

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 992

der Abgeordneten Isabelle Vandre (Fraktion DIE LINKE)

Drucksache 7/2725

Gutachten Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Fragestellerin: Donnerstag, den 17.12.2020 veröffentlichte die Landesregierung das Gutachten zur Mietpreisbegrenzungs- und zur Kappungsgrenzenverordnung. In dem ersten Teil des Gutachtens, das auf den Mai 2020 datiert ist, untersucht das Gutachterbüro F + B die Wirksamkeit der bisherigen Verordnungen in Brandenburg. Der zweite Teil des Gutachtens, aus dem November 2020, widmet sich der Erstellung einer Gebietskulisse für die Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §556d ff. BGB und nach §558 Abs. 3 BGB. Anhand von vier Kategorien (Verhältnis Wohnungsbestand/ Haushalte, Mietbelastung, Mietpreisdifferenz oder Höhe Angebots- und Vergleichsmiete und Entwicklung oder Höhe Angebotsmiete) identifiziert das Gutachten jene Kommunen, deren Mietsituation als angespannt gilt und in denen die Mietpreisbremse nach dem 31.12.2020 zur Anwendung kommen soll. Die abschließende Bewertung der „Gemeinden in der ersten Reihe des Stadt- Umland- Zusammenhangs zu Berlin“ (F + B, November 2020: 34) ist tabellarisch zusammengefasst. Aus welchen konkreten Daten jedoch die Bewertung der einzelnen Kommunen je Kategorie resultiert, ist in dem Gutachten nicht ersichtlich. Es ist damit nicht nachvollziehbar, warum Kommunen wie Bernau, Schönefeld und Nuthetal, die zu der Einschätzung gelangt sind, dass die Wohnraumsituation bei ihnen nach wie vor angespannt ist und eine Weiterführung der Mietpreisbremse fordern, nun aus der Gebietskulisse fallen sollen. Da die Kategorien sich zudem auf Daten aus dem Jahr 2018 beziehen und Entwicklungen in den vergangenen Jahren nachzeichnen, scheinen auch Entwicklungsprognosen, wie etwa um den BER in Schönefeld und Wildau oder aber im Tesla - Umfeld, wie in Erkner, gänzlich unberücksichtigt geblieben zu sein.

1. Auf welcher konkreten Datenbasis erfolgte die Bewertung der einzelnen Kommunen in den jeweiligen Kategorien? Bitte aufschlüsseln nach allen in dem Gutachten untersuchten Gemeinden/ Kommunen, sowie den 4 Kategorien!

Zu Frage 1: Das Gutachten des Unternehmens Forschung und Beratung (F&B) liefert die Datengrundlage zur Festlegung der angespannten Wohnungsmärkte im Land Brandenburg und mithin zur Weiterführung beider Verordnungen bis 2025. Das Gutachten schafft mit den ausgewerteten Daten die notwendige Transparenz und Nachvollziehbarkeit.

Der Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte liegt dabei ein sehr komplexes Indikatorensystem zugrunde. Für jede einzelne Kommune wurden statistische Daten ermittelt, die dann entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bewertet wurden. Damit ist eine einheitliche Bewertung für alle 417 Kommunen des Landes Brandenburg gewährleistet.

Die vom Gutachter zu erhebenden Indikatoren sind dabei:

- die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in den Jahren 2012 / 2013 bis 2017 / 2018
- Die Mietpreisdifferenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten im Jahr 2018
- Die Mietbelastungsquote, also Verhältnis von Bruttokaltmiete zum Haushaltseinkommen, im Jahr 2018
- Der Wohnungsversorgungsgrad im Jahr 2018

Das MIL hatte bereits mit Veröffentlichung des Gutachtens am 17.12.2020 auch die konkreten Daten für 34 Kommunen (Kommunen die in die „alte“ als auch in die neu festgelegte Kulisse fallen) auf den Internetseiten des MIL eingestellt.

Die Auswertung der statistischen Daten des Gutachtens sind auf den Internetseiten des MIL eingestellt und können dort eingesehen werden.

2. In welcher Form wurden Wachstums-/ Entwicklungspotentiale der einzelnen Kommunen bei der Erstellung der Verordnungsentwürfe durch das zuständige Ministerium berücksichtigt?

Zu Frage 2: Der Gesetzgeber stellt hohe Anforderungen an die Begründung für die Aufnahme in die Kulisse angespannter Wohnungsmärkte in die entsprechenden Verordnungen. Die Neu- und Wiederfestsetzungen relevanter Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sind danach nur möglich, wenn hinreichend aktuelle empirische Untersuchungen dies rechtfertigen.

Aus diesem Grund hat das MIL sowohl eine Evaluierung der Verordnungen als auch eine aktuelle empirische Untersuchung relevanter Gebietskulissen beauftragt.

Für eine rechtssichere Begründung ist es erforderlich,

- Angebotsdaten
- Mietspiegeldaten
- und weitere sozioökonomische Daten auszuwerten,
- eine Kommunalbefragung durchzuführen
- sowie Expertengespräche zu führen.

Wachstums und Entwicklungspotentiale sind dabei nicht zu berücksichtigen, da diese nicht empirisch mit statistischen Daten begründet werden können und lediglich eine Annahme darstellen. Eine solche Annahme ist nicht ausreichend, um die rechtssichere Begründung der Verordnungen zu gewährleisten.

3. Wie werden durch die betroffenen Kommunen getätigte Einschätzungen zu ihrer Wohnungssituation vor Verabschiedung der finalen Verordnungen berücksichtigt? Wird das zuständige Ministerium die Aufnahme dieser Kommunen in die Gebietskulisse noch einmal prüfen?

Zu Frage 3: Im Ergebnis der Auswertung der statistischen Daten durch den Gutachter wurden durch diesen 19 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt ermittelt.

Es kommt dabei nicht darauf an, ob die Kommunen selbst oder Gemeindevertreter ihren Standort als angespannten Wohnungsmarkt einstufen. Der Gesetzgeber verlangt eine einheitliche und hinreichend belegbare statistische Datenerhebung als Begründung. Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 1 und 2 verwiesen.

4. Sollte sich die Wohnraumsituation in Kommunen, die aktuell nicht in der Gebietskulisse vorgesehen sind, in den kommenden Monaten zuspitzen, wie können diese dann eine nachträgliche Aufnahme in die Gebietskulisse erzielen?

Zu Frage 4: Eine Kommune, die zukünftig die objektiven Kriterien erfüllt, kann auch in die Verordnung aufgenommen werden, sofern sich die Datenlage geändert hat und ein angespannter Wohnungsmarkt aufgrund empirischer Daten identifiziert werden kann. Hierfür wären dann aktualisierte Daten durch die jeweiligen Kommunen entsprechend des Indikatoren-systems des Gutachtens zu ermitteln und vorzulegen, um eine Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit sicherzustellen.

5. Welches Feedback gab es zu dem 2. Teil Gutachtens im Bündnis für Wohnen?

Zu Frage 5: Die Ergebnisse des veröffentlichten Gutachtens wurden am 07.12.2020 mit den Partnern des Bündnisses für Wohnen besprochen. Dort wurden die gutachterlich erhobenen Daten und die Methodik der Datenbewertung als wichtige Voraussetzung für die Begründung der Mietbegrenzungsverordnungen umfassend erläutert und intensiv diskutiert.

Einzelne Feedbacks der Bündnispartner zum 2. Teil des Gutachtens gab es nicht.

6. Auf welche Summe beliefen sich die Kosten zur Erstellung des Gutachtens? (Bitte aufschlüsseln nach Teil 1 und 2!)

Zu Frage 6: Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens beliefen sich auf insgesamt 46.350,50 EUR brutto. Die Teile 1 und 2 des Gutachtens wurden als Gesamtleistung beauftragt.

7. In welcher Kommune wurde das Titelbild des Gutachtens fotografiert und ist es nach Auffassung der Landesregierung beispielhaft für den Brandenburger Mietmarkt?

Zu Frage 7: Das Titelbild ist Teil des Layouts des Gutachterbüros. Eine spezielle Aussage bezogen auf den Brandenburger Mietmarkt ist damit nicht beabsichtigt.