



Informationsvorlage

Nr.: I-004/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.02.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	02.03.2021	öffentlich

Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg Hier: Aktueller Sachstand

Information:

Durch Rundschreiben des Städte- und Gemeindebundes Brandenburg (RS 4/2021) vom 06.01.2021 wurde die Gemeinde Wustermark im Rahmen einer ersten Anhörung auf Arbeitsebene die Entwürfe zur Festsetzung der Kappungsgrenzenverordnung sowie der Mietpreisbegrenzungsverordnung zur Stellungnahme übersandt. Bestandteil der Unterlagen waren auch:

- das Gutachten „Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg (Teil 1) und
- das Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg (Teil 2).

Seitens des zuständigen Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung erfolgte bislang keine Information.

Es ist beabsichtigt, die neue Kappungsgrenzenverordnung als auch die Mietpreisbegrenzungsverordnung jeweils rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft zu setzen und zum 31.12.2025 auslaufen zu lassen.

In beiden Verordnungen wurden die Gebietskulissen von 31 auf 19 Städte und Gemeinden verringert. Die Gemeinde Wustermark wurde in beide Verordnungen nicht aufgenommen; ein angespannter Wohnungsmarkt konnte demnach nicht nachgewiesen werden.

Die Grundlagen für die neuen Verordnungen wurden aus den vorgenannten Gutachten zur Erstellung der Verordnung (b) wie folgt abgeleitet:

- Die Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes sind durch:
 - ein Angebotsdefizit,
 - eine große Nachfrage, die bereits mehr ausbild als der bundes- oder landesweiter Durchschnitt, und
 - als Marktergebnis durch hohe Mietensteigerungen

gekennzeichnet.

- Es wurde einzelne Indikatoren entwickelt und die Gewichtung dieser wie folgt aufgeteilt und jeweils mit 25 Punkten bewertet:
 1. Wohnversorgungsgrad 2018
 2. Mietbelastungsquote (Bruttokalt) 2018
 3. Höhe und/oder Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18
 4. Differenz Angebots- und Vergleichsmieten und/oder Höhe Angebots- und Vergleichsmieten 2018

Die Gemeinde Wustermark erhielt jeweils 25 Punkte für die Indikatoren 3 und 4.

Bei der **Mietbelastungsquote (Ziffer 2)**, der Aufschluss über die Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten gibt, konnte in Brandenburg bei keiner der Gemeinden eine Marktanspannung nachgewiesen werden. Vergleichswert hierfür war die Überschreitung der durchschnittlichen Mietbelastung in Deutschland. Eine Gemeinde musste daher in einem angespannten Wohnungsmarkt eine Mietbelastungsquote von über 27 % aufweisen.

Auch bei der Errechnung des **Wohnungsversorgungsgrades (Ziffer 1)**, der das Verhältnis der Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot abbildet, konnte die Gemeinde nicht punkten. Als Grenzwert für einen Wohnungsmarkt, der geringen Leerstand und eine große Nachfrage aufweist, wurde eine Unterdeckung mit Wohnungen angesetzt.

Weiter wurden im Gutachten zur Evaluierung der Verordnungen (a) die Auswirkungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der Kappungsgrenzenverordnung auf dem Wohnungsmarkt im Land Brandenburg untersucht und in Abschnitt 4.4. zusammengefasst. Demnach haben beide Verordnungen nur eine geringe oder keine Wirkung im Hinblick auf die mietpreisdämpfende Wirkung. Das beratende und auch die Untersuchungen vorgenommene Unternehmen hat abschließend als Handlungsschritte empfohlen, von den Verlängerungen der Verordnungen abzusehen.

Die vollständigen Unterlagen einschließlich Gutachten und Verordnungsentwürfe hat das Land Brandenburg im Amtsblatt Nr. 51 unter dem 29.12.2020 bekannt gemacht und können unter folgendem Link abgerufen werden:

https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/Amtsblatt%2051S_20.pdf

Auch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung stellt die Unterlagen unter folgendem Link zur Verfügung:

<https://mil.brandenburg.de/mil/de/presse/detail/~16-12-2020-gutachten-zur-kappungsgrenzen-und-mietpreisbegrenzungsverordnung>

Gemäß Beschluss Nr. A-032/2020 hatte die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark festgestellt, dass der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Wustermark als angespannt zu betrachten ist. Entsprechende Anschreiben an den Ministerpräsidenten des Landes Brandenburg sowie dem Minister für Infrastruktur und Landesplanung wurde versandt und sind in Kopie beigefügt. Dem Städte- und Gemeindebund wurden diese Anschreiben ebenfalls übermittelt.

Anlagenverzeichnis:

- Anschreiben an den Ministerpräsidenten
- Anschreiben an den Minister für Infrastruktur und Landesplanung

Az.: II.3
28.01.2021