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

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
Frau Nieß
Frau Panning

Berlin, 18.09.2025

Hendrik Schlichting
Dr. Paul Hebes
Geena Michelczak
Julia Grünky
Emily Kuntz

RegioKontext GmbH
HRB 106269 B Amtsgericht Berlin Charlottenburg
Kantstr. 92, 10627 Berlin
buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Wissensbasierte Planung
Blankenburger Chaussee 83C, 13125 Berlin
www.wissensbasiert.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

1 Anlass und Hintergrund 2

2 Methodik 3

2.1 Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Kriterien (aus § 556d BGB) 4

2.1.1 Wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt. 5

2.1.2 Wenn die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt. 6

2.1.3 Wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass erforderlicher Wohnraum durch Neubautätigkeit geschaffen wird. 7

2.1.4 Wenn bei großer Nachfrage geringer Leerstand besteht. 8

2.2 Weitere methodische Hinweise 9

2.3 Indikatorenset 10

2.3.1 Auswahl und Bewertung 10

2.3.2 Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten 12

2.3.3 Indikator 2: Dynamik der Angebotsmieten 12

2.3.4 Indikator 3: Mietpreisdifferenz 13

2.3.5 Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung 14

2.3.6 Indikator 5: Wohnungsversorgungsgrad 15

2.3.7 Indikator 6: Leerstandsquote 16

2.4 Herleitung der Kulisse 17

3 Ergebnisse der Indikatoren 23

4 Gebietskulisse 29

4.1 Kartografische Darstellung 29

4.2 Tabellarische Darstellung 31

5 Anhang 33

5.1 Übersicht über die weiteren Gemeinden 33

5.2 Auseinandersetzung mit § 201a BauGB 42

1 Anlass und Hintergrund

ANLASS

Die Landesregierung Brandenburg beabsichtigt, die Wohnraumversorgung in angespannten Märkten des Landes nachhaltig zu verbessern. Daher plant sie, von den Verordnungsermächtigungen gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 sowie § 558 Abs. 3 Satz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebrauch zu machen, um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festzulegen. Dieses Gutachten dient als fachliche Grundlage, um die betroffenen Gemeinden im Land Brandenburg zu identifizieren und diese in einer entsprechenden Gebietskulisse zu verorten. Ein angespannter Wohnungsmarkt in einer Gemeinde ist dann gegeben, wenn die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu bezahlbaren Konditionen besonders gefährdet ist[1]. Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, ermöglichen die genannten gesetzlichen Regelungen spezifische Instrumente des Mieterschutzes. Während die Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB darauf abzielt, die Dynamik von Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen zu begrenzen, dient die Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB der Deckelung der Miethöhe bei Neuabschlüssen von Mietverträgen.

HINTERGRUND

Im Land Brandenburg wurden bereits in der Vergangenheit Gutachten erstellt, um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu identifizieren. Diese dienten als Grundlage für entsprechende landesrechtliche Verordnungen zur Mietpreisbegrenzung und zum Mieterschutz. Eine diesem Gutachten vorausgestellte Evaluierung der letzten Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung[2] zeigt eindeutige mietdämpfende Effekte ohne flächendeckend nachweisbare negative Effekte auf Neubautätigkeiten und Investitionen. Zudem ist eine weiterhin hohe Dynamik der Mietentwicklung erkennbar. Die Mehrheit der befragten kommunalen Expertinnen und Experten spricht sich für die Fortführung der genannten Verordnungen aus. Das vorliegende Gutachten wurde vor diesem Hintergrund auf Basis aktueller Daten und mit einer methodisch weiterentwickelten Vorgehensweise erarbeitet. Es liefert somit eine belastbare Grundlage für die zukünftige Gebietskulisse gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorgaben des BGB.

PRÜFAUFTRAG UND ERGEBNIS ZU § 201A BAUGB

[1] § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2

[2] Evaluierung der Wirksamkeit der Regelungen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Land Brandenburg

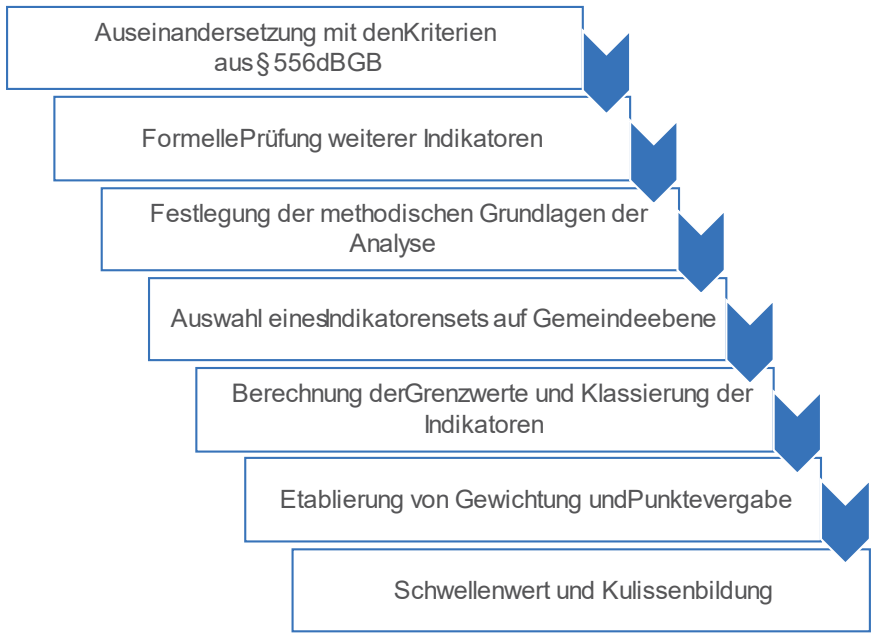
Der Auftrag an die Gutachter und Gutachterinnen umfasste auch die Prüfung, ob über die Verordnungen nach § 556d Abs. 2 Satz 1 und § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB hinaus auch der Erlass einer Rechtsverordnung nach § 201a BauGB in Betracht gezogen werden sollte. Die hierzu erstellte Analyse (siehe Anhang 5.2) beleuchtet die praktischen Optionen und Potenziale einer solchen Anwendung in Brandenburg und zeigt, dass den Gemeinden hiermit grundsätzlich zusätzliche Instrumente zur Mobilisierung von Bauland und zur Steuerung des Wohnungsmarktes eröffnet werden können, was bei einzelnen Kommunen auf Interesse stieß.

Nicht unberücksichtigt bleiben kann in diesem Zusammenhang allerdings das derzeit im Verfahren befindliche Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Mit diesem wird nicht nur der Umfang der an eine Verordnung nach § 201a BauGB geknüpften Instrumente eingeschränkt, sondern es werden den Gemeinden auch weitreichende neue Handlungsmöglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland eröffnet (u.a. § 246e BauGB). Da auch vor diesem Hintergrund keine unmittelbare Bedarfslage in Bezug auf eine Verordnung nach § 201a BauGB feststellbar ist, richtet sich das Gutachten in Abstimmung mit der Auftraggeberin ausschließlich auf die Vorbereitung der landesrechtlichen Verordnungen nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB (Mietpreisbegrenzung) und § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB (Kappungsgrenze).

2 Methodik

Die Erstellung der Gebietskulisse basiert auf einem indikatorengestützten Verfahren zur Bewertung angespannter Wohnungsmärkte auf Gemeindeebene, näher veranschaulicht in Abbildung 1.

Abbildung 1: Grafische Darstellung des Verfahrens



Darstellung: eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Auseinandersetzung mit den gesetzlich definierten Kriterien gemäß § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB, die eine erste wichtige normative Grundlage für die Indikatorauswahl darstellen. Laut Gesetzgebung gelten Gebiete als angespannt, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft:

1. Ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Mieten im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt,
2. eine deutlich höhere durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte im Vergleich zum Bundesdurchschnitt,
3. ein Zuwachs der Wohnbevölkerung, der nicht ausreichend durch Wohnungsneubau kompensiert wird oder
4. ein geringer Wohnungsleerstand trotz anhaltend hoher Nachfrage.

Diese Kriterien werden um weitere empirisch fundierte und statistisch verfügbare Indikatoren ergänzt, um die komplexe Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten differenzierter abbilden zu können.

Im Anschluss folgt eine systematische Bereinigung des zunächst umfassenden Indikatorenkatalogs. Dabei werden solche Indikatoren ausgeschlossen, die sich inhaltlich überschneiden, nur eine geringe Aussagekraft besitzen oder für die keine belastbaren Daten auf Gemeindeebene vorliegen (siehe Kapitel 2.2 Abschnitt: Räumliche Ebene). Ziel ist die Zusammenstellung eines tragfähigen und methodisch konsistenten Indikatorensets, das für alle Gemeinden im Land Brandenburg angewendet werden kann. Auf Basis dieses Sets werden anschließend geeignete Referenzwerte (sogenannte Schwellenwerte) berechnet (siehe Kapitel 2.4 Herleitung der Kulisse). Diese ermöglichen eine vergleichende Einordnung der empirischen Befunde auf Gemeindeebene. Gleichzeitig wird ein Betrachtungszeitraum für alle Indikatoren festgelegt, um Vergleichbarkeit und Aktualität sicherzustellen. Abschließend wird ein transparentes Verfahren zur Gewichtung und Bewertung der Indikatoren etabliert. Hierzu zählt insbesondere die Entwicklung eines Punktesystems, mit dem die einzelnen Indikatorausprägungen aggregiert und zu einer Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation zusammengeführt werden können (siehe Kapitel 2.4 Herleitung der Kulisse). Das Verfahren gewährleistet eine nachvollziehbare, datenbasierte Einschätzung lokaler Anspannungsverhältnisse im Land Brandenburg.

2.1 Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Kriterien (aus § 556d BGB)

Im Folgenden wird die Prüfung der vier Kriterien, die § 556d BGB bezüglich angespannter Wohnungsmärkte orientierend nennt, auf ihre Anwendbarkeit für die Auswahl der Indikatoren beschrieben.

2.1.1 Wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt.

Die Mietentwicklung stellt ein zentrales Merkmal zur Einschätzung der aktuellen Lage und Dynamik auf dem Wohnungsmarkt dar. Steigende Mieten werden von der (Fach-)Öffentlichkeit sowie insbesondere von Mieterinnen und Mietern häufig als Indikator für eine angespannte Wohnraumsituation wahrgenommen.

Allerdings weist die alleinige Betrachtung der **Mietdynamik** als Indikator auf Bundesebene erhebliche Einschränkungen auf. Dies begründet sich in der Betrachtung auf Bundesebene, wodurch regionale und länderspezifische Rahmenbedingungen (u. a. Baustruktur und gesetzliche Vorgaben) nicht berücksichtigt werden. Aus fachlicher Sicht ist der Fokus auf eine rein dynamische Betrachtung des Mietgeschehens, bei der die Ausgangshöhe der Mieten unberücksichtigt bleibt, kritisch zu sehen. Hohe absolute oder prozentuale Steigerungsraten müssen daher nicht zwangsläufig mit einer angespannten Wohnraumsituation einhergehen, da sie auch in Märkten mit niedrigem Mietausgangsniveau auftreten können. Umgekehrt können in Märkten mit hohem Mietniveau selbst geringe Steigerungsraten spürbare Auswirkungen auf bereits hohe Mietbelastungen haben. Die Mietendynamik allein zeichnet somit ein unvollständiges Bild. Sie ist vorrangig zur Identifikation von Veränderungen im Preisgefüge und damit zur Abschätzung zukünftiger Entwicklungen geeignet, weniger jedoch zur alleinigen Feststellung aktueller Anspannungslagen. Diese methodische Problematik wurde auch in der Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf zur Einführung von § 556d BGB (Mietpreisbremse) im Jahr 2014 aufgegriffen. Eine Nutzung des Indikators ist daher nur in Kombination mit der **Miethöhe** sinnvoll. Diese wird daher zur besseren Einordnung der Marktlage in den Gemeinden Brandenburgs zusätzlich herangezogen. Die Miethöhe gibt Auskunft darüber, mit welchen Angebotsmieten insbesondere zuziehende Haushalte konfrontiert werden, wenn mit den gängigen Online-Plattformen nach Wohnungsangeboten gesucht wird.

Zur weiteren Schärfung der Analyse wird ergänzend der Indikator **Mietpreisdifferenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten** eingesetzt. Dieser Indikator verdeutlicht, inwieweit sich die Marktmieten im Bestand von den aktuellen Angebotsmieten unterscheiden, und erlaubt Rückschlüsse auf potenzielle Belastungsrisiken für Haushalte bei Umzügen oder Neuanmietungen. Eine hohe Differenz signalisiert, dass Bestandsmieterinnen und -mieter bei einem Wohnungswechsel mit deutlich höheren Mietkosten rechnen müssen.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Dem Tatbestand der steigenden Mieten wird durch drei Indikatoren Rechnung getragen: **Mietendynamik, Miethöhe** und **Mietpreisdifferenz**. Die Kombination dieser drei Indikatoren erlaubt somit eine mehrdimensionale und damit differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung im Land Brandenburg und eine fundierte Einschätzung der lokalen Wohnungsmärkte.

2.1.2 Wenn die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt.

Zur Analyse der Wohnungsmarktsituation in den Gemeinden des Landes Brandenburg wird die **Mietbelastung** als zentraler Verhältnisindikator zwischen Einkommen und Mietausgaben herangezogen. Die Mietbelastung gibt damit an, wie groß der Anteil des Einkommens ist, den Haushalte für Wohnraum aufbringen müssen. Der Status quo wie auch die Entwicklung beschreiben aktuelle Versorgungslagen und ermöglichen die Identifikation von finanziellen Überlastungen.

Auch dieser Indikator allein ist aus fachlicher Sicht nur begrenzt aussagefähig für die Bewertung der Wohnungsmarktlage, da er die Relevanz der absoluten Beträge verwässert. So verweist beispielsweise die Definition für bezahlbares Wohnen, die das Bündnis für Wohnen Brandenburg formuliert hat, zu Recht auf die hohe Relevanz der absoluten Beträge, die nach der Zahlung der laufenden Wohnkosten übrigbleibt. So ist davon auszugehen, dass hohe Mietausgaben für einkommensstarke Haushalte tendenziell weniger problematisch sind, selbst bei hoher Mietbelastung. Für Haushalte mit geringen Einkommen sind indes Konstellationen möglich, bei denen bereits eine mittlere Mietbelastung dazu führt, dass absolut (zu) wenig Budget für die übrige Lebenshaltung verbleibt.

Dies verdeutlicht, dass die Berechnung der Mietbelastung auf Basis durchschnittlicher Einkommenswerte zusätzliche Einschränkungen aufweist. Durchschnittswerte bilden Einkommensverteilungen nur unzureichend ab, insbesondere in Regionen mit hoher Einkommensungleichheit. Dort kann das arithmetische Mittel durch wenige einkommensstarke Haushalte verzerrt sein, sodass die reale Belastung einkommensschwächerer Haushalte unterschätzt wird. In solchen Fällen kann trotz formal niedriger durchschnittlicher Mietbelastung ein erheblicher Anteil der Bevölkerung strukturell überlastet sein.

Über diesen Sachverhalt hinaus ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung bzw. einer Ergänzung der im Gesetz vorgeschlagenen Indikatoren. So ist ein Vergleich mit bundesweiten Durchschnittswerten in diesem Kontext nicht zielführend, da regionale Differenzierungen nivelliert würden. Das Land Brandenburg weist selbst eine hohe räumliche Heterogenität hinsichtlich Einkommen, Miethöhe und Wohnraumversorgung auf. Eine zusätzliche Abstraktion durch bundesweite Bezugswerte würde die Aussagekraft der Analyse weiter einschränken. Stattdessen wird der landesweite Durchschnitt Brandenburgs als Referenzmaßstab herangezogen, um regionale Unterschiede innerhalb des Landes abzubilden.

SCHLUSSFOLGERUNG:

Die **Mietbelastung** ist ein relevanter Indikator, da sie das Spannungsfeld Einkommen und Miethöhe aufzeigt und auf Gemeindeebene verfügbar ist. Ihre rechtliche Relevanz entfaltet sie jedoch erst im Vergleich zur Landesebene, weil nur dadurch

gemeindespezifische Abweichungen erkennbar und im Sinne der gesetzlichen Kriterien als besondere Gefährdung eingestuft werden können. In Kombination mit weiteren wohnungsmarktrelevanten Indikatoren trägt die Mietbelastungsquote dazu bei, Anspannungstendenzen differenziert zu erfassen und räumlich einzuordnen.

2.1.3 Wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass erforderlicher Wohnraum durch Neubautätigkeit geschaffen wird.

Dieses Kriterium richtet den Fokus auf das Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage unter dynamischen Bedingungen. Untersucht wird, ob der **Zuwachs an Wohnbevölkerung** durch eine entsprechende Neubautätigkeit gedeckt werden kann. Die Basis dieses Tatbestandes ist die Annahme, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt hinweist. Steigt in dem Kontext die Bevölkerungszahl, muss sich auch das Angebot entsprechend ausdehnen.

Die Annahme ist jedoch nur eingeschränkt geeignet, um daraus valide Rückschlüsse auf eine Anspannung des Wohnungsmarktes zu ziehen, da die Ausgangslage im Bestand unbeachtet bleibt. In Gemeinden mit strukturellem Leerstand kann ein Bevölkerungswachstum zunächst durch eine Reaktivierung vorhandener leerstehender Wohnungen aufgefangen werden, ohne dass es zu einem quantitativen Mangel an Wohnraum kommt. In solchen Fällen ist eher ein Rückgang der Leerstandsquote zu erwarten als eine unmittelbare Marktanspannung.

Zudem ist eine Veränderung der Wohnbevölkerung nicht zwingend mit einer gleichgerichteten Veränderung der Wohnraumnachfrage verbunden. So benötigt beispielsweise ein Paar in einer familiengeeigneten Wohnung nach der Geburt eines Kindes nicht eine zusätzliche Wohnung (allenfalls eine andere). Umgekehrt führt der Tod eines Haushaltsmitglieds nicht automatisch zu einer Reduktion des allgemeinen Wohnraumbedarfs. In diesen Fällen verändert sich die Wohnbevölkerung, ohne dass sich daraus ein zusätzlicher Bedarf ergibt. Andererseits kann es durch Ereignisse wie Trennungen zur Bildung zusätzlicher Haushalte kommen, wodurch sich die Wohnraumnachfrage erhöht, obwohl die Wohnbevölkerung konstant bleibt. Da Wohnraum durch Haushalte und nicht durch Individuen nachgefragt wird, ist die Entwicklung der Wohnbevölkerung allein daher keine geeignete Bezugsgröße zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage.

Eine Möglichkeit, diese Hindernisse zu umgehen und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage differenziert abzubilden, ist der Wohnungsversorgungsgrad. Dieser rechnerische Ansatz setzt die Anzahl vorhandener Wohnungen ins Verhältnis zur Anzahl der Haushalte in einer Gemeinde und erlaubt damit eine genauere Einschätzung der quantitativen Wohnraumversorgung. Auch dieser Indikator weist Einschränkungen auf, da nicht erfasst wird, ob das vorhandene Wohnungsangebot in seiner Struktur (z. B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl oder Zuschnitt) mit dem

tatsächlichen Bedarf der Haushalte übereinstimmt. Eine rein zahlenmäßige Überversorgung kann somit bestehende Unterversorgungen in bestimmten Segmenten, etwa bei kleinen oder barrierefreien Wohnungen, überdecken. Der Indikator bildet also die quantitative Versorgungslage ab. Hierbei ermöglicht er die kleinräumige Bewertung sowie die systematische Sichtbarmachung unterschiedlicher Versorgungslagen einzelner Gemeinden und kommunaler Disparitäten (Ungleichheiten).

SCHLUSSFOLGERUNG:

Zur differenzierteren Analyse des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage wird der **Wohnungsversorgungsgrad** als ergänzender Indikator herangezogen.

2.1.4 Wenn bei großer Nachfrage geringer Leerstand besteht.

Mit diesem Kriterium wird die Nachfrage nach Wohnraum ins Verhältnis zum Leerstand gesetzt. Damit wird dem Trugschluss vorgebeugt, dass große Nachfrage automatisch zu Marktanspannung führt. Wenn Wohnungsbestand besteht, ist dieser in der Lage, auch eine dynamische Nachfrageentwicklung abzufedern. Die **Leerstandsquote** gibt dabei den Anteil ungenutzter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand an und erlaubt Rückschlüsse auf das Verhältnis von Angebot und tatsächlicher Nutzung. Niedriger Leerstand kann auf eine hohe Auslastung des Wohnungsbestands und damit auf eine angespannte Marktsituation hinweisen, während hoher Leerstand eher auf ein ausreichendes oder überhöhtes Angebot hindeutet. In Verbindung mit weiteren Indikatoren (u. a. den bereits genannten) ermöglicht die Leerstandsquote eine differenzierte Einschätzung der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Mit dem Zensus 2022 steht ein aktueller und flächendeckender Datensatz zur Verfügung, der belastbare Informationen zur Wohnungs- und Haushaltsstruktur liefert. Insbesondere beinhaltet dieser auch kleinräumige Leerstandsquoten auf Gemeindeebene.

Eine direkte Erfassung bzw. Abbildung der Wohnungsnachfrage ist methodisch indes nur schwer zu operationalisieren. Wie bereits gezeigt, lässt sich eine Veränderung der Bevölkerungszahlen oder des Wohnungsbestands allein nicht eindeutig als Ausdruck von veränderter Nachfrage interpretieren. Zwischen demografischer Entwicklung, Wohnpräferenzen, Mobilitätsverhalten und tatsächlicher Wohnungsnachfrage bestehen komplexe Wechselwirkungen, die sich auf aggregierter Ebene nicht trennscharf abbilden lassen.

Schlussfolgerung:

In der Gebietskulisse werden nur die **Leerstandsquoten** der Gemeinden ausgewertet, auf einen Abgleich mit der Wohnungsnachfrage wird verzichtet.

2.2 Weitere methodische Hinweise

Landeswert als Referenzwert

In der Wohnungsmarkt-Analyse existiert bislang keine allgemein anerkannte methodische Grundlage zur statistischen Erfassung von Anspannung auf Wohnungsmärkten oder zur Identifikation besonders gefährdeter Gemeinden. Der Ansatz zur Bestimmung von Anspannung basiert grundsätzlich auf der Vorstellung einer Abweichung vom theoretischen Normzustand, bei dem (Wohnungs-)Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Gleichgewicht stehen. Eine angespannte Marktsituation liegt demnach vor, wenn die Nachfrage das Wohnungsangebot systematisch übersteigt.

Um Anspannung empirisch greifbar zu machen, ist es notwendig, eine normative Vergleichsgröße für Anspannung zu definieren. Die gesetzliche Grundlage, insbesondere der § 556d Absatz 2 BGB, verweist darauf, dass eine besondere Gefährdung über eine signifikante Abweichung von durchschnittlichen Vergleichswerten bestimmter Indikatoren zu definieren ist. Während im Gesetzestext auf bundesweite Werte als Referenz verwiesen wird (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 und 2 BGB), erscheint es im Hinblick auf die Heterogenität der regionalen Wohnungsmärkte sachgerecht, stattdessen Landeswerte als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. In der Gesetzesbegründung zur Einführung des § 556d BGB wird ausdrücklich betont, dass bundesweit aggregierte Werte keine hinreichende Aussagekraft für lokale oder regionale Wohnungsmarktentwicklungen besitzen, insbesondere nicht für angespannte Teilmärkte (vgl. Bundesrat Drucksache 447/14, S. 9). Diese Einschätzung findet Unterstützung in der Stellungnahme des Bundesrates, der auf die notwendige Differenzierung in der Auswahl relevanter Indikatoren verweist. Diese müsse sich an den spezifischen Bedingungen der jeweiligen Länder orientieren (vgl. Bundesrat Drucksache 447/14 (Beschluss), S. 2). Aufgrund der strukturellen und räumlichen Diversität innerhalb Brandenburgs, etwa im Hinblick auf Siedlungsstruktur, kommunale Größenordnung und regionale Dynamiken, erscheint die Orientierung am Landesdurchschnitt als geeigneter Bezugsrahmen. Entsprechend wird in dieser Analyse grundsätzlich auf den Landeswert des jeweiligen Indikators für Brandenburg als Referenzgröße Bezug genommen.

Räumliche Ebene

Das Land Brandenburg besteht aus insgesamt 113 Städten und 300 zusätzlichen Gemeinden. Für dieses Gutachten wird als kleinste räumliche Auswertungsebene die Ebene der Städte und Gemeinden gewählt. Dies entspricht auch der gesetzlichen Vorgabe, die sich auf die Festlegung von Gebieten bzw. Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bezieht. Eine kleinteiligere Analyse (z. B. auf Ortsteil- oder Quartiersebene) ist derzeit nicht möglich, da zentrale Daten und Indikatoren ausschließlich flächendeckend auf Gemeindeebene verfügbar sind. Daher erfolgen Analyse und Bewertung einheitlich auf dieser Ebene.

Datenquellen

Für die Analyse des Mietwohnungsmarkts in Brandenburg wird ein Indikatorenset herangezogen, das unterschiedliche Kriterien zur Abbildung der Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt kombiniert. Im Zentrum der Betrachtung steht die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen, also die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt. Ein zentrales Element der Analyse bilden daher Daten zu Mietangeboten auf Stadt- und Gemeindeebene. Diese Informationen werden durch den Datenlieferanten empirica AG (VALUE Marktdatenbank) zur Verfügung gestellt. Die Mietdaten umfassen die öffentlich vermarkteten Mietangebote, wie sie zum Beispiel auf Online-Plattformen zu finden sind.

Gemeinden mit weniger als zehn Fällen bei den Angebotsmieten

Unter statistischen Gesichtspunkten sind Mindestanzahlen als Fallgrenzen zur Sicherung einer stabilen Datengrundlage wichtig. Für die Betrachtung der Angebotsmieten in Brandenburg wurde daher eine methodische Untergrenze von mindestens zehn Fällen pro Gemeinde definiert. Diese Schwelle dient der Gewährleistung einer hinreichend belastbaren Datengrundlage.

2.3 Indikatorenset

2.3.1 Auswahl und Bewertung

Dem Wortlaut der gesetzlichen Grundlage in § 556d BGB zufolge wäre die Heranziehung eines einzelnen Kriteriums zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes grundsätzlich zulässig. Wie bereits dargelegt, erscheint der Einsatz eines mehrdimensionalen Indikatorensets als deutlich geeigneter. Insbesondere vor dem Hintergrund der räumlich und strukturell stark differenzierten Wohnungsmärkte im Land Brandenburg ermöglicht ein solcher Ansatz eine differenzierte und sachgerechte Bewertung der Marktsituation. Wie in den Kapiteln 2.1 und 2.2 erläutert, besteht bei einigen Indikatoren nur eine beschränkte Aussagekraft, wodurch eine singuläre Betrachtung unzureichend wäre. Durch die Kombination verschiedener Indikatoren ergibt sich ein mehrschichtiges Bild, womit das Ergebnis belastbar ist und Aussagen über die tatsächliche Wohnungsmarktlage getroffen werden können.

Dies setzt eine ausreichende Kleinräumigkeit der Betrachtung voraus. Um potenziell geeignete Indikatoren für die kleinräumige Wohnungsmarktbewertung in Brandenburg systematisch zu sammeln, zu bewerten und auszuwählen, wurde ein mehrstufiges Verfahren zur formellen Prüfung der Indikatoren angewendet. Ausgangspunkt war dabei die Analyse vorliegender fachlicher Grundlagen, insbesondere des Gutachtens zur aktuellen Gebietskulisse des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2020, das bereits eine erste Indikatorengrundlage bot. Darüber hinaus flossen die Erfahrung aus

früheren, durch die beauftragten Gutachterinnen und Gutachter erstellten Gutachten ein, sowie Indikatorensysteme anderer Bundesländer, um so ein möglichst breites Spektrum relevanter Kennzahlen zu erfassen.

Die potenziellen Indikatoren wurden auf ihre Eignung geprüft. Grundlage dieser formellen Prüfung war eine umfangreiche tabellarische Zusammenstellung, in der sämtliche Indikatoren anhand eines festen Sets von neun Bewertungskriterien systematisch eingeordnet und mit Punkten bewertet wurden. Diese Kriterien umfassten sowohl inhaltliche als auch formale Aspekte, wie etwa:

- Explizit im Gesetz erwähnt (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)
- Aussagekraft (hoch = 2 Punkte, mittel = 1 Punkt, gering = 0 Punkte)
- Vollständig amtliche Daten (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)
- Gemeindescharfe Daten (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)
- Datenaktualität mindestens 2022 (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)
- Zeitreihenfähige Daten (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)
- Daten sind für Projekt kurzfristig zugänglich (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)
- Etabliert, mindestens ein Fundort z.B. in den Gebietskulissen anderer Länder (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)
- Für aktuelle Kulisse genutzt (ja = 1 Punkt, nein = 0 Punkte)

Die Ergebnisse aus diesem Bewertungsschritt bildeten die Grundlage für die Erstellung des Indikatorensets. Insgesamt sechs Indikatoren wurden demnach als geeignet identifiziert:

- Höhe der Angebotsmieten (2024)
- Dynamik der Angebotsmietpreise (2021-2024)
- Mietpreisdifferenz (2022)
- Rechnerische Mietbelastung (2022)
- Wohnungsversorgungsgrad (2022)
- Leerstandsquote (2022)

Diese Indikatoren haben im Prüfverfahren mindestens sieben von zehn möglichen Punkten erreicht. Sie erfüllen inhaltlich wie formal die Anforderungen, um als tragfähige Basis für die Beurteilung angespannter Wohnungsmärkte im Land Brandenburg zu dienen. Für diese wurden daher die erforderlichen Daten bezogen, aufbereitet und analysiert.

Im Anschluss an die Identifikation der passenden Indikatoren erfolgte die Festlegung geeigneter Referenzwerte für den jeweiligen Indikator, um die Ausprägungen systematisch bewerten zu können. Dabei wurde für jeden Indikator ein spezifischer Schwellenwert herangezogen, der entweder fachlich etabliert ist (z. B. 3 % beim Indikator Leerstand) oder auf den jeweiligen Landeswert Bezug nimmt. Die genaue Herleitung und Begründung der jeweils verwendeten Referenzwerte erfolgen im Anschluss an dieses Kapitel.

2.3.2 Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten

Der Indikator „Höhe der Angebotsmieten“ basiert auf den im Jahr 2024 inserierten Mietangeboten. Er erfasst somit die angebotenen Mietpreise pro m^2 (Angebotsmieten, nettokalt) für zur Vermietung stehenden Wohnraum.

Angebotsmieten spiegeln den aktuellen Marktrand wider, da sie auf öffentlich zugänglichen Wohnungsinseraten beruhen. Die tatsächlichen Miethöhen in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) liegen in der Regel unter diesen Werten. Gleichwohl beeinflussen Angebotsmieten perspektivisch das Niveau der Bestandsmieten, da sie in künftige Mietverhältnisse einfließen und somit das Niveau der Bestandsmieten mittel- bis langfristig anheben. Die Analyse nimmt dabei insbesondere die Unterschiede der Höhe der Angebotsmieten zwischen den Kommunen sowie die Abweichung vom landesweiten Durchschnittswert, der auf derselben Datengrundlage beruht, in den Blick. Eine mögliche systematische Überschätzung einzelner Werte wird auf diese Weise relativiert.

Der Indikator „Höhe der Angebotsmieten“ ist als positiv gerichteter Indikator definiert, was bedeutet: Je höher die Angebotsmieten, desto deutlicher der Hinweis auf eine angespannte Lage am Wohnungsmarkt. Im Kontext der Identifikation wohnungspolitisch relevanter Gebiete sind Angebotsmietpreisdaten von zentraler Bedeutung, da überdurchschnittliche Mietpreise im Landesvergleich auf einen erschwerten Zugang zum Mietwohnungsmarkt für nachfragende Haushalte hinweisen können.

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 amtsfreien Städte und Gemeinden in Brandenburg.

1. Datensatz: Höhe der Angebotsmieten (nur Wiedervermietung, ohne Erstbezug)
- Zeitraum: 2024
- Raumebene: Gemeinden
- Quelle: VALUE Marktdatenbank

2.3.3 Indikator 2: Dynamik der Angebotsmieten

Mietpreissteigerungen spiegeln die preisliche Entwicklung des verfügbaren Wohnungsangebots wider. Ein starker Anstieg der Mietpreise innerhalb kurzer Zeit (entspricht einer starken Dynamik) führt typischerweise zu einer wachsenden Differenz zwischen Angebots- bzw. Wiedervermietungsmieten und Bestandsmieten (der laufenden Mietverträge) – ein charakteristisches Merkmal angespannter Wohnungsmärkte. Dieses strukturelle Auseinanderdriften kann die Verfestigung suboptimaler

Wohnverhältnisse (sogenannte Remanenz- und Lock-In-Effekte) begünstigen, da der Wohnungswechsel für Mieterinnen und Mieter zunehmend erschwert wird.

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.

2. Datensatz: Dynamik der Angebotsmieten; (nur Wiedervermietung, ohne Neubau oder Erstbezug)
- Zeitraum: 2021-2024
- Raumebene: Gemeinden
- Quelle: VALUE Marktdatenbank

2.3.4 Indikator 3: Mietpreisdifferenz

Die Mietpreisdifferenz fungiert als Indikator zur Erfassung von Mietsteigerungstendenzen im Sinne des § 556d Abs. 2 Nr. 1 BGB. Sie beschreibt die Differenz zwischen den durchschnittlichen Bestandsmieten und den aktuellen Angebotsmieten am Wohnungsmarkt. Damit bildet sie das Verhältnis zwischen bestehenden Mietverträgen und Wiedervermietungen ab. Da Angebotsmieten das aktuelle Preisniveau widerspiegeln, zu dem Wohnraum auf den Markt gelangt, wirken sie zugleich als Referenzwert für zukünftige Mietverhältnisse und können somit das Niveau der Bestandsmieten mittel- bis langfristig anheben.

Eine ausgeprägte Differenz der Werte weist typischerweise auf eine angespannte bzw. 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. Die Mietpreisdaten liegen mit Stand 2022 vor.

- Datensatz: Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten; Angebotsmieten (nur Wiedervermietung ohne Erstbezug), Bestandsmieten (Zensus 2022)
- Zeitraum: 2022
- Raumebene: Gemeinden
- Quellen: VALUE Marktdatenbank, Zensus 2022

2.3.5 Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung

Das Verhältnis von Miethöhe und Haushaltseinkommen dient als indikatorbasierter Näherungswert zur Abschätzung der durchschnittlichen Mietbelastung auf Gemeindeebene. Der Indikator basiert auf der Annahme, 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.

Im Unterschied zur im Mikrozensus erhobenen Mietbelastungsquote handelt es sich hierbei nicht um eine empirisch beobachtete Größe auf Haushaltsebene, sondern um eine rechnerische Annäherung auf Basis von Durchschnittswerten. Ziel ist es, durch eine standardisierte Berechnung die mittlere Einkommenssituation und die mittlere Miethöhe auf Gemeindeebene miteinander in Beziehung zu setzen, um so die mittlere rechnerische Mietbelastung vergleichbar abzubilden. Für das Land Brandenburg wurde dieser Indikator für das Jahr 2022 berechnet. 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 m^2 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.

- Datensatz: Rechnerische Mietbelastung
- Zeitraum: 2022
- Raumebene: Gemeinden
- Quellen: VALUE Marktdatenbank, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

2.3.6 Indikator 5: Wohnungsversorgungsgrad

Der Wohnungsversorgungsgrad ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der strukturellen Ausgewogenheit zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot auf Gemeindeebene. In der vorliegenden Analyse wurde zur Bestimmung des Wohnungsversorgungsgrads der Wohnungsbestand in Relation zur Anzahl der Haushalte gesetzt. Dabei wurde eine Fluktuationsreserve von 3 % berücksichtigt, da ein gewisser Anteil leerstehender Wohnungen – etwa für Umzüge, Renovierungen oder temporäre Nachfrageschwankungen – für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes als notwendig gilt. Auf dieser Grundlage lässt sich einschätzen, ob der vorhandene Wohnraum ausreicht, um die Nachfrage zu decken. Ein niedriger Wohnungsversorgungsgrad weist darauf hin, dass der Wohnungsbestand nicht ausreicht, um alle Haushalte adäquat zu versorgen. Das deutet auf eine angespannte Marktlage hin.

Ein dauerhaft unterdurchschnittlicher Versorgungsgrad kann durch strukturelle Defizite im Wohnungsangebot entstehen und ist häufig mit steigenden Mietpreisen, einer hohen Wohnraumnachfrage sowie einer erhöhten Wahrscheinlichkeit für Unter- und Überbelegung verbunden. Diese Entwicklungen erschweren nicht nur die soziale Wohnraumversorgung, sondern können auch bestehende Ungleichheiten beim Zugang zu angemessenem Wohnraum verstärken.

Die zur Ermittlung des Wohnungsversorgungsgrads verwendeten Angaben zur Haushaltszahl und zum Wohnungsbestand basieren auf den Ergebnissen des Zensus 2022.

- Datensatz: Anzahl der Haushalte pro Gemeinde, Anzahl der Wohnungen pro Gemeinde
- Zeitraum: 2022
- Raumebene: Gemeinden
- Quellen: Zensus 2022

2.3.7 Indikator 6: Leerstandsquote

Die Leerstandsquote stellt einen zentralen Indikator zur Bewertung der Wohnraumnachfrage und der Marktanspannung auf kommunaler Ebene dar. Sie gibt Auskunft darüber, wie hoch der Anteil ungenutzter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist und erlaubt damit Rückschlüsse auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Ein niedriger Leerstand deutet in der Regel darauf hin, dass nur wenige Wohnungen verfügbar sind und somit ein begrenztes Angebot bei gleichbleibender oder steigender Nachfrage besteht. In solchen Fällen kann auf eine erhöhte Wettbewerbsintensität auf dem Wohnungsmarkt geschlossen werden, was typischerweise mit einer angespannten Marktlage einhergeht. Im Gegensatz dazu verweist eine hohe Leerstandsquote häufig auf ein Überangebot an Wohnraum, das nicht mehr vollständig nachgefragt wird. Dies tritt oft in Regionen auf, die von demografischen Schrumpfungsprozessen oder strukturellem Wandel betroffen sind. In diesem Kontext signalisiert ein hoher Leerstand eine geringere Marktanspannung, da Wohnungen in ausreichendem Maße verfügbar sind.

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 im Rahmen dieser Analyse verwendeten Leerstandsquoten beruhen auf Daten des Zensus 2022 und liegen auf der Ebene der einzelnen Gemeinden vor, was eine kleinräumige Betrachtung der Wohnraumversorgung ermöglicht.

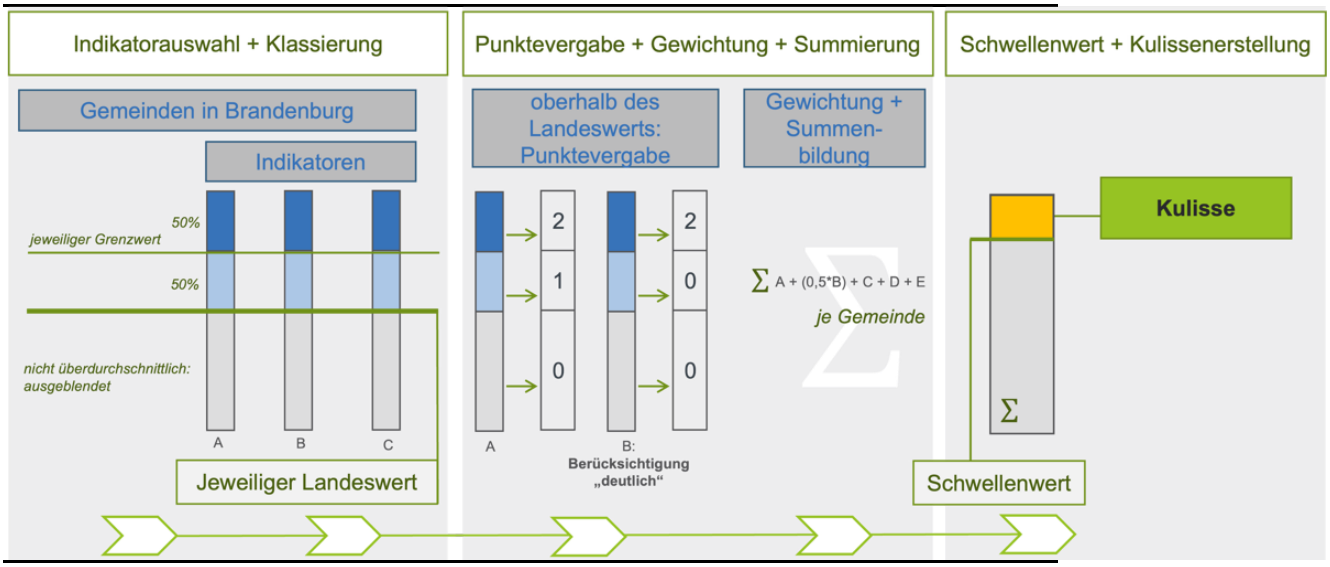
- Datensatz: Leerstandsquote
- Zeitraum: 2022

- Raumebene: Gemeinden
- Quellen: Zensus 2022

2.4 Herleitung der Kulisse

Nach der Auswahl geeigneter Indikatoren werden fundierte, objektiv nachvollziehbare Grenzwerte für die Bewertung der Gemeinden je Indikator („Indikatoren-Grenzwert“) sowie eine Gewichtung der einzelnen Indikatoren untereinander festgelegt. Die Bestimmung dieser Grenzwerte erfolgt auf Basis statistischer Kennzahlen und führt zu einer formalen Vergabe von Punktwerten für jeden einzelnen Indikator. Punkte können dabei nur erzielt werden, wenn die betreffende Gemeinde einen mindestens überdurchschnittlichen Wert ausweist. Starke Überdurchschnittlichkeit führt zu zwei Punkten. Aus den über die einzelnen Bewertungen erreichten Punktzahlen wird anschließend eine Gesamtsumme für jede Gemeinde berechnet. Mit Hilfe eines Schwellenwerts für die Gesamtsumme wird entschieden, welche Gemeinden in die sogenannte Gebietskulisse einbezogen werden. Dieser Schwellenwert dient somit als Entscheidungsgrenze und ermöglicht eine klare Unterscheidung zwischen der binären Ausprägung „angespannt“ und „nicht angespannt“, was letztendlich die Grundlage für die Gebietskulisse bildet (Abbildung 2). Die nachfolgenden Abschnitte erläutern die in Abbildung 2 schematisch dargestellten methodischen Einzelschritte im Detail.

Abbildung 2: Grafische Darstellung des Verfahrens



Quelle: eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Bewertungsmatrix

Grundgedanke des methodischen Vorgehens und Ausgangspunkt der Bewertungsmatrix ist es, die Anspannung als Abweichung von einem Normalzustand (einer Norm) zu beschreiben (siehe 2.2 Abschnitt: Landeswert als Referenzwert). Eine solche

Norm ist statistisch weder allgemeingültig festgelegt noch eindeutig messbar ; entsprechend lässt sich auch die Abweichung davon nicht exakt bestimmen. In der Praxis wird sich der Fragestellung daher statistisch genähert: Im Rahmen von relationalen Ansätzen erfolgt die Orientierung an einem Mittelwert, von dem ausgehend die Abweichung per statistischem Maß oder gewähltem Prozentsatz definiert wird. Bei der in diesem Gutachten angewendeten Methodik und Bewertungsmatrix wird der Landesdurchschnitt als der statistische Normalzustand interpretiert. Abweichungen davon werden als Hinweis in Richtung An- bzw. Entspannung verstanden.

Landeswert als erster Grenzwert

Aus der Formulierung in u. a. § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ist erkennbar, dass die „besondere Gefährdung“ an einer Abweichung vom jeweiligen Durchschnitt eines Kriteriums festgemacht wird. Für die Methodik bedeutet dies: Die Abweichung lässt sich im ersten Schritt daran feststellen, dass die betreffenden Kommunen bei ausgewählten Indikatoren Werte aufweisen, die in problembezogener Hinsicht (d. h. in Richtung Anspannung) vom Landeswert als Referenz abweichen. Grundlage der Bewertung ist folglich ein Punktesystem, in dem eine Kommune bepunktet wird, wenn ihr Wert bei einem Indikator in Richtung Anspannung vom Landeswert abweicht. Für die Berechnung des Landeswertes (erster Indikatoren-Grenzwert) wird ein Mittelwert bzw. Lageparameter wie beispielsweise der Median oder das arithmetische Mittel verwendet.

1. **Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten**

   Für den Landeswert des Indikators 1 „Höhe der Angebotsmieten“ wurde der Median aller im Jahr 2024 in Brandenburg inserierten Mietwohnungen (ohne Neubau) verwendet.

2. **Indikator 2: Dynamik der Angebotsmieten**

   Für den Landeswert des Indikators 2 “Dynamik der Angebotsmieten“ wurde die jährliche mittlere absolute Veränderungen für die Jahre 2021 bis 2024 berechnet. Die Berechnung der Jahreswerte erfolgte analog zum ersten Indikator „Höhe der Angebotsmieten“ 2024.

3. **Indikator 3: Mietpreisdifferenz**

   Für den Landeswert des Indikators 3 „Mietpreisdifferenz“ wurde die Differenz zwischen den mittleren Bestandsmieten und Angebotsmieten für Brandenburg im Jahr 2022 ermittelt. Die Basis hierfür ist der Zensus 2022 (Stichtag: 15. Mai 2022) und die Angebotsmieten (01.01.2022 bis 31.12.2022).

4. **Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung**

Die rechnerische Mietbelastung wurde indiziert (heißt: rechnerisch vergleichbar gemacht), der Landeswert dabei mit 100 bewertet. Für die Berechnung der rechnerischen Mietbelastung im Land wurden die Haushaltseinkommen im Land mit der Miethöhe in Beziehung gesetzt (ausführliche Beschreibung der Berechnung unter 2.3.5).

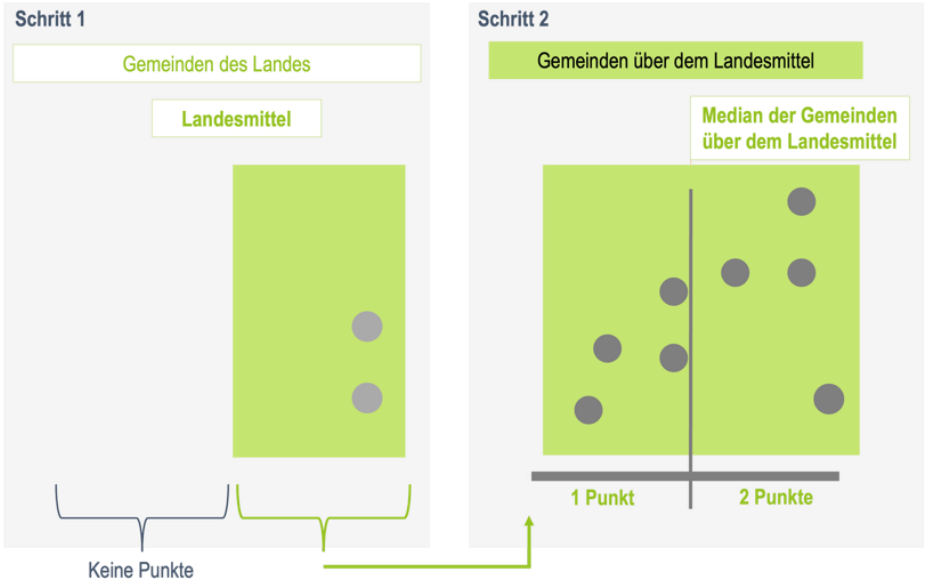
5. **Indikator 5: Wohnungsversorgungsgrad**

Für den Landeswert des Indikators 5 „Wohnungsversorgungsgrad“ wurde das Verhältnis des gesamten Wohnungsbestandes in Brandenburg zur Anzahl der Haushalte berechnet. Dabei wurde vom Wohnungsbestand eine Fluktuationsquote von 3 % abgezogen, um temporär nicht verfügbare Wohnungen zu berücksichtigen.

6. **Indikator 6: Leerstandsquote**

Für den Landeswert des Indikators „Leerstandsquote“ wurde im Unterschied zu den anderen Indikatoren nicht auf einen statistisch ermittelten Landeswert zurückgegriffen. Stattdessen wurde eine normativ festgelegte Quote von 3 % als Schwellenwert zwischen „angespannt“ und „nicht angespannt“ definiert. Kommunen mit einer Leerstandsquote unterhalb dieses Wertes wurden somit als angespannt bewertet, während bei einer Leerstandsquote ab 3 % oder darüber keine Anspannung angenommen wurde.

Abbildung 3: Grafische Darstellung der Methodik (hier: Indikatoren mit positiver Wirkungsrichtung)



Quelle: eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Zweiter Grenzwert der Indikatoren

Alle Kommunen, deren Werte so vom Landeswert (erster Indikatoren-Grenzwert) abweichen, dass eine Anspannung vermutet werden kann, erhielten **einen Punkt**. In einem nächsten Schritt wurden abermals Medianwerte ermittelt, innerhalb der Teilgesamtheit all derjenigen Kommunen, die bereits einen Punkt erhalten haben (also den Landeswert in Richtung Anspannung übertrafen). Durch die Bildung des zweiten Medianwertes erfolgte die Einteilung der Kommunen, die eine Anspannung aufwiesen, in zwei etwa gleich große Gruppen. Alle Kommunen, deren Wert in Richtung Anspannung vom zweiten Medianwert (zweiter Indikatoren-Grenzwert) abweicht, erhielten einen weiteren Punkt, insgesamt also **zwei Punkte**.

Bei den Indikatoren 2 und 4, die eng an die Vorgaben des § 556d BGB geknüpft sind und dadurch eine **deutliche** Abweichung vom Durchschnitt erfordern, erfolgte die Bepunktung jedoch ausschließlich binär. Das heißt, für diese Indikatoren erhielten Kommunen entweder null oder zwei Punkte; eine mittlere Bepunktung mit einem Punkt wurde hier nicht vergeben. Damit wird den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen, wonach ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt durch klar ausgeprägte Abweichungen gekennzeichnet sein muss.

Tabelle 1 zeigt die Indikatoren-Grenzwerte für einen und zwei Punkte bei den einzelnen Indikatoren im Überblick. Abbildung 8 zeigt das Vorgehen der Bepunktung schematisch.

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

Ergebnis dieses Schrittes sind klassierte Indikatoren sowie eine Bepunktung aller Kommunen bei jedem Indikator (null bis zwei Punkte je Indikator). Um entsprechend dem Ziel des Gutachtens diejenigen Gemeinden in Brandenburg zu identifizieren, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, wurden die Indikatoren im Anschluss in eine zusammenfassende Bewertung überführt. Hierzu wurde für jede Kommune eine Punktsumme, basierend auf den einzelnen Bepunktungen der Indikatoren, gebildet.

Gewichtung und Schwellenwert für die Kulisse

Tabelle 2 zeigt die im Rahmen des Gutachtens berücksichtigten Indikatoren, die jeweils mit null, einem oder zwei Punkten (bei Indikator 2 und 4 jeweils nur null oder zwei Punkte) bewertet wurden. Auf dieser Grundlage wurden die einzelnen Indikatoren differenziert gewichtet, um sowohl die gesetzlichen Vorgaben als auch die fachliche Relevanz angemessen abzubilden.

Die Indikatoren Miethöhe (Indikator 1) und Mietpreisdifferenz (Indikator 3) wurden jeweils mit dem Gewichtungsfaktor 0,5 berücksichtigt. Obwohl beide Indikatoren – insbesondere die Miethöhe – eine sehr hohe Aussagekraft zur Beschreibung der Anspannung am Wohnungsmarkt besitzen, werden sie im Gesetzestext des § 556d Abs. 2 BGB nicht ausdrücklich genannt. Zudem beschreiben beide Indikatoren verwandte Aspekte des Mietniveaus, sodass eine getrennte volle Gewichtung zu einer unverhältnismäßigen Überbetonung des Angebotsmietensegments im Gesamtergebnis führen würde. Um dennoch beide relevanten Indikatoren in die Bewertung einzubeziehen und eine ausgewogene Gesamtbetrachtung zu gewährleisten, wurde für jeden dieser Indikatoren eine hälftige Gewichtung angesetzt.

Die übrigen Indikatoren wurden mit vollem Gewicht (Faktor 1) einbezogen. Die beiden Indikatoren Dynamik der Angebotsmieten (Indikator 2) und rechnerische Mietbelastung (Indikator 4), greifen Aspekte auf, die im Gesetz ausdrücklich als maßgeblich für die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes genannt werden. Die Indikatoren Wohnungsversorgungsgrad (Indikator 5) und Leerstandsquote (Indikator 6) liefern wichtige komplementäre Perspektiven auf die Marktanspannung und erlauben ein umfassendes Bild der Versorgungslage.

Für die Berechnung der Gebietskulisse wurde im abschließenden Schritt die gewichtete Punktsumme aus den erreichten Punktwerten je Kommune gebildet. Insgesamt ergibt sich so eine maximal mögliche Punktsumme von 10 Punkten.

Tabelle 2 Indikatoren und deren Gewichtung

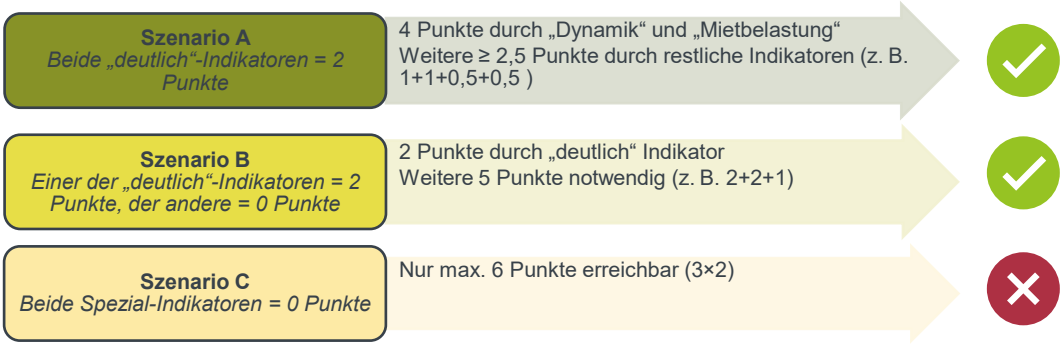
Indikator	Punkte	Gewichtung	Max. erreichbare Punkte
Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten	0, 1 oder 2	0,5	1
Indikator 2: Dynamik der Angebotsmieten	0 oder 2	1	2
Indikator 3: Mietpreisdifferenz	0, 1 oder 2	0,5	1
Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung	0 oder 2	1	2
Indikator 5: Wohnungsversorgungsgrad	0, 1 oder 2	1	2

Indikator 6: Leerstandsquote	0, 1 oder 2	1	2
Maximal mögliche Punktsumme			**10 Punkte**

Bei der Festlegung des Schwellenwerts für die Aufnahme in die Gebietskulisse wurde die beschriebene Methodik der Bepunktung der Indikatoren, bei der bereits das Erreichen des Durchschnitts als Anspannung bewertet wird, gezielt weiterentwickelt und ein höherer Grenzwert angesetzt. Da der Begriff der „Anspannung“ gesetzlich nicht abschließend definiert ist, wurde die Schwelle so gewählt, dass nur Gemeinden mit einer besonders ausgeprägten Mehrzahl an auffälligen Indikatorwerten als angespannt eingestuft werden.

Die Festlegung des Schwellenwerts auf 6 Punkte (damit sind 6,5 Punkte die notwendige Mindestpunktzahl) stellt sicher, dass nicht schon einzelne überdurchschnittliche Ausprägungen, sondern erst das Zusammentreffen mehrerer deutlicher Auffälligkeiten zur Aufnahme in die Gebietskulisse führt. Besonders relevant sind dabei die beiden zentralen Indikatoren „Dynamik der Angebotsmieten“ und „rechnerische Mietbelastung“. Ohne das Erreichen der Maximalpunktzahl (2 Punkte) bei mindestens einem dieser Indikatoren ist eine Aufnahme rechnerisch ausgeschlossen. Selbst bei maximalen Werten in allen übrigen Indikatoren ist das Überschreiten der Schwelle ohne eine deutliche Anspannung in mindestens einem dieser beiden Indikatoren nicht möglich (siehe Abbildung 4). Die Systematik gewährleistet damit, dass die Gebietskulisse auf Kommunen mit nachweislich besonders ausgeprägter Anspannung beschränkt bleibt.

Abbildung 4 Bewertungsszenarien für die Aufnahme in die Gebietskulisse



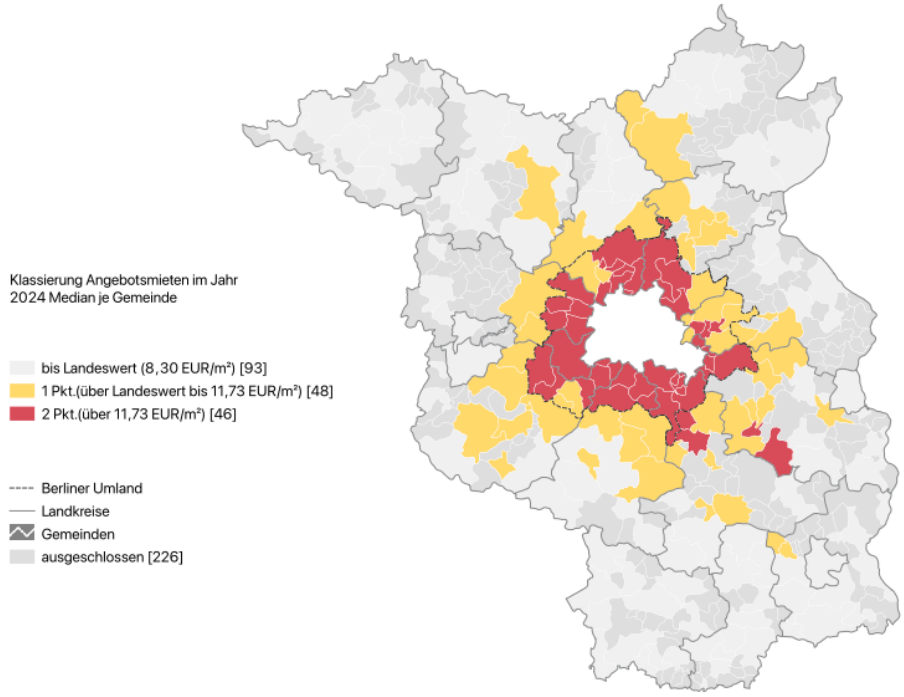
Quelle: eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

3 Ergebnisse der Indikatoren

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der aufgeführten Methodik für die einzelnen Indikatoren abgebildet. Ersichtlich ist jeweils die Einordnung der Gemeinden anhand des Landeswertes und des zweiten Referenzwertes (Median der Gemeinden über Landeswert). Die Ergebnisse werden je Indikator einzeln dargestellt, analysiert und kartografisch abgebildet.

Indikator 1: Höhe der Angebotsmieten

Abbildung 5: Höhe der Angebotsmieten im Jahr 2024



Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

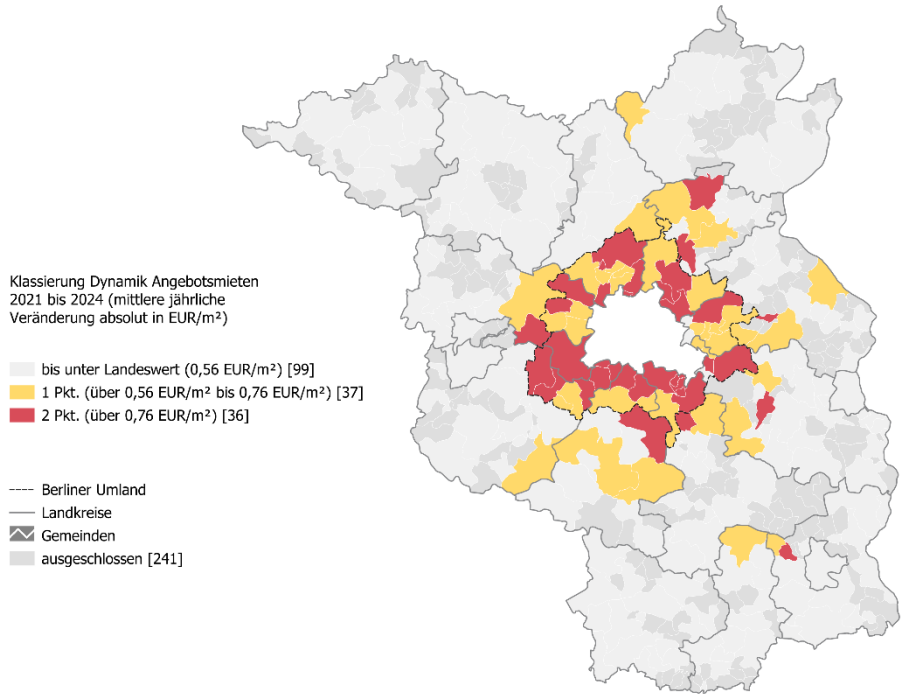
Abbildung 5 zeigt die räumliche Verteilung der Angebotsmieten im Land Brandenburg auf Ebene der Gemeinden für das Jahr 2024. Grundlage ist der landesweite Medianwert von 8,30 €/m², berechnet auf Basis von Wiedervermietungsangeboten. Die Klassifizierung unterscheidet drei Gruppen: Gemeinden mit Angebotsmieten bis einschließlich 8,30 €/m² (keine Abweichung), solche mit moderater Überschreitung bis 11,73 €/m² (1 Punkt) sowie Gemeinden mit deutlicher Überschreitung über 11,73 €/m² (2 Punkte).

Von den 187 einbezogenen Gemeinden liegen 93 unter dem Landeswert. In 48 Gemeinden wird dieser moderat, in 46 deutlich überschritten. Besonders auffällig ist die Konzentration der hohen Angebotsmieten im Berliner Umland. Dort befinden sich zahlreiche Gemeinden mit Mietniveaus oberhalb des Schwellenwerts von 11,73 €/m²,

was auf eine ausgeprägte Wohnraumnachfrage und damit verbundene Marktanspannungen hinweist. Diese Tendenz betrifft insbesondere Gemeinden im südlichen und westlichen Umland von Berlin.

Indikator 2: Dynamik der Angebotsmieten

Abbildung 6: Dynamik der Angebotsmieten 2021-2024



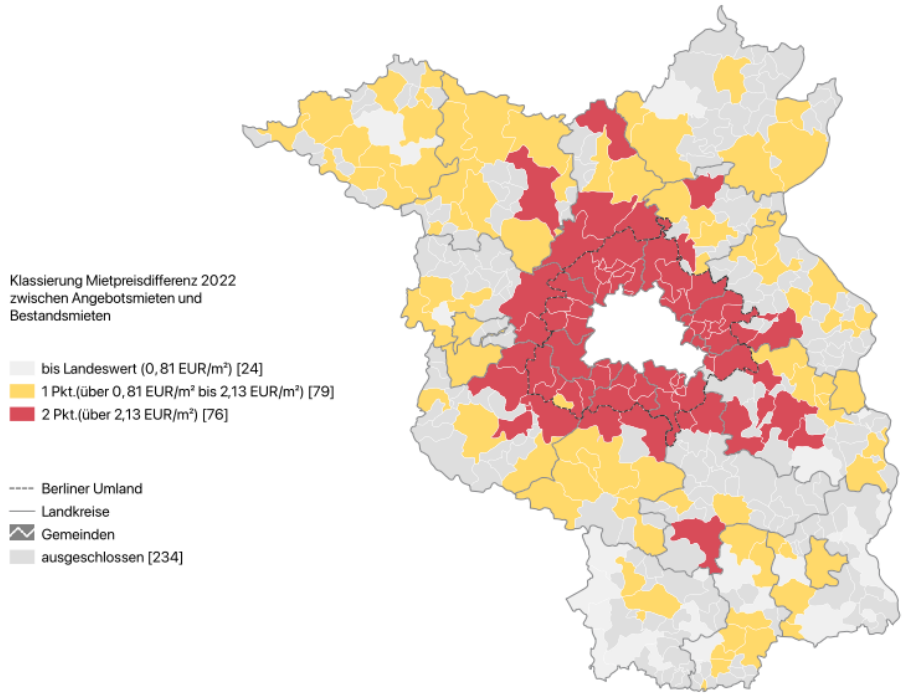
Quellen: VALUE Marktdatenbank; eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Der Indikator Mietdynamik ergänzt die Analyse der Miethöhe (vgl. Indikator 1) und basiert auf dem Kriterienset gemäß § 556d BGB. Er bildet die aktuelle Entwicklung der Angebotsmieten auf kleinräumiger Ebene ab und ermöglicht Rückschlüsse auf lokal beschleunigte Veränderungen am Wohnungsmarkt. Berechnungsgrundlage ist die mittlere absolute Veränderung der Angebotsmieten in Euro pro m^2 und Jahr im Zeitraum von 2021 bis 2024. Der landesweite Mittelwert dieser Veränderung beträgt 0,56 €/m² pro Jahr.

Wie in Abbildung 6 dargestellt, lag bei 73 Kommunen die mittlere jährliche Veränderung oberhalb des Landeswertes. Davon verzeichneten 37 Gemeinden eine moderate Steigerung (über 0,56 €/m² bis 0,76 €/m²), weitere 36 Gemeinden eine deutliche Dynamik von mehr als 0,76 €/m². Besonders auffällig ist auch hier die Konzentration stark steigender Angebotsmieten im Berliner Umland.

Indikator 3: Mietpreisdifferenz

Abbildung 7: Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten im Jahr 2022



Quellen: VALUE Marktdatenbank; Zensus 2022; eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Abbildung 7 zeigt die räumliche Verteilung der Mietpreisdifferenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten auf Gemeindeebene im Land Brandenburg für das Jahr 2022. Die Visualisierung basiert auf der Differenz beider Mietsegmente und zeigt, inwieweit sich die Mieten neu inserierter Wohnungen vom Mietpreisniveau bestehender Mietverhältnisse unterscheiden.

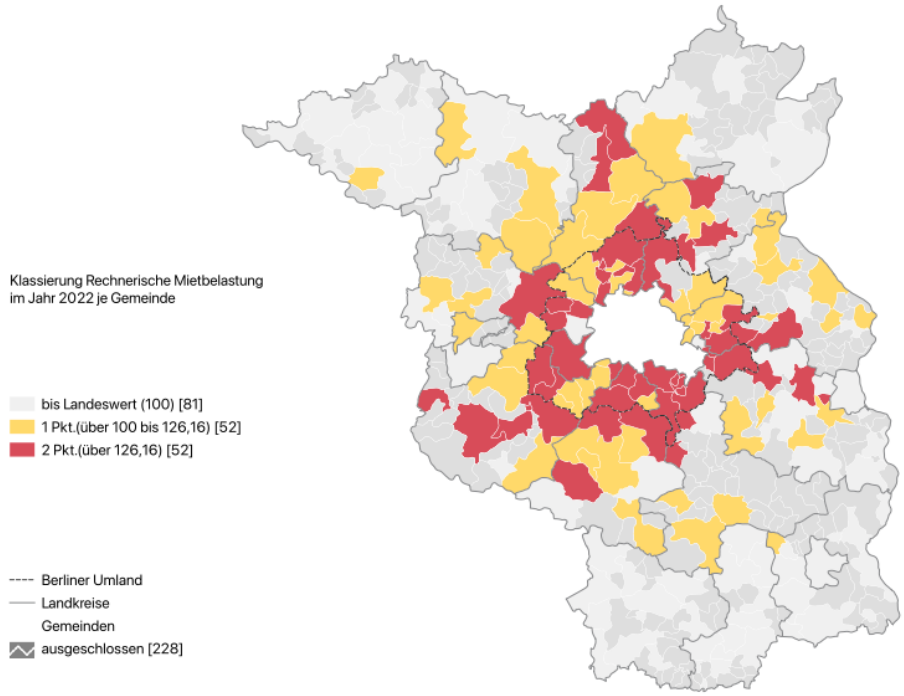
Der landesweite Median der Mietpreisdifferenz beträgt 0,81 €/m². Auf dieser Basis werden drei Kategorien unterschieden: Gemeinden mit einer Differenz bis einschließlich 0,81 €/m² (keine Überschreitung), solche mit einer moderaten Differenz über 0,81 €/m² bis 2,13 €/m² (1 Punkt) sowie Gemeinden mit einer Differenz über 2,13 €/m² (2 Punkte). Von den 179 ausgewerteten Gemeinden wiesen 79 eine moderate und 76 eine deutliche Überschreitung des Landeswerts auf. Insgesamt 24 Gemeinden blieben unterhalb des Vergleichswerts.

In nahezu allen angrenzenden Gemeinden im Berliner Umland übersteigt die Differenz den Schwellenwert von 2,13 €/m². Gleichwohl treten auch außerhalb der Metropolregion Mietpreisdifferenzen auf. Insbesondere in mittelzentralen bis peripheren Regionen, die an das Berliner Umland angrenzen, sind zahlreiche Gemeinden identifizierbar, in denen die Differenz über dem Landesmittel liegt. Dies deutet darauf hin,

dass Mietsteigerungstendenzen nicht ausschließlich auf unmittelbar metropolennahe Räume beschränkt sind, sondern sich zunehmend auf das erweiterte Umland ausdehnen. Auch in diesen Regionen wirkt der Nachfragedruck aus dem urbanen Zentrum preistreibend, was zu einer wachsenden Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten führt.

Indikator 4: Rechnerische Mietbelastung

Abbildung 8: Rechnerische Mietbelastung im Jahr 2022



Quellen: VALUE Marktdatenbank; Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

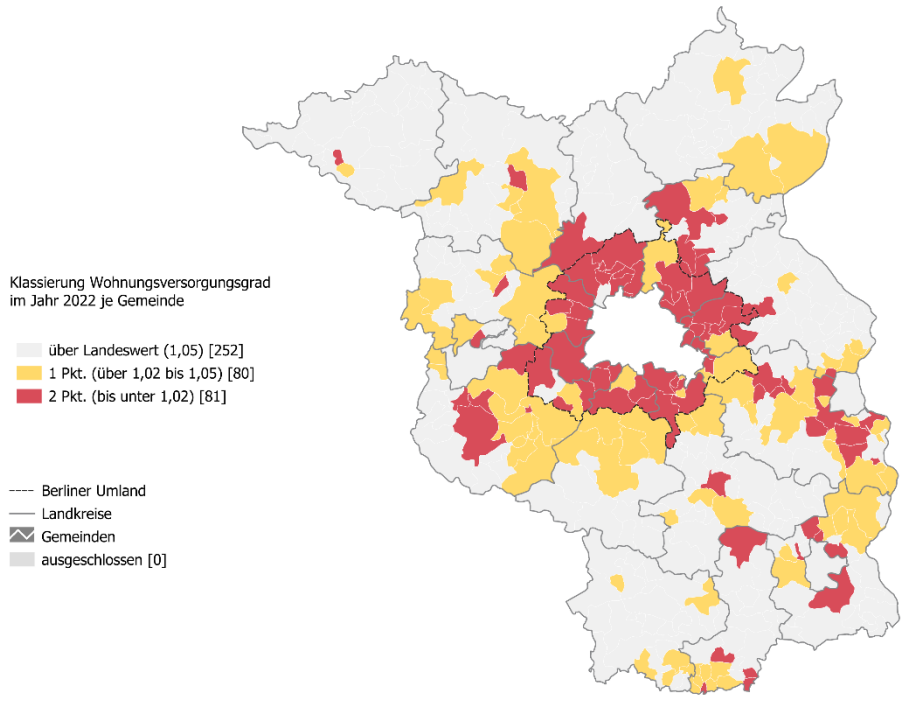
Abbildung 8 stellt die räumliche Verteilung der rechnerischen Mietbelastung in Brandenburg für das Jahr 2022 auf Gemeindeebene dar. Die verwendete Klassifizierung entspricht der später in der Bewertung herangezogenen Systematik (vgl. Kapitel 4.1). Grundlage ist ein Index, bei dem der Landeswert den Referenzwert 100 bildet. Gemeinden mit einem Indexwert über 100 bis einschließlich 126,16 zeigen eine moderate Überschreitung (1 Punkt), Gemeinden mit einem Wert über 126,16 eine deutliche Überschreitung (2 Punkte).

Insgesamt liegen für 185 Gemeinden auswertbare Daten vor. Davon überschreiten 104 den Landeswert. In 52 Gemeinden ergibt sich ein Indexwert zwischen 100 und 126,16 – weitere 52 Gemeinden weisen eine noch höhere rechnerische Mietbelastung auf. Die Klasse der deutlich überdurchschnittlichen (2 Punkte) konzentriert sich

im Berliner Umland, wo insbesondere die hohen Angebotsmieten für hohe rechnerische Belastungen ausschlaggebend sind. Zudem sind auch in mehreren, nicht unmittelbar an Berlin angrenzenden Gemeinden erhöhte Belastungen zu verzeichnen, etwa im Süden Brandenburgs. Diese Befunde deuten darauf hin, dass sich eine hohe Mietbelastung nicht allein auf städtische Kernräume konzentriert, sondern sich zunehmend auch in ländlich geprägte Regionen ausweitet, in denen das Einkommensniveau typischerweise unter dem Landesdurchschnitt liegt.

Indikator 5: Wohnungsversorgungsgrad

Abbildung 9: Wohnungsversorgungsgrad im Jahr 2022



Quellen: Zensus 2022; eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

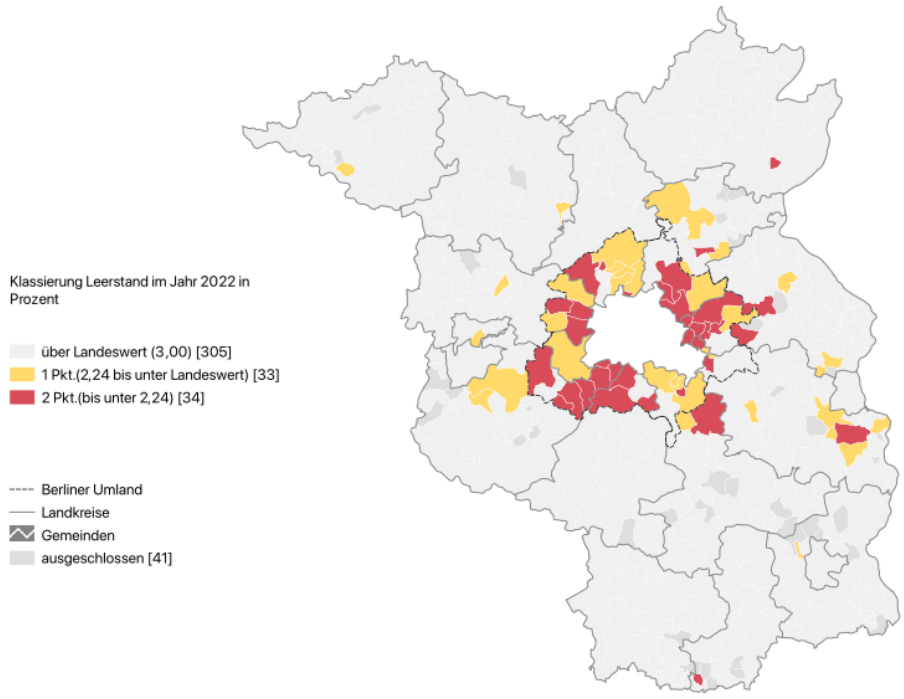
Abbildung 9 zeigt die räumliche Verteilung des Wohnungsversorgungsgrads im Land Brandenburg auf Ebene der Gemeinden für das Jahr 2022. Der Indikator bildet das Verhältnis zwischen der Anzahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand ab und erlaubt Rückschlüsse darauf, ob ausreichend Wohnraum zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung steht.

Der landesweite Median des Wohnungsversorgungsgrad beträgt 1,05. Auf dieser Basis wer-den 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).

Die räumliche Verteilung macht deutlich, 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. Demgegenüber finden sich überdurchschnittlich versorgte Gemeinden vor allem in periphereren Lagen.

Indikator 6: Leerstandsquote

Abbildung 10: Leerstandsquote im Jahr 2022



Quellen: Zensus 2022; eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

Abbildung 10 zeigt die räumliche Verteilung der Leerstandsquote auf Ebene der Gemeinden im Land Brandenburg für das Jahr 2022. Die Karte veranschaulicht, wie hoch der Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in den jeweiligen Gemeinden ist. Dabei wird deutlich, in welchen Regionen ein besonders geringer Leerstand vorliegt – ein möglicher Hinweis auf angespannte Wohnungsmärkte und eine eingeschränkte Verfügbarkeit von Wohnraum. Im Rahmen der Punktevergabe wurden Leerstandsquoten wie folgt bewertet: Liegt die Quote zwischen 2,24 % und unter 3 %, wird 1 Punkt vergeben; bei Werten unter 2,24 % gibt es 2 Punkte. Diese Grenze basiert auf dem Median der Leerstandsquoten im Land Brandenburg und dient der zusätzlichen Differenzierung besonders angespannter Wohnungsmärkte.

Die räumliche Verteilung zeigt eine deutliche Konzentration niedriger Leerstandsquoten insbesondere im Berliner Umland. In diesen zunehmend nachgefragten Regionen, etwa im südlichen und südöstlichen Umland Berlins, weisen eine Vielzahl von Gemeinden Leerstände unterhalb der 2,24 %-Marke auf. Dies deutet auf eine hohe Nachfrage und eine potenzielle Marktenge hin. Auch in anderen Teilen des Landes, beispielsweise in Teilen der Landkreise Barnim, Dahme-Spreewald und Märkisch-Oderland, lassen sich einzelne Gemeinden mit niedrigen Leerständen identifizieren.

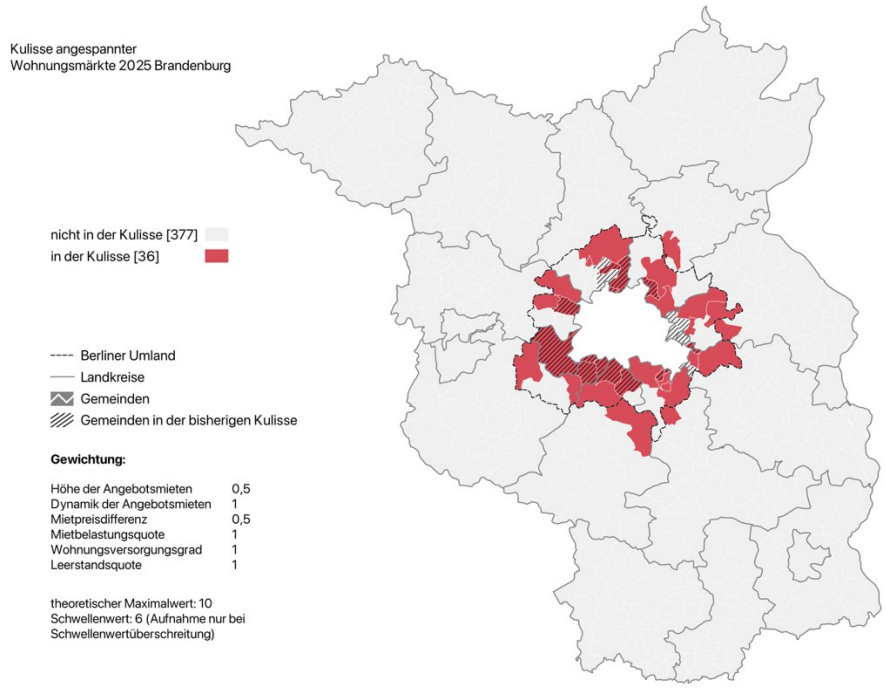
4 Gebietskulisse

Die Gebietskulisse umfasst die mithilfe des beschriebenen Verfahrens identifizierten angespannten Wohnungsmärkte in Brandenburg. Grundlage sind die in Abschnitt 2.4 ermittelten Punktwerte der sechs Indikatoren sowie die darauf aufbauende Gewichtung und Festlegung eines Schwellenwerts. Die Wohnungsmärkte der in Abbildung 11 und Tabelle 3 ausgewiesenen 36 Gemeinden erfüllen die Anforderungen zur Anwendung der Instrumente nach §§ 556d und 558 BGB. Tabelle 4 weist ergänzend die Gemeinden aus, die unter dem Schwellenwert liegen und somit nicht Teil der Gebietskulisse sind.

4.1 Kartografische Darstellung

Abbildung 11 zeigt die räumliche Verteilung der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die in der Karte farblich hervorgehobenen Gemeinden überschreiten den festgelegten Schwellenwert und werden daher in die Gebietskulisse aufgenommen.

Abbildung 11: Kartografische Darstellung der Kulisse



Quelle: eigene Darstellung der RegioKontext GmbH

4.2 Tabellarische Darstellung

Die in Tabelle 3 ausgewiesenen Punktwerte stellen das Ergebnis der im Abschnitt 2.4 beschriebenen Methodik dar. Grundlage hierfür ist die Bewertung jeder Gemeinde anhand der sechs Indikatoren, deren Einzelwerte gemäß der festgelegten Gewichtung in eine Gesamtsumme überführt wurden. Die Tabelle zeigt für jede Gemeinde die erzielten Punktwerte (nach Gewichtung) sowie die Entscheidung über die Aufnahme in die Gebietskulisse. Gemeinden, die mindestens 6,5 Punkte erreichen, sind mit „Aufnahme“ gekennzeichnet.

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

5 Anhang

5.1 Übersicht über die weiteren Gemeinden

Tabelle 4: Gemeinden außerhalb der Gebietskulisse

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Alt Tucheband	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Alt Zauche-Wußwerk	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Altdöbern	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Althüttendorf	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Am Mellensee	0,5	0	0	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Angermünde	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Bad Belzig	0,5	0	0,5	2	2	0	5	Keine Aufnahme
Bad Freienwalde (Oder)	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Bad Liebenwerda	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Bad Saarow	0,5	2	1	0	0	0	3,5	Keine Aufnahme
Bad Wilsnack	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Baruth/Mark	0,5	0	0,5	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Beelitz	0,5	0	1	2	1	0	4,5	Keine Aufnahme
Beeskow	0	0	1	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Beetzsee	0	0	0	0	2	1	3	Keine Aufnahme
Beetzseeheide	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Beiersdorf-Freudenberg	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Bensdorf	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Berge	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Berkenbrück	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Bersteland	0,5	0	0	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Bleyen-Genschmar	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Bliesdorf	0	0	0	0	1	1	2	Keine Aufnahme
Boitzenburger Land	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Borkheide	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Borkwalde	0,5	0	1	2	2	0	5,5	Keine Aufnahme
Brandenburg an der Havel	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Breddin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Breese	0	0	0	0	1	1	2	Keine Aufnahme
Breydin	0	0	0	0	0	1	1	Keine Aufnahme
Briesen	0	0	0	0	2	1	3	Keine Aufnahme
Briesen (Mark)	0	0	0,5	2	1	0	3,5	Keine Aufnahme
Brieskow-Finkenheerd	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Britz	0,5	0	0	0	2	0	2,5	Keine Aufnahme
Bronkow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Brück	0,5	0	1	2	1	0	4,5	Keine Aufnahme
Brüssow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Buckautal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Buckow (Märkische Schweiz)	0,5	2	1	0	0	0	3,5	Keine Aufnahme
Burg (Spreewald)	0,5	0	0,5	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Byhleguhre-Byhlen	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Calau	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Carmzow-Wallmow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Casekow	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Chorin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Cottbus	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Crinitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Cumlosen	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Dabergotz	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Dahme/Mark	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Dahmetal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Dallgow-Döberitz	1	0	1	0	2	2	6	Keine Aufnahme
Diensdorf-Radlow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Dissen-Striesow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Doberlug-Kirchhain	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Döbern	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Drachhausen	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Drahnsdorf	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Drebkau	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Dreetz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Drehnow	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Eberswalde	0,5	0	0,5	2	0	0	3	Keine Aufnahme
Eisenhüttenstadt	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Elsterwerda	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Falkenberg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Falkenberg/Elster	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Falkenhagen (Mark)	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Fehrbellin	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Felixsee	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Fichtenhöhe	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Fichtwald	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Finsterwalde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Flieth-Stegelitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Forst (Lausitz)	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Frankfurt (Oder)	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Frauendorf	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Friedland	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Friedrichswalde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Friesack	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Fürstenberg/Havel	0	0	1	2	0	0	3	Keine Aufnahme
Fürstenwalde/Spree	0,5	0	1	2	2	0	5,5	Keine Aufnahme
Gartz (Oder)	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Garzau-Garzin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gerdshagen	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Gerswalde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gollenberg	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Golßen	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Golzow	0	0	0	0	2	1	3	Keine Aufnahme
Golzow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gorden-Staupitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Göritz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Görzke	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gosen-Neu Zittau	1	0	0	0	1	0	2	Keine Aufnahme
Gräben	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gramzow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gransee	0	0	0,5	2	0	0	2,5	Keine Aufnahme
Gröden	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Groß Köris	1	0	0	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Groß Kreutz (Havel)	0,5	0	1	0	2	0	3,5	Keine Aufnahme
Groß Lindow	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Groß Pankow (Prignitz)	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Großderschau	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Großkmehlen	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Großräschen	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Großthiemig	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Großwoltersdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Grünewald	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Grünow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Grunow-Dammendorf	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Guben	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Guhrow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gülitz-Reetz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Gumtow	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Gusow-Platkow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Guteborn	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Halbe	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Halenbeck-Rohlsdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Havelaue	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Havelsee	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Heckelberg-Brunow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Heideblick	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Heideland	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Heidesee	0,5	0	1	0	1	2	4,5	Keine Aufnahme
Heiligengrabe	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Heinersbrück	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Hennigsdorf	1	2	1	2	0	0	6	Keine Aufnahme
Hermsdorf	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Herzberg (Elster)	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Herzberg (Mark)	0	0	0	0	0	1	1	Keine Aufnahme
Hirschfeld	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Hohen Neuendorf	1	0	1	0	2	1	5	Keine Aufnahme
Hohenbocka	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Hohenbucko	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Hohenfinow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Höhenland	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Hohenleipisch	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Hohenselchow-Groß Pinnow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Hoppegarten	0,5	0	1	0	2	2	5,5	Keine Aufnahme
Ihlow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Jacobsdorf	0	0	0,5	0	2	0	2,5	Keine Aufnahme
Jamlitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Jämlitz-Klein Düben	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Jänschwalde	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Joachimsthal	0	2	1	2	1	0	6	Keine Aufnahme
Jüterbog	0	0	0,5	2	0	0	2,5	Keine Aufnahme
Karstädt	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Kasel-Golzig	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Ketzin/Havel	0,5	2	1	0	1	0	4,5	Keine Aufnahme
Kleßen-Görne	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Kloster Lehnin	0,5	0	1	0	1	1	3,5	Keine Aufnahme
Kolkwitz	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Kotzen	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Krausnick-Groß Wasserburg	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Kremitzaue	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Kremmen	0,5	0	1	0	2	0	3,5	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Kroppen	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Kümmernitztal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Küstriner Vorland	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Kyritz	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Langewahl	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Lanz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Lauchhammer	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Lawitz	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Lebus	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Lebusa	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Legde/Quitzöbel	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Lenzen (Elbe)	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Lenzerwische	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Letschin	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Lichterfeld-Schacksdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Liebenwalde	0,5	0	1	2	0	0	3,5	Keine Aufnahme
Lieberose	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Liepe	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Lietzen	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Lindenau	0	0	0	0	1	2	3	Keine Aufnahme
Lindendorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Lindow (Mark)	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Linthe	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Löwenberger Land	0	0	1	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Lübben (Spreewald)	0,5	0	0,5	0	1	0	2	Keine Aufnahme
Lübbenau/Spreewald	0	0	0,5	0	2	0	2,5	Keine Aufnahme
Luckaitztal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Luckau	0	0	1	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Luckenwalde	0,5	0	0,5	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Lunow-Stolzenhagen	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Lychen	0,5	0	0,5	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Marienfließ	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Marienwerder	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Märkisch Buchholz	0,5	0	0	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Märkisch Linden	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Märkisch Luch	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Märkische Heide	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Märkische Höhe	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Massen-Niederlausitz	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Melchow	0	0	0	0	2	2	4	Keine Aufnahme
Merzdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Mescherin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Meyenburg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Michendorf	0,5	0	1	0	1	2	4,5	Keine Aufnahme
Milmersdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Milower Land	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Mittenwalde	1	0	1	2	2	0	6	Keine Aufnahme
Mittenwalde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Mixdorf	0	0	0	0	1	1	2	Keine Aufnahme
Mühlberg/Elbe	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Mühlenberge	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Mühlenfließ	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Müllrose	0,5	0	0,5	0	2	1	4	Keine Aufnahme
Müncheberg	0,5	0	1	2	0	0	3,5	Keine Aufnahme
Münchehofe	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Nauen	0,5	0	1	2	1	0	4,5	Keine Aufnahme
Neiße-Malxetal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Neißemünde	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Nennhausen	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Neu Zauche	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Neuenhagen bei Berlin	1	0	1	0	2	2	6	Keine Aufnahme
Neuhardenberg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Neuhausen/Spree	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Neulewin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Neupetershain	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Neuruppin	0,5	0	1	0	1	0	2,5	Keine Aufnahme
Neu-Seeland	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Neustadt (Dosse)	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Neutrebbin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Neuzelle	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Niederer Fläming	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Niederfinow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Niedergörsdorf	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Niemegk	0,5	0	0	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Nordwestuckermark	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Nuthe-Urstromtal	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Oberbarnim	0	0	0	0	2	2	4	Keine Aufnahme
Oberkrämer	0,5	0	1	0	2	2	5,5	Keine Aufnahme
Oberuckersee	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Oderaue	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Oderberg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Ortrand	0	0	0,5	0	2	0	2,5	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Parsteinsee	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Paulinenaue	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Päwesin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Peitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Perleberg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Pessin	0	0	0	0	2	1	3	Keine Aufnahme
Petershagen/Eggersdorf	1	0	1	0	2	2	6	Keine Aufnahme
Pinnow	0	0	0	0	0	2	2	Keine Aufnahme
Pirow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Planebruch	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Planetal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Plattenburg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Plessa	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Podelzig	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Premnitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Prenzlau	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Pritzwalk	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Prötzel	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Putlitz	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Rabenstein/Fläming	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Ragow-Merz	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Randowtal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Rangsdorf	1	0	1	0	2	2	6	Keine Aufnahme
Rathenow	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Rauen	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Reichenow-Möglin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Reichenwalde	0,5	0	0	0	1	1	2,5	Keine Aufnahme
Reitwein	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Retzow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Rheinsberg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Rhinow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Rietz-Neuendorf	0	0	1	0	1	0	2	Keine Aufnahme
Rietzneuendorf-Staakow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Röderland	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Rosenau	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Roskow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Rückersdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Rüdersdorf bei Berlin	0,5	0	1	2	1	0	4,5	Keine Aufnahme
Rüdnitz	0	0	0	0	2	1	3	Keine Aufnahme
Ruhland	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Rühstädt	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Rüthnick	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Sallgast	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schenkenberg	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schenkendöbern	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Schilda	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schipkau	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Schlaubetal	0	0	0	0	2	1	3	Keine Aufnahme
Schlepzig	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schlieben	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Schmogrow-Fehrow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schönborn	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schöneiche bei Berlin	1	0	1	0	2	2	6	Keine Aufnahme
Schönermark	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schönewalde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schönfeld	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schönwald	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Schorfheide	0,5	0	0,5	0	2	1	4	Keine Aufnahme
Schraden	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Schwarzbach	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schwarzheide	0	0	0,5	0	2	0	2,5	Keine Aufnahme
Schwedt/Oder	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Schwerin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schwielochsee	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Schwielowsee	1	2	1	2	0	0	6	Keine Aufnahme
Seddiner See	0,5	0	0,5	0	2	2	5	Keine Aufnahme
Seeblick	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Seelow	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Senftenberg	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Siehdichum	0	0	0	0	2	2	4	Keine Aufnahme
Sieversdorf-Hohenofen	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Sonnenberg	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Sonnewalde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Spreenhagen	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Spreewaldheide	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Spremberg	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Stechlin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Stechow-Ferchesar	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Steinhöfel	0,5	0	0,5	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Steinreich	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Storbeck-Frankendorf	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Storkow (Mark)	0,5	0	1	0	0	0	1,5	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Straupitz (Spreewald)	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Stüdenitz-Schönermark	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Sydower Fließ	0	0	0,5	0	2	0	2,5	Keine Aufnahme
Tantow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Tauche	1	0	0	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Tauer	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Teichland	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Temmen-Ringenwalde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Temnitzquell	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Temnitztal	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Templin	0,5	0	0,5	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Tettau	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Teupitz	0,5	0	0	2	0	0	2,5	Keine Aufnahme
Trebbin	0,5	0	1	2	1	0	4,5	Keine Aufnahme
Treplin	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Treuenbrietzen	0	0	0,5	0	1	0	1,5	Keine Aufnahme
Triglitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Tröbitz	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Tschernitz	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Turnow-Preilack	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Uckerfelde	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Uckerland	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Uebigau-Wahrenbrück	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Unterspreewald	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Velten	0,5	0	1	2	2	0	5,5	Keine Aufnahme
Vetschau/Spreewald	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Vielitzsee	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Vierlinden	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Vogelsang	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Waldsieversdorf	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Walsleben	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Wandlitz	1	0	1	2	1	0	5	Keine Aufnahme
Weisen	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Welzow	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Wendisch Rietz	1	0	0	0	0	0	1	Keine Aufnahme
Wenzlow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Werben	0,5	2	0,5	0	1	0	4	Keine Aufnahme
Werneuchen	0,5	0	1	0	2	1	4,5	Keine Aufnahme
Wiesenau	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Wiesenaue	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Wiesenburg/Mark	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme

Gemeindename	Ind. 01	Ind. 02	Ind. 03	Ind. 04	Ind. 05	Ind. 06	Punkte	Ergebnis
Wiesengrund	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Wittenberge	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Wittstock/Dosse	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Wollin	0	0	0	0	2	0	2	Keine Aufnahme
Wriezen	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Wusterhausen/Dosse	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Wustermark	1	0	1	2	1	1	6	Keine Aufnahme
Wusterwitz	0	0	0	0	1	0	1	Keine Aufnahme
Zechin	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Zehdenick	0	0	0,5	0	0	0	0,5	Keine Aufnahme
Zernitz-Lohm	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Zeschdorf	0	0	0	0	1	1	2	Keine Aufnahme
Zichow	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Ziesar	0	0	0,5	2	0	0	2,5	Keine Aufnahme
Ziethen	0	0	0	0	0	0	0	Keine Aufnahme
Ziltendorf	0	0	0	0	1	1	2	Keine Aufnahme
							30	

5.2 Auseinandersetzung mit § 201a BauGB

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde § 201a BauGB eingeführt, der den Landesregierungen ermöglicht, Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen. Durch die mit einer derartigen Verordnung eröffneten Instrumente sollen die betreffenden Gemeinden Bauland einfacher mobilisieren und ihre Flächennutzung optimieren können. Das Gesetz zielt darauf ab, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden beim Flächenzugriff für den Wohnungsbau und bei der Schaffung von Wohnraum zu stärken. Zu den Instrumenten gehören v. a. ein besonderes Vorkaufsrecht für brachliegende Grundstücke, Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus und Baugebote zur Schaffung von Wohnraum. Das Land Brandenburg hat bisher keinen Gebrauch von § 201a BauGB gemacht und keine Verordnung erlassen, die es Gemeinden ermöglicht, die angeführten Instrumente zu nutzen.

Das vorliegende Gutachten evaluiert in erster Linie die Wirkung der Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung gemäß §§ 556d Abs. 1 und 558 Abs. 3 BGB. Es richtet den Blick in diesem Zusammenhang auch auf die

Verordnungsermächtigung des § 201a BauGB, da diese ebenfalls auf die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts anhand bestimmter Kriterien abzielt. Die grundlegenden Kulissen der „angespannten Wohnungsmärkte“ für die einzelnen Instrumente können deckungsgleich sein, müssen es aber nicht[3].

Um festzustellen, ob das Land Brandenburg eine Verordnung gemäß § 201a BauGB erlassen sollte, bieten sich mehrere Anknüpfungspunkte:

1. Mit einer Verordnung nach § 201a BauGB zu eröffnende Instrumente
2. Gesetzliche Regelung des § 201a BauGB, die vier Kriterien benennt, wann die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist
3. Einsatz und Erfahrungen mit § 201a BauGB in anderen Bundesländern
4. Inhaltliche Relevanz
    - abgeleitet aus den Evaluierungen
    - basierend auf der Befragung der Gemeinden
    - abgeleitet aus den Erkenntnissen der Kulissenprüfung
    - unter Berücksichtigung absehbarer Entwicklungen in der Bundesgesetzgebung

Instrumente

Der Erlass einer Verordnung nach § 201a BauGB zur Festlegung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist Voraussetzung für die Anwendbarkeit bestimmter Instrumente in den entsprechend bestimmten Gebieten. Hierzu gehört neben einem besonderen Vorkaufsrecht für brachliegende Grundstücke (§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB) und der Möglichkeit zur Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB) ein Baugebot zur Wohnbebauung (§ 176 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Hierbei handelt es sich allerdings um keine gänzlich neuen Möglichkeiten, sondern vielmehr um spezielle Ausprägungen des im Städtebaurecht ohnehin zur Verfügung stehenden Instrumentariums. Denn dieses umfasst Vorkaufsrechte (§§ 24 ff. BauGB) ebenso wie Befreiungsmöglichkeiten (§ 31 BauGB) und Baugebote (§ 176 BauGB). Diese Instrumente wiederum sind allgemein, d. h. unabhängig von angespannten Wohnungsmärkten und deren Festlegung in einer Verordnung nach § 201a BauGB, und damit grundsätzlich in allen Gemeinden anwendbar.

[3] So nutzen beispielsweise die Länder Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein unterschiedliche Gebietskulissen für die Instrumente aus BauGB und BGB.

Kriterien gemäß § 201a BauGB

In § 201a BauGB werden **vier Kriterien zur Bewertung angespannter Wohnungsmärkte** genannt, die nicht als abgeschlossene Liste zu verstehen sind:

„Ein Gebiet mit einem angespannten 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. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,

2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,

3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder

4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

Eine Prüfung der in den Ermächtigungen des BGB ähnlich ausgestalteten Kriterien erfolgt bei der Festlegung einer neuen Kulisse für die Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung.

Einsatz und Erfahrungen in anderen Bundesländern

Mit Einführung der neuen Regelungen haben bereits im Jahr 2021 die drei Stadtstaaten (Berlin, Hamburg und Bremen) Verordnungen nach § 201a BauGB erlassen. In den anschließenden Jahren folgten die Flächenländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. Die in den Verordnungen festgelegten Gebietskulissen umfassen deutschlandweit aktuell 540 Kommunen.

Bisher konnten nur wenige praktische Erfahrungen mit den Instrumenten nach § 201a BauGB gesammelt werden. In der Studie *„Instrumenten zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens und zum Erhalt vielfältiger Nutzungen“* des BBSR wurden verschiedene, kommunal anwendbare Instrumente untersucht, so u. a. auch das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB, welches durch eine Verordnung nach § 201a BauGB ermöglicht wird. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass unter den untersuchten Fallkommunen bisher in keinem Fall eine Vorkaufsrechtssatzung als Voraussetzung für die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts erlassen wurde. Dies liegt laut Ergebnisbericht an fehlenden Anwendungskonstellationen, dem sehr kurzen Geltungszeitraum, umfangreichen verwaltungsinternen Prozessen und Unsicherheiten hinsichtlich der

Rechtssicherheit. Eine abschließende Bewertung ist aber aufgrund der kurzen Anwendungsdauer nicht möglich.[4]

Zu den weiteren Instrumenten, die durch § 201a BauGB eröffnet werden, gibt es bisher keine fundierten Erkenntnisse. Einzig die Hansestadt Hamburg hat bereits frühzeitig eine Verordnung nach § 201a BauGB erlassen und die Anwendung der hierdurch ermöglichten Instrumente geprüft. Der Stadtstaat verfügt somit über den längsten Erfahrungszeitraum im Umgang mit diesen Instrumenten. Die bisherigen Ergebnisse werden als durchweg positiv eingeschätzt. Hamburg hat zwar bislang aufgrund nur weniger unbebauter oder brachliegender Grundstücke keine Satzung zum erweiterten Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 S. 1 Nr. 3 BauGB erlassen, der Senat betrachtet jedoch bereits das Vorhandensein dieser Regelung als ein bedeutsames Instrument mit präventiver Wirkung. Die Ausnahmeregelung nach § 31 Absatz 3 BauGB ist für die dringend benötigte Schaffung von Wohnraum in Hamburg von großer Bedeutung, was sich auch in 1.336 Baugenehmigungen und Vorbescheiden zeigt, die mit Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB erteilt wurden, auch das neu eingeführte Baugebot nach § 176 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird vom Senat positiv bewertet, wurde in Hamburg jedoch bisher noch nicht angewendet. Erneut wurde ein hoher Verwaltungsaufwand festgestellt, der einer flächendeckenden Prüfung im Weg steht. Dieser Befund erstreckt sich somit über alle anwendbaren Instrumente.

Perspektiven des § 201a BauGB

Die Zukunft des § 201a BauGB war bereits im Herbst 2024 Thema bundespolitischer Debatten. Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches sollten auch die Regelung des § 201a BauGB in Dauerrecht überführt werden. Infolge des Bruchs der Ampelkoalition im November 2024 konnte das betreffende Gesetzgebungsverfahren allerdings nicht mehr abgeschlossen werden.

Mit dem derzeit im Verfahren befindlichen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung hat die neue Bundesregierung das Anliegen, den planungsrechtlichen Rahmen für die Schaffung von Wohnraum zu verbessern, wiederaufgegriffen. Kernbestandteil der Novelle ist mit § 246e BauGB die Einführung eines Sonderabweichungstatbestandes für den Wohnungsbau (sog. „Bau-Turbo“), der auf Zulassungsebene mit Zustimmung der Gemeinde umfassende Abweichungen von sonst geltenden planungsrechtlichen Vorgaben ermöglichen soll. Entgegen ursprünglichen Überlegungen wird diese Regelung nicht an das Vorliegen eines mittels Verordnung nach § 201a BauGB bestimmten angespannten Wohnungsmarktes gekoppelt sein. § 201a BauGB selbst soll bis zum 31. Dezember 2031 verlängert werden, wobei sich jedoch der Kreis hiermit

[4] Die Studie des BBSR (2024) basiert auf Fallstudien, die im zweiten Halbjahr 2022 (sowie in einem Fall 2023) durchgeführt wurden. Zu diesem Zeitpunkt war die Verordnung in den Bundesländern z. T. erst wenige Monate aktiv.

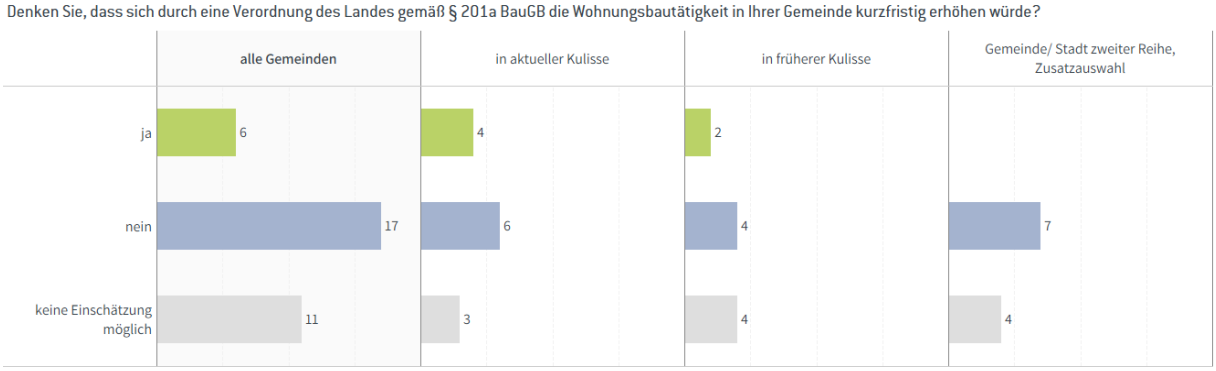
zu eröffnender Instrumente verringert, da die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB künftig ebenfalls vom Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes abgekoppelt sein wird. § 201a BauGB wird damit nur noch das besondere Vorkaufsrecht und das Wohnungsbaugebot umfassen. Mit einem Inkrafttreten der Novelle ist noch im Herbst 2025 zu rechnen.

Inhaltliche Relevanz

Die Ergebnisse der Evaluierung der Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung haben gezeigt, dass in Brandenburg Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen und dieser durch die Verordnungen zwar dämpfend beeinflusst wird, die Mietpreise aber trotz dessen steigen. Dies wirft die Frage nach weiteren Instrumenten zur Mobilisierung von Bauland und zur Entlastung des Wohnungsmarktes auf, wobei auch § 201a BauGB und die hiermit zu eröffnenden Instrumente in den Blick zu nehmen sind.

Dies wurde daher auch im Rahmen der Gemeindebefragung betrachtet, in welcher zur folgenden Frage Stellung genommen wurde: *Denken Sie, dass sich durch eine Verordnung des Landes gemäß § 201a BauGB die Wohnungsbautätigkeit in Ihrer Gemeinde kurzfristig erhöhen würde?* Abbildung 12 zeigt, dass sechs Gemeinden davon ausgehen, dass sich durch die Verordnung die Wohnungsbautätigkeit in ihrer Gemeinde kurzfristig erhöhen würde. 17 Gemeinden gehen nicht davon aus, elf konnten zu der Frage keine Einschätzung abgeben. Bei den Gemeinden, die aktuell Teil der Kulisse gemäß §§ 556d Abs. 1 und 558 Abs. 3 BGB sind (Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung), gehen anteilig mehr Gemeinden von einer Wirkung aus, nämlich vier von zehn.

Abbildung 12: Antwort der befragten Kommunen zur erwarteten Wirkung einer Verordnung gemäß § 201a BauGB



Während nur sechs Gemeinden von einer kurzfristigen Wirkung einer Verordnung gemäß § 201a BauGB ausgehen, zeigt sich in Bezug auf die Instrumente, die die Verordnung ermöglicht, ein differenzierteres Bild. So werden einzelne Instrumente als eher oder sehr geeignet eingeschätzt, um Bauland zu mobilisieren und Wohnraum zu schaffen (siehe Abbildung 13). So antworteten etwa 15 Expert:innen der

Kommunen, dass sie das Vorkaufsrecht der Gemeinden geeignet finden, eine Mehrheit der Gemeinden, die sich auf eine Antwort festlegten. 13 Gemeinden gaben an, das Instrument für weniger oder überhaupt nicht geeignet zu halten.

Auch zwischen den drei Instrumenten gibt es Unterschiede. Den größten potenziellen Nutzen attestierten die Befragten dem Vorkaufsrecht (15 Gemeinden). Elf Gemeinden meinten, die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans sei eher oder sehr geeignet. Das Baugebot in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erhielt mit zehn Zusprüchen weniger Zustimmung.

Das Bild bleibt weitgehend unverändert, wenn die Analyse der Antworten auf die Kommunen begrenzt wird, die aktuell Teil der Kulisse für die Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung sind (Abbildung 14). Auch hier erhalten das Vorkaufsrecht der Gemeinde (sechs) und die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans (fünf) den höchsten Zuspruch. Das Baugebot in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wurde hingegen nochmals weniger positiv eingeschätzt als von den anderen befragten Gemeinden außerhalb der aktuellen Kulisse. Nur eine Gemeinde hielt dieses Instrument für eher geeignet.

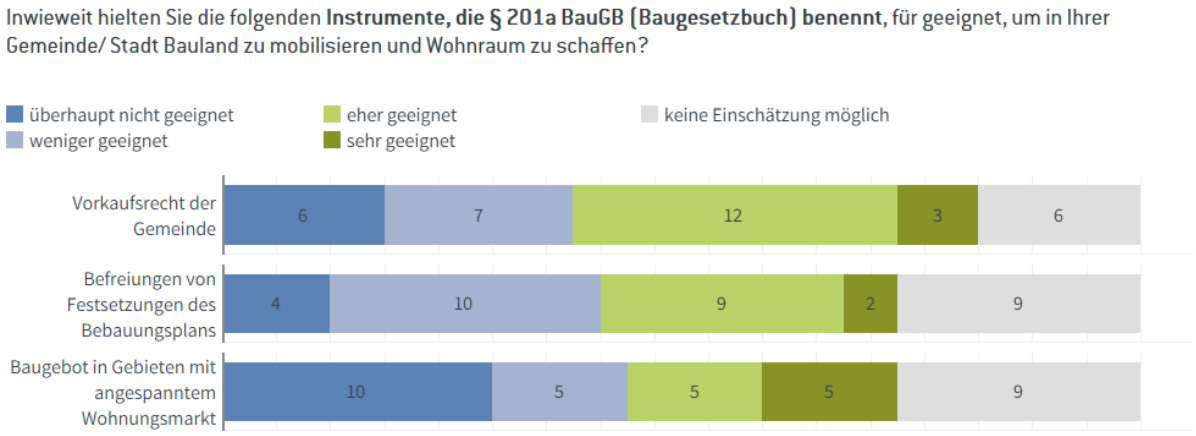


Abbildung 13: Antworten aller befragten Kommunen zur erwarteten Wirkung einzelner Instrumente gemäß § 201a BauGB

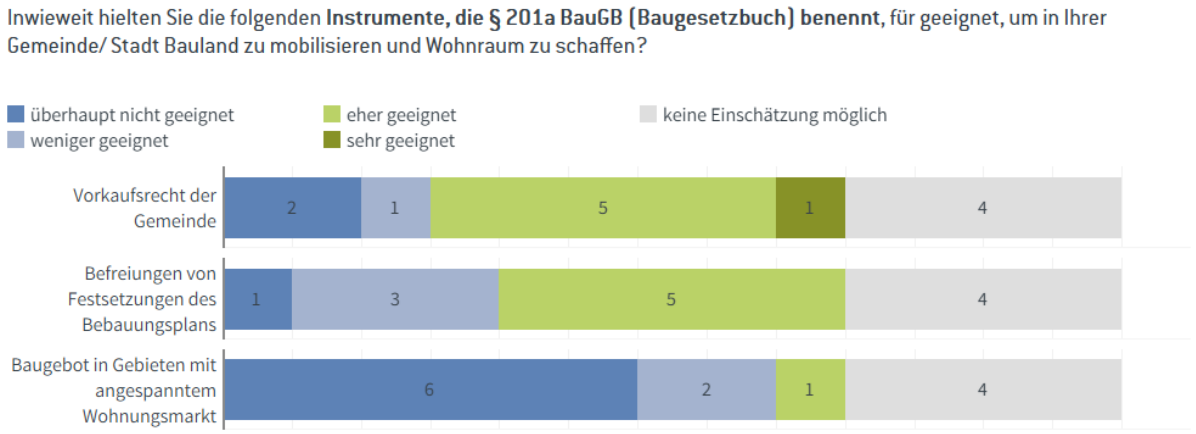


Abbildung 14: Antworten der befragten Kommunen, die aktuell Teil der Kulisse gemäß §§ 556d Abs. 1 und 558 Abs. 3 BGB sind, zur erwarteten Wirkung einzelner Instrumente gemäß § 201a BauGB

Abschließend lässt sich feststellen, dass auf der einen Seite nur eine Minderheit der befragten Gemeinden (sechs) davon ausgeht, dass sich die Wohnungsbautätigkeit in ihrer Gemeinde durch eine Verordnung gemäß § 201a BauGB kurzfristig erhöht. Auf der anderen Seite halten zehn bis 15 von 34 befragten Gemeinden zumindest einzelne Instrumente für geeignet, um Bauland zu mobilisieren und Wohnraum zu schaffen.

Fazit

Die Untersuchungen zu den Gebietskulissen für Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung zeigen, dass die Kriterien für das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte in einzelnen Bereichen Brandenburgs erfüllt sind. Erfahrungen anderer Bundesländer weisen darauf hin, dass eine Verordnung nach

§ 201a BauGB rechtlich umsetzbar ist und in Einzelfällen wirksam sein kann. Für den überwiegenden Teil der hiermit eröffneten Instrumente fehlt es allerdings bisher an praktischen Anwendungsfällen und diesbezüglichen Erfahrungswerten. Ausweislich der Rückmeldungen der Brandenburger Gemeinden im Rahmen der Evaluierung werden einzelne Instrumente als geeignet eingeschätzt, wobei jedoch keine kurzfristigen Effekte zu erwarten sind.

Eine Verordnung nach § 201a BauGB kann den Gemeinden zusätzliche Handlungsoptionen zur Mobilisierung von Bauland bieten und als flankierende Maßnahme zur bestehenden Regulierung in Erwägung gezogen werden.

In Rechnung zu stellen sind hierbei allerdings auch die zwischenzeitlichen Entwicklungen in der Bundesgesetzgebung. So wird mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung nicht nur § 201a BauGB verlängert, sondern auch der planungsrechtliche Handlungsrahmen zur Wohnraumschaffung unabhängig vom Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte erweitert. Hier ist insbesondere § 246e BauGB von Bedeutung. Dieser sieht zugunsten des Wohnungsbaus die Möglichkeit weitreichender Abweichungen vom Planungsrecht vor und eröffnet damit neue Handlungsoptionen für Akteure und Gemeinden, das Angebot an Wohnraum zu erweitern. Da nicht nur der neue § 246e BauGB vom Vorliegen eines mittels Verordnung nach § 201a BauGB zu bestimmenden angespannten Wohnungsmarktes unabhängig sein wird, sondern im Rahmen der Novelle auch die besondere Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB hiervon abgekoppelt wird, schrumpft der zu eröffnende Instrumentenkreis des § 201a auf das besondere Vorkaufsrecht und das Baugebot. Gerade dem noch umfassten Baugebot wird ausweislich der Befragung der Brandenburger Kommunen eine geringe Bedeutung beigemessen, was in den bisherigen Erfahrungen anderer Bundesländer in der praktischen Anwendung von Verordnungen nach § 201a BauGB Bestätigung findet. Das besondere Vorkaufsrecht wird demgegenüber von mehreren Brandenburger Gemeinden (15 von 34 Gemeinden) als vergleichsweise geeignetes Instrument zur Baulandmobilisierung eingeschätzt. In den bisherigen Erfahrungen anderer Bundesländer ist seine praktische Anwendung jedoch aufgrund enger rechtlicher Voraussetzungen und hoher Verwaltungsanforderungen bislang nicht erfolgt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der durch § 246e BauGB eröffneten neuen Handlungsmöglichkeiten ist ein unmittelbarer Bedarf für eine Verordnung nach § 201a BauGB im Land Brandenburg nicht ableitbar.

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2024): *Instrumente zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens und zum Erhalt vielfältiger Nutzungen.* Bonn.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): *Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung.* Gesetzesentwurf vom 18.06.2025.

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2023): *Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 16. Juni 2021 betreffend „Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes Den erfolgreichen Hamburger Weg zum Mieter-/-innenschutz, Wohnungsneubau und gegen Grundstückspekulation weiter vorangehen“*. Drucksache 22/4790.

Rohland, F. (2025): *§201a BauGB – Baustein einer zielgerichteten Wohnungspolitik für angespannte Wohnungsmärkte*. vhw werkSTADT, Nummer 68, März 2025.