



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

im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Teil 2

Hamburg, November 2020

P 4-19-090

INHALT

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

TABELLENVERZEICHNIS

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

1 EINLEITUNG

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

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

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

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

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

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

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Gemeinde- und Gemeindeteile

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

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

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

2.2 Annahme der Anspannung bei Vorliegen von Kriterien

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

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

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

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

2.2.1 Erfüllung des Kriteriums

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

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

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

2.2.2 Wertigkeit der Kriterien

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

3 VORGEHENSWEISE

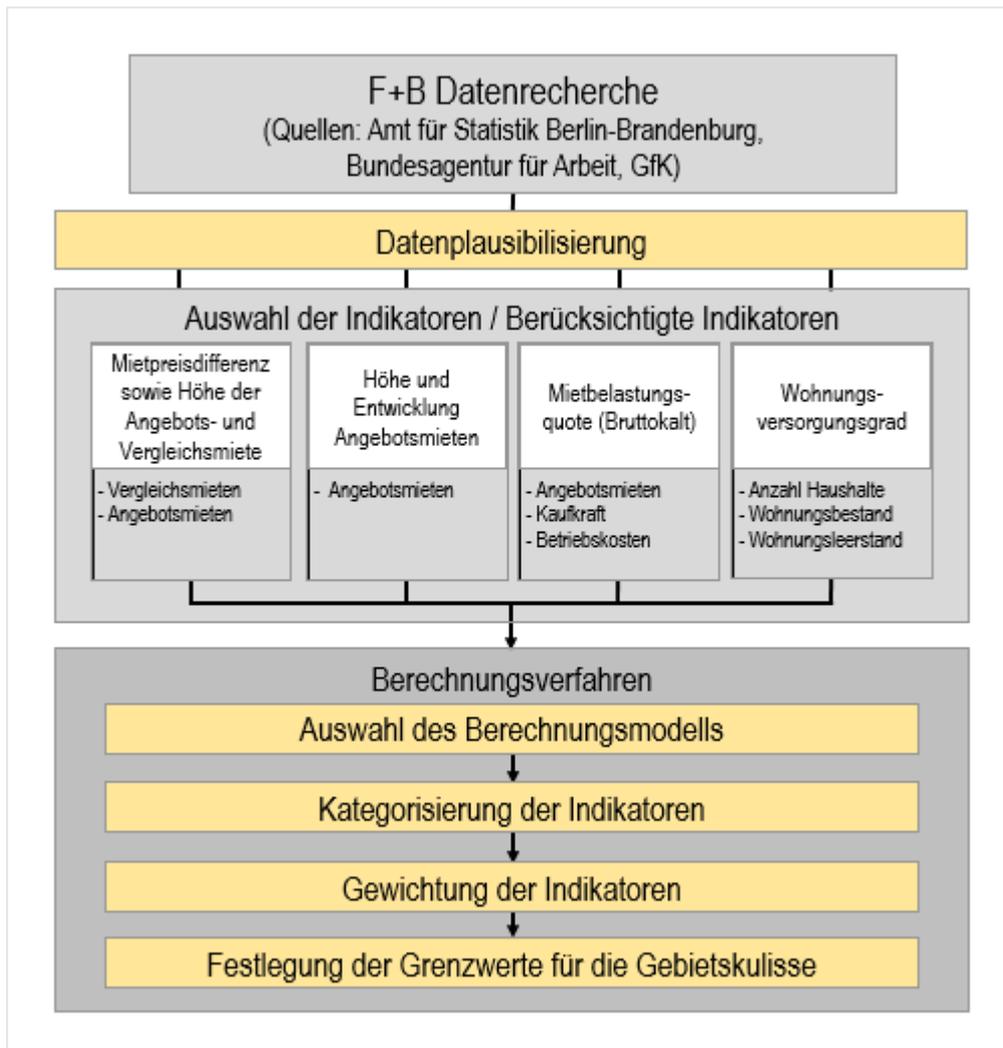
Die Festlegung der Gebietskulissen von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt für das Bundesland Brandenburg wurde in mehreren Arbeitsschritten vorgenommen. Nachfolgend sind die einzelnen Arbeitsschritte kurz erläutert:

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

▪ **Schritt 7: Grenzwert für die Gebietskulisse**

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

Einen Überblick über die Vorgehensweise bietet das nachfolgende Diagramm.



Quelle: F+B 2019

4 DATENGRUNDLAGE FÜR DIE INDIKATORENAUSWAHL

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

4.1 Datenrecherche und -plausibilisierung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Operationalisierung der gesetzlichen Kriterien

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

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

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

Tab. 1 Operationalisierung der Modellindikatoren (Komplexindikatoren)

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

Quelle: F+B 2019

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

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

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

Angebotsmieten und Teilmärkte

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

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

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

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

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

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

Berechnungsmethode

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

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

Grenzwert

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

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

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

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

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

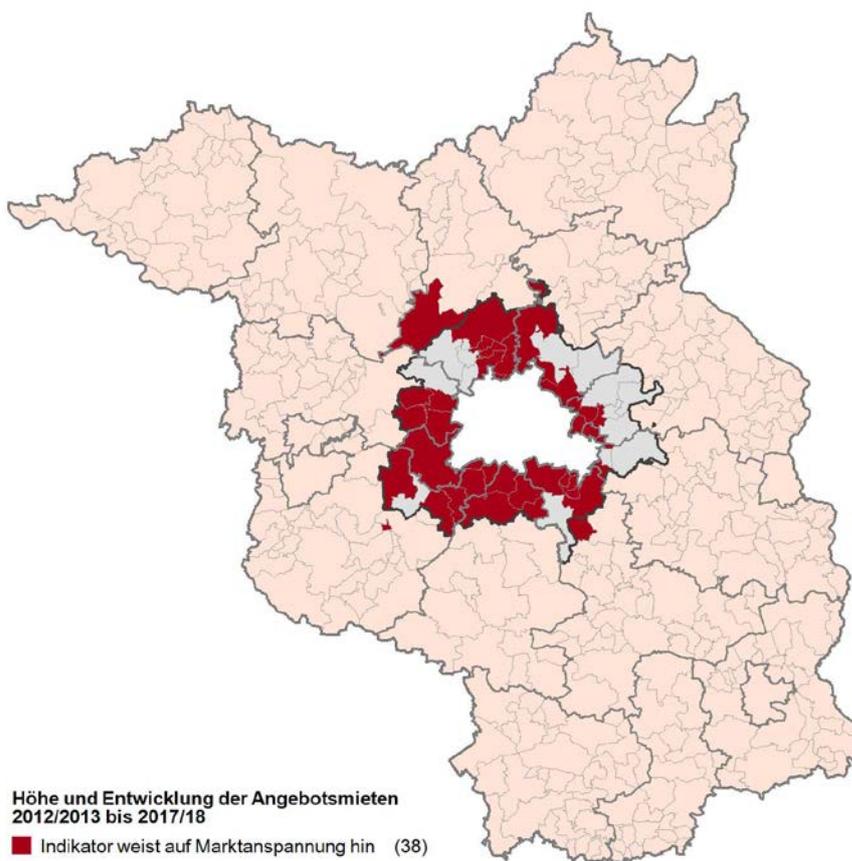
Tab. 2 Beispielrechnung Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/13 und 2017/18

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

Quelle: F+B 2019

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

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



Quelle: F+B 2019

4.2.2 Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

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

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

Vergleichsmieten

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

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

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

Angebotsmieten

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

Berechnungsmethode

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

Grenzwert

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

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

¹² Vgl. hierzu unter 4.2.1. bzw. 4.2.2.

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

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

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

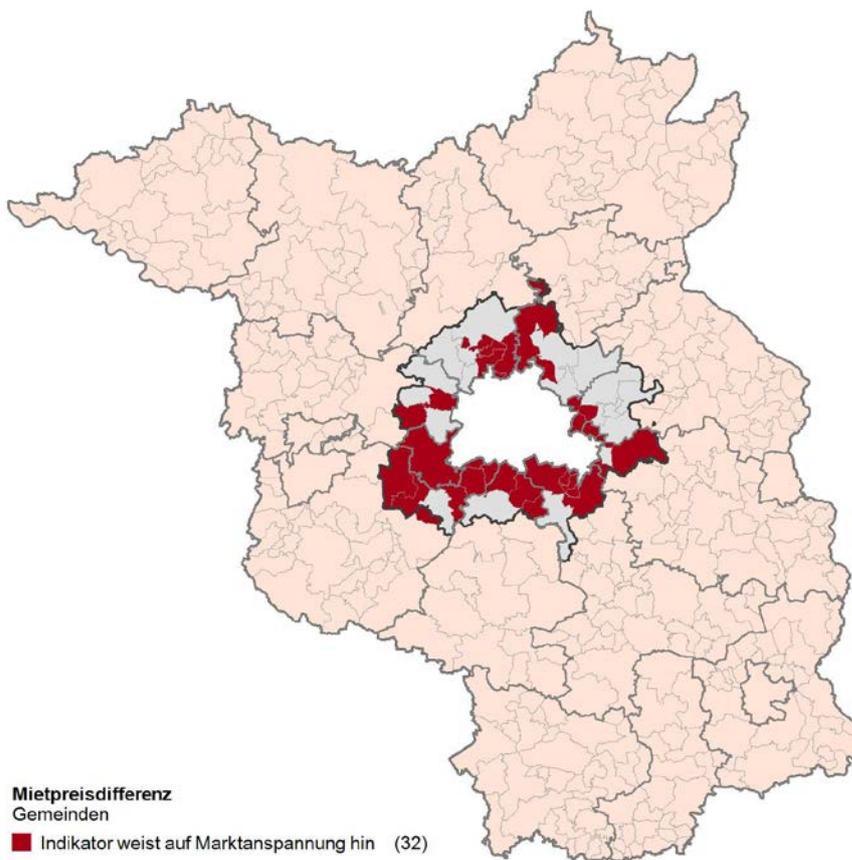
Tab. 3 Beispielrechnung Mietpreisdifferenz 2018 sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

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

Quelle: F+B 2019

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

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



Quelle: F+B 2019

4.2.3 Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018

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

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

Kalte Betriebskosten

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

Durchschnittliche Wohnungsgröße

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

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

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

Haushaltseinkommen

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

Berechnungsmethode

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

Grenzwert

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

¹⁵ Vgl. hierzu unter Ziffer 4.2.2 Grenzwerte.

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

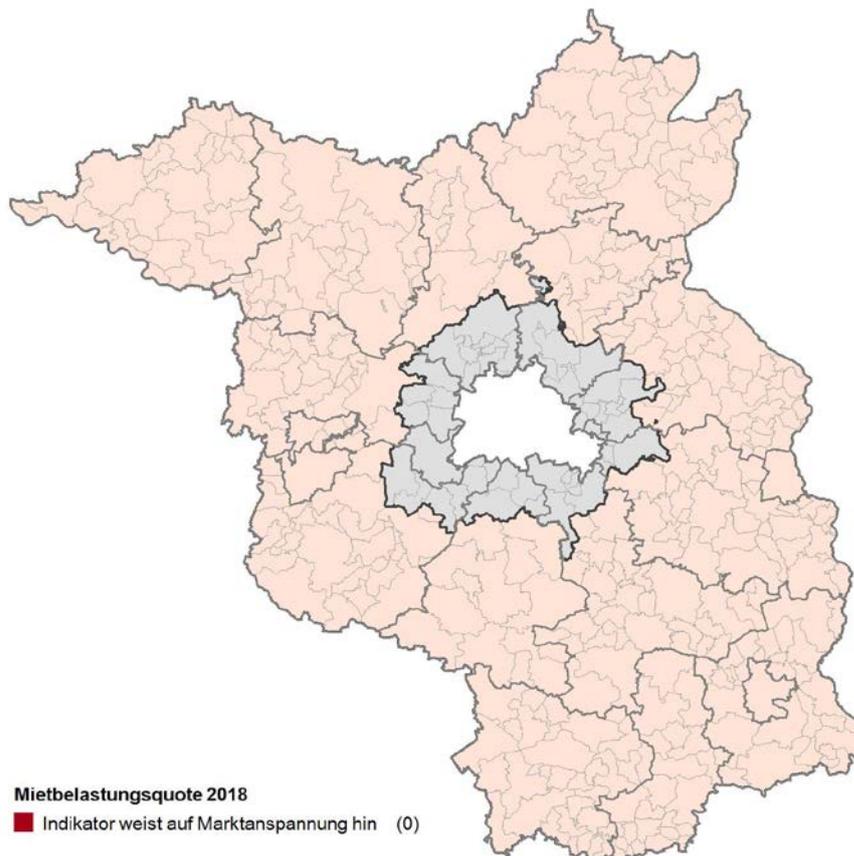
Tab. 4 Beispielrechnung zur Mietbelastungsquote (Bruttokalt)

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

Quelle: F+B 2019

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

Karte 3 Ergebnis Indikator Mietbelastungsquote 2018



Quelle: F+B 2019

4.2.4 Wohnungsversorgungsgrad 2018

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

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

Wohnungsnachfrage

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

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

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

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

Wohnungsangebot

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

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

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

Fluktuationsreserve

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

Berechnungsmethode

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

Grenzwert

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

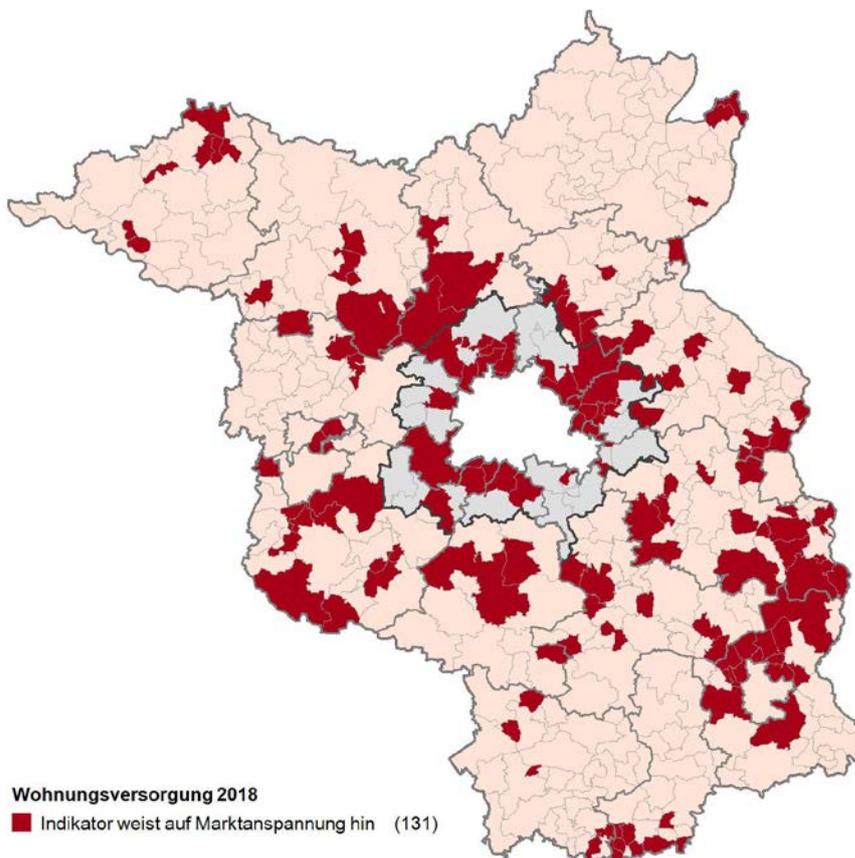
Tab. 5 Beispielrechnung Wohnungsversorgungsgrad

Potsdam (angespannte Wohnungsmarktsituation)						
Jahr	Wohnungs- bestand/ angebot	Fluktuations- reserve von 3%	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuations- reserve	Wohnungs- versorgungs- grad absolut	Wohnungs- versorgungs- grad in %
2018	95.096	2.853	97.977	100.830	5.734	0,9
Finsterwalde (entspannte Wohnungsmarktsituation)						
Jahr	Wohnungs- bestand/ angebot	Fluktuations- reserve von 3%	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuations- reserve	Wohnungs- versorgungs- grad absolut	Wohnungs- versorgungs- grad in %
2018	10.345	310	8.439	8.749	-1.596	1,2

Quelle: F+B 2019

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

Karte 4 Ergebnis Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018



Quelle: F+B 2019

5 IDENTIFIKATION DER GEMEINDEN MIT ANGESPANNTEM WOHNUNGSMARKT

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

5.1 Festlegung des Analyseverfahren

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

Clusteranalyse

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

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

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

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

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

Nutzwertanalyse

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

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

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

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

Modellwahl

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

5.2 Kategorisierung der Indikatoren

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

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

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

Tab. 6 Grenzwerte für die vier berücksichtigten Indikatoren

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

Quelle: F+B 2019

5.3 Gewichtung der Indikatoren

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

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

Tab. 7 Gewichtungskoeffizienten der Indikatoren

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

Quelle: F+B 2019

¹⁷ Siehe hierzu näher unter Ziffer 2.2.2.

5.4 Grenzwert für die Gebietskulisse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 PLAUSIBILISIERUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

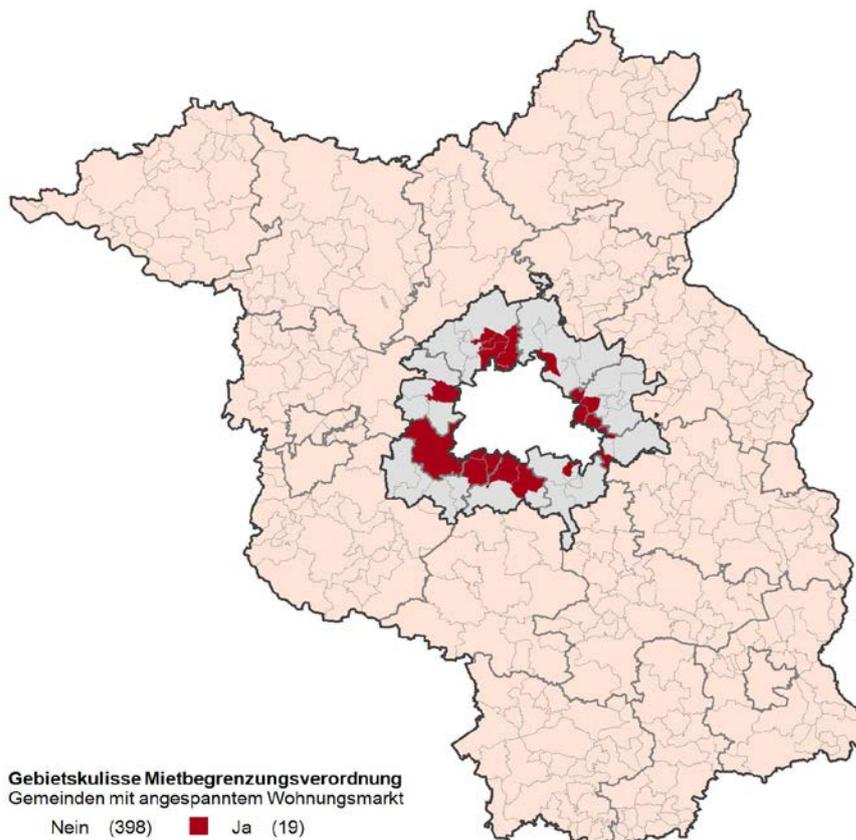
Gemeinhin werden Werte zwischen 0,8 und 1 als sehr stark bis perfekt korreliert eingestuft. Es ist also festzuhalten, dass die Struktur der Mietdatenwerte des BBU, wenn auch auf niedrigerem Niveau, weitgehend den in dem Gutachten verwendeten Mietdaten für Neuverträge und Bestand entsprechen. Da die Eingangsdaten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

7 ERGEBNIS

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

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

Karte 5 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt



Quelle: F+B 2019

Tab. 8 Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Brandenburg

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

Quelle: F+B 2019

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

Stadt-/Landkreis	Gemeinde	SUZ	Wohnversorgung	Wohnkosten	Wohnungsmarktsituation		Punkte insgesamt
			Verhältnis Wohnungsbestand/Haushalte	Mietbelastung	Mietpreisdiff. oder Höhe Angebots- und Vergl. miete	Entwicklung oder Höhe Angebotsmiete	
Barnim	Ahrensfelde	innerhalb	25	0	0	25	50
	Wandlitz	innerhalb	0	0	25	25	50
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	innerhalb	0	0	25	25	50
	Schönefeld	innerhalb	0	0	25	25	50
	Wildau	innerhalb	0	0	25	25	50
	Zeuthen	innerhalb	0	0	25	25	50
Havelland	Wustermark	innerhalb	0	0	25	25	50
Märkisch-Oderland	Fredersdorf-Vogelsdorf	innerhalb	25	0	0	25	50
Oberhavel	Kremmen	außerhalb	25	0	0	25	50
	Leegebruch	innerhalb	25	0	25	0	50
Potsdam-Mittelmark	Michendorf	innerhalb	25	0	0	25	50
	Nuthetal	innerhalb	0	0	25	25	50
	Werder (Havel)	innerhalb	0	0	25	25	50
Teltow-Fläming	Rangsdorf	innerhalb	0	0	25	25	50

Quelle: F+B 2019