

Ergebnispräsentation | 28.09.2022

Gutachten zur Fortführung der „Mietpreisbremse“ in den Städten Rostock und Greifswald

Fabian Maaß

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

- ▶ Ziel: Prüfung des Vorliegens angespannter Wohnungsmärkte in Rostock und Greifswald zur Fortführung der bis zum 30.09.2023 geltenden „Mietpreisbremse“ sowie der Kappungsgrenzenverordnung
- ▶ Hintergrund: Vier Kriterien zur Prüfung der Gebietskulisse durch Bundesgesetzgeber nach § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB vorgeschlagen
- ▶ Vorgehen zur Untersuchung der vier Kriterien:
 - ▶ Auswahl einer geeigneten **Datengrundlage**
 - ▶ Bildung relevanter **Indikatoren** zur Darstellung der Kriterien
 - ▶ Ableitung von **Schwellenwerten**, ab denen ein Kriterium erfüllt ist
 - ▶ Bewertung: Abschließende **Gesamtschau** der Ergebnisse
- ▶ Berücksichtigung der Begründung der Bundesgesetzgebung, der vorherigen Prüfung der Gebietskulisse für die Mietpreisbremse in Mecklenburg-Vorpommern sowie vergleichbarer Gutachten aus anderen Bundesländern

Kriterium Mietenanstieg: Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 1 BGB).

- ▶ Indikator: Veränderung der durchschnittlichen Angebotsmieten (nettokalt/je m²) vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2021
- ▶ Schwellenwert: Der Anstieg der Angebotsmieten liegt mindestens 10% über dem Bundesdurchschnitt.
- ▶ Ergebnis: Der Anstieg der Angebotsmieten von 2017 bis 2021 liegt in Greifswald mit 14 % deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt (23 %)

	2017	2021	Veränderung in €/m ²	Veränderung in %
Rostock	6,16	6,90	0,74	12%
Greifswald	5,97	6,81	0,84	14%
Deutschland	6,71	8,26	1,55	23%

Quelle: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Value AG

→ **Kriterium Mietenanstieg nicht erfüllt**

Kriterium Mietbelastung: Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB).

- ▶ Indikator: Keine aktuellen, differenzierten Erhebungen zur Wohnkostenbelastung verfügbar, daher Nutzung von zwei Teilindikatoren:
 - ▶ Gegenüberstellung der Bruttokaltmiete zur Kaufkraft pro Haushalt jeweils im Durchschnitt
 - ▶ Anteil von vier preissensiblen Zielgruppen an der Gesamtbevölkerung
- ▶ Schwellenwert: Bundesdurchschnitt sollte jeweils um mindestens 10 % überschritten sein (beim 2. Teilindikator bei mindestens der Hälfte der Zielgruppen)
- ▶ Teilindikator **rechnerische Wohnkostenbelastung** erfüllt: Wert in Greifswald mit 12 % deutlich höher als im Bundesdurchschnitt

	Durchschnittliche Bruttokaltmiete (Jahr 2021/€)	Durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt (Jahr 2021/€)	Wohnkostenbelastung in Relation zum Bundesdurchschnitt (D=100)
Rostock	6.224	36.281	111
Greifswald	6.004	34.551	112
Deutschland	7.384	47.582	100

Quelle: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Value AG, GfK

Kriterium Mietbelastung: Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 BGB).

- ▶ Teilindikator **preissensible Zielgruppen** erfüllt: Werte in Greifswald bei allen 4 Zielgruppen mehr als 10 % höher als im Bundesdurchschnitt

	Anteil Personen in Bedarfs- gemeinschaften (SGB II) (in % der Bevölkerung)	Anteil AsylbLG- Empfänger (in % der Bevölkerung)	Studierende (in % der Bevölkerung)	Anteil reine Wohngeld- haushalte (in % aller Haushalte)
Rostock	8,4%	0,3%	6,8%	1,9%
Greifswald	8,2%	0,6%	17,4%	2,2%
Deutschland	6,7%	0,5%	3,5%	1,2%

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt, Statistikstellen der Städte

→ **Kriterium Mietbelastung erfüllt**

Kriterium wachsende Wohnbevölkerung: Eine wachsende Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 3 BGB).

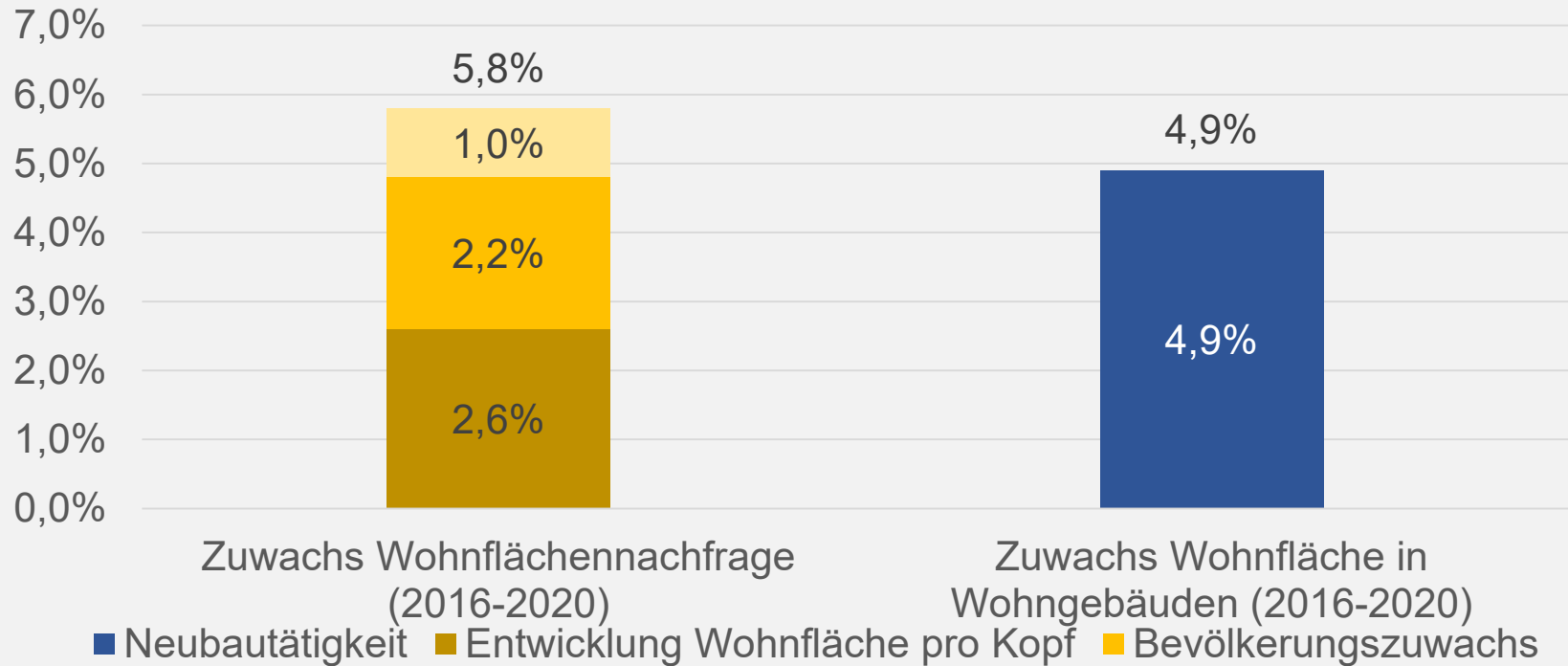
6

- ▶ Indikator: Aufgrund geringer Leerstände in beiden Städten kann der tatsächliche Bevölkerungszuwachs die Neubautätigkeit kaum übersteigen, daher reine Gegenüberstellung beider Kennzahlen nicht zielführend. Abbildung des Kriteriums mit folgender Vorgehensweise:
 - ▶ Gegenüberstellung des Anstiegs der potenziellen Wohnflächennachfrage mit der tatsächlich geschaffenen Wohnfläche (2016-2020)
 - ▶ Ermittlung des Anstiegs der potenziellen Wohnflächennachfrage:

$$\begin{aligned} & \text{(Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt} \\ & + \text{Entwicklung der Netto-Abwanderung mit dem Umland)} \\ & \times \text{Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf} \end{aligned}$$
- ▶ Grundbedingung: Bevölkerungswachstum muss in der Stadt vorhanden sein
- ▶ Schwellenwert: Anstieg der potenziellen Wohnflächennachfrage (in %) muss Anstieg der tatsächlich geschaffenen Wohnfläche (in %) übertreffen

Kriterium wachsende Wohnbevölkerung: Eine wachsende Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 3 BGB).

► Ergebnis:



Quelle: Eigene Berechnung, Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Jahrbücher der Universitäts- und Hansestadt Rostock, Monitoringbericht 2021 – Stadtentwicklung/Stadtumbau der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

→ **Kriterium Wachsende Wohnbevölkerung ohne entsprechende Neubautätigkeit erfüllt**

Kriterium Geringer Leerstand: Ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 4 BGB).

8

- Indikator: Leerstandsquote im Wohnungsbestand
- Schwellenwert: Leerstandsquoten von unter 3-4 % werden als zu gering angesehen, um nötige Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt (Umzüge, Modernisierungen etc.) zu gewährleisten
- Ergebnis:
 - Leerstandsquote in Greifswald bei 2,9 % (zum Vergleich 2016: 3,6 %)*
 - Leerstandsquote in Rostock bei 0,9 % (zum Vergleich 2016: 1,2 %)*

→ **Kriterium Geringer Leerstand erfüllt**

*Quellen: Monitoring Stadtentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Berichtsjahr 2020, Monitoringbericht 2021 – Stadtentwicklung/Stadtumbau der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

- **Ein Kriterium nicht erfüllt:**
 - Mietpreisanstieg

 - **3 Kriterien erfüllt:**
 - Wohnkostenbelastung
 - Wachsende Wohnbevölkerung ohne entsprechende Neubautätigkeit
 - Geringer Leerstand

 - **Gesamtschau:**
 - Rechnerisch insgesamt 3 von 4 Kriterien erfüllt
 - Wichtige Funktion bei Wohnraumversorgung für verschiedene Gruppen preissensibler Haushalte
 - Niedrige und weiter sinkende Leerstände sowie einsetzende Netto-Abwanderung ins Umland
- **Wohnungsmarkt in der Stadt Greifswald ist im Sinne der gesetzlichen Definition weiterhin angespannt**

Kontakt

Fabian Maaß

+49 40 69712-232

fabian.maass@gewos.de

Lena Brune

+49 40 69712-234

[lena.brune@gewos.de](mailto:lana.brune@gewos.de)

Horst Regenscheit

+49 40 69712-262

horst.regenscheit@gewos.de