

Anlage 1



# **Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 556 ff BGB“**

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

**Endbericht**

**Hamburg, September 2015**



# **Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 556 ff BGB“**

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

**Endbericht**

**Hamburg, September 2015**

Adenauerallee 28  
20097 Hamburg  
Telefon  
(040) 28 08 10-0  
Fax  
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de  
www.f-und-b.de

Geschäftsführer  
Dr. Bernd Leutner  
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

## Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung.....	1
2	Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand.....	9
2.1	Rechtslage.....	9
2.2	Sachlage und Problematik .....	11
3	Vorgehensweise .....	14
4	Datengrundlage für Indikatorenauswahl.....	15
4	Datengrundlage für Indikatorenauswahl.....	16
4.1	Datenrecherche und -plausibilisierung .....	16
4.2	Berücksichtigte Indikatoren .....	17
4.2.1	Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum .....	18
4.2.1.1	Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013 .....	19
4.2.1.2	Leistungsempfänger SGB XII 2013 .....	19
4.2.1.3	Wohngeldempfänger 2013.....	19
4.2.1.4	Studierende Wintersemester 2013/14 .....	20
4.2.2	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013.....	20
4.2.3	Leerstandsquote im Verhältnis zum Mietwohnungsanteil 2011 .....	21
4.2.3.1	Leerstandsquote Mai 2011.....	22
4.2.3.2	Mietwohnungsanteil Mai 2011.....	22
4.2.4	Vergleichsmieten 2014.....	22
4.2.5	Entwicklung der Angebotsmieten der letzten fünf Jahre .....	23
4.2.6	Differenz Vergleichsmiete zur Angebotsmiete.....	24
4.2.7	Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011 .....	25
4.2.8	Bevölkerungsentwicklung bis 2030 .....	26
5	Bewertungsmodell.....	28
5.1	Kategorisierung.....	28
5.2	Gewichtung der Indikatoren .....	30
5.3	Grenzwert für die Gebietskulisse .....	33



6	Befragung der Kommunen .....	35
6.1	Befragungsablauf.....	35
6.2	Aussage der Städte und Gemeinden zu mietpreisdämpfenden Maßnahmen.	36
7	Ergebnis .....	37
Anhang A: Modellergebnisse der Städte und Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam .....		39
Anhang B: Indikatorensteckbriefe .....		42
Anhang C: Fragebogen Kommunalbefragung.....		57

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung.....	2
Tab. 1.1	Indikatorenauswahl mit Gewichtungskoeffizienten.....	3
Tab. 1.2	Gebietskulisse Begrenzung der Wiedervermietungs- miete auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	7
Abb. 1.2	Gebietskulisse Brandenburg.....	8
Abb. 3.1	Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung.....	14
Tab. 4.1	Thematische Zuordnung der ausgewählten Indikatoren .....	18
Tab. 5.1	Kategoriegrenzen der ausgewählten Indikatoren .....	29
Tab. 5.2	Gewichtungskoeffizienten der Modellindikatoren .....	31
Tab. 6.1	Befragungsrücklauf nach Gemeindegrößenklassen .....	36
Tab. 6.2	Kommunaler Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen .....	36
Abb. 7.1	Übersicht über die Gebietskulisse zur Begrenzung der Wiedervermietungs- miete von Bestandswohnungen .....	37
Tab. 7.1	Städte mit Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	38

## 1 Kurzfassung

Das am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) gibt den Bundesländern die Möglichkeit, durch die Erarbeitung einer Rechtsverordnung die zulässige Miete bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % zu begrenzen (BGB §§ 556d ff.). Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietbegrenzung bei Wiedervermietung gelten soll. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, im Juni 2015 mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

Für den Verordnungsgeber ergeben sich aus § 556d BGB die tatbestandlichen Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nachgewiesen werden müssen. Hierbei handelt es sich um folgende Kriterien:

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

Neben der Feststellung der derzeitigen Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten gilt es, die Nachhaltigkeit der festgestellten Situationen auf den Wohnungsmärkten abzubilden.

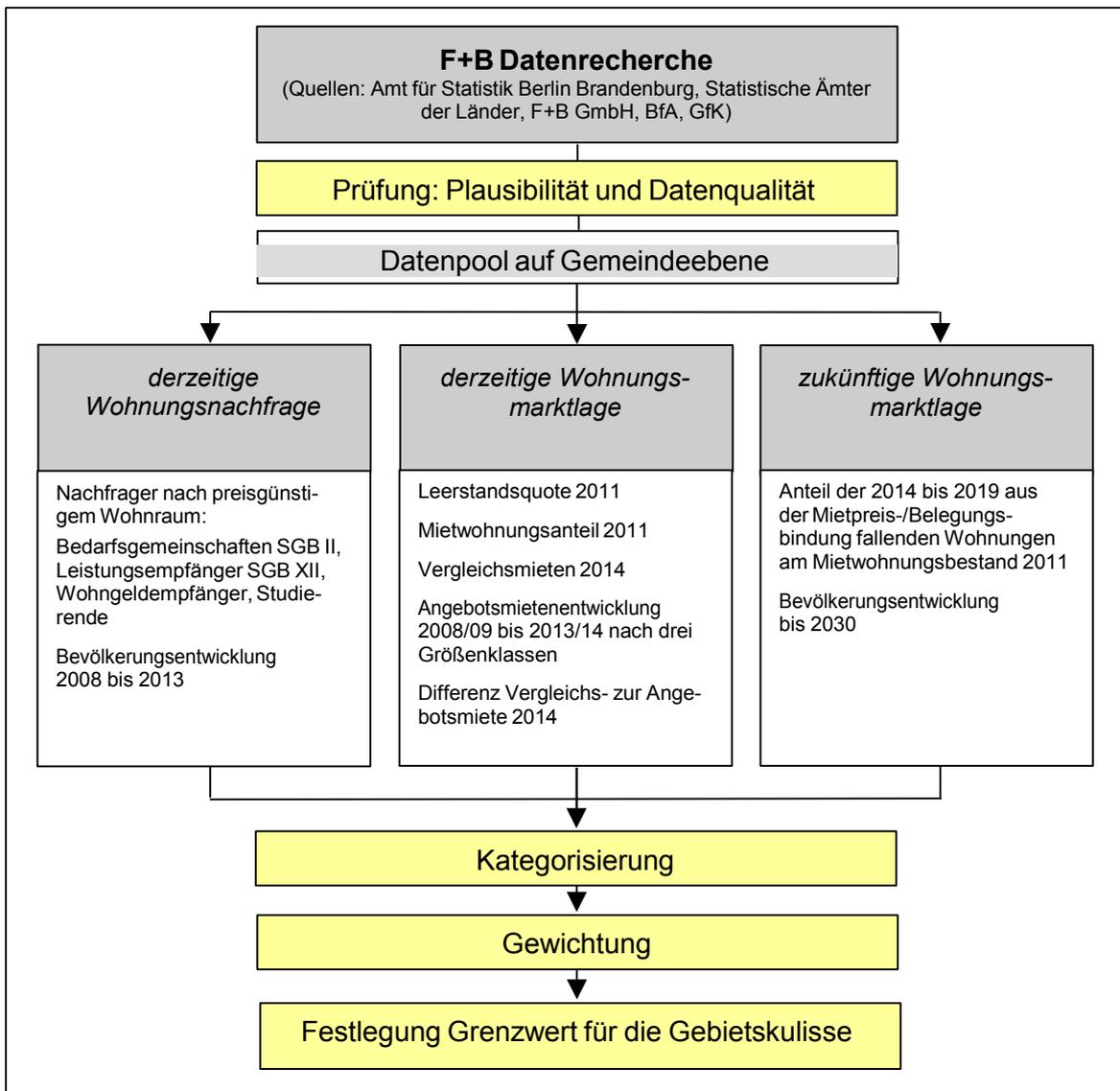
Die von F+B verwendete Nutzwertanalyse auf Gemeindeebene auf Basis themenbezogener Indikatoren stellt ein auf statistischen Daten basierendes nachvollziehbares Modell dar, wodurch eine entsprechende Überprüfbarkeit der verwendeten Indikatoren und Modellannahmen durch die Rechtsprechung ermöglicht wird. Die Indikatoren und das Modell basieren auf der Methodik zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte der Kappungsgrenzenverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB.

Neben der datengestützten Analyse wurde von F+B parallel eine Befragung der 50 Städte und Gemeinden des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin-Potsdam (SUZ) im Land Brandenburg vorgenommen. Ziel der Befragung war es, von den Städten und Gemeinden Informationen über die örtliche Wohnungsmarktlage als Argument für oder gegen die Begrenzung der zulässigen Miete bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % zu erhalten. Zusätzlich wurden durch die Befragung weitere Informationen bzw. Einschätzungen der Gemeinden über die längerfristigen regionalen Wohnungsmarktlagen erhoben.

Bei der Aktualisierung der Indikatoren haben sich keine weiteren Gemeinden außerhalb des SUZ, für die eine Einführung einer entsprechenden Rechtsverordnung relevant gewesen wäre, ergeben.

Nach der Auswahl der 14 relevanten Indikatoren bzw. Teilindikatoren für die Nutzwertanalyse erfolgte die Kategorisierung der Merkmale. Für jeden Indikator wurden fünf Kategorien gebildet. Die Festlegung der Grenzen für die Wertebereiche erfolgte auf der Basis der vorhandenen Daten. Der untersten Kategorie wurde der Wert 0,00 und der obersten Kategorie der Wert 1,00 zugewiesen. Einen Überblick über die Vorgehensweise gibt das nachfolgende Diagramm.

**Abb. 1.1 Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung**



Nach Festlegung der Kategoriewerte wurden durch eine Gewichtung die einzelnen Indikatoren zu einem Gesamtwert zusammengeführt. Bei der Festlegung der Gewich-

tung wurde zunächst differenziert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum (20 % Modellgewicht), der derzeitigen Wohnungsmarktlage (75 % Modellgewicht) und abschließend nach der zukünftigen Wohnungsmarktlage (5 % Modellgewicht). Die Gewichtung erfolgte gemäß ihrer Bedeutung für die Fragestellung. Die den jeweiligen Komponenten zugeordneten themenbezogenen Indikatoren wurden innerhalb einer Wohnungsmarktcharakterisierung mit demselben Gewichtungskoeffizienten in der Nutzwertanalyse berücksichtigt. Die nachfolgende Übersicht zeigt die verwendeten Modellgewichte im Detail.

Die Gewichtung der Einzelindikatoren der derzeitigen Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen entspricht dem Anteil der jeweiligen Teilgruppen an der gesamten Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen in Brandenburg.

**Tab. 1.1 Indikatorenauswahl mit Gewichtungskoeffizienten**

Indikator		Gewichtung der Einzelindikatoren	Modellgewicht insgesamt
1	derzeitige Wohnungsnachfrage	100,0 %	20,0 %
1.1	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	50,0 %	10,0 %
	<i>Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013</i>	68,0 %	6,8 %
	<i>Leistungsempfänger SGB XII 2013</i>	7,0 %	0,7 %
	<i>Wohngeldempfänger 2013</i>	13,0 %	1,3 %
	<i>Studierende Wintersemester 2013/2014</i>	12,0 %	1,2 %
1.2	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013	50,0 %	10,0 %
2	derzeitige Wohnungsmarktlage	100,0 %	75,0 %
2.1	Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteil	25,0 %	18,8 %
	<i>Leerstandquote 2011</i>	20,0 %	15,0 %
	<i>Mietwohnungsanteil 2011</i>	5,0 %	3,8 %
2.2	Vergleichsmiete 2014	25,0 %	18,8 %
2.3	Angebotsmietenentwicklung 2008/09 – 2013/14	25,0 %	18,8 %
	<i>bis 50 m<sup>2</sup></i>	8,3 %	6,3 %
	<i>50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup></i>	8,3 %	6,3 %
	<i>ab 80 m<sup>2</sup></i>	8,3 %	6,3 %
2.4	Differenz Vergleichs- zur Angebotsmiete 2014	25,0 %	18,8 %
3	zukünftige Wohnungsmarktlage	100,0 %	5,0 %
3.1	Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011	50,0 %	2,5 %
3.2	Bevölkerungsentwicklung bis 2030	50,0 %	2,5 %

© F+B 2015

Anhand von Beispielrechnungen für zwei Gemeinden wird das Gewichtungsmodell nachfolgend erläutert.

**Beispiel 1: Potsdam**

Indikator	Indikatorwert	Kategorie	Kategoriewert	Modellgewicht	Modellwert
<b>1 derzeitige Wohnungsnachfrage</b>					
Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum					
Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013	9,6 %	2	0,25	6,8 %	0,017
Leistungsempfänger SGB XII 2013	1,2 %	2	0,25	0,7 %	0,002
Wohngeldempfänger 2013	2,1 %	2	0,25	1,3 %	0,003
Studierende Wintersemester 2013/14	7,4 %	5	1,00	1,2 %	0,012
Bevölkerungsentwicklung 2008 - 2013	6,5 %	5	1,00	10,0 %	0,100
<b>2 derzeitige Wohnungsmarktlage</b>					
Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteil					
Leerstandsquote 2011	2,9 %	5	1	15,0 %	0,150
Mietwohnungsanteil 2011	81,7 %	5	1	3,8 %	0,038
Vergleichsmiete 2014 in € pro m <sup>2</sup>	6,07	5	1	18,8 %	0,188
Angebotsmietenentwicklung 2008/09 – 2013/14 in %					
für Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	104,7	4	0,75	6,3 %	0,047
für Wohnungen 50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	104,9	4	0,75	6,3 %	0,047
für Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup>	107,8	5	1,00	6,3 %	0,063
Differenz Vergleichs-/Angebotsmiete	29,7 %	5	1,00	18,8 %	0,188
<b>3 zukünftige Wohnungsmarktlage</b>					
Anteil der bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011	5,0 %	1	0,00	2,5 %	0,000
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	17,9 %	5	1,00	2,5 %	0,025
Gesamt-Modellwert	0,878				
<b>Punktwert</b>	<b>87,8</b>				

**Beispiel 2: Ahrensfelde**

Indikator	Indikatorwert	Kategorie	Kategoriewert	Modellgewicht	Modellwert
<b>1 derzeitige Wohnungsnachfrage</b>					
Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum					
Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013	3,3 %	1	0,00	6,8 %	0,000
Leistungsempfänger SGB XII 2013	1,3 %	2	0,25	0,7 %	0,002
Wohngeldempfänger 2013	2,2 %	3	0,50	1,3 %	0,007
Studierende Wintersemester 2013/14	0,0 %	1	0,00	1,2 %	0,000
Bevölkerungsentwicklung 2008 - 2013	-0,4 %	4	0,75	10,0 %	0,075
<b>2 derzeitige Wohnungsmarktlage</b>					
Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteil					
Leerstandsquote 2011	2,4 %	5	1,00	15,0 %	0,150
Mietwohnungsanteil 2011	23,0 %	2	0,25	3,8 %	0,009
Vergleichsmiete 2014 in € pro m <sup>2</sup>	6,07	5	1,00	18,8 %	0,188
Angebotsmietenentwicklung 2008/09 – 2013/14 in %					
für Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	96,0	3	0,50	6,3 %	0,031
für Wohnungen 50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	103,4	4	0,75	6,3 %	0,047
für Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup>	102,5	4	0,75	6,3 %	0,047
Differenz Vergleichs-/Angebotsmiete	29,7 %	5	1,00	18,8 %	0,188
<b>3 zukünftige Wohnungsmarktlage</b>					
Anteil der bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011	1,3 %	1	0,00	2,5 %	0,000
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	-1,2 %	4	0,75	2,5 %	0,019
Gesamt-Modellwert	0,761				
<b>Punktwert</b>	<b>76,1</b>				

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d ff BGB sehen eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Für eine entsprechende Begrenzung der Miethöhe muss eine besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsversorgung zu angemessenen Mietpreisen in der Gemeinde vorliegen.

Um von einer Gefährdungslage auszugehen, muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit Mietobergrenze deutlich über dem Durchschnitt liegen. Nach der Modellkonzeption können minimal 0 Punkte und maximal 100 Punkte erreicht werden. Das empirisch ermittelte Punktespektrum im Modell reicht von 19,7 Punkten (Gemeinde Tschernitz) bis 87,8 Punkte (Potsdam) mit einem Mittelwert von 43,1 Punkten und einer Standardabweichung von 13,4 Punkten.



Die Festlegung des Grenzwerts der Gebietskulissen ergibt sich aus der Verteilung der Punkte der insgesamt 418 Städte und Gemeinden in Brandenburg. Sie wird durch ein gängiges Verfahren bei der Bestimmung der Üblichkeit von Mietwerten statistisch abgeleitet, der Analyse der Streuung der Punktwerte (Mittelwert + 2-fache Standardabweichung). Daraus ergeben sich folgende Grenzwerte für die Gebietskulisse:

- Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung auf höchstens  
10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete mehr als 69,9 Punkte

Dieses Verfahren wurde auch bei dem Gutachten zur Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung einer Gebietskulisse für die Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 BGB zugrunde gelegt. Hierbei wurde der Grenzwert ebenfalls in der oben beschriebenen Weise bestimmt.

Für 27 Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin-Potsdam ergab sich eine Einstufung in die Gebietskulisse für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. In der nachfolgenden Tabelle sind diese 27 Gemeinden mit ihrem Punktwert aufgeführt. Für Gemeinden außerhalb des SUZ konnte keine Wohnungsmarktenge ermittelt werden, d. h. der Punktwert lag unterhalb des Grenzwerts.

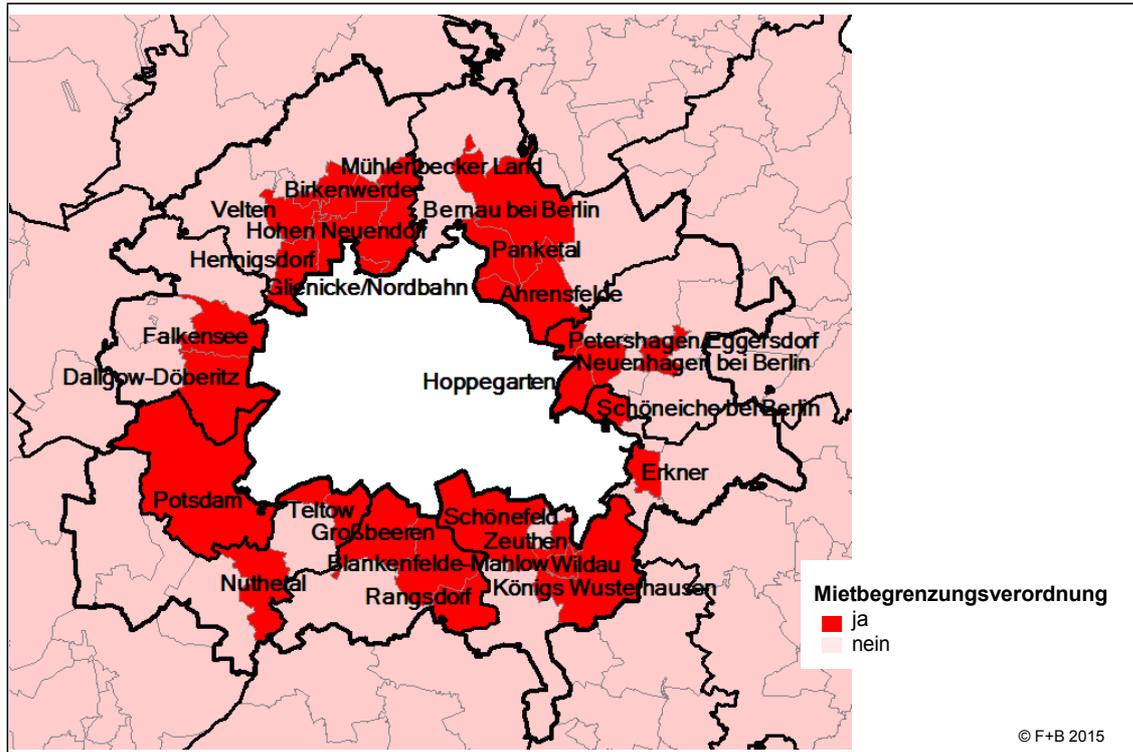
Die Ergebnisse der Kommunalbefragung fließen nicht in die Punktebewertung der einzelnen Gemeinden und Städte ein, sondern dienen der Abwägung bei der Festlegung der Gebietskulisse.

**Tab. 1.2 Gebietskulisse Begrenzung der Wiedervermietungsrente auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsrente**

<b>Kreis</b>	<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Punkte</b>
Potsdam	Potsdam	87,8
Barnim	Ahrensfelde	76,1
	Bernau bei Berlin	80,5
	Panketal	76,8
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	78,4
	Schönefeld	73,9
	Wildau	76,4
	Zeuthen	73,1
Havelland	Dallgow-Döberitz	72,1
	Falkensee	84,7
Märkisch-Oderland	Hoppegarten	77,2
	Neuenhagen bei Berlin	81,3
	Petershagen/Eggersdorf	74,7
Oberhavel	Birkenwerder	70,6
	Glienicke/Nordbahn	83,4
	Hennigsdorf	83,7
	Hohen Neuendorf	79,4
	Mühlenbecker Land	73,8
	Velten	70,6
Oder-Spree	Erkner	73,6
	Schöneiche bei Berlin	74,1
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	85,6
	Nuthetal	74,1
	Teltow	80,3
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow	80,8
	Großbeeren	73,3
	Rangsdorf	78,3

Die nachfolgende Abbildung zeigt noch einmal die räumliche Verteilung der 27 Gemeinden, für die im Rahmen der Analyse eine Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials ermittelt wurde.

**Abb. 1.2 Gebietskulisse Brandenburg**



§ 556d Absatz 2 BGB ermöglicht es innerhalb einer Gemeinde auch eine kleinräumigere Differenzierung der Mietbegrenzungsverordnung auf Ebene von Stadt- bzw. Gemeindeteilen auszuweisen. Die Prüfungen von F+B haben ergeben, dass die Datengrundlage für eine Differenzierung einzelner Städte und Gemeinden nicht ausreichend gewährleistet ist. Die für eine entsprechende Analyse notwendigen Daten liegen zumeist nicht kleinräumig vor, so dass eine modellgestützte Analyse nicht erfolgen kann.

Die sich in der Analyse ergebenden Gebietskulissen für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete sollten somit jeweils für das gesamte kommunale Gebiet gelten.



## 2 Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand

Am 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) in Kraft getreten. Durch das Gesetz soll u. a. der Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten gedämpft werden. In das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wurden in den §§ 556d ff. Regelungen eingefügt, wonach bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten die zulässige Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % begrenzt wird. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die Mietbegrenzung bei Wiedervermietung gelten soll. Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, im Juni 2015 mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

### 2.1 Rechtslage

Die Landesregierungen werden nach § 556d BGB ermächtigt, eine entsprechende Verordnung zur Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erlassen. Die Dauer der Rechtsverordnung beträgt fünf Jahre.

Die gesetzliche Grundlage nach § 556d BGB lautet:

„(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um zehn % übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Dies kann der Fall sein, wenn

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

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben,

welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.“

Ausgenommen von der Mietbegrenzung werden nach § 556e BGB Mietverhältnisse, die im vorherigen Mietverhältnis (Vormiete) die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigen (Bestandsschutzregel). Der Zweck der neu eingeführten Vorschrift ist nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei Wiedervermietung.

Die gesetzliche Grundlage nach § 556e BGB lautet:

„(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

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

Die Mietbegrenzung gilt gemäß § 556f BGB ebenfalls nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Durch diese Vorschrift wird sichergestellt, dass der Wohnungsneubau durch die neu geschaffene Dämpfung der Mieten bei Mietbeginn nicht betroffen wird.

Ebenfalls von der Mietbegrenzung ausgenommen sind Wohnungen, in denen vor der Wiedervermietung eine umfangreiche Modernisierung durchgeführt worden ist (§ 556f BGB). Die Vorschrift trägt insbesondere der Tatsache Rechnung, dass Modernisierungen zwischen Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses und Abschluss eines neuen Mietverhältnisses wohnungswirtschaftlich erwünscht sind.

Die gesetzliche Grundlage nach § 556f BGB lautet:

„§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung“

Auf Basis dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen hat sich die Landesregierung Brandenburgs dazu entschlossen, eine „Mietbegrenzungsverordnung“ nach § 556d BBG zu erlassen. Diese Rechtsverordnung soll auf der Basis einer aktuellen Datengrundlage und daraus abgeleiteter Indikatoren erfolgen. Zu beachten ist, dass nach

herrschender Rechtsprechung der Anlass für die Verordnung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums regelmäßig die besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsverorgung zu angemessenen Mietpreisen sein muss.

## 2.2 Sachlage und Problematik

Für den Ordnungsgeber ergeben sich aus dem § 556d Absatz 2 BGB die Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nachgewiesen werden müssen.

Hierbei handelt es sich um folgende Kriterien:

- 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.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass die Ermittlung und Ausweisung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt auf Basis einer statistischen Analyse erfolgen soll. In § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB werden Indikatoren aufgeführt die einen angespannten Wohnungsmarkt bzw. Gefährdungsgebiete anzeigen können. Entscheidend für die Ermittlung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sind die individuellen Gegebenheiten, weshalb der Gesetzgeber keine starren Vorgaben erlassen hat, sondern nur mögliche Indikatoren aufgeführt hat. Daher ist ein Zwang, die in Satz 3 genannten Indikatoren zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmarktlage in den Gebieten zu verwenden, nicht gegeben. Ergeben sich andere aussagekräftige Indikatoren, die die genannten Kriterien ausreichend abbilden, so können diese verwendet werden.

Nachfolgend werden die vier in der Gesetzesgrundlage aufgeführten Indikatoren betrachtet und ihre Verwendung bei der Feststellung von angespannten Wohnungsmärkten beurteilt.

### *Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt*

Die Rechtsverordnung wird für das Land Brandenburg erlassen, daher ist es erforderlich auf die regionalen Gegebenheiten, also die regionalen Mietentwicklungen abzustellen.

Im Modell werden daher die regionalen Mietpreisentwicklungen der letzten fünf Jahre berücksichtigt. Aufgrund der Überlagerung unterschiedlicher Teilmärkte erfolgte zudem eine differenzierte Betrachtung der regionalen Mietpreisentwicklungen nach vier Wohnungsgrößenklassen.

### *Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt bundesdeutschen Durchschnitt erheblich*

Im Modell wird die Bevölkerungsgruppe, die preisgünstigen Wohnraum am meisten benötigen (Hilfeempfänger SGB II und SGB XII, Wohngeldempfänger und Studierende), als eine Art „Armut Indikator“ verwendet. Durch diesen Indikator wird der Nachfragedruck nach preisgünstigem Wohnraum in den Kommunen sachgerechter abgebildet, als durch eine durchschnittliche Mietbelastungsquote. Außerdem liegen keine ausreichend validen kleinräumigen statistischen Grundlagen für die Berechnung einer Mietbelastungsquote für alle 418 Städte und Gemeinden in Brandenburg vor.

Zudem wird als stützender Indikator die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Modell berücksichtigt, da eine hohe Miete bereits einen dynamischen und zum Teil angespannten Wohnungsmarkt anzeigen kann.

### *Anstieg der Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird*

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Brandenburgs wurde im Modell berücksichtigt, jedoch ohne Koppelung mit der Neubautätigkeit. Eine positive Bevölkerungsentwicklung wird zumeist durch die Ausweisung von Neubaugebieten, insbesondere im Randgebiet der Metropole Berlin, bedingt. Die Neubautätigkeit in Brandenburg erfolgt hauptsächlich im selbstgenutzten Eigentum, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieses Wohnungsmarktsegment hat jedoch keine Auswirkung auf den durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz betroffenen relevanten Wohnungsmarkt, d. h. den Mietwohnungsmarkt.

Um die Entwicklungen auf den regionalen Wohnungsmärkten eindeutiger zu bestimmen, wurde daher im Modell eher auf die Entwicklung der Mietpreise in den letzten fünf Jahren nach drei Wohnungsgrößenklassen abgestellt, als die Neubautätigkeit berücksichtigt. Die Mietpreisentwicklung ist ein eindeutiger Indikator, ob es in einzelnen Teilsegmenten in der Gemeinde zu einer Anspannungstendenz gekommen ist. Bei einer hohen Nachfrage und einem geringen Angebot kam es in der Vergangenheit in der Regel zu einem starken Anstieg der Mietpreise.

### *Geringer Leerstand bei großer Nachfrage*

Der Leerstand in einer Gemeinde ist ein wichtiger Indikator für die Feststellung, ob ein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Aus diesem Grund wurde der Indikator im Modell berücksichtigt.

Die vorliegenden validen Leerstandszahlen aus dem Zensus 2011 weisen aber eine entscheidende Unschärfe auf. Im Rahmen des Zensus 2011 erfolgte keine Differenzierung des Leerstands nach Mietwohnungen oder Eigentümerwohnungen. Daher wurde als stützender Indikator in das Modell der Mietwohnungsanteil in einer Gemeinde mit dem Indikator Leerstand zusammengefasst. In Gemeinden mit einem hohen Mietwohnungsanteil und einer geringen Leerstandsquote kann davon ausgegangen werden, dass der Mietwohnungsmarkt eine hohe Anspannungstendenz aufweist.

- 13 -

Mit der Begrenzung der Mieten soll bezahlbarer Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Bevölkerungsgruppen zugänglich bleiben. Im Modell werden die einkommensschwachen Nachfragegruppen erfasst, also die Haushalte, die von einer möglichen Verdrängung aus stark nachgefragten Wohnquartieren am meisten betroffen sind.

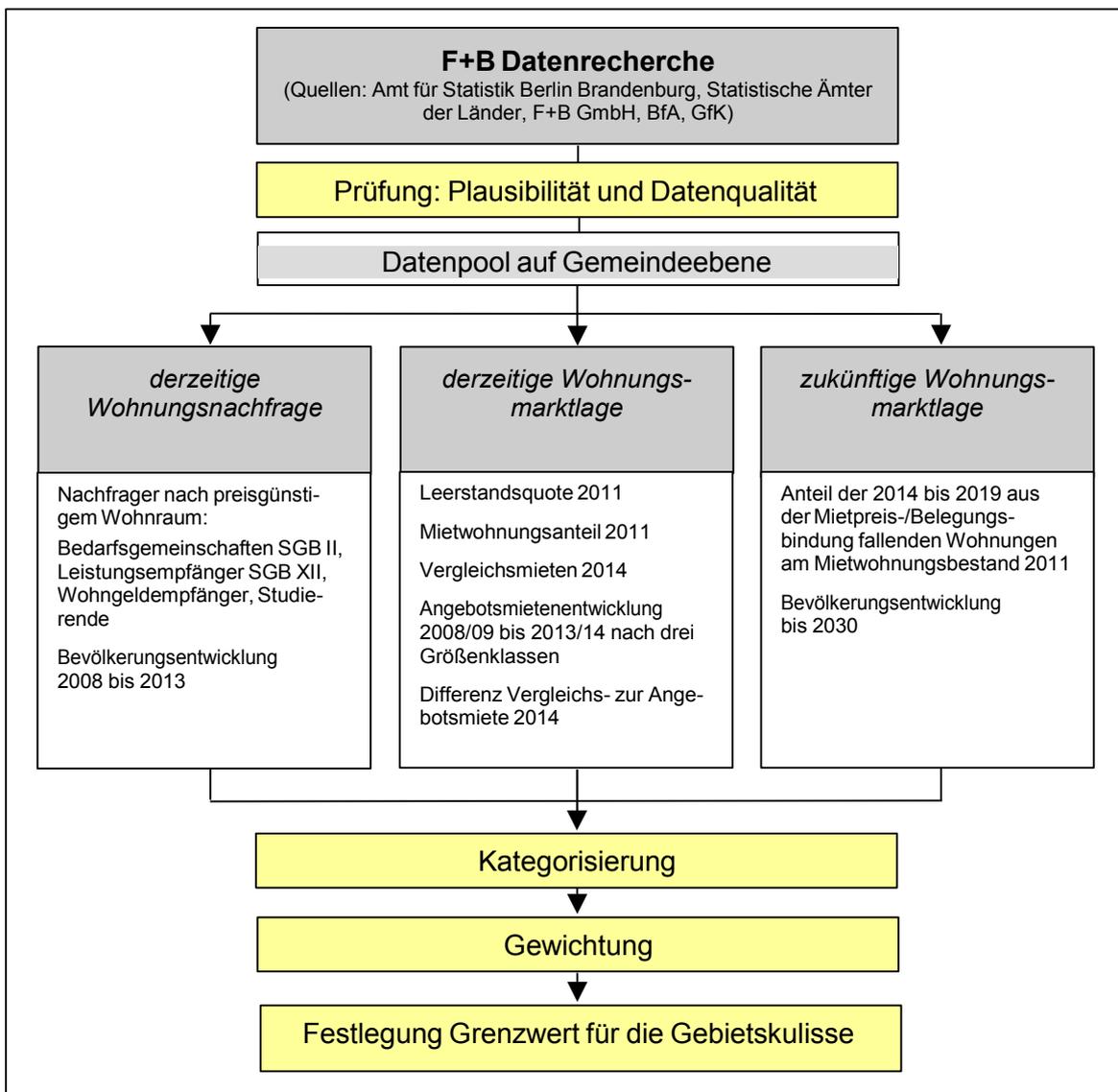
In den nachfolgenden Kapiteln 3 und 4 werden die Methoden und die zur Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg verwendeten Indikatoren umfangreich beschrieben.



### 3 Vorgehensweise

Die Festlegung der Gebietskulisse zur Mietbegrenzungsverordnung wurde in mehreren Arbeitsschritten vorgenommen und basiert auf der Methodik zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte der Kappungsgrenzenverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB. Das von F+B verwendete Nutzwertanalysemodell ist ein auf statistischen Daten basierendes nachvollziehbares Modell, wodurch eine entsprechende Überprüfbarkeit der verwendeten Indikatoren und Modellannahmen durch die Gerichtsbarkeit ermöglicht wird. Einen Überblick über die Vorgehensweise bietet das nachfolgende Diagramm.

**Abb. 3.1 Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung**



© F+B 2015

Die Gebietskulisse wird kleinräumig auf Gemeindeebene auf Basis themenbezogener Indikatoren gebildet (vgl. Kapitel 4.2). Für diese Indikatoren wurden Kategorien sowie

entsprechende Wertigkeiten für die einzelnen Kategorien festgelegt, so dass eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Indikatoren untereinander und zwischen den Kommunen ermöglicht wird (vgl. Kapitel 5.1). Daraufhin erfolgte eine Gewichtung der einzelnen Indikatoren und eine Zusammenfassung zu einem Punktwert für jede Gemeinde (vgl. Kapitel 5.2). Für die Festlegung der Gebietskulissen wurde abschließend festgelegt, welche Punktzahl für die Einführung einer Mietbegrenzung notwendig ist (vgl. Kapitel 5.3). Im sechsten Kapitel sind die Ergebnisse der Befragung der Städte und Gemeinden zusammenfassend dargestellt.



## 4 Datengrundlage für Indikatorenauswahl

Um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung zu erfüllen, wurden von F+B umfangreiche Datenanalysen durchgeführt. Aus landesweit verfügbaren statistischen Daten wurden Indikatoren abgeleitet, die geeignet sind, das Vorliegen der Eingriffskriterien nach § 556d BGB abzubilden.

Die Indikatoren zur Bestimmung der derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage entsprechen den Modellindikatoren aus der Kappungsgrenzenverordnung Brandenburg gemäß § 558 Abs. 3 BGB.

### 4.1 Datenrecherche und -plausibilisierung

Die Indikatoren der Kappungsgrenzenverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB wurden überprüft, ob inzwischen aktuellere Daten verfügbar sind. Insbesondere wurde überprüft, ob neue Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 veröffentlicht worden sind. Die bisher verwendeten Haushaltszahlen basieren auf der Bevölkerungszahl vor dem Zensus 2011, bei denen teilweise erhebliche Abweichungen zwischen Bevölkerungsfortschreibung und Zensusergebnissen sowohl positiver als auch negativer Art festgestellt wurden.

Mit den, sofern möglich, aktualisierten Daten wurde ein entsprechender Datenpool aufgebaut, der Daten aus unterschiedlichen Quellen zusammenführte:

- Amt für Statistik Berlin Brandenburg
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV)
- Bundesagentur für Arbeit (BfA)
- F+B-Mietedatenbanken

Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der Indikatoren waren, neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit und die regionale Differenzierung auf Gemeindeebene.

Neben der Qualitätskontrolle der einzelnen Indikatoren erfolgte zusätzlich eine statistische Analyse, ob gegebenenfalls starke Abhängigkeiten zwischen den Datenreihen bestehen. Hierzu wurde auf das statistische Verfahren der Korrelationsanalyse zurückgegriffen.

§ 556d Absatz 2 BGB ermöglicht es innerhalb einer Gemeinde auch eine kleinräumigere Differenzierung der Mietbegrenzungsverordnung auf Ebene von Stadt- bzw. Gemeindeteilen auszuweisen. Die Prüfungen von F+B haben ergeben, dass die Datengrundlage für eine Differenzierung einzelner Stadt- oder Gemeindeteile nicht ausreichend gewährleistet ist. Die für eine entsprechende Analyse notwendigen Daten liegen zumeist nicht kleinräumig vor, so dass eine modellgestützte Analyse unterhalb

der Stadtgrenzen nicht erfolgen kann. Die sich in der Analyse ergebenden Gebietskullissen für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete sollten somit für das gesamte kommunale Gebiet gelten.

## 4.2 Berücksichtigte Indikatoren

Nach der erfolgten Datenplausibilisierung wurden folgende Indikatoren als bewertungs- und modellrelevant erachtet:

- Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum
  - Anteil Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013 an allen Haushalten 2013
  - Anteil Leistungsempfänger SGB XII 2013 an der Bevölkerung 2013
  - Anteil Haushalte von Wohngeldempfänger 2013 an allen Haushalten 2013
  - Studierende Wintersemester 2013/14 an der Bevölkerung 2013
- Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013
- Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011 (Zensus)
- Leerstandsquote laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011
- Mietwohnungsanteil laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011
- Vergleichsmietenniveau 2014
- Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 2008/09 bis 2013/14 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen
  - bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 50 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Differenz Vergleichsmiete 2014 (Wohnung mit 65 m<sup>2</sup>, normaler Ausstattung, normaler bzw. mittlerer Wohnlage sowie normalem Instandhaltungs-/Sanierungsgrad) zur Angebotsmiete 2014 (Wohnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>)
- Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2030

Die Indikatoren wurden gemäß ihrer inhaltlichen Aussage und der zeitlichen Komponente der Dimensionen der Nutzwertanalyse zugeordnet (vergleiche Tabelle 4.1).

Nachfolgend werden die Datenquellen und ihre Nutzung für die ausgewählten 14 Indikatoren bzw. Teilindikatoren ausführlich erläutert. Des Weiteren werden die Hypothesen, die der Aufnahme zu Grunde liegen sowie der Bezug zu den Eingriffskriterien der Ermächtigungsgrundlage dargestellt.

**Tab. 4.1 Thematische Zuordnung der ausgewählten Indikatoren**

Zeitpunkt	Indikatoren
<b>derzeitige Wohnungs- nachfrage</b>	Anteil der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum an den Haushalten bzw. der Bevölkerung (Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013, Leistungsempfänger SGB XII 2013, Wohngeldempfänger 2013, Studierende WS 2013/14)  Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013
<b>derzeitige Wohnungs- marktlage</b>	Leerstandsquote der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus) Regionaler Mietwohnungsanteil 2011 (Zensus) Vergleichsmietenniveau 2014  Differenz Vergleichsmiete 2014 (Wohnung mit 65 m <sup>2</sup> , normaler Ausstattung, normaler bzw. mittlerer Wohnlage sowie normalem Instandhaltungs-/ Sanierungsgrad) zur Angebotsmiete 2014 (Wohnungen mit mehr als 50 m <sup>2</sup> - 80 m <sup>2</sup> )  Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 2008/09 bis 2013/14 differenziert nach drei Wohnungsgrößenklassen (bis 50 m <sup>2</sup> , 50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> , ab 80 m <sup>2</sup> )
<b>zukünftige Wohnungs- marktlage</b>	Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011  Bevölkerungsabschätzung bis 2030

© F+B 2015

#### 4.2.1 Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

Die relevante Nachfragegruppe umfasst die Haushalte, die im Wesentlichen auf preisgünstigen Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten angewiesen sind. Bei den vier Nachfragegruppen handelt es sich um:

- Anzahl Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013
- Anzahl Leistungsempfänger SGB XII 2013
- Anzahl Haushalte von Wohngeldempfängern 2013
- Anzahl Studierende Wintersemester im 2013/14.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

*Mit den relevanten Nachfragegruppen werden die wichtigsten Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt, also die Haushalte, die von einer Verdrängung aus Wohnquartieren am stärksten betroffen sind. Je höher der Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist die Zahl der betroffenen Haushalte, die durch hohe Wiedervermietungsmieten stark belastet werden.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je höher der Anteil der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum an den Haushalten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. bei einem hohen Anteil erfolgt eine Einstufung in eine höhere Kategorie.*

Durch den Indikator Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum wird das Eingriffskriterium „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### **4.2.1.1 Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013**

Die für das Modell verwendeten kleinräumigen Daten über die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II basieren auf den Zahlen vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Es lagen für alle Gemeinden in Brandenburg entsprechende Zahlen mit dem Stand 31. Dezember 2013 vor.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften entspricht nicht direkt der Zahl der Haushalte, in denen Bezieher von Leistungen gemäß SGB II leben, da es innerhalb eines Haushalts mehrere Bedarfsgemeinschaften geben kann. Um nicht eine reine Größenvariable in das Modell einzubeziehen, wurden die Bedarfsgemeinschaften – trotz der zuvor genannten Einschränkung – mit der Gesamtzahl der Haushalte in der Gemeinde ins Verhältnis gesetzt.

#### **4.2.1.2 Leistungsempfänger SGB XII 2013**

Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII stammt vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Die Daten liegen nur auf Ebene der Kreise vor, da die Verwaltung der Leistungsempfänger gemäß SGB XII durch die regionalen Träger übernommen wird und nicht wie beim SGB II eine zentrale Aufbereitung durch eine übergeordnete Stelle erfolgt. Die verwendeten Daten zeigen die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII zum Stand 31. Dezember 2013 auf.

In der Analyse wurden nur die Leistungsempfänger gemäß Kapitel 3 und 4 SGB XII berücksichtigt, da es sich bei diesen um eine relevante Nachfragegruppe handelt. Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII wird als Anteilswert im Modell berücksichtigt. Die relevante Bezugsgröße ist die jeweilige Bevölkerungszahl. Aufgrund der fehlenden räumlichen Differenzierung nach Gemeinden werden im Modell die Kreiswerte angesetzt. D. h. alle Gemeinden eines Kreises erhalten den gleichen Anteilswert zugewiesen.

#### **4.2.1.3 Wohngeldempfänger 2013**

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist neben den Bedarfsgemeinschaften SGB II und den Leistungsempfängern SGB XII eine weitere relevante und bedeutende Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten. Die im Modell verwendeten Daten liegen auf Ebene der Kreise mit dem Stand 31. Dezember 2013 vor und stammen von den Statistischen Ämtern des Bundes und der

Länder. Die Zahl der Wohngeldempfänger (Haushalte) wird als Anteilswert an allen Haushalten im Modell berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden räumlichen Differenzierung nach Gemeinden werden im Modell die Kreiswerte angesetzt. D. h. alle Gemeinden eines Kreises erhalten den gleichen Anteilswert zugewiesen.

#### 4.2.1.4 Studierende Wintersemester 2013/14

Durch die Zahl der Studierenden wird die letzte der relevanten Nachfragegruppen im Modell berücksichtigt. Insbesondere da es nur zehn Universitätsstandorte in Brandenburg gibt. Die Zahl der Studierenden stammt aus der Hochschulstatistik der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder und umfasst nicht nur die Universitäten, sondern auch öffentliche und private Hochschulen. Die verwendete Zahl der Studierenden entspricht dem Stand für das Wintersemester 2013/2014.

Die Zahl der Studierenden wird ebenfalls als Anteilswert im Modell berücksichtigt. Als Basis dient die Bevölkerung einer Gemeinde. Die Zahl der angegebenen Studierenden wird nach dem Sitz der jeweiligen Lehranstalt verwendet. Es ist davon auszugehen, dass die Studierenden auch in den angrenzenden Gemeinden wohnen. Verlässliche Zahlen über die Verteilung der Studierenden nach ihrem Wohnort liegen jedoch nicht vor, weshalb im Modell der Sitz der Bildungseinrichtung berücksichtigt wird. Vorrangig werden die Studierenden Wohnungen am Sitz der Bildungseinrichtungen suchen, wenn ein entsprechendes Angebot vorhanden ist.

#### 4.2.2 Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013

Die Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 basiert auf den Zahlen des Statistischen Amtes Berlin Brandenburg (jeweils zum Stichtag 31.12.). Aufgrund der im Zensus 2011 festgestellten Abweichungen der Bevölkerungszahlen in den einzelnen Gemeinden gegenüber der amtlichen Fortschreibung war es notwendig, eine entsprechende Anpassung der Bevölkerungszahl 2008 vorzunehmen. Hierzu wurde die im Zensus festgestellte Differenz in der Bevölkerungszahl von der Bevölkerungszahl 2008 abgezogen oder hinzugerechnet. Nur knapp 20 % der Gemeinden in Brandenburg weisen eine positive Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum auf.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

*Eine positive Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 ist ein Indikator für einen Anstieg der Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Hierdurch kann es in der Gemeinde zu einer Verringerung des Wohnungsangebots kommen und somit eine Anspannungssituation entstehen. Eine negative Bevölkerungsentwicklung ist dagegen ein Indikator für eine Wohnungsmarktentspannung, da durch die Abwanderung Wohnraum in der Gemeinde frei werden kann.*

Die Wirkungsrichtung des kombinierten Indikators ist:

*Je positiver die Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. positive Bevölkerungsentwicklungen werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch den Indikator Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 wird das Eingriffskriterium „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### 4.2.3 Leerstandsquote im Verhältnis zum Mietwohnungsanteil 2011

Ein weiterer zentraler Indikator für die Feststellung der regionalen Wohnungsmarktlage ist der Wohnungsleerstand. Durch die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 liegen für den Mai 2011 entsprechende Leerstandszahlen für alle Gemeinden in Brandenburg vor. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung erfolgte keine Differenzierung des Leerstands nach Eigentum oder Miete.

Entscheidend für die Rechtsverordnung ist jedoch die Leerstandsquote im Mietwohnungsbestand. Da sich aus den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nicht der Wohnungsleerstand in Mietwohnungen ermitteln lässt, wurde am örtlichen Gesamtwohnungsbestand der Mietwohnungsanteil 2011 als zusätzliche Steuergröße im Modell berücksichtigt.

Sowohl die Leerstandszahlen als auch die Anzahl der Mietwohnungen wurden in der Zwischenzeit vom Statistischen Bundesamt aktualisiert, die gegenüber der Kapungsgrenzenverordnung gemäß § 558 Abs. 3 BGB „neuen“ Zahlen wurden für die 418 Gemeinden abgerufen und in das Modell übertragen.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme der Indikatoren:

*Die Höhe des Wohnungsleerstands am Wohnungsmarkt ist ein wichtiger Indikator für die Ermittlung der regionalen Wohnungsmarktlage. Durch den Leerstand wird die verfügbare Wohnungszahl für mögliche Wohnungswechsel und Neuvermietung angezeigt. Ein hoher Wohnungsleerstand in einer Gemeinde ermöglicht zumeist keine hohen Mietpreissteigerungen.*

*In Gemeinden mit einem hohen Mietwohnungsanteil am Gesamtwohnungsbestand wird für einen funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt ein höherer Leerstand benötigt als in Gemeinden mit einem hohen Anteil von selbst genutzten Eigentümerwohnungen. Hingegen wird in Gemeinden mit nur einem geringen Mietwohnungsanteil nur eine geringerer Leerstand benötigt, da der ausgewiesene Leerstand in der Gebäude- und Wohnungszählung sich voraussichtlich überwiegend im Mietwohnungsmarkt befinden wird. D. h. die relevante Leerstandsquote in diesen Wohnungsmärkten dürfte deutlich höher liegen und zumeist für einen funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt ausreichend sein.*

Die Wirkungsrichtung des kombinierten Indikators ist:

*Je geringer die Leerstandsquote bei gleichzeitig hohem Mietwohnungsanteil ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. geringe Leerstandsquoten und hohe Mietwohnungsanteile werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch die Indikatoren Leerstandsquote 2011 und Mietwohnungsanteil 2011 wird das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ abgebildet.

#### 4.2.3.1 Leerstandsquote Mai 2011

Die Leerstandsquote 2011 wird auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 zum derzeit veröffentlichten Stand berechnet. Der Stichtag der Zensuserhebung war Mai 2011.

Die in der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 ausgewiesenen Wohnungsleerstände umfassen den gesamten Leerstand am regionalen Wohnungsmarkt ohne Differenzierung, ob die Leerstände sich in Miet- oder in Eigentümerwohnungen befinden. Aufgrund der fehlenden Datengrundlagen wurde die Leerstandsquote auf den gesamten Wohnungsbestand der Gemeinde bezogen. Bei der Analyse wurden keine Leerstände in Wohnheimen oder Freizeitwohnungen berücksichtigt.

#### 4.2.3.2 Mietwohnungsanteil Mai 2011

Der Mietwohnungsanteil am gesamten Wohnungsmarkt wurde auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 zum derzeit veröffentlichten Stand berechnet. Der Stichtag der Zensuserhebung war Mai 2011.

Durch die Berücksichtigung des Mietwohnungsmarktes im Modell wurde der für die Rechtsverordnung relevante Wohnungsbestand berücksichtigt. Ein hoher Mietwohnungsanteil zeigt die Bedeutung der Rechtsverordnung für eine Gemeinde auf, jedoch auch in Gemeinden mit geringerem Mietwohnungsbestand muss eine Überprüfung der regionalen Wohnungsmarktlage erfolgen.

#### 4.2.4 Vergleichsmieten 2014

Die Vergleichsmieten 2014 basieren auf der F+B-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurde und kontinuierlich aktualisiert wird. Aus der Gesamtheit der vorhandenen Mietspiegel werden als Datengrundlage für die Auswertungen zum Bestandsmietenniveau im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand nur Orte ausgewählt, die über einen aktuellen Mietspiegel aus dem Jahr 2010 oder danach verfügen.

Bei der hier ausgewiesenen Vergleichsmiete handelt es sich nicht um die ortsübliche Vergleichsmiete, die zur Berechnung der höchstzulässigen Miete in einer Gemeinde gemäß der Mietbegrenzungsverordnung nach § 556 ff BGB herangezogen werden kann und darf.

Aktuell haben nach Informationen von F+B 18 Städte im Land Brandenburg einen eigenen Mietspiegel. Für die Gemeinden ohne Mietspiegel wird von F+B eine mathematische Schätzung vorgenommen. Hierbei werden unterschiedliche Indikatoren als Schätzparameter herangezogen, wie z. B. das örtliche Bodenpreisniveau.

Mietspiegel sind in ihrer Gestaltung innerhalb des gesetzlichen Rahmens sehr unterschiedlich, kaum eine Preisübersicht gleicht der anderen. Zur Erfassung der Mietspiegelmieten wurde deshalb eine Referenzwohnung definiert, um die Mietspiegelwerte

miteinander vergleichbar zu machen (Wohnung mit 65 m<sup>2</sup>, normaler Ausstattung, normaler bzw. mittlerer Wohnlage sowie normalem Instandhaltungs-/Sanierungsgrad).

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

*Die Höhe der Vergleichsmiete zeigt die derzeitige Mietsituation der Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten auf. Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte bereits derzeit 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.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je höher die Vergleichsmiete ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. höhere Vergleichsmieten werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch den Indikator Vergleichsmiete 2014 wird das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ abgebildet.

#### **4.2.5 Entwicklung der Angebotsmieten der letzten fünf Jahre**

Die F+B-Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Aufgrund der sich aus der Datenbasis ergebenden Probleme (Angebots-Dubletten) hat F+B ein umfassendes Analysetool entwickelt, das die Datenqualität verbessert und eine aussagekräftige Übersicht über die aktuell auf den Mietwohnungsmärkten verlangten Mietpreise ermöglicht.

In die Analyse wurden nur die Angebotsmieten aus dem Bestand (kein Neubau) differenziert nach drei Wohnungsgrößenklassen einbezogen:

- bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 50 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Angebotsmieten werden als durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche je Gemeinde berechnet (arithmetisches Mittel). Zur Erhöhung der Datenbasis und zur Vermeidung von zeitlich begrenzten Angebotsstrukturen wurden die Angebotsmieten aus den Jahren 2008/2009 sowie 2013/2014 verwendet.

Aufgrund der differenzierten Auswertung nach Wohnungsgrößenklassen ergeben sich in einigen Gemeinden Datenlücken. Für die Gemeinden ohne eine ausreichende Anzahl von Angebotsmieten wird von F+B eine mathematische Schätzung vorgenommen. Hierbei werden unterschiedliche Indikatoren als Schätzparameter herangezogen, wie z. B. das örtliche Bodenpreisniveau. Das Schätzmodell entspricht im Wesentlichen dem Modell bei der Schätzung der Vergleichsmieten.

Für die Berücksichtigung der Indikatoren im Modell erfolgte eine Indizierung auf die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex in Brandenburg im Betrachtungszeitraum. Die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex in Brandenburg betrug von 2009 bis 2014 7,2 %. Die durchschnittliche Mietentwicklung im Land Brandenburg betrug für die Angebotsmietenentwicklung insgesamt, also ohne Größenklassendifferenzierung, 4,6 %. D. h. es ergibt sich für das Land Brandenburg ein Indexwert von 97,6, also eine leicht geringere Mietpreisentwicklung als die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex. Die Indexberechnung erfolgte für jede Gemeinde sowohl für die Angebotsmietenentwicklung insgesamt, als auch für die drei Größenklassen.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

*Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf den regionalen Mietwohnungsmärkten. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist.*

*Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen. Bei einer geschätzten Fluktuation von jährlich 10 % und unter Berücksichtigung von im selben Zeitraum mehrfach umziehenden Haushalten ist von einem Anteil der Angebotsmieten an den zukünftigen Vergleichsmieten von rund 40 % auszugehen. Damit wird durch die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren auch der Geltungszeitraum der Rechtsverordnung in einem erheblichen Umfang mit abgebildet.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je stärker die Entwicklung der Angebotsmieten ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. stärkere Angebotsmietenentwicklungen werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch den Indikator Angebotsmietenentwicklung 2008/09 bis 2013/14 differenziert nach drei Wohnungsgrößenklassen werden die Eingriffskriterien „angemessene Bedingungen“ und „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### **4.2.6 Differenz Vergleichsmiete zur Angebotsmiete**

Ein Anzeichen für die Dynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten in Brandenburg ist die Differenz der Vergleichsmiete 2014 mit den Angebotsmieten 2014. Als Datengrundlage für die Berechnung dienen die F+B-Vergleichsmieten, die auf Basis der F+B-Mietspiegel-Datenbank berechnet wurden (vgl. Kap. 4.2.4) sowie die F+B-Angebotsmieten, die auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH basieren (vgl. Kap. 4.2.5). Bei den Angebotsmieten wurden die Mieten der Größenklasse 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> herangezogen, da sich die Vergleichsmieten auf eine Referenzgröße von 65 m<sup>2</sup> beziehen.

Der Indikator wird als prozentualer Unterschied im Modell berücksichtigt. Bei einer positiven relativen Abweichung ist die Angebotsmiete höher als die Vergleichsmiete. Bei einer negativen relativen Mietpreisdifferenz übersteigt die Vergleichsmiete die Angebotsmiete.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des kombinierten Indikators:

*Die Mietpreisdifferenz zwischen der Vergleichsmiete und der Angebotsmiete ist ein wichtiger Indikator für die Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Eine hohe positive relative Mietpreisdifferenz zeigt eine hohe Dynamik auf, so dass davon auszugehen ist, dass die Mieten entsprechend angepasst werden. Hierdurch verringert sich das Angebot an Wohnungen zu angemessenen Bedingungen, d. h. Haushalte mit einem geringen Einkommen haben es schwerer auf dem Wohnungsmarkt entsprechenden finanzierbaren Wohnraum zu finden.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je höher die relative Mietpreisdifferenz zwischen der Angebotsmiete und der Vergleichsmiete ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. eine hohe positive Mietpreisdifferenz (höhere Angebotsmieten als Vergleichsmieten) werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.*

Durch den Indikator Differenz der Vergleichsmiete 2014 zur Angebotsmieten 2014 werden die Eingriffskriterien „angemessene Bedingungen“ und „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### **4.2.7 Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011**

Die Daten über die Mietpreis- und Belegungsbindung stammen vom Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg. Hier sind alle Mietpreis- und Belegungsbindungen berücksichtigt, die auf Grund von Förderung entstanden sind (Wohnraumförderung 1. und 3. Förderungsweg Neubau, Modernisierung und Instandsetzung, WoFG und Sonderprogramme sowie Städtebauförderung). Der Mietwohnungsbestand ist der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 entnommen. Aus der Differenz der Zahl der mietpreis-/belegungsgebundenen Wohnungen 2019 (Hochrechnung) und 2014 (Bestand), wurde die Anzahl der aus der Preisbindung auf Grund öffentlicher Förderung fallenden Wohnungen für jede Gemeinde ermittelt. Um die Bedeutung dieses Wohnungsmarktsegments für die Haushalte mit geringem Einkommen für den regionalen Wohnungsmarkt zu ermitteln, wurde die Differenz auf den Mietwohnungsbestand 2011 bezogen. Je höher der Anteil der aus der Mietpreis und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand ist, desto höher ist der Anteil der möglicherweise durch Mieterhöhungen betroffenen Haushalte.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des kombinierten Indikators:

*Der Anteil der Wohnungen am Mietwohnungsbestand, der in den nächsten fünf Jahren aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen, ist ein Risikoindikator, der den Gültigkeitszeitraum der Rechtsverordnung berücksichtigt. mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die zukünftig keiner staatlichen Regulierung mehr unterliegen, stellen ein sinkendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum für Haushalte mit einem geringen Einkommen dar. Es ist ein wichtiger Indikator dafür, welcher zukünftigen Mietbelastung die Haushalte mit einem geringen Einkommen bei Wohnungswechsel möglicherweise ausgesetzt sind. Ein hoher Anteil von aus der Mietpreis-/ Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsmarkt ist ein Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da mit einer deutlichen Steigerung der Miete bei Wiedervermietung zu rechnen ist.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je höher der Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. bei einem hohen Anteilswert erfolgt eine Einstufung in eine höhere Kategorie.*

Durch den Indikator Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011 wird das Eingriffskriterium „besondere Gefährdung“ abgebildet.

#### **4.2.8 Bevölkerungsentwicklung bis 2030**

Die Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf den Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg. Die Berechnungsgrundlage der Abschätzung ist der 31.12.2010, somit werden die beim Zensus festgestellten Bevölkerungszahlabweichungen in der Modellrechnung des Statistischen Amtes nicht berücksichtigt. Die Bevölkerungsvorausberechnung wurde nur für die kreisfreien Städte, die amtsfreien Gemeinden und die Ämter berechnet. Für die amtsangehörigen Gemeinden wurde im Modell daher die Entwicklung in den zugehörigen Ämtern herangezogen, d. h. alle amtsangehörigen Gemeinden eines Amtes weisen im Modell die gleiche relative Bevölkerungsentwicklung bis 2030 auf.

Bei der Berechnung der relativen Entwicklung von 2013 bis 2030 wurden die im Zensus festgestellten absoluten Bevölkerungsdifferenzen berücksichtigt, d. h. die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 wurde entsprechend erhöht oder verringert.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des kombinierten Indikators:

*Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist ein Indikator für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in einer Gemeinde. Eine positive Bevölkerungsentwicklung bewirkt eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum, die zu einer Verringerung bzw. Verknappung des Wohnungsangebots führt. Eine deutliche Erhöhung der Nachfrage innerhalb einer Gemeinde bedingt zumeist eine Erhöhung der Vergleichsmiete und ist*

- 27 -

*ein hohes Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da mit einer deutlichen Steigerung der Miete bei Wiedervermietung zu rechnen ist.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

*Je positiver die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. bei einer sehr positiven zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erfolgt eine Einstufung in eine höhere Kategorie.*

Durch den Indikator Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird das Eingriffskriterium „besondere Gefährdung“ abgebildet.

## 5 Bewertungsmodell

Für die Ermittlung der Gebietskulissen für die Mietbegrenzungsverordnung in Brandenburg wurde von F+B eine Nutzwertanalyse angewendet, wodurch eine hohe Transparenz der Ergebnisse ermöglicht wird. Die ausgewählten Indikatoren werden kategorisiert und anschließend entsprechend ihrer Bedeutung für die Fragestellung gewichtet. Die Modellgrundlagen entsprechen dem Modell, dass für die Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB erstellt wurde.

### 5.1 Kategorisierung

Für das von F+B verwendete Modell erfolgte in einem ersten Arbeitsschritt die Kategorisierung der 14 ausgewählten relevanten Indikatoren bzw. Teilindikatoren. Für jeden Indikator wurden fünf Kategorien gebildet. Zur Abgrenzung der Kategorien wurden Wertebereiche definiert (vgl. Tabelle 5.1).

Die Festlegung der Grenzen für die Wertebereiche erfolgte auf Basis der vorhandenen Daten in gleichen Schrittweiten zwischen dem maximalen und dem minimalen Wert. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils von Gemeinden mit einer geringen Bevölkerung bzw. eines geringen Wohnungsbestands war für die Ermittlung der Schrittweite eine Extremwertbereinigung notwendig. In kleinen Gemeinden können z. B. geringe Veränderungen der Bevölkerungszahl einen hohen relativen Entwicklungswert ergeben, d. h. geringe Veränderungen können einen hohen Effekt aufweisen und somit das Modell entscheidend beeinflussen. Für die Extremwertbereinigung erfolgt die Ermittlung der Standardabweichung für jeden Indikator auf Basis der 418 Einzelwerte. Alle Werte, die außerhalb der dreifachen Standardabweichung um den Mittelwert liegen, werden bei der Festlegung der Kategoriewerte nicht berücksichtigt.

Nach Festlegung der Kategoriegrenzen wurde jedem Gemeindewert ein entsprechender Kategoriewert zugewiesen:

–	Kategorie 1	0,00
–	Kategorie 2	0,25
–	Kategorie 3	0,50
–	Kategorie 4	0,75
–	Kategorie 5	1,00

Den Werten, die im ersten Schritt als Extremwerte ermittelt wurden, wurde der niedrigste oder höchste Kategoriewert zugewiesen. Die Verteilung der 418 Städte und Gemeinden auf die einzelnen Kategorien für jeden Indikator findet sich in den Indikatorensteckbriefen im Anhang.

Für die 14 ausgewählten Indikatoren bzw. Teilindikatoren wurden die in der Tabelle 5.1 aufgeführten Kategoriegrenzen angewendet.

Tab. 5.1 Kategoriegrenzen der ausgewählten Indikatoren

Indikator	Kategoriegrenzen				
	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4	Kategorie 5
Kategoriewert	0,00	0,25	0,50	0,75	1,00
Bedarfsgemeinschaften SGB II (Anteil a. d. Haushalten)	bis 6,4 %	6,4 % bis 11,0 %	11,0 % bis 15,7 %	15,7 % bis 20,4 %	über 20,4 %
Leistungsempfänger SGB XII (Anteil a. d. Bevölkerung)	bis 1,2 %	1,2 % bis 1,4 %	1,4 % bis 1,7 %	1,7 % bis 1,9 %	über 1,9 %
Wohngeldempfänger (Anteil a. d. Haushalten)	bis 1,7 %	1,7 % bis 2,2 %	2,2 % bis 2,6 %	2,6 % bis 3,1 %	über 3,1 %
Studierende (Anteil a. d. Bevölkerung)	bis 0,7 %	0,7 % bis 1,5 %	1,5 % bis 2,2 %	2,2 % bis 2,9 %	über 2,9 %
Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 (prozentuale Entwicklung)	weniger als -13,7 %	-13,7 % bis -8,0 %	-8,0 % bis -2,3 %	-2,3 % bis 3,4 %	mehr als 3,4 %
Wohnungsleerstand (Anteil leere Wohnungen an allen Wohnungen)	über 12,2 %	9,2 % bis 12,2 %	6,1 % bis 9,2 %	3,1 % bis 6,1 %	bis 3,1 %
Mietwohnungsanteil (Anteil Mietwohnungen an allen Wohnungen)	bis 21,1 %	21,1 % bis 35,4 %	35,4 % bis 49,6 %	49,6 % bis 63,9 %	über 63,9 %
Mietpreinsniveau Vergleichsmieten (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	bis 4,59 €/m <sup>2</sup>	4,59 €/m <sup>2</sup> bis 4,93 €/m <sup>2</sup>	4,93 €/m <sup>2</sup> bis 5,26 €/m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup> bis 5,60 €/m <sup>2</sup>	über 5,60 €/m <sup>2</sup>
Angebotsmietenentwicklung bis 50 m <sup>2</sup> (Indexwert)	bis 88,5 %	88,5 % bis 94,5 %	94,5 % bis 100,5 %	100,5 % bis 106,6 %	über 106,6 %
Angebotsmietenentwicklung 50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> (Indexwert)	bis 88,5 %	88,5 % bis 94,5 %	94,5 % bis 100,5 %	100,5 % bis 106,6 %	über 106,6 %
Angebotsmietenentwicklung ab 80 m <sup>2</sup> (Indexwert)	bis 88,5 %	88,5 % bis 94,5 %	94,5 % bis 100,5 %	100,5 % bis 106,6 %	über 106,6 %
Differenz Vergleichsmiete zur Angebotsmiete (prozentuale Differenz)	bis 1,7 %	1,7 % bis 8,1 %	8,1 % bis 14,6 %	14,6 % bis 21,0 %	über 21,0 %
Anteil aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand	bis 5,8 %	5,8 % bis 11,5 %	11,5 % bis 17,3 %	17,3 % bis 23,1 %	über 23,1 %
Bevölkerungsabschätzung bis 2030 (prozentuale Entwicklung)	weniger als -25,7 %	-25,7 % bis -16,8 %	-16,8 % bis -7,8 %	-7,8 % bis 1,1 %	mehr als 1,1 %

## 5.2 Gewichtung der Indikatoren

Für die Ermittlung der Gebietskulisse erfolgte eine Zusammenfassung der 14 ausgewählten Indikatoren bzw. Teilindikatoren. Hierfür wurden für jeden Indikator Gewichtungskoeffizienten festgelegt (vgl. Tabelle 5.2).

Für die Feststellung, ob eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde besonders gefährdet ist, die eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht, erfolgte eine Gewichtung der einzelnen Indikatoren entsprechend ihrer Bedeutung für den Sachverhalt. Folgende Gewichtungen wurden für die übergeordneten Wohnungsmarktcharakterisierungen vorgenommen:

- |   |      |
|---|------|
| – derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum | 20 % |
| – derzeitige Wohnungsmarktlage                              | 75 % |
| – zukünftige Wohnungsmarktlage                              | 5 %  |

Nachfolgend wurden die Gewichtungskoeffizienten für die einzelnen Indikatoren festgelegt (vgl. Tabelle 5.2). Die Höhe des jeweiligen Modellgewichts ergab sich aus der Relevanz für die Bildung einer Gebietskulisse zur Mietbegrenzungsverordnung. Aus den vorliegenden rechtlichen Grundlagen, der derzeitigen Rechtsprechung und der Kommentarliteratur geht hervor, dass die Feststellung einer derzeitigen Mangellage das wichtigste Kriterium für eine mögliche Begrenzung der Wiedervermietungsrente von Bestandswohnungen ist.

Innerhalb der drei übergeordneten Wohnungsmarktcharakterisierungen wurden die Indikatoren gleich gewichtet. D. h. bei der zukünftigen Wohnungsmarktlage werden die beiden Indikatoren jeweils mit 50 % gewichtet, so dass im Gesamtmodell jeder Indikator mit dem Gewicht von 2,5 % einfließt.

Im vorliegenden Modell wird die Ermittlung der derzeitigen Wohnungsmarktlage über das Verhältnis zwischen der Leerstandsquote und dem Mietwohnungsanteil, dem Mietpreisniveau der Vergleichsmieten, der Differenz zwischen Vergleichs- und Angebotsmiete sowie der Entwicklung der Angebotsmieten festgestellt. Die Leerstandsquote und der Mietwohnungsanteil werden als ein Teilindikator unterhalb der derzeitigen Wohnungsmarktlage angesehen. Bei der Zusammenfassung der beiden Einzelindikatoren wird die Leerstandsquote aufgrund der Bedeutung für die Wohnungsmarktlage mit 80 % und der Mietwohnungsanteil mit 20 % gewichtet (Modellgewicht insgesamt 15,0 % bzw. 3,8 %). Die Angebotsmietenentwicklung wird mit 25 % berücksichtigt. Die Mietbegrenzungsverordnung gilt für alle Wohnungsteilmärkte, daher müssen alle Wohnungsteilmärkte auch im Modell berücksichtigt werden. Durch die Berücksichtigung der drei Wohnungsgrößenklassen mit dem gleichen Gewichtungskoeffizienten werden die Entwicklungen in den kleineren Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> und den größeren Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> stärker berücksichtigt, da ihr tatsächlicher Anteil am Mietwohnungsmarkt nicht jeweils einem Drittel entspricht.

Die Aufteilung der Gewichtung für die einzelnen Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum erfolgte nach ihrem Anteilswert an der gesamten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Hierbei wurde die Zahl der Studierenden halbiert. Die sich aus den vier Nachfragegruppen ergebende Gesamtnachfrage wurde als Grundgesamtheit der relevanten Wohnungsnachfrage angesehen und der jeweilige Anteilswert der vier Nachfragegruppen ermittelt, der als Grundlage für das Modellgewicht herangezogen wurde.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die ermittelten Anteilswerte:

- Bedarfsgemeinschaften SGB II 68 %
- Leistungsempfänger SGB XII 7 %
- Wohngeldempfänger 13 %
- Studierende 12 %

**Tab. 5.2 Gewichtungskoeffizienten der Modellindikatoren**

Indikator		Gewichtung der Einzelindikatoren	Modellgewicht insgesamt
1	derzeitige Wohnungsnachfrage	100,0 %	20,0 %
1.1	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	50,0 %	10,0 %
	<i>Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013</i>	68,0 %	6,8 %
	<i>Leistungsempfänger SGB XII 2013</i>	7,0 %	0,7 %
	<i>Wohngeldempfänger 2013</i>	13,0 %	1,3 %
	<i>Studierende Wintersemester 2013/2014</i>	12,0 %	1,2 %
1.2	Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2011/3	50,0 %	10,0 %
2	derzeitige Wohnungsmarktlage	100,0 %	75,0 %
2.1	Wohnungsl Leerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteil	25,0 %	18,8 %
	<i>Leerstandsquote 2011</i>	80,0 %	15,0 %
	<i>Mietwohnungsanteil 2011</i>	20,0 %	3,8 %
2.2	Vergleichsmiete 2014	25,0 %	18,8 %
2.3	Angebotsmietenentwicklung 2008/09 – 2013/14	25,0 %	18,8 %
	<i>bis 50 m<sup>2</sup></i>	33,3 %	6,3 %
	<i>50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup></i>	33,3 %	6,3 %
	<i>ab 80 m<sup>2</sup></i>	33,3 %	6,3 %
2.4	Differenz Vergleichs- zur Angebotsmiete 2014	25,0 %	18,8 %
3	zukünftige Wohnungsmarktlage	100,0 %	5,0 %
3.1	Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis-/ Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011	50,0 %	2,5 %
3.2	Bevölkerungsentwicklung bis 2030	50,0 %	2,5 %

Durch das 2,5 %-ige Modellgewicht für den Anteil der in den nächsten fünf Jahren aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen als Anteilswert am derzeitigen Mietwohnungsbestand wird eine zukünftige Entwicklung für einen relevanten Teilmarkt im Modell berücksichtigt. Daneben wird auch die Entwicklung der zukünftigen Nachfrage mit einem Modellgewicht von 2,5 % einbezogen, wodurch die steigende bzw. sinkende zukünftig geschätzte Wohnungsnachfrage im Modell ebenfalls enthalten ist.

Anhand von Beispielrechnungen für zwei Gemeinden wird das Gewichtungsmo-  
 nachfolgend erläutert.

### Beispiel 1: Potsdam

Indikator	Indi- kator- wert	Kate- gorie	Kate- gorie- wert	Modell- gewicht	Mo- dell- wert
<b>1 derzeitige Wohnungsnachfrage</b>					
Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum					
Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013	9,6 %	2	0,25	6,8 %	0,017
Leistungsempfänger SGB XII 2013	1,2 %	2	0,25	0,7 %	0,002
Wohngeldempfänger 2013	2,1 %	2	0,25	1,3 %	0,003
Studierende Wintersemester 2013/14	7,4 %	5	1,00	1,2 %	0,012
Bevölkerungsentwicklung 2008 - 2013	6,5 %	5	1,00	10,0 %	0,100
<b>2 derzeitige Wohnungsmarktlage</b>					
Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteil					
Leerstandsquote 2011	2,9 %	5	1	15,0 %	0,150
Mietwohnungsanteil 2011	81,7 %	5	1	3,8 %	0,038
Vergleichsmiete 2014 in € pro m <sup>2</sup>	6,07	5	1	18,8 %	0,188
Angebotsmietenentwicklung 2008/09 – 2013/14 in %					
für Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	104,7	4	0,75	6,3 %	0,047
für Wohnungen 50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	104,9	4	0,75	6,3 %	0,047
für Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup>	107,8	5	1,00	6,3 %	0,063
Differenz Vergleichs-/Angebotsmiete	29,7 %	5	1,00	18,8 %	0,188
<b>3 zukünftige Wohnungsmarktlage</b>					
Anteil der bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Woh- nungen am Mietwohnungsbestand 2011	5,0 %	1	0,00	2,5 %	0,000
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	17,9 %	5	1,00	2,5 %	0,025
Gesamt-Modellwert	0,878				
<b>Punktwert</b>	<b>87,8</b>				

**Beispiel 2: Ahrensfelde**

Indikator	Indikatorwert	Kategorie	Kategoriewert	Modellgewicht	Modellwert
<b>1 derzeitige Wohnungsnachfrage</b>					
Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum					
Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013	3,3 %	1	0,00	6,8 %	0,000
Leistungsempfänger SGB XII 2013	1,3 %	2	0,25	0,7 %	0,002
Wohngeldempfänger 2013	2,2 %	3	0,50	1,3 %	0,007
Studierende Wintersemester 2013/14	0,0 %	1	0,00	1,2 %	0,000
Bevölkerungsentwicklung 2008 - 2013	-0,4 %	4	0,75	10,0 %	0,075
<b>2 derzeitige Wohnungsmarktlage</b>					
Wohnungsleerstand unter Berücksichtigung des Mietwohnungsanteil					
Leerstandquote 2011	2,4 %	5	1,00	15,0 %	0,150
Mietwohnungsanteil 2011	23,0 %	2	0,25	3,8 %	0,009
Vergleichsmiete 2014 in € pro m <sup>2</sup>	6,07	5	1,00	18,8 %	0,188
Angebotsmietenentwicklung 2008/09 – 2013/14 in %					
für Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup>	96,0	3	0,50	6,3 %	0,031
für Wohnungen 50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	103,4	4	0,75	6,3 %	0,047
für Wohnungen ab 80 m <sup>2</sup>	102,5	4	0,75	6,3 %	0,047
Differenz Vergleichs-/Angebotsmiete	29,7 %	5	1,00	18,8 %	0,188
<b>3 zukünftige Wohnungsmarktlage</b>					
Anteil der bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011	1,3 %	1	0,00	2,5 %	0,000
Bevölkerungsentwicklung bis 2030	-1,2 %	4	0,75	2,5 %	0,019
Gesamt-Modellwert	0,761				
<b>Punktwert</b>	<b>76,1</b>				

**5.3 Grenzwert für die Gebietskulisse**

Abschließend erfolgte die Festlegung der Gebietskulisse für die Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d BGB sehen eine Begrenzung der Mietpreishöhe bei Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Für eine entsprechende Maßnahme muss eine besondere Gefährdung auf dem Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde vorliegen, da die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung einen sehr starken Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer darstellt.

Um von einer Gefährdungslage auszugehen, muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit Mietobergrenze deutlich über dem Durchschnitt liegen. Nach der Modellkonzeption können minimal 0 Punkte und maximal 100 Punkte erreicht



werden. Das empirisch ermittelte Punktespektrum im Modell reicht von 19,7 Punkten (Gemeinde Tschernitz) bis 87,8 Punkte (Potsdam) mit einem Mittelwert von 43,1 Punkten und einer Standardabweichung von 13,4 Punkten.

Dieses Verfahren wurde auch dem Gutachten zur Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung einer Gebietskulisse für die Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB zugrunde gelegt. Hierbei wurde der Grenzwert in der oben beschriebenen Weise bestimmt.

Die Festlegung des Grenzwerts der Gebietskulissen ergibt sich aus der Verteilung der Punkte der 418 Städte und Gemeinden. Sie wird durch ein gängiges Verfahren bei der Bestimmung der Üblichkeit von Mietwerten statistisch abgeleitet, der Analyse der Streuung der Punktwerte (Mittelwert + 2-fache Standardabweichung). Daraus ergeben sich folgende Grenzwerte für die Gebietskulisse:

- Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung auf höchstens  
10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete mehr als 69,9 Punkte

Die Ergebnisse der Kommunalbefragung fließen nicht in die Punktebewertung der einzelnen Gemeinden und Städten ein, sondern dienen der Abwägung bei der Festlegung der Gebietskulisse.

## 6 Befragung der Kommunen

Neben dem Aufbau eines Datenpools und der Identifikation der relevanten Indikatoren für die Bildung der Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnung wurde in den 50 Städten und Gemeinden des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin-Potsdams eine Befragung vorgenommen. Bei der Aktualisierung der Indikatoren haben sich keine weiteren Gemeinden außerhalb des SUZ, für die eine Einführung einer entsprechenden Rechtsverordnung relevant gewesen wäre, ergeben. Neben der Beurteilung der derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage wurde von den Gemeinden bzw. den Vertretern auch ein Votum für die Einführung einer Begrenzung der Wiedervermietungsmieten erbeten.

Folgende Fragekomplexe wurden im drei Seiten umfassenden Fragebogen mit geschlossenen und offenen Fragen abgefragt (vgl. Fragebogen im Anhang C):

- Einschätzung zur derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage im Mietwohnungsmarkt (in fünf Jahren)
- Leerstand im Mietwohnungsbestand, Veränderung gegenüber dem Zensus 2011 und in fünf Jahren
- Einschätzung, ob derzeit die Vermieter bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und diese Wiedervermietungsmieten damit um mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen
- Einschätzung, ob in den nächsten fünf Jahren eine Gefahr besteht, dass die Vermieter bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und diese Wiedervermietungsmieten damit um mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen könnten
- Einschätzung, ob ein Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen nach § 556d ff BGB (Mietbegrenzungsverordnung) besteht

### 6.1 Befragungsablauf

Die Befragung der Städte und Gemeinden erfolgte durch ein Schreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und einen von F+B entwickelten Fragebogen. Die Versendung der Schreiben erfolgte am 30. Juni 2015 und Ende Juli erfolgte eine Erinnerungsaufforderung an die Städte und Gemeinden die noch nicht geantwortet hatten. Der Erhebungszeitraum war vom 30. Juni 2015 bis zum 14. August 2015.

Von den 50 angeschriebenen Städten und Gemeinden haben 41 Gemeinden bzw. 82 % geantwortet und einen Fragebogen zurückgesendet. Viele Städte und Gemeinden haben nur Teile des Fragebogens beantworten können oder haben die Antwortrubrik „keine Aussage möglich“ gewählt. Die nachfolgende Übersicht zeigt den Befragungsrücklauf differenziert nach Gemeindegrößenklassen.

**Tab. 6.1 Befragungsrücklauf nach Gemeindegrößenklassen**

Gemeindegrößenklasse	Anzahl Gemeinden		Anteil der Antworten an der Zahl der Gemeinden
	insgesamt	geantwortet	
unter 10.000 Einwohner	16	15	94 %
10.000 bis unter 25.000 Einwohner	26	19	73 %
25.000 bis unter 50.000 Einwohner	7	6	86 %
50.000 Einwohner und mehr	1	1	100 %
Insgesamt	50	41	82 %

© F+B 2015

**6.2 Aussage der Städte und Gemeinden zu mietpreisdämpfenden Maßnahmen**

Im Rahmen der Befragung wurden die Städte und Gemeinden gebeten, eine Aussage über den Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen gemäß § 556d ff BGB, also eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete von Bestandswohnungen auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete abzugeben.

Von den 41 Städten und Gemeinden die geantwortet haben, sahen 20 diesen Bedarf als gegeben an, dies sind 49 % des Rücklaufs (vgl. Tab. 6.2).

**Tab. 6.2 Kommunaler Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen**

Gemeindegrößenklasse	Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen gemäß § 556d ff BGB	
	Anzahl	Anteil an den Gemeinden mit Rückantwort
unter 10.000 Einwohner	4	27 %
10.000 bis unter 25.000 Einwohner	13	68 %
25.000 bis unter 50.000 Einwohner	2	33 %
50.000 Einwohner und mehr	1	100 %
Insgesamt	20	49 %

© F+B 2015

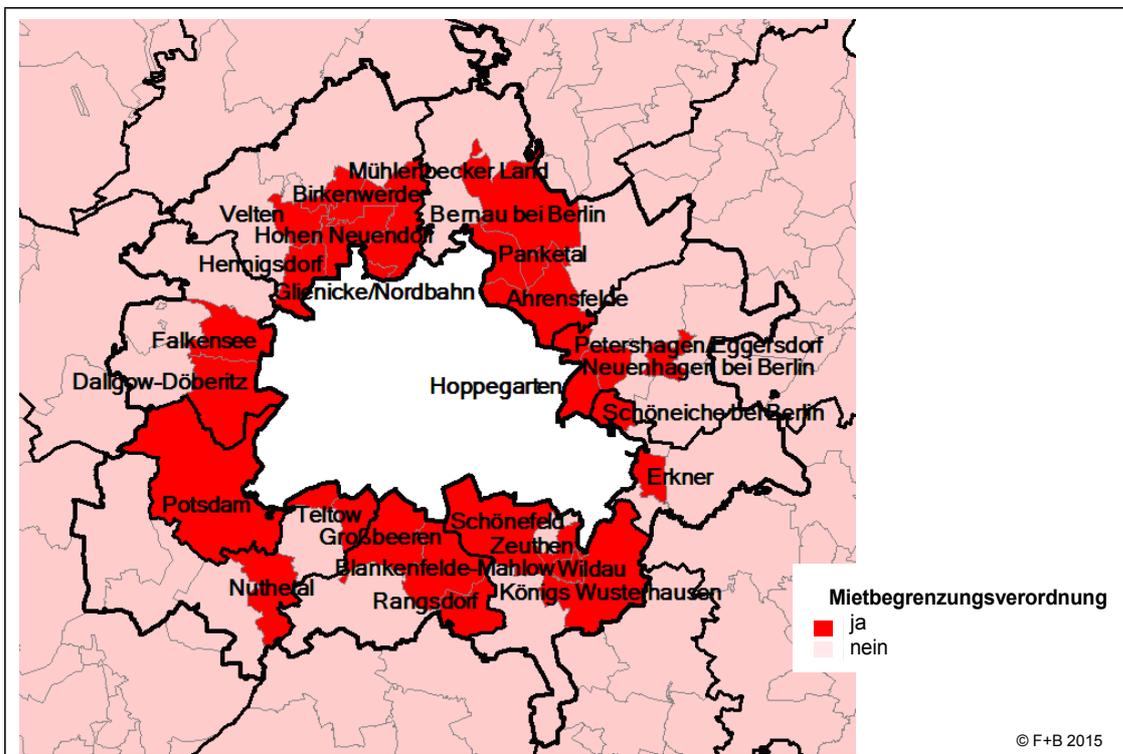
Die Ergebnisse der Kommunalbefragung fließen nicht in die Punktebewertung der einzelnen Gemeinden und Städten ein, sondern dienen der Abwägung bei der Festlegung der Gebietskulisse.

## 7 Ergebnis

Bei dem für Brandenburg angewendeten Modell wurden die gesetzlichen Eingriffskriterien – ausreichende Versorgung, angemessene Bedingungen und besondere Gefährdung – für alle Gemeinden untersucht. Auf Basis der ausgewählten relevanten Indikatoren und der sachlich gestützten Gewichtungskoeffizienten, wurde für jede Gemeinde in Brandenburg ein Punktwert ermittelt, der eine Zuordnung zu der Gebietskulisse ermöglicht.

Für 27 Städte und Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam ergab sich eine Einstufung in die Gebietskulisse für eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktengemäß § 556d ff BGB unterstellt werden, welche die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht (vgl. Abb. 7.1 und Tab. 7.1). Für Gemeinden außerhalb des SUZ konnte keine Wohnungsmarktengemittelt werden, d. h. der Punktwert lag unterhalb des Grenzwertes.

**Abb. 7.1 Übersicht über die Gebietskulisse zur Begrenzung der Wiedervermietungs-  
miete von Bestandswohnungen**



Bei den 27 Städten und Gemeinden, für die die Analyse zur derzeitigen Wohnungsnachfrage, derzeitigen Wohnungsmarktlage und zur zukünftigen Wohnungsmarktlage eine Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens

10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt werden konnte, handelt es sich um die in Tabelle 7.1 aufgeführten Städte und Gemeinden.

**Tab. 7.1 Städte mit Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Kreis	Stadt/Gemeinde	Punkte
Potsdam	Potsdam	87,8
Barnim	Ahrensfelde	76,1
	Bernau bei Berlin	80,5
	Panketal	76,8
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	78,4
	Schönefeld	73,9
	Wildau	76,4
	Zeuthen	73,1
Havelland	Dallgow-Döberitz	72,1
	Falkensee	84,7
Märkisch-Oderland	Hoppegarten	77,2
	Neuenhagen bei Berlin	81,3
	Petershagen/Eggersdorf	74,7
Oberhavel	Birkenwerder	70,6
	Glienicke/Nordbahn	83,4
	Hennigsdorf	83,7
	Hohen Neuendorf	79,4
	Mühlenbecker Land	73,8
	Velten	70,6
Oder-Spree	Erkner	73,6
	Schöneiche bei Berlin	74,1
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	85,6
	Nuthetal	74,1
	Teltow	80,3
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow	80,8
	Großbeeren	73,3
	Rangsdorf	78,3



**Anhang A:  
Modellergebnisse der Städte und Gemeinden im  
Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam**

### Modellergebnisse Städte und Gemeinden nach Indikatoren und insgesamt

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungs- marktlage	zukünftige Wohnungs- marktlage	Ge- samt <sup>1)</sup>
Ahrensfelde	8,3	65,9	1,9	76,1
Altlandsberg	9,5	49,7	1,9	61,1
Bernau bei Berlin	11,7	66,3	2,5	80,5
Birkenwerder b. Berlin	10,0	58,1	2,5	70,6
Blankenfelde- Mahlow	8,3	70,0	2,5	80,8
Brieselang	8,0	58,1	2,5	68,6
Dallgow-Döberitz	10,5	59,1	2,5	72,1
Eichwalde	7,8	58,4	2,5	68,8
Erkner	9,9	62,5	1,3	73,6
Falkensee	12,2	70,0	2,5	84,7
Fredersdorf- Vogelsdorf	7,8	59,7	1,9	69,4
Glienicke/ Nordbahn	10,0	71,6	1,9	83,4
Gosen-Neu Zittau	12,4	54,4	1,3	68,0
Großbeeren	10,8	60,0	2,5	73,3
Grünheide/Mark	9,9	47,5	1,3	58,6
Hennigsdorf b. Berlin	10,9	70,3	2,5	83,7
Hohen Neuendorf	10,0	66,9	2,5	79,4
Hoppegarten	7,8	66,9	2,5	77,2
Kleinmachnow	10,0	73,1	2,5	85,6
Königs Wuster- hausen	14,0	62,5	1,9	78,4
Leegebruch	7,5	58,1	1,3	66,9
Ludwigsfelde	10,0	55,6	1,9	67,5
Michendorf	10,0	55,0	1,9	66,9
Mittenwalde	9,5	53,8	1,9	65,2
Mühlenbecker Land	10,0	61,3	2,5	73,8
Neuenhagen b. Berlin	10,3	69,1	1,9	81,3
Nuthetal	7,5	65,3	1,3	74,1
Oberkrämer	7,5	49,4	2,5	59,4
Oranienburg	10,9	56,3	1,9	69,0
Panketal	8,3	65,9	2,5	76,8
Petershagen/ Eggersdorf	7,8	64,4	2,5	74,7

- 41 -



Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungs- marktlage	zukünftige Wohnungs- marktlage	Ge- samt <sup>1)</sup>
Potsdam	13,4	71,9	2,5	87,8
Rangsdorf	10,8	63,8	3,8	78,3
Rüdersdorf b. Berlin	11,2	46,3	1,3	58,7
Schönefeld	12,0	59,4	2,5	73,9
Schöneiche b. Berlin	8,2	64,7	1,3	74,1
Schönwalde-Glien	10,5	53,4	2,5	66,4
Schulzendorf b. Eichwalde	7,8	57,2	2,5	67,5
Schwielowsee	7,5	51,9	2,5	61,9
Stahnsdorf	10,0	55,9	3,8	69,7
Strausberg	12,9	52,5	1,3	66,7
Teltow	10,0	67,8	2,5	80,3
Velten	10,9	57,2	2,5	70,6
Wandlitz	12,5	54,4	1,9	68,8
Werder (Havel)	9,2	55,3	1,9	66,4
Werneuchen	10,0	56,9	1,9	68,8
Wildau	10,7	62,5	3,1	76,4
Woltersdorf	8,2	57,5	1,9	67,6
Wustermark	9,7	51,6	3,8	65,0
Zeuthen	10,3	61,6	1,3	73,1

© F+B 2015

<sup>1)</sup> Aufgrund von Rundungen kann die Summe der Einzelwerte von der angegebenen Gesamtsumme um 0,1 Punkte nach oben oder unten abweichen. Hierdurch wird jedoch keine Veränderung in der Einstufung bedingt.



**Anhang B:  
Indikatorensteckbriefe**

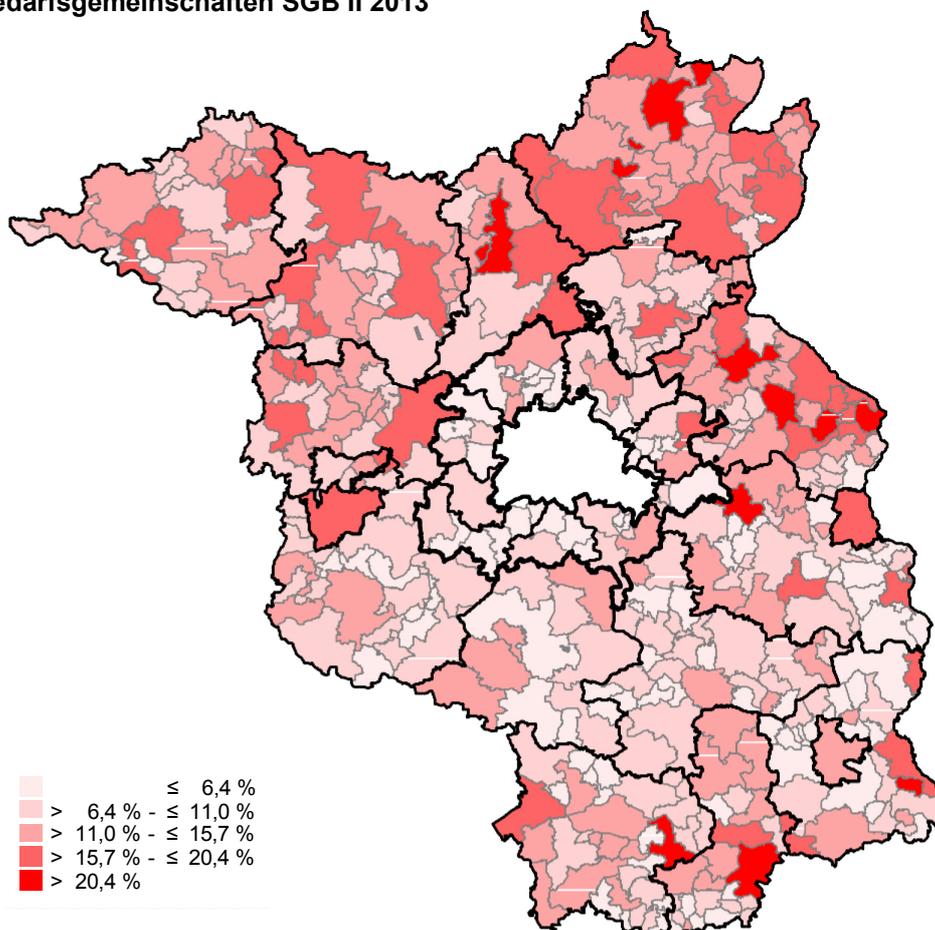
## Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

### 1.1 Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013

<b>Datenquelle</b>	Bundesanstalt für Arbeit
<b>Anmerkungen:</b>	Bei den Daten handelt es sich um eine Sonderauswertung der regionalen Behörde der Bundesanstalt für Arbeit für alle Gemeinden Brandenburgs. Die Zahl wird als Anteilswert an den gesamten Haushalten einer Gemeinde im Modell berücksichtigt.
<b>Hypothese:</b>	Mit den Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II wird eine der wichtigen Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil an Haushalten innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch hohe Wiedervermietungsmieten kann das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert werden und es kann für Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II schwieriger werden, Wohnraum mit einem Mietpreisniveau innerhalb der regionalen Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft zu finden.

### Regionale Verteilung:

#### Bedarfsgemeinschaften SGB II 2013



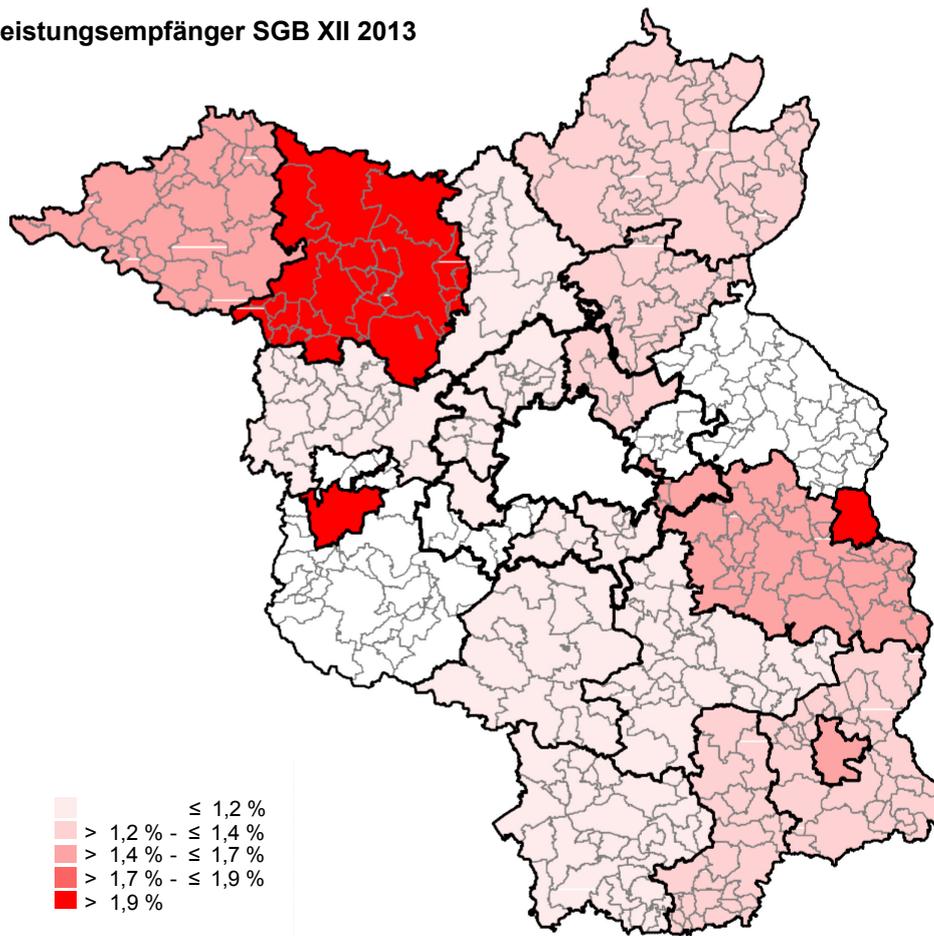
## Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

### 1.2 Leistungsempfänger SGB XII 2013

<b>Datenquelle</b>	Amt für Statistik Berlin Brandenburg
<b>Anmerkungen:</b>	Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII stammt aus einer Veröffentlichung vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg (Stand 31. Dezember 2013). Die Daten liegen nur auf Ebene der Kreise vor. Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII (Kapitel 3 und 4) wird als Anteilswert an der Bevölkerung im Modell berücksichtigt.
<b>Hypothese:</b>	Mit den Leistungsempfängern gemäß SGB XII wird eine der wichtigen Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher ihr Anteil der Personen innerhalb eines Kreises ist, desto größer ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch hohe Wiedervermietungsmieten kann das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert werden und für Leistungsempfänger gemäß SGB XII kann es schwieriger werden, Wohnraum mit einem Mietpreisniveau innerhalb der regionalen Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft zu finden.

### Regionale Verteilung:

#### Leistungsempfänger SGB XII 2013



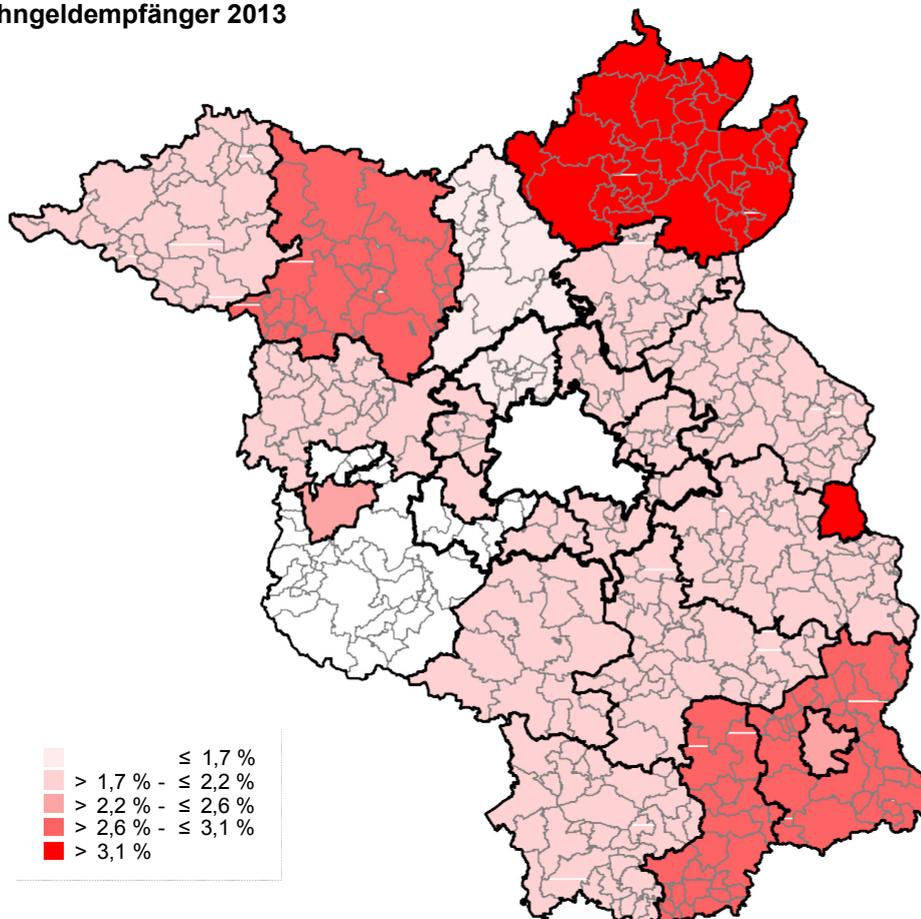
## Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

### 1.3 Wohngeldempfänger 2013

<b>Datenquelle</b>	Statistisches Bundesamt
<b>Anmerkungen:</b>	Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Kreise, mit dem Stand 31. Dezember 2013 stammen vom statistischen Bundesamt. Die Zahl der Wohngeldempfänger wird als Anteilswert an allen Haushalten einer Gemeinde im Modell berücksichtigt.
<b>Hypothese:</b>	Mit den Wohngeldempfängern wird eine der wichtigen Nachfragergruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt. Je höher der Anteil der Haushalte innerhalb eines Kreises ist, desto größer ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Durch hohe Wiedervermietungsmieten kann das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert werden und für Wohngeldempfänger wird es schwieriger, Wohnraum mit einem entsprechend günstigen Mietpreisniveau zu finden.

### Regionale Verteilung:

#### Wohngeldempfänger 2013



<b>Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</b>	
<b>1.4 Studierende Wintersemester 2013/2014</b>	
<b>Datenquelle</b>	Hochschulstatistik der Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder
<b>Anmerkungen:</b>	Die Zahl der Studierenden stammt aus der Hochschulstatistik von Argetra und umfasst nicht nur die Universitäten, sondern auch öffentliche und private Hochschulen. Die verwendete Zahl der Studierenden entspricht dem Stand für das Wintersemester 2013/2014 und wird als Anteil an der Bevölkerung insgesamt ausgewiesen.
<b>Hypothese:</b>	Die Studierenden sind in Hochschul- und Bildungsstandorten eine wichtige Nachfragergruppe nach preisgünstigem Wohnraum. Die Zahl der Wohnheimplätze ist zumeist begrenzt und deckt nicht die vorhandene Nachfrage ab. In der Regel werden von dieser Nachfragergruppe keine oder nur begrenzte Unterstützungsleistungen für die Wohnkosten in Anspruch genommen. Ein hoher Studierendenanteil erhöht den Druck auf das untere Mietpreissegment innerhalb einer Kommune. Durch hohe Wiedervermietungsmieten kann das entsprechende Wohnungsangebot verringert werden und es kommt zu entsprechenden Versorgungslücken in der Gemeinde.
<b>Regionale Verteilung:</b> <b>Studierende WS 2013/2014</b>	
<p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ≤ 0,7 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 0,7 % - ≤ 1,5 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 1,5 % - ≤ 2,2 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e74c3c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 2,2 % - ≤ 2,9 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0392b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 2,9 %         </p>	
© F+B 2015	

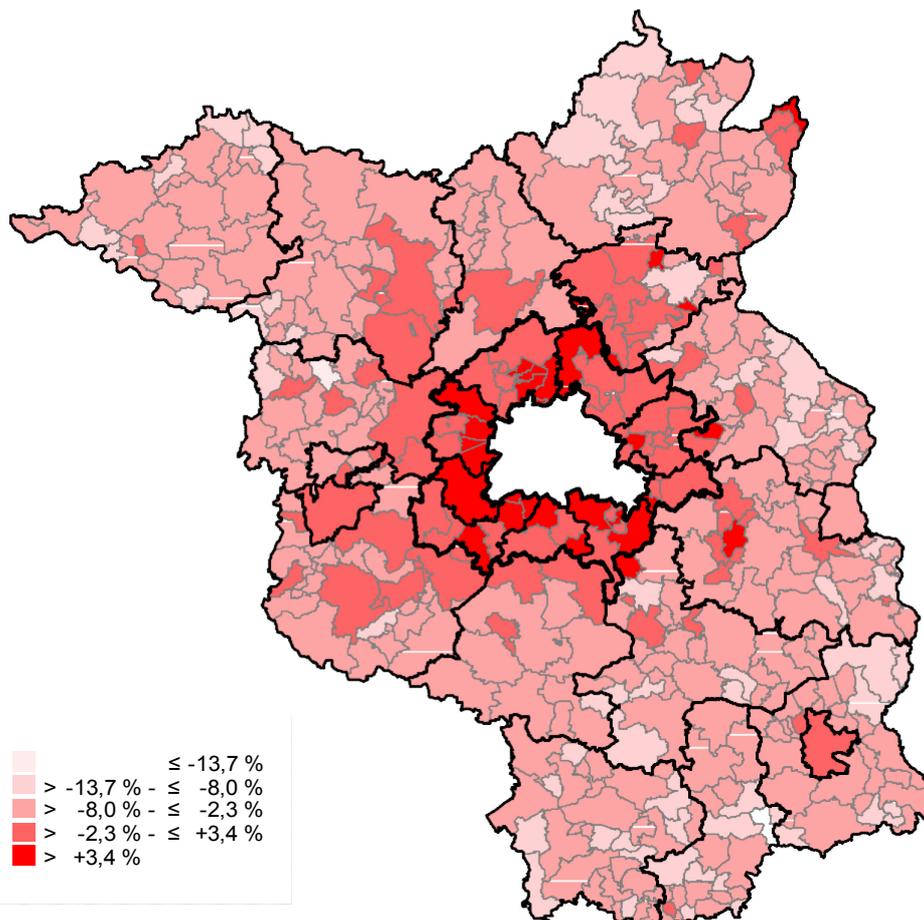
## Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

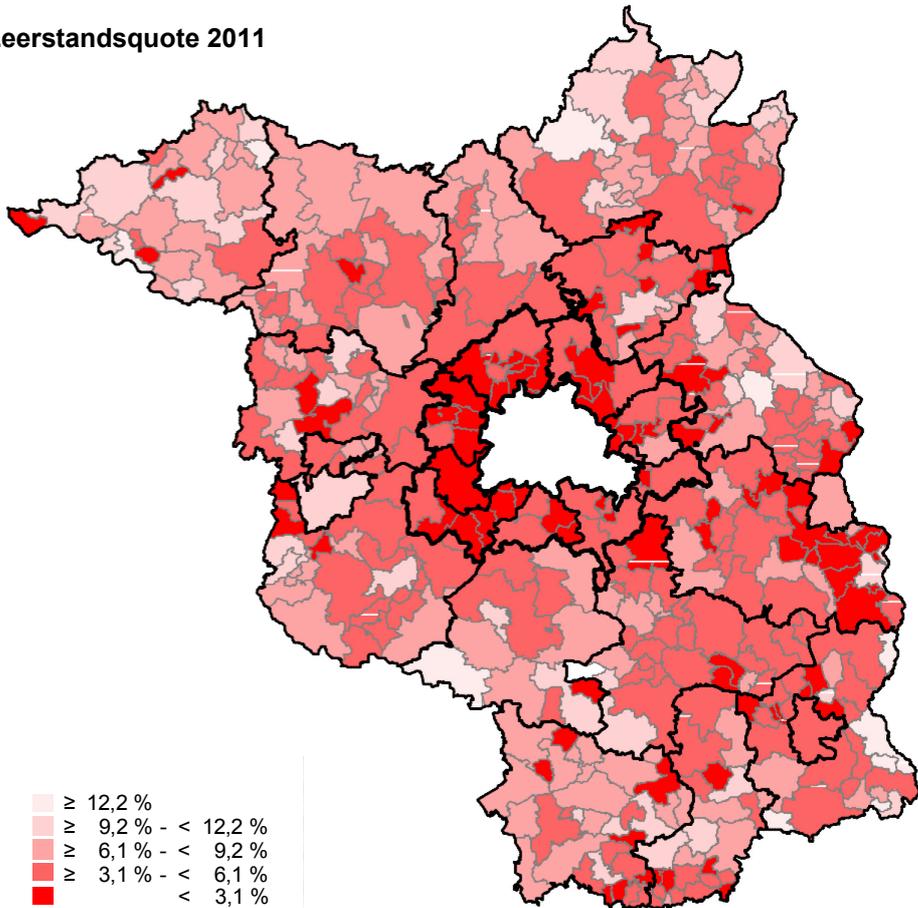
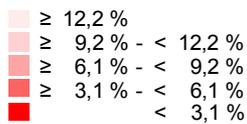
### 1.5 Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013

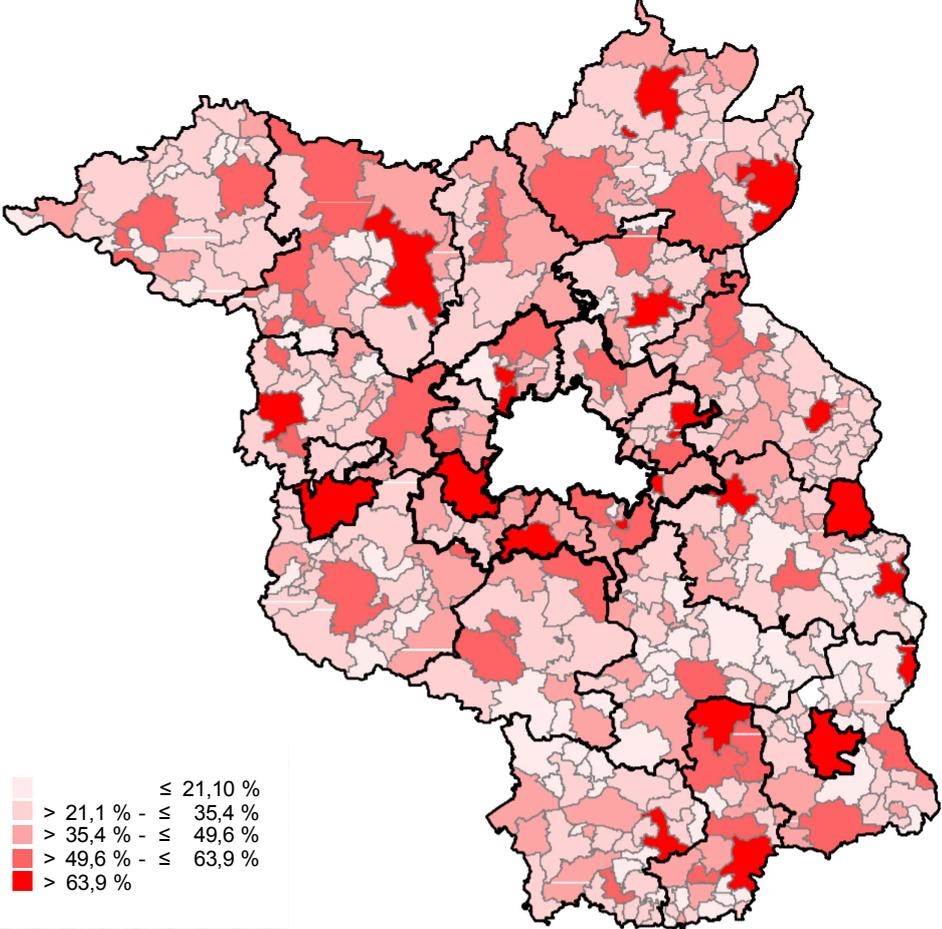
<b>Datenquelle</b>	Amt für Statistik Berlin Brandenburg
<b>Anmerkungen:</b>	Zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung, wurde die Bevölkerung im Jahr 2008 von F+B mittels Korrektur der Fortschreibung um die Zensusdaten errechnet. Dazu wurde die Differenz aus alter Fortschreibung und Zensusfortschreibung gebildet (Stichtag 31.12.2013) und anschließend mit der Bevölkerung nach alter Fortschreibung im Jahr 2008 verrechnet.
<b>Hypothese:</b>	Eine positive Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013 ist ein Indikator für einen Anstieg der Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Hierdurch kann es in der Gemeinde zu einer Verringerung des Wohnungsangebots kommen und somit eine Anspannungssituation entstehen. Eine negative Bevölkerungsentwicklung ist dagegen ein Indikator für eine Wohnungsmarktentspannung, da durch die Abwanderung Wohnraum in der Gemeinde frei werden kann.

#### Regionale Verteilung:

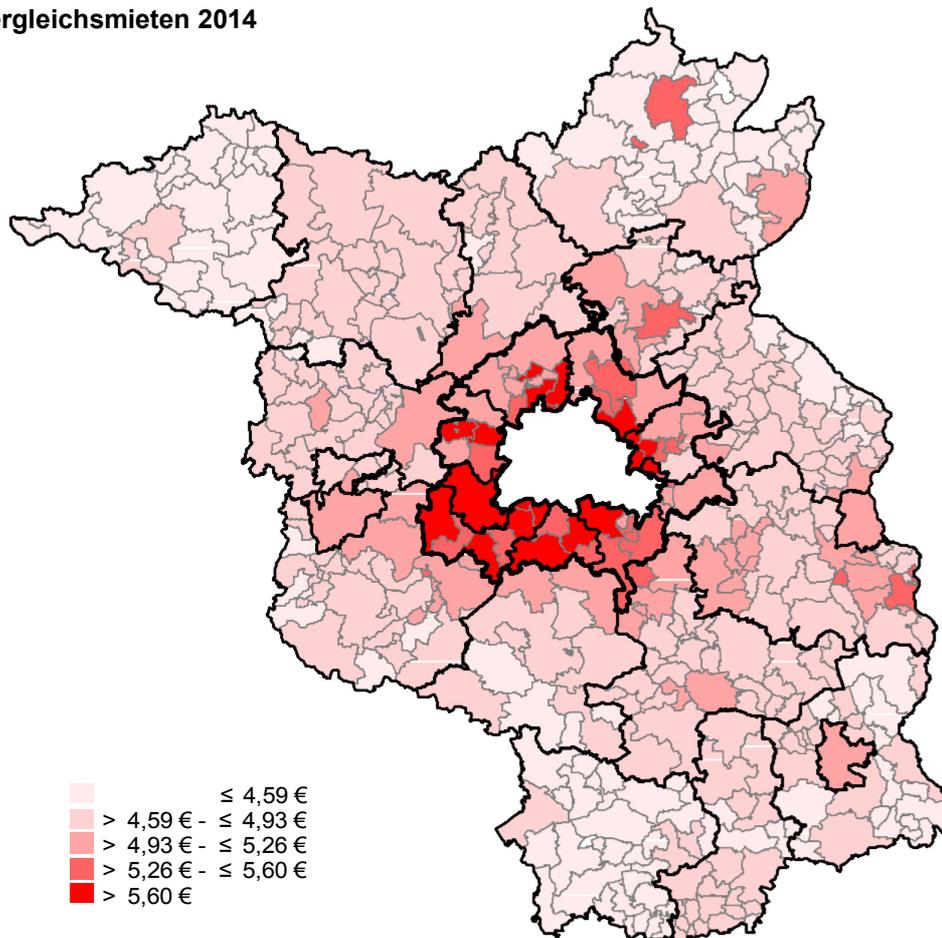
#### Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2013



<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>	
<b>2.1 Leerstandsquote</b>	
<b>Datenquelle</b>	Gebäude- und Wohnungszählung 2011
<b>Anmerkungen:</b>	Bei der Leerstandsquote handelt es sich um Wohnungsleerstände in allen Wohnungsbeständen mit Ausnahme von Wohnheimen und Freizeitwohnungen auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Eine Differenzierung des Leerstands nach Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen kann aufgrund der Datengrundlage bzw. des Abfrageschemas nicht erfolgen.
<b>Hypothese:</b>	Die Leerstandsquote ist ein zentraler Indikator für die Feststellung der derzeitigen Lage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Eine geringe Anzahl an leer stehenden Wohnungen bedingt zumeist ein höheres Mietpreissteigerungspotenzial bei Wiedervermietung und damit besteht eine höhere Gefährdung ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Bedingungen am Wohnungsmarkt verfügbar zu haben.
<b>Regionale Verteilung:</b>	
<b>Leerstandsquote 2011</b>	
	
<p>  </p>	
© F+B 2015	

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>	
<b>2.2 Mietwohnungsanteil</b>	
<b>Datenquelle</b>	Gebäude- und Wohnungszählung 2011
<b>Anmerkungen:</b>	Der Mietwohnungsanteil 2011 basiert auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Er wird berechnet aus dem vermieteten Wohnungsbestand ohne Freizeit- und Heimwohnungen an allen Wohnungen in einer Gemeinde.
<b>Hypothese:</b>	Der Mietwohnungsanteil in einer Gemeinde zeigt den Umfang des für die Rechtsverordnung relevanten Wohnungsteilmarktes. Ein höherer Anteil an Mietwohnungen in einer Gemeinde erfordert eine höhere Anzahl an leer stehenden Wohnungen. Durch die Verknüpfung des Mietwohnungsanteils mit der Leerstandsquote werden die Gemeinden mit einem höheren Bedarf ermittelt. In Gemeinden mit einem hohen Mietwohnungsanteil werden auch mehr leer stehende Wohnungen benötigt also eine höhere Leerstandsquote.
<b>Regionale Verteilung: Mietwohnungsanteil 2011</b>	
 <p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ≤ 21,10 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 21,1 % - ≤ 35,4 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0c0c0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 35,4 % - ≤ 49,6 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #a0a0a0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 49,6 % - ≤ 63,9 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 63,9 %         </p>	
© F+B 2015	

<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>	
<b>2.3 Vergleichsmiete</b>	
<b>Datenquelle</b>	F+B-Mietspiegelmietete
<b>Anmerkungen:</b>	Die Vergleichsmieten 2014 basieren auf den F+B-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurden und kontinuierlich aktualisiert werden. Aktuell haben, nach Informationen von F+B, 18 Kommunen in Brandenburg einen eigenen Mietspiegel. Für die restlichen Kommunen wurde über ein Schätzverfahren die Vergleichsmiete abgeleitet.
<b>Hypothese:</b>	Die Höhe der Vergleichsmiete zeigt die derzeitige Mietsituation der Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten auf. Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte bereits derzeit 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.

**Regionale Verteilung:****Vergleichsmieten 2014**

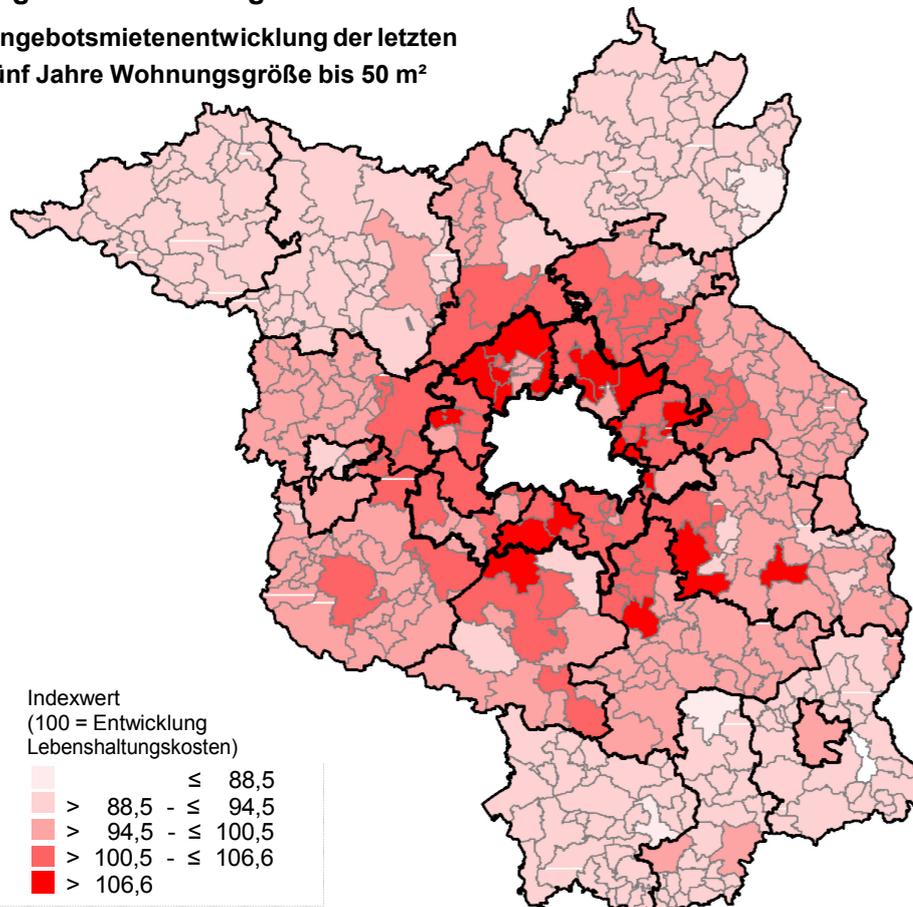
## Derzeitige Wohnungsmarktlage

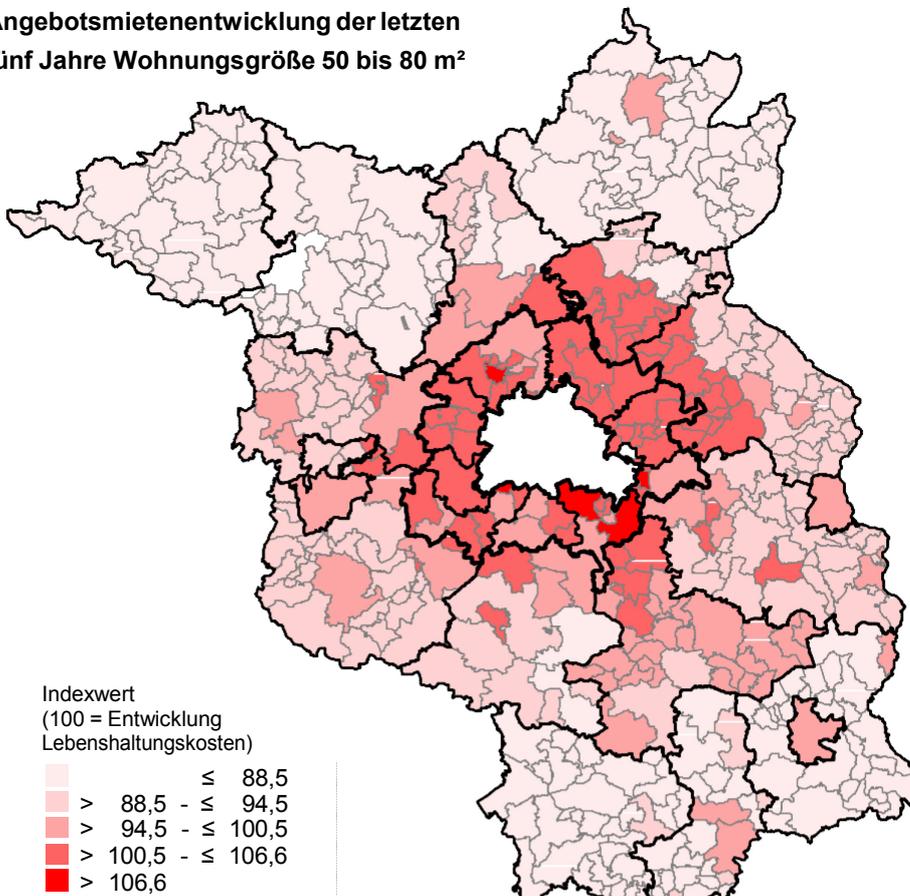
### 2.4 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>

<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde für das Teilsegment der angebotenen Bestandswohnungen mit einer Wohnungsgröße bis 50 m <sup>2</sup> die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2008/09 bis 2013/14 im Verhältnis zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten des Landes Brandenburg analysiert.
<b>Hypothese:</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf den regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.

## Regionale Verteilung

### Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre Wohnungsgröße bis 50 m<sup>2</sup>



<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>											
<b>2.5 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup></b>											
<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten										
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde für das Teilsegment der angebotenen Bestandswohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50 bis 80 m <sup>2</sup> die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2008/09 bis 2013/14 im Verhältnis zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten des Landes Brandenburg analysiert.										
<b>Hypothese:</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf den regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.										
<p><b>Regionale Verteilung:</b> Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre Wohnungsgröße 50 bis 80 m<sup>2</sup></p>  <p>Indexwert (100 = Entwicklung Lebenshaltungskosten)</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f8d7da;"></td> <td style="padding-left: 5px;">≤ 88,5</td> </tr> <tr> <td style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f5c7cd;"></td> <td style="padding-left: 5px;">&gt; 88,5 - ≤ 94,5</td> </tr> <tr> <td style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e91e63;"></td> <td style="padding-left: 5px;">&gt; 94,5 - ≤ 100,5</td> </tr> <tr> <td style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9534f;"></td> <td style="padding-left: 5px;">&gt; 100,5 - ≤ 106,6</td> </tr> <tr> <td style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0392b;"></td> <td style="padding-left: 5px;">&gt; 106,6</td> </tr> </table>			≤ 88,5		> 88,5 - ≤ 94,5		> 94,5 - ≤ 100,5		> 100,5 - ≤ 106,6		> 106,6
	≤ 88,5										
	> 88,5 - ≤ 94,5										
	> 94,5 - ≤ 100,5										
	> 100,5 - ≤ 106,6										
	> 106,6										
© F+B 2015											

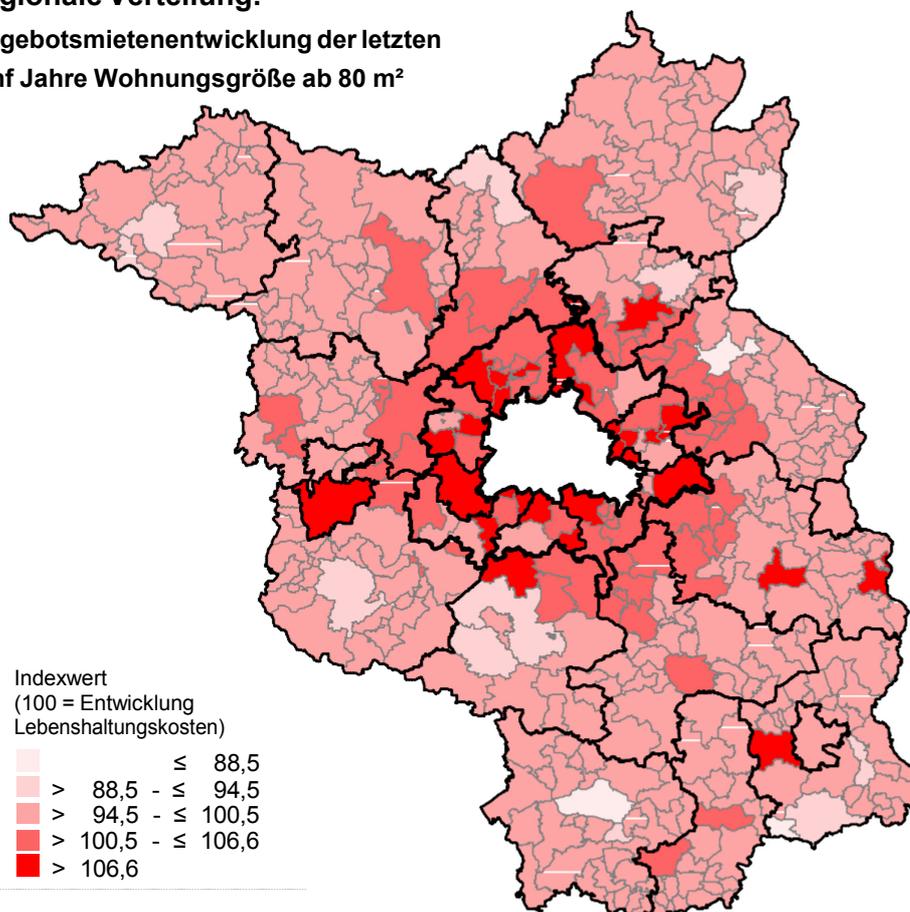
## Derzeitige Wohnungsmarktlage

### 2.6 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup>

<b>Datenquelle</b>	F+B-Angebotsmieten
<b>Anmerkungen:</b>	Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Es wurde für das Teilsegment der angebotenen Bestandswohnungen mit einer Wohnungsgröße ab 80 m <sup>2</sup> die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2008/09 bis 2013/14 im Verhältnis zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten des Landes Brandenburg analysiert.
<b>Hypothese:</b>	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf den regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.

#### Regionale Verteilung:

##### Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre Wohnungsgröße ab 80 m<sup>2</sup>



<b>Derzeitige Wohnungsmarktlage</b>	
<b>2.7 Differenz aus Vergleichs- und Angebotsmieten (50 bis 80m<sup>2</sup>) 2014</b>	
<b>Datenquelle</b>	F+B Mietspiegelindex; F+B Angebotsmieten
<b>Anmerkungen:</b>	Die Vergleichsmieten basieren auf den F+B-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurden und kontinuierlich aktualisiert werden. Die F+B Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH, die von F+B bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Um eine möglichst hohes Maß an Vergleichbarkeit sicherzustellen, wurden die Angebotsmieten der Wohnungen 50 bis 80m <sup>2</sup> herangezogen, da sich die Vergleichsmiete auf eine Referenzgröße von 65 m <sup>2</sup> bezieht.
<b>Hypothese:</b>	Die Mietpreisdifferenz zwischen der Vergleichsmiete und der Angebotsmiete ist ein wichtiger Indikator für die Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Eine hohe positive relative Mietpreisdifferenz zeigt eine hohe Dynamik auf, so dass davon auszugehen ist, dass die Mieten entsprechend angepasst werden. Hierdurch verringert sich das Angebot an Wohnungen zu angemessenen Bedingungen, d.h. Haushalte mit einem geringen Einkommen haben es schwerer auf dem Wohnungsmarkt entsprechenden finanzierbaren Wohnraum zu finden.
<b>Regionale Verteilung:</b>	
<b>Differenz zwischen Vergleichs- und Angebotsmieten 2014</b>	
<p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ≤ 1,7 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 1,7 % - ≤ 8,1 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #d0d0d0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 8,1 % - ≤ 14,6 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0c0c0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 14,6 % - ≤ 21,0 %  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #b0b0b0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 21,0 %         </p>	
© F+B 2015	

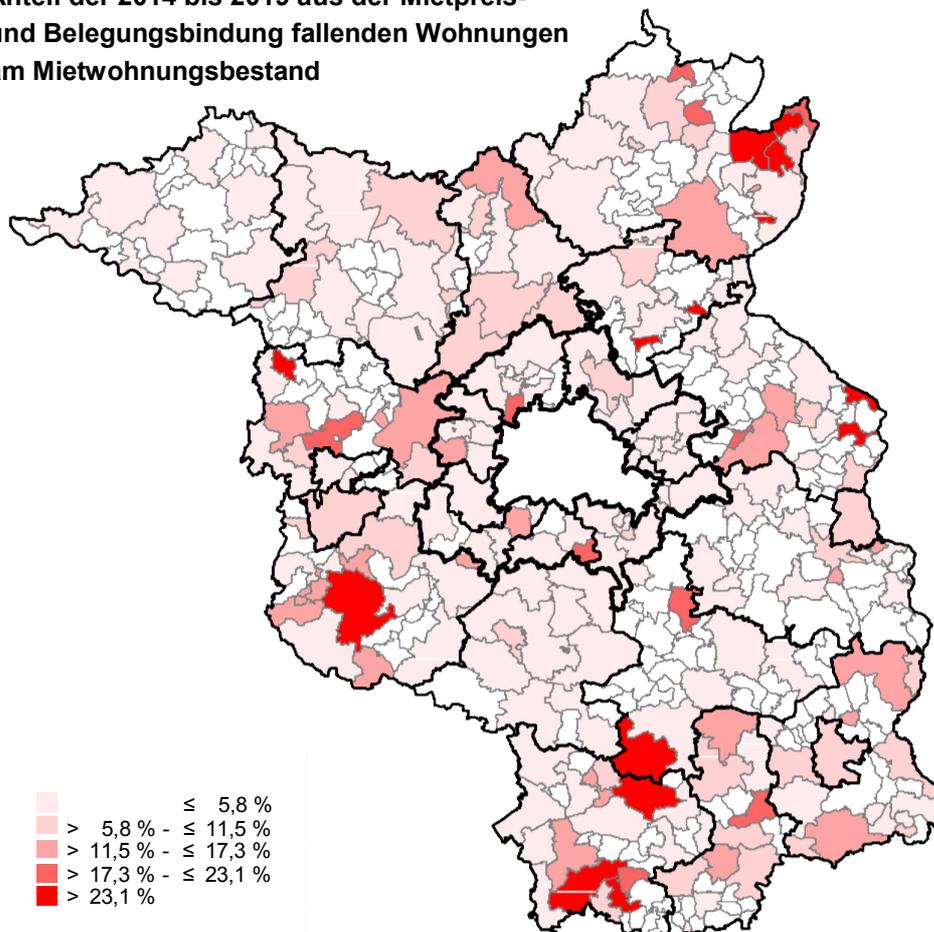
## Zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator

### 3.1 Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallende Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011

<b>Datenquelle</b>	Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg; GWZ 2011
<b>Anmerkungen:</b>	Die Anzahl der Wohnungen, die von 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen, stammen vom Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg. Die Anzahl der wegfallenden Wohnungen wird ins Verhältnis zur Anzahl der Mietwohnungen 2011 gesetzt, da für den Mietwohnungsbereich lediglich die Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vorliegen.
<b>Hypothese:</b>	Der Anteil der Wohnungen mit auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindung am Mietwohnungsbestand ist ein Risikoindikator. Ein hoher Anteil von aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallender Wohnungen am Mietwohnungsmarkt ist ein hohes Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da mit einer entsprechenden Mietanpassung bei Wiedervermietung zu rechnen ist.

#### Regionale Verteilung:

#### Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand



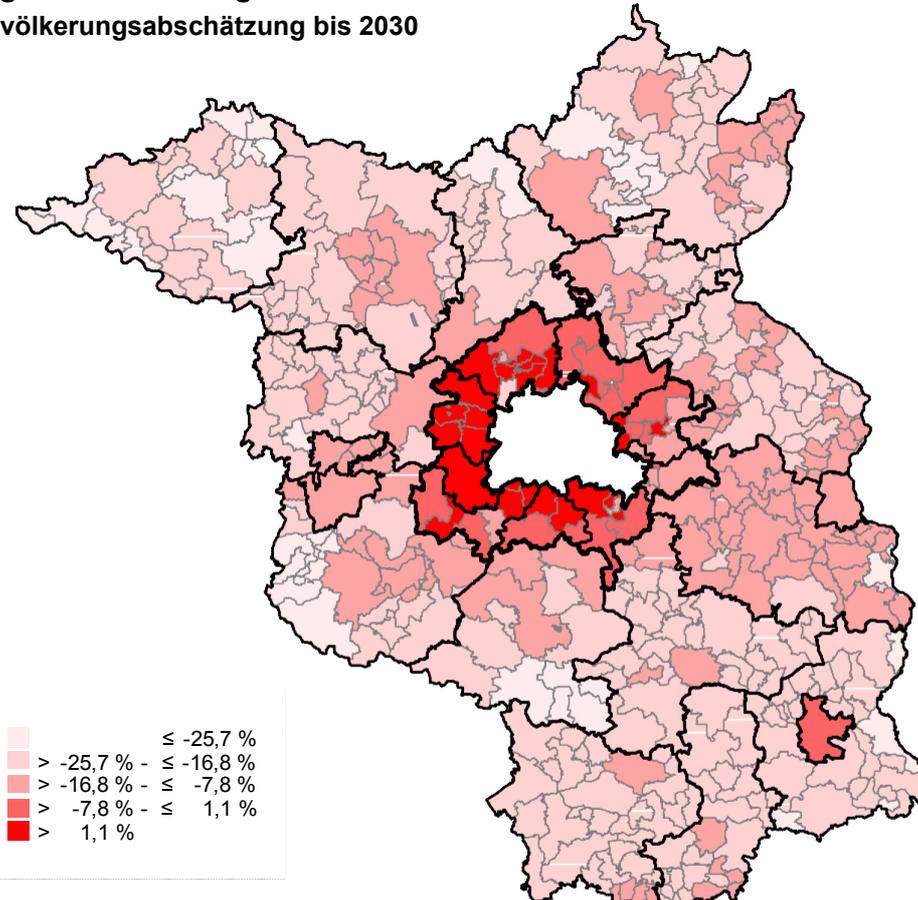
## Zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator

### 3.2 Bevölkerungsabschätzung bis 2030

<b>Datenquelle</b>	Amt für Statistik Berlin Brandenburg
<b>Anmerkungen:</b>	Die Bevölkerungsvorausschätzung basiert auf den Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (Basisjahr 31.12.2010). Die amtliche Bevölkerungsvorausberechnung berücksichtigt damit noch nicht die sich aus dem Zensus 2011 ergebenden Abweichungen. Die Bevölkerungsentwicklung wird als Änderung in % vom Bevölkerungsstand 2013 zum Prognosejahr 2030 angegeben. Die Bevölkerungsvorausberechnung wurde nur für die kreisfreien Städte, die amtsfreien Gemeinden und die Ämter berechnet, für amtsangehörige Gemeinden wurde daher die Entwicklung in den zugehörigen Ämtern berücksichtigt
<b>Hypothese:</b>	Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist ein Indikator für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in einer Gemeinde. Eine positive Bevölkerungsentwicklung bewirkt eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum, die zu einer Verringerung bzw. 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 Erhöhung bei Wiedervermietung zu rechnen ist.

### Regionale Verteilung:

#### Bevölkerungsabschätzung bis 2030





**Anhang C:  
Fragebogen Kommunalbefragung**

## Fragebogen zur Einführung einer „Mietbegrenzungsverordnung“ nach § 556d ff. BGB



<b>Kommune/Stadt:</b> _____	
<b>Ansprechpartner:</b> _____	
<b>1</b>	<b>Wohnungsmarktlage</b>
1.1	<p>Wie schätzen Sie die derzeitige Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in Ihrer Kommune ein?</p> <p><input type="radio"/> sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %)</p> <p><input type="radio"/> angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %)</p> <p><input type="radio"/> ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot)</p> <p><input type="radio"/> entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %)</p> <p><input type="radio"/> sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)</p>
1.2	<p>Wie schätzen Sie die Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in fünf Jahren in Ihrer Kommune ein?</p> <p><input type="radio"/> sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %)</p> <p><input type="radio"/> angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %)</p> <p><input type="radio"/> ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot)</p> <p><input type="radio"/> entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %)</p> <p><input type="radio"/> sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)</p>
<b>2</b>	<b>Leerstand im Mietwohnungsbestand (zukünftig)</b>
	<p>Wie hoch schätzen Sie den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in Ihrer Kommune in fünf Jahren ein?</p> <p><input type="radio"/> bis 3 %</p> <p><input type="radio"/> 3 % bis 7 %</p> <p><input type="radio"/> 7 % bis 11 %</p> <p><input type="radio"/> mehr als 11 %</p>
<b>3</b>	<b>Wiedervermietung</b>
3.1	<p>Haben Sie Informationen, ob die Vermieter in Ihrer Kommune bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und damit möglicherweise die Mieten um mehr als 10 % das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigen?</p> <p><input type="radio"/> ja (Angaben bitte bei der Begründung angeben)</p> <p><input type="radio"/> nein</p>
3.2	<p>Sehen Sie in Ihrer Kommune in den nächsten 5 Jahren die Gefahr, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die Vermieter deutliche Mietpreissteigerungen durchsetzen können und damit möglicherweise die Mieten um mehr als 10 % das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigen?</p> <p><input type="radio"/> ja, sehr häufig      <input type="radio"/> ja, eher selten      <input type="radio"/> nein, gar nicht</p>



## **Alternativtexte im Sinne der Brandenburgischen Barrierefreie Informationstechnik-Verordnung vom 24. Mai 2004 (GVBl. II Nr. 19 S. 482)**

### **Abb. 1.1 Seite 2**

Die Ermittlung und Ausweisung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt erfolgte auf Basis einer statistischen Analyse. Ausgewertet wurden Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, der Statistischen Ämter der Länder, der F+B GmbH, der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte und der Gesellschaft für Konsumforschung. Die vorliegenden Daten bezogen sich auf die derzeitige Wohnungsnachfrage, die derzeitige Wohnungsmarktlage und die zukünftige Wohnungsmarktlage in den Gemeinden. Die Daten wurden zunächst auf Plausibilität und Datenqualität geprüft. Sodann wurden sie kategorisiert und gewichtet. Schließlich wurden aus den Daten Grenzwerte für die Gebietskulissen ermittelt.

### **Abb. 1.2 Seite 8**

Die Gebietskulisse für die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete umfasst 27 Gemeinden im Umland von Berlin.

### **Abb. 3.1 Seite 14**

Die Ermittlung und Ausweisung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt erfolgte auf Basis einer statistischen Analyse. Ausgewertet wurden Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, der Statistischen Ämter der Länder, der F+B GmbH, der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte und der Gesellschaft für Konsumforschung. Die vorliegenden Daten bezogen sich auf die derzeitige Wohnungsnachfrage, die derzeitige Wohnungsmarktlage und die zukünftige Wohnungsmarktlage in den Gemeinden. Die Daten wurden zunächst auf Plausibilität und Datenqualität geprüft. Sodann wurden sie kategorisiert und gewichtet. Schließlich wurden aus den Daten Grenzwerte für die Gebietskulissen ermittelt.

### **Abb. 7.1 Seite 37**

Die Gebietskulisse für die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete umfasst 27 Gemeinden im Umland von Berlin.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 1 Seite 43**

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2013 ist der Anteil an Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II in den berlinfernen Regionen, vor allem im Norden des Landes, höher als im Berliner Umland.

### **Abb.: Regionale Verteilung Bild 2 Seite 44**

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2013 ist die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sowie in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) landesweit am höchsten. Am niedrigsten ist der Anteil in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Märkisch-Oderland und in der kreisfreien Stadt Potsdam.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 3 Seite 45**

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2013 ist der Anteil der Wohngeldempfänger im Landkreis Uckermark und in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) am höchsten und im Landkreis Potsdam-Mittelmark am niedrigsten.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 4 Seite 46**

Nach einer Erhebung aus dem Wintersemester 2013/2014 leben Studierende hauptsächlich in den kreisfreien Städten Potsdam, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel sowie in Senftenberg, Eberswalde und Wildau.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 5 Seite 47**

In den Jahren 2008 bis 2013 verzeichneten die Berliner Umlandgemeinden einen besonders starken Bevölkerungszuwachs. Bevölkerungsverluste sind in den berlinfernen Regionen zu verzeichnen.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 6 Seite 48**

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2011 ist die Leerstandsquote mit weniger als 3,1 % insbesondere in den Berliner Umlandgemeinden am niedrigsten. In den berlinfernen ländlichen Regionen ist die Leerstandsquote in der Regel höher und liegt in einigen Gemeinden bei über 12,2 %.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 7 Seite 49**

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2011 ist der Mietwohnungsanteil mit über 63,9 % unter anderem in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Potsdam, Cottbus und Frankfurt (Oder) am höchsten. In den ländlichen Gebieten ist er tendenziell niedriger.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 8 Seite 50**

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2014 sind die Vergleichsmieten in den Berliner Umlandgemeinden mit bis zu über 5,60 EUR am höchsten. Unter anderem in den berlinfernen Landkreisen Prignitz, Uckermark und Elbe-Elster sind sie mit unter 4,59 EUR am niedrigsten.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 9 Seite 51**

Die Angebotsmieten für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> erhöhten sich innerhalb von fünf Jahren von 2008/09 bis 2013/14 in den Berliner Umlandgemeinden am stärksten.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 10 Seite 52**

Die Angebotsmieten für Wohnungen zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> erhöhten sich innerhalb von fünf Jahren von 2008/09 bis 2013/14 in den Berliner Umlandgemeinden am stärksten.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 11 Seite 53**

Die Angebotsmieten für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> erhöhten sich innerhalb von fünf Jahren von 2008/09 bis 2013/14 in den Berliner Umlandgemeinden sowie in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel am stärksten.

### **Abb. Regionale Verteilung Bild 12 Seite 54**

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2014 ist die Differenz zwischen Vergleichs- und Angebotsmieten im Berliner Umland mit bis zu mehr als 21 % besonders hoch.

**Abb. Regionale Verteilung Bild 13** Seite 55

Der Anteil der 2014 bis 2019 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand variiert im Land Brandenburg sehr stark.

**Abb. Regionale Verteilung Bild 14** Seite 56

Die Bevölkerungsabschätzung bis zum Jahr 2030 prognostiziert den stärksten Bevölkerungszuwachs in den Berliner Umlandgemeinden sowie in der kreisfreien Stadt Cottbus.