

Gutachterliche Stellungnahme

**zur Überprüfung der Gebietskulisse
mit angespannten Wohnungsmärkten im Land Brandenburg
im Hinblick auf den Bedarf für die Verlängerung der Kündi-
gungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 BGB sowie bei Feststel-
lung des Bedarfs Fristendifferenzierung nach Gemeinden**

Entwurf

Hamburg, September 2020

Projekt-Nr.: P 4-20-055

INHALT

1	AUSGANGSLAGE	1
2	RAHMENBEDINGUNGEN	2
3	METHODIK	5
3.1	Ermittlung der Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen	6
3.2	Ermittlung des Eigenbedarfsschätzers	9
3.2.1	Verhaltensökonomischer Hintergrund und Datengrundlage	9
3.2.2	Regionalspezifische Selbstnutzerquote 2011	10
3.2.3	Fortschreibung der Selbstnutzerquote	12
3.3	Zusammenfassung Ermittlung	15
4	WESENTLICHE ERGEBNISSE	16
5	FAZIT	20

1 AUSGANGSLAGE

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg hat F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. In der gutachterlichen Stellungnahme soll die Relevanz der Kündigungssperrfrist in Brandenburg durch eine Abschätzung der voraussichtlich betroffenen Wohnungen ermittelt werden. Dies soll Antwort auf die Frage geben, ob der Bedarf für eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 BGB vorliegt. Bei Vorliegen des Bedarfs soll zudem geklärt werden, inwiefern der Bedarf für eine Fristendifferenzierung bei den Gemeinden vorliegt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

Wenn das Eigentum an einem Mietshaus in Eigentum an den Wohnungen umgewandelt wird und diese Eigentumswohnungen verkauft werden, sind die Mieter nach § 577a Abs. 1 BGB drei Jahre lang vor einer Kündigung wegen "berechtigten Interessen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB" (sog. Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen) der Vermieter geschützt. Das berechtigte Interesse liegt für die sog. Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 1, 2 Nr. 2 BGB vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das Interesse liegt für die sog. Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Voraussetzungen, die an eine Verwertungskündigung gestellt werden sind streng.¹ Hingegen sind die Voraussetzungen für die Eigenbedarfskündigung von der höchstrichterlichen Rechtsprechung stetig gesenkt worden.² Daher ist die Eigenbedarfskündigung deutlich häufiger anzutreffen.³

Nach § 577a Abs. 1 BGB gilt die Kündigungssperrfrist für Mietverhältnisse, die folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- das Mietverhältnis an einer Wohnung wurde vor einer Umwandlung begründet.
- Anschließend wurde das Haus mit der Mietwohnung nach den Grundsätzen des WEG umgewandelt.
- Das Haus oder die Wohnung wurden schließlich veräußert.

Der § 577a Abs. 2 BGB ermächtigt die Länder, durch den Erlass einer Kündigungssperrfristverordnung diese Kündigungssperrfrist in bestimmten Gebieten bis auf zehn Jahre zu verlängern. Die Verlängerung der Sperrfrist kann für die Gebiete vorgesehen werden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

¹ Vgl. Streyll, Kritische Justiz Jahrgang 48 (2015) Heft 1 Beobachtungen aus dem Mietprozess, S. 52;

² Vgl. Beispielsweise BGH, Urteil vom 14.12.2016 - VIII ZR 232/15 (Erstreckung der Kündigung wegen Eigenbedarf auf eine GbR); BGH, Urteil vom 14.03.2017 - VI ZR 721/15 (Nutzung als Zweitwohnung); Streyll, Kritische Justiz Jahrgang 48 (2015) Heft 1 Beobachtungen aus dem Mietprozess, S. 52; Deppenkemper, Amtsermittlung im Mietprozess, Juris Monatszeitschrift, 9/2019, S. 310.

³ Vgl. Streyll, Kritische Justiz Jahrgang 48 (2015) Heft 1 Beobachtungen aus dem Mietprozess, S. 52; Deppenkemper, Amtsermittlung im Mietprozess, Juris Monatszeitschrift, 9/2019, S. 310.

Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt berühren Kündigungssperrfristverordnungen und die damit verbundenen Umwandlungen die Wohnraumversorgung quantitativ nur wenig. Denn durch die etwaige Verlängerung der Kündigungssperrfrist wird der Gesamtwohnungsbestand nicht verändert. Regelmäßig werden die betroffenen Wohnungen auch nach der Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung für Wohnzwecke genutzt. Es geht also, anders als beispielsweise bei dauerhaften Umnutzungen bzw. Zweckentfremdungen, in den überwiegenden Fällen kein Wohnraum verloren. Eine Eigenbedarfskündigung allerdings kann dazu führen, dass die lokale Versorgung mit Mietwohnraum abnimmt. Dies ist anzunehmen, wenn Eigentümer Wohnungen selbst nutzen und durch den Umzug vor Ort keine Mietwohnung frei wird. Eine Verwertungskündigung hingegen kann aber auch zur Folge haben, dass mehr Wohnraum geschaffen wird. Dies ist der Fall, wenn die Verwertungskündigung dazu genutzt wird, um die Wohnungen des Gebäudes frei zu ziehen, das Gebäude dann abzureißen und anschließend ein neues Gebäude herzustellen, welches die Grundfläche besser ausnutzt.

Durch die Art der Kündigungen kann sich indes qualitativ die Struktur der örtlichen Wohnungsversorgung ändern. Die Umwandlung von Gebäudeeigentum in Wohnungseigentum und das Bewohnen durch Eigentümer ist regelmäßig mit einer Aufwertung der Wohnung und ggf. auch des Umfelds verbunden. Gleiches gilt für eine Verwertungskündigung bei der ein Neubau entsteht. Diese Aufwertungen können zur Folge haben, dass die Angebots- und Bestandsmieten von Mietwohnraum in der Umgebung steigen. Diese Steigerungen der Mieten wiederum kann damit einhergehen, dass sich ein Teil der Haushalte die Wohnungen nicht mehr leisten kann. Ergebnis dieser Entwicklung kann die Aufwertung des Quartiers und hiermit verbunden die Verdrängung von angestammten Bevölkerungsschichten sowie die quantitative Verringerung der Mietwohnungen am örtlichen Wohnungsmarkt sein.⁴ Es ist indes auch zu bemerken, dass die Aufwertung regelmäßig auch mit ansonsten gewünschten Modernisierungseffekten einhergeht.

Die Kündigungssperrfrist ist daher regelmäßig dort relevant, wo folgende Bedingungen vorliegen:

- Es besteht ein Mehrfamilienhausbestand mit mittel- bis langfristigen Mietverhältnissen;
- Der Mehrfamilienhausbestand wird vermehrt umgewandelt, also in Wohnungseigentum aufgeteilt;

⁴ Vgl. beispielsweise Landeshauptstadt München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2014 – 2015, S. 29, 30 oder Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht Berlin 2019, S. 45 f.

- Das Wohnungseigentum wird mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit von den Eigentümern selbst genutzt, die ggf. Eigenbedarf geltend machen.

Flächendeckende und vollständige Daten über die Anzahl von Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen liegen für den Untersuchungsraum im Land Brandenburg nicht vor. Daher kann die Relevanz der Verlängerung der Kündigungssperrfrist nur geschätzt werden.

3 METHODIK

Um die Relevanz der Kündigungssperrfrist unmittelbar zu betrachten, müssten Daten vorliegen, die zusammenhängend den Verlauf von unaufgeteilten vermieteten Mehrfamilienhäusern über deren Umwandlung in Wohnungen, ihren Verkauf, den Zeitpunkt der Begründung des Mietverhältnisses bis hin zur Kündigung beschreiben. Diese Daten liegen indes nur in Teilen und nicht im Verlauf aufeinander bezogen vor.⁵

Die Anzahl der für die Kündigungssperrfrist relevanten Fälle lässt sich indes mithilfe der Daten zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und einer aus der amtlichen Statistik abgeleiteten typischen und regionalen Selbstnutzungsquote abschätzen.

Die spezifisch für Mehrfamilienwohnhäuser im Bestand ermittelten Abgeschlossenheitsbescheinigungen indizieren anerkanntermaßen verlässlich die Anzahl der Umwandlungen.⁶ Denn die Umwandlung gem. §§ 3 und 8 WEG, setzt voraus, dass eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass Räume, an denen das Eigentum begründet werden soll, in sich abgeschlossen sind. Sie wird sowohl zur Aufteilung von Grundstücken als auch zur Aufteilung von Eigentum an Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen benutzt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden weit überwiegend in letzter Konsequenz dazu genutzt, die einzelne Wohnung verkehrsfähig zu machen, sie also jetzt oder später zu verkaufen.⁷

Nur für einen Anteil der umgewandelten und verkauften Wohnungen wird Eigenbedarf geltend gemacht. Zur Bestimmung dieses Anteils ist die Heranziehung einer regional-spezifischen Selbstnutzerquote sachgerecht. Sie drückt aus, welcher Anteil an Wohnungen in dem Kreis typischer Weise selbstgenutzt werden. Sie gibt damit Aufschluss, über den letztlich höchstens zu erwartenden Anteil von Wohnungen, bei denen Eigenbedarf geltend gemacht wird. Die Selbstnutzungsquote kann auf Grundlage der im Zensus 2011 erhobenen Daten unter Zuhilfenahme der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation (sog. Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen) aus 2018 spezifisch geschätzt werden.

Ausgehend von diesen Erwägungen kann die Relevanz der Kündigungssperrfrist in drei Schritten bestimmt werden.

⁵ Sonst nutzbare Daten zu Verkäufen nach Umwandlungen liegen nicht flächendeckend vor, vgl. beispielsweise Oberer Gutachterausschuss Brandenburg, Grundstücksmarktbericht 2019, S. 58; abrufbar unter: https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/GMB_BB.pdf oder Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel, Grundstücksmarktbericht 2019, S. 92.

⁶ Vgl. beispielsweise Landeshauptstadt München, Bericht zur Wohnungssituation in München 2014 – 2015, S. 29, 30; Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 45.

⁷ Vgl. beispielsweise Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 45.

- In einem ersten Schritt ist die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Mehrfamilienhausbestand zu erheben (siehe hierzu unter Ziffer 3.1).
- In einem zweiten Schritt ist die Selbstnutzungsquote von Eigentumswohnungen zu ermitteln (Ziffer 3.2).
- In einem dritten Schritt ist die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern mit der regionalspezifischen Eigentümerquote zu multiplizieren und zum Gesamt- und Mietwohnungsbestand ins Verhältnis zu setzen (siehe unter Ziffer 4).

3.1 Ermittlung der Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen werden in Brandenburg von den Bauaufsichtsbehörden auf Antrag erteilt. Die Erhebung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern erfolgte bei den unteren Bauaufsichtsbehörden. Es wurden Daten für die diejenigen Gemeinden angefragt, die sich hauptsächlich im sog. Stadt-Umland-Zusammenhang zu Berlin befinden und die entweder hohe Angebotsmieten oder hohe Angebotsmietensteigerungen aufwiesen.

Die Erhebung erfolgte mit Unterstützung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung. Den unteren Bauaufsichtsbehörden wurde ein Datenraster übermittelt. In diesem waren folgende Datenfelder für die Jahre 2014 bis 2019 tabellarisch vorbereitet:

- Anzahl beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigungen,
- Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für bestehende Mehrfamilienhäuser und
- Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohneinheiten in diesen Mehrfamilienwohnhäusern.

Es wurden Daten zu 30 Gemeinden zurückgemeldet.

Die vorliegenden Daten zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen aus den Jahren 2014 bis 2019 sind als Summe der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1 Summe Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern 2014 bis 2019

Gemeinde	Kreis	Summe Anzahl ABG für Wohnungen in MFH-Bestand
Ahrensfelde	Barnim	13
Bernau bei Berlin		758
Biesenthal		0
Panketal		22
Rüdnitz		0
Wandlitz		74
Werneuchen		0
Am Mellensee	Teltow-Fläming	0
Blankenfelde-Mahlow		304
Großbeeren		41
Ludwigsfelde		19
Rangsdorf		20
Erkner	Oder-Spree	139
Gosen-Neu Zittau		0
Grünheide (Mark)		26
Schöneiche bei Berlin		123
Woltersdorf		56
Fredersdorf-Vogelsdorf	Märkisch-Oderland	0
Hoppegarten		0
Neuenhagen bei Berlin		2
Petershagen/Eggersdorf		0
Birkenwerder	Oberhavel	0
Glienicke/Nordbahn		35
Hennigsdorf		58
Hohen Neuendorf		63
Kremmen		27
Leegebruch		0
Mühlenbecker Land		5
Oranienburg		96
Velten		47

Quelle: Ergebnis Umfrage bei den unteren Baubehörden

Den Daten ist zu entnehmen, dass an einigen, insbesondere kleineren Standorten keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Mehrfamilienwohnhäuser im Bestand erteilt wurden. Hieraus lässt sich ableiten, dass eine Reihe von kleinen Standorten keine Umwandlungen zu verzeichnen hatte. Es sind aber auch Standorte ersichtlich, die mit Blick auf den Wohnungsbestand eine nennenswerte Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Wohnungen aufweisen. Zu nennen sind hier insbesondere Bernau, Blankenfelde-Mahlow, Erkner und Schöneiche.

3.2 Ermittlung des Eigenbedarfsschätzers

Zur Ermittlung des Eigenbedarfsschätzers wurde die Anzahl der selbst genutzten Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern zu der Gesamtanzahl der Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern ins Verhältnis gesetzt. Die Basis-Daten zu diesem Indikator stammen aus dem Zensus 2011 und wurden anhand der Daten des Mikrozensus 2018 zeitlich fortgeschrieben.

3.2.1 Verhaltensökonomischer Hintergrund und Datengrundlage

Vor dem Hintergrund der geltenden Regelungen zur Kündigungssperrfrist liegen der Methodik zur Ermittlung des Schätzers ökonomisch und verhaltensökonomisch folgende Überlegungen zugrunde.

Die Regelung der dreijährigen Kündigungssperrfrist für umgewandelte Wohnungen verhindert Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen für drei Jahre. Diese drei Jahre ermöglichen es dem Mieter bei dem Verkauf seiner Wohnung eine neue Wohnung zu finden. Der Eigentümer muss bei Vorliegen der Voraussetzungen im Übrigen drei Jahre warten, bis er die Wohnung für sich oder seine Angehörigen nutzen kann. Allerdings hat die dreijährige Kündigungssperrfrist auch eine Vorwirkung auf das Mietverhältnis. Auf der einen Seite ist es für den Mieter absehbar, dass der Eigentümer die Selbstnutzung beanspruchen kann. Bei der Geltendmachung von Eigenbedarf ist davon auszugehen, dass Mieter in vielen Fällen bereits dann die Wohnungssuche beginnen und bei Erfolg aus der Wohnung ausziehen. Auf der anderen Seite kann der Eigentümer die Wohnung kaufen und damit rechnen, dass er auf absehbare Zeit die Wohnung selbst beziehen kann. Daher hat die Länge der Kündigungssperrfrist eine maßgebliche Wirkung auf den Kauf der Wohnung zur Selbstnutzung. Während eine verlängerte Kündigungssperrfrist zur Folge hat, dass die umgewandelten Wohnungen kaum noch von Käufern mit Selbstnutzungsabsicht erworben werden, hat eine nicht verlängerte Kündigungssperrfrist zur Folge, dass umgewandelte Wohnungen dem Grunde nach von Selbstnutzern mit Zeit oder Verhandlungsgeschick gekauft werden.

Der typische Anteil der Selbstnutzung kann daher zur Schätzung der Geltendmachung von Eigenbedarf genutzt werden. Um dem aktuellen Selbstnutzeranteil sachlich und räumlich zu bestimmen, sind die Daten der Selbstnutzung von Mehrfamilienhäusern neueren Baujahrs besten geeignet.

Die Verwendung der Daten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist sachgerecht, da umgewandelte und damit für die Kündigungssperrfrist relevante Eigentumswohnungen regelmäßig durch Aufteilung eines Mehrfamilienhauses (mehr als drei Wohnungen) entstehen. Nicht in die Betrachtung aufgenommen, wurden also die Daten

zur Selbstnutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Denn diese werden fast ausschließlich selbst genutzt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hingegen werden vielfach zur Kapitalanlage gekauft und dann vermietet.

Die Verwendung von Daten zur Selbstnutzung von Eigentumswohnungen mit neuem Baujahr ist sachgerecht, da die aktuelle Selbstnutzerquote bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermittelt werden sollte. Wäre die Selbstnutzungsquote unter Einbezug aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermittelt worden, würde dies der (gewachsenen) Selbstnutzungsquote über den gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern entsprechen. Der Anteil, mit dem gegenwärtig umgewandelte Wohnungen selbstgenutzt werden, ist indes eher vergleichbar mit der Selbstnutzungsquote von Wohnungen in neugebauten Mehrfamilienwohnhäusern.

3.2.2 Regionalspezifische Selbstnutzerquote 2011

Zur Ermittlung der regionalspezifischen Selbstnutzungsquote wurde die Zensuserhebung 2011 genutzt. Die aktuelleren Daten der Regionalstatistik, des jährlich durchgeführten Mikrozensus 2020 oder der im Vier-Jahres-Rhythmus durchgeführten Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2018 konnten nicht verwandt werden. Denn weder die Regionalstatistik noch der Mikrozensus noch die Mikrozensuszusatzenerhebung enthalten die Daten in der erforderlichen Spezifizierung. In der Regionalstatistik wird die Nutzung von Wohnungen (selbstgenutzt, Leerstand, vermietet) nicht erfasst.⁸ Im Mikrozensus und dort der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen werden zwar Daten zu der Nutzung von Wohnungen erhoben. Aber entweder fehlt die regionale oder die sachliche Tiefe. Die regionale Tiefe, also der Ausweis der Daten auf Kreisebene, fehlt, wenn baualtersspezifisch die Selbstnutzungsquote ermittelt werden soll.⁹ Die sachliche Tiefe in Form der Baualtersangaben fehlt, wenn die Selbstnutzungsquote regionalspezifisch ermittelt wird.¹⁰ Für eine differenzierte Sonderauswertung nach Kreisen und Baualter reichten aufgrund der 1 % Stichprobe die Fallzahlen nicht aus. Die Quote wurde daher aus Daten aus dem Zensus 2011 gebildet:

Der Zähler bestand aus folgendem sachlichen Datum:

- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)
- in den Größenklassen mit mehr als 3 Wohnungen und
- den Baualtersklassen 2001 bis 2011 auf Kreisebene,
- die vom Eigentümer selbst bewohnt werden.

Als Nenner wurde nachstehendes Datum herangezogen:

- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

⁸ Vgl. beispielsweise Regionalstatistischer Datenkatalog des Bundes und der Länder 2019

⁹ Vgl. insoweit Tabelle 1 Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen.

¹⁰ Vgl. insoweit Tabelle 24 Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen.

- in den Größenklassen mit mehr als 3 Wohnungen und
- den Baualtersklassen 2001 bis 2011
- Gesamt auf Kreisebene in Brandenburg.

Auf diese Weise wurden folgende regionalspezifischen Selbstnutzerquoten für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern mit Baujahr 2001 bis 2011 im Jahre 2011 ermittelt:

Tabelle 2 Selbstnutzungsquote von Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Baujahre 2001 aufwärts auf Grundlage des Zensus 2011

Kreis	Anzahl Gesamt Whg in MFH Bj 2001- 2011	Anz. Selbst- genutzte Whg in MFH Bj 2001- 2011	Anteil in %
Brandenburg an der Havel, Stadt (Kreisfreie Stadt)	33.070	1.869	5,65%
Cottbus, Stadt (Kreisfreie Stadt)	43.250	1.906	4,41%
Frankfurt (Oder), Stadt (Kreisfreie Stadt)	27.804	1.131	4,07%
Potsdam, Stadt (Kreisfreie Stadt)	74.127	3.737	5,04%
Barnim (Landkreis)	38.881	1.989	5,12%
Dahme-Spreewald (Landkreis)	30.696	1.520	4,95%
Elbe-Elster (Landkreis)	20.477	1.215	5,93%
Havelland (Landkreis)	31.491	1.333	4,23%
Märkisch-Oderland (Landkreis)	39.082	1.674	4,28%
Oberhavel (Landkreis)	43.915	2.710	6,17%
Oberspreewald-Lausitz (Landkreis)	35.559	1.274	3,58%
Oder-Spree (Landkreis)	45.270	2.164	4,78%
Ostprignitz-Ruppin (Landkreis)	24.804	1.674	6,75%
Potsdam-Mittelmark (Landkreis)	31.820	2.422	7,61%
Prignitz (Landkreis)	20.694	740	3,58%
Spree-Neiße (Landkreis)	30.849	1.515	4,91%
Teltow-Fläming (Landkreis)	36.951	1.721	4,66%
Uckermark (Landkreis)	38.268	1.516	3,96%

Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

Die in der vorstehenden Tabelle abgeleiteten Selbstnutzungsquoten für Wohnungen in neugebauten Mehrfamilienwohnhäusern erachtet F+B als sachgerecht. Sie fallen in den Kreisen Brandenburgs erwartungsgemäß nicht so hoch aus. Denn für die Selbstnutzung stehen in der Regel Einfamilienhäuser zur Verfügung. Zum Vergleich kann herangezogen werden, dass in Hamburg oder Berlin die Selbstnutzerquote von neugebauten Wohnungen zum gleichen Zeitpunkt rund 50 % und mehr betrug. Die ermittelten Werte entsprechen zudem näherungsweise den in der Mikrozensuszusatz-erhebung für Brandenburg beobachteten Selbstnutzungsquoten für Eigentums-wohnungen. In Mehrfamilienhäusern der genannten Art war also die Selbstnutzung im Jahre 2011 eher die Ausnahme.

3.2.3 Fortschreibung der Selbstnutzerquote

Die Selbstnutzerquote für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern verändert sich mit der Zeit. Daher ist es sachgerecht, die für das Jahr 2011 ermittelte Selbstnutzungs-quote zeitlich auf das Jahr 2019 anzupassen.

Die durchschnittliche Entwicklung der regionalspezifischen Selbstnutzerquote seit dem Jahre 2011 hat F+B mit einem auf Brandenburg bezogenen durchschnittlichen Entwicklungsfaktor auf das Jahr 2019 fortgeschrieben. Dieser Entwicklungsfaktor wurde auf Grundlage der Mikrozensus Zusatz-erhebung Wohnen für die Jahre 2006 und 2018 gebildet. Aus der Standardtabelle 1 der Mikrozensus-Zusatz-erhebung wur- den folgende Zahlen jeweils ins Verhältnis gesetzt.

Für den Zähler wurde die

- Anzahl der selbstgenutzten Wohnungen in Wohngebäuden
- mit mehr als 3 Wohneinheiten
- ab dem Baujahre 2001 angesetzt.

Für den Nenner wurde die

- Gesamtzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- mit mehr als drei Wohneinheiten
- ab dem Baujahr 2001 verwandt.

Ergebnis war der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen in den Wohngebäuden die- ser Art und dieses Baujahrs im Jahre 2006 und im Jahre 2018.

Tabelle 3 Selbstnutzungsquoten für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern mit Baujahr 2001 und später nach Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2006 und 2018

Gebäudegröße — Baujahr 2001 und später	2006	2018
	MFH	MFH
Gesamtwohneinheiten mehr als 3 WE insgesamt in Tausend	12,50	18,97
Davon vom Eigentümer bewohnt	2,10	1,30
Gesamt: Anteile Eigentümerbewohnt	0,1680	0,06842

Quelle: Mikrozensus Zusatzerhebung 2006 und 2018, eigene Berechnungen

Der Anteil selbstgenutzter Wohnungen der genannten Art und Baualtersklasse betrug im Jahre 2006 ca. 16,80 % und im Jahre 2018 nur noch 6,84 % (vgl. Tabelle 3). Der Anteil hat sich demnach deutlich verringert. Von dem Wert für das Jahr 2006 und das Jahr 2018 wurde die prozentuale Gesamtsenkung und daraus die durchschnittliche Veränderung der Quote pro Jahr abgeleitet. Sie betrug - 4,271 % pro Jahr. Diese Senkung des Anteils an selbstgenutzten Wohnungen im Mehrfamilienhäusern wurde zur jährlichen Fortschreibung des Kreiswertes herangezogen. Demnach nimmt der regionalspezifische geschätzte Anteil der Selbstnutzer von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Kreisen in den Jahren 2015 bis 2019 folgende Werte an:

Tabelle 4 Geschätzter regionalspezifischer Selbstnutzungsanteil für Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern 2014 bis 2019

Kreis	Regionalspezifischer Selbst-nutzer-anteil in %						
	2011	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Brandenburg a. d. H., (Kreisfr. Stadt)	5,65%	4,96%	4,75%	4,55%	4,36%	4,17%	3,99%
Cottbus, (Kreisfr. Stadt)	4,41%	3,87%	3,70%	3,54%	3,39%	3,25%	3,11%
Frankfurt (Oder), (Kreisfr. Stadt)	4,07%	3,57%	3,42%	3,27%	3,13%	3,00%	2,87%
Potsdam, (Kreisfr. Stadt)	5,04%	4,41%	4,22%	4,04%	3,87%	3,70%	3,54%
Barnim (Landkr.)	5,12%	4,49%	4,30%	4,12%	3,94%	3,77%	3,61%
Dahme-Spreewald (Landkr.)	4,95%	4,35%	4,16%	3,98%	3,81%	3,65%	3,49%
Elbe-Elster (Landkr.)	5,93%	5,21%	4,99%	4,78%	4,58%	4,38%	4,19%
Havelland (Landkr.)	4,23%	3,71%	3,55%	3,40%	3,25%	3,11%	2,98%
Märkisch-Oderland (Landkr.)	4,28%	3,75%	3,59%	3,44%	3,29%	3,15%	3,02%
Oberhavel (Landkr.)	6,17%	5,42%	5,19%	4,97%	4,76%	4,56%	4,37%
Oberspreewald-Lausitz (Landkr.)	3,58%	3,14%	3,01%	2,88%	2,76%	2,64%	2,53%

Kreis	Regionalspezifischer Selbst-nutzer-anteil in %						
	2011	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Oder-Spree (Landkr.)	4,78%	4,19%	4,01%	3,84%	3,68%	3,52%	3,37%
Ostprignitz-Ruppin (Landkr.)	6,75%	5,92%	5,67%	5,43%	5,20%	4,98%	4,77%
Potsdam-Mittelmark (Landkr.)	7,61%	6,67%	6,39%	6,12%	5,86%	5,61%	5,37%
Prignitz (Landkr.)	3,58%	3,14%	3,01%	2,88%	2,76%	2,64%	2,53%
Spree-Neiße (Landkr.)	4,91%	4,31%	4,13%	3,95%	3,78%	3,62%	3,47%
Teltow-Fläming (Landkr.)	4,66%	4,09%	3,92%	3,75%	3,59%	3,44%	3,29%
Uckermark (Landkr.)	3,96%	3,47%	3,32%	3,18%	3,04%	2,91%	2,79%

Quelle: Zensus 2011, Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2006 und 2018;
 eigene Berechnungen

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Werte aus dem Jahre 2011 durch die Fortschreibung geringfügig abgenommen haben. Es wird also geschätzt, dass der Anteil der Selbstnutzer von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neueren Baujahrs in den Kreisen und Kreisfreien Städten Brandenburgs eher gering ist.

3.3 Zusammenfassung Ermittlung

Die Ermittlung der Relevanz der Kündigungssperrfrist für die jeweilige Gemeinde erfolgte zusammengefasst gemäß nachstehender Berechnungsschema:

Nr.	Ziel Berechnung	Einheit	Wert	Berechn.
1	Abgeschlossenheitsbescheinigungen			
1.1	Anzahl Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern pro Gemeinde in den Jahren 2014 bis 2019	Whg.	Jahreswert	
1.2	Gesamtsumme Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern 2014 bis 2019	Whg.	Wert Jahre 2014 bis 2019	
2	Regionalspezifischer Schätzer für Selbstnutzung			
2.1	Anzahl Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen pro Kreis in der Baualtersklasse ab dem Jahre 2001 im Jahre 2011 (Zensus) Gesamt	Whg.		
2.2	Anzahl Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen pro Kreis in der Baualtersklasse ab dem Jahre 2001 im Jahre 2011 vom Eigentümer genutzt	Whg.		
2.3	2.1 und 2.2 ins Verhältnis gesetzt	%		(2.1)/ (2.2)
3.	Ermittlung Fortschreibungsfaktor			
3.1	Ermittlung Anteil Selbstnutzer in Wohngebäuden ohne Wohnheime mit mehr als 3 Wohneinheiten Baujahr ab dem Jahre 2001 im Jahre 2006	Anteil		
3.2	Ermittlung Anteil Selbstnutzer in Wohngebäuden ohne Wohnheime mit mehr als 3 Wohneinheiten Baujahr ab dem Jahre 2001 im Jahre 2018	Anteil		
3.3	Durchschnittliche jährliche Entwicklung: Bildung des geometrischen Mittels	In %		$\frac{(3.2)}{(3.1)-1}^{(1/12)}$
4.	Ermittlung Anzahl ABG, die schätzungsweise einer Selbstnutzung zugeführt werden	Whg.		(1.2) x (2.3) x (3.3)
5.	Anteil ABG für Selbstnutzung am Gesamt- bzw. Mietwohnungsbestand (GWB bzw. MWB)	Whg.		(4)/ GWB bzw. MWB

4 WESENTLICHE ERGEBNISSE

Ausgehend von dieser Methodik zeigte sich für die Gemeinden mit bekannten Abgeschlossenheitsbescheinigungen folgendes Bild:

Gemeinde	Kreis	Summe Anzahl Whg. im MFH-Bestand für die ABG erteilt wurden 2014 - 2019	Summe Schätzung umgewandelte und selbstgenutzte Whg. 2014 – 2019	Schätzung Gesamtwohnungsbestand 2018	Schätzung Mietwohnungsbestand 2018	Schätzung Anteil Selbstnutzung von umgewandelten ETW in MFH bezogen auf MWB	Schätzung Anteil Selbstnutzung von umgewandelter ETW in MFH bezogene auf GWB
		Anzahl ABG/WE	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE	In %	In %
Ahrensfelde	Barnim	13	0	867	628	0,00%	0,00%
Bernau bei Berlin		758	31	11208	10463	0,30%	0,28%
Biesenthal		0	0	758	669	0,00%	0,00%
Panketal		22	0	1409	1208	0,00%	0,00%
Rüdnitz		0	0	357	286	0,00%	0,00%
Wandlitz		74	2	2868	2382	0,08%	0,07%
Werneuchen		0	0	1489	1295	0,00%	0,00%
Am Mellensee	Teltow-Fläming	0	0	555	412	0,00%	0,00%
Blankenfelde-Mahlow		304	12	4446	4036	0,30%	0,27%
Großbeeren		41	1	1273	1086	0,09%	0,08%
Ludwigsfelde		19	0	9093	8319	0,00%	0,00%
Rangsdorf		20	1	1552	1398	0,07%	0,06%
Erkner	Oder-Spree	13	4	4352	4072	0,10%	0,09%
Gosen-Neu Zittau		758	0	344	256	0,00%	0,00%
Grünheide (Mark)		0	0	1426	1107	0,00%	0,00%
Schöneiche bei Berlin		22	5	1820	1549	0,32%	0,27%
Woltersdorf		0	2	870	733	0,27%	0,23%

Gemeinde	Kreis	Summe Anzahl Whg. im MFH-Bestand für die ABG erteilt wurden 2014 - 2019	Summe Schätzung umgewandelte und selbstgenutzte Whg. 2014 – 2019	Schätzung Gesamtwohnungsbestand 2018	Schätzung Mietwohnungsbestand 2018	Schätzung Anteil Selbstnutzung von umgewandelten ETW in MFH bezogen auf MWB	Schätzung Anteil Selbstnutzung von umgewandelter ETW in MFH bezogene auf GWB
		Anzahl ABG/WE	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE	In %	In %
Fredersdorf-Vogelsdorf	Märkisch-Oderland	0	0	936	775	0,00%	0,00%
Hoppegarten		0	0	2730	2563	0,00%	0,00%
Neuenhagen bei Berlin		2	0	1749	1500	0,00%	0,00%
Petershagen/Eggersdorf		0	0	1082	934	0,00%	0,00%
Birkenwerder	Oberhavel	0	0	990	848	0,00%	0,00%
Gliencke/Nordbahn		35	2	2638	2374	0,08%	0,08%
Hennigsdorf		58	2	11587	10872	0,02%	0,02%
Hohen Neuendorf		63	2	3847	3257	0,06%	0,05%
Kremmen		27	1	988	813	0,12%	0,10%
Leegebruch		0	0	845	726	0,00%	0,00%
Mühlenbecker Land		5	0	1130	896	0,00%	0,00%
Oranienburg		96	4	11037	10219	0,04%	0,04%
Velten		47	2	3945	3574	0,06%	0,05%

Beispielhaft wird das Ergebnis für die Gemeinde Bernau hier dargestellt: Die Gemeinde Bernau wies in den Jahren 2015 bis 2019 insgesamt 745 Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf. Es wurde angenommen, dass diese Wohnungen tatsächlich umgewandelt und früher oder später verkauft wurden.

Nicht alle von diesen Wohnungen wurden indes zum Zwecke der Selbstnutzung erworben. Ein Teil der Wohnungen in einem Mehrfamilienwohnhaus werden auch zum Zweck der Kapitalanlage bzw. Altersvorsorge gekauft. Um den Anteil der umgewandelten Wohnungen zu ermitteln, die selbstgenutzt werden sollen, wurde die regionalisierte und spezifische Selbstnutzerquote herangezogen. Diese betrug im Kreis Barnim, in dem die Gemeinde Bernau liegt, im Jahre 2011 gerundet 5,12 %. Da die Selbstnutzerquote von Eigentumswohnungen in Brandenburg in den Jahren seit 2011 gesunken war, wurde diese Quote mit der durchschnittlichen Senkung von gerundet 4,27 % fortgeschrieben. Für das Jahre 2014 betrug die Quote 4,49 %.

Die jährliche Anzahl der Wohnungen, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden, wurden mit der jeweiligen jährlichen Selbstnutzerquote multipliziert. So wurde ermittelt, dass im Jahre 2014 von den 13 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, unter Ansatz der einschlägigen Selbstnutzungsquote in Höhe von rund 4,5 %, schätzungsweise rund eine Wohnung einer Selbstnutzung, ggf. im Wege der Geltendmachung von Eigenbedarf, zugeführt wird.

Die Anzahl der in den Jahren zu erwartenden umgewandelten Wohnungen, die voraussichtlich einer Selbstnutzung zugeführt werden, wurden zu dem aktuellen Gesamtwohnungsbestand und dem Gesamtmietwohnungsbestand ins Verhältnis gesetzt. Der Gesamtwohnungsbestand im Jahre 2019 wies 11.208 Wohnungen auf. Der Mietwohnungsbestand betrug im Jahre etwa 10.463 Wohnungen. Demnach betrug der Anteil der voraussichtlich über die Jahre umgewandelten und schätzungsweise selbst genutzten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand 0,30 % und am Mietwohnungsbestand 0,28 %.

Auf der Grundlage der ermittelten Daten konnte folgendes abgeleitet werden.

- Einige Gemeinden wiesen in den Jahren 2014 bis 2019 eine nennenswerte Anzahl von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser im Bestand auf. Mit Blick auf den Gesamtwohnungsbestand sind insbesondere zu nennen:
 - Bernau bei Berlin mit insgesamt 758 Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 11.200 Wohnungen (ca. 6,8 %).
 - Blankenfeld-Mahlow mit insgesamt 304 Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von etwa 4.500 Wohnungen (ca. 6,8 %).
 - Großbeeren mit insgesamt 41 Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von 1.273 (ca. 3,2 %).
 - Wandlitz mit insgesamt 74 Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von etwa 2.900 Wohnungen (ca. 2,6 %).
 - Panketal mit insgesamt 22 Abgeschlossenheitsbescheinigungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von etwa 1.400 Wohnungen (ca. 1,6 %).

- Unter Berücksichtigung der typischen kreisbezogenen und fortgeschriebenen Selbstnutzerquote kann auf Grundlage der Methodik geschätzt werden, dass von den genannten Standorten
 - In Bernau schätzungsweise 31 Wohnungen in den Jahren 2014 bis 2019 umgewandelt und dann einer Nutzung durch den Eigentümer zugeführt wurden, ggf. durch Auszug des Mieters oder im Wege der Eigenbedarfskündigung.
 - In Blankenfelde-Mahlow in den Jahren 2014 bis 2019 schätzungsweise 12 Wohnungen umgewandelt und in eine Selbstnutzung überführt wurden.
 - In Großbeeren von den 41 Wohnungen geschätzt eine aufgeteilt wurde, um sie auf dem einen oder anderen Wege in eine Selbstnutzung zu überführen.

- Insgesamt tritt also die Anzahl der umgewandelten und voraussichtlich selbst genutzten Wohnungen in den Gemeinden deutlich hinter dem Gesamtwohnungsbestand zurück. Das gleiche gilt bezogen auf den Bestand an Mietwohnungen.

5 FAZIT

Insgesamt legen die Berechnungen folgende Ergebnisse nahe.

- Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand ist an einigen Standorten ein phasenweise zunehmendes Umwandlungsgeschehen zu beobachten.
- Unter Ansatz der aktuellen üblichen Selbstnutzung gibt es schätzungsweise eher wenige umgewandelte Wohnungen, für die Eigenbedarf geltend gemacht wird. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand war der prozentual höchste Wert in Schöneiche bei Berlin mit 0,32 % und in Bernau mit knapp über 0,3 % seit dem Jahre 2014 zu beobachten.

Insbesondere dann, wenn Umwandlungen lokal geballt auftreten, was in der vorliegenden Untersuchung nicht geprüft wurde, können Veränderungen in der lokalen Wohnungsmarktstruktur trotz der verhältnismäßig niedrigen Werte nicht ausgeschlossen werden. Nichtsdestotrotz dürften die Umwandlungen und damit ggf. verbundene Selbstnutzungen durch die Eigentümer den Wohnungsmarkt in den betrachteten Standorten nicht beeinträchtigen. Angesichts des hohen Mietwohnungsanteils dürfte insbesondere die Versorgung mit günstigen Mietwohnungen bisher nicht erheblich beeinträchtigt worden sein.

Bei der Interpretation der Ergebnisse sind zudem folgende Aspekte zu beachten:

Erstens ist zu berücksichtigen, dass trotz des steigenden Zuzugs aus Berlin, ein Teil der neuen Selbstnutzer auch aus einer Mietwohnung innerhalb der Gemeinde in die Eigentumswohnung gezogen sein dürften. Dann würde hier im Rahmen von sog. Sickerereffekten eine Mietwohnung frei werden und damit die Versorgung mit Mietwohnungsraum weitgehend unbeeinträchtigt bleiben.

Zweitens ist anzumerken, dass eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist nicht auf alle der geschätzten Fälle Einfluss hat. Denn die Überführung in die Selbstnutzung erfolgt nicht nur durch die Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung, sondern auch durch schlichten Auszug des Mieters.

Schließlich ist zu bemerken, dass Mietern bei der Umwandlung auch ein Vorkaufsrecht zukommt. In manchen Fällen mag dies den Mietern erlauben, verhältnismäßig günstig Eigentum an der Wohnung zu begründen.

Ausgehend von diesen Erwägungen schätzt F+B in den betrachteten Standorten die Relevanz der Tatbestände der Kündigungssperrfrist als gering ein.

Hamburg, den 3.10.2020

F+B Forschung und Beratung
 für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH