finanziellen Beeinträchtigungen des Neubaus anzunehmen. Allerdings sind aufgrund der regelmäßigen Gesetzesverschärfungen Vorbehalte von Investoren möglich	Keine
Modernisierung und Instandhaltung	Die Regulierung der Modernisierung durch die Mietpreisbremse normiert, dass nur tatsächliche Modernisierungen mit einer Mieterhöhung einhergehen. Als Effekt ist daher nicht auszuschließen, dass bei einer wirksamen Mietpreisbremse Vermieter nur noch in den Kategorien der Mietpreisbremse modernisieren. Hier könnte die Neigung steigen, wenn möglich verstärkt sog. umfassende Modernisierungen vorzunehmen. Beeinträchtigungen der Instandhaltung sind nicht zu erwarten.	Vielleicht
Ausweichbewegungen:	Bei wirksam vollzogener Mietpreisbremse sind Ausweichbewegungen, zum Beispiel in die möblierte Vermietung, nicht auszuschließen. Zudem könnten aufgrund der Komplexität der Regelungen gegebenenfalls Änderungen in der Anbieterstruktur, von Kleinvermietern hin zu institutionellen Vermietern, auftreten.	Vielleicht
Auf die Wohnungsnachfrage sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Einspareffekte Neumieter	Es ist nicht auszuschließen, dass gewisse Einspareffekte bei den Mietern auftreten, die Bestandswohnungen neu anmieten. Bei der Neuvermietung von Neubauwohnungen und umfassend modernisierten Wohnungen sind bei einem wirksamen Vollzug zunächst keine Einspareffekte zu erwarten.	Gering
Einspareffekte Bestandsmieter	Bei wirksamem Vollzug der Mietpreisbremse ist der Effekt auf die Bestandsmieter nicht abschätzbar.	Vielleicht
Bei dem Marktergebnis sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Direkte Preisdämpfungswirkungen:	Bei Marktbedingungen, bei denen die Mietpreisbremse greift und die Mietpreisbremse auf angespannten Wohnungsmärkten wirksam vollzogen wird, sind Preisdämpfungswirkungen bei Bestandsobjekten nicht auszuschließen. Gegenläufig wären indes Preissteigerungen bei Modernisierungen und zunächst bei Neubauten zu erwarten. Es ist nicht auszuschließen, dass mittel- bis langfristig die Mieten für Neubauten abnehmen.	Gering
Indirekte Preisdämpfungswirkungen:	Bei wirksam vollzogener Mietpreisbremse sind indirekte Dämpfungswirkungen nicht auszuschließen, aber auch nicht abschätzbar. Zum einen sind wegen Modernisierungen und Bestandsmietenerhöhungen Mietpreiserhöhungen denkbar. Zum anderen könnten die gedämpften Neumieter indirekt Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben.	Gering



4.3 Kumulative Wirkungen und Prognose

Die Auswirkungen der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse insgesamt auf den Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt sind daher auf Grundlage der Untersuchung wie folgt zusammenzufassen.

4.3.1 Kumulative Wirkungen ex post

Mit Blick auf die beschriebenen Wirkungen der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse sind die kumulativen Wirkungen auf das Wohnungsangebot, die Wohnungsnachfrage und den Gesamtmarkt sind rückwärtig betrachtet wie folgt einzuschätzen:

Tab. 32 Wirkungen der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse kumulativ

Aspekt	Beschreibung	Auswirkung
Auf das Wohnungsangebot sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Neubau	Die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse in der bisherigen Gestaltung haben keine finanziellen Auswirkungen auf den Neubau. Allerdings ist angesichts der Folge von regelmäßigen Gesetzesveränderungen für private Investoren nicht absehbar, ob nicht weitere ertragsmindernde Gesetze folgen. Diese damit verbundene Investitionsunsicherheit könnte auf Zeit neubaudämpfend wirken.	Viel- leicht
Modernisierung und Instandhaltung	Bislang konnten weder aufgrund der Kappungsgrenze noch aufgrund der Mietpreisbremse Änderungen in der Instandhaltung oder der Modernisierungstätigkeit beobachtet werden. Unter Umständen sind auf Dauer allenfalls geringste Beeinträchtigungen der Modernisierungstätigkeit zu verzeichnen. Beeinträchtigungen der Instandhaltung sind nicht zu erwarten.	Viel- leicht
Ausweichbewegungen:	Es konnten noch keine Ausweichbewegungen, zum Beispiel in die möblierte Vermietung festgestellt, werden.	Keine
Auf die Wohnungsnachfrage sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Einspareffekte:	Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Kappungsgrenze ausnahmsweise gewisse Mieter in Bestandsmietverhältnissen gewisse Einspareffekte erzielen. Einspareffekte für Neumieter wegen der Mietpreisbremse konnten bisher in Brandenburg nicht beobachtet werden.	Viel- leicht
Bei dem Marktergebnis sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Direkte Preisdämpfungswirkungen:	Durch die abgesenkte Kappungsgrenze können in Ausnahmefällen direkte geringste Preisdämpfungswirkungen in Bestandsmietverhältnissen eintreten. Direkte Preisdämpfungswirkungen bei der Neu- bzw. Wiedervermietung waren nicht erkennbar.	Keine
Indirekte Preisdämpfungswirkungen:	Geringste indirekte Preisdämpfungswirkungen aufgrund der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse bei der ortsüblichen Vergleichsmiete können nicht ausgeschlossen werden.	Gering



4.3.2 Qualitativ prognostizierte kumulative Wirkungen

Unter Annahme einer Verlängerung oder Entfristung der mietenbegrenzenden Verordnungen würde F+B auf Grundlage der Entwicklungsrichtung der Wohnungsmärkte folgende zukünftige Auswirkungen der mietenbegrenzenden Verordnungen erwarten.

Entwicklungsrichtung des Wohnungsmarktes im Stadt-Umland-Zusammenhang

Eine Verlängerung bzw. Entfristung würde aller Voraussicht nach auf einen sich weiter entwickelnden Wohnungs- und Mietwohnungsmarkt in Brandenburg, insbesondere im Berliner Umland, treffen. Angesichts des nach wie vor geringen Zinsniveaus, des starken Zuzugs nach Berlin und auch der gegenwärtigen politischen Entwicklungen in Berlin steigen die Mieten in vielen Bezirken und Stadtteilen. Der in Berlin erlassene Mietendeckel muss erst zeigen, ob er dauerhaft zur Senkung der Mieten beiträgt. Gleichzeitig ist das Pro-Kopf-Einkommen der Berliner nicht eines der höchsten in Deutschland. Konsequenz dieser Entwicklungen ist, dass nach wie vor zunehmend nach Wohnraum im Berliner Umland gesucht wird. Dies betrifft vor allen Dingen junge Familien, aber auch Mieter, die geringere Wohnkosten aufwenden möchten.⁴⁴ Daher ist in den nächsten Jahren auch eine weitere Zunahme der Wohnungsnachfrage in den Stadt-Umland-Gemeinden von Berlin zu erwarten. Dies betrifft insbesondere autobahn-technisch und mittels Öffentlichem Personennahverkehr- und Schienenpersonennahverkehr gut angebundene Standorte, wie beispielsweise Potsdam oder Schöneiche.

Diese Einschätzung der Entwicklungsrichtung der Wohnungsmärkte wurde auch von zahlreichen Kommunen bei der Kommunalbefragung geäußert. Im Rahmen der Befragung wurde erhoben, wie die Kommunen die Lage auf ihrem lokalen Wohnungsmarkt in der jüngeren Vergangenheit (im Jahr 2014), aktuell zum Zeitpunkt der Befragung im Jahr 2019 sowie voraussichtlich in der mittelfristigen Zukunft (Jahr 2025) einschätzen. Dabei sollten die Kommunen die Marktlage entlang einer fünfstufigen Skala von „sehr entspannt“ bis zu „sehr angespannt“ einstufen.

⁴⁴ Vgl. IFB Berlin, Wohnungsmarktbericht, 2018, S. 14 ff. sowie BMIL, wohnungspolitischer Kompass 2019, S. 14 ff.

Tab. 33 Kommunalbefragung: Einschätzung Lage auf dem Mietwohnungsmarkt seit Einführung der Verordnungen⁴⁵

Einschätzung der Marktlage		Marktlage 2019						Summe 2014
		sehr angespannt	angespannt	ausgeglichen	entspannt	sehr entspannt	Keine Einschätzung/Angabe	
Marktlage 2014	sehr angespannt	17 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	17 %
	angespannt	10 %	13 %	0 %	0 %	0 %	0 %	23 %
	ausgeglichen	3 %	17 %	7 %	0 %	0 %	0 %	27 %
	entspannt	0 %	7 %	0 %	3 %	0 %	0 %	10 %
	sehr entspannt	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	Keine Einschätzung/Angabe	6 %	0 %	0 %	0 %	0 %	17 %	23 %
Summe 2019		36 %	37 %	7 %	3 %	0 %	17 %	100 %

Quelle: F+B 2019

Tab. 28 zeigt, dass aus Sicht der antwortenden Kommunen bereits im Jahr 2014 in 40% der befragten Kommunen die Marktlage „angespannt“ oder sogar „sehr angespannt“ war. Gut jede vierte Kommune berichtete für das Jahr 2014 von einer „ausgeglichenen“ Marktsituation und in 10 % der Kommunen war die Marktlage damals „entspannt“. Knapp jede vierte Kommune konnte die 2014er-Marktlage nicht einschätzen („keine Einschätzung/Angabe“).

Für den Zeitpunkt 2019 hatte sich die Einschätzung der Marktlage in den befragten Kommunen deutlich verschoben. Statt 40% schätzen jetzt knapp drei Viertel (73%) der befragten Kommunen die Marktlage als „angespannt“ oder sogar „sehr angespannt“ ein. Nur noch 10% sehen eine „ausgeglichenen“ oder „entspannten“ Wohnungsmarktlage in ihrer Gemeinde. Weitere 17% können die aktuelle Marktlage zum Zeitpunkt der Kommunalbefragung nicht einschätzen („keine Einschätzung/Angabe“).

Betrachtet man die Kommunen mit einer Veränderung der Markteinschätzung 2014 zu 2019, so wird eine einheitliche Dynamik deutlich: Während keine der befragten Kommunen eine Entwicklung in Richtung Marktentspannung feststellen konnte (vgl.

⁴⁵ Abweichungen zum Summenergebnis Spalte/Zeile gegebenenfalls durch Rundungen.



Tab. 28, blaue Tabellenfelder), berichten immerhin 37% der Kommunen von einer Marktentwicklung in Richtung einer Marktanspannung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für den Zeitraum 2014 bis 2019 (vgl. Tab. 28, rote Tabellenfelder).

Zusätzlich zur Entwicklung in den letzten Jahren wurden die Kommunen auch um eine Abschätzung der zukünftigen Marktentwicklung gebeten. Hierzu sollte von den Befragten wiederum auf der fünfstufigen Skala von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“ abgeschätzt werden, wie sich die Marktlage nach Einschätzung der Kommunen voraussichtlich im Jahr 2025 darstellen dürfte.

Tab. 34 Kommunalbefragung: Einschätzung zukünftige Lage auf dem Mietwohnungsmarkt⁴⁶

Einschätzung der Marktlage		Marktlage 2025						Summe 2019
		sehr angespannt	angespannt	ausgeglichen	entspannt	sehr entspannt	Keine Einschätzung/ Angabe	
Marktlage 2019	sehr angespannt	23 %	3 %	3 %	0 %	0 %	7 %	37 %
	angespannt	7 %	20 %	3 %	0 %	3 %	3 %	37 %
	ausgeglichen	0 %	3 %	0 %	0 %	0 %	3 %	7 %
	entspannt	0 %	0 %	0 %	3 %	0 %	0 %	3 %
	sehr entspannt	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	Keine Einschätzung/ Angabe	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	17 %	17 %
Summe 2025		30 %	26 %	6 %	3 %	3 %	30 %	100 %

Quelle: F+B 2019

Aus Tab. 29 ergibt sich zunächst, dass mit dem Blick in die Zukunft erwartungsgemäß zunächst einmal der Anteil der Befragten ohne Einschätzung bzw. Angabe steigt. Knapp jede dritte Kommune vermag heute noch keine Abschätzung für die Entwicklung in den nächsten Jahren abzugeben („keine Einschätzung/Angabe“). Insgesamt 57% der Kommunen schätzen die Marktlage auch bis zum Jahr 2025 noch als „angespannt“ oder „sehr angespannt“ ein. Insgesamt 7% gehen von einer ausgeglichenen und 6% von einer „(sehr) entspannten“ Marktsituation aus.

⁴⁶ Abweichungen zum Summenergebnis Spalte/Zeile gegebenenfalls durch Rundungen

Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungsrichtung ist dabei uneinheitlich: 10% der Kommunen sehen für ihre Gemeinde eine Zunahme der Marktanspannung bis zum Jahr 2025. Rund 46% erkennen demgegenüber in den nächsten Jahren keine Dynamik und gehen von einer konstanten Marktlage in den nächsten Jahren aus. Abseits davon sieht aber für die Zukunft ein Teil der Kommunen auch eine Entspannung in den kommenden Jahren auf dem örtlichen Markt.

Von den befragten Kommunen verfügen rund zwei Drittel über eine Mietpreisbegrenzungsverordnung, ein Drittel ist ohne eine solche Verordnung.

Tab. 35 Kommunalbefragung: Einschätzung der Marktlage durch die Kommunen nach Einbeziehung in die Verordnungen

Marktlageeinschätzung		Einschätzung der Marktlage						Summe
		sehr angespannt	angespannt	ausgeglichen	entspannt	sehr entspannt	Keine Einschätzung/ Angabe	
Marktlage 2014	Alle Kommunen	17 %	23 %	27 %	10 %	0 %	23 %	100 %
	davon mit Mietpreisbegrenzungsverordnung	15 %	35 %	20 %	5 %	0 %	25 %	100 %
	davon ohne Mietpreisbegrenzungsverordnung	20 %	0 %	40 %	20 %	0 %	20 %	100 %
Marktlage 2019	Alle Kommunen	37 %	37 %	7 %	3 %	0 %	17 %	100 %
	davon mit Mietpreisbegrenzungsverordnung	40 %	30 %	10 %	0 %	0 %	20 %	100 %
	davon ohne Mietpreisbegrenzungsverordnung	30 %	50 %	0 %	10 %	0 %	10 %	100 %
Marktlage 2025	Alle Kommunen	30 %	27 %	7 %	3 %	3%	30 %	100 %
	davon mit Mietpreisbegrenzungsverordnung	30 %	30 %	5 %	0 %	5%	30 %	100 %
	davon ohne Mietpreisbegrenzungsverordnung	30 %	20 %	10 %	10 %	0%	30 %	100 %

F+B 2020

Tab. 30 zeigt, dass sich für das Jahr 2014 die Einschätzung der Marktlage noch deutlich zwischen den Kommunen mit und ohne Mietpreisbegrenzungsverordnung unterschied. Während von den Kommunen mit einer Begrenzung der Mietpreise rund 40% die Marktlage als „(sehr) angespannt“ einstufen, waren es bei den Gemeinden ohne Verordnung nur die Hälfte, also 20%. Gleichzeitig stuften von den Gemeinden ohne Verordnung 60% die 2014er Marktlage noch als „ausgeglichen“ oder sogar „entspannt“ ein. Bei den Kommunen mit einer Mietpreisbegrenzungsverordnung waren



dies nur 25%. Damit zeigte sich, dass die Gebietskulisse ganz überwiegend als sachgerecht angesehen wurde.

Für den Zeitpunkt 2019, also fünf Jahre später, haben sich bei der Bewertung der Marktlage demgegenüber die Einschätzungen der Kommunen mit und ohne Mietpreisbegrenzung deutlich angenähert. Von den befragten Gemeinden mit Begrenzung bewerteten 70% die 2019er Marktlage als „(sehr) angespannt“, bei den Kommunen ohne Begrenzung waren es sogar 80%. In beiden Gruppen bewerten jeweils nur 10% die Marktlage als „ausgeglichen“ bzw. „entspannt“.

Für den Zeitraum bis zum Jahre 2025 rechnen beide Gruppen, also Kommunen mit und ohne Begrenzungsverordnung, mit einer ganz leichten Entspannung der Marktlage gegenüber 2019, die aber noch nicht wieder das Niveau des Zeitpunkts 2014 erreicht (vgl. Tab. 30). Während bei den Kommunen mit einer Verordnung für das Jahr 2025 noch 60% von einer „(sehr) angespannten“ Marktlage ausgehen, sind es bei den Kommunen ohne Begrenzung 50%. Gleichzeitig erwarten 10% der Gemeinden mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung für das Jahr 2025 einen „ausgeglichenen“ oder („sehr) entspannten“ Markt, bei den Kommunen ohne Verordnung liegt der Anteil bei rund 20%.

Prognostizierte kumulative Wirkungen

Auf Grundlage der beschriebenen kumulativen Auswirkungen der Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse in der Vergangenheit und der beschriebenen Entwicklungen nimmt F+B an, dass die kumulativen Wirkungen der Entfristung oder Verlängerung der mietenbegrenzenden Verordnungen folgende Wirkungen zeitigen dürften:

Tabelle 36 **Wirkungsprognose bei Entfristung oder Verlängerung der Kappungsgrenze und Mietpreisbremse kumulativ**

Aspekt	Beschreibung	Auswirkung
Auf das Wohnungsangebot sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Neubau	Weder aufgrund der abgesenkten Kappungsgrenze noch aufgrund der Mietpreisbremse sind finanzielle Beeinträchtigungen des Neubaus anzunehmen. Allerdings sind aufgrund der aus Sicht von Vermietern regelmäßigen Gesetzesverschärfungen Vorbehalte von Investoren möglich.	Keine
Modernisierung und Instandhaltung	Die abgesenkten Kappungsgrenze dürfte keine Auswirkungen auf die Modernisierung und Instandhaltung haben. Die Regulierung der Modernisierung durch die Mietpreisbremse normiert, dass Mieterhöhungen u. a. mit einer tatsächlichen Modernisierung einhergehen. Als Effekt ist somit nicht auszuschließen, dass bei einer wirksamen Mietpreisbremse, Vermieter nur noch in den Kategorien der Mietpreisbremse modernisieren. Hier könnte die Neigung steigen, wenn möglich verstärkt sog. umfassende Modernisierungen vorzunehmen. Bei einer wirksam vollzogenen Mietpreisbremse sind daher gegebenenfalls Verschiebungen von der Instandhaltung und einfachen Modernisierung hin zur umfassenden Modernisierung zu erwarten.	Vielleicht
Ausweichbewegungen:	Aufgrund der Kappungsgrenze sind keine Ausweichbewegungen zu erwarten. Bei wirksam vollzogener Mietpreisbremse sind indes Ausweichbewegungen, zum Beispiel in die möblierte Vermietung, nicht auszuschließen. Im Zusammenwirken könnte sich aufgrund der zunehmenden Komplexität der Regelungen gegebenenfalls die Anbieterstruktur verändern, von Kleinvermietern hin zu institutionellen Vermietern.	Vielleicht
Auf die Wohnungsnachfrage sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Einspareffekte Neumieter	Bei einem wirksamen Vollzug der Mietpreisbremse wären gewisse Einspareffekte bei den Mietern, die ein Bestandsobjekt (Baujahr vor 2014) neu anmieten, nicht auszuschließen. Bei der Neuanmietung von Neubauwohnungen und umfassend modernisierten Wohnungen sind zunächst keine Einspareffekte zu erwarten, allenfalls mittel- bis langfristig.	Vielleicht
Einspareffekte Bestandsmieter	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die abgesenkten Kappungsgrenze ausnahmsweise Einspareffekte bei Bestandsmietern eintreten. Bei wirksamem Vollzug der Mietpreisbremse ist der Effekt auf die Bestandsmieter nur schwer abschätzbar.	Vielleicht
Bei dem Marktergebnis sind folgende Wirkungen zu erwarten:		
Direkte Preisdämpfungswirkungen:	Durch die abgesenkten Kappungsgrenze wären in Ausnahmefällen direkte geringste Preisdämpfungswirkungen in Bestandsmietverhältnissen nicht auszuschließen. Bei wirksam vollzogener Mietpreisbremse auf angespannten Wohnungsmärkten wären Preisdämpfungswirkungen bei Bestandsobjekten (Baujahr vor 2014) nicht auszuschließen. Etwaige Wirkungen könnten aber durch gegenläufige Effekte bei umfassend modernisierten Objekten abgemildert werden. Auch bei Neubauten sind zunächst gegebenenfalls kurz- bis mittelfristig Preissteigerungen anzunehmen, die dann mittel- bis langfristig abnehmen.	Gering
Indirekte Preisdämpfungswirkungen:	Bei wirksam vollzogener Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind zudem indirekte Dämpfungswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht auszuschließen.	Gering



4.4 Zusammenfassung

Im Rahmen der Studie wurden die Auswirkungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung auf den Wohnungsmarkt im Land Brandenburg untersucht. In diesem Sinne wurden zum einen die Wirkungen auf das Wohnungsangebot, die Wohnungsnachfrage und den Mietpreis betrachtet. Bei dem Wohnungsangebot wurden insbesondere Auswirkungen auf den Neubau, die Modernisierung, die Instandhaltung und etwaige Ausweichbewegungen betrachtet. Bei der Wohnungsnachfrage wurden insbesondere etwaige Einspareffekte und beim Marktergebnis Preisdämpfungswirkungen untersucht.

Hierfür wurde Angebots-, Mietspiegel- und weitere sozioökonomische Daten ausgewertet, eine Kommunalbefragung durchgeführt sowie Expertengespräche geführt.

Die Erhebungen hinsichtlich der Kappungsgrenzenverordnung haben folgende Untersuchungsergebnisse hervorgebracht:

- Die abgesenkte Kappungsgrenze hat in Brandenburg nur in Ausnahmefällen eine Relevanz und damit mietpreisdämpfende Wirkung.
- Bei der Regelung liegt allenfalls ein geringes Vollzugsdefizit vor. Es ist also anzunehmen, dass die Regelung in den sie betreffenden Bestandsmietverhältnissen weitgehend beachtet wird.
- Die Regelung hat keinen Einfluss auf die Bautätigkeit, die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnungen in Brandenburg.
- Schließlich konnten auf Grundlage der abgesenkten Kappungsgrenze auch keine Ausweichbewegungen von der regulären Vermietung von Wohnungen in die zeitweise Vermietung beobachtet werden.

Die Erhebungen zur Mietpreisbegrenzungsverordnung ergaben folgende Untersuchungsergebnisse:

- Es ist nicht anzunehmen, dass die Mietpreisbremse in Brandenburg mietpreisdämpfende Wirkungen entfaltet hat.
- Insgesamt finden sich zahlreiche Hinweise, dass die Mietpreisbremse nicht vollzogen wird.
- Die Mietpreisbremse beeinträchtigt den Neubau in Brandenburg nicht. Ob die Mietpreisbremse den Neubau fördert, kann nicht abschließend ermittelt werden.
- Bislang hatte die Mietpreisbremse keine Auswirkungen auf die Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltung.
- Die Angebote von möblierten Wohnungen haben in Brandenburg zugenommen. Ob es sich hierbei tatsächlich um Ausweicheffekte aus der regulären Vermietung



infolge der Mietenbegrenzungsverordnung handelt, bedürfte einer näheren Untersuchung.

- Wie vorstehend erörtert, konnten keine mietpreisdämpfenden Wirkungen der Mietpreisbremse beobachtet werden. Daher konnten auch keine Wirkungen, wie z.B. Einspareffekte, bei bestimmten Mietergruppen ermittelt werden.



5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Auf der Grundlage der vorstehenden Analyse würde F+B folgende Handlungsempfehlungen zu den mietenbegrenzenden Verordnungen abgeben.

Zielgerichtete Mengensteuerung

Aus Sicht von F+B ist die Preissteigerung bei Neu- und Wiedervermietungsmieten regelmäßig als Marktergebnis auf ein Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage zurückzuführen. Daher ist vor oder notfalls bei Erlass von mietenbegrenzenden Verordnungen immer zu prüfen, ob durch die Erweiterung des Angebots von Wohnungen Preissteigerungen vermindert werden können. Die Unterstützung des Wohnungsbaus in den Gemeinden kann von der Landesebene durch verschiedene Maßnahmen erfolgen. Kurz- bis mittelfristig können hier Baulandbereitstellungen, gegebenenfalls verbunden mit der Erreichung sozialer und umweltbezogener Ziele, sowie die Vereinfachung von Bauvorschriften helfen. Die Vorschläge der Baulandkommission können hier Ansätze liefern.⁴⁷

Abgesenkte Kappungsgrenze nur in Ausnahmefällen relevant

Im Hinblick auf die Kappungsgrenzenverordnung empfiehlt F+B, von der Verlängerung abzusehen. F+B ist der Ansicht, dass die abgesenkte Kappungsgrenze in Brandenburg nur in Ausnahmefällen dazu führt, marginale Preissteigerungen in Bestandsmietverhältnissen in angespannten Wohnungsmärkten zu mindern. Denn der Anwendungsbereich und die Einschlägigkeit der Regelung ist in Brandenburg äußerst begrenzt. Zudem haben es Vermieter durch regelmäßige Mieterhöhungen auch selbst in der Hand, etwaige ertragsmindernden Wirkungen der Kappungsgrenze nicht eintreten zu lassen.

Keine Mietpreisbremse, wenn die Vollzugsvoraussetzungen nicht vorliegen

Im Hinblick auf die Mietpreisbegrenzungsverordnung empfiehlt F+B, von der Verlängerung abzusehen. F+B ist der Ansicht, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung in Brandenburg nur in Ausnahmefällen und für einen Teilmarkt auf den Wohnungsmärkten mietpreisdämpfende Wirkung entfalten kann, nämlich unter anderem dann, wenn die Neu- und Wiedervermietungsmieten 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Daneben ist nach den Erkenntnissen von F+B für den eigentlichen Vollzug der Mietpreisbremse das Vorliegen eines (qualifizierten) Mietspiegels zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich. Die einfache Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen (qualifizierten) Mietspiegel ist aus Sicht von F+B notwendige Voraussetzungen für den reibungslosen Vollzug der Mietpreisbremse. Aus Sicht von F+B würden indes praktisch keine Mieter unter der gegenwärtigen Gesetzlage die

⁴⁷ Vgl. die Landesbezogenen Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) 2.7.2019.



mit diesen Bestimmungsmitteln verbundenen Unsicherheiten auf sich nehmen und hierauf gestützt sich auf die Mietpreisbremse berufen. Mithin würden Vermietern bei der Verlängerung zum einen erheblicher überflüssiger bürokratischer Aufwand zur Erfüllung der vorvertraglichen Auskunftspflichten und den Mietern und Vermietern gemeinsam erhebliche Rechtsunsicherheit beim Vollzug der Mietpreisbremse drohen.



Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg

im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Teil 2

Hamburg, November 2020

P 4-19-090

INHALT

INHALT	II
TABELLENVERZEICHNIS	III
1 EINLEITUNG	1
2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Gemeinde- und Gemeindeteile	3
2.2 Annahme der Anspannung bei Vorliegen von Kriterien	4
2.2.1 Erfüllung des Kriteriums	4
2.2.2 Wertigkeit der Kriterien	5
3 VORGEHENSWEISE	6
4 DATENGRUNDLAGE FÜR DIE INDIKATORENAUSWAHL	8
4.1 Datenrecherche und -plausibilisierung	8
4.2 Operationalisierung der gesetzlichen Kriterien	9
4.2.1 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18	11
4.2.2 Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten	15
4.2.3 Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018	19
4.2.4 Wohnungsversorgungsgrad 2018	22
5 IDENTIFIKATION DER GEMEINDEN MIT ANGESPANNTEM WOHNUNGSMARKT	26
5.1 Festlegung des Analyseverfahren	26
5.2 Kategorisierung der Indikatoren	28
5.3 Gewichtung der Indikatoren	29
5.4 Grenzwert für die Gebietskulisse	30
6 PLAUSIBILISIERUNG	32
7 ERGEBNIS	34



TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Operationalisierung der Modellindikatoren (Komplexindikatoren)	10
Tab. 2	Beispielrechnung Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 und 2017/18	13
Tab. 3	Beispielrechnung Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten	17
Tab. 4	Beispielrechnung zur Mietbelastungsquote (Bruttokalt)	21
Tab. 5	Beispielrechnung Wohnungsversorgungsgrad	24
Tab. 6	Grenzwerte für die vier berücksichtigten Indikatoren	28
Tab. 7	Gewichtungskoeffizienten der Indikatoren	29
Tab. 8	Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Brandenburg	35
Tab. 9	Gemeinden mit einem Wert in Höhe von 50 Punkten in Brandenburg	36

1 EINLEITUNG

Seit einigen Jahren stehen steigende Mietpreise, steigende Mietbelastungsquoten und die Bezahlbarkeit insbesondere städtischen Wohnens regelmäßig auf der politischen Tagesordnung. Große Bevölkerungsteile erwarten sinnvolle Interventionen. Der Einsatz der öffentlichen Hand ist gefragt. Das Land Brandenburg hat zum 01.09.2014 die Kappungsgrenzenverordnung und zum 01.01.2016 die Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen. Die Kappungsgrenzenverordnung wurde im August 2019 um ein Jahr verlängert.

Diese Verordnungen verfolgen gemeinsam das Ziel, die Verfügbarkeit von erschwinglichem Mietwohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sichern. Die Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB zielt auf eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen bei Bestandsmietverhältnissen, während die Mietpreisbegrenzungsverordnung gemäß § 556 Abs. 2 Satz 1 BGB auf die Plafondierung der Mieten bei Neuverträgen ausgerichtet ist. Die Verordnungen weisen indes jeweils unterschiedliche Regelungsansätze, überschneidende aber auch voneinander abweichende Gebietskulissen und differente Geltungszeiträume auf.

Vor dem Hintergrund der nach gegenwärtigem Recht zum 31.12.2020 auslaufenden Verordnungen strebt das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg an, die Wirkungsweisen der bisherigen Umsetzung der Verordnungen evaluieren und – soweit erforderlich - eine neue Gebietskulisse mit angespannten Wohnungsmärkten erarbeiten zu lassen. Hierfür wurden von F+B zwei Gutachten erstellt: Teil 1 umfasst die Evaluierung der Mietenbegrenzenden Verordnungen im Land Brandenburg nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und nach § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB und der vorliegende Teil 2 befasst sich mit der Erstellung einer neuen Gebietskulisse mit angespannten Wohnungsmärkten.

Das vorliegende Gutachten soll Auskunft geben, an welchen Orten des Landes Brandenburg die Wohnungsmärkte besonders angespannt sind. Dies muss durch Erhebung und Auswertung aktuellen Datenmaterials geschehen. Es soll als Grundlage für die Ausgestaltung einer möglichen künftigen Gebietskulisse mit angespannten Wohnungsmärkten dienen.

Die neue Gebietskulisse basiert auf einem Analysemodell, dem sogenannte Komplexindikatoren zugrunde liegen. Hierbei handelt es sich um eine methodische Weiterentwicklung gegenüber dem früheren Gutachten. Der Vorteil des neuen Modells besteht darin, dass die Komplexindikatoren sich aus verschiedenen Einzelindikatoren zusammensetzen und die gesetzlichen Kriterien des § 556d Abs. 2 und des § 558 Abs. 3 BGB besser abbilden.

Das Ergebnis des Gutachtens ist die datengestützte sowie auf einem statistischen Verfahren beruhende Identifizierung von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Brandenburg.



2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Anspannung von Wohnungsmärkten ist Gegenstand verschiedener rechtlicher Regelungen im BGB. Eine besonders ausführliche Regelung ist in § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB zur Mietpreisbremse enthalten, die daher nachfolgend als Grundlage für die Ermittlung solcher Gebiete zugrunde gelegt wird. Für die Umsetzung der Mietpreisbremse ist nach den gesetzlichen Grundlagen das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in einer Gemeinde¹ oder einem Teil davon erforderlich. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Zur Bestimmung der räumlichen Geltung der mietenbegrenzenden Verordnungen ist nach den Vorschriften und der mittlerweile auf dieser Grundlage ergangenen Rechtsprechung eine sorgsame Überprüfung der Eignung, der Erforderlichkeit und der Angemessenheit der Gebietsbestimmung notwendig.² Hierzu ist nach den Gesetzesbegründungen, der Rechtsprechung und der Literatur eine tatsächliche statistische Erhebung zielführend. Bei dieser statistischen Erhebung ist besonderes Augenmerk auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten.³ Maßgebliche Kriterien sind dabei Nachfrage- und Angebots-Indikatoren sowie Indikatoren über das Marktergebnis, wozu Preis- oder Leerstands-Indikatoren zählen. Die Anspannung der örtlichen Wohnungsmärkte ist dabei aus einer Gesamtschau der Indikatoren unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten der Gemeinde abzuleiten.

Als Orientierung für die dabei anzusetzenden Vergleichsebenen und Kriterien zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt stellt § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB die konkretesten Kriterien auf. Demnach liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt *insbesondere* dann vor, wenn:

- gemäß Nr. 1 die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- gemäß Nr. 2 die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

¹ Im vorliegenden Gutachten wird der Begriff Gemeinde synonym für Städte und Gemeinden verwendet. Hier wurde der Begriff aus dem Gesetzestext aufgegriffen, um eine einheitliche Wortwahl und eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten.

² Vgl. LG Stuttgart, Urteil vom 13.03.2019 Aktz. 13 S 181/18 sowie Börstingshaus in Schmidt/Futterer, 13. Auflage 2019, § 556d, Rn. 25 ff.; z. B. Lehmann, A. (2015): Voraussetzungen und Kontrolle einer Gebietsverordnung zur Mietpreisbremse, in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 4/2015, Seite 204-212; BMJV (2019): Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“) in der gerichtlichen Praxis, Gutachten, o. J. (1/2019)

³ Vgl. für die Mietpreisbremse Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Börstingshaus in Schmidt-Futterer, ebenda, § 556d, Rn. 28 f.



- gemäß Nr. 3 die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- gemäß Nr. 4 geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Diese vom Gesetz enumerierten Merkmale lassen sich auf der Grundlage weiterer Kriterien noch ergänzen. Die Datenlage in den Gemeinden ist dabei zu berücksichtigen. Zudem soll berücksichtigt werden, ob die zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden kann. Insbesondere ergeben sich dabei Probleme, wenn vor Ort kein Mietspiegel vorliegt. Mietaufstellungen der Verbände, Angebotsmieten oder Mietspiegel aus vergleichbaren Gemeinden können dabei aber berücksichtigt werden.

Im Einzelnen waren für das Gutachten folgende Anforderungen an die statistische Erhebung näher zu konkretisieren.

2.1 Gemeinde- und Gemeindeteile

Nach der Legaldefinition kann sich die statistische Untersuchung sowohl auf Gemeinden als auch auf Gemeindeteile beziehen. In der vorliegenden Untersuchung wurde aus sachlichen wie auch praktischen Gründen auf die Gemeinde in ihren politischen Grenzen abgestellt. In sachlicher Hinsicht ist in der Fachwissenschaft zwar der Wohnungsmarkt einer Gemeinde grundsätzlich räumlich unterteilbar. Dies wäre aber für das Bundesland Brandenburg und die dort befindlichen Gemeinden nicht sachgerecht. Denn die Gemeindeverteilung in Brandenburg ist eher kleinteilig. Für kleine Gemeinden liegt daher mit Blick auf die für den Wohnungsmarkt hauptsächlich maßgebliche infrastrukturelle Anbindung von Orten untereinander bereits eine ausgeprägte räumliche Differenzierung vor. Aber auch bei größeren Gemeinden und kreisfreien Städten in Brandenburg ist angesichts deren Größe und infrastruktureller Verflechtung räumlich von einem zusammenhängenden Wohnungsmarkt auszugehen.⁴ Daher war schon aus sachlichen Gründen von einer Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene abzusehen. Aber auch aus praktischer Hinsicht, insbesondere aus Gründen der Datenverfügbarkeit, musste eine Analyse unterhalb der Gemeindeebene unterbleiben.⁵ Denn unterhalb der Gemeindeebene lagen flächendeckend keine vergleichbaren Daten vor.

⁴ Vgl. insoweit auch BVerfG, Entscheidung vom 18.7.2019, Aktz. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rn. 116 für ganz Berlin.

⁵ Vgl. auch Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Abs. 1.



2.2 Annahme der Anspannung bei Vorliegen von Kriterien

Die in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien sind zur Bestimmung der Anspannung des Wohnungsmarktes als Nachfrage-, Angebots- und Marktkriterien aussagekräftig. Sie werden anders als in der Gesetzesbegründung in der vorliegenden Studie durchweg als Kriterien bezeichnet. Sie müssen indes durch tatsächliche sozioökonomische Indikatoren operationalisiert werden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sollten angespannte Wohnungsmärkte nicht gemäß starren Vorgaben bestimmt werden. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Kriterien ausreichen oder trotz Vorliegens der Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, soll sich aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Nach der Begründung können auch andere als die genannten Kriterien im Einzelfall aussagekräftig sein, wie zum Beispiel das Mietniveau oder die Anzahl der Transferleistungsempfänger in dem betroffenen Gebiet. Nach der Gesetzesbegründung müssen nicht zu allen Kriterien gem. Nrn. 1 bis 4 Erhebungen vorliegen.⁶

Aus der fachwissenschaftlichen Sicht ist anzunehmen, dass eine Gemeinde sämtliche Merkmale eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt, wenn die Kriterien gem. § 556d Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BGB vorliegen. Denn in diesem Fall ist der Markt durch

- ein Angebotsdefizit,
- eine große Nachfrage, die bereits mehr ausgibt als der bundes- oder landesweite Durchschnitt, und
- als Marktergebnis durch hohe Mietensteigerungen gekennzeichnet.

Gemäß dem Gesetzeswortlaut und der Gesetzesbegründung wurde daher angenommen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt jedenfalls dann vorliegt, wenn die drei genannten Kriterien erfüllt sind.

2.2.1 Erfüllung des Kriteriums

Des Weiteren war zu fragen, wann die jeweiligen Kriterien zur Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt sind. Für die Kriterien und die operationalisierten Komplexindikatoren im Modell waren daher im Einzelnen Grenzwerte aus dem Gesetz, aus den gesetzlichen Materialien und ggf. ergänzend aus den fachwissenschaftlichen Grundsätzen abzuleiten.

⁶ Vgl. Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29.



- Nach dem Wortlaut der Nr. 1 des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB ist für die Annahme des Kriteriums ein im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt „deutlich stärkerer...“ Anstieg der Mieten in der Gemeinde erforderlich. Gemäß dem Wortlaut ist daher anzunehmen, dass nicht lediglich ein irgendwie gearteter höherer Anstieg ausreicht. Vielmehr ist ein sogenannter deutlich stärkerer Anstieg erforderlich. Eine solche deutliche Ausprägung kann nur im Hinblick auf den sachlichen Indikator ermittelt werden. Denn in einem Fall ist ein Übersteigen von z. B. drei Prozentpunkten viel, in einem anderen wenig. Im Hinblick auf den deutlich stärkeren Anstieg bei den Mieten ist maßgeblich, welches Ausgangsniveau vorlag und welche (absolute) Änderung eingetreten ist.
- Nach dem Wortlaut er Nr. 2 des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB ist zudem ein deutliches Übersteigen der bundesdeutschen Mietbelastungsquote erforderlich. Demgemäß gilt vorstehend erörtertes hier entsprechend.
- Nach der Nr. 4 des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB muss ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage vorliegen. Ansonsten sind dem Gesetzeswortlaut keine weiteren Anforderungen zu entnehmen. Ein geringer Leerstand wird in der Fachwissenschaft angenommen, wenn der Leerstand unter drei Prozent sinkt. Eine sogenannte Fluktuationsreserve von zwei bis fünf Prozent oder darüber wird gemeinhin als notwendig für das Funktionieren des Wohnungsmarktes angesehen. Eine große Nachfrage liegt vor, wenn die notwendige Fluktuationsreserve von drei Prozent unterschritten ist.

2.2.2 Wertigkeit der Kriterien

Die Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB stellt die dort genannten Kriterien alle in eine Reihe und hebt keines hervor. Auch der Gesetzesbegründung ist nicht zu entnehmen, dass einem Kriterium mehr Gewicht zugemessen werden sollte als dem anderen. Aus fachwissenschaftlicher Sicht lassen sich auch nicht ohne Weiteres Maßstäbe ableiten, die für die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes ein Kriterium von den genannten hervorhebt. Daher wurden die einbezogenen Kriterien gleichgewichtet.



3 VORGEHENSWEISE

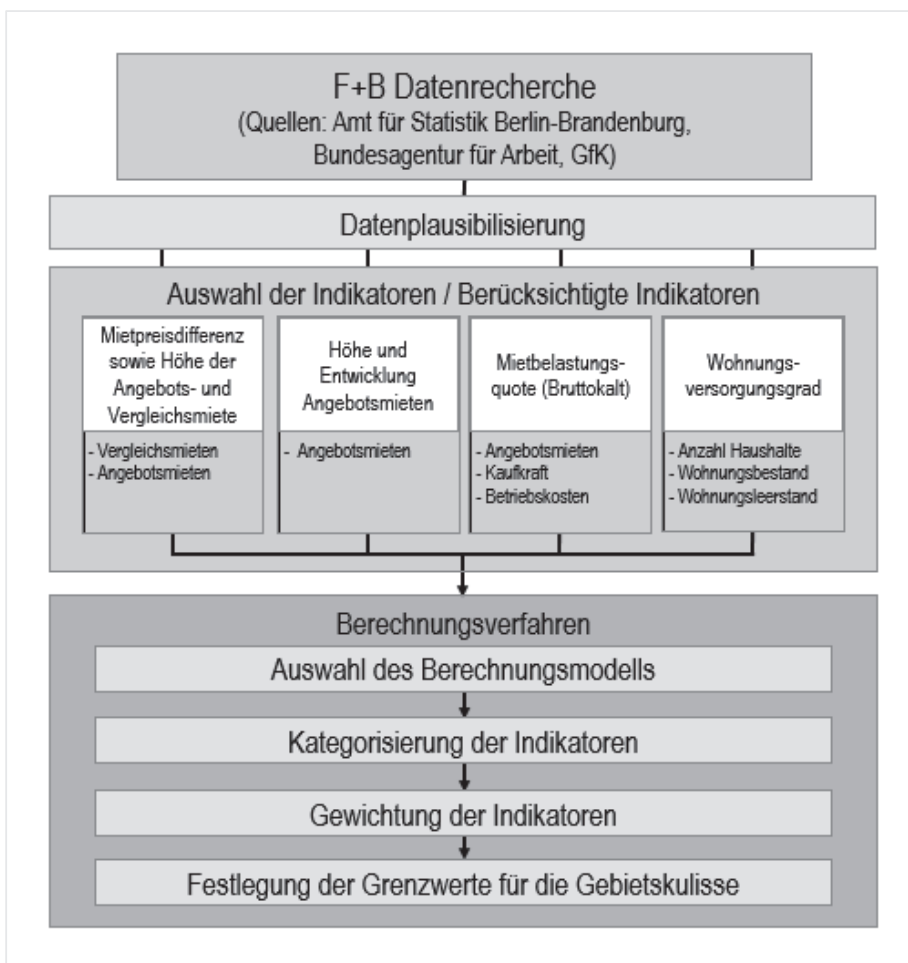
Die Festlegung der Gebietskulissen von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt für das Bundesland Brandenburg wurde in mehreren Arbeitsschritten vorgenommen. Nachfolgend sind die einzelnen Arbeitsschritte kurz erläutert:

- **Schritt 1: Datenrecherche**
Umfassende Recherche und Aufnahme von möglichen themen- und sachbezogenen Indikatoren, die Indizien für einen angespannten Wohnungsmarkt sein können (Kapitel 4.1).
- **Schritt 2: Datenplausibilisierung**
Überprüfung der Datenverfügbarkeit der ausgewählten Indikatoren. Insbesondere auch die Überprüfung der räumlichen Vergleichbarkeit und Abdeckung (Kapitel 4.1).
- **Schritt 3: Operationalisierung von den Kriterien durch Indikatoren**
Umfangreiche statistische Analysen zu den einzelnen ausgewählten Indikatoren und Verdichtung des Indikatoren-Sets auf die wesentlichen Indikatoren für die Identifikation angespannter Wohnungsmärkte (Kapitel 4.2).
- **Schritt 4: Berechnungsverfahren**
Auswahl des Auswertungsmodells zur Ermittlung der Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Zur Festlegung der Gemeinden, welche in die Gebietskulisse aufgenommen werden sollten, hat F+B das Nutzwertanalysemodell verwendet. Hierbei handelt es sich um ein anerkanntes Verfahren, welches auf Basis von statistischen Daten eine zielführende Unterscheidung einzelner Gemeinden ermöglicht. Der Vorteil der Nutzwertanalyse ist, die einfache Überprüfbarkeit der Modellannahmen durch Externe sowie auch die Rechtsprechung (Kapitel 5.1).
- **Schritt 5: Kategorisierung der Indikatoren**
Festlegung der Grenzen der Kategorie für jeden Indikator, d. h. ab welchem Wert des Indikators wird eine angespannte Wohnungsmarktsituation angenommen. Grundlage für die Festlegung der jeweiligen Grenzwerte ist eine Analyse der Durchschnittswerte für Deutschland unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Kapitel 5.2).
- **Schritt 6: Gewichtung der Indikatoren**
Festlegung der für die Nutzwertanalyse notwendigen Gewichte für die einzelnen Indikatoren. Durch die Gewichtung erfolgt eine Zusammenfassung der ausgewählten Indikatoren zu einem abschließenden Punktwert für jede Gebietseinheit. Dieser Punktwert ist die Basis für die endgültige Festlegung, ob eine Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt vorliegt oder nicht (Kapitel 5.3).



- Schritt 7: Grenzwert für die Gebietskulisse**
 Festlegung und Definition für die Grenzwerte für die Ermittlung der Gemeinden in Brandenburg, für die auf Basis der statistischen Analysen und der vorliegenden Indikatoren ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen wird (Kapitel 5.4).

Einen Überblick über die Vorgehensweise bietet das nachfolgende Diagramm.



Quelle: F+B 2019



4 DATENGRUNDLAGE FÜR DIE INDIKATORENAUSWAHL

Um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Festlegung der Gebietskulisse mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg zu erfüllen, wurden von F+B umfangreiche Datenanalysen durchgeführt. Aus landesweit verfügbaren statistischen Daten wurden Indikatoren abgeleitet, die geeignet sind, das Vorliegen der Kriterien nach § 556d ff. BGB und damit das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes abzubilden.

4.1 Datenrecherche und -plausibilisierung

Damit die regionalen Wohnungsmärkte auf Ebene der Gemeinden in Brandenburg abgebildet und bewertet werden können, war die Ermittlung geeigneter Indikatoren erforderlich. Aus diesem Grund wurde in einem ersten Schritt eine umfassende Datenanalyse durchgeführt, um themenbezogene Daten zu ermitteln und einen entsprechenden Datenpool aufzubauen. Dieser enthält Daten aus unterschiedlichen Quellen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Bundesagentur für Arbeit (BfA)
- F+B-Mietdatenbanken
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)
- Gutachterausschüsse

Die Identifikation der sachbezogenen Indikatoren erfolgte auf Basis der verfügbaren Datengrundlage für die einzelnen Gemeinden in Brandenburg. Hierbei wurden auch Indikatoren in die Auswahl einbezogen, die auf einer größeren regionalen Ebene vorlagen, z. B. auf Ebene der Stadt- und Landkreise, aber einen direkten Sachbezug zur Fragestellung aufwiesen.

Neben der Bedeutung der Indikatoren für die Identifizierung von Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt war auch die Datenqualität bzw. die Aussagekraft von zentraler Bedeutung. Die identifizierten Indikatoren wurden in einer einheitlichen Datentabelle aufgenommen. Anschließend wurde sowohl eine statistische, als auch eine sachbezogene Analyse des vorhandenen Datenmaterials durchgeführt.

Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der zentralen Indikatoren waren, neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit und die regionale Differenzierung. Dabei ist es notwendig, dass alle verwendeten Daten auf Ebene der 417 Gemeinden in Brandenburg vorliegen (ohne gemeindefreie Gebiete ohne Bevölkerung und Wohnungsbestand).



Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden Einzelindikatoren zu aussagekräftigeren Komplexindikatoren zusammengezogen bzw. entsprechende Berechnungen vorgenommen. Hierdurch wurde verhindert, dass das spätere Modell durch eine Vielzahl von Einzelindikatoren gebildet wird.

Abschließend erfolgte noch eine statistische Abhängigkeitsanalyse, um im späteren Modell nicht Indikatoren zu berücksichtigen, die eine deutliche Abhängigkeit zueinander aufweisen.

Die für das Modell ausgewählten Komplexindikatoren werden in Kapitel 4.2 näher erläutert (Datenquelle, Einzelindikatoren, Berechnungsmethode, Grenzwerte).

4.2 Operationalisierung der gesetzlichen Kriterien

Bei der Überprüfung und Plausibilisierung der verfügbaren Daten wurden insgesamt vier Komplexindikatoren ermittelt, die sachlich und mit Blick auf die Legaldefinition für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Brandenburg geeignet sind:

- **Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18**
Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete (Kapitel 4.2.1)
- **Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten**
Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten sowie alternativ absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmiete (Kapitel 4.2.2)
- **Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018**
Verhältnis von Bruttokaltmiete zum Haushaltseinkommen (Kapitel 4.2.3)
- **Wohnungsversorgungsgrad 2018**
Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand (Kapitel 4.2.4)

Bei der Auswahl der Komplexindikatoren wurde drauf geachtet, dass die gesetzlichen Kriterien hinreichend durch die gewählten Komplexindikatoren abgebildet werden. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Operationalisierung der Modellindikatoren.



Tab. 1 Operationalisierung der Modellindikatoren (Komplexindikatoren)

Gesetzl. Kriterium Indikator	Überdurchschnittlich stark steigende Mieten	Mietbelastung	unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung	geringer Leerstand bei großer Nachfrage
Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18	X	(X)		
Mietpreisdifferenz 2018 (Angebots versus Vergleichsmieten) sowie Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten	X	(X)		
Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018	(X)	X		
Wohnungsversorgungsgrad 2018		(X)	X	X

Quelle: F+B 2019

Nachfolgend werden die Annahmen, die der Aufnahme zu Grunde liegen, sowie der Bezug zu den Eingriffskriterien der Ermächtigungsgrundlage dargestellt. Des Weiteren werden die Datenquellen und ihre Nutzung für die ausgewählten vier Komplexindikatoren und deren Teilindikatoren ausführlich erläutert.

4.2.1 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18

Wie gesetzlich normiert, wurde zur Bestimmung der Gebietskulisse auf die Entwicklung der Angebotsmieten abgestellt. Die Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt die Dynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten in Brandenburg. Zum anderen wurde aber auch alternativ die absolute Höhe der Angebotsmieten als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt betrachtet. Dies war deswegen erforderlich, da ansonsten Gebiete mit hohen Ausgangsniveaus von Angebotsmieten nicht adäquat berücksichtigt worden wären. Denn hohe Ausgangsniveaus lassen trotz nennenswerter absoluter Steigerungen nur noch geringe prozentuale Steigerungen zu.⁷ Zudem ist ein hohes Mietpreisniveau sachlich bereits ein wichtiger Indikator für eine entsprechende Anspannungssituation auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt.

Angebotsmieten und Teilmärkte

Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit dem Jahre 2005 aufbereitet werden.⁸ Für die Auswertung wurden die Wohnungsinsenerate für vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- als auch Mehrfamilienhäusern der Jahre 2012, 2013, 2017 und 2018 herangezogen. Die Daten der Angebotsmieten wurden in einem mehrstufigen Verfahren geprüft und analysiert. Dabei wurden in einem ersten Schritt die Daten zu den abgestimmten Teilmärkten der Wohnungsgrößen bis 45 m², 45 m² bis 75 m² und größer als 75 m² geprüft. Um gerade in Kleinstgemeinden eine breitere Datenbasis zu erhalten, wurden die Inserate der Jahre 2012 und 2013 sowie 2017 und 2018 jeweils zusammengefasst. Sofern in einer Gemeinde dennoch weniger als zehn Wohnungsinsenerate vorlagen, wurde eine Schätzung der Angebotsmiete vorgenommen. Die Nicht-Ausweisung von Mietwerten mit weniger als zehn Fällen ist bei der Erstellung von Mietspiegeln ein übliches und anerkanntes Vorgehen.

Die fehlenden Mietwerte bei Gemeinden mit weniger als zehn Inseraten für die Jahre 2012/13 oder 2017/18 wurden mit Hilfe eines Schätzverfahrens auf Basis einer multivariaten Regression geschätzt. Als Schätzgrundlage wurden die aktuellen Wohngeld-Mietenstufen, der Bevölkerungsstand 2018, die Bevölkerung im Alter von 25 bis 29 Jahren und die Kaufkraft 2017 sowie die Miethöhe der drei Wohnungsgrößenklassen bis 45 m², 45 m² bis 75 m² und mehr als 75 m² herangezogen.

⁷ Beispielsweise beträgt bei einer Mietpreissteigerung von 2 Euro/m² in fünf Jahren die Mietpreisentwicklung bei einer Ausgangsmiete von 10 €/m² nur 20 %, während bei einer Ausgangsmiete von 6 €/m² die Entwicklung 33 % beträgt

⁸ Vgl. auch die Preisberichtserstattung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).



Abschließend wurden die geschätzten Werte mehrfach geprüft. Dieses Verfahren wurde bereits erfolgreich bei vergleichbaren Projekten, z. B. in Nordrhein-Westfalen und Brandenburg⁹, angewandt.

Im Ergebnis lag für jede Gemeinde in Brandenburg für die Jahre 2012/13 und 2017/18 für jeden Teilmarkt der Wohnungsgrößen bis 45 m², 45 m² bis 75 m² und mehr als 75 m² eine Angebotsmiete vor.

Berechnungsmethode

Zur Bildung einer durchschnittlichen Angebotsmiete für die Jahre 2012/2013 und 2017/2018 für jede Gemeinde wurde der gewichtete Mittelwert auf Basis der Ergebnisse der drei Teilmärkte berechnet. Als Grundlage für die Gewichtung diente die Verteilung nach Größenklassen im Zensus 2011. Aufgrund der abweichenden Größenklassen im Zensus waren Interpolationen notwendig. Denn ohne Gewichtung würden deutlich höhere Mietwerte ausgewiesen werden, da die kleinen Wohnungen mit den hohen Mietwerten einen höheren Einfluss auf die Durchschnittsmiete hätten.

Die absolute Höhe der Angebotsmiete wurde gemäß vorstehender Berechnung als gewichteter Mittelwert der drei Teilmärkte angesetzt. Die Angebotsmietenentwicklung wurde auf dieser Grundlage als prozentuale Entwicklung für die Erhebungszeitpunkte 2012/13 zu 2017/18 berechnet und im Modell verwendet.

Grenzwert

Um als Gemeinde mit Anspannungstendenz eingestuft zu werden, mussten die gemeindebezogen ermittelten Werte für die prozentuale Steigerung der Mieten und der Höhe der Angebotsmieten den Grenzwert überschreiten. Als Grenzwert wurde die bundesweite durchschnittliche Entwicklung der Angebotsmieten sowie die durchschnittliche Höhe der Mieten festgelegt. Zu diesem Zweck wurden die Erst- und Wiedervermietungsmieten der Jahre 2013 sowie 2017 und 2018 vom Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung herangezogen.¹⁰ Der Wert für das Jahr 2013 betrug 6,82 €, der gemittelte Wert für die Jahre 2017/2018 betrug 8,22 Euro. Die Steigerung der Mieten betrug somit 21 %. Es wurde angenommen, dass eine „deutlich über dem Bundesdurchschnitt“ liegende Mietensteigerung jedenfalls vorliegt, wenn dieser Wert zusätzlich 10 Prozentpunkte erreicht wird. Zur Einstufung als insoweit angespannter Wohnungsmarkt musste in einer Gemeinde also eine Steigerung von mehr als 31 %

⁹ Mietsituation im Land Brandenburg zur Feststellung von Gebieten nach § 556 ff BGB in Brandenburg 2015.

Erarbeitung der Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer „Mietbegrenzungsverordnung“ nach § 558 BGB in Brandenburg 2013 und 2014.

¹⁰ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Kleinräumige Wohnungsmarkttrends in Großstädten, BBSR-Analyse Kompakt, 9/2014, S. 13 bzw. Bundesministerium des Inneren (BMI)/Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung (BBSR), Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt, 2018, S. 21 sowie Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2019, S. 23.

zu verzeichnen sein. Alternativ wurde ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen, wenn zu beiden Zeitpunkten die Miete über dem Bundesdurchschnitt lag. Auf diese Weise wurden auch konstant hochpreisige Standorte erfasst. Denn diese weisen zwar regelmäßig auf hohem Mietpreisniveau nennenswerte absolute, aber keine großen prozentualen Steigerungen auf.

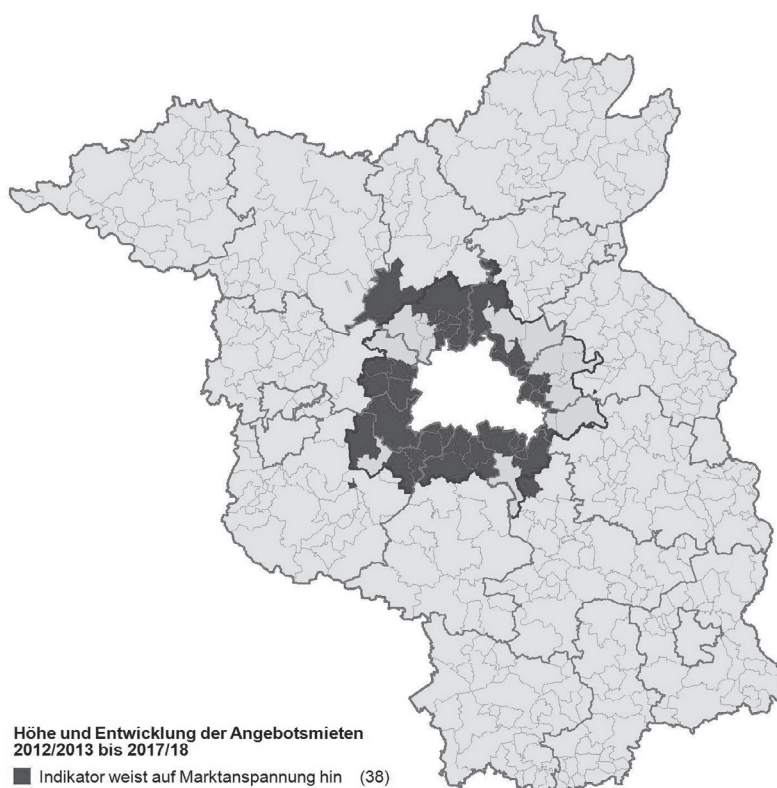
Tab. 2 Beispielrechnung Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 und 2017/18

Panketal (angespannte Wohnungsmarktsituation aufgrund der Entwicklung)					
Angebotsmietenentwicklung					
Panketal			Deutschland		
2012/13 in €/m ²	2017/18 in €/m ²	Entwicklung relativ in %	2012/13 in €/m ²	2017/18 in €/m ²	Entwicklung relativ +10% in % (gerundet)
7,00	8,85	26,4	6,82	8,22	31,0 (21,0+10,0)
Glienicke/Nordbahn (angespannte Wohnungsmarktsituation aufgrund der Höhe der Mieten)					
Angebotsmietenentwicklung					
Glienicke/Nordbahn			Deutschland		
2012/13 in €/m ²	2017/18 in €/m ²	Entwicklung relativ in %	2012/13 in €/m ²	2017/18 in €/m ²	Entwicklung relativ +5% in % (gerundet)
7,24	8,64	19,3	6,82	8,22	31,0 (21,0+10,0)
Cottbus (entspannte Wohnungsmarktsituation)					
Angebotsmietenentwicklung					
Cottbus			Deutschland		
2012/13 in €/m ²	2017/18 in €/m ²	Entwicklung relativ in %	2012/13 in €/m ²	2017/18 in €/m ²	Entwicklung relativ +5% in % (gerundet)
5,22	5,93	13,6	6,82	8,22	31,0 (21,0+10,0)

Quelle: F+B 2019

Karte 1 zeigt, welche Gemeinden beim Indikator Angebotsmietenentwicklung oder absolute Höhe der Angebotsmiete Anspannungstendenzen aufzeigen. Dies betrifft insgesamt 38 Gemeinden im Land Brandenburg. Davon befinden sich 35 Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin.

Karte 1 Ergebnis Indikator Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18



Quelle: F+B 2019

4.2.2 Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Die Mietpreisdifferenz dient primär als Indikator für steigende Mieten im Sinne des § 556d Abs. 2 Nr. 1 BGB. Bei der Mietpreisdifferenz zwischen den Angebots- und Vergleichsmieten wird die Differenz zwischen Bestandsmietverträgen (Vergleichsmieten) und Angebotsmieten ermittelt. Die Mietpreisdifferenz ist also Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu Neumieten. Eine hohe Differenz weist auf einen angespannten bzw. sich anspannenden Wohnungsmarkt hin. Denn die Mieten der derzeit angebotenen Mietwohnungen beeinflussen die zukünftige Miethöhe der Bestandswohnungen maßgeblich. Zusätzlich wurde alternativ auch auf die überdurchschnittliche Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten abgestellt. Denn Ansonsten bestände die Gefahr, dass eine Gemeinde mit einer hohen Angebots- und Vergleichsmiete und damit geringer Mietdifferenz nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert wird. Aber hohe Bestandsmieten und hohe Angebotsmieten sind für sich bereits ein Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes.

Die Mietpreisdifferenz wurde auf Grundlage einer Auswertung der angebotenen Mietwohnungen auf Basis der aufbereiteten IDN-Datenbank und den aus den vorliegenden Mietspiegeln abgeleiteten Vergleichsmieten ermittelt.

Vergleichsmieten

Bei den Vergleichsmieten wertet F+B bereits seit mehreren Jahren die vorliegenden Mietspiegel differenziert nach neun Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ (65 m², normale bzw. mittlere Ausstattung, normaler Instandhaltungsgrad, mittlerer, baualtersgemäßer energetischer Gebäudezustand, normale bzw. mittlere Wohnlage) für ganz Deutschland aus. In die Analyse gehen nur Mietspiegel ein, die zum Zeitpunkt der Berechnung maximal vier Jahre alt sind (gesetzliche Grundlage im BGB, sogenannte 4-Jahres-Regel). Alle Mietspiegel werden durch eine an den gesetzlichen Vorgaben des § 558d BGB orientierte Indexfortschreibung auf Basis des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland auf einen einheitlichen Stichtag normiert.

Insgesamt lagen für 19 Gemeinden in Brandenburg zum Zeitpunkt der letzten Aktualisierung des F+B Mietspiegelindex für die neun Baualtersklassen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Für die restlichen 398 Gemeinden erfolgte eine Schätzung auf Basis eines seit Jahren bewährten Schätzmodells (multivariable Regressions-schätzung mit Dummy-Variablen). Beim Schätzmodell werden die folgenden Parameter verwendet: Mietenstufen (Dummy-Variable mit sechs Ausprägungen), Bodenrichtwert, Bevölkerung 2017 und Anteil der Bevölkerung in der Altersgruppe 25 bis 29 Jahre. Nach Abschluss der Schätzung lagen für 417 Gemeinden neun Mietwerte



vor.¹¹ Zur Bildung einer durchschnittlichen Vergleichsmiete nettokalt erfolgte eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsbestandsstruktur nach Baualter. Grundlage hierfür ist eine Fortschreibung des Wohnungsbestands nach Baualterklassen auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus.

Angebotsmieten

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße 45 m² bis 75 m² der Jahre 2017/18 (Berechnungsmethodik siehe unter 4.2.2). Um die Vergleichbarkeit der beiden Wohnungsgrößen-Teilmärkte bei den Angebots- und Vergleichsmieten zu gewährleisten, wurde nicht auf die durchschnittliche Angebotsmiete insgesamt abgestellt, sondern auf den Teilmarkt der Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 45 m² bis 75 m². Auf diese Weise deckten sich die bei den Parametern betrachteten Teilmärkte weitgehend.

Berechnungsmethode

Die Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten wurde nach der vorstehenden Art und Weise ermittelt.¹² Auf dieser Grundlage wurde auch die absolute Mietpreisdifferenz zwischen der Angebots- und der Vergleichsmiete sowie die Überschreitung der Vergleichsmiete durch die Angebotsmiete in Prozent berechnet und im Modell verwendet. Im Ergebnis wurde für jede Gemeinde ein Wert für die Mietpreisdifferenz und jeweils ein Wert für die Vergleichs- und die Angebotsmieten ermittelt.

Grenzwert

Die für die Gemeinden ermittelten Werte für Höhe der Mietpreisdifferenz und der Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten, wurden an den Grenzwert angelegt. Als Grenzwert für den bundesweiten Durchschnitt für die Neuvermietungen wurden die Werte für Erst- und Wiedervermietungen im Jahre 2017 und im Jahre 2018 vom Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung angesetzt.¹³ Der gemittelte Wert der Jahreswerte 2017 und 2018 betrug 8,22 Euro. Als Wert für die Vergleichsmiete wurde der Deutschlandwert der gewichteten Vergleichsmiete nach dem oben genannten Schätzmodell in Höhe von 6,55 € angesetzt.¹⁴ Die absolute Differenz betrug demnach 1,67 Euro,

¹¹ Vgl. auch Schwirley/Dickersbach, die Bewertung von Wohnraummieten in Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl., 2017, S. 179.

¹² Vgl. hierzu unter 4.2.1. bzw. 4.2.2.

¹³ Vgl. Bundesministerium des Inneren (BMI)/Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung (BBSR), Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt, 2018, S. 21 sowie Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2019, S. 23.

¹⁴ zur Modellierung auch Schwirley/Dickersbach, die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl., 2017, S. 179 f., vgl. auch ähnliche Werte bei der Ermittlung der durchschnittlichen Steigerungsrate der Werte des statistischen Bundesamts von 2014 in Höhe von 5,85 und 2018 in Höhe von 6,90 €/m² pro Jahr nach dem geometrischen Mittel und Mittelung der Werte für 2017 und 2018 nach dem arithmetischen Mittel, Mikrozensus, Bauen und Wohnen - Mikrozensus - Zusatzerhebung 2014, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Heft 1, S. 23 sowie statistisches Bundesamt, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Tabelle 5.

die Differenz in Prozent 25,5 %. Diese Differenz wurde um 10 Prozentpunkte erhöht um als „deutliche“ Differenz bzw. Steigerung im Sinne des § 558d zu gelten. Die Prozentuale Differenz betrug dann 35,5 %. Gemeinden wurden also dann als insoweit angespannter Wohnungsmarkt eingestuft, wenn sie diese Werte überschritten.

Tab. 3 Beispielrechnung Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

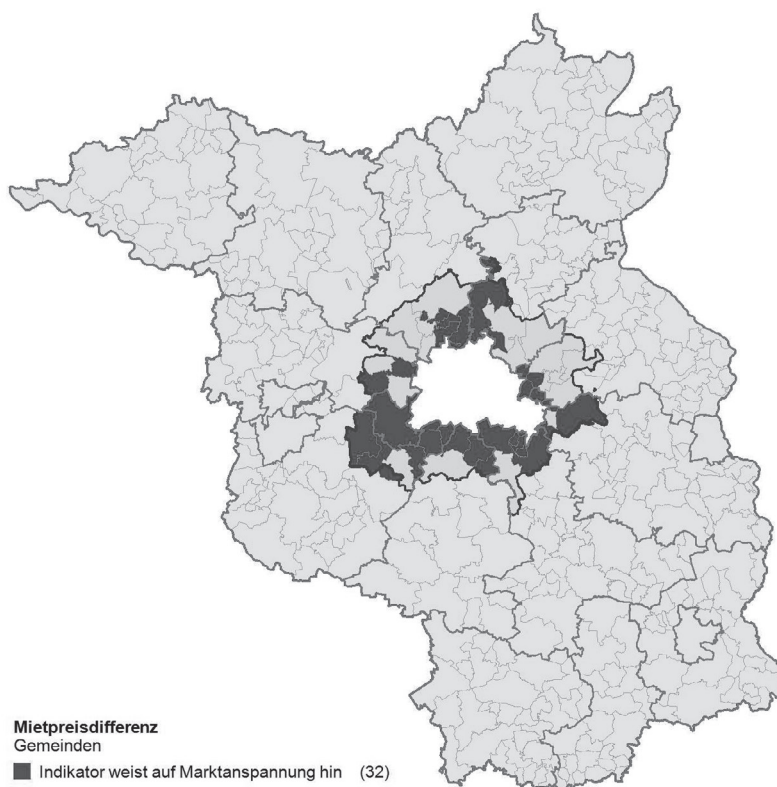
Beispiel Panketal (angespannte Wohnungsmarktsituation aufgrund der Mietpreisdifferenz)			
Jahr	Vergleichs- mieten in €/m²	Angebotsmieten 2017/18 in €/m²	Differenz
BRD	6,55	8,22	2,33 (gerundet: diff BRD + 10 %-Pkt)
Panketal	6,30	8,73	2,43 € bzw. 38,6 %
Beispiel Potsdam (angespannte Wohnungsmarktsituation aufgrund der Höhe der Angebots- und Vergleichsmiete)			
Jahr	Vergleichs- mieten in €/m²	Angebotsmieten 2017/18 in €/m²	Differenz
BRD	6,55	8,22	2,33 (gerundet: diff BRD + 10 %-Pkt)
Potsdam	6,65	9,15	2,50 bzw. 37,6 %
Beispiel Calau (entspannte Wohnungsmarktsituation)			
Jahr	Vergleichs- mieten in €/m²	Angebotsmieten 2017/18 in €/m²	Differenz
BRD	6,55	8,22	2,33 (gerundet: diff BRD + 10 %-Pkt)
Calau	5,34	4,63	-0,71 bzw. – 13,3 %

Quelle: F+B 2019



Karte 2 zeigt, welche Gemeinden beim Indikator Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten Anspannungstendenzen aufzeigen. Dies betrifft insgesamt 32 Gemeinden im Land Brandenburg. Von diesen Gemeinden befinden sich 31 im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin.

Karte 2 Ergebnis Indikator Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten



Quelle: F+B 2019

4.2.3 Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018

Die Mietbelastungsquote ist ein Indikator dafür, wie viel Einkommen die Haushalte in einer Gemeinde für die Miete aufbringen müssen. Der Indikator gibt Aufschluss darüber, wie stark die Haushalte durch die Wohnkosten belastet werden und wie viel Einkommen nach den Mietzahlungen für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen. Unter der Mietbelastungsquote (Bruttokalt) wird das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Brutto-Kaltmiete verstanden. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten zusammen. Dabei wird die durchschnittliche Wohnungsgröße mit der durchschnittlichen Bruttokaltmiete multipliziert und anschließend zu dem Haushaltseinkommen ins Verhältnis gesetzt.

Als Grundlage für die Ermittlung der monatlichen Mietbelastung (Bruttokalt) werden die F+B Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet (Berechnung siehe unter 4.2.1).

Kalte Betriebskosten

Da es keine umfassenden Statistiken zu den kalten Betriebskosten auf Ebene der Gemeinden gibt, wurden die aktuellen Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf Ebene der Stadt- und Landkreise verwendet. Im Rahmen der Auswertung der Sozialstatistik SGB II werden für jeden Stadt- und Landkreis monatlich Auswertungen vorgenommen. Neben den Zahlungen an die Hilfebedürftigen werden auch die tatsächlichen kalten Betriebskosten ausgewiesen. Diese aktuellen Mietkennwerte auf Ebene der Stadt- und Landkreise dienen als regionalspezifische Grundlage für die Berechnung der Mietbelastung pro Quadratmeter für jede Gemeinde.

Durchschnittliche Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde durch F+B auf Ebene der Stadt- und Landkreise auf Basis der Daten des Zensus 2011 berechnet. Eine regionale Differenzierung auf Ebene der Stadt- und Landkreise war notwendig, weil die Wohnungsbestände in eher ländlich strukturierten Gemeinden durch größere Wohnungen geprägt sind, während die Wohnungsgrößen in Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) eher kleiner ausfallen. Zudem unterscheiden sich die Wohnungsgrößen bei Miet- und Eigentumswohnungen. Dies war für die sachgerechte Ermittlung der Mietbelastungsquote zu beachten. Es bedurfte also einer regionalspezifischen Ermittlung der durchschnittlichen Größe für Mietwohnungen. Da die Daten für die durchschnittliche Wohnungsgröße nur für den Gesamtmarkt vorliegen, hat F+B eine Berechnung der Teilmärkte (Mietwohnungs- und Eigentumsmarkt) vorgenommen.

Die Datenbasis des Zensus liefert Angaben zur Anzahl der Wohnungen differenziert nach Größenklassen und Teilmarkt (Miete- und Eigentum). Für die Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsgröße wurden diese Daten für die Stadt- und Landkreise in Brandenburg herangezogen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde mit dem statistischen Verfahren der Interpolation für jeden Teilmarkt berechnet. Das Ergebnis wurde noch einmal validiert, indem die durchschnittliche Wohnungsgröße aus den



Teilmärkten für den Gesamtmarkt berechnet und mit den Zensusergebnissen verglichen wurde. Die Abweichung zwischen den berechneten Daten zu den originären Daten des Zensus für die durchschnittliche Wohnungsgröße des Gesamtmarkts lag bei nur 0,6 %.

Haushaltseinkommen

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahre 2019 zurückgegriffen. Die Daten liegen für alle Gemeinden in Brandenburg vor und bilden das Haushaltsnettoeinkommen ab. Die GfK bereitet seit Jahren für alle Gemeinden in Deutschland diese Daten auf.

Berechnungsmethode

In einem ersten Schritt wurden die durchschnittlichen Angebotsmieten der Gemeinden und die Betriebskosten (BTK) addiert und ergaben so die durchschnittlich Bruttokaltmiete (BWM) (vgl. Tab. 4). In einem nächsten Schritt wurde die jährliche Bruttokaltmiete mit der Wohnungsgröße und mit der Anzahl der Monate eines Jahres multipliziert. Dies ergab die jährliche Mietbelastung. Abschließend wurde die errechnete jährliche Mietbelastung zu dem Haushaltsnettoeinkommen ins Verhältnis gesetzt. Der sich daraus ergebende prozentuale Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen ist die Mietbelastungsquote (Bruttokalt).

Grenzwert

Die Werte für die Mietbelastungsquote in den Gemeinden Brandenburgs wurden mit dem bundesweiten Durchschnittswert für die Mietbelastung verglichen. Der bundesweite Durchschnittswert für die Mietbelastung wurde analog zu oben, anhand der Werte für die Durchschnittsangebotsmiete, die Durchschnittswerte für kalte Betriebskosten, die durchschnittliche Wohnungsgröße und das durchschnittliche Haushaltseinkommen in Deutschland ermittelt. Die bundesweite Durchschnittsmiete betrug 2017/2018 rund 8,22 Euro.¹⁵ Die kalten Nebenkosten betragen 1,33 Euro.¹⁶ Die durchschnittliche Wohnungsgröße, berechnet nach dem Zensus 2011 71,6 m² und das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen 48.022,- Euro im Jahr. Hiernach berechnet betrug die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland rund 17,0 %. Als Grenzwert für eine Mietbelastung, die „deutlich“ über dem bundesweiten Durchschnitt liegt, wurde dieser Wert zuzüglich 10 Prozentpunkten verwandt. Demnach musste eine Gemeinde zur Einstufung als insoweit angespannter Wohnungsmarkt eine Mietbelastungsquote von über 27,0 % aufweisen.

¹⁵ Vgl. hierzu unter Ziffer 4.2.2 Grenzwerte.

¹⁶ Vgl. statistisches Bundesamt, Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Tabelle 5.

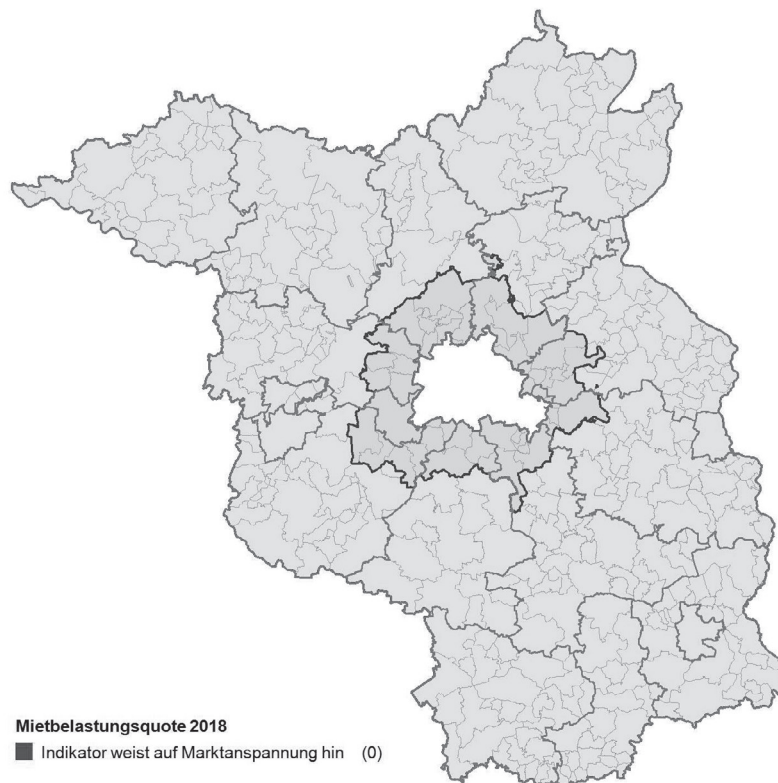
Tab. 4 Beispielrechnung zur Mietbelastungsquote (Bruttokalt)

Brandenburg an der Havel (entspannte Wohnungsmarktsituation)					
Angebots- miete NKM	BTK	BKM	Haushalts- einkommen (Kaufkraft) in €	Durchschn. Wohnfläche	Miet- belastung in %
5,93	1,33	7,26	37.720	60,9	14,05

Quelle: F+B 2019

Von den 417 Gemeinden in Brandenburg konnte bei keiner Gemeinde eine Marktanspannung beim Indikator Mietbelastungsquote nachgewiesen werden (vgl. Karte 3).

Karte 3 Ergebnis Indikator Mietbelastungsquote 2018



Quelle: F+B 2019



4.2.4 Wohnungsversorgungsgrad 2018

Der Wohnungsversorgungsgrad ist ein zentraler Komplexindikator für die regionale Situation auf dem Wohnungsmarkt. Er bildet das in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB aufgeführte Kriterium ab, die „ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen“ und das in § 556d Abs. 2 S. 2 Nr. 4 BGB vorgesehene Kriterium: „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“.

Der Wohnungsversorgungsgrad wird als Verhältnis der Wohnungsnachfrage (Anzahl Haushalte) zum Wohnungsangebot (inklusive Fluktuationsreserve) abgebildet. Auch wenn durch diesen Komplexindikator die Situation auf den gesamten regionalen Wohnungsmärkten betrachtet wird und nicht nur der von der Regelung primär betroffene Mietwohnungsmarkt, ist eine Unterversorgung mit Wohnungen insgesamt ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch eine sektorale Anspannung im Eigentumswohnungsmarkt hat Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, da mögliche Ausgleichsbewegungen nicht mehr möglich sind. Denn dies führt unter anderem dazu, dass potenzielle Erwerber von Eigentum mangels entsprechender Angebote, länger in ihren Mietwohnungen verbleiben. Dies kann dann eine zusätzliche Anspannung im Mietwohnungsmarkt bedingen.

Wohnungsnachfrage

Für die Wohnungsnachfrage wurden als Datengrundlage die Haushaltszahlen der GfK 2019 (Stichtag 01.01.2018 bzw. 31.12.2017) herangezogen. Diese Zahlen liegen kleinräumig für alle Gemeinden Brandenburgs vor. Bei den Haushaltszahlen handelt es sich um eine anerkannte Datenbasis, die bereits seit Jahren durch die GfK in Zusammenhang mit der Ermittlung des Kaufkraftpotentials aufbereitet wird.

Es wurde auf die Daten der GfK abgestellt, da diese auf Daten der Mikrozensususerhebung basieren. Die Mikrozensususerhebung bildet - anders als die Zensususerhebung - Wirtschaftshaushalte ab. Bei Wirtschaftshaushalten wird, beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft mit vier Personen, jeder Haushalt als eigenständig wirtschaftender Haushalt verstanden. Wirtschaftshaushalte bilden nur dann einen gemeinsamen Haushalt, wenn sie sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften. Der große Vorteil der Verwendung von Wirtschaftshaushalten ist, dass anders als bei der Betrachtung von Wohnhaushalten die tatsächliche Nachfrage nach Wohnungen regional abgebildet wird. In angespannten Wohnungsmärkten fallen die Anzahl der Wohnhaushalte und der Wirtschaftshaushalte auseinander. Dies hat seine Ursache darin, dass in verschiedenen Formen mehrere Wirtschaftshaushalte einen Wohnhaushalt darstellen. So sind in angespannten Wohnungsmärkten beispielsweise mehr Wohngemeinschaften oder der Verbleib der jungen Erwerbstätigen im elterlichen Haushalt anzutreffen, da kein ausreichendes Angebot für eine eigene Haushaltbildung zur Verfügung steht.

Im Modell wurde die Haushaltszahl für das Jahr 2018 verwendet. Die von der GfK vorliegenden Haushaltszahlen wiesen den Datenstand 31.12.2017 bzw. 01.01.2018



auf. Auf dieser Grundlage wurde unter Verwendung der aktuellen Bevölkerungszahl mit dem Stichtag 31.12.2018 die Haushaltszahl für alle Gemeinden in Brandenburg berechnet. Die Berechnung erfolgte auf Basis der durchschnittlichen regionalen Haushaltsgröße, die aus den Haushaltszahlen der GfK und der Bevölkerung zum 31.12.2017 gebildet wurde. Für die Berechnung der Haushaltszahlen 2018 wurde diese durchschnittliche Haushaltsgröße konstant gehalten, da eine wesentliche Änderung innerhalb eines Jahres nicht zu erwarten ist.

Wohnungsangebot

Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (Datenstand 31.12.2018) zurückgegriffen.

Die Daten liegen für alle Gemeinden des Landes Brandenburg vor und umfassen alle sektoralen Teilmärkte. D. h. es wurde nicht nur der Mietwohnungsbestand abgestellt, da dieser in der amtlichen Statistik aktuell nicht flächendeckend verfügbar ist. Die aktuellste Zahl zum Mietwohnungsangebot in allen Städten und Gemeinden findet sich lediglich in den Ergebnissen des Zensus 2011. Eine Fortschreibung des Mietwohnungsbestands war nicht sinnvoll, da auch die Wohnungsnachfrage nicht entsprechend valide differenziert aufbereitet werden kann.

Wie bei der Wohnungsnachfrage gilt auch für das Wohnungsangebot, dass der Mangel an entsprechenden Angeboten in einem sektoralen Wohnungsteilmarkt direkte Auswirkungen auf den anderen Wohnungsteilmarkt hat.

Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. In der Fachliteratur wird eine Fluktuationsreserve von 2 bis 5 % als erforderlich angesehen. Somit ist ein Wohnungsleerstand von 3 % anzusetzen. Die Fluktuationsreserve bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

Berechnungsmethode

Zur Berechnung des Wohnungsversorgungsgrads wurde der Wohnungsbestand ins Verhältnis zu den Haushalten inklusive Fluktuationsreserve gesetzt. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 % liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 % besteht ein Nachfrageüberhang und bei Werten über 100 % ein Angebotsüberhang. F+B setzt zudem einen Toleranzbereich von einem Prozentpunkt an, damit geringen Unterdeckungen in Kleinstgemeinden keinen Ausschlag haben

Grenzwert

Als Grenzwert für einen Wohnungsmarkt, der geringen Leerstand und eine große Nachfrage aufweist, wurde eine Unterdeckung mit Wohnungen angesetzt.



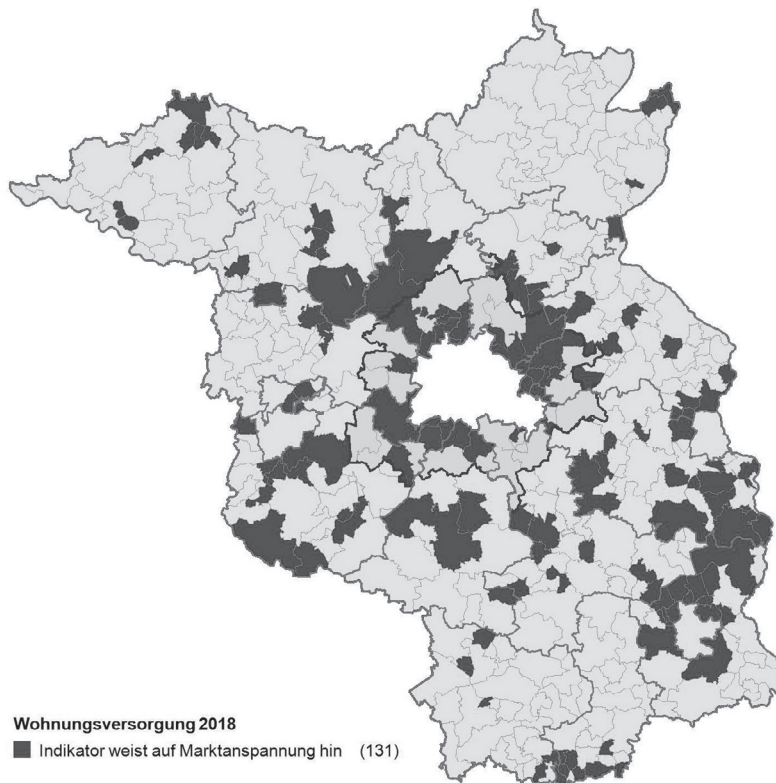
Tab. 5 Beispielrechnung Wohnungsversorgungsgrad

Potsdam (angespannte Wohnungsmarktsituation)						
Jahr	Wohnungsbestand/angebot	Fluktuationsreserve von 3%	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuationsreserve	Wohnungsversorgungsgrad absolut	Wohnungsversorgungsgrad in %
2018	95.096	2.853	97.977	100.830	5.734	0,9
Finsterwalde (entspannte Wohnungsmarktsituation)						
Jahr	Wohnungsbestand/angebot	Fluktuationsreserve von 3%	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuationsreserve	Wohnungsversorgungsgrad absolut	Wohnungsversorgungsgrad in %
2018	10.345	310	8.439	8.749	-1.596	1,2

Quelle: F+B 2019

Karte 4 zeigt, welche Gemeinden beim Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018 Anspannungstendenzen aufzeigen. Dies betrifft insgesamt 131 Gemeinden. Davon befinden sich 28 Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin.

Karte 4 Ergebnis Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018



Quelle: F+B 2019



5 IDENTIFIKATION DER GEMEINDEN MIT ANGESPANNTEM WOHNUNGSMARKT

Nach der Auswahl der für den Sachverhalt geeigneten und validen Indikatoren war es notwendig, ein geeignetes Berechnungsverfahren zur Identifizierung der angespannten Wohnungsmärkte gemäß §§ 556d ff. BGB festzulegen. Bei der Auswahl des Verfahrens hat F+B neben den gesetzlichen Grundlagen insbesondere auch die Erfahrungen bei der Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg, Brandenburg und Nordrhein-Westfalen gemäß §§ 556d ff. BGB und § 558 BGB berücksichtigt.

5.1 Festlegung des Analyseverfahren

Für die Verdichtung ausgewählter Indikatoren gibt es unterschiedliche statistische Verfahren. Die gängigsten und anerkanntesten sind hierbei die zum einen die sog. Cluster- und zum anderen die Nutzwertanalyse.

Clusteranalyse

Bei der Clusteranalyse handelt es sich um ein Verfahren der Bildung von sogenannten Clustern auf Basis unterschiedlicher Indikatoren. Dabei werden durch das statistische Verfahren entsprechende Ähnlichkeitsstrukturen ermittelt, welche die Zuordnung der untersuchten Gebietseinheiten zu einem Cluster ermöglichen.

In das Verfahren kann eine Vielzahl von Indikatoren einbezogen werden, d. h. es muss im Vorwege nicht zwingend eine entsprechende kontroverse Auseinandersetzung mit den Indikatoren erfolgen. Im Rahmen des statistischen Verfahrens können entsprechende Prüf- und Ausschlusskriterien festgelegt werden, wodurch im endgültigen Modell nur die signifikanten Einflussgrößen für die Zuordnung zu Gebietseinheiten Berücksichtigung finden. Der postulierte Vorteil der hohen Objektivität des Verfahrens wird durch die Festlegung der Rahmenbedingungen des Modells durch subjektive Auslegungen wieder eingeschränkt.

Zudem ist zu beachten, dass das gesamte Berechnungsverfahren durch das statistische Modell erfolgt. Die Entscheidungsgründe für die Festlegung der Cluster kann nur auf Basis der entsprechenden Analyseformel nachvollzogen werden. Eine Berücksichtigung der in der gesetzlichen Grundlage gemäß § 556d Abs. 2 BGB aufgeführten Kriterien kann bei der Clusteranalyse nicht oder nur sehr schwer erfolgen.

Insgesamt handelt es sich bei der Clusteranalyse um ein „Black-Box-Verfahren“, wo am Anfang Indikatoren ins Modell integriert werden und am Ende eine Zuordnung herauskommt.



Die Definition und Begründung der Zuordnung der Gemeinden zu einem Cluster kann nicht aus den Vorgaben der Regelung abgeleitet werden.

Nutzwertanalyse

Die Nutzwertanalyse ist ein Verfahren zur Auswahl komplexer Handlungsalternativen auf Basis von Indikatoren, welche durch weitestgehend qualitative Einschätzungen zu einer Entscheidungstheorie führen. Durch die Verdichtung zu einer kompakten Kennzahl kann eine Entscheidungsfindung vorgenommen werden, ohne dabei die Transparenz der Ableitung zu verlieren.

Der Nachteil der Nutzwertanalyse ist, dass die im Modell festgelegten Grenzen der Kriterien, der Gewichtungen und der endgültigen Auswahlgrenzen nicht auf einer reinen statistischen Ableitung, sondern auf einer sinnvollen und fundierten Begründung beruhen. Diese teilweise subjektive Festlegung ermöglicht es jedoch die in der gesetzlichen Grundlage des § 556d Abs. 2 BGB festgelegten Kriterien direkt im Modell abzubilden und mit entsprechenden Begründungen und Erläuterungen zu untermauern (vgl. Kapitel 2.2.1).

Wichtig bei der Anwendung der Nutzwertanalyse ist, nur die relevanten und aussagekräftigen Indikatoren in die Berechnung aufzunehmen. Die Ausschlusskriterien für einzelne Indikatoren werden nicht im Rahmen des Verfahrens vorgenommen, sondern werden bereits im Vorwege geklärt.

Die Nutzwertanalyse ermöglicht eine hohe Transparenz in allen Verfahrensschritten und eine hohe Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse bzw. die Möglichkeit, die Ergebnisse auf Basis der vorliegenden Indikatoren und Modellannahmen selbständig nachzurechnen.

Modellwahl

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundlagen der beiden angesprochenen Verfahren und deren Umsetzbarkeit wurde für die Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB die Nutzwertanalyse verwendet. Entscheidend hierfür war, neben der Berücksichtigung des vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmens, die hohe Transparenz und Nachvollziehbarkeit sowie die Möglichkeit der Überprüfung der Analyseergebnisse.



5.2 Kategorisierung der Indikatoren

Für die Anwendung der Nutzwertanalyse mussten für die fünf Indikatoren jeweils Kategorien gefunden werden, die einen angespannten Wohnungsmarkt indizieren. Hierdurch werden die einzelnen Indikatoren miteinander vergleichbar, da jeder Indikator identische Werte enthält.

Für die Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte in Brandenburg erfolgt eine Differenzierung nach zwei Kategorien. Liegt der Wert für den Indikator oberhalb des Grenzwertes, wird ein Wert von 1 und unterhalb des Grenzwertes ein Wert von 0 angenommen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt noch einmal die im Rahmen der Modellanalyse angesetzten Grenzwerte für die vier Indikatoren sowie die Anzahl der jeweils betroffenen Gemeinden auf.

Tab. 6 Grenzwerte für die vier berücksichtigten Indikatoren

Indikator	keine Anspannungstendenz		Anspannungstendenz	
	Grenzwert	Anteil Gemeinden	Grenzwert	Anteil Gemeinden
Mietdifferenz bzw. Höhe Angebotsmieten (Wohnungen von 45 bis 75 m²) und Vergleichsmieten 2018	bis 2,33 €/m ² bzw. Angebots- und die Vergleichsmiete 2017/18 liegen unter dem Bundesdurchschnitt (6,55 bzw. 8,22)	92 %	über 2,33 €/m ² bzw. Angebots- und die Vergleichsmiete 2017/18 liegen über dem Bundesdurchschnitt (6,55 bzw. 8,22)	8 %
Höhe und Entwicklung Angebotsmietenentwicklung (insgesamt) 2012/13 bis 2017/18	bis 32 % bzw. unter dem gewichteten Bundesdurchschnitt 2012/13 und 2017/18 (6,79 bzw. 8,22)	91 %	über 32 % bzw. über dem gewichteten Bundesdurchschnitt 2012/13 und 2017/18 (6,79 bzw. 8,22)	9 %
Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018	bis 27 %	100 %	über 27 %	0 %
Wohnversorgungsgrad 2018	1 oder höher	69 %	unter 1	31 %

Quelle: F+B 2019

5.3 Gewichtung der Indikatoren

Zur Verdichtung der einzelnen Einschätzungen und Beurteilungen der vier ausgewählten Indikatoren muss im Rahmen einer Nutzwertanalyse eine entsprechende Gewichtung vorgenommen werden.

Vor dem Hintergrund der intensiven Analysen bei der Auswahl der zentralen Indikatoren für die Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg wurden die einbezogenen Indikatoren gleichgewichtet.¹⁷ Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses für die Gemeinden in Brandenburg ergeben sich daher folgende Gewichtungskoeffizienten:

Tab. 7 Gewichtungskoeffizienten der Indikatoren

Indikator		Modellgewicht
1	Wohnversorgungsgrad 2018	25,0 %
2	Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018	25,0 %
3	Höhe und/oder Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18	25,0 %
4	Differenz Angebots- zu Vergleichsmieten und/oder Höhe Angebots- und Vergleichsmieten 2018	25,0 %
Insgesamt		100,0 %

Quelle: F+B 2019

¹⁷ Siehe hierzu näher unter Ziffer 2.2.2.



5.4 Grenzwert für die Gebietskulisse

Abschließend erfolgte die Festlegung des Grenzwerts für die Gesamtpunktzahl ab dem eine Gemeinde in Brandenburg als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft wird.

Aus der Nutzwertanalyse ergab sich für jede Gemeinde ein Punktwert, wobei maximal 100 Punkte und minimal 0 Punkte erreicht werden können. Aufgrund der einheitlichen Gewichtung können sich aus dem Modell fünf Ausprägungen ergeben. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der Ausprägungen in den 417 Gemeinden in Brandenburg:

▪ 0 Punkte	64,3 %
▪ 25 Punkte	27,8 %
▪ 50 Punkte	3,4 %
▪ 75 Punkte	4,6 %
▪ 100Punkte	0,0 %

Die Analyse der Punktsummen der 417 Gemeinden ergab folgende Werte für verschiedene statistische Maßzahlen zur näheren Beschreibung der Verteilung:

▪ Arithmetisches Mittel	12,0 Punkte
▪ Median	0,0 Punkte
▪ 1. Quartil	0,0 Punkte
▪ 3. Quartil	25,0 Punkte
▪ Quartilsabstand	25,0 Punkte
▪ Standardabweichung	19,2 Punkte
▪ Mittelwert + eine Standardabweichung	31,3 Punkte
▪ Mittelwert + eineinhalb Standardabweichungen	40,9 Punkte
▪ Mittelwert + zwei Standardabweichungen	50,5 Punkte
▪ Oberer Quartilswert + eineinhalb Quartilsabstand	62,5 Punkte
▪ Oberer Quartilswert + drei Quartilsabstände	100,0 Punkte

Die vorstehend genannten Maßzahlen wurden für die sachgerechte Grenzwertermittlung bzw. zur Ermittlung von Gemeinden, die sog. Ausreißern nach oben darstellen, herangezogen. Nach den gesetzlichen Voraussetzungen auch in der Zusammenschau von § 556d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 BGB reicht es für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes nicht aus, wenn in einer Gemeinde die Versorgung



der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen einfach nur gefährdet ist. Vielmehr ist eine besondere Gefährdung erforderlich. Übertragen auf die Verteilung der Punktwerte in den Gemeinden bedeutet dies, dass sich die Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt deutlich von den Gemeinden mit nicht angespanntem Wohnungsmarkt unterscheiden müssen. Es müssen also für die Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt deutlich höhere Punktwerte vorliegen als für die sonstigen Gemeinden. Solche Gemeinden können mit Ausreißern gleichgesetzt werden. Denn auch Ausreißer weisen Werte auf, die sich auffällig oder auch deutlich von den Werten der Vielzahl der anderen Werte unterscheiden.¹⁸ Ausreißer können unter anderem auf Grundlage von Mittelwerten und Standardabweichung oder aufgrund der Lage der Quartile bestimmt werden. Eine Ableitung auf Grundlage des Mittelwertes zuzüglich von eineinhalb Standardabweichungen (40,9 Punkte) oder von 2 Standardabweichungen (50,5 Punkte) würde Grenzwerte anhand der Wertausprägungen bestimmen. Mit einer Ableitung auf der Basis des oberen Quartils zuzüglich des eineinhalbfachen des Quartilsabstands (62,5 Punkte) werden Ausreißer nach ihrem Rang im Verhältnis zur Verteilung der übrigen Werte ermittelt. In diesem Sinne stellen Gemeinden mit einem Punkte-Wert, der mehr als eineinhalb Standardabweichungen vom Mittelwert oder des eineinhalbfachen des Interquartilsabstands vom oberen Quartil der anderen Gemeinden beträgt, auffällige Abweichungen nach oben dar.

Unter der Berücksichtigung der Verteilung der Punktzahlen und der Modellkonstellation ist es daher sachgerecht, Gemeinden mit Punktwerten über 62,5 Punkten als angespannten Wohnungsmarkt einzustufen. Denn dann erfüllen sie nach beiden Methoden der Ausreißerbestimmung die Anforderungen. Demnach müssen die Gemeinden mindestens 75 Punkte erreichen. In diesem Fall weisen, drei der vier Indikatoren auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Insgesamt kann unter Berücksichtigung der notwendigen Punktzahl von 75 Punkten für 19 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen werden (vgl. Karte 5 und Tab. 8).

¹⁸ Vgl. beispielsweise Eckstein, Statistik für Wirtschaftswissenschaftler, eine Realbasierte Einführung mit SPSS, 6. Auflage 2019, S. 121 oder Völkl/Korb, Deskriptive Statistik, 2018, S. 100.



6 PLAUSIBILISIERUNG

Die Eingangsdaten für das Gutachten wurden zudem mit Mietdaten, die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen erhoben werden, plausibilisiert.

Die Daten stammen aus dem sog. Marktmonitor des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. In einem detaillierten Datensatz liefern die Mitgliedsunternehmen des Verbandes jedes Jahr auf freiwilliger Basis die Daten zu den Neu- und Wiedervermietungen und den Bestandsmieten teilweise gegliedert nach Wohnlage und Modernisierungsgrad.¹⁹ Die Daten liegen nicht für alle Standorte als Einzeldatum, sondern als Mittelwert, allerdings mit Fallzahlen vor.²⁰

Die Daten konnten im Rahmen des Gutachtens nicht als zusätzliche Eingangsdaten mit den von F+B aufbereiteten Mietdaten verwandt werden. Denn die Mietdaten des BBU liegen nicht für alle Unternehmen und Standorte vor.²¹ In einigen Fällen liegen die Daten auch nicht für den Standort des Wohnungsbestandes, sondern bezogen auf den Unternehmenssitz vor.²² Daher können die Mietdatenwerte für die Wohnungen den einzelnen Gemeinden auch nicht direkt zugeordnet werden. Aus den Daten war zudem nicht ersichtlich, welche Mietdaten in Portalen angeboten wurden. Auch wenn dies nicht viele Werte betreffen sollte, so besteht doch die Gefahr von Doppelbewertungen (Dubletten). Schließlich war auch methodisch von einer Einbeziehung abzu- sehen, da die Referenzwerte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der gleichen, vom Gutachten verwandten Datengrundlage ermittelt werden.

Um die wertvollen Daten mit ihren Informationen dennoch bestmöglich zu nutzen, wurden die Daten zu den Neu- und Wiedervermietungs- und Bestandsmieten zur Plausibilisierung der Eingangsdaten genutzt.

In diesem Sinne wurde die Daten vom BBU mit den im Gutachten verwandten Daten im Hinblick auf ihre Grund-Struktur verglichen. Die Daten weisen dann eine vergleichbare Struktur auf, wenn verhältnismäßig hohe Werte bei den BBU-Mietdaten auch mit verhältnismäßig hohen Werten bei den in dem Gutachten verwendeten Daten einhergehen und vice-versa. Um die Daten zu vergleichen, wurden Korrelationskoeffizienten berechnet. Der Korrelationskoeffizient nach Pearson misst mit einem Wert zwischen

¹⁹ Vgl. beispielsweise Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehme (BBU), Marktmonitor 2019, Anhang.

²⁰ Vgl. beispielsweise Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehme (BBU), Marktmonitor 2019, statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten, S. 222.

²¹ Vgl. beispielsweise Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehme (BBU), Marktmonitor 2019, statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten, S. 222, demnach werden Standorte mit nur einem Mitgliedsunternehmen und Unternehmen mit kleinen Wohnungsbeständen nicht gemeindefach aus- gewiesen, dies gilt beispielsweise für Klein-Machnow, Michendorf und Nuthetal.

²² Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehme (BBU), Marktmonitor 2019, statistische Methodik der Erhebung der Bestands- und Neuvertragsmieten, S. 222.



0 und 1, inwiefern die zwei Datensätze einen linearen Zusammenhang aufweisen. Bei einem Wert von 0 haben die Daten keinen Zusammenhang. Dies würde bedeuten, dass die beiden Mietdatensätze den Standorten im Verhältnis völlig andere Werte zu messen würden. Bei einem Wert von eins weisen die Daten einen perfekten Zusammenhang auf und sind einfach durch eine sog. Lineartransformation ein Abbild voneinander. Dies würde also bedeuten, dass die Datensätze den Standorten den verhältnismäßig genau die gleichen Werte zuweisen.

Auf der Grundlage der von Seiten des BBU ausgewiesenen Standorte wurden die Korrelationskoeffizienten der Mietdatensätze berechnet. Die Daten des BBU wurde hierzu analog zum Gutachten vorbereitet. Unter anderem wurden zunächst für die Standorte für die die Daten vorlagen, die Durchschnittswerte für die Jahre 2012 und 2013 sowie 2017 und 2018 unter Ansatz der Fallzahlen zu einem gewichteten Mittelwert berechnet. Bei den Neuvertragsmieten betrug der Korrelationskoeffizient für die Werte 2012/2013 gerundet 0,8246 und für die Werte 2017/2018 gerundet 0,8923. Bei den Bestandsmieten betrug der Korrelationskoeffizient gerundet 0,8214.

Gemeinhin werden Werte zwischen 0,8 und 1 als sehr stark bis perfekt korreliert eingestuft. Es ist also festzuhalten, dass die Struktur der Mietdatenwerte des BBU, wenn auch auf niedrigerem Niveau, weitgehend den in dem Gutachten verwendeten Mietdaten für Neuverträge und Bestand entsprechen. Da die Eingangsdaten eine überaus vergleichbare Struktur aufweisen, sind die daraus abgeleiteten Ergebnisse tragfähig.

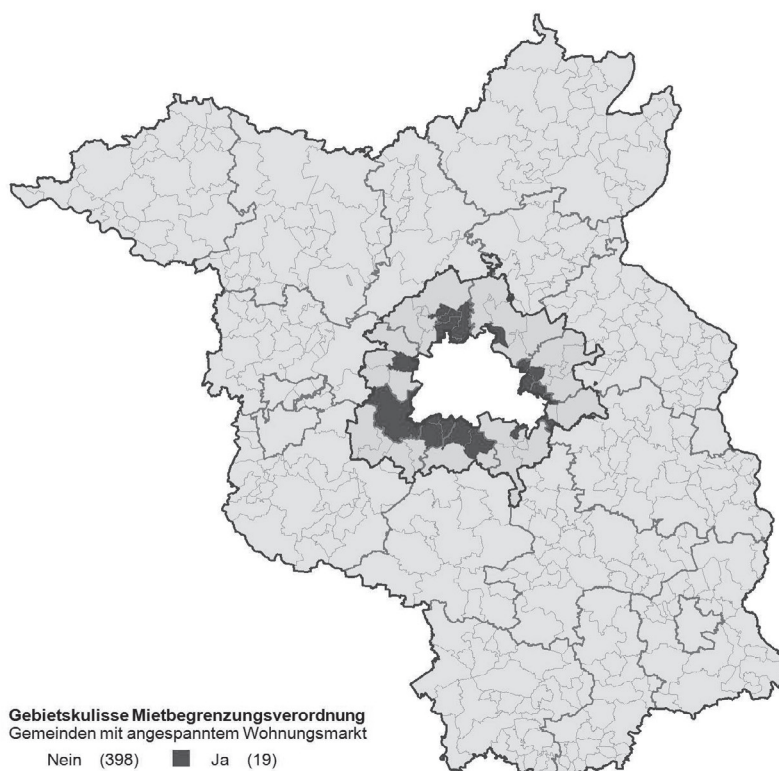


7 ERGEBNIS

Bei dem für Brandenburg angewendeten Modell wurden die gesetzlichen Eingriffskriterien (ausreichende Versorgung, angemessene Bedingungen und besondere Gefährdung) sowie die in § 556d Abs. 2 BGB erwähnten Kriterien für alle Gemeinden berücksichtigt. Auf Basis der ausgewählten relevanten, sachbezogenen Indikatoren und der sachlich gestützten Gewichtungskoeffizienten wurde für jede Gemeinde ein Punktwert ermittelt, der für eine Ableitung ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen werden kann.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der notwendigen Punktzahl von 75 Punkten für 19 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt nachgewiesen werden (vgl. Karte 5 und Tab. 8). Hierbei handelte es sich hauptsächlich um gut angeschlossene Gemeinden in der ersten Reihe des Stadt-Umland-Zusammenhangs zu Berlin.

Karte 5 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt



Quelle: F+B 2019

Tab. 8 Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Brandenburg

Stadt-/Landkreis	Gemeinde	SUZ	Wohnversorgung		Wohnkosten		Wohnungsmarktsituation		Punkte insgesamt
			Verhältnis Wohnungsbestand/Haushalte	Mietbelastung	Mietpreisdiff. oder Höhe Angebots- und Vergl. miete	Entwicklung oder Höhe Angebotsmiete			
Potsdam	Potsdam	Innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Barnim	Panketal	Innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Dahme-Spreewald	Eichwalde	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Schulzendorf	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Havelland	Falkensee	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Hoppegarten	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Märkisch-Oderland	Neuenhagen bei Berlin	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Birkenwerder	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Oberhavel	Glienicke/Nordbahn	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Hohen Neuendorf	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Oder-Spree	Mühlenbecker Land	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Gosen-Neu Zittau	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Potsdam-Mittelmark	Schöneiche bei Berlin	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Woltersdorf	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Teltow-Fläming	Kleinmachnow	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Stahnsdorf	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
Teltow-Fläming	Teltow	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Blankenfelde-Mahlow	innerhalb	25	0	25	25	25	75	
	Großbeeren	innerhalb	25	0	25	25	25	75	

Quelle: F+B 2019



Tab. 9 Gemeinden mit einem Wert in Höhe von 50 Punkten in Brandenburg

Stadt-/Landkreis	Gemeinde	SUZ	Wohnversorgung		Wohnkosten Mietbelastung	Wohnungsmarktsituation		Punkte insgesamt
			Verhältnis Wohnungsbe- stand/Haushalte			Mietpreisdif- ferenz oder Höhe An- gebots- und Vergl. miete	Entwicklung oder Höhe Angebotsmiete	
Barnim	Ahrenfelde	innerhalb	25	0	0	25	50	
	Wandlitz	innerhalb	0	0	25	25	50	
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	innerhalb	0	0	25	25	50	
	Schönefeld	innerhalb	0	0	25	25	50	
	Wildau	innerhalb	0	0	25	25	50	
	Zeuthen	innerhalb	0	0	25	25	50	
Havelland	Wustermark	innerhalb	0	0	25	25	50	
	Frederisdorf-Vogelsdorf	innerhalb	25	0	0	25	50	
Märkisch-Oderland	Kremmen	außerhalb	25	0	0	25	50	
	Leegebruch	innerhalb	25	0	25	0	50	
Potsdam-Mittelmark	Michendorf	innerhalb	25	0	0	25	50	
	Nuthetal	innerhalb	0	0	25	25	50	
	Werder (Havel)	innerhalb	0	0	25	25	50	
Teltow-Fläming	Rangsdorf	innerhalb	0	0	25	25	50	

Quelle: F+B 2019



Kommunalbefragung Brandenburg – Informationsschreiben

Mit diesem Informationsblatt zum Fragebogen „Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie Überprüfung der Gebiete im Sinne der §§ 556d Abs. 1 und 558 Abs. 3 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Brandenburg“ möchten wir Ihnen noch zusätzliche Hinweise zum Fragebogen mitteilen.

Zum Aufbau und Ziel des Fragebogens

Grundsätzlich setzt sich das Gutachten aus mehreren Bausteinen zusammen, hierzu zählen eine datengestützte Analyse sowie die Kommunalbefragung. Neben der statistischen Analyse von Indikatoren (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Leerstand, Mietwohnungsanteil, Angebotsmieten) dient die Kommunalbefragung der Überprüfung und Aktualisierung der Gebietskulisse.

Die Kommunalbefragung richtet sich sowohl an Gemeinden, in denen die beiden Verordnungen gültig sind, als auch an Gemeinden, die nicht direkt betroffen sind, aber durch eine Nachbargemeinde beeinflusst werden.

Der Ihnen vorliegende Fragebogen gliedert sich in drei Teile:

- I Erfahrungen mit der bisherigen der Mietbegrenzungs- und der Kappungsgrenzenverordnung inkl. Auswirkungen und Maßnahmen (Teil I; Seite 1-2; Fragen 1.1-1.5)
- II Die lokale Wohnungsmarktlage Wahrnehmung, Einschätzungen sowie Entwicklungsperspektiven seit Inkrafttreten der Verordnungen, aktuell und zukünftig (Teil II; Seite 3-4; Frage 2.1-2.5)
- III Stellungnahme Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung (Teil III; Seite 5-6)

Ziel der Kommunalbefragung ist es lokale Kenntnisse über die örtliche Wohnungsmarktsituation zu erheben. Sie als Vertreter Ihrer Gemeinde verfügen über fundierte Kenntnisse Ihres Mietwohnungsmarktes sowie dessen Entwicklungen und kennen die lokalen Besonderheiten Ihrer Gemeinde.

Der erste Teil des Fragebogens (Seite 1-2; Fragen 1.1-1.5) dient dazu, die bisherigen Erfahrungen der Gemeinden mit den Verordnungen zu erfassen.

Der zweite Teil des Fragebogens (Seite 3-4; Fragen 2.1-2.5) dient dem Abgleich der statistischen Indikatoren und unterstützt die Auswertung im Hinblick auf die künftige Gestaltung der Gebietskulisse. Er bietet uns somit ein umfassendes Bild über die Einschätzung der Situation vor Ort. Oftmals können statistische Daten nur begrenzt Auskunft über regionale Besonderheiten geben. Um ein realistisches Bild Ihres Mietwohnungsmarktes zu erhalten, ist Ihre Einschätzung von hoher Bedeutung. Falls Ihnen bei

- 2 -



der einen oder anderen Frage die Beantwortung nicht möglich ist, können Sie die Anmerkung „k. A.“ für „keine Angabe“ neben der Frage notieren.

Im dritten Teil des Fragebogens (Teil III; Seite 5-6) bitten wir um Ihre Beurteilung über die Kappungsgrenzen- und die Mietpreisbegrenzungsverordnung und wollen das Gesamtbild abrunden. Die Abstimmung stellt lediglich ein Indiz über das Erfordernis und die Festlegung dar und ist nicht maßgebend für die Einordnung in die Gebietskulisse.

Die Antworten dienen der Abwägung bei der Festlegung der Gebietskulisse. Ihnen als Gemeinde oder Stadt entstehen durch die Beantwortung der Fragen keine Vor- und Nachteile. Im Rahmen der Kommunalbefragung findet keine Überprüfung und Evaluation von lokalen Maßnahmen statt. Je höher die Beteiligung an der Erhebung ist, je aussagekräftiger und stabiler sind die Ergebnisse des Gutachtens.

Bei weiterführenden Fragen steht Ihnen zur Verfügung:
Kristine Schlenstedt (040 082810-33, kschlenstedt@f-und-b.de)

Fragebogen zu den Auswirkungen und zum Erfordernis der Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB und der Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB in Ihrer Gemeinde



Kommune/Stadt: _____
Ansprechpartner: _____
Bei F+B steht Ihnen Kristine Schlenstedt als Ansprechpartnerin zur Verfügung (Tel.: 040-280810-33, kschlenstedt@f-und-b.de).

I	Evaluation der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung <i>(Dieser Frageblock richtet sich sowohl an die Gemeinden, in denen die Verordnungen gültig sind, als auch an die Gemeinden, die ggf. indirekt durch eine Nachbargemeinde mit Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung beeinflusst werden.)</i>						
1.1	Ist Ihnen bekannt, ob es	Ja	Nein	nicht bekannt			
	...Rügen seitens der Mieter gegeben hat?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			
	...Gerichtsverfahren angestrebt wurden?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			
	...erfolgreiche Gerichtsverfahren gegeben hat?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>			
1.2	Hat sich die Anzahl der Akteure (Vermieter/Investoren) auf dem Wohnungsmarkt seit dem Inkrafttreten der Verordnungen verändert?						
	<input type="radio"/> gesunken	<input type="radio"/> unverändert	<input type="radio"/> gestiegen	<input type="radio"/> keine Angabe			
1.3	Wie schätzen Sie die mietpreisdämpfende Wirkung der Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung in Ihrer Gemeinde ein? <i>(1 = sehr hoch, 6 = sehr gering)</i>						
	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> keine Angabe

Fortsetzung des Fragebogens auf der nächsten Seite →



1.4	Welche Auswirkungen konnten Sie in Ihrer Gemeinde aufgrund des Inkrafttretens der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung auf dem Wohnungsmarkt beobachten?			
		Zunahme	unverändert	Rückgang
	Umwandlung von Wohnraum <i>(Bspw. Umwandlung in Ferienwohnungen)</i>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Vermietung möblierter Wohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Instandhaltungsmaßnahmen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Mietwohnungsneubau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Baulandpreisentwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Neubautätigkeit Mietwohnungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Neubautätigkeit Eigentum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Weitere:			
	_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Keine Auswirkungen	<input type="radio"/>			
1.5	Welche Maßnahmen wurden in Ihrer Gemeinde zur Wohnungsmarktverbesserung ergriffen?			
		vor Inkrafttreten der Verordnungen	seit Inkrafttreten	
	Einführung eines qualifizierten Mietspiegels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	Erschließung neuer Wohnungsbaupotenziale	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	Unterbindung der Umwandlung von Wohnraum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	Unterstützung von Baugemeinschaften	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	Aktive Bodenvorratspolitik	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	Kommunales Wohnungsbauprogramm	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	Weitere:			
	_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Keine Maßnahmen ergriffen	<input type="radio"/>			

Fortsetzung des Fragebogens auf der nächsten Seite →

II Wohnungsmarktlage				
2.1	Wie schätzen Sie die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt seit dem Inkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung, aktuell und in den nächsten fünf Jahren, in Ihrer Kommune ein?			
		2014	2019	2025
	sehr angespannt (<i>Nachfrage übersteigt Angebot deutlich</i>)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	angespannt (<i>Nachfrage übersteigt Angebot leicht</i>)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	ausgeglichen (<i>Nachfrage entspricht Angebot</i>)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	entspannt (<i>Angebot übersteigt Nachfrage leicht</i>)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sehr entspannt (<i>Angebot übersteigt Nachfrage deutlich</i>)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
keine Einschätzung möglich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
2.2	Wie schätzen Sie den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand seit dem Inkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung, aktuell und in den nächsten fünf Jahren, in Ihrer Kommune ein?			
		2014	2019	2025
	kein Leerstand (0 %)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sehr gering (< 3 %)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	mäßig (3 % bis < 7 %)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	hoch (7 % bis 11 %)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sehr hoch (> 11 %)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
keine Einschätzung möglich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
2.3	Wie schätzen Sie das Mietpreinsniveau in Ihrer Gemeinde seit dem Inkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung, aktuell und in den nächsten fünf Jahren, ein?			
		2014	2019	2025
	sehr günstig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	günstig	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	angemessen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	hoch	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sehr hoch	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
keine Einschätzung möglich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Fortsetzung des Fragebogens auf der nächsten Seite →



2.4	Wie schätzen Sie die Mietpreisentwicklung in Ihrer Gemeinde seit dem Inkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung sowie für die nächsten fünf Jahren ein?		
		2014/15 bis 2019	bis 2025
	stark sinkend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	sinkend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	unverändert	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	steigend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	stark steigend	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	keine Einschätzung möglich	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.5	Beobachten Sie Veränderungen oder Entwicklungen auf Ihrem Wohnungsmarkt in bestimmten Teilsegmenten?		
	<i>(z. B. Verknappung des Angebots an kleinen Wohnungen für 1-Personenhaushalte; Bedarf an zielgruppenspezifischen Angeboten bspw. für Senioren und Familien)</i>		
	<input type="radio"/> Ja, _____		

	<input type="radio"/> Nein		

Fortsetzung des Fragebogens auf der nächsten Seite →

Gemeinde	SUZ	Mietpreisbremse	
		gültig?	
Potsdam		1	1
Ahrensfelde		1	1
Bernau bei Berlin		1	1
Panketal		1	1
Werneuchen		1	1
Eichwalde		1	1
Königs Wusterhausen		1	1
Schönefeld		1	1
Schulzendorf		1	1
Wildau		1	1
Zeuthen		1	1
Dallgow-Döberitz		1	1
Falkensee		1	1
Hoppegarten		1	1
Neuenhagen bei Berlin		1	1
Petershagen/Eggersdorf		1	1
Birkenwerder		1	1
Glienicke/Nordbahn		1	1
Hennigsdorf		1	1
Hohen Neuendorf		1	1
Mühlenbecker Land		1	1
Oranienburg		1	1
Velten		1	1
Erkner		1	1
Gosen-Neu Zittau		1	0
Schöneiche bei Berlin		1	1
Woltersdorf		1	0
Kleinmachnow		1	1
Nuthetal		1	1
Stahnsdorf		1	0
Teltow		1	1
Blankenfelde-Mahlow		1	1
Großbeeren		1	1
Rangsdorf		1	1
Brandenburg		50	

Anlage 4

Indikator Angebotsmietenentwicklung

Angebotsmietenentwicklung absolut und relativ Insgesamt				Relative Steigerung über Durchschnitt	Höhe Angebotsmiete 2012/13 und 2017/18 über Durchschnitt	Ergebnis BBSR
2012/13	2017/18	Absolut	relativ			
7,89	9,46	1,56	19,8%	0	1	1
6,02	8,74	2,72	45,2%	1	0	1
6,51	8,07	1,56	23,9%	0	0	0
7,00	8,85	1,85	26,4%	0	1	1
6,11	7,49	1,38	22,5%	0	0	0
7,24	8,64	1,40	19,3%	0	1	1
6,64	8,74	2,10	31,6%	1	0	1
6,93	9,38	2,45	35,3%	1	1	1
7,22	9,25	2,03	28,1%	0	1	1
6,82	8,53	1,71	25,0%	0	1	1
7,44	9,23	1,79	24,1%	0	1	1
6,87	8,53	1,66	24,2%	0	1	1
7,18	9,11	1,93	26,9%	0	1	1
7,44	8,88	1,44	19,3%	0	1	1
6,90	8,88	1,98	28,6%	0	1	1
6,69	8,54	1,86	27,8%	0	0	0
6,99	9,28	2,28	32,6%	1	1	1
7,40	9,02	1,61	21,8%	0	1	1
6,48	8,18	1,70	26,2%	0	0	0
7,05	9,25	2,20	31,2%	1	1	1
7,02	8,76	1,74	24,8%	0	1	1
6,54	8,97	2,43	37,2%	1	0	1
5,90	7,69	1,79	30,3%	0	0	0
6,52	8,16	1,63	25,1%	0	0	0
6,85	8,86	2,01	29,4%	0	1	1
7,05	8,78	1,73	24,5%	0	1	1
6,81	8,77	1,95	28,7%	0	1	1
8,86	10,59	1,74	19,6%	0	1	1
7,62	8,70	1,08	14,2%	0	1	1
7,38	9,40	2,02	27,4%	0	1	1
7,17	8,74	1,56	21,8%	0	1	1
7,06	8,73	1,67	23,6%	0	1	1
6,86	8,77	1,92	28,0%	0	1	1
6,80	8,25	1,45	21,4%	0	1	1
5,79	6,84	1,05	18,2%	13	28	

BRD		6,79	7,63	0,84	12,4%
	BBSR	6,82	8,22	1,40	21,00%

Gemeinde	Mietpreisbremse		Bruttomiete 2018		
	SUZ	gültig?	Angebots miete NKM	BTK	BKM
Potsdam	1	1	9,46	1,79	11,25
Ahrenfelde	1	1	8,74	1,26	10,00
Bernau bei Berlin	1	1	8,07	1,26	9,33
Panketal	1	1	8,85	1,26	10,11
Werneuchen	1	1	7,49	1,26	8,75
Eichwalde	1	1	8,64	1,19	9,83
Königs Wusterhausen	1	1	8,74	1,19	9,93
Schönefeld	1	1	9,38	1,19	10,57
Schulzendorf	1	1	9,25	1,19	10,44
Wildau	1	1	8,53	1,19	9,72
Zeuthen	1	1	9,23	1,19	10,42
Dallgow-Döberitz	1	1	8,53	1,38	9,91
Falkensee	1	1	9,11	1,38	10,49
Hoppegarten	1	1	8,88	1,19	10,07
Neuenhagen bei Berlin	1	1	8,88	1,19	10,07
Petershagen/Eggersdorf	1	1	8,54	1,19	9,73
Birkenwerder	1	1	9,28	1,51	10,79
Glienicke/Nordbahn	1	1	9,02	1,51	10,53
Hennigsdorf	1	1	8,18	1,51	9,69
Hohen Neuendorf	1	1	9,25	1,51	10,76
Mühlenbecker Land	1	1	8,76	1,51	10,27
Oranienburg	1	1	8,97	1,51	10,48
Velten	1	1	7,69	1,51	9,20
Erkner	1	1	8,16	1,27	9,43
Gosen-Neu Zittau	1	0	8,86	1,27	10,13
Schöneiche bei Berlin	1	1	8,78	1,27	10,05
Woltersdorf	1	0	8,77	1,27	10,04
Kleinmachnow	1	1	10,59	1,48	12,07
Nuthetal	1	1	8,70	1,48	10,18
Stahnsdorf	1	0	9,40	1,48	10,88
Teltow	1	1	8,74	1,48	10,22
Blankenfelde-Mahlow	1	1	8,73	1,16	9,89
Großbeeren	1	1	8,77	1,16	9,93
Rangsdorf	1	1	8,25	1,16	9,41
Brandenburg			6,84	1,37	8,21
Deutschland			8,22	1,3	9,52

Anlage 4
Indikator Mietbelastung

Haushalts- einkommen	Durchschn. MietWE Wfl	Miet- belastung	Ergebnis
2019 (2017)	berechnet aus Zensus	in %	Mietbelastung über Bundesdurchsch nit
42.444	65,8	20,91	0
60.990	67,6	13,29	0
45.475	67,6	16,63	0
57.284	67,6	14,30	0
45.265	67,6	15,68	0
50.477	67,2	15,72	0
44.991	67,2	17,81	0
54.054	67,2	15,78	0
49.135	67,2	17,14	0
41.776	67,2	18,78	0
56.241	67,2	14,94	0
62.156	67,9	12,99	0
53.172	67,9	16,08	0
57.381	66,6	14,02	0
50.517	66,6	15,92	0
50.852	66,6	15,29	0
55.511	67,1	15,64	0
60.979	67,1	13,89	0
39.060	67,1	19,95	0
56.042	67,1	15,45	0
59.520	67,1	13,89	0
51.834	67,1	16,27	0
42.449	67,1	17,43	0
40.814	65,1	18,04	0
45.725	65,1	17,30	0
50.631	65,1	15,50	0
48.906	65,1	16,02	0
72.344	71,9	14,39	0
59.522	71,9	14,75	0
62.036	71,9	15,10	0
49.702	71,9	17,73	0
51.367	67,7	15,64	0
57.987	67,7	13,92	0
54.595	67,7	14,01	0
43.344	65,3	14,9	0
48.022	71,6	17,02	27,2

BBSR+10 %-Punkte
BRD

Gemeinde	SUZ	Mietpreisbremse		Vergleichs- miete 2018	Angebots- mieten 2017/18 50 bis 80
			gültig?		
Potsdam		1	1	6,65	9,15
Ahrensfelde		1	1	6,37	8,07
Bernau bei Berlin		1	1	6,15	7,96
Panketal		1	1	6,30	8,73
Werneuchen		1	1	5,71	7,56
Eichwalde		1	1	5,96	8,84
Königs Wusterhausen		1	1	6,13	8,41
Schönefeld		1	1	7,47	9,23
Schulzendorf		1	1	6,04	9,02
Wildau		1	1	6,00	8,78
Zeuthen		1	1	6,19	9,08
Dallgow-Döberitz		1	1	6,06	8,19
Falkensee		1	1	6,89	8,82
Hoppegarten		1	1	7,01	8,87
Neuenhagen bei Berlin		1	1	6,80	8,61
Petershagen/Eggersdorf		1	1	6,21	8,37
Birkenwerder		1	1	5,73	9,38
Glienicke/Nordbahn		1	1	7,19	9,00
Hennigsdorf		1	1	6,12	7,88
Hohen Neuendorf		1	1	6,84	9,02
Mühlenbecker Land		1	1	6,90	8,58
Oranienburg		1	1	6,27	8,45
Velten		1	1	5,97	7,60
Erkner		1	1	5,97	7,64
Gosen-Neu Zittau		1	0	5,61	8,77
Schöneiche bei Berlin		1	1	6,98	8,61
Woltersdorf		1	0	5,81	9,19
Kleinmachnow		1	1	7,12	9,75
Nuthetal		1	1	5,97	8,46
Stahnsdorf		1	0	6,32	9,14
Teltow		1	1	6,93	8,36
Blankenfelde-Mahlow		1	1	6,82	8,70
Großbeeren		1	1	6,04	8,38
Rangsdorf		1	1	5,86	8,05
Brandenburg				5,74	6,64

Deutschland

Anlage 4
Indikator Mietpreisdifferenz

Mietpreis-Differenz		Mietpreis-Differenz Differenz über Ø	Überdurchschnittliche Höhe Vergleichs- und Angebotsmiete 2018 (VGM bzw. AGM)			Ergebnis
absolut	in %		VGM 2018 über Ø	AGM 2018 über Ø	AGM und VGM über Ø	Bundes-Ø (BBSR)
2,50	37,63	1	1	1	1	1
1,70	26,71	0	0	0	0	0
1,81	29,41	0	0	0	0	0
2,43	38,64	1	0	1	0	1
1,85	32,45	0	0	0	0	0
2,88	48,24	1	0	1	0	1
2,28	37,24	1	0	1	0	1
1,76	23,61	0	1	1	1	1
2,98	49,28	1	0	1	0	1
2,78	46,37	1	0	1	0	1
2,89	46,67	1	0	1	0	1
2,13	35,10	0	0	0	0	0
1,93	28,04	0	1	1	1	1
1,86	26,52	0	1	1	1	1
1,81	26,56	0	1	1	1	1
2,16	34,83	0	0	1	0	0
3,65	63,73	1	0	1	0	1
1,81	25,15	0	1	1	1	1
1,76	28,74	0	0	0	0	0
2,18	31,89	0	1	1	1	1
1,68	24,42	0	1	1	1	1
2,18	34,83	0	0	1	0	0
1,63	27,25	0	0	0	0	0
1,67	27,90	0	0	0	0	0
3,16	56,25	1	0	1	0	1
1,63	23,39	0	1	1	1	1
3,38	58,12	1	0	1	0	1
2,63	36,96	1	1	1	1	1
2,49	41,69	1	0	1	0	1
2,82	44,60	1	0	1	0	1
1,43	20,65	0	1	1	1	1
1,88	27,55	0	1	1	1	1
2,34	38,79	1	0	1	0	1
2,19	37,33	1	0	0	0	1
0,90	15,72	21	15	30	13	32
6,55		8,22	1,67	25,50		

Quelle BBSR

Quelle: P 4-19-05 2018/2019

10 %-Pkt

35,50

Gemeinde	SUZ	Mietpreisbremse		Haushalte
			gültig?	
Potsdam		1	1	97.977
Ahrensfelde		1	1	6.366
Bernau bei Berlin		1	1	18.607
Panketal		1	1	9.780
Werneuchen		1	1	4.232
Eichwalde		1	1	3.399
Königs Wusterhausen		1	1	18.523
Schönefeld		1	1	6.681
Schulzendorf		1	1	4.020
Wildau		1	1	5.503
Zeuthen		1	1	5.500
Dallgow-Döberitz		1	1	4.131
Falkensee		1	1	20.518
Hoppegarten		1	1	8.589
Neuenhagen bei Berlin		1	1	9.351
Petershagen/Eggersdorf		1	1	7.465
Birkenwerder		1	1	3.839
Glienicke/Nordbahn		1	1	6.162
Hennigsdorf		1	1	14.687
Hohen Neuendorf		1	1	12.459
Mühlenbecker Land		1	1	7.006
Oranienburg		1	1	21.755
Velten		1	1	5.801
Erkner		1	1	6.163
Gosen-Neu Zittau		1	0	1.487
Schöneiche bei Berlin		1	1	6.269
Woltersdorf		1	0	4.178
Kleinmachnow		1	1	9.744
Nuthetal		1	1	4.138
Stahnsdorf		1	0	6.738
Teltow		1	1	12.714
Blankenfelde-Mahlow		1	1	12.889
Großbeeren		1	1	3.695
Rangsdorf		1	1	5.271
Brandenburg				1.259.774
BRD				41.108.283

Bevölkerung BRD

2017	82.792.351	40.995.949
2018	83.019.213	41.108.283

Anlage 4
Indikator Wohnungsversorgungsgrad

2018				Ergebnis Versorgungsgrad unter 99 %
Haushalte mit 3% Fluktuations- reserve	Wohnungen	Wohnungs- versorgungs- grad absolut	Wohnungs- versorgungs- grad in %	
100.830	95.096	5.734	0,9431	1
6.550	6.118	432	0,9340	1
19.189	19.405	-216	1,0113	0
10.058	9.252	806	0,9199	1
4.359	4.240	119	0,9727	1
3.498	3.308	190	0,9457	1
19.102	19.298	-196	1,0103	0
6.889	6.944	-55	1,0080	0
4.134	3.812	322	0,9221	1
5.673	5.660	13	0,9977	0
5.675	5.818	-143	1,0252	0
4.262	4.374	-112	1,0263	0
21.114	19.870	1.244	0,9411	1
8.839	8.340	499	0,9435	1
9.607	8.522	1.085	0,8871	1
7.675	7.014	661	0,9139	1
3.951	3.721	230	0,9418	1
6.331	5.645	686	0,8916	1
15.121	14.453	668	0,9558	1
12.817	11.921	896	0,9301	1
7.207	6.703	504	0,9301	1
22.426	22.381	45	0,9980	0
5.979	5.942	37	0,9938	0
6.357	6.481	-124	1,0195	0
1.531	1.471	60	0,9608	1
6.458	6.300	158	0,9755	1
4.295	3.899	396	0,9078	1
10.002	8.607	1.395	0,8605	1
4.265	4.229	36	0,9916	0
6.943	6.839	104	0,9850	1
13.085	12.366	719	0,9451	1
13.276	12.901	375	0,9718	1
3.807	3.727	80	0,9790	1
5.433	5.385	48	0,9912	0
1.299.676	1.330.009	-30.333	1,02	131
42.375.345	42.235.402	139.943	1,00	

Gemeindename	Indikatorenwerte					
	SUZ	MPB_alt	Wohnungs- versorgungs- grad in % 2018	Angebotsmieten- entwicklung 2012/13 bis 2017/18 insgesamt	Mietpreis- differenz 2018	Kalt-Miet- belastungs- quote in %
Potsdam	1	1	0,94	0,20	2,50	20,91
Ahrensfelde	1	1	0,93	0,45	1,70	13,29
Bernau bei Berlin	1	1	1,01	0,24	1,81	16,63
Panketal	1	1	0,92	0,26	2,43	14,30
Werneuchen	1	1	0,97	0,23	1,85	15,68
Eichwalde	1	1	0,95	0,19	2,88	15,72
Königs Wusterhausen	1	1	1,01	0,32	2,28	17,81
Schönefeld	1	1	1,01	0,35	1,76	15,78
Schulzendorf	1	1	0,92	0,28	2,98	17,14
Wildau	1	1	1,00	0,25	2,78	18,78
Zeuthen	1	1	1,03	0,24	2,89	14,94
Dallgow-Döberitz	1	1	1,03	0,24	2,13	12,99
Falkensee	1	1	0,94	0,27	1,93	16,08
Hoppegarten	1	1	0,94	0,19	1,86	14,02
Neuenhagen bei Berlin	1	1	0,89	0,29	1,81	15,92
Petershagen/Eggersdorf	1	1	0,91	0,28	2,16	15,29
Birkenwerder	1	1	0,94	0,33	3,65	15,64
Glienicke/Nordbahn	1	1	0,89	0,22	1,81	13,89
Hennigsdorf	1	1	0,96	0,26	1,76	19,95
Hohen Neuendorf	1	1	0,93	0,31	2,18	15,45
Mühlenbecker Land	1	1	0,93	0,25	1,68	13,89
Oranienburg	1	1	1,00	0,37	2,18	16,27
Velten	1	1	0,99	0,30	1,63	17,43
Erkner	1	1	1,02	0,25	1,67	18,04
Schöneiche bei Berlin	1	1	0,98	0,25	1,63	15,50
Kleinmachnow	1	1	0,86	0,20	2,63	14,39
Nuthetal	1	1	0,99	0,14	2,49	14,75
Teltow	1	1	0,95	0,22	1,43	17,73
Blankenfelde-Mahlow	1	1	0,97	0,24	1,88	15,64
Großbeeren	1	1	0,98	0,28	2,34	13,92
Rangsdorf	1	1	0,99	0,21	2,19	14,01
Gosen-Neu Zittau	1	0	0,96	0,29	3,16	17,30
Woltersdorf	1	0	0,91	0,29	3,38	16,02
Stahnsdorf	1	0	0,99	0,27	2,82	15,13

**Anlage 4
Zusammenfassung der Indikatoren**

Ergebnis						
Wohnversorg 2018	Miet- belastung	Mietpr. Diff BBSR	AM Entw. Und Höhe BBSR	summe BBSR	Gebietskulisse BBSR Grenzwerte	
25	0	25	25	75	1	
25	0	0	25	50	0	
0	0	0	0	0	0	
25	0	25	25	75	1	
25	0	0	0	25	0	
25	0	25	25	75	1	
0	0	25	25	50	0	
0	0	25	25	50	0	
25	0	25	25	75	1	
0	0	25	25	50	0	
0	0	25	25	50	0	
0	0	0	25	25	0	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
25	0	0	0	25	0	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
25	0	0	0	25	0	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
0	0	0	25	25	0	
0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
0	0	25	25	50	0	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
0	0	25	25	50	0	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	
25	0	25	25	75	1	

rausgefallen

drin geblieben

neu

Herausgeber: Ministerium der Justiz des Landes Brandenburg,

Anschrift: 14473 Potsdam, Heinrich-Mann-Allee 107, Telefon: 0331 866-0.

Der Bezugspreis beträgt jährlich 56,24 EUR (zzgl. Versandkosten + Portokosten). Die Einzelpreise enthalten keine Mehrwertsteuer. Die Einweisung kann jederzeit erfolgen.

Die Berechnung erfolgt im Namen und für Rechnung des Ministeriums der Justiz des Landes Brandenburg.

Die Kündigung ist nur zum Ende eines Bezugsjahres zulässig; sie muss bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Bezugsjahres dem Verlag zugegangen sein.

Die Lieferung dieses Blattes erfolgt durch die Post. Reklamationen bei Nichtzustellung, Neu- bzw. Abbestellungen, Änderungswünsche und sonstige Anforderungen sind an die Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH zu richten.

Herstellung, Verlag und Vertrieb: Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, Golm, Karl-Liebknecht-Straße 24 - 25, Haus 2,
14476 Potsdam, Telefon 0331 5689-0

Das Amtsblatt für Brandenburg ist im Internet abrufbar unter www.landesrecht.brandenburg.de (Veröffentlichungsblätter [ab 2000]),
seit 1. Januar 2007 auch mit sämtlichen Bekanntmachungen (außer Insolvenzsachen) und Ausschreibungen.