

400-6-J

**Verordnung
zur Festlegung des Anwendungsbereichs
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften**

(Mieterschutzverordnung – MiSchuV)

vom 2019

Auf Grund des § 556d Abs. 2 Satz 1, des § 558 Abs. 3 Satz 3 und des § 577a Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

§ 1

**Anwendungsbereich
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften**

¹Die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 556d Abs. 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 oder § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB besonders gefährdet ist, bestimmen sich jeweils nach der **Anlage**. ²Die Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 577a Abs. 1 und 1a BGB beträgt zehn Jahre.

§ 2

Inkrafttreten; Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am 7. August 2019 in Kraft und mit Ablauf des 31. Juli 2020 außer Kraft.

(2) Die Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 10. November 2015 (GVBl. S. 398, BayRS 400-6-J) tritt mit Ablauf des 6. August 2019 außer Kraft.

**Örtlicher Anwendungsbereich
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften**

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.	Regierungsbezirk Oberbayern			
1.1	Kreisfreie Städte			
1.1.1	Ingolstadt	ja	ja	ja
1.1.2	München	ja	ja	ja
1.1.3	Rosenheim	ja	ja	ja
1.2	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen			
1.2.1	Bad Tölz	ja	ja	ja
1.2.2	Benediktbeuern	ja	ja	ja
1.2.3	Geretsried	ja	ja	ja
1.2.4	Lenggries	ja	ja	ja
1.2.5	Wolfratshausen	ja	ja	ja
1.3	Landkreis Berchtesgadener Land			
1.3.1	Freilassing	ja	ja	ja
1.4	Landkreis Dachau			

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.4.1	Bergkirchen	ja	ja	ja
1.4.2	Dachau	ja	ja	ja
1.4.3	Haimhausen	ja	ja	ja
1.4.4	Hebertshausen	ja	ja	ja
1.4.5	Karlsfeld	ja	ja	ja
1.4.6	Markt Indersdorf	ja	ja	ja
1.4.7	Odelzhausen	ja	ja	ja
1.4.8	Petershausen	ja	ja	ja
1.4.9	Röhrmoos	ja	ja	ja
1.4.10	Vierkirchen	ja	ja	ja
1.5	Landkreis Ebersberg			
1.5.1	Anzing	ja	ja	ja
1.5.2	Ebersberg	ja	ja	ja
1.5.3	Forstinning	ja	ja	ja
1.5.4	Grafring b.München	ja	ja	ja
1.5.5	Kirchseeon	ja	ja	ja
1.5.6	Markt Schwaben	ja	ja	ja
1.5.7	Pliening	ja	ja	ja
1.5.8	Poing	ja	ja	ja
1.5.9	Vaterstetten	ja	ja	ja
1.5.10	Zorneding	ja	ja	ja
1.6	Landkreis Eichstätt			
1.6.1	Nassenfels	ja	ja	ja

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.7	Landkreis Erding			
1.7.1	Erding	ja	ja	ja
1.7.2	Finsing	ja	ja	ja
1.8	Landkreis Freising			
1.8.1	Eching	ja	ja	ja
1.8.2	Fahrenzhausen	ja	ja	ja
1.8.3	Freising	ja	ja	ja
1.8.4	Hallbergmoos	ja	ja	ja
1.8.5	Moosburg an der Isar	ja	ja	ja
1.8.6	Neufahrn b.Freising	ja	ja	ja
1.9	Landkreis Fürstenfeldbruck			
1.9.1	Alling	ja	ja	ja
1.9.2	Eichenau	ja	ja	ja
1.9.3	Emmering	ja	ja	ja
1.9.4	Fürstenfeldbruck	ja	ja	ja
1.9.5	Germering	ja	ja	ja
1.9.6	Gröbenzell	ja	ja	ja
1.9.7	Maisach	ja	ja	ja
1.9.8	Olching	ja	ja	ja
1.9.9	Puchheim	ja	ja	ja
1.9.10	Schöngeising	ja	ja	ja
1.10	Landkreis Garmisch-Partenkirchen			

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.10.1	Garmisch-Partenkirchen	ja	ja	ja
1.10.2	Murnau a.Staffelsee	ja	ja	ja
1.10.3	Oberammergau	ja	ja	ja
1.10.4	Seehausen am Staffelsee	ja	ja	ja
1.10.5	Spatzenhausen	ja	ja	ja
1.11	Landkreis Landsberg am Lech			
1.11.1	Dießen am Ammersee	ja	ja	ja
1.11.2	Kaufering	ja	ja	ja
1.11.3	Landsberg am Lech	ja	ja	ja
1.12	Landkreis Miesbach			
1.12.1	Hausham	ja	ja	ja
1.12.2	Holzkirchen	ja	ja	ja
1.12.3	Miesbach	ja	ja	ja
1.12.4	Otterfing	ja	ja	ja
1.13	Landkreis München			
1.13.1	Aschheim	ja	ja	ja
1.13.2	Baierbrunn	ja	ja	ja
1.13.3	Brunnthal	ja	ja	ja
1.13.4	Feldkirchen	ja	ja	ja
1.13.5	Garching b.München	ja	ja	ja
1.13.6	Gräfelfing	ja	ja	ja
1.13.7	Grasbrunn	ja	ja	ja
1.13.8	Grünwald	ja	ja	ja

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.13.9	Haar	ja	ja	ja
1.13.10	Höhenkirchen-Siegersbrunn	ja	ja	ja
1.13.11	Hohenbrunn	ja	ja	ja
1.13.12	Ismaning	ja	ja	ja
1.13.13	Kirchheim b.München	ja	ja	ja
1.13.14	Neubiberg	ja	ja	ja
1.13.15	Neuried	ja	ja	ja
1.13.16	Oberhaching	ja	ja	ja
1.13.17	Oberschleißheim	ja	ja	ja
1.13.18	Ottobrunn	ja	ja	ja
1.13.19	Planegg	ja	ja	ja
1.13.20	Pullach i.Isartal	ja	ja	ja
1.13.21	Putzbrunn	ja	ja	ja
1.13.22	Sauerlach	ja	ja	ja
1.13.23	Schäftlarn	ja	ja	ja
1.13.24	Straßlach-Dingharting	ja	ja	ja
1.13.25	Taufkirchen	ja	ja	ja
1.13.26	Unterföhring	ja	ja	ja
1.13.27	Unterhaching	ja	ja	ja
1.13.28	Unterschleißheim	ja	ja	ja
1.14	Landkreis Neuburg-Schrobenhausen			
1.14.1	Neuburg a.d.Donau	ja	ja	ja

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.15	Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm			
1.15.1	Manching	ja	ja	ja
1.15.2	Pfaffenhofen a.d.Ilm	ja	ja	ja
1.16	Landkreis Rosenheim			
1.16.1	Bad Aibling	ja	ja	ja
1.16.2	Bad Endorf	ja	ja	ja
1.16.3	Brannenburg	ja	ja	ja
1.16.4	Feldkirchen-Westerham	ja	ja	ja
1.16.5	Kiefersfelden	ja	ja	ja
1.16.6	Kolbermoor	ja	ja	ja
1.16.7	Prien a.Chiemsee	ja	ja	ja
1.16.8	Raubling	ja	ja	ja
1.16.9	Riedering	ja	ja	ja
1.16.10	Rimsting	ja	ja	ja
1.16.11	Stephanskirchen	ja	ja	ja
1.17	Landkreis Starnberg			
1.17.1	Andechs	ja	ja	ja
1.17.2	Berg	ja	ja	ja
1.17.3	Feldafing	ja	ja	ja
1.17.4	Gauting	ja	ja	ja
1.17.5	Gilching	ja	ja	ja
1.17.6	Herrsching a.Ammersee	ja	ja	ja
1.17.7	Inning a.Ammersee	ja	ja	ja

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
1.17.8	Krailling	ja	ja	ja
1.17.9	Pöcking	ja	ja	ja
1.17.10	Seefeld	ja	ja	ja
1.17.11	Starnberg	ja	ja	ja
1.17.12	Tutzing	ja	ja	ja
1.17.13	Weßling	ja	ja	ja
1.17.14	Wörthsee	ja	ja	ja
1.18	Landkreis Traunstein			
1.18.1	Bergen	ja	ja	ja
1.18.2	Traunreut	ja	ja	ja
1.18.3	Traunstein	ja	ja	ja
1.19	Landkreis Weilheim-Schongau			
1.19.1	Penzberg	ja	ja	ja
1.19.2	Weilheim i.OB	ja	ja	ja
2.	Regierungsbezirk Niederbayern			
2.1	Kreisfreie Städte			
2.1.1	Landshut	ja	ja	ja
2.1.2	Passau	ja	ja	ja

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
2.2	Landkreis Deggendorf			
2.2.1	Deggendorf	ja	ja	ja
2.3	Landkreis Dingolfing-Landau			
2.3.1	Dingolfing	ja	ja	ja
2.4	Landkreis Kelheim			
2.4.1	Elsendorf	ja	ja	ja
2.4.2	Kirchdorf	ja	ja	ja
2.5	Landkreis Landshut			
2.5.1	Ergolding	ja	ja	ja
2.5.2	Gerzen	ja	ja	ja
3.	Regierungsbezirk Oberpfalz			
3.1	Kreisfreie Stadt			
3.1.1	Regensburg	ja	ja	ja
4.	Regierungsbezirk Oberfranken			
4.1	Kreisfreie Städte			
4.1.1	Bamberg	ja	ja	ja

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
4.1.2	Bayreuth	ja	ja	ja
4.2	Landkreis Forchheim			
4.2.1	Forchheim	ja	ja	ja
5.	Regierungsbezirk Mittelfranken			
5.1	Kreisfreie Städte			
5.1.1	Erlangen	ja	ja	ja
5.1.2	Fürth	ja	ja	ja
5.1.3	Nürnberg	ja	ja	ja
5.1.4	Schwabach	ja	ja	ja
5.2	Landkreis Erlangen-Höchstadt			
5.2.1	Uttenreuth	ja	ja	ja
5.3	Landkreis Fürth			
5.3.1	Stein	ja	ja	ja
5.4	Landkreis Nürnberger Land			
5.4.1	Feucht	ja	ja	ja
5.4.2	Schwaig bei Nürnberg	ja	ja	ja
5.5	Landkreis Roth			

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
5.5.1	Wendelstein	ja	ja	ja
6.	Regierungsbezirk Unterfranken			
6.1	Kreisfreie Städte			
6.1.1	Aschaffenburg	ja	ja	ja
6.1.2	Würzburg	ja	ja	ja
6.2	Landkreis Würzburg			
6.2.1	Bergtheim	ja	ja	ja
6.2.2	Kleinrinderfeld	ja	ja	ja
6.2.3	Kürnach	ja	ja	ja
6.2.4	Uettingen	ja	ja	ja
6.2.5	Unterpleichfeld	ja	ja	ja
6.2.6	Waldbrunn	ja	ja	ja
7.	Regierungsbezirk Schwaben			
7.1	Kreisfreie Städte			
7.1.1	Augsburg	ja	ja	ja
7.1.2	Kaufbeuren	ja	ja	ja
7.1.3	Kempton (Allgäu)	ja	ja	ja
7.1.4	Memmingen	ja	ja	ja

Nr.	Gemeinde	Örtlicher Anwendungsbereich von		
		§ 556d BGB	§ 558 BGB	§ 577a BGB
7.2	Landkreis Augsburg			
7.2.1	Neusäß	ja	ja	ja
7.2.2	Stadtbergen	ja	ja	ja
7.3	Landkreis Lindau (Bodensee)			
7.3.1	Lindau (Bodensee)	ja	ja	ja
7.4	Landkreis Neu-Ulm			
7.4.1	Neu-Ulm	ja	ja	ja
7.4.2	Senden	ja	ja	ja
7.5	Landkreis Oberallgäu			
7.5.1	Sonthofen	ja	ja	ja
7.6	Landkreis Ostallgäu			
7.6.1	Hopferau	ja	ja	ja
7.7	Landkreis Unterallgäu			
7.7.1	Bad Wörishofen	ja	ja	ja

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, d.h. ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, enthält das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in §§ 556d ff., § 558 Abs. 3 sowie § 577a Abs. 2 besondere Vorschriften zum Schutz der Mieter. Sie sind jeweils mit der Ermächtigung der Landesregierungen verbunden, die betroffenen Gebiete durch Rechtsverordnung festzulegen. Für den Bereich der sogenannten Mietpreisbremse schreibt § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB eine Begründung der Rechtsverordnung vor, aus der sich u.a. ergeben muss, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt und welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen. Die Bayerische Staatsregierung hat zuletzt mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) vom 10. November 2015 (GVBl. S. 398) von allen drei Ermächtigungsgrundlagen Gebrauch gemacht und die jeweils betroffenen Gebiete bestimmt.

Aufgrund einer gegen die Mieterschutzverordnung erhobenen Popularklage hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof am 4. April 2017 (Vf. 3-VII-16) entschieden, dass die Verordnung nicht gegen die Verfassung des Freistaats Bayern verstößt. In der Entscheidung wurde jedoch offengelassen, ob die Begründung der Mieterschutzverordnung, die am 16. Dezember 2015 im Justizministerialblatt (JMBl.) 2015, Seiten 117 ff. veröffentlicht wurde, den Anforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB genügt, und falls dies nicht der Fall sein sollte, ob dies zu einer (Teil-)Nichtigkeit der Verordnung führen könnte. Aufgrund dieser Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs hat die Bayerische Staatsregierung ihre Entscheidung näher erläutert und ergänzende Angaben zu den Tatsachen bekannt gegeben, die ihr beim Erlass der Mieterschutzverordnung vom 10. November 2015 vorlagen. Zum Erlasszeitpunkt hatten auch diese Erwägungen zu der Bewertung geführt, dass die in der Anlage zur Mieterschutzverordnung vom 10. November 2015 aufgeführten 137 Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB aufweisen und daher in deren Anwendungsbereich einzubeziehen sind. Die Bayerische Staatsregierung hat daher am 24. Juli 2017 eine ergänzende Begründung zu der bereits am 16. Dezember 2015 veröffentlichten Begründung beschlossen. Diese ergänzende Begründung wurde im JMBl. Nr. 6/2017 bekanntgemacht.

Mit Urteil vom 6. Dezember 2017 (14 S 10058/17) hat das Landgericht München I entschieden, dass die Mieterschutzverordnung aufgrund eines Verstoßes gegen die Begründungspflicht nichtig sei. Dieser Verfahrensverstoß und die sich daraus ergebende Folge der Nichtigkeit seien auch nicht nachträglich durch

die nachgeschobene Begründung geheilt worden. Offen gelassen hat das Landgericht München I, ob eine Heilung mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der ergänzenden Begründung eingetreten ist.

Zwar handelt es sich bei der Entscheidung des Landgerichts München I um eine Einzelfallentscheidung, deren Wirkung auf die Parteien des Ausgangsrechtsstreits beschränkt ist. Da das Landgericht München I die Revision jedoch nicht zugelassen hat, bleibt weiterhin höchstrichterlich ungeklärt, ob die Mieterschutzverordnung in jeder Hinsicht den bundesrechtlichen Anforderungen genügt.

Oggleich die Staatsregierung die Begründung der Mieterschutzverordnung nach wie vor für gesetzeskonform ansieht, soll die durch die Entscheidungen des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs und des Landgerichts München I entstandene Rechtsunsicherheit durch einen Neuerlass der Regelungen auf aktueller Datengrundlage zu den bayerischen Wohnungsmärkten - verbunden mit einer ausführlichen, auf die einzelnen Gemeinden eingehenden Begründung - beseitigt werden.

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 dazu, die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein konkretes Verfahren zur Festlegung der Gebiete ist vom Gesetz nicht vorgegeben. Lediglich der die sogenannte Mietpreisbremse betreffende § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB nennt Indikatoren, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten können. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann danach insbesondere dann vorliegen, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Der Bundesgesetzgeber hat in der Gesetzesbegründung zu § 556d BGB (Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung - Mietrechtsnovellierungsgesetz, BR-Drs. 447/14, Seiten 27 f.) ausgeführt, dass zur Prüfung der Frage, ob die Ausweisung eines Gebiets als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erforderlich sei, eine tatsächliche statistische Erhebung stattfinden sollte, es sei denn, zeitnah erhobenes Datenmaterial stehe bereits zur Verfügung. In § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB seien Indikatoren

aufgeführt, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein können. Hierbei können Nachfragekriterien (insbesondere Bevölkerungswachstum, Nummer 3), Angebotskriterien (insbesondere Leerstandsquote, Nummer 4) oder Rückschlüsse aus der bestehenden Marktlage (Mietenentwicklung oder Mietenbelastung, Nummern 1 und 2) beachtlich sein. Ob im Einzelfall einer oder mehrere dieser Indikatoren ausreichen würden 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.

Weder zur Bestimmung der Gebiete nach § 556d BGB noch zur Festlegung der Gebiete nach § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB gibt somit das Gesetz feste Kriterien vor.

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Die Staatsregierung ist den dargelegten Vorstellungen des Bundesgesetzgebers gefolgt und hat die Bewertung, in welchen Gebieten Bayerns die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, aufgrund folgenden Verfahrens getroffen:

1. Erholung eines Gutachtens zur Identifikation der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Im Wege der Freihändigen Vergabe mit Teilnahmewettbewerb wurde die Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) mit der Erstellung eines Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern beauftragt. Das Gutachten, Stand 18. Februar 2019, sowie die ergänzende Beurteilung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen durch den Gutachter, Stand 11. Juli 2019, sind auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/> abrufbar. Soweit einer Veröffentlichung keine lizenzrechtlichen Gründe entgegenstanden, sind unter diesem Link ebenfalls die bei der Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten statistischen Rohdaten abrufbar.

Der Gutachter ging bei der Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie folgt vor:

Ausgehend von den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Indikatoren hat der Gutachter geeignete Kriterien (der Gutachter spricht von Teilbedingungen bzw. Indikatoren; hier wie auch im Folgenden wird die Terminologie der Begründung des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung - Mietrechtsnovellierungsgesetz, BR-Drs. 447/14, Seiten 27 f. verwendet) ermittelt, die den Sachverhalt in einer messbaren und damit beurteilbaren Größe ausdrücken. Auf

dieser Grundlage hat der Gutachter für sämtliche Gemeinden Bayerns unter Heranziehung gutachterlich ermittelter Schwellenwerte geprüft, inwieweit die einzelnen Kriterien durch Über- bzw. Unterschreiten der Schwellenwerte als erfüllt angesehen werden können. Der Gutachter hat so dann unter Berücksichtigung der statistischen Zusammenhänge der Kriterien Auswahlregeln festgelegt, welche Kriterien kumulativ erfüllt sein müssen, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen entsprechend § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB feststellen zu können. Auf dieser Grundlage hat er die in Bayern betroffenen Gebiete identifiziert.

Der Gutachter hat die Gemeindeebene als Analyserahmen zugrunde gelegt, da eine valide Untersuchung von Gemeindeteilen aufgrund der Datenlage nicht durchführbar war. Um eine Durchsichtung räumlicher Teilwohnungsmärkte durchführen zu können, müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Teilmärkte sind deckungsgleich mit offiziellen Gemeindezuschnitten oder überlappungsfreien Aggregaten dieser Zuschnitte.
- Beobachtungen sind für alle Teilmärkte einer Gemeinde mit Mietwohnungen verfügbar.
- Alle Beobachtungen lassen sich einem bestimmten Teilmarkt zuordnen.
- Es liegen in allen Teilmärkten ausreichend Fallzahlen vor, um die Untersuchung durchführen zu können.

Diese Voraussetzungen lagen hier nicht vor. Zum einen standen keine landesweit vergleichbaren amtlichen Daten für eine Untersuchung von Gemeindeteilen zur Verfügung, zum anderen war die Verwendbarkeit von statistischen Schätzergebnissen aus dem Mikrozensus für Gemeindeteile nicht gegeben. Als einzige ausreichend kleinräumig verfügbare Datenquelle konnte lediglich auf Angebotsmieten aus einer portalübergreifenden Datenbankarchivierung von Mietannoncen des Datendienstleisters IDN Immodaten GmbH zurückgegriffen werden. Die notwendige mehrdimensionale Bewertung der Kriterien sowie eine Betrachtung der Korrelation der Kriterien untereinander war in Teilwohnungsmärkten unterhalb der Gemeindeebene damit jedoch nicht möglich. Eine Untersuchung von Gemeindeteilen erscheint aber aus gutachterlicher Sicht auch deshalb nicht erforderlich, da Wohnungsmärkte in der Regel sogar größere regionale Einheiten darstellen als Gemeinden. Dieser Tatsache hat der Gutachter durch eine nachgelagerte Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse benachbarter Gemeinden Rechnung getragen.

Für seine Untersuchung legte der Gutachter die Daten zum aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt zugrunde. Dieser war hinsichtlich der

- Daten der amtlichen Gemeindestatistik das abgeschlossene Jahr 2016 (31. Dezember 2016),
- Daten des Zensus 2011 der 9. Mai 2011,
- Mikrozensusergebnisse zur Mietbelastung das Jahr 2014 (ohne Stichtag), und

- Mikrozensusergebnisse zur Haushaltszahl und -größe das Jahr 2016 (ohne Stichtag) als aktuellster für die kontrollierte Datenfernrechnung verfügbarer Jahrgang.

Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten) waren für aktuellere Zeiträume verfügbar. Da sich die einzelnen untersuchten Indikatoren auf eigene Sachverhalte stützen und sich die daraus abgeleiteten Kriterien lediglich zu einem stimmigen Gesamtbild verdichten sollen, um das Vorliegen der Voraussetzungen zu konkretisieren, war es laut Gutachter nicht erforderlich, bei Vorliegen aktuellerer Daten für bestimmte Teiluntersuchungen insgesamt nur auf den älteren Zeitpunkt 2016 Bezug zu nehmen, solange sich die Zeitpunkte nicht allzu sehr voneinander unterscheiden. Die Untersuchung der Angebotsmieten wurde deshalb bis zum Ende des Kalenderjahrs 2017 vorgenommen.

Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitintervalls zur Konkretisierung der Kriterien, die dynamische Tatsachen (Mietpreisveränderungen, Bautätigkeit) untersuchen sollen, war einerseits darauf zu achten, dass der Zeitraum nicht zu kurz bemessen wurde, um den Einfluss zufallsbedingter Streuung zu minimieren, diesen aber andererseits auch nicht zu lange anzusetzen, damit sich z.B. nicht während des Betrachtungszeitraums aufwärtsgewandte und abwärtsgewandte Nachfragetrends auf dem Wohnungsmarkt gegenseitig neutralisieren können. Unter Zugrundelegung des letzten nachfragegetriebenen Hochpreiszyklus am Wohnungsmarkt, der etwa um die Jahre 2000 bis 2003 stattfand, und des letzten Tiefpunkts der Marktmietenentwicklung (je nach Gemeinde zwischen ca. 2005 und 2008) als Bezugspunkte, hat der Gutachter als geeignetes und sachgerechtes Zeitintervall die Zeitspanne eines halben Zyklus, also ca. fünf Jahre, festgelegt und damit als frühesten Zeitbeginn des Untersuchungszeitraums das Jahr 2011 festgesetzt.

Die Analyse und Bewertung der bayerischen Wohnungsmärkte sowie die Identifikation der bayerischen Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten beschreibt der Gutachter - unter Beachtung dieser Grundsatzfragen - entsprechend der nachstehenden Darstellungen (vgl. A.III.1.a. bis A.III.1.g.). Ergänzend wird diesbezüglich auf den Volltext des Gutachtens Bezug genommen.

a. Kriterium 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

aa. Aussagefähigkeit

Den in § 556d Abs. 2 Satz 3 Nummer 1 BGB aufgeführten Indikator der deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt steigenden Mieten hat der Gutachter als Kriterium 1 in einem ersten Schritt auf seine Aussagefähigkeit hin überprüft.

Die Marktmietpreisentwicklung am Mietwohnungsmarkt ist ein gutes Kriterium für Knappheiten, also die Veränderung des mengenmäßigen Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Märkten mit frei verhandelbaren Mieten. Um steigende

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

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

bb. Datenquellen und Operationalisierung

In einem weiteren Schritt hat der Gutachter die für das Kriterium „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ zur Verfügung stehenden Datenquellen ermittelt, um es messbar und damit beurteilbar zu machen.

Der Gutachter stellt dar, dass zur Berechnung der Mietpreissteigerungsraten entweder auf Mietpreise bestehender Mietverhältnisse (Bestandsmieten oder Vertragsmieten), auf die Mietpreise für Neuvermietungen (Marktmieten oder Neuvertragsmieten) oder auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt werden kann. Der Gutachter befürwortet vor dem Hintergrund der Regelungsentention des § 556d BGB, Neuvertragsmieten zu regulieren, als Bezugspunkt die Neuvertragsmieten zu wählen.

Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass zur Ermittlung der Neuvertragsmieten amtliche Mietpreisinformationen in erforderlicher zeitlicher Aktualität und regionaler Auflösung beispielsweise im Mikrozensus, der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) oder dem SOEP (Sozio-oekonomisches Panel) nicht zur Verfügung stehen. Im Mikrozensus werden Daten zu Mietpreisen nur im Vierjahresrhythmus erhoben; der Stichprobenumfang lasse eine unmittelbare Auswertung auf Kreis- oder Gemeindeebene nicht zu. Mietspiegel werden nur in bestimmten Gemeinden erstellt. Eine statistische Berechnung von durchschnittlichen Mietpreisen für Wohnungen, die in einem bestimmten Jahr in einer bestimmten Gemeinde angemietet wurden, ist anhand repräsentativ erhobener Daten daher nicht flächendeckend möglich.

Ersatzweise ist daher auf Daten privater Anbieter zurückzugreifen, die Mietangebote aus Print- und Onlinemedien auswerten. Diese basieren auf der portalübergreifenden Datenbankarchivierung von Mietannoncen des Datendienstleisters IDN Immodaten GmbH. Der Vorteil dieser Daten liegt in der kleinräumigen Verfügbarkeit und in der im Vergleich zu amtlichen Daten oder dem Mikrozensus höheren Aktualität. Die Datenqualität ist jedoch nicht mit einer erwartungstreuen oder repräsentativen Erhebung vergleichbar. Insbesondere Wohnungen, die selten oder gar nicht am freien Markt angeboten werden, sind über derartige Datenquellen nicht ausreichend zu erfassen. Dies gilt insbesondere für preisgebundene Wohnungen, die durch Anbieterportale selbst vermarktet werden, oder für Wohnungen, die in privaten, informellen Märkten oftmals im Bekanntenkreis vergeben werden. Dazu kommt, dass die Daten im Rohzustand von einem gewissen Anteil an Falschangaben und vor allem an Doppeleinträgen geprägt sind. Vor Verwendung wurden die Angaben daher umfangreichen Kontroll- und Anpassungsrechnungen unterzogen (vgl. Seiten 72 - 75 des Gutachtens).

Weiterhin wurden, um den Einfluss der dargestellten qualitativen Verschiebungen in der zugrundeliegenden Stichprobe zu minimieren, anstelle von einfachen Mittelwerten regressionsanalytisch ermittelte Medianmieten verwendet, die für Wohnungen vergleichbarer Größe und für die gleiche Baualtersklasse gelten. Als Zeitraum für die Berechnung dieser

hedonisch bereinigten Medianmietpreissteigerungen im Jahresmittel wurde die Periode von 2012 bis 2017 gewählt, um über einen längeren Zeitraum bestehende Wachstumstrends sicher von kurzfristigen Mietpreisschwankungen unterscheiden zu können.

Hinsichtlich der Einzelheiten der Berechnung der hedonisch bereinigten Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel im Zeitraum von 2012 bis 2017 wird auf die methodischen Erläuterungen auf Seiten 72 - 75 des Gutachtens Bezug genommen.

Unter Verwendung der zur Verfügung stehenden Daten konnten für 2042 Gemeinden ausreichende Fallzahlen ermittelt werden, um Mietpreissteigerungsraten berechnen zu können; für 14 Gemeinden war eine Berechnung auch unter Zusammenfassung mehrerer Gemeinden nicht möglich. Um keine fehlenden Werte in der Gesamtauswertung zu erhalten, wurde die Tatsache eines mangels Fallzahlen nicht beobachtbaren Vermietungsgeschehens mit einer Mietpreissteigerungsrate von 0,0 % p.a. gleichgesetzt (vgl. die Ausführungen im Gutachten auf Seiten 72 - 75).

Ausgehend von dieser Datengrundlage konnte im Mittel eine Mietpreissteigerung von fast 4 % p.a. über fünf Jahre ermittelt werden. Dabei verzeichnet die Hälfte der Gemeinden Preissteigerungen von mindestens 3,8 % p.a., bei den 10 % der Gemeinden mit den höchsten Steigerungsraten lagen die mittleren Mietpreissteigerungen bei mindestens 5,7 % p.a. Eine Darstellung der Einzelwerte ist den Seiten 103 - 176 des Gutachtens zu entnehmen.

Betrachtet man die räumliche Ausprägung des Mietpreiswachstums, zeigt sich, dass die höchste Mietpreisdynamik nicht in den Kerngemeinden der Ballungsräume zu beobachten ist, sondern in deren Umland. Besonders auffällig ist dies beispielsweise im Raum Würzburg, Augsburg, Landshut und Deggendorf. Dies deutet auf gewisse Sättigungseffekte beim Mietpreiswachstum hin, wodurch es aufgrund des hohen Mietpreisniveaus in den Kernstädten zu einer allmählichen Abwanderung der Nachfrage in die Umlandgemeinden kommt. Die relativ großen Bereiche hohen Mietpreiswachstums an der Peripherie des erweiterten Großraums Ingolstadt (Teile der Landkreise Kelheim, Pfaffenhofen, Neuburg-Schrobenhausen, Eichstätt, Weißenburg) sind vermutlich ebenfalls Ausdruck einer Nachfrageverschiebung in die gut angebundene ländlichen Regionen.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

In einem weiteren Schritt wird sodann der Schwellenwert des Kriteriums 1 definiert, bei dessen Überschreiten das Kriterium und damit auch der Indikator des § 556d Abs. 2 Satz 3 Nummer 1 BGB („...die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt“) hinreichend gesichert als erfüllt gelten kann.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung des Schwellenwerts für die Marktmietpreissteigerungen bietet sich die mittlere Angebotsmietpreisentwicklung an. Denn während der aus Bestandsmieten ermittelte landesweite Index eine äußerst geringe Volatilität aufweist und im Untersuchungszeitraum 2012 bis 2017 nur mit einer Wachstumsrate von 1,3 % bis 1,7 % p.a. zunimmt, zeigen die Angebotsmieten eine deutlich höhere Volatilität. So weisen im Zeitraum 2012 bis 2017 die hedonisch bereinigten Medianmieten eine mittlere jährliche Wachstumsrate von 3,1 % auf. Dieser Wert unterscheidet sich von dem oben aufgeführten Mittelwert, da dieser aus den mittleren Wachstumsraten der einzelnen Gemeinden errechnet wurde, wodurch die Wachstumsraten in großen und kleinen Gemeinden gleichgewichtet wurden. Bei der bayernweit gepoolten Stichprobe fließen die Mieten in den größeren Städten mit mehr Fallzahlen entsprechend mit höherem Gewicht in die Berechnung ein.

Die Festlegung des konkreten Schwellenwerts darf aus den folgenden Gründen jedoch nicht zu niedrig angesetzt werden:

- Angebotsmieten bilden nur einen nicht repräsentativen Ausschnitt des Vermietungsgeschehens ab, der zudem je nach Gemeindesituation unterschiedlich groß ausfällt. Da insbesondere private sowie 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.
- Die Auswertung wurde dabei unter der Prämisse vorgenommen, dass der Anteil des Vermietungsgeschehens am Gesamtmarkt, der über Angebotsmieten untersucht werden kann, hinsichtlich seiner relativen Positionierung im Gesamtmarkt (und damit seinem Mietpreis in Relation zum Gesamtmarkt) zeitkonstant ist. Zwei Anzeichen deuten jedoch darauf hin, dass diese Annahme nicht erfüllt ist. Zum einen nimmt die Fallzahl im Datensatz in 70 % der Gemeinden vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2017 ab, in 17 % der Gemeinden um mehr als 50 %. Dies kann durch ein insgesamt geringeres Transaktionsvolumen erklärt werden, da die Umzugsbereitschaft bei stark gestiegenen Mieten immer mehr abnimmt. Denkbar sind jedoch auch Ausweichbewegungen in andere Vermarktungskanäle; so kann zum Beispiel der starke Anstieg möblierter Vermietungsangebote als Ausweichreaktion auf mietpreisliche Regulierungen interpretiert werden. Die Folgen für die berechneten Mietpreiswachstumsraten sind daher nicht eindeutig zu beurteilen. Insgesamt ist zu vermuten, dass bei abnehmender Angebotszahl eher die höherpreisigen Segmente weiter öffentlich angeboten werden.

Beide Sachverhalte erfordern daher, dass der Schwellenwert relativ hoch angesetzt werden muss, um für den nicht vollständig beobachtbaren Gesamtmarkt zu einer sachgerechten Einstufung zu kommen.

Unter diesen Prämissen ist der Schwellenwert beim doppelten Wert der bayernweit mittleren Wachstumsrate der hedonisch bereinigten Medianmieten, gerundet 6 % p.a., anzusetzen.

dd. Ergebnis zu Kriterium 1

164 Gemeinden in Bayern erfüllen nach Datenlage das Kriterium der überdurchschnittlich stark steigenden Mieten. Dies entspricht einem Anteil von 8 % aller Gemeinden. Eine Auflistung der einzelnen Gemeinden ist dem Gutachten auf den Seiten 18 und 19 zu entnehmen. Die Darstellung der Einzelwerte ist den Seiten 103 - 176 des Gutachtens zu entnehmen.

b. Kriterium 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

aa. Aussagefähigkeit

Auch den in § 556d Abs. 2 Satz 3 Nummer 2 BGB aufgeführten Indikator der überdurchschnittlichen Mietbelastung der Haushalte hat der Gutachter als Kriterium 2 zunächst auf seine Aussagefähigkeit hin überprüft.

Die mittlere Mietbelastungsquote in einer Gemeinde beschreibt, welchen Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens ein Mieterhaushalt für die Wohnungsmiete aufzubringen hat.

Bei diesem Kriterium ist zu berücksichtigen, dass Wohnkostendifferenziale zwischen städtischen und ländlichen Räumen nicht nur durch Einkommensunterschiede kompensiert werden, sondern auch durch eine Anpassung der Wohnfläche. Angesichts der unterschiedlichen Preissensibilität unterschiedlicher Haushaltsgrößen kann diese Anpassung unterschiedlich stark ausfallen. Im Extremfall können Haushalte durch massive Einschränkung des Wohnkonsums (unter das gesellschaftlich akzeptable Maß) ihre Mietbelastungsquote so weit nach unten anpassen, dass Überbelastungen empirisch nicht mehr nachweisbar sind.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten in Gebieten mit einer sehr hohen Wohnungsnachfrage anders gestaltet als in Gebieten mit vergleichsweise entspannten Wohnungsmärkten.

Vor diesem Hintergrund bedarf es bei dem Kriterium „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“ einer differenzierten regionalen Betrachtung.

bb. Datenquellen und Operationalisierung

Für die gemeindespezifische Berechnung der Mietbelastungsquote sind Angaben zum Einkommen, zum Mietpreis, zum Wohnkonsum und zur Haushaltgröße auf Gemeindeebene notwendig. Aufgrund der Größe des Stichprobenumfangs und der vorhandenen Informationen zu Soziodemographie, Wohnsituation (Miete/Eigentum, Wohnfläche) und Haushaltseinkommen eignet sich der Mikrozensus mit der Zusatzerhebung Wohnen aus dem Jahr 2014 als aktuellste und am tiefsten regionalisierbare Datenquelle, die sowohl Informationen zur Vertragsmiete als auch zu dem Einkommen auf Haushaltsebene enthält. Die Stichprobe des Mikrozensus erlaubt aufgrund der geringen Fallzahlen jedoch keine statistisch valide empirische Ermittlung von mittleren Mietbelastungsquoten für einzelne Landkreise oder kreisfreie Städte mit Ausnahme von München, Augsburg und Nürnberg. Die Gemeindeebene kann damit nicht direkt untersucht werden. Daher war auf einen regressionsanalytischen Ansatz zur Bestimmung von gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquoten aus dem Mikrozensus zurückzugreifen. Um zu vermeiden, dass Fälle mit Flächenunterversorgung - und damit einer ergebnisverzerrenden Senkung der Mietkostenbelastung - als Reaktion der Haushalte auf zu hohe Mietkosten in die Auswertung gelangen, wurden Haushalte, die die Flächennormen der bayerischen Wohnbauförderung unterschreiten, von der Auswertung ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Einzelheiten der Ermittlung der mittleren gemeindespezifischen Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt) wird auf die methodischen Erläuterungen auf den Seiten 76 - 82 des Gutachtens Bezug genommen.

Die Mietbelastungsquote für den betrachteten Zweipersonenhaushalt lag innerhalb einer Spanne von 16 % bis 31 % im Mittel bei 21 %. Die Quoten in dem Perzentil mit den höchsten Belastungsquoten lagen im Mittel bei 25 % und mehr.

Nach den Ermittlungen des Gutachters konzentrieren sich die Gemeinden mit überdurchschnittlicher gemeindestrukturtypischer Mietbelastungsquote auf die verstärkten Regionen der Ballungsräume München mit Schwerpunkt im südlichen Umland der Stadt und Nürnberg. Daneben weisen größere kreisfreie Städte eine strukturell höhere Mietbelastungsquote auf. Im ländlichen Raum sind überdurchschnittliche Belastungen vor allem im Voralpen- und Alpenraum erkennbar. Dies ist damit zu erklären, dass die touristische Nutzung eine Konkurrenzsituation herbeiführt und diese in erhöhten Mieten resultiert.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

In einem weiteren Schritt wird sodann der Schwellenwert des Kriteriums 2 definiert, bei dessen Überschreiten das Kriterium und damit auch der Indikator des § 556d Abs. 2 Satz 3

Nummer 2 BGB („...die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt“) hinreichend gesichert als erfüllt gelten kann.

Der Gutachter erklärt hierzu, dass als Faustregel häufig eine Mietbelastung bis 30 % des Äquivalenzeinkommens (das Äquivalenzeinkommen ist ein anhand der Haushaltsgröße korrigierter Einkommensbegriff, der degressive Kostenvorteile größerer Haushaltsverbände bei Konsumausgaben, wie z.B. Wohnkosten, ausgleichen soll) als vertretbar eingestuft wird. OECD und EU-SILC sehen eine Mietbelastungsquote (housing cost burden rate) von 40 % als obere Zumutbarkeitsgrenze an.

Eine direkte Bezugnahme auf den bundesweiten Durchschnitt als Schwellenwert ist jedoch nicht gerechtfertigt, da die Mietbelastung in Ballungsräumen strukturell bereits über dem bundesweiten Durchschnitt liegt, was durch Standortvorteile, wie z.B. geringere Kosten für den Arbeitsweg, die ein Haushalt dort genießt, entsprechend ausgeglichen wird. Maßgeblich für die Beurteilung einer besonderen Versorgungsgefährdung muss daher nicht das Niveau der Mietkostenbelastung, das durch strukturelle Unterschiede entsteht, sondern die zusätzliche Mehrbelastung, die durch die besondere Versorgungsgefährdung aufgrund großer Nachfrage auf den Wohnungsmärkten entsteht, sein.

Hinsichtlich der Schwellenwertfestlegung erscheint es aus folgenden Gründen sachgerecht, die Überschreitung des Schwellenwerts der Mietkostenbelastung nicht allein als hinreichende Bedingung einer besonderen Versorgungsgefährdung anzusehen und damit einen besonders hohen Schwellenwert anzunehmen, sondern als notwendige Bedingung, die durch weitere Sachverhalte, die sich aus den übrigen der in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren ergeben, präzisiert werden muss:

Zum einen ist zu berücksichtigen, dass die Mikrozensususerhebung zur Wohnsituation nur alle vier Jahre stattfindet, der aktuellste verfügbare Jahrgang ist 2014. Aufgrund dessen sind Aussagen zur Dynamik der Wohnkostenbelastung und damit die Beantwortung der Frage, inwieweit die Wohnkostenbelastung sich aufgrund einer momentanen Versorgungsgefährdung von ihrem strukturellen Niveau entfernt hat, nicht möglich.

Zum andern ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmender mittlerer Mietkostenbelastung die Gefährdung durch Wohnkostenüberbelastung von Haushalten im unteren und mittleren Einkommensbereich zunimmt. Nach der Studie der IWU „Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich“ aus dem Jahr 2008 lag bereits bei einer mittleren Wohnkostenbelastung aller Haushalte von 25 % (bruttowarm) die mittlere Wohnkostenbelastung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferbezugsberechtigung bei über 40 % und damit über den allgemein üblichen Schwellenwerten einer Überbelastung.

Nach den Berechnungen des Gutachters lag die strukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) der Mieterhaushalte im Jahr 2014 im Mittel aller Gemeinden in Bayern bei 21 %, in der Hälfte der Gemeinden herrschte eine Mietbelastungsquote von 20 % und mehr. Nur in ca. 10 % der Gemeinden lag die rechnerische Mietbelastungsquote bei mehr als 25 %. 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 lag die mittlere Mietbelastungsquote der Mieterhaushalte (ohne flächenunterversorgte Haushalte) bayernweit bei 26 %.

Dieser Wert wurde daher als untere Grenze einer notwendigen Bedingung für das Vorliegen einer unangemessenen Mietkostenbelastung festgesetzt.

dd. Ergebnis zu Kriterium 2

170 Gemeinden in Bayern erfüllen nach Datenlage das Kriterium der überdurchschnittlichen Mietbelastung der Haushalte. Dies entspricht einem Anteil von 8,3 % aller Gemeinden. Eine Auflistung der einzelnen Gemeinden ist dem Gutachten auf den Seiten 26 und 27 zu entnehmen. Eine Darstellung der Einzelwerte ist den Seiten 103 - 176 des Gutachtens zu entnehmen.

c. Kriterium 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

aa. Aussagefähigkeit

Auch der in § 556d Abs. 2 Satz 3 Nummer 3 BGB aufgeführte Indikator der unzureichenden Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung der Haushalte wurde als Kriterium 3 zunächst auf seine Aussagefähigkeit hin überprüft.

Das Kriterium beschreibt das wachsende Missverhältnis zwischen Angebot und Wohnungsnachfrage. Auch dieses Kriterium allein stellt jedoch keine hinreichende Voraussetzung für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts dar. Liegen im Wohnungsbestand ausreichende Leerstandsreserven vor oder kann der vorhandene Wohnraum effizienter belegt werden (z.B. durch Abbau von Mismatch oder geringerer Anteile gewerblicher Nutzung), kann eine wachsende Wohnbevölkerung in gewissem Umfang auch ohne proportional gleich starke Neubautätigkeit auskommen. Es müssen daher neben dem Kriterium der „unzureichenden Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“ noch weitere Voraussetzungen vorliegen, um eine besondere Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen bejahen zu können.

bb. Datenquellen und Operationalisierung

Zur Feststellung, ob das Kriterium 3 erfüllt ist, bedarf es zunächst der Berechnung des Wohndefizits für zwei Vergleichszeiträume (2011 und 2016) und einer anschließenden Differenzbildung.

Als Datengrundlagen hierfür werden die Haushaltszahlen als primäre Bedarfsträger von Wohnraum und die Wohnungszahl benötigt. Nachfrageseitig war zur Berechnung des Wohnungsdefizits die Zahl der wohnbedarfsrelevanten Privathaushalte zu ermitteln. Da in der laufenden Statistik keine Vollerhebung von Haushaltszahlen verfügbar ist, hat der Gutachter hierfür anhand regionalisierter Durchschnittswerte aus dem Mikrozensus 2011 bis 2016 eine Trendfortschreibung der gemeindespezifischen Haushaltszahlen aus dem Zensus 2011 durchgeführt.

Zu den Einzelheiten der Berechnungsmethodik zur Ermittlung der Veränderung des Wohnungsdefizits/-überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten wird auf die Seiten 83 - 99 des Gutachtens Bezug genommen.

Nach den Berechnungen betrug die Erhöhung des Wohnungsdefizits in den bayerischen Gemeinden zwischen den Jahren 2011 und 2016 im Mittel 1,8 Prozentpunkte. Insgesamt lag die Neubautätigkeit damit im Mittel unter dem erforderlichen Bedarf. In den 10 % der Gemeinden mit der stärksten Abnahme des Defizits reduzierte sich das Defizit bzw. erhöhte sich der Angebotsüberhang um mehr als 1,9 Prozentpunkte. In den 10 % der Gemeinden mit der stärksten Zunahme des Defizits erhöhte sich dieses um mehr als 5,6 Prozentpunkte.

In der Entwicklung des Wohnungsdefizits ist ein klares Stadt-Land-Muster erkennbar. Tendenziell sind Regionen stärkerer Zunahme von Wohnungsdefiziten in den Umlandgemeinden der Kernstädte zu erkennen, z.B. um Würzburg, Regensburg, Landshut und im nordöstlichen Umland von München. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen des Kriteriums 1 zum Mietpreiswachstum (vgl. A.III.1.a.), auch wenn das räumliche Muster nicht vollständig identisch ist.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

In einem weiteren Schritt wird sodann der Schwellenwert des Kriteriums 3 definiert, bei dessen Überschreiten das Kriterium und damit auch der Indikator des § 556d Abs. 2 Satz 3 Nummer 3 BGB (unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung) hinreichend gesichert als erfüllt gelten kann.

Als untere Grenze für diesen Schwellenwert kommt die Zahl 0 in Frage, da erst oberhalb dieses Wertes eine unzureichende Neubautätigkeit festgestellt werden kann. Aus

verschiedenen Gründen sollte der Schwellenwert jedoch deutlich oberhalb dieser unteren Grenze festgelegt werden. Zum einen stellt eine relative Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht unmittelbar eine Gefährdung der Wohnversorgung dar, z.B. wenn sie vorrangig durch Abbau von Leerstandsreserven erfolgt. Erst wenn dadurch tatsächlich ein Wohnungsdefizit feststellbar wird, ist die Versorgungslage gefährdet. Zum anderen ist eine unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung zumindest temporär der Normalfall, da die angebotsseitige Reaktion der Bauwirtschaft infolge von Planungs- und Fertigstellungsprozessen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung erfolgen kann.

Ein geeigneter Bezugsmaßstab zur Beurteilung, welche neubaubedingte Defiziterhöhung unangemessen wäre, ist die Geschwindigkeit, mit der ein solches Defizit wieder geschlossen werden kann. Betrachtet man die relativen Bestandszuwächse an Wohnungen in den bayerischen Gemeinden im Vergleichszeitraum, so liegen diese im Mittel aller Gemeinden bei 3,7 %, in den 10 % der Gemeinden mit der stärksten Neubautätigkeit vergrößerte sich der Wohnungsbestand um 6,8 %. Das bedeutet, unter der Annahme einer unveränderten Nachfrage würde sich die Angebotslücke von 1,8 Prozentpunkten, die sich rechnerisch zwischen 2011 und 2016 im Mittel aller Gemeinden ergeben hat, in durchschnittlich 2,5 Jahren schließen. Um nur solche Gemeinden zu erfassen, in denen auch über diese kurzfristige Betrachtungsweise Angebotslücken aufgrund unzureichender Neubautätigkeit bestehen dürften, erscheint ein Schwellenwert sachgerecht, der sich an der Neubaukapazität der Gemeinden bemisst. Eine Defizitvergrößerung in der Größenordnung des 90 %-Perzentils in Höhe von ca. 6 Prozentpunkten (gerundet) als Schwellenwert erscheint damit angemessen.

dd. Ergebnis zu Kriterium 3

172 Gemeinden in Bayern erfüllen nach Datenlage das Kriterium der unzureichenden Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung. Dies entspricht einem Anteil von 8,4 % aller Gemeinden. Eine Auflistung der einzelnen Gemeinden ist dem Gutachten auf den Seiten 33 und 34 zu entnehmen. Eine Darstellung der Einzelwerte ist den Seiten 103 - 176 des Gutachtens zu entnehmen.

d. Kriterien 4 und 5: Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Da zwischen den Kriterien „geringer Leerstand“ und „große Nachfrage“ (Indikator „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ gemäß § 556d Abs. 2 Satz 3 Nummer 4 BGB) in einem Wohnungsmarkt kausale Beziehungen bestehen, werden diese vom Gutachter zusammengefasst diskutiert.

aa. Aussagefähigkeit

Das Kriterium „Leerstand“ kann unterschiedlich verstanden werden. Leerstand kann einerseits anhand des Vertragsstatus dahingehend definiert werden, dass kein laufender Mietvertrag besteht. Daneben kann Leerstand physisch dahingehend beschrieben werden, dass der Wohnraum tatsächlich nicht genutzt wird, erkennbar an fehlender Möblierung bzw. fehlendem Wasser- und Stromverbrauch; insoweit sind aber erhebliche Ungenauigkeiten zu vergegenwärtigen, zum Beispiel in Fällen von Zweitwohnungen, Ferienwohnungen bzw. während des Aufenthalts des Bewohners in einem Pflegeheim oder nach dem Tod eines Bewohners. Zur Ermittlung von Versorgungsengpässen ist „Leerstand“ am zielführendsten als auf dem Markt verfügbares Angebot zu definieren. Danach ist Leerstand mehr oder weniger gleichbedeutend mit dem Annoncierungszeitraum, d.h. dem Zeitraum, in dem eine Wohnung auf dem Markt angeboten wird. Dieser Leerstand ist in der Regel jedoch nicht durch die Kategorien „physisch leerstehend“ oder „vertragsfrei“ gekennzeichnet, sondern stellt als Fluktuationsreserve die Menge der momentan durch umzugswillige Haushalte freiwerdenden Wohnungen dar, da Haushalte in der Regel im Umzugsfall kurzfristig zwei Wohnungen vertraglich nutzen. Daten stehen aufgrund der Operationalisierung in Umfragen jedoch nur zum physischen Leerstand bzw. zum vertragsfreien Zustand zur Verfügung. Die Fluktuationsleerstände werden erst dann erfasst, wenn es zu einer so weit verzögerten Weitervermietung kommt, dass zwischenzeitlich tatsächlich vertragsfreie Zeiten entstehen. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass die Dauer von vertragsfreien Zuständen tatsächlich negativ mit der Vermietbarkeit korreliert, d.h. dass Bestände in Märkten mit starkem Nachfrageüberhang kürzere Ausfallzeiten verzeichnen. Damit kann das Merkmal „Leerstand“ im Sinne von „ohne laufenden Mietvertrag“ eingeschränkt als Hilfsgröße für den Sachverhalt „geringe Fluktuationsreserve aufgrund hoher (unbefriedigter) Nachfrage“ verwendet werden.

Im Hinblick auf das Kriterium „große Nachfrage“ ist auszuführen, dass die Nachfrage nach frei werdenden Wohnungen aus zwei Gruppen von Haushalten entstammen kann: Eine Gruppe (mismatchbedingte Nachfrage) stellen alle wohnbedarfsrelevanten Haushalte am Ort dar, 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. Die andere Gruppe (Neunachfrage) stellen die zuwandernden wohnbedarfsrelevanten Haushalte dar, 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). Nicht bedarfsrelevant sind dagegen alle Haushalte, die zwar als eigene Wirtschaftseinheit zählen (Wirtschaftshaushalte), aber aufgrund persönlicher Wohnpräferenzen keine eigene Wohnung nachfragen.

Eine „große Nachfrage“ ist immer dann gegeben, wenn die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen geringer als die Zahl der gesamten Bedarfe ist, also wenn Wohnbedarfe unbefriedigt bleiben. Mismatch kann sich dabei sowohl auf die Art und Größe der Wohnung, damit indirekt auch auf die Bezahlbarkeit, als auch auf die Art des Vertragsverhältnisses beziehen, also wenn etwa ein Familienhaushalt mangels Angeboten an (kleineren) Eigenheimen auf eine Mietwohnung angewiesen ist. Da ein Mismatch zwischen tatsächlichem Wohnverhältnis und Wohnbedarfen nicht in der erforderlichen regionalen Genauigkeit empirisch überprüfbar ist, können qualitative Aspekte der unbefriedigten Nachfrage nicht als Kriterium herangezogen werden.

bb. Datenquellen und Operationalisierung

Mangels Daten zum Fluktuationsleerstand musste hilfsweise auf Daten zum physischen Leerstand und den Zustand der Vertragsfreiheit zurückgegriffen werden. Hierfür standen verschiedene Datenquellen mit landesweiter Abdeckung zur Verfügung: Während im Zensus räumlich hochauflösende Leerstandsdaten nach Marktsegmenten vorliegen, die aber auch nicht marktfähige Wohnungen umfassen und zudem nur für den Zeitpunkt 2011 verfügbar sind, bietet der CBRE-empirica-Leerstandsindex (CEL) jährlich durch Schätzungen anhand des Mikrozensus und der amtlichen Statistik sowie Experteneinschätzungen fortgeschriebene Daten zu nicht vermieteten, aber marktfähigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Kreisebene. Die beiden Datenquellen wurden daher zusammengeführt, wobei der Zensus 2011 ein Maß für das gemeindespezifische Leerstandsniveau vorgibt, und der CBRE-empirica-Leerstandsindex (CEL) für die Fortschreibung bis zum Jahr 2016 verwendet wurde.

Unter dem Kriterium „große Nachfrage“ ist die nicht angebotsneutral zu befriedigende Nachfrage zu verstehen. Diese entspricht dem Wohnungsdefizit, also dem Missverhältnis zwischen der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte.

Hinsichtlich der Einzelheiten der rechnerischen Ermittlung des Wohnungsdefizits bzw. des Wohnungsüberhangs 2016 sowie der Leerstandsrate 2016 wird auf die methodischen Erläuterungen auf den Seiten 83 - 102 des Gutachtens Bezug genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Operationalisierung im Gutachten das Defizit als den Anteil der bedarfsrelevanten Haushalte ohne Wohnung an allen bedarfsrelevanten Haushalten definiert. Ein bestehendes Wohndefizit in Form von unversorgten Haushalten weist damit einen positiven Wert aus. Stehen rechnerisch mehr Wohnungen zur Verfügung als Bedarfshaushalte, dann weist das Kriterium Wohndefizit einen negativen Wert aus, der für einen Angebotsüberhang steht. Ein Wert von 3 % beim Wohndefizit bedeutet demnach beispielsweise, dass 3 v.H. aller bedarfsrelevanten Haushalte rechnerisch nicht über eine

Wohnung verfügen. Ein Wert von -7 % bedeutet, dass auf 100 bedarfsrelevante Haushalte rechnerisch 107 Wohnungen entfallen.

Die fortgeschriebene Leerstandsrate für 2016 liegt nach den Berechnungen des Gutachters im Bereich von 0,6 % bis 19,5 %, im Mittel aller Gemeinden bei 4 %. Die Hälfte aller Gemeinden weist eine Leerstandsrate von 3,7 % oder weniger auf. Die 10 % der Gemeinden mit den geringsten Leerstandsdaten weisen Raten von 1,97 % oder weniger auf. Das Wohndefizit betrug im Mittel aller Gemeinden -6 %, d.h. auf 100 Bedarfshaushalte kommt im Mittel aller Gemeinden rechnerisch ein Wohnangebot von 106 Wohnungen. Die Spannweite lag zwischen -25 % und 19 %. Ein rechnerisches Überangebot von weniger als 1,2 % war nur in 10 % der Gemeinden vorzufinden.

Das Wohnungsdefizit unterliegt insgesamt einer wesentlich höheren Streuung als die Leerstandsrate. Während die Leerstandsrate nach unten auf Null begrenzt ist, kann das Defizit positive und negative Werte annehmen, umfasst also eine größere Bandbreite an Ergebnissen. Dazu kommt, dass das Defizit anhand des rechnerisch verfügbaren Wohnungsbestands ermittelt wird, zu dem allerdings auch Wohnungen zählen, die nicht zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen, während der Leerstand nur auf den wohnlich genutzten Anteil der Wohnungen Bezug nimmt. Entsprechend werden auf der Nachfrageseite bei der Leerstandsrate implizit nur tatsächliche Wohnhaushalte berücksichtigt, während bei der Berechnung des Wohndefizits eine Bedarfsnorm unterstellt wird, nämlich die Gesamtzahl der wohnbedarfsrelevanten Haushalte, ohne Rücksicht darauf, ob sie momentan über eine Wohnung verfügen oder nicht.

Ein deutlicher Zusammenhang besteht zwischen der Höhe der Leerstandsdaten in Bayern und dem Urbanisierungsgrad einer Gemeinde. Zudem sind sehr geringe rechnerische Leerstände in Teilen des Alpenraums zu erkennen.

Vergleicht man die Ergebnisse zum Kriterium „Leerstand“ und die Ergebnisse zur Nachfrage, lässt sich grundsätzlich ein vergleichbares Muster von Stadt-Land-Gegensätzen erkennen, das allerdings nicht deutlich ausgeprägt ist und eine größere Streuung aufweist. Zudem sind auffällige Einzelgemeinden mit hohen Defiziten außerhalb der Ballungsräume zu erkennen. Mögliche Ursachen für derartige Ausreißer sind vermutlich in lokalen Sondereffekten zu suchen, z.B. durch Flüchtlingszuwanderung, die gerade in kleinen Gemeinden zu hohen relativen Bevölkerungszuwächsen beitragen. Da über die tatsächliche zukünftige Wohnbedarfsrelevanz dieser Bevölkerung vor Ort keine Erkenntnisse vorlagen, konnten derartige Sondereffekte bei der Auswertung der Daten nicht separat berücksichtigt werden.

cc. Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Angesichts der üblichen Vertragslaufzeiten sowie der Möglichkeit zur Absprache zwischen Vor- und Nachmietern resultiert bei einer mittleren Wohndauer von zehn Jahren und einem Monat Vermittlungsphase mit Doppelbelegung ein notwendiger Fluktuationsleerstand von 0,83 % (zur Berechnung siehe Seite 42 des Gutachtens). Gerade in Mietwohnungsmärkten, die sich durch schnelle Weitervermietung auszeichnen, ist also eine sehr geringe Fluktuationsleerstandsrate erforderlich. Geht man davon aus, dass alle zehn Jahre zwei Monate Mietausfall wegen zumindest grober Instandhaltung entstehen, resultiert hieraus eine zusätzliche technische Leerstandsrate von 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 für die Leerstandsrate also ein Wert von mindestens ca. 2,5 – 3 %. Dies steht im Einklang mit den üblichen Einschätzungen (z.B. in Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hrsg (2017): BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017.) Vor diesem Hintergrund hat der Gutachter eine Leerstandsrate von 3 % als Schwellenwert gewählt.

Da zwischen der Leerstandsrate und dem Wohnungsdefizit ein kausaler Zusammenhang besteht, ließe sich theoretisch der Schwellenwert für das Wohnungsdefizit entsprechend dem Schwellenwert für die Leerstandsrate festlegen. Der empirische Befund zum vordiskutierten Modell zeigt jedoch, dass der Zusammenhang in der Realität einer großen Streubreite unterliegt. Legt man eine Anpassungskurve durch die Beobachtungen, zeigt sich, dass für einen Wert von 0 % die Werte für die Leerstandsrate größtenteils im Bereich von ca. 1 % bis 5 % liegen; im Mittel entspricht einer Leerstandsrate von 3 % also ein Wohnungsdefizit von ca. 0 %.

dd. Ergebnis zu Kriterium 4

707 Gemeinden in Bayern erfüllen nach Datenlage das Kriterium einer niedrigen Leerstandsrate. Dies entspricht etwa einem Drittel aller bayerischen Gemeinden. Eine Auflistung der einzelnen Gemeinden ist dem Gutachten auf den Seiten 45 - 51 zu entnehmen. Eine Darstellung der Einzelwerte ist den Seiten 103 - 176 des Gutachtens zu entnehmen.

Die Bezugnahme auf eine Mindestleerstandsreserve führt also zunächst zu einer relativ großen Zahl von Gemeinden, die das Kriterium 4 erfüllen. Dies darf jedoch nicht dahingehend interpretiert werden, dass die entsprechenden Gemeinden damit bereits eine Versorgungsgefährdung aufweisen würden, da sich ein solcher Schluss erst im Zusammenspiel mit den weiteren zu erfüllenden Kriterien ergeben kann.

ee. Ergebnis zu Kriterium 5

127 Gemeinden in Bayern erfüllen nach Datenlage das Kriterium eines hohen Wohnungsdefizits. Dies entspricht einem Anteil von ca. 6 % der bayerischen Gemeinden. Eine Auflistung der einzelnen Gemeinden ist dem Gutachten auf den Seiten 52 und 53 zu entnehmen. Eine Darstellung der Einzelwerte ist den Seiten 103 - 176 des Gutachtens zu entnehmen.

e. Auswahlregeln

Um auf der Grundlage der gefundenen Kriterien festzulegen, welche Kriterien kumulativ vorliegen müssen, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen feststellen zu können, hat der Gutachter Auswahlregeln festgelegt.

Der Gutachter hat sich hierbei für ein Verfahren kumulativ zu erfüllender gleichgewichteter Kriterien entschieden. Diese Kumulation wird auf der Grundlage verschiedener logischer Verknüpfungen vorgenommen.

aa. Korrelationsanalyse

Um die Verknüpfung der Kriterien und - darauf aufbauend - Auswahlregeln basierend auf den Kausalzusammenhängen festlegen zu können, hat der Gutachter zunächst die statistischen Zusammenhänge zwischen den fünf gleichgewichteten Kriterien mittels einer Korrelationsanalyse untersucht.

Die Untersuchung von paarweisen Sachzusammenhängen zwischen den Kriterien hat der Gutachter anhand von Streudiagrammen vorgenommen (vgl. Gutachten Seite 55).

Die graphische Darstellung von Wohnungsdefizit und Leerstandrate zeigt eine negative Korrelation zwischen Wohnungsdefizit/Überhang und der Leerstandsrate, in der aber auch eine große Streuung ersichtlich ist. Zurückzuführen ist dies vermutlich auf Ermittlungunsicherheiten, denn einerseits kann die kreisweite Fortschreibung von Leerstandsraten nur ein relativ grobes Abbild der gemeindlichen Situation darstellen, andererseits basiert die Berechnung von Wohnungsdefiziten auf einer Fortschreibung von Haushaltsgrößen mit entsprechender statistischer Unsicherheit. Der Hauptgrund liegt jedoch in der unterschiedlichen Definition der Grundgesamtheit der betrachteten Wohnungen: Während die Bestandsfortschreibung der Wohnungszahlen in der amtlichen Statistik alle baurechtlich als Wohnungen definierten Wohneinheiten repräsentiert, basiert die Zensuserhebung nur auf wohnlich genutzten Wohnungen ohne Berücksichtigung von Diplomatenwohnungen oder Wohnungen ausländischer Streitkräfte. Wohnungsüberhänge in der Defizitermittlung können neben dem hier relevanten Tatbestand eines Reserveleerstands auch durch eine gewerbliche Nutzung entstehen; die Größenordnung des Anteils nicht wohnlich genutzter oder nicht existenter Wohnungen ist jedoch nicht empirisch bestimmbar. Somit ergibt sich

bereits ohne Berücksichtigung von Fortschreibungsfehlern ein unpräziser Zusammenhang zwischen Leerstand nach Zensusdefinition und Angebotsüberhang. Da der nur schwach ausgeprägte statistische Zusammenhang beider Kriterien also auf Berechnungsungenauigkeiten basiert, sind beide Kriterien weiterhin aufgrund des gegebenen Sachzusammenhangs komplementär zu sehen, drücken also einen vergleichbaren Sachverhalt aus.

Kein ausgeprägter positiver Zusammenhang besteht dagegen zwischen dem Wohnungsdefizit und der Mietbelastungsquote. Dies dürfte vorwiegend auf die Ungenauigkeit der Wohnungsdefizitberechnung zurückzuführen sein.

Vergleicht man das Streudiagramm „Leerstandsrate über Mietbelastungsquote“ zeigt sich, dass eine höhere Mietbelastungsquote im Mittel mit einer geringeren Leerstandsrate verbunden ist. Umgekehrt ist der Zusammenhang nicht so eindeutig, eine geringe rechnerische Mietbelastungsquote kann mit sehr hohen Leerstandsraten einhergehen, muss dies aber nicht. Dies kann vermutlich durch die Unschärfe der kreisweiten Fortschreibung der Leerstandsdaten bzw. die typisierende Wirkung der statistisch ermittelten Mietbelastungsquote erklärt werden, da beide Tatsachen gemeindespezifische Besonderheiten nur näherungsweise berücksichtigen können. Es gibt jedoch laut Gutachter auch eine ökonomische Erklärung: Die Mietbelastungsquote ist in erster Linie ein Strukturparameter, der Preisdifferenziale zwischen verstäderten und ländlichen Wohnungsmärkten ausdrückt, während die Leerstandsrate auf die konkrete Auslastungssituation der Wohnungsbestände verweist. Zwar bestehen aufgrund der anhaltenden Verstädterungstendenzen die beobachtbaren Zusammenhänge zwischen eher ausgelasteten städtischen Wohnungsmärkten und eher von Leerständen charakterisierten strukturschwachen Wohnungsmärkten, geringere Leerstandsdaten können jedoch auch in vielen ländlichen, von geringen Wohnkosten geprägten, aber strukturell nicht von Schrumpfungstendenzen betroffenen Regionen auftreten.

Betrachtet man neben den drei Kriterien, die auf niveaubedingte Sachverhalte verweisen (Wohnungsdefizit, Leerstandsrate und Mietbelastungsquote) auch noch die beiden Kriterien Mietpreiswachstum und Veränderung des Wohnungsdefizits, die jeweils zeitdynamische Tendenzen der Wohnversorgungslage repräsentieren, wird zunächst deutlich, dass zwischen dem Defizit im Jahr 2016 und der Entwicklung des Defizits zwischen den Jahren 2011 und 2016 ein deutlich positiver Zusammenhang besteht. Das ist auch laut Gutachter verständlich, zeigt es doch, dass aktuell bestehende Wohnungsdefizite die Folge unzureichender Neubautätigkeit in den betroffenen Gebieten sind, und dass diese Defizite vor allem im Lauf der aktuellen Nachfragesituation entstanden.

Kein erkennbarer Korrelationszusammenhang ist jedoch zwischen der Mietpreissteigerungsrate und der relativen Veränderung des Wohnungsdefizits zu erkennen, obwohl dies kausal am ehesten zu erwarten gewesen wäre.

Vergleichbares gilt für das Verhältnis Mietbelastungsquote und Mietpreissteigerungsrate. Wie dargestellt, liegt der räumliche Schwerpunkt der Gemeinden mit der höchsten prozentualen Mietpreissteigerung nicht ausschließlich in den Wohnungsmärkten mit dem höchsten Mietpreisniveau. Vor allem in den Umlandgemeinden der Ballungsräume und den gut erreichbaren ländlichen Räumen waren zum Teil die höchsten Mietpreissteigerungsraten zu beobachten. Dies kann durch Nachfragewanderung (Erweiterung des Wohnstandortradius aufgrund fehlender Bezahlbarkeit in den zentralen Lagen) oder durch Übersprungseffekte bei der Preisbildung entstanden sein, weist jedoch auch auf eine gewisse Sättigung bei der Mietpreisdynamik in Teilen der hochpreisigen Wohnungsmärkte hin. Erkennbar ist deshalb eine schwach negative Korrelation zwischen Leerstandsrate und Mietpreissteigerungsrate.

Insgesamt lassen sich damit zwei unterschiedliche Entwicklungstendenzen ablesen: Eine zunehmende Erhöhung des Defizits in bereits von Wohnungsdefiziten geprägten Teilräumen einerseits (divergenter Trend), und eine Mietpreisentwicklung, die zu einer teilweisen Konvergenz zwischen den Mietpreisniveaus städtischer und ländlicher Regionen beizutragen scheint. Diese Erkenntnisse werden auch durch die statistische Korrelationsanalyse im zweiten Schritt bestätigt. Der Korrelationskoeffizient zeigt, inwieweit die einzelnen Kriterien miteinander korrelieren. Je höher das paarweise Korrelationsmaß, desto wahrscheinlicher sind zwei Kriterien gleichzeitig erfüllt. Das Kriterium „hohes Wohnungsdefizit“ weist mit dem Kriterium „niedrige Leerstandsrate 2013“ einen positiven Korrelationskoeffizienten von 0,16 auf, mit dem Kriterium „unzureichende Neubautätigkeit“ einen Korrelationskoeffizienten von 0,53 und mit dem Kriterium „überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote“ einen Korrelationskoeffizienten von 0,12. Der Korrelationskoeffizient zwischen den Kriterien „niedrige Leerstandsrate“ und „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ liegt bei 0,28. Alle übrigen Korrelationen sind sehr gering ausgeprägt und nicht durchgängig statistisch signifikant.

Im Ergebnis zeigt die Korrelationsanalyse, dass die fünf Kriterien verschiedene, sich aber überlappende Sachverhalte angespannter Wohnungsmärkte repräsentieren. Um diesem Ergebnis gerecht zu werden, bedarf es einer mehrstufigen Auswahlregel.

bb. Auswahlregel 1: Auswahl von Gemeinden auf Grundlage der Kriterien

Zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne der § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB ist nach Kriterienlage und auf der Grundlage der Korrelationsanalyse daher zunächst folgende Auswahlregel 1 aufzustellen:

1. Notwendige Bedingung
Mindestens eines der beiden Kriterien „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ muss erfüllt sein. Die Erfüllung

eines der beiden Kriterien ist ausreichend, da beide sachlogisch komplementäre Kriterien des gleichen Sachverhalts darstellen.

2. Hinreichende Bedingung

- Zusätzlich zu 1. muss entweder das Kriterium „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ erfüllt sein, da, wie festgestellt wurde, geringe Leerstandsraten auch in Räumen geringer Mietbelastung auftreten können und daher allein keine hinreichende Bedingung aufstellen können,
- oder es müssen beide Kriterien „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt sein. Da, wie vorbeschrieben, beide Kriterien nur geringe Übereinstimmungen aufweisen, also nicht aus der Erfüllung des einen hinreichend sicher auf die Erfüllung des anderen geschlossen werden kann, ist zur Sicherstellung einer ausreichend kausalen Begründung der Mietpreisentwicklung auch die Erfüllung des Kriteriums „unzureichende Neubautätigkeit“ erforderlich.

Die hinreichende Bedingung kann damit sowohl durch die Höhe des Mietpreisniveaus (ausgedrückt durch die Mietbelastungsquote) als auch durch die außerordentliche Erhöhung des Marktmietenniveaus (ausgedrückt durch die Mietpreissteigerungsrate) unabhängig vom Mietpreisniveau erfüllt werden. Diese alternative Definition trägt der Tatsache Rechnung, dass eine Gefährdung der Angemessenheit der Versorgung mit Mietwohnungen sowohl aus der überdurchschnittlichen Höhe der Mietbelastung erwachsen kann, wobei es unerheblich ist, ob diese Höhe durch weitere Mietpreissteigerungen noch zunimmt oder nicht, als auch aus der Mietpreisdynamik, wobei es wiederum unerheblich ist, auf welchem Mietkostenbelastungsniveau diese Dynamik zu beobachten ist. Diese Alternative ergibt sich aus der Tatsache, dass sich Haushalte bei der Wohnstandortwahl grundsätzlich vor der Entscheidung sehen, einen zentralen Wohnstandort mit entsprechend hohen Wohnkosten oder einen Standort mit günstigeren Wohnkosten, aber dafür höheren Mobilitätskosten oder Fahrzeiten zu wählen. Eine überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung in Gemeinden mit relativ geringerer Mietbelastungsquote trifft die dort lebenden Haushalte daher ebenso unmittelbar, da sie auf mittlere Sicht durch eine Verringerung der Mobilitätskosten oder eine Steigerung des Einkommens kaum zu kompensieren sind. Die alternative Formulierung der hinreichenden Bedingung macht diese separat zu betrachtenden Sachverhalte einer Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen transparent. Dies ist besonders 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.

cc. Auswahlregel 2: Auswahl von Gemeinden aufgrund von Übersprungseffekten

Die grundlegende Analyseebene des erhaltenen Gutachtens ist die Gemeindeebene. Allerdings stellt die als Analyserahmen herangezogene räumliche Ebene nicht notwendigerweise auch die Ausprägungsebene der analysierten wohnungsmarktlichen Strukturen und Prozesse dar. Aufgrund der nicht kontinuierlichen Verteilung der Haushalte und Wohnungen über die Analysegebiete und der auf mehreren Ebenen räumlich wirksamen komplexen Interaktionsprozesse auf den Wohnungsmärkten kann die Reduktion auf eine diskontinuierliche, eindeutig begrenzte (sog. diskrete) räumliche Analyseebene daher eine nicht unerhebliche Filterfunktion darstellen, die sich auch auf die Ergebnisse (Gefährdung ja/nein) auswirken kann. Da in bestimmten Fällen das Ergebnis bei Änderung der Analyseebene anders ausfallen kann, spricht die räumliche Forschung vom Problem veränderbarer Raumeinheiten.

Während die Ausdifferenzierung nach unten durch die gesetzlichen Anforderungen des § 556d Abs. 2 BGB („in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde“) entsprechend konkretisiert wurde, ist hinsichtlich der sachlich angemessenen Aggregationsebene nach oben gerade bei kleinen Gemeinden nicht a priori von einer Kongruenz zwischen Analyseebene (Gebietskörperschaft) und Ausprägungsebene (Wohnungsmarkt) auszugehen (vgl. die Diskussion zu Abgrenzungskriterien und Wohnungsmarktregionen in Michels, W./Oberst, C./Hiller, N., Wohnungsmarktregionen in Deutschland: Abgrenzung und Struktur funktionaler Wohnungsmärkte, Münster 2011). Denkbar ist z.B., dass auch dann eine Gefährdung der Wohnungsversorgung in einer Gemeinde bestehen kann, wenn diese Gemeinde Teil eines größeren Wohnungsmarktes darstellt, der in seinen wesentlichen Teilgebieten einen Gefährdungsstatus aufweist.

Vom Gutachter wurde die Methode der Kontingenz oder Nachbarschaften verwendet. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass sich Analysegebiete mit gemeinsamer Grenze je nach Richtung von Wirkungen einseitig oder wechselseitig beeinflussen können. Um die Robustheit des grundsätzlichen Auswahlmechanismus nicht zu gefährden, wurde vom Gutachter auf eine Gewichtung der benachbarten Gebietskörperschaften verzichtet und nur das dichotome Merkmal „Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Kriterienlage erfüllt“ herangezogen. Um zu verhindern, dass kleine Gemeinden zu großen Einfluss auf andere, gegebenenfalls größere Gemeinden erhalten, wurden deshalb folgende Rahmenbedingungen definiert:

- Nachbarschaftsstatut: Nachbarn sind alle Gemeinden, die mit der jeweils betrachteten Gemeinde eine gemeinsame Grenzlinie besitzen (Kontiguitätsprinzip). Theoretisch denkbare punktformförmige Grenzberührungen „über Eck“ reichen dafür nicht aus. Grenzlinien mit gemeindefreien Gebieten (Gewässer, Forstgebiete)

werden nicht gewertet. Gemeinden, die eine vollständige Insellage aufweisen würden, besäßen daher keine Nachbarn.

- 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 Kriterienlage einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, ihre jeweils benachbarten Gebiete im gleichen Wohnungsmarkt durch Übersprung der Nachfrage/der Preisentwicklung etc. gefährden, nicht aber andersherum.
- Mindestzahl der Nachbarn: Um zu verhindern, dass einzelne Gemeinden, die gegebenenfalls nur eine geringe Marktgröße aufweisen, oder die von sonstigen Besonderheiten geprägt sind, ein zu hohes Gewicht bei der Einstufung ihrer Nachbarn erhalten, werden nur Gemeinden als Zielort einer Einstufung durch Übersprung betrachtet, die mindestens sechs Nachbarn, d.h. Gemeinden mit gemeinsamen Grenzlinien, besitzen.
- Mindestzahl der betroffenen Nachbarn: Um sicherzustellen, dass ein Übersprung von einem zu anderen Analysegebieten nur in mehrheitlich betroffenen Wohnungsmärkten festgestellt werden kann, muss die Mehrheit der direkten Nachbargemeinden nach Kriterienlage als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten einzustufen sein.

f. Berücksichtigung individuellen Vortrags zur Wohnungsmarktsituation

aa. Anhörung zum Entwurf des Gutachtens

Bei der Bestimmung der Gebietskulissen nach § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB sind jedoch laut Gutachter - neben der datenbasierten analytischen Indikation - auch begründete örtliche Erkenntnisse der Gemeinden hinsichtlich der lokalen Wohnungsmärkte zu berücksichtigen, die ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigen können. Um den Gemeinden sowie thematisch betroffenen Verbänden die Möglichkeit zu eröffnen, solche begründeten örtlichen Erkenntnisse mitzuteilen, wurde das Gutachten, Stand 18. Februar 2019, am 21. März 2019 an die kommunalen Spitzenverbände (Bayerischer Gemeindetag, Bayerischer Städtetag, Bayerischer Landkreistag) sowie an die Interessenverbände Deutscher Mieterbund Landesverband Bayern e.V. (Deutscher Mieterbund) und an den Landesverband Bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V. (Haus & Grund) übermittelt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Zuge dessen haben der Bayerische Gemeindetag sowie der Bayerische Städtetag den von ihnen vertretenen Gemeinden und Städten Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

bb. Stellungnahmen

Für die Gemeinden Bischofswiesen, Garmisch-Partenkirchen, Grabenstätt, Hausham, Kaufbeuren, Manching, Pfaffenhofen a.d.Ilm und Unterammergau wurden neue Tatsachen des lokalen Wohnungsmarkts vorgetragen, die eine von der bisherigen Indikation abweichende Kategorisierung dieser Gemeinden rechtfertigen. Die Stellungnahmen der Gemeinden Nassenfels, Stadtbergen sowie des Verbands Haus & Grund konnten hingegen ein Abweichen von der bisherigen analytischen Indikation eines angespannten Wohnungsmarkts in den betroffenen Gemeinden nicht begründen.

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

Die Gemeinde Bischofswiesen hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes mitgeteilt:

- Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Bischofswiesen sei von regionalen Besonderheiten geprägt, insbesondere im Hinblick auf den Bundeswehrstandort mit mehr als 1000 Dienststellen gegenüber ca. 7400 Gemeindegewohnern. Die Wanderungsquote der Gemeinde sei deshalb sehr hoch, wobei das Wanderungssaldo jedoch ausgeglichen sei.
- Das Kriterium der Mietpreissteigerung in der Gemeinde sei auf den häufigen Mieterwechsel, u.a. der Bundeswehrbeschäftigten, zurückzuführen, liege jedoch dennoch im unteren Grenzbereich.
- In der Vergangenheit seien bereits Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsmarkts ergriffen und eine Vielzahl von Wohnungen im Gemeindegebiet fertiggestellt worden. Zudem befänden sich derzeit mehrere Mietwohnbauprojekte in der Vorbereitungs- oder Planungsphase. Insgesamt handle es sich hierbei um mehr als 130 zusätzliche Wohnungen innerhalb der nächsten fünf Jahre.

Der Markt Garmisch-Partenkirchen hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts mitgeteilt:

- Die geographische Lage des Marktes Garmisch-Partenkirchen sei von einer natürlichen Enge geprägt, wodurch ein Mangel an Baugrund entstehe.
- Im Gemeindegebiet bestünde eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bei der Vermietung von Wohnraum könnten teilweise bis zu 30 Bewerber auf ein solches Angebot beobachtet werden. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum habe zudem hohe Mietpreise zur Folge.
- Der Markt Garmisch-Partenkirchen sei touristisch geprägt. Es bestünde deshalb eine große Anzahl an Ferien- und Zweitwohnungen.

Die Gemeinde Grabenstätt hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes mitgeteilt:

- Im Gebiet der Gemeinde Grabenstätt finde derzeit und im Verlauf der nächsten ca. zwei Jahre eine erhebliche Neubautätigkeit statt. So sei im März 2018 der Bebauungsplan „Erlstätter Straße“ mit Bauparzellen rechtskräftig geworden, wovon 14 Bauparzellen im Rahmen eines gemeindlichen Ansiedlungsmodells vergeben worden seien. Bereits im Juni 2017 sei zudem der Bebauungsplan „Am Alpenblick“ mit vier Bauparzellen beschlossen worden. Schließlich sei im Januar 2019 der Bebauungsplan „Tüttenseestraße“ beschlossen worden, der auf einem Gebiet von 1,5 ha die Entstehung von mindestens 60 Wohneinheiten erwarten lasse. Die Summe der geplanten Kapazitäten belaufe sich auf mindestens 104 Wohneinheiten.
- Mittelfristig seien weitere Ausweisungen von Wohnbaugebieten im Ortsteil Erlstätt der Gemeinde Grabenstätt beabsichtigt.

Die Gemeinde Hausham hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes mitgeteilt:

- Im Gemeindegebiet bestünde eine erheblich angespannte Situation des lokalen Wohnungsmarkts. Die Neubautätigkeit sei geringer als der Bevölkerungszuwachs. Da das Gemeindegebiet klein sei, bestehe jedoch nicht die Möglichkeit, in größerem Umfang Wohnungsbau zu betreiben. Etwaige Bautätigkeit werde zudem dadurch eingeschränkt, dass das gesamte Gemeindegebiet im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung Egartenlandschaft um Miesbach belegen sei.
- Im Gebiet der Gemeinde Hausham befinde sich das Kreiskrankenhaus des Landkreises Miesbach mit über 1000 Beschäftigten sowie die Lech-Mangfall-Klinik des Bezirkes Oberbayern mit über 500 Beschäftigten. Für die Beschäftigten der Kliniken bestehe ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Im Kreiskrankenhaus des Landkreises Miesbach bestehe zudem ein erheblicher Pflegekräftemangel, der auch auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zurückgeführt werden könne.
- Die Gemeinde Hausham sowie die Umgebung zwischen Tegernseer Tal und Schlierachtal sei touristisch geprägt. Dadurch entstünden in der Gemeinde Ferienwohnungen, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen würden. Es bestünde zudem ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für die Mitarbeiter umliegender Gastronomie- und Hotelbetriebe.
- Die Wohnungsbaugesellschaft unterhalte in der Gemeinde etwa 300 Wohnungen, von denen eine Vielzahl in den letzten Jahren aus der Preisbindung herausgefallen sei oder in den nächsten zwei Jahren herausfallen werde. Dies führe zu einem weiteren Anstieg von Wohnraumsuchenden.

- Im Gemeindegebiet bestünde zudem eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum seitens anerkannter Asylbewerber. Dies sei darauf zurückzuführen, dass es sich bei den Gemeinden Hausham und Miesbach um Mittelzentren handle.
- Die Gemeinde sei dem Ballungsraum München zuzurechnen. Durch die Bayerische Oberlandbahn, die überwiegend im Halbstundetakkt verkehre, bestünde eine gute Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt München, wodurch die Gemeinde Hausham auch für Mitbürger aus der Landeshauptstadt interessant sei.
- Die Leerstandsrate im Gemeindegebiet sei gering.
- Eine sozial adäquate Unterbringung von Obdachlosen sei der Gemeinde kaum möglich. Zwar unterhalte die Gemeinde Wohncontainer, diese seien jedoch nicht ausreichend.
- Die Gemeinde Hausham sei als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf einzustufen, die der Belebung der lokalen Wirtschaft bedürfe. Hierfür sei jedoch erforderlich, dass Betriebe ihren Mitarbeitern angemessenen Wohnraum vorhalten könnten.

Für die Stadt Kaufbeuren wurden folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes mitgeteilt:

- Die Stadt Kaufbeuren liege im Nahbereich der Landeshauptstadt München und verzeichne Zuzüge aus diesem Ballungsgebiet. Ebenfalls sei ein Zuzug aus infrastrukturschwachen Umlandgemeinden wahrzunehmen.
- Im Stadtgebiet bestünden nur noch geringe Flächenkapazitäten.
- Bezahlbarer Wohnraum werde in der Gemeinde nur noch in geringem Umfang angeboten. Der verfügbare Wohnraum weise zudem ein für die lokalen Einkommensverhältnisse sehr hohes Mietpreisniveau auf.

Der Markt Manching hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes mitgeteilt:

- Die Mieten seien im Gemeindegebiet des Marktes Manching im Zeitraum von 2012 bis 2017 um 5 - 6 Prozentpunkte angestiegen. Die Dawonia als Vermieter von etwa 600 Wohnungen habe die Mieten im Schnitt über 30 Prozentpunkte angehoben. Hierbei habe es sich insbesondere um ehemalige Sozialwohnungen unterer Wohnkategorie gehandelt.
- Die durchschnittliche Mietbelastung im Markt Manching liege über dem bundesweiten Durchschnitt. Zum Stichpunkt April 2019 sei lediglich eine Wohnung im Gemeindegebiet mit einer Kaltmiete unter 10 €/m² angeboten worden; dies entspreche mittlerweile auch einem üblichen Mietzins. Seit dem Jahr 2006 sei in Objekten der Dawonia zudem eine Mietpreissteigerung von bis zu 200 Prozentpunkten zu beobachten gewesen.
- Zwischen den Jahren 2013 und 2019 sei die Wohnbevölkerung im Markt Manching um etwa 1000 Personen auf 13.235 Einwohner angestiegen. Gleichwohl

habe nur eine geringe Neubautätigkeit stattgefunden, die den Bevölkerungszuwachs nicht aufwiegen könne.

- In der Gemeinde Manching bestehe ferner ein sehr geringer Leerstand, der von der Nachfrage um ein Vielfaches überschritten werde. Im Ergebnis sei ein Leerstand von nur etwa 15 Wohnungen im Gemeindegebiet als realistisch zu bezeichnen.
- Die Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt mit der dort ansässigen Audi AG sei ein Grund für hohe Mietpreise und ein knappes Angebot an Wohnraum. Im Ergebnis sei es einfacher, im Stadtgebiet Ingolstadt als im Gebiet des Marktes Manching eine Wohnung zu finden. Prozentual sei im Markt Manching zudem ein höherer Bevölkerungszuwachs als in der Stadt Ingolstadt zu verzeichnen.

Die Gemeinde Nassenfels hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts mitgeteilt:

- Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 seien besondere Engpässe bei der Baulandentwicklung aufgetreten.
- Im Gebiet des Marktes Nassenfels finde jedoch derzeit sowie in den nächsten Jahren eine erhebliche Neubautätigkeit statt. So seien bereits im Jahr 2016 zwei Baugebiete in den Ortsteilen Meilenhof und Zell ausgewiesen worden. Ferner sei zu Beginn des Jahres 2019 auch der Bebauungsplan „Hallfeld“ rechtskräftig geworden. Das Neubaugebiet „Hundwegäcker II“ befinde sich bereits im Bauleitverfahren. Insgesamt sollen damit 77 Parzellen Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts mitgeteilt:

- In der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm sei seit dem Jahr 2013 ein starkes Bevölkerungswachstum festzustellen. Im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018 habe ein jährlicher Zuwachs von 346 Personen verzeichnet werden können. Dies sei insbesondere auch durch den Zuzug aus der Landeshauptstadt München und der kreisfreien Stadt Ingolstadt bedingt und werde durch die gute infrastrukturelle Anbindung der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm weiter verstärkt.
- Die Neubautätigkeit im Stadtgebiet könne - angesichts des starken Bevölkerungszuwachses - die Bedürfnisse nach Wohnraum nicht befriedigen. Im Schnitt seien innerhalb der letzten fünf Jahre 146 Wohnungen jährlich fertiggestellt worden. Bei gleichbleibendem Bevölkerungswachstum wäre jedoch eine Fertigstellungsrate von 173 Wohnungen jährlich erforderlich, um eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu gewährleisten. In den letzten Jahren sei durch die Stadt Bauland nur in geringem Maße ausgewiesen worden. Die neuerliche Ausweisung zweier Baugebiete habe zudem eine verstärkte Erwerbsnachfrage hervorgerufen.

- Das Mietpreisniveau in der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm liege mit bis zu 12,40 €/m² teils deutlich über dem Niveau benachbarter Gemeinden.
- In der Gemeinde sei zudem nur wenig Wohnraum am freien Wohnungsmarkt verfügbar. Die Analyse eines Internetportals habe zum Stichtag 2. Mai 2019 ergeben, dass im gesamten Gemeindegebiet lediglich 20 Wohnungen und damit ein Anteil von nur 0,16 % der Wohnungsgesamtzahl angeboten würden.
- Derzeit stünden lediglich 152 städtische Sozialwohnungen knapp 300 Anmeldungen zur Warteliste für eine städtische Sozialwohnung gegenüber. Trotz Fertigstellung neuer Sozialwohnungen bestehe in den nächsten Jahren ein erheblicher Modernisierungsbedarf des Altbestands.

Die Stadt Stadtbergen hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts mitgeteilt:

- Die kreiseigene Wohnungsbaugesellschaft, größere Immobilienunternehmen sowie die Stadt Stadtbergen selbst böten im Stadtgebiet über 1000 Wohnungen zu günstigen, teilweise sozialgebundenen Mieten an.
- Das Stadtgebiet sei überwiegend durch eigengenutztes Wohneigentum, vor allem in Form von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, geprägt.
- In den Stadtteilen der Gemeinde Stadtbergen erfolgen derzeit verstärkt Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus seien weitere Neubaumaßnahmen bereits in Planung. Diese Bautätigkeit sei jedoch nicht ausreichend, um den Wohnungsdruck im Gemeindegebiet zu lindern.
- Die Wohnsituation im Stadtgebiet habe sich im Jahr 2015 verschärft. Diese Belastung des gemeindlichen Wohnungsmarkts bestehe auch aktuell noch fort.

Die Gemeinde Unterammergau hat folgende Erkenntnisse des lokalen Wohnungsmarkts mitgeteilt:

- Der Wohnungsmarkt im Gebiet der Gemeinde Unterammergau sei nicht als angespannt zu qualifizieren.
- Derzeit würden im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus sechs weitere Wohneinheiten geschaffen. Darüber hinaus sei von der Gemeinde bereits im Jahr 2016 ein Wohngebiet mit 14 Bauparzellen im Einheimischenmodell ausgewiesen worden. Hiervon stünden noch acht Bauplätze zur Verfügung.
- Angebot und Nachfrage nach Wohnraum seien derzeit ausgeglichen, so dass die Errichtung weiterer Wohnungen bzw. die Ausweisung weiterer Baugebiete im Gemeindegebiet derzeit weder geplant noch erforderlich sei.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2019 hat zudem der Verband Haus & Grund eine Stellungnahme zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern abgegeben. Im Rahmen der Stellungnahme hat Haus & Grund auf Erkenntnisse über die Bautätigkeit in verschiedenen bayerischen Kommunen hingewiesen

(Stellungnahme Seite 6, 4.) und damit auf das Kriterium „unzureichende Neubautätigkeit“ Bezug genommen:

- In den Gemeinden Haimhausen, Haar, Ottobrunn und Kaufering würden derzeit neue Baugebiete ausgewiesen bzw. Nachverdichtung ermöglicht.
- In der Stadt Fürth sei durch den Ausweis von Bauland aktuell ein deutlicher Anstieg von neugebautem Wohnraum zu verzeichnen.
- Durch die Ausweisung neuen Baulands und durch Nachverdichtung sei derzeit in der Gemeinde Vaterstetten die Errichtung von 100 Wohnungen, in der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn die Errichtung von 40 - 50 Eigentumswohnungen sowie in der Gemeinde Putzbrunn die Errichtung von 70 Wohnungen sowie von Doppelhaushälften und Reihenhäusern geplant.
- In den Gemeinden Brannenburg und Fürstenfeldbruck sei derzeit beabsichtigt, die dort ehemals als Bundeswehrekaserne bzw. als Fliegerhorst genutzten öffentlichen Flächen mit Wohnungen zu bebauen.
- In der Gemeinde Garching bei München würden derzeit mehrere Neubauprojekte von privaten Investoren und der öffentlichen Hand durchgeführt.
- In der Stadt Bamberg würden derzeit die Bauvorhaben „Katharinenhof“, „Kunigundendamm“ und „Ulanenpark“ mit jeweils 10 - 60 neu entstehenden Wohnungen und Häusern realisiert.
- In der Stadt Würzburg sei im Zuge der Landesgartenschau der vorwiegend Wohnzwecken dienende Stadtteil „Hubland“ neu ausgewiesen worden, der derzeit ausgebaut werde.
- Die Stadt Dachau führe derzeit Planungen zu mehreren Sozialwohnungen durch.

cc. Bewertung der Stellungnahmen durch den Gutachter

Die vorstehend beschriebenen Stellungnahmen zur Wohnungsmarktsituation in den Gemeinden Bischofswiesen, Garmisch-Partenkirchen, Grabenstätt, Hausham, Kaufbeuren, Manching, Nassenfels, Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stadtbergen und Unterammergau sowie die Stellungnahme des Interessenverbands Haus & Grund Bayern wurden an den Gutachter weitergeleitet und von diesem dahingehend überprüft, ob es der jeweilige Vortrag rechtfertigt, entgegen der Kriterienlage einen angespannten Wohnungsmarkt in den betroffenen Gemeinden anzunehmen bzw. zu verneinen. Der Gutachter hat am 11. Juli 2019 die ergänzende Beurteilung hinsichtlich der Stellungnahmen zu der Wohnungsmarktsituation der genannten Städte und Gemeinden sowie hinsichtlich der Stellungnahme von Haus & Grund vorgelegt. Auf den Volltext dieser ergänzenden Beurteilung vom 11. Juli 2019, der auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/> abrufbar ist, wird ergänzend zu den nachstehenden Ausführungen vollumfänglich Bezug genommen.

Der Gutachter hat eine Revision der ursprünglichen Einordnung einer Gemeinde nur bei Erfüllung folgender Voraussetzungen in Erwägung gezogen:

- Die Einstufung im Gutachten erfolgte mangels Informationen darüber ohne Berücksichtigung von Sondersituationen vor Ort, die eine Neubeurteilung erforderlich machen würden.
- Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, d.h. sie liegt hinsichtlich der Kriterien der notwendigen und/oder hinreichenden Bedingung knapp unter oder über dem Grenzwert und es liegen gleichzeitig keine Hinweise vor, die darauf deuten lassen, dass die Kriterien aufgrund lokaler Sondersituationen ein verzerrtes Bild der Situation wiedergeben würden. Zugleich zeichnet sich im Betrachtungszeitraum eine klare Tendenz hinsichtlich der Anspannung ab, die sich auch am aktuellen Rand beobachten lässt.
- Die Einstufung im Gutachten erfolgte anhand von Indikatoren, die sich mangels gemeindespezifischer Datenquellen auf kreisweite Erkenntnisse oder Strukturdaten vergleichbarer Gemeinden stützen mussten. Eine Revision ist dann gerechtfertigt, wenn zu vermuten steht, dass diese Vorgehensweise zu einer Unter- oder Überschätzung der Datenlage in der entsprechenden Gemeinde geführt hat. Dies betrifft konkret die Kriterien fortgeschriebene Leerstandsrate und Mietbelastungsquote.

Hinsichtlich der Gemeinde Bischofswiesen war aufgrund der in der Stellungnahme vom 30. April 2019 vorgetragenen Tatsachen - entgegen der bisherigen Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet zu verneinen. Die ursprüngliche Einordnung der Gemeinde Bischofswiesen als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gründete insbesondere auf der für den Raumtypus untypisch hohen Mietbelastungsquote sowie auf der auf Kreisdaten fortgeschriebenen geringen Leerstandsquote, die beide Ausdruck eines angespannten Versorgungsniveaus sind. Die Kriterien Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandentwicklung sowie das daraus abgeleitete Kriterium der Veränderung des Wohnungsdefizits lassen jedoch insgesamt keine weitere Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten. Angesichts des in der Gemeinde Bischofswiesen hohen rechnerischen Wohnungsüberhangs steht zu vermuten, dass das Kriterium der Leerstandsrate ein zu angespanntes Bild der tatsächlichen Situation vor Ort zeichnet. Entgegen der ursprünglichen Indikation war daher ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet Bischofswiesen zu verneinen.

Hinsichtlich des Marktes Garmisch-Partenkirchen war aufgrund der in der Stellungnahme vom 8 Juli 2019 vorgetragenen Tatsachen - entgegen der bisherigen Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet anzunehmen. Die Berücksichtigung der Bevölkerungs- und der Wohnungsbestandsentwicklung im Gemeindegebiet lässt eine weitere Verschlechterung der Versorgungssituation in der Gemeinde erwarten. Angesichts der sich

bereits während des Betrachtungszeitraums des Gutachtens abzeichnenden Angebotslücke war - unter Beachtung weiter steigender Einwohnerzahlen und der vom Markt Garmisch-Partenkirchen vorgetragene strukturellen Baulandprobleme - entgegen der ursprünglichen Indikation ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet Garmisch-Partenkirchen anzunehmen. Die Gemeinde war daher in den Anwendungsbereich der Mieterschutzverordnung einzubeziehen.

Hinsichtlich der Gemeinde Grabenstätt war aufgrund der in der Stellungnahme vom 25. April 2019 vorgetragene Tatsachen - entgegen der bisherigen Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet zu verneinen. Die ursprüngliche Einordnung der Gemeinde Grabenstätt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gründete insbesondere auf einer plötzlich eintretenden Verschlechterung der Versorgungslage in den letzten Jahren, die unter anderem für überdurchschnittliche Mietpreissteigerungsraten vor Ort sorgte. Das Mietpreinsniveau war hingegen als orts- und regionstypisch eher gering einzuschätzen. Es ist zu erwarten, dass die Verbesserung der Angebotssituation infolge der Umsetzung der Neubaukapazitäten der Gemeinde sowie eine sich abzeichnende Abschwächung der Außenwanderungsgewinne in der Region zu einer Dämpfung der weiteren Mietpreisentwicklung führen werden. Entgegen der ursprünglichen Indikation war daher ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet Grabenstätt zu verneinen.

Hinsichtlich der Gemeinde Hausham war aufgrund der in den Stellungnahmen vom 8. und 10. Juli 2019 vorgetragene Tatsachen - entgegen der bisherigen Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet anzunehmen. Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Hausham kann die Nachfrageentwicklung nicht kompensieren, was eine sich schnell verschlechternde Wohnversorgungsquote zur Folge hat. Die Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im Gemeindegebiet lässt - insbesondere unter Einbezug der Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2016 und 2018 - eine Verschlechterung der Versorgungssituation in der Gemeinde erwarten. Bereits während des Betrachtungszeitraums des Gutachtens konnte in der Gemeinde zudem eine sich abzeichnende Angebotslücke beobachtet werden, die unter Berücksichtigung der weiter steigenden Einwohnerzahlen zu der Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts im Gemeindegebiet Hausham führt. Die Gemeinde war daher in den Anwendungsbereich der Mieterschutzverordnung einzubeziehen.

Hinsichtlich der Stadt Kaufbeuren war aufgrund der am 9. Mai 2019 vorgetragene Tatsachen - entgegen der bisherigen Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet anzunehmen. Im Stadtgebiet Kaufbeuren besteht - insbesondere seit dem Jahr 2015 - eine hohe Nachfragedynamik. Der Wohnungsbestand im Stadtgebiet konnte die seit dem Jahr 2015 bestehende Nachfrageentwicklung nicht befriedigen, was zu einer sich schnell verschlechternden Wohnversorgungsquote geführt hat. Gleichzeitig besteht im Stadtgebiet mit einer strukturtypischen Mietbelastungsquote von 26 % ein hohes

Mietbelastungsniveau. Kaufbeuren erfüllte nach Datenlage lediglich wegen der minimalen Überschreitung des Schwellenwerts Leerstandsrate nicht die kumulativen Bedingungen und stellte daher einen Grenzfall dar. Unter Berücksichtigung des weiteren Bevölkerungszuwachses sowie der strukturellen Baulandprobleme bestehen daher in der Stadt Versorgungsprobleme. Entgegen der ursprünglichen Indikation war daher ein angespannter Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Kaufbeuren anzunehmen.

Hinsichtlich des Markts Manching war aufgrund der in der Stellungnahme vom 25. April 2019 vorgetragenen Tatsachen - entgegen der bisherigeren Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet anzunehmen. Bei der Beurteilung der von der Gemeinde Manching mitgeteilten Tatsachen des lokalen Wohnungsmarkts war insbesondere zu beachten, dass der Markt Manching unmittelbar an die kreisfreie Stadt Ingolstadt angrenzt und damit räumlich als auch als Wirtschaftsstandort faktisch Teil des Regionalzentrums Ingolstadt ist. Im Vergleich zu strukturtypischen Mietbelastungsquoten von 26 % in den nahegelegenen Städten Ingolstadt und Neuburg an der Donau ist deshalb nach der Stellungnahme davon auszugehen, dass die Berechnung des Gutachtens die tatsächliche Mietbelastung in der Gemeinde Manching etwas unterschätzt hat. Ferner war auch im Hinblick auf die abnehmende Dynamik in der Wohnungsbestandsentwicklung eine weiter zunehmende Angebotslücke in der Gemeinde zu berücksichtigen. So verdeutlicht die Stellungnahme des Markts Manching eine bis 2015 zu beobachtende und lediglich im Jahr 2016 unterbrochene Entwicklung einer weiteren Angebotsverknappung infolge eines über der Neubautätigkeit im Gemeindegebiet liegenden Bevölkerungszuwachses. Schließlich wird auch die anhand von statistisch ermittelten Schätzwerten auf Kreisebene vorgenommene Fortschreibung der Leerstandswerte der lokalen Entwicklung der Leerstandsdaten im Gemeindegebiet Manching nicht gerecht. Entgegen der ursprünglichen Indikation war daher ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet Manching anzunehmen.

Hinsichtlich des Marktes Nassenfels war - auch unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme vom 17. Mai 2019 vorgetragenen Tatsachen - ein Abweichen von der bisherigen Indikation eines angespannten Wohnungsmarkts im Gemeindegebiet nicht zu rechtfertigen. Die Steigerung der Wohnbautätigkeit in einer Gemeinde allein korreliert nicht ohne weiteres mit der Reduktion einer dort vorhandenen Marktanspannung. Dies ist vielmehr nur dann der Fall, wenn die Neubautätigkeit in der Gemeinde die (zukünftige) Nachfrage nach Wohnraum übersteigt. Ein solches Saldo kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Markt Nassenfels nicht festgestellt werden. Zwar deuten die Bevölkerungsstanddaten des Jahres 2017 insoweit eine Abschwächung an. Angesichts des im Markt Nassenfels bereits aufgelaufenen Versorgungsdefizits könnte mit den vorgebrachten Erschließungsaktivitäten jedoch nur dann ein ausgeglichener Markt erreicht werden, wenn die Zahl der Haushalte auf dem aktuellen Niveau unverändert bliebe. Dies ist jedoch nicht zu erwarten. Entsprechend der ursprünglichen Indikation war daher auch weiterhin von dem Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts im Gebiet des Marktes Nassenfels auszugehen.

Hinsichtlich der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm war aufgrund der in der Stellungnahme vom 9. Mai 2019 vorgetragene(n) Tatsachen - entgegen der bisherigen Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Stadtgebiet anzunehmen. Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt ein weiterhin starkes Bevölkerungswachstum bei unzureichender Neubautätigkeit. Insbesondere wurde hinsichtlich der Jahre 2017 und 2018 von einer weiter zunehmenden Einwohnerzahl berichtet, die nicht durch adäquaten Wohnungsneubau versorgt werden konnte, weshalb von einer weiterhin angespannten Wohnversorgungsquote ausgegangen werden kann. Darüber hinaus steht - angesichts der Stellungnahme der Stadt - zu vermuten, dass das Kriterium der Mietbelastungsquote unter Berücksichtigung der Bedeutung der Stadt als überregional bedeutender Gewerbestandort in einem eher landwirtschaftlich geprägten Landkreis mit einem über den bisherigen Berechnungen liegenden Wert zu bewerten ist. Entgegen der ursprünglichen Indikation war daher ein angespannter Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Pfaffenhofen a.d.Ilm anzunehmen.

Hinsichtlich der Stadt Stadtbergen war - auch unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme vom 7. Juni 2019 vorgetragene(n) Tatsachen - ein Abweichen von der bisherigen Indikation eines angespannten Wohnungsmarkts im Gemeindegebiet nicht zu rechtfertigen. Die aufgrund der Datenlage getätigte Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt wurde durch die Stellungnahme der Stadt Stadtbergen im Ergebnis bestätigt. Dabei entsprach es den Erfahrungswerten aus anderen Landesteilen Bayerns, dass infolge der verstärkten Zuwanderung im Jahr 2015 eine zusätzliche Verknappung der Versorgung mit Wohnraum eingetreten ist. Im Gebiet der Gemeinde Stadtbergen war jedoch darüber hinaus über den gesamten gutachterlichen Betrachtungszeitraum hinweg ein zunehmender Trend einer abnehmenden Wohnungsversorgungsquote und damit eines zunehmenden Wohnungsdefizits zu erkennen. Ferner muss aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Stadt Augsburg von einem gemeinsamen (angespannten) Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Auch nach Berücksichtigung der von Stadt Stadtbergen vorgetragene(n) Tatsachen waren damit keine Hinweise dafür erkennbar, dass die im Gutachten vom 18. Februar 2019 dargestellte Sachlage aufgrund lokaler Sondereffekte verzerrt dargestellt wurde. Entsprechend der ursprünglichen Indikation war folglich auch weiterhin von dem Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts im Gebiet der Stadt Stadtbergen auszugehen.

Hinsichtlich der Gemeinde Unterammergau war aufgrund der in den Stellungnahmen vom 3. und 10. Juli vorgetragene(n) Tatsachen - entgegen der bisherigen Indikation - ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet zu verneinen. Die ursprüngliche Einordnung der Gemeinde Unterammergau als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gründete insbesondere auf der für den Raumtypus untypisch hohen Mietbelastungsquote sowie auf der auf Kreisdaten fortgeschriebenen Leerstandsquote, die beide Ausdruck eines angespannten Versorgungsniveaus sind. Die Betrachtung der Kriterien Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung sowie das daraus abgeleitete Kriterium der

Veränderung des Wohnungsdefizits lassen zwar eine leichte Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten; diese kann aber durch eine verstärkte Wohnbautätigkeit ausgeglichen werden. Angesichts des in der Gemeinde Unterammergau hohen rechnerischen Wohnungsüberhangs steht schließlich zu vermuten, dass das Kriterium der Leerstandsrate ein zu angespanntes Bild der tatsächlichen Situation vor Ort zeichnet. Entgegen der ursprünglichen Indikation war daher ein angespannter Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet Unterammergau zu verneinen.

Die von Haus & Grund in der Stellungnahme vom 2. Mai 2019 vorgetragene(n) Tatsachen zu Bautätigkeit in den Gemeinden Haimhausen, Haar, Ottobrunn, Kaufering, Fürth, Vatterstetten, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Putzbrunn, Brannenburg, Fürstenfeldbruck, Garching bei München, Bamberg, Würzburg und Dachau rechtfertigen kein Abweichen von der bisherigen analytischen Indikation dieser Gemeinden. Die Steigerung der Wohnbautätigkeit in einer Gemeinde allein korreliert nicht ohne weiteres mit der Reduktion einer dort vorhandenen Marktanspannung. Dies ist vielmehr nur dann der Fall, wenn die Neubautätigkeit in der Gemeinde die (zukünftige) Nachfrage nach Wohnraum übersteigt. Aus den von Haus & Grund ausschließlich für den Bereich des Wohnungsneubaus geschilderten Aktivitäten konnte damit nicht auf eine - entgegen der analytischen Indikation - veränderte Sachlage in den genannten Gemeinden geschlossen werden.

g. Identifikation der betroffenen Gemeinden

Auf Grundlage der fünf Kriterien, die die vier im Gesetz genannten Indikatoren präzisieren, wurden anhand der zwei vorbeschriebenen separaten Auswahlregeln die Gemeinden identifiziert, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen also als besonders gefährdet anzusehen ist.

Nach der Datenlage wurden die notwendigen und hinreichenden Bedingungen von insgesamt 151 der 2056 Gemeinden in Bayern erfüllt. Dies entspricht insgesamt 7,3 % der bayerischen Gemeinden. Zusätzlich wurden in neun Gemeinden die Bedingungen durch Übersprung aus den Nachbargemeinden im gleichen angespannten regionalen Wohnungsmarkt erfüllt. Dies entspricht 0,4 % der bayerischen Gemeinden. Insgesamt wurde vom Gutachter damit in knapp 8 % der bayerischen Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt aufgrund einer besonderen Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen im Sinne der § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB festgestellt.

Neben der Identifikation betroffener Gemeinden anhand der Datenlage wurde auch der individuelle Vortrag zu spezifischen Erkenntnissen des lokalen Wohnungsmarkts ausgewertet (vgl. oben). Abweichend von der ursprünglichen Identifikation von insgesamt 160 Gemeinden als

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten hat die zusätzliche Überprüfung der mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse unter Berücksichtigung der Auswertung der Kriterien zu einer abweichenden Anzahl betroffener Gemeinden geführt. Unter Berücksichtigung des individuellen Vortrags zur lokalen Wohnungsmarktsituation (vgl. A.III.1.f.bb., A.III.f.cc.) und der bereits ausgewerteten Datenlage war festzustellen, dass - abweichend von der ursprünglichen Indikation - auch die Gemeinde Hausham, die Märkte Manching und Garmisch-Partenkirchen sowie die Städte Kaufbeuren und Pfaffenhofen a.d.Ilm einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne der § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB aufweisen. Hingegen war nach Berücksichtigung des Vortrags der Gemeinden Bischofswiesen, Grabenstätt und Unterammergau der lokale Wohnungsmarkt - entgegen der bisherigen Indikation - als nicht angespannt einzustufen.

Unter Berücksichtigung der ausgewerteten Kriterien sowie des individuellen Vortrags zu spezifischen Erkenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes konnten daher insgesamt 162 Gemeinden als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB identifiziert werden.

2. Bestimmung der Bayerischen Staatsregierung

a. Bewertung des Gutachtens zur Identifikation von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Den vorstehenden beschriebenen Darlegungen des Gutachtens zur Identifikation von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern, das als vorläufiges Ergebnis am 18. Februar 2019 vorgelegt und mit gutachterlicher Beurteilung der Stellungnahmen zu der Wohnungsmarktsituation in einzelnen Städten und Gemeinden am 11. Juli 2019 ergänzt wurde, wird nach Bewertung und eigener Willensbildung der Bayerischen Staatsregierung vollumfänglich gefolgt.

Ausgehend von den vom Bundesgesetzgeber in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB beispielhaft genannten Indikatoren wurde vom Gutachter ein hieran angelehntes und nachvollziehbares kriteriengestütztes Verfahren entwickelt, um festzustellen, ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB vorliegt.

Hierzu wurde für jeden der in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgezählten Indikatoren - überdurchschnittlich stark steigende Mieten, überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte, unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung, geringer Leerstand, große Nachfrage - ein Kriterium ermittelt: rechnerisches Wohnungsdefizit, Leerstandsrate, Veränderung des Wohnungsdefizits, mittlere gemeindetypische Mietbelastungsquote, Mietpreissteigerung im Jahresmittel. Dieser Katalog erscheint sachlich erschöpfend, d.h. es besteht zwar die Möglichkeit, andere oder weitere Indikatoren heranzuziehen; unter den gegebenen Randbedingungen

(zeitliche und räumliche Verfügbarkeit von vergleichbaren Daten) ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Aussagequalität dadurch verbessern würde. Angesichts der im Gutachten untersuchten fünf Kriterien kann zudem davon ausgegangen werden, dass die jeweiligen Darstellungen zu Aussagefähigkeit, Datenquellen, Operationalisierung, Festlegung und Begründung des Schwellenwerts sowie die hierzu gefundenen Ergebnisse (vgl. hierzu A.III.1.a. bis A.III.1.d.) ohne Weiteres abstrakt als auch im Hinblick auf die dargestellten Einzelwerte individueller Gemeinden von Mietern und Vermietern, dem rechtssuchenden Publikum oder der interessierten Öffentlichkeit nachvollzogen werden können. Nach Ansicht der Bayerischen Staatsregierung ist der gutachterlich untersuchte Kriterienkatalog daher ohne Einschränkung geeignet, die in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren auch mit Blick auf die Wohnungsmärkte der bayerischen Gemeinden abzubilden und diese somit auf kommunaler Ebene bewerten zu können.

Das vom Gutachten zur Anwendung gebrachte Verfahren zur Auswertung der Einzelkriterien sowie zur Auswahl derjenigen Gemeinden, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, ist nach Ansicht der Bayerischen Staatsregierung zur Abbildung der Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ebenfalls geeignet. Die Erfüllung jedes der fünf Kriterien wurde an einen - soweit möglich - objektivierbaren Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- bzw. Unterschreiten das Kriterium als erfüllt gelten kann. Die Kriterien repräsentieren dabei jeweils verschiedene Dimensionen der Sachverhalte „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“, wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden konnte. Die Analyse der Wohnungsmärkte erfolgte dabei auf einer breiten Datenbasis, die eine statistisch gesicherte Auswertung der Einzelkriterien ermöglichte. Bei der Festsetzung der Schwellenwerte wurde zudem auf eine ausgewogene Festsetzung im oberen statistischen Bereich Wert gelegt, die sich in den weitgehend deckungsgleichen Einzelergebnissen der Kriterien widerspiegelt. Dies bietet - auch unter Berücksichtigung der teils zeitlich verzögerten Bereitstellung aktueller Daten - ausreichend Spielraum für die Berücksichtigung der fortgeschrittenen Dynamik der bayerischen Wohnungsmärkte sowie der Entwicklungen auf kommunaler Ebene wie etwa einer gesteigerten Neubautätigkeit betroffener Gemeinden.

Der Einfluss der begrenzten Messgenauigkeit der Einzelkriterien, der aufgrund der begrenzten Datenqualität und Datenverfügbarkeit nicht zu vermeiden war, wurde durch ein mehrstufiges Verfahren unter Ansatz von notwendigen und hinreichenden Bedingungen verringert. Die erforderliche Kumulation notwendiger und hinreichender Kriterien spiegelt zudem treffend die statistischen Zusammenhänge zwischen den gleichgewichteten Einzelkriterien wider und bewirkt, dass regionale bzw. kommunale Besonderheiten, die lediglich zu der Erfüllung eines der Kriterien führen, nicht (ohne das Hinzutreten weiterer Kriterien) zu der Indikation eines angespannten Wohnungsmarktes führen.

Die Datenlage bedingte schließlich auch eine weitgehende Kongruenz zwischen dem analytischen Raumbezug (der Gemeindeebene, unterstützt durch kreisweite Daten, wo nicht anders verfügbar) und der Aussageebene (Wohnungsmärkte). Während eine Betrachtung von Teilmärkten unterhalb der Gemeindeebene aufgrund der diesbezüglichen Datenlage auch nach Ansicht der bayerischen Staatsregierung damit nicht in konsistenter Weise möglich war, wurde möglichen Abweichungen zwischen Analyseraumeinheit und der möglicherweise größeren Wohnungsmarktregion durch eine nachträgliche Berücksichtigung von Ergebnissen in Nachbargemeinden Rechnung getragen.

Die Entscheidung, ob ein Gebiet als solches mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, wurde nicht davon abhängig gemacht, dass in der betreffenden Gemeinde ein örtlicher Mietspiegel vorhanden ist. Gemäß § 558c Abs. 4 BGB sollen die Gemeinden Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Es handelt sich bei der Erstellung von Mietspiegeln folglich um eine im Ermessen der einzelnen Gemeinde liegende kommunale Aufgabe, deren Nichterfüllung bereits aus normhierarchischen Gesichtspunkten keine Auswirkung auf die Anwendbarkeit einer landesrechtlichen Verordnung haben kann. Die Mieter in einer Gemeinde, für die kein Mietspiegel besteht, erscheinen zudem nicht weniger schutzwürdig als die Mieter in Gemeinden mit Mietspiegel. In einer angespannten Wohnungsmarktsituation sind sie in gleicher Weise wie letztere von einer Verdrängung aus ihren angestammten Wohnquartieren bedroht. Eine Einbeziehung von Gemeinden ohne Mietspiegel erscheint dabei nicht unverhältnismäßig, da die ortsübliche Vergleichsmiete auch auf anderem Weg als durch einen (qualifizierten) Mietspiegel mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden kann (vgl. etwa § 558a Abs. 2 BGB).

Das verwendete kriteriengestützte Verfahren führt zu einem ausgewogenen Ausgleich betroffener Vermieter- und Mieterinteressen. Die Nachbildung und Einzelanalyse der vom Gesetzgeber in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren als Kriterien stellt die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der bayerischen Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen realitätsgetreu dar. Die konsequent strikte Festlegung der Schwellenwerte der Einzelkriterien sowie die Kumulation notwendiger und hinreichender sowie gleichgewichteter Kriterien dient zugleich dazu, statistische Ungenauigkeiten zu begrenzen. Darüber hinaus wurden ferner begründete örtliche Erkenntnisse zur lokalen Wohnungsmarktsituation miteinbezogen und bei der Bewertung der Versorgungsgefährdung der jeweiligen Gemeinde berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund war die Bayerische Staatsregierung ohne Weiteres in der Lage, statistisch abgesicherte Versorgungsengpässe auf den bayerischen Wohnungsmärkten punktuell analysieren und bemessen zu können. Damit kann gewährleistet werden, dass nur in Gebieten mit einer besonderen Versorgungsgefährdung der mit der Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarkts gemäß § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB gesteigerte Schutz der Mieter mit einer Beschränkung der Vermieterrechte einhergeht.

b. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Auf der Grundlage des erhaltenen Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern, Stand 18. Februar 2019, sowie der ergänzenden Beurteilung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gutachter, Stand 11. Juli 2019, den die Bayerische Staatsregierung jeweils vollumfänglich folgt und die sie sich zu eigen macht, werden daher gemäß § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB die nachstehend dargestellten bayerischen Städte und Gemeinden als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt. Zugleich wird hinsichtlich der Einzelfallergebnisse der individuellen Gemeinden betreffend die Kriterien „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“, „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“, „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“ und „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ auf die nachstehende Darstellung Bezug genommen.

Im Folgenden werden für jede Gemeinde, deren Wohnungsmarkt aufgrund der unter A.III.1. dargestellten Untersuchung als angespannt angesehen werden kann, die Einzelergebnisse zu den Kriterien dargestellt (Spalte 2 bis 6 der Tabelle). Ferner wird aufgeführt, ob das jeweils untersuchte Kriterium durch Über- bzw. Unterschreiten des gutachterlich ermittelten Schwellenwerts erfüllt ist (Spalte 7 bis 11). In Spalte 12 wird dargestellt, ob in der jeweiligen Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt nach Kriterienlage vorliegt bzw., wie Spalte 13 zu entnehmen ist, ein angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden. Abweichend von der in der Anlage zu § 1 Satz 1 MiSchuV gewählten Listung erfolgt die Anordnung der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Gemeinden ohne ergänzende alphabetische Sortierung aufsteigend nach dem Amtlichen Gemeindegemeinschaftsschlüssel.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Leerstandsrate 2016	Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Kriterienlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
Ingolstadt	-4,80	1,70	-2,80	26,00	4,70		ja		ja		ja	
München	3,00	0,80	2,20	30,00	5,80	ja	ja		ja		ja	
Rosenheim	-4,20	2,40	-1,30	29,00	5,10		ja		ja		ja	
Freilassing	-2,40	1,90	0,80	26,00	3,20		ja		ja		ja	
Bad Tölz	-9,20	2,50	-3,40	29,00	3,10		ja		ja		ja	
Benediktbeuern	-6,00	2,20	-2,40	27,00	1,00		ja		ja		ja	
Geretsried	-5,60	2,30	-1,50	27,00	4,40		ja		ja		ja	
Lenggries	-5,90	2,70	1,50	27,00	4,00		ja		ja		ja	
Wolfratshausen	-7,40	1,50	-3,30	29,00	3,60		ja		ja		ja	
Bergkirchen	1,40	1,60	5,50	27,00	5,00	ja	ja		ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Leerstandsrate 2016	Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Kriterienlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
Dachau	-3,30	1,40	-0,40	28,00	5,20		ja		ja		ja	
Haimhausen	-1,00	1,90	6,20	27,00	5,00		ja	ja	ja		ja	
Hebertshausen	-5,00	1,40	2,00	28,00	3,50		ja		ja		ja	
Karlsfeld	3,50	1,20	4,30	27,00	5,50	ja	ja		ja		ja	
Markt Indersdorf	-6,10	1,30	-0,90	27,00	5,40		ja		ja		ja	
Odelzhausen	1,50	1,30	9,70	24,00	6,80	ja	ja	ja		ja	ja	
Petershausen	-3,60	1,00	1,90	26,00	3,80		ja		ja		ja	
Röhrmoos	-5,30	1,70	-0,10	24,00	4,50		ja					ja
Vierkirchen	-7,40	1,50	-1,10	26,00	5,20		ja		ja		ja	
Anzing	-8,50	1,10	5,00	27,00	3,70		ja		ja		ja	
Ebersberg	-3,80	1,80	0,50	27,00	4,00		ja		ja		ja	
Forstinning	-1,90	1,70	2,40	27,00	4,20		ja		ja		ja	
Grafring b. München	-6,90	1,60	-2,70	28,00	5,00		ja		ja		ja	
Kirchseeon	-5,00	1,60	-0,60	28,00	4,40		ja		ja		ja	
Markt Schwaben	3,30	1,10	4,90	27,00	5,20	ja	ja		ja		ja	
Vaterstetten	-4,30	1,30	-0,30	29,00	4,60		ja		ja		ja	
Pliening	-0,60	1,20	3,90	26,00	5,00		ja		ja		ja	
Poing	6,80	0,80	7,30	26,00	5,50	ja	ja	ja	ja		ja	
Zorneding	-3,10	1,20	-0,70	28,00	3,00		ja		ja		ja	
Nassenfels	1,00	1,80	7,50	19,00	7,70	ja	ja	ja		ja	ja	
Erding	-7,70	2,30	-3,50	27,00	4,40		ja		ja		ja	
Finsing	6,10	2,10	11,80	22,00	4,60	ja	ja	ja				ja
Eching	0,30	1,10	1,70	26,00	3,80	ja	ja		ja		ja	
Fahrenzhausen	5,90	1,80	10,90	22,00	4,00	ja	ja	ja				ja
Freising	-0,70	2,10	-0,70	28,00	4,60		ja		ja		ja	
Hallbergmoos	0,90	1,20	2,70	25,00	4,70	ja	ja					ja
Moosburg a. d. Isar	-7,50	2,90	-2,60	27,00	5,00		ja		ja		ja	
Neufahrn b. Freising	3,00	1,30	3,50	26,00	5,20	ja	ja		ja		ja	
Alling	-3,30	1,80	2,20	28,00	4,60		ja		ja		ja	
Eichenau	-5,20	1,10	-0,50	28,00	3,60		ja		ja		ja	
Emmering	-3,70	1,90	1,00	29,00	4,60		ja		ja		ja	
Fürstenfeldbruck	-2,80	2,50	0,80	29,00	5,00		ja		ja		ja	
Germering	-3,70	1,60	-1,10	29,00	4,70		ja		ja		ja	
Gröbenzell	-5,70	1,80	-1,20	28,00	4,40		ja		ja		ja	
Maisach	-4,00	2,20	3,10	27,00	3,80		ja		ja		ja	
Olching	-0,80	1,60	1,80	27,00	5,30		ja		ja		ja	
Puchheim	-1,00	1,30	0,70	28,00	4,30		ja		ja		ja	
Schöngesing	-5,40	1,50	-0,70	24,00	4,80		ja					ja
Murnau a. Staffelsee	-10,50	2,40	-5,20	28,00	4,80		ja		ja		ja	
Oberammergau	-10,70	2,90	0,30	27,00	1,30		ja		ja		ja	
Seehausen am Staffelsee	-15,10	3,00	-5,10	28,00	3,70		ja		ja		ja	
Spatzenhausen	-12,30	2,00	-0,70	26,00	3,70		ja		ja		ja	
Dießen am Ammersee	-4,70	2,90	0,50	27,00	4,30		ja		ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Leerstandsrate 2016	Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Mittlere gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreisssteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreisssteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Kriterienlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
Kaufering	-2,40	1,80	1,20	26,00	5,40		ja		ja		ja	
Landsberg am Lech	-4,20	1,90	-0,50	26,00	5,30		ja		ja		ja	
Holzkirchen	-1,60	2,60	2,40	28,00	4,00		ja		ja		ja	
Miesbach	-7,80	2,50	-3,20	29,00	4,60		ja		ja		ja	
Otterfing	2,20	2,20	5,90	26,00	5,30	ja	ja		ja		ja	
Aschheim	6,30	1,10	8,40	28,00	5,60	ja	ja	ja	ja		ja	
Baierbrunn	1,00	2,00	7,40	28,00	2,00	ja	ja	ja	ja		ja	
Brunnthal	2,20	1,30	7,50	28,00	3,80	ja	ja	ja	ja		ja	
Feldkirchen	1,10	1,60	3,00	27,00	3,70	ja	ja		ja		ja	
Garching b. München	-8,80	0,80	3,60	28,00	5,70		ja		ja		ja	
Gräfelfing	-2,30	1,40	2,40	30,00	1,60		ja		ja		ja	
Grasbrunn	-3,20	1,00	-0,10	27,00	4,50		ja		ja		ja	
Grünwald	-8,10	2,00	-1,90	30,00	4,90		ja		ja		ja	
Haar	0,60	0,90	4,20	29,00	5,90	ja	ja		ja		ja	
Höhenkirchen-Siegersbrunn	-2,60	0,90	1,10	28,00	3,60		ja		ja		ja	
Hohenbrunn	-4,70	1,40	1,40	29,00	2,00		ja		ja		ja	
Ismaning	2,40	0,70	4,00	29,00	5,00	ja	ja		ja		ja	
Kirchheim b. München	-1,80	0,90	0,10	28,00	5,30		ja		ja		ja	
Neuried	-2,20	0,90	0,90	28,00	4,90		ja		ja		ja	
Oberhaching	-2,50	1,10	1,70	29,00	4,40		ja		ja		ja	
Oberschleißheim	-2,00	1,90	2,20	29,00	5,60		ja		ja		ja	
Ottobrunn	-2,50	1,20	1,20	29,00	4,10		ja		ja		ja	
Planegg	-4,50	1,80	-1,20	29,00	3,90		ja		ja		ja	
Pullach i. Isartal	-6,20	1,40	0,10	30,00	3,10		ja		ja		ja	
Putzbrunn	0,70	1,00	2,10	28,00	3,30	ja	ja		ja		ja	
Sauerlach	-1,60	1,30	3,70	25,00	3,90		ja					ja
Schäftlarn	-2,70	1,80	2,90	29,00	3,70		ja		ja		ja	
Straßlach-Dingharting	-1,20	1,60	5,20	26,00	2,00		ja		ja		ja	
Taufkirchen	-3,40	0,60	-0,90	30,00	4,60		ja		ja		ja	
Neubiberg	-7,90	1,50	-2,80	28,00	4,60		ja		ja		ja	
Unterföhring	6,00	0,90	5,90	27,00	6,80	ja	ja		ja	ja	ja	
Unterhaching	1,30	0,80	3,50	30,00	4,80	ja	ja		ja		ja	
Unterschleißheim	1,00	0,90	3,40	28,00	4,40	ja	ja		ja		ja	
Neuburg a. d. Donau	-7,70	2,60	-3,00	26,00	6,20		ja		ja	ja	ja	
Bad Aibling	-3,50	2,60	0,70	26,00	5,80		ja		ja		ja	
Brannenburg	-5,80	2,90	1,60	26,00	5,30		ja		ja		ja	
Bad Endorf	-4,80	2,90	1,70	26,00	3,30		ja		ja		ja	
Feldkirchen-Westerham	-5,80	2,50	-0,40	27,00	5,10		ja		ja		ja	
Kiefersfelden	-4,50	2,80	3,60	26,00	3,20		ja		ja		ja	
Kolbermoor	-8,60	2,30	-3,70	27,00	4,40		ja		ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Leerstandsrate 2016	Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Mittlere gemeindestrukturenlastige Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreisssteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturenlastige Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Kriterienlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
Prien a. Chiemsee	-6,60	2,40	-1,80	29,00	3,80		ja		ja		ja	
Raubling	-6,90	2,90	0,20	25,00	3,90		ja					ja
Riedering	-5,30	2,00	1,90	22,00	6,50		ja			ja		ja
Rimsting	-9,70	2,50	-1,20	27,00	3,30		ja		ja		ja	
Stephanskirchen Berg	-7,10	2,50	-0,50	26,00	3,90		ja		ja		ja	
	-6,10	2,20	1,00	29,00	2,70		ja		ja		ja	
Andechs	-3,30	2,10	3,60	25,00	6,30		ja			ja		ja
Feldafing	-14,00	2,30	-6,50	29,00	0,90		ja		ja		ja	
Gauting	-4,20	1,70	0,90	30,00	5,40		ja		ja		ja	
Gilching	1,30	1,20	3,80	29,00	4,30	ja	ja		ja		ja	
Herrsching a. Ammersee	-8,70	1,60	-5,00	31,00	5,40		ja		ja		ja	
Inning a. Ammersee	-1,10	1,70	7,20	29,00	3,80		ja	ja	ja		ja	
Krailling	-5,40	1,40	-0,80	31,00	4,90		ja		ja		ja	
Seefeld	-9,40	1,70	-2,60	28,00	3,40		ja		ja		ja	
Pöcking	-9,70	2,00	-2,80	29,00	2,30		ja		ja		ja	
Starnberg	-6,30	2,10	1,40	30,00	5,20		ja		ja		ja	
Tutzing	-8,50	1,90	-3,00	30,00	3,70		ja		ja		ja	
Weßling	-2,10	1,40	1,50	29,00	2,00		ja		ja		ja	
Wörthsee	-8,50	1,90	-1,20	29,00	3,70		ja		ja		ja	
Bergen	-3,00	3,00	1,80	26,00	3,60		ja		ja		ja	
Traunreut	-6,20	3,00	-1,20	26,00	5,40		ja		ja		ja	
Traunstein	-10,40	2,70	-3,30	27,00	4,60		ja		ja		ja	
Penzberg	-6,90	2,50	-4,10	27,00	3,20		ja		ja		ja	
Weilheim i. OB	-2,80	2,30	1,00	27,00	4,30		ja		ja		ja	
Landshut	-5,00	2,70	-1,10	27,00	4,80		ja		ja		ja	
Passau	-1,70	2,60	1,90	27,00	4,90		ja		ja		ja	
Deggendorf	-12,80	2,70	-7,10	26,00	3,10		ja		ja		ja	
Kirchdorf	-2,90	3,00	6,60	17,00	6,80		ja	ja		ja	ja	
Elsendorf	3,50	2,10	8,90	19,00	8,10	ja	ja	ja		ja	ja	
Ergolding	5,90	1,90	7,90	24,00	7,60	ja	ja	ja		ja	ja	
Gerzen	-3,40	2,80	6,90	20,00	6,10		ja	ja		ja	ja	
Dingolfing	0,90	3,00	6,40	24,00	6,60	ja	ja	ja		ja	ja	
Regensburg	-4,00	2,20	-2,40	29,00	3,50		ja		ja		ja	
Bamberg	-3,00	2,00	-0,30	26,00	2,40		ja		ja		ja	
Bayreuth	-6,10	2,90	-3,20	26,00	3,80		ja		ja		ja	
Forchheim	-8,20	2,80	-2,00	26,00	4,10		ja		ja		ja	
Erlangen	4,20	1,30	6,50	29,00	3,00	ja	ja	ja	ja		ja	
Fürth	3,10	3,20	6,70	27,00	4,10	ja		ja	ja		ja	
Nürnberg	2,60	2,50	5,60	28,00	4,30	ja	ja		ja		ja	
Schwabach	-6,10	2,70	0,10	26,00	3,10		ja		ja		ja	
Uttenreuth	-6,90	2,20	-1,80	26,00	2,30		ja		ja		ja	
Stein	-1,40	2,60	3,80	28,00	4,40		ja		ja		ja	
Feucht	0,80	2,40	6,20	27,00	4,20	ja	ja	ja	ja		ja	
Schwaig b. Nürnberg	-0,50	3,00	4,20	26,00	3,30		ja		ja		ja	
Wendelstein	-3,40	2,80	2,80	27,00	4,10		ja		ja		ja	
Aschaffenburg	1,10	3,40	6,90	27,00	3,60	ja		ja	ja		ja	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Leerstandsrate 2016	Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Angespannter Wohnungsmarkt nach Kriterienlage	Angespannter Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden
Würzburg	-0,30	2,30	0,00	27,00	4,70		ja		ja		ja	
Bergtheim	4,50	2,70	10,50	18,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja	
Kleinrinderfeld	3,20	6,30	8,10	19,00	6,00	ja		ja		ja	ja	
Kürmach	0,30	2,90	7,20	21,00	6,00	ja	ja			ja	ja	
Uettingen	2,90	4,30	11,60	18,00	6,00	ja		ja		ja	ja	
Unterpleichfeld	4,00	3,00	9,10	19,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja	
Waldbrunn	2,70	4,10	8,30	18,00	6,00	ja		ja		ja	ja	
Augsburg	5,60	1,80	7,70	28,00	6,30	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
Kempten (Allgäu)	-2,50	2,50	0,60	26,00	4,60		ja		ja		ja	
Memmingen	0,20	2,30	4,30	26,00	3,80	ja	ja		ja		ja	
Neusäß	-4,40	2,80	0,30	27,00	5,80		ja		ja		ja	
Stadtbergen	-2,40	2,40	0,70	26,00	4,80		ja		ja		ja	
Neu-Ulm	-6,20	2,50	-3,90	27,00	3,80		ja		ja		ja	
Senden	-3,40	2,40	1,00	26,00	4,80		ja		ja		ja	
Lindau (Bodensee)	-10,30	2,80	-4,50	28,00	3,30		ja		ja		ja	
Hopferau	0,80	2,70	6,00	20,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja	
Bad Wörishofen	1,60	4,00	8,10	27,00	4,30	ja		ja	ja		ja	
Sonthofen	-6,00	2,60	-2,10	27,00	3,60		ja		ja		ja	

Darüber hinaus hat die Überprüfung der mitgeteilten Erkenntnisse zur lokalen Wohnungsmarktsituation dazu geführt, dass - abweichend von der ursprünglichen Indikation - auch in der Gemeinde Hausham, in den Märkten Manching und Garmisch-Partenkirchen sowie in den Städten Kaufbeuren und Pfaffenhofen a.d.Ilm die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. A.III.1.f.bb., A.III.1.f.cc.). Hinsichtlich der nach Datenlage festgestellten Einzelfallergebnisse der Gemeinden Hausham, Manching, Garmisch-Partenkirchen, Kaufbeuren und Pfaffenhofen a.d.Ilm betreffend die Kriterien „überdurchschnittlich stark steigende Mieten“, „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“, „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“ und „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ wird auf die nachstehende Darstellung Bezug genommen.

1	2	3	4	5	6
Name	Rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Leerstandsrate 2016	Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.
Hausham	-4,60	3,10	1,40	27,00	4,60
Manching	-3,20	3,10	1,80	24,00	5,20
Garmisch-Partenkirchen	-9,50	3,40	-2,00	30,00	3,00
Kaufbeuren	-3,70	4,10	3,10	26,00	4,60
Pfaffenhofen a.d.Ilm	-2,80	2,80	3,00	25,00	6,10

IV. Geltungsdauer

Hinsichtlich der Mietpreisbremse erlaubt es § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Die Mietpreisbremse wurde in Bayern zunächst durch die Mietpreisbremseverordnung vom 14. Juli 2015 eingeführt, die am 1. August 2015 in Kraft trat. Die Fünfjahresfrist läuft damit am 31. Juli 2020 ab. Dieses Datum wurde daher, wie bei den Vorgängerregelungen, als Ende der Geltungsdauer gewählt.

Die Geltungsdauer einer Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze darf nach § 558 Abs. 3 BGB höchstens fünf Jahre betragen und die Geltungsdauer einer Verordnung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 BGB eine Frist von zehn Jahren nicht überschreiten. Um einen Gleichlauf mit der Regelung zur Mietpreisbremse herzustellen, wird ein einheitlicher Zeitpunkt für das Außerkrafttreten festgelegt.

Anhaltspunkte für eine in einzelnen Gemeinden bereits vor Ablauf der Geltungsdauer entfallende Versorgungsgefährdung haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben. Die Geltungsdauer der Mieterschutzverordnung wurde daher für alle als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifizierten Gemeinden einheitlich festgesetzt.

V. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Staatsregierung hat verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen bzw. plant, solche Maßnahmen zu ergreifen, um im Zeitraum der Geltung der Mieterschutzverordnung 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 verstärkt. Im Jahr 2018 standen einschließlich der 150 Millionen Euro für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) insgesamt 886 Millionen Euro für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Bayern zur Verfügung. Dieses Investitionsvolumen wird im Jahr 2019 verstetigt. Die Mittelvergabe an die Bewilligungsstellen der Wohnraumförderung orientiert sich am jeweils gemeldeten Bedarf; damit wird der besondere Bedarf für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt.

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

Damit in Bayern noch mehr Haushalte von der Wohnraumförderung profitieren, wurden 2018 die Einkommensgrenzen deutlich angehoben. Besonders Alleinerziehende oder Familien mit mittlerem Einkommen sollen sich mit der Förderung eine angemessene Wohnung oder ein Eigenheim leisten können. Auch der sozial gebundene Wohnungsbestand steht damit mehr Haushalten zur Verfügung. Seit Mai 2018 wird bei der Neubauförderung von Mietwohnungen alternativ zur 25-jährigen eine 40-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung angeboten. Die Mieter profitieren so langfristig vom niedrigeren Mietniveau der geförderten Wohnungen.

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

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

2. Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus

In den Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus initiiert das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bzw. vormals die Oberste Baubehörde seit mehr als 35 Jahren modellhafte, geförderte Wohnprojekte mit dem Ziel, zeitgemäße Wohnformen und den effizienten Einsatz der Fördermittel zu finden. Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus wurden bislang ca. 220 Modellprojekte mit mehr als 7.500 Wohnungen zum kostengünstigen und nachhaltigen Bauen initiiert und mit über 290 Mio. Euro staatlich gefördert. Im aktuellen Modellvorhaben „Effizient Bauen, leistbar Wohnen - mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ liegt der Fokus auf innovativen Wohnkonzepten und günstigen Baukosten für langfristig bezahlbaren Wohnraum, ohne Einschränkung in der Wohnqualität. Seit April 2015 wurden bayernweit 13 Projekte in das Modellvorhaben aufgenommen.

3. Städtebauförderung

Auch im Rahmen der Städtebauförderung kann angespannten Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden. Die Modernisierung und Instandsetzung des Baubestands zu Wohnzwecken zählen neben der Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums zu den klassischen Aufgaben der städtebaulichen Sanierung. Damit Stadtzentren und Ortskerne attraktiver werden, unterstützt die Städtebauförderung die Gemeinden und mit ihnen die privaten Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Gebäude. Dabei soll vorhandener Wohnraum erhalten und preiswerter Wohnraum gesichert werden. Um brachliegende Grundstücke des Militärs, der Bahn sowie von Gewerbe und Industrie für den Wohnungsbau nutzbar zu machen, können städtebauliche Maßnahmen der Kommunen für die Umstrukturierung der Gelände, wie z.B. Planungen, Freilegungen der Grundstücke und Gebäudeabbrüche, staatlich gefördert werden. Grundsätzlich förderfähig sind auch Erschließungsmaßnahmen, Neugestaltungsmaßnahmen für ein attraktives Wohnumfeld sowie die Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung bestehender Gebäude für das Wohnen. Nach dem Subsidiaritätsprinzip sind hierfür jedoch vorrangig Mittel des geförderten Wohnungsbaus einzusetzen.

4. Maßnahmen der staatlichen Wohnungsbaugesellschaften

Der Freistaat Bayern fördert die Herstellung oder Anschaffung von neuen Staatsbedienstetenwohnungen durch die Stadibau GmbH mit der Ausgabe zinsgünstiger Wohnungsfürsorgedarlehen. Die Stadibau ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft des Freistaats Bayern, deren alleiniger Zweck in der Unterstützung der staatlichen Wohnungsfürsorge liegt. Die Stadibau GmbH wurde im Jahr 1974 gegründet und verwaltet aktuell 7813 Wohnungen.

Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums für Staatsbedienstete finden derzeit im Bereich der Landeshauptstadt München, der Gemeinde Feldafing und der Stadt Erding statt. Aktuell befinden sich rund 230 Wohneinheiten im Bau. Bis zum Jahr 2020 soll mit dem Bau von über 100 weiteren Wohneinheiten begonnen werden. Bis zum Jahr 2023/2024 sollen über 1000 zusätzliche Wohnungen entstehen. Daneben befinden sich weitere Staatsbedienstetenwohnungen im Stadium der Vorplanung und Baurechtsschaffung.

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft, deren Zweck der Bau, die Verwaltung und die technische und finanzielle Betreuung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in der Region Nürnberg ist. Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH wurde am 2. Mai 1919 gegründet und verwaltet aktuell 7918 Wohnungen.

Maßnahmen der Siedlungswerk Nürnberg GmbH zur Schaffung neuen Wohnraums finden aktuell in den Städten Nürnberg und Fürth statt. Aktuell befinden sich über 250 Wohnungen in Nürnberg im Bau. In Fürth soll bis zum Jahr 2020 die Errichtung von rund 24 Wohnungen starten, in Nürnberg von knapp 450. Bis zum Jahr 2023/2024 sollen in Nürnberg knapp 200 weitere Wohnungen entstehen.

Ferner wurde am 18. Juli 2018 die BayernHeim GmbH als 100%ige Tochter des Freistaats gegründet. Die Aufgabe der BayernHeim GmbH ist die Bereitstellung von Wohnraum für Wohnungssuchende, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Sie wird dort tätig, wo ein dringender Bedarf für geförderten Wohnraum besteht.

Maßnahmen der BayernHeim GmbH zur Schaffung neuen Wohnraums finden im Bereich der Landeshauptstadt München und u.a. in den Gemeinden Bayreuth, Fürth, Augsburg, Feldkirchen-Westerham, Dachau und Landsberg am Lech statt. Aktuell sind rund 2600 Wohneinheiten geplant. Die Projekte befinden sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase.

5. Baulandbeschaffung

Die Bauleitplanung ist Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung; die Einflussmöglichkeiten des Staates sind daher begrenzt. Es verbleibt 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. Hierfür wurden 2018 u.a. die Förderinitiative „Innen statt Außen“ im Rahmen der Städtebauförderung und das neue Programm zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale ins Leben gerufen.

6. Steuerung der Belegung von sozial gebundenem Wohnraum

Nach Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes i.V.m. § 3 der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) vom 8. Mai 2007 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 überprüft und gegebenenfalls angepasst.

7. Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Mit der Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes vom 4. Februar 2014 (GVBl. 2014, 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. Vor Ablauf der fünfjährigen Geltungsdauer der Regelung wurde sie durch die Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht vom 15. Mai 2018 (GVBl. 2018, 350) verlängert und wird mit Ablauf des 28. Februar 2024 außer Kraft treten. Die Staatsregierung wird zu gegebener Zeit entscheiden, ob nochmals eine entsprechende Verordnung erlassen wird. Die Geltungsdauer einer neuen Verordnung darf wiederum höchstens fünf Jahre betragen (§ 172 Abs. 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs - BauGB). Vor der Entscheidung über einen Neuerlass bzw. eine weitere Verlängerung wird die Frage nach dem Fortbestehen des Bedürfnisses nach einer Verordnung unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Gemeinden mit dem Genehmigungsvorbehalt zu beantworten sein.

8. Genehmigungsvorbehalt bei der Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Zweckentfremdungsgesetz ermächtigt Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten durch Satzung zu bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend 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. In Bayern haben bisher die Landeshauptstadt München sowie die Städte Nürnberg und Puchheim eine Zweckentfremdungssatzung erlassen.

9. Behördenverlagerungen/Behördensatelliten

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

Die von der Bayerischen Staatsregierung in den Jahren 2015 und 2016 beschlossenen Konzepte „Regionalisierung von Verwaltung“ und „Chancen im ganzen Land“ sehen daher bis 2025 die Verlagerung von rund 70 Behörden und staatlichen Einrichtungen mit mehr als 2700 Arbeits- und 930 Studienplätzen in alle Regierungsbezirke Bayerns vor. Insbesondere bislang im Verdichtungsraum München angesiedelte Behörden werden deshalb in Gebiete verlegt, die keinen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen.

Der Ministerrat des Freistaats Bayern hat ferner am 9. Oktober 2018 das Konzept der sog. Behördensatelliten verabschiedet. In Behördensatelliten werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern tageweise professionell und funktional eingerichtete Arbeitsplätze außerhalb der Verdichtungsräume ressortübergreifend zur Verfügung gestellt. Damit eröffnet der Freistaat Bayern seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, außerhalb der Ballungsräume leben und zugleich ihren angestammten Dienstsitz in den Ballungsräumen behalten zu können. Zunächst sollen an fünf Standorten in Aichach, Altötting, Bad Aibling, Landsberg am Lech und Schwandorf Behördensatelliten installiert werden. Die ersten Behördensatelliten starten voraussichtlich 2019/2020. Ab dem Jahr 2021 ist eine Evaluation des Konzepts vorgesehen.

10. Förderrichtlinie „Heimat Digital“

Mit der Förderrichtlinie „Heimat Digital“ besteht - im Rahmen der Laufzeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2021 - die Möglichkeit, die „Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und Stärkung der Innenentwicklung“ anhand von Konzepten zu unterstützen. Grundsätzlich förderfähig sind - mit Ausnahmen von Baumaßnahmen - u.a. innovative, fachübergreifende Projekte mit digitalem Schwerpunkt, die zu einer Entlastung der Ballungsräume beitragen können.

11. Verzicht auf Mieterhöhungen bei staatlichen Wohnungen

Um den Mietpreisanstieg zu dämpfen, hat das Bayerische Kabinett am 15. Mai 2018 zudem beschlossen, in staatlichen Wohnungen innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren grundsätzlich auf Mieterhöhungen zu verzichten.

B. Zu den einzelnen Bestimmungen

I. Zu § 1

1. Zu Satz 1

In § 1 Satz 1 in Verbindung mit der Anlage werden die Gemeinden bestimmt, die nach der Untersuchung der Institut Wohnen und Umwelt GmbH unter Würdigung des individuellen Vortrags hinsichtlich der lokalen Wohnungsmärkte und der abschließenden Bewertung durch die Bayerische Staatsregierung Gebiete sind, in denen im Sinn von § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB, im Sinn von § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB und im Sinn von § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 hat der Bundesgesetzgeber den Begriff eines angespannten Wohnungsmarkts in § 556d Abs. 2 BGB näherer Erläuterung zugeführt und dabei den Tatbeständen der § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB nachgebildet. Diesem Ziel der Nachbildung wurde mit der Formulierung des § 556d Abs. 2 BGB, die den Wortlaut der § 558 Abs. 3, § 577a Abs. 2 BGB widerspiegelt, Rechnung getragen. Dies vorangestellt, wurden die erhobenen Daten unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber in § 556d Abs. 2 BGB für den grundrechtsintensivsten Eingriff vorgegebenen Indikatoren einheitlich analysiert und ausgewertet. Die für die Anwendung der Gebietskulisse des § 556d Abs. 2 BGB identifizierten Gebiete dienen daher - angesichts der geringeren Eingriffsintensität - auch zur Bestimmung der Anwendungsbereiche der § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB. Anhaltspunkte für eine unter den Gebietskulissen abweichende räumliche Verteilung der angespannten Wohnungsmärkte haben sich nicht ergeben.

Die Bayerische Staatsregierung hat daher die in § 1 Satz 1 i.V.m. der Anlage zu § 1 aufgeführten Gemeinden als Gebiete identifiziert, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und diese in den Anwendungsbereich der § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB aufgenommen. Hinsichtlich der Bestimmung der Gebiete durch die Bayerische Staatsregierung wird vollumfänglich auf die Ausführungen und tabellarischen Darstellungen unter A.III.2. Bezug genommen.

2. Zu Satz 2

Die Kündigungssperrfrist im Rahmen des § 577a Abs. 1 und 1a BGB wird einheitlich auf das nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB zulässige Höchstmaß von zehn Jahren festgelegt. Die zehnjährige

Kündigungssperrfrist hat sich in der Vergangenheit in Bayern bewährt. § 577a Abs. 2 BGB ließe es zwar auch zu, die Gemeinden je nach dem Grad ihrer Unterversorgung mit Wohnraum in verschiedene zeitlich gestaffelte Kategorien einzuordnen. Für eine derartige Differenzierung lassen sich jedoch keine sinnvollen Parameter festlegen.

II. Zu § 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Verordnung und sieht ein gleichzeitiges Außerkrafttreten der bisherigen Mieterschutzverordnung vom 10. November 2015 vor.