Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

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

Das Land Brandenburg hat von dieser Möglichkeit erstmals zum 1. Januar 2016 Gebrauch gemacht. Die Verordnung war bis zum 31. Dezember 2020 gültig. Sie konnte nicht verlängert werden. Durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) wurden die Länder ermächtigt, nach Ausschöpfen der Frist von fünf Jahren Gültigkeit eine erneute Ausweisung mittels einer Rechtsverordnung bis längstens zum 31. Dezember 2025 vorzunehmen.

Das Land Brandenburg hat auch von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und im Jahr 2021 die Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen. Damit wurde die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses auf einen Wert, der die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen darf, in 19 festgelegten Gemeinden begrenzt.

Die Verordnung ist bis zum 31. Dezember 2025 gültig. Sie kann nicht verlängert werden. Die Beschränkung in § 556d Absatz 2 BGB, in der Fassung, die bis zum 17. Juli 2025 in Kraft war, auf eine Gültigkeit von höchstens fünf Jahren ist Ausdruck der Verpflichtung der Landesregierungen, laufend zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Einbeziehung bestimmter Gemeinden oder Gemeindeteile in die Gebietskulisse einer Mietpreisbegrenzung noch gegeben sind. Durch das Gesetz zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Änderung anderer Gesetze vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) wurde das Ende der verordnungsrechtssetzenden Ermächtigung für die Länder in § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB vom Jahresende 2025 in das Jahresende 2029 geändert. Nunmehr sind die Länder ermächtigt, eine erneute Ausweisung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten mittels Rechtsverordnung mit einer Gültigkeit bis zum 31. Dezember 2029 vorzunehmen.

Vor einer erneuten Bestimmung von Gebieten, in denen die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung Gültigkeit erlangen soll, war es erforderlich, die Wirkungen der bestehenden Mietpreisbegrenzungsverordnung zu evaluieren. Das Land Brandenburg hat diese Evaluierung in den Jahren 2024 und 2025 vorgenommen. Zu diesem Zweck wurde das Unternehmen RegioKontext GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Der Gutachter sollte einerseits die Wirkungen der bisherigen Verordnung in den Gebietskulissen evaluieren und andererseits, soweit erforderlich, neue Gebietskulissen mit angespannten Wohnungsmärkten identifizieren. Im Ergebnis der Evaluierung der Mietdaten in zahlreichen Gemeinden des Landes Brandenburg erkennt das Gutachten in 36 Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d BGB und empfiehlt die Fortschreibung der Mietpreisbegrenzungsverordnung für diese Gemeinden. Das Gutachten empfiehlt somit, für diese Gemeinden die Wohnraummieten für neu abzuschließende Verträge in der Weise einzugrenzen, dass sie die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Auf diese Weise soll dem Ziel, steigenden Mieten in prosperierenden Städten und Gemeinden zu begegnen, entsprochen werden. Städte und Gemeinden, die bisher unter den Anwendungsbereich der gültigen Mietpreisbegrenzungsverordnung fielen, und inzwischen durch die geltende Verordnung, eigene Anstrengungen oder mit Hilfe der Landesregierung für eine ausreichende Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gesorgt haben oder aus anderen Gründen eine Entspannung auf dem Mietmarkt erfahren haben, sind aus den Wirkungen einer Mietpreisbegrenzung zu entlassen.

II. Rechtsgrundlage

§ 556d Absatz 2 BGB ermächtigt die Landesregierungen dazu, bis längstens zum Ablauf des 31. Dezember 2029 die Gebiete zu bestimmen, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, wenn in ihnen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht sichergestellt werden kann. Ein konkretes Verfahren zur Bestimmung der Gebiete ist durch das Bürgerliche Gesetzbuch nicht vorgegeben. Im Tatbestand des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB sind vier Kriterien genannt, welche durch eine Landesregierung insbesondere als Grundlage zur Bestimmung der Gebiete herangezogen werden können. Danach kann ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben sein, wenn:

– die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
– die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
– die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder

– geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Der Bundesgesetzgeber hat in seiner Begründung zu § 556d BGB deutlich gemacht, dass die genannten Kriterien im Hinblick auf eine Unterversorgung mit Mietwohnungen aussagekräftig sein können. Er hat allerdings offengelassen, ob bereits ein vorliegendes Kriterium für die Feststellung ausreichend sein kann oder mehrere Kriterien gleichzeitig gegeben sein müssen. Vielmehr legt er dar, dass sich nur aus einer Gesamtschau verschiedener Indikatoren unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten vor Ort bestimmen lasse, ob das Vorliegen eines angespannten Marktes anzunehmen sei. Im Einzelfall könnten auch einzelne Indikatoren die angespannte Wohnungsmarktlage belegen. Ferner könnten auch Kriterien, die das Gesetz nicht direkt benenne, aussagekräftig sein. Aus diesen Gründen sieht der Bundesgesetzgeber von einem konkret vorgegebenen Prüfverfahren ab und gibt den Landesregierungen auch keinen Auftrag, zu allen Indikatoren bestimmte Erhebungen durchzuführen. In der Gesetzesbegründung zu § 556d BGB - Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Verordnungsermächtigung (Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung – Mietrechtsnovellierungsgesetz, BR-Drs. 447/14, Seiten 27 f.) erläutert der Bundesgesetzgeber, dass es zur Ausweisung eines Gebietes als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erforderlich sei, eine tatsächliche statistische Erhebung durchzuführen, es sei denn, es stehe zeitnah erhobenes Datenmaterial zur Verfügung.

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg

Um für das Land Brandenburg eine aktuelle und für die Gemeinden möglichst individuelle Betrachtung zu erhalten, hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im November 2024 einen Gutachter – das Büro RegioKontext GmbH – beauftragt, zunächst die Wirkungen der bestehenden Mietpreisbegrenzungsverordnung zu evaluieren und anschließend, soweit geboten, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg zu identifizieren.

1. Evaluierung

Gutachterliche Aussagen zu den Effekten der bestehenden Mietpreisbegrenzungsverordnung sind in dem Dokument „Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg“ enthalten, welches im April 2025 vorgelegt wurde. Die Untersuchung hatte zum Ziel, die Mietenentwicklung in den 19 Gemeinden der bisherigen Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung zu analysieren und daraus ableitend eine Empfehlung zu einer Fortführung oder Einstellung des mietpreisdämpfenden Verwaltungshandelns abzugeben.

Die Datenanalyse wurde unter Heranziehung von vier Kriterien durchgeführt:

– **Dämpfung der Mieten**; untersucht wurde, ob eine Dämpfung der Mietentwicklung in den 19 Gemeinden der aktuellen Kulisse im Verhältnis zu entsprechenden Vergleichsgruppen erkennbar war,

– **Ungewollte Negativeffekte**; untersucht wurde, ob es Hinweise auf ungewollte Negativeffekte der Verordnungen auf Bauaktivitäten und ein Investitionsklima gab,

– **Dynamik der Mieten**; untersucht wurde, ob weiterhin eine hohe Dynamik der Mieten gegeben war, welche auf ein fortbestehendes Risiko hinweisen würde, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht sichergestellt werden kann,

– **Gemeindebefragung**; es wurden 50 Gemeinden aus dem Stadt-Umland-Bereich zu Berlin zu den Mietpreisentwicklungen vor Ort befragt.

Im Ergebnis werden folgende Aussagen getroffen:

Segmentvergleich: Innerhalb der regulierten Gemeinden zeigten sich im Segmentvergleich für ältere (regulierte) Wohneinheiten mit Baujahr vor 2014 gegenüber Neubauten (nicht reguliert) teilweise klare dämpfende Effekte. Besonders deutlich wurde dies in den dauerhaft regulierten Gemeinden während der ersten Kulissenphase (2016 – 2020). Dies deutet darauf hin, dass die Mietpreisbremse insbesondere zu Beginn ihrer Einführung die Dynamik der Mietsteigerungen im regulierten Segment reduzieren konnte.

Gruppenvergleich (Angebotsmiete): Bei der Betrachtung der dauerhaft regulierten Gemeinden im Vergleich zu den unregulierten Gemeinden im Berliner Umland ergab sich ein moderater Bremseffekt. Diese Wirkung war nicht von Anfang an sichtbar, sondern zeigte sich verzögert. Somit besteht der Verdacht einer zeitverzögerten Wirksamkeit der Maßnahme.

Gruppenvergleich (Wiedervermietungsmiete): Auf Basis der Wiedervermietungsmieten zeigten sich nochmals deutlichere Effekte. Während der zweiten Kulissenphase konnte in dauerhaft regulierten Gemeinden gegenüber den unregulierten Gemeinden des Berliner Umlands ein eindeutiger Bremseffekt in der Mietenentwicklung festgestellt werden. Auch im Vergleich mit den Städten der zweiten Reihe war ein moderater Bremseffekt nachweisbar. Die deutlich stärkere Wirkung auf Basis der Wiedervermietungsmieten spricht für eine effektivere Begrenzung bei Mietabschlüssen.

Effekt nach Aufhebung der Maßnahmen: Besonders eindrücklich wurde die Wirkung der Verordnungen durch die Analyse der Gemeinden deutlich, die zunächst reguliert waren und später aus der Gebietskulisse herausgenommen wurden. Nach Aufhebung der Mietpreisbegrenzungsverordnung nahm die Dynamik der Mietpreissteigerungen – gemessen an der Angebotsmiete – signifikant zu, etwa von +0,43 EUR/m² jährlich auf +0,83 EUR/m². Die Analyse, welche die Entwicklung der Angebotsmieten der nun nicht mehr regulierten Gemeinden mit der Entwicklung der dauerhaft regulierten Gemeinden vergleicht, unterstreicht diesen Effekt. Dies bestätigt die Bremswirkung während der Gültigkeit der Verordnung deutlich. Ein ähnliches Muster zeigte sich bei der Wiedervermietungsmiete, hier stieg die Dynamik nach Aufhebung ebenfalls signifikant an. Dieser deutliche Anstieg nach Aufhebung der Maßnahmen unterstreicht nochmals nachdrücklich die mietpreisdämpfende Wirkung der Instrumente.

Zusammenfassend wurde dargelegt, dass „insgesamt eine moderate, aber messbare Bremswirkung auf die Mietenentwicklung erzielt wird. Trotz der methodischen Herausforderungen belegen die Daten damit eindeutig, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung und die Kappungsgrenzenverordnung effektive Instrumente sind, um eine Stabilisierung der Mietmärkte zu fördern."

Bestandteil des Gutachtens war eine Gemeindebefragung. Insgesamt wurden 50 Gemeinden mittels eines Fragebogens zur Wohnungsmarktlage vor Ort befragt. Dies waren Gemeinden, die aktuell unter dem Schutzschirm der Mietpreisbegrenzungsverordnung stehen, Gemeinden, die vormals einmal in eine Gebietskulisse einer Mietpreisbegrenzungsverordnung Aufnahme gefunden hatten und Gemeinden und Städte der so genannten zweiten Reihe (Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung an Berlin und Potsdam) sowie die Stadt Neuruppin. Sie alle wurden befragt, welchen Verlauf die Mietpreisentwicklung in der Gemeinde genommen hat und ob aus Ihrer Sicht in der Gemeinde derzeit der Bedarf für die Regelung einer Mietpreisbegrenzung besteht. Von den insgesamt 50 befragten Gemeinden nahmen 34 an der Befragung teil und füllten den übersandten Fragebogen aus. Von 15 Gemeinden, die unter dem Schutzschirm einer früheren Mietpreisbegrenzungsverordnung standen, nahmen zehn an der Befragung teil. Von den Gemeinden/Städten der so genannten zweiten Reihe sendeten von 15 beteiligten Städten zehn den ausgefüllten Fragebogen ein. Von den 19 aktuell unter dem Schutzschirm der Verordnung stehenden Gemeinden nahmen 13 an der Befragung teil. Von den Letztgenannten sprach sich keine Gemeinde gegen den Verbleib unter dem Schutz einer abgesenkten Miete bei Neuvermietung aus.

Im Ergebnis stellte der Gutachter fest:

- Die Verordnungen wirken sich positiv auf die Mietentwicklung aus. Eine Dämpfung der Mieten lässt sich bei mehreren Betrachtungen belegen. Es ist davon auszugehen, dass die Mietpreise ohne die Verordnungen noch höher ausfielen als aktuell.
- Investitions- oder Neubaurückgänge sind überwiegend nicht ersichtlich. Die Investitionen in den untersuchten Gemeinden sind überwiegend stabil oder zunehmend. Ungewollte Negativeffekte lassen sich nicht flächig nachweisen. Wenn überhaupt, treten sie nur vereinzelt auf und können nicht sicher kausal mit den Verordnungen in Verbindung gebracht werden.
- Es herrscht weiterhin eine hohe Dynamik der Mieten; sie steigen weiter an. Damit besteht potenziell die Gefahr, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht sichergestellt werden kann.
- Die Mehrzahl der befragten Expertinnen und Experten der Kommunen möchte in der Kulisse verbleiben oder in eine mögliche neue Kulisse aufgenommen werden.

2. Erstellen einer Gebietskulisse

Das „Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Absatz 3 BGB im Land Brandenburg" vom 18. September 2025, welches als Anlage der Verordnungsbegründung beigefügt ist, dokumentiert die Auswertung aktuell erhobener Daten. Der Gutachter empfiehlt, die Mietpreisbegrenzungsverordnung für 36 Gemeinden im Land Brandenburg neu festzusetzen.

Zunächst war zu bestimmen, anhand welcher Indikatoren im Land Brandenburg eine besondere Gefährdung der örtlichen Wohnungsversorgung zu angemessenen Mietpreisen festgestellt werden könnte. Vor dem Hintergrund der in § 556d Absatz 2 BGB genannten Kriterien hat der Gutachter zur Ermittlung der besonders angespannten Wohnungsmarktlagen sechs aufschlussgebende Indikatoren herangezogen:

- (1) Höhe der Angebotsmieten – 2024
- (2) Entwicklung der Angebotsmieten – 2021 – 2024
- (3) Mietpreisdifferenz – 2022
- (4) Mietbelastungsquote (bruttokalt) – 2022
- (5) Wohnungsversorgungsgrad – 2022
- (6) Leerstandsquote – 2022

(1) Höhe der Angebotsmieten

Mit dem Indikator „Angebotsmieten" werden im Landesvergleich überdurchschnittliche Mietpreise angezeigt. Je höher der Mietpreis ist, desto stärker ist der Hinweis auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Hohe Mietpreise erschweren

die Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Der Indikator zeigt demnach einen erschwerten Zugang für nachfragende Haushalte zum Wohnungsmarkt an (da die Einkommen nicht gleichermaßen und über alle Einkommensgruppen hinweg überdurchschnittlich hoch sind). Zur Sicherstellung der Datenqualität wurden bei der Auswertung ausschließlich Wiedervermietungsangebote berücksichtigt, während Erstbezugsinserate (Neubau und umfassende Modernisierung) ausgeschlossen wurden. Die Mietpreisdaten liegen mit Stand 2024 vor und ermöglichen eine kleinräumige, langfristig orientierte Betrachtung auf der Ebene der Städte und Gemeinden in Brandenburg.

(2) Entwicklung (Dynamik) der Angebotsmieten

Dieser Indikator adressiert an den ersten Indikator von § 556d BGB „die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt“. Die Entwicklung der Mietpreise impliziert eine Dynamik, welche bei einer überdurchschnittlichen Größe einen rasanten Mietpreisanstieg in einer Gemeinde spiegeln kann. Ein starker Anstieg der Mietpreise innerhalb kurzer Zeit (= starke Dynamik) führt typischerweise zu einer wachsenden Differenz zwischen Angebotsbeziehungsweise Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieten (der laufenden Mietverträge) – ein charakteristisches Merkmal angespannter Wohnungsmärkte.

Das Gutachten führt dazu weiter aus:

„Der Indikator Mietdynamik identifiziert jene Märkte, die im Beobachtungszeitraum 2021 bis 2024 eine überdurchschnittliche Dynamik, sprich eine überdurchschnittlich große Steigerung der Angebotsmietpreise aufweisen und signalisiert damit potenziell zunehmende Marktanspannung. Gleichzeitig ist zu beachten, dass in Kommunen mit bereits hohen Mietniveaus auch nur eine relativ geringe Dynamik verzeichnet werden kann, weil die Spielräume nach oben immer kleiner werden. Anspannung besteht trotz schwächerer Dynamik gleichwohl weiterhin. Zur Berücksichtigung dieses Effekts wurde die absolute Preisveränderung herangezogen. Hierfür wurden die jährlichen Differenzen zwischen den Angebotsmieten der Jahre 2021 bis 2024 berechnet und durchschnittliche absolute Veränderungen je Gemeinde bestimmt.

Zur Sicherstellung der Datenqualität wurden bei der Auswertung ausschließlich Wiedervermietungsangebote berücksichtigt, während Inserate mit Erstbezug ausgeschlossen wurden.“

(3) Mietpreisdifferenz

Die Mietpreisdifferenz ist Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu „Neumieten“. Hier wurden Daten aus dem Jahr 2022 verglichen.

Angebotsmieten spiegeln das aktuelle Preisniveau, zu welchem Wohnraum auf den Markt gelangt. Zugleich wirken sie als Referenzwert für zukünftige Mietverhältnisse und können somit das Niveau der Bestandsmieten mittel- bis langfristig anheben.

Eine ausgeprägte Differenz der Bestandsmieten und der Angebotsmieten weist typischerweise auf eine angespannte beziehungsweise sich zuspitzende Wohnungsmarktlage hin. In diesem Zusammenhang gilt eine hohe Mietpreisdifferenz als Ausdruck eines dynamischen Marktgeschehens, in dem Nachfrageüberhänge und ein begrenztes Wohnungsangebot aufeinandertreffen. Zur Sicherstellung der Datenqualität wurden bei der Auswertung der Angebotsmieten ausschließlich Wiedervermietungsangebote berücksichtigt, während Erstbezugsinserate ausgeschlossen wurden.

(4) Mietbelastungsquote

Der Indikator Mietbelastungsquote soll Aufschluss geben über die Haushaltsbelastung, welche durch die Miete ausgelöst wird. Das Verhältnis zwischen Miethöhe und Haushaltseinkommen bildet die finanzielle Belastungsquote, die die Kostenlast für Wohnen mit sich bringt. Die Quote wurde mit Durchschnittswerten zu Einkommen, Miethöhe und Wohnungsgröße aus dem Jahr 2022 berechnet.

Ziel des Indikators ist es, durch eine standardisierte Berechnung die mittlere Einkommenssituation und die mittlere Miethöhe auf Gemeindeebene miteinander in Beziehung zu setzen. Dies vor dem Hintergrund, dass hohe Mieten in einkommensstarken Regionen nicht zwangsläufig mit einer hohen relativen Belastung einhergehen, während in einkommensschwächeren Regionen bereits moderate Mieten zu einer überproportionalen Belastung führen können.

Der Gutachter führt dazu aus:

„Grundlage der Berechnung sind die mittleren Haushaltsnettoeinkommen (in Kaufkraftwerten) sowie die Angebotsmieten (Medianwerte, ausschließlich Wiedervermietungen) auf Gemeindeebene. Zur Berechnung wurden die durchschnittlichen Wohnungsgrößen je Gemeinde berücksichtigt, wodurch regionale Unterschiede in der Wohnfläche in die Analyse einfließen. Die jeweilige Angebotsmiete pro m² wurde auf eine jährliche Mietbelastung hochgerechnet und in Relation zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen gesetzt. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse wurde ein Indexwert gebildet, bei dem der Landesdurchschnitt Brandenburgs den Referenzwert 100 darstellt. Eine Gemeinde mit einem Indexwert über 100 weist somit eine überdurchschnittliche rechnerische Mietbelastung auf, während ein Wert unter 100 auf eine im Vergleich zum Landeswert geringere Belastung hindeutet. Diese normierte Darstellung erlaubt eine räumliche Einordnung innerhalb des Landes und vermeidet zugleich eine Verwechslung mit der empirischen Mietbelastungsquote aus dem Mikrozensus.“

(5) Wohnungsversorgungsgrad

Der Wohnungsversorgungsgrad bildet das Verhältnis der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots ab. Ein geringer Wohnungsversorgungsgrad spiegelt eine hohe Nachfrage und signalisiert steigende Mieten. Er weist darauf hin, dass der Wohnungsbestand nicht ausreicht, um alle Haushalte adäquat zu versorgen. Das deutet auf eine angespannte Marktlage hin. Grundsätzlich gilt eine Fluktuationsreserve von 3 % für Umzüge oder Renovierungen als erforderlich für einen intakten Wohnungsmarkt. Dies ist bei der Ermittlung des Wohnungsversorgungsgrads zu berücksichtigen. Die Daten wurden für das Jahr 2022 ermittelt und bewertet.

(6) Leerstandsquote

Während der Wohnungsversorgungsgrad aufzeigt, wie viele Haushalte in einer Gemeinde wie vielen vorhandenen Wohnungen gegenüberstehen, beschäftigt sich der Indikator Leerstandsquote allein mit frei zur Verfügung stehenden Wohnungen. Ein Bezug zu zahlreich oder nur in geringer Anzahl vorhandener Haushalte wird nicht hergestellt.

Ein geringer Leerstand zeigt auf, dass nur wenige Wohnungen verfügbar sind. Fluktuation ist kaum möglich. Eine hohe Leerstandsquote bildet ein großes Angebot ab und zeigt somit eine geringe Marktanspannung. Dazu führt der Gutachter aus:

„Für die Einordnung der Leerstandsquoten wurde in dieser Analyse die in der Fachliteratur und Wohnungspolitik vielfach anerkannte Schwelle von 3 % Leerstand herangezogen. Dabei handelt es sich um jenen Anteil leerstehender Wohnungen, der für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes als notwendig erachtet wird. Diese Reserve setzt sich vor allem aus kurzfristigen Leerständen zusammen, die beispielsweise durch Umzüge oder laufende Renovierungsmaßnahmen entstehen. Darüber hinaus dient sie als Puffer, um kurzfristige Nachfrageschwankungen abzufedern. Eine Leerstandsquote unterhalb dieser 3 %-Marke kann daher ein Hinweis auf eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes sein, da notwendige Spielräume für Mobilität und Wohnungswechsel fehlen.“

Die Daten zu diesem Indikator entsprechen den Daten aus dem Zensus 2022.

3. Bewertung der Landesregierung

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

Die Landesregierung hat die unterschiedlichen Interessenlagen der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter zur Kenntnis genommen und eine Abwägungsentscheidung getroffen. Die Landesregierung hält es für erforderlich, einer Gentrifizierung entgegenzuwirken. Über eine Mietpreisbegrenzungsverordnung ist sicherzustellen, dass Mieter im Falle der Wohnungssuche auch in einem angespannten Wohnungsmarkt bezahlbare Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel finden. Es ist zu gewährleisten, dass Mieterinnen und Mieter, insbesondere Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit niedrigem Einkommen, in ihrem bisherigen, ihnen gut vertrautem Wohnumfeld verbleiben können.

Nachdem auf Bundesebene im Juli 2025 die Ermächtigungsgrundlage für die Länder, mietpreisbegrenzende Verordnungen auch bis zum Jahresende 2029 erlassen zu dürfen, geschaffen wurde, hat der Landtag des Landes Brandenburg einen zielgerichteten Beschluss gefasst. Das Ziel bezahlbares Wohnen zu sichern und Mietpreise wirksam zu begrenzen war ein Tagesordnungspunkt in der 17. Sitzung am 16. Juli 2025. Der Landtag hat sich dafür ausgesprochen, angesichts der Entwicklung bezüglich anhaltend steigender Angebotsmieten, „die bestehende Auswahl zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Brandenburg zu evaluieren und auf Grundlage aktueller Daten gegebenenfalls weitere Gebiete als angespannt auszuweisen“, Drs. 8/1405-B. Der Städte- und Gemeindebund weist darauf hin, dass sein Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Verkehr folgenden Beschluss gefasst hat:

> *„1. Der Ausschuss begrüßt, dass durch das Land geplant ist, von den Verordnungsermächtigungen in § 558 Abs. 3 BGB und § 556d Abs. 2 BGB Gebrauch zu machen und ab 2026 erneut eine Kappungsgrenzenverordnung sowie eine Mietpreisbegrenzungsverordnung zu erlassen.*
>
> *2. Der Ausschuss fordert das Land auf, zu prüfen, ob auch von den weiteren Verordnungsermächtigungen, die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt betreffen, Gebrauch gemacht werden kann.“*

Ferner sei zu prüfen, „ob die Kulisse weiter vergrößert werden sollte.“

Demgegenüber tragen die Vermieterverbände, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., BfW, Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. und Haus und Grund Brandenburg, Landesverband der Brandenburgischen Haus- und Grundeigentümervereine verfassungsrechtliche Bedenken vor. Sie fürchten einen erheblichen Vermögensverzehr, der zu einem Investitionsstau führe. Nicht die Bezahlbarkeit, sondern die Verfügbarkeit von Wohnungen sei das Problem des Wohnungsmarktes.

Die Verordnung wird als verfassungswidrig bezeichnet, weil sie zu stark in die gemäß Artikel 14 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrechte eingreife. Das Bundesverfassungsgericht habe in seinem Beschluss vom 18. Juli 2019 die Mietpreisbremse als mit Artikel 14 GG vereinbar eingestuft, dabei jedoch explizit auf die zeitliche Befristung als wesentliches Verfassungskonformitätskriterium verwiesen. Während sich die Nominallöhne entwickelt hätten, sei dies für die Mieten nicht in paralleler Weise erfolgt. Die Faktoren „Baupreise für Wohnungsneubau“, „Baupreise für Instandhaltung/-setzung“ und die „Bauzinsen“ beeinflussten die Wohnungsmarktlage parallel stark, ohne dass die Wohnungsbauförderung angemessen ansteige. Beispielrechnungen für die Stadt Potsdam für die Jahre 2019 und 2024 zeigen auf, wie rasant die Neubautätigkeit gesunken sei. Während in Potsdam im Jahr 2019 noch 1 216 Wohnungen neu gebaut worden seien, seien es im Jahr 2024 nur noch 668 Wohnungen gewesen. Die Stadt Potsdam habe im Jahr 2022 die niedrigste Mietsteigerung seit 2006 aufgewiesen. Im Zeitraum von 2014 bis 2023 sei der Anteil des Haushaltseinkommens, der in Brandenburg für die Miete aufgewendet werde, „gesunken oder nur unmerklich angestiegen“. In der Landeshauptstadt Potsdam, sei die Mietbelastung für Familien (Paare mit Kindern in einer 90 m² Bestandswohnung) in dem Zeitraum sogar um 0,3 % gesunken.

Ein „sachgerechtes Vorgehen“ erfordere „gebietsscharfe Intervention“:

– Prioritäre Baulandausweisung in den betroffenen Gemeinden
– Verstärkte Planungskapazitäten für Berliner Umlandgemeinden
– ÖPNV-Verbesserungen zur Entlastung der Speckgürtel-Gemeinden
– Gezielte Förderung des freien und des sozialen Wohnungsbaus in den identifizierten Gemeinden.

Ferner werden alternative Steuerungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel „gezieltes Sonderwohngeld für konkret bedürfte Haushalte bzw. gezielte Entlastung für bestimmte Einkommensgruppen“ zur Prüfung vorgeschlagen. „*Eine erhebliche Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus, der Eigentumsbildung, der kommunalen Planungskapazitäten sowie die Schaffung eines investitionsfreundlichen Klimas zur Fortführung der Neubauoffensive bieten zielführendere Lösungsansätze für die Herausforderungen des brandenburgischen Wohnungsmarktes*.“

Die Landesregierung erachtet die Beschränkung der Eigentumsrechte der Vermieterinnen und Vermieter durch eine Mietpreisbegrenzungsverordnung für das Land Brandenburg als gerechtfertigt. Ausgehend von den Vorgaben in § 556d Absatz 2 BGB wurden vom Gutachter zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte aussagekräftige Indikatoren gewählt und deren Gewichtung bestimmt. Darauf aufbauend wurde ein Verfahren entwickelt, welches die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sowohl bestätigen als auch dementieren kann. Mithin kann das Gutachten einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 2 BGB belegen.

Indem das Gutachten in 36 Gemeinden Brandenburgs einen angespannten Wohnungsmarkt feststellt und empfiehlt, eine Mietpreisbegrenzungsverordnung für diese 36 Gemeinden zu erlassen, steht die Landesregierung vor der Frage, ob es gerechtfertigt ist, die Vermieterinnen und Vermieter in diesen 36 Gemeinden in ihren Eigentumsrechten zu beschränken. Eine Mietpreisbegrenzungsverordnung stellt eine Reduzierung der Rechte der Vermieterinnen und Vermieter dar. Die Vermieterinnen und Vermieter sind nicht länger frei in der Bestimmung der aus ihrer Sicht gebotenen oder wünschenswerten Mietanpassungen für die ihnen gehörenden Wohnungen. Vielmehr müssen sie die Miethöhen bei Neuvermietungen an der Landesverordnung messen.

Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG schützt die Verfügungsbefugnis über das Eigentum. Gleichzeitig erfährt diese Verfügungsbefugnis durch Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG eine Begrenzung. Inhalt und Schranken für die Verfügungsbefugnis dürfen durch Gesetze bestimmt werden. Ergänzend dazu legt Artikel 14 Absatz 2 GG fest, dass Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Diese Vorgaben werden in zulässiger Weise durch § 556d BGB ausgefüllt. Die grundgesetzlich geschützte Verfügungsbefugnis der Vermieterinnen und Vermieter wird gemäß § 556d BGB zulässig und verhältnismäßig beschränkt. Aufgrund der bundesgesetzlichen Bestimmung darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. § 556d Absatz 1 BGB verfolgt das Ziel, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietungen zu begrenzen und durch den Erhalt bezahlbaren Wohnraums einer Verdrängung der angestammten, einkommensschwächeren Wohnbevölkerung aus ihren Wohnquartieren zu begegnen. Dies entspricht dem öffentlichen Interesse an einer sozialpolitischen Wohnungspolitik. Einkommensschwächere Haushalte sollen gerade nicht durch steigende Lebenshaltungskosten aus ihrem Lebensumfeld verdrängt werden. Dass dieses Interesse legitim ist, belegt auch ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zu § 556d BGB. Im Juli 2019 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass das Ziel des Gesetzgebers, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, ein legitimes, im öffentlichen Interesse liegendes Ziel darstellt (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn. 60).

Die Landesregierung erachtet die Verhältnismäßigkeit der eigentumsrechtlichen Verfügungsbeschränkung durch § 556d BGB als gegeben. Zunächst ist § 556d BGB geeignet, das Ziel der Mietpreisbeschränkung zu erreichen. Es reduziert die Miethöheentwicklung zu Beginn von Mietverhältnissen. Mieterinnen und Mieter, die umziehen, weil sie eine größere oder eine kleinere Wohnung benötigen, können sich darauf verlassen, dass die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen wird. Die neue Miete wird somit

nicht haushoch über dem ortsüblichen Niveau liegen. Die Mietpreise des nachbarlichen Umfeldes dürfen gerade nicht beliebig in die Höhe getrieben werden. Zudem ist es für alle Beteiligten möglich, die angemessene Miethöhe zu ermitteln. Entweder hat die Gemeinde einen Mietspiegel erstellt, welcher allgemeinkundige Auskunft gibt (Kammergericht Berlin, KG in NJW-RR 1992, 80) oder eine Kontaktaufnahme zu Nachbarn in gleicher Wohnlage mit parallelen Wohnwertmerkmalen gibt Aufschluss. Hierfür ist eine Dokumentation nach bloßer Inaugenscheinnahme der Wohnung und des Grundstücks ausreichend (BGH, Beschluss vom 15. Juli 2025 – VIII ZB 69/24, in WM 2025, Heft 9, Seite 535). Wenige Beispiele sind eine ausreichende Orientierung für eine ortsübliche Mietbestimmung. Daneben ist auf rechtliche Rahmenbedingungen zur Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse für Mieterinnen und Mieter seit Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes zum 1. Januar 2019 (BGBl. I Seite 2648) hinzuweisen. Gemäß § 556g Absatz 1a BGB müssen Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über Umstände erteilen, die eine höhere, über der Mietpreisbremse liegende Miete oder eine Ausnahme von der Mietpreisbremse rechtfertigen. Sie oder er müssen Auskunft geben zur Vormiete, zu Modernisierungsmaßnahmen und zum möglichen Neubaustatus. Andernfalls können sie sich nicht auf die höhere Miete berufen. Die Norm lehnt sich an § 558a Absatz 2 BGB an und gibt Vermieterinnen und Vermietern damit auf, drei vergleichbare Wohnungsmieten zu benennen. Weiterhin ist zum Schutz der Mieterinnen und Mieter das Erfordernis einer qualifizierten Rüge abgeschafft worden. Gemäß § 556g Absatz 2 BGB genügt eine einfache Rüge. Mieterinnen und Mieter können sich somit vereinfacht auf einen Verstoß gegen die Regelung der Mietpreisbegrenzungsverordnung berufen und zu viel gezahlte Miete zurückverlangen.

Daneben ist die Reduktion von Mieterhöhungsverlangen erforderlich und angemessen. Die stetige Steigerung der Angebotsmieten in den jüngsten Jahren, insbesondere in den großen Städten, führt dazu, dass die Wirtschaftskraft der Mieterinnen und Mieter immer weniger mithalten kann. Die Auswirkungen der Mietsteigerungen in der Metropole Berlin sind speziell im Berliner Umland erfahrbar. Mieterinnen und Mieter aus Berlin ziehen seit Jahren in das Umland. Der Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs im Berliner Umland ist für 2022 durch den aktuellen Wohnungsmarktbeobachtungsbericht für das Land Brandenburg dokumentiert.

Ein milderes Mittel ist nicht gegeben. Die Verordnung ist zumutbar. Die Substanz des Eigentums wird nicht gemindert. Eigentümerinnen und Eigentümern bleibt ihr Eigentum vollumfänglich erhalten. Eingeschränkt werden lediglich Optionen. Die Wirtschaftlichkeit des Eigentums wird auf ein bestimmtes Niveau „eingefroren“. Vermögenssteigerungen bleiben möglich, sie werden lediglich auf eine Höhe von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Die Vorträge der Vermieterverbände umfassen alle aktuellen Probleme der Wohnungswirtschaft und erwecken den Eindruck, diese könnten durch einen Verzicht auf eine Mietpreisbegrenzung gelöst oder zumindest gemindert werden. Dabei wird die Lage der Mietenden nicht gespiegelt und die Wirkung der Mietpreisbegrenzung maßlos überhöht. Der Hinweis auf die Wohnungsfertigstellungen in der Stadt Potsdam in den Jahren 2019 und 2024 greift nicht. Der sehr begrenzte Anwendungsrahmen der Mietpreisbegrenzungsverordnung bleibt vollkommen außer Acht. Die relativ geringen Einschränkungen durch die Mietpreisbeschränkung bei Neuvermietung sind nicht geeignet, Wohnungsbau zu verhindern. Dies belegen die Untersuchungen des Gutachters in seiner Evaluation zur bestehenden Verordnung.

Von besonderer Relevanz ist, dass nicht sämtliche Wohngebäude von der Mietpreisbegrenzungsverordnung umfasst sind. Vielmehr sind allein Mietverhältnisse betroffen, die für Wohnungen geschlossen werden, welche sich in Gebäuden befinden, die vor dem 1. Oktober 2014 fertiggestellt, genutzt und vermietet wurden. § 556f BGB lautet: *„§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung*.“ Somit ist ein großes Segment der vermieteten Wohnungen nicht von der Verordnung betroffen. Die Regelung in § 556f BGB hat zum Ziel die Wirtschaftlichkeit der jüngeren und damit überwiegend teuren Investitionen in Wohnungen zu gewährleisten. Insbesondere die hohen Investitionskosten der jüngsten Jahre sollen refinanzierbar bleiben. An dieser Stelle soll nicht unerwähnt bleiben, dass der ursprüngliche Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (BR-Drucksache 6/25) noch vorgesehen hatte, die Investitionsschutzfrist zu verkürzen und den Stichtag vom 1. Oktober 2014 auf den 1. Oktober 2019 zu verlegen. Dies hätte zur Folge gehabt, dass mehr Wohnungen in den Anwendungsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnung einzubeziehen wären. Obwohl dieser Regelungsvorschlag gesetzlich nicht umgesetzt worden ist, ist nicht ausgeschlossen, dass dieses Anliegen erneut eine rechtspolitische Diskussion entfachen könnte. Auch mit der Unterstellung, dass sich in den kommenden Jahren der Zeitraum der geschützten Investitionen von 2014 auf 2019 verkürzen sollte, wird die Mietpreisbegrenzung als angemessen und zumutbar erachtet. Die Expertenkommission Mietrecht des Bundesjustizministeriums, die sich zur Aufgabe gemacht hat, Rechtsetzung für einen ausgewogenen Interessenausgleich von Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern vorzubereiten, hat ihre Arbeit im Herbst 2025 aufgenommen. Ihre Arbeitsschwerpunkte für 2026 sind die Prüfung von § 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts, um Mietwucher zu begegnen und die Zukunft der Mietpreisbremse. Aktuell ist geplant, zum Jahresende 2026 Vorschläge zu unterbreiten. Sollte dieser Zeitplan eingehalten werden, könnte die Bundesregierung im Laufe des Jahres 2027 eine Anpassung von § 556d BGB hinsichtlich der Anwendungszeiträume vorbereiten. Die Geltung der verkürzten Investitionsschutzfrist könnte frühestens 2028 in Kraft treten. Angesichts der begrenzten Geltung der Mietpreisbremse bis zum Jahresende 2029, ist die Annahme realistisch, dass ein weiterer Eingriff in den Investitionsschutz, wenn überhaupt, dann erst nach 2029 festgeschrieben werden wird. Sollte dieser Eingriff wider Erwarten im Laufe des Jahres 2028 eintreten, hätten die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohngebäude, welche nach dem 1. Oktober 2014 bezogen wurden,

einen Zeitraum von 14 Jahren und die Eigentümerinnen und Eigentümer der im Jahr 2018 bezogenen Wohngebäude einen Zeitraum von zehn Jahren nutzen können, eine Refinanzierung ohne jede Einschränkung nach eigenem wirtschaftlichen Ermessen durchzuführen. Diese Zeiträume ermöglichen einen soliden Einstieg in die Refinanzierung. Ferner werden die politischen Absichten den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht unbekannt bleiben. Es besteht somit die Möglichkeit, im Rahmen der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zulässigen Zeiträume, eine Mietanpassung vorzunehmen, die auch über den Eintritt möglicherweise neu geschaffener Regelungen hinaus die wirtschaftlich benötigte Miete absichert. Somit kann wirtschaftliche Sicherheit auch noch Jahre über den Inkraftsetzungszeitpunkt hinaus gewährleistet werden. Im Übrigen gilt, dass zukünftige Miethöhen reine Optionen darstellen. Einen Anspruch auf „Wunsch-Mieten“ gibt es nicht.

Den Vermieterinnen und Vermietern stehen weiterhin die regulären Mieterhöhungsmöglichkeiten auf der Grundlage der Normen in Kapitel 2, insbesondere Unterkapitel 2 des BGB zur Verfügung. Abschließend sei noch erwähnt, dass das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2019 die Zumutbarkeit der Einschränkungen für die Vermieterinnen und Vermieter bestätigt hat (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 u. a., Rn. 85 und 87). Die grundgesetzlich festgeschriebene Sozialpflichtigkeit des Eigentums und die bundesrechtliche zeitliche Beschränkung der Gültigkeit der Landesverordnung zeigen, dass ein möglichst ausgeglichenes Verhältnis zwischen Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern gewährleistet werden soll.

Wenn der Gutachter Daten aus dem Jahr 2022 herangezogen hat, bezieht er sich ganz überwiegend auf Daten aus dem Zensus 2022. Das Datenmaterial aus dem Zensus 2022 des Statistischen Bundesamtes ist das jüngste umfassende Material zum Wohnen. Der Zensus gibt Antworten auf die Frage, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten. Basis für die Datenermittlung sind Register der Verwaltungen und Haushaltsbefragungen. Die Haushaltsbefragungen erfolgten stichprobenartig. Stichtag für die Datenerhebung ist der 15. Mai 2022.

Zu jedem Indikator wurde ein Mittelwert über das Land errechnet. Dieser wird im Gutachten als Median bezeichnet. Liegt der Wert einer Gemeinde oberhalb des Mittelwerts, erhält sie einen Belastungspunkt, liegt der Wert im obersten Viertel der Datensätze, erhält sie zwei Belastungspunkte. Für die Aufnahme in die Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung kommen danach nur solche Gemeinden in Betracht, deren Belastungen auf dem Wohnungsmarkt durch die gewählten Indikatoren deutlich abgebildet werden können. Gemeinden, welche nach Anwendung der beschriebenen Indikatoren die vorhandenen Landesmittelwerte nicht erreichen, kann kein angespannter Wohnungsmarkt attestiert werden.

Für die Indikatoren Entwicklung der Angebotsmieten (2), Mietbelastungsquote (4), Wohnungsversorgungsgrad (5) und Leerstandsquote (6) werden abhängig von der Gravität der Datenlage auf diese Weise bis zu 2 Punkte vergeben. Für diese Indikatoren waren zusammen insgesamt 8 Punkte erreichbar.

Für die Indikatoren Höhe der Angebotsmieten (1) und Mietpreisdifferenz (3) wurde die Wertung halbiert; es konnte nur jeweils höchstens 1 Punkt erreicht werden. Für das Erreichen des Landesmittelwertes gelangte nur ein halber Punkt in die Wertung, für das Erreichen des obersten Viertels nur 1 Punkt. Dies berücksichtigt die rasant steigenden Angebotsmieten und deren Einfluss auf den Abstand zwischen Bestandsmieten und Neumieten. Die ausschlaggebende Bedeutung dieses Abstandes für die Marktanspannung sollte relativiert werden. Für diese zwei Indikatoren waren zusammen 2 Punkte erreichbar.

Für die Aufnahme in die Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung waren zwei Bedingungen zu erfüllen. Zunächst mussten aus den sechs Indikatoren insgesamt mindestens 6,5 Punkte hervorgehen. Damit wiesen die vorliegenden Werte eine Anspannung oberhalb der Landesmittelwerte nach. Ferner sollte der Tatbestand von § 556d BGB, welcher ein „deutliches“ Ansteigen von Mieten und Belastungen betont, klare Berücksichtigung finden. Um dies umzusetzen, wurde eine weitere Bedingung an die Aufnahme in die Gebietskulisse geknüpft. Die gemeindlichen Werte mussten für die Indikatoren Entwicklung der Angebotsmieten (2) und Mietbelastungsquote (4) mindestens einmal die Höchstpunktzahl von 2 Punkten erreichen. Gemeinden, die für diese beiden Indikatoren allein Werte über dem Landesmedian, nicht aber im Bereich des obersten Viertels aller Landeswerte erreichen, wurden von einer Aufnahme in die Gebietskulisse ausgeschlossen.

Die Landeswerte wurden wie folgt in die Wertung eingestellt:

– Höhe der Angebotsmieten im Jahr 2024 (1)

Die Klassifizierung differenziert drei Gruppen: Gemeinden mit Angebotsmieten bis einschließlich 8,30 Euro pro Quadratmeter (keine Abweichung), solche mit moderater Überschreitung bis 11,73 Euro pro Quadratmeter (1 Punkt) sowie Gemeinden mit deutlicher Überschreitung über 11,73 Euro pro Quadratmeter (2 Punkte). Der Gutachter stellte fest, dass in 48 Gemeinden eine moderate und in 46 eine deutliche Überschreitung der gesetzten Grenzwerte vorliegt. Besonders auffällig sei die Konzentration der hohen Angebotsmieten im Berliner Umland.

1 Punkt für > 8,30 €/m², 2 Punkte > 11,73 €/m²

Diese Punkte wurden am Ende nur zur Hälfte gewichtet, um die rasant steigenden Angebotsmieten nicht zu stark auf das Ergebnis, das sich aus sechs Indikatoren zusammensetzen soll, durchschlagen zu lassen. Somit konnten für diesen Indikator folgende Punkte erzielt werden:

0,5 Punkte für > 8,30/m², 1 Punkt für > 11,73 €/m²

– Dynamik der Angebotsmieten über die Jahre 2021 – 2024 (2)

Die Berechnungsgrundlage bezieht sich auf gemittelte Angebotsmietpreisentwicklungen, welche separat für die Jahre 2021 bis 2024 berechnet wurden. Der Landesmittelwert ist die mittlere absolute Veränderung der Angebotsmieten in Euro pro Quadratmeter und Jahr im Zeitraum von 2021 bis 2024. Der landesweite Mittelwert dieser Veränderung beträgt 0,56 Euro pro Quadratmeter pro Jahr. Der Gutachter ermittelte in 37 Gemeinden eine moderate Steigerung von über 0,56 Euro pro Quadratmeter bis zu 0,76 Euro pro Quadratmeter und darüber hinaus in 36 Gemeinden eine deutliche Steigerung von über 0,76 Euro pro Quadratmeter. Auffällig sei die Konzentration stark wachsender Angebotsmieten im Berliner Umland. Da es sich um Mittelwerte handelt, darf unterstellt werden, dass die ermittelte jährliche Steigerung von mehr als 0,76 Euro pro Quadratmeter in den Berliner Umlandgemeinden deutlich höher ausfällt.

1 Punkt für > 0,56 €/m², 2 Punkte > 0,76 €/m²

Mit Blick auf reguläre Mieterhöhungsmöglichkeiten gemäß § 558 BGB und die Beschreibung in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 BGB bezüglich Mieten, die „deutlich stärker steigen“, wurde an diesen Indikator die Bedingung geknüpft, dass entweder an dieser Stelle oder unter dem Indikator Mietbelastungsquote (4) die Höchstpunktzahl von 2 Punkten erreicht werden musste, um einen angespannten Wohnungsmarkt in der Gemeinde tatsächlich nachzuweisen.

– Mietpreisdifferenz im Jahr 2022 (3)

Hier wurde der Abstand der Miethöhe zwischen Bestandsmieten und neu inserierten Angeboten innerhalb der Gemeinden im Jahr 2022 ermittelt und bewertet. Der landesweite Median der Mietpreisdifferenz beträgt 0,81 Euro pro Quadratmeter. Auf dieser Basis bildeten sich drei Kategorien: Gemeinden mit einer Differenz bis einschließlich 0,81 Euro pro Quadratmeter (keine Überschreitung), 79 Gemeinden mit moderater Differenz über 0,81 Euro pro Quadratmeter bis 2,13 Euro pro Quadratmeter (1 Punkt) sowie 76 Gemeinden mit einer Differenz über 2,13 Euro pro Quadratmeter (2 Punkte). Im Ergebnis liegen die Werte der Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich zu Berlin ganz überwiegend oberhalb der höchsten Schwelle von 2,13 Euro pro Quadratmeter. Auch für das weitere Berliner Umland stellte das Gutachten deutliche Mietsteigerungstendenzen im Vergleich zu den Bestandsmiethöhen fest.

1 Punkt für > 0,81 €/m², 2 Punkte für > 2,13 €/m²

Diese Punkte wurden am Ende nur zur Hälfte gewichtet, um die rasant steigenden Angebotsmieten nicht zu stark auf das Ergebnis, dass sich aus sechs Indikatoren zusammensetzen soll, durchschlagen zu lassen. Somit konnten für diesen Indikator folgende Punkte erzielt werden:

0,5 Punkte für > 0,81 €/m², 1 Punkt für 2,13 €/m²

– Mietbelastungsquote im Jahr 2022 (4)

Hier wurde ein Landeswert von 100 gebildet, der eine auskömmliche Belastung einer Miete bezogen auf das Haushaltseinkommen darstellt. Für die Überschreitung dieses Wertes wurde ein Belastungspunkt vergeben. Für die Überschreitung um fast ein Drittel des Basiswerts wurden 2 Belastungspunkte vergeben. Im Gutachten wurde für 52 Gemeinden eine Überschreitung des Basiswerts und für weitere 52 Gemeinden eine erhebliche Überschreitung des oberen Grenzwerts festgestellt. Die übermäßigen Überschreitungen konzentrieren sich im Stadt-Umland-Bereich zu Berlin. Allerdings sind auch in entfernteren Räumen höchste Belastungen festgestellt worden. Der Gutachter zieht daher das Fazit, dass sich hohe Mietbelastungen zunehmend auch in ländlichen Regionen finden.

1 Punkt für 100 bis 126,16; 2 Punkte für Werte oberhalb von 126,16

Mit Blick auf reguläre Mieterhöhungsmöglichkeiten gemäß § 558 BGB und die Beschreibung in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 BGB bezüglich Mieten, die „deutlich stärker steigen“, wurde an diesen Indikator die Bedingung geknüpft, dass entweder an dieser Stelle oder unter dem Indikator Dynamik der Angebotsmieten (2) die Höchstpunktzahl von 2 Punkten erreicht werden musste, um einen angespannten Wohnungsmarkt in der Gemeinde tatsächlich nachzuweisen. Angesichts der zahlreichen Überschreitungen des höchsten Grenzwerts hier bei der Mietbelastungsquote bestätigt sich, dass eine derart rasante Mietpreisentwicklung gegeben ist, die ohne die zusätzliche Bedingung allein durch die hohen Angebotsmieten eine sehr große Anzahl von Gemeinden in die Gebietskulisse katapultierte. Es erscheint allerdings ausgewogener, den angespannten Markt nicht nur an ein oder zwei Indikatoren zu messen. Im Hinblick auf die Rechtfertigung der mietpreisdämpfenden Verordnung und deren unmittelbare Wirkung auf die Eigentumsrechte der Vermieterinnen und Vermieter ist an einer umfassend aufgestellten Begründung für die Feststellung angespannter Märkte festzuhalten.

– Wohnungsversorgungsgrad im Jahr 2022 (5)

Der Indikator bildet das Verhältnis zwischen der Anzahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand ab. Der Gutachter hat für das Jahr 2022 untersucht, ob in den einzelnen Gemeinden ausreichend Wohnraum zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung steht. Um dies festzustellen, ist erneut ein Landesmittelwert hinsichtlich der Versorgungslage mit Wohnungen gebildet worden. Dieser beträgt die Quote 1,05. Auf dieser Grundlage werden anschließend drei Kategorien

unterschieden: Gemeinden mit einem Versorgungsgrad bis einschließlich 1,05 (keine Überschreitung), solche mit moderatem Versorgungsgrad über 1,02 bis unter 1,05 (1 Punkt) sowie Gemeinden mit einem Ergebnis unter 1,02 (2 Punkte). Hintergrund der stetig kleiner werdenden Werte ist, dass ein Wohnungsversorgungsgrad von 1 einer vollständigen Versorgung in dem Sinne entspricht, dass jede Wohnung besetzt ist und ein Zu- oder Umzug unmöglich wird. Der Gutachter stellt fest, dass „insbesondere im Berliner Umland zahlreiche Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Wohnungsversorgungsgrad auffallen. Das ist ein deutliches Indiz für die zunehmende Anspannung dieser wachstumsstarken Region. Auch in Teilen Südbrandenburgs sowie entlang wichtiger Pendlerachsen lassen sich vergleichbare Muster feststellen.“

1 Punkt für eine Quote von 1,02 bis 1,05 und 2 Punkte für eine Quote < 1,02

– Leerstandsquote im Jahr 2022

Die Leerstandsquote beschreibt den Anteil freier Wohnungen in den einzelnen Gemeinden. Geringer Leerstand ist ein Indikator für eine eingeschränkte Verfügbarkeit von Wohnungen und damit ein Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt. Eine Leerstandsquote von 3 Prozent wird in der Fachwelt als „gesunde“ Fluktuationsreserve für erforderlich gehalten. Werte unterhalb von 3 Prozent sind somit ein starkes Indiz für einen angespannten oder auch sehr angespannten Wohnungsmarkt. Auch hier stellte der Gutachter eine deutliche Konzentration niedriger Leerstandsquoten insbesondere im Berliner Umland fest. Eine Vielzahl von Gemeinden weise Leerstände unterhalb der Schwelle von 2,24 Prozent auf. Daneben seien die Landkreise Barnim, Dahme-Spreewald und Märkisch-Oderland Kreise, in denen Gemeinden mit diesen oder niedrigeren Leerstandsquoten identifiziert werden könnten.

1 Punkt für 2,24 % bis 3 %; 2 Punkte für > 2,24 %

Abschließend sei dargestellt, dass folgende Punktzahl für eine Aufnahme in die Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht ausreicht:

Höhe der Angebotsmieten: 0,5 Punkte

Dynamik der Angebotsmieten: 1 Punkte

Mietpreisdifferenz: 0,5 Punkte

Mietbelastungsquote: 1 Punkt

Wohnungsversorgungsgrad: 1 Punkt

Leerstandsquote: 1 Punkt

Ein bloßes Überschreiten der Landesmittelwerte rechtfertigt noch keine Aufnahme unter den Schutzschirm der Mietpreisbegrenzungsverordnung. Vielmehr sind Daten aus den speziellen „kritischen“ Bereichen der Indikatoren erforderlich. Auf die zweite Bedingung der Höchstpunktzahl entweder bei der Dynamik der Angebotsmieten und beziehungsweise oder bei der Mietbelastungsquote sei hingewiesen.

Die Gebietskulissen beziehen sich jeweils auf das gesamte Gemeindegebiet. Aus einer tabellarischen Übersicht – am Ende der Begründung – kann entnommen werden, wie der Gutachter auf der Grundlage eines Punktesystems die einzelnen Kriterien und Indikatoren bewertet hat. In der Tabelle 3 sind die Indikatoren 1 und 3 nicht halbiert dargestellt. Dass die Punkte dennoch halbiert wurden, ergibt sich aus der rechten Spalte, welche die Ergebnisse aufzeigt.

IV. Geltungsdauer

Gemäß § 556d Absatz 2 BGB erlaubt der Gesetzgeber für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, Verordnungen zur Begrenzung der Mietpreise bis zum Jahresende 2029 zu bestimmen.

Anhaltspunkte für eine in einzelnen Gemeinden bereits vor Ablauf der Geltungsdauer entfallende Versorgungsgefährdung haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben. Die Geltungsdauer der Verordnung wird somit auf das Jahresende 2029 festgelegt.

V. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Landesregierung wird weiterhin wohnungspolitische Maßnahmen ergreifen und begonnene Konzepte weiterhin verfolgen, um im Zeitraum der Geltung der Mietpreisbegrenzungsverordnung den angespannten Wohnungsmarktlagen entgegenzuwirken. Die geforderten „gebietsscharfen Interventionen“ finden im Land Brandenburg Anwendung. Auf der Grundlage des Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (BbgWoFG) werden bereits über Wohnberechtigungsscheine weniger begüterten Haushalten günstige Wohnungen vermittelt. Über das Wohngeldgesetz werden Miet-/Wohnzuschüsse geleistet. Die Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, haben in den jüngsten Jahren einen Höchststand erreicht.

1. Wohnraumförderung – Bund und Land Brandenburg

Im Rahmen der integrierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist es erklärtes Ziel, eine regional angemessene und sozial ausgerichtete Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels landesweit zu unterstützen. Für die Wohnungsbauprogramme erfolgte eine Schwerpunktsetzung für Familien und ältere Menschen sowie eine Fokussierung auf innerstädtische Standorte. Auch das sogenannte Junge Wohnen wird aktiv in den Blick genommen, um Studierenden und jungen Menschen in Ausbildung angemessenen Wohnraum zu sichern. Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderungen, Seniorinnen und Senioren, Studierende und Auszubildende sowie Personen in sozialen Notlagen erfahren besondere Berücksichtigung. Es werden Darlehen und Zuschüsse für die Errichtung sowie Modernisierung und Instandsetzung von generationsgerechten Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten gewährt. Auch für den nachträglichen Ein- oder Anbau von Aufzügen stellt das Land Zuschüsse und Darlehen bereit.

Das BbgWoFG bietet eine wichtige Grundlage zur Förderung von Mietwohnungsneubau, Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum, Wohneigentumsbildung und die Anpassung an die Bedürfnisse der Menschen. Für die Jahre 2025 und 2026 steht ein besonders hohes Fördervolumen von jeweils 250 Millionen Euro zur Verfügung, welches aktuell durch die vorliegenden Anträge im Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vollumfänglich zur Auszahlung gelangen wird.

Im Jahr 2024 wurden in Brandenburg über 1 250 Wohnungen gefördert, was im Vergleich zu rund 900 geförderten Wohnungen im Jahr 2023 eine herausragende Steigerung darstellt. Verausgabt wurden dafür 2024 212 Millionen Euro. Von den geförderten Wohnungen liegen 709 im Berliner Umland und 560 im weiteren Metropolenraum.

Mit den bewilligten Mitteln konnten im Jahr 2024 fast 1 120 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gewonnen werden. Dies stellt eine Verdoppelung der gewonnen Bindungen im Vergleich zum Vorjahr dar. Im Jahr 2023 konnten rund 550 Mietpreis- und Belegungsbindungen erzielt werden. Im Programm Junges Wohnen konnten im Jahr 2024 138 Wohnheimplätze unterstützt werden.

2. Bündnis für Wohnen

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

Zu den Themen des Bündnisses zählen unter anderem die Ausgestaltung der Wohnraumförderung, Schaffung und Erhalt von Miet- und Belegungsbindungen, Bereitstellung von Bauland, Standards, Planungskosten, Baukosten, Bauqualität. In den letzten Jahren fanden mehrere Werkstatttermine statt, in welchen sich die Mitglieder und Experten über spezielle, drängende Themen zum Wohnen austauschen. Schwerpunkte bildeten dabei

– Herausforderungen der Gemeinden des Berliner Umlands – Bevölkerungswachstum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg,

– Material und Energiepreise,

– steigende Miet- und Kaufpreise – hohes Zinsniveau,

– Bautätigkeit – Volumen der Baugenehmigungen,

– Standards beim Bauen – technisch und energetisch,

– Gewinnung und Flexibilisierung von Bindungen.

Bisher konnte das Bündnis für Wohnen schon viel erreichen. Die konstruktive und effiziente Zusammenarbeit der Bündnispartner ist eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Wohnungsbauoffensive des Landes Brandenburg.

Aus den Vermieterverbänden des Bündnisses für Wohnen kam im Zuge der Beteiligung zur Mietpreisbegrenzungsverordnung die Forderung, ein Instrument zu wählen, welches weniger intensiv in das Eigentum eingreife. Dabei wurde auf „gebietsscharfe Interventionen“ hingewiesen:

– prioritäre Baulandausweisung in den betroffenen Gemeinden

– verstärkte Planungskapazitäten für Berliner Umlandgemeinden

– gezielte Förderung des freien und des sozialen Wohnungsbaus in den identifizierten Gemeinden.

Dass diese Aspekte in der Landespolitik einen relevanten Status haben zeigen die hier beschriebenen Aktivitäten. Für den Wohnungsbau werden so viele Fördermittel zur Verfügung gestellt wie nie zuvor. Die Planungsförderung wird aktiv betrieben. Die Baulandausweisung wird durch das Baugesetzbuch des Bundes gesteuert. Auf der Bundesebene stehen diesbezüglich Änderungen im Raum, die geeignet sind, noch in diesem Jahr Baulandausweisungen und Nutzungsänderungen (von Gewerbe zu Wohnen) erheblich zu vereinfachen.

3. Planungsförderungsrichtlinie des Landes Brandenburg

Das Ziel der Planungsförderungsrichtlinie ist es, die Städte und Gemeinden bei der Flächennutzungsplanung sowie der Bebauungsplanung für Wohnraum- und Gewerbeflächen in allen Landesteilen zu unterstützen. Mit Blick auf die Herausforderungen bei der Bereitstellung von Flächen für die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit (preisgünstigem) Wohnraum sowie der dazugehörigen Infrastruktur, wird deutlich, wie wichtig eine aktuelle Flächenbedarfsplanung in den Städten und Gemeinden im Land Brandenburg ist. Sie ist essenzielle Voraussetzung, um auch auf kurzfristige Entwicklungen, wie zum Beispiel die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebieten (beispielsweise Tesla) vorbereitet zu sein und adäquate Flächen im gewünschten Umfang für den Wohnungsbau zeitnah zur Verfügung stellen zu können. Hier erlangen die sogenannten Boardinghouses, also Wohnungen für Arbeitskräfte, immer mehr Bedeutung. Auch in schrumpfenden Regionen beziehungsweise Städten und Gemeinden ist eine vorausschauende Flächennutzungsplanung wichtig, um unter anderem die Ortskerne nachhaltig zu stabilisieren, Zersiedlung in der Fläche zu vermeiden, Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und den Natur- und Landschaftsraum im Verbund zu schützen. Somit leistet die Landesregierung mit der neuen Planungsförderungsrichtlinie einen wichtigen Beitrag zum effizienten Flächenmanagement und der Baulandbereitstellung. Sie unterstützt des Weiteren die Wohnungsbauoffensive durch Schaffung zusätzlicher Flächenreserven für die Ausweisung von Wohnbaugebieten (Einfamilien- und Geschosswohnungsbau) auf kommunaler Ebene und leistet einen Beitrag zur potenziellen Nutzung der Programme der sozialen Wohnraumförderung durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 49 gemeindliche Vorhaben unterstützt.

4. Änderung der Brandenburgischen Bauordnung

Die Brandenburgische Bauordnung wurde und wird regelmäßig an die Änderungen der Musterbauordnung angepasst und darüber hinaus gemäß den Bedürfnissen der Adressaten entwickelt. Im Jahr 2025 wird eine Änderung vorbereitet, um sowohl das Planen und Bauen zu beschleunigen als auch kostenreduziertes Bauen zu unterstützen. Standards sollen überprüft und soweit möglich reduziert werden. Serielles und modulares Bauen soll gefördert werden. Die Umnutzung von Bestandsgebäuden in Wohnraum soll erleichtert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, sollen zahlreiche Standards auf den Prüfstand kommen:

– die Erfordernisse zu Abstandsflächen von und zu baulichen Anlagen,

– die Erfordernisse zum obligatorischen Bau von Kinderspielplätzen,

– die Anforderungen an Trennwände in Gebäuden,

– die Verpflichtung zur Bereitstellung von Abstellräumen,

– die Verpflichtung zur Bereitstellung von Stellplätzen,

– die Anforderungen an Nutzungsänderungen in Gebäuden,

– Erleichterung für Dachgeschossausbau und Aufstockungen.

Um Beschleunigung für das Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten, sollen die bestehenden Verfahrensvorgaben einer kritischen Prüfung unterzogen werden. Es sollen sowohl weitere bauliche Anlagen von der Pflicht zur Bauantragstellung befreit werden als auch bauliche Anlagen identifiziert werden, welche künftig Verfahrenserleichterungen im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung erfahren sollen.

5. Digitales Baugenehmigungsverfahren

Nachdem bereits einige untere Bauaufsichtsbehörden die Antragstellung und Bescheiderteilung seit 2024 digital anbieten und vollziehen, sollen innerhalb kurzer Frist auch alle anderen Bauaufsichtsbehörden nachziehen und damit im ganzen Land ein vollständig digitales Bauantragsverfahren gewähren. Dies stellt ein erhebliches Beschleunigungspotenzial im Baugenehmigungsverfahren dar, welches den Weg zu einem möglichst kurzfristigen Baubeginn nach Planungsabschluss sichern kann.

5. Bauliche Barrierefreiheit

Mit der Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung wurde in Brandenburg gemeinsam mit der Brandenburgischen Architektenkammer die Pilotphase für die Beratungsstelle Bauliche Barrierefreiheit eingeleitet. Seit April 2024 können sich Bauherrinnen und Bauherren und die am Bau Beteiligten kostenlos mit Fragen rund um die Schaffung von baulicher Barrierefreiheit im Wohnungsbau an die Geschäftsstelle im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

wenden. Alle Anfragen werden mit einem Expertenteam in der Brandenburgischen Architektenkammer beraten, bevor sie beantwortet werden.

6. Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Im Wohnungspolitischen Kompass 2019 wurde festgestellt, dass eine Evaluierungs- und Frühwarnfunktion zur Beobachtung und Steuerung von Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik ratsam sei. Es wurde empfohlen, ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem aufzubauen, um ein geeignetes Steuerungsinstrument zu installieren, dass es dem Land möglich macht, frühzeitig Marktveränderungen und Trends zu erkennen, eine qualifizierte Bewertung der Situation vornehmen zu können und den Einsatz wohnungspolitischer Instrumente steuern und Förderstrategien zielgenau ausrichten zu können. Das Land ist dieser Empfehlung gefolgt und hat im Jahr 2020 mit dem Aufbau eines solchen Systems begonnen. Ein erster Bericht über die Jahre 2010 bis 2019 wurde im März 2022 vorgestellt und veröffentlicht. Der Folgebericht wurde vorbereitet. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse wird für das Jahr 2026 erwartet.

7. Bundesbaugesetz – sogenannter Bau-Turbo

Aktuell wurden beschleunigende Regelungen für das Baugesetzbuch beschlossen. Dies soll Tempo in den Wohnungsbau tragen. Durch Erleichterungen für Planungsabweichungen sollen Gemeinden flexibler und schneller Projekte umsetzen können. Für vorgesehene Änderungen darf künftig auf die Aufstellung eines „Änderungs-Bebauungsplans“ verzichtet werden. Diese Regelung ist geeignet, jahrelange Planaufstellungsverfahren zu überspringen.

Die Regelung ist befristet bis zum Jahresende 2030. Das Bundesbauministerium wird die Wirksamkeit der neuen Regelungen bis Ende 2029 evaluieren und dabei insbesondere prüfen, ob neuer Wohnraum schneller geschaffen werden konnte.

Die vorgesehenen Anreize und Erleichterungen für die Mobilisierung von Bauland, und damit den Wohnungsneubau, werden im Jahr 2026 zur Anwendung kommen. Enthalten sind:

– Bauzulassungserleichterungen im Außenbereich, der an Siedlungsgebiete angrenzt
– Erleichterungen zur Nutzungsänderung von bisher gewerblich genutzten Gebäuden in Wohnnutzung
– ein Vorkaufsrecht der Gemeinde innerhalb angespannter Wohnungsmärkte,
– die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus,
– ein Baugebot innerhalb angespannter Wohnungsmärkte

Anlage zu den Ausführungen

Tabelle 1: Indikatoren-Grenzwerte für ein und zwei Punkte

Indikator	Grenzwert 1 Punkt (Landeswert)	Grenzwert 2 Punkte
Miethöhe	8,30 €/m²	11,73 €/m²
Mietdynamik	0,56 €/m²	0,76 €/m²
Mietpreisdifferenz	0,81 €/m²	2,13 €/m²
Rechnerische Mietbelastung	100,00	126,02
Wohnungsversorgungsgrad	1,05	1,02
Leerstandsquote	3,00	2,24

Tabelle 2 Indikatoren und deren Gewichtung

Indikator	Punkte	Gewichtung	Max. erreichbare Punkte
Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten	0, 1 oder 2	0,5	1
Indikator 2: Dynamik der Angebotsmieten	0, 1 oder 2	1	2
Indikator 3: Mietpreisdifferenz	0, 1 oder 2	0,5	1
Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung	0, 1 oder 2	1	2
Indikator 5: Wohnungsversorgungsgrad	0, 1 oder 2	1	2
Indikator 6: Leerstandsquote	0, 1 oder 2	1	2
Maximal mögliche Punktsumme			**10 Punkte**

Tabelle 3: Gebietskulisse – Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Ahrensfelde	1	2	1	0	2	2	8	Aufnahme
Altlandsberg	0,5	2	1	0	2	2	7,5	Aufnahme
Bernau bei Berlin	1	2	1	0	2	2	8	Aufnahme
Bestensee	1	2	1	2	1	1	8	Aufnahme
Biesenthal	0,5	2	1	2	2	0	7,5	Aufnahme
Birkenwerder	1	0	1	2	2	1	7	Aufnahme
Blankenfelde-Mahlow	1	2	1	2	2	0	8	Aufnahme
Brieselang	1	2	1	2	2	2	10	Aufnahme
Eichwalde	1	2	1	2	1	1	8	Aufnahme
Erkner	1	2	1	2	2	2	10	Aufnahme
Falkensee	1	0	1	2	2	2	8	Aufnahme
Fredersdorf-Vogelsdorf	1	0	1	2	2	2	8	Aufnahme
Glienicke/Nordbahn	1	2	1	0	2	2	8	Aufnahme
Großbeeren	1	2	1	2	1	2	9	Aufnahme
Grünheide (Mark)	1	2	1	2	1	0	7	Aufnahme
Kleinmachnow	1	2	1	0	2	2	8	Aufnahme
Königs Wusterhausen	1	2	1	2	2	1	9	Aufnahme
Leegebruch	1	2	1	2	2	2	10	Aufnahme
Ludwigsfelde	1	0	1	2	2	2	8	Aufnahme
Mühlenbecker Land	1	2	1	2	2	1	9	Aufnahme
Nuthetal	1	2	1	0	2	2	8	Aufnahme
Oranienburg	1	2	1	2	2	1	9	Aufnahme
Panketal	1	2	1	2	2	2	10	Aufnahme
Potsdam	1	2	1	2	2	1	9	Aufnahme
Rehfelde	0,5	0	1	2	2	2	7,5	Aufnahme
Schönefeld	1	2	1	2	2	1	9	Aufnahme
Schönwalde-Glien	1	2	1	0	2	1	7	Aufnahme
Schulzendorf	1	2	1	2	2	1	9	Aufnahme
Stahnsdorf	1	2	1	0	2	2	8	Aufnahme
Strausberg	0,5	0	1	2	2	1	6,5	Aufnahme
Teltow	1	2	1	2	2	2	10	Aufnahme
Werder (Havel)	1	2	1	2	2	2	10	Aufnahme
Wildau	1	2	1	2	1	2	9	Aufnahme
Woltersdorf	1	0	1	2	2	1	7	Aufnahme
Zeuthen	1	2	1	2	2	1	9	Aufnahme
Zossen	0,5	2	1	2	1	0	6,5	Aufnahme

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Gebiete):

§ 1 normiert die in den Anwendungsbereich der Rechtsverordnung fallenden 36 Gemeinden. Die Verordnung findet gemäß § 556d Absatz 2 BGB auf Gemeinden Anwendung, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Voraussetzung ist die Bestimmung der Gebiete durch eine Rechtsverordnung der Landesregierung.

In diesen 36 Gemeinden ist die Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 des BGB) zuzüglich 10 Prozent begrenzt. Die Gebietskulissen beziehen sich jeweils auf das gesamte Gemeindegebiet.

Die Bestimmung der Gemeinden ist das Ergebnis gutachterlicher Untersuchungen zur Wohnungsmarktlage durch die RegioKontext GmbH aus den Jahren 2024 und 2025, der durchgeführten Gemeindebefragungen sowie der Erhebung und Auswertung empirischer Daten für das Jahr 2022 (auch aus dem Zensus 2022 des Bundesamtes für Statistik). Die Methodik des Gutachters ist im Allgemeinen Teil – siehe oben unter A beschrieben. Die gutachterlichen Ergebnisse sind aus der Tabelle 3 ablesbar.

Vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung wurde das Büro RegioKontext beauftragt, ein Gutachten zu erarbeiten, welches Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg identifiziert. Das Gutachten besteht aus zwei Teilen. Den ersten Teil „Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg“ hat der Gutachter im April 2025 vorgelegt. Der zweite Teil „Gutachten zur Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietbegrenzungsverordnungen nach § 556d ff. BGB und nach § 558 Abs. 3 BGB im Land Brandenburg“ wurde bis zum September 2025 erarbeitet. Das Gutachten, welches Anlage der Verordnungsbegründung ist, wird veröffentlicht werden. Es ist zudem im Internettauftritt des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung einsehbar.

Zu § 2 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten):

§ 2 legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens und die Geltungsdauer fest. Die Verordnung tritt mit Wirkung zum 1. Januar 2026 in Kraft.

Die Befristung der Verordnung hält sich an die vom Gesetzgeber vorgegebene maximale Geltungsdauer. In § 556d Absatz 2 Satz 4 BGB werden die Landesregierungen ermächtigt, die Gebiete durch Rechtsverordnung längstens bis zum 31. Dezember 2029 zu bestimmen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung erfährt eine Geltungsdauer im gesetzlich vorgesehenen Rahmen. Die Geltungsdauer endet am 31. Dezember 2029.

Anlage

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