



Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2019 Nr. 186

22. Mai 2019

60-B

Datenerhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden 2019 für den Geltungsbereich der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

Vom 2. Mai 2019, Az. 34-4702-5-3

Regierungen

Landratsämter

Gemeinden

nachrichtlich

Bayerischer Städtetag

Bayerischer Landkreistag

Bayerischer Gemeindetag

Anlage

Erhebungsbogen mit Erläuterungen

Der räumliche Anwendungsbereich (Gebietskulisse) der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) bedarf aus rechtsstaatlichen Gründen einer periodischen Überprüfung. Die hierfür durchzuführende Erhebung dient im Unterschied zu vorangegangenen Erhebungsverfahren ausschließlich der Überprüfung dieser wohnungsrechtlichen Gebietskulisse. Als Stichtag für eine erneute Überprüfung wird entsprechend dem bisherigen Turnus der 31. Dezember 2018 gewählt.

Die genannte Verordnung wirkt sich als staatliches Recht in erheblichem Maße gestaltend auf die Wohnungsmarktlage in den Gemeinden aus. Es kann deshalb von einem hohen Mitwirkungsinteresse der Gemeinden ausgegangen werden.

Um den Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag und Änderung der Gebietskulisse möglichst kurz zu halten, bitten wir alle beteiligten Stellen um eine aktive Mitwirkung und zuverlässige Einhaltung der vorgegebenen Fristen.

Das Erhebungsverfahren folgt dem bisher angewandten Muster. Trotz aller Bemühungen um Verwaltungsvereinfachungen kann es nicht einfacher gestaltet werden, da sonst keine ausreichend zuverlässigen Daten gewonnen werden könnten. Die Gebietskulisse muss auch künftig vor Gericht Bestand haben können.

Die Erhebung erfolgt anhand des als [Anlage](#) beigefügten Erhebungsbogens, der vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Statistik (Landesamt) erstellt worden ist. Sie gliedert sich in folgende Phasen 1 bis 6:

1. **Vorläufige Bestimmung einer Wohnungsversorgungsquote für alle bayerischen Gemeinden**

Das Landesamt wird die Abschnitte A und B mittels der ihm aus anderen Erhebungen vorliegenden, von ihm aufbereiteten Daten ausfüllen. Diese Daten dienen unter anderem den

Gemeinden als Information. Die in Nr. 9.2 ausgewiesene Wohnungsversorgungsquote ist ein Rechenergebnis, das keine endgültige Aussage, sondern ein Indiz zur tatsächlichen Wohnungsversorgungslage am Ort darstellt. Deshalb sind weitere Indikatoren erforderlich, die aus den Angaben in den Abschnitten C und D gewonnen werden. Zusätzlich liegen dem Landesamt für die bei der späteren Gesamtauswertung nötige qualitative Bewertung weitere Daten vor.

2. Bestimmung der von Amts wegen in die Erhebung einzubeziehenden Gemeinden

In die Erhebung werden von Amts wegen einbezogen:

- alle Gemeinden, die zum eingangs genannten Stichtag in mindestens einer der in der DVWoR oder der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) geregelten Gebietskulissen aufgenommen sind (Nr. 16.1); sollte zum Zeitpunkt der Bestimmung der von Amts wegen in die Erhebung einzubeziehenden Gemeinden eine Nachfolgeregelung zur Gebietskulisse der MiSchuV bereits getroffen worden sein, wird stattdessen auf diese neue Gebietskulisse abgestellt,
- alle Gemeinden, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen haben oder den Erlass einer solchen Satzung vorsehen (Nrn. 16.1 und 16.2),
- alle Gemeinden, bei denen die rechnerische Wohnungsversorgungsquote (Nr. 9.2) nach der ausgewählten Methodik als Indiz für eine Gefährdung der Wohnungsversorgung anzusehen ist.

Die Beteiligung von Amts wegen ist durch das Ankreuzen der entsprechenden Rubrik auf dem Erhebungsbogen kenntlich gemacht, im Fall einer bestehenden oder vorgesehenen Zweckentfremdungssatzung ist dies von der Gemeinde selbst einzutragen.

Im Übrigen kann jede Gemeinde auch freiwillig teilnehmen (vergleiche nachfolgenden Punkt).

3. Zuleitung des Erhebungsbogens an die Gemeinden; gegebenenfalls freiwillige Verfahrensteilnahme

Das Landesamt leitet allen bayerischen Gemeinden ihren Erhebungsbogen zu, den kreisangehörigen Gemeinden über die Landratsämter. Für Gemeinden, deren Einbeziehung in die Erhebung von Amts wegen bereits feststeht und die nicht selbst zuständige Stelle im Sinn des § 1 Abs. 3 DVWoR sind, füllen die Landratsämter die Angaben nach den Nrn. 12.1 bis 12.3 vorab aus.

Für Gemeinden ohne Teilnahme von Amts wegen hat die Zuleitung grundsätzlich nur informatorischen Charakter. Für diese Gemeinden ist Weiteres nicht veranlasst. Jedoch steht es ihnen frei, von sich aus am Erhebungsverfahren teilzunehmen.

4. Eintragung der eigenen Erkenntnisse und Einschätzungen der Gemeinde

Alle an der Erhebung teilnehmenden Gemeinden tragen im Erhebungsbogen die Angaben zu den Nrn. 13.1 bis 16.2, und, soweit veranlasst, ergänzend zu Nr. 17 ein.

Ist die Gemeinde zuständige Stelle im Sinn des § 1 Abs. 3 DVWoR, so trägt sie auch die Angaben zu den Nrn. 2.1 bis 12.3 ein.

5. Kontrolle durch Landratsämter und Regierungen

Die Gemeinden leiten die ausgefüllten und unterschriebenen Erhebungsbögen an die Regierungen zurück, die kreisangehörigen Gemeinden über die Landratsämter. Soweit es bei freiwilliger Teilnahme einer Gemeinde oder, im Fall einer bestehenden oder vorgesehenen Zweckentfremdungssatzung, bei einer von Amts wegen teilnehmenden Gemeinde noch notwendig ist, tragen die Landratsämter die Angaben zu den Nrn. 12.1 bis 12.3 nach.

Im Übrigen überprüfen die Regierungen und Landratsämter alle Eintragungen auf Plausibilität und Vollständigkeit und leiten die Erhebungsbögen (gegebenenfalls mit ergänzenden Anmerkungen in der Nr. 18) unter dem Stichwort „Wohnungsversorgung“ unterschrieben an das Bayerische Landesamt für Statistik, 90725 Fürth, zurück. Die Regierungen erhalten zur Kontrolle der Vollzähligkeit der Erhebungsbögen rechtzeitig eine Liste der von Amts wegen teilnehmenden Gemeinden.

Die jeweiligen Rückgabetermine sind im Kopf des Erhebungsbogens eingetragen.

6. Auswertung der Erhebungsbögen und Rücksprache mit Gemeinden bei Zweifelsfällen

Das Landesamt wertet die Erhebungsbögen aus und übermittelt Unterlagen und Ergebnisse – in die dann auch weitere Daten aus der amtlichen Statistik einfließen können – dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Dieses beteiligt nach abschließender Bewertung nochmals diejenigen Gemeinden, bei denen das Prüfungsergebnis mit der getroffenen eigenen gemeindlichen Einschätzung (Nr. 16.2 des Erhebungsbogens) nicht in Einklang steht.

Anschließend wird das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr das förmliche Änderungsverfahren zur notwendigen Anpassung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht einleiten.

Helmut Schütz
Ministerialdirektor

Anlage 1

| | | | | |
|--|--|--|---|--------------------------|
| Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr | Erhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden 2019 | | | |
| | | Rückgabetermine: der Gemeinde an das Landratsamt: 01.08.2019 des Landratsamts bzw. der kreisfreien Stadt an die Regierung: 01.09.2019 der Regierung an das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: 01.10.2019 | | |
| Erhebung gemäß Bek. des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 2. Mai 2019, Az.: 34-4702-5-3 | | | | |
| Die Gemeinde nimmt an der Erhebung teil: | von Amts wegen <input type="checkbox"/> da Zweckentfremdungssatzung erlassen oder vorgesehen ¹⁾ <input type="checkbox"/> freiwillig <input type="checkbox"/> | | | |
| A. Allgemeine Angaben | | | | |
| 1 | Regierungsbezirk | 3 | Gemeinde..... | |
| 2 | Landkreis..... | 4 | Gemeindeschlüssel..... | |
| B. Strukturdaten zur Wohnungsversorgung - Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik - ^{2), 3)} | | | | |
| 5 | Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2017..... | <input type="checkbox"/> | | |
| 6 | Haushalte mit Wohnungsbedarf am 31.12.2017 ⁴⁾ | <input type="checkbox"/> | | |
| 7 | Wohnungsbestand am 31.12.2017 | <input type="checkbox"/> | | |
| 7.1 | darunter geschätzte Anzahl an Mietwohnungen | <input type="checkbox"/> | | |
| Bautätigkeit: | | 2016 | 2017 | 2018 |
| 8.1 | Zahl der genehmigten Wohnungen (einschl. Freistellungen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 | Zahl der fertig gestellten Wohnungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wohnungsmarktbilanz am 31.12.2017: | | | | |
| 9.1 | Rechnerischer Wohnungüberhang bzw. rechnerisches Wohnungsdefizit ⁵⁾ | 9.2 | Rechnerische Wohnungs- versorgungsquote in % ⁶⁾ | <input type="checkbox"/> |
| Soziale Wohnraumförderung: | | | | |
| 10 | Mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Mietwohnungen (Sozialmietwohnungen) am 31.12.2018..... | <input type="checkbox"/> | | |
| C. Angaben zur Sozialen Wohnraumförderung | | | | |
| Zumutbare Miete – von der Regierung bzw. den Städten München, Nürnberg und Augsburg auszufüllen: | | | | |
| 11 | Zumutbare Miete 2018 für einen Haushalt der Einkommensstufe I ⁷⁾ in € je m ² Wohnfläche monatlich..... | <input type="checkbox"/> | | |
| Angaben zu Wohnungssuchenden für Sozialmietwohnungen – von der zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 3 DVWoR auszufüllen ⁸⁾ : | | | | |
| 12.1 | Zahl der im jeweiligen Jahr vorgenommenen Vormerkungen bzw. ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ⁹⁾ | 2016 | 2017 | 2018 |
| 12.2 | Zahl der Wohnungsüberlassungen ¹⁰⁾ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12.3 | Durchschnittliche Wartezeit bis zur Vermittlung einer Wohnung (in Monaten) ¹¹⁾ | <input type="checkbox"/> | | |

Bitte wenden!

D. Weitere Angaben zur Wohnungsversorgung - von der Gemeinde auszufüllen -

Durchschnittliche Miete je m² Wohnfläche monatlich für freifinanzierte 2-3-Zimmer-Mietwohnungen mittlerer Ausstattung¹²⁾

13.1 Erstvermietungsmiete in € je m² ,

13.2 Wiedervermietungsmiete in € je m² ,

Erwartete Entwicklung (Anzahl Personen/Wohnungen) in der Gemeinde im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2021¹³⁾:

14.1 Erwartete Zunahme der Bevölkerung + ⁹⁾
oder Rückgang der Bevölkerung um - ⁹⁾

14.2 Erwartete Zunahme an Wohnungen + ⁹⁾
oder Rückgang an Wohnungen um - ⁹⁾

15 Mietspiegel vorhanden? - ggf. bitte beifügen - ja nein

Gebietsbestimmungen aufgrund einer Verordnung oder Satzung in der Gemeinde:¹⁴⁾

16.1 Bisher gilt:

§ 3 DVWoR ja nein

Zweckentfremdungssatzung ja nein

§ 1 MiSchuV ja nein

16.2 Künftig soll gemäß Einschätzung der Gemeinde gelten:

§ 3 DVWoR ja nein

Zweckentfremdungssatzung ja nein

§ 1 MiSchuV ja nein

17 Zusätzliche Stellungnahme der Gemeinde - soweit veranlasst -

z. B. absehbare Entwicklungen, in Bebauungsplänen ausgewiesene Bauflächen für den Wohnungsbau, Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigenwohnraum, größere Anzahl untergebrachter Asylbewerber, besondere Gründe, die für oder gegen die Aufnahme in die Gebietskulisse nach § 3 DVWoR sprechen.

- ggf. auf ein gesondertes Blatt -

18 Ergänzende Bemerkungen des Landratsamtes / der Regierung - soweit veranlasst –

- ggf. auf ein gesondertes Blatt -

E. Datum, Unterschrift und Ansprechpartner der ausfüllenden Behörde (bitte inkl. Tel.-Nr. für Rückfragen):

| | | | |
|---|--|---|---|
| Datum, Unterschrift: Ansprechpartner der jeweiligen Behörde: | Datum: Unterschrift: | Datum: Unterschrift: | Datum: Unterschrift: |
| | Gemeinde oder kreisfreie Stadt Frau/Herr: Tel.:/..... | Landratsamt Frau/Herr: Tel.:/..... | Regierung Frau/Herr: Tel.:/..... |

Erläuterungen zum Fragebogen zur Erhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden 2019

- 1) Auch in diesem Fall erfolgt die Teilnahme von Amts wegen; die Gemeinde selbst hat diese Eintragung vorzunehmen, wenn sie eine Zweckentfremdungssatzung erlassen hat oder deren Erlass vorsieht.
- 2) Die Daten zu den Nummern 5 bis 9.2 dienen insbesondere zur Auswahl der von Amts wegen an der Erhebung teilnehmenden Gemeinden. Für die spätere Festlegung der Gebietskulisse in der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht werden die dann verfügbaren Daten zum Stichtag 31.12.2018 herangezogen.
- 3) Grundlage für die Daten zu den Nummern 5 bis 7.1 sind haushalts- und wohnungsstatistische Ergebnisse des Zensus 2011, Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung 2017 sowie die Baufertigstellungs- und Bauabgangsstatistik 2011-2017.
- 4) Die Definition von Haushalten mit Wohnungsbedarf orientiert sich am Konzept des gemeinsamen Wohnens unter Berücksichtigung des EU-Kernfamilienkonzepts, ohne Haushalte in Wohnheimen und in Wohnungen, die zur Unterbringung ausländischer Streitkräfte und berufskonsularischer Vertretungen dienen.
- 5) Verfügbare Wohnungen (abzgl. Fluktuationsreserve, privatrechtlich gemietete Wohnungen von Angehörigen ausländischer Streitkräfte und berufskonsularischer Vertretungen sowie Wohnungen in Wohnheimen und bewohnten Unterkünften) minus Haushalte mit Wohnungsbedarf.
- 6) Verfügbare Wohnungen im Verhältnis zu Haushalten mit Wohnungsbedarf (Angaben in Prozent).
- 7) Vgl. Nrn. 15 und 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012, Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 11. Januar 2012 (AlIMBI S. 20), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 8. August 2018 (AlIMBI S. 555).
- 8) Landratsämter; kreisfreie Städte; Große Kreisstädte; Gemeinden, denen die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden ganz übertragen sind.
- 9) Hier ist die Zahl der ausgestellten gezielten und allgemeinen Wohnberechtigungsscheine gemeindescharf anzugeben.
- 10) Die entsprechenden Zahlen sind gemeindescharf anzugeben.
- 11) Die durchschnittliche Wartezeit ist der durchschnittliche Zeitraum von der Ausstellung eines gezielten bzw. allgemeinen Wohnberechtigungsscheins bis zur Überlassung einer Wohnung. Im Fall des Benennungsverfahrens ist der durchschnittliche Zeitraum von der Vormerkung bis zur Überlassung der Wohnung heranzuziehen.
Anzugeben ist der Mittelwert der durchschnittlichen Wartezeiten der letzten drei Jahre (d.h. der Jahre 2016, 2017 und 2018).
- 12) Zur Ermittlung der Erst- und Wiedervermietungsmieten können Informationsquellen wie Mietspiegel, Zeitungsanzeigen, Immobilienonlineportale, ortsansässige Makler o.ä. herangezogen werden.
- 13) Unter der Nr. 14.1 soll die erwartete (geschätzte) Anzahl an Personen angegeben werden, die voraussichtlich im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2021 in die Gemeinde zuziehen oder diese verlassen werden (z.B. +1 000 oder -100 Personen). Zusätzlich soll unter 14.2 eine Schätzung angegeben werden, wie viele Wohnungen voraussichtlich im gleichen Zeitraum in der Gemeinde hinzukommen oder nicht mehr vorhanden sein werden (z.B. + 50 Wohnungen oder -20 Wohnungen).
Als möglicher Anknüpfungspunkt für eine Prognose kann die bisherige Entwicklungstendenz in der Gemeinde dienen. Zu berücksichtigen sind auch

besondere Umstände wie beispielsweise Baugebietsausweisungen, Betriebsansiedlungen oder –schließungen mit erheblichen Auswirkungen auf Wohnungsangebot oder –nachfrage.

Eventuell bereits absehbare Entwicklungen nach diesem Zeitraum bitte in den Erläuterungen unter Nr. 17 aufführen.

- ¹⁴⁾ § 1 MiSchuV differenziert die Gebietskulisse nach der jeweiligen bundesrechtlichen Grundlage (§ 556d BGB, § 558 BGB, § 577a BGB; vgl. Anlage zu § 1 Satz 1 MiSchuV). Schon die Aufnahme in eine dieser Gebietskulissen ist ausreichend, um die entsprechende Fragestellung der Nr. 16.1 und/oder Nr. 16.2 zu bejahen.

Impressum**Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

Technische Umsetzung:

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

Druck:

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburghring 12, 86899 Landsberg am Lech

Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.betrieb@jva-il.bayern.de

ISSN 2627-3411**Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBI.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern www.verkuendung.bayern.de veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.