

Anlage 3



Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 558 Abs. 3 BGB“

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

Endbericht

Hamburg, Mai 2014



Gutachten „Mietsituation im Land Brandenburg zur Festlegung von Gebieten nach § 558 Abs. 3 BGB“

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

Endbericht

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, Mai 2014

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung.....	1
2	Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand.....	8
2.1	Rechtslage.....	8
2.2	Sachlage und Problematik	9
3	Vorgehensweise	10
4	Datengrundlage für Indikatorenauswahl.....	11
4	Datengrundlage für Indikatorenauswahl.....	12
4.1	Datenrecherche und -plausibilisierung	12
4.2	Räumliche Strukturen	13
4.3	Berücksichtigte Indikatoren	16
4.3.1	Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum	17
4.3.1.1	Bedarfsgemeinschaften SGB II 2012	18
4.3.1.2	Leistungsempfänger SGB XII 2012.....	18
4.3.1.3	Wohngeldempfänger 2012.....	18
4.3.1.4	Studierende Wintersemester 2012/13	19
4.3.2	Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012.....	19
4.3.3	Leerstandsquote im Verhältnis zum Mietwohnungsanteil 2011	20
4.3.3.1	Leerstandsquote Mai 2011.....	20
4.3.3.2	Mietwohnungsanteil Mai 2011.....	21
4.3.4	Vergleichsmieten 2013.....	21
4.3.5	Entwicklung der Angebotsmieten der letzten fünf Jahre	22
4.3.6	Differenz Vergleichsmiete zur Angebotsmiete	23
4.3.7	Anteil der 2013 bis 2018 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011	24
4.3.8	Bevölkerungsentwicklung bis 2030	25
5	Bewertungsmodell	26
5.1	Kategorisierung.....	26
5.2	Gewichtung der Indikatoren	28
5.3	Grenzwert für die Gebietskulisse.....	30



6	Befragung der Kommunen	31
6.1	Befragungsablauf.....	31
6.2	Aussage der Städte und Gemeinden zu mietpreisdämpfenden Maßnahmen.....	32
7	Ergebnis	33
	Anhang A: Modellergebnisse der Städte und Gemeinden	36
	Anhang B: Indikatorensteckbriefe	49
	Anhang C: Nicht berücksichtigte Indikatoren.....	64
	Anhang D: Fragebogen Kommunalbefragung.....	69

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung.....	2
Tab. 1.1	Indikatorenauswahl mit Gewichtungskoeffizienten.....	3
Tab. 1.2	Gebietskulisse Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 %	5
Abb. 1.2	Gebietskulisse Brandenburg.....	6
Abb. 3.1	Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung.....	10
Abb. 4.1	Gebiet des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin-Potsdams (SUZ).....	14
Abb. 4.2	Entfernung des Gemeindezentrums zu Berlin	14
Tab. 4.1	Analyse der Indikatoren nach Raumkategorien	15
Tab. 4.2	Thematische Zuordnung der ausgewählten Indikatoren	17
Tab. 5.1	Kategoriegrenzen der ausgewählten Indikatoren.....	27
Tab. 5.2	Gewichtungskoeffizienten der Modellindikatoren	29
Tab. 6.1	Befragungsrücklauf nach Gemeindegrößenklassen	32
Tab. 6.2	Kommunaler Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen	32
Abb. 7.1	Übersicht über die Gebietskulisse zur Begrenzung der Kappungsgrenze	34
Tab. 7.1	Städte und Gemeinden mit Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 %	35

1 Kurzfassung

Das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) gibt den Bundesländern die Möglichkeit, durch die Erarbeitung einer Rechtsverordnung die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % anstatt 20 % innerhalb von drei Jahren zu begrenzen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch die Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze 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 März 2014 mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

Für den Ordnungsgeber ergeben sich aus dem § 558 Abs. 3 BGB die Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % nachgewiesen werden müssen.

Dabei werden folgende Kriterien untersucht:

- 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

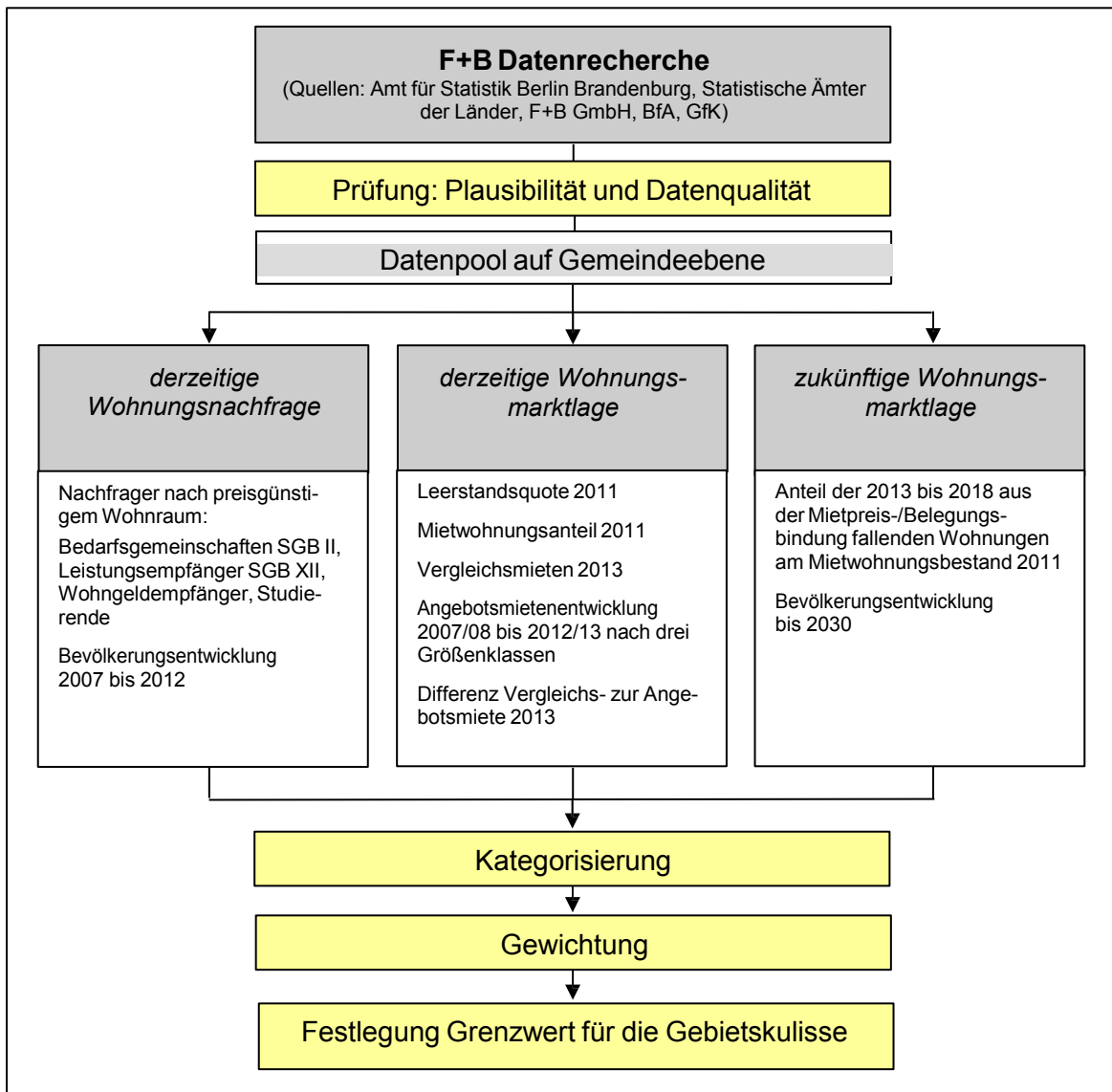
Neben der Feststellung der derzeitigen Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten gilt es, die Nachhaltigkeit der festgestellten Situationen auf den Wohnungsmärkten abzubilden, d. h. in Anlehnung an die Dauer der Rechtsverordnung für einen Prognosezeitraum von fünf Jahren.

Die von F+B verwendete Nutzwertanalyse auf Gemeindeebene auf Basis themenbezogener Indikatoren ermöglicht ein auf statistischen Daten basierendes nachvollziehbares Modell, wodurch eine entsprechende Überprüfbarkeit der verwendeten Indikatoren und Modellannahmen durch die Rechtsprechung ermöglicht wird.

Neben der datengestützten Analyse wurde von F+B parallel eine Befragung der 125 Städte und Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern 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 des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % statt 20 % innerhalb von drei Jahren zu erhalten. Zusätzlich wurden durch die Befragung weitere Informationen bzw. Einschätzungen der Gemeinden über die längerfristigen regionalen Wohnungsmarktlagen erhoben.

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 ermöglicht das nachfolgende Diagramm.

Abb. 1.1 Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung



© F+B 2014

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

stellung. 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 2012</i>	68,0 %	6,8 %
	<i>Leistungsempfänger SGB XII 2012</i>	7,0 %	0,7 %
	<i>Wohngeldempfänger 2012</i>	13,0 %	1,3 %
	<i>Studierende Wintersemester 2012/2013</i>	12,0 %	1,2 %
1.2	Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012	50,0 %	10,0 %
2	derzeitige Wohnungsmarktlage	100,0 %	75,0 %
2.1	Wohnungsleerstand 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 2013	25,0 %	18,8 %
2.3	Angebotsmietenentwicklung 2007/08 – 2012/13 in %	25,0 %	18,8 %
	<i>bis 50 m²</i>	33,3 %	6,3 %
	<i>50 m² bis 80 m²</i>	33,3 %	6,3 %
	<i>ab 80 m²</i>	33,3 %	6,3 %
2.4	Differenz Vergleichs- zur Angebotsmiete 2013	25,0 %	18,8 %
3	zukünftige Wohnungsmarktlage	100,0 %	5,0 %
3.1	Anteil der 2013 bis 2018 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 2014

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB sehen eine Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % anstatt 20 % innerhalb von drei Jahren vor. Für eine entsprechende Begrenzung der Kappungsgrenze muss eine besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsversorgung zu angemessenen Mietpreisen in der Gemeinde vorliegen, da die Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums die Rechte der Wohnungseigentümer einschränkt.

- 4 -



Für eine entsprechende Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums unter die gesetzlich verankerten 20 % in drei Jahren, muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit einem geringeren Mieterhöhungspotenzial 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 16 Punkten (Gemeinde Steinreich) bis 88 Punkte (Potsdam) mit einem Mittelwert von 42 Punkten und einer Standardabweichung von 14,1 Punkten.

Die Festlegung des Grenzwerts der Gebietskulissen ergibt sich aus der Verteilung der Punkte der 419 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:

- Mieterhöhungsspielraum in drei Jahren max. 20 % bis 70,3 Punkte
- Mieterhöhungsspielraum in drei Jahren max. 15 % mehr als 70,3 Punkte

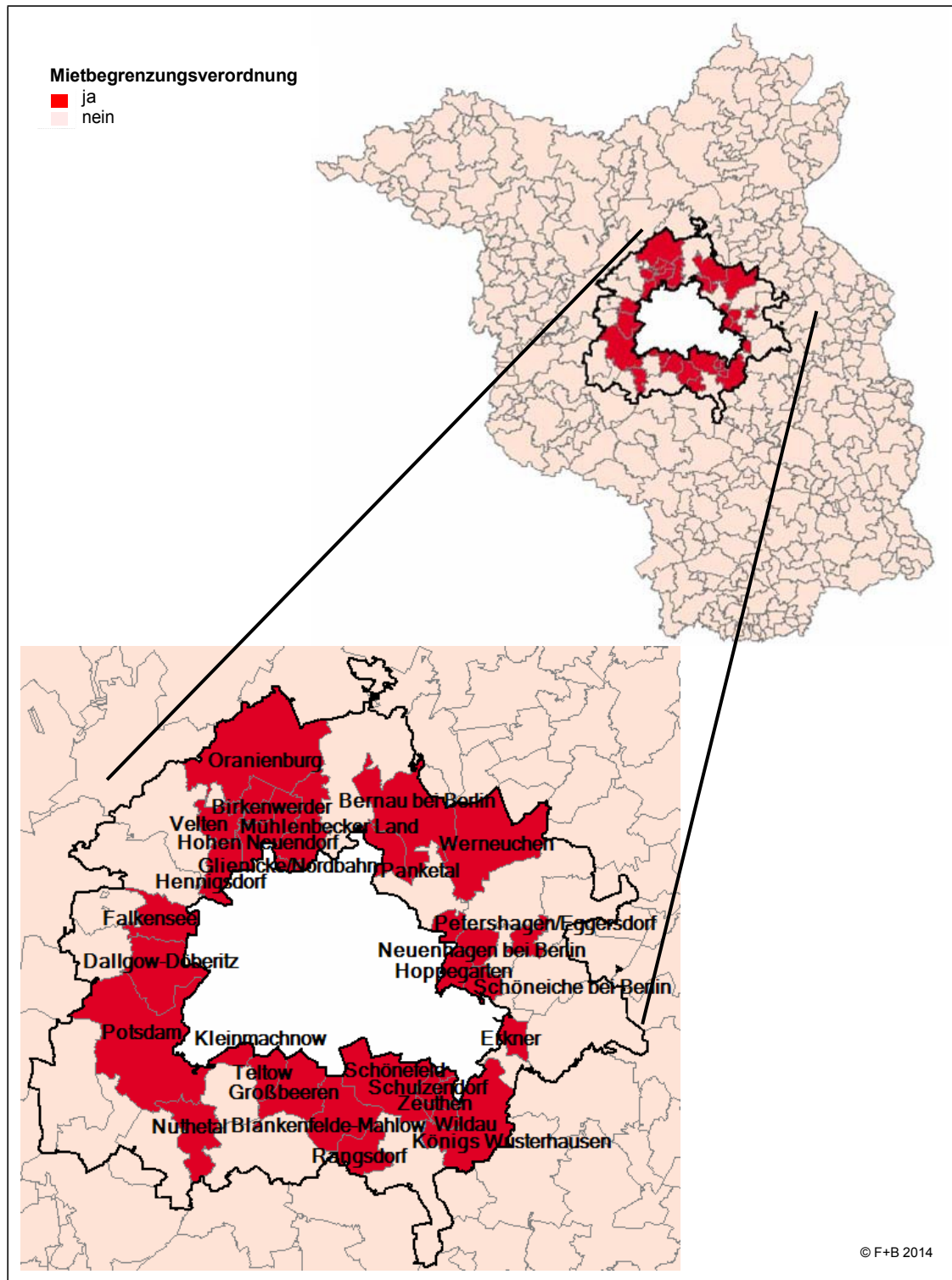
Für 30 Gemeinden ergab sich eine Einstufung in die Gebietskulisse einer Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 %, anstatt 20 % innerhalb von 3 Jahren bei bestehenden Mietverträgen. In der nachfolgenden Tabelle sind diese 30 Gemeinden mit ihrem Punktwert aufgeführt.

Tab. 1.2 Gebietskulisse Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 %

Kreis	Stadt/Gemeinde	Punkte
Potsdam	Potsdam	88,4
Barnim	Bernau bei Berlin	81,6
	Panketal	81,0
	Werneuchen	70,6
Dahme-Spreewald	Eichwalde	73,2
	Königs Wusterhausen	75,6
	Schönefeld	77,4
	Schulzendorf	75,0
	Wildau	71,4
	Zeuthen	78,2
Havelland	Dallgow-Döberitz	73,2
	Falkensee	82,1
Märkisch-Oderland	Hoppegarten	85,6
	Neuenhagen bei Berlin	74,7
	Petershagen/Eggersdorf	75,3
Oberhavel	Birkenwerder	78,1
	Glienicke/Nordbahn	80,0
	Hennigsdorf	85,3
	Hohen Neuendorf	81,3
	Mühlenbecker Land	75,6
	Oranienburg	71,9
	Velten	79,8
Oder-Spree	Erkner	76,3
	Schöneiche bei Berlin	78,0
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	82,8
	Nuthetal	76,9
	Teltow	79,1
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow	81,9
	Großbeeren	75,0
	Rangsdorf	73,8

Die nachfolgende Abbildung zeigt noch einmal die räumliche Verteilung der 30 Gemeinden, für die im Rahmen der Analyse eine Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials ermittelt wurde.

Abb. 1.2 Gebietskulisse Brandenburg



- 7 -

Der Paragraph 558 Abs. 3 BGB ermöglicht, innerhalb einer Gemeinde auch eine kleinräumige 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.

Vor dem Hintergrund der jetzigen Rechtsprechung sowie des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten auf den entsprechenden Gliederungsebenen wird von F+B derzeit keine Differenzierung innerhalb der Städte und Gemeinden gesehen. Die sich aus der Analyse ergebende Gebietskulisse für eine Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 % innerhalb von drei Jahren bei bestehenden Mietverträgen sollte somit jeweils für das gesamte kommunale Gebiet gelten.



2 Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand

Durch das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) wurde den Bundesländern die Möglichkeit gegeben, durch die Erarbeitung einer Rechtsverordnung die Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % anstatt 20 % innerhalb von drei Jahren zu begrenzen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch die Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze 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 März 2014 mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

2.1 Rechtslage

Die Landesregierungen werden nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB ermächtigt, eine entsprechende Verordnung zur Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % statt 20 % innerhalb von drei Jahren zu erlassen. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung beträgt maximal fünf Jahre.

Die gesetzliche Grundlage nach § 558 Abs. 3 BGB lautet:

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

Auf Basis dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen und aus wohnungs- und sozialpolitischen Erwägungen heraus hat sich die Landesregierung Brandenburg entschlossen, dass aufgrund der aktuellen regionalen Wohnraumversorgung von der Landesermächtigung zur Einführung einer „Mietbegrenzungsverordnung“ nach § 558 BBG Gebrauch gemacht werden soll. Der Erlass einer derartigen Rechtsverordnung soll auf der Basis einer aktuellen Datengrundlage und daraus abgeleiteter Indikatoren erfolgen. Zu beachten ist, dass nach herrschender Rechtsprechung auf Basis der gesetzlichen Vorgaben der Anlass für die Verordnung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums regelmäßig die besondere Gefährdung der örtlichen Wohnraumversorgung zu angemessenen Mietpreisen sein muss.



2.2 Sachlage und Problematik

Für den Verordnungsgeber ergeben sich aus dem § 558 Abs. 3 BGB die Voraussetzungen, die für die Einführung einer Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % nachgewiesen werden müssen.

Dabei werden folgende Kriterien untersucht:

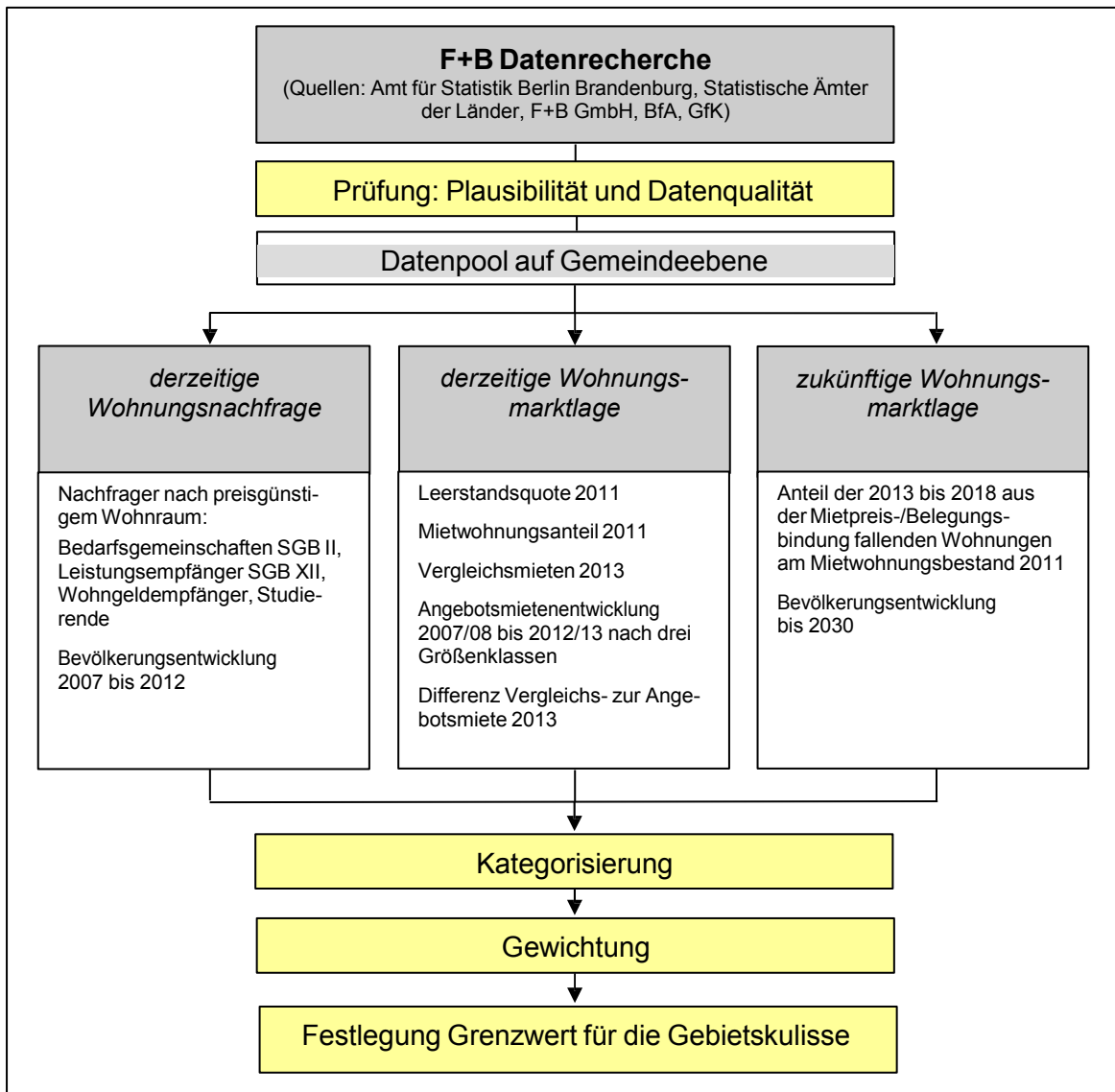
- ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- angemessene Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen
- besondere Gefährdung bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen

Neben der Feststellung der derzeitigen Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten gilt es, die Nachhaltigkeit der festgestellten Situationen auf den Wohnungsmärkten abzubilden, d. h. in Anlehnung an die Geltungsdauer der Rechtsverordnung für einen Prognosezeitraum von fünf Jahren.

3 Vorgehensweise

Die Festlegung der Gebietskulisse zur Mietbegrenzungsverordnung wurde in mehreren Arbeitsschritten vorgenommen. Das von F+B verwendete Nutzwertanalysemodell ermöglicht ein auf statistischen Daten basierendes nachvollziehbares Modell, wodurch eine entsprechende Überprüfbarkeit der verwendeten Indikatoren und Modellannahmen durch die Rechtssprechung ermöglicht wird. Einen Überblick über die Vorgehensweise bietet das nachfolgende Diagramm.

Abb. 3.1 Untersuchungsdesign: Ablaufschema der Untersuchung



© F+B 2014

Die Gebietskulisse wird kleinräumig auf Gemeindeebene auf Basis themenbezogener Indikatoren gebildet (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3). Für diese Indikatoren wurden Kategorien sowie entsprechende Wertigkeiten für die einzelnen Kategorien festgelegt, so dass eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Indikatoren untereinander und zwischen

- 11 -

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 § 558 Abs. 3 BGB abzubilden. Im Dezember 2013 wurden im Rahmen der Vorstudie von F+B bereits Indikatoren ermittelt, die eine Verwendung in einem entsprechenden Modell zur Identifikation von Gemeinden für eine Mietbegrenzungsverordnung ermöglichen.

4.1 Datenrecherche und -plausibilisierung

Für die Ermittlung der themenbezogenen Indikatoren der derzeitigen und zukünftigen regionalen Wohnungsmarktlagen wurden im ersten Arbeitsschritt die Ergebnisse der Vorstudie aus dem Dezember 2013 verwendet. Die Indikatoren wurden überprüft, ob inzwischen aktuellere Daten verfügbar sind. Insbesondere wurde überprüft, ob neue Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 veröffentlicht worden sind. Derzeit liegen jedoch noch keine ausreichenden Informationen zu den Haushalten auf regionaler Ebene vor. 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
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

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.

Aufgrund der durchgeführten Überprüfungen wurde eine Vielzahl der aufgenommenen Indikatoren im weiteren Verlauf der Untersuchung nicht mehr berücksichtigt. Die



nicht berücksichtigten Daten sind im Anhang C mit Begründungen für ihre Nicht-Berücksichtigung aufgeführt.

§ 558 Abs. 3 BGB ermöglicht es, innerhalb einer Gemeinde auch eine kleinräumige 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 zu meist nicht kleinräumig vor, so dass eine modellgestützte Analyse unterhalb der Stadtgrenzen nicht erfolgen kann.

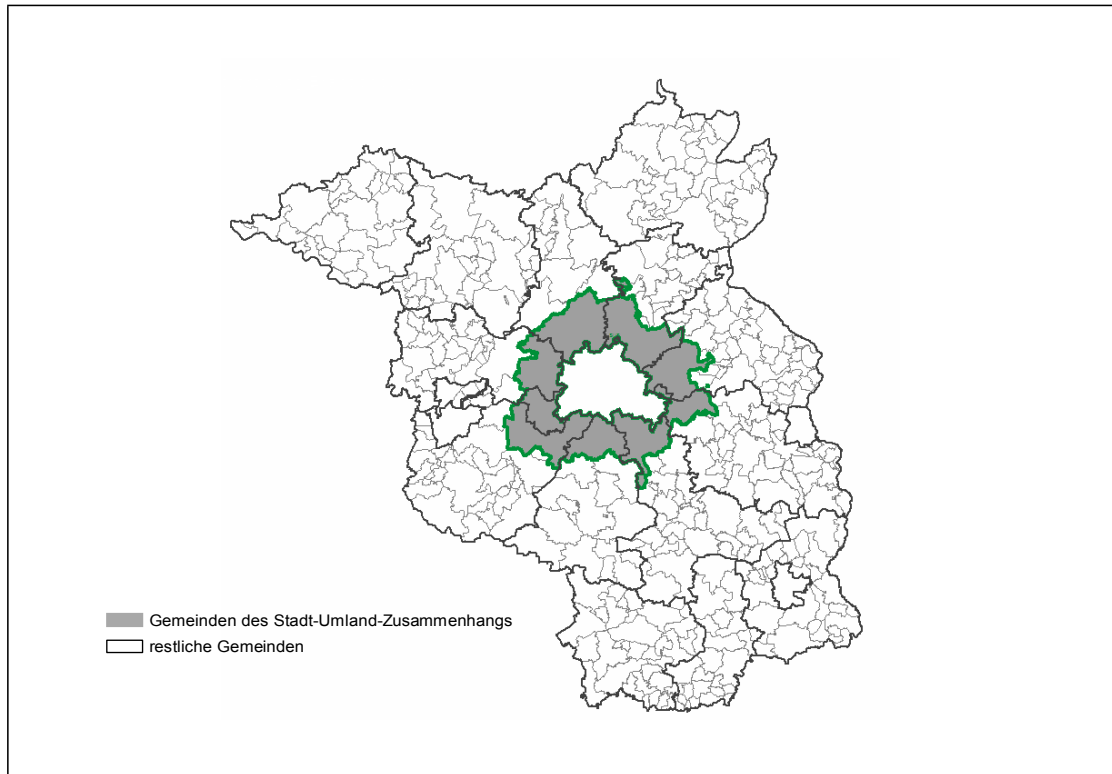
Die sich in der Analyse ergebende Gebietskulisse für eine Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % innerhalb von drei Jahren sollte somit jeweils für das gesamte kommunale Gebiet gelten.

4.2 Räumliche Strukturen

Das Land Brandenburg ist gekennzeichnet durch die Sondersituation mit der Metropole Berlin inmitten von Brandenburg, wodurch viele Faktoren des Wohnungsmarktes deutlich beeinflusst werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Analyse mit den aus dem Vorgutachten vorliegenden Indikatoren differenziert nach unterschiedlichen Raumkategorien. F+B hat hierfür zum einen den Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam (SUZ) sowie eine Entfernungsklassifizierung zur Stadt Berlin (bis 30 km, 30 bis 50 km und über 50 km) analysiert.

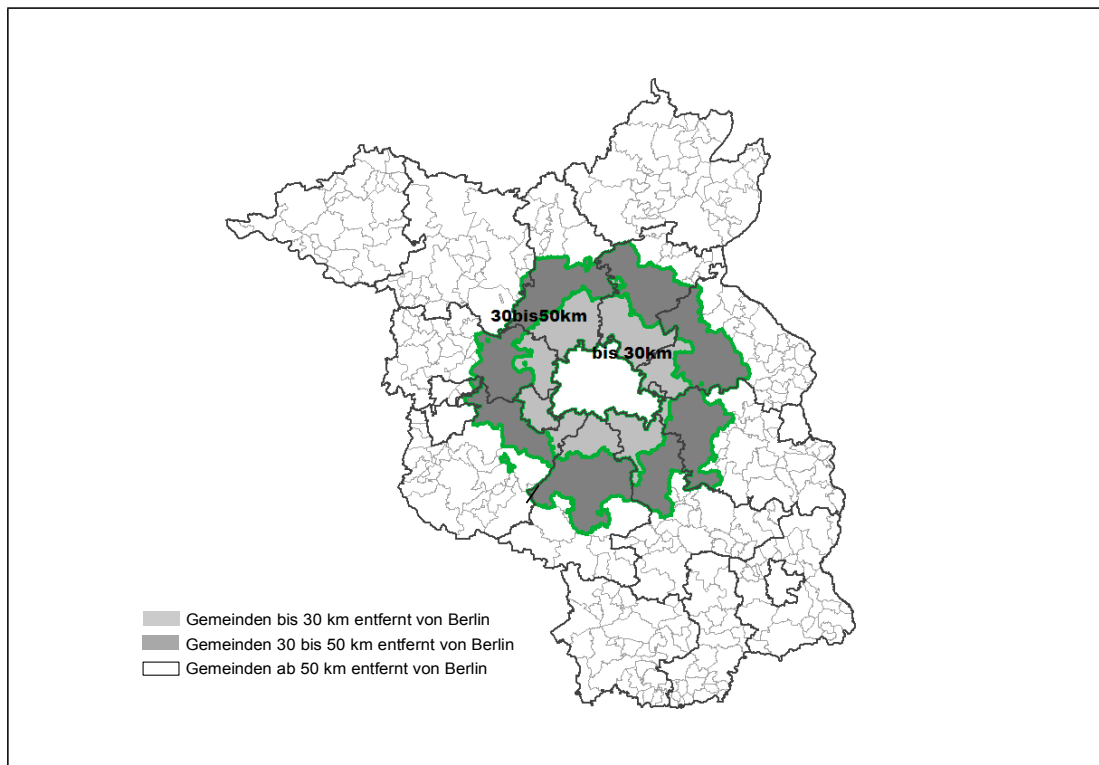
In den nachfolgenden Karten sind die ausgewählten Raumkategorien dargestellt. In der Tabelle 4.1 sind zusätzlich die durchschnittlichen Werte für die betrachteten Indikatoren differenziert nach den Raumkategorien aufgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass die wesentlichen Wohnungsmarktindikatoren durch die Nähe der Gemeinde zu Berlin beeinflusst werden. Im Berliner Umland zeigen sich Tendenzen einer relativen Wohnungsmarktanspannung, während im restlichen Brandenburg eher eine Wohnungsmarktentspannung erkennbar ist.

Abb. 4.1 Gebiet des Stadt-Umland-Zusammenhangs Berlin-Potsdams (SUZ)



© F+B 2014

Abb. 4.2 Entfernung des Gemeindezentrums zu Berlin



© F+B 2014

Tab. 4.1 Analyse der Indikatoren nach Raumkategorien

	Indikator	Stadt-Umland Zusammenhang (SUZ)		Entfernung zu Berlin			
		inner- halb	außer- halb	bis 30 km	30 bis 50 km	über 50 km	
derzeitige Wohnungsnachfrage	Anteil Bedarfsgemeinschaften SGB II an allen Haushalten 2012	8,3 %	14,4 %	8,1 %	12,7 %	14,6 %	
	Anteil Studierende an der Bevölkerung 2012	3,2 %	1,4 %	3,5 %	0,6 %	1,5 %	
	Arbeitslosenquote 2012	5,5 %	10,3 %	5,4 %	8,3 %	10,6 %	
	Anteil Langzeitarbeitslose an allen Arbeitslosen 2012	33,0 %	41,7 %	33,1 %	38,4 %	42,0 %	
	Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012	4,9 %	-6,0 %	5,2 %	-1,2 %	-6,7 %	
	durchschnittliche Wanderungsquote 2007 bis 2012	0,8 %	-0,5 %	0,9 %	0,0 %	-0,6 %	
	Haushaltsentwicklung 2007 bis 2012	6,3 %	-2,8 %	6,8 %	0,2 %	-3,2 %	
derzeitige Wohnungsmarktlage	Leerstandsquote 2011	3,0 %	7,3 %	3,0 %	5,8 %	7,4 %	
	Mietwohnungsanteil an allen Wohnungen 2011	53,7 %	51,9 %	53,7 %	49,7 %	52,5 %	
	Anteil Mietwohnungen mit Baualter ab 1990 an allen Wohnungen 2011	35,4 %	13,5 %	35,8 %	22,4 %	12,5 %	
	Entwicklung Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2007 bis 2012	1,5 %	-4,2 %	1,6 %	0,1 %	-4,8 %	
	Baufertigstellungsquote Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2007 bis 2012	0,7 ‰	0,3 ‰	0,7 ‰	0,2 ‰	0,3 ‰	
	durchschnittliche Abgangsquote 2007 bis 2012	0,1 ‰	1,0 ‰	0,1 ‰	0,1 ‰	1,2 ‰	
	Vergleichsmietenniveau 2013 in €/m ²	5,59	4,79	5,63	4,94	4,78	
	Angebotsmietenniveau 2013 in €/m ²	7,11	5,19	7,21	5,72	5,12	
	Entwicklung Angebotsmiete 2007/08 – 2012/13						
	Insgesamt	11,6 %	2,3 %	11,6 %	9,3 %	1,3 %	
	Wohnungen bis 50 m ²	11,8 %	1,8 %	11,9 %	7,4 %	1,0 %	
	Wohnungen 50 bis 80 m ²	10,2 %	3,4 %	10,2 %	7,6 %	2,7 %	
	Wohnungen ab 80 m ²	11,8 %	1,0 %	11,8 %	8,6 %	-0,4 %	
	Differenz Vergleichs- zur Angebotsmiete	27,3 %	8,3 %	28,1 %	15,9 %	7,1 %	
Kaufkraft pro Haushalt (Index)	116,3	86,4	116,3	101,4	89,6		
zukünftige Woh- nungsmarktl..	Bevölkerungsabschätzung bis 2030	4,9 %	-18,5 %	5,9 %	-12,2 %	-19,2 %	
	Anteil der 2013 bis 2018 aus der Miet- preis-/Belegungsbindung fallenden Woh- nungen am Mietwohnungsbestand 2011	4,7 %	6,8 %	4,6 %	5,9 %	6,9 %	

Anmerkung: Die Indikatoren Wohngeldempfänger und Leistungsempfänger SGB XII liegen nur als Kreiswerte vor. © F+B 2014
Daher kann für diese Indikatoren keine der angegebenen Regionalauswertungen vorgenommen werden.

4.3 Berücksichtigte Indikatoren

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

- Wesentliche Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II 2012 an allen Haushalten 2012
 - Leistungsempfänger SGB XII 2012 an der Bevölkerung 2012
 - Anteil Haushalte von Wohngeldempfänger 2012 an allen Haushalten 2012
 - Studierende Wintersemester 2012/13 an der Bevölkerung 2012
- Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012
- Anteil der 2013 bis 2018 aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011 (Zensus)
- Leerstandsquote laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011
- Mietwohnungsanteil laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011
- Vergleichsmietenniveau 2013
- Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 2007/08 bis 2012/13 differenziert nach Wohnungsgrößenklassen
 - bis 50 m² Wohnfläche
 - 50 bis 80 m² Wohnfläche
 - ab 80 m² Wohnfläche
- Differenz Vergleichsmiete 2013 (Wohnung mit 65 m², normaler Ausstattung, normaler bzw. mittlerer Wohnlage sowie normalem Instandhaltungs-/Sanierungsgrad) zur Angebotsmiete 2013 (Wohnungen mit mehr als 50 m² bis 80 m²)
- Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Die Indikatoren wurden gemäß ihrer inhaltlichen Aussage und der zeitlichen Komponente der Dimensionen der Nutzwertanalyse zugeordnet (vergleiche Tabelle 4.2).

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. 4.2 Thematische Zuordnung der ausgewählten Indikatoren

Zeitpunkt	Indikatoren
derzeitige Wohnungs- nachfrage	Anteil der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum an den Haushalten bzw. der Bevölkerung (Bedarfsgemeinschaften SGB II 2012, Leistungsempfänger SGB XII 2012, Wohngeldempfänger 2012, Studierende WS 2012/13) Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012
derzeitige Wohnungs- marktlage	Leerstandsquote der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus) Regionaler Mietwohnungsanteil 2011 (Zensus) Vergleichsmietenniveau 2013 Differenz Vergleichsmiete 2013 (Wohnung mit 65 m ² , normaler Ausstattung, normaler bzw. mittlerer Wohnlage sowie normalem Instandhaltungs-/ Sanierungsgrad) zur Angebotsmiete 2013 (Wohnungen mit mehr als 50 m ² - 80 m ²) Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen 2007/08 bis 2012/13 differenziert nach drei Wohnungsgrößenklassen (bis 50 m ² , 50 m ² bis 80 m ² , ab 80 m ²)
zukünftige Wohnungs- marktlage	Anteil der 2013 bis 2018 aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011 Bevölkerungsabschätzung bis 2030

© F+B 2014

4.3.1 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 2012
- Anzahl Leistungsempfänger SGB XII 2012
- Anzahl Haushalte von Wohngeldempfängern 2012
- Anzahl Studierende Wintersemester im 2012/13.

Folgende Hypothese ist relevant für die Modellaufnahme des Indikators:

Mit den relevanten Nachfragegruppen werden die wichtigsten Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum im Modell berücksichtigt, also die Haushalte, die durch eine Mieterhöhung am stärksten betroffen sind. Je höher deren Anteil innerhalb einer Gemeinde ist, desto größer ist die Zahl der betroffenen Haushalte, die durch eine Mieterhöhung 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.

4.3.1.1 Bedarfsgemeinschaften SGB II 2012

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 2012 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.

4.3.1.2 Leistungsempfänger SGB XII 2012

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 2012 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.

4.3.1.3 Wohngeldempfänger 2012

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 2012 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.

4.3.1.4 Studierende Wintersemester 2012/13

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 2012/2013.

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.

4.3.2 Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012

Die Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012 basiert auf den Zahlen des Statistischen Amtes Berlin Brandenburg. 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 2007 vorzunehmen. Hierzu wurde die im Zensus festgestellte Differenz in der Bevölkerungszahl von der Bevölkerungszahl 2007 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 2007 bis 2012 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 2007 bis 2012 ist, desto höher ist die Relevanz für das Modell. D. h. positive Bevölkerungsentwicklungen werden in eine höhere Kategorie eingegliedert.

Durch den Indikator Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012 wird das Eingriffskriterium „*besondere Gefährdung*“ abgebildet.

4.3.3 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. Entscheidend für die Wohnungsmarktlage ist jedoch der vorhandene Mietwohnungsbestand, auf den sich diese Leerstandszahl bezieht.

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. Ein geringer Wohnungsleerstand im ländlichen Raum mit einem geringen Mietwohnungsanteil bedeutet in der Regel, dass der Wohnungsleerstand im Mietwohnungsbestand deutlich höher ist, da der Wohnungsleerstand sich überwiegend im Mietwohnungsbestand befindet.

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.

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.

4.3.3.1 Leerstandsquote Mai 2011

Die Leerstandsquote 2011 wird auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 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.

4.3.3.2 Mietwohnungsanteil Mai 2011

Der Mietwohnungsanteil am gesamten Wohnungsmarkt wurde auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 berechnet. Der Stichtag der Zensushebung 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.

4.3.4 Vergleichsmieten 2013

Die Vergleichsmieten 2013 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 2009 oder danach verfügen.

Aktuell haben nach Informationen von F+B 21 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 m², 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 Vergleichsmietenniveau 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 2013 wird das Eingriffskriterium „angemessene Bedingungen“ abgebildet.

4.3.5 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 m² Wohnfläche
- 50 bis 80 m² Wohnfläche
- ab 80 m² 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 2007/2008 sowie 2012/2013 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 2008 bis 2013 6,3 %. Die durchschnittliche Mietentwicklung im Land Brandenburg betrug für die Angebotsmietenentwicklung insgesamt, also ohne Größenklassendifferenzierung, 6,1 %. D.h. es ergibt sich für das Land Brandenburg ein Indexwert von 99,6, 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 2007/08 bis 2012/13 differenziert nach drei Wohnungsgrößenklassen werden die Eingriffskriterien „angemessene Bedingungen“ und „besondere Gefährdung“ abgebildet.

4.3.6 Differenz Vergleichsmiete zur Angebotsmiete

Ein Anzeichen für die Dynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten in Brandenburg ist die Differenz der Vergleichsmiete 2013 mit den Angebotsmieten 2013. Als Datengrundlage für die Berechnung dienen die F+B-Vergleichsmieten, die auf Basis der F+B-Mietspiegel-Datenbank berechnet wurden (vgl. Kap. 4.3.4) sowie die F+B-Angebotsmieten, die auf den Angebotsdaten der ImmoDaten GmbH basieren (vgl. Kap. 4.3.5). Bei den Angebotsmieten wurden die Mieten der Größenklasse 50 m² bis 80 m² herangezogen, da sich die Vergleichsmieten auf eine Referenzgröße von 65 m² bezieht.

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 aus-

zugehen 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 2013 zur Angebotsmieten 2013 werden die Eingriffskriterien „*angemessene Bedingungen*“ und „*besondere Gefährdung*“ abgebildet.

4.3.7 Anteil der 2013 bis 2018 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 2018 (Hochrechnung) und 2013 (Bestand), wurde die Anzahl die 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 Mietwohnungsmarkt 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. Es ist ein wichtiger Indikator dafür, wie viele Mietwohnungen zukünftig keiner staatlichen Regulierung mehr unterliegen und somit das Angebot für Haushalte mit einem geringen Einkommen möglicherweise verringern. Ein hoher Anteil von aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsmarkt ist ein Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da mit einer entsprechenden Mietanpassung zu rechnen ist.*

Die Wirkungsrichtung des Indikators ist:

Je höher der Anteil der 2013 bis 2018 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 2013 bis 2018 aus der Mietpreis/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011 wird das Eingriffskriterium „besondere Gefährdung“ abgebildet.

4.3.8 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 2012 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 ein hohes Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da mit einer entsprechenden Mietanpassung 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.

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 419 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 Gemeindevwert 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 419 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 6,6 %	6,6 % bis 11,4 %	11,4 % bis 16,2 %	16,2 % bis 21,0 %	über 21,0 %
Leistungsempfänger SGB XII (Anteil a. d. Bevölkerung)	bis 1,1 %	1,1 % bis 1,3 %	1,3 % bis 1,5 %	1,5 % bis 1,7 %	über 1,7 %
Wohngeldempfänger (Anteil a. d. Haushalten)	bis 1,0 %	1,0 % bis 1,7 %	1,7 % bis 2,3 %	2,3 % bis 3,0 %	über 3,0 %
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 2007 bis 2012 (prozentuale Entwicklung)	weniger als -23,7 %	-23,7 % bis -16,2 %	-16,2 % bis -8,7 %	-8,7 % bis -1,1 %	mehr als -1,1 %
Wohnungsleerstand (Anteil leere Wohnungen an allen Wohnungen)	über 12,3%	9,2% bis 12,3 %	6,1% bis 9,2 %	3,1% bis 6,1 %	bis 3,1 %
Mietwohnungsanteil (Anteil Mietwohnungen an allen Wohnungen)	bis 21,0 %	21,0 % bis 35,2 %	35,2 % bis 49,5 %	49,5 % bis 63,7 %	über 63,7 %
Mietpreinsniveau Vergleichsmieten (€/m ² Wohnfläche)	bis 4,60 €/m ²	4,60 €/m ² bis 4,89 €/m ²	4,89 €/m ² bis 5,17 €/m ²	5,17 €/m ² bis 5,46 €/m ²	über 5,46 €/m ²
Angebotsmietenentwicklung bis 50 m ² (Indexwert)	bis 89,7 %	89,7 % bis 95,2 %	95,2 % bis 100,6 %	100,6 % bis 106,1 %	über 106,1 %
Angebotsmietenentwicklung 50 m ² bis 80 m ² (Indexwert)	bis 89,7 %	89,7 % bis 95,2 %	95,2 % bis 100,6 %	100,6 % bis 106,1 %	über 106,1 %
Angebotsmietenentwicklung ab 80 m ² (Indexwert)	bis 89,7 %	89,7 % bis 95,2 %	95,2 % bis 100,6 %	100,6 % bis 106,1 %	über 106,1 %
Differenz Vergleichsmiete zur Angebotsmiete (prozentuale Differenz)	bis 0,0 %	0,0 % bis 7,6 %	7,6 % bis 15,3 %	15,3 % bis 22,9 %	über 22,9 %
Anteil aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand	bis 6,1 %	6,1 % bis 12,2 %	12,2 % bis 18,3 %	18,3 % bis 24,5 %	über 24,5 %
Bevölkerungsabschätzung bis 2030 (prozentuale Entwicklung)	weniger als -23,8 %	-23,8 % bis -15,0 %	-15,0 % bis -6,3 %	-6,3 % bis 2,4 %	mehr als 2,4 %

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, was eine Begrenzung der Kappungsgrenze bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % statt 20 % innerhalb von drei Jahren ermöglichen würde, 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 Kappungsgrenze 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 m² und den größeren Wohnungen ab 80 m² 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 wurden die Zahl der Leistungsempfänger SGB XII und 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 2012</i>	68,0 %	6,8 %
	<i>Leistungsempfänger SGB XII 2012</i>	7,0 %	0,7 %
	<i>Wohngeldempfänger 2012</i>	13,0 %	1,3 %
	<i>Studierende Wintersemester 2012/2013</i>	12,0 %	1,2 %
1.2	Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012	50,0 %	10,0 %
2	derzeitige Wohnungsmarktlage	100,0 %	75,0 %
2.1	Wohnungsleerstand 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 2013	25,0 %	18,8 %
2.3	Angebotsmietenentwicklung 2007/08 – 2012/13 in %	25,0 %	18,8 %
	<i>bis 50 m²</i>	33,3 %	6,3 %
	<i>50 m² bis 80 m²</i>	33,3 %	6,3 %
	<i>ab 80 m²</i>	33,3 %	6,3 %
2.4	Differenz Vergleichs- zur Angebotsmiete 2013	25,0 %	18,8 %
3	zukünftige Wohnungsmarktlage	100,0 %	5,0 %
3.1	Anteil der 2013 bis 2018 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.

5.3 Grenzwert für die Gebietskulisse

Abschließend erfolgte die Festlegung der Gebietskulisse. Aus dem Gewichtungsmo- dell ergibt sich für jede Gemeinde ein Punktwert, wobei maximal 100 Punkte und mi- nimal 0 Punkte erreicht werden können.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB sehen eine Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Miet- verträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % statt 20 % innerhalb von drei Jahren vor. Für eine entsprechende Begrenzung der Kappungsgrenze muss eine be- sondere Gefährdung auf dem Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde vorliegen, da die Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums einen massiven Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer darstellt.

Für eine entsprechende Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums unter die gesetz- lich verankerten 20 % in drei Jahren muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit einem geringeren Mieterhöhungspotenzial deutlich über dem Durchschnitt liegen. Nach der Modellkonzeption können minimal 0 Punkte und maxi- mal 100 Punkte erreicht werden. Das empirisch ermittelte Punktespektrum im Modell reicht von 16,0 Punkten (Gemeinde Steinreich) bis 88,4 Punkte (Potsdam) mit einem Mittelwert von 42,0 Punkten und einer Standardabweichung von 14,1 Punkten.

Aus den sich ergebenden Punkten der 419 Gemeinden wurden der Mittelwert und die Standardabweichung berechnet. Die Standardabweichung ist ein gängiges Maß für die Ermittlung der Streuung einer Merkmalsverteilung. Bei einer Normalverteilung der Werte werden durch die Berücksichtigung der zweifachen Standardabweichung, also Mittelwert zuzüglich zwei Standardabweichungen, rund 95 % der Punkteverteilung erfasst. Für die Festlegung des Grenzwerts der Gebietskulissen wurde auf dieses statistische Verfahren zurückgegriffen. Aus der Verteilung der Punkte ergibt sich ein Grenzwert von 70,3 Punkten (Mittelwert + 2-fache Standardabweichung):

- Mieterhöhungsspielraum in drei Jahren max. 20 % bis 70,3 Punkte
- Mieterhöhungsspielraum in drei Jahren max. 15 % mehr als 70,3 Punkte



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 125 Städten und Gemeinden Brandenburgs mit mehr als 5.000 Einwohnern eine Befragung vorgenommen. Neben der Beurteilung der derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage wurde von den Gemeinden bzw. den Vertretern auch ein Votum für die Einführung einer Mietbegrenzungsverordnung erbeten.

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

- Einschätzung zur derzeitigen und zukünftigen Wohnungsmarktlage im Mietwohnungsmarkt (in fünf Jahren) differenziert nach vier Wohnungsgrößenklassen und vier Haushaltsgrößenklassen
- Leerstand im Mietwohnungsbestand, Veränderung gegenüber dem Zensus 2011 und in fünf Jahren
- Gibt es einen Mietspiegel in der Gemeinde?
- Wurden Maßnahmen zur Wohnungsmarktverbesserung ergriffen, eingeleitet oder sind geplant?
- Einschätzung, ob in den letzten drei Jahren Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete von 15 % und mehr in drei Jahren vorgenommen wurden
- Einschätzung, ob in den nächsten fünf Jahren eine Gefahr besteht, dass es zu Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete von 15 % und mehr in drei Jahren kommen wird/könnte
- Einschätzung, ob ein Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen nach § 558 Abs. 3 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 4. April 2014. Der Erhebungszeitraum war vom 4. April 2014 bis zum 16. Mai 2014.

Von den 125 angeschriebenen Städten und Gemeinden haben 74 Gemeinden bzw. 60 % 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	58	37	64 %
10.000 bis unter 25.000 Einwohner	51	31	61 %
25.000 bis unter 50.000 Einwohner	14	5	29 %
50.000 Einwohner und mehr	4	2	50 %
Insgesamt	125	75	60 %

© F+B 2014

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 § 558 Abs. 3 BGB, also eine Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 % statt 20 % innerhalb von drei Jahren abzugeben.

Von den 75 Städten und Gemeinden die geantwortet haben, sahen nur 18 diesen Bedarf als gegeben an, dies sind 24 % des Rücklaufs (vgl. Tab. 6.2).

Tab. 6.2 Kommunaler Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen

Gemeindegrößenklasse	Bedarf an mietpreisdämpfenden Maßnahmen gemäß § 558 Abs. 3 BGB	
	Anzahl	Anteil an den Gemeinden mit Rückantwort
unter 10.000 Einwohner	9	24 %
10.000 bis unter 25.000 Einwohner	5	16 %
25.000 bis unter 50.000 Einwohner	2	40 %
50.000 Einwohner und mehr	2	100 %
Insgesamt	18	24 %

© F+B 2014

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

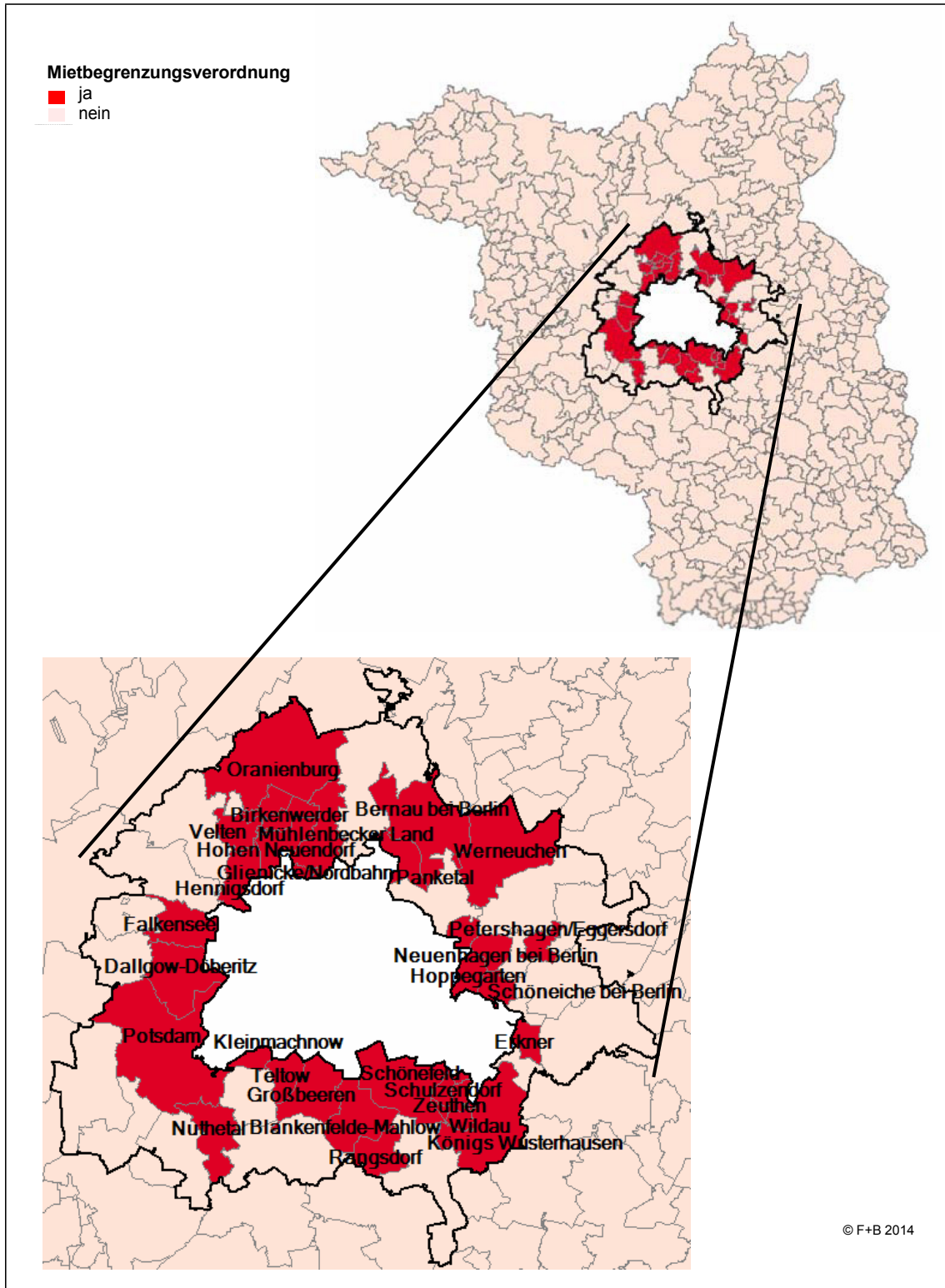


7 Ergebnis

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 30 Städte und Gemeinden ergab sich eine Einstufung in die Gebietskulisse einer Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials. Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktengemäß § 558 Abs. 3 BGB unterstellt werden, welche die Einführung einer Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 % statt 20 % innerhalb von drei Jahren bei bestehenden Mietverträgen ermöglicht (vgl. Abb. 7.1 und Tab. 7.1).

Abb. 7.1 Übersicht über die Gebietskulisse zur Begrenzung der Kappungsgrenze



Bei den 30 Städten und Gemeinden, für die die Analyse zur derzeitigen Wohnungsnachfrage, derzeitigen Wohnungsmarktlage und zur zukünftigen Wohnungsmarktlage eine Einführung einer Begrenzung der Kappungsgrenze ermittelt werden konnte, handelt es sich um die in Tabelle 7.1 aufgeführten.

Tab. 7.1 Städte und Gemeinden mit Begrenzung des Mieterhöhungspotenzials auf 15 %

Kreis	Stadt/Gemeinde	Punkte
Potsdam	Potsdam	88,4
Barnim	Bernau bei Berlin	81,6
	Panketal	81,0
	Werneuchen	70,6
Dahme-Spreewald	Eichwalde	73,2
	Königs Wusterhausen	75,6
	Schönefeld	77,4
	Schulzendorf	75,0
	Wildau	71,4
	Zeuthen	78,2
Havelland	Dallgow-Döberitz	73,2
	Falkensee	82,1
Märkisch-Oderland	Hoppegarten	85,6
	Neuenhagen bei Berlin	74,7
	Petershagen/Eggersdorf	75,3
Oberhavel	Birkenwerder	78,1
	Glienicke/Nordbahn	80,0
	Hennigsdorf	85,3
	Hohen Neuendorf	81,3
	Mühlenbecker Land	75,6
	Oranienburg	71,9
	Velten	79,8
Oder-Spree	Erkner	76,3
	Schöneiche bei Berlin	78,0
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	82,8
	Nuthetal	76,9
	Teltow	79,1
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow	81,9
	Großbeeren	75,0
	Rangsdorf	73,8



**Anhang A:
Modellergebnisse der Städte und Gemeinden**

Modellergebnisse Städte und Gemeinden nach Indikatoren und insgesamt

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Ahrensfelde	11,0	55,0	1,9	67,9
Alt Tucheband	10,1	15,6	3,1	28,9
Alt Zauche- Wußwerk	5,7	27,5	0,6	33,8
Altdöbern	9,9	21,3	2,5	33,6
Althüttendorf	12,7	26,9	0,6	40,2
Altlandsberg	11,7	46,6	1,9	60,1
Am Mellensee	10,2	34,1	0,6	44,9
Angermünde	14,3	37,5	1,9	53,6
Bad Freienwalde (Oder)	12,6	17,5	0,6	30,7
Bad Liebenwerda	9,2	20,3	3,1	32,7
Bad Saarow	10,8	37,5	0,6	49,0
Bad Wilsnack	10,4	25,0	0,0	35,4
Baruth/Mark	10,2	13,1	0,6	23,9
Beelitz	9,5	36,6	1,3	47,3
Beeskow	13,4	33,8	0,6	47,8
Beetzsee	7,0	34,1	1,3	42,3
Beetzseeheide	11,2	24,1	3,1	38,4
Beiersdorf- Freudenberg	12,6	28,8	0,6	42,0
Belzig	11,2	21,9	2,5	35,6
Bensdorf	9,5	33,1	0,6	43,3
Berge	7,9	24,1	0,0	31,9
Berkenbrück	10,8	33,1	0,6	44,6
Berkholz- Meyenburg	11,7	36,9	3,1	51,7
Bernau bei Berlin	14,4	64,7	2,5	81,6
Bersteland	8,2	28,4	0,6	37,2
Bestensee	14,1	47,5	1,3	62,8
Biesenthal	12,7	39,7	1,3	53,6
Birkenwerder b. Berlin	10,3	65,3	2,5	78,1
Blankenfelde- Mahlow	11,0	68,4	2,5	81,9
Bleyen-Genschmar	10,1	23,1	3,1	36,4
Bliesdorf	12,6	24,1	0,6	37,3
Boitzenburger Land	10,1	17,5	0,0	27,6
Borkheide	7,8	52,5	1,3	61,6
Borkwalde	12,0	49,1	1,3	62,3

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Brandenburg an der Havel	14,9	29,4	1,9	46,1
Breddin	9,9	27,8	0,6	38,3
Breese	8,7	30,6	0,0	39,3
Breydin	10,2	28,8	0,6	39,6
Brieselang	11,0	56,6	2,5	70,1
Briesen	9,0	34,7	0,6	44,3
Briesen (Mark)	11,7	30,3	2,5	44,5
Brieskow-Finkenheerd	10,0	25,6	1,9	37,5
Britz	10,2	43,4	0,6	54,2
Bronkow	9,0	27,8	0,6	37,4
Brück	9,5	19,4	1,3	30,2
Brüssow	10,1	21,3	0,0	31,3
Buckautal	12,0	18,4	0,0	30,5
Buckow (Märkische Schweiz)	9,2	35,9	0,6	45,8
Burg (Spreewald)	9,0	34,7	0,6	44,3
Byhleguhre-Byhlen	8,2	32,2	0,6	41,0
Calau	9,9	34,4	1,3	45,5
Carmzow-Wallmow	11,8	28,8	0,0	40,5
Casekow	14,3	24,1	3,8	42,1
Chorin	10,2	29,4	0,6	40,2
Cottbus	13,4	38,4	1,9	53,7
Crinitz	7,5	26,3	0,6	34,4
Cumlosen	6,2	18,4	0,0	24,6
Dabergotz	10,7	30,6	0,6	42,0
Dahme/Mark	10,2	16,6	0,0	26,7
Dahmetal	6,0	22,2	0,0	28,2
Dallgow-Döberitz	11,0	59,1	3,1	73,2
Diensdorf-Radlow	12,5	30,3	0,6	43,5
Dissen-Striesow	9,0	24,7	0,6	34,3
Doberlug-Kirchhain	9,2	23,4	0,0	32,7
Döbern	9,9	21,9	0,0	31,8
Drachhausen	10,7	23,8	0,6	35,1
Drahnsdorf	5,7	13,8	0,6	20,0
Drebkau	10,7	21,9	0,6	33,2
Dreetz	10,7	26,9	0,6	38,2
Drehnow	6,5	27,5	1,3	35,2
Eberswalde	14,5	37,2	1,3	52,9
Eichwalde	10,7	60,0	2,5	73,2

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Eisenhüttenstadt	10,9	35,6	0,6	47,2
Elsterwerda	9,2	19,1	3,1	31,4
Erkner	12,5	62,5	1,3	76,3
Falkenberg	10,9	39,7	0,6	51,2
Falkenberg/Elster	9,2	26,6	0,0	35,8
Falkenhagen (Mark)	6,7	24,1	0,6	31,4
Falkensee	12,7	66,9	2,5	82,1
Fehrbellin	10,7	25,6	0,6	37,0
Felixsee	8,2	20,9	0,0	29,1
Fichtenhöhe	9,2	23,1	0,6	33,0
Fichtwald	8,3	25,3	1,9	35,5
Finsterwalde	15,1	27,8	0,6	43,6
Flieth-Stegelitz	10,1	24,1	0,0	34,1
Forst/Lausitz	11,6	15,3	0,6	27,5
Frankfurt (Oder)	15,8	39,4	1,9	57,1
Frauendorf	9,0	29,1	0,6	38,7
Fredersdorf- Vogelsdorf	10,0	58,1	1,9	70,0
Friedland	10,0	23,1	0,6	33,8
Friedrichswalde	8,5	26,9	0,6	36,0
Friesack	9,4	11,9	1,3	22,5
Fürstenberg/Havel	8,7	15,6	1,3	25,6
Fürstenwalde/Spree	15,1	33,1	1,3	49,5
Gartz (Oder)	12,6	24,1	1,9	38,5
Garzau-Garzin	13,4	35,0	0,6	49,0
Gerdshagen	13,8	24,1	0,0	37,8
Gerswalde	12,6	25,0	0,0	37,6
Glienicke/Nordbahn	10,3	67,8	1,9	80,0
Gollenberg	13,6	25,6	0,6	39,9
Golßen	9,9	21,9	0,6	32,4
Golzow	12,6	24,1	0,6	37,3
Golzow	7,8	23,1	2,5	33,5
Gorden-Staupitz	5,8	29,1	0,0	34,9
Göritz	12,6	27,8	1,9	42,2
Görzke	8,7	23,1	1,3	33,1
Gosen-Neu Zittau	12,5	55,9	1,3	69,7
Gräben	7,0	19,4	1,3	27,7
Gramzow	12,6	24,1	0,6	37,2
Gransee	14,6	22,8	0,6	38,1
Gröden	10,0	30,0	0,6	40,7

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Groß Köris	8,2	40,3	0,6	49,1
Groß Kreutz (Havel)	9,5	41,9	1,3	52,7
Groß Lindow	8,3	32,2	0,6	41,1
Groß Pankow (Prignitz)	9,6	20,3	0,0	29,9
Groß Schacksdorf- Simmersdorf	15,8	13,4	0,0	29,2
Großbeeren	11,0	61,6	2,5	75,0
Großderschau	7,7	22,2	0,6	30,5
Großkmehlen	9,0	30,0	0,6	39,6
Großräschen	11,6	27,5	1,3	40,3
Großthiemig	8,3	26,3	0,6	35,2
Großwoltersdorf	11,2	19,4	1,3	31,9
Grünewald	8,2	24,4	0,6	33,2
Grünheide/Mark	12,5	53,8	0,6	66,9
Grünow	8,4	27,8	2,5	38,7
Grunow- Dammendorf	7,5	23,1	2,5	33,2
Guben	11,6	22,5	1,3	35,3
Guhrow	9,0	27,5	0,6	37,1
Gülitz-Reetz	7,9	26,9	0,0	34,8
Gumtow	12,1	24,1	0,0	36,1
Gusow-Platkow	8,4	23,1	1,3	32,8
Guteborn	10,7	22,5	0,6	33,8
Halbe	12,4	35,0	0,6	48,0
Halenbeck- Rohlsdorf	8,8	20,3	0,0	29,1
Havelaue	11,9	23,1	0,6	35,7
Havelsee	12,0	34,1	1,9	48,0
Heckelberg-Brunow	10,1	29,7	0,6	40,4
Heideblick	7,4	10,0	3,1	20,5
Heideland	8,3	25,3	0,6	34,3
Heidensee	9,9	37,5	1,3	48,6
Heiligengrabe	8,2	24,1	0,6	32,9
Heinersbrück	10,7	23,8	0,6	35,1
Hennigsdorf b. Berlin	13,7	70,3	1,3	85,3
Hermisdorf	6,5	16,9	0,6	24,0
Herzberg	12,4	30,3	1,3	44,0
Herzberg (Elster)	9,2	25,9	0,6	35,8
Hirschfeld	10,0	26,3	0,6	36,9

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Hohen Neuendorf	10,3	68,4	2,5	81,3
Hohenbocka	6,5	25,3	0,6	32,4
Hohenbucko	8,3	25,3	1,3	34,9
Hohenfinow	11,9	35,0	0,6	47,5
Höhenland	10,9	37,2	0,6	48,7
Hohenleipisch	7,5	25,3	1,9	34,7
Hohenselechow- Groß Pinnow	14,3	24,1	3,8	42,1
Hoppegarten	10,0	73,1	2,5	85,6
Hornow-Wadelsdorf	9,0	24,7	0,6	34,3
Ihlow	8,5	22,2	0,0	30,7
Jacobsdorf	10,0	28,4	0,6	39,1
Jamlitz	9,9	17,5	0,6	28,0
Jämlitz-Klein Düben	10,7	24,7	0,0	35,4
Jänschwalde	8,2	24,7	0,6	33,5
Joachimsthal	11,9	26,6	1,3	39,7
Jüterbog	11,9	19,7	0,6	32,2
Karstädt	7,9	20,3	0,6	28,8
Kasel-Golzig	9,9	19,4	0,6	29,9
Ketzin	12,7	39,7	1,3	53,6
Kleinmachnow	10,3	70,0	2,5	82,8
Kleßen-Görne	7,7	23,1	0,6	31,5
Kloster Lehnin	9,5	21,6	1,3	32,3
Kolkwitz	9,0	18,4	1,3	28,7
Königs Wusterhausen	14,4	59,4	1,9	75,6
Kotzen	11,9	15,6	0,6	28,2
Krausnick-Groß Wasseburg	9,9	23,8	0,6	34,2
Kremtzaue	5,8	25,3	0,6	31,8
Kremmen	9,5	34,1	1,9	45,5
Kroppen	9,0	32,5	0,6	42,1
Kümmernitztal	9,6	26,9	0,0	36,5
Küstriner Vorland	11,8	15,6	0,6	28,1
Kyritz	14,1	27,5	1,3	42,9
Langewahl	8,3	29,4	0,6	38,3
Lanz	7,9	24,1	0,0	31,9
Lauchhammer	9,9	22,8	1,3	33,9
Lawitz	8,3	28,4	0,6	37,4
Lebus	9,2	28,4	1,3	38,9
Lebusa	5,8	25,3	0,6	31,8

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Leegebruch	10,3	58,1	1,3	69,7
Legde/Quitze	7,9	19,4	1,3	28,5
Lenzen/Elbe	9,6	21,3	0,0	30,8
Lenzerwische	8,7	27,8	0,0	36,5
Letschin	10,1	15,6	0,0	25,7
Lichterfeld- Schacksdorf	9,2	24,1	0,6	33,9
Liebenwalde	12,9	41,3	1,3	55,4
Lieberose	9,1	23,1	0,6	32,8
Liepe	10,2	23,1	0,6	33,9
Lietzen	10,9	24,1	0,6	35,6
Lindenau	10,7	21,6	0,6	32,9
Lindendorf	10,9	23,1	0,6	34,7
Lindow (Mark)	12,4	29,7	0,6	42,7
Linthe	7,8	23,1	1,3	32,2
Löwenberger Land	9,5	35,6	1,3	46,4
Lübben (Spreewald)	11,6	40,6	0,6	52,8
Lübbenau/ Spreewald	12,4	33,8	1,3	47,4
Luckaitztal	6,5	25,3	0,6	32,4
Luckau	9,9	30,3	0,6	40,8
Luckenwalde	11,9	23,8	1,3	36,9
Ludwigsfelde	12,7	52,5	1,3	66,4
Lunow- Stolzenhagen	14,4	26,9	0,6	41,9
Lychen	11,8	23,4	0,0	35,2
Madlitz-Wilmersdorf	11,7	23,1	0,6	35,5
Marienfließ	7,9	23,1	0,0	31,0
Marienwerder	12,7	46,3	0,6	59,6
Mark Landin	12,6	27,8	0,6	41,0
Märkisch Buchholz	9,9	30,3	0,6	40,8
Märkisch Linden	13,2	27,8	0,6	41,6
Märkisch Luch	10,2	23,1	0,6	34,0
Märkische Heide	7,4	22,2	0,0	29,5
Märkische Höhe	8,4	28,8	0,6	37,8
Massen- Niederlausitz	7,5	26,3	0,6	34,4
Melchow	12,7	47,2	3,1	63,0
Merzdorf	8,3	30,0	0,6	39,0
Mescherin	16,8	24,1	3,1	43,9
Meyenburg	9,6	21,3	0,0	30,8

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Michendorf	10,3	55,0	1,9	67,2
Milmersdorf	11,8	17,5	0,0	29,3
Milower Land	10,2	23,1	0,6	34,0
Mittenwalde	12,4	49,1	1,9	63,3
Mittenwalde	11,0	28,8	0,0	39,7
Mixdorf	8,3	32,2	2,5	43,0
Mühlberg/Elbe	9,2	22,5	0,6	32,4
Mühlenbecker Land	10,3	62,8	2,5	75,6
Mühlenberge	11,9	19,4	0,6	31,9
Mühlenfließ	7,8	22,2	0,6	30,6
Müllrose	12,5	34,1	1,3	47,8
Müncheberg	10,9	40,6	1,9	53,4
Münchehofe	9,9	20,0	2,5	32,4
Nauen	16,1	45,3	1,9	63,3
Neiße-Malxetal	10,7	24,7	0,0	35,4
Neiße münde	8,3	25,9	0,6	34,9
Nennhausen	11,9	23,1	0,6	35,7
Neu Zauche	5,7	23,8	0,6	30,0
Neuenhagen b. Berlin	10,0	62,8	1,9	74,7
Neuhardenberg	11,8	12,8	1,9	26,5
Neuhausen/Spree	9,0	27,5	0,6	37,1
Neulewin	8,4	18,4	0,6	27,5
Neupetershain	11,6	21,3	0,6	33,5
Neuruppin	14,1	30,6	1,3	46,0
Neu-Seeland	3,2	25,3	0,6	29,1
Neustadt (Dosse)	14,1	19,7	0,6	34,4
Neutrebbin	10,9	23,1	0,6	34,7
Neuzelle	8,3	26,9	0,6	35,8
Niederer Fläming	8,5	18,4	0,0	26,9
Niederfinow	12,7	19,4	3,1	35,2
Niedergörsdorf	9,4	11,9	0,6	21,9
Niemegk	7,0	20,9	0,6	28,6
Nordwestuckermark	10,1	21,3	0,6	31,9
Nuthetal	10,3	65,3	1,3	76,9
Nuthe-Urstromtal	8,5	34,1	0,6	43,2
Oberbarnim	9,2	38,8	0,6	48,6
Oberkrämer	10,3	51,9	2,5	64,7
Oberuckersee	10,1	24,1	0,6	34,7
Oderaue	10,9	22,2	0,6	33,7
Oderberg	9,4	25,0	0,6	35,0

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Oranienburg	13,7	56,3	1,9	71,9
Ortrand	8,2	25,0	0,6	33,8
Panketal	11,0	67,5	2,5	81,0
Parsteinsee	14,4	23,1	0,6	38,1
Passow	10,9	32,5	1,3	44,6
Paulinenaue	10,2	35,0	0,6	45,8
Päwesin	17,1	30,3	1,3	48,7
Peitz	9,9	18,1	0,6	28,6
Perleberg	13,8	32,2	0,6	46,6
Pessin	14,4	23,1	0,6	38,2
Petershagen/ Eg- gersdorf	10,0	62,8	2,5	75,3
Pinnow	14,3	28,8	0,6	43,6
Pirow	7,9	26,9	0,0	34,8
Planebruch	7,8	18,4	1,3	27,5
Planetetal	7,8	29,4	0,6	37,8
Plattenburg	9,6	24,1	0,6	34,3
Plessa	7,5	26,3	0,0	33,8
Podelzig	8,4	26,9	1,3	36,5
Potsdam	14,1	71,9	2,5	88,4
Premnitz	9,4	17,5	0,6	27,5
Prenzlau	16,0	40,0	0,6	56,6
Pritzwalk	13,8	21,3	0,6	35,7
Prötzel	10,1	39,7	0,6	50,4
Putlitz	12,1	24,1	0,0	36,1
Rabenstein/Fläming	7,8	22,2	1,9	31,9
Ragow-Merz	8,3	25,9	0,6	34,9
Randowtal	14,3	20,3	0,6	35,2
Rangsdorf	11,0	59,1	3,8	73,8
Rathenow	13,6	33,1	1,9	48,6
Rauen	10,8	47,8	1,3	59,9
Rehfelde	9,2	45,6	0,6	55,5
Reichenow-Möglin	8,4	33,4	0,6	42,5
Reichenwalde	10,8	42,5	0,6	54,0
Reitwein	9,2	26,9	1,3	37,3
Retzow	7,7	24,1	1,3	33,0
Rheinsberg	12,4	25,0	0,6	38,0
Rhinow	12,8	20,3	3,1	36,2
Rietz-Neuendorf	10,0	22,2	0,6	32,8
Rietzneuendorf- Staakow	8,2	13,8	0,6	22,5

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Röderland	7,5	26,3	3,1	36,9
Rosenau	9,5	23,1	0,6	33,3
Roskow	9,5	31,3	1,3	42,0
Rückersdorf	10,9	12,8	0,6	24,4
Rüdersdorf b. Berlin	10,9	44,7	1,3	56,8
Rüdnitz	12,7	52,8	0,6	66,1
Ruhland	10,7	25,6	0,6	36,9
Rühstädt	10,4	23,1	0,0	33,5
Rüthnick	13,2	39,4	0,6	53,2
Sallgast	10,0	22,5	0,6	33,2
Schenkenberg	10,1	24,1	0,0	34,1
Schenkendöbern	6,5	23,8	1,3	31,5
Schilda	10,0	29,1	0,6	39,7
Schipkau	12,4	10,3	1,9	24,6
Schlaubetal	8,3	32,2	0,6	41,1
Schleipzig	8,2	24,7	0,6	33,5
Schlieben	11,7	22,5	0,6	34,9
Schmogrow-Fehrow	6,5	20,0	0,6	27,1
Schönborn	9,2	22,5	0,6	32,4
Schöneberg	10,9	23,1	0,6	34,6
Schönefeld	12,4	62,5	2,5	77,4
Schöneiche b. Berlin	10,8	65,3	1,9	78,0
Schönermark	12,1	16,6	0,6	29,3
Schönewalde	7,5	21,6	0,0	29,1
Schönfeld	13,5	22,2	0,0	35,6
Schönwald	9,9	22,2	0,6	32,7
Schönwalde-Glien	11,0	44,1	2,5	57,6
Schorfheide	10,2	41,9	0,6	52,7
Schraden	8,3	29,1	0,0	37,4
Schulzendorf	10,7	61,9	2,5	75,0
Schwarzbach	9,0	20,6	0,6	30,2
Schwarzheide	9,9	25,9	0,6	36,4
Schwedt/Oder	11,8	32,2	0,0	43,9
Schwerin	10,7	45,0	0,6	56,3
Schwielochsee	9,9	24,7	0,6	35,2
Schwielowsee	10,3	57,5	1,9	69,7
Seddiner See	12,0	52,5	2,5	67,0
Seeblick	11,9	23,1	0,6	35,7
Seelow	14,3	24,4	1,3	39,9
Senftenberg	17,0	37,8	0,6	55,4

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Siehdichum	5,8	32,2	0,6	38,6
Sieversdorf- Hohenofen	9,9	26,9	0,6	37,4
Sonnenberg	9,5	23,1	0,6	33,3
Sonnewalde	10,0	22,5	3,1	35,7
Spreehagen	10,0	35,6	1,3	46,9
Spreewaldheide	9,9	22,2	0,6	32,7
Spremberg	12,4	31,3	1,9	45,5
Stahnsdorf	10,3	55,9	3,1	69,4
Stechlin	11,2	23,1	0,6	35,0
Stechow-Ferchesar	10,2	23,8	0,6	34,6
Steinhöfel	11,7	22,5	1,9	36,1
Steinreich	8,2	7,2	0,6	16,0
Storbeck- Frankendorf	8,2	27,8	0,6	36,6
Storkow (Mark)	11,7	28,1	0,6	40,5
Straupitz	11,6	21,9	0,6	34,1
Strausberg	15,1	49,4	1,3	65,7
Stüdenitz- Schönermark	8,2	27,8	0,6	36,6
Sydower Fließ	10,2	38,8	0,6	49,6
Tantow	15,1	20,3	3,8	39,1
Tauche	11,7	23,1	1,3	36,1
Tauer	9,0	20,0	0,6	29,6
Teichland	9,0	33,8	0,6	43,4
Teltow	10,3	66,3	2,5	79,1
Temmen- Ringenwalde	7,6	20,3	0,0	27,9
Temnitzquell	10,7	26,9	0,6	38,2
Temnitztal	12,4	27,8	0,6	40,8
Templin	14,3	31,3	0,6	46,1
Tettau	10,7	21,6	0,6	32,9
Teupitz	9,9	37,5	0,6	48,0
Trebbin	12,7	47,5	1,9	62,1
Treplin	9,2	23,1	1,3	33,6
Treuenbrietzen	9,5	21,9	0,0	31,4
Triglitz	7,9	23,1	0,0	31,0
Tröbitz	11,7	19,7	0,6	32,0
Tschernitz	8,2	13,4	1,3	22,9
Turnow-Preilack	6,5	27,5	0,6	34,6

© F+B 2014

¹⁾ 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.

Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt ¹⁾
Uckerfelde	12,6	24,1	1,3	37,9
Uckerland	11,8	21,3	0,6	33,6
Uebigau- Wahrenbrück	7,5	26,3	1,9	35,7
Unterspreewald	12,4	24,7	0,6	37,7
Velten	15,4	61,9	2,5	79,8
Vetschau/ Spreewald	9,9	30,6	0,6	41,1
Vielitzsee	12,4	27,8	0,6	40,8
Vierlinden	8,4	23,1	0,6	32,2
Vogelsang	10,0	32,2	0,6	42,8
Waldsiedersdorf	1,7	43,4	2,5	47,6
Walsleben	12,4	28,8	0,6	41,8
Wandlitz	12,7	52,8	2,5	68,0
Weisen	10,4	26,9	0,0	37,3
Welzow	11,6	14,4	0,6	26,6
Wendisch Rietz	12,5	35,6	0,6	48,8
Wenzlow	9,5	22,2	0,0	31,7
Werben	9,0	24,7	0,6	34,3
Werder (Havel)	12,0	55,3	1,9	69,2
Werneuchen	14,4	54,4	1,9	70,6
Wiesenaue	5,8	28,4	0,6	34,9
Wiesenaue	10,2	26,9	0,6	37,7
Wiesenburg/Mark	7,0	19,4	0,0	26,4
Wiesengrund	8,2	22,2	0,0	30,4
Wildau	13,6	54,7	3,1	71,4
Wittenberge	13,8	18,4	0,0	32,2
Wittstock/Dosse	14,1	32,2	0,6	46,9
Wollin	9,5	29,4	0,0	38,9
Woltersdorf	10,8	54,4	1,9	67,1
Wriezen	14,3	22,8	0,6	37,7
Wusterhau- sen/Dosse	12,4	33,4	0,6	46,5
Wustermark	12,7	46,3	4,4	63,3
Wusterwitz	9,5	29,4	1,3	40,2
Zechin	10,1	18,4	0,6	29,2
Zehdenick	12,9	21,9	0,6	35,4
Zernitz-Lohm	9,9	27,8	0,6	38,3
Zeschdorf	6,7	23,1	1,3	31,1
Zeuthen	10,7	66,3	1,3	78,2
Zichow	12,6	24,1	0,6	37,2

© F+B 2014

¹⁾ 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.

- 48 -



Stadt/ Gemeinde	derzeitige Nachfrage	derzeitige Wohnungsmarktlage	zukünftige Wohnungsmarktlage	Gesamt¹⁾
Ziesar	8,7	16,6	0,0	25,3
Ziethen	11,9	14,7	0,6	27,2
Ziltendorf	10,0	33,1	0,6	43,8
Zossen	14,4	33,8	1,9	50,0

© F+B 2014

¹⁾ 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**

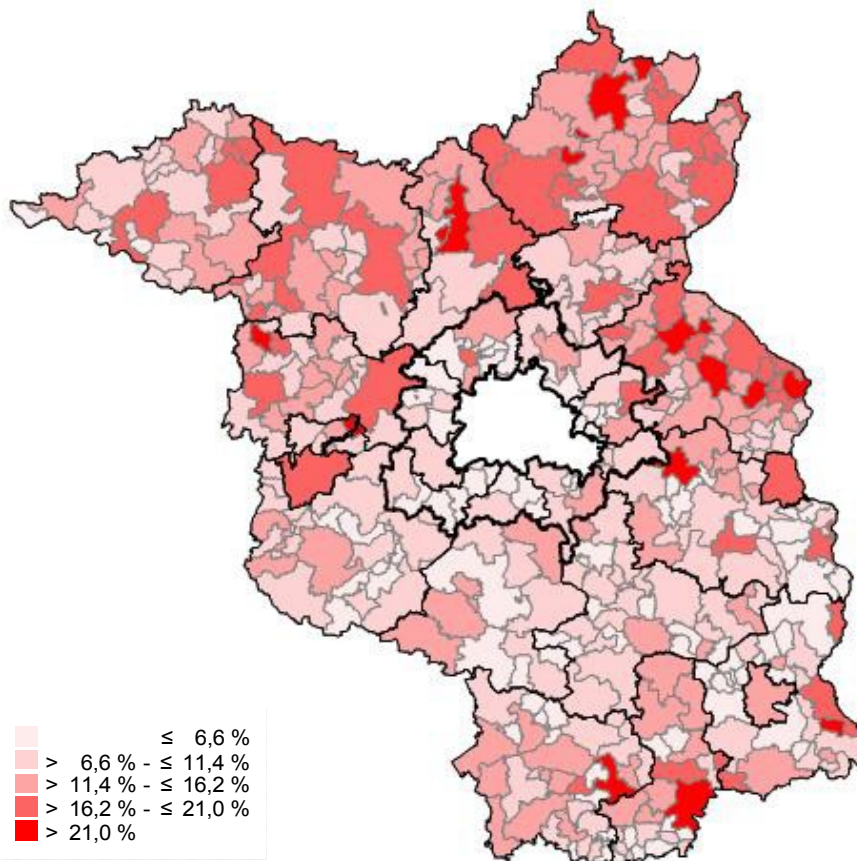
Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

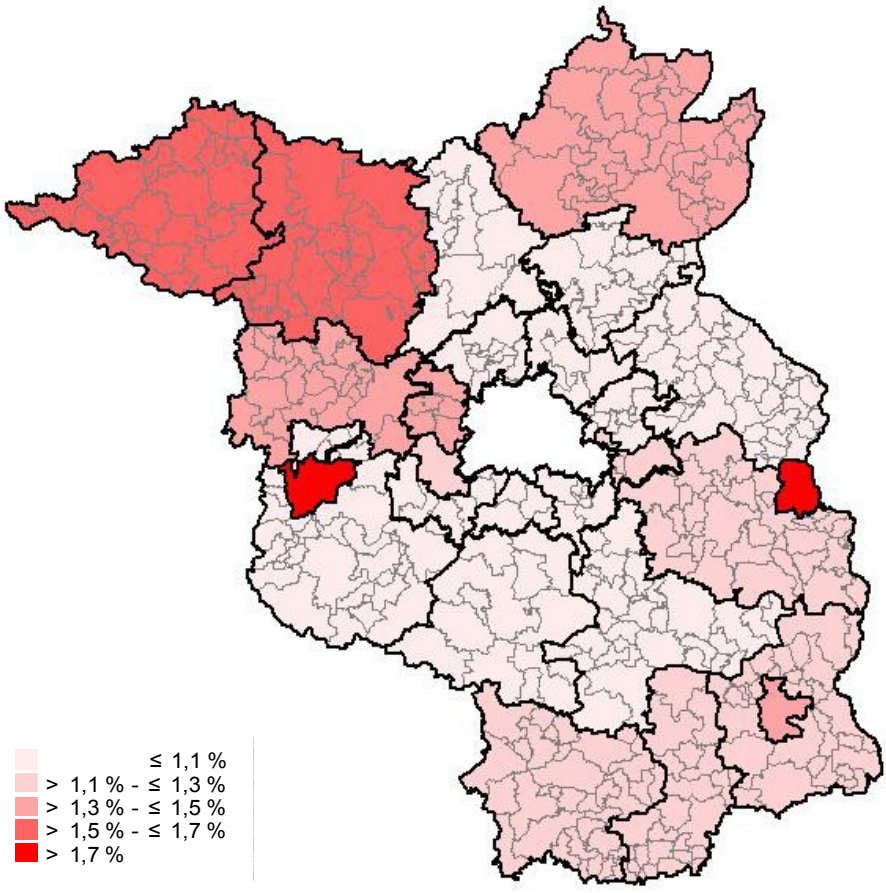
1.1 Bedarfsgemeinschaften SGB II 2012

Datenquelle	Bundesanstalt für Arbeit
Anmerkungen:	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.
Hypothese:	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 starke Mietpreiserhöhungen von Mietwohnungen kann das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert werden und es kann für Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II schwieriger werden, Wohnraum mit einem Mietpreinsniveau innerhalb der regionalen Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft zu finden.

Regionale Verteilung:

Bedarfsgemeinschaften SGB II 2012



Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	
1.2 Leistungsempfänger SGB XII 2012	
Datenquelle	Amt für Statistik Berlin Brandenburg
Anmerkungen:	Die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII stammt aus einer Veröffentlichung vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg (Stand 31. Dezember 2012). 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.
Hypothese:	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 starke Mietpreiserhöhungen 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 2012	
 <p> ≤ 1,1 % > 1,1 % - ≤ 1,3 % > 1,3 % - ≤ 1,5 % > 1,5 % - ≤ 1,7 % > 1,7 % </p>	

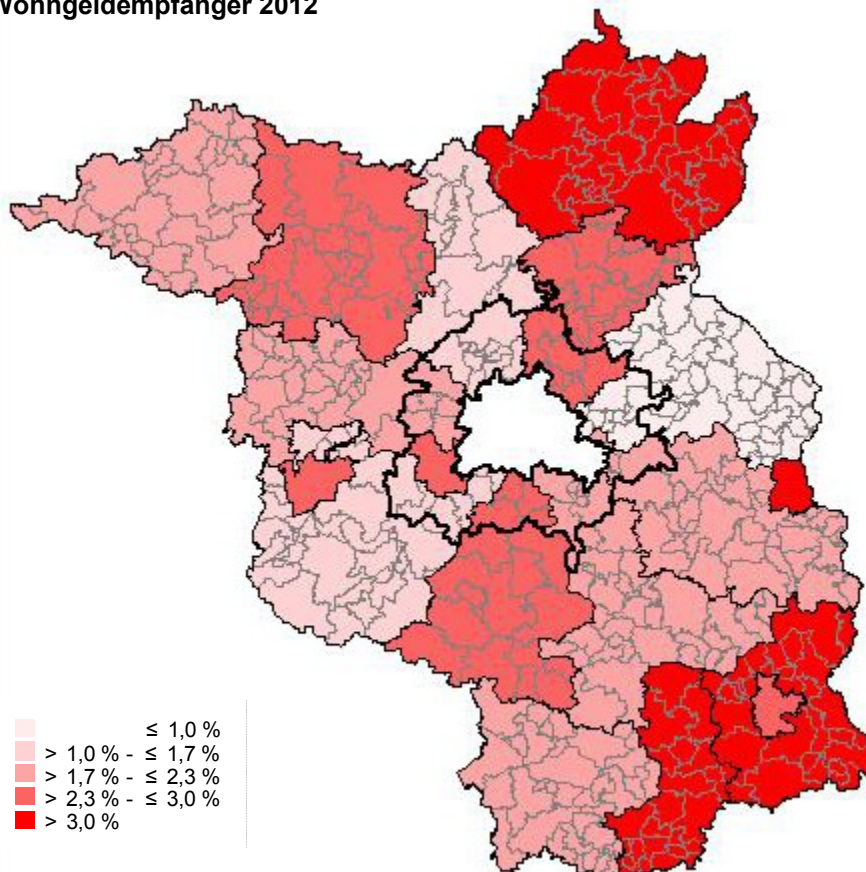
Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

1.3 Wohngeldempfänger 2012

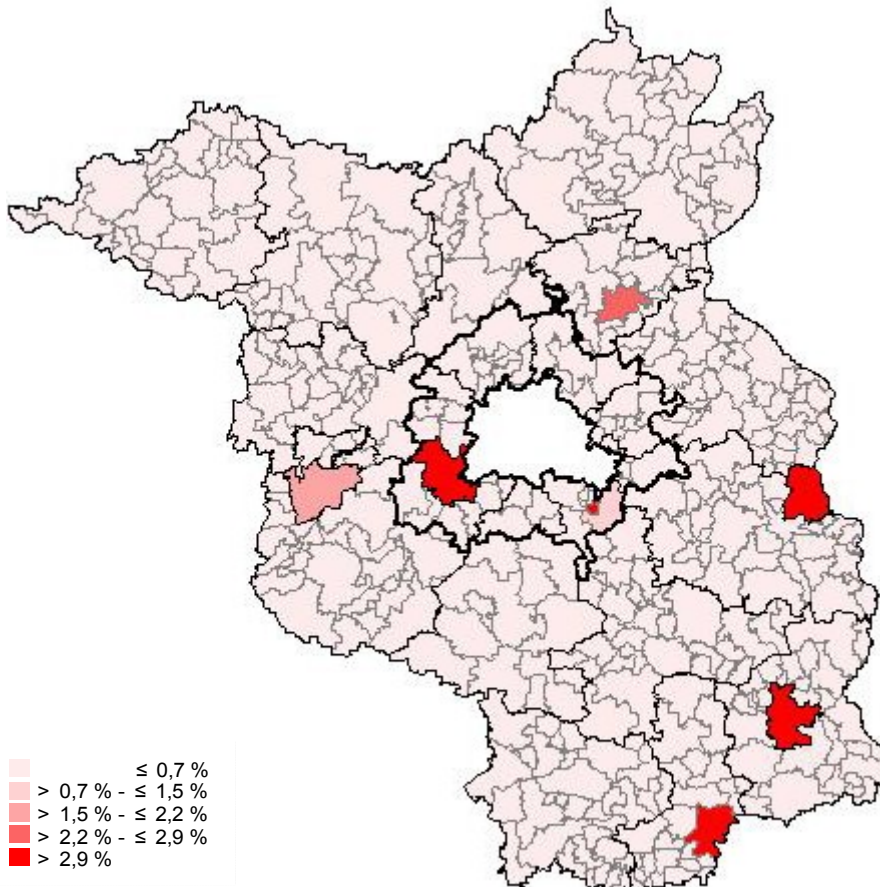
Datenquelle	Statistisches Bundesamt
Anmerkungen:	Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Kreise, mit dem Stand 31. Dezember 2012 stammen vom statistischen Bundesamt. Die Zahl der Wohngeldempfänger wird als Anteilswert an allen Haushalten einer Gemeinde im Modell berücksichtigt.
Hypothese:	Mit den 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 starke Mietpreiserhöhungen kann das preisgünstige Angebot auf den regionalen Wohnungsmärkten verringert werden und für Wohngeldempfänger wird es schwieriger, Wohnraum mit einem entsprechend günstigen Mietpreisniveau zu finden.

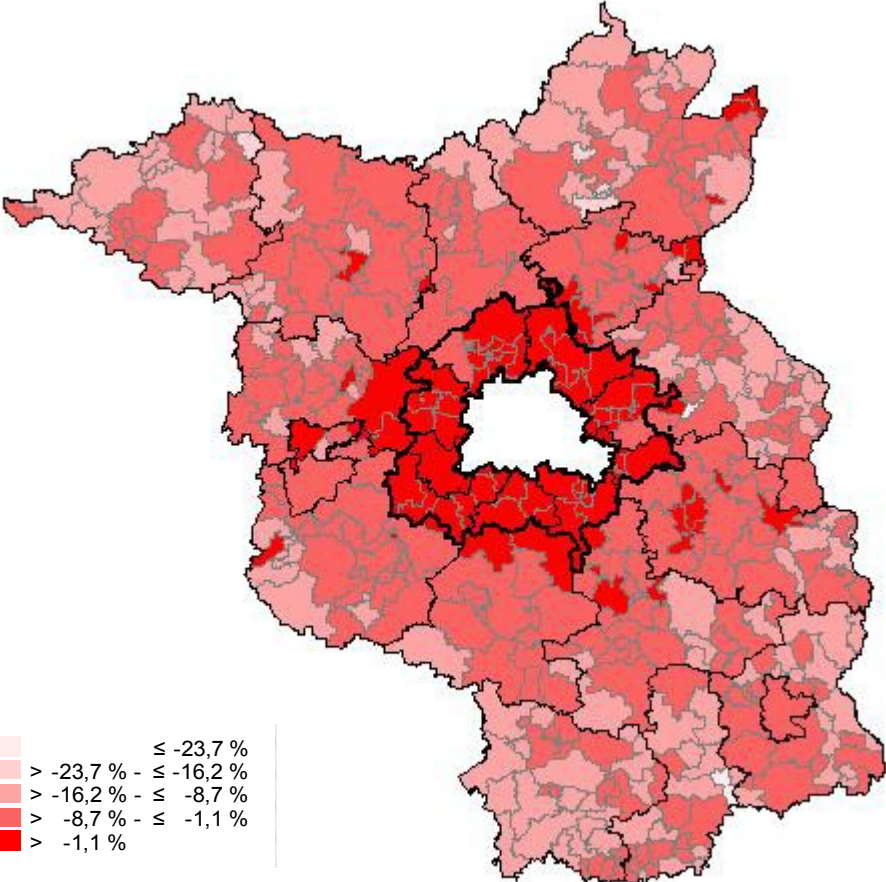
Regionale Verteilung:

Wohngeldempfänger 2012



Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	
1.4 Studierende Wintersemester 2012/2013	
Datenquelle	Hochschulstatistik der Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder
Anmerkungen:	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 2012/2013 und wird als Anteil an der Bevölkerung insgesamt ausgewiesen.
Hypothese:	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 starke Mietpreiserhöhungen kann das entsprechende Wohnungsangebot verringert werden und es kommt zu entsprechenden Versorgungsengpässen in der Gemeinde.

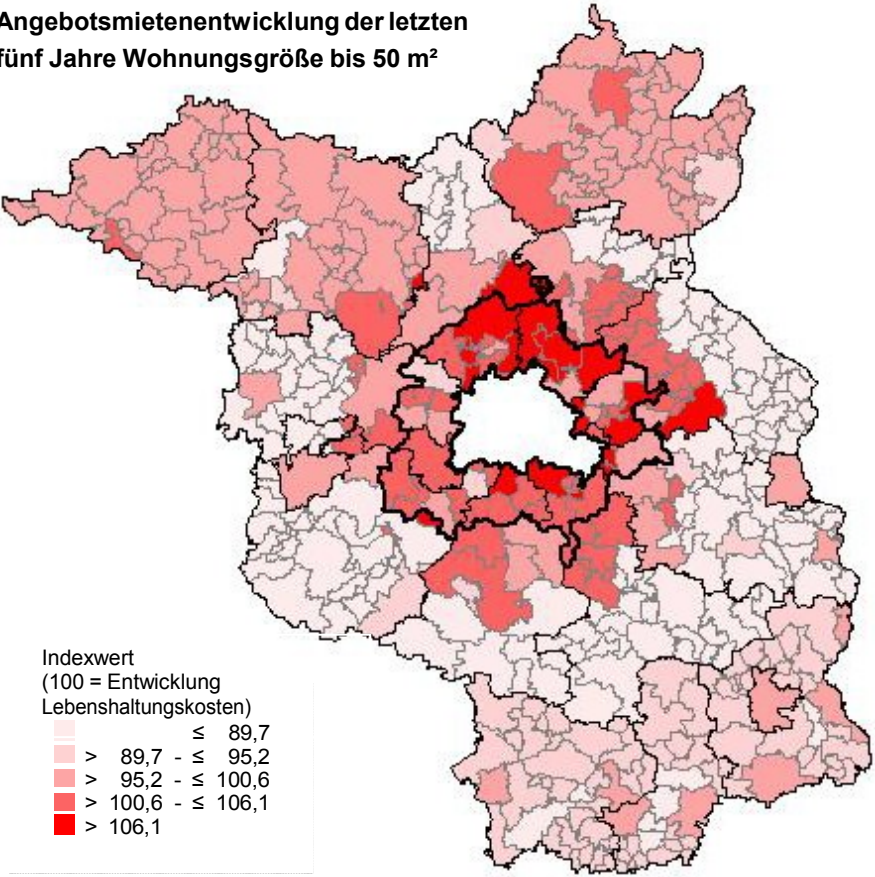
Regionale Verteilung:**Studierende WS 2012/2013**

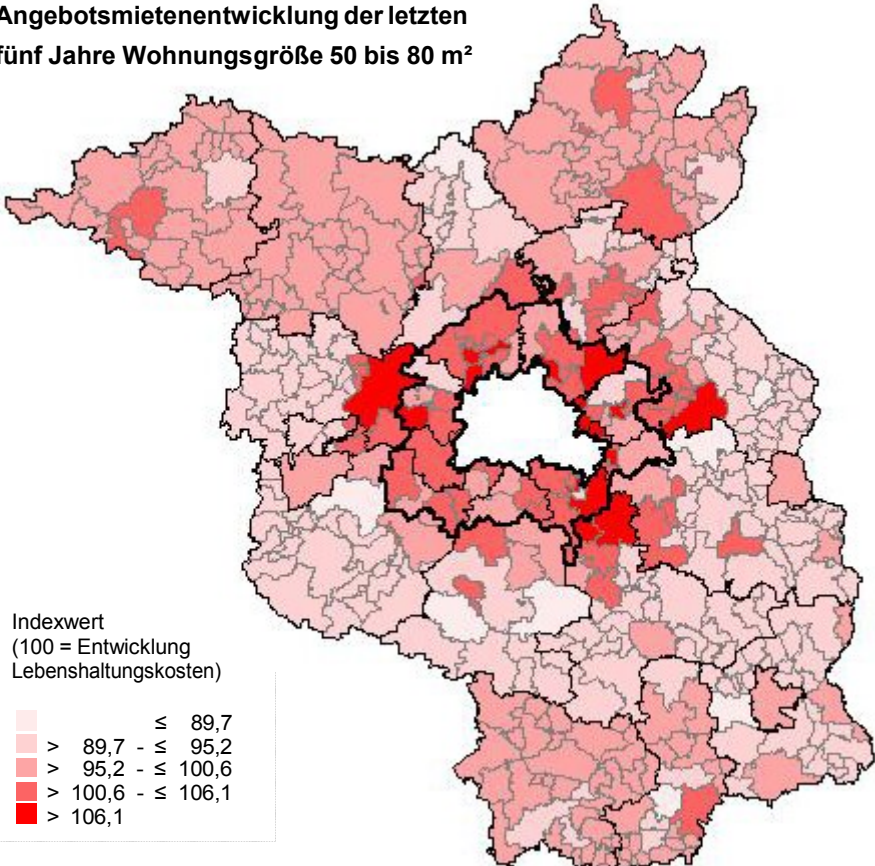
Derzeitige Wohnungsnachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	
1.5 Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012	
Datenquelle	Amt für Statistik Berlin Brandenburg
Anmerkungen:	Zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung, wurde die Bevölkerung im Jahr 2007 von F+B mittels Korrektur der Fortschreibung um die Zensusdaten errechnet. Dazu wurde die Differenz aus alter Fortschreibung und Zensusfortschreibung gebildet (Stichtag 31.12.2012) und anschließend mit der Bevölkerung nach alter Fortschreibung im Jahr 2007 verrechnet.
Hypothese:	Eine positive Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2012 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 2007 bis 2012	
 <p> ≤ -23,7 % > -23,7 % - ≤ -16,2 % > -16,2 % - ≤ -8,7 % > -8,7 % - ≤ -1,1 % > -1,1 % </p>	

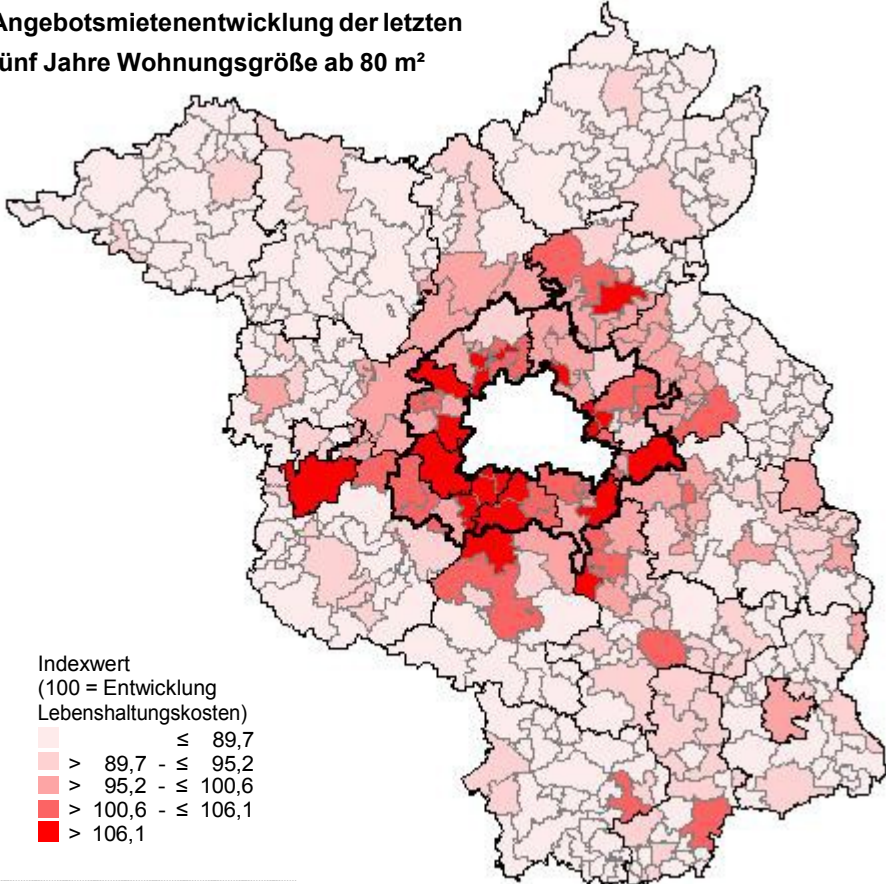
Derzeitige Wohnungsmarktlage	
2.1 Leerstandsquote	
Datenquelle	Gebäude- und Wohnungszählung 2011
Anmerkungen:	Bei der Leerstandsquote handelt es sich um Wohnungsleerstände in allen Wohnungsbeständen mit Ausnahme von Wohnheimen und Freizeitwohnungen auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Eine Differenzierung des Leerstands nach Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen kann aufgrund der Datengrundlage bzw. des Abfrageschemas nicht erfolgen.
Hypothese:	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 und damit besteht eine höhere Gefährdung ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Bedingungen am Wohnungsmarkt verfügbar zu haben. Durch die Möglichkeit der Mietpreissteigerung von 20 % in drei Jahren wird eine ausreichende Versorgung für Haushalte mit einem geringen Haushaltseinkommen zu angemessenen Bedingungen weiter eingeschränkt.
Regionale Verteilung:	
Leerstandsquote 2011	
<p> ≥ 12,3 % ≥ 9,2 % - < 12,3 % ≥ 6,2 % - < 9,2 % ≥ 3,1 % - < 6,2 % < 3,1 % </p>	

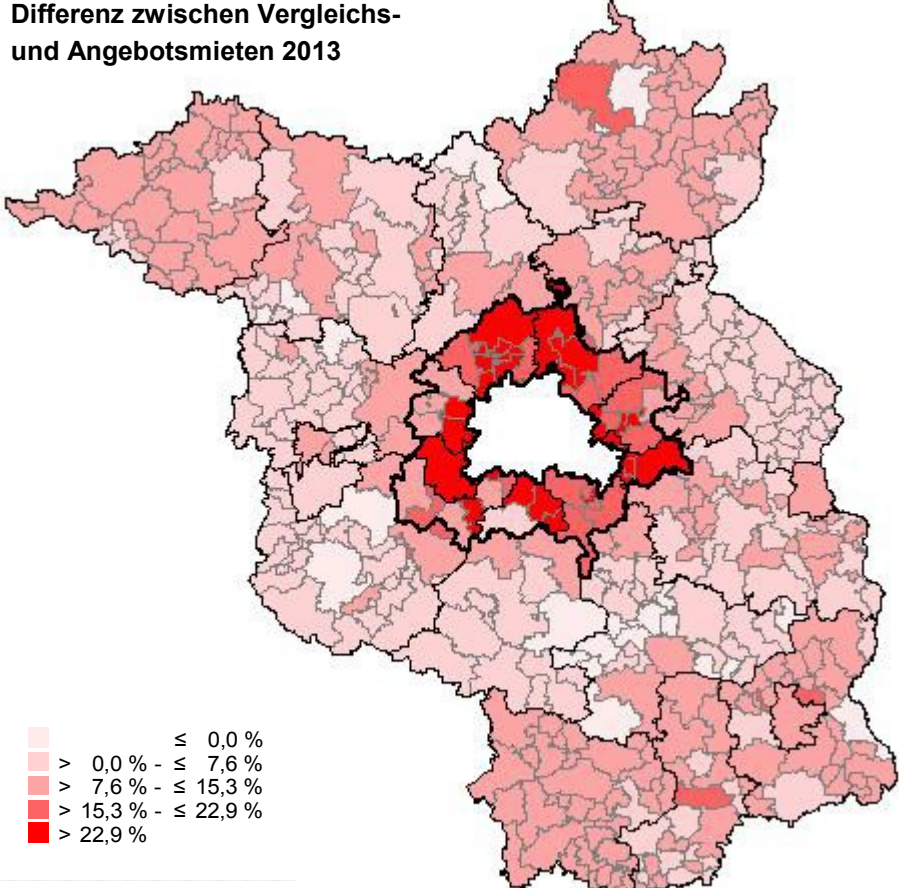
Derzeitige Wohnungsmarktlage	
2.2 Mietwohnungsanteil	
Datenquelle	Gebäude- und Wohnungszählung 2011
Anmerkungen:	Der Mietwohnungsanteil 2011 basiert auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Er wird berechnet aus dem vermieteten Wohnungsbestand ohne Freizeit- und Heimwohnungen an allen Wohnungen in einer Gemeinde.
Hypothese:	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.
Regionale Verteilung: Mietwohnungsanteil 2011	

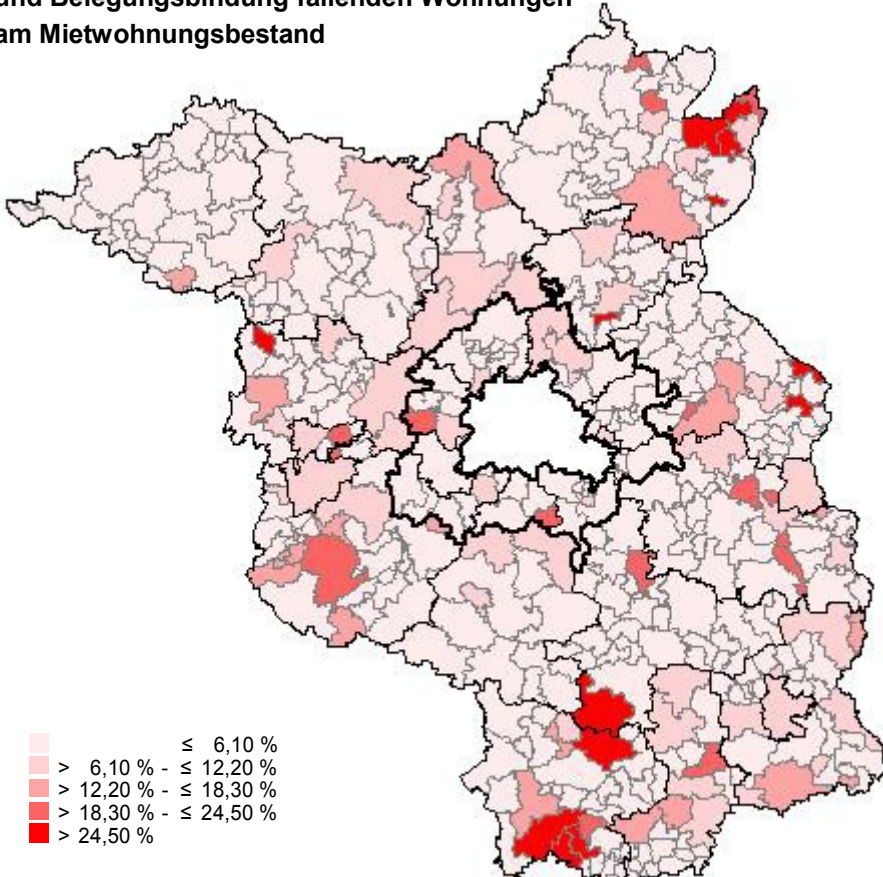
Derzeitige Wohnungsmarktlage	
2.3 Vergleichsmiete	
Datenquelle	F+B-Mietspiegelmietete
Anmerkungen:	Die Vergleichsmieten 2013 basieren auf den F+B-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurden und kontinuierlich aktualisiert werden. Aktuell haben, nach Informationen von F+B, 21 Kommunen in Brandenburg einen eigenen Mietspiegel. Für die restlichen Kommunen wurde über ein Schätzverfahren die Vergleichsmiete abgeleitet.
Hypothese:	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 2013	

Derzeitige Wohnungsmarktlage	
2.4 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen bis 50 m²	
Datenquelle	F+B-Angebotsmieten
Anmerkungen:	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 ² die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2007/08 bis 2012/13 im Verhältnis zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten des Landes Brandenburg analysiert.
Hypothese:	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 m²	
 <p>Indexwert (100 = Entwicklung Lebenshaltungskosten)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≤ 89,7 > 89,7 - ≤ 95,2 > 95,2 - ≤ 100,6 > 100,6 - ≤ 106,1 > 106,1 	

Derzeitige Wohnungsmarktlage						
2.5 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen 50 m² bis 80 m²						
Datenquelle	F+B-Angebotsmieten					
Anmerkungen:	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 ² die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2007/08 bis 2012/13 im Verhältnis zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten des Landes Brandenburg analysiert.					
Hypothese:	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 50 bis 80 m²						
 <p>Indexwert (100 = Entwicklung Lebenshaltungskosten)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>≤ 89,7</td> </tr> <tr> <td>> 89,7 - ≤ 95,2</td> </tr> <tr> <td>> 95,2 - ≤ 100,6</td> </tr> <tr> <td>> 100,6 - ≤ 106,1</td> </tr> <tr> <td>> 106,1</td> </tr> </tbody> </table>		≤ 89,7	> 89,7 - ≤ 95,2	> 95,2 - ≤ 100,6	> 100,6 - ≤ 106,1	> 106,1
≤ 89,7						
> 89,7 - ≤ 95,2						
> 95,2 - ≤ 100,6						
> 100,6 - ≤ 106,1						
> 106,1						

Derzeitige Wohnungsmarktlage	
2.6 Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre – Wohnungen ab 80 m²	
Datenquelle	F+B-Angebotsmieten
Anmerkungen:	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 ² die relative Mietpreisentwicklung der Jahre 2007/08 bis 2012/13 im Verhältnis zur Entwicklung der Lebenshaltungskosten des Landes Brandenburg analysiert.
Hypothese:	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 m²	
 <p>Indexwert (100 = Entwicklung Lebenshaltungskosten)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≤ 89,7 > 89,7 - ≤ 95,2 > 95,2 - ≤ 100,6 > 100,6 - ≤ 106,1 > 106,1 	

Derzeitige Wohnungsmarktlage	
2.7 Differenz aus Vergleichs- und Angebotsmieten (50 bis 80m²) 2013	
Datenquelle	F+B Mietspiegelindex; F+B Angebotsmieten
Anmerkungen:	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 ² herangezogen, da sich die Vergleichsmiete auf eine Referenzgröße von 65 m ² bezieht.
Hypothese:	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.
Regionale Verteilung:	
Differenz zwischen Vergleichs- und Angebotsmieten 2013	
 <p> ≤ 0,0 % > 0,0 % - ≤ 7,6 % > 7,6 % - ≤ 15,3 % > 15,3 % - ≤ 22,9 % > 22,9 % </p>	

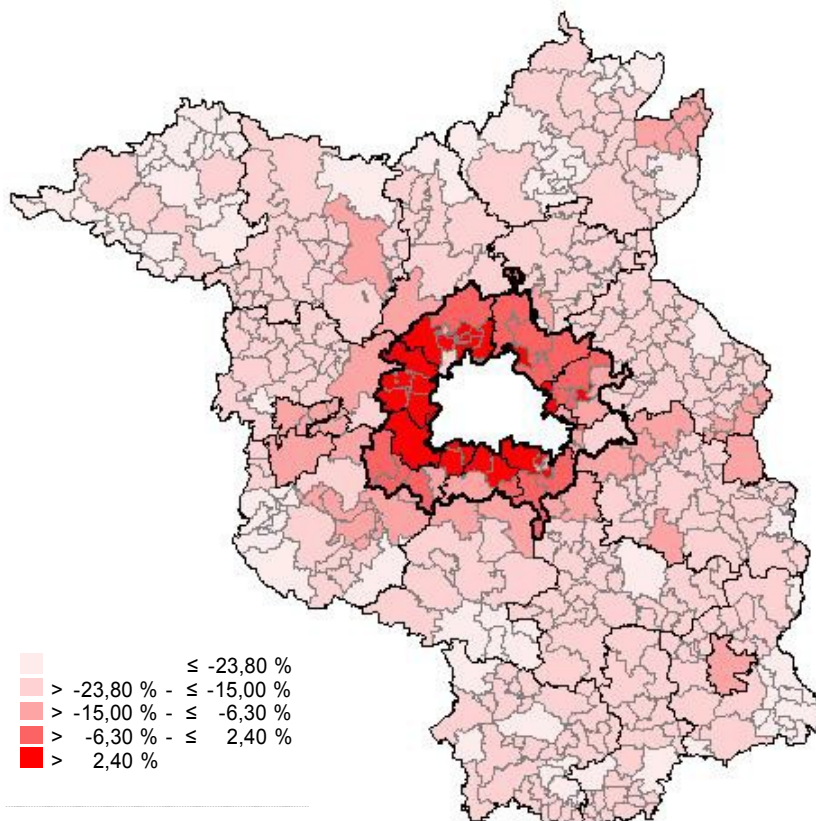
Zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator	
3.1 Anteil der 2013 bis 2018 aus der Mietpreis-/Belegungsbindung fallende Wohnungen am Mietwohnungsbestand 2011	
Datenquelle	Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg; GWZ 2011
Anmerkungen:	Die Anzahl der Wohnungen, die von 2013 bis 2018 aus der Mietpreis- 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.
Hypothese:	Der Anteil der Wohnungen mit auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindung am Mietwohnungsbestand ist ein Risikoindikator. Ein hoher Anteil von aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsmarkt ist ein hohes Risikopotenzial für die betroffenen Haushalte, da mit einer entsprechenden Mietanpassung zu rechnen ist.
Regionale Verteilung: Anteil der 2013 bis 2018 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand	
 <p> ≤ 6,10 % > 6,10 % - ≤ 12,20 % > 12,20 % - ≤ 18,30 % > 18,30 % - ≤ 24,50 % > 24,50 % </p>	

Zukünftige Wohnungsmarktlage – Risikoindikator

3.2 Bevölkerungsabschätzung bis 2030

Datenquelle	Amt für Statistik Berlin Brandenburg
Anmerkungen:	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 Prozent vom Basisjahr 2010 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
Hypothese:	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 Mietanpassung zu rechnen ist.

Regionale Verteilung:





**Anhang C:
Nicht berücksichtigte Indikatoren**

Übersicht der nicht berücksichtigten Indikatoren

Indikator	Ausschlussgründe
Arbeitslosenquote	Die Arbeitslosenquote ist ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Situation in einer Gemeinde. Aus der wirtschaftlichen Situation kann nur bedingt auf die Wohnungsmarktsituation geschlossen werden. Eine hohe Arbeitslosenquote bedeutet jedoch überwiegend auch eine hohe Nachfrage an preisgünstigem Wohnraum. Durch die Berücksichtigung der vier Nachfragegruppen im Modell wird diese Nachfrage bereits ausreichend im Modell abgebildet. Die statistische Abhängigkeitsanalyse (Korrelationsanalyse) hat zudem eine hohe Abhängigkeit mit dem Modellindikator Bedarfsgemeinschaften SGB II ergeben. Um eine Doppelgewichtung im Modell zu verhindern wurde auf die Berücksichtigung der Arbeitslosenquote im Modell verzichtet.
Anteil Langzeitarbeitslose an allen Arbeitslosen	Der Anteil Langzeitarbeitsloser an allen Arbeitslosen ist ein weiterer wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Situation in einer Gemeinde. Ein hoher Anteil Langzeitarbeitsloser an allen Arbeitslosen bedeutet überwiegend auch eine hohe Nachfrage an preisgünstigem Wohnraum. Durch die Berücksichtigung der vier Nachfragegruppen im Modell wird diese Nachfrage bereits ausreichend im Modell abgebildet. Die statistische Abhängigkeitsanalyse (Korrelationsanalyse) hat zudem eine hohe Abhängigkeit mit dem Modellindikator Bedarfsgemeinschaften SGB II ergeben. Um eine Doppelgewichtung im Modell zu verhindern wurde auf die Berücksichtigung des Anteils Langzeitarbeitsloser an allen Arbeitslosen im Modell verzichtet.
Durchschnittliche Wanderungsquote 2006 bis 2012	Die durchschnittliche Wanderungsquote 2006 bis 2012 (Mobilitätsrate), also die Zahl der Zu- und Fortzüge im Verhältnis zur Bevölkerung hat keine direkte Relevanz für die Fragestellung. Zum einen sind die Motivationsgründe für den Zuzug nicht bekannt und zum anderen sind in eher ländlich geprägten Gemeinden in der Nähe von Zentren zumeist eher die Eigenheimgebiete das Ziel der wandernden Bevölkerung. Außerdem wird durch die durchschnittliche Wanderungsquote 2006 bis 2012 (Mobilitätsrate) nur ein Teil der Wanderungen erfasst. Die innerstädtische bzw. innerhalb einer Gemeinde stattfindenden Wanderungen im Mietwohnungsmarkt werden hierdurch nicht erfasst. Diese Wanderungsströme sind jedoch zumeist ein besseres Indiz für die örtliche Wohnungsmarktlage. Hierzu liegen keine flächendeckenden Daten vor. Die statistische Abhängigkeitsanalyse (Korrelationsanalyse) hat zudem eine hohe Abhängigkeit mit dem Modellindikator Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2012 ergeben. Um eine Doppelgewichtung im Modell zu verhindern wurde auf die Berücksichtigung der durchschnittlichen Wanderungsquote 2006 bis 2012 im Modell verzichtet.

Indikator	Ausschlussgründe
Haushaltsentwicklung 2007 bis 2012	Die Haushaltsentwicklung 2007 bis 2012 ist ein Indikator für die Veränderung der Nachfrage in einer Gemeinde. Die Datenbasis für die Berechnung der Haushaltsentwicklung sind die Zahlen der GfK. In den Berechnungen wurden die im Zensus 2011 festgestellten Bevölkerungsdifferenzen noch nicht berücksichtigt. Die statistische Abhängigkeitsanalyse (Korrelationsanalyse) hat zudem eine hohe Abhängigkeit mit dem Modellindikator Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2012 ergeben. Um eine Doppelgewichtung im Modell zu verhindern wurde auf die Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung 2007 bis 2012 im Modell verzichtet.
Haushaltsabschätzung bis 2030	Die Haushaltsabschätzung bis 2030 ist ein Indikator für eine mögliche Entwicklung der Nachfrage im Land Brandenburg. Auf eine Berücksichtigung im Modell wurde verzichtet, da die Daten nur auf Ebene der Kreise vorlagen und zudem die Berechnung auf den Bevölkerungsstand vor Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2011 basieren. Durch die Berücksichtigung des Indikators Bevölkerungsentwicklung bis 2030, die auf der Ebene der kreisfreien Städte, amtsfreien Gemeinden und Ämter vorlag, wird die zukünftige Nachfrage bereits ausreichend im Modell berücksichtigt.
Angebotsmietenniveau 2013	Das Angebotsmietenniveau wurde nicht im Modell verwendet, da die statistische Abhängigkeitsanalyse (Korrelationsanalyse) eine hohe Abhängigkeit mit den Modellindikatoren Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2012, Bevölkerungsentwicklung bis 2030 und der Entwicklung der Angebotsmieten 2008 bis 2013 ergeben hat. Um eine Doppelgewichtung im Modell zu verhindern wurde auf die Berücksichtigung des Angebotsmietenniveaus 2013 im Modell verzichtet.
Anteil Wohnungen mit Minderausstattung Sanitär Zensus 2011	Die Wirkungsrichtung des Indikators Anteil Wohnungen mit einer Minderausstattung Sanitär 2011 ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Ein hoher Anteil von schlechter ausgestatteten Wohnungen bedeutet in der Regel auch einen hohen Anteil an preisgünstigen Wohnraum, da schlechter ausgestattete Wohnungen überwiegend niedrigere Mieten aufweisen. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis für eine Wohnungsmarktentspannung anzusehen. Ein hoher Anteil kann jedoch auch ein Risikopotenzial beinhalten, da durch Modernisierung oder auch Abriss billiger Wohnraum zukünftig vom Markt genommen wird. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis für eine zukünftige Wohnungsmarktanspannung anzusehen.

Indikator	Ausschlussgründe
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baualter ab 1990 an allen Mehrfamilienhauswohnungen	Der Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baualter ab 1990 an allen Mehrfamilienhauswohnungen wurde im Modell nicht berücksichtigt, da die statistische Abhängigkeitsanalyse (Korrelationsanalyse) eine erhöhte Abhängigkeit mit dem Modellindikator Vergleichsmietenniveau aufgezeigt hat. Ein hohes Vergleichsmietenniveau ist in der Regel bereits ein Indikator für einen erhöhten Anteil von Wohnungen die nach der politischen Wende errichtet worden sind. Insbesondere in den Randgemeinden von Berlin kam es zu einer erhöhten Bautätigkeit in Gebieten in denen bisher kaum Mietwohnungen vorhanden waren. Um eine Doppelgewichtung im Modell zu verhindern wurde daher der Indikator Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Baualter ab 1990 an allen Mehrfamilienhauswohnungen im Modell nicht berücksichtigt, da die Vergleichsmiete die Bautätigkeit ab 1990 abbildet.
Entwicklung des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern 2008 bis 2012	Die Wirkungsrichtung des Indikators Entwicklung des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern 2008 bis 2012 ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Eine positive Entwicklung kann aufgrund einer erhöhten Nachfrage entstanden sein und somit ein Hinweis für eine Wohnungsmarkttension sein. Eine positive Entwicklung kann aber auch bedeuten, dass durch die Neubautätigkeit ein hohes Angebot entstanden ist. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis für eine Wohnungsmarkttension anzusehen.
Durchschnittliche Abgangsquote in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	Die Wirkungsrichtung des Indikators durchschnittliche Abgangsquote von Mehrfamilienhauswohnungen ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Eine hohe Abgangsquote kann ein Indikator für einen derzeitigen hohen Leerstand sein, wodurch eine Wohnungsmarkttension aufgezeigt wird, die zudem durch den Indikator Leerstandsquote bereits im Modell berücksichtigt wird. Eine hohe Abgangsquote kann jedoch auch bedeuten, dass die bestehenden Leerstände abgebaut werden und es damit zu einer Verringerung des preisgünstigen Angebots kommt und somit ein Hinweis für eine Wohnungsmarkttension gegeben wäre.
Baufertigstellungsquote in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen)	Die Wirkungsrichtung des Indikators Baufertigstellungsquote in Mehrfamilienhäusern (Wohnungen) ist nicht eindeutig, weshalb auf eine Modellberücksichtigung verzichtet wurde. Eine positive Entwicklung kann aufgrund einer erhöhten Nachfrage entstanden sein und somit ein Hinweis für eine Wohnungsmarkttension sein. Eine positive Entwicklung kann aber auch bedeuten, dass durch die Neubautätigkeit ein hohes Angebot entstanden ist. Damit wäre dieser Indikator als Hinweis für eine Wohnungsmarkttension anzusehen.

Indikator	Ausschlussgründe
Entwicklung der Angebotsmiete 2008 bis 2013 insgesamt	Die Entwicklung der Angebotsmiete 2008 bis 2013 insgesamt wurde im Modell nicht berücksichtigt, da bereits die Differenzierung der Angebotsmietenentwicklung nach den drei Größenklassen im Modell verwendet wird.
Kaufkraftindex	Die Aussagewirkung des Indikators Kaufkraftindex ist unklar, da eine hohe durchschnittliche Kaufkraft kein Indiz für eine Wohnungsmarktanspannung ist. Die fehlende Aussage wie viele Haushalte ein entsprechendes Haushaltseinkommen aufweisen verhindert eine eindeutige Interpretation. Durch Extremwerte wird die durchschnittliche Kaufkraft einer Gemeinde stark beeinflusst, insbesondere in kleineren Gemeinden



**Anhang D:
Fragebogen Kommunalbefragung**

Fragebogen zur Einführung einer „Mietbegrenzungsverordnung“ nach § 558 Absatz 3 BGB



Gemeinde/Stadt: _____

Ansprechpartner: _____

1 Wohnungsmarktlage

Wie schätzen Sie die Wohnungsmarktlage auf dem Mietwohnungsmarkt in Ihrer Gemeinde derzeit und in fünf Jahren ein?

	derzeit					in fünf Jahren				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Wohnungsgröße										
bis 50 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
> 50 m ² bis 60 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
> 60 m ² bis 75 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
> 75 m ²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Haushaltsgröße										
1 Person	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2 Personen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3 Personen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4 u. m. Personen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

1 = sehr angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot deutlich, mehr als 5 %)
 2 = angespannt (Nachfrage übersteigt Angebot leicht, 3 % bis zu 5 %)
 3 = ausgeglichen (Nachfrage entspricht Angebot)
 4 = entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage leicht, 3 % bis zu 5 %)
 5 = sehr entspannt (Angebot übersteigt Nachfrage deutlich, mehr als 5 %)

2 Leerstand im Mietwohnungsbestand (derzeit/zukünftig)

2.1 Wie hat sich der Leerstand gegenüber dem Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Stichtag Mai) verändert?

verringert gleich geblieben erhöht keine Aussage möglich

2.2 Wie hoch schätzen Sie den Leerstand am gesamten Mietwohnungsbestand in Ihrer Gemeinde in fünf Jahren ein (gegenüber der derzeitigen Situation)?

geringer gleich höher keine Aussage möglich

3	Mietspiegel
3.1	Gibt es in Ihrer Gemeinde einen Mietspiegel? O ja O nein O nicht bekannt
3.2	Gilt für Ihre Gemeinde der Mietspiegel einer anderen Gemeinde? O ja O nein O nicht bekannt Wenn ja von welcher Gemeinde? _____
4	Maßnahmen zur Wohnungsmarktverbesserung
4.1	Wurden in Ihrer Gemeinde Verbesserungen zur Wohnungsmarktlage durchgeführt? O ja O nein O nicht bekannt Wenn ja welche? _____ _____
4.2	Wurden in Ihrer Gemeinde Verbesserungen zur Wohnungsmarktlage eingeleitet? O ja O nein O nicht bekannt Wenn ja welche? _____ _____
4.3	Sind in Ihrer Gemeinde Verbesserungen zur Wohnungsmarktlage geplant? O ja O nein O nicht bekannt Wenn ja welche? _____ _____
5	Mieterhöhungen von 15 % und mehr
5.1	Hat es in Ihrer Gemeinde in den letzten drei Jahren bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete Mieterhöhungen von mehr als 15 % innerhalb von drei Jahren gegeben? O ja O nein O keine Aussage möglich
5.2	Erwarten Sie in Ihrer Gemeinde in den nächsten fünf Jahren, dass es bei der Anpassung von bestehenden Mietverträgen an die ortsübliche Vergleichsmiete Mieterhöhungen von 15 % und mehr innerhalb von drei Jahren geben wird/könnte? O ja, sehr häufig O ja, eher selten O nein, gar nicht

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

Abb. 1.1 Seite 2

Die Ermittlung und Ausweisung der Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnung 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 6

Für 30 Gemeinden im Umland von Berlin wurde im Rahmen der Analyse eine Begrenzung des Mieterhöhungspotentials ermittelt.

Abb. 3.1 Seite 10

Die Ermittlung und Ausweisung der Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnung 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. 4.1 Bild 1 Seite 14

Gemeinden des Stadt-Umland-Zusammenhangs sind die Umlandgemeinden von Berlin.

Abb. 4.1 Bild 2 Seite 14

Die Gemeinden des Stadt-Umland-Zusammenhangs werden differenziert nach der Entfernung zu Berlin – bis 30 km, 30 bis 50 km, mehr als 50 km.

Abb. 7.1 Seite 34

Für 30 Gemeinden im Umland von Berlin wurde im Rahmen der Analyse eine Begrenzung des Mieterhöhungspotentials ermittelt.

Abb. Regionale Verteilung Bild 1 Seite 50

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2012 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 51

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2012 ist die Zahl der Leistungsempfänger gemäß SGB XII in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) landesweit am höchsten und in den Landkreisen Prignitz und Ostprignitz-Ruppin am zweithöchsten. Am niedrigsten ist der Anteil in den Landkreisen Oberhavel, Barnim, Märkisch-Oderland, Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark.

Abb. Regionale Verteilung Bild 3 Seite 52

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2012 ist der Anteil der Wohngeldempfänger in den Landkreisen Uckermark, Spree-Neiße und Ober-spreewald-Lausitz und in der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) am höchsten und im Landkreis Märkisch-Oderland am niedrigsten.

Abb. Regionale Verteilung Bild 4 Seite 53

Nach einer Erhebung aus dem Wintersemester 2012/2013 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 54

In den Jahren 2007 bis 2012 verzeichneten die Berliner Umlandgemeinden einen besonders starken Bevölkerungszuwachs. Bevölkerungsverluste sind in den berlinfernen Regionen zu verzeichnen.

Abb. Regionale Verteilung Bild 6 Seite 55

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 56

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 57

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2013 sind die Vergleichsmieten in den Berliner Umlandgemeinden mit bis zu über 5,46 EUR am höchsten. Unter anderem in den berlinfernen Landkreisen Prignitz, Uckermark und Elbe-Elster sind sie mit unter 4,60 EUR am niedrigsten.

Abb. Regionale Verteilung Bild 9 Seite 58

Die Angebotsmieten für Wohnungen bis 50 m² erhöhten sich innerhalb von fünf Jahren von 2007/08 bis 2012/13 in den Berliner Umlandgemeinden am stärksten.

Abb. Regionale Verteilung Bild 10 Seite 59

Die Angebotsmieten für Wohnungen zwischen 50 und 80 m² erhöhten sich innerhalb von fünf Jahren von 2007/08 bis 2012/13 in den Berliner Umlandgemeinden am stärksten.

Abb. Regionale Verteilung Bild 11 Seite 60

Die Angebotsmieten für Wohnungen über 80 m² erhöhten sich innerhalb von fünf Jahren von 2007/08 bis 2012/13 in den Berliner Umlandgemeinden sowie in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel am stärksten.

Abb. Regionale Verteilung Bild 12 Seite 61

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2014 ist die Differenz zwischen Vergleichs- und Angebotsmieten im Berliner Umland mit bis zu mehr als 22,9 % besonders hoch.

Abb. Regionale Verteilung Bild 13 Seite 62

Der Anteil der 2013 bis 2018 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand variiert im Land Brandenburg sehr stark.

Abb. Regionale Verteilung Bild 14 Seite 63

Die Bevölkerungsabschätzung bis zum Jahr 2030 prognostiziert den stärksten Bevölkerungszuwachs in den Berliner Umlandgemeinden.