



Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2025 Nr. 558

17. Dezember 2025

400-6-J

Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften

vom 16. Dezember 2025

Die Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16. Dezember 2025 (GVBI. Nr. 24/2025, BayRS 400-6-J) wird im Hinblick auf § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB bekannt gemacht.

A. Allgemeiner Teil

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 Herabsetzung der für Mieterhöhungen geltenden Kappungsgrenze von 20 auf 15 % (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum und Veräußerung vermieteter Wohnungen von drei Jahren auf bis zu zehn Jahre (§ 577a Abs. 2 Satz 1 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 14. Dezember 2021 (GVBI. S. 674, BayRS 400-6-J), die durch Verordnung vom 1. August 2023 (GVBI. S. 544) geändert worden ist, von allen drei Verordnungsermächtigungen Gebrauch gemacht. Hierdurch wurden die zuvor mit Verordnung vom 16. Juli 2019 (GVBI. S. 458, 552, BayRS 400-6-J) festgesetzten Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vollständig neu bestimmt.

Die MiSchuV vom 14. Dezember 2021 läuft am 31. Dezember 2025 aus. Grund dafür ist, dass die Verordnungsermächtigung für die Mietpreisbremse im Bundesrecht bislang bis zu diesem Termin befristet war (§ 556d Abs. 2 Satz 4 BGB a. F.). Mit dem Gesetz zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Änderung anderer Gesetze vom 17. Juli 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 163) hat der Bundesgesetzgeber die Verordnungsermächtigung für die Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 verlängert.

Mit der vorliegenden Verordnung wird die MiSchuV mit Wirkung ab 1. Januar 2026 auf aktualisierter Datengrundlage neu erlassen. Um der in vielen Regionen fortbestehenden Anspannung der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen, werden die Regelungen zur Begrenzung der Anfangsmieten im Rahmen der Mietpreisbremse, zur Herabsetzung der Kappungsgrenze und zur verlängerten Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung in Bayern weiterhin in Kraft gesetzt und ihr örtlicher Anwendungsbereich neu bestimmt. 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 der Begründung 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 Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein bestimmtes Verfahren zur Festlegung der Gebiete gibt das Gesetz nicht vor. In § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB werden jedoch Indikatoren benannt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten können. Demnach kann ein angespannter Wohnungsmarkt insbesondere 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.

In der Begründung zu § 556d BGB (BR-Drs. 447/14, S. 27 f.) wird ausgeführt, dass zur Prüfung der Frage, ob ein Gebiet als angespannter 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, Nr. 3), Angebotskriterien (insbesondere Leerstandsquote, Nr. 4) oder Rückschlüsse aus der bestehenden Marktlage (Mietenentwicklung oder Mietenbelastung, Nrn. 1 und 2) beachtlich sein. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichten 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 für die Bestimmung der Gebiete nach § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB keine zwingenden Kriterien vor. Auch nach dem Bundesverfassungsgericht steht dem Verordnungsgeber bei der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts ein Beurteilungsspielraum zu. Diesen hält der Verordnungsgeber ein, wenn er den für die Gebietsfestsetzung erheblichen Sachverhalt ermittelt und bei Erlass der Verordnung zugrunde legt (BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019, Gz. 1 BvL 1/18 u. a., NJW 2019, S. 3054 ff., Rn. 113).

III. Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

1. Überblick

Wie bei den vorangegangenen Verordnungen wurde für die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ein zweistufiges Verfahren durchgeführt: Auf der ersten Stufe wurde für alle bayerischen Städte und Gemeinden (im Folgenden: Gemeinden) gutachterlich untersucht, ob sie nach statistischen Wohnungsmarktindikatoren eine Anspannungslage aufweisen. Auf der zweiten Stufe wurden Gemeinden, kommunale Spitzenverbände sowie Mieter- und Eigentümerverbände zu den gutachterlichen Ergebnissen angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gutachter ausgewertet und darauf überprüft, inwieweit aufgrund der mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse zu den Wohnungsmärkten eine von der statistischen Indikation abweichende Einstufung vorzunehmen ist. Auf dieser Grundlage wurden die Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt abschließend bestimmt.

Statistische Grundlage der MiSchuV vom 14. Dezember 2021 ist die durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) erstellte Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 15. Mai 2021 (im Folgenden: erste Fortschreibung). Diese beruht auf dem vom IWU erstatteten Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern vom 18. Februar 2019 (im Folgenden: Erstgutachten). In diesen Vorgutachten wurden für die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt abgeleitet aus den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien folgende fünf Indikatoren bzw. „Teilbedingungen“ zugrunde legt:

- hohe Mietpreissteigerung (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB),
- hohe Mietbelastung (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB),
- Erhöhung des Wohnungsdefizits (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB),
- niedrige Leerstandsrate (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB) und
- hohes Wohnungsdefizit (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB).

Anhand sachverständig ermittelter Schwellenwerte wurde für jede Gemeinde geprüft, inwieweit die einzelnen Teilbedingungen durch Überschreiten der Schwellenwerte erfüllt sind. Zur Einstufung der Gemeinden legte der Gutachter unter Berücksichtigung statistischer 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 annehmen zu können.

Für die vorliegende MiSchuV hat das IWU im Auftrag des Staatsministeriums der Justiz unter dem 3. September 2025 eine weitere Fortschreibung des Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern (im Folgenden: Fortschreibung) erstellt. Die in den Vorgutachten verwendete Methodik für die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt wurden dabei grundsätzlich beibehalten. Wegen Veränderungen in den maßgeblichen Datengrundlagen sind die erzielten Werte jedoch zum Teil nicht ohne Weiteres mit denen der Vorgutachten vergleichbar, was auch notwendige Anpassungen bei den Schwellenwerten zur Folge hat. Zudem wird innerhalb der Teilbedingung „hohe Mietbelastung“ die Überbelegungsquote als neuer Indikator untersucht. Danach wird eine hohe Mietbelastung nicht nur bei einer hohen Mietbelastungsquote angenommen, sondern auch bei einer hohen Überbelegungsquote (hoher Anteil an überbelegten Wohnungen), sofern die Gemeinde zugleich eine zumindest überdurchschnittliche Mietbelastungsquote aufweist. Dadurch soll unter anderem die Situation weniger einkommensstarker Haushalte in Gemeinden mit hohem Einkommensniveau besser abgebildet werden. Das bisherige Merkmal Wohnungsdefizit (Teilbedingungen 3 und 5) wird in der Fortschreibung aufgrund der besseren Verständlichkeit der ausgewiesenen Werte als Wohnversorgungsquote ausgedrückt.

Im Ergebnis betrachtet die Fortschreibung damit nun folgende Teilbedingungen bzw. Indikatoren:

- Teilbedingung 1: hohe Mietpreissteigerung (Mietpreisseigerungsrate),
- Teilbedingung 2: hohe Mietbelastung (Mietbelastungsquote, Überbelegungsquote),
- Teilbedingung 3: erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung (Veränderung der Wohnversorgungsquote),
- Teilbedingung 4: geringer Leerstand (Leerstandsrate),
- Teilbedingung 5: niedrige Wohnversorgung (Wohnversorgungsquote).

2. Gutachterliche Beurteilung

Die statistische Analyse der Wohnungsmärkte, die 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 Vorgutachten und der Auswertung des IWU zu den Gemeinde- und Verbandsstellungsnahmen vom 5. November 2025 Bezug genommen. Sämtliche genannten Dokumente sind auf der Homepage des Staatsministeriums der Justiz unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung> veröffentlicht. Auch die der Fortschreibung zugrunde liegenden statistischen Rohdaten können dort abgerufen werden, soweit einer Veröffentlichung keine lizenzerichtlichen Gründe entgegenstehen.

a) Allgemeines

aa) Raumbezug

Wie in den Vorgutachten werden in der Fortschreibung Gemeinden als Analyseeinheit 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 lediglich die Angebotsmieten und die Ergebnisse des Zensus 2022 zur Verfügung. Diese sind bei kleinräumigen Auswertungen aber häufig nur mit geringen Fallzahlen unterlegt, so dass eine aussagekräftige, flächendeckende und mehrdimensionale Indikatorenbewertung nicht möglich wäre. Aus sachlicher Sicht erscheint eine Untersuchung von Gemeindeteilen auch deshalb weiterhin nicht erforderlich, da Wohnungsmärkte in der Regel größere regionale Einheiten darstellen als Gemeinden. Dieser Tatsache wird durch eine nachgelagerte Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse benachbarter bzw. umgebender 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 Mietpreissteigerungsrate (Teilbedingung 1) der Zeitraum 2020 bis 2024 (Angebotsmieten im Jahresmittel gemäß FUB IGES);
- der Mietbelastungsquote und Überbelegungsquote (Teilbedingung 2) jeweils das Jahr 2022 (Jahresmittel des Mikrozensus (MZ) 2022, Stichtag 15.5. d. J. der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)/Zensus 2022);
- der Veränderung der Wohnversorgungsquote (Teilbedingung 3) der Zeitraum 2017 bis 2022 (variierender Stichtag bzw. Jahresmittel des MZ, Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Stand 31.12.2017 und Stichtag 15.5. d. J. der GWZ/Zensus 2022);
- der Leerstandsrate (Teilbedingung 4) das Jahr 2023 (Stichtag 15.5. d. J. der GWZ/Zensus 2022, Stichtag 31.12.2022 des empirica-CBRE-Leerstandsindex);
- der Wohnversorgungsquote (Teilbedingung 5) das Jahr 2022 (Stichtag 15.5. d. J. der GWZ/Zensus 2022).

Die Wahl des Bezugsjahres 2022 ergibt sich aus der Notwendigkeit, Auswertungen aus dem Zensus und Mikrozensus vorzunehmen. Der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellste verfügbare Jahrgang war hier das Jahr 2022. Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten, Leerstandsindex) waren für aktuellere Zeiträume 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 weiterhin nicht erforderlich, bei Vorliegen aktuellerer Daten für bestimmte Teiluntersuchungen insgesamt nur auf den älteren Zeitpunkt Ende 2022 Bezug zu nehmen, solange sich die Zeitpunkte nicht allzu sehr voneinander unterscheiden.

Bei der Bestimmung des Zeitintervalls der Teilbedingungen, die dynamische Tatsachen untersuchen (Mietpreissteigerungsrate, Veränderung der Wohnversorgungsquote), darf der Zeitraum nicht zu kurz bemessen sein, um den Einfluss zufallsbedingter Streuung zu minimieren, aber auch nicht zu lange angesetzt werden, damit eine Trendaussage sinnvoll möglich ist. Bei den Angebotsmieten wurde festgestellt, dass sich die Datenstruktur des Jahres 2019 aufgrund methodischer Anpassungen des Anbieters deutlich von der der Jahre 2020 bis 2024 unterscheidet. Daher wurde auf einen Vierjahreszeitraum abgestellt (bislang fünf Jahre). Dies erscheint weiterhin ausreichend, um über einen längeren Zeitraum bestehende Wachstumstrends hinreichend sicher von kurzfristigen Mietpreisschwankungen unterscheiden zu können. Die unterschiedlich strukturierten Datengrundlagen mit u. a. deutlich höheren Fallzahlen in den Jahren 2020 bis 2024 führen zu einer geringeren Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Vorgutachten.

cc) Darstellung der Teilbedingungen

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

aa) Aussage

Die Marktmietpreisentwicklung am Mietwohnungsmarkt ist generell ein guter Indikator für die Veränderung des mengenmäßigen Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage in Märkten mit 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 des Wohnungsangebots verursacht werden. Neubauwohnungen sind z. B. in der Regel höherpreisig als Bestandswohnungen. Eine Preissteigerung ist daher kein Ausdruck einer sich verschlechternden Versorgungslage, wenn diese vor allem durch eine Erhöhung des Anteils an Neubauten hervorgerufen wird.
- Wohnungsmärkte sind von einer geringen Liquidität bzw. Umschlagsaktivität (in diesem Fall: Neuvermietung) und der Heterogenität des gehandelten Gutes geprägt. Da angebotene Wohnungen im Regelfall nicht über vergleichbare Wohnwertmerkmale verfügen, besteht Intransparenz hinsichtlich der Bewertung der Wohnwertmerkmale, so 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.

Auch vor diesem Hintergrund wird die Mietenentwicklung über einen längeren Zeitraum untersucht. Zudem müssen neben einer hohen Mietpreissteigerung weitere Faktoren vorliegen, um von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgehen zu können.

bb) Datenquellen und Operationalisierung

Hinsichtlich der Datenquellen, die zur Berechnung von Mietpreissteigerungsraten herangezogen werden können, ist zwischen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten oder Vertragsmieten) und Mietpreisen für Neuvermietungen (Marktmieten oder Neuvertragsmieten) zu unterscheiden. 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. Angesichts der gesetzlichen Regelungsintention des § 556d BGB, Neuvertragsmieten zu regulieren, erscheint der sachliche Bezug bei diesen gegeben. Im Ergebnis wird daher auf Neuvertragsmieten abgestellt.

Amtliche Informationen über Angebotsmieten stehen nicht in erforderlicher zeitlicher Aktualität und regionaler Auflösung zur Verfügung. Daher wurde wie bisher auf Daten privater Anbieter zurückgegriffen, die Mietangebote aus Print- und Onlinemedien auswerten. Diese basieren auf der portalübergreifenden Datenbankarchivierung von Mietannoncen des Datendienstleisters FUB IGES. Der Vorteil dieser Daten liegt in der kleinräumigen Verfügbarkeit und hohen Aktualität im Vergleich zu amtlichen Daten. 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. Zudem sind die Daten im Rohzustand von einem Anteil an Falschangaben und Doppelteinträgen geprägt. Vor Verwendung müssen die Angaben daher umfangreichen Kontroll- und Anpassungsrechnungen unterzogen werden.

Um den Einfluss der oben angesprochenen qualitativen Verschiebungen in der zugrundeliegenden Stichprobe zu minimieren, wurden anstelle von einfachen Mittelwerten regressionsanalytisch ermittelte Medianmieten verwendet, die für Wohnungen vergleichbarer Größe und für die gleiche Baualtersklasse gelten. Zusätzlich konnte die Bereinigung um Mehrfachinserate weiter verfeinert werden, wodurch anteilig weniger Fälle aus der Analyse ausgeschlossen werden mussten.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten der Berechnung der mittleren Mietpreissteigerung p. a. im Jahresmittel 2020 bis 2024 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 8 ff., 86 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

cc) Ergebnis

Insgesamt lagen für 1 961 Gemeinden ausreichende Fallzahlen vor, um Mietpreissteigerungsraten berechnen zu können, für 95 Gemeinden war eine Berechnung auch unter Zusammenfassung mehrerer Gemeinden nicht möglich. Im Mittel aller Gemeinden finden sich mittlere Mietpreissteigerungen von rund 5,2 % p. a. mit einer Spanne von -0,8 bis 13,2 %.

Eine Übersicht der Ergebnisse enthält Tabelle 2 (S. 10), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 36 (S. 111 ff.) der Fortschreibung.

dd) Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Die Bedingung nach § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB verlangt einen „deutlich“ stärkeren Mietenanstieg als im bundesweiten Durchschnitt. Für diesen subjektiven Wertmaßstab gibt es kein objektives Abgrenzungskriterium. Wie in den Vorgutachten gilt, dass der Schwellenwert 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 bzw. 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. Es ist anzunehmen, dass bei abnehmender Angebotszahl eher die höherpreisigen Segmente weiter öffentlich angeboten werden und bei sich entspannendem Markt wieder eine größere Bandbreite an Wohnungen. Der Schwellenwert muss daher relativ hoch angesetzt werden, um für den nicht beobachtbaren Gesamtmarkt zu einer sachgerechten Einstufung zu kommen.

Aufgrund dieser Erwägungen hat der Gutachter im Ergebnis einen Schwellenwert von 7 % p. a. als sachgerecht angenommen. Dies entspricht in etwa dem obersten Perzentil, d. h. den obersten 10 % der Gemeinden, die Mietpreissteigerungen von 6,9 % p. a. und mehr aufweisen.

ee) Erfüllung der Teilbedingung 1

Ausgehend davon wird die Teilbedingung 1 „hohe Mietpreissteigerung“ (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. 2020-2024 von 7,0 % oder mehr) von 185 Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 9 % aller Gemeinden. 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. 15 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

c) Teilbedingung 2: hohe Mietbelastung

aa) Aussage

Die mittlere Mietbelastungsquote in einer Gemeinde beschreibt, welchen Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens ein Mieterhaushalt für die Wohnungsmiete aufzubringen hat. Dabei ist zu beachten, dass Wohnkostendifferenzen zwischen städtischen und ländlichen Räumen nicht nur durch Einkommensunterschiede, sondern auch durch eine Anpassung der Wohnfläche kompensiert werden. 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 Preisempfindlichkeit unterschiedlicher Haushaltsgrößen kann die Anpassung unterschiedlich stark ausfallen. Im Extremfall können Haushalte durch massive Einschränkung des Wohnkonsums ihre Mietbelastungsquote so weit nach unten anpassen, dass Überbelastungen empirisch nicht mehr nachweisbar sind. Daher ist eine Mietbelastungsquote zunächst als strukturtypisches Merkmal eines Wohnungsmarktes anzusehen. Besonders hohe Mietbelastungsquoten sind andererseits aber als Signal für eine überdurchschnittliche Marktanspannung zu bewerten, denn damit nimmt auch der Anteil der Haushalte zu, deren Mietkostenbelastung als Überlastung zu bewerten ist.

Um Einschränkungen des Wohnkonsums als Reaktion auf zu hohe Mietbelastungen abzubilden, wird zusätzlich die Überbelegungsquote herangezogen. Die Überbelegungsquote stellt den Anteil der Haushalte in überbelegten Wohnungen in einer Gemeinde dar. Wenn ein Haushalt sich innerhalb des Gemeindegebiets nicht zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum versorgen kann, liegt es nahe, dass er bei seiner Suche nach neuem Wohnraum kleine, absolut betrachtet eher günstigere Wohnungen fokussiert. Gleichzeitig wird er bei einer Veränderung der Haushaltssituation, insbesondere bei einer Vergrößerung des Haushalts (z. B. Geburt eines Kindes), mit einer geringeren Wahrscheinlichkeit umziehen (Lock-in-Effekt), was wiederum eine Überbelegung zur Folge haben kann. Dies ist

insbesondere bei einer hohen Differenz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten als Folge einer dynamischen Preisentwicklung bei Neuverträgen zu erwarten.

bb) Datenquellen und Operationalisierung

Für die gemeindespezifische Berechnung der Mietbelastungsquote sind Angaben zum Einkommen, zum Mietpreis, zum Wohnkonsum und zur Haushaltsgröße auf Gemeindeebene notwendig. Hierfür eignet sich der Mikrozensus mit Zusatzerhebung Wohnen als einzige Datenquelle, die sowohl Informationen zur Vertragsmiete als auch zum Einkommen auf Haushaltsebene enthält. Für die Fortschreibung konnte die Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Mikrozensus 2022 verwendet werden. Während zum Zeitpunkt der Auswertung des Mikrozensus 2018 im Rahmen der ersten Fortschreibung das Merkmal Mietbelastungsquote nicht verfügbar und die Vergleichbarkeit zum Erstgutachten nicht mehr gegeben war, lag diese Variable für die Auswertung des Mikrozensus 2022 wieder vor. Da die Stichprobe des Mikrozensus keine statistisch valide empirische Ermittlung von mittleren Mietbelastungsquoten auf Gemeindeebene erlaubt, wurde wie in den Vorgutachten auf einen regressionsanalytischen Ansatz zur Bestimmung von gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquoten auf Basis des Mikrozensus zurückgegriffen. Wie bislang erfolgt die Ermittlung der Mietbelastungsquote normiert auf Zweipersonenhaushalte und wurden Haushalte, die die Flächennormen der bayerischen Wohnbauförderung unterschreiten, von der Auswertung ausgeschlossen.

Auswertungen auf Gemeindeebene zur Überbelegungsquote sind gegenwärtig ausschließlich auf Basis des Zensus möglich, mit dem Jahr 2022 als aktuellstem Datenstand. Hier kann auf Gemeindeebene die Anzahl der Haushaltsmitglieder im Verhältnis zu der vom Haushalt bewohnten Wohnungsgröße (in m²) sowie der Raumanzahl betrachtet werden. Diese Angaben beziehen sich auf alle Haushalte, eine Differenzierung nach Eigentum und Miete findet nicht statt. Eine Analyse der Europäischen Zentralbank auf Grundlage der EU SILC-Daten von 2019 zeigt, dass Überbelegung in weit stärkerem Maße Mieterhaushalte betrifft. Vor diesem Hintergrund lässt sich schließen, dass die fehlende Differenzierung nach Eigentum und Miete auf Zensus-Ebene gerade in Gemeinden mit niedriger Eigentumsquote – typischerweise Großstädte – tendenziell zu einer höheren Überbelegungsquote führt. Haushalte mit begrenztem Zugang zu Wohneigentum sind häufiger auf kleinere Mietwohnungen angewiesen und weisen – insbesondere bei Mehrpersonenhaushalten – ein erhöhtes Risiko für beengte Wohnverhältnisse auf. Mit diesen Einschränkungen ist eine Operationalisierung von Überbelegung als Indikator zur Festlegung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten möglich.

Die Operationalisierung der Überbelegung erfolgt normativ und bezieht sich auf die Anzahl der Räume im Verhältnis zur Personenzahl eines Haushaltes. In Betracht kommt eine Operationalisierung, nach der eine Überbelegung vorliegt, sofern die Anzahl der Wohnräume kleiner ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder. Bei der Auswertung des Zensus ist allerdings zu beachten, dass abgeschlossene Küchen als eigener Raum gezählt werden und somit die Raumanzahl nicht mit der Zahl der Wohnräume übereinstimmen muss. Zudem ist der Zusammenhang zwischen benötigter Raum- bzw. Zimmeranzahl und Haushaltsgröße nicht linear. Eine Wohnung wird hier deshalb als überbelegt definiert, wenn 2 Personen weniger als 3 Räume, 3 Personen weniger als 4 Räume, 4 Personen weniger als 4 Räume, 5 Personen weniger als 5 Räume und 6 und mehr Personen weniger als 6 Räume zur Verfügung haben. Auf Grundlage dieser Definition können Einpersonenhaushalte nicht von einer Überbelegung betroffen sein. Eine Festlegung in der Art, dass eine Person über mindestens zwei Räume verfügen muss, erscheint nicht sachgerecht, da viele klassische Einraumwohnungen über eine kleine, integrierte Einbauküche verfügen, ohne dass eine Überbelegung unterstellt werden kann.

Die Anzahl der Haushalte, die in diesem Sinne beengt wohnen, an der Gesamtzahl der Haushalte in einer Gemeinde, lässt sich als Überbelegungsquote operationalisieren.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten der Berechnung der Mietbelastungsquote und Überbelegungsquote im Jahr 2022 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 18 ff., 89 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

cc) Ergebnis

Die mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote lag bei 25,2 %, in einer Spanne von 22,5 bis 37 %. Die mittlere Überbelegungsquote der bayerischen Gemeinden lag bei 4,0 % mit einer Spanne von 0,4 bis 16,7 %.

Eine Übersicht der Ergebnisse enthalten die Tabellen 5 und 6 (S. 21), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 36 (S. 111 ff.) der Fortschreibung.

dd) Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Bei der Mietbelastung wird als Faustregel häufig eine Mietbelastung bis 30 % des Äquivalenzeinkommens als vertretbar eingestuft. OECD und EU-SILC sehen eine Mietbelastungsquote (housing cost burden rate) von 40 % als obere Zumutbarkeitsgrenze an.

Eine direkte Bezugnahme auf den Bundesdurchschnitt als Schwellenwert ist wie bislang 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 zu berücksichtigen, dass in Teilräumen mit strukturell höherer Mietkostenbelastung auch ein höherer Anteil der Haushalte Wohnkostenüberlastungen erfährt. Es wurde daher weiterhin als sachgerecht angesehen, den Schwellenwert der Mietkostenbelastung so zu setzen, 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 Mietbelastungsquote nach der gewählten Berechnungsvorschrift lag im Jahr 2022 im Mittel aller Haushalte in Bayern bei 25,2 %. In der Hälfte der Gemeinden herrschte eine Mietbelastungsquote von 24,7 % und mehr. Nur in ca. 10 % der Gemeinden lag die rechnerische Mietbelastungsquote bei mehr als 27,7 %. Da größere Gemeinden aber im Regelfall höhere Mietbelastungsquoten aufweisen, sind anteilig deutlich mehr Haushalte betroffen als es der geringe Anteil der Gemeinden vermuten lässt. Insgesamt hat der Gutachter eine Mietbelastungsquote von 27,5 % als untere Grenze einer notwendigen Bedingung für das Vorliegen einer unangemessenen Mietkostenbelastung angesehen und diesen Wert entsprechend als Schwellenwert für die Teilbedingung hohe Mietbelastung angenommen.

Für den Indikator Überbelegungsquote wurde mangels normativer Vorgaben sowie aufgrund der eingeschränkten Vergleichbarkeit mit Überbelegungsquoten aus anderen statistischen Quellen auf den bundesweiten Durchschnitt als Referenzwert zurückgegriffen. Zur Bestimmung eines „deutlichen“ Übersteigens (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB) hat der Gutachter eine Überbelegungsquote, die mindestens 25 % über dem bundesweiten Wert liegt, als Schwellenwert definiert. Dies entspricht einem absoluten Wert von 6,2 %.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Korrelation zwischen den Indikatoren Mietbelastung und Überbelegung sowie ihrer inhaltlichen Nähe wird die Überbelegung innerhalb der Teilbedingung 2 als Substitut herangezogen. Die Teilbedingung „hohe Mietbelastung“ gilt demnach als erfüllt, wenn die Mietbelastungsquote mindestens bei 27,5 % liegt oder wenn die Mietbelastungsquote mindestens bei 25,5 % und zugleich die Überbelegungsquote mindestens bei 6,2 % liegt. Hintergrund dieser Regel ist die Erwägung, dass die Überbelegungsquote nur in

solchen Gemeinden ein Indiz für eine hohe Mietbelastung darstellt, in denen die durchschnittliche Mietbelastungsquote ein gewisses Mindestniveau erreicht. Nur dann kann die Überbelegung als Reaktion auf die Mietbelastung angesehen werden. Als Mindestniveau hat der Gutachter mit 25,5 % einen Schwellenwert gewählt, der über dem Mittelwert aller Gemeinden in Bayern liegt.

ee) Erfüllung der Teilbedingung 2

Der Schwellenwert der Mietbelastungsquote von 27,5 % wird von 241 Gemeinden (11,7 %), der Schwellenwert der Überbelegungsquote von 6,2 % von 290 Gemeinden (14,1 %) erreicht. In Kombination beider Merkmale wird die Teilbedingung 2 „hohe Mietbelastung“ (Mietbelastungsquote 2022 von mindestens 27,5 % oder Überbelegungsquote 2022 von mindestens 6,2 % und Mietbelastungsquote 2022 von mindestens 25,5 %) von 336 Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 16,3 % der Gemeinden.

Die Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 2 können den Tabellen 9 und 10 (S. 27 ff.) sowie der Tabelle 36 (S. 111 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

d) Teilbedingung 3: erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung

aa) Aussage

Diese Teilbedingung bezieht sich wie Teilbedingung 1 nicht auf einen statischen Zustand, sondern auf einen Prozess: das zunehmende Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB: „die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“). Während steigende Mieten eine mögliche Folge dieses Prozesses darstellen, beschreibt Teilbedingung 3 unmittelbar den ursächlichen Mechanismus. Auch sie allein erfüllt jedoch nicht die gesetzlich geforderten Voraussetzungen. Sind im Wohnungsbestand ausreichend Leerstandsreserven vorhanden oder kann der vorhandene Wohnraum effizienter genutzt werden (z. B. durch Abbau von Mismatch oder eine Reduzierung gewerblicher Nutzungsanteile), lässt sich ein Wachstum der Wohnbevölkerung bis zu einem gewissen Grad auch ohne proportional gleich starke Neubautätigkeit bewältigen. Daher müssen neben Teilbedingung 3 weitere Faktoren vorliegen, um das Kriterium einer besonderen Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen zu begründen.

bb) Datenquellen und Operationalisierung

Als Wohnversorgungsquote wird das Verhältnis zwischen der Zahl der Wohnungen und der Bedarfshaushalte bezeichnet. Die Abweichung der Wohnversorgungsquote von einem Zielwert würde dann einem Wohnungsdefizit bzw. einem Wohnungsüberhang entsprechen. Eine Erhöhung des Wohnungsdefizits oder eine Reduktion des Wohnungsüberhangs wurde im Rahmen der Vorgutachten als Konkretisierung der oben genannten Bedingung betrachtet. Dieser Ansatz wird in der Fortschreibung dahingehend verändert, dass keine Veränderung des Wohnungsdefizits in Prozentpunkten ausgewiesen wird, sondern die direkte Veränderung der (relativen) Wohnversorgungsquote betrachtet wird. Dadurch werden Änderungen der Versorgungslage intuitiver nachvollziehbar. Negative Werte, also eine Verringerung der Wohnversorgungsquote zwischen zwei Zeitpunkten, stehen für eine Verschlechterung der Versorgungslage und positive Werte für eine Verbesserung. Die Berechnung erfolgt durch Bildung der Differenz der relativen Wohnversorgungsquoten der Jahre 2017 und 2022.

Als Datengrundlagen werden die Haushaltszahlen als primäre Bedarfsträger von Wohnraum und die Wohnungszahl benötigt. Für die Haushaltszahlen im Jahr 2017 wurde auf die Berechnungen der Vorgutachten zurückgegriffen. Da in der laufenden Statistik keine Vollerhebung von Haushaltszahlen durchgeführt wird, wurde im Vorgängergutachten anhand regionalisierter Durchschnittswerte aus dem Mikrozensus 2013 bis 2018 eine Trendfortschreibung der gemeindespezifischen Haushaltszahlen aus dem Zensus 2011 durchgeführt. Der Zensus 2022 lieferte

gemeindescharfe Ergebnisse zur Anzahl und Struktur der Wohnhaushalte. Auf Basis dieser Ergebnisse wurde analog zum Erstgutachten eine Schätzung der bedarfsrelevanten Haushalte für das Jahr 2022 vorgenommen. Im Erstgutachten wurde regressionsanalytisch eine Schätzung gemeindespezifischer Bedarfssnormen vorgenommen, mit der die Anzahl der bedarfsrelevanten Personen in Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie abgeleitet wurde. Dabei reflektiert die Bedarfssnorm im Jahr 2011 die Quote der Personen in Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie, die unter nicht angespannten Wohnungsmarktverhältnissen eine eigene Wohnung nachfragen würden. Da viele Wohnungsmärkte in Bayern nunmehr schon seit längerem angespannte Verhältnisse aufweisen, sind die Gegebenheiten im Jahr 2022 nicht mehr als „gewöhnliche Verhältnisse“ aufzufassen, sondern zumindest in Teilen als Reaktion auf bestehende Rahmenbedingungen. Eine Ableitung einer Bedarfssnorm im Jahr 2022 ist daher nur eingeschränkt möglich, weshalb weiterhin die Bedarfssnorm des Jahres 2011 Anwendung fand. Daneben wurde die Anzahl der Wohnungen für das Jahr 2017 der laufenden Statistik und für das Jahr 2022 aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 übernommen.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten der Berechnung der Veränderung der Wohnversorgungsquote von 2017 bis 2022 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 33, 96 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

cc) Ergebnis

Im Mittel aller Gemeinden veränderte sich die Wohnversorgungsquote in den bayerischen Gemeinden zwischen den Jahren 2017 und 2022 um 2,1 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte, d. h. positiv. Über 30 % der Gemeinden wiesen eine Verschlechterung der Wohnversorgungsquote auf. Dabei ist zu beachten, dass sich aus dem Zensus 2022 eine kleinere Bevölkerung ergeben hat als aus der Bevölkerungsforschreibung auf Basis des Zensus 2011. Die Ergebnisse des Jahres 2017 zum Wohnungsdefizit bzw. zur Wohnversorgungsquote wären demnach etwas zu pessimistisch, da von einer zu hohen Anzahl zu versorgender Haushalte ausgegangen wurde. Die Werte zur Veränderung der Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 sind daher nur eingeschränkt mit denen der Vorgutachten vergleichbar.

Eine Übersicht der Ergebnisse enthält Tabelle 11 (S. 34), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 36 (S. 111 ff.) der Fortschreibung.

dd) Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Als Untergrenze für den Schwellenwert ist eine rechnerisch tatsächlich unzureichende Neubautätigkeit (negative Veränderung der Wohnversorgung) anzusetzen. Der Schwellenwert muss deutlich strenger festgelegt werden. Denn zum einen stellt eine relative Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage nicht unmittelbar eine Versorgungsgefährdung dar, z. B. wenn sie vorrangig durch Abbau von Leerstandsreserven erfolgt. Erst wenn dadurch tatsächlich eine Unterschreitung der Versorgungsnorm feststellbar wird, ist die Versorgungslage gefährdet. Die Höhe der Versorgungsnorm 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.

Vom Gutachter gewählt wurde daher ein Schwellenwert von -4, d. h. eine Verschlechterung der Wohnversorgung um mindestens 4 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte. Dieser Wert liegt leicht unter dem 10 %-Perzentil des Indikators, das Werte von -3,1 und weniger aufweist.

ee) Erfüllung der Teilbedingung 3

Ausgehend davon wird die Teilbedingung 3 „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung“ (Veränderung der Wohnversorgungsquote von 2017 bis 2022 um -4 Wohnungen pro 100 Bedarfshaushalte oder weniger) von 155 Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 7,5 % aller Gemeinden.

Die Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 3 können der Tabelle 13 (S. 38 f.) sowie der Tabelle 36 (S. 111 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

e) Teilbedingungen 4 und 5: geringer Leerstand und niedrige Wohnversorgung

Zwischen Leerstand und großer, d. h. unbefriedigter Nachfrage (§ 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB) in einem Wohnungsmarkt bestehen kausale Beziehungen. Die Teilbedingungen sind daher im Idealfall als komplementäre Messgrößen des gleichen Sachverhalts zu verstehen und werden deshalb wie in den Vorgutachten zusammengefasst diskutiert.

aa) Aussage

Der Indikator „Leerstand“ kann unterschiedlich verstanden werden. So kann z. B. auf den Vertragsstatus (vertragsfrei) oder den physischen Zustand (leerstehend) abgestellt werden. Für die Ermittlung von Versorgungsengpässen ist dagegen eine suchtheoretische Definition am zielführendsten. In diesem Verständnis bedeutet Leerstand „auf dem Markt als Angebot verfügbar“. Leerstand ist hier also weitgehend gleichzusetzen mit dem Annoncierungszeitraum, d. h. dem Zeitraum, in dem eine Wohnung aktiv am Markt angeboten wird. Dieser Leerstand stellt eine Fluktuationsreserve dar und ist nicht notwendig durch die Kategorien „physisch leerstehend“ oder „vertragsfrei“ gekennzeichnet, da umzugswillige Haushalte üblicherweise während der Übergangsphase zwei Wohnungen parallel vertraglich nutzen.

Die Datenlage stellt aufgrund der Operationalisierung in Umfragen in erster Linie nicht auf den Fluktuationsleerstand, sondern auf den physischen Leerstand bzw. vertragsfreien Zustand ab. Unter diesen fallen auch technisch notwendige Leerstände z. B. während Sanierungsmaßnahmen, die prinzipiell nicht von der Nachfrage bzw. Versorgungslage abhängen. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass die Dauer von vertragsfreien Zuständen tatsächlich negativ mit der Vermietbarkeit korreliert, d. h. Bestände in Märkten mit starkem Nachfrageüberhang kürzere Ausfallzeiten verzeichnen. Damit kann das Merkmal Leerstand im Sinne von „ohne laufenden Mietvertrag“ auch eingeschränkt als Hilfsgröße für den Sachverhalt „geringe Fluktuationsreserve aufgrund hoher (unbefriedigter Nachfrage)“ verwendet werden.

Nachfrage nach freiwerdenden Wohnungen entsteht durch zwei Gruppen von Haushalten: Zum einen durch sog. mismatchbedingte Nachfrage. Hierzu gehören alle wohnbedarfsrelevanten Haushalte am Ort, die in einer Periode eine andere Wohnung suchen, weil die bisherige nicht mehr ihren Wohnbedürfnissen entspricht. Diese Nachfrage ist angebotsneutral, da ihr eine gleichgroße Zahl freiwerdender Wohnungen gegenübersteht. Sie erfordert jedoch eine Verfügungsreserve an Wohnungen (Fluktuationsleerstände). Zum anderen gibt es 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 (z. B. Haushalte in Sammel- oder Gemeinschaftsunterkünften).

Eine „große Nachfrage“ in diesem Sinne ist 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

Für die Leerstände liegen aus der Zensuserhebung 2022 Daten auf Gemeindeebene vor. Die im Zensus 2022 ausgewiesene Leerstandsquote stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime), sodass Wohnungen in Nichtwohngebäuden ebenfalls ohne Berücksichtigung bleiben. In den Vorgutachten wurde der Leerstandsindex eines privaten Anbieters (empirica-CBRE-Leerstandsindex) eingesetzt, um die Daten des Zensus 2011 fortzuschreiben. In der vorliegenden Fortschreibung wurde ebenfalls anhand des Index eine Fortschreibung der Daten aus dem Zensus 2022 auf 2023 durchgeführt, wobei der empirica-CBRE-Leerstandsindex zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung allerdings noch nicht in zensusrevidierter Form, d. h. angepasst an die Systematik des Zensus 2022 vorlag.

Das Merkmal „große Nachfrage“ wird wie bislang als rechnerisch unbefriedigte Nachfrage verstanden. Diese Definition entspricht dem Wohnungsdefizit, also dem Missverhältnis zwischen der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte. Die Operationalisierung im Gutachten definiert die Wohnversorgungsquote als die Anzahl an Wohnungen je 100 bedarfsrelevanten Haushalten. Eine ausreichende Versorgungslage wird dann erreicht, wenn die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte deutlich übersteigt. Dies ist erforderlich, damit nicht nur jedem bedarfsrelevanten Haushalt rechnerisch eine Wohnung zur Verfügung steht, sondern auch ausreichend Wohnungen zur Bildung einer Fluktuationsreserve bereitstehen. Nur bei Erreichen einer so definierten Versorgungs norm (Eins-zu-eins-Versorgung bedarfsrelevanter Haushalte plus ausreichende Fluktuationsreserve) kann von einer normalen Funktionsweise des lokalen Wohnungsmarktes ausgegangen werden.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten der Berechnung der Leerstandsrate 2023 und Wohnversorgungsquote 2022 wird auf die methodischen Erläuterungen auf S. 41 f., 96 ff., 108 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

cc) Ergebnis

Die rechnerische Leerstandsrate in Bayern 2023 liegt im Bereich von 1,3 % bis 16,3 %, im Mittel aller Gemeinden bei 5,0 %. Die Hälfte aller Gemeinden weist eine Leerstandsrate von 4,7 % oder weniger auf. Von einem Vergleich der Leerstandsraten des Zensus 2022 und 2011 wird auch vom statistischen Bundesamt aufgrund der veränderten Erhebungsmethodik abgeraten.

Die Wohnversorgungsquote 2022 betrug im Mittel aller Gemeinden 108,6, d. h. auf 100 Bedarfshaushalte kommt im Mittel aller Gemeinden rechnerisch ein Wohnangebot von knapp 109 Wohnungen. Die Spannbreite lag zwischen 90 und 221 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte.

Eine Übersicht der Ergebnisse enthalten die Tabellen 14 und 15 (S. 42 f.), eine Darstellung der Einzelwerte Tabelle 36 (S. 111 ff.) der Fortschreibung.

dd) Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Da im sachtheoretischen Modell des Wohnungsmarktes ein Gleichgewicht bestimmbar ist, kann für die Teilbedingungen 4 und 5 jeweils eine „natürliche Leerstandsrate“ bzw. ein „natürlicher Wohnungsüberhang“ als Schwellenwert abgeleitet werden. Dieser beschreibt den Zustand im Gleichgewicht von Mietangeboten und Mietnachfrage. Liegen Wohnungsdefizite vor, d. h. 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 Nachmieter resultiert bei einer mittleren Wohndauer von zehn Jahren und einem Monat Vermittlungsphase mit Doppelbelegung ein notwendiger

Fluktuationsleerstand von 0,83 %. Gerade in Mietwohnungsmärkten, die sich durch schnelle Weitervermietung auszeichnen, ist also eine sehr geringe Fluktuationsleerstandsrate erforderlich. Geht man weiter davon aus, dass alle zehn 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 also ein Wert von mindestens ca. 2,5–3 %. Dies steht im Einklang mit den üblichen Einschätzungen. Dem Zensus 2022 zufolge liegt die durchschnittliche Leerstandsquote für Deutschland jedoch insgesamt deutlich höher, im Mittel bei 4,33 %. Der Anteil der Gemeinden mit einer Leerstandsrate unter 3 % in Bayern liegt unter 10 %. In der ersten Fortschreibung lagen noch rund 42 % der Gemeinden unter dem damals angesetzten Schwellenwert von 3 %. Eine mögliche Erklärung für diese Diskrepanz ist die veränderte Erhebung des Leerstandes im Zensus 2022, da erstmals detaillierte Informationen zum Leerstand erhoben wurden, so z. B. die Gründe für den Leerstand und die Dauer des Leerstands. Um die Strukturkonstanz der Gutachten zu bewahren, hat der Gutachter vor diesem Hintergrund eine Leerstandsrate von 4 % als Schwellenwert gesetzt.

Zum Schwellenwert der Leerstandsrate existiert theoretisch ein entsprechender Wert für die Wohnversorgungsquote, da beide in kausalem Zusammenhang stehen. Die unterschiedlichen Definitionen führen jedoch dazu, dass der Zusammenhang in der Realität einer großen Streubreite unterliegt. Aufgrund der Überlegung, dass u. a. privat genutzte Ferienwohnungen in die Wohnversorgungsquote, aber nicht in die Berechnung der Leerstandsrate einfließen und die Anzahl bedarfsrelevanter Haushalte höher ist als die Zahl bewohnter Wohnungen, ist bei der Wohnversorgungsquote aber ein etwas höherer Schwellenwert zu wählen als der korrespondierende Wert der Leerstandsquote, um eine ausreichend hohe Versorgungsnorm abzubilden. Als Schwellenwert für eine niedrige Wohnversorgung hat der Gutachter daher eine Wohnversorgungsquote von 105 gewählt, d. h. auf 100 Bedarfshaushalte müssen 105 oder weniger Wohnungen entfallen.

ee) Erfüllung der Teilbedingungen 4 und 5

Die Teilbedingung 4 „niedrige Leerstandsrate“ (Leerstandsrate 2023 von 4,0 % oder weniger) wird von 689 Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 33,5 % aller Gemeinden.

Die Teilbedingung 5 „niedrige Wohnversorgung“ (rechnerische Wohnversorgungsquote 2022 von 105 oder weniger) wird von 314 Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 15,3 % aller Gemeinden.

Die Gemeinden mit erfüllten Teilbedingungen 4 und 5 können den Tabellen 18 (S. 49 ff.), 19 (S. 55 ff.) sowie der Tabelle 36 (S. 111 ff.) der Fortschreibung entnommen werden.

f) Auswahlregeln

Im Erstgutachten wurde eine Grundentscheidung zugunsten eines Auswahlverfahrens anhand mehrerer gleichgewichteter und kumulativ zu erfüllender Teilbedingungen getroffen. 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 wurde einem gewichteten Verfahren etwa mittels Scoring 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, wurde ein gleichgewichtendes Verfahren als robuster und besser geeignet angesehen. Diese Beurteilung wird auch in der Fortschreibung uneingeschränkt aufrechterhalten.

aa) Auswahlregel 1

Basierend auf einer eingehenden Untersuchung der Korrelationen zwischen den einzelnen Teilbedingungen hat der Gutachter der Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage die nachfolgend dargestellte Auswahlregel 1 zugrunde gelegt. Die Auswahlregel stimmt im Wesentlichen mit der der Vorgutachten überein, wobei die Teilbedingung 2 „hohe Mietbelastung“, wie oben unter c.dd. ausgeführt, auch durch den neuen Indikator Überbelegungsquote erfüllt werden kann. Zu der Korrelationsanalyse im Einzelnen wird auf S. 59 ff. der Fortschreibung Bezug genommen.

Zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB nach Indikatorenlage müssen demnach die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Notwendige Bedingung:

Mindestens eine der beiden Teilbedingungen „geringer Leerstand“ (Teilbedingung 4) oder „niedrige Wohnversorgung“ (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 2 „hohe Mietbelastung“ 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 1 „hohe Mietpreissteigerung“ und 3 „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung“ 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 Verschlechterung der Wohnversorgung (Teilbedingung 3) erforderlich.

Die hinreichende Bedingung kann damit sowohl durch die Mietbelastung als auch durch die außerordentliche Erhöhung der Mietpreise 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, als auch aus der Mietpreisdynamik, wobei unerheblich ist, auf welchem Mietkostenbelastungsniveau diese Dynamik zu beobachten ist.

Dies ergibt sich daraus, 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 geringer 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 in Folge 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) Auswahlregel 2

Neben der Auswahl nach Indikatorenlage wurde auch die Auswahl aufgrund des sog. Übersprungeffekts beibehalten. Dies erscheint weiterhin zielführend, da die herangezogene Betrachtungsebene der Gemeinden nicht notwendigerweise deckungsgleich mit den wohnungsmarktlichen 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 begrenzte räumliche Analyseebene eine nicht unerhebliche Filterfunktion haben, die sich auch auf die Ergebnisse auswirken kann.

Wie in den Vorgutachten wird vereinfacht davon ausgegangen, dass sich Analysegebiete mit gemeinsamer Grenze wechselseitig beeinflussen können. Die Auswahl aufgrund des Übersprungeffekts richtet sich dabei nach folgenden Maßgaben:

- Nachbarschaftsstatus: Nachbarn sind alle Gemeinden, die mit der jeweiligen betrachteten Gemeinde eine gemeinsame Grenzlinie besitzen. Gemeindefreie Gebiete begründen keine Nachbarschaft, deren Grenzlängen sind aber im Zweifelsfall zu vernachlässigen, da funktionale Wohnungsmärkte sich auch über gemeindefreie Gebiete hinweg erstrecken können. Es werden nur Grenzen berücksichtigt, die innerhalb von Bayern liegen. Die Außengrenzen werden nicht berücksichtigt, da keine kongruenten Informationen zur Versorgungslage in angrenzenden Regionen vorliegen.
- 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 bzw. der Preisentwicklung etc. gefährden, nicht aber andersherum.
- Umrangung: 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 80 % ihrer Grenze mit nach Indikatorenlage angespannten Gemeinden teilen.

Ergänzend werden Gemeinden, die überwiegend im Verflechtungsraum von angespannten Wohnungsmärkten liegen, zusätzlich als angespannt durch Übersprung betrachtet, wenn sie entweder einen überwiegenden Teil ihrer Grenze mit gemeindefreien Gebieten teilen oder sich ansonsten unplausible Lücken in flächendeckend angespannten Regionen ergeben würden. Dies betrifft bei enger Auslegung die Gemeinde Lindau (Bodensee) und daran angrenzend die Gemeinde Bodolz.

g) Ergebnis der Fortschreibung

Nach der statistischen Betrachtung der Fortschreibung wurden 272 Gemeinden vorbehaltlich der Gemeinde- und Verbandsanhörung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft, davon 252 aufgrund der eigenen Indikatorenlage (Auswahlregel 1) und 20 durch den Übersprungeffekt (Auswahlregel 2). Diese Gemeinden werden nachfolgend mit den jeweils erzielten Ergebnissen dargestellt.

Die von den Gemeinden bei den Indikatoren erzielten Einzelwerte können den Spalten 3 bis 8 der Tabelle entnommen werden. Zugleich sind in den Spalten 9 bis 13 diejenigen Teilbedingungen mit „ja“ gekennzeichnet, die die jeweilige Gemeinde aufgrund ihrer Werte durch Über- oder Unterschreiten des Schwellenwerts erfüllt. Den Spalten 14 und 15 ist jeweils durch die Angabe „ja“ zu entnehmen, ob die Gemeinde die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarkts aufgrund der eigenen Indikatorenlage (Spalte 14) oder durch den Übersprungeffekt (Spalte 15) erfüllt.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere Gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)							
Regierungsbezirk Oberbayern														
9161000	Ingolstadt	3,4	105,2	27,5	7,4	2,4	2,4	ja		ja			ja	
9162000	München	2,5	101,5	30,6	12,2	3,5	3,3	ja	ja	ja			ja	
9163000	Rosenheim	1,7	101,7	28,2	12,4	4,8	0,3	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Altötting														
9171112	Burghausen	3,9	105,1	26,3	8	4,8	-1,3	ja		ja			ja	
9171130	Stammham	3,8	106,5	24,3		7,2	-4,7	ja			ja	ja	ja	
Landkreis Berchtesgadener Land														
9172111	Ainring	3	106	26,3	7,8	6,3	-4,5	ja		ja		ja	ja	
9172114	Bad Reichenhall	3,9	112	26,2	9,3	6	5,4	ja		ja			ja	
9172115	Bayerisch Gmain	4	115,6	26	7,2	6,6	8,1	ja		ja			ja	
9172118	Freilassing	2,6	103,9	26,7	11	6,2	1,4	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen														
9173111	Bad Heilbrunn	2,7	107,1	26,4	6,7	6,1	5,8	ja		ja			ja	
9173112	Bad Tölz	3	106,6	27,4	9	4,2	-0,7	ja		ja			ja	
9173118	Dietramszell	3,2	106	27,7	7,1	4	3,3	ja		ja			ja	
9173120	Egling	3,1	104	26,7	6,6	4	1,3	ja	ja	ja			ja	
9173124	Gaißach	3	104,1	26,3	6,4	6,1	-3,3	ja	ja	ja			ja	
9173126	Geretsried	2,2	102,6	28,8	8,6	3,8	-2,6	ja	ja	ja			ja	
9173130	Icking	3,9	105,2	28,9	3,4	4	-1	ja		ja			ja	
9173131	Jachenau	5,2	117,2	27,4	6,2	6,1	2			ja			ja	
9173135	Lenggries	3,6	108,4	26,6	7,1	5,2	1,6	ja		ja			ja	
9173137	Münsing	3,6	110,1	28	6,6	4	4,1	ja		ja			ja	
9173145	Wackersberg	2,4	105,6	26,9	6,7	6,1	-0,1	ja		ja			ja	
9173147	Wolfratshausen	2,3	105	30,4	9,2	3,6	-0,4	ja	ja	ja			ja	
9173113	Benediktbeuern	2,9	105,3	29,7	5,8	6,1	-3,2	ja		ja			ja	
9173115	Bichl	2,8	106,1	27	5	6,1	-13,6	ja				ja		ja
9173133	Kochel a. See	3,7	111,6	27	7,1	6,1	-0,8	ja		ja			ja	
9173127	Greiling	3,1	106,5	28,9	4	6,1	5,8	ja		ja			ja	
9173140	Reichersbeuern	2,1	104,8	27,8	4,8	6,1	8,8	ja	ja	ja			ja	
9173141	Sachsenkam		103,5	27,7	5	6,1	-0,4		ja	ja			ja	
Landkreis Dachau														
9174113	Bergkirchen	3,1	104,3	29,1	5,7	3,5	5,7	ja	ja	ja			ja	
9174115	Dachau	1,9	102,5	27,7	13,2	3,9	0	ja	ja	ja			ja	
9174121	Haimhausen	2,7	106	29,5	6,1	3,2	6,1	ja		ja			ja	
9174122	Hebertshausen	2,4	103,5	29,6	6,3	5	0,5	ja	ja	ja			ja	
9174126	Karlsfeld	1,9	103,1	28,2	12,9	4,2	5,3	ja	ja	ja			ja	
9174131	Markt Indersdorf	2,9	105,2	29,6	5,8	3,6	0,7	ja		ja			ja	
9174135	Odelzhausen	2,7	106,8	29	6,7	6,4	11,1	ja		ja			ja	
9174136	Petershausen	2,7	103,5	28	4,7	5,2	2,8	ja	ja	ja			ja	
9174137	Pfaffenhofen a.d.Glonn	3,2	104,5	28,9	3,6	5	9,8	ja	ja	ja			ja	
9174141	Röhrmoos	2,4	102,2	26,9	4,9	5	-2,1	ja	ja					ja

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere Gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	Teilbedingung 4 geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	Teilbedingung 5 niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	Teilbedingung 2 hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	Teilbedingung 1 hohe Mietpreisseiterungsrate erfüllt (mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	Teilbedingung 3 erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um 4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung erfüllt
9174146	Sulzemoos	2,3	103,1	29	4,8	5	5,7	ja	ja	ja			ja	
9174150	Vierkirchen	2,7	104,4	27,6	6	5	-2,1	ja	ja	ja			ja	
9174151	Weichs	3,4	104,4	26,7	5,5	5	5,1	ja	ja					ja
Landkreis Ebersberg														
9175111	Anzing	1,5	103	32,3	6,2	4,6	-3,5	ja	ja	ja			ja	
9175115	Ebersberg	2,4	103,9	30,7	6,7	4,1	-0,8	ja	ja	ja			ja	
9175118	Forstinning	2,2	102,5	32	6,8	4,6	1,4	ja	ja	ja			ja	
9175122	Grafing b.München	2,9	103,9	27,4	7	5,2	-1,8	ja	ja	ja			ja	
9175123	Hohenlinden	2,4	102,8	29,7	5,8	4,6	3,7	ja	ja	ja			ja	
9175124	Kirchseeon	3	106,3	30,6	10,1	4	5	ja		ja			ja	
9175127	Markt Schwaben	2,6	104,2	28,7	10,8	4	7,5	ja	ja	ja			ja	
9175132	Vaterstetten	2,7	105,8	28,9	6,6	4,6	1,8	ja		ja			ja	
9175133	Pliening	1,8	102,3	32	6,2	3,1	-1,6	ja	ja	ja			ja	
9175135	Poing	1,8	102,7	31,9	8,9	3,7	11	ja	ja	ja			ja	
9175137	Steinhöring	4	108,5	28,7	5,8		4,2	ja		ja			ja	
9175139	Zorneding	1,9	102	31,9	5,4	3,7	-0,5	ja	ja	ja			ja	
9175112	Aßling	2,3	104,6	29,4	5,2	4,2	-3,3	ja	ja	ja			ja	
9175119	Frauenauharting	2,7	106,1	29,3	5,5	4,2	-0,2	ja		ja			ja	
9175136	Emmering	3,7	107,1	29,5	3,9	4,2	1,3	ja		ja			ja	
9175113	Baiern	2,6	106,4	29,1	7	6,2	-0,8	ja		ja			ja	
9175114	Bruck	4,4	108,1	29,4	2,4	6,2	4,7			ja				ja
9175116	Egmating	2,4	103,7	29,3	6,4	6,2	-0,3	ja	ja	ja			ja	
9175121	Glonn	2,5	107,8	29,5	5,9	5	4,4	ja		ja			ja	
9175128	Moosach	3,9	108,4	29,3	4,6	13,2	7,4	ja		ja	ja		ja	
9175131	Oberpfraunmern	2,7	106,1	29,3	6	6,2	0,1	ja		ja			ja	
Landkreis Erding														
9177115	Dorfen	3,3	104,4	26,5	6,2	3,7	-1,1	ja	ja	ja			ja	
9177117	Erding	3,5	106,5	29,5	8,9	3,2	-2,4	ja		ja			ja	
9177118	Finsing	2,1	103,9	28,4	6,7	4,2	11,5	ja	ja	ja			ja	
9177119	Forstern	2,7	105,9	26,1	4,9	4,6	3,1	ja						ja
9177127	Lengdorf	3,9	105,7	27,5	3,7	4,6	2	ja		ja			ja	
9177139	Taufkirchen (Vils)	3,5	103,9	26,1	6,2	5	2,1	ja	ja	ja			ja	
9177114	Buch a.Buchrain	3,3	104,5	29,1	3,5	4,6	3,9	ja	ja	ja			ja	
9177135	Pastetten	2,1	103,5	28,8	5,8	4,6	3	ja	ja	ja			ja	
9177116	Eitting	1,7	102,5	27,1	7,3	4,6	2,9	ja	ja	ja			ja	
9177133	Oberding	3,2	105,3	27,2	7	4,6	7,5	ja		ja			ja	
9177134	Ottenhofen	3,2	107,3	28,1	6,4	4,6	3,9	ja		ja			ja	
9177112	Berglern	3,3	105,5	27,1	6,6	3,7	10,1	ja		ja			ja	
9177126	Langenpreising	3,9	106,7	28,1	5,7	3,7	-0,3	ja		ja			ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere Gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseigerungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)							
Landkreis Freising														
9178116	Au i.d.Hallertau	2,6	102,9	27,2	6,2	1,9	-0,9	ja	ja	ja				ja
9178120	Eching	1,9	102,6	27,7	8,8	5	2,6	ja	ja	ja				ja
9178123	Fahrenzhausen	2,5	102,4	28,6	5,4	4,7	9,4	ja	ja	ja				ja
9178124	Freising	3,7	105	30,3	11	4,5	5	ja	ja	ja				ja
9178130	Hallbergmoos	1,7	102,1	27,3	11,1	4,9	2,7	ja	ja	ja				ja
9178138	Langenbach	4	105,8	27,2	6,7	2,3	2,1	ja		ja				ja
9178140	Marzling	1,9	101,3	27,4	6,2	4,7	3,9	ja	ja	ja				ja
9178143	Moosburg a.d.Isar	3,4	104,4	29,7	8	4,1	-1,7	ja	ja	ja				ja
9178145	Neufahrn b.Freising	2	100,7	27,4	12,2	4,5	4,5	ja	ja	ja				ja
9178113	Allershausen	2,5	104	28,5	7,5	1,8	11,7	ja	ja	ja				ja
9178150	Paunzhausen	3	103,6	28,7	1,8	4,7	2,7	ja	ja	ja				ja
9178129	Haag a.d.Amper	3,7	106	27,2	2,8	4,2	2,2	ja						ja
9178157	Zolling	2,6	102,4	27,1	7,1	5,7	5,2	ja	ja	ja				ja
Landkreis Fürstenfeldbruck														
9179113	Alling	2,3	103,2	32	6,3	4,7	2,9	ja	ja	ja				ja
9179117	Egenhofen	3,7	104,3	29,5	5,7	4,7	1,2	ja	ja	ja				ja
9179118	Eichenau	2,2	103,6	27,8	6,4	4,6	-2	ja	ja	ja				ja
9179119	Emmering	2	102,2	32,1	6,2	3,2	0,4	ja	ja	ja				ja
9179121	Fürstenfeldbruck	2,4	103,8	28,2	9,6	4,6	2,7	ja	ja	ja				ja
9179123	Germering	2,6	104,2	28,7	10,4	4,7	1,7	ja	ja	ja				ja
9179126	Gröbenzell	2,9	105,1	27,7	5,7	4,2	-0,9	ja		ja				ja
9179134	Maisach	2,7	103,6	31,8	5,8	3,4	0	ja	ja	ja				ja
9179138	Moorenweis	3	106,3	29,5	3,4	4,7	2,2	ja		ja				ja
9179142	Olching	2,3	103,1	28	7,6	4,1	2,6	ja	ja	ja				ja
9179145	Puchheim	2,1	102,7	27,6	10,1	4,9	0,4	ja	ja	ja				ja
9179149	Türkenfeld	3,7	107	28,6	5,4	4,7	3,7	ja		ja				ja
9179111	Adelshofen	2,6	103,5	29,5	5,4	5,9	1,6	ja	ja	ja				ja
9179128	Hattenhofen	3	103,9	29,6	3,1	5,9	6,8	ja	ja	ja				ja
9179130	Jesenwang	3,1	105,7	29,8	3,6	5,9	3,3	ja		ja				ja
9179132	Landsberied	3,9	107,7	29,4	2,8	5,9	5,3	ja		ja				ja
9179136	Mammendorf	3,3	105,3	30,1	6,1	5,9	-0,4	ja		ja				ja
9179140	Oberschweinbach	2,5	105,6	29,7	3,4	5,9	4,5	ja		ja				ja
9179125	Grafrath	2,5	103,8	29,9	4,4	4,2	-2,9	ja	ja	ja				ja
9179131	Kottgeisering	2,7	106,4	29,8	4	4,2	-1,4	ja		ja				ja
9179147	Schöngreising	2,1	104,1	29,8	5,9	4,2	0,8	ja	ja	ja				ja
Landkreis Garmisch-Partenkirchen														
9180116	Farchant	3,3	107,7	25,6	7,6	6	-1,1	ja		ja				ja
9180123	Mittenwald	3,8	108,3	27,4	7,4	6,4	-9,5	ja		ja				ja
9180124	Murnau a.Staffelsee	3,1	106,1	28,1	8	3,7	-4,5	ja		ja				ja
9180125	Oberammergau	3	108,1	27,9	7,6	6	-2,1	ja		ja				ja
9180115	Ettal	14,3	121,1	28,1	6,9	6	6,2			ja				ja

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere Gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)							
9180135	Unterammergau	3,6	107,6	28,1	6,5	6	-6,9	ja		ja		ja	ja	
9180131	Schwaigen	4	111,7	26,7	7,5	4,7	7,1	ja		ja		ja		
9180132	Seehausen a.Staffelsee	3,3	108,8	27,5	6,9	4,7	-5,4	ja		ja		ja	ja	
Landkreis Landsberg am Lech														
9181114	Dießen am Ammersee	3,7	107,5	28,7	4,6	6,4	1	ja		ja			ja	
9181128	Kaufering	2,4	103,9	28,9	4	3,7	1,2	ja	ja	ja			ja	
9181130	Landsberg am Lech	2,4	104,3	30,4	6,7	4,8	0,5	ja	ja	ja			ja	
9181132	Penzing	2,3	103	26,7	7,7	4,8	-6,4	ja	ja	ja		ja	ja	
9181115	Eching am Ammersee	3,1	108,2	27,7	3,7	2,7	0,3	ja		ja			ja	
9181123	Greifenberg	1,8	104,8	27,9	2,4	2,7	-2,7	ja	ja	ja			ja	
9181139	Schondorf am Ammersee	2,9	108,8	27,9	5,4	2,7	0,6	ja		ja			ja	
9181118	Eresing	2,7	105,3	27,5	3,3	4,8	8,2	ja		ja			ja	
Landkreis Miesbach														
9182120	Holzkirchen	2,6	106,4	31,3	6,7	3,5	5,8	ja		ja			ja	
9182123	Irschenberg	3,9	108,2	28,9	4,6	4,8	7,6	ja		ja			ja	
9182124	Kreuth	4	110,3	28,5	8,5	8,1	-1,8	ja		ja	ja		ja	
9182125	Miesbach	3,3	106,6	30,1	8,3	5	0,9	ja		ja			ja	
9182127	Otterfing	3,6	104,3	28,7	5,9	4,8	6,5	ja	ja	ja			ja	
9182133	Valley	3,4	105,7	28,6	6,2	4,8	7	ja		ja			ja	
9182134	Waakirchen	3,4	106,7	28,7	5,2	8,1	5,5	ja		ja	ja		ja	
9182136	Warngau	2,3	104,9	28,6	6,3	4,8	2,3	ja	ja	ja			ja	
9182137	Weyarn	2,6	103,3	29	7,2	4,8	0,9	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Mühldorf am Inn														
9183128	Mühldorf a.Inn	3,3	104,6	26,8	7,4	4	2,8	ja	ja	ja			ja	
Landkreis München														
9184112	Aschheim	1,3	100,3	29,7	9,8	4,1	6,3	ja	ja	ja			ja	
9184113	Baierbrunn	3,3	104,7	30	5,8	3,8	4,5	ja	ja	ja			ja	
9184114	Brunnthal	2,9	103,4	29,4	5,7	4,9	6,5	ja	ja	ja			ja	
9184118	Feldkirchen	2,2	102,7	28,7	10,8	3,5	5,9	ja	ja	ja			ja	
9184119	Garching b.München	1,7	102,8	34,2	12,7	4,4	-4,7	ja	ja	ja	ja		ja	
9184120	Gräfelfing	1,9	100,9	29,9	6,4	0,7	-2,3	ja	ja	ja			ja	
9184121	Grasbrunn	3,3	104	29	4,9	5,8	2,1	ja	ja	ja			ja	
9184122	Grünwald	3,2	106,5	30,5	5,1	3,2	-2,6	ja		ja			ja	
9184123	Haar	2,2	102,7	30,2	11,3	4	3,5	ja	ja	ja			ja	
9184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	1,7	102,8	30	8,3	4,3	0,7	ja	ja	ja			ja	
9184129	Hohenbrunn	3,2	103,2	29,7	5,6	3,8	-2,1	ja	ja	ja			ja	
9184130	Izmaning	2,4	104,2	37	9,8	3,8	7,1	ja	ja	ja			ja	
9184131	Kirchheim b.München	1,3	102,2	32,8	6,2	4,7	-0,5	ja	ja	ja			ja	
9184132	Neuried	2,6	104,9	30,2	8,4	2,8	3,3	ja	ja	ja			ja	
9184134	Oberhaching	1,9	102,9	30,2	7,9	3	0,2	ja	ja	ja			ja	
9184135	Oberschleißheim	3,4	106	30,3	12,1	3,2	3,9	ja		ja			ja	
9184136	Ottobrunn	1,9	102,4	30,2	9,9	4,4	0,2	ja	ja	ja			ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	Teilbedingung 4 geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	Teilbedingung 5 niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	Teilbedingung 2 hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	Teilbedingung 1 hohe Mietpreisseiterungsrate erfüllt (mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	Teilbedingung 3 erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um 4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung erfüllt
9184137	Aying	2,6	101,4	27,5	7	2	-1,7	ja	ja	ja			ja	
9184138	Planegg	2,5	102,3	30,4	8,9	3	-2,9	ja	ja	ja			ja	
9184139	Pullach i. Isartal	2,8	104,3	30,4	4,9	4,4	-2,6	ja	ja	ja			ja	
9184140	Putzbrunn	2,9	105,8	30,3	7,6	4,3	7,9	ja		ja			ja	
9184141	Sauerlach	2,4	103,5	29,3	7,5	3,2	4,9	ja	ja	ja			ja	
9184142	Schäftlarn	3	104,3	30,4	6,1	3,8	0,8	ja	ja	ja			ja	
9184144	Straßlach-Dingharting	2,9	103,2	29,4	4,7	3,8	0,7	ja	ja	ja			ja	
9184145	Taufkirchen	2	104,8	30,5	8	4	1,1	ja	ja	ja			ja	
9184146	Neubiberg	2,2	105,4	30	8,3	3,3	-2,1	ja		ja			ja	
9184147	Unterföhring	1,9	103,7	29,4	14,3	3,4	9	ja	ja	ja			ja	
9184148	Unterhaching	1,5	101,1	30,2	12,3	4,2	3,5	ja	ja	ja			ja	
9184149	Unterschleißheim	2,8	104,7	29,6	10,7	3,6	5,3	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen														
9185149	Neuburg a.d. Donau	2,9	105,7	25,6	7,8	3,2	-1,5	ja		ja			ja	
Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm														
9186137	Manching	3,6	104,3	28	8,3	2,8	3,1	ja	ja	ja			ja	
9186143	Pfaffenhofen a.d. Ilm	3,9	106,2	28,2	6,8	4	2,8	ja		ja			ja	
Landkreis Rosenheim														
9187117	Bad Aibling	3,7	109,2	28,4	7	4,9	5,1	ja		ja			ja	
9187120	Brannenburg	3,4	107	28,5	6,7	7,6	1,7	ja		ja	ja		ja	
9187122	Bruckmühl	3,2	104,5	28,5	6,2	5,7	-1,5	ja	ja	ja			ja	
9187128	Bad Endorf	2,7	107,3	27,3	8,7	6	1,4	ja		ja			ja	
9187129	Bad Feilnbach	3,4	106,8	27,6	7	4,2	8,4	ja		ja			ja	
9187130	Feldkirchen-Westerham	2,4	104,3	28,2	6,2	4,1	-0,5	ja	ja	ja			ja	
9187137	Großkarolinenfeld	2,2	102,5	28,3	6,5	4,1	0,2	ja	ja	ja			ja	
9187148	Kiefernsfelden	3,8	111,3	28,6	6,2	4	4,6	ja		ja			ja	
9187150	Kolbermoor	3,1	105,4	28,5	8,3	4,9	-3,1	ja		ja			ja	
9187154	Neubeuern	3,7	105,5	27,5	4,7	4	-0,5	ja		ja			ja	
9187162	Prien a. Chiemsee	3,7	111	28,9	6,3	6,2	6,7	ja		ja			ja	
9187163	Prutting	3	105,3	27,5	4,7	4	2,3	ja		ja			ja	
9187165	Raubling	3,7	107,8	27,4	4,8	4,5	-0,1	ja					ja	
9187167	Riedering	2,8	107,2	27,2	5,8	4	0,5	ja					ja	
9187169	Rohrdorf	3,5	105,9	28,2	5,5	4	1,1	ja		ja			ja	
9187172	Samerberg	3	110,5	27,6	5,4	4	8,6	ja		ja			ja	
9187177	Stephanskirchen	3	106,2	28,6	5,1	5	-0,9	ja		ja			ja	
9187179	Tuntenhausen	3,9	103,1	27,3	5,6		-1	ja	ja				ja	
9187182	Wasserburg a. Inn	3,4	107,4	27,6	6,9	4,5	2,8	ja		ja			ja	
9187139	Halfing	2,5	105,8	26,1	6,6	4	-0,8	ja		ja			ja	
9187173	Schonstett	2,3	104,9	25,8	7	4	2,8	ja	ja	ja			ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere Gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	Teilbedingung 4 geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	Teilbedingung 5 niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	Teilbedingung 2 hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	Teilbedingung 1 hohe Mietpreisseiterungsrate erfüllt (mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	Teilbedingung 3 erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um 4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung erfüllt
Landkreis Starnberg														
9188113	Berg	3	105,5	32,9	6,3	2,5	-1,9	ja		ja			ja	
9188117	Andechs	3,3	106,6	30,5	8,3	4,8	3,7	ja		ja			ja	
9188118	Feldafing	3,4	107,1	31,9	7,2	4,8	-10	ja		ja		ja	ja	
9188120	Gauting	2,7	104,2	34,9	7,9	3,1	-0,3	ja	ja	ja			ja	
9188121	Gilching	2,3	102,1	30,8	8,4	4,4	4	ja	ja	ja			ja	
9188124	Herrsching a.Ammersee	2,8	106,8	34,4	8,1	5,5	-2,1	ja		ja			ja	
9188126	Inning a.Ammersee	3,1	106,1	32,9	6,7	4,8	3,7	ja		ja			ja	
9188127	Krailling	2,6	104,4	33,2	7,9	2,9	-0,4	ja	ja	ja			ja	
9188132	Seefeld	1,8	103,8	31,1	7,1	3,5	-5,6	ja	ja	ja		ja	ja	
9188137	Pöcking	5	109,1	30,7	6,7	4,8	-3,4			ja				ja
9188139	Starnberg	2,5	103,5	31,6	8,5	3,8	-3,3	ja	ja	ja			ja	
9188141	Tutzing	4,1	105	31,6	9	3,6	-4,4		ja	ja		ja	ja	
9188144	Weßling	2,9	103,7	32,5	6,9	3,8	1,8	ja	ja	ja			ja	
9188145	Wörthsee	4	109,6	32,5	6,1	3,8	1,1	ja		ja			ja	
Landkreis Traunstein														
9189154	Traunreut	3,6	105,4	25,6	9,4	6	-0,2	ja		ja			ja	
9189155	Traunstein	3,6	107,9	26,1	6,9	7,2	-0,7	ja		ja	ja		ja	
Landkreis Weilheim-Schongau														
9190115	Bernried am Starnberger See	3	110,5	26,7	6,3	4,9	10,5	ja		ja			ja	
9190141	Penzberg	3,1	105,4	28,1	7,3	4,9	-2	ja		ja			ja	
9190157	Weilheim i.Ob	3,3	106,3	27,1	6,5	4,6	2,6	ja		ja			ja	
Regierungsbezirk Niederbayern														
Landkreis Kelheim														
9273147	Mainburg	3,9	105	26,4	8,4	4,1	5	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Landshut														
9274113	Altdorf	3,1	104,3	26,6	7,1	4	4	ja	ja	ja			ja	
9274126	Ergolding	2,5	103,6	27,8	5,8	5,9	8,4	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Rottal-Inn														
9277140	Reut	3,2	108,1	25,7	2,4	7,5	-7,5	ja			ja	ja	ja	
Regierungsbezirk Oberpfalz														
9362000	Regensburg	2,5	101,6	29,1	6,9	3,7	0	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Neumarkt i.d.OPf.														
9373147	Neumarkt i.d.OPf.	3,5	104,9	27	6,3	4,1	-4,9	ja	ja	ja		ja	ja	
Landkreis Regensburg														
9375174	Neutraubling	2,2	103,7	28	9,8	5,3	2,9	ja	ja	ja			ja	
Regierungsbezirk Oberfranken														
9461000	Bamberg	4,1	104,9	27,9	7,9	3,9	6,5		ja	ja			ja	
9462000	Bayreuth	4,6	105	27,3	7,9	4,3	-0,1		ja	ja			ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere Gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)							
Regierungsbezirk Mittelfranken														
9562000	Erlangen	3,8	106,9	31,6	9,9	3,4	9,7	ja		ja			ja	
9563000	Fürth	3,3	103,1	26,1	9,1	3,7	8,6	ja	ja	ja			ja	
9564000	Nürnberg	3	103,4	29	9,3	3,2	7,1	ja	ja	ja			ja	
9565000	Schwabach	3	104,6	25,7	8	4,5	0,4	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Ansbach														
9571216	Weidenbach	3,7	102,1	29	3,5	6,3	-26,4	ja	ja	ja		ja	ja	
Landkreis Erlangen-Höchstadt														
9572111	Adelsdorf	3,2	104,9	27,7	3,6	5,1	-1,9	ja	ja	ja			ja	
9572115	Baiersdorf	3,9	105,1	27,9	5,4	5,5	-2,2	ja		ja			ja	
9572119	Bubenreuth	4	106,2	27,6	3,9	5,9	4,4	ja		ja			ja	
9572121	Eckental	3,8	106,3	28,1	3,7	2,9	-2,3	ja		ja			ja	
9572130	Hemhofen	4	106,3	28,1	4,5	5,3	-0,8	ja		ja			ja	
9572142	Möhrendorf	3,5	106	29,1	3	5,1	0,3	ja		ja			ja	
9572149	Röttenbach	5,4	109,1	27,7	5,1	5,1	0,4			ja			ja	
9572120	Buckenhof	5	105,6	27,7	4,1	2,7	-3,6			ja			ja	
9572158	Uttengreuth	3,6	107,3	27,7	3,1	2,8	1	ja		ja			ja	
9572133	Heßdorf	4	105,7	27,8	3,6	4,1	0,2	ja		ja			ja	
Landkreis Fürth														
9573122	Oberasbach	3,6	104,6	28,8	5	3,9	-1,7	ja	ja	ja			ja	
9573127	Stein	3,8	106,1	30,4	6,9	5	5,5	ja		ja			ja	
9573134	Zirndorf	3,8	105,8	27,4	7	5	-0,7	ja		ja			ja	
Landkreis Nürnberger Land														
9574123	Feucht	2,9	104,6	30,2	4,3	2,7	6,3	ja	ja	ja			ja	
9574152	Röthenbach a.d.Pegnitz	3,2	104,7	27,7	8,7	6,1	-2,2	ja	ja	ja			ja	
9574156	Schwaig b.Nürnberg	4,2	105,2	27,9	4,7	3,9	6,7			ja			ja	
Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim														
9575179	Weigenheim	3,7	108	24	4,1	7	-5,9	ja			ja	ja	ja	
Landkreis Roth														
9576151	Wendelstein	3,1	103,6	30	4,2	3,9	0,3	ja	ja	ja			ja	
Regierungsbezirk Unterfranken														
9663000	Würzburg	3	99,1	29,9	9,5	3	-1,9	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Aschaffenburg														
9671134	Kahl a.Main	4,6	90,5	28,1	4,7	5,5	-10,1		ja	ja		ja	ja	
9671136	Kleinostheim	3,9	105,6	28	5,6	4,1	6,3	ja		ja			ja	
Regierungsbezirk Schwaben														
9761000	Augsburg	3,3	105,6	28,9	11,1	4,4	10,9	ja	ja	ja			ja	
9763000	Kempten (Allgäu)	2,7	105,6	28,4	7,8	5,4	5,2	ja		ja			ja	
9764000	Memmingen	3,6	105,6	25,9	6,3	5,3	8,1	ja		ja			ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere Gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)							
Landkreis Aichach-Friedberg														
9771113	Aichach	3,5	106,8	27,2	7,4	4,7	0,2	ja		ja			ja	
9771142	Kissing	3,2	104,2	28,5	4,3	3,5	-0,3	ja	ja	ja			ja	
9771146	Mering	3,9	107,1	28,4	6,7	3,5	1,5	ja		ja			ja	
Landkreis Augsburg														
9772130	Diedorf	3	103,9	28,3	3,7	4,5	1,1	ja	ja	ja			ja	
9772163	Königsbrunn	1,8	103,6	27,8	6,8	6,2	0,1	ja	ja	ja			ja	
9772184	Neusäß	3,4	104,9	28,4	5,3	5,4	0,7	ja	ja	ja			ja	
9772202	Stadtbergen	2,4	103,4	28,3	6	5,3	0,7	ja	ja	ja			ja	
9772162	Klosterlechfeld	4	106,1	26,3	6,8	7	7,9	ja		ja	ja		ja	
Landkreis Dillingen a.d.Donau														
9773188	Zusamaltheim	2,7	105,9	23,7	1,4	7,7	-4,8	ja			ja	ja	ja	
Landkreis Günzburg														
9774135	Günzburg	3,4	106	26,3	8,6	5,6	-0,7	ja		ja			ja	
9774155	Leipheim	3,9	106,6	26	8,5	6	7,1	ja		ja			ja	
Landkreis Neu-Ulm														
9775135	Neu-Ulm	2,4	102,8	29,8	9,7	3,7	-3,8	ja	ja	ja			ja	
9775152	Senden	2,1	102,1	28,2	9,4	5,4	-1,9	ja	ja	ja			ja	
9775162	Vöhringen	3,6	104,6	28,1	8	4,9	-1,1	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Lindau (Bodensee)														
9776111	Bodolz	2,4	106,9	27	5,9		2	ja						ja
9776116	Lindau (Bodensee)	4,3	109,3	28,5	7,1	4,3	-1,8			ja				ja
9776120	Nonnenhorn	6	118,2	27	7,9		3,7			ja				ja
9776128	Wasserburg (Bodensee)	3,8	112,5	27,1	7,7	4,9	3	ja		ja			ja	
9776130	Weißensberg	2,6	104	26,1	6,2	3,6	3,7	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Ostallgäu														
9777129	Füssen	3,2	108,8	27,5	8	6,2	3,7	ja		ja			ja	
9777121	Buchloe	3,1	104,5	27,9	6,8	4,5	6	ja	ja	ja			ja	
Landkreis Unterallgäu														
9778123	Buxheim	3,3	106,8	25,6	3	4,2	-2,4	ja						ja
9778173	Mindelheim	3,7	105,2	25,8	7,1	5,2	3	ja		ja			ja	
9778171	Memmingerberg	3,1	107	26,2	7,1	5,4	6,5	ja		ja			ja	
9778202	Trunkelsberg	4	107,5	26,6	2,9	5,4	2,1	ja						ja
Landkreis Oberallgäu														
9780124	Immenstadt i.Allgäu	3,7	112,8	26,1	8,6	7,5	8,4	ja		ja	ja		ja	
9780139	Sonthofen	3,4	111,3	26,3	8,8	7,6	5,9	ja		ja	ja		ja	
9780116	Bolsterlang	3,7	136,9	26	8,4		27,7	ja		ja			ja	

h) Berücksichtigung örtlicher Erkenntnisse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Fortschreibung wurden im zweiten Schritt die örtlichen Erkenntnisse der Gemeinden und Verbände in die Beurteilung der Wohnungsmarksituation einbezogen.

aa) Anhörung zur Fortschreibung

Wie in den Vorgutachten 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 statistischen Indikation rechtfertigen, neben der Indikatorenlage zu berücksichtigen.

Hierfür wurde die Fortschreibung mit Schreiben vom 10. September 2025 an die kommunalen Spitzenverbände (Bayerischer Gemeindetag, Bayerischer Städtetag, Bayerischer Landkreistag) sowie die Interessenverbände Deutscher Mieterbund, Landesverband Bayern e.V. 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 letzten Verfahren zum Erlass der MiSchuV Stellungnahmen abgegeben haben. Die übrigen Gemeinden wurden über die kommunalen Spitzenverbände angehört.

bb) Stellungnahmen

Im Rahmen der Anhörung haben die Gemeinden Adelsdorf, Bayerisch Gmain, Burghausen, Buxheim (Schwaben), Farchant, Finsing, Schwaigen und Weichs, die in der Fortschreibung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft wurden, zu den Ergebnissen der Fortschreibung Stellung genommen und sich gegen eine Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgesprochen. Die Ergebnisse dieser Gemeinden in der Fortschreibung können der oben unter g. dargestellten Tabelle entnommen werden.

Daneben haben die Gemeinden Aschaffenburg, Bernau a.Chiemsee, Fischbachau, Friedberg, Garmisch-Partenkirchen, Gmund a.Tegernsee, Hausham, Herzogenaurach, Kirchweidach, Kleinaitingen, Landshut, Marktschellenberg, Oberaudorf, Rimsting, Stockstadt a.Main, Tegernsee, Trostberg und Uffing a.Staffelsee, die in der Fortschreibung nicht als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft wurden, örtliche Erkenntnisse zu ihren Wohnungsmärkten mitgeteilt und sich für eine Einstufung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgesprochen. Die Ergebnisse dieser Gemeinden in der Fortschreibung werden in der nachfolgendenden Tabelle dargestellt.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
AGS	Gemeindename	Fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	Mittlere gemeindestrukturiertypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022 (%)	Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	Mittlere Mietpreisseiterungsrate p. a. 2020 – 2024 (%)	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	Teilbedingung 4 geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	Teilbedingung 5 niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	Teilbedingung 2 hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	Teilbedingung 1 hohe Mietpreisseiterungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr	Voraussetzung des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung erfüllt	
Regierungsbezirk Oberbayern														
Landkreis Altötting														
9171122	Kirchweidach	2,7	102,0	23,8	5,2	5,3	4,3	ja	ja					
Landkreis Berchtesgadener Land														
9172124	Marktschellenberg	4,4	111,6	23,7	7,1	4,6	7,2							
Landkreis Garmisch-Partenkirchen														
9180117	Garmisch-Partenkirchen	5,4	113,1	29	11,6	6,7	5,2							
9180134	Uffing a.Staffelsee	3,5	106,7	26,7	4,6	4,7	0,2	ja						
Landkreis Miesbach														
9182114	Fischbachau	6	111,6	27,7	5,5	5,1	8,1							
9182116	Gmund a.Tegernsee	5,2	112,3	30,1	7,4	3,7	6,5							
9182119	Hausham	4,4	108,4	30,1	7,5	5,6	3,4							
9182132	Tegernsee	9,1	123,0	29,7	8,7	8,1	10,2							
Landkreis Rosenheim														
9187118	Bernau a.Chiemsee	4,2	110,3	28,5	7,5	6,3	3,8							
9187157	Oberaudorf	4,2	114,8	27,9	6,7	5,8	14,6							
9187168	Rimsting	4,9	113,3	27,7	5,7	4	2,1							
Landkreis Traunstein														
9189157	Trostberg	3,5	105,4	25	6,6	5,1	-6,1	ja						
Regierungsbezirk Niederbayern														
9261000	Landshut	4,5	109,0	28,9	7,4	3,8	6,1							
Regierungsbezirk Mittelfranken														
Landkreis Erlangen-Höchstadt														
9572132	Herzogenaurach	4,1	106,2	29	5,1	3,4	-0,5							
Regierungsbezirk Unterfranken														
9661000	Aschaffenburg	4,2	106,5	29,8	9,6	4,2	8,4							
Landkreis Aschaffenburg														
9671155	Stockstadt a.Main	4,6	107,8	27,4	6,6	5,5	12,2							
Regierungsbezirk Schwaben														
Landkreis Aichach-Friedberg														
9771130	Friedberg	4,2	106,3	27,5	4,2	4,3	1,3							
Landkreis Augsburg														
9772160	Kleinaitingen	2,4	103,3	24,3	3,6	7	7,5	ja	ja					

Die Stellungnahmen der Gemeinden werden im Folgenden nur in ihren wesentlichen Aussagen zur örtlichen Wohnungsmarktsituation wiedergegeben, soweit sie über die Ergebnisse der Fortschreibung hinausgehen. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Zusammenfassungen in der Auswertung des IWU vom 5. November 2025 Bezug genommen, die auf der Homepage des Staatsministeriums der Justiz unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/> veröffentlicht ist. Soweit

einer Veröffentlichung zugestimmt wurde, können dort auch die vollständigen Stellungnahmen abgerufen werden.

Die Gemeinden Adelsdorf, Bayerisch Gmain, Burghausen, Buxheim (Schwaben), Farchant, Finsing, Schwaigen und Weichs haben im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt, die aus ihrer Sicht gegen eine Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt sprechen:

Adelsdorf:

- zu erwartendes deutliches Bevölkerungswachstum;
- geringer Bestand an Mietwohnungen;
- gemäß lokalen Planungen zu erwartende Erhöhung des Bestands an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern;
- Lage im Einzugsgebiet von Herzogenaurach und Erlangen, Übersprungeffekte seien aber quantitativ vernachlässigbar.

Bayerisch Gmain:

- hoher Anteil an Großfamilien als strukturelle Besonderheit;
- zu erwartende Entspannung durch zahlreiche genehmigte bzw. in Umsetzung befindliche Wohnbauprojekte;
- Neubauten und Nachverdichtungsprojekte seit 2022 seien in den Erhebungen unberücksichtigt;
- inhomogener Wohnungsbestand.

Burghausen:

- Mietbelastung und Mietpreissteigerung im Rahmen des bundesweiten Durchschnitts;
- stabile Bevölkerungsentwicklung ohne erhebliche Zuwächse bei steigendem Wohnungsbestand;
- Überbelegungen maßgeblich durch Monteurswohnungen und (studentische) Wohngemeinschaften.

Buxheim (Schwaben):

- maßgebliche Verbesserung der Wohnversorgung durch bevorstehende Fertigstellung von bis zu 78 Wohneinheiten.

Farchant:

- Mietsituation aufgrund Lage vergleichbar mit Garmisch-Partenkirchen und Grainau, die nicht eingestuft seien;
- Unterschätzung der Leerstandsrate im Vergleich zu Nachbargemeinden;
- Überschätzung der Überbelegungsquote aufgrund hoher Pro-Kopf-Wohnfläche infolge demografischer Entwicklung;
- niedrigeres mittleres Mietenniveau im Vergleich zu Nachbargemeinden laut qualifiziertem Mietspiegel.

Finsing:

- Fertigstellung von rund 50 Wohnungen ohne Anstieg der Einwohnerzahl seit 2022 sei unberücksichtigt;
- zu erwartender Rückgang der Mietbelastung durch Lohnentwicklung im Vergleich zur Mietpreissteigerung;
- kaum größere Mietwohngebäude in der Gemeinde, Umwandlungen spielten keine relevante Rolle.

Schwaigen:

- laut eigener Erhebung liege der Leerstand bei rd. 6 % und damit über dem Schwellenwert.

Weichs:

- Wohnungsanfragen aus Nachbargemeinden Petershausen, Vierkirchen und Markt Indersdorf seien nicht feststellbar;
- keine Vergleichbarkeit mit Wohnungsmärkten der Nachbargemeinden vor allem wegen dortiger S-Bahn-Anbindung.

Die Gemeinden Aschaffenburg, Bernau a.Chiemsee, Fischbachau, Friedberg, Garmisch-Partenkirchen, Gmund a.Tegernsee, Hausham, Herzogenaurach, Kirchweidach, Kleinaitingen, Landshut, Marktschellenberg, Oberaudorf, Rimsting, Stockstadt a.Main, Tegernsee, Trostberg und Uffing a.Staffelsee haben im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt, die aus ihrer Sicht für eine Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt sprechen:

Aschaffenburg:

- Lage in der Metropolregion Frankfurt a.Main/Rhein-Main mit guter Verkehrsanbindung und hohem Pendleraufkommen;
- hoher Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand;
- gestiegene Einwohnerzahl und weitere Wachstumserwartung;
- erschwerte Rahmenbedingungen für Bauvorhaben durch Lage der Bauwirtschaft;
- nach eigener Untersuchung Leerstandsrate von 3 %.

Bernau a.Chiemsee:

- Fremdenverkehrsgemeinde mit hoher Anzahl an Ferienwohnungen;
- Sondereffekte durch die Justizvollzugsanstalt Bernau;
- sehr hohes Mietpreisniveau (21 € pro m²) und keine marktaktiven Leerstände im Ortskern;
- unfreiwilliges Zusammenwohnen werde unterschätzt;
- Verzerrungen durch unangemeldete Zweitwohnungen;
- kaum Mietwohnungsangebot in Internetportalen.

Fischbachau:

- Hohe Nachfrage aufgrund Nähe zu München und Lage im Alpenvorland;
- starker Anstieg der Grundstückspreise;
- steigender Anteil an Zweitwohnungen, zum Teil unangemeldet, und Umnutzungen in Ferienwohnungen;
- Verdrängung von Familien, fehlender Wohnraum für Arbeitskräfte u. a. im touristischen und Gesundheitssektor;
- geringes Entwicklungspotential durch naturräumliche Gegebenheiten (Landschaftsschutzgebiete);
- erheblicher Nachfragedruck aus Nachbargemeinden Schliersee, Irschenberg, Miesbach und Hausham.

Friedberg:

- begrenztes Nachverdichtungspotenzial durch hohen Anteil an Einfamilienhäusern und ältere Bebauungspläne;

- hoher Anteil an eigentumsbewohnten Einfamilienhäusern, relativ geringer Mietwohnungsbestand;
- deutliche Unterversorgung mit Mietwohnungen, über 200 Haushalte auf Vormerkliste für stadt eigene Wohnungen.

Garmisch-Partenkirchen:

- stark touristische Prägung mit zunehmendem Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen;
- fehlender bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, vor allem auch für Arbeitskräfte in Gastronomie und Gesundheitssektor (soziale Verdrängung).

Gmund a.Tegernsee:

- Lage im Einzugsbereich Münchens und Urlaubsregion;
- starker Anstieg der Grundstückspreise (Bodenrichtwerte);
- hoher Anteil an Zweitwohnungen, zum Teil unangemeldet;
- steigende Mieten verdrängen Familien und Normalverdiener, z. B. Beschäftigte in Tourismus, Kliniken und Industrie;
- Neubauten durch umgebende Landschaftsschutzgebiete fast unmöglich;
- steigende Nachfrage durch Ausbau des Homeoffice;
- minimales Angebot an Mietwohnungen.

Hausham:

- hohes Mietpreisniveau überfordere zunehmend Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen, Familien, Alleinerziehende und Senioren;
- Mietpreisseigerung von 6,4 % im Vergleich zum Vorjahr;
- hohe und weiter steigende Grundstücks- und Wohnungspreise, daher Mietenanstieg und vermehrte Umwandlungen;
- Umgebung durch touristische Gebiete Tegernseer Tal und Schliersee sowie Stadt Miesbach;
- keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Breite aufgrund von Landschaftsschutzgebieten;
- kaum Angebot an inserierten Mietwohnungen;
- erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf durch Unterbringung von Flüchtlingen und anerkannten Asylbewerbern.

Herzogenaurach:

- laut früheren Gutachten Leerstandsrate unter 4 %; dies sei aufgrund städtischer Struktur und Nachfragedruck im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen plausibel;
- Überschätzung der Wohnversorgungsquote insbesondere durch gewerbliche Kurzzeitvermietungen im Zusammenhang mit ansässigen Großunternehmen;
- hohe Arbeitsplatzdichte und starker Nachfragedruck, daher erhebliche Miet- und Bodenpreisseigerungen;
- lange Warteliste der kommunalen „Koordinierungsstelle Wohnraum“ mit rund 770 Anfragen, auch von Ortsansässigen.

Kirchweidach:

- viele Mietwohnungsanfragen, kaum verfügbarer Wohnraum;

- starker Zuzug von Fachkräften durch wirtschaftlich starke Region;
- hohe Nachfrage durch gute Verkehrsanbindung und gute Pendlerlage;
- auf Einfamilienhäuser beschränkte Neubautätigkeit, kaum Neubau von Mietwohnungen trotz Nachfrage;
- wachsende Nachfrage nach günstigem Wohnraum besonders bei Familien, Alleinerziehenden und Senioren;
- kaum Ausweichmöglichkeiten, auch in Nachbargemeinden bestünden Anspannungslagen.

Kleinaitingen:

- in den letzten Jahren errichtete Mehrfamilienhäuser würden überwiegend als Eigentumswohnungen genutzt und stünden dem Mietmarkt nicht zur Verfügung.

Landshut:

- ein erheblicher Teil der leerstehenden Wohnungen stehe dem Mietmarkt tatsächlich nicht zur Verfügung;
- anhaltender Bevölkerungszuwachs;
- zu erwartender Anstieg der Wohnraumnachfrage, da Landshut ab 2026 zum Münchener Verkehrsverbund gehört;
- zunehmende Umnutzung von Mietwohnungen in Ferienwohnungen, auch unbekannte Umnutzungen;
- Rückgang der sozial gebundenen Wohnungen;
- Unterbringung von Flüchtlingen deutlich über der Quote, steigende Zahl an Fehlbelegungen;
- Einstufung der Gemeinden Ergolding und Altdorf als angespannt, mit denen ein gemeinsamer Wohnungsmarkt bestehe.

Marktschellenberg:

- Werte des Gutachtens aus 2022 seien zum Teil überholt;
- Anstieg der Einwohnerzahl um 60 zwischen 2022 und 2025, aber im selben Zeitraum Fertigstellung von nur 11 Wohnungen;
- nach eigenen Analysen Wohnversorgungsquote von 103, Mehrbedarf von 118 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren;
- starke Prägung und Nachfragedruck durch Grenzlage zu Salzburg, Einstufung weiterer Gemeinden in Region.

Oberaudorf:

- Nutzung von neu geschaffenem Wohnraum vor allem für den Zweitwohnungsmarkt;
- Anstieg der Grundstückspreise über 1 000 €/m² und folglich stark erhöhte Mieten;
- über 550 Zweitwohnungen, anhaltender Trend zur Umwandlung in Ferienwohnungen;
- Nachfrageübersprünge durch Nähe zum stark expandierenden Tiroler Unterland.

Rimsting:

- kaum verfügbare Angebote auf dem Mietmarkt, vorhandene Angebote seien mit Mieten zwischen 14 und 20 € pro m² für Durchschnittsverdiener kaum leistbar;
- Wartelisten und häufige Wohnungsnachfragen im Rathaus;

- deutlicher Rückgang der Bautätigkeit zwischen 2020 und 2024 infolge hoher Grundstückspreise und Baukosten;
- Fremdenverkehrsgemeinde mit zunehmender Umnutzung zu Ferienwohnungen.

Stockstadt a.Main:

- laut Wohnungsmarktkonzept im angrenzenden Ortsteil Aschaffenburgs bestehe geringer Leerstand von 3 %, was auch für Stockstadt a.Main gelte;
- faktisch kein vermietbarer Leerstand, da leerstehende Wohnungen meist nicht marktfähig;
- geringe Baufertigstellungen durch hohe Bau- und Finanzierungskosten;
- vergleichbare Wohnungsmarktlage wie in den als angespannt eingestuften Gemeinden Kleinostheim und Kahl a.Main;
- zusätzlicher Wohnraumbedarf durch geplantes Großprojekt.

Tegernsee:

- Fremdenverkehrsgemeinde mit hohen Anteilen an möblierten Vermietungen, Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen;
- geringes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen; hohe Miet- und Kaufpreise; ein Teil der Bevölkerung (junge Menschen, Familien) finde keine bezahlbare Wohnung;
- keine Entstehung neuer bezahlbarer Wohnungen, kaum Potentiale für Innenverdichtung, Topografie erschwere die Ausweitung von Bauland.

Trostberg:

- deutliche Schwierigkeiten von Bürgerinnen und Bürgern, adäquaten Wohnraum zu finden;
- verhältnismäßig starker Zuzug von Geflüchteten, insbesondere auch aus den Konfliktgebieten der Ukraine;
- nach eigenen Analysen Wohnversorgungsquote von 102,1 %, Mietbelastungsquote 27 %, Mietpreisseigerung 6 % p. a.; vier von fünf Teilbedingungen würden damit erfüllt.

Uffing a.Staffelsee:

- Fremdenverkehrsgemeinde mit hoher Anzahl an Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen;
- Landkreis Garmisch-Partenkirchen gehöre zu den Regionen mit den höchsten Immobilienpreisen;
- Schwierigkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch hohe Grundstückspreise und hohe Baukosten.

Die Verbände Deutscher Mieterbund, Landesverband Bayern und die Zugspitz Region GmbH (Regionalmanagement) haben sich in ihren Stellungnahmen für die Aufnahme weiterer Gemeinden in die Gebietskulisse ausgesprochen, die die Voraussetzungen für eine Einstufung nach den Kriterien der Fortschreibung nicht erfüllen. Nach Auswertung des Gutachters ergeben sich aus diesen Stellungnahmen jedoch keine weiteren Anhaltspunkte für Einstufungen entgegen der Indikatorenlage. Auf die Ausführungen auf S. 110 ff. der Auswertung des IWU vom 5. November 2025 wird Bezug genommen. Auf diese Stellungnahmen wird daher im Folgenden nicht weiter eingegangen. Dasselbe gilt für die Stellungnahme des Verbands Haus & Grund. In dieser wurde die Neuauflnahme von Gemeinden in die MiSchuV generell kritisiert, allerdings ohne Benennung von ausreichend gemeindespezifischen Sachgründen, die in die gutachterliche Beurteilung hätten einbezogen werden können (vgl. S. 116 der Auswertung).

cc) Auswertung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen wurden durch das IWU mit Stellungnahme vom 5. November 2025 ausgewertet. Übereinstimmend mit den Vorgutachten hat der Gutachter eine Revision der statistischen Einordnung grundsätzlich in folgenden Fällen in Betracht gezogen:

- Die Einstufung im Gutachten erfolgte mangels verfügbarer Informationen ohne Berücksichtigung von Sondersituationen vor Ort, die eine Neubeurteilung erforderlich machen.
- Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, d. h. sie liegt hinsichtlich der Indikatoren der notwendigen und/oder hinreichenden Bedingung knapp unter oder über dem Grenzwert. 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 der benachbarten Gemeinden vorgenommen. Eine Revision ist dann gerechtfertigt, wenn zu vermuten steht, dass diese Vorgehensweise zu einer Unter- oder Überschätzung der Indikatorenlage in der entsprechenden Gemeinde geführt hat. Dies betrifft konkret die Indikatoren fortgeschriebene Leerstandsrate und Mietbelastungsquote.

Ausgehend hiervon ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass bei den Gemeinden Bayerisch Gmain, Buxheim (Schwaben), Schwaigen und Weichs aufgrund der mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse entgegen der statistischen Indikation nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen ist. Bei den Gemeinden Aschaffenburg, Bernau a.Chiemsee, Fischbachau, Friedberg, Garmisch-Partenkirchen, Gmund a.Tegernsee, Hausham, Herzogenaurach, Kirchweidach, Kleinaitingen, Landshut, Oberaudorf, Rimsting, Stockstadt a.Main, Tegernsee, Trostberg und Uffing a.Staffelsee rechtfertigen die mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse nach Beurteilung des Gutachters abweichend vom statistischen Ergebnis eine Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Bei den Gemeinden Adelsdorf, Burghausen, Farchant, Finsing und Marktschellenberg ist dagegen nach Einschätzung des Gutachters eine von der Fortschreibung abweichende Beurteilung aufgrund der mitgeteilten Erkenntnisse nicht veranlasst, d. h. im Fall der Gemeinde Marktschellenberg bleibt es bei der Nichteinstufung und in den übrigen Fällen bei der Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Der Gutachter hat sich in der Auswertung mit den von den Gemeinden vorgebrachten Begründungen im Einzelnen auseinandergesetzt und dabei auch zusätzliche Daten u. a. zur Entwicklung der Angebotsmiethöhe, der Wohnungsbestände und der Bedarfshaushalte herangezogen. Im Folgenden werden nur die wesentlichen, zusammenfassenden Erwägungen des Gutachters zu jeder Gemeinde wiedergegeben. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Auswertung des IWU vom 5. November 2025 Bezug genommen.

Zu den auf eine Ausstufung gerichteten Stellungnahmen der Gemeinden Adelsdorf, Bayerisch Gmain, Burghausen, Buxheim (Schwaben), Farchant, Finsing, Schwaigen und Weichs hat der Gutachter im Wesentlichen folgendes ausgeführt:

Adelsdorf:

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Zahl der Haushalte in Adelsdorf stärker als der Wohnungsbestand. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote leicht ab. Ebenso ist ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten im Mittelbereich zu beobachten. Dies kann als Hinweis auf eine zunehmende Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden. Die Auswertung zeigt in Adelsdorf ein hohes Mietbelastungsniveau.

Die Gemeinde Adelsdorf schätzt ihren Wohnungsmarkt als nicht angespannt ein. In der Tat erfüllt die Gemeinde Adelsdorf die Teilbedingungen, die zur Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten geführt haben, zum Teil nur knapp, wenngleich sogar drei Teilbedingungen erfüllt werden. Es wird vor allem vorgebracht, dass eine verbesserte Versorgungssituation durch Neubau erwartet wird. Dies ist allerdings zum jetzigen Zeitpunkt unsicher, weshalb für den bewerteten Ist-Zustand eine Anspannungssituation zu konstatieren ist. Dies wird auch durch die Anspannungssituation im Verflechtungsraum der Gemeinde Adelsdorf mit der Metropolregion Erlangen-Nürnberg deutlich. Insgesamt zeichnet sich in der Gemeinde keine ausreichend deutliche Entspannungstendenz ab. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Adelsdorf im Geltungsbereich der Verordnung zu belassen.

Bayerisch Gmain:

Auf Grundlage der vorliegenden Daten und Analysen bestehen Anhaltspunkte für eine Anspannung der Wohnraumsituation in Bayerisch Gmain. Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der Wohnungen, während die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte leicht abnahm. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote zu. Dies kann als Hinweis auf eine Entspannungstendenz auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden. Zusätzlich könnte die in der Stellungnahme vorgebrachte Zunahme der Wohnbautätigkeit zu einer Entspannung beitragen. Darüber hinaus erfüllt die Gemeinde Bayerisch Gmain die notwendige Bedingung der niedrigen Leerstandsrate nur sehr knapp und die Teilbedingung der erhöhten Mietbelastung wird nur durch die Kombination mit der hohen Überbelegung erreicht. Insofern ist die Gemeinde als Grenzfall einzuordnen. Nicht auszuschließen sind zwar gewisse Nachfrageübersprünge aus der angrenzenden, angespannten Stadt Bad Reichenhall, allerdings sind auch die übrigen direkt an Bad Reichenhall angrenzenden Gemeinden sowie die an Bayerisch Gmain im Süden anschließenden Gemeinden nicht eingestuft. Insgesamt bestehen damit ausreichende Anhaltspunkte, um der Selbsteinschätzung der Gemeinde zu folgen und von einer Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung abzusehen.

Burghausen:

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Zahl der Haushalte stärker als der Wohnungsbestand. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote leicht ab. Ebenso ist ein Anstieg der Angebotsmieten in Burghausen zu beobachten. Dies kann als Hinweis auf eine zunehmende Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden, da sowohl ein überhöhtes Niveau der Mietbelastung als auch ein überhöhtes Niveau von Überbelegungen festgestellt werden konnte.

Die Gemeinde Burghausen schätzt ihren Wohnungsmarkt als nicht angespannt ein. Allerdings erfüllt die Gemeinde eine weitere notwendige Bedingung, die zur Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten geführt hätte, nur sehr knapp nicht. Es wird vor allem vorgebracht, dass eine Überbelegung von Wohnungen insbesondere durch Monteurswohnungen und studentische Wohngemeinschaften verursacht wird. Hierbei kann es sich aber um unfreiwillige Formen des Zusammenlebens handeln, die durch den Indikator gerade abgebildet werden sollen. Mit den überwiegend nicht eingestuften Umlandgemeinden ist die Stadt Burghausen aufgrund ihrer Größe und wirtschaftlichen Bedeutung in der Region nicht vergleichbar. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Burghausen im Geltungsbereich der Verordnung zu belassen.

Buxheim (Schwaben):

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte schneller als der Wohnungsbestand, wodurch sich rechnerisch eine Verschlechterung der relativen Wohnversorgungsquote ergab. Auch der geringe Leerstand deutet auf eine Anspannungssituation vor Ort hin, allerdings stiegen die Angebotsmieten unterhalb des bayerischen Durchschnitts. Anhaltspunkte für eine besonders

hohe Mietbelastung ergaben sich nicht. Die Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten erfolgte nur über die Annahme von Übersprungseffekten auf den lokalen Wohnungsmarkt durch die benachbarte Gemeinde Memmingen, die nach Indikatorenlage als angespannter Wohnungsmarkt gilt.

Die Gemeinde Buxheim schätzt ihren Wohnungsmarkt als nicht angespannt ein. Es wird vor allem vorgebracht, dass eine verbesserte Versorgungssituation durch Neubau unmittelbar erwartet wird. Die neu fertiggestellten Wohnungen würden zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnversorgung vor Ort führen. Hierbei ist entscheidend, dass die Fertigstellung der Wohnungen bereits absehbar ist, weshalb mit Blick auf die Größe der Gemeinde von einer relevanten Verbesserung der Wohnversorgung vor Ort ausgegangen werden kann. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse vor, um die Einschätzung der Gemeinde zu widerlegen. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Buxheim nicht in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Farchant:

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Zahl der Haushalte stärker als der Wohnungsbestand. Dadurch nahm die Wohnversorgung leicht ab. Ebenso ist ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten zu beobachten. Dies kann als Hinweis auf eine zunehmende Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden, auch wenn sich die Wohnversorgungsquote rechnerisch nur geringfügig verschlechtert hat.

Die Gemeinde Farchant liegt im direkten Einzugsgebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen und schätzt ihren Wohnungsmarkt als vergleichbar mit dem dortigen Wohnungsmarkt ein. Zwar liegt nach der Indikatorenlage des Gutachtens in Garmisch-Partenkirchen kein angespannter Wohnungsmarkt vor, die Gemeinde spricht sich jedoch vor allem mit Verweis auf die starke Nutzungskonkurrenz in Form von Zweitwohnsitzen und gewerblicher Vermietung mit nachvollziehbaren Gründen für eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt aus (s. u.). Soweit die Gemeinde Farchant hinsichtlich der hohen Überbelegungsquote auf eine demografiebedingt hohe Pro-Kopf-Wohnfläche verweist, schließt dies eine hohe Überbelegung bei anderen Teilen der Bevölkerung nicht aus. Vor diesem Hintergrund liegen im Fall der Gemeinde Farchant keine ausreichenden Anhaltspunkte vor, um von der statistischen Indikation eines angespannten Wohnungsmarkts abzuweichen. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Farchant ebenfalls im Geltungsbereich der Verordnung zu belassen.

Finsing:

In Finsing zeigt sich ein sehr hohes Mietenniveau, das sich sowohl in einer erhöhten Mietbelastung als auch in einer überdurchschnittlichen Überbelegungsquote widerspiegelt. Darüber hinaus liegt die Leerstandsquote deutlich unter dem Durchschnitt und dem festgelegten Schwellenwert von 4 %. Damit sind bereits zwei der Teilbedingungen erfüllt, die für eine Einstufung der Gemeinde als angespannten Wohnungsmarkt maßgeblich sind.

Hinsichtlich der dritten Teilbedingung – der niedrigen Wohnversorgungsquote – argumentiert die Gemeinde nachvollziehbar, dass die jüngsten Wohnungsneubauten zu einer Entlastung beitragen könnten. Gleichwohl werden die übrigen Indikatoren weiterhin deutlich erfüllt. Finsing stellt in Bezug auf die untersuchten Indikatoren keinen Grenzfall dar. Zudem ist Finsing mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Gemeinden Neuching und Moosinning von Gemeinden umgeben, die ebenfalls als angespannt eingestuft sind. Insofern ist auch ein erhöhter Nachfragedruck aus den direkt angrenzenden, stark angespannten Landkreisen München und Ebersberg zu erwarten. Auch im Landkreis Erding sind nach der Fortschreibung zahlreiche Gemeinden eingestuft. Aufgrund der Lage und Größe der Gemeinde sowie der sich positiv entwickelnden Einwohnerzahl ist insgesamt nicht

von einer baldigen Trendumkehr auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Gemeinde in der Gebietskulisse zu belassen.

Schwaigen:

Schwaigen erfüllt nach Indikatorenlage knapp die Teilbedingung einer niedrigen Leerstandsquote mit einem Wert von 4,0 %, der genau auf dem Schwellenwert liegt, sowie die Teilbedingung der überdurchschnittlichen Mietbelastung in Kombination mit der Überbelegungsquote. Insofern ist von einem Grenzfall auszugehen. Es sind damit in Schwaigen – wie in vielen Gemeinden des Landkreises Garmisch-Partenkirchen – Anspannungstendenzen zu erkennen. Dennoch ist aufgrund der Gemeindegröße (rd. 600 Einwohner) sowie der Lage abgesetzt von den touristischen Hauptrouten und als Teil der Verwaltungsgemeinschaft Ohlstadt, in der keine Gemeinde eine Anspannungslage aufweist, eine differenzierte Betrachtung geboten. Das Vorbringen der Gemeinde, dass die Teilbedingung niedriger Leerstand nach aktueller Erhebung nicht erfüllt ist, kann nicht eindeutig widerlegt werden. Mangels entgegengesetzter Erkenntnisse sollte daher der Selbsteinschätzung der Gemeinde gefolgt werden und diese nicht in den Geltungsbereich der Verordnung aufgenommen werden.

Weichs:

Die Gemeinde Weichs schätzt ihren Wohnungsmarkt als nicht angespannt ein. Die Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach der Fortschreibung ergibt sich lediglich aus dem Übersprungeffekt. Die Argumentation der Gemeinde, dass die Wohnungsmärkte der angespannten Nachbargemeinden Markt Indersdorf, Vierkirchen und Petershausen durch ihre gute Anbindung an München über die S-Bahnlinie S2 nicht mit Weichs vergleichbar sind, ist nachvollziehbar und plausibel. Mangels entgegengesetzter Erkenntnisse kann daher der Selbsteinschätzung der Gemeinde zugestimmt werden und von einer Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung abgesehen werden.

Zu den auf eine Einstufung gerichteten Stellungnahmen der Gemeinden Aschaffenburg, Bernau a.Chiemsee, Fischbachau, Friedberg, Garmisch-Partenkirchen, Gmund a.Tegernsee, Hausham, Herzogenaurach, Kirchweidach, Kleinaitingen, Landshut, Marktschellenberg, Oberaudorf, Rimsting, Stockstadt a.Main, Tegernsee, Trostberg und Uffing a.Staffelsee hat der Gutachter im Wesentlichen folgendes ausgeführt:

Aschaffenburg:

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der Wohnungen, während die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte leicht abnahm. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote zu. Ebenso ist ein Anstieg der Angebotsmieten in Aschaffenburg zu beobachten, der sich zuletzt leicht abschwächte. Insgesamt bestehen aber deutliche Hinweise auf eine hohe Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, da ein auffällig hohes Mietbelastungsniveau festgestellt werden konnte.

Die Gemeinde Aschaffenburg schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. In der Tat erfüllt die Gemeinde Aschaffenburg die Teilbedingung „geringer Leerstand“, die zur Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten geführt hätte, nur knapp nicht. Es wird vor allem vorgebracht, dass ein lokales Gutachten ein niedrigeres Leerstandsniveau als der Zensus 2022 festgestellt hat. Es liegen keine eindeutigen Erkenntnisse vor, um die Einschätzung der Gemeinde zu widerlegen. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Aschaffenburg in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Bernau a.Chiemsee:

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der Wohnungen, während die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte konstant blieb. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote zu. Andererseits ist ein überdurchschnittlicher Anstieg der Angebotsmieten in Bernau a.Chiemsee zu beobachten, der sich zuletzt leicht

abschwächte. Insgesamt bestehen deutliche Hinweise auf eine hohe Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, da ein hohes Mietbelastungsniveau festgestellt werden konnte.

Die Gemeinde Bernau a.Chiemsee schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. In der Tat erfüllt die Gemeinde die Teilbedingung „geringer Leerstand“, die zur Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten geführt hätte, nur knapp nicht. Es wird vor allem vorgebracht, dass der Bestand an Wohnungen, der tatsächlich der Wohnversorgung zur Verfügung steht, aufgrund einer hohen Anzahl an privat genutzten Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen geringer ausfällt als amtlich ausgewiesen. Genauso stellt sich der Bestand an leerstehenden Wohnungen in der Realität kleiner dar als angenommen. Diese Einschätzung ist anhand der vorliegenden Daten und Argumente sowie aufgrund der bestehenden touristischen Nutzungskonkurrenz vor Ort nachvollziehbar. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse vor, um die Einschätzung der Gemeinde zu widerlegen. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Bernau am Chiemsee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Fischbachau:

Die Gemeinde Fischbachau schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Angesichts der Sondersituation sehr hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung bei den Indikatoren Wohnversorgungsquote und Leerstand 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 sowie einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden (u. a. die als angespannt eingestuften Gemeinden Irschenberg, Miesbach, Bad Feilnbach, Brannenburg; auch Hausham aufgrund der abgegebenen Stellungnahme, s. u.) wird empfohlen, die Gemeinde Fischbachau in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Friedberg:

Die Stadt Friedberg schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Wohnversorgungsquote ist in Friedberg zwischen 2017 und 2022 nur geringfügig angestiegen und liegt mit einem Wert von 106,3 im Jahr 2022 nicht weit vom festgelegten Schwellenwert von 105. Vor allem die Leerstandsrate verfehlt mit einem fortgeschriebenen Wert von 4,2 % im Jahr 2023 den Schwellenwert nur knapp. Die Bedingung einer hohen Mietbelastung ist bereits erfüllt und wird in der Stellungnahme bestätigt. Insofern ist die Stadt Friedberg als Grenzfall einzuordnen. In Kombination mit dem hohen Angebotsmietenniveau, der direkt angrenzenden Lage zur Großstadt Augsburg sowie der vergleichbaren Situation in weiteren als angespannt eingestuften Umfeldgemeinden (Kissing, Mering und Aichach) bestehen insgesamt ausreichende Anhaltspunkte, um der Selbsteinschätzung der Gemeinde zu folgen. Es wird daher empfohlen, die Gemeinde Friedberg in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Garmisch-Partenkirchen:

Der Markt Garmisch-Partenkirchen schätzt seinen Wohnungsmarkt als angespannt ein. Angesichts der aus den vorgebrachten Argumenten erkennbaren Sondersituation einer touristisch stark nachgefragte Urlaubsregion, insb. verbunden mit hohen Anteilen von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen, steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung bei den Indikatoren Wohnversorgungsquote und Leerstand 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, der Einstufung weiterer Umfeldgemeinden in der Zugspitzregion und naturräumlich

bedingt geringen Baulandpotenzialen wird daher empfohlen, den Markt Garmisch-Partenkirchen in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Gmund a.Tegernsee:

Die Gemeinde Gmund am Tegernsee schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Angesichts der Sondersituation einer stark touristisch nachgefragten Urlaubsregion mit sehr hohen Anteilen von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen 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 genannten Zweitwohnsitzanteile die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes mit der Unterschreitung der Schwellenwerte für einen geringen Leerstand bzw. eine niedrige Wohnversorgung wahrscheinlich erfüllt. Unter Würdigung dieser Aspekte, einer vergleichbar angespannten Situation in den Nachbargemeinden der Tegernsee-Region und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird empfohlen, die Gemeinde Gmund a.Tegernsee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Hausham:

Die Gemeinde Hausham schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, da sie den Schwellenwert der Leerstandsrate mit 0,4 Prozentpunkten nur knapp verfehlt, gleichzeitig jedoch eine hohe gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote aufweist. Hinsichtlich der Mietpreisdynamik können lokale Effekte nicht ausgeschlossen werden, da die verfügbaren Daten das Vermietungsgeschehen in kleineren Gemeinden nur eingeschränkt abbilden. Angesichts der Lage der Gemeinde Hausham in einer auch touristisch stark nachgefragten Region und ihrer Umgebung mit Gemeinden, die jedenfalls nach dem Ergebnis der Gemeindeanhörung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt einzuordnen sind (Gmund a.Tegernsee, Tegernsee, Miesbach, Fischbachau), kann die Selbsteinschätzung der Gemeinde insgesamt als plausibel angesehen werden. Der Bitte der Gemeinde Hausham um Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung sollte deshalb entsprochen werden.

Herzogenaurach:

Herzogenaurach schätzt seinen Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Stadt stellt einen Grenzfall dar, da sie den Schwellenwert der Leerstandsrate mit 0,1 Prozentpunkt nur sehr knapp verfehlt, gleichzeitig jedoch eine hohe gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote deutlich über den Schwellenwert und eine vergleichsweise niedrige Wohnversorgungsquote aufweist. Angesichts der direkt angrenzenden Lage zum Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, der Bedeutung als Wirtschaftsstandort und der sich im Norden der Stadt fortsetzenden Anspannungssituation (Heßdorf, Röttenbach, Hemhofen etc.) erscheint die Selbsteinschätzung der Stadt Herzogenaurach insgesamt plausibel. Eine Überschätzung der Leerstandsrate und Wohnversorgungsquote kann nach dem Vorbringen nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt kann der Bitte der Stadt Herzogenaurach um Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung daher sachlich zugestimmt werden.

Kirchweidach:

Die Gemeinde Kirchweidach schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Es zeigt sich eine sehr niedrige Leerstandsquote sowie eine niedrige Wohnversorgungsquote. Unter anderem aufgrund eines noch vergleichbar niedrigen Mietenniveaus fällt die Mietbelastung und auch die Überbelegungsquote in der Gemeinde eher unterdurchschnittlich aus. Dennoch weist der starke Anstieg der Bedarfshaushalte im Betrachtungszeitraum auf Anspannungstendenzen hin, die sich bis zum aktuellen Datum nach Beschreibung der Gemeinde verschärft haben dürften.

In der Gesamtschau der von der Gemeinde angeführten Umstände und der Indikatorenlage erscheint die Selbsteinschätzung der Gemeinde plausibel. Mangels entgegengesetzter Erkenntnisse wird daher empfohlen, die Gemeinde Kirchweidach in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Kleinaitingen:

Die Gemeinde Kleinaitingen schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, da sie insgesamt drei Teilbedingungen erfüllt, wobei vor allem die Leerstandsrate, aber auch die Wohnversorgungsquote erheblich unter dem Schwellenwert liegen und auf Anspannungstendenzen hindeuten, die durch die hohe Mietpreisseigerung von 7 % p. a. bekräftigt werden. Aufgrund einer noch vergleichsweise niedrigen Mietbelastungsquote und einer positiven Wohnungsbestandsentwicklung erfüllt die Gemeinde nach Indikatorenlage nicht die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt. In der Gesamtbetrachtung der Indikatoren sowie der nahen Lage zur Großstadt Augsburg und der Einstufung vergleichbarer Gemeinden in der Umgebung (Königsbrunn, Klosterlechfeld) kann der Selbsteinschätzung der Gemeinde aber insgesamt gefolgt werden. Es wird daher eine Aufnahme in die Gebietskulisse der Verordnung empfohlen.

Landshut:

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der Wohnungen in Landshut, während die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte leicht abnahm. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote zu. Vor allem im Zeitraum ab 2022 ist allerdings ein Anstieg der Angebotsmieten zu beobachten. Dies kann als Hinweis auf eine zunehmende Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden, da gleichzeitig ein auffällig hohes Mietbelastungsniveau festgestellt wurde.

Die kreisfreie Stadt Landshut schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. In der Tat erfüllt Landshut die Teilbedingung „geringer Leerstand“, die zur Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten geführt hätte, nur knapp nicht. In Kombination mit der deutlich erfüllten Teilbedingung hohe Mietbelastung ist die Stadt Landshut als Grenzfall anzusehen. Eine Überschätzung der Leerstandsrate durch nicht registrierte Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Ferienwohnungen kann nicht ausgeschlossen werden. Auch die als angespannt eingestuften Nachbargemeinden Ergolding und Altdorf stützen die Argumentation der Stadt. Der Selbsteinschätzung der Gemeinde kann daher insgesamt gefolgt werden. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Landshut in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Marktschellenberg:

Der Markt Marktschellenberg weist einzelne Indikatoren auf, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten könnten, jedoch erfüllt die Gemeinde zentrale Bewertungskriterien nicht in ausreichendem Maße. Die amtlichen und methodisch vergleichbaren Daten zeigen weder eine überdurchschnittliche Mietbelastung noch eine eindeutige Verschlechterung der Wohnversorgung nach dem zugrunde gelegten Bewertungsansatz. Zudem liegen aktuelle Leerstands- und Versorgungsquoten weiterhin – mit Ausnahme der Leerstandsquote – deutlich oberhalb der relevanten Schwellenwerte. Die strukturellen Besonderheiten der Grenzlage zu Salzburg fließen bereits über das Mietniveau bzw. die Mietbelastung sowie die Mietpreisseigerung in die Bewertung ein, ohne jedoch ein deutliches Anspannungsniveau zu begründen. Insgesamt ergibt sich – auch im Vergleich mit anderen Gemeinden des Landkreises – ein heterogenes Marktbild, das für Marktschellenberg keine ausreichende Grundlage zur Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bietet. Eine Aufnahme des Marktes in den Geltungsbereich der Verordnung kann daher aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden.

Oberaudorf:

Die Gemeinde Oberaudorf schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Sie erfüllt lediglich wegen der knappen Überschreitung des Schwellenwertes für eine niedrige Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte nicht die kumulativen Bedingungen und stellt daher einen Grenzfall dar. Angesichts der Sondersituation hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen 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 der Anspannungslage in der vergleichbaren Nachbargemeinde Kiefersfelden wird empfohlen, die Gemeinde Oberaudorf in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Rimsting:

Die Gemeinde Rimsting schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Sie erfüllt nach Indikatorenlage lediglich die Teilbedingung einer überdurchschnittlichen Mietbelastung. Der Schwellenwert für eine niedrige Leerstandsrate wird dagegen um 0,9 Prozentpunkte überschritten. Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristisch nachgefragten Gemeinden erhebliche Kapazitäten für die dauerhafte Wohnraumversorgung. Es ist daher anzunehmen, dass die indikatorgestützte Einstufung die tatsächlichen Versorgungsengpässe unterschätzt, da ein Teil der statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus grenzt Rimsting zu 74,5 % an die angespannten Gemeinden Prien am Chiemsee und Bad Endorf, so dass die formalen Voraussetzungen für eine Einstufung aufgrund des Übersprungeffekts nur knapp verfehlt werden. In der Gesamtschau dieser Umstände in Kombination mit dem hohen Mietbelastungsniveau kann der Selbsteinschätzung der Gemeinde insgesamt zugestimmt werden. Es wird daher empfohlen, die Gemeinde Rimsting in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Stockstadt a.Main:

Die Gemeinde Stockstadt a.Main schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Sie verfehlt lediglich aufgrund der knappen Überschreitung des Schwellenwerts der Leerstandsquote um 0,6 Prozentpunkte eine notwendige Bedingung. In Kombination mit der festgestellten hohen Mietbelastung stellt sie damit einen Grenzfall dar. Im Betrachtungszeitraum bis 2022 hat sich die Wohnversorgungsquote positiv entwickelt. Das Vorbringen der Gemeinde, dass sich die Wohnversorgung seither durch geringe Baufertigstellungen verschlechtert hat, ist aufgrund der 2022 beginnenden Krise der Bauwirtschaft jedenfalls nicht unplausibel. Übersprungeffekte vor allem durch die angrenzende Lage zur Stadt Aschaffenburg, die nach dem Ergebnis der Gemeindeanhörung als angespannt einzustufen ist, sind nicht auszuschließen. Auch mit Blick auf die Einstufung vergleichbar belegener Gemeinden wie Kleinostheim und Kahl a.Main bestehen insgesamt ausreichende Anhaltspunkte, um der Selbsteinschätzung der Gemeinde zu folgen. Es wird daher empfohlen, den Markt Stockstadt a.Main in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Tegernsee:

Die Stadt Tegernsee schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Angesichts der Sondersituation einer stark touristisch nachgefragten Urlaubsregion mit sehr hohen Anteilen von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer deutlichen Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau wären unter Abzug der genannten Zweitwohnsitzanteile die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes mit der Unterschreitung des Schwellenwertes für

einen geringen Leerstand bzw. eine niedrige Wohnversorgung wahrscheinlich erfüllt. Zusätzlich belegt die starke Mietpreissteigerung eine deutliche Anspannungssituation. Auch die angrenzende Gemeinde Gmund a.Tegernsee hat sich aus vergleichbaren Gründen für eine Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgesprochen. Unter Würdigung der genannten Aspekte, einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird empfohlen, die Gemeinde Tegernsee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Trostberg:

Die Stadt Trostberg schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die niedrige Leerstandsrate sowie die erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote deuten in der Tat auf Anspannungstendenzen hin. Die Mietbelastung im Jahr 2022 liegt weit unter dem Schwellenwert, ebenso liegt das Mietenniveau sowie die jährliche Mietpreissteigerung eher im durchschnittlichen Bereich. Insgesamt kann Trostberg aber als Grenzfall angesehen werden, zumal auch die Wohnversorgungsquote nur leicht über dem Schwellenwerts liegt. Die deutlich gesunkene Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022, einem Zeitraum, in dem das Bauen auch aufgrund der Niedrigzinsphase und geringerer Baukosten noch wirtschaftlich einfacher darzustellen war, lässt eine weitere Verschlechterung der Wohnversorgung bei gleichzeitigem Anstieg der Haushaltszahlen wahrscheinlich erscheinen. Zudem weisen die im Süden angrenzende Stadt Traunreut und die daran angrenzende Stadt Traunstein ebenfalls angespannte Wohnungsmärkte auf. Insofern bestehen ausreichende Anhaltspunkte, die die Selbsteinschätzung der Stadt Trostberg stützen. Es wird daher empfohlen, die Stadt Trostberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt einzustufen.

Uffing a.Staffelsee:

Die Gemeinde Uffing a.Staffelsee schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. In der Tat deuten die niedrige Leerstandsrate sowie das hohe Mietpreisniveau auf Anspannungstendenzen hin. Allerdings wird der Schwellenwert der Mietbelastungsquote um 0,8 Prozentpunkte verfehlt. Aufgrund des an zunehmenden relativ hohen Anteils an Zweitwohnungen und gewerblich genutzten Ferienwohnungen ist davon auszugehen, dass die Indikatorenlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände überschätzt, so dass auch der Schwellenwert für eine niedrige Wohnversorgungsquote tatsächlich unterschritten sein dürfte. Insgesamt kann Uffing a.Staffelsee daher als Grenzfall angesehen werden. Die unveränderte Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022, einem Zeitraum, in dem das Bauen auch aufgrund der Niedrigzinsphase und geringerer Baukosten noch wirtschaftlich einfacher darzustellen war, lässt eine nachfolgende Verschlechterung der Wohnversorgung bei gleichzeitigem Anstieg der Haushaltszahlen möglich erscheinen. Darüber hinaus weisen auch die weiteren Staffelseegemeinden Seehausen a.Staffelsee und Murnau a.Staffelsee Anspannungslagen auf. Vor diesem Hintergrund bestehen ausreichende Anhaltspunkte, die die Selbsteinschätzung der Gemeinde als plausibel erscheinen lassen. Es wird daher empfohlen, die Gemeinde in die Gebietskulisse der Verordnung aufzunehmen.

i) Ergebnis der gutachterlichen Beurteilung

Im Ergebnis hat der Gutachter auf dieser Grundlage insgesamt 285 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 rund 14 % der 2 056 bayerischen Gemeinden. Im Einzelnen handelt es sich um die in der Tabelle unter g. dargestellten Gemeinden ohne die dort aufgeführten Gemeinden Bayerisch Gmain, Buxheim (Schwaben), Schwaigen und Weichs zuzüglich der in der Tabelle unter h.bb aufgeführten Gemeinden ohne die dort genannte Gemeinde Marktschellenberg.

Im Vergleich zur bisherigen MiSchuV, deren Gebietskulisse 208 Gemeinden umfasst, werden 100 Gemeinden neu als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft, während 23 Gemeinden nicht mehr als angespannt beurteilt werden. Insgesamt dehnt sich die Gebietskulisse weiter in die Fläche aus, wobei vor allem der Großraum München und das Bayerische Oberland betroffen sind.

3. Bestimmung der Staatsregierung

Den vorstehend beschriebenen gutachterlichen Darlegungen der Fortschreibung, der Vorgutachten und der Auswertung vom 5. November 2025 sowie 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 sachgerechtes 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 in der Fortschreibung basierend auf der Methodik des Erstgutachtens für jedes der in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Kriterien ein anhand verfügbarer Datenquellen rechnerisch bestimmbarer Indikator festgelegt: Mietpreissteigerungsrate (Nr. 1), Mietbelastungsquote und Überbelegungsquote (Nr. 2), Veränderung der Wohnversorgungsquote (Nr. 3), Leerstandsrate und Wohnversorgungsquote (Nr. 4 BGB).

Dieser Katalog an Indikatoren wurde durch den Gutachter 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 Wohnversorgungsquote) als auch typische Folgewirkungen einer angespannten Marktlage (Mietpreisanstieg, Mietbelastungsquote, Überbelegungsquote). Zugleich werden neben niveaubezogenen Größen (Leerstandsrate, Wohnversorgungsquote, Mietbelastungsquote, Überbelegungsquote) auch zeitdynamische Tendenzen der Wohnungsversorgungslage (Mietpreisanstieg, Veränderung der Wohnversorgungsquote) 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 Messgenauigkeit.

Die Identifikation der Gemeinden, deren Wohnungsmärkte in der Gesamtschau der Indikatoren eine Versorgungsgefährdung im Sinne der gesetzlichen Anforderungen aufweisen, hat der Gutachter wie in den Vorgutachten 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 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 im Rahmen des Übersprungeffekts (Auswahlregel 2) Rechnung getragen.

Die gutachterliche Identifikation der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist erneut in einem zweistufigen Verfahren unter umfassender Beteiligung der Gemeinden und betroffener Verbände erfolgt. Dabei wurden nur für einen sehr kleinen Anteil der Gemeinden (rd. 1,3 %) 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 Beurteilungsgenauigkeit 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 statistischen 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 ermöglicht damit insgesamt einen angemessenen Ausgleich betroffener Vermieter- und Mieterinteressen. Die mehrdimensionale Indikatorenbetrachtung, die angemessene Schwellenwertsetzung im oberen statistischen Bereich, die Verwendung eines mehrstufigen Auswahlverfahrens mit kumulativ zu erfüllenden Teilbedingungen und die umfängliche Einbeziehung örtlicher Wohnungsmarkterkenntnisse begrenzen die Einflüsse statistischer Messgenauigkeit 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 eine Gemeinde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen wird, wurde weiterhin nicht davon abhängig gemacht, ob in der Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden ist. Das Bestehen eines qualifizierten oder einfachen Mietspiegels ist keine gesetzliche Voraussetzung für die Anwendung der Mietpreisbremse. Mieterinnen und Mieter in Gemeinden ohne Mietspiegel sind nicht weniger schutzwürdig und bei einer angespannten Wohnungsmarktsituation in gleicher Weise der Gefahr der Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren ausgesetzt. Eine Einbeziehung von Gemeinden ohne Mietspiegel erscheint auch nicht unverhältnismäßig, da die ortsübliche Vergleichsmiete auch auf anderem Wege bestimmt werden kann (vgl. § 558a Abs. 2 BGB). Auch das Bundesverfassungsgericht hat die Einbeziehung von Gemeinden ohne qualifizierten Mietspiegel in die Mietpreisbremse daher im Ergebnis nicht beanstandet (BVerfG, Beschl. v. 18.7.2019, Gz. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, S. 3054 ff., Rn. 58).

Nach alledem konnten die vom Gutachter erzielten Ergebnisse 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 dieser Verordnung 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 weiter fortgesetzt. Im Jahr 2025 stehen einschließlich der 150 Millionen Euro für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) rund 1,3 Milliarden Euro für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Bayern zur Verfügung. Bei der Projektauswahl werden die Bewerbungen insbesondere auch im Hinblick auf den örtlichen Bedarf priorisiert. 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. Neben der 25- und 40-jährigen Bindung wird seit 2023 eine 55-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung angeboten, um so noch längerfristig tragbare Mieten für einkommensschwächere Haushalte zu erreichen. Mit dem KommWFP können Kommunen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Mit Ministerratsbeschluss vom 16. Januar 2023 wurde angekündigt, dass das Programm bis zum Jahr 2030 verlängert werden soll. Darüber hinaus wird der Bau von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderung mit staatlichen Mitteln unterstützt. Mit einem eigenen Förderprogramm unterstützt die Staatsregierung seit vielen Jahren im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung Studierendenwerke wie auch private Investoren bei der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Mit einem neu geschaffenen Förderprogramm wird seit 2024 auch die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum für Auszubildende gefördert.

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 40 Jahren innovative, modellhafte Wohnprojekte. Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus wurden bislang ca. 250 Modellprojekte mit mehr als 11 000 kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungen umgesetzt und mit über 300 Millionen Euro staatlich gefördert.

Angesichts des hohen Bedarfs nach bezahlbaren Wohnungen und den stark gestiegenen Baupreisen in Verbindung mit anhaltendem Fachkräftemangel in Bayern geht es auch darum, Lösungen durch kreative und innovative Ansätze zu entwickeln und zukünftige Herausforderungen zu antizipieren. Im Modellvorhaben „Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen. – nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ liegt der Fokus auf der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen in bestehenden Wohnquartieren der 50er- bis 80er-Jahre sowie der sozialgerechten und nachhaltigen Weiterentwicklung der preisgebundenen Bestandswohnungen. Seit September 2022 werden bayernweit 10 Projekte mit über 2 100 bezahlbaren Wohnungen umgesetzt.

Das neueste Modellvorhaben „Leerstand jetzt WOHNEN“ befasst sich mit der Umwandlung leerstehender Nicht-Wohngebäude hin zu kostengünstigem Mietwohnraum im Eigentum von Kommunen. Das Modellvorhaben befindet sich in der ersten Phase, in der fünf Pilotprojekte

entwickelt werden und anschließend als Blaupause für andere Kommunen in ganz Bayern dienen.

Darüber hinaus laufen bayernweit aktuell 19 Pilotprojekte zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Rahmen des sog. Gebäudetyp E. Teilnehmer sind Wohnungsbauunternehmen, aber auch Kommunen sowie der Freistaat Bayern. Die Teilnehmer wollen beispielsweise durch vereinfachte Haustechnik, reduzierten Schallschutz oder alternative Baustoffe kostengünstige und ressourcenschonende Gebäude errichten. Hierfür wurde im Jahr 2023 durch Erleichterung der Abweichungsmöglichkeiten nach der Bayerischen Bauordnung die rechtliche Grundlage für mehr Spielraum beim Bauen geschaffen. Die Pilotprojekte werden wissenschaftlich begleitet. Die Begleitforschung analysiert und bewertet die Auswirkungen der innovativen und abweichenden Planungsansätze auf Kosten und Qualität der Gebäude. Ziel ist auch, die Wirksamkeit der bauordnungsrechtlichen Erleichterungen zu überprüfen und weitere Handlungsbedarfe zu identifizieren.

3. Städtebauförderung

Auch im Rahmen der Städtebauförderung kann angespannten Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden. Neben der Modernisierung und Instandsetzung des Baubestands zu Wohnzwecken zählt die Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums zu den Kernaufgaben der städtebaulichen Sanierung.

Um Stadtzentren und Ortskerne attraktiver zu gestalten, unterstützt die Städtebauförderung die Gemeinden sowie private Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer bei der Modernisierung ihrer Liegenschaften. Ziel ist es, vorhandenen Wohnraum zu erhalten und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu sichern. Ein Förderschwerpunkt liegt dabei auf der Sanierung leerstehender Gebäude in Ortskern- oder Innenstadtlagen. Mit der Initiative „Leerstand nutzen – Wohnraum schaffen“ sind bei leerstehenden Gebäuden, in denen Wohnraum geschaffen werden soll, bauliche Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung förderfähig. Umfassende Gebäudemodernisierungen im städtebaulichen Erneuerungsgebiet können ebenfalls mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.

Darüber hinaus können städtebauliche Maßnahmen wie die Freilegung, Überplanung und Vorbereitung brachliegender Flächen durch die Kommunen – beispielsweise von Militär, Bahn, Gewerbe oder Industrie – staatlich gefördert werden, um diese Flächen für den Wohnungsbau nutzbar zu machen.

4. Maßnahmen der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften

Die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Stadibau GmbH und BayernHeim GmbH tragen durch ambitionierte Neubauprogramme zu einer Entlastung der angespannten Wohnungsmarktlage bei.

Die seit 1919 bestehende Siedlungswerk Nürnberg GmbH (SWN) schafft geförderten sowie freifinanzierten Mietwohnraum im Großraum Nürnberg. Die Stadibau GmbH wurde 1974 gegründet und errichtet Wohnungen für Staatsbedienstete im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge, Schwerpunkt der Aktivitäten ist der Großraum München. Daneben schafft die 2018 gegründete BayernHeim GmbH bayernweit preisgünstige Mietwohnungen, der Schwerpunkt liegt auf gefördertem Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

Die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Stadibau GmbH und BayernHeim GmbH wurden mit notarieller Beurkundung am 28. Februar 2025 unter dem Dach der neu gegründeten Holding „Baunova Bayern GmbH“ zusammengeführt. Die Eintragung der Baunova Bayern GmbH ins Handelsregister erfolgte am 6. März 2025. Insgesamt haben die drei Wohnungsbaugesellschaften 24 604 Wohnungen im Bestand und Bau, davon 18 942 Wohnungen im Bestand 5 662 Wohnungen im Bau (Stand 2. Quartal 2025). Weitere Wohnungen sind in Planung und Entwicklung.

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.

Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern ungenutzter Grundstücke können seitens des Staates nur begrenzt Vorgaben hinsichtlich der Ausnutzung bestehenden Baurechts zu Zwecken der Wohnraumschaffung gemacht werden. Die Staatsregierung setzt daher vor allem auf Information und Unterstützung der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Zu diesem Zweck hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im August 2021 die Informationsbroschüre „Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen“ veröffentlicht. Die Broschüre enthält wichtige Informationen zu wesentlichen Fragen des Verkaufs und der baulichen Weiterentwicklung des eigenen Grundstücks. Neben baurechtlichen Gesichtspunkten wird darin auch über Fragen der Förderung und Finanzierung sowie steuerliche Aspekte aufgeklärt.

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.

Mit der Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) vom 6. September 2022 hat die Staatsregierung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB festgesetzt. In den festgesetzten Gebieten gelten seither eine Reihe bauplanungsrechtlicher Instrumente zur Erleichterung der Nachverdichtung und der Aktivierung von Bauland. Hierzu gehören das erweiterte Vorkaufsrecht, erleichterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen der Bebauungspläne sowie ein erweitertes Baugebot.

Das erweiterte Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB dient dazu, Flächen für den Wohnungsbau verfügbar zu machen. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten können Gemeinden durch Satzung ein Vorkaufsrecht an brachliegenden Grundstücken, auf denen Wohnbebauung rechtlich zulässig wäre, begründen.

Kommt es zum Verkauf des Grundstücks, entsteht das Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde und sie kann es anstelle des Käufers zur Bereitstellung von Wohnbauland erwerben.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten unter erleichterten Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Auf diese Weise ist die Zulassung von Aufstockungen und anderen Nachverdichtungsmaßnahmen nun leichter möglich, ohne dass es einer zeitaufwendigen Änderung des Bebauungsplans bedarf.

Gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ein erweitertes Baugebot, nach dem die Gemeinde Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer dazu verpflichtet kann, ihr Grundstück binnen einer gewissen Frist mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn die Wohnnutzung im Bebauungsplan zugelassen ist.

Mit dem am 18. Juni 2025 vom Bundeskabinett beschlossenen „Wohnungsbauturbo“ soll dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum begegnet werden, insbesondere Aufstockung und Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken sowie der Neubau von Wohngebäuden sollen erleichtert und beschleunigt werden. Mit dem Inkrafttreten ist noch im Jahr 2025 zu rechnen.

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 für die Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß § 250 BauGB

Die Staatsregierung hat am 25. April 2023 die Verordnung zur Änderung der GBestV-Bau beschlossen, die zum 1. Juni 2023 in Kraft getreten ist (GVBl. S. 206). Damit hat Bayern die im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes neu eingefügte Ermächtigungsgrundlage des § 250 Baugesetzbuch (BauGB) durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung in § 2 GBestV-Bau umgesetzt. Mit der Änderung der GBestV-Bau hat die Staatsregierung in der Anlage zu § 2 GBestV-Bau 50 bayerische Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, in denen der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gilt. Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 GBestV-Bau gilt das Genehmigungserfordernis nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als zehn Wohnungen befinden.

Die Regelung des § 250 BauGB zielt darauf ab, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten. Gerade private Investoren und gewerbliche Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer wandeln häufig Wohnungen in Gebäuden, die aus mehreren Wohneinheiten bestehen und größtenteils vermietet sind, in Wohnungseigentum um und veräußern diese Wohnungen nach einer aufwertenden Modernisierung gewinnbringend an Einzelerwerber. Dies führt im Ergebnis zu einer Verringerung des Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Zudem können Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Änderung der Eigentümerstruktur und dadurch eine Verdrängungsgefahr für die angestammten Mieterinnen und Mieter bewirken.

Gemäß § 3 Satz 3 GBestV-Bau tritt der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft. Die Staatsregierung wird zu gegebener Zeit entscheiden, ob die Geltung von § 2 GBestV-Bau und damit das Instrument des Genehmigungsvorbehalts nach § 250 BauGB verlängert wird.

8. Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten

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 Milieuschutzsatzungen, 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. Sie wurde bereits zweimal, zuletzt durch Verordnung vom 23. Januar 2024 (GVBl. 2024, S. 31) bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. 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).

9. 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.

10. Behördenverlagerungen

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 Arbeitsplätzen für mehr als 2 500 Beschäftigte und Studienplätzen für 730 Studierende 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 14 weiteren Behörden und staatlichen Einrichtungen bis 2030 mit Arbeitsplätzen für insgesamt rund 2 685 Beschäftigte und Studienplätzen für 440 Studierende in alle Regierungsbezirke Bayerns beinhaltet. Insbesondere bislang im Verdichtungsraum München angesiedelte Behörden werden weitestgehend in Gebiete verlegt, die keinen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen.

11. Unterstützungsmaßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung

Die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung begleitet und unterstützt derzeit rund 900 Kommunen im Rahmen der Dorferneuerung bei der Gestaltung attraktiver Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum. Mit dem Vitalitäts-Check hilft die Ländliche Entwicklung den Kommunen, die Innenentwicklungspotenziale ihrer Gemeinden zu erkennen und aufzubereiten. Auf Grundlage der Dorferneuerungsrichtlinien werden private Bauherren beraten und finanziell gefördert, um bestehende Gebäude zu sanieren, zu gestalten und umzunutzen – auch um neuen Wohnraum zu schaffen. Damit werden auch leerstehende Gebäude wieder genutzt. Jährlich werden in Bayern etwa 1 000 Vorhaben privater Bauherren im Rahmen der Dorferneuerung gefördert. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, Leerstände in Ortskernen zu verhindern, alte Gebäude zu modernisieren und so den Wohnungsmarkt zu entlasten.

B. Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des Mietrechts sind gemäß den §§ 556d Abs. 2 Satz 1, 558 Abs. 3 Satz 3 und 577a Abs. 2 Satz 2 BGB zwingend durch Landesrechtsverordnung zu bestimmen.

C. Besonderer Teil

Zu § 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 Auswertung der Stellungnahmen vom 5. November 2025 erzielten gutachterlichen Ergebnissen, wie unter A.III. dargestellt.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBI. I S. 610) hat der Bundesgesetzgeber den Begriff 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. Aufgrund der identischen gesetzlichen Definitionen und des übereinstimmenden Schutzzwecks der Regelungen, Mieter vor Verdrängung durch hohe Mieten und mangelnden bezahlbaren Ersatzwohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zu schützen, dienen die für die Gebietskulisse der Mietpreisbremse nach § 556d Abs. 2 BGB identifizierten Gebiete auch zur Bestimmung der Anwendungsbereiche der herabgesetzten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen (§ 558 Abs. 3 Satz 2 BGB) und der verlängerten Kündigungssperrfrist bei Umwandlung und Veräußerung vermieteter Wohnungen (§ 577a Abs. 2 BGB). Anhaltspunkte für eine zwischen den Regelungen differenzierende Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt lassen sich den Vorschriften nicht entnehmen und haben sich auch im Zuge der Untersuchung der Wohnungsmärkte weiterhin nicht ergeben.

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.

Zu § 2

§ 2 regelt das Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Verordnung.

Die Verordnung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft und ersetzt damit nahtlos die bestehende MiSchuV. Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB muss die Rechtsverordnung zur Mietpreisbremse spätestens am 31. Dezember 2029 außer Kraft treten. Die Geltungsdauer einer Verordnung zur Herabsetzung 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 2029 als einheitlicher Ablauftermin bestimmt.

Impressum

Herausgeber:

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

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

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

Technische Umsetzung:

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

Druck:

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

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