



Bayerisches Ministerialblatt

BayMBL 2021 Nr. 944

22. Dezember 2021

400-6-J

Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften

vom 14. Dezember 2021

Die Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 (GVBl. Nr. 24/2021, 400-6-J) wird im Hinblick auf § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB bekannt gemacht.

A. Allgemeines

I. Einführung

Für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sieht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mehrere besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor: die Begrenzung der zulässigen Anfangsmiete auf höchstens 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der für Mieterhöhungen geltenden Kappungsgrenze von 20% auf 15% (§ 558 Abs. 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungsfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum von drei Jahren auf bis zu zehn Jahre (§ 577a Abs. 2 BGB).

Die Regelungen sind jeweils nur in Gebieten anwendbar, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB, § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB und § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt worden sind. Dabei liegt ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 556d Abs. 2 Satz 2 BGB, § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB, § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB).

Die Staatsregierung hat zuletzt mit der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Juli 2019 (GVBl. S. 458, 552, BayRS 400-6-J) von allen drei Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht. Hierdurch wurden die zuvor mit Verordnung vom 10. November 2015 (GVBl. S. 398) festgesetzten Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vollständig neu bestimmt. Als Grundlage wurde durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) unter dem 18. Februar 2019 ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern erstattet.

Die MiSchuV vom 16. Juli 2019 war aufgrund der zeitlichen Vorgabe des § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB in der damals geltenden Fassung („Dauer von höchstens fünf Jahren“) zunächst bis zum 31. Juli 2020 befristet. Mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) ermöglichte der Bundesgesetzgeber den Landesregierungen, die Mietpreisbremse auch mehrfach „für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren“ (§ 556d Abs. 2 Satz 1 BGB n. F.) für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Kraft zu setzen. Als Endtermin wurde in § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB der 31. Dezember 2025 festgesetzt. Die Daten, die dem Gutachten vom 18. Februar 2019 zugrunde lagen, waren zu dieser Zeit teilweise bereits in aktuellerer Form verfügbar, teilweise war mit ihrer aktuelleren Verfügbarkeit in absehbarer Zeit zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund entschied sich die Staatsregierung für ein Vorgehen in zwei Schritten: In einem ersten Schritt wurde die MiSchuV mit Verordnung vom 16. Juni 2020 (GVBl. S. 312) inhaltlich unverändert bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. In einem zweiten Schritt sollte die MiSchuV mit Ablauf der Verordnung auf aktualisierter Datengrundlage neu erlassen werden. Zu diesem Zweck wurde parallel zur Verlängerung der Verordnung beim IWU eine Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern in Auftrag gegeben.

Durch die vorliegende Verordnung wird die MiSchuV nunmehr mit Wirkung ab 1. Januar 2022 auf aktualisierter Datengrundlage neu erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der Mietpreisbremse, der gesenkten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und der verlängerten Kündungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung wird vollständig neu bestimmt und den Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten angepasst. Dadurch gewährleistet die neue Verordnung in Bayern einen lückenlosen und den örtlichen Wohnungsmarktverhältnissen angemessenen Mieterschutz.

Für den Bereich der Mietpreisbremse schreibt § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB eine Begründung der Rechtsverordnung vor. Aus dieser muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wird die Verordnung nachfolgend im Einzelnen begründet.

II. Rechtsgrundlagen

§ 556d Abs. 2 Satz 1 und 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie § 577a Abs. 2 BGB ermächtigen die Landesregierungen jeweils, die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein konkretes Verfahren zur Festlegung der Gebiete ist vom Gesetz nicht vorgegeben. Lediglich in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB werden Indikatoren benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten können. Demnach kann ein angespannter Wohnungsmarkt insbesondere dann vorliegen, 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.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Begründung zu § 556d BGB (Mietrechtsnovellierungsgesetz, BR-Drs. 447/14, Seiten 27 f.) ausgeführt, dass zur Prüfung der Frage, ob ein Gebiet als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen ist, eine tatsächliche statistische Erhebung stattfinden sollte, es sei denn, zeitnah erhobenes Datenmaterial steht bereits zur Verfügung. In § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB seien Indikatoren aufgeführt, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein können. Hierbei könnten Nachfragekriterien (insbesondere Bevölkerungswachstum, Nummer 3), Angebotskriterien (insbesondere Leerstandsquote, Nummer 4) oder Rückschlüsse aus der bestehenden Marktlage (Mietenentwicklung oder Mietbelastung, Nummern 1 und 2) beachtlich sein. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichen oder trotz Vorliegens solcher Indikatoren eine Anspannung zu verneinen sei, könne sich nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Aus diesem Grund werde von starren Vorgaben abgesehen. Zudem könnten auch andere als die genannten Kriterien im Einzelfall aussagekräftig sein. Ein Zwang, zu allen Indikatoren Erhebungen durchzuführen, sei mit der Aufzählung in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB nicht verbunden.

Damit gibt das Gesetz weder zur Bestimmung der Gebiete nach § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB noch zur Festlegung der Gebiete nach den §§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB feste Kriterien vor.

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

1. Überblick

Wie bereits bei der MiSchuV vom 16. Juli 2019 wurde für die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern ein zweistufiges Verfahren durchgeführt: Auf der ersten Stufe wurde für alle bayerischen Städte und Gemeinden (im Folgenden: Gemeinden) anhand einheitlicher statistischer Indikatoren analysiert, ob ihr Wohnungsmarkt eine Anspannungslage aufweist. Auf der zweiten Stufe wurden die von Gemeinden und einschlägigen Verbänden in einer Anhörung mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse zur Wohnungsmarktlage einbezogen und auf dieser Grundlage die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten abschließend bestimmt.

Statistische Grundlage der MiSchuV vom 16. Juli 2019 ist das durch das IWU erstattete Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 18. Februar 2019 (im Folgenden: Erstgutachten). Darin wurden zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgehend von den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien folgende fünf Indikatoren bzw. „Teilbedingungen“ zugrunde gelegt:

- hohes Wohnungsdefizit (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB),
- niedrige Leerstandsrate (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB),
- unzureichende Neubautätigkeit bzw. Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Wohnungsüberhangs (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB),
- überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB) und
- überdurchschnittlich starke Mietpreisssteigerung (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB).

Anhand sachverständig ermittelter Schwellenwerte wurde für jede Gemeinde geprüft, inwieweit die einzelnen Indikatoren durch Über- bzw. Unterschreiten der Schwellenwerte erfüllt sind. Zur Einstufung der Gemeinden legte der Gutachter unter Berücksichtigung der statistischen Zusammenhänge zwischen den Indikatoren bestimmte Auswahlregeln fest, welche Indikatoren kumulativ oder alternativ erfüllt sein müssen, um insgesamt eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen im Sinne der mietrechtlichen Vorschriften feststellen zu können.

Für die vorliegende MiSchuV hat das IWU im Auftrag des Staatsministeriums der Justiz unter dem 15. Mai 2021 eine Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern (im Folgenden: Fortschreibung) erstellt. In dieser wurden die Indikatoren, Schwellenwerte und Auswahlregeln des Erstgutachtens grundsätzlich unverändert weiterverwendet und die Ergebnisse auf aktualisierter Datengrundlage neu berechnet. Lediglich beim Indikator Mietbelastungsquote musste eine Anpassung hinsichtlich Berechnung und Schwellenwert vorgenommen werden. Grund dafür sind Veränderungen im Erhebungs- und Auswertungskonzept des Mikrozensus 2018 gegenüber dem Mikrozensus 2014 mit der Folge, dass für die Fortschreibung kein vollständig mit dem Erstgutachten vergleichbarer Datenbestand mehr zur Verfügung stand.

Das Erstgutachten, die Fortschreibung und die ergänzende Stellungnahme des Gutachters zu den Gemeinde- und Verbandsstimmungen vom 22. Oktober 2021 sind auf der Homepage des Staatsministeriums der Justiz unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/> abrufbar. Auch die der Fortschreibung zugrunde liegenden statistischen Rohdaten können abgerufen werden, soweit einer Veröffentlichung keine lizenzrechtlichen Gründe entgegenstanden. Die eingegangenen Gemeinde- und Verbandsstimmungen sind abrufbar, soweit die Gemeinden und Verbände einer Veröffentlichung zugestimmt haben.

2. Gutachterliche Beurteilung

Die statistische Analyse der Wohnungsmärkte, die ergänzende Beurteilung der mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse und die darauf beruhende Identifikation der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten beschreibt der Gutachter im Wesentlichen gemäß der

nachstehenden Darstellung. Ergänzend wird auf die Volltexte der Fortschreibung, der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme und des Erstgutachtens Bezug genommen.

a. Allgemeines

aa. Raumbezug

Wie im Erstgutachten werden in der Fortschreibung Gemeinden als räumlicher Analyserahmen verwendet. Eine valide Untersuchung von Gemeindeteilen ist aufgrund der Datenlage weiterhin nicht durchführbar. Zum einen stehen hierfür keine landesweit vergleichbaren amtlichen Daten zur Verfügung, zum anderen ist die Verwendbarkeit von statistischen Schätzergebnissen aus dem Mikrozensus für Gemeindeteile nicht gegeben. Als einzige ausreichend kleinräumig verfügbare Datenquellen stünden nur die Angebotsmieten zur Verfügung, so dass eine mehrdimensionale Indikatorenbewertung nicht möglich wäre. Aus sachlicher Sicht erscheint eine Untersuchung von Gemeindeteilen auch deshalb nicht erforderlich, weil Wohnungsmärkte in der Regel größere regionale Einheiten darstellen als Gemeinden. Dieser Tatsache wird durch eine nachgelagerte Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse benachbarter Gemeinden Rechnung getragen.

bb. Zeitbezug

Für seine Untersuchung hat der Gutachter jeweils die Daten zum aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt bzw. im aktuellsten verfügbaren Bezugszeitraum verwendet. Dies war hinsichtlich

- der Mietpreiswachstumsrate (Teilbedingung 1) der Zeitraum 2014 bis 2019 (Angebotsmieten im Jahresmittel gem. IDN Immodaten GmbH);
- der Mietbelastungsquote (Teilbedingung 2) das Jahr 2018 (variierender Stichtag des Mikrozensus);
- der Änderung des Wohnungsdefizits (Teilbedingung 3) der Zeitraum 2013 bis 2018 (variierender Stichtag des Mikrozensus, Zensus vom 9. Mai 2011);
- der Leerstandsrate (Teilbedingung 4) das Jahr 2018 (empirica-CBRE-Leerstandsindex ohne Stichtagsangabe, Zensus vom 9. Mai 2011);
- des Wohnungsdefizits (Teilbedingung 5) das Jahr 2018 (variierender Stichtag des Mikrozensus, Zensus vom 9. Mai 2011).

Die in der Untersuchung verwendeten Angebotsmieten waren für aktuellere Zeiträume als 2018 verfügbar. Da sich die einzelnen untersuchten Indikatoren auf eigene Sachverhalte stützen und sich die daraus abgeleiteten Teilbedingungen lediglich zu einem stimmigen Gesamtbild verdichten sollen, um das Vorliegen der Voraussetzungen zu konkretisieren, war es nicht erforderlich, bei Vorliegen aktuellerer Daten für bestimmte Teiluntersuchungen insgesamt nur auf den älteren Zeitpunkt Ende 2018 Bezug zu nehmen, solange sich die Zeitpunkte nicht allzu sehr voneinander unterscheiden. Zur Wahrung eines gleichen Abstands zwischen Erstgutachten und Fortschreibung (jeweils zwei Jahre) wurden die Kalenderjahre 2014 bis 2019 als Bezugszeitraum für die Mietpreiswachstumsrate gewählt.

Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitintervalls zur Konkretisierung der Teilbedingungen, die dynamische Tatsachen (Mietpreisveränderungen, Bautätigkeit bzw. Veränderung Wohnungsdefizit) untersuchen sollen, darf der Zeitraum nicht zu kurz bemessen sein, um den Einfluss zufallsbedingter Streuung zu minimieren, andererseits aber auch nicht zu lange angesetzt werden, damit eine Trendaussage sinnvoll möglich ist. Auch aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde wie im Erstgutachten auf einen Fünfjahreszeitraum abgestellt.

cc. Teilbedingungen

Bei der Darstellung der einzelnen Teilbedingungen (2.b.–e.) ist der Gutachter allgemein wie folgt vorgegangen: Im ersten Schritt wird die Aussagefähigkeit des jeweiligen, aus dem Gesetz (§ 556d Abs. 2 Satz 3 BGB) abgeleiteten Indikators im

Hinblick auf das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts untersucht. Sodann werden geeignete Datenquellen ermittelt, diese durch Entwicklung von Berechnungsvorschriften operationalisiert und für alle Gemeinden die jeweiligen Werte bestimmt. Im Anschluss erfolgt die Festlegung des Schwellenwerts, bei dessen Erreichen die Teilbedingung als erfüllt angesehen wird. Abschließend werden anhand der Werte die Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung bestimmt.

b. Teilbedingung 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

aa. Aussagefähigkeit

Die Marktmietpreisentwicklung am Mietwohnungsmarkt ist generell ein guter Indikator für Knappheit, also die Veränderung des mengenmäßigen Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Märkten mit frei verhandelbaren Mieten. Um steigende Marktmieten als Indikator für eine Versorgungsgefährdung heranziehen zu können, sind jedoch zwei Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Eine im Marktmittel beobachtbare Preisänderung kann nicht nur marktbedingte Ursachen (Änderung der Nachfrage bei kurz- und mittelfristig fixiertem Wohnungsangebot) haben, sondern auch durch qualitative Änderungen der Beschaffenheit von Wohnungen verursacht werden. Neubauwohnungen sind zum Beispiel meist höherpreisig als Bestandswohnungen. Eine qualitative Preisänderungskomponente ist daher kein Ausdruck einer sich verschlechternden Versorgungslage, wenn diese vor allem durch eine Erhöhung des Anteils an Neubauten am Wohnungsangebot hervorgerufen wird.
- Selbst wenn Preisänderungen zu beobachten sind, werden diese nicht notwendigerweise ausschließlich von den aktuellen lokalen Marktbedingungen verursacht. Hierfür sind vorrangig zwei Charakteristika von Wohnungsmärkten verantwortlich: Eine geringe Liquidität oder, anders ausgedrückt, eine geringe Umschlagsaktivität (Kauf oder in diesem Fall Neuvermietung) und die Heterogenität des gehandelten Gutes, der Wohnungen. Da im Regelfall angebotene Wohnungen nicht über vergleichbare Wohnwertmerkmale verfügen, führt die Heterogenität zu einer Intransparenz hinsichtlich der Bewertung der Wohnwertmerkmale bei der Preisfestsetzung. Beide Charakteristika führen dazu, dass die Feststellung von örtlich „richtigen“ Preisen für die Marktteilnehmer schwierig ist. Im Regelfall orientieren sich Anbieter daher an allgemeinen Preistrends. Folglich ist davon auszugehen, dass Marktmieten erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf eine sich verändernde Nachfrage reagieren, da Vermieter ihre Preisvorstellungen graduell der Markttendenz anpassen. Daher kommt es auch auf Mietwohnungsmärkten, die aktuell kaum von Anspannungen betroffen sind, zeitweise zu nachholenden Preisanpassungsprozessen oder überschießenden Preiserwartungen. Dies gilt insbesondere für Gemeinden mit einem sehr illiquiden Mietwohnungsmarkt, also dort, wo der Mietwohnungssektor nur eine untergeordnete Rolle spielt und die Fluktuation auf dem Mietwohnungsmarkt gering ist.

Daher kann, wenn allein der Indikator der „überdurchschnittlich stark steigenden Mieten“ erfüllt ist, eine besondere Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen, wie von § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB verlangt, noch nicht bejaht werden. Es müssen vielmehr weitere der in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren erfüllt sein.

bb. Datenquellen und Operationalisierung

Zunächst ist zu klären, welcher Mietbegriff dem Untersuchungszweck angemessen ist. Bei Wohnungsmietpreisen ist zwischen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten oder Vertragsmieten) und Mieten für Neuvermietungen (Marktmieten oder Neuvertrags- bzw. Wiedervermietungs mieten) zu unterscheiden. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt als gewichtetes Mittel zwischen Neuvertragsmieten und veränderten Vertragsmieten eine dritte Kategorie dar.

Mittlere Bestandsmietpreise zeigen im Zeitverlauf relativ geringe Volatilitäten, was auf die vorherrschenden Mechanismen der Mietpreisanpassung in Wohnungsmietverträgen zurückzuführen ist. Neuvertragsmieten sind dagegen eher geeignet, kurzfristige Preisanstiege auf einem Wohnungsmarkt abzubilden. Aufgrund der Regelungsintention des § 556d BGB, Neuvertragsmieten zu regulieren, erscheint der sachliche Bezug bei diesen gegeben. Im Ergebnis wird daher auf Neuvertragsmieten abgestellt.

Dabei stellt sich allerdings das Problem, dass amtliche Mietpreisinformationen in erforderlicher zeitlicher Aktualität und regionaler Auflösung beispielsweise im Mikrozensus, der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) oder dem SOEP (Sozioökonomisches Panel) nicht zur Verfügung stehen. Im Mikrozensus werden Daten zu Mietpreisen nur im Vierjahresrhythmus erhoben; der Stichprobenumfang lässt eine unmittelbare Auswertung auf Kreis- oder Gemeindeebene nicht zu. Mietspiegel werden nur in bestimmten Gemeinden erstellt. Eine statistische Berechnung von durchschnittlichen Mietpreisen für Wohnungen, die in einem bestimmten Jahr in einer bestimmten Gemeinde angemietet wurden, ist anhand repräsentativ erhobener Daten daher nicht flächendeckend möglich.

Ersatzweise wurde auf Daten privater Anbieter zurückgegriffen, die Mietangebote aus Print- und Onlinemedien auswerten. Diese basieren auf der portalübergreifenden Datenbankarchivierung von Mietannoncen des Datendienstleisters IDN Immodaten GmbH. Der Vorteil dieser Daten liegt in der kleinräumigen Verfügbarkeit und in der im Vergleich zu amtlichen Daten oder dem Mikrozensus höheren Aktualität. Die Datenqualität ist jedoch nicht mit einer erwartungstreuen oder repräsentativen Erhebung vergleichbar. Insbesondere Wohnungen, die selten oder gar nicht am freien Markt angeboten werden, sind über derartige Datenquellen nicht ausreichend zu erfassen. Dies gilt insbesondere für preisgebundene Wohnungen, die durch Anbieterportale selbst vermarktet werden, oder für Wohnungen, die in privaten, informellen Märkten oftmals im Bekanntenkreis vergeben werden. Dazu kommt, dass die Daten im Rohzustand von einem gewissen Anteil an Falschangaben und vor allem Doppeleinträgen geprägt sind. Vor Verwendung müssen die Angaben daher umfangreichen Kontroll- und Anpassungsrechnungen unterzogen werden.

Um den Einfluss dieser qualitativen Verschiebungen in der Stichprobe zu minimieren, wurden anstelle von einfachen Mittelwerten regressionsanalytisch ermittelte Medianmieten verwendet, die für Wohnungen vergleichbarer Größe und für die gleiche Baualtersklasse gelten. Als Zeitraum für die Berechnung von Mietpreissteigerungen wurde die Periode von 2014 bis 2019 gewählt, um über einen längeren Zeitraum bestehende Wachstumstrends sicher von kurzfristigen Mietpreisschwankungen unterscheiden zu können.

Hinsichtlich der Einzelheiten der Berechnung der hedonisch bereinigten Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 bis 2019 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 75 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

Insgesamt lagen für 1 900 Gemeinden ausreichende Fallzahlen vor, um Mietpreissteigerungen zu berechnen. Für 156 Gemeinden war eine Berechnung auch unter Zusammenfassung auf Ebene der Verwaltungsgemeinschaft oder auf Mittelbereichsebene nicht möglich. Im Mittel finden sich Mietpreissteigerungen von 4,8% p. a. über 5 Jahre. Das Wachstum hat sich gegenüber dem Erstgutachten (3,9% p. a.) im Mittel also noch verstärkt. Bei den 10% der Gemeinden mit den höchsten Steigerungen lagen die mittleren Mietpreissteigerungen bei 6,1% p. a. (Erstgutachten: 5,7%). Eine Übersicht der Ergebnisse enthält Tabelle 2 (S. 13), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung.

Betrachtet man die räumliche Ausprägung des Mietpreiswachstums zeigt sich ein heterogenes Bild, das ein geringeres Mietpreiswachstum in den Grenzregionen im Osten, Norden und Westen erkennen lässt, während hohe

Mietpreissteigerungsraten nicht nur in den Städten, sondern auch in der Fläche zu beobachten sind.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Entsprechend dem Ansatz des Erstgutachtens sollen nur unangemessen hohe Mietpreissteigerungsraten ausgeschlossen werden. Unter diesem Gesichtspunkt bedeutet Angemessenheit die Existenz weitgehend ausgeglichener Mietwohnungsmärkte und eine daraus resultierende gleichbleibende Mietpreisentwicklung. Stark über der allgemeinen Preis- oder Lohnentwicklung liegende Mietpreissteigerungen wären dann in jedem Fall, auch ohne Kenntnis des angemessenen Mietniveaus, Ausdruck einer sich verschlechternden Versorgungslage. Wird „überdurchschnittlich“ mit „über der Mitte liegend“ interpretiert, kann nach dem Gesetzeswortlaut die Teilbedingung „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ dann als erfüllt angesehen werden, wenn die Mietpreissteigerung in einem Betrachtungszeitraum über dem Mittelwert der Mietpreissteigerungen aller Wohnungsmärkte liegt. Die Bedingung kann aber auch so interpretiert werden, dass der Terminus „überdurchschnittlich“ im Zusammenhang mit der „besonderen Gefährdung“ der Versorgung auf ein „deutlich über der Mitte“ liegendes Mietpreiswachstum verweisen soll. Dieses letztere Verständnis wird hier zugrunde gelegt.

Für den subjektiven Wertmaßstab eines „deutlich“ über dem Schnitt liegenden Preisanstiegs gibt es kein objektives Abgrenzungskriterium. Wie im Erstgutachten gilt, dass er bei Verwendung von Angebotsmieten nicht zu gering angesetzt werden darf. Denn Angebotsmieten bilden nur einen nicht repräsentativen Ausschnitt des Vermietungsgeschehens ab, der zudem je nach Gemeindesituation unterschiedlich groß ausfällt. Da insbesondere private/informelle, genossenschaftliche und kommunale Vermieter andere Vermietungskanäle nutzen, ist anzunehmen, dass der beobachtbare Teil der Angebote eher höherpreisigen Segmenten zuzuordnen ist, die auch ein besonders hohes Mietpreiswachstum zeigen. Ein zweiter Grund liegt in der Vermutung, dass der Anteil des über Angebotsmieten zu erfassenden Vermietungsgeschehens hinsichtlich seiner relativen Positionierung im Gesamtmarkt nicht zeitkonstant ist. Insgesamt ist zu vermuten, dass bei abnehmender Angebotszahl eher die höherpreisigen Segmente weiter öffentlich angeboten werden, bei sich entspannendem Markt wieder eine größere Bandbreite an Angeboten. Beide Sachverhalte machen deutlich, dass ein Schwellenwert, der sich an einer vermutlich nicht repräsentativen Wachstumsrate als Messgröße orientiert, relativ hoch angesetzt werden muss, um für den nicht beobachtbaren Gesamtmarkt zu einer sachgerechten Einstufung zu kommen.

Aufgrund dieser Erwägungen hat der Gutachter übereinstimmend mit dem Erstgutachten im Ergebnis einen Schwellenwert von 6% p. a. als sachgerecht angenommen.

dd. Ergebnis zu Teilbedingung 1

Ausgehend von diesen Prämissen wird die Teilbedingung 1 (überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung bzw. „Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr“) von 227 Gemeinden in Bayern erfüllt (Erstgutachten: 164). Dies entspricht einem Anteil von 11% aller Gemeinden (Erstgutachten: 8%). Für Gemeinden, in denen aufgrund zu geringer Fallzahl keine Mietpreissteigerungsrate ermittelt werden konnte, wurde angenommen, dass sie den Schwellenwert nicht überschreiten.

Die einzelnen Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 1 können der Tabelle 4 (S. 18 ff.), die für die Gemeinden jeweils bestimmten Werte der Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

c. Teilbedingung 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

aa. Aussagefähigkeit

Die mittlere Mietbelastungsquote in einer Gemeinde beschreibt, welchen Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens ein Mieterhaushalt für die Wohnungsmiete aufzubringen hat. Dabei können sowohl Belastungsquoten für die Nettokaltmiete als auch für die Bruttokalt- oder Warmmiete zum Ansatz kommen. Des Weiteren sind verschiedene normative Annahmen zu treffen. Hinsichtlich der Belastbarkeitsgrenze ist einerseits zu klären, ob sich die Mietbelastung auf den regional typischen Wohnkonsum oder einen normierten Wohnkonsum bezieht, da Wohnkostendifferenziale zwischen städtischen und ländlichen Räumen nicht nur durch Einkommensunterschiede kompensiert werden können, sondern auch durch eine Anpassung der Wohnfläche. Im Regelfall wohnen Haushalte gleichen Typs in Städten auf geringeren Wohnflächen als im ländlichen Raum. Dies macht eine Messung der Wohnkostenbelastung vor allem in Phasen steigender Mietpreise problematisch, denn angesichts der unterschiedlichen Preissensibilität unterschiedlicher Haushaltsgrößen kann diese Anpassung unterschiedlich stark ausfallen. Im Extremfall können Haushalte durch massive Einschränkung des Wohnkonsums (unter das gesellschaftlich akzeptable Maß) ihre Mietbelastungsquote soweit nach unten anpassen, dass Überbelastungen empirisch nicht mehr nachweisbar sind.

Daher ist die Mietbelastungsquote zunächst als strukturtypisches Merkmal eines Wohnungsmarktes anzusehen. Besonders hohe Mietbelastungsquoten sind andererseits als Signal für eine überdurchschnittliche Marktanspannung zu bewerten, denn damit wächst auch der Anteil der Haushalte, deren Mietkostenbelastung als Überlastung zu bewerten ist.

bb. Datenquellen und Operationalisierung

Für die gemeindespezifische Berechnung der Mietbelastungsquote sind Angaben zum Einkommen, Mietpreis, Wohnkonsum und zur Haushaltsgröße auf Gemeindeebene notwendig. Aufgrund der Größe der Stichprobe und der vorhandenen Informationen zur Haushaltsgröße, zur Wohnsituation (Miete/Eigentum, Wohnfläche) und zum Haushaltseinkommen eignet sich der Mikrozensus mit der Zusatzerhebung Wohnen als einzige Datenquelle, die sowohl Informationen zur Vertragsmiete als auch zum Einkommen auf Haushaltsebene enthält. Die Stichprobe des Mikrozensus erlaubt aufgrund der geringen Fallzahlen jedoch keine statistisch valide empirische Ermittlung von mittleren Mietbelastungsquoten für einzelne Landkreise oder kreisfreie Städte mit Ausnahme von München, Augsburg und Nürnberg. Die Gemeindeebene kann damit nicht direkt untersucht werden.

Anstelle einer großräumigeren Gebietskulisse, die für die hier vorgesehene gemeindespezifische Auswertung zu einem kaum vertretbaren Abstraktionsgrad geführt hätte, wurde im Erstgutachten erstmalig auf einen regressionsanalytischen Ansatz zur Bestimmung von gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquoten aus dem Mikrozensus 2014 zurückgegriffen. Dabei war unter Berücksichtigung der Datenverfügbarkeit zu klären, welche Teilmenge der Haushalte berücksichtigt werden soll. Dies betrifft zunächst die Frage, ob auf die Mietbelastung aller Haushalte Bezug genommen werden soll oder nur auf die Mietbelastung der Haushalte, die unter die Regelung des § 556d BGB fallen würden, also diejenigen, die im Umzugsfall Neuvermietungsrenten bezahlen müssen. Daneben war die Frage zu berücksichtigen, wie Haushalte unterschiedlicher Größe vergleichbar gemacht werden.

Auf Ebene einzelner Haushalte kann ein haushaltsgrößenkorrigierter Einkommensbegriff (Äquivalenzeinkommen) verwendet werden. Angesichts der Tatsache, dass im vorliegenden Fall nur die gemeindestrukturtypische mittlere Mietbelastungsquote von Interesse ist und die mittlere Mieterhaushaltsgröße der

bayerischen Städte und Gemeinden nur einer vergleichsweise geringen Streubreite unterliegt, wurde im Erstgutachten die Haushaltsgröße in der Regressionsschätzung berücksichtigt. Um zu vermeiden, dass Fälle mit Flächenunterversorgung (und damit einer ergebnisverzerrenden Senkung der Mietkostenbelastung) als Reaktion der Haushalte auf zu hohe Mietkosten in die Auswertung gelangen, wurden Haushalte, die die Flächennormen der bayerischen Wohnbauförderung unterschreiten, von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Fortschreibung konnte auf die Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Mikrozensus 2018 zurückgegriffen werden, da diese turnusmäßig alle vier Jahre durchgeführt wird. Dabei stellt sich das grundlegende Problem, dass das Merkmal Mietbelastungsquote von den Forschungsdatenzentren der Statistischen Ämter der Länder und des Bundes für den Mikrozensus 2018 nicht mehr berechnet wird. Eine Berechnung der Quote muss daher manuell auf Grundlage der angegebenen Mieten und Nebenkosten und der weiterhin in klassierter Form zur Verfügung gestellten Einkommensdaten erfolgen. Dabei stellt sich die Herausforderung, dass die genaue Berechnungsvorschrift der vordefinierten Quote im Mikrozensus 2014 nicht bekannt ist. Erschwerend kommt hinzu, dass die Befragungssystematik des Mikrozensus 2018 zur Erfassung der Mietsituation erheblich von der des Mikrozensus 2014 abweicht. Die erforderliche manuelle Berechnung des Indikators Mietbelastungsquote erfolgte daher unter der Wahl einer Berechnungsvorschrift, die dem Untersuchungsziel eines möglichst guten Vergleichs der Mietbelastungsunterschiede der Gemeinden unter Wahrung der Strukturkonstanz mit den Ergebnissen des Erstgutachtens gerecht wurde.

Hinsichtlich der Einzelheiten der Berechnung der mittleren gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquote 2018 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 79 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

Als Folge der notwendigen Neuberechnung ergibt sich insgesamt eine breitere Verteilung der statistisch geschätzten Mietbelastungsquoten als im Jahr 2014, woraus auch ein geringerer bayernweiter Mittelwert resultiert. Die Aussagekraft, inwieweit eine Gemeinde eine im Landesvergleich über- oder unterdurchschnittliche Mietbelastungsquote aufweist, bleibt davon jedoch unberührt. Die mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote, normiert auf Zweipersonenhaushalte und ohne Berücksichtigung flächenmäßig unterversorgter Haushalte, lag bei 13% (Erstgutachten: 21%), in einer Spanne von 7% bis 30% (Erstgutachten: 16% bis 31%). Die Quoten in den obersten 10% der Gemeinden lagen im Mittel bei 19% und mehr (Erstgutachten: 25%). Eine Übersicht der Ergebnisse enthält Tabelle 5 (S. 22), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung.

Die Gemeinden mit überdurchschnittlicher gemeindestrukturtypischer Mietbelastungsquote konzentrieren sich auf die verstädterten Regionen der Ballungsräume München mit Schwerpunkt im südlichen Umland und Nürnberg. Daneben weisen größere kreisfreie Städte eine strukturell höhere Mietbelastungsquote auf. Im ländlichen Raum sind überdurchschnittliche Belastungen vor allem im Voralpen- und Alpenraum erkennbar.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Als Faustregel wird häufig eine Mietbelastung bis 30% des Äquivalenzeinkommens als vertretbar eingestuft. OECD und EU-SILC (Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen) sehen eine Mietbelastungsquote (housing cost burden rate) von 40% als obere Zumutbarkeitsgrenze an. Als Indikator für die Mietbelastung wird neben der mittleren Belastung aller Mieterhaushalte auch der Anteil der Mieterhaushalte mit unzumutbarer Mietbelastung (housing cost overburden rate) herangezogen.

Eine direkte Bezugnahme auf den bundesweiten Durchschnitt als Schwellenwert ist weiterhin nicht gerechtfertigt, da für die Beurteilung einer besonderen

Versorgungsgefährdung nicht das Niveau der Mietkostenbelastung allein herangezogen werden kann, sondern vorrangig die Mehrbelastung, die durch die besondere Versorgungsgefährdung aufgrund großer Nachfrage auf den Wohnungsmärkten entsteht. Andererseits ist die Tatsache, dass in Teilräumen mit strukturell höherer Mietkostenbelastung auch ein höherer Anteil der Haushalte Wohnkostenüberlastungen erfährt, angemessen zu berücksichtigen. Wie im Erstgutachten wird es daher als sachgerecht angesehen, den Schwellenwert der Mietkostenbelastung so festzulegen, dass sich hieraus eine notwendige Bedingung für einen angespannten Wohnungsmarkt ergibt, die aber durch weitere Sachverhalte, die sich aus den übrigen Teilbedingungen ergeben, präzisiert werden muss.

Die erforderlichen methodischen Änderungen bei der Berechnung des Indikators müssen jedoch durch eine Anpassung des Schwellenwertes berücksichtigt werden. Dabei wird analog zum Erstgutachten vorgegangen. Nach der gewählten Berechnungsvorschrift lag die mittlere Mietbelastungsquote aller Haushalte in Bayern im Jahr 2018 bei 20% (Tabelle 23, S. 80 der Fortschreibung; Erstgutachten: 26%). Ausgehend hiervon hat der Gutachter als Schwellenwert der Teilbedingung 2 eine mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote von 20% und mehr (Erstgutachten: 26%) festgelegt.

Analog zum Erstgutachten (Bezugsjahr 2014) lag auch im Jahr 2018 nur in ca. 10% der Gemeinden die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote über diesem Mittelwert aller bayerischen Haushalte. Die Haushalte mit höheren Mietbelastungsquoten konzentrieren sich also in nur wenigen Städten und Gemeinden. Die Anpassung des Schwellenwerts erhält damit den relativen Maßstab der Mietbelastung aus dem Erstgutachten und stellt keine sachliche Absenkung des Bezugsniveaus dar.

dd. Ergebnis zu Teilbedingung 2

Ausgehend von diesen Prämissen wird die Teilbedingung 2 (überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote bzw. „gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr“) von 187 Gemeinden in Bayern erfüllt (Erstgutachten: 170). Dies entspricht einem Anteil von 9,1% aller Gemeinden (Erstgutachten: 8,3%).

Die einzelnen Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 1 können der Tabelle 7 (S. 25 ff.), die für die Gemeinden jeweils bestimmten Werte der Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

d. Teilbedingung 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

aa. Aussagefähigkeit

Diese Teilbedingung stellt, wie Teilbedingung 1, nicht auf einen Zustand ab, sondern auf einen Prozess, nämlich des wachsenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. Während steigende Mieten die Folge dieses Prozesses sein können, beschreibt Teilbedingung 3 direkt den ursächlichen Prozess. Auch diese Teilbedingung allein stellt jedoch keine hinreichende Voraussetzung für das Vorliegen der gesetzlich geforderten Voraussetzungen dar. Liegen im Wohnungsbestand ausreichende Leerstandsreserven vor oder kann der vorhandene Wohnraum effizienter belegt werden (zum Beispiel durch Abbau von Mismatch oder geringere Anteile gewerblicher Nutzung), kann eine wachsende Wohnbevölkerung in gewissem Umfang auch ohne proportional gleich starke Neubautätigkeit auskommen. Es müssen daher neben der Teilbedingung 3 noch weitere Voraussetzungen vorliegen, um das Kriterium einer besonderen Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen zu rechtfertigen.

bb. Datenquellen und Operationalisierung

Als Wohnversorgungsquote wird das Verhältnis aus der Zahl der Wohnungen und der Haushalte bezeichnet. Die Abweichung der Wohnversorgungsquote von einem Zielwert entspricht dann dem Wohnungsdefizit. Eine Erhöhung des

Wohnungsdefizits oder eine Reduktion des Wohnungsüberhangs wurde im Erstgutachten als Konkretisierung der oben genannten Bedingung betrachtet. Dieser Ansatz wird in der Fortschreibung unverändert beibehalten. Die Berechnung erfolgt durch Bildung des mittleren Wohnungsdefizits für zwei Vergleichszeiträume (2018 und 2013) und anschließende Differenzenbildung. Als Datengrundlagen werden hierfür die Haushaltszahlen als primäre Bedarfsträger von Wohnraum und die Wohnungszahl benötigt. Da in der laufenden Statistik keine Vollerhebung von Haushaltszahlen durchgeführt wird, wurde analog zum Erstgutachten anhand regionalisierter Durchschnittswerte aus dem Mikrozensus 2013 bis 2018 eine Trendfortschreibung der gemeindespezifischen Haushaltszahlen aus dem Zensus 2011 durchgeführt.

Hinsichtlich der Einzelheiten der Berechnung der Veränderung des gemeindespezifischen Wohnungsdefizits 2013 bis 2018 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 89 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

Im Mittel aller bayerischen Gemeinden erhöhte sich das Wohndefizit zwischen den Jahren 2013 und 2018 um 2,3 Prozentpunkte (Erstgutachten: 1,8 Prozentpunkte). Insgesamt lag die Neubautätigkeit damit im Mittel der Gemeinden unter dem erforderlichen Bedarf. Es gab aber wie im Zeitraum des Erstgutachtens auch Gemeinden mit rechnerisch wachsendem Angebotsüberhang. In den 10% der Gemeinden mit der stärksten Vergrößerung des Wohnungsdefizits erhöhte sich dieses im Vergleichszeitraum um 6 Prozentpunkte (Erstgutachten: 5,6 Prozentpunkte). Eine Übersicht der Ergebnisse enthält Tabelle 8 (S. 29), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung.

In der Entwicklung des Wohnungsdefizits ist kein klares Stadt-Land-Muster erkennbar. Tendenziell sind Regionen stärkerer Zunahme von Wohndefiziten in den Umlandgemeinden der Kernstädte zu erkennen, zum Beispiel um Würzburg, Regensburg, Landshut und im Umland von München.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Als untere Grenze für den Schwellenwert ist eine rechnerisch tatsächlich unzureichende Neubautätigkeit anzusetzen. Wie schon im Erstgutachten sollte der Schwellenwert aber deutlich oberhalb dieser unteren Grenze festgelegt werden. Denn zum einen stellt eine relative Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht unmittelbar eine Gefährdung der Wohnversorgung dar, zum Beispiel wenn sie vorrangig durch Abbau von Leerstandsreserven erfolgt. Erst wenn dadurch tatsächlich ein Wohnungsdefizit feststellbar wird, ist die Versorgungslage gefährdet. Die Höhe des Defizits wird jedoch separat durch die Teilbedingung 5 betrachtet. Zum anderen ist eine unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung zumindest temporär der Normalfall, da die angebotsseitige Reaktion der Bauwirtschaft infolge von Planungs- und Fertigstellungsprozessen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung erfolgen kann.

Ein geeigneter Bezugsmaßstab zur Beurteilung, welche Defiziterhöhung auch unter Würdigung des Vorgesagten unangemessen wäre, ist die Geschwindigkeit, mit der ein solches Defizit wieder geschlossen werden kann. Betrachtet man die relativen Bestandszuwächse an Wohnungen in den bayerischen Gemeinden im Vergleichszeitraum, so liegen diese im Mittel aller Gemeinden bei 4,3%. Auf Landesebene wurde zwischen 2013 und 2018 ein Zuwachs des Wohnungsbestands um 4,4% berechnet. Unter der Annahme, dass sich nachfrageseitig keine Veränderungen ergeben, würde sich die Angebotslücke von 2,3 Prozentpunkten, die rechnerisch zwischen 2013 und 2018 im Mittel aller Gemeinden ermittelt wurde, in durchschnittlich weniger als drei Jahren schließen. Um nur solche Gemeinden zu erfassen, in denen auch über diese kurzfristige Periode hinaus Angebotslücken aufgrund unzureichender Neubautätigkeit bestehen dürften, erscheint weiterhin ein Schwellenwert in der Größenordnung des 90%-Perzentils angemessen.

Ausgehend hiervon hat der Gutachter für die Teilbedingung 3 wie im Erstgutachten einen angemessenen Schwellenwert von 6 Prozentpunkten angenommen.

dd. Ergebnis zu Teilbedingung 3

Ausgehend von diesen Prämissen wird die Teilbedingung 3 (unzureichende Neubautätigkeit bzw. „Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 v. H. und mehr“) von 213 Gemeinden in Bayern erfüllt (Erstgutachten: 172). Dies entspricht einem Anteil von 10,4% aller Gemeinden (Erstgutachten: 8,4%).

Die einzelnen Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 3 können der Tabelle 10 (S. 32 ff.), die für die Gemeinden jeweils bestimmten Werte der Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

e. Teilbedingungen 4 und 5: Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Zwischen Leerstand und großer, das heißt unbefriedigter Nachfrage in einem Wohnungsmarkt bestehen kausale Beziehungen. Die Teilbedingungen sind daher im Idealfall als komplementäre Messgrößen des gleichen Sachverhalts zu verstehen und werden deshalb wie im Erstgutachten zusammengefasst diskutiert.

aa. Aussagefähigkeit

Der Indikator „Leerstand“ kann unterschiedlich verstanden werden. Dabei bietet sich einerseits die Einordnung anhand des Vertragsstatus an: Leerstand liegt vor, wenn kein laufender Mietvertrag vorliegt. Daneben ist auch eine Einordnung anhand der physischen Zustandsbeschreibung möglich: Leerstand bedeutet keine tatsächliche Nutzung, erkennbar an fehlender Möblierung, kein Wasser- und Stromverbrauch. Hier besteht jedoch ein erheblicher definitorischer Graubereich an Unternutzung (zum Beispiel bei Zweitwohnungen, Ferienwohnungen, während des Aufenthalts des Bewohners im Pflegeheim, Phase nach dem Tod eines Bewohners). Je nach Definition wird hier deshalb ein deutlich unterschiedlicher Leerstand resultieren.

Anders als die vorbeschriebenen Definitionen, die vor allem geeignet sind, den Sachverhalt im Rahmen von Erhebungen (zum Beispiel in der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011) zu operationalisieren, ist zur Ermittlung von Versorgungsengpässen eine suchtheoretische Definition am zielführendsten. Hier bedeutet Leerstand: auf dem Markt als Angebot verfügbar. Dies ist mehr oder weniger gleichbedeutend mit dem Annoncierungszeitraum, also dem Zeitraum, in dem eine Wohnung auf dem Markt angeboten wird. Dieser Leerstand ist in der Regel jedoch nicht durch die Kategorien „physisch leerstehend“ oder „vertragsfrei“ gekennzeichnet, sondern stellt als Fluktuationsreserve die Menge der momentan durch umzugswillige Haushalte freiwerdenden Wohnungen dar, da Haushalte in der Regel im Umzugsfall kurzfristig zwei Wohnungen vertraglich nutzen.

Das grundsätzliche Problem besteht darin, dass aus inhaltlicher Sicht in erster Linie die Fluktuationsleerstände geeignet erscheinen, Versorgungsengpässe abzubilden, die Datenlage aufgrund der Operationalisierung in Umfragen jedoch auf den physischen Leerstand bzw. den vertragsfreien Zustand abstellt. Die Fluktuationsleerstände werden daher erst dann erfasst, wenn es so weit zu verzögerter Weitervermietung kommt, dass zwischenzeitlich tatsächlich vertragsfreie Zeiten entstehen. Ein Kausalzusammenhang zwischen technisch notwendigen Leerstandsdaten und der Wohnversorgungslage ist auch nicht zwingend anzunehmen, da das Sanierungserfordernis prinzipiell vom Verschleißzustand der Wohnung, nicht von der Nachfrage abhängig ist. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass die Dauer von vertragsfreien Zuständen tatsächlich negativ mit der Vermietbarkeit korreliert, indem Bestände in Märkten mit starkem Nachfrageüberhang kürzere Ausfallzeiten verzeichnen. Damit kann das Merkmal Leerstand im Sinne von „ohne laufenden Mietvertrag“ eingeschränkt als Hilfsgröße für den Sachverhalt „geringe Fluktuationsreserve aufgrund hoher (unbefriedigter Nachfrage)“ verwendet werden.

Zum Indikator „große Nachfrage“ ist auszuführen, dass Nachfrager nach freiwerdenden Wohnungen zwei Gruppen von Haushalten entstammen:

- Mismatchbedingte Nachfrage: alle wohnbedarfsrelevanten Haushalte am Ort, die in einer Periode eine andere Wohnung suchen, weil die bisherige nicht mehr ihren Wohnbedürfnissen entspricht (Mismatch oder Fehlbedarf). Diese Nachfrage ist angebotsneutral, da ihr eine gleich große Zahl freiwerdender Wohnungen gegenübersteht. Sie erfordert jedoch eine Verfügungsreserve an Wohnungen (Fluktuationsleerstände). Mismatch kann sich dabei sowohl auf die Art und Größe der Wohnung, damit indirekt auch auf die Bezahlbarkeit, als auch auf die Art des Vertragsverhältnisses beziehen, also wenn ein Familienhaushalt mangels Angebots an (kleineren) Eigenheimen auf eine Mietwohnung angewiesen ist. Da ein Mismatch zwischen tatsächlichem Wohnverhältnis und Wohnbedarfen nicht in der erforderlichen regionalen Genauigkeit empirisch überprüfbar ist, können qualitative Aspekte der unbefriedigten Nachfrage nicht als Kriterium herangezogen werden.
- Neunachfrage: Hierunter fallen zuwandernde wohnbedarfsrelevante Haushalte, deren Nachfrage nur in Höhe der gleichzeitigen Fortzüge angebotsneutral befriedigt werden kann, sowie Haushalte am Ort, die bislang nicht über eine eigene Wohnung verfügen, aber bedarfsrelevant sind. Dies können neu gegründete oder bislang wohnungslose Haushalte sein (zum Beispiel Haushalte in Sammel- oder Gemeinschaftsunterkünften).

Nicht bedarfsrelevant sind alle Haushalte, die zwar als eigene Wirtschaftseinheit zählen (Wirtschaftshaushalte), aber aufgrund persönlicher Wohnpräferenzen keine eigene Wohnung nachfragen. Eine „große Nachfrage“ in diesem Sinne ist also immer dann gegeben, wenn die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen geringer ist als die Zahl der gesamten Bedarfe, also wenn Wohnbedarfe unbefriedigt bleiben.

bb. Datenquellen und Operationalisierung

Wie vorbeschrieben, ist die Fluktuationsreserve im Regelfall (ohne Modernisierungsunterbrechung und bei Vermittlungsdauern unterhalb der üblichen Kündigungsfristen) nicht über die Attribute „Vertragsfreiheit“ oder Ähnliches messbar. Hilfsweise muss daher der physische Leerstand oder der Zustand der Vertragsfreiheit herangezogen werden. Hierfür stehen verschiedene Datenquellen mit landesweiter Abdeckung zur Verfügung. Aus der Zensuserhebung 2011 liegen Leerstandsdaten auf Gemeindeebene vor, die aber auch nicht marktfähige Wohnungen umfassen und zudem nur für den Stichtag Mai 2011 verfügbar sind. Der empirica-CBRE-Leerstandsindex (CEL) eines privaten Dienstleisters ermittelt jährlich anhand von Schätzungen aus dem Mikrozensus und der amtlichen Statistik sowie Experteneinschätzungen fortgeschriebene Leerstandsraten zu nicht vermieteten, aber marktfähigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Kreisebene. Wie im Erstgutachten werden diese beiden Datenquellen zusammengeführt, wobei der Zensus 2011 ein Richtmaß für das gemeindespezifische Leerstandsniveau vorgibt und der empirica-CBRE-Leerstandsindex für die Fortschreibung bis zum Jahr 2018 verwendet wird.

Die Teilbedingung „große Nachfrage“ wird auch in der Fortschreibung als rechnerisch unbefriedigte Nachfrage verstanden. Diese Definition entspricht genau dem Wohnungsdefizit, also dem Missverhältnis zwischen der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte.

Hinsichtlich der Einzelheiten der Berechnung der fortgeschriebenen Leerstandsrate 2018 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 110 ff. der Fortschreibung, hinsichtlich der Einzelheiten der Berechnung des Wohnungsdefizits bzw. Wohnungsüberhangs 2018 auf die Ausführungen zu Teilbedingung 3 und die methodischen Erläuterungen auf S. 89 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

Die fortgeschriebene rechnerische Leerstandsrate für 2018 liegt in den bayerischen Gemeinden im Bereich von 0,5% bis 20% (Erstgutachten: 0,6% bis 19,5%), im Mittel aller Gemeinden bei 3,8% (Erstgutachten: 4,0%). Die Hälfte aller Gemeinden weist eine Leerstandsrate von 3,4% oder weniger auf (Erstgutachten: 3,7%). In den 10% der Gemeinden mit den geringsten Leerstandsrate bestehen Raten von 1,7% oder weniger (Erstgutachten: 2,0%). Eine Übersicht der Ergebnisse enthält Tabelle 11 (S. 37), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung.

Das Wohndefizit betrug im Mittel aller Gemeinden -5,8%, das heißt auf 100 Bedarfshaushalte kam im Mittel aller Gemeinden rechnerisch ein Wohnangebot von knapp 106 Wohnungen (Erstgutachten: -6,1%). Die Spannweite lag zwischen -25% und 14% (Erstgutachten: -25% und 19%). Eine Übersicht der Ergebnisse enthält Tabelle 12 (S. 38), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung.

Vergleicht man die Ergebnisse zum Indikator Leerstandsrate und zum Indikator Wohnungsdefizit, lässt sich grundsätzlich ein vergleichbares Muster von Stadt-Land-Gegensätzen (tendenziell höheres Wohndefizit und niedrigerer Leerstand in städtischen Räumen) erkennen, das allerdings nicht deutlich ausgeprägt ist und eine größere Streuung aufweist. Zudem sind auffällige Einzelgemeinden mit hohen Defiziten außerhalb der Ballungsräume zu erkennen. Mögliche Ursachen für derartige Ausreißer sind vermutlich in lokalen Sondereffekten zu suchen.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Unter Ausnutzung der Tatsache, dass für das hier skizzierte suchtheoretische Modell des Wohnungsmarktes ein Gleichgewicht bestimmbar ist, kann für die Bedingungen 4 und 5 jeweils ein Schwellenwert abgeleitet werden, nämlich die „natürliche“ Leerstandsrate, bzw. ihr Reziprok, der „natürliche“ Wohnungsüberhang. Diese beschreibt den Zustand im Gleichgewicht von Mietangeboten und Mietnachfrage. Liegen Wohnungsdefizite vor, also unbefriedigte Wohnungsnachfrage, fällt die Leerstandsrate unter ihren natürlichen Wert, bei Wohnungsüberhängen liegt sie über ihrem natürlichen Wert.

Angesichts der üblichen Vertragslaufzeiten sowie der Möglichkeit zur Absprache zwischen Vor- und Nachmietern resultiert bei einer mittleren Wohndauer von 10 Jahren und einem Monat Vermittlungsphase mit Doppelbelegung ein notwendiger Fluktuationsleerstand von 0,83% (zur Berechnung vgl. S. 41 f. der Fortschreibung). Geht man davon aus, dass alle 10 Jahre zwei Monate Mietausfall wegen zumindest grober Instandhaltung entsteht, resultiert hieraus eine zusätzliche technische Leerstandsrate von ca. 1,6%. Orientiert man sich an der Berechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung, in der kalkulatorische Mietausfälle in Höhe von 2% angesetzt werden, kommt man auf ähnliche Größenordnungen. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Wert von mindestens ca. 2,5 bis 3%. Dies steht im Einklang mit den üblichen Einschätzungen. Ausgehend hiervon hat der Gutachter für Teilbedingung 4 wie im Erstgutachten eine Leerstandsrate von 3% als Schwellenwert gewählt.

Da zwischen der Leerstandsrate und dem Wohnungsdefizit ein kausaler Zusammenhang besteht, ließe sich theoretisch der Schwellenwert für das Wohnungsdefizit entsprechend dem Schwellenwert für die Leerstandsrate festlegen. Der empirische Befund zeigt jedoch, dass der Zusammenhang in der Realität einer großen Streubreite unterliegt. Im Erstgutachten entsprach einer Leerstandsrate von 3% im Mittel ein Wohnungsdefizit von ca. 0% (vgl. S. 42 des Erstgutachtens). In der Fortschreibung haben sich die Kennwerte nur unwesentlich verändert. Wie im Erstgutachten konnte daher für die Teilbedingung 5 ein Wohnungsdefizit von 0% als Schwellenwert herangezogen werden.

dd. Ergebnis zu Teilbedingungen 4 und 5

Ausgehend von diesen Prämissen wird die Teilbedingung 4 (niedrige Leerstandsrate bzw. „rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger“) von

856 Gemeinden in Bayern erfüllt (Erstgutachten: 707). Dies entspricht einem Anteil von 41,6% aller Gemeinden (Erstgutachten: 34,4%). Die Teilbedingung 5 (hohes Wohnungsdefizit bzw. „rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr“) wird von 183 Gemeinden erfüllt (Erstgutachten: 127). Dies entspricht einem Anteil von 8,9% der Gemeinden (Erstgutachten: 6,2%).

Die einzelnen Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 4 können der Tabelle 15 (S. 44 ff.), die einzelnen Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 5 der Tabelle 16 (S. 53 ff.) und die für die Gemeinden jeweils bestimmten Werte der Tabelle 40 (S. 113 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

f. Auswahlregeln

Um anhand der Teilbedingungen eine Auswahl von Gemeinden treffen zu können, muss eine Auswahlregel festgelegt werden, welche Bedingungen kumulativ erfüllt sein müssen, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen festzustellen.

Im Erstgutachten wurde eine Grundentscheidung zugunsten eines Auswahlverfahrens anhand mehrerer gleichgewichteter und kumulativ zu erfüllender Teilbedingungen getroffen, an der auch in der Fortschreibung festgehalten wird. Dabei wird für die Teilbedingungen jeweils ein separater Schwellenwert festgelegt, bei dessen Über- bzw. Unterschreitung die Bedingung als erfüllt gilt. Die Höhe der Über- oder Unterschreitung des jeweiligen Schwellenwerts ist für die Auswahlentscheidung nicht von Bedeutung. Dieses Vorgehen wird einem gewichteten Verfahren etwa mittels Scorings oder Indexbildung, bei dem ein gemeinsamer Schwellenwert gebildet wird, vorgezogen. Angesichts der verschiedenen verwendeten Ermittlungsmethoden und der damit einhergehenden Messungenauigkeit, verbunden mit der Problematik, keine objektivierbaren Gewichtungsfaktoren für eine Indexbildung gewinnen zu können, wird ein gleichgewichtendes Verfahren unverändert als robuster und besser geeignet angesehen.

aa. Auswahlregel 1

Ausgehend von einer Untersuchung der statistischen Zusammenhänge zwischen den fünf verwendeten Indikatoren hat der Gutachter im Erstgutachten (vgl. dort S. 54 ff.) eine Auswahlregel (Auswahlregel 1) festgelegt, nach der zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB nach Indikatorenlage die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

1. Notwendige Bedingung:

Mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ (Teilbedingung 4) oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ (Teilbedingung 5) muss erfüllt sein. Die Erfüllung einer der beiden Teilbedingungen ist ausreichend, da beide sachlogisch komplementäre Indikatoren des gleichen Sachverhalts darstellen.

2. Hinreichende Bedingung:

- Zusätzlich zu 1. muss entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ (Teilbedingung 2) erfüllt sein, da geringe Leerstandsraten auch in Räumen geringer Mietbelastung auftreten können und daher allein keine hinreichende Bedingung darstellen können,
- oder es müssen beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ (Teilbedingung 3) und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ (Teilbedingung 1) kumulativ erfüllt sein. Da beide Teilbedingungen nur geringe Übereinstimmungen aufweisen, also nicht aus der Erfüllung der einen hinreichend sicher auf die Erfüllung der anderen geschlossen werden kann, ist zur Sicherstellung einer ausreichenden kausalen Begründung der Mietpreisentwicklung auch die Erfüllung der Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ erforderlich.

Die hinreichende Bedingung kann demnach sowohl durch die Höhe des Mietpreisniveaus (ausgedrückt durch die Mietbelastungsquote) als auch durch die außerordentliche Erhöhung des Marktmietenniveaus (ausgedrückt durch die Mietpreissteigerungsrate) unabhängig vom Mietpreisniveau erfüllt werden. Diese alternative Definition trägt der Tatsache Rechnung, dass eine Gefährdung der Angemessenheit der Versorgung mit Mietwohnungen sowohl aus der überdurchschnittlichen Höhe der Mietbelastung erwachsen kann, wobei es unerheblich ist, ob diese Höhe durch weitere Mietpreissteigerungen noch zunimmt oder nicht, als auch aus der Mietpreisdynamik, wobei unerheblich ist, auf welchem Mietkostenbelastungsniveau diese Dynamik zu beobachten ist.

Diese Alternative ergibt sich aus der Tatsache, dass sich Haushalte bei der Wohnstandortwahl grundsätzlich vor der Entscheidung sehen, einen zentralen Wohnstandort mit entsprechend hohen Wohnkosten oder einen Standort mit günstigeren Wohnkosten, aber dafür höheren Mobilitätskosten oder Fahrzeiten zu wählen. Eine überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung in Gemeinden mit relativ geringerer Mietbelastungsquote trifft die dort lebenden Haushalte daher ebenso unmittelbar, da sie auf mittlere Sicht durch eine Verringerung der Mobilitätskosten oder eine Steigerung des Einkommens kaum zu kompensieren sind. Die alternative Formulierung der hinreichenden Bedingung macht diese separat zu betrachtenden Sachverhalte einer Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen transparent. Dies ist besonders infolge des weit vorangeschrittenen Marktzyklus erforderlich, da aufgrund der zu beobachtenden Verlagerung der Regionen mit hohem Mietpreiswachstum in die suburban-ländlichen Räume keine eindeutige räumliche Identität zwischen Regionen besonders starken Mietpreiswachstums und hohen Mietpreisniveaus mehr unterstellt werden kann.

bb. Korrelationsanalyse

Um die im Erstgutachten definierte Auswahlregel auf ihre Anwendbarkeit in der Fortschreibung zu prüfen, wurden die paarweisen statistischen Zusammenhänge zwischen den fünf neu berechneten Indikatoren und den daraus abgeleiteten Teilbedingungen untersucht. Die Untersuchung von paarweisen Sachzusammenhängen zwischen den Indikatoren hat der Gutachter anhand von Streudiagrammen vorgenommen (vgl. S. 56 der Fortschreibung).

Nach dem Ergebnis der Korrelationsanalyse stellen Wohnungsdefizit und Leerstandsrate unverändert komplementäre Sachverhalte dar. Die graphische Darstellung zeigt eine negative Korrelation zwischen Wohnungsdefizit bzw. -überhang und der Leerstandsrate, wobei wie im Erstgutachten eine große Streuung zu erkennen ist, die auf die statistische und begriffliche Unschärfe der zugrunde liegenden Daten und Berechnungsverfahren zurückzuführen ist (vgl. S. 54 f. des Erstgutachtens).

Kein ausgeprägt positiver Zusammenhang besteht dagegen weiterhin zwischen dem rechnerischen Wohnungsdefizit und der statistisch geschätzten Mietbelastungsquote. Dieser Sachverhalt dürfte vorwiegend auf die Ungenauigkeit der Wohnungsdefizitberechnung zurückzuführen sein.

Vergleicht man das Streudiagramm „Leerstandsrate über Mietbelastungsquote“ zeigt sich, dass eine höhere Mietbelastungsquote im Mittel mit einer geringeren Leerstandsrate verbunden ist. Umgekehrt ist der Zusammenhang nicht so eindeutig: Eine geringe rechnerische Mietbelastungsquote kann mit sehr hohen Leerstandsraten einhergehen, muss aber nicht. Dies kann vermutlich durch die Unschärfe der kreisweiten Fortschreibung der Leerstandsraten bzw. die typisierende Wirkung der statistisch ermittelten Mietbelastungsquote erklärt werden, da beide Tatsachen gemeindespezifische Besonderheiten nur näherungsweise berücksichtigen können. Es gibt jedoch auch eine ökonomische Erklärung: Die Mietbelastungsquote ist in erster Linie ein Strukturparameter, der Preisdifferenziale

zwischen verdichteten und ländlichen Wohnungsmärkten ausdrückt, während die Leerstandsrate auf die konkrete Auslastungssituation der Wohnungsbestände verweist. Zwar bestehen aufgrund der anhaltenden Verdichtungstendenzen die beobachtbaren Zusammenhänge zwischen eher ausgelasteten städtischen Wohnungsmärkten und eher von Leerständen charakterisierten strukturschwachen Wohnungsmärkten. Geringere Leerstandsrate können jedoch auch in vielen ländlichen, von geringen Wohnkosten geprägten, aber strukturell nicht von Schrumpfungstendenzen geprägten Regionen auftreten.

Betrachtet man neben den drei Indikatoren, die auf niveaubedingte Sachverhalte verweisen (Wohnungsdefizit, Leerstandsrate und Mietbelastungsquote) auch noch die beiden Indikatoren Mietpreiswachstum und Veränderung des Wohnungsdefizits, die jeweils zeitdynamische Tendenzen der Wohnversorgungslage repräsentieren, wird zunächst deutlich, dass zwischen dem Wohnungsdefizit im Jahr 2018 und der Entwicklung des Defizits zwischen den Jahren 2013 und 2018 ein deutlich positiver Zusammenhang besteht. Dies ist Anzeichen dafür, dass aktuell bestehende Wohnungsdefizite die Folge unzureichender Neubautätigkeit in den letzten Jahren sind.

Weiterhin kein erkennbarer linearer Zusammenhang ist jedoch zwischen der Mietpreissteigerungsrate und der relativen Veränderung des Wohnungsdefizits zu erkennen, obwohl dies kausal am ehesten zu erwarten gewesen wäre. Vergleichbares gilt für das Verhältnis Mietbelastungsquote und Mietpreissteigerungsrate. Erkennbar ist jedoch eine schwach negative Korrelation zwischen Leerstandsrate und Mietpreissteigerungsrate (je höher die Leerstandsrate, desto geringer die Mietpreissteigerungsrate).

Insgesamt zeigen sich erneut die großräumigen Entwicklungstendenzen des Erstgutachtens: zum einen ein divergenter Trend, das heißt eine zunehmende Erhöhung des Defizits in bereits von Wohnungsdefiziten geprägten Teilräumen, zum anderen unklare Entwicklungstendenzen außerhalb der Städte, wo teilweise Wohnungsdefizite und geringe Leerstände zu beobachten sind, teilweise aber auch wachsende Angebotsüberhänge und geringe Mietpreisdynamik.

Im Ergebnis bestätigte die Korrelationsanalyse die im Erstgutachten ermittelten Zusammenhänge, so dass die Auswahlregel 1 aus dem Erstgutachten auch der Fortschreibung zugrunde gelegt werden konnte.

cc. Auswahlregel 2: Auswahl von Gemeinden aufgrund von Übersprungeffekten

Ebenfalls analog zum Erstgutachten (vgl. dort S. 59 f.) wurde die nachgelagerte zweite Auswahlregel beibehalten. Diese erscheint weiterhin zielführend, da die als Analyserahmen herangezogene Betrachtungsebene der Gemeinden nicht notwendigerweise deckungsgleich mit den wohnungsmarktlischen Strukturen und Prozessen ist. Aufgrund der nicht kontinuierlichen Verteilung der Haushalte und Wohnungen über die Analysegebiete und der auf mehreren Ebenen räumlich wirksamen komplexen Interaktionsprozesse auf den Wohnungsmärkten kann die Reduktion auf eine diskontinuierliche, eindeutig begrenzte (sog. diskrete) räumliche Analyseebene daher eine nicht unerhebliche Filterfunktion darstellen, die sich auch auf die Ergebnisse (Gefährdung ja/nein) auswirken kann. Da in bestimmten Fällen das Ergebnis bei Änderung der Analyseebene anders ausfallen könnte, spricht die räumliche Forschung vom Problem veränderbarer Raumeinheiten (modifiable area unit problem, MAUP).

Unter den hierfür gebräuchlichen Glättungsansätzen wurde wie im Erstgutachten das Verfahren der Kontingenzgewichtung verwendet. In diesem Fall wird vereinfacht davon ausgegangen, dass sich Analysegebiete mit gemeinsamer Grenze wechselseitig beeinflussen können. Um die Robustheit des grundsätzlichen Auswahlmechanismus nicht zu gefährden, wurde auch weiterhin auf eine Gewichtung der benachbarten Gebietskörperschaften verzichtet und nur das dichotome Merkmal „Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten

Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt“ herangezogen. Um zu verhindern, dass kleine Gemeinden zu großen Einfluss auf andere, ggf. größere erhalten, wurden die im Erstgutachten definierten Rahmenbedingungen beibehalten:

- Nachbarschaftsstatus: Nachbarn sind alle Gemeinden, die mit der jeweiligen betrachteten Gemeinde eine gemeinsame Grenzlinie besitzen (Kontiguitätsprinzip). Gemeindefreie Gebiete begründen keine Nachbarschaft.
- Einseitige Wirkungsrichtung: Da die Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen durch steigende Mietkosten in erster Linie aus den Städten ins Umland vordringt, können nur solche Gemeinden, die nach der Indikatorenlage einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, ihre jeweils benachbarten Gebiete im gleichen Wohnungsmarkt durch Übersprung der Nachfrage/der Preisentwicklung etc. gefährden, nicht aber andersherum.
- Mindestzahl der betroffenen Nachbarn: Um zu verhindern, dass einzelne Gemeinden, die ggf. nur eine geringe Größe des Wohnungsmarktes aufweisen, ein zu hohes Gewicht bei der Einstufung ihrer Nachbarn erhalten, werden nur Gemeinden als Zielort einer Einstufung durch Übersprung betrachtet, die mindestens sechs Nachbarn, das heißt Gemeinden mit gemeinsamen Grenzlinien, besitzen.
- Mehrheitsprinzip: die Mehrheit der direkten Nachbargemeinden muss eine positive Einstufung nach Indikatorenlage aufweisen.

g. Berücksichtigung örtlicher Erkenntnisse

Ausgehend von den Ergebnissen der Fortschreibung wurden auf der zweiten Stufe die örtlichen Erkenntnisse der Gemeinden und einschlägigen Verbände in die Beurteilung der Wohnungsmarktsituation einbezogen.

aa. Anhörung zur Fortschreibung

Wie im Erstgutachten hat der Gutachter darauf hingewiesen, dass aufgrund der hohen Dynamik der Wohnungsmärkte und der durch die Datenlage begrenzten Analysegenauigkeit die Marktanspannung lokal anders zu beurteilen sein kann als aus den Indikatoren ersichtlich wird. Der Gutachter hat daher auch in der Fortschreibung empfohlen, örtliche Erkenntnisse der Gemeinden, die ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigen, neben der Indikatorenlage zu berücksichtigen.

Hierfür wurde die Fortschreibung vom 15. Mai 2021 mit Schreiben vom 20. Juli 2021 an die kommunalen Spitzenverbände (Bayerischer Gemeindetag, Bayerischer Städtetag, Bayerischer Landkreistag) sowie an die Interessenverbände Deutscher Mieterbund, Landesverband Bayern e.V. (Deutscher Mieterbund) und Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V. (Haus & Grund) übermittelt und ihnen Gelegenheit gegeben, zu den Ergebnissen des Gutachtens Stellung zu nehmen. Zudem ist das Staatsministerium der Justiz unmittelbar an diejenigen Gemeinden herangetreten, deren Einstufung sich in der Fortschreibung gegenüber der bisherigen MiSchuV geändert hat oder die im Verfahren zum Erlass der geltenden MiSchuV Stellungnahmen abgegeben haben. Die übrigen Gemeinden wurden über die kommunalen Spitzenverbände angehört.

bb. Stellungnahmen

Im Rahmen der Anhörung haben die Gemeinden Aying, Bad Feilnbach, Bad Wiessee, Finsing, Freilassing, Gmund a. Tegernsee, Haimhausen, Kreuth, Petershausen, Schliersee, Schwaig b. Nürnberg, Stockstadt a. Main, Tegernsee und Weyarn örtliche Erkenntnisse und weitere Tatsachen zu ihren Wohnungsmärkten mitgeteilt, die Anlass zu einer nochmaligen Prüfung der analytischen Einordnung in der Fortschreibung gegeben haben.

Soweit einer Veröffentlichung zugestimmt wurde, können die eingegangenen Stellungnahmen auf der Homepage des Staatsministeriums der Justiz unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/> abgerufen werden.

Die Gemeinde Aying hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Eine Unterversorgung an Wohnungen sei derzeit im Gemeindegebiet nicht feststellbar und in den nächsten Jahren auch nicht zu erwarten.
- Allein in den letzten drei Jahren seien 130 neue Wohneinheiten gebaut worden, wobei die von den Bauherren selbst genutzten Wohneinheiten nicht eingerechnet seien.
- Die Gemeinde sei im Unterschied zu anderen Gemeinden im Landkreis München sehr ländlich geprägt. Neben der klassischen Nachverdichtung auf bisherigen Einfamilienhausgrundstücken würden derzeit auf großen landwirtschaftlichen Hofstellen vermehrt Wohnungen gebaut.
- In den letzten fünf Jahren habe die Gemeinde drei Neubaugebiete mit einer Baulandfläche von insgesamt ca. 3 ha erschlossen.

Die Gemeinde Bad Feilnbach hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

Im Ortskern der Gemeinde würden in den nächsten Jahren ca. 130 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Die Baugenehmigungen seien bereits erteilt, die Bautätigkeit habe bereits begonnen.

Die Gemeinde Bad Wiessee hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Mietpreise würden sich derzeit auf einem sehr hohen Niveau von rund 20 Euro pro Quadratmeter bewegen und stetig weiter ansteigen.
- Die Bodenrichtwerte seien im Zeitraum von 2010 bis 2020 um rund 300% angestiegen, was die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erschwere. Es würden daher schon länger keine Grundstücke mehr im Rahmen von Einheimischenmodellen angeboten.
- Eine nennenswerte Siedlungsentwicklung sei aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Tegernseer Tal, der Situierung zwischen See und Berg sowie der schwierigen Geologie nicht mehr möglich.
- Zweitwohnsitze würden 16% des Wohnungsbestands zu touristischen Zwecken belegen und zu einem Verdrängungswettbewerb führen.
- Fehlender preiswerter Wohnraum für Angestellte und Personal führe zur Abwanderung von dringend benötigten Arbeitskräften. In der Hotellerie könnten bereits jetzt Stellen nicht mehr besetzt und Öffnungszeiten nicht mehr eingehalten werden. Mittelfristig seien auch Engpässe bei den freiwilligen Rettungskräften zu befürchten.

Die Gemeinde Finsing hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Im Zeitraum 1. Januar 2019 bis 21. September 2021 seien im Gemeindegebiet insgesamt 97 neue Wohnungen errichtet worden. Damit habe sich die Neubautätigkeit im Vergleich zu den sechs Jahren vor diesem Zeitraum mehr als verdoppelt. Die Leerstandsrate habe sich dadurch erhöht.
- Aufgrund der gesteigerten Neubautätigkeit komme es von Seiten der Nachbargemeinden Markt Schwaben, Pliening, Aschheim und Ismaning, die angespannte Wohnungsmärkte aufweisen, nicht zu einem Übersprung von Wohnraumengpässen.
- Die gemeinsame Grenze zur Gemeinde Aschheim liege im Ismaninger Speichersee und am völlig unbewohnten, ca. zwei Quadratkilometer großen Teil von Aschheim nördlich des Speichersees. Aschheim sei von Finsing aus mit dem Auto auch nicht direkt erreichbar. Die gemeinsame Grenze zur Gemeinde

Ismaning sei geprägt durch die Senderanlage des Bayerischen Rundfunks. Die einzige direkte Straßenverbindung sei nur für Anlieger freigegeben. Auch aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten sei ein Nachfrageübersprung aus den Gemeinden nicht zu erwarten.

Die Stadt Freilassing hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die errechnete Leerstandsrate, die auf einer Fortschreibung kreisweiter Daten basiert, berücksichtige nicht die Bautätigkeit vor Ort. Schon aufgrund der laufenden Bautätigkeit könne keine überproportional niedrige Leerstandsrate vorliegen.
- Die errechnete Mietbelastungsquote lasse lokale Besonderheiten des Wohnungsmarktes außer Acht (Privatvermieter, Genossenschaftswohnungen, Altbaubestände).
- Die geographische Grenzlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Salzburg, die zentrale Lage im Landkreis Berchtesgadener Land, die verkehrstechnisch bedingte überregionale Zentralität der Stadt, die hohe Wirtschaftskraft und die hohe Zahl an Arbeitsplätzen bzw. die im kreisweiten Vergleich höhere Arbeitsplatzdichte bedingten lokale Besonderheiten, die bei der Beurteilung Berücksichtigung finden müssten.
- Der Erhalt von Wohnraum zur Sicherung des Standorts werde durch die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt erschwert, da sich diese negativ auf das Investitionsverhalten im Wohnungsbau auswirke.
- Es lägen aktuell keine Defizite im Wohnungsmarkt vor, jedoch sei ein strukturelles Ungleichgewicht aufgrund eines hohen Anteils an kleineren Wohneinheiten gegeben.
- Zur Sicherung des Arbeitsmarktes in Folge des demografischen Wandels sei eine zuwanderungsbedingte Mehrnachfrage nach Wohnraum zu erwarten.

Die Gemeinde Gmund a. Tegernsee hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Gemeinde liege sowohl in der Metropolregion München als auch im Alpenvorland und somit in einem Urlaubsgebiet. Die Lage sei daher als Wohnstandort besonders beliebt, weswegen das Mietpreisniveau stetig ansteige.
- Die Bodenrichtwerte seien zwischen 2012 und 2020 um 189% angestiegen.
- Mindestens 8,8% der Wohnungen seien Zweitwohnungen (Stand 2017). Diese würden dem Wohnungsmarkt als Mietwohnungen entzogen.
- Das Tegernseer Tal sei ein beliebter Urlaubsort und ein beliebtes Naherholungsgebiet. Aufgrund fehlenden bezahlbaren Wohnraums würden vermehrt Arbeitskräfte, die vor allem im touristischen Sektor und im Gesundheitssektor dringend benötigt würden, in günstigere Gegenden abwandern.
- Die angespannte Wohnungsmarktlage führe zur Verdrängung von Familien mit nachteiligen Folgen für die Einwohnerstruktur.
- Da die Gemeinde von den Landschaftsschutzgebieten „Tegernsee und Umgebung“ und „Ehgartenlandschaft um Miesbach“ umgeben ist, sei die Ausweisung neuer Bauflächen kaum möglich. Die Innenstadtentwicklung sei nur noch vereinzelt realisierbar.
- Der Beurteilungsstand des Gutachtens berücksichtige noch nicht die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt, die zu einer stärkeren Nachfrage in ländlichen Gemeinden in der Nähe von Großstädten geführt habe.

- Auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt gebe es nahezu keine Angebote. Die hohen Summen, die dort aufgerufen und bezahlt würden, würden sich auch auf das Mietangebot und die Mietpreise auswirken. Zum Stichtag 15. September 2021 hätten sich kaum Mietangebote finden lassen.

Die Gemeinde Haimhausen hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Gemeinde liege im Ballungsraum München und sei über die Autobahn und eine S-Bahnverbindung gut an die Landeshauptstadt angebunden. Außerdem liege die Gemeinde in einem Naherholungsgebiet und verfüge – nicht zuletzt auch wegen der Nähe zur Stadt Unterschleißheim – über eine gute Infrastruktur. Der Zuzug aus dem Ballungsraum München sei daher enorm.
- Die Ausweisung von Neubaugebieten sei durch mangelnde Grundstücksverfügbarkeit und naturräumlich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten erschwert. Aufgrund der Knappheit von Bauland kämen Einheimischenmodelle zum Einsatz.
- Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen durch höhere Einkommensgruppen würden sich die Mietpreise auf einem hohen Niveau bewegen, was wiederum die mittleren und unteren Einkommensgruppen stark belaste. Insbesondere im Niedriglohnbereich sei die Gewinnung neuer Arbeitskräfte schwierig geworden. Auch für anerkannte Asylbewerber und Obdachlose bestehe ein erheblicher ungedeckter Wohnraumbedarf.
- Die durchschnittliche Mietbelastungsquote liege zwischen 30% und 50% und damit deutlich über dem im Gutachten ermittelten Wert von 18%.
- In den gängigen Immobilienportalen würden nahezu keine Mietwohnungen angeboten. Diese würden in der Regel über persönliche Kontakte vermittelt werden.
- Die Leerstandsrate im Gemeindegebiet sei sehr gering. Auf Inserate würden sich zum Teil innerhalb kürzester Zeit hunderte Bewerberinnen und Bewerber melden.
- Eine Herabstufung gegenüber dem Erstgutachten sei nicht gerechtfertigt, da sich die Wohnungsmarktlage in den letzten Jahren sogar noch verschärft habe.

Die Gemeinde Kreuth hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Das aktuelle Angebot an verfügbaren Mietwohnungen sei sehr gering. Zum Stichtag 31. August 2021 werde in einschlägigen Immobilienportalen lediglich eine Wohnung zu einem Mietpreis von über 14 Euro pro Quadratmeter zur Vermietung angeboten.
- Das Mietpreinsniveau sei sehr hoch und steige stetig weiter an. In mehreren Ortsteilen seien Münchner Verhältnisse bereits erreicht oder sogar überholt worden.
- Sämtliche Gemeindewohnungen seien belegt. Es gebe eine Warteliste mit derzeit 40 Interessenten auf gemeindliche Wohnungen.
- Die Bodenrichtwerte seien im Zeitraum 2010 bis 2020 um ca. 279% angestiegen, was die Schaffung preisgünstigen Wohnraums erschwere.
- 10,56% der Wohnungen seien Zweitwohnsitze. Dies führe zu einem erheblichen Verdrängungswettbewerb gegenüber dauerhaften Nutzern.
- Fehlender preiswerter Wohnraum für Angestellte und Personal führe zur Abwanderung von Arbeitskräften. In der Hotellerie könnten bereits jetzt Stellen nicht mehr besetzt und Öffnungszeiten nicht mehr eingehalten werden. Mittelfristig seien auch Engpässe bei den freiwilligen Rettungskräften zu befürchten.

- Ca. 50% der Gemeindebevölkerung wohne in Ortsteilen, die an die Wohnbebauung der Gemeinde Rottach-Egern angrenzen, welche als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten ausgewiesen ist. Dadurch sei der Wohnungsmarkt dort ebenso angespannt wie in der Nachbargemeinde.

Die Gemeinde Petershausen hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Da die Gemeinde im Ballungsraum München liege und über eine hervorragende Zuganbindung verfüge, sei der Siedlungsdruck aus München hoch.
- Obwohl von 2018 bis Ende 2021 bereits 120 Wohneinheiten fertiggestellt worden seien bzw. noch fertiggestellt würden, sich 35 weitere Wohnungen im Bau befänden und mit dem Bau weiterer 250 Wohnungen alsbald begonnen werde, sei die Nachfrage ungebrochen hoch und bezahlbarer Wohnraum nahezu nicht verfügbar.
- Eine Notunterkunft für Asylbewerber müsse bis Ende 2022 aufgelöst werden, wodurch der Wohnungsmarkt zusätzlich belastet werde.
- Die Mietpreise für Bestands- bzw. Neubauwohnungen würden sich derzeit auf einem hohen Niveau von 10 bzw. 14 Euro pro Quadratmeter bewegen. Damit seien die Preise in den letzten vier Jahren um mehr als 15% angestiegen.

Der Markt Schliersee hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Aufgrund der Topografie und geografischen Lage im Talkessel sei die Ausweisung von Bauland stark begrenzt bzw. die Baulandentwicklung fast überall an ihre Grenzen angelangt. Verstärkt werde dies durch die Lage in den Landschaftsschutzgebieten „Schliersee und Umgebung“ und „Spitzingsee und Umgebung“ sowie in Überschwemmungsgebieten. Neubauflächen würden daher bereits seit vielen Jahren nur mit Erstwohnsitzbindung ausgewiesen.
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum habe zu hohen Mietpreisen geführt. Die Zahl der Wohnungssuchenden übersteige das Angebot bei Weitem, da der Zuzug deutlich höher sei als die Neubautätigkeit.
- Die hohen Mietpreise würden insbesondere junge Familien sowie Angestellte und Personal belasten, auf das der Markt Schliersee im Tourismus- und Gesundheitssektor, im öffentlichen Dienst sowie in den Gewerbebetrieben dringend angewiesen sei.
- Der angespannte Wohnungsmarkt in den Gemeinden Hausham und Miesbach sowie die gute Verkehrsanbindung nach München führe zu einem Übersprung der Nachfrage aus den Nachbargemeinden und der Metropole München. Der Beurteilungsstand des Gutachtens berücksichtige auch noch nicht die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt, die aufgrund von Homeoffice-Möglichkeiten zu einer stärkeren Nachfrage in ländlichen Gemeinden in der Nähe von Großstädten geführt habe.
- In der touristisch geprägten Gemeinde seien eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen vorhanden, die dem Wohnungsmarkt auf Dauer entzogen seien. Die Gemeinde habe ihre Möglichkeiten zur Begrenzung der Zweitwohnsitze bereits ausgeschöpft. Die Corona-Pandemie habe den Urlaub in Deutschland attraktiver gemacht und führe vermehrt zur Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen.
- Nur wenige Grundstücke, die eine Wohnbebauung zulassen, würden sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Aufgrund des Mangels an Grundstücken sei derzeit die Errichtung von maximal 20 neuen Wohnungen im kommunalen Wohnungsbau geplant.
- Die Leerstandsrate habe sich noch weiter verringert.
- Die Verknappung des Baugrunds führe zu erheblichen Bodenpreissteigerungen. Auch der mittlerweile hochpreisige Neubau von Wohnimmobilien entspanne den

Wohnungsmarkt nicht, sondern führe zu Spekulation und hohen Renditeansprüchen.

Die Gemeinde Schwaig b. Nürnberg hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Gemeinde liege als direkter Vorort von Nürnberg an den wohlhabendsten östlichen Stadtteilen Laufamholz und Erlenstegen und grenze an die Städte Röthenbach und Lauf a. d. Pegnitz an, die als angespannte Wohnungsmärkte eingestuft werden.
- Die Bodenrichtwerte seien mindestens seit 2016 im Zweijahres-Rhythmus stets um mindestens 20% angestiegen.
- In Internetportalen seien zum Stichtag 2. September 2021 nur vier Mietwohnungen angeboten worden. Die Nachfrage nach Gemeindewohnungen sei daher sehr hoch.
- Die Mietpreise lägen auf hohem Niveau von oftmals 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter.
- Aufgrund der Zuordnung der Gemeinde zum kreisweiten durchschnittlichen Mietniveau sei die Wohngeldbemessung zu niedrig angesetzt worden.

Der Markt Stockstadt a. Main hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Gemeinde sei im Frühjahr 2021 durch das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt worden.
- In der jüngeren Vergangenheit sei ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen gewesen, der sich in den nächsten Jahren voraussichtlich fortsetzen und einen entsprechend hohen Wohnungsbedarf auslösen werde.
- Das Gutachten berücksichtige nicht ausreichend die Lage im Ballungsraum Rhein-Main und im Einzugsgebiet der hessischen Landeshauptstadt Frankfurt a. Main.

Die Stadt Tegernsee hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Das Angebot an Mietwohnungen sei sehr gering. Zum Stichtag 30. August 2021 würden in einschlägigen Immobilienportalen lediglich zwei Wohnungen zu einem Mietpreis von jeweils über 20 Euro pro Quadratmeter angeboten.
- Die Mietpreise würden auf sehr hohem Niveau liegen und stetig ansteigen. Die Mieten hätten bereits Münchner Verhältnisse erreicht, wenn nicht sogar überholt.
- Die Bodenrichtwerte seien im Zeitraum von 2010 bis 2020 um 276% angestiegen, was die Schaffung preisgünstigen Wohnraums erschwere. Es würden daher schon länger keine Grundstücke mehr im Rahmen von Einheimischenmodellen angeboten.
- Eine nennenswerte Siedlungsentwicklung sei aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Tegernseer Tal, der Situierung zwischen See und Berg sowie der schwierigen Geologie nicht mehr möglich. Die Innenentwicklung sei mit der Bebauung des ehemaligen Krankenhausareals bereits weitestgehend ausgeschöpft.
- 18% der Wohnungen seien Zweitwohnsitze. Dies führe zu einem Verdrängungswettbewerb gegenüber dauerhaften Nutzern.
- Fehlender preiswerter Wohnraum für Angestellte und Personal im touristischen Sektor führe zur Abwanderung von Arbeitskräften. In der Hotellerie könnten bereits jetzt Stellen nicht mehr besetzt und Öffnungszeiten nicht mehr

eingehalten werden. Mittelfristig seien auch Engpässe bei den freiwilligen Rettungskräften zu befürchten.

- Die örtliche Situation stelle sich mangels Siedlungsflächenpotenzial schlechter dar als in den als angespannt eingestuften Gemeinden Rottach-Egern und Hausham.

Die Gemeinde Weyarn hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Anbindung der Gemeinde an München sei aufgrund der näheren Lage, des MVV-Bereichs und des Autobahnanschlusses günstiger als die der als angespannt eingestuften Gemeinden Irschenberg und Miesbach.
- Weyarn liege in einer touristisch nachgefragten Region und biete zahlreiche touristische Highlights, was zu einer hohen Nachfrage führe.
- Die Bevölkerung habe bis einschließlich 2020 stark zugenommen.
- Trotz intensiver Bemühungen habe die vermehrte Bautätigkeit im Gemeindegebiet den Nachfragedruck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt kaum gesenkt.
- Die Bodenrichtwerte seien innerhalb von 10 Jahren um 363% angestiegen und würden damit im Landkreis einen Spitzenplatz einnehmen. Die Immobilienpreise hätten in Teilbereichen sogar die Landkreise München und Starnberg überholt.
- Das Mietpreisniveau liege für Neubauwohnungen mit 12 bis 17 Euro pro Quadratmeter über dem der positiv eingestuften Nachbargemeinde Irschenberg.
- Es gebe nahezu keine Vermietungsangebote. Im September 2021 werde in gängigen Immobilienportalen keine einzige Mietwohnung in der Gemeinde angeboten.
- Die Flächenplanung sehe für Siedlungserweiterungen kein größeres Wachstumspotenzial mehr vor, was zu weiteren Preissteigerungen und Verdrängungseffekten zum Nachteil der unteren Einkommensgruppen führen werde.

cc. Bewertung der Stellungnahmen

Die vorstehenden Stellungnahmen wurden durch den Gutachter ausgewertet. Die Ergebnisse der Auswertung hat der Gutachter mit ergänzender Stellungnahme vom 22. Oktober 2021 vorgelegt. Auf den Volltext der Stellungnahme, die auf der Homepage des Staatsministeriums der Justiz unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/> abrufbar ist, wird ergänzend zu den nachstehenden Ausführungen Bezug genommen.

Im Allgemeinen hat der Gutachter eine Revision der analytischen Einordnung in folgenden Fällen in Betracht gezogen:

- Die Einstufung erfolgte mangels verfügbarer Informationen ohne Berücksichtigung von Sondersituationen vor Ort, die eine Neubeurteilung erforderlich machen.
- Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, das heißt sie liegt hinsichtlich der Indikatoren der notwendigen und/oder hinreichenden Bedingung knapp unter oder über dem Schwellenwert. Zugleich zeichnet sich über den Betrachtungszeitraum des Gutachtens eine klare Tendenz einer zu- oder abnehmenden Anspannung ab, die eine Änderung der Indikation unterstützt.
- Die Einstufung im Gutachten erfolgte anhand von Indikatoren, die sich mangels gemeindespezifischer Datenquellen auf kreisweite Erkenntnisse oder auf statistisch abgeleitete Strukturdaten vergleichbarer Gemeinden stützen mussten, oder wurde aufgrund der Einstufung benachbarter Gemeinden vorgenommen. Eine Revision ist dann gerechtfertigt, wenn zu vermuten steht, dass diese Vorgehensweise zu einer Unter- oder Überschätzung der

Indikatorenlage in der Gemeinde geführt hat. Dies betrifft konkret die Indikatoren fortgeschriebene Leerstandsrate und Mietbelastungsquote.

Ausgehend hiervon ist der Gutachter bei den Gemeinden Bad Wiessee, Finsing, Freilassing, Gmund a. Tegernsee, Haimhausen, Kreuth, Petershausen, Schliersee, Schwaig b. Nürnberg, Tegernsee und Weyarn zu dem Ergebnis gekommen, dass die in der Anhörung mitgeteilten Tatsachen eine von der analytischen Indikation abweichende Beurteilung der Wohnungsmarktlage rechtfertigen. Bei den Gemeinden Aying, Bad Feilnbach und Stockstadt a. Main war aus Sicht des Gutachters auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme an den Ergebnissen der Fortschreibung festzuhalten.

Zu den einzelnen Gemeinden hat der Gutachter im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

Bei der Gemeinde Aying rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse kein Abweichen von der bisherigen Indikation eines angespannten Wohnungsmarkts. Die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt gründet im Wesentlichen auf einer für den Standort am Rande des Großraums München typischen Angebotsknappheit und Mietbelastungsquote. Die Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungsbestände lässt insgesamt weder eine Verbesserung noch eine klare Verschlechterung der Versorgungssituation erkennen, denn relativ hohen Neubauraten stehen entsprechend hohe Bevölkerungszuwächse gegenüber. Die Entwicklung deutet trotz der ländlichen Prägung einen Wandel des Wohnstandorts an, der von Zuzug und immobilienwirtschaftlich verwertetem Strukturwandel in der Landwirtschaft geprägt ist. Vergleichbare Strukturmerkmale betreffen auch andere Gemeinden in der Region. Eine Sonderstellung, die eine von der Indikation abweichende Einschätzung unterstützen würde, ist nicht erkennbar.

Bei der Gemeinde Bad Feilnbach rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse kein Abweichen von der bislang durch den Übersprungeffekt bedingten Indikation eines angespannten Wohnungsmarkts. Im Betrachtungszeitraum des Gutachtens sind in der Gemeinde im Mittel ca. 37 Wohneinheiten hinzugekommen. Insgesamt hat sich der Wohngebäudebestand zwischen 2013 und 2018 um ca. 5% erhöht. Gleichzeitig ist die von der Landestatistik registrierte Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz um mehr als 7% gewachsen. Selbst ohne Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung hat sich deshalb im Betrachtungszeitraum ein erhebliches Wohnungsdefizit aufgebaut, das unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve in 2018 rechnerisch ca. 250 Wohneinheiten umfasst. Die Kriterien für eine eigenständige Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt wurden nur knapp verfehlt. Selbst wenn unterstellt wird, dass die genannten 130 Wohneinheiten gegenüber der früheren Neubauaktivität eine deutliche Steigerung darstellen, sind sie rechnerisch nicht ausreichend, um das aufgelaufene Defizit nachhaltig abzubauen. Angesichts der erheblichen unbefriedigten regionalen Nachfrage ist es darüber hinaus unwahrscheinlich, dass alle der genannten Wohneinheiten zum Abbau des Fehlbedarfs zur Verfügung stehen.

Bei der Gemeinde Bad Wiessee rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Die Gemeinde stellt als stark touristisch nachgefragter Wohnstandort einen Sonderfall dar, bei dem durch Nutzungskonkurrenz in Form von Zweitwohnsitzen und gewerblicher Vermietung vermutet werden kann, dass das tatsächliche Wohnungsdefizit aufgrund des dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungsbestands deutlich über den berechneten Werten liegen dürfte, analog dazu die Leerstandsrate unter den berechneten Werten. Unter Abzug der genannten Zweitwohnsitzanteile werden die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt.

Bei der Gemeinde Finsing rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse die Annahme, dass ein angespannter Wohnungsmarkt entgegen der bislang durch den Übersprungeffekt bedingten Indikation nicht vorliegt. Die Gemeinde liegt beim

Mietpreiswachstum zwar nur knapp unter dem Schwellenwert für eine eigenständige Einstufung, der Indikator wurde hier aber aufgrund unzureichender gemeindespezifischer Daten auf Ebene des Mittelbereichs Erding ermittelt. Der Indikator hohe Mietbelastungsquote wird deutlich nicht erfüllt. Die Ausführungen der Gemeinde, insbesondere die von ihr dargelegten geringen Austauschbeziehungen mit einzelnen Nachbargemeinden, sind grundsätzlich geeignet, die regelgeleitet getroffene Vermutung, dass bei größeren Versorgungsengpässen in der Mehrzahl der Nachbargemeinden auch die eigene Gemeinde betroffen ist, zu widerlegen. Mangels entgegengesetzter Erkenntnisse kann daher der Selbsteinschätzung der Gemeinde, dass kein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist, zugestimmt werden.

Bei der Stadt Freilassing rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse die Annahme, dass ein angespannter Wohnungsmarkt entgegen der bisherigen Indikation nicht vorliegt. Die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt gründet hier auf einem an der unteren Grenze liegenden Anspannungsniveau, das, wie in der Stellungnahme unterstrichen wurde, der örtlichen Situation als Teil der grenzüberschreitenden Stadtregion Salzburg und der wirtschaftlichen Bedeutung des Standorts entsprechen dürfte. Der Entwicklungsverlauf deutet ein weitgehend stabiles Versorgungsniveau an. Die Fundamentalindikatoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung und der daraus abgeleitete Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits zeigen über den Betrachtungszeitraum insgesamt keine deutliche Verschlechterung der Versorgungssituation. Ursächlich hierfür ist auch eine relativ geringe Dynamik der Haushaltszahlen. Dem entspricht auch eine relativ gemäßigte Mietpreisentwicklung. Bei der Mietbelastungsquote gibt es Anzeichen für eine gewisse Überschätzung der tatsächlichen Situation aufgrund der beschränkten statistischen Datenlage. Das Argument der Stadt, eine Aufnahme in die MiSchuV schade der weiteren Entwicklung, kann bei der Beurteilung keine Beachtung finden, denn eine solche Folgenabschätzung ist nicht Gegenstand der empirischen Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts nach § 556d BGB. Dennoch kann Freilassing insgesamt als Grenzfall angesehen werden. Den von der Gemeinde vorgetragenen Gründen gegen das Vorliegen einer Anspannungslage kann im Ergebnis nicht hinreichend begründet widersprochen werden.

Bei der Gemeinde Gmund a. Tegernsee rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Angesichts der Sondersituation sehr hoher Zweitwohnsitzanteile steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch aufgrund des durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau wären unter Abzug der Zweitwohnsitzanteile die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt. Unter Würdigung dieser Aspekte, einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden und naturräumlich bedingt geringer Baulandpotenziale wird empfohlen, die Gemeinde Gmund a. Tegernsee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Bei der Gemeinde Haimhausen rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Den Ausführungen der Gemeinde zu hohem Nachfragedruck und hohen Mieten aufgrund der Lage am Ballungsraum München ist aufgrund der statistischen Daten zuzustimmen. Soweit Flächenknappheit angeführt, kann dem für die Zukunft nicht widersprochen werden. Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, da sie hinsichtlich der indikatorgestützten Einordnung in mehreren Dimensionen nur knapp unter den Schwellenwerten liegt und lediglich aufgrund des methodisch angepassten Indikators Mietbelastungsquote die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt. Die im Erstgutachten ermittelte Mietbelastungsquote lag dagegen deutlich über dem damaligen Schwellenwert. Auch hinsichtlich der Mietpreisdynamik können

lokale Effekte nicht ausgeschlossen werden, da die zur Verfügung stehenden Daten das Vermietungsgeschehen in kleinen Gemeinden nur ausschnittshaft wiedergeben. Da die Gemeinde den Schwellenwert im Bereich der Teilbedingungen Mietpreiswachstum und Veränderung des Wohnungsdefizits nur knapp unterschritten hat, kann dem Verlangen der Gemeinde zur Aufnahme in die MiSchuV auch unter diesem Aspekt zugestimmt werden.

Bei der Gemeinde Kreuth rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Angesichts der Sondersituation, dass hohe Anteile der Wohnungsbestände als Zweitwohnungen gehalten werden, steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau und einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden wird empfohlen, die Gemeinde in den Geltungsbereich der MiSchuV aufzunehmen.

Bei der Gemeinde Petershausen rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Die Ausführungen der Gemeinde zu hohem Nachfragedruck aufgrund der Anbindung an den Ballungsraum München werden durch die Datenlage bestätigt. Petershausen erfüllte nur wegen der knappen Unterschreitung des methodisch angepassten Schwellenwerts der Mietbelastungsquote nicht die kumulativen Bedingungen und stellt daher einen Grenzfall dar. Angesichts der erkennbaren Tendenz zunehmender Anspannung und der Verortung im engeren Ballungsraum München ist trotz gesteigerter Neubautätigkeit zu vermuten, dass die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt weiterhin anhält. Unter Würdigung des Gemeindevorbringens wird daher empfohlen, die Gemeinde in die MiSchuV aufzunehmen.

Beim Markt Schliersee rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Angesichts der aus den vorgebrachten Argumenten erkennbaren Sondersituation, insbesondere hoher Zweitwohnsitzanteile, steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch aufgrund der touristischen Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau, einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird daher empfohlen, die Gemeinde Schliersee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Bei der Gemeinde Schwaig b. Nürnberg rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Der Argumentation der Gemeinde, sie sei durch die Nachbarschaft zum Ballungsraum Nürnberg und den eingestuften Gemeinden Lauf a. d. Pegnitz und Röthenbach a. d. Pegnitz Teil eines größeren urbanen Wohnungsmarkts, wird grundsätzlich zugestimmt, wenngleich die formalen Voraussetzungen des Übersprungeffekts aufgrund umgebender gemeindefreier Gebiete nicht erfüllt sind. Insgesamt wurde für die Gemeinde eine vergleichbare mittlere Angebotsmiete ermittelt wie für Nürnberg, die über dem Niveau der Kommunen Lauf a. d. Pegnitz und Röthenbach a. d. Pegnitz liegt. Es ist daher plausibel anzunehmen, dass die tatsächliche Mietbelastungsquote über dem statistisch ermittelten Wert liegt. Insgesamt kann daher für die Gemeinde ein Grenzfall festgestellt werden, bei dem sowohl die Indikation der Nachbargemeinden als auch die methodisch bedingten Ungenauigkeiten eine Einordnung in den Geltungsbereich der Verordnung rechtfertigen.

Beim Markt Stockstadt a. Main rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse kein Abweichen von der bisherigen negativen Indikation. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind nicht notwendig identisch mit denen anderer Gebietskulissen, die auf anderen Voraussetzungen basieren und andere Zielsetzungen verfolgen. Die Lage zum Rhein-Main-Gebiet rechtfertigt keine abweichende Einstufung, zumal auch die angrenzenden hessischen Kommunen überwiegend nicht Gegenstand der dortigen Gebietskulisse im Sinne des § 556d BGB sind. Das Bevölkerungswachstum ist im Betrachtungszeitraum nicht als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen. Im Zeitraum nach 2015 hat sich das Wachstum etwas abgeschwächt. Angesichts der Grenzlage zu Aschaffenburg könnten die Indikatoren Mietpreissteigerung und Mietbelastungsquote zwar unterschätzt sein, da hierfür Daten auf Ebene des Mittelbereichs Aschaffenburg herangezogen werden mussten. Hierzu kann auch die Zuordnung einer kreisweiten Mietenstufe nach dem Bundeswohngeldgesetz beitragen. Die Betrachtung anderer Gemeinden in vergleichbarer Situation mit ausreichender Datenlage lässt aber darauf schließen, dass die statistische Verzerrung nicht so stark ist, dass die jeweiligen Schwellenwerte erreicht würden. Insgesamt kommt das Gutachten zu der Einordnung, dass sowohl hinsichtlich des klar erkennbaren Wohnungsdefizits als auch hinsichtlich der Dynamik der Entwicklung Anzeichen von Versorgungsengpässen vorliegen, unter Würdigung der Situation im Vergleich aller bayerischen Gemeinden eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt jedoch nicht veranlasst ist. Diese Einschätzung kann auch unter Berücksichtigung der mitgeteilten Faktoren nicht evidenzbasiert korrigiert werden.

Bei der Stadt Tegernsee rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Angesichts der Sondersituation sehr hoher Zweitwohnsitzanteile steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau wären unter Abzug der Zweitwohnsitze die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt. Unter Würdigung dieser Aspekte, einer ähnlichen Situation in den Nachbargemeinden und naturräumlich bedingt geringer Baulandpotenziale wird empfohlen, die Stadt Tegernsee in die MiSchuV aufzunehmen.

Bei der Gemeinde Weyarn rechtfertigen die mitgeteilten Erkenntnisse entgegen der bisherigen negativen Indikation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts. Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, da sie bei der indikatorgestützten Einordnung in mehreren Fällen nur knapp unter den Schwellenwerten liegt. Die Angebotsmieten wurden auf Ebene des Mittelbereichs ausgewertet. Örtlich höhere Marktmieten aufgrund der Lage und guten Erreichbarkeit vom Ballungsraum München lassen sich nicht ausschließen. Es handelt sich um eine touristische Region, in der dem Wohnungsmarkt Kapazitäten durch Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entzogen werden. Hinsichtlich der Mietpreis- und Versorgungsdynamik können lokale Effekte nicht ausgeschlossen werden, da die zur Verfügung stehenden Daten das Vermietungsgeschehen in kleinen Gemeinden nur ausschnitthaft wiedergeben können. Da die Gemeinde den Schwellenwert der Bedingung Veränderung des Wohnungsdefizits nur sehr knapp unterschritten hat und die Argumente für ein örtlich höheres Mietpreiswachstum nicht widerlegt werden können, kann dem Verlangen der Gemeinde zur Aufnahme in die MiSchuV zugestimmt werden.

Der Deutsche Mieterbund hat darüber hinaus hinsichtlich der Gemeinden Bad Wörishofen, Erdweg, Hebertshausen, Hilgertshausen-Tandern, Kaufbeuren, Lindenberg i. Allgäu, Röhrmoos, Vierkirchen und Weichs allgemein darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Fortschreibung, wonach jeweils kein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, nicht oder nicht vollständig mit den dortigen

Eindrücken und Erfahrungen übereinstimmten. Spezifischere Ausführungen wurden nicht gemacht. Zu diesen Gemeinden hat der Gutachter in der ergänzenden Stellungnahme mitgeteilt, dass ausreichende Gründe für ein Abweichen von der bisherigen negativen Indikation jeweils nicht erkennbar sind.

h. Identifikation der betroffenen Gemeinden

Anhand des vorstehend beschriebenen Verfahrens hat der Gutachter insgesamt 203 Gemeinden identifiziert, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Satz 2, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB einzuordnen sind, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies entspricht 9,9% der insgesamt 2056 bayerischen Gemeinden (bisherige MiSchuV: 162 bzw. 7,9%).

Nach der analytischen Betrachtung der Fortschreibung waren 196 Gemeinden als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten einzustufen, davon 183 aufgrund der eigenen Indikatorenlage (Auswahlregel 1) und 13 durch den Übersprungeffekt (Auswahlregel 2). Eine Auflistung dieser Gemeinden enthält Tabelle 19 (S. 64 ff.) der Fortschreibung. Aufgrund der mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse wurden neun weitere Gemeinden als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten eingestuft, bei zwei Gemeinden wurde entgegen der analytischen Indikation kein angespannter Wohnungsmarkt angenommen.

In der nachfolgenden Tabelle werden diejenigen Gemeinden aufgeführt, die nach gutachterlicher Beurteilung entweder aufgrund ihrer in der Fortschreibung ermittelten Indikatorenlage oder aufgrund des Übersprungs aus Nachbargemeinden und jeweils mangels abweichender örtlicher Erkenntnisse als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Satz 2, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB zu bestimmen sind.

Die von den Gemeinden bei den fünf Indikatoren erzielten Einzelwerte, die für die Einstufung nach Indikatorenlage ausschlaggebend sind, können den Spalten 3 bis 7 der Tabelle entnommen werden. Zugleich sind in den Spalten 8 bis 12 diejenigen Indikatoren bzw. Teilbedingungen mit „ja“ gekennzeichnet, die die jeweilige Gemeinde aufgrund ihrer Werte durch Über- oder Unterschreiten des Schwellenwerts erfüllt. Den Spalten 13 und 14 ist jeweils durch die Angabe „ja“ zu entnehmen, ob die Gemeinde die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarkts aufgrund der eigenen Indikatorenlage (Spalte 13) oder durch den Übersprungeffekt (Spalte 14), also dadurch erfüllt, dass mehr als die Hälfte von mindestens sechs unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden aufgrund ihrer Indikatorenlage als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten einzustufen sind. Die Listung der Gemeinden erfolgt aufsteigend nach dem Amtlichen Gemeindeschlüssel (Spalte 1).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGS	Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 Prozentpunkte und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angepannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	Angepannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
9161000	Ingolstadt	-3,00	1,30	-2,40	22,00	3,30		ja		ja		ja	
9162000	München	0,40	0,60	-2,80	29,00	5,50	ja	ja		ja		ja	
9163000	Rosenheim	-2,90	2,10	-2,00	23,00	5,10		ja		ja		ja	
9171122	Kirchweidach	4,60	2,30	7,90	10,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja	
9171130	Stammham	-5,50	2,80	6,30	10,00	6,30		ja	ja		ja	ja	
9172114	Bad Reichenhall	-3,90	2,80	1,90	23,00	4,00		ja		ja		ja	
9173112	Bad Tölz	-8,20	2,20	-2,00	23,00	4,30		ja		ja		ja	
9173113	Benediktbeuern	-5,10	1,90	2,50	23,00	6,20		ja		ja	ja	ja	
9173115	Bichl	-15,80	2,80	4,80	20,00	6,20		ja		ja	ja	ja	
9173120	Egling	-0,90	2,10	2,20	18,00	5,10		ja					ja
9173124	Gaißach	-7,90	2,10	3,10	21,00	6,20		ja		ja	ja	ja	
9173126	Geretsried	-3,10	2,00	-0,90	23,00	5,70		ja		ja		ja	
9173130	Icking	-5,90	2,80	-1,00	21,00	5,10		ja		ja		ja	
9173135	Lenggries	-5,10	2,30	2,40	22,00	5,20		ja		ja		ja	
9173137	Münsing	-4,70	2,00	2,80	18,00	5,10		ja					ja
9173140	Reichersbeuern	6,00	2,20	12,10	17,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja	
9173145	Wackersberg	-2,80	1,80	3,10	18,00	6,20		ja			ja		ja
9173147	Wolfratshausen	-5,70	1,30	-3,70	23,00	4,70		ja		ja		ja	
9174113	Bergkirchen	-3,20	1,10	1,90	18,00	5,50		ja					ja
9174115	Dachau	-3,60	1,00	-0,70	24,00	5,80		ja		ja		ja	
9174126	Karlsfeld	3,80	0,90	4,70	23,00	6,90	ja	ja		ja	ja	ja	
9174131	Markt Indersdorf	-5,90	0,90	-1,40	20,00	3,80		ja		ja		ja	
9174135	Odelzhausen	1,40	0,90	6,50	15,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja	
9174146	Sulzemoos	4,90	1,50	12,00	14,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja	
9175111	Anzing	-6,10	0,80	7,40	22,00	5,00		ja	ja	ja		ja	
9175112	Aßling	-5,60	1,30	2,80	21,00	4,30		ja		ja		ja	
9175113	Baiern	-4,10	1,10	5,50	19,00	3,70		ja					ja
9175114	Bruck	-1,80	1,10	7,20	19,00	3,70		ja	ja				ja
9175115	Ebersberg	-2,90	1,20	3,90	25,00	5,30		ja		ja		ja	
9175116	Egming	-0,50	0,80	3,50	20,00	3,70		ja		ja		ja	
9175118	Forstinning	-0,60	1,20	8,30	22,00	5,00		ja	ja	ja		ja	
9175119	Frauenneuharting	-1,30	1,00	0,90	20,00	4,30		ja		ja		ja	
9175121	Glonn	-1,10	1,10	4,30	21,00	3,70		ja		ja		ja	
9175122	Grafring b.München	-6,10	1,10	-3,80	22,00	4,50		ja		ja		ja	
9175123	Hohenlinden	3,90	1,20	8,00	20,00	5,00	ja	ja	ja	ja		ja	
9175124	Kirchseeon	-2,20	1,10	-1,00	22,00	3,50		ja		ja		ja	
9175127	Markt Schwaben	2,50	0,80	3,20	23,00	5,00	ja	ja		ja		ja	
9175131	Oberpfaffenhofen	-2,70	0,80	3,50	20,00	3,70		ja		ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGS	Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandsrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	Hedonisch bereinigte Mietmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 Prozentpunkte und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angepannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	Angepannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
9175132	Vaterstetten	-6,60	0,90	-0,60	25,00	6,00		ja		ja	ja	ja	
9175133	Pliening	-2,70	0,90	3,90	22,00	4,80		ja		ja		ja	
9175135	Poing	10,60	0,50	8,90	23,00	5,00	ja	ja	ja	ja		ja	
9175136	Emmering	-5,30	1,00	5,30	20,00	4,30		ja		ja		ja	
9175137	Steinhöring	-0,80	1,30	6,20	20,00	4,30		ja	ja	ja		ja	
9175139	Zorneding	-2,80	0,80	2,70	24,00	5,00		ja		ja		ja	
9177115	Dorfen	-4,10	2,60	1,20	22,00	4,20		ja		ja		ja	
9177117	Erding	-6,00	2,00	-5,10	25,00	4,20		ja		ja		ja	
9178115	Attenkirchen	1,90	1,00	7,90	16,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja	
9178120	Eching	0,40	0,90	0,50	22,00	4,60	ja	ja		ja		ja	
9178124	Freising	0,10	1,70	0,00	23,00	5,40	ja	ja		ja		ja	
9178130	Hallbergmoos	0,30	0,90	3,00	20,00	5,00	ja	ja		ja		ja	
9178143	Moosburg a.d.Isar	-7,80	2,30	-5,80	21,00	4,30		ja		ja		ja	
9178145	Neufahrn b.Freising	2,70	1,10	6,00	22,00	6,80	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
9178157	Zolling	4,40	1,20	8,90	16,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja	
9179113	Alling	-6,20	1,50	0,80	18,00	5,80		ja					ja
9179118	Eichenau	-6,60	1,00	0,40	24,00	4,80		ja		ja		ja	
9179121	Fürstenfeldbruck	-0,80	2,20	3,10	24,00	5,20		ja		ja		ja	
9179123	Germering	-3,60	1,40	1,10	25,00	5,50		ja		ja		ja	
9179126	Gröbenzell	-6,10	1,60	-0,20	24,00	5,30		ja		ja		ja	
9179134	Maisach	-4,50	1,90	4,90	23,00	5,70		ja		ja		ja	
9179142	Olching	-0,70	1,40	1,70	24,00	4,90		ja		ja		ja	
9179145	Puchheim	-2,70	1,10	1,70	24,00	6,10		ja		ja	ja	ja	
9180124	Murnau a.Staffelsee	-8,90	2,20	-2,40	26,00	5,00		ja		ja		ja	
9180132	Seehausen a.Staffelsee	-13,20	2,80	-0,70	21,00	5,70		ja		ja		ja	
9181114	Dießen am Ammersee	-4,70	2,60	3,40	22,00	5,30		ja		ja		ja	
9181128	Kaufering	-1,60	1,60	0,70	22,00	5,10		ja		ja		ja	
9181130	Landsberg am Lech	-3,00	1,70	-0,80	22,00	5,00		ja		ja		ja	
9182114	Fischbachau	-1,50	2,80	3,10	20,00	4,60		ja		ja		ja	
9182119	Hausham	-2,50	2,80	2,30	23,00	4,60		ja		ja		ja	
9182120	Holzkirchen	-2,50	2,40	-0,40	22,00	5,10		ja		ja		ja	
9182123	Irschenberg	0,90	2,50	1,20	18,00	4,60	ja	ja					ja
9182125	Miesbach	-5,90	2,30	-2,80	23,00	4,00		ja		ja		ja	
9182127	Otterfing	1,70	2,00	4,90	22,00	4,60	ja	ja		ja		ja	
9182129	Rottach-Egern	-9,30	3,00	2,00	22,00	7,00		ja		ja	ja	ja	
9184112	Aschheim	5,70	0,80	8,10	24,00	4,80	ja	ja	ja	ja		ja	
9184113	Baierbrunn	-1,50	1,50	6,80	24,00	4,80		ja	ja	ja		ja	
9184114	Brunnthal	2,40	0,90	9,00	23,00	4,80	ja	ja	ja	ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGS	Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 Prozentpunkte und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angepannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	Angepannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
9184118	Feldkirchen	3,30	1,20	2,00	23,00	4,20	ja	ja		ja		ja	
9184119	Garching b.München	-6,90	0,60	4,50	25,00	5,30		ja		ja		ja	
9184120	Gräfelfing	-3,50	1,10	2,80	26,00	4,00		ja		ja		ja	
9184121	Grasbrunn	-2,50	0,80	1,50	24,00	4,80		ja		ja		ja	
9184122	Grünwald	-9,60	1,50	-1,20	26,00	4,00		ja		ja		ja	
9184123	Haar	0,70	0,70	4,10	26,00	4,40	ja	ja		ja		ja	
9184127	Höhenkirchen-Siegersbrunn	-3,00	0,70	1,10	24,00	4,50		ja		ja		ja	
9184129	Hohenbrunn	-6,60	1,10	0,10	25,00	4,80		ja		ja		ja	
9184130	Ismaning	2,10	0,50	7,00	25,00	6,10	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
9184131	Kirchheim b.München	-3,90	0,70	-1,00	25,00	7,10		ja		ja	ja	ja	
9184132	Neuried	-2,60	0,70	2,30	25,00	4,70		ja		ja		ja	
9184134	Oberhaching	-3,50	0,90	1,60	25,00	3,90		ja		ja		ja	
9184135	Oberschleißheim	-1,70	1,50	3,00	25,00	6,10		ja		ja	ja	ja	
9184136	Ottobrunn	-2,70	0,90	2,10	26,00	5,20		ja		ja		ja	
9184137	Aying	0,30	0,90	4,40	22,00	4,80	ja	ja		ja		ja	
9184138	Planegg	-3,00	1,40	2,20	25,00	3,60		ja		ja		ja	
9184139	Pullach i.Isartal	-7,80	1,10	0,60	26,00	4,20		ja		ja		ja	
9184140	Putzbrunn	0,50	0,80	1,50	24,00	4,80	ja	ja		ja		ja	
9184141	Sauerlach	-0,10	1,00	6,50	21,00	4,50		ja	ja	ja		ja	
9184142	Schäftlarn	-3,30	1,40	2,40	25,00	4,50		ja		ja		ja	
9184144	Straßlach-Dingharting	-2,10	1,20	6,90	21,00	4,80		ja	ja	ja		ja	
9184145	Taufkirchen	-4,00	0,50	0,80	26,00	4,80		ja		ja		ja	
9184146	Neubiberg	-6,10	1,10	2,30	25,00	4,80		ja		ja		ja	
9184147	Unterföhring	5,90	0,60	4,40	24,00	4,80	ja	ja		ja		ja	
9184148	Unterhaching	1,00	0,60	3,20	26,00	5,70	ja	ja		ja		ja	
9184149	Unterschleißheim	0,30	0,70	2,50	25,00	6,10	ja	ja		ja	ja	ja	
9185149	Neuburg a.d.Donau	-6,60	2,30	-3,80	20,00	4,30		ja		ja		ja	
9186137	Manching	-0,20	2,60	1,40	20,00	4,60		ja		ja		ja	
9186143	Pfaffenhofen a.d.Ilm	-2,50	2,30	3,20	22,00	4,80		ja		ja		ja	
9187117	Bad Aibling	-2,90	2,30	-0,50	22,00	5,80		ja		ja		ja	
9187118	Bernau a.Chiemsee	-4,70	2,70	5,80	21,00	5,00		ja		ja		ja	
9187120	Brannenburg	-6,80	2,50	2,90	21,00	5,00		ja		ja		ja	
9187122	Bruckmühl	-4,90	2,10	-0,90	22,00	5,20		ja		ja		ja	
9187124	Edling	-1,40	1,70	1,90	21,00	5,10		ja		ja		ja	
9187126	Eiselfing	-5,30	1,50	2,00	21,00	5,20		ja		ja		ja	
9187128	Bad Endorf	-4,10	2,50	2,40	22,00	4,00		ja		ja		ja	
9187129	Bad Feilnbach	3,70	2,20	7,10	18,00	5,30	ja	ja	ja				ja
9187130	Feldkirchen-Westerham	-7,20	2,20	-1,40	21,00	4,10		ja		ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGS	Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandsrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 Prozentpunkte und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
9187137	Großkarolinenfeld	-1,80	1,70	3,70	20,00	5,00		ja		ja		ja	
9187148	Kiefersfelden	-5,70	2,50	3,80	22,00	5,00		ja		ja		ja	
9187150	Kolbermoor	-9,40	2,00	-6,40	21,00	5,60		ja		ja		ja	
9187154	Neubeuern	-5,00	0,90	1,10	21,00	5,00		ja		ja		ja	
9187159	Pfaffing	0,30	2,20	6,70	18,00	5,10	ja	ja	ja				ja
9187162	Prien a.Chiemsee	-6,00	2,10	-3,30	22,00	3,70		ja		ja		ja	
9187165	Raubling	-6,20	2,50	0,20	22,00	5,00		ja		ja		ja	
9187167	Riedering	-4,10	1,70	2,30	18,00	5,00		ja					ja
9187168	Rimsting	-9,00	2,10	0,00	22,00	5,00		ja		ja		ja	
9187169	Rohrdorf	-3,30	1,90	4,90	21,00	5,00		ja		ja		ja	
9187177	Stephanskirchen	-4,80	2,20	1,80	22,00	4,90		ja		ja		ja	
9187179	Tuntenhausen	-3,50	1,80	1,60	17,00	4,10		ja					ja
9187182	Wasserburg a.Inn	-2,50	2,70	-0,30	22,00	5,10		ja		ja		ja	
9188113	Berg	-7,60	1,90	2,80	27,00	4,10		ja		ja		ja	
9188117	Andechs	0,20	1,80	6,30	25,00	4,10	ja	ja	ja	ja		ja	
9188118	Feldafing	-13,40	2,00	-0,90	30,00	4,10		ja		ja		ja	
9188120	Gauting	-6,90	1,40	-1,80	29,00	5,00		ja		ja		ja	
9188121	Gilching	1,00	1,00	2,80	28,00	4,60	ja	ja		ja		ja	
9188124	Hersching a.Ammersee	-7,00	1,40	-3,70	27,00	3,50		ja		ja		ja	
9188126	Inning a.Ammersee	-2,70	1,40	7,70	27,00	4,10		ja	ja	ja		ja	
9188127	Krailling	-5,80	1,20	2,20	29,00	4,80		ja		ja		ja	
9188132	Seefeld	-7,90	1,50	0,20	29,00	4,10		ja		ja		ja	
9188137	Pöcking	-10,00	1,70	-0,20	30,00	4,10		ja		ja		ja	
9188139	Starnberg	-7,30	1,80	3,90	29,00	4,50		ja		ja		ja	
9188141	Tutzing	-7,90	1,60	0,90	30,00	1,50		ja		ja		ja	
9188144	Weßling	-3,70	1,20	2,30	27,00	4,80		ja		ja		ja	
9188145	Wörthsee	-9,50	1,70	2,70	27,00	4,80		ja		ja		ja	
9189154	Traunreut	-4,90	2,80	-1,30	21,00	6,40		ja		ja	ja	ja	
9189155	Traunstein	-8,00	2,50	-1,10	21,00	4,90		ja		ja		ja	
9190141	Penzberg	-8,30	2,30	-6,70	21,00	5,10		ja		ja		ja	
9190157	Weilheim i. OB	-2,40	2,10	2,80	23,00	4,20		ja		ja		ja	
9261000	Landshut	-1,70	1,90	2,20	22,00	4,90		ja		ja		ja	
9262000	Passau	0,20	1,90	1,00	20,00	4,40	ja	ja		ja		ja	
9274119	Bayerbach b.Ergoldsbach	5,40	2,10	9,20	10,00	6,90	ja	ja	ja		ja	ja	
9274126	Ergolding	5,00	1,60	6,00	17,00	6,70	ja	ja	ja		ja	ja	
9274172	Pfeffenhausen	-0,90	2,70	6,80	11,00	8,40		ja	ja		ja	ja	
9274176	Rottenburg a.d.Laab	2,20	2,30	7,60	12,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja	
9278184	Sankt Englmar	10,50	4,80	12,10	11,00	7,70	ja		ja		ja	ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGS	Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 Prozentpunkte und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angepannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	Angepannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
9362000	Regensburg	-1,20	1,60	-4,40	24,00	4,20		ja		ja		ja	
9373147	Neumarkt i.d.OPf.	-8,60	2,80	-3,00	20,00	4,00		ja		ja		ja	
9461000	Bamberg	3,80	1,50	6,40	22,00	4,30	ja	ja	ja	ja		ja	
9462000	Bayreuth	-2,10	2,40	0,00	21,00	4,00		ja		ja		ja	
9474126	Forchheim	-6,30	2,40	-0,30	20,00	4,80		ja		ja		ja	
9562000	Erlangen	4,30	1,10	5,10	24,00	3,60	ja	ja		ja		ja	
9563000	Fürth	3,30	2,70	5,90	20,00	4,50	ja	ja		ja		ja	
9564000	Nürnberg	2,20	2,20	3,20	23,00	4,40	ja	ja		ja		ja	
9565000	Schwabach	-4,60	2,60	2,60	22,00	3,70		ja		ja		ja	
9572119	Bubenreuth	-0,70	2,10	4,00	20,00	3,60		ja		ja		ja	
9572121	Eckental	-7,10	2,60	-1,50	20,00	4,70		ja		ja		ja	
9572158	Uttenreuth	-6,20	2,00	-0,90	20,00	2,70		ja		ja		ja	
9573122	Oberasbach	-5,20	2,50	-1,50	21,00	5,30		ja		ja		ja	
9573127	Stein	-1,10	2,40	4,30	21,00	4,90		ja		ja		ja	
9574112	Altdorf b.Nürnberg	-8,30	2,60	-2,10	20,00	4,30		ja		ja		ja	
9574123	Feucht	1,00	2,30	8,30	21,00	4,00	ja	ja	ja	ja		ja	
9574138	Lauf a.d.Pegnitz	-5,90	2,90	-1,10	23,00	4,50		ja		ja		ja	
9574152	Röthenbach a.d.Pegnitz	-6,10	3,00	-0,10	20,00	4,80		ja		ja		ja	
9576151	Wendelstein	-3,70	2,60	2,70	20,00	3,90		ja		ja		ja	
9661000	Aschaffenburg	0,70	3,00	5,70	21,00	4,60	ja	ja		ja		ja	
9663000	Würzburg	3,00	2,10	1,10	24,00	4,10	ja	ja		ja		ja	
9675111	Abtswind	3,70	2,20	7,90	9,00	6,40	ja	ja	ja		ja	ja	
9675112	Albertshofen	2,00	2,80	8,60	13,00	6,40	ja	ja	ja		ja	ja	
9675117	Dettelbach	1,00	4,50	8,80	10,00	6,40	ja		ja		ja	ja	
9675150	Martinsheim	1,30	4,60	9,30	13,00	6,40	ja		ja		ja	ja	
9675162	Rüdenhausen	4,20	4,40	11,00	9,00	6,40	ja		ja		ja	ja	
9675177	Wiesenbronn	4,40	6,90	8,70	9,00	6,40	ja		ja		ja	ja	
9761000	Augsburg	6,10	1,30	6,10	22,00	6,10	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
9763000	Kempten (Allgäu)	0,80	2,20	2,80	21,00	6,60	ja	ja		ja	ja	ja	
9764000	Memmingen	-0,30	2,00	2,90	21,00	4,80		ja		ja		ja	
9771130	Friedberg	-4,10	2,70	-1,20	21,00	6,70		ja		ja	ja	ja	
9771142	Kissing	-3,70	2,20	0,90	21,00	5,40		ja		ja		ja	
9771146	Mering	-4,70	2,30	3,10	21,00	7,50		ja		ja	ja	ja	
9772147	Gersthofen	-2,50	2,60	0,80	20,00	5,70		ja		ja		ja	
9772160	Kleinaitingen	5,50	2,10	7,80	12,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja	
9772163	Königsbrunn	-1,20	1,80	-0,50	22,00	5,50		ja		ja		ja	
9772184	Neusäß	-2,60	2,50	1,10	23,00	6,90		ja		ja	ja	ja	
9772202	Stadtbergen	-1,30	2,10	0,70	22,00	5,70		ja		ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGS	Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandsrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 Prozentpunkte und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
9775135	Neu-Ulm	-2,80	2,20	-3,20	23,00	4,20		ja		ja		ja	
9775152	Senden	-2,80	2,10	0,10	22,00	4,60		ja		ja		ja	
9776116	Lindau (Bodensee)	-8,70	2,60	-2,40	23,00	3,80		ja		ja		ja	
9780139	Sonthofen	-5,40	2,40	-0,20	21,00	5,10		ja		ja		ja	

Darüber hinaus sind nach gutachterlicher Beurteilung folgende Gemeinden aufgrund der mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt in die MiSchuV aufzunehmen, obwohl sie die analytischen Voraussetzungen nach der Fortschreibung nicht erfüllen:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
AGS	Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	Leerstandsrate 2018 (v. H.)	Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs 2013–2018 um 6,0 Prozentpunkte und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014–2019 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
9174121	Haimhausen	-2,90	1,30	4,60	18,00	5,50		ja					
9174136	Petershausen	-2,20	0,70	2,70	19,00	4,00		ja					
9182111	Bad Wiessee	-4,40	3,90	4,30	21,00	9,00				ja	ja		
9182116	Gmund a.Tegernsee	-4,90	3,60	4,20	23,00	5,00				ja			
9182124	Kreuth	-9,00	3,70	3,10	20,00	5,00				ja			
9182131	Schliersee	-8,40	3,50	2,20	22,00	4,60				ja			
9182132	Tegernsee	-10,10	3,50	0,00	25,00	5,00				ja			
9182137	Weyarn	-0,80	3,00	5,80	18,00	4,60		ja					
9574156	Schwaig b.Nürnberg	-0,70	2,80	3,70	17,00	5,30		ja					

3. Bestimmung der Staatsregierung

Den vorstehend beschriebenen gutachterlichen Darlegungen der Fortschreibung, der ergänzenden Stellungnahme vom 22. Oktober 2021 und des Erstgutachtens und den vom Gutachter auf dieser Grundlage ermittelten Ergebnissen schließt sich die Staatsregierung nach umfassender Würdigung vollumfänglich an und macht sie sich zu eigen.

Ausgehend von den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Kriterien hat der Gutachter ein in jeder Hinsicht geeignetes Verfahren entwickelt, um auf statistisch gesicherter Grundlage festzustellen, ob in den einzelnen Gemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Satz 2, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB gegeben ist.

Hierzu wurde für jedes der in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien ein anhand verfügbarer Datenquellen rechnerisch bestimmbarer Indikator festgelegt: Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete (Nr. 1), gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (Nr. 2), Erhöhung des rechnerischen Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs (Nr. 3), rechnerische Leerstandsrate (Nr. 4) und rechnerisches Wohnungsdefizit (Nr. 4).

Dieser Katalog an Indikatoren wurde durch den Gutachter eng und schlüssig anhand der gesetzlichen Vorgaben entwickelt und bildet diese erschöpfend ab. Die Indikatoren repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Sachverhalte „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“ und tragen dadurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten Rechnung. Sie umfassen sowohl aussagekräftige Angebots- und Nachfragekriterien (insbesondere Leerstandsrate und Wohnungsdefizit) als auch typische Folgewirkungen einer angespannten Marktlage (Mietpreisanstieg und Mietbelastungsquote). Zugleich werden neben niveaubezogenen Größen (Leerstandsrate, Wohnungsdefizit, Mietbelastungsquote) auch zeitdynamische Tendenzen der Wohnungsverorgungslage (Mietpreisanstieg, Erhöhung des Wohnungsdefizits) berücksichtigt. Die Analyse der Wohnungsmärkte erfolgte dabei insgesamt auf einer breiten Datenbasis, die eine belastbare statistische Auswertung ermöglichte.

Eine Heranziehung weiterer Indikatoren wäre zwar zulässig, ist aber rechtlich nicht geboten und erscheint auch sachlich nicht erforderlich. Die Staatsregierung hat daher weiterhin keine Bedenken, die vom Gutachter empfohlenen fünf Indikatoren der Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten als aussagekräftigen und geeigneten Maßstab zugrunde zu legen.

Dasselbe gilt für das angewandte Verfahren zur Auswertung der einzelnen Indikatoren. Für die Feststellung, ob die einzelnen Indikatoren für eine Versorgungsgefährdung erfüllt sind, hat der Gutachter ausgehend von den jeweiligen Berechnungsgrundlagen nachvollziehbare Schwellenwerte bestimmt. Bei der Bestimmung der Schwellenwerte wurde unverändert auf eine angemessene Festsetzung im oberen statistischen Bereich Wert gelegt. Dieses Vorgehen trägt zum einen der Eingriffsqualität und Rechtfertigungsbedürftigkeit der in angespannten Wohnungsmärkten geltenden besonderen Mieterschutzvorschriften Rechnung, zum anderen berücksichtigt es die unvermeidbaren Auswirkungen statistischer Messungenauigkeit.

Die weitestgehend unveränderte Übernahme der Methodik des Erstgutachtens ist insoweit konsequent und begegnet keinen Bedenken. Auch soweit der Gutachter in der Fortschreibung beim Indikator Mietbelastungsquote aufgrund der Veränderung des verfügbaren Datenmaterials Anpassungen hinsichtlich Berechnung und Schwellenwert vornehmen musste, steht sein Vorgehen im Einklang mit den im Erstgutachten sachgerecht gewählten methodischen Grundlagen. Dies spiegelt sich auch in den weitgehend konsistenten Ergebnissen wider.

Die Identifikation der Gemeinden, deren Wohnungsmärkte in der Gesamtschau der Indikatoren eine Versorgungsgefährdung im Sinne der gesetzlichen Anforderungen aufweisen, hat der Gutachter wie im Erstgutachten unter Verwendung eines schlüssig mittels Korrelationsanalyse gewonnenen mehrstufigen Auswahlverfahrens (Auswahlregel 1)

vorgenommen. Dabei wurde durch Kombination von notwendigen und hinreichenden Teilbedingungen ein angespannter Wohnungsmarkt erst dann angenommen, wenn mindestens zwei Indikatoren, die unterschiedliche Sachverhalte bzw. Folgewirkungen einer angespannten Wohnungsmarktlage abbilden, erfüllt sind. Die Einflüsse der begrenzten statistischen Messgenauigkeit, die notwendig aus der begrenzten Datenverfügbarkeit, Datenqualität, und Datenaktualität resultiert, wurden durch dieses Vorgehen weiter verringert.

Sachgerecht erscheint auch weiterhin die Entscheidung, bei der Untersuchung von den Gemeinden als räumlichen Analyseeinheiten auszugehen. Der Gutachter hat nachvollziehbar erläutert, dass eine Untersuchung von Gemeindeteilen aufgrund der Datenlage nicht möglich ist und sachlich auf sie verzichtet werden kann. Dem Umstand, dass Wohnungsmärkte in der Regel größere regionale Einheiten als Gemeinden darstellen, wurde durch eine nachgelagerte Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse benachbarter Gemeinden (Übersprungeffekt) Rechnung getragen.

Die gutachterliche Identifikation der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist erneut in einem zweistufigen Verfahren unter umfassender Beteiligung der Gemeinden und einschlägiger Verbände erfolgt. Dabei wurden nur für einen sehr kleinen Anteil der Gemeinden (rd. 1%) von den Ergebnissen der Fortschreibung abweichende Erkenntnisse zur Wohnungsmarktlage mitgeteilt. Auch dies ist aus Sicht der Staatsregierung ein Beleg dafür, dass die Fortschreibung für die Festsetzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern insgesamt eine valide und verlässliche Grundlage bietet.

Soweit abweichende örtliche Erkenntnisse und sonstige Tatsachen mitgeteilt wurden, hat der Gutachter diese anhand eines zunächst abstrakt unter Beachtung der datenbedingten Analysegenauigkeit der Fortschreibung entwickelten Maßstabs in die Beurteilung der Gemeinden einbezogen und für jeden Einzelfall mit ausführlicher und nachvollziehbarer Erläuterung festgestellt, ob aufgrund des Gemeindevortrags eine von der analytischen Indikation abweichende Einstufung veranlasst ist. Auf diese Weise konnten auch solche Umstände, die durch die verwendeten Indikatoren nicht abgebildet sind, insbesondere strukturelle Besonderheiten oder der Datenerhebung zeitlich nachgelagerte Wohnungsmarktentwicklungen, in der Auswertung Berücksichtigung finden.

Das verwendete Verfahren führt damit insgesamt zu einem ausgewogenen Ausgleich betroffener Vermieter- und Mieterinteressen. Die Nachbildung und Einzelanalyse der vom Gesetzgeber in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren bildet die Versorgungslage der Bevölkerung mit Mietwohnungen in den einzelnen Gemeinden realitätsnah ab. Die angemessene Festlegung der Schwellenwerte im oberen statistischen Bereich, die Verwendung eines mehrstufigen Auswahlverfahrens mit kumulativ zu erfüllenden Teilbedingungen und die umfängliche Einbeziehung örtlicher Wohnungsmarkterkenntnisse begrenzen die Einflüsse statistischer Messungenauigkeit und gewährleisten, dass die Festsetzungen auf Gebiete beschränkt bleiben, in denen der damit verbundene Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermieter aufgrund einer tatsächlichen Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich und verhältnismäßig ist.

Die Entscheidung, ob ein Gebiet als solches mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, wurde nicht davon abhängig gemacht, ob in der betreffenden Gemeinde ein örtlicher Mietspiegel vorhanden ist. Die Mieter in einer Gemeinde, für die kein Mietspiegel besteht, erscheinen nicht weniger schutzwürdig als die Mieter in Gemeinden mit Mietspiegeln. In einer angespannten Wohnungsmarktsituation sind sie in gleicher Weise wie letztere von einer Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren bedroht. Eine Einbeziehung von Gemeinden ohne Mietspiegel erscheint dabei auch nicht unverhältnismäßig, da die ortsübliche Vergleichsmiete auch auf anderem Weg als durch einen (qualifizierten) Mietspiegel mit vertretbarem Aufwand ermittelt und dargelegt werden kann (vgl. etwa § 558a Abs. 2 BGB).

Nach alledem konnten die vom Gutachter erzielten Erkenntnisse nach Auffassung der Staatsregierung für die statistisch gesicherte Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern nach Maßgabe der §§ 556d Abs. 2, Satz 2, 558 Abs. 3 Satz 2 und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB ohne Einschränkungen herangezogen werden.

IV. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Staatsregierung hat verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen bzw. plant, solche Maßnahmen zu ergreifen, um im Geltungszeitraum der MiSchuV der angespannten Wohnungsmarktlage in den bayerischen Gemeinden entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen wurden in die Erwägungen zur Bestimmung des Anwendungsbereichs der §§ 556d ff. BGB einbezogen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Wohnraumförderung und Förderung von Wohnplätzen für Studierende

Die Staatsregierung hat ihre Anstrengungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum fortgesetzt. Im Jahr 2021 stehen einschließlich der 150 Millionen Euro für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) insgesamt 848,6 Millionen Euro für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Bayern zur Verfügung. Die Mittelvergabe an die Bewilligungsstellen der Wohnraumförderung orientiert sich am jeweils gemeldeten Bedarf. Damit wird der besondere Bedarf für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt.

Die staatliche Mietwohnraumförderung ist ein langjährig bewährtes Instrument, um sozial gebundenen Wohnraum im Zusammenwirken mit der Wohnungswirtschaft bereitzustellen. Verbesserungen der Förderkonditionen haben in den letzten Jahren zu einer deutlichen Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus beigetragen. Im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt der Freistaat Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, private Investoren und Bauherren sowohl beim Bau von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern als auch beim Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum sowie der baulichen Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Darüber hinaus wird der Bau von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung mit staatlichen Mitteln unterstützt.

Seit Mai 2018 wird bei der Neubauförderung von Mietwohnungen alternativ zur 25-jährigen eine 40-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung angeboten. Die Mieter profitieren so langfristig vom niedrigeren Mietniveau der geförderten Wohnungen.

Mit einem eigenen Förderprogramm unterstützt die Staatsregierung seit vielen Jahren im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung Studentenwerke wie auch private Investoren bei der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Studierende.

Mit dem KommWFP wurde erstmals ein Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt, das sich speziell an die Städte und Gemeinden richtet. Das ursprünglich bis 2019 befristete Programm wird im Rahmen der Wohnungsbauoffensive bis 2025 fortgeführt. Dafür werden 2019 bis 2025 insgesamt mindestens 1,05 Milliarden Euro eingesetzt, das sind jährlich 150 Millionen Euro.

2. Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus

In den Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus initiiert, begleitet und fördert das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr seit mehr als 35 Jahren innovative, modellhafte Wohnprojekte. Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus wurden bislang ca. 220 Modellprojekte mit mehr als 7 500 kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungen umgesetzt und mit über 290 Millionen Euro staatlich gefördert.

Angesichts des hohen und differenzierten Bedarfs nach bezahlbaren Wohnungen in Bayern geht es auch darum, kreativen und innovativen Ansätzen Raum zu geben und zukünftige Herausforderungen zu antizipieren. Im aktuellen Modellvorhaben „Effizient Bauen, leistbar Wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ liegt der Fokus auf innovativen Wohnkonzepten und der Beschränkung der Baukosten für langfristig bezahlbaren Wohnraum ohne Einschränkung in der Wohnqualität. Seit April 2015 werden bayernweit 13 Projekte mit über 1 000 bezahlbaren Wohnungen umgesetzt.

Das Ende 2019 angelaufene Modellvorhaben „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ befasst sich mit dem Klimawandel und seinen Auswirkungen auf das Wohnen und die Gesundheit.

Anhand von 10 Modellprojekten werden Lösungen für bezahlbare und klimagerechte Wohnungen entwickelt.

3. Städtebauförderung

Auch im Rahmen der Städtebauförderung kann angespannten Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden. Die Modernisierung und Instandsetzung des Baubestands zu Wohnzwecken zählen neben der Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums zu den klassischen Aufgaben der städtebaulichen Sanierung.

Damit Stadtzentren und Ortskerne attraktiver werden, unterstützt die Städtebauförderung die Gemeinden und mit ihnen die privaten Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Gebäude. Dabei soll vorhandener Wohnraum erhalten und preiswerter Wohnraum gesichert werden. Um brachliegende Grundstücke des Militärs, der Bahn sowie von Gewerbe und Industrie für den Wohnungsbau nutzbar zu machen, können städtebauliche Maßnahmen der Kommunen für die Umstrukturierung der Gelände, wie z. B. Planungen, Freilegungen der Grundstücke und Gebäudeabbrüche, staatlich gefördert werden.

Grundsätzlich förderfähig sind auch Erschließungsmaßnahmen, Neugestaltungsmaßnahmen für ein attraktives Wohnumfeld sowie die Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung bestehender Gebäude für das Wohnen. Nach dem Subsidiaritätsprinzip sind hierfür jedoch vorrangig Mittel des geförderten Wohnungsbaus einzusetzen.

4. Maßnahmen der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften

Die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Stadibau GmbH und BayernHeim GmbH tragen durch ambitionierte Neubauprogramme mit insgesamt rund 13 000 neuen bezahlbaren Mietwohnungen zu einer Entlastung der angespannten Wohnungsmarktlage bei.

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft, deren Zweck der Bau, die Verwaltung und die technische und finanzielle Betreuung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in der Region Nürnberg ist. Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH wurde am 2. Mai 1919 gegründet und verwaltet aktuell 8 169 Wohnungen. In den Jahren 2019 und 2020 hat die Siedlungswerk Nürnberg GmbH insgesamt 252 Wohnungen fertiggestellt und in die Vermietung gebracht. Maßnahmen der Siedlungswerk Nürnberg GmbH zur Schaffung neuen Wohnraums finden aktuell in der Stadt Nürnberg statt. Aktuell befinden sich 71 Wohnungen im Bau. Mit dem Bau von weiteren 381 Wohnungen in Nürnberg soll noch im Jahr 2021 begonnen werden. Bis Ende 2022 ist der Baubeginn von weiteren 60 Wohnungen in Nürnberg vorgesehen. Weitere Bauprojekte befinden sich im Stadium der Vorplanung und Baurechtsschaffung.

Die Stadibau GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Freistaats Bayern, deren alleiniger Zweck in der Unterstützung der staatlichen Wohnungsfürsorge liegt. Die Stadibau GmbH wurde im Jahr 1974 gegründet und verwaltet aktuell 8 072 Wohnungen. In den Jahren 2019 und 2020 hat die Stadibau GmbH insgesamt 99 Wohnungen fertiggestellt und in die Vermietung gebracht. Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums für Staatsbedienstete finden derzeit im Bereich der Landeshauptstadt München, der Gemeinde Feldafing und der Stadt Erding statt. Aktuell befinden sich rund 1 000 Wohnungen im Bau. Bis Ende 2022 ist der Baubeginn von über 300 weiteren Wohnungen vorgesehen. Daneben befinden sich weitere Staatsbedienstetenwohnungen im Stadium der Vorplanung und Baurechtsschaffung.

Ferner wurde am 18. Juli 2018 die BayernHeim GmbH als hundertprozentige Tochter des Freistaats gegründet. Die Aufgabe der BayernHeim GmbH ist die Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungssuchende, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Sie wird dort tätig, wo ein dringender Bedarf für bezahlbaren Wohnraum besteht. Seit der Gründung hat die BayernHeim GmbH insgesamt 168 Wohnungen fertiggestellt und in die Vermietung gebracht. Maßnahmen der BayernHeim GmbH zur Schaffung neuen Wohnraums finden im Bereich der Landeshauptstadt München und unter anderem in den Städten Augsburg, Bayreuth, Freising, Fürth, Ingolstadt, Landsberg am Lech und Würzburg statt. Aktuell befinden sich 155 Wohnungen im Bau. Mit dem Bau von weiteren

434 Wohnungen in Ingolstadt soll noch im Jahr 2021 begonnen werden. Weitere 15 Projekte mit rund 2 260 Wohnungen befinden sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase.

5. Baulandbeschaffung

Die Bauleitplanung ist Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung. Die Einflussmöglichkeiten des Staates sind daher begrenzt. Es besteht allein die Möglichkeit eines Appells an die Kommunen, die zur Verfügung stehenden vielfältigen Maßnahmen zur Wohnbauland-Mobilisierung (z. B. Neuausweisung von Bauland, Aktivierung vorhandenen Baulands, Möglichkeiten der Innenentwicklung/Nachverdichtung) auszuschöpfen.

Im Rahmen des Bayerischen Wohnungsgipfels am 26. Juli 2018 rief die Staatsregierung daher im Beisein der kommunalen Spitzenverbände zu gemeinsamer Anstrengung bei der Aktivierung von Wohnbauland auf und bot hierfür fachliche und finanzielle Hilfen für bauwillige Kommunen bei der ressourcenschonenden Entwicklung ihrer Grundstücke an.

Am 23. Juni 2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten. Damit werden die bestehenden kommunalen Planungsinstrumentarien im Sinne einer Baulandaktivierung weiterentwickelt. Die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau wurde als zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Gesetz aufgenommen. Daneben bekommen die Gemeinden weitere Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des sektoralen Bebauungsplans, um den sozial geförderten Wohnraum voranzubringen. Auch die erleichterte Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten von Wohnbauvorhaben abzuweichen, kann zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau aktivieren.

Zudem wurden im Jahr 2018 u. a. die Förderinitiative „Innen statt Außen“ im Rahmen der Städtebauförderung und das neue Programm zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale ins Leben gerufen.

6. Steuerung der Belegung von sozial gebundenem Wohnraum

Nach Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes i. V. m. § 3 DVWoR findet bei der Belegung von sozial gebundenem Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf eine Belegungssteuerung statt. Das gemäß diesen Vorschriften anzuwendende Benennungsverfahren soll gewährleisten, dass insbesondere auch einkommensschwächere Personen oder Personen mit besonderen persönlichen Umständen eine Wohnung vermittelt bekommen.

Danach darf der Vermieter seine Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden überlassen. Die Stelle hat die Wohnungssuchenden unter Berücksichtigung des sozialen Gewichts des Wohnungsbedarfs und anhand der Bewohnerstrukturen sowie ergänzend nach der bisherigen Dauer des gewöhnlichen Aufenthalts zu benennen. Die Anknüpfung an die bisherige Dauer des gewöhnlichen Aufenthalts vermeidet eine Verschärfung der Situation für die bereits ansässigen Wohnungssuchenden in dem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

Die für die Anwendung dieser Regelungen maßgebliche Einordnung als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf wird regelmäßig – zuletzt mit Inkrafttreten der Verordnung zur Änderung der DVWoR zum 1. August 2021 – fortgeschrieben.

7. Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Mit der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes vom 4. Februar 2014 (GVBl. 2014, S. 39) hat die Staatsregierung die DVWoR geändert und in § 5 einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten von Milieuschutzsätzen, wie sie z. B. in der Landeshauptstadt München, in Erding und in Erlangen gelten, eingefügt. Damit sollen in Gebieten mit einer gewachsenen Bevölkerungsstruktur unerwünschte Strukturveränderungen verhindert werden. Die Einführung des Genehmigungsvorbehalts bewirkt damit mittelbar auch einen besseren Mieterschutz.

Die Verordnung trat am 1. März 2014 in Kraft. Vor Ablauf der fünfjährigen Geltungsdauer der Regelung wurde sie durch die Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht vom 15. Mai 2018 (GVBl. 2018, S. 350) verlängert und wird mit Ablauf des

28. Februar 2024 außer Kraft treten. Die Staatsregierung wird zu gegebener Zeit entscheiden, ob nochmals eine entsprechende Verordnung erlassen wird. Die Geltungsdauer einer neuen Verordnung darf wiederum höchstens fünf Jahre betragen (§ 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs – BauGB). Vor der Entscheidung über einen Neuerlass bzw. eine weitere Verlängerung wird die Frage nach dem Fortbestehen des Bedürfnisses nach einer Verordnung unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Gemeinden mit dem Genehmigungsvorbehalt zu beantworten sein.

8. Genehmigungsvorbehalt bei der Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ermächtigt Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung zu bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum zu mehr als 50% der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet wird, mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, länger als drei Monate leer steht oder beseitigt wird.

9. Behördenverlagerungen/Behördensatelliten

Die Verlagerung von Behörden und staatlichen Institutionen aus Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Gebiete, deren Wohnungsmarkt keine Versorgungsgefährdung mit Wohnraum aufweist, und der damit verbundene Nachzug der bei der Behörde Beschäftigten kann freien Wohnraum in den betroffenen Städten und Gemeinden schaffen. Der ehemals von den Behördenangehörigen und deren Familien bewohnte Wohnraum steht dem wohnungssuchenden Publikum erneut zur Verfügung. Durch die Schaffung von zukunftsfähigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen außerhalb von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird zudem einem weiteren Zuzug von Behördenangehörigen in Ballungsräume vorgebeugt.

Die von der Staatsregierung in den Jahren 2015 und 2016 beschlossenen Konzepte „Regionalisierung von Verwaltung“ und „Chancen im ganzen Land“ sehen daher bis 2025 die Verlagerung von 66 Behörden und staatlichen Einrichtungen mit mehr als 2 500 Arbeits- und 930 Studienplätzen in alle Regierungsbezirke Bayerns vor. Zudem wurde im Jahr 2021 durch die Staatsregierung das Konzept Behördenverlagerungen Bayern 2030 2. Stufe beschlossen, welches die Verlagerung von rund 2 670 Arbeits- und 400 Studienplätzen in alle Regierungsbezirke Bayerns beinhaltet. Insbesondere bislang im Verdichtungsraum München angesiedelte Behörden werden weitestgehend in Gebiete verlegt, die keinen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen.

Der Ministerrat des Freistaates Bayern hat ferner am 9. Oktober 2018 das Konzept der sog. Behördensatelliten verabschiedet. Um Fernpendler und Fernpendlerinnen mit Dienstsitz München, Nürnberg und Regensburg zu entlasten, sollen den Bediensteten des Freistaates Bayern in Behördensatelliten tageweise professionell und funktional eingerichtete Arbeitsplätze außerhalb der Verdichtungsräume ressortübergreifend im Rahmen eines Modellprojekts zur Verfügung gestellt werden. Damit eröffnet der Freistaat Bayern seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, außerhalb der Ballungsräume leben und zugleich ihren angestammten Dienstsitz in den Ballungsräumen behalten zu können. In Altötting wurde Ende September 2020 der bayernweit erste Behördensatellit im Rahmen des Modellprojekts eröffnet. Anfang des Jahres 2022 ist die Inbetriebnahme des nächsten Behördensatellitenstandorts in Aichach geplant. Die Planungen zu etwaigen ähnlichen Projekten werden sukzessive und abhängig vom Pandemiegeschehen weiterentwickelt. Einbezogen wird auch, dass die Corona-Pandemie die Arbeitswelt und die entsprechenden Bedarfe umfassend verändert. Insbesondere Homeoffice und mobiles Arbeiten sind bereits deutlich ausgeweitet worden.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

I. Zu § 1

1. Zu Satz 1

In § 1 Satz 1 in Verbindung mit der Anlage werden die Gemeinden bestimmt, in denen im Sinne der §§ 556d Abs. 2 Satz 2 BGB, 558 Abs. 3 Satz 2 BGB und 577a Abs. 2 Satz 1 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Die Bestimmung erfolgt in Übereinstimmung mit den durch das IWU in der Fortschreibung und in der ergänzenden Stellungnahme vom 22. Oktober 2021 erzielten gutachterlichen Ergebnissen, denen sich die Staatsregierung vollumfänglich anschließt. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter A.III., insbesondere die tabellarische Darstellung der betroffenen Gemeinden unter A.III.2.h. und die Bestimmung der Staatsregierung unter A.III.3., Bezug genommen.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 hat der Bundesgesetzgeber den Tatbestand des angespannten Wohnungsmarkts in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB den Regelungen in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB nachgebildet und durch Benennung von Indikatoren, die für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts aussagekräftig sein können, in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB näher erläutert. Ausgehend hiervon wurden die erhobenen Daten unter Berücksichtigung der Vorgaben, die der Gesetzgeber in § 556d Abs. 2 BGB für den grundrechtsintensivsten Eingriff vorgesehen hat, einheitlich analysiert und ausgewertet. Die für die Gebietskulisse der Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 2 BGB identifizierten Gebiete dienen daher auch zur Bestimmung der Anwendungsbereiche der weniger eingriffsintensiven Regelungen der §§ 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB. Anhaltspunkte für eine unter den Regelungen abweichende räumliche Verteilung der angespannten Wohnungsmärkte haben sich nicht ergeben.

2. Zu Satz 2

Die Kündigungssperrfrist im Rahmen des § 577a Abs. 1 und 1a BGB wird einheitlich auf das nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB zulässige Höchstmaß von zehn Jahren festgelegt. Die zehnjährige Kündigungssperrfrist hat sich in der Vergangenheit in Bayern bewährt. § 577a Abs. 2 BGB würde zwar auch zulassen, die Gemeinden je nach dem Grad ihrer Unterversorgung mit Wohnraum in verschiedene zeitlich gestaffelte Kategorien einzuteilen. Für eine solche Differenzierung lassen sich jedoch keine sinnvollen Parameter festlegen.

II. Zu § 2

§ 2 regelt das Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Verordnung.

Für die Mietpreisbremse gestattet § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB muss die Rechtsverordnung nach aktuellem Stand spätestens am 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Für die Mietpreisbremse ist daher der 31. Dezember 2025 als früherer der beiden Endtermine festzusetzen.

Die Geltungsdauer einer Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze darf nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB jeweils höchstens fünf Jahre betragen, die Geltungsdauer einer Verordnung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB jeweils höchstens zehn Jahre. Um einen Gleichlauf mit der Regelung zur Mietpreisbremse herzustellen, wird der 31. Dezember 2025 als einheitlicher Ablauftermin bestimmt.

Erkenntnisse, dass die Versorgungsgefährdung in einzelnen Gemeinden konkret absehbar bereits vor Ablauf der Geltungsdauer entfallen wird, haben sich in der Untersuchung nicht ergeben.

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, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech

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