



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Die Linke	28.04.2025	69/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis
		Ja Nein Enthaltg.
Gemeindevorvertretung	27.05.2025	

Betreff

Antrag der Fraktion Die Linke zur Gemeindevorvertretersitzung am 27.05.2025
hier: Verlängerung und Ausweitung der brandenburgischen Mietpreisbremse auf die Gemeinde
Wustermark

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung Wustermark möge beschließen:

1. Die Gemeindevorvertretung stellt fest, dass der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Wustermark als angespannt zu betrachten ist. Eine bedarfsdeckende Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Mietwohnraum wird dadurch erheblich erschwert.
2. Die Gemeindevorvertretung fordert deshalb die Landesregierung auf, die Gemeinde Wustermark in den Geltungsbereich der derzeit geltenden Maßnahmen zur Mietpreisbremse – namentlich die Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie die Kappungsgrenzenverordnung – aufzunehmen und diese über den 31.12.2025 hinauszuverlängern.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss dem Ministerpräsidenten des Landes Brandenburg und dem Minister für Infrastruktur und Landesplanung umgehend zu übermitteln sowie den für unsere Region zuständigen Mitgliedern des Landtages zur Kenntnis zu geben.

Drucksache: 69/2025

Beschlussbegründung:

In den Jahren 2014/2016 setzte die damalige rot-rote Landesregierung des Landes Brandenburg die bundesgesetzlichen Beschlüsse zur Mietpreisbremse in Landesrecht um. Dazu wurden vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung am 01.09.2019 die Kappungsgrenzenverordnung sowie am 01.01.2016 die Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen.

Die Kappungsgrenzenverordnung legt fest, dass in 30 Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Bestandsmieten in einem Zeitraum von drei Jahren um maximal 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden dürfen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung legt fest, dass in 31 Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete bei Neuvermietung maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt werden darf. Beide Verordnungen wurden 2021 verlängert, laufen jedoch zum 31.12.2025 aus.

Die Gemeinde Wustermark – insbesondere der Ortsteil Elstal – weist eine überdurchschnittliche Dynamik am Wohnungsmarkt auf. Die wohnungspolitische Umsetzungsstrategie sowie die aktualisierte Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung dokumentieren eine signifikante Anspannung, die sich seit dem letzten Landesgutachten zur Gebietskulisse für die beiden Verordnungen im Jahr 2020 nochmals deutlich verschärft hat.

Zwischen 2011 und 2018 stieg die Bevölkerung Wustermarks um 17 %. Gegenüber 2021 wird ein gemeindeweiter Bevölkerungsanstieg um 51 % bis 2035 vorausgesagt, für Elstal wird sogar ein Anstieg um 69 % bis 2035 prognostiziert. Gleichzeitig sind die Angebotsmieten zwischen 2014 und 2018 um über 25 % gestiegen, von 6,20 auf 7,80 €, 2017 lagen die Neuvermietungen sogar bei 8,18 € (Angaben pro m²). Die Bestandsmieten bei Mietverhältnissen seit 2017 liegen im Durchschnitt bei 8,50 € pro m², der Durchschnitt aller Bestandsmietverhältnisse 5,86 € pro m². Die Zahl der belegungsgebundenen Sozialwohnungen fiel von 679 im Jahr 2007 auf nur noch 65 im Jahr 2019, ein Rückgang um 90 %. Laut WUS fehlt es vor allem an kleinen Wohnungen (bis 50 m²), bei den größeren Wohneinheiten deckt sich die Zahl der nachgefragten Wohnungen gerade so mit dem Angebot. Der Bedarf an mietpreisgebundenem Wohnraum wird bis 2035 auf 270 Wohneinheiten steigen. Trotz dieser Entwicklungen wurde Wustermark vom Land Brandenburg nicht in die Liste der Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen, die unter die Mieterschutzverordnungen fallen. Grundlage dieser Entscheidung war ein Gutachten aus dem Jahr 2020. Es stützt sich jedoch überwiegend auf Daten bis 2018 – also auf einen Zeitraum, in dem viele relevante Entwicklungen in Wustermark noch gar nicht voll zum Tragen kamen. Darüber hinaus basiert das Gutachten auf einer Methodik, die zwar rechnerisch nachvollziehbar ist, in der Praxis jedoch strukturelle Schwächen aufweist: Kleinräumige Analysen – etwa für besonders betroffene Ortsteile wie Elstal – wurden ausgeschlossen. Zudem wurde die Mietbelastung in den Haushalten nicht differenziert genug berücksichtigt.

Insgesamt ergibt sich aus heutiger Sicht ein Bild, in dem die tatsächliche Situation vor Ort – insbesondere der zunehmende Mangel an sozialem und bezahlbarem Wohnraum – durch die damalige Bewertung nicht adäquat abgebildet wurde. Die Entscheidung des Landes erfolgte auf Grundlage veralteter und zu stark verallgemeinernder Daten.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen, der dokumentierten Angebotsengpässe, der dynamisch steigenden Mietpreise sowie der zunehmenden sozialen Belastung für zahlreiche Haushalte hält es die Linksfraktion für dringend geboten, dass sich die Gemeindevorstand erneut und mit Nachdruck beim Land Brandenburg dafür einsetzt, dass Wustermark – insbesondere der Ortsteil Elstal – in die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgenommen wird.

gez. Fabian Streich
Fraktionsvorsitzender Die Linke