

Verordnungsentwurf der Bayerischen Staatsregierung

Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau)

A) Problem

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Das Gesetz nimmt Änderungen insbesondere im Baugesetzbuch vor, um die Gemeinden bei der Mobilisierung von Bauland zu unterstützen. Für die Mehrzahl der neu eingeführten Regelungen ist kein Umsetzungsspielraum der Länder vorgesehen. Hiervon besteht mit § 201a Baugesetzbuch (BauGB) eine Ausnahme. Die Landesregierungen werden nach dem neuen § 201a BauGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, in denen dann Erleichterungen bei Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Wege einer Erweiterung des Vorkaufsrechtes und des Baugebotes für die Gemeinden gelten. Ohne landesrechtliche Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt können die neuen Regelungen des Baugesetzbuchs nicht angewendet werden.

B) Lösung

Mit der vorliegenden Rechtsverordnung soll von der Ermächtigungsgrundlage Gebrauch gemacht werden. Damit aktiviert Bayern die Flexibilisierungsmöglichkeiten des Bundesrechts und unterstützt die Kommunen bei der Mobilisierung von Bauland.

Erlässt die Landesregierung die Rechtsverordnung nach § 201a BauGB, gelten in den durch die Rechtsverordnung bestimmten Gebieten die vorstehend dargestellten Instrumentarien. Ausweislich der Gesetzesbegründung steht den Ländern hierbei keine Auswahlmöglichkeit in Bezug auf die Anwendung nur einzelner der genannten Instrumente zu. Die Länder werden in § 201a BauGB vielmehr ausschließlich dazu ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen, in denen diese Instrumente dann Anwendung finden.

§ 201a BauGB bestimmt, dass ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt dann vorliegt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und nennt hierfür

Regelbeispiele. Im Wortlaut entspricht die Regelung in § 201a Satz 3 und 4 BauGB der Regelung des § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Zur Ermittlung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegen der Staatsregierung bereits Erkenntnisse vor. Im Auftrag des Staatsministeriums der Justiz wurde das Gutachten zur „Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern“ anlässlich des Erlasses der Mieterschutzverordnung beim Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) beauftragt und im Mai 2021 fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage trat zum 1. Januar 2022 die neue Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften in Kraft.

Vor dem Hintergrund, dass die Definition des angespannten Wohnungsmarktes in § 201a BauGB und § 556d Abs. 2 BGB im Wortlaut deckungsgleich ist, hat das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ebenfalls beim IWU eine gutachterliche Stellungnahme zur Anwendbarkeit der Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des § 201a BauGB in Bayern in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurde bei dieser neuerlichen Untersuchung festgestellt, dass die Festlegung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten aus dem Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung unverändert für die Zwecke des § 201a BauGB übernommen werden konnten.

Aus diesen Gründen ergab sich nach Auswertung der statistischen Daten eine identische Gebietskulisse wie bei § 556d BGB. Dabei wurden auch die Ergebnisse der durch das Staatsministerium der Justiz durchgeführten gemeindlichen Anhörung übernommen.

Auf der Basis dieses Gutachtens und der darin ausgearbeiteten vorläufigen Gebietskulisse hat sich das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit Schreiben vom 14. April 2022 an alle bayerischen Gemeinden und kommunalen Spitzenverbände gewandt. Dabei wurde die gutachterliche Ausarbeitung zur Kenntnisnahme übersandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ziel dieses Anhörungsverfahrens war es gewesen, die Wohnungsmarkt-Expertise und örtlichen Erkenntnisse der Gemeinden beim Verordnungserlass einzubeziehen.

Nach Durchführung dieses Anhörungsverfahrens wurden fünf weitere Gemeinden in die Gebietskulisse aufgenommen (Oberaudorf, Trostberg, Stockstadt, Herzogenaurach und Marktschellenberg).

Nach dem vorliegenden Entwurf soll die Rechtsverordnung am [Datum] in Kraft treten. Das Datum des Außerkrafttretens, spätestens am 31. Dezember 2026 ist bundesgesetzlich durch § 201a Satz 5 BauGB vorgegeben. Dieser Zeitraum soll vorliegend zugunsten der bayerischen Gemeinden ausgeschöpft werden.

C) **Alternativen**

Keine.

D) **Kosten**

Der Erlass der Rechtsverordnung ist für den Staat, die Kommunen, die Wirtschaft und die Bürgerinnen und Bürger kostenneutral.

2130-16-B

Verordnung
zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten
Wohnungsmarkt
(Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau)
vom...

Auf Grund des § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, verordnet die Bayerische Staatsregierung:

§ 1

Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches besonders gefährdet ist, bestimmen sich nach der Anlage zu dieser Verordnung.

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Verordnung tritt am ... **[einzusetzen: Datum des Inkrafttretens]** in Kraft. ²Sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt (zu § 1)

Nr.	Regierungsbezirk/Gemeindename (numerisch)
1.	Regierungsbezirk Oberbayern
1.1	Kreisfreie Städte
1.1.1	Ingolstadt
1.1.2	München
1.1.3	Rosenheim
1.2	Landkreis Altötting
1.2.1	Kirchweidach
1.2.2	Stammham
1.3	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
1.3.1	Bad Tölz, Stadt
1.3.2	Benediktbeuren
1.3.3	Bichl
1.3.4	Egling
1.3.5	Gaißach
1.3.6	Geretsried, Stadt
1.3.7	Icking
1.3.8	Lenggries
1.3.9	Münsing
1.3.10	Reichersbeuern
1.3.11	Wackersberg
1.3.12	Wolfratshausen, Stadt
1.4	Landkreis Berchtesgadener Land
1.4.1	Bad Reichenhall, Große Kreisstadt
1.4.2	Marktschellenberg, Markt
1.5	Landkreis Dachau
1.5.1	Bergkirchen
1.5.2	Dachau, Große Kreisstadt
1.5.3	Haimhausen
1.5.4	Karlsfeld
1.5.5	Markt Indersdorf, Markt
1.5.6	Odelzhausen
1.5.7	Petershausen
1.5.8	Sulzemoos
1.6	Landkreis Ebersberg
1.6.1	Anzing
1.6.2	Aßling
1.6.3	Baiern
1.6.4	Bruck
1.6.5	Ebersberg, Stadt
1.6.6	Egmating
1.6.7	Emmering

1.6.8	Forstinning
1.6.9	Frauenneuharting
1.6.10	Glonn, Markt
1.6.11	Grafring b.München, Stadt
1.6.12	Hohenlinden
1.6.13	Kirchseeon, Markt
1.6.14	Markt Schwaben, Markt
1.6.15	Oberpframmern
1.6.16	Pliening
1.6.17	Poing
1.6.18	Steinhöring
1.6.19	Vaterstetten
1.6.20	Zorneding
1.7	Landkreis Erding
1.7.1	Dorfen, Stadt
1.7.2	Erding, Große Kreisstadt
1.8	Landkreis Freising
1.8.1	Attenkirchen
1.8.2	Eching
1.8.3	Freising, Große Kreisstadt
1.8.4	Hallbergmoos
1.8.5	Moosburg a.d. Isar, Stadt
1.8.6	Neufahrn b.Freising
1.8.7	Zolling
1.9	Landkreis Fürstenfeldbruck
1.9.1	Alling
1.9.2	Eichenau
1.9.3	Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt
1.9.4	Germering, Große Kreisstadt
1.9.5	Gröbenzell
1.9.6	Maisach
1.9.7	Olching, Stadt
1.9.8	Puchheim, Stadt
1.10	Landkreis Garmisch-Partenkirchen
1.10.1	Murnau a. Staffelsee, Markt
1.10.2	Seehausen a.Staffelsee
1.11	Landkreis Landsberg am Lech
1.11.1	Dießen am Ammersee, Markt
1.11.2	Kaufering, Markt
1.11.3	Landsberg am Lech, Große Kreisstadt
1.12	Landkreis Miesbach
1.12.1	Bad Wiessee
1.12.2	Fischbachau
1.12.3	Gmund a. Tegernsee
1.12.4	Hausham
1.12.5	Holzkirchen, Markt
1.12.6	Irschenberg
1.12.7	Kreuth

1.12.8	Miesbach, Stadt
1.12.9	Otterfing
1.12.10	Rottach-Egern
1.12.11	Schliersee, Markt
1.12.12	Tegernsee, Stadt
1.12.13	Weyarn
1.13	Landkreis München
1.13.1	Aschheim
1.13.2	Aying
1.13.3	Baierbrunn
1.13.4	Brunnthal
1.13.5	Feldkirchen
1.13.6	Garching b.München, Stadt
1.13.7	Gräfelfing
1.13.8	Grasbrunn
1.13.9	Grünwald
1.13.10	Haar
1.13.11	Höhenkirchen-Siegertsbrunn
1.13.12	Hohenbrunn
1.13.13	Ismaning
1.13.14	Kirchheim b.München
1.13.15	Neubiberg
1.13.16	Neuried
1.13.17	Oberhaching
1.13.18	Oberschleißheim
1.13.19	Ottobrunn
1.13.20	Planegg
1.13.21	Pullach i.Isartal
1.13.22	Putzbrunn
1.13.23	Sauerlach
1.13.24	Schäftlarn
1.13.25	Straßlach-Dingharting
1.13.26	Taufkirchen
1.13.27	Unterföhring
1.13.28	Unterhaching
1.13.29	Unterschleißheim, Stadt
1.14	Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
1.14.1	Neuburg a.d.Donau, Große Kreisstadt
1.15	Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm
1.15.1	Manching, Markt
1.15.2	Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stadt
1.16	Landkreis Rosenheim
1.16.1	Bad Aibling, Stadt
1.16.2	Bernau a.Chiemsee
1.16.3	Bad Endorf, Markt
1.16.4	Bad Feilnbach
1.16.5	Brannenburg
1.16.6	Bruckmühl, Markt

1.16.7	Edling
1.16.8	Eisenfing
1.16.9	Feldkirchen-Westerham
1.16.10	Großkarolinenfeld
1.16.11	Kiefersfelden
1.16.12	Kolbermoor, Stadt
1.16.13	Neubeuern, Markt
1.16.14	Oberaudorf
1.16.15	Pfaffing
1.16.16	Prien a.Chiemsee, Markt
1.16.17	Raubling
1.16.18	Riedering
1.16.19	Rimsting
1.16.20	Rohrdorf
1.16.21	Stephanskirchen
1.16.22	Tuntenhausen
1.16.23	Wasserburg a.Inn, Stadt
1.17	Landkreis Starnberg
1.17.1	Andechs
1.17.2	Berg
1.17.3	Feldafing
1.17.4	Gauting
1.17.5	Gilching
1.17.6	Herrsching a. Ammersee
1.17.7	Inning a. Ammersee
1.17.8	Krailling
1.17.9	Pöcking
1.17.10	Seefeld
1.17.11	Starnberg, Stadt
1.17.12	Tutzing
1.17.13	Weßling
1.17.14	Wörthsee
1.18	Landkreis Traunstein
1.18.1	Traunreut, Stadt
1.18.2	Traunstein, Große Kreisstadt
1.18.3	Trostberg, Stadt
1.19	Landkreis Weilheim-Schongau
1.19.1	Penzberg, Stadt
1.19.2	Weilheim i.OB, Stadt
2.	Regierungsbezirk Niederbayern
2.1	Kreisfreie Städte
2.1.1	Landshut
2.1.2	Passau
2.2	Landkreis Landshut
2.2.1	Bayerbach b.Ergoldsbach
2.2.2	Ergolding, Markt
2.2.3	Pfeffenhausen, Markt
2.2.4	Rottenburg a.d.Laaber, Stadt

2.3	Landkreis Straubing-Bogen
2.3.1	Sankt-Englmar
3.	Regierungsbezirk Oberpfalz
3.1	Kreisfreie Stadt
3.1.1	Regensburg
3.2	Landkreis Neumarkt i.d. OPf.
3.2.1	Neumarkt i.d.OPf., Große Kreisstadt
4.	Regierungsbezirk Oberfranken
4.1	Kreisfreie Städte
4.1.1	Bamberg
4.1.2	Bayreuth
4.2	Landkreis Forchheim
4.2.1	Forchheim, Große Kreisstadt
5.	Regierungsbezirk Mittelfranken
5.1	Kreisfreie Städte
5.1.1	Erlangen
5.1.2	Fürth
5.1.3	Nürnberg
5.1.4	Schwabach
5.2	Landkreis Erlangen-Höchstadt
5.2.1	Bubenreuth
5.2.2	Eckenthal, Markt
5.2.3	Herzogenaurach, Stadt
5.2.4	Uttenreuth
5.3	Landkreis Fürth
5.3.1	Oberasbach, Stadt
5.3.2	Stein, Stadt
5.4	Landkreis Nürnberger Land
5.4.1	Altdorf b.Nürnberg, Stadt
5.4.2	Feucht, Markt
5.4.3	Lauf a.d. Pegnitz, Stadt
5.4.4	Röthenbach a.d. Pegnitz, Stadt
5.4.5	Schwaig b.Nürnberg
5.5	Landkreis Roth
5.5.1	Wendelstein, Markt
6.	Regierungsbezirk Unterfranken
6.1	Kreisfreie Städte
6.1.1	Aschaffenburg
6.1.2	Würzburg
6.2	Landkreis Aschaffenburg
6.2.1	Stockstadt a.Main, Markt
6.3	Landkreis Kitzingen
6.3.1	Abtswind, Markt
6.3.2	Albertshofen
6.3.3	Dettelbach, Stadt
6.3.4	Martinsheim
6.3.5	Rüdenhausen, Markt
6.3.6	Wiesenbronn

7.	Regierungsbezirk Schwaben
7.1	Kreisfreie Städte
7.1.1	Augsburg
7.1.2	Kempten (Allgäu)
7.1.3	Memmingen
7.2	Landkreis Aichach-Friedberg
7.2.1	Friedberg, Stadt
7.2.2	Kissing
7.2.3	Mering, Markt
7.3	Landkreis Augsburg
7.3.1	Gersthofen, Stadt
7.3.2	Kleinaitingen
7.3.3	Königsbrunn, Stadt
7.3.4	Neusäß, Stadt
7.3.5	Stadtbergen, Stadt
7.4	Landkreis Lindau (Bodensee)
7.4.1	Lindau (Bodensee), Große Kreisstadt
7.5	Landkreis Neu-Ulm
7.5.1	Neu-Ulm, Große Kreisstadt
7.5.2	Senden, Stadt
7.6	Landkreis Oberallgäu
7.6.1	Sonthofen, Stadt

Begründung

A) Allgemeines

I. Ausgangslage

Mit dem am 23. Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz sind neue Instrumente zur kommunalen Wohnraumschaffung in das Baugesetzbuch eingeführt worden. Einige dieser Instrumente finden nur in Gebieten Anwendung, die zuvor von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 201a BauGB als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt wurden. Zu diesen Instrumenten zählen das erweiterte Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 S.1 Nr. 3 BauGB), die erleichterte Abweichung von Festsetzungen eines geltenden Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) sowie das erweiterte Baugebot (§§ 175 Abs. 2 S. 2, 176 Abs. 1 S.1 Nr. 3 BauGB). Den Ländern steht dabei keine Auswahlmöglichkeit in Bezug auf die Anwendung nur einzelner der genannten Instrumente zu.

Um diesen Umsetzungsspielraum im Sinne einer effektiven Baulandmobilisierung auszunutzen wird von der Verordnungsermächtigung nach § 201a BauGB Gebrauch gemacht.

Der Verordnungserlass setzt voraus, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die der Identifizierung dieser Gebiete zugrundeliegenden Tatsachen müssen sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben.

II. Rechtsgrundlage

Nach § 201a Satz 1 BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in der 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. Die Vorschrift benennt aber Kriterien, die auf einem angespannten Wohnungsmarkt hindeuten können.

Gemäß § 201a Satz 4 BauGB kann ein angespannterer Wohnungsmarkt insbesondere dann vorliegen, wenn:

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

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern erfolgte in zwei Verfahrensschritten: Im ersten Verfahrensschritt wurde für sämtliche bayerischen Städte und Gemeinden (im Folgenden: Gemeinden) eine vorläufige Gebietskulisse anhand gutachterlich entwickelter Indikatoren unter Auswertung statistischer Datengrundlagen ermittelt. In einem zweiten Verfahrensschritt wurde den Gemeinden sowie den kommunalen Spitzenverbänden Gelegenheit gegeben, zu der vorläufigen Gebietskulisse Stellung zu nehmen. Nach Würdigung der in den Stellungnahmen mitgeteilten örtlichen Erkenntnisse der Gemeinden und Verbände zur Wohnmarktlage wurden die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten abschließend bestimmt.

1. Übertragbarkeit der Methodik zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte nach § 556d BGB für Zwecke des § 201a BauGB

Zur Ermittlung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegen der Staatsregierung bereits Erkenntnisse vor.

Auf Grundlage des § 556d BGB hat die Staatsregierung die Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) erlassen, die im Dezember 2021 auf aktualisierter Datengrundlage fortgeschrieben wurde. Auch in der MiSchuV werden Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt. Die im Wortlaut des § 556d BGB genannten Bedingungen für das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte sind dabei deckungsgleich mit denen des § 201a BauGB.

Zur Ermittlung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten anlässlich der MiSchuV gab das Bayerische Staatsministerium der Justiz beim IWU ein Gutachten zur „Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern“ in Auftrag, das im Mai 2021 fortgeschrieben wurde. Auf Grundlage der darin empirisch ermittelten Gebietskulisse erließ die Bayerische Staatsregierung die MiSchuV vom 14. Dezember 2021.

Vor diesem Hintergrund beauftragte das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr das IWU mit der Untersuchung, ob die Gebietskulisse, die als Grundlage der MiSchuV bzw. deren Fortschreibung erstellt wurde, auch dem Anwendungszweck des BauGB entspricht und sich die angewandte Ermittlungsmethodik auch für Zwecke des § 201a BauGB eignet. In seinem Gutachten (Stand: 29.03.2022) gelangte der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine entsprechende Übertragbarkeit gegeben ist.

Die in einem ersten Schritt durchgeführte vergleichende Untersuchung der gesetzlichen Regelungen des BGB und des BauGB ergab, dass sowohl in der Begründung zum § 556d BGB als auch zum Baulandmobilisierungsgesetz „Anspannung“ von Wohnungsmärkten in erster Linie als Folge einer unzureichenden Neubautätigkeit in Regionen mit starkem Bevölkerungswachstum verstanden wird, woraus ein Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot resultiert. Als Folge eines solchen Missverhältnisses können Miet- und Kaufpreissteigerungen auftreten, die zu Zugangs- und Leistbarkeitsproblemen führen können. Aus diesem gleichen Verständnis resultiert ein gleichlautender Katalog von vier exemplarischen Kriterien für eine „besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ im § 556d BGB und im § 201a BauGB. Dabei fokussiert sich § 556d BGB auf die Milderung der Folgen angespannter Wohnungsmärkte durch eine Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietungen; während das BauGB bei der Behebung der Baulandknappheit als wesentlicher Ursache der unzureichenden Neubautätigkeit ansetzt.

Aufgrund dieser Vergleichbarkeit stellte der Gutachter im zweiten Schritt die Eignung der für § 556d BGB angewandten Ermittlungsmethodik für die Zwecke des § 201a BauGB fest.

2. Gutachterliche Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Die gutachterliche Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erfolgte gemäß der untenstehenden Methodik. Ergänzend wird auf den Volltext der gutachterlichen Stellungnahme vom 29.03.2022, die auf der Homepage des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr abrufbar ist, Bezug genommen.

a. Allgemeines

aa. Raumbezug

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

bb. Teilbedingungen

Bei der Darstellung der einzelnen Teilbedingungen ist der Gutachter wie folgt vorgegangen:

- (1) Im ersten Schritt wird die Aussagefähigkeit des jeweiligen, aus dem Gesetz (§ 201a BauGB) abgeleiteten Indikators im Hinblick auf das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarkts untersucht.
- (2) Sodann werden geeignete Datenquellen ermittelt, diese durch Entwicklung von Berechnungsvorschriften operationalisiert und für alle Gemeinden die jeweiligen Werte bestimmt.

- (3) Im Anschluss erfolgt die Festlegung des Schwellenwerts, bei dessen Erreichen die Teilbedingung als erfüllt angesehen wird bzw. bei deren Über- bzw. Unterschreiten von einer Erfüllung der jeweiligen Teilbedingung ausgegangen werden kann.
- (4) Der Gutachter hat weiterhin unter Berücksichtigung der kausalen und statistischen Zusammenhänge der Teilbedingungen Auswahlregeln bestimmt, die festlegen, welche Teilbedingungen erfüllt sein müssen, um eine besondere Anspannung im Sinne von § 201a BauGB feststellen zu können. Anhand dieser Methodik wurde für sämtliche bayerischen Gemeinden geprüft, inwieweit sie die einzelnen Teilbedingungen erfüllen und ob sie unter Berücksichtigung der Auswahlregeln als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten angesehen werden können.
- (5) Abschließend werden anhand der Werte die Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung bestimmt.

b. Teilbedingung 1: Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

aa. Aussagekraft

Nach § 201a Satz 4 Nr. 1 BauGB stellt der erste Indikator darauf ab, dass die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt.

Die Marktmietpreisentwicklung am Mietwohnungsmarkt ist ein Indikator für Knappheit, denn an Märkten mit frei verhandelbaren Mieten steht zu erwarten, dass sich eine Veränderung des mengenmäßigen Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in höheren Marktpreisen widerspiegelt. Dieser Zusammenhang wird entsprechend in der gesetzlichen Begründung zur Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes als unerwünschte Auswirkung angespannter Wohnungsmärkte genannt. Der Indikator ist daher für die Zwecke des § 201a BauGB geeignet.

bb. Datenquellen und Berechnung

Unter „Mieten“ können grundsätzlich Bestandsmieten oder Marktmieten verstanden werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt als gewichtetes

Mittel zwischen Neuvertragsmieten und veränderten Vertragsmieten eine Mischform dar. Mittlere Bestandsmietpreise zeigen im Zeitverlauf relativ geringe Preiswachstumsdynamiken, was auf die vorherrschenden Mechanismen der Mietpreisanpassung in Wohnungsmietverträgen zurückzuführen ist. Neuvertragsmieten sind dagegen eher geeignet, kurzfristige Preisanstiege auf einem Wohnungsmarkt abzubilden. Die Entscheidung über den verwendeten Mietbegriff hat daher neben der sachlichen Angemessenheit auch Auswirkungen auf die Höhe etwaiger Schwellenwerte. Anders als in der mietrechtlichen Regulierung zielt das BauGB nicht in erster Linie auf die Dämpfung von Neuvertragsmieten ab. Ein zwingend notwendiger sachlicher Anwendungsbezug zu Marktmieten ergibt sich damit nicht.

Aus Anwendungssicht sind jedoch Marktmieten bzw. deren hilfsweise verfügbare Datenquellen in Form von Angebotsmieten trotzdem vorrangig geeignet. Alternative amtliche Mietpreisinformationen in erforderlicher zeitlicher Aktualität und regionaler Auflösung stehen für die Ermittlung einer Gebietskulisse nicht zur Verfügung. Kommunale Mietpreisinformationen, etwa in Form von Mietspiegeln werden nur in bestimmten Städten Bayerns erstellt. Eine flächendeckend vergleichbare Ermittlung von Mietpreisveränderungen ist damit nicht möglich.

In der Berechnung des Indikators Mietpreiswachstum im Gutachten zur MiSchuV wurden daher hilfsweise Daten zu Angebotsmieten verwendet. Diese basieren auf der portalübergreifenden Datenbankarchivierung von Mietannoncen des Datendienstleisters IDN Immodaten GmbH. Diese Daten erlauben zumindest für mittlere und größere Gemeinden eine gemeindescharfe und aktuelle Berechnung von mittleren Mietpreisen. Die Datenqualität ist allerdings nicht mit der einer repräsentativen Erhebung vergleichbar. Dazu kommt, dass die Daten im Rohzustand von einem gewissen Anteil an Falschangaben und vor allem Doppeleinträgen geprägt sind. Vor Verwendung wurden die Angaben daher umfangreichen Kontroll- und Anpassungsrechnungen unterzogen. Um den Einfluss von qualitativen Veränderungen im Zeitablauf zu minimieren, die z. B. durch höhere Neubaumieten entstehen können, wurden regressionsanalytisch ermittelte

Medianmieten verwendet, die Mietmittelwerte für Wohnungen vergleichbarer Größe und für eine konstante Baualtersklasse repräsentieren.

Als Zeitraum für die Berechnung von relativen Mietpreiswachstumsraten wurde die Periode von 2014 bis 2019 gewählt, um über einen längeren Zeitraum bestehend Wachstumstrends sicher von kurzfristigen Mietpreisschwankungen unterscheiden zu können. Insgesamt konnten für 1.900 Gemeinden Mietpreissteigerungsraten berechnet werden, wobei teilweise Gemeinden auf Verbundebene oder auf Ebene von Mittelbereichen zusammengefasst wurden. Für 156 Gemeinden war eine Berechnung auch unter Zusammenfassung mehrerer Gemeinden nicht möglich. Im Mittel wurden Mietpreiswachstumsraten von 4,8 % p.a. über 5 Jahre ermittelt (vgl. Tabelle 2). 80 % der Gemeinden wiesen Mietpreiswachstumsraten zwischen 3,4 % p.a. und 6,1 % p.a. auf.

Die empirische Auswertung im Rahmen der Ermittlung der Gebietskulisse für die MiSchuV hat verschiedene Aspekte aufgezeigt, die die Aussagequalität des Indikators Marktmietpreisentwicklung beeinträchtigen können: Wohnungen, die nicht am freien Markt angeboten werden, sind über derartige Datenquellen nicht ausreichend zu erfassen. Die Ergebnisse spiegeln deshalb nicht unbedingt die Mietpreisdynamik im Mittel des gesamten Mietwohnungsmarktes wider. Da es in vielen kleineren Gemeinden nur wenige Mietwohnungen gibt, entstehen Unterschiede in der Datenverfügbarkeit zwischen kleinen Gemeinden ohne nennenswerten Mietwohnungsmarkt und größeren Städten. Daraus ergibt sich eine unterschiedlich stark ausgeprägte statistische Unschärfe bei der Feststellung von Mietpreiswachstumsraten. Entsprechend wurden im Gutachten zur MiSchuV vor allem in kleineren Gemeinden z. T. überdurchschnittlich hohe Mietpreiswachstumsraten ermittelt, verursacht durch geringe Fallzahlen und sehr heterogene Mietwohnungsmärkte. Diese Erkenntnisse müssen bei der Definition einer Wachstumsrate berücksichtigt werden, die die Bedingung eines „deutlich“ über dem Bundesmittel liegenden Mietpreiswachstums erfüllt, schränken jedoch die Verwendbarkeit des Indikators an sich nicht ein, da der fundamentale Kausalzusammenhang zwischen Anspannung des Wohnungsmarktes und Mietpreiswachstum grundsätzlich auch ohne repräsentative Feststellung der Höhe des Mietpreiswachstums begründet werden kann.

cc. Festlegung des Schwellenwertes

Um festzustellen, ob die Teilbedingung „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ erfüllt ist, muss abschließend ein Mindestwert der Mietpreiswachstumsrate definiert werden, bei dessen Überschreiten davon auszugehen ist, dass die Bedingung eines „deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt liegenden Mietpreiswachstums“ hinreichend gesichert als erfüllt gelten kann. Hierbei handelt es sich um eine normative Entscheidung, da es für den subjektiven Wertmaßstab eines „deutlich“ über dem Schnitt liegenden Preisanstiegs kein objektives Abgrenzungskriterium gibt.

Auch hinsichtlich dieses Wertmaßstabs gilt für den Einsatzzweck des BauGB die Feststellung aus der Untersuchung zur MiSchuV, dass dieser bei Verwendung von Angebotsmieten die fehlende Repräsentativität des Indikators und die regional unterschiedliche Datenverfügbarkeit berücksichtigen muss. Da sich der Schwellenwert, an einer nicht repräsentativen Wachstumsrate als Messgröße orientiert, muss er relativ hoch angesetzt werden, um für den nicht beobachtbaren Gesamtmarkt zu einer sachgerechten Einstufung zu kommen. Beide Sachverhalte machen deutlich, dass ein Schwellenwert, der sich an einer nicht repräsentativen Wachstumsrate als Messgröße orientiert, relativ hoch angesetzt werden muss, um für den nicht beobachtbaren Gesamtmarkt zu einer sachgerechten Einstufung zu kommen. Die nicht repräsentativen Wachstumsraten der beobachtbaren Marktmieten liegen etwa bei dem Dreifachen des mittleren bayernweiten Mietpreiswachstums aller Mietverhältnisse. Daraus kann sich unter Wahrung eines entsprechenden Abstands zum mittleren Mietpreiswachstum ein Schwellenwert in Höhe des 90 %-Perzentils der Mietpreiswachstumsraten ermittelt werden, der hinreichend sicher eine Feststellung eines deutlich über dem Landesmittel liegenden Mietpreiswachstums erlaubt. Gerundet ergibt sich daraus ein unterer Schwellenwert von gerundet 6 % p.a. als Teilbedingung eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des § 201a BauGB in Bayern.

dd. Ergebnis zu Teilbedingung 1

Die rechnerischen Ergebnisse des Gutachtens zur MiSchuV sind für die Zwecke des BauGB übertragbar. Die Verwendung von Angebotsmieten ergibt sich auch ohne den besonderen Sachbezug zu Mietwohnungsmärkten im

BauGB aus einer Abwägung der besseren regional differenzierten Verfügbarkeit mit den Fragen der Repräsentativität.

Die Teilbedingung 1 wird nach den entsprechenden Berechnungsgrundlagen von 227 Gemeinden in Bayern erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 11% aller Gemeinden.

Die einzelnen Gemeinden mit einer erfüllten Teilbedingung 1 können der Tabelle 3 (S. 16 ff.) des Gutachtens vom 29.03.2022 entnommen werden. Für Gemeinden, in denen keine Mietpreissteigerungsrate ermittelt werden konnte, wird angenommen, dass sie den Schwellenwert nicht überschreiten.

c. Teilbedingung 2: Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

aa. Aussagekraft

Die zweite Bedingung des § 201a Satz 4 Nr. 2 BauGB bezieht sich auf die Mietbelastung. Anzeichen für angespannte Wohnungsmärkte kann danach die Tatsache sein, dass „die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt“. Die mittlere Mietbelastungsquote in einer Gemeinde drückt aus, welchen Anteil des (verfügbaren) Haushaltseinkommens ein Mieterhaushalt für die Wohnungsmiete aufzubringen hat. Dabei können sowohl Belastungsquoten für die Nettokaltmiete als auch für die Bruttokalt- oder Warmmiete zum Ansatz kommen. Regionale Unterschiede in der Mietbelastungsquote sind damit zum einen auf Einkommensunterschiede, zum anderen auf das Mietpreisniveau und den regional typischen Wohnkonsum zurückzuführen.

bb. Datenquellen und Berechnung

Für die gemeindespezifische Berechnung der Mietbelastungsquote sind Angaben zum Einkommen, zum Mietpreis, zum Wohnkonsum und zur Haushaltsgröße auf Gemeindeebene notwendig. Als Datengrundlage wird der Mikrozensus 2018 verwendet, im Rahmen dessen die entsprechenden Angaben letztmalig erhoben wurde. Die Stichprobe des Mikrozensus erlaubt aufgrund der geringen Fallzahlen jedoch grundsätzlich keine statistisch valide empirische Ermittlung von mittleren Mietbelastungsquoten für einzelne Landkreise oder kreisfreie Städte. Die Mietbelastung auf Gemeindeebene

kann damit nicht direkt untersucht werden. Ersatzweise wurde im Gutachten zur MiSchuV auf einen regressionsanalytischen Small-Area-Ansatz zur Bestimmung von gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquoten aus dem Mikrozensus 2018 zurückgegriffen. Im Mittel aller Gemeinden lag die rechnerische Mietbelastungsquote 2018, normiert auf Zweipersonenhaushalte ohne Berücksichtigung flächenmäßig unterversorgter Haushalte, nach der gewählten Bedarfsnorm bei 13 % in einer Spanne von 7 % bis 30 %. Die Quoten in den obersten 10 % der Belastungsquoten lagen im Mittel bei 19 % und mehr.

cc. Festlegung des Schwellenwertes

Regional unterschiedlich hohe mittlere Mietbelastungsquoten sind zunächst als strukturtypische Merkmale regionaler Wohnungsmärkte anzusehen. Unterschiede bleiben daher auch bei entspannten Wohnungsmärkten erhalten. Dabei können in Städten auch deutlich über dem bundesweiten Mittel liegende Mietbelastungen auftreten. Als Faustregel wird häufig eine Mietbelastung bis 30 % des Äquivalenzeinkommens als vertretbar eingestuft. OECD und EU-SILC sehen eine Mietbelastungsquote (housing cost burden rate) von 40 % als obere Zumutbarkeitsgrenze an.

Da die Mietbelastungsquote nur im Rahmen der vierjährigen Zusatzerhebung zur Wohnsituation des Mikrozensus durch statistische Schätzmethoden ermittelt werden kann und zudem aufgrund von strukturellen Änderungen des Erhebungskonzeptes des Mikrozensus im Zeitablauf keine sichere intertemporale Vergleichbarkeit der Ergebnisse zulässt, wurde die Mietbelastungsquote im Rahmen der Analyse zur Gebietskulisse MiSchuV vorrangig als strukturtypisches Merkmal eines Wohnungsmarktes angesehen. Besonders hohe Mietbelastungsquoten korrelieren dabei mit einem höheren Anteil der Haushalte, deren Mietkostenbelastung als Überlastung zu bewerten ist. Daraus erwächst ein grundlegendes Gefährdungspotenzial, das im Zusammenhang mit den weiteren zu berücksichtigenden Faktoren eine Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt zulässt. Hinsichtlich der Schwellenwertfestlegung wird es daher auch für den Anwendungszweck des BauGB als sachgerecht angesehen, den Schwellenwert der Mietkostenbelastung so zu setzen, dass sich hieraus eine notwendige

Bedingung für einen angespannten Wohnungsmarkt ergibt, die aber durch weitere Sachverhalte präzisiert werden muss. Als Schwellenwert der Teilbedingung 2 wurde eine mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote im Jahr 2018 von 20 % und mehr festgelegt.

Da die gesetzliche Bedingung von einer deutlich über dem bundesweiten Mittel liegenden Belastungsquote ausgeht, wird mangels methodisch konsistenter Erfassung dieses bundesweiten Mittelwerts die mittlere bayerische Mietbelastungsquote aller Haushalte als untere Grenze eines Schwellenwertes herangezogen. Da sich die Zahl der Haushalte mit höheren Mietbelastungsquoten auf nur wenige Städte und Gemeinden konzentrieren, lag im Jahr 2018 nur in ca. 10 % der Gemeinden die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote über diesem Mittelwert aller bayerischen Mieterhaushalte. Damit ist auch der entsprechende Abstand zum Mittel gewahrt.

dd. Ergebnis Teilbedingung 2

Ausgehend von diesen Prämissen und den auf die Zwecke des BauGB übertragbaren rechnerischen Ergebnissen des Gutachtens zur MiSchuV wird die Teilbedingung 2 von 187 Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 9,1% aller Gemeinden.

Die einzelnen Gemeinden mit einer erfüllten Teilbedingung 2 können der Tabelle 6 (S. 21 ff.) des Gutachtens vom 29.03.2022 entnommen werden.

d. Teilbedingung 3: Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

aa. Aussagekraft

Nach § 201a Satz 4 Nr. 3 BauGB ist ein mögliches Kriterium angespannter Wohnungsmärkte, dass „die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird“, woraus ein zunehmendes Missverhältnis zwischen Angebot und Wohnungsnachfrage entsteht. Diese Teilbedingung allein stellt jedoch keine hinreichende Voraussetzung für das Vorliegen der gesetzlich geforderten Voraussetzungen

dar. Liegen im Wohnungsbestand ausreichende Leerstandsreserven vor, oder kann der vorhandene Wohnraum effizienter belegt werden, kann eine wachsende Wohnbevölkerung in gewissem Umfang auch ohne proportional gleich starke Neubautätigkeit auskommen. Es müssen daher neben der Teilbedingung 3 noch weitere Voraussetzungen vorliegen, um das Kriterium einer besonderen Versorgungsgefährdung zu angemessenen Bedingungen zu rechtfertigen.

bb. Datenquellen und Berechnung

Als Wohnversorgungsquote kann das Verhältnis aus der Zahl der Wohnungen und der Haushalte bezeichnet werden. Die Abweichung der Wohnversorgungsquote von einem Zielwert entspricht einem Wohnungsdefizit, wenn weniger Wohnungen zur Verfügung stehen als nachfragende Haushalte, oder einem Wohnungsüberhang, wenn mehr Wohnungen als Haushalte existieren. Eine Erhöhung des Wohnungsdefizits oder eine Reduktion des Wohnungsüberhangs wurde als Konkretisierung der oben genannten Bedingung betrachtet. Die Berechnung erfolgt durch Bildung des mittleren Wohnungsdefizits/Überhangs für zwei Vergleichszeiträume und anschließender Differenzenbildung.

Als Datengrundlagen werden hierfür die Haushaltszahlen als primäre Bedarfsträger von Wohnraum und die Wohnungszahl benötigt. Da in der laufenden Statistik keine Erfassung von Haushaltszahlen durchgeführt wird, wurde anhand regionalisierter Durchschnittswerte aus dem Mikrozensus 2013 bis 2018 eine Trendfortschreibung der gemeindespezifischen Haushaltszahlen aus dem Zensus 2011 durchgeführt. Das Verfahren unterliegt daher systembedingt höheren statistischen Unsicherheiten als eine rein auf die Bevölkerungszahl abzielende Methodik.

Die Dynamik des Indikators Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang ergibt sich aus dem Zusammenspiel zwischen natürlicher Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, Haushaltsbildungsverhalten und Wohnungsbestandsveränderungen. Im Betrachtungszeitraum hat die Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz in Bayern um 3,7 % zugenommen. Gleichzeitig nahm der Wohnungsbestand laut amtlicher Fortschreibung um 4,4 % zu. Alleine unter Berücksichtigung der Bevölkerungszahl hätte sich

daher im Landesmittel eine leichte Vergrößerung des Wohnungsüberhangs ergeben müssen. Wesentlicher Treiber des tatsächlich im Landesmittel zunehmenden Defizits ist daher der fortschreitende Trend zu kleineren Haushaltszahlen.

Im Mittel aller Gemeinden erhöhte sich das Wohndefizit bzw. verringerte sich der Wohnungsüberhang in den bayerischen Gemeinden zwischen den Jahren 2013 und 2018 um 2,3 % Prozentpunkte. Insgesamt lag die Neubautätigkeit im Mittel aller Gemeinden also unter dem erforderlichen Mehrbedarf. Es gab aber auch Gemeinden mit rechnerisch wachsendem Angebotsüberhang. In den 10 % der Gemeinden mit dem stärksten Rückgang der Kennzahl erhöhte sich der Angebotsüberhang um mehr als 1,4 Prozentpunkte. In den zehn Prozent der Gemeinden mit der stärksten Vergrößerung des Wohnungsdefizits erhöhte sich dieses um sechs Prozentpunkte oder mehr über den Fünfjahreszeitraum.

cc. Festlegung des Schwellenwertes

Zur Verwendung als Indikator für die Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ muss abschließend ein geeigneter Schwellenwert definiert werden, oberhalb dessen die Bedingung als erfüllt gelten kann. Als untere Grenze für diesen Schwellenwert ist der Übergang von einer gerade ausgeglichenen zu einer unzureichenden Neubautätigkeit anzusetzen. Auch wenn in der gesetzlichen Formulierung des § 201a BauGB bei dieser Teilbedingung keine Anforderungen an die Höhe der Abweichung von diesem ausgeglichenen Zustand gestellt werden, ist es zielführend, den Schwellenwert höher anzusetzen, denn eine in gewissem Umfang unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung ist zumindest temporär der Normalfall, da Planungs- und Fertigstellungsprozesse erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf die Wohnungsnachfrage reagieren können.

Ein geeigneter Bezugsmaßstab zur Beurteilung, welche Defiziterhöhung auch unter Würdigung des Vorgesagten unangemessen wäre, ist die Geschwindigkeit, mit der ein solches Defizit wieder geschlossen werden kann. Betrachtet man die relativen Bestandszuwächse an Wohnungen in den

bayerischen Gemeinden im Vergleichszeitraum, wird bayernweit zwischen 2013 und 2018 ein Zuwachs des Wohnungsbestands um 4,4 % berechnet. Unter der Annahme, dass sich nachfrageseitig keine Veränderungen ergeben, würde sich die Angebotslücke von 2,3 Prozentpunkten, die rechnerisch zwischen 2013 und 2018 im Mittel aller Gemeinden ermittelt wurde, in durchschnittlich weniger als drei Jahren schließen. Um nur solche Gemeinden zu erfassen, in denen auch über diese kurzfristige Periode hinaus Angebotslücken aufgrund unzureichender Neubautätigkeit bestehen dürften, wird ein höherer Schwellenwert als angemessen angesehen. Gewählt wurde ein Schwellenwert von 6 Prozentpunkten, was der mittleren Erhöhung des Wohnungsdefizits der 10 % der bayerischen Gemeinden mit der größten Erhöhung des Wohnungsdefizits entspricht. Aufgrund des für die Baulandmobilisierung im Regelfall erforderlichen zeitlichen Vorlaufes sollte eine nur kurzfristig auftretende und geringfügige Verschlechterung der Versorgungssituation in Folge eines wachsenden Defizits nicht als hinreichende Bedingung für eine Anspannungssituation im Sinne des § 201a BauGB gelten. Die Überlegungen zur Höhe des Schwellenwertes bei der MiSchuV können daher gleichermaßen auch für die Zielsetzungen des § 201a BauGB übernommen werden.

Ausgehend hiervon wurde für die Teilbedingung 3 ein Schwellenwert von 6 Prozentpunkten festgelegt.

dd. Ergebnis zu Teilbedingung 3

Die rechnerischen Ergebnisse des Gutachtens zur MiSchuV sind für die Zwecke des BauGB übertragbar. Unter Zugrundelegung der dargestellten Prämissen wurde die Teilbedingung 3 von 213 Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 10,4% aller Gemeinden.

Die einzelnen Gemeinden mit einer erfüllten Teilbedingung 3 können der Tabelle 8 (S. 25 ff.) des Gutachtens vom 29.03.2022 entnommen werden.

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

Das gesetzlich in § 201a Satz 4 Nr. 4 BauGB aufgeführte Kriterium für angespannte Wohnungsmärkte nämlich, dass geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht, kann in zwei Teilbedingungen zerlegt werden.

aa. Aussagekraft

Wird „große Nachfrage“ als unbefriedigte Wohnungsnachfrage oder Wohnungsdefizit interpretiert, kann zwischen Leerstand und unbefriedigter Nachfrage in einem Wohnungsmarkt eine kausale Beziehung bestehen: geringer Leerstand ist die Folge einer großen unbefriedigten Nachfrage. Die Teilbedingungen sind daher als komplementäre Messgrößen des gleichen Sachverhalts zu verstehen und werden nachverfolgend gemeinsam erörtert.

Dieser Kausalzusammenhang besteht allerdings nur für den Leerstand, der aus der Erfordernis einer Auswahl von Wohnungen im Umzugsfall (Fluktuationsreserve) entsteht. Dieser ergibt sich implizit durch die Umschlaggeschwindigkeit auf dem Wohnungsteilmarkt. Urbane Mietwohnungsmärkte, an denen eine nahtlose Anschlussvermietung üblich ist, erfordern daher grundsätzlich einen weitaus niedrigeren Fluktuationsleerstand als eigentumsbasierte Wohnungsmärkte. Besteht eine teilmarktübliche Umschlaggeschwindigkeit, also ein Gleichgewicht zwischen Zu- und Fortzügen in einem Wohnungsmarkt, spricht man von natürlicher Leerstandsrate. Ein Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt erhöht die Wahrscheinlichkeit einer schnellen Weitervermietung, so dass eine Absenkung der Fluktuationsreserve auf ein Niveau unter dieser natürlichen Leerstandsrate erfolgt. Aus inhaltlicher Sicht sind daher Fluktuationsleerstände eine geeignete Messgröße für Anspannung am Wohnungsmarkt. Die Formulierung im § 201a BauGB „geringer Leerstand“ als Maß für eine Anspannung zeigt, dass der Gesetzgeber auch auf diesen Zusammenhang abgestellt hat. Andere Leerstandsgründe, wie z. B. der Leerstand durch Modernisierungszyklen oder das Freihalten von Wohnraum in Erwartung besserer zukünftiger Vermarktungschancen („spekulativer Leerstand“) unterliegen anderen Mechanismen.

Eine „große Nachfrage“ wurde so definiert, dass die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen geringer ist als die rechnerische Zahl der Haushalte, also wenn Wohnbedarfe unbefriedigt bleiben. Diese Definition entspricht genau dem Wohnungsdefizit, also dem Missverhältnis zwischen der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte.

bb. Datenquellen und Berechnung

Eine explizite Ausdifferenzierung verschiedener Leerstandsgründe ist in den verfügbaren Daten zum Wohnungsleerstand nicht enthalten. Dazu kommt, dass Fluktuationsleerstand in der Regel nicht mit physischem Leerstand gleichzusetzen ist, vielmehr beschreibt die technische Größe den Zustand, dass ein Haushalt in einer Übergangsphase kurzfristig für zwei Wohnungen Nutzungsrechte hält. Dieser Leerstand ist schwerer erfassbar als physischer Leerstand oder Vertragsfreiheit. Hilfsweise wird daher der physische Leerstand oder der Zustand der Vertragsfreiheit herangezogen. Im Gutachten zur MiSchuV wurde das Merkmal Leerstand rechnerisch aus gemeindespezifischen Leerstandsraten aus der Zensuserhebung 2011 in Verbindung mit kreisweiten Schätzungen aus dem empirica-CBRE-Leerstandsindex (CEL) ermittelt. Die Zensusergebnisse aus 2011 geben dabei ein Richtmaß für die gemeindespezifische Leerstandsrate vor, wohingegen der CEL für die Fortschreibung auf Kreisebene bis zum Jahr 2018 verwendet wird.

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

Die auf Grundlage dieser Berechnungsvorschrift ermittelte Leerstandsrate für 2018 liegt im Bereich von 0,5 % bis 20 %, im Mittel aller Gemeinden bei 3,8%. Die 10 % der Gemeinden mit den geringsten Leerstandsraten weisen Raten von 1,7 % oder weniger auf. Das Wohndefizit betrug im Mittel aller Gemeinden -5,8 %, auf 100 Bedarfshaushalte kommt im Mittel aller Gemeinden rechnerisch ein Wohnangebot von knapp 106 Wohnungen. Die Spannweite

lag zwischen -25 % und 14 %. Das Wohnungsdefizit unterliegt insgesamt einer wesentlich höheren Bandbreite der Ausprägungen als die Leerstandsrate. Während die Leerstandsrate nach unten auf null begrenzt ist, kann das Defizit positive und negative Werte annehmen. Dazu kommt die bei der Berechnung des Wohnungsdefizits immanente statistische Unsicherheit bei der Ermittlung der Haushaltszahlen, während die Leerstandsraten offenkundig durch die teilweise Verwendung von qualitativen Beurteilungen geglättet werden.

cc. Festlegung des Schwellenwertes

Aus dem Kausalzusammenhang zwischen Leerstand und Wohnungsdefizit bzw. Überhang folgt auch ein Zusammenhang zwischen den beiden Schwellenwerten. Diese lassen theoretisch fundieren. Dabei wurde auf einen Schwellenwert des Leerstands von 3 % abgestellt. Dieser ergibt sich aus einer üblichen Fluktuationsrate von max. ca. 1 % im Mietwohnungsmarkt und einer Modernisierungsleerstandsrate von ca. 1,5 %-2 % im Falle ausgeglichener Märkte. Aus dem theoretisch begründeten Zusammenhang zwischen Höhe der Leerstandsrate und Wohnungsdefizit ergab die Untersuchung zur Mieterschutzverordnung für eine Leerstandsrate von 3 % einen empirisch näherungsweise begründbaren Schwellenwert von 0, eine Äquivalenz von Wohnungsbestand und rechnerischer Haushaltszahl.

dd. Ergebnis für Teilbedingung 4 und Teilbedingung 5

Das Verfahren und die Annahmen zum Schwellenwert speisen sich aus theoretischen Konzepten zum Leerstand in Abhängigkeit von der Anspannungssituation und sind damit objektivierbar. Aufgrund dessen können die Annahmen unverändert für die Zielsetzungen des § 201a BauGB unterstellt werden. Damit sind auch die rechnerischen Ergebnisse des Gutachtens zur MiSchuV für die Zwecke des BauGB gültig. Eine nach den vorbeschriebenen Methoden ermittelte rechnerische Leerstandsrate von 3 % und weniger (Teilbedingung 4) liegt nach den Ergebnissen der MiSchuV in 856 bayerischen Gemeinden vor. Dies entspricht einem Anteil von 41,6% aller Gemeinden.

Die Bedingung eines rechnerischen Wohnungsdefizits von 0 % und mehr wird von 183 bayerischen Gemeinden erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 8,9% der Gemeinden.

Die einzelnen Gemeinden mit einer erfüllten Teilbedingung 4 können der Tabelle 14 (S. 34 ff.), die einzelnen Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 5 der Tabelle 15 (S. 42 ff.) des Gutachtens vom 29.03.2022 entnommen werden.

f. Auswahlregeln

Die vorgenannten fünf Teilbedingungen drücken jeweils bestimmte Teilaspekte angespannter Wohnungsmärkte aus. Grundsätzlich sind die Teilbedingungen 1 und 3 Ausdruck von Veränderungsprozessen, also einer zunehmenden oder abnehmenden Anspannung, während die übrigen Bedingungen Anspannungsniveaus repräsentieren. Es ist daher davon auszugehen, dass keine der Teilbedingungen allein aussagekräftig genug ist, um Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten hinreichend sicher feststellen zu können. Dazu kommen unvermeidliche statistisch und methodisch bedingte Unschärfen des Berechnungsverfahrens aufgrund der zur Verfügung stehenden Datenlage.

Daher wurde gutachterlich eine Auswahlregel festgelegt, welche Bedingungen kumulativ erfüllt sein müssen, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen festzustellen. Bei diesem Auswahlverfahren wurde für jede Teilbedingung des Katalogs im § 201a BauGB ein separater Schwellenwert festgelegt, der sich, soweit möglich, an objektiven Beurteilungsmaßstäben für die Anspannung von Wohnungsmärkten orientiert. Dabei bestehen z. T. kausale Zusammenhänge wie zwischen Leerstandsrate und Wohnungsdefizit, die zeigen, dass die fünf Teilbedingungen verschiedene, sich aber überlappende Sachverhalte angespannter Wohnungsmärkte repräsentieren. Daraus wurde eine primäre, indikatorgestützte Auswahlregel entwickelt.

aa. Auswahlregel 1: Vorliegen der erforderlichen Teilbedingungen

Als Voraussetzung oder notwendige Bedingung wurde ein objektiv erkennbares Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot gefordert. Dies entspricht einer niedrigen Leerstandsrate

oder einem geringen Wohnungsüberhang oder Wohnungsdefizit. Die alternative Erfüllung einer der beiden Teilbedingungen ist ausreichend, da beide theoretisch komplementäre Aspekte des gleichen Sachverhalts darstellen. Es ist daher davon auszugehen, dass die empirisch beobachtbaren Unterschiede auf die verfahrenstechnisch begründeten Unschärfen des Ermittlungsverfahrens zurückzuführen sind. Diese Voraussetzung stellt zudem sicher, dass das zentrale Verständnis von angespannten Wohnungsmärkten als Grundlage der gesetzlichen Regelungsentention erfüllt ist.

Zusätzlich wurden zwei alternative hinreichende Bedingungen formuliert, die zusätzlich erfüllt sein müssen. Dies ist entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“, die einen unmittelbaren Bezug zur Gefährdung der Leistbarkeit in bestimmten Gebieten erlaubt. Alternativ müssen beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt sein. Beide stellen nicht auf eine Anspannung im Niveau ab, sondern auf eine sich verschlechternde Versorgungslage in der Tendenz.

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 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.

bb. Auswahlregel 2: Auswahl von Gemeinden aufgrund von Übersprungeffekten

Für den gesetzlichen Anwendungszweck wurden Gemeinden als räumliche Betrachtungsebene herangezogen. Die als Analyserahmen herangezogene Betrachtungsebene ist allerdings nicht notwendigerweise deckungsgleich mit den tatsächlichen wohnungsmarktlichen Regionen, die sich auch auf Teile von Gemeinden oder auf mehrere Gemeinden zusammen erstrecken können. Um diesem Sachverhalt Rechnung tragen zu können, wurde ein nachgelagertes zweites Auswahlverfahren eingesetzt.

Diese nachgelagerte zweite Auswahlregel wird dabei ebenfalls als sachgerecht für den Anwendungszweck des § 201a BauGB erachtet, da Baulandausweisungen in einer Gemeinde auch Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte benachbarter Gemeinden besitzen. Damit wird die Interpretation von rein isolierten Betrachtungen einzelner Baulandmärkte in den Gemeinden zugunsten einer stärker regionalisierten Gesamtbetrachtung vermieden.

Die zweite Auswahlregel basiert auf der Annahme, dass die Anspannung von Wohnungsmärkten in einer Gemeinde auch für Nachbargemeinden gelten kann, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Nachbarschaftsstatus: Nachbarn sind alle Gemeinden, die mit der jeweils betrachteten Gemeinde eine gemeinsame Grenzlinie besitzen

(Kontiguitätsprinzip). Gemeindefreie Gebiete begründen keine Nachbarschaft.

- Einseitige Wirkungsrichtung: Da die Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen durch steigende Mietkosten in erster Linie aus den Städten ins Umland vordringt, können nur solche Gemeinden, die nach der Indikatorenlage einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen, ihre jeweils benachbarten Gebiete im gleichen Wohnungsmarkt durch Übersprung der Nachfrage/der Preisentwicklung etc. gefährden, nicht aber andersherum.
- Mindestzahl der betroffenen Nachbarn: Um zu verhindern, dass einzelne Gemeinden, die ggf. nur eine geringe Größe des Wohnungsmarktes aufweisen, ein zu hohes Gewicht bei der Einstufung ihrer Nachbarn erhalten, werden nur Gemeinden als Zielort einer Einstufung durch Übersprung betrachtet, die mindestens sechs Nachbarn, besitzen und
- Mehrheitsprinzip: Die Mehrheit der direkten Nachbargemeinden muss eine positive Einstufung nach Indikatorenlage aufweisen.

IV. Berücksichtigung örtlicher Erkenntnisse

1. Anhörung der Gemeinden

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat die gutachterlich ausgearbeitete vorläufige Gebietskulisse mit Schreiben vom 14. April 2022 allen Gemeinden sowie den kommunalen Spitzenverbänden (Bayerischer Gemeindefrat, Bayerischer Städtetag, Bayerischer Landkreistag und Bayerischer Bezirktag) zur Kenntnisnahme übersandt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen dieses Anhörungsverfahrens haben sich der Bayerische Städtetag und der Bayerische Landkreistag sowie weitere 45 Gemeinden mit einer Stellungnahme eingebracht.

Bei 16 Stellungnahmen war nichts veranlasst, da letztendlich Zustimmung zu der Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt signalisiert wurde oder nur mitgeteilt wurde, dass auf eine Stellungnahme verzichtet werde (Gemeinden Brunenthal, Baar, Ismaning, Kirchroth, Horgau, Gmund am Tegernsee und Bergkirchen, der Markt

Reichertshofen, die Städte München, Erlangen, Kaufbeuren, Rosenheim und Bamberg, der Landkreis München sowie der Bayerische Städtetag und Landkreistag).

Bei 31 Stellungnahmen der Gemeinden wurde eine Aufnahme in die Gebietskulisse beantragt. Davon wiesen 16 Stellungnahmen nicht die notwendige substantiierte Auseinandersetzung mit dem in der Anhörung übersandten Gutachten und den darin ermittelten statistischen Erkenntnissen auf. Dies betraf die Stellungnahmen des Landkreises Kehlheim, der Gemeinden Rottendorf, Niederalteich, Neuching, Konzell, Grafrath, Kottgeisering, Schöngeising, Mammendorf, Jesenwang, Althegnenberg, der Märkte Werneck, Oberschwarzach, Hösbach und Garmisch-Partenkirchen sowie der Stadt Eggenfelden. Diese Stellungnahmen waren deshalb nicht näher überprüfbar, weil keine belastbaren Zahlen zur örtlichen Wohnungsmarktsituation vorgetragen, allgemein auf eine attraktive Wohnlage hingewiesen oder pauschal auf die steigende Grundstückspreise verwiesen wurde.

Bei weiteren 15 Stellungnahmen lag die notwendige substantiierte Auseinandersetzung mit den statistischen Erhebungen vor, so dass diese zur nochmaligen Überprüfung an das IWU weitergereicht wurden (Ainring, Markt Velden, Markt Ottobeuren, Markt Metten, Oberaudorf, Engelsberg, Ruhpolding, Siegsdorf, Stadt Trostberg, Stadt Roding, Markt Stockstadt a. Main, Stadt Herzogenaurach, Stadt Parsberg, Stadt Pegnitz, Marktschellenberg). Im Ergebnis dieser Überprüfung empfahl die gutachterliche Stellungnahme in fünf Fällen eine nachträgliche Aufnahme in die Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte (Oberaudorf, Stadt Trostberg, Markt Stockstadt a. Main, Stadt Herzogenaurach und Marktschellenberg).

2. Stellungnahmen

Die Gemeinde Ainring hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Das Wachstum der Angebotsmieten im Zeitraum 2018 bis 2022 betrage 14,84 % und damit mehr als in Deutschland (14,46 %) und beruhe auf lokalen Angeboten. Dazu wird eine mietpreisdämpfende Wirkung eines größeren gemeinnützigen Anbieters vorgebracht.
- Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung betrage in der Gemeinde 30,6 % und damit mehr als in Deutschland (angegeben mit 21,9 %).

- Der Zuwachs der Wohnungsbestände betrage im Zeitraum 2011 bis 2020 1,2 %, der Zuwachs der Bevölkerung 3,0 %, damit würde im lokalen Vergleich und im deutschlandweiten Vergleich eine unzureichende Neubautätigkeit vorliegen.
- Die Berechnungen für den zukünftigen Bedarf ergäben einen Mehrbedarf von 645 Wohnungen, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.
- Die regionale Lage im grenzübergreifenden Großraum Salzburg bedingen einen strukturellen Sondereffekt, der eine Nachfragewanderung in die Gemeinde bedingt.

Der Markt Velden hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Ermittlung der Mietbelastungsquote basiere auf Daten, die mehr als 5 Jahre alt seien und nicht präzise wären. Aktuell würden hohe Mietsteigerungen zusammen mit einem hohen Siedlungsdruck aus den angrenzenden Regionen vorliegen.
- Die Aussage einer unzureichenden Neubautätigkeit träfe für den Markt Velden nicht zu, wofür die Kapazitäten verschiedener Neubaugebiete angeführt werden. Die Bedingung sei für die Gemeinde Wurmsham als Mitglied der VG Velden erfüllt.
- Der Markt Velden fehle in der Liste der Gemeinden, die die Teilbedingung 5 erfüllen. Daneben werden Ausführungen zur Methodik der Leerstandermittlung gemacht.
- Private Leerstände und ungenutzte Baugrundstücke stellten ein Problem dar, da hiermit das Wohnungsangebot verknappt wird.

Der Markt Ottobeuren hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Der Indikator 1 Mietpreiswachstum habe sich ggü. dem Betrachtungsraum stark verändert. Nach den vorgebrachten Daten liege das Mietpreisniveau 2019 bei 8,25 €/m² und im Mittel 9,03 €/m². Dem stehe ein deutschlandweites Mietpreisniveau von 8,79 €/m² gegenüber. Zudem wird ausgeführt, dass die Mietpreisdynamik zwischen 2014 und heute um 50 % über dem bundesweiten Durchschnitt liege, wodurch die Teilbedingung für Ottobeuren erfüllt wäre.

- Die Mieten seien seit dem Erhebungsjahr des Mikrozensus 2018 um über 12,5 % gestiegen, woraus die Vermutung einer höheren Mietbelastungsquote abgeleitet wird.
- Die Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsdefizits würden aufgrund der statistischen Unschärfe die Situation nicht richtig wiedergeben, zudem seien die Zahlen nicht aktuell. Im Mittel der letzten fünf Jahre ergäbe sich eine relative Bevölkerungsentwicklung von 3,4 %, was dem bayernweiten Durchschnitt entspricht. Auf Kreisebene ergäbe sich zudem eine Wachstumsprognose von 7,5 % für die Zukunft, wobei der Zeitraum in der Stellungnahme nicht spezifiziert wurde.
- Seit 2018 hätten im Gemeindegebiet kaum Neubauaktivitäten stattgefunden. In Bebauungsplangebieten wären dies 26 Wohneinheiten, insgesamt 255 WE zwischen 2018 und 2021.
- Es bestünden Wartelisten für Bauplätze und Mietwohnungen, die Fehlbedarfe belegen.

Der Markt Metten hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Aufgrund des geringen Gemeindegebiets und der naturräumlichen Lage (Landschaftsschutz und Hochwasserschutz) bestünden nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.
- Innententwicklungsvorrang und fehlende eigentumsrechtliche Zugriffsmöglichkeiten verknäpften das Potenzial an Bauleitplanungen.
- Standortplanungen der Hochschule Deggendorf würden zukünftig zu einer Zusatznachfrage durch Beschäftigte und Studierende auf dem örtlichen Wohnungsmarkt führen.
- Die Nähe zum Wohnungsmarkt der Großen Kreisstadt Deggendorf erhöhe das Anspannungsniveau durch Nachfragewanderung vor allem im Bereich der Baulandnachfrage.

Die Gemeinde Oberaudorf hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Der statistische Ansatz sei sachlich und mathematisch falsch, da Bayern und nicht das Bundesgebiet als Bezugsmaßstab gewählt wurde.
- Nahezu alle Gemeinden im regionalen Kontext wären als angespannte Wohnungsmärkte definiert worden, daher erscheint eine Anspannungssituation auch vor Ort plausibel.

- Die Mietpreisentwicklung sei durch informelle Aktivitäten geprägt, die eine Ermittlung des tatsächlichen Mietpreisniveaus erschwert. Es sei plausibel, dass die Mietpreisentwicklung der Nachbargemeinde Kiefersfelden entspricht.
- Es bestünde eine hohe Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum, der die Einschätzung als angespannter Wohnungsmarkt belegt. Eine Nichteinstufung als ein solcher sei mit der Annahme gleichzusetzen, es besteht ausreichend verfügbarer Wohnraum.

Die Gemeinde Engelsberg hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Gemeinde sei als Arbeits- und Wohnstandort in das Einzugsgebiet regionaler Industriestandorte eingebunden. Die Gemeinde verzeichne einen positiven Wanderungssaldo. Die prognostizierten Bevölkerungszahlen gingen von einem weiteren Anstieg an.
- Das Mietpreiswachstum in der Gemeinde läge im Zeitraum 2018 bis 2022 bei 17,01 % und damit über dem Vergleichswert für Deutschland (angegeben mit 14,46 %). Diese Aussagen bestätigten laut Stellungnahme die veränderte Angebots- und Nachfragesituation. Zudem würden die Zahlen die fehlende Datenverfügbarkeit in kleinen Gemeinden im Gutachten ergänzen.
- Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung betrage in der Gemeinde 23,8 % und damit mehr als in Deutschland (angegeben mit 21,9 %). Damit würden die Bedingungen für die Gemeinde ersatzweise nachgewiesen werden, denn gemeindescharfe Angaben wären aufgrund der Gemeindegröße im Gutachten nicht verfügbar gewesen.
- Die Berechnungen für den zukünftigen Bedarf ergäben einen Mehrbedarf von 233 Wohnungen, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.
- Die regionale Lage erzeuge Übersprungseffekte auf den lokalen Wohnungsmarkt, insbesondere durch die Nähe der Stadt Trostberg. Die Kriterien für das Vorliegen solcher Effekte seien im Gutachten zu restriktiv und würden die tatsächliche örtliche Wohnungsmarktsituation nicht wiedergeben.

- Die Gemeinde erfülle über die bereits gutachterlich festgestellte Teilbedingung 2 auch die Bedingungen 4 und 5 und sei deshalb als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen.

Die Gemeinde Ruhpolding hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Gemeinde Ruhpolding sei in der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf aufgenommen worden. Dies würde eine Aufnahme in die Gebiete nach § 201a BauGB rechtfertigen.
- Die Einordnung nach statistischen Kriterien berücksichtige die Situation als Fremdenverkehrsort nicht, die dem Mietwohnungsmarkt durch Nutzungskonkurrenz Angebote entziehe.
- Die Gemeinde verzeichne einen Bevölkerungszuwachs über einen Zehnjahreszeitraum, der zuletzt bei 0,4 % p.a. lag.
- Die Baulandkapazitäten seien aufgrund naturräumlicher Belange begrenzt, weshalb ein Zugriff auf Grundstücke im Zuge des Vorkaufsrechts von Bedeutung wäre.

Die Gemeinde Siegsdorf hat im Wesentlichen mitgeteilt, dass die Wohnbevölkerung in der Gemeinde schneller wachsen würde, als durch Neubautätigkeit Wohnraum geschaffen werden kann und damit die Teilbedingung 3 erfüllt wäre. Als Quelle wird eine sozialräumliche Wohnbedarfsprognose genannt, in der ein zusätzlicher Bedarf über einen Fünfjahreszeitraum in Höhe von 330 Wohnungen errechnet wurde.

Die Stadt Trostberg hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Das Mietpreiswachstum in der Gemeinde läge im Zeitraum 2018 bis 2022 bei 17,00 % und damit über dem Vergleichswert für Deutschland (angegeben mit 14,46 %). Zudem wird aufgeführt, dass mit den genannten Datenquellen auch Mietdaten in kleinen Gemeinden erhoben werden könnten.
- Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung betrüge in der Gemeinde 25,2 % und damit mehr als in Deutschland

(angegeben mit 21,9 %). Damit würden die Bedingungen für die Gemeinde als erfüllt gelten.

- Die Bedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ würde in Trostberg nicht erfüllt, da in einem angegebenen Zeitraum 2011 bis 2020 der relative Zuwachs an Wohnungen 5 % betrug, der der Bevölkerung jedoch nur 0,6 %.
- Es gäbe in Trostberg überproportional häufig nicht nutzbaren Leerstand, weshalb die Teilbedingung 4 für die Gemeinde zuträfe.
- Die Berechnungen für den zukünftigen Bedarf ergäben einen Mehrbedarf von 513 Wohnungen, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.
- Die regionale Lage erzeuge Übersprungseffekte auf den lokalen Wohnungsmarkt, insbesondere durch die Nähe der Stadt Traunreut und die Lage im sog. bayerischen Chemiedreieck. Die Kriterien für das Vorliegen solcher Effekte seien im Gutachten restriktiv ausgelegt, eine entsprechende Tendenz sei aber festzustellen.
- Insgesamt erfülle die Gemeinde damit die Teilbedingungen „überdurchschnittliches Mietpreiswachstum“, „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ und „Wohnungsdefizit“ und sei deshalb als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen.

Die Stadt Roding hat die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt damit begründet, dass gemäß einer Wohnbedarfsprognose bis 2037 von einem Zusatzbedarf von mehr als 1.400 Wohneinheiten ausgegangen werde. Um den entsprechenden Baulandbedarf sichern zu können, sei eine Einstufung in die Gebietskulisse zu § 201a BauGB erforderlich.

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

- Die Gemeinde Markt Stockstadt wäre in der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts (DVWoR) seitens des StMB in die höchste Förderklasse eingestuft worden.
- Der Gemeinde würde seitens des StMB ein deutliches Bevölkerungswachstum bescheinigt, das sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen wird, woraus ein Bedarf an bezahlbarem Wohnen begründet wird.

- Die Lage im Ballungsraum Rhein-Main mit entsprechender Wohnungsnachfrage begründe eine Sondersituation in Stockstadt sowie der Gemeinden im Westen des Landkreises Aschaffenburg, dies würde durch den Fokus der Gebietskulisse auf das Land Bayern ohne Berücksichtigung Bayerns nicht adäquat berücksichtigt.

Die Stadt Herzogenaurach hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Die Stellungnahme setzt auf der Ermittlungsmethodik der fortgeschriebenen Leerstandsrate an. Wie die Stellungnahme richtig anführt, wurde diese auf Grundlage der gemeindespezifischen Feststellung im Zensus 2011 zusammen mit einer Fortschreibung auf Kreisebene ermittelt. Damit wurde für Herzogenaurach 2018 ein rechnerischer Wert von 3,4 % ermittelt.
- Die Stellungnahme führt dazu aus, dass angesichts der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt anzunehmen sei, dass sich der Trend abnehmender Leerstandsraten nach dem Betrachtungszeitraum fortgesetzt hat und zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Unterschreiten der 3,0 % gesichert anzunehmen sei.
- Außerdem wäre die Fortschreibung auf Grundlage landkreisweiter Schätzergebnisse erfolgt, die der unterschiedlichen Dynamik der Wohnungsmarktentwicklung innerhalb des Kreises nicht gerecht würde, da zwischen ländlicher geprägten Kommunen und den Städten Herzogenaurach und Höchstadt ein Gefälle bestehen würde, das durch die kreisweite Betrachtung nicht berücksichtigt wurde. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei von einem niedrigeren Wert unter 3,0 % auszugehen.

Die Stadt Parsberg hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Zum Mietpreiswachstum wurden keine Einwände geltend gemacht.
- Zur Mietbelastungsquote wurde ausgeführt, dass die Ermittlung auf Basis des Mikrozensus 2018 erfolgte, Innenentwicklung und Investitionsverhalten im Mehrfamilienhausbau in jüngerer Zeit jedoch zu hohen Mieten geführt hätten. Des Weiteren wird aufgrund von infrastrukturellen Standortvorteilen ein Wohnungsbedarf angeführt. Als Sondereffekt wird die Wohnungsnachfrage von Angehörigen und Mitarbeitern eines Truppenübungsplatzes als überdurchschnittlich wohnkaufkräftige Klientel angeführt.

- Zur unzureichenden Neubautätigkeit wurden keine Einwände geltend gemacht. Als Begründung für eine unzureichende Neubautätigkeit werden angebotsseitig Kapazitätsengpässe und schutzwürdige Flächen angeführt. Nachfrageseitig wird auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 10,9 % bis 2039 verwiesen sowie eine Warteliste von Interessenten für Bauplätze mit ca. 250 Einträgen.
- Nach Einschätzung der Gemeinde ist nahezu kein Leerstand vorhanden.

Die Stadt Pegnitz hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit (Schiene und IV) hätte die Stadt Pegnitz eine deutliche Nachfragesteigerung nach Wohnungen erfahren. Die Standortansiedlung einer Hochschule würde ebenfalls zu neuer Wohnraumnachfrage führen.
- In der Stadt wäre im Rahmen eines ISEK bereits 2017 ein Mangel an Mietwohnungen und Wohnungen im preisgünstigen Segment festgestellt worden.
- Die positive Entwicklung würde durch einen positiven Wanderungssaldo und insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten 3 Jahren unterstrichen.

Der Markt Marktschellenberg hat im Wesentlichen folgende Erkenntnisse mitgeteilt:

- Das Mietpreiswachstum in der Gemeinde läge im Zeitraum 2018 bis 2022 bei 14,78 % und damit leicht über dem Vergleichswert für Deutschland (angegeben mit 14,46 %). Damit wäre es ein partieller, zusätzlicher Indikator für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes.
- Die Mietbelastung eines Haushalts mit einem bestimmten Nettohaushaltseinkommen bei Anmietung einer Zweizimmerwohnung beträgt in der Gemeinde 20,5 % und damit etwas unter dem Bundesmittel (angegeben mit 21,9 %). Durch das Vorhandensein von hohen Einkommensgruppen wäre jedoch die Verteilung der Einkommen verzerrt, gleichzeitig würde auch der Anteil an Geringverdienern über dem bayerischen Durchschnitt liegen. Damit würde untere und mittlere Einkommensgruppen in der Gemeinde überproportional vertreten sein.

- Der Anstieg der Einwohnerzahl würde im Verhältnis zu einem Rückgang der Wohnungsbestände im Zeitraum 2011 bis 2020 stehen. Daraus hätte sich ein Wohnungsmangel ergeben, der auch vom Gutachten als Erfüllung der entsprechenden Bedingung erkannt worden wäre.
- Geringer Leerstand: Hier bringt die Stellungnahme vor, dass das entsprechende Kriterium durch das Gutachten als erfüllt angesehen würde.
- Hohes Wohnungsdefizit: In der Gemeinde würde über einen Fünfjahreszeitraum ein Mehrbedarf von 66 Wohnungen ermittelt worden sein, der nach Wohnungsgrößen und Bedarfsgruppen separat ausgewiesen wird. Bis 2035 wären es 208 Wohnungen. Dies würde ein Wohnungsdefizit begründen.
- Die regionale Lage erzeugt Übersprungseffekte auf den lokalen Wohnungsmarkt, insbesondere durch die Grenzlage und die Nähe zu Salzburg.

3. Bewertung der Stellungnahmen

Die vorstehenden Stellungnahmen wurden durch den Gutachter ausgewertet. Die Ergebnisse der Auswertung hat der Gutachter mit ergänzender Stellungnahme, „Anwendbarkeit der Ermittlung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der bayerischen Mieterschutzverordnung für die Zwecke des § 201a BauGB in Bayern, Stellungnahmen der Gemeinden“ vom 8.6.2022 vorgelegt. Auf den Volltext der Stellungnahme, die auf der Homepage des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr abrufbar ist, wird ergänzend zu den nachstehenden Ausführungen Bezug genommen.

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

Bei der Gemeinde Ainring stellt das Gutachten insgesamt eine zunehmende Anspannung der Versorgungslage in der Gemeinde fest und steht damit im Einklang mit den vorgebrachten Argumenten. Die festgestellte Anspannung liegt jedoch noch unter den ermittelten Schwellenwerten. Sachverhalte, die eine bessere Berücksichtigung der regionalen Sondersituation erlauben würden, sind nicht

vorgelegt worden. Unter Würdigung dieser Aspekte sind aus der Stellungnahme keine ausreichenden Anhaltspunkte abzuleiten, die eine insgesamt andere Beurteilung der Anspannungslage rechtfertigen würden. Die Gemeinde Ainring wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Bei dem Markt Velden bestätigt das Gutachten insgesamt die Tendenz starker Mietpreiswachstumsraten in den letzten Jahren, wenngleich von einem vergleichsweise geringen Niveau aus. Auf der anderen Seite ist eine kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsbestands erkennbar, die deutlich über der Zuwachsrate der Bevölkerung liegt und auch unter Berücksichtigung der Haushaltszahlen über den Betrachtungszeitraum auch als ausreichend zu bezeichnen ist. Anhaltspunkte, die zu einer begründbar anderen Einstufung einzelner Teilbedingungen führen könnten, sind in der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Der Markt Velden wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Bei dem Markt Ottobeuren bestätigt das Gutachten ein relativ hohes Mietpreiswachstum. Das anhand der Angebotsmieten nachgewiesene mittlere nicht qualitätsbereinigte Niveau betrug im Jahr 2019 ca. 8,37 € pro m² und entspricht damit fast exakt dem von der Gemeinde vorgebrachten Wert, von dem allerdings nicht bekannt ist, auf welchen Mietbegriff und Datenquelle er sich bezieht. Eine Bezugnahme auf deutschlandweite Mittelwerte ist nicht ausreichend, da die gesetzliche Bedingung nicht einfach auf das Über- bzw. Unterschreiten bundesweiter Kennzahlen abstellen kann, was angesichts der Heterogenität der Einkommens- und Wohnungsmarktsituation im Bundesvergleich verständlich ist. Die Miethöhe bzw. das Mietpreiswachstum wirkt sich nicht unmittelbar auf die Mietbelastung aus, da höhere Mieten in gewissen Umfang durch höhere Einkommen bzw. Einschränkungen bei der Wohnungsgröße und der Ausstattung kompensiert werden. Die Mietpreisdynamik ist daher als gesonderter Indikator bereits berücksichtigt. Da die Stellungnahme gemeindliche den Haushaltszahlen Registerzahlen zugrundlegt, ist ein direkter Vergleich der Zahlen der Stellungnahme nicht möglich. Die relative Veränderung zwischen 2021 und 2019 lässt sich aber zu 0,7 % p.a. ermitteln, was ziemlich genau dem mittleren jährlichen Äquivalent im Betrachtungszeitraum des Gutachtens liegt. Inwieweit durch eine rückläufige Neubautätigkeit möglicherweise eine weiterführende Anspannung hervorgerufen wurde, wird durch die Ausführungen der Stellungnahme nicht belegt. Insgesamt widersprechen die zusätzlichen Ausführungen nicht der Situation, wie sie zur Bewertung der Anspannung im Betrachtungszeitraum

herangezogen worden ist. Deshalb scheidet eine andere Bewertung aus. Der Markt Ottobeuren wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Bei dem Markt Metten zeigen die empirischen Befunde zunächst eine sehr geringe bis leicht rückläufige Bevölkerungsdynamik. Dies kann neben fehlender Nachfrage auch die Folge von Kapazitätsproblemen darstellen. Dem steht jedoch die im Betrachtungszeitraum erkennbar intensive Neubautätigkeit entgegen. Mit einem Zuwachs des Wohnungsbestands von 5,5 % seit 2011 liegt Metten oberhalb der Hälfte der bayerischen Gemeinden, was nicht auf erkennbare Entwicklungshemmnisse schließen lässt. Dieser Befund schließt zukünftige Wachstumsgrenzen nicht aus. Inwieweit eine Ausschöpfung der weiteren Siedlungsflächenpotenziale den Wohnungsmarkt zukünftig beeinträchtigt, wäre Gegenstand einer zukünftigen Fortschreibung der Gebietskulisse. Eine Zusatznachfrage durch einen Hochschulstandort erscheint zwar plausibel; da sich die Ausführungen jedoch auf zukünftige Entwicklungen fokussieren, können Sie nicht zur Neubewertung der gegenwärtigen Situation herangezogen werden. Die Entwicklung der Baulandpreise sind als Indikator für die sich am Mietwohnungsmarkt orientierenden Anspannungsindikatoren nicht von primärer Bedeutung. Das relativ hohe Mietpreiswachstum ohne entsprechend quantifizierbare Anspannungseffekte vor Ort spricht für eine allgemein hohe Marktdynamik auf regionaler Ebene. Dies spricht für die genannten Abstrahl- oder Übersprungseffekte aus dem Wohnungsmarkt Deggendorf hinaus. Dennoch kann anhand der geringen Bevölkerungsentwicklung kein objektives Anspannungsmerkmal durch Zuzug erkannt werden. Der Markt Metten wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Bei der Gemeinde Oberaudorf weist die Indikatorenlage auf einen Grenzfall hin, bei dem die erforderlichen Schwellenwerte nur sehr knapp verfehlt wurden. Sowohl die Trendkurven im Gutachten wie auch die von der Gemeinde vorgelegten Daten zeigen auf eine zunehmende Verschlechterung der Versorgungslage am aktuellen Rand. Dabei sind bei der Beurteilung die Effekte einer aufgrund der regionalen Lage vermuteten touristischen Nutzungskonkurrenz auf den Wohnungsmarkt noch nicht mitberücksichtigt worden. Gleichzeitig sind im näheren Umfeld der Gemeinde starke Marktanspannungen erkennbar, die eine Entlastung weitgehend verhindern dürften. In Kombination mit einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden wurde

daher die Gemeinde Oberaudorf in die Gebietskulisse der Verordnung aufgenommen.

Bei der Gemeinde Engelsberg sind in deren Region die Gemeinden Traunreut und Traunstein als angespannte Wohnungsmärkte festgestellt worden. Für die gutachterliche Feststellung sind Arbeitsmarktzahlen nicht unmittelbar maßgeblich, solange die durch das Arbeitsplatzangebot induzierte konkrete Wohnungsnachfrage für die Beurteilung herangezogen werden kann. Als erste Kennzahl hierfür dient die Bevölkerungsentwicklung. Die vorgebrachten Wanderungsgewinne sind nur insofern maßgeblich, solange diesen kein entsprechend negativer natürlicher Bevölkerungssaldo entgegensteht. Insgesamt wird die Annahme einer wachsenden Bevölkerungszahl nicht durch die amtliche Bevölkerungsstatistik bestätigt, hier weist die Gemeinde im Gegenteil eine im Betrachtungszeitraum negative Bevölkerungsentwicklung auf. Im Gutachten werden, soweit verfügbar, immer vorrangig Mietangebote auf Gemeindeebene ausgewertet. Erst, wenn diese aufgrund der Fallzahl eine zu geringe statistische Aussagekraft darstellen, um daraus empirisch abgesicherte Preisentwicklungen abzuleiten, werden großräumigere Aggregate gebildet. Dies ist auch im vorliegenden Prüffall notwendig gewesen. Die genannten Werte liegen der Höhe nach unter denen des Gutachtens. Ein direkter Vergleich ist daher bereits aus statistischen Gründen schwierig, da die der Stellungnahme zugrundeliegenden Datenquellen das Problem geringer Fallzahlen nicht lösen können. Die genannten Datenquellen sind auch für die gutachterliche Ermittlung ausgewertet worden, zusätzlich aber auch noch andere überregionale und regionale Quellen. Insofern kann die Datenbasis der Stellungnahme die breitere und damit statistisch besser abgesicherte Bewertung auf Ebene des zugehörigen Mittelbereichs nicht ersetzen. Der Vergleich mit dem vorgebrachten und nicht verifizierbaren deutschlandweiten Mietpreiswachstum basiert auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten in der vorliegenden Form gewählt wurde, dass bereits ein einfaches Überschreiten eines wie immer definierten Bundesmittels hierfür ausreichend sein sollte, liegt nicht vor. Die Verwendung von gemeindespezifischen Daten der Steuerstatistik zur Ermittlung von Mietbelastungsquoten erlaubt dagegen keine sachgerechte Bewertung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote. Weder sind aufgrund der Veröffentlichungssystematik der Statistik alle Einkommensgruppen enthalten (Kappung großer Einkommen, kein Ausweis von Personen, die nicht steuerpflichtig

sind etc.), noch kann hier speziell die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten, deren Einkommen und Haushaltsgröße vermutlich nicht dem kommunalen Durchschnitt entspricht, ermittelt werden. Die dargestellten zukünftigen Mehrbedarfe würden einer erforderlichen Vergrößerung des Wohnungsbestandes um mehr als 20 % entsprechen über einen Fünfjahreszeitraum gleichkommen. Ein derartiger Entwicklungssprung erscheint angesichts der tatsächlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und einer sehr geringen Neubautätigkeit im Betrachtungszeitraum des Gutachtens grundsätzlich fraglich, eine Überprüfung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Beurteilung. Relevant ist vielmehr, in wie weit solche zukunftsbezogenen Projektionen im Rahmen einer Beurteilung der gegenwärtigen Wohnraumsituation berücksichtigungsfähig sind. Das Ziel, bestehende Versorgungspässe auf dem Wohnungsmarkt durch Ausnahmeregelungen bauplanerischer Instrumentarien kurzfristig zu beheben, kann nicht mit der Notwendigkeit langfristiger Bedarfsprognosen allein begründet werden, sondern mit bestehenden Versorgungsdefiziten. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen. Die Gemeinde Engelsberg wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Die Gemeinde Ruhpolding zeigt in den Fundamentaldaten deutliche Anspannungsmerkmale; erfüllte jedoch wegen der deutlichen Unterschreitung des Schwellenwertes Mietbelastungsquote nicht die kumulativen Bedingungen für eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des Gutachtens. Zu prüfen ist daher, ob sich aus den methodischen Unschärfen bei der Abschätzung der gemeindestrukturtypischen Mietbelastung Anhaltspunkte für eine andere Beurteilungsgrundlage ableiten lassen. Hier kann die Verwendung von Mietenstufen nach dem Bundeswohngeldgesetz, die als Teil der Berechnungsgrundlage fungierten, dazu führen, dass kleineren Gemeinden in einer hochpreisigen Wohnungsmarkregion ein zu geringer Schätzwert zugerechnet wird, da die Systematik der Mietenstufenberechnung kleinen Gemeinden eine kreisweite Mietenstufe zurechnet. Im vorliegenden Fall wurde Ruhpolding in die Mietenstufe II eingruppiert, genauso wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Traunstein mit Ausnahme von Traunreut und Traunstein. In keinem Fall wurde jedoch für die benachbarten Städte und Gemeinden eine Mietbelastungsquote festgestellt, die den angesetzten

Schwellenwert überschreitet. Ein alternatives Indiz wäre eine für die Indikatorenlage außergewöhnlich hohe Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum. Wie Abbildung 3 unten zeigt, kann eine positive Korrelation zwischen Mietenstufe und Angebotsmiete in den bayerischen Städten und Gemeinden festgestellt werden. Die mittlere qualitätsbereinigte Medianangebotsmiete in den Gemeinden der Mietenstufe II in Bayern im Zeitraum 2014 bis 2019 lag dabei bei 6,60 €/m². Der für Ruhpolding ermittelte Wert im Vergleichszeitraum betrug 7,65 €/m² für die Gemeinden im Mittelbereich Traunstein (ohne die Stadt Traunstein selbst), was im oberen Bereich der Bandbreite liegt und eher der Mietenstufe III zuzurechnen wäre. Abbildung 4 zeigt analog eine Gegenüberstellung der Miethöhen mit den im Rahmen der Beurteilung berechneten strukturtypischen Mietbelastungsquoten. Hierbei kann für Gemeinden mit einer errechneten Belastungsquote von 15. v. H. eine mittlere Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum von 7,0 €/m² berechnet werden. Der für Ruhpolding ermittelte Wert entspräche dagegen eher einer Belastungsquote von 16 v. H. Es liegen daher Anzeichen dafür vor, dass die tatsächliche Mietbelastungsquote etwas über dem rechnerisch ermittelten Wert liegen dürfte. Jedoch ist der Abstand zu einer Belastungsquote von 20 v. H., die als Schwellenwert definiert worden war, auch unter Würdigung dieser zusätzlichen Auswertungen immer noch groß. Es liegen daher keine Anzeichen für eine statistische Verzerrung in dem Umfang vor, die eine so wesentlich höhere Belastungsquote ergeben würde, dass damit die hinreichende Bedingung erfüllt wäre. Aus diesen Gründen wurde keine Änderung der gutachterlichen Einstufung vorgenommen. Die Gemeinde Ruhpolding wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Bei der Gemeinde Siegsdorf können die genannten zukünftigen Bedarfszahlen hinsichtlich der Berechnungsmethodik und der Grundannahmen nicht verifiziert werden. Insgesamt erscheinen die genannten Bedarfe sehr hoch, wenn sie als tatsächliche Mehrbedarfe interpretiert werden sollen. Der Wohnungsbestandszuwachs im Betrachtungszeitraum lag im Fünfjahresmittel bei etwas über 100 Wohneinheiten. Das Erreichen dieser Neubauziele würde daher einer deutlichen Intensivierung der Neubautätigkeit führen müssen. Allerdings wurde auch in der gutachterlichen Beurteilung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ein Fehlbedarf zu erkennen ist, da die Zahl der Haushalte schneller steigt als die Zahl der Wohnungen, mit der Folge eines zunehmend geringer werdenden Wohnungsüberhangs. Insofern die zukünftigen Bedarfszahlen daher bereits als Defizit zum gegenwärtigen Zeitpunkt präsent sind, kann der Quelle nicht entnommen werden, hinsichtlich der Ergebnisse würde jedoch

auch die gutachterliche Einschätzung zu einer für den Betrachtungszeitraum deutlich höheren Sollfertigstellungszahl kommen als die tatsächlichen Zuwachsraten der Wohnungsbestände. Die genannten Effekte liegen jedoch für den Betrachtungszeitraum mit festgestellten 2,6 v. H., noch unterhalb des Schwellenwertes von 6 v. H. Unter Annahme, dass die angeführten zukünftigen Mehrbedarfe ohne eine tatsächliche Intensivierung der Neubautätigkeit eintreten werden, besteht jedoch die konkrete Möglichkeit, dass eine Überschreitung des Schwellenwertes der Neubaulücke in Höhe von 6 v. H. realistisch ist. Die Annahmen einer derartigen Wachstumsdynamik stehen jedoch grundsätzlich im Gegensatz zu der seit 2015 nicht mehr steigenden Bevölkerungszahl. Für eine nachlassende Dynamik spricht auch die seit 2019 beobachtbare stagnierende Mietpreisentwicklung. Insgesamt kann eine mögliche Erfüllung der hinreichenden Bedingung hohes Mietpreiswachstum zusammen mit einer unzureichenden Neubautätigkeit am aktuellen Rand bzw. in naher Zukunft zwar nicht ausgeschlossen werden, was eine Einstufung der Gemeinde Siegsdorf in den Geltungsbereich der Verordnung begründen könnte, die Entwicklung der Einwohnerzahl liefert jedoch andererseits keine Anhaltspunkte für eine Fortführung der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, was gegen eine solche Annahme spricht. Die Gemeinde Siegsdorf wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Bei der Stadt Trostberg wurden – wie sonst auch im Gutachten - immer vorrangig Mietangebote auf Gemeindeebene ausgewertet. Die genannten Datenquellen sind auch für die gutachterliche Ermittlung ausgewertet worden, zusätzlich aber auch noch andere überregionale und regionale Quellen. Insofern ermöglicht die Datenbasis der Stellungnahme eine breitere und damit statistisch besser abgesicherte Bewertung. Unter dem Vorbehalt einer aufgrund der geringen Zahl an Datenquellen höheren statistischen Unsicherheit der daraus berechneten relativen Wachstumsraten entspricht das vorgebrachte Mietpreiswachstum von 17 % umgerechnet einer Wachstumsrate von 4 % p.a. für die Jahre 2018 bis 2022. Die vergleichsweise erhobenen, jedoch zugunsten der hedonisch bereinigten Medianmieten nicht ausgewerteten Mittelwerte für die Jahre 2014 bis 2018 ergeben ein mittleres jährliches Mietpreiswachstum von 5,0 % p.a. und liegt über denen der von der Stellungnahme berichteten Werten am aktuellen Rand. Ob dies auf eine aktuell tatsächlich schwächere Mietpreisdynamik zurückzuführen ist, oder fallzahlbedingt ist, kann nicht gesichert festzustellen. Der Vergleich mit dem vorgebrachten und nicht verifizierbaren deutschlandweiten Mietpreiswachstum basiert auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der

gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten in der vorliegenden Form gewählt wurde, dass bereits ein einfaches Überschreiten eines wie immer definierten Bundesmittels hierfür ausreichend sein sollte, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden. Insgesamt dessen stellen die vorgebrachten Zahlen daher keinen Widerspruch zum Ergebnis des Gutachtens dar, können aber auch keinen abweichenden Sachverhalt empirisch absichern. Mietbelastungsquoten setzen Haushaltseinkommen in Relation zu konkreten Mietzahlungen, wobei sowohl Brutto- als auch Nettomieten üblich sind. Daraus lassen sich bei entsprechender Datenverfügbarkeit mittlere Mietbelastungsquoten auf Ebene einer konkreten Körperschaft ermittelt. Die hierfür erforderliche Datenbasis muss jedoch konkrete Informationen zu Haushaltseinkommen der Grundgesamtheit Mieterhaushalte, zur konkreten Wohnungsmiete und zur Haushaltsgröße beinhalten. Diese Datengrundlage wird inhaltlich in Deutschland nur in vierjährigem Abstand durch den Mikrozensus erhoben. Aufgrund des begrenzten Stichprobenumfangs kann eine direkte Ermittlung nur für Großstädte durchgeführt werden. Die Verwendung von gemeindespezifischen Daten der Steuerstatistik zur Ermittlung von Mietbelastungsquoten erlaubt dagegen keine sachgerechte Bewertung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote. Weder sind aufgrund der Veröffentlichungssystematik der Statistik alle Einkommensgruppen enthalten (Kappung großer Einkommen, kein Ausweis von Personen, die nicht steuerpflichtig sind etc.), noch kann hier speziell die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten, deren Einkommen und Haushaltsgröße vermutlich nicht dem kommunalen Durchschnitt entspricht, ermittelt werden. Ebenso sind fiktive Annahmen zur Größe einer Wohnung (hier 80m²) nicht geeignet, die tatsächlichen Wohnverhältnisse im Mittel der Mieterhaushalte vor Ort abzubilden. Zudem wird eine solche Rechnung auf Basis von Angebotsmieten anstelle der tatsächlichen Mietzahlung der Sachlage nicht gerecht, da Vertragsmieten im Regelfall deutlich darunter liegen. Aus den vorgenannten Gründen kann die vorgelegte alternative Berechnung keine genauere, auf Gemeindezahlen basierende Bewertungsgröße darstellen, da sie weder das tatsächlich mittlere Einkommen von Mieterhaushalten in der Gemeinde noch die tatsächlich mittlere Wohnungsgröße und Wohnungssituation vor Ort berücksichtigt. Eine Verbesserung oder Konkretisierung der im Gutachten verwendeten Berechnungsmethodik ist durch dieses fiktive Beispiel daher nicht begründbar. Ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der Berechnung ist auch nicht sachgerecht, da die Berechnungen auf unterschiedlichen Definitionen der Grundgesamtheit,

abweichenden Mietbegriffen und Haushaltsgrößen beruhen. Der Vergleich mit dem vorgebrachten bundesweiten Berechnungsbeispiel ist als alternative Begründung einer Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht als sachgerecht zu beurteilen. Zum einen gelten hinsichtlich der Berechnungsmethodik die gleichen Vorbehalte wie die oben für gemeindliche Mietbelastungsquoten diskutierten. Zum anderen basiert die Behauptung, bereits ein einfaches Überschreiten der bundesweiten Vergleichszahl würde die gesetzliche Bedingung erfüllen, auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten so gewählt wurde, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden. Da die Datenbasis und Berechnungsgrundlage nicht vergleichbar sind, kann aus den unterschiedlichen Resultaten nicht auf eine andere Anspannungslage geschlossen werden. Ob die vorgebrachten alternativen Berechnungsmodalitäten überhaupt im Widerspruch zu den Ergebnissen des Gutachtens stehen, kann aufgrund der nicht vergleichbaren Datengrundlagen ebenfalls nicht festgestellt werden. Aus den vorgenannten methodischen Gründen wurde im Gutachten nach Prüfung auf eine entsprechende Berechnungsmethodik verzichtet, und auf eine gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote auf Grundlage des Mikrozensus abgestellt, da die oben genannten Vorteile dieser Datengrundlage die Nachteile überwiegen. Hinzunehmen ist daher, wie im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert wurde, im Gegenzug eine eingeschränkte Berücksichtigungsfähigkeit lokaler Sondereffekte. Hinweise auf entsprechende Sondereffekte, wie ein lokal besonders niedriges Einkommensniveau in Bezug auf übergeordnete Körperschaften, sind der Stellungnahme jedoch nicht zu entnehmen. Insgesamt kann aus den vorgelegten Ergebnissen keine andere Beurteilung der Mietbelastung abgeleitet werden. Daher ist auch eine begründete Annahme, dass der jeweilige Schwellenwert der Mietbelastungsquote überschritten wird, nicht zu treffen. Trostberg wies im Betrachtungszeitraum deutlich über der Zuwachsraten der Bevölkerung liegende Zuwachsraten beim Wohnungsbestand. Dies ist konform mit der Feststellung der Stellungnahme. Eine Erfüllung der genannten Teilbedingung wurde für Trostberg entsprechend nicht festgestellt. Die Feststellung der rechnerischen Leerstandsquoten geht mangels gemeindespezifischer Werte von einer Fortschreibung auf Kreisebene aus. Von daher können gemeindliche Sondersituationen naturgemäß nicht abgebildet werden, was im Rahmen der mehrdimensionalen Bewertungsmatrix hinzunehmen ist. Auffällig ist dabei das große Missverhältnis zwischen dem rechnerisch festgestellten großen Wohnungsüberhang

und dem regionstypisch eher geringen Leerstand. Dies lässt sich in den Zahlen des Gutachtens vor allem in kleineren Städten und Gemeinden im ländlich geprägten Raum feststellen und kann sowohl als Folge von untergenutzten Beständen in Folge von Fortzügen, demografischem Wandel und ungenauer statistischer Erfassung von Wohnraum gedeutet werden. Eine Begründung, warum dies vor allem in Trostberg eine gesonderte Bewertung der Leerstandsrate begründen sollte, wird in der Stellungnahme jedoch nicht geliefert. Dazu kommt, dass aufgrund der festgestellten geringen Dynamik der Nachfrageseite der Wohnungsüberhang rechnerisch sogar noch zunahm. Selbst wenn Messungenauigkeiten bei der Leerstandserfassung eine Rolle spielen, sollte die Entwicklung eher zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Leerstände beitragen. Die dargestellten zukünftigen Mehrbedarfe würden eine Verdopplung der bisherigen Wohnbautätigkeit über einen Fünfjahreszeitraum erfordern. Die Plausibilität eines derartigen Entwicklungssprung erscheint angesichts der tatsächlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich fraglich, kann aber hier nicht Gegenstand einer Beurteilung sein. Die genannten Zahlen können ungeachtet der Frage der Höhe nicht als Begründung für ein Wohnungsdefizit herangezogen werden, denn die gesetzliche Bedingung stellt auf bestehende Versorgungsdefizite ab und nicht auf längerfristige Annahmen zum demografischen Wandel. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen. Denkbar ist allerdings, dass ein Teil der vorgebrachten Mehrnachfrage bereits manifest ist und abweichend zum Gutachten ein erhebliches Wohnungsdefizit begründen kann. Eine Darstellung, zu welchen Anteilen die genannten Mehrbedarfe bereits jetzt ein Wohnungsdefizit begründen, ist jedoch nicht ersichtlich. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden. Zu 6.: In der Region sind die Gemeinden Traunreut und Traunstein als angespannte Wohnungsmärkte festgestellt worden. Dies lässt entsprechende Übersprungseffekte in Trostberg als plausibel erscheinen, wenngleich die formellen Kriterien hierfür nicht erfüllt wurden. Für die gutachterliche Feststellung sind Arbeitsmarktzahlen nicht unmittelbar maßgeblich, solange die durch das Arbeitsplatzangebot induzierte konkrete Wohnungsnachfrage für die Beurteilung herangezogen werden kann. Als erste Kennzahl hierfür dient die Bevölkerungsentwicklung. Hier weist die Gemeinde eine sehr geringe Wachstumsdynamik auf. Da angesichts der deutlich höheren Dynamik der

Wohnbestandsentwicklung dies kaum eine Folge von Angebotsengpässen sein dürfte, wird der unterstellte Druck durch Nachfragewanderung in die Stadt Trostberg nicht durch die tatsächliche Entwicklung belegt. Aufgrund der vorbeschriebenen Sachverhalte kann aus den vorgebrachten zusätzlichen Informationen keine Neueinstufung der Teilbedingungen „überdurchschnittliches Mietpreiswachstum“, „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ und „Wohnungsdefizit“ plausibilisiert werden. Angesichts der nur knappen Unterschreitung der Teilbedingungen „Mietbelastungsquote“ (Schwellenwert 20 v. H.) und Leerstandsrate „Schwellenwert 3,0 v. H.“ kann die Gemeinde jedoch als Grenzfall bezeichnet werden, für die unter bestimmten Umständen eine Neubewertung zu rechtfertigen ist. Aus diesem Grund wurde dem Antrag der Gemeinde zur Aufnahme in die Gebietskulisse gefolgt.

Die Gemeinde Roding weist im Betrachtungszeitraum des Gutachtens eine weit überdurchschnittlich hohe Zuwachsrate beim Wohnungsbestand von fast 10 % auf. Nur 10 % der bayerischen Gemeinden wiesen gleich hohe oder höhere Zuwachsraten in diesem Zeitraum auf. Dem stand zwar ein Bevölkerungszuwachs um fast 6 % entgegen. Aufgrund der geringen demografischen Dynamik war diese Wohnungsmarktdynamik jedoch rechnerisch eindeutig bedarfsdeckend, bzw. ging über den rechnerischen Bedarf hinaus. Die genannten Mehrbedarfe bis 2040 (oder 2037) liegen mit umgerechnet 350 WE pro Fünfjahreszeitraum deutlich unter den für den Betrachtungszeitraum des Gutachtens ermittelten Werten von mehr als 500 WE über einen Fünfjahreszeitraum. Die Größenordnung der Prognose kann daher im Vergleich zur bisherigen Entwicklung grundsätzlich als realistischer Rahmen angesehen werden. Eine Veränderung der Beurteilung des Sachverhalts im Rahmen der gutachterlichen Bewertung kann damit jedoch nicht begründet werden. Eine Prognose über die künftige Entwicklung ist nur unter den Rahmenbedingungen entsprechender Entwicklungspotenziale zielführend zu treffen. Ungeachtet der grundsätzlichen Frage, ob die Prognoseunsicherheit über einen derartig langen Prognosehorizont überhaupt realistische Annahmen zu Wanderungen und exakt bezifferten Wohnungsbedarfen zulässt, kann eine Langfristprognose daher nicht dazu dienen, umgekehrt fehlende Entwicklungspotenziale zu begründen. In wie weit die Rechtsfolgen einer Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des Gutachtens für die Erfüllung von Prognosen nützlich sein können oder nicht, kann darüber hinaus nicht zum Kriterium einer Einstufung gemacht werden. Relevant ist vielmehr, ob solche zukunftsbezogenen Projektionen im Rahmen einer Beurteilung der gegenwärtigen Wohnraumsituation berücksichtigungsfähig sind. Das Ziel, bestehende Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt durch

Ausnahmeregelungen bauplanerischer Instrumentarien kurzfristig zu beheben, kann nicht mit der Notwendigkeit langfristiger Bedarfsprognosen allein begründet werden, sondern mit bestehenden Versorgungsdefiziten. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen. Warum angesichts des rechnerisch erheblichen Wohnungsüberhangs, der strukturell für kleinere Gemeinden im peripheren Raum ist, abweichend zum Gutachten damit ein Wohnungsdefizit begründet werden kann, wird aus der Stellungnahme jedoch nicht ersichtlich. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden. Davon unbenommen ist die Feststellung, dass auch die weiteren Bedingungen für eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt nicht erfüllt werden. Es lassen sich daher keine Sachverhalte erkennen, die eine Änderung der getroffenen Einstufung begründet zulassen würden. Die Gemeinde Roding wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Beim Markt Stockstadt a. Main wurde eine angespannte Wohnungsmarktlage im Form eines sehr ausgeprägten Wohnungsdefizits durch die gutachterliche Indikation festgestellt. Stockstadt liegt hinsichtlich der Bewertung des rechnerischen Wohnungsdefizits unter den 10 % der Städte und Gemeinden mit dem höchsten rechnerischen Wohnungsdefizit im Sinne des Gutachtens in Bayern im Jahr 2018. Dahingehend besteht kein Widerspruch zu den oben genannten Festlegungen Dritter. Die Ergebnisse der Bewertung im Rahmen der Gebietskulisse eines § 201a BauGB sind aber nicht notwendigerweise identisch mit denen anderer Gebietskulissen, die auf anderen Kriterien basieren und andere Zielsetzungen verfolgen. Die gutachterliche Einstufung fußt auf Kriterien, die aus der gesetzlichen Grundlage des § 201a BauGB abgeleitet wurden. Dazu gehören neben der Versorgungslage im engeren Sinne auch noch die übrigen Teilbedingungen des gesetzlichen Katalogs. Die Gemeinde wies im Untersuchungszeitraum ein Bevölkerungswachstum von knapp 4 % auf und einen Zuwachs der Wohnungsbestände um ca. den gleichen Wert. Damit lag der relative Bevölkerungszuwachs im Betrachtungszeitraum in 40 % der bayerischen Städte und Gemeinden über diesem Wert. Die Wachstumsrate ist damit im Betrachtungszeitraum nicht als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen. Die prospektive weitere Entwicklungsdynamik war nicht Gegenstand der gutachterlichen Feststellung, da diesen nicht in vergleichender Weise bayernweit

festgestellt werden kann. Der in der Stellungnahme genannte Zuwachs von 7.996 auf 8.031 entspricht jedoch nicht einer Rate von 5 %, sondern von 0,5 % und damit deutlich weniger als im Mittel des Betrachtungszeitraums. Dies bestätigt die Beobachtung, dass sich das Bevölkerungswachstum nach 2015 etwas abgeschwächt hat. Eine Verschärfung der Situation gegenüber dem Betrachtungszeitraum kann daher aus den Einlassungen der Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Raumplanerische Festlegungen sind nicht Gegenstand der Indikation gewesen, da allein aus der Zugehörigkeit zu einem Planungsraum oder einem Gebietstypus keine Feststellung der tatsächlichen Versorgungslage möglich ist. Notwendig ist vielmehr eine empirisch überprüfbare Feststellung der Situation, ohne eine ex-ante Festlegung auf einen Gebietstypus. Nur so können auch Versorgungsengpässe im ländlichen Raum überhaupt festgestellt werden. Auch die angrenzenden hessischen Kommunen sind nicht Gegenstand der dortigen Gebietskulisse im Sinne des § 201a BauGB. Die skizzierte Problematik verweist jedoch auf eine inhärente Schwierigkeit im Umgang mit städtischen Wohnungsmärkten, die gerade in kleineren kreisfreien Städten über die Gemeindegrenzen hinausreichen können, jedoch aufgrund der Datenlage möglicherweise nicht als solche adäquat abgebildet werden können. Eine solche Problematik kann sich bei der Abschätzung der strukturellen Mietbelastung ergeben. Hier kann die Verwendung von Mietstufen nach dem Bundeswohngeldgesetz dazu beitragen, dass kleineren Gemeinden eine kreisweite Mietstufe zugerechnet wird, die im Falle der Lage in einer hochpreisigen Wohnungsmarkregion tatsächlich zu einer statistischen Unterschätzung der tatsächlichen Mietbelastungsquote führen würde. Im vorliegenden Fall wurde Großostheim in die die Mietstufe III und alle übrigen benachbarten Gemeinden ebenso wie Stockstadt am Main in die Mietstufe II eingeordnet. Aschaffenburg war der Mietstufe IV zugeordnet, was für ein erkennbares Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Umland spricht. Diese grundsätzliche Situation ist auch in der Aktualisierung der Mietstufen ab 2020 unverändert geblieben, wobei Großostheim sogar von der Mietstufe III in die Stufe II zurückgestuft wurde. In keinem der genannten Fälle wurde für die Umlandgemeinden eine Mietbelastungsquote festgestellt, die den angesetzten Schwellenwert überschreitet. Es ist daher nicht ersichtlich, dass hier eine statistische Verzerrung in dem Umfang vorliegen würde, die eine so wesentlich höhere Belastungsquote ergeben würde, dass damit die erste der möglichen hinreichenden Bedingungen erfüllt wäre. Hinsichtlich der Untersuchung der Mietpreise musste mangels ausreichender empirischer Befunde aus der Gemeinde auf eine Untersuchung auf Ebene des Mittelbereichs Aschaffenburg zurückgegriffen werden, wodurch das lokale Mietpreisniveau und die

Mietpreisdynamik vermutlich unterschätzt wurde, da die Stadt Aschaffenburg als Zentrum des Mittelbereichs nicht berücksichtigt wurde, innerhalb des Mittelbereichs jedoch ein erhebliches wirtschaftsgeographisches Gefälle zwischen den Gemeinden am Flusskorridor des Mains und solchen in Mittelgebirgslage zu vermuten ist. Nimmt man hilfsweise die Zahlen der in vergleichbarer Situation gelegenen Gemeinden Großostheim und Mainaschaff, für die ausreichende Fälle für eine gemeindespezifische Einordnung vorlagen, ergibt sich ein etwas höheres Mietpreiswachstum von ca. 4,6 % im Betrachtungszeitraum, das für sich genommen knapp nicht ausreicht, um die entsprechende Teilbedingung zu erfüllen. Ein anderer Aspekt betrifft die Feststellung der Zu- und Abnahme des Wohnungsdefizits/Überhangs. Hier besteht aufgrund der statistischen Unschärfe bei der Ermittlung der mittleren Haushaltsgröße die Möglichkeit, für einzelne Kalenderjahre Abweichungen vom (unbekannten) wahren Wert nach unten oder nach oben rechnerisch auszuweisen, mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Höhe des Defizits und, falls das Jahr 2013 oder 2018 betroffen war, auf die Höhe des Indikators „unzureichende Neubautätigkeit“. Dies ist in Stockstadt möglicherweise für das Jahr 2018 zutreffend. Legt man hilfsweise eine lineare Trendkurve über die Zeitreihe „Wohnungsdefizit/Überhang“, kann daraus schätzungsweise ein um etwa zwei Prozentpunkte höheres wahres Defizit im Jahr 2018 abgeleitet werden. Daraus kann gefolgert werden, dass die Gemeinde Stockstadt mit hoher Wahrscheinlichkeit die Bedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ zusätzlich erfüllt. Zusammen dem aufgrund der vorbeschriebenen regionalen Heterogenität vermutlich unterschätzten tatsächlichen Mietpreiswachstum kann Stockstadt als Grenzfall eingestuft werden, der die alternativen hinreichenden Bedingungen rechnerisch nur knapp verfehlt hat. In Verbindung mit dem festgestellten erheblichen Wohnungsdefizit wird daher empfohlen, den Markt Stockstadt in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

Bei der Stadt Herzogenaurach wird die Annahme einer nach dem Betrachtungszeitraum weiter abnehmenden Leerstandsrate durch die Trends im Betrachtungszeitraum nicht gestützt. Erkennbar ist zunächst, dass die Zuwachsrate des Wohnungsbestands deutlich über der der Bevölkerung liegt. Daraus könnte eher eine zunehmende Leerstandsrate abgeleitet werden. Wird jedoch zusätzlich das Haushaltsbildungsverhalten mitberücksichtigt, ergibt sich aufgrund des unsteten Verlaufs der Haushaltszahlen kein klares Bild, ob und wie deutlich die Angebots- und nachfrageseitige Entwicklung auseinanderlaufen. Dies ist zum einen der statistischen Unschärfe bei der Ermittlung von Haushaltszahlen aus dem Mikrozensus geschuldet,

mit der Folge, dass statistische Schätzwerte eines Jahres über dem wahren Wert, die des folgenden Jahres darunter liegen können. Ebenso denkbar ist, dass im Folge der Flüchtlingszuwanderung 2015 die demografische Situation kurzzeitig starken Änderungen unterlag. Ein weiterhin abnehmender Trend ist daher nicht ausgeschlossen, aber aus dem Stützzeitraum 2013 bis 2018 nicht klar ersichtlich. Die möglichen Verzerrungseffekte durch eine kreisweite Ermittlung von Leerstandsdaten anhand der gewählten Berechnungsmethodik in heterogenen Kreisen wurden im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert. Es ist anzunehmen, dass aufgrund dieser Effekte die tatsächliche Leerstandsrate in Herzogenaurach unterschätzt wurde. Abbildung 1 zeigt im Vergleich die Fortschreibungen der Leerstandsrate für Herzogenaurach, einerseits wie im Gutachten verwendet, unter Verwendung der kreiszugehörigen Schätzwerte des CBRE-empirica-Leerstandsindex für die Jahre 2013 bis 2019, andererseits unter Verwendung des arithmetischen Mittels der Schätzwerte des CBRE-empirica-Leerstandsindex für die kreisfreien Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen, woraus sich bereits für das Jahr 2018 ein Wert von deutlich unter 3,0 % ergeben würde. Wird für Herzogenaurach realistischerweise eine Wohnungsmarktdynamik unterstellt, die zwischen den beiden Trendkurven liegt, kann für das Jahr 2018 ein Schätzwert von etwa 3 % angenommen werden. Die empirischen Befunde stützen daher die Einschätzung der Stadt Herzogenaurach hinsichtlich der Leerstandsentwicklung. Insgesamt kann daher für die Stadt Herzogenaurach festgestellt werden, dass die gutachterliche Einschätzung die tatsächliche Entwicklung der Leerstandsrate vermutlich überschätzt hat, weshalb eine Aufnahme in die Gebietskulisse erfolgt ist.

Bei der Stadt Parsberg wurde bereits eine außergewöhnlich hohe Mietpreissteigerungsrate festgestellt. Die Mietbelastungsquote bezieht sich sachlich auf die Gesamtheit aller Mieterhaushalte in einer Gemeinde und wird daher wesentlich von Bestandsmieten bestimmt. Bei einem üblichen Fluktuationsgeschehen besitzen Marktmieten auch nur dann einen Effekt auf die Mietbelastungsquote, wenn ihre Steigerungsrate weit über dem Zuwachs der Einkommen liegt, so dass sich hieraus deutliche Mehrbelastungen ergeben. Daher ist eine Ermittlung der Mietbelastungsquote auch auf Grundlage von Zahlen für 2018 aussagekräftig. Zu prüfen ist daher vor allem, ob sich aus den methodischen Unschärfen bei der Abschätzung der gemeindestrukturtypischen Mietbelastung Anhaltspunkte für eine andere Beurteilungsgrundlage für die Stadt Parsberg ableiten lassen. Dies kann vor allem dann der Fall sein, wenn von einem starken Stadt-Land-Gefälle in heterogenen Wirtschaftsräumen auszugehen ist, die über die teilweise Verwendung von

kreisweiten Datengrundlagen zu einer Verflachung von tatsächlich bestehenden Unterschieden beitragen können. Zum einen kann die Verwendung von Mietenstufen nach dem Bundeswohngeldgesetz, die als Teil der Berechnungsgrundlage fungierten, dazu führen, dass kleineren Gemeinden in einer hochpreisigen Wohnungsmarkregion ein zu geringer Schätzwert zugerechnet wird, da die Systematik der Mietenstufenberechnung kleinen Gemeinden eine kreisweite Mietenstufe zurechnet. Im vorliegenden Fall wurde Parsberg auf Grundlage des Bundeswohngeldgesetzes zum Gültigkeitszeitpunkt 2018 in die Mietenstufe I eingruppiert, genauso wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz, mit Ausnahme der Stadt Neumarkt, die zum Stand 2018 in die Mietenstufe III eingruppiert worden war. In der letzten Novelle des Bundeswohngeldgesetzes 2020 sind alle Gemeinden im Landkreis Oberpfalz in die Mietenstufe I eingruppiert. Eine Verzerrung durch eine ungerechtfertigt niedrige Mietenstufenzuweisung ist daher ausgeschlossen. Ein alternatives Indiz wäre eine für die Indikatorenlage außergewöhnlich hohe Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum. Eine positive Korrelation zwischen Mietenstufe und Angebotsmiete kann in den bayerischen Städten und Gemeinden festgestellt werden. Die mittlere qualitätsbereinigte Medianangebotsmiete in den Gemeinden der Mietenstufe I in Bayern im Zeitraum 2014 bis 2019 lag dabei bei 5,38 €/m². Der für Parsberg ermittelte Wert im Vergleichszeitraum betrug 5,97 €/m² für die Gemeinden im Mittelbereich Parsberg, was zwar über dem Mittelwert liegt, aber eindeutig auf die genannte Mietenstufe verweist. Abbildung 4 zeigt analog eine Gegenüberstellung der Miethöhen mit den im Rahmen der Beurteilung berechneten strukturtypischen Mietbelastungsquoten. Hierbei kann für Gemeinden mit einer errechneten Belastungsquote von 12. v. H. eine mittlere qualitätsstandardisierte Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum von 5,43 €/m² berechnet werden. Auch dies spricht für eine sachgerechte statistische Schätzung der Mietbelastungsquote für den Betrachtungszeitraum. Angesichts des erheblichen Mietpreiswachstums kann jedoch gemutmaßt werden, dass sich die Mietbelastung graduell erhöhen dürfte, solange die Wachstumsrate deutlich über den Einkommenszuwächsen liegt. Angesichts des raumtypisch immer noch niedrigen mittleren Belastungsniveaus liegen jedoch insgesamt keine Anzeichen dafür vor, dass die tatsächliche Mietbelastungsquote auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt so deutlich über dem rechnerisch ermittelten Wert liegen könnte, dass eine Belastungsquote von 20 v. H., die als Schwellenwert definiert worden war, erreicht wäre. Auch die zusätzlichen Ausführungen können keine andere Einschätzung begründen. Das Vorhandensein einer unbestritten teilweise mit hoher Wohnkaufkraft ausgestatteten besonderen Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt ist in diesem Zusammenhang weder ein neuer Effekt, der erst nach

2018 auftritt, so dass die plausiblen Auswirkungen auf das lokale Mietpreisgefüge bereits in der Datenlage enthalten ist, noch werden Angehörige ausländischer Streitkräfte in der Mikrozensusauswertung berücksichtigt. Der Verweis auf zukünftige Wohnbedarfe und Bevölkerungsprognosen enthält in diesem Sachzusammenhang keine verwertbaren Informationen. Im Betrachtungszeitraum wurde tatsächlich ein gradueller Rückgang der rechnerischen Wohnungsüberhänge ermittelt, wobei insgesamt noch annähernd ein Gleichgewicht zwischen Neubautätigkeit und Zuwachsraten der Haushaltszahlen zu erkennen ist. Kapazitätsengpässe, die ein erkennbares Missverhältnis zwischen Bedarf und Bautätigkeit auslösen würden, sind hier nicht zu erkennen. Der Verweis auf zukünftige Engpässe bei anhaltend hohem Bedarf kann die Einstufung für die Gegenwart nicht ersetzen; sollte sich dieser entsprechend manifestieren, ist es Aufgabe einer zukünftigen Fortschreibung einer Gebietskulisse, diesen entsprechend festzustellen. Im Übrigen wurden in der Stadt bereits im Zeitraum 2011 bis 2018 fast 9 % Bevölkerungszuwachs ermittelt, die genannten Zuwachsraten bis 2039 verweisen daher auf eine sich deutlich abschwächende Bevölkerungsdynamik. Wie die Ausführungen im Gutachten zur bayerischen Mieterschutzverordnung zur Wesensart und Messproblematik von Leerständen zeigen, ist eine auf anekdotischen Erfahrungen basierende Einschätzung der Leerstandssituation kaum geeignet, empirische Untersuchungen zu ersetzen, auch wenn diese die tatsächliche Leerstandssituation auch nur partiell erfassen können. Auch ein weitgehend nahtloses Weitervermietungs-geschehen auf dem Wohnungsmarkt bedingt eine entsprechende Verfügungsreserve. Insofern erscheint die rechnerisch ermittelte Leerstandsrate unter Berücksichtigung von notwendigen Modernisierungszyklen auf dem Mietwohnungsmarkt für den Wohnungsmarkttyp bereits als sehr gering. Dies kann mit der Aussage „nahe 0“ durchaus übereinstimmen, da zu vermuten steht, dass nur vermarktbar-leerstände gemeint sind. Belegbare Angaben, die eine andere Einschätzung der Leerstandssituation begründen können, etwa in Form eigener Erhebungen oder Stromzählerauswertungen sind der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Insgesamt lassen sich aus den gemachten Angaben keine Anhaltspunkte entnehmen, die eine begründete Änderung der vorgenommenen Einstufung zulassen würden. Auch in der Stellungnahme wird die Tatsachenbehauptung, die Bedingungen wären erfüllt, nicht mit konkreten Schwellenwerten belegt. Die Stadt Parsberg wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Bei der Stadt Pegnitz sind die Aussagen zur Standortqualität nicht infrage zu stellen, sie stellen jedoch keine andere Beurteilungsgrundlage zur Verfügung. Maßgeblich ist

daher die tatsächliche Entwicklung im Untersuchungszeitraum. Die Wohnungsnachfrage durch Studierende wird nur dann als wohnungsmarktrelevant eingestuft, wenn sie außerhalb von Heimen ohne eigene Haushaltsführung stattfindet, also auf dem normalen Wohnungsmarkt. Ausbildungs- und Studierendenheime werden deshalb im Rahmen gemeindlicher Einzelfallbetrachtungen üblicherweise als nachfragemindernd anerkannt. Eine Zusatznachfrage durch einen Hochschulstandort, nicht zuletzt durch Mitarbeiter, erscheint insgesamt plausibel. Da sich die Ausführungen jedoch auf zukünftige Entwicklungen fokussieren, können Sie nicht zur Neubewertung der gegenwärtigen Situation herangezogen werden, zumal planerische Verfahren im Zuge einer Standortentwicklung die Folgeeffekte für den Wohnungsmarkt im Rahmen der gewöhnlichen bauleitplanerischen Prozesse berücksichtigen sollten. In wie weit eine Zusatznachfrage in genannter Höhe den Wohnungsmarkt zukünftig beeinträchtigt, wäre Gegenstand einer zukünftigen Fortschreibung der Gebietskulisse. Die skizzierten Probleme eines nicht nur in quantitativer Hinsicht, sondern auch in qualitativer Hinsicht erforderlichen Wandels der Angebotsstrukturen auf dem Wohnungsmarkt, die u.a. aus dem demografischen Wandel heraus entstehen, erscheinen plausibel, zumal sie den Erkenntnissen der indikatorengestützten Beurteilung eines deutlich ausgeprägten Mietpreiswachstums und einer sich zumindest bis 2017 graduell verschlechternden Wohnversorgungsquote nicht widersprechen. Sie sind aber nicht geeignet, eine andere Einschätzung der quantitativen Versorgungslage hinreichend zu begründen, da die Folgen des demografischen Wandels auch und vor allem in stagnierenden Wohnungsmärkten besonders gravierende Versorgungsprobleme auf dem Wohnungsmarkt hervorrufen können. Die für die Periode nach dem Beurteilungszeitraum dargelegte Trendwende bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen könnte mit der deutlichen Ausweitung des Wohnungsbestands nach 2016 in Beziehung stehen. Da der Einwohnerstand 2022 immer noch unter dem Spitzenwert 2015 liegt, kann jedenfalls nicht vermutet werden, dass sich an der grundsätzlichen Auslastung des Wohnungsbestands fundamentale Änderungen ergeben haben könnten. Die Beurteilung der zukünftigen Wohnversorgungssituation, die sich aus einem weiteren Wachstumspfad ergeben könnte, ist jedoch Aufgabe einer eventuellen Fortschreibung der Gebietskulisse. Die Stadt Pegnitz wurde somit nicht ergänzend in die Gebietskulisse aufgenommen.

Zum Markt Marktschellenberg: Im Gutachten werden, soweit verfügbar, immer vorrangig Mietangebote auf Gemeindeebene ausgewertet. Erst, wenn diese aufgrund der Fallzahl eine zu geringe statistische Aussagekraft darstellen, um daraus

empirisch abgesicherte Preisentwicklungen abzuleiten, werden großräumigere Aggregate gebildet. Dies ist auch im vorliegenden Prüffall notwendig gewesen. Die genannten Datenquellen sind auch für die gutachterliche Ermittlung ausgewertet worden, zusätzlich aber auch noch andere überregionale und regionale Quellen. Insofern kann die Datenbasis der Stellungnahme die breitere und damit statistisch besser abgesicherte Bewertung auf Ebene des zugehörigen Mittelbereichs nicht ersetzen, zumal nicht die Höhe des Mietpreises, sondern nur die Veränderung maßgeblich ist. Unter dem Vorbehalt einer aufgrund der geringen Fallzahl erheblichen statistischen Unsicherheit der daraus berechneten relativen Wachstumsraten entspricht das vorgebrachte Mietpreiswachstum von 14,8 % umgerechnet einer Wachstumsrate von 3,5 % p.a. für die Jahre 2018 bis 2022 und liegt damit deutlich unter der Rate im Betrachtungszeitraum. Das Mietpreiswachstum dürfte sich daher am aktuellen Rand eher abgeschwächt haben. Der Vergleich mit dem vorgebrachten und nicht verifizierbaren deutschlandweiten Mietpreiswachstum basiert auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten in der vorliegenden Form gewählt wurde, dass bereits ein einfaches Überschreiten eines wie immer definierten Bundesmittels hierfür ausreichend sein sollte, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden. Mietbelastungsquoten setzen Haushaltseinkommen in Relation zu konkreten Mietzahlungen, wobei sowohl Brutto- als auch Nettomieten üblich sind. Daraus lassen sich bei entsprechender Datenverfügbarkeit mittlere Mietbelastungsquoten auf Ebene einer konkreten Körperschaft ermittelt. Die hierfür erforderliche Datenbasis muss jedoch konkrete Informationen zu Haushaltseinkommen der Grundgesamtheit Mieterhaushalte, zur konkreten Wohnungsmiete und zur Haushaltsgröße beinhalten. Diese Datengrundlage wird inhaltlich in Deutschland nur in vierjährigem Abstand durch den Mikrozensus erhoben. Aufgrund des begrenzten Stichprobenumfangs kann eine direkte Ermittlung nur für Großstädte durchgeführt werden. Die Verwendung von gemeindespezifischen Daten der Steuerstatistik zur Ermittlung von Mietbelastungsquoten erlaubt dagegen keine sachgerechte Bewertung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote. Weder sind aufgrund der Veröffentlichungssystematik der Statistik alle Einkommensgruppen enthalten (Kappung großer Einkommen, kein Ausweis von Personen, die nicht steuerpflichtig sind etc.), noch kann hier speziell die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten, deren Einkommen und Haushaltsgröße vermutlich nicht dem kommunalen

Durchschnitt entspricht, ermittelt werden. Ebenso sind fiktive Annahmen zur Größe einer Wohnung (hier 80m²) nicht geeignet, die tatsächlichen Wohnverhältnisse im Mittel der Mieterhaushalte vor Ort abzubilden. Zudem wird eine solche Rechnung auf Basis von Angebotsmieten anstelle der tatsächlichen Mietzahlung der Sachlage nicht gerecht, da Vertragsmieten im Regelfall deutlich darunter liegen. Aus den vorgenannten Gründen kann die vorgelegte alternative Berechnung keine genauere, auf Gemeindezahlen basierende Bewertungsgröße darstellen, da sie weder das tatsächlich mittlere Einkommen von Mieterhaushalten in der Gemeinde noch die tatsächlich mittlere Wohnungsgröße und Wohnungssituation vor Ort berücksichtigt. Dies zeigt allein die in der Stellungnahme hilfsweise vorbrachte Begründung, warum die Ergebnisse der Steuerstatistik gerade in diesem Fall ein verzerrtes Ergebnis begründen würde. Eine Verbesserung oder Konkretisierung der im Gutachten verwendeten Berechnungsmethodik ist durch dieses fiktive Beispiel daher nicht begründbar. Ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der Berechnung ist auch nicht sachgerecht, da die Berechnungen auf unterschiedlichen Definitionen der Grundgesamtheit, abweichenden Mietbegriffen und Haushaltsgrößen beruhen. Der Vergleich mit dem vorgebrachten bundesweiten Berechnungsbeispiel ist als alternative Begründung einer Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ebenfalls nicht als sachgerecht zu beurteilen. Zum einen gelten hinsichtlich der Berechnungsmethodik die gleichen Vorbehalte wie die oben für gemeindliche Mietbelastungsquoten diskutierten. Zum anderen basiert die Behauptung, bereits ein einfaches Überschreiten der bundesweiten Vergleichszahl würde die gesetzliche Bedingung erfüllen, auf einer von der gutachterlichen Festlegung der Schwellenwerte abweichenden Interpretation der gesetzlichen Bedingung eines „deutlich stärkeren“ Anstiegs der Mieten. Eine plausible Begründung, warum der Vergleichsmaßstab abweichend vom Gutachten so gewählt wurde, liegt nicht vor. Daher kann der gewählte Vergleichsmaßstab auch nicht auf Sachgerechtigkeit geprüft werden. Da die Datenbasis und Berechnungsgrundlage nicht vergleichbar sind, kann aus den unterschiedlichen Resultaten nicht auf eine andere Anspannungslage geschlossen werden. Ob die vorgebrachten alternativen Berechnungsmodalitäten überhaupt im Widerspruch zu den Ergebnissen des Gutachtens stehen, kann aufgrund der nicht vergleichbaren Datengrundlagen ebenfalls nicht festgestellt werden. Aus den vorgenannten methodischen Gründen wurde im Gutachten nach Prüfung auf eine entsprechende Berechnungsmethodik verzichtet, und auf eine gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote auf Grundlage des Mikrozensus abgestellt, da die oben genannten Vorteile dieser Datengrundlage die Nachteile überwiegen. Hinzunehmen ist daher, wie im zugrundeliegenden Gutachten diskutiert

wurde, im Gegenzug eine eingeschränkte Berücksichtigungsfähigkeit lokaler Sondereffekte. Hinweise auf entsprechende Sondereffekte, wie ein lokal besonders niedriges Einkommensniveau in Bezug auf übergeordnete Körperschaften, sind der Stellungnahme jedoch nicht zu entnehmen. Insgesamt kann aus den vorgelegten Ergebnissen keine andere Beurteilung der Mietbelastung abgeleitet werden. Daher ist auch eine begründete Annahme, dass der jeweilige Schwellenwert der Mietbelastungsquote überschritten wird, nicht zu treffen. Für das Jahr 2011 weist die amtliche Statistik abweichend zu den vorgebrachten Zahlen einen Wohnungsbestand von 836 Wohneinheiten aus. Da die übrigen Zahlen identisch sind, ist von einem Irrtum auszugehen. Damit ist der Wohnungsbestand im vorgebrachten Zeitraum 2011-2020 anders als vorgebracht um 0,6 % gestiegen. Dies liegt jedoch immer noch deutlich unter der Zuwachsrate der Bevölkerung. Werden zusätzlich die Veränderungen der Haushaltsstrukturen berücksichtigt, ergibt sich aus den Ergebnissen des Gutachtens eine starke Verschlechterung der Wohnversorgungsquote. Die relative Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten lag entsprechend deutlich über dem Schwellenwert von -6,0 v. H. Die fortgeschriebene Leerstandsrate wurde 2018 mit 2,6 % ermittelt. Dies liegt unter dem Schwellenwert von 3,0 %. Die Teilbedingung ist in Marktschellenberg erfüllt worden. Die dargestellten zukünftigen Mehrbedarfe entsprechen in etwa dem rechnerischen Mehrbedarf im Zeitraum 2013 bis 2018 und erscheinen daher realistisch, auch wenn angesichts der sehr geringen Bautätigkeit eine Bedarfsdeckung fraglich erscheint. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass zukunftsbezogenen Projektionen im Rahmen einer Beurteilung der gegenwärtigen Wohnraumsituation nicht berücksichtigungsfähig sind. Das Ziel, bestehende Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt durch Ausnahmeregelungen bauplanerischer Instrumentarien kurzfristig zu beheben, kann nicht mit der Notwendigkeit langfristiger Bedarfsprognosen allein begründet werden, sondern mit bestehenden Versorgungsdefiziten. Unter einem Wohnungsdefizit wird im Gutachten daher ein bestehendes Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage definiert. Prognosen über zukünftige Mehrbedarfe, die aus gesellschaftlichen und demografischen Trends heraus nach heutigem Wissensstand voraussichtlich entstehen werden, sind daher nicht mit dem aktuellen Wohnungsdefizit gleichzusetzen. Denkbar ist allerdings, dass ein Teil der vorgebrachten Mehrnachfrage bereits manifest ist und abweichend zum Gutachten ein erhebliches Wohnungsdefizit begründen kann. Eine Darstellung, zu welchen Anteilen die genannten Mehrbedarfe bereits jetzt ein Wohnungsdefizit begründen, ist jedoch nicht ersichtlich. Insofern kann die Beurteilung des Wohnungsdefizits nicht

anhand der vorgebrachten Zahlen korrigiert werden, zumal bereits eine erhebliche Verschlechterung der Versorgungslage festgestellt wurde und das alternative notwendige Kriterium Leerstandsrate ebenfalls erfüllt ist. Grundsätzlich wurde durch die Verwendung von Mietdaten auf Ebene des zugehörigen Mittelbereiches, bzw. VGR-Daten auf Kreisebene dem überörtlichen Kontext der Wohnungsmarktlage bei kleineren Gemeinden Rechnung getragen. Die Möglichkeit, regionale Wohnungsmärkte im Kontext der Anspannung im näheren Umkreis zu betrachten, ist zusätzlich zum Gegenstand des Auswahlmechanismus im Gutachten gemacht worden. Hierzu wurde es als erforderlich angesehen, dass die Mehrheit der Nachbargemeinden einer Gemeinde als angespannt eingestuft werden, um ungeachtet der eigenen Einstufung selbst als angespannt gelten zu dürfen. Das Verfahren musste dabei aus anwendungspraktischen Gründen und aus Gründen der Vergleichbarkeit von typisierten Vorstellungen einer Wohnungsmarktregion ausgehen. Im örtlichen Umgriff der Gemeinde Marktschellenberg sind keine der angrenzenden Nachbargemeinden als angespannte Wohnungsmärkte im Sinne des Gutachtens ermittelt worden. Dies gilt auch für die nicht unmittelbar benachbarte Stadt Berchtesgaden. Auch eine Abschwächung der Kriterien kann daher nicht zu einer Einstufung durch Übersprung im Rahmen der typisierten Methodik führen. Grundsätzlich ist dem Argument, die Lage in der engeren Wohnungsmarktregion Salzburg würde eine Sondersituation darstellen, zuzustimmen. Angesichts der kaum vorhandenen Neubautätigkeit erscheint es aber als wenig plausibel, die Gemeinde als Entlastungsstandort zu betrachten, zumal bereits die örtlichen Bedarfe nur unzureichend gedeckt werden können. Eher erscheint es plausibel, die naturräumliche Restriktionen bei der Siedlungsentwicklung, die durch die Vorgebirgslage entstehen, als erschwerenden Parameter zu betrachten, womit die deutlich unter dem Bedarf liegende Bautätigkeit plausibel erklären könnte. Angesichts der vorbeschriebenen Sachverhalte ist die Gemeinde Marktschellenberg als Grenzfall einzustufen. Aufgrund der objektiv erkennbaren Schwierigkeiten, den Wohnungsbedarf zu decken, und der nur geringfügigen Unterschreitung der Teilbedingung Mietpreiswachstumsrate können die alternativen Teilbedingungen 4 und 5 als erfüllt angenommen werden. Deshalb wurde der Markt Marktschellenberg in die Gebietskulisse aufgenommen.

V. Identifizierung von Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Nach Auswertung der Datenlage und der berücksichtigungsfähigen gemeindlichen Stellungnahmen konnten damit insgesamt 208 bayerische Gemeinden als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert werden.

Nach der Auswertung der statistischen Datengrundlage und auf Grundlage der oben beschriebenen fünf Teilbedingungen wiesen 196 Gemeinden einen angespannten Wohnungsmarkt auf, davon 183 aufgrund der eigenen Indikatorenlage (Auswahlregel 1) und 13 durch den Übersprungeffekt (Auswahlregel 2).

Hinzu kamen neun weitere Gemeinden, die aufgrund der Mitteilung örtlicher Erkenntnisse im Rahmen des Erlasses der Mieterschutzverordnung einen angespannten Wohnungsmarkt aufwiesen. Unter den gleichen Voraussetzungen wurde bei zwei Gemeinden entgegen der analytischen Indikation kein angespannter Wohnungsmarkt angenommen. Eine Auflistung dieser Gemeinden enthält Tabelle 17 (S.49 ff.) des Gutachtens vom 29.03.2022.

In der nachfolgenden Tabelle werden diejenigen Gemeinden aufgeführt, die nach gutachterlicher Beurteilung entweder aufgrund ihrer ermittelten Indikatorenlage oder aufgrund des Übersprungs aus Nachbargemeinden und jeweils mangels abweichender örtlicher Erkenntnisse als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen sind.

Die von den Gemeinden bei den fünf Indikatoren erzielten Einzelwerte, die für die Einstufung nach Indikatorenlage ausschlaggebend sind, können den Spalten 3 bis 7 der Tabelle entnommen werden. Zugleich sind in den Spalten 8 bis 12 diejenigen Indikatoren bzw. Teilbedingungen mit „ja“ gekennzeichnet, die die jeweilige Gemeinde aufgrund ihrer Werte durch Über- oder Unterschreiten des Schwellenwerts erfüllt. Den Spalten 13 und 14 ist jeweils durch die Angabe „ja“ zu entnehmen, ob die Gemeinde die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarkts aufgrund der eigenen Indikatorenlage (Spalte 13) oder durch den Übersprungeffekt (Spalte 14), also dadurch erfüllt, dass mehr als die Hälfte von mindestens sechs unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden aufgrund ihrer Indikatorenlage als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten einzustufen sind. Aus den Spalten 15 und 16 kann entnommen werden, bei welchen Gemeinden nach Mitteilung von örtlichen Erkenntnissen im Rahmen des Erlasses der Mieterschutzverordnung eine entsprechende Einstufung vorgenommen wurde.

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	-3	1,3	-2,4	22	3,3		ja		ja		ja			
9162000	München, Landeshauptstadt	0,4	0,6	-2,8	29	5,5	ja	ja		ja		ja			
9163000	Rosenheim (Krfr. St.)	-2,9	2,1	-2	23	5,1		ja		ja		ja			
9171122	Kirchweidach	4,6	2,3	7,9	10	6,2	ja	ja	ja		ja	ja			
9171130	Stammham	-5,5	2,8	6,3	10	6,3		ja	ja		ja	ja			
9172114	Bad Reichenhall, GKSt.	-3,9	2,8	1,9	23	4		ja		ja		ja			
9172118	Freilassing, St.	-0,5	1,8	1,7	21	3,4		ja		ja		ja			ja
9173112	Bad Tölz, St.	-8,2	2,2	-2	23	4,3		ja		ja		ja			
9173113	Benediktbeuern	-5,1	1,9	2,5	23	6,2		ja		ja	ja	ja			
9173115	Bichl	-15,8	2,8	4,8	20	6,2		ja		ja	ja	ja			
9173120	Egling	-0,9	2,1	2,2	18	5,1		ja					ja		
9173124	Gaißach	-7,9	2,1	3,1	21	6,2		ja		ja	ja	ja			
9173126	Geretsried, St.	-3,1	2	-0,9	23	5,7		ja		ja		ja			
9173130	Icking	-5,9	2,8	-1	21	5,1		ja		ja		ja			
9173135	Lenggries	-5,1	2,3	2,4	22	5,2		ja		ja		ja			
9173137	Münsing	-4,7	2	2,8	18	5,1		ja					ja		
9173140	Reichersbeuern	6	2,2	12,1	17	6,2	ja	ja	ja		ja	ja			
9173145	Wackersberg	-2,8	1,8	3,1	18	6,2		ja		ja	ja	ja			
9173147	Wolfratshausen, St.	-5,7	1,3	-3,7	23	4,7		ja		ja		ja			
9174113	Bergkirchen	-3,2	1,1	1,9	18	5,5		ja					ja		
9174115	Dachau, GKSt.	-3,6	1	-0,7	24	5,8		ja		ja		ja			
9174121	Haimhausen	-2,9	1,3	4,6	18	5,5		ja						ja	
9174126	Karlsfeld	3,8	0,9	4,7	23	6,9	ja	ja		ja	ja	ja			
9174131	Markt Indersdorf, M.	-5,9	0,9	-1,4	20	3,8		ja		ja		ja			
9174135	Odelzhausen	1,4	0,9	6,5	15	6,2	ja	ja	ja		ja	ja			
9174136	Petershausen	-2,2	0,7	2,7	19	4		ja					ja		
9174146	Sulzemoos	4,9	1,5	12	14	6,2	ja	ja	ja		ja	ja			
9175111	Anzing	-6,1	0,8	7,4	22	5		ja	ja	ja		ja			
9175112	Aßling	-5,6	1,3	2,8	21	4,3		ja		ja		ja			
9175113	Baiern	-4,1	1,1	5,5	19	3,7		ja					ja		
9175114	Bruck	-1,8	1,1	7,2	19	3,7		ja	ja				ja		
9175115	Ebersberg, St.	-2,9	1,2	3,9	25	5,3		ja		ja		ja			
9175116	Egming	-0,5	0,8	3,5	20	3,7		ja		ja		ja			
9175118	Forstinning	-0,6	1,2	8,3	22	5		ja	ja	ja		ja			
9175119	Frauenneuharting	-1,3	1	0,9	20	4,3		ja		ja		ja			
9175121	Glonn, M.	-1,1	1,1	4,3	21	3,7		ja		ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturen- Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und weniger)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturen- Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und weniger)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatoren erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9175122	Grafring b. München, St.	-6,1	1,1	-3,8	22	4,5		ja	ja	ja		ja			
9175123	Hohenlinden	3,9	1,2	8	20	5	ja	ja	ja	ja		ja			
9175124	Kirchseeon, M.	-2,2	1,1	-1	22	3,5		ja	ja	ja		ja			
9175127	Markt Schwaben, M.	2,5	0,8	3,2	23	5	ja	ja	ja	ja		ja			
9175131	Oberpfraffern	-2,7	0,8	3,5	20	3,7		ja	ja	ja		ja			
9175132	Vaterstetten	-6,6	0,9	-0,6	25	6		ja	ja	ja	ja	ja			
9175133	Pliening	-2,7	0,9	3,9	22	4,8		ja	ja	ja		ja			
9175135	Poing	10,6	0,5	8,9	23	5	ja	ja	ja	ja		ja			
9175136	Emmering	-5,3	1	5,3	20	4,3		ja	ja	ja		ja			
9175137	Steinhöring	-0,8	1,3	6,2	20	4,3		ja	ja	ja		ja			
9175139	Zorneding	-2,8	0,8	2,7	24	5		ja	ja	ja		ja			
9177115	Dorfen, St.	-4,1	2,6	1,2	22	4,2		ja	ja	ja		ja			
9177117	Erding, GKSt.	-6	2	-5,1	25	4,2		ja	ja	ja		ja			
9177118	Finsing	8,4	1,8	11,9	14	5	ja	ja	ja				ja		ja
9178115	Attenkirchen	1,9	1	7,9	16	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9178120	Eching	0,4	0,9	0,5	22	4,6	ja	ja	ja	ja		ja			
9178124	Freising, GKSt.	0,1	1,7	0	23	5,4	ja	ja	ja	ja		ja			
9178130	Hallbergmoos	0,3	0,9	3	20	5	ja	ja	ja	ja		ja			
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	-7,8	2,3	-5,8	21	4,3		ja	ja	ja		ja			
9178145	Neufahrn b. Freising	2,7	1,1	6	22	6,8	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
9178157	Zolling	4,4	1,2	8,9	16	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9179113	Alling	-6,2	1,5	0,8	18	5,8		ja	ja	ja					
9179118	Eichenau	-6,6	1	0,4	24	4,8		ja	ja	ja		ja			
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	-0,8	2,2	3,1	24	5,2		ja	ja	ja		ja			
9179123	Germering, GKSt.	-3,6	1,4	1,1	25	5,5		ja	ja	ja		ja			
9179126	Gröbenzell	-6,1	1,6	-0,2	24	5,3		ja	ja	ja		ja			
9179134	Maisach	-4,5	1,9	4,9	23	5,7		ja	ja	ja		ja			
9179142	Olching, St.	-0,7	1,4	1,7	24	4,9		ja	ja	ja		ja			
9179145	Puchheim, St.	-2,7	1,1	1,7	24	6,1		ja	ja	ja	ja	ja			
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	-8,9	2,2	-2,4	26	5		ja	ja	ja		ja			
9180132	Seehausen a. Staffelsee	-13,2	2,8	-0,7	21	5,7		ja	ja	ja		ja			
9181114	Dießen am Ammersee, M.	-4,7	2,6	3,4	22	5,3		ja	ja	ja		ja			
9181128	Kaufering, M.	-1,6	1,6	0,7	22	5,1		ja	ja	ja		ja			
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	-3	1,7	-0,8	22	5		ja	ja	ja		ja			
9182111	Bad Wiessee	-4,4	3,9	4,3	21	9				ja	ja			ja	
9182114	Fischbachau	-1,5	2,8	3,1	20	4,6		ja		ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9182116	Gmund a. Tegernsee	-4,9	3,6	4,2	23	5			ja					ja	
9182119	Hausham	-2,5	2,8	2,3	23	4,6		ja		ja		ja			
9182120	Holzkirchen, M.	-2,5	2,4	-0,4	22	5,1		ja		ja		ja			
9182123	Irschenberg	0,9	2,5	1,2	18	4,6	ja	ja					ja		
9182124	Kreuth	-9	3,7	3,1	20	5				ja				ja	
9182125	Miesbach, St.	-5,9	2,3	-2,8	23	4		ja		ja		ja			
9182127	Otterfing	1,7	2	4,9	22	4,6	ja	ja		ja		ja			
9182129	Rottach-Egern	-9,3	3	2	22	7		ja		ja	ja	ja			
9182131	Schliersee, M.	-8,4	3,5	2,2	22	4,6				ja				ja	
9182132	Tegernsee, St.	-10,1	3,5	0	25	5				ja				ja	
9182137	Weyarn	-0,8	3	5,8	18	4,6		ja						ja	
9184112	Aschheim	5,7	0,8	8,1	24	4,8	ja	ja	ja	ja		ja			
9184113	Baierbrunn	-1,5	1,5	6,8	24	4,8		ja	ja	ja		ja			
9184114	Brunnthal	2,4	0,9	9	23	4,8	ja	ja	ja	ja		ja			
9184118	Feldkirchen	3,3	1,2	2	23	4,2	ja	ja	ja	ja		ja			
9184119	Garching b. München, St.	-6,9	0,6	4,5	25	5,3		ja		ja		ja			
9184120	Gräfelfing	-3,5	1,1	2,8	26	4		ja		ja		ja			
9184121	Grasbrunn	-2,5	0,8	1,5	24	4,8		ja		ja		ja			
9184122	Grünwald	-9,6	1,5	-1,2	26	4		ja	-1,2	ja		ja			
9184123	Haar	0,7	0,7	4,1	26	4,4	ja	ja		ja		ja			
9184127	Höhenkirchen-Siegersbrunn	-3	0,7	1,1	24	4,5		ja		ja		ja			
9184129	Hohenbrunn	-6,6	1,1	0,1	25	4,8		ja		ja		ja			
9184130	Ismaning	2,1	0,5	7	25	6,1	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
9184131	Kirchheim b. München	-3,9	0,7	-1	25	7,1		ja		ja	ja	ja			
9184132	Neuried	-2,6	0,7	2,3	25	4,7		ja		ja		ja			
9184134	Oberhaching	-3,5	0,9	1,6	25	3,9		ja		ja		ja			
9184135	Oberschleißheim	-1,7	1,5	3	25	6,1		ja		ja	ja	ja			
9184136	Ottobrunn	-2,7	0,9	2,1	26	5,2		ja		ja		ja			
9184137	Aying	0,3	0,9	4,4	22	4,8	ja	ja		ja		ja			
9184138	Planegg	-3	1,4	2,2	25	3,6		ja		ja		ja			
9184139	Pullach i. Isartal	-7,8	1,1	0,6	26	4,2		ja		ja		ja			
9184140	Putzbrunn	0,5	0,8	1,5	24	4,8	ja	ja		ja		ja			
9184141	Sauerlach	-0,1	1	6,5	21	4,5		ja	ja	ja		ja			
9184142	Schäftlam	-3,3	1,4	2,4	25	4,5		ja		ja		ja			
9184144	Straßlach-Dingharting	-2,1	1,2	6,9	21	4,8		ja	ja	ja		ja			
9184145	Taufkirchen	-4	0,5	0,8	26	4,8		ja		ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Mediamietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und weniger)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9184146	Neuberg	-6,1	1,1	2,3	25	4,8		ja		ja		ja			
9184147	Unterföhring	5,9	0,6	4,4	24	4,8	ja	ja		ja		ja			
9184148	Unterhaching	1	0,6	3,2	26	5,7	ja	ja		ja		ja			
9184149	Unterschleißheim, St.	0,3	0,7	2,5	25	6,1	ja	ja		ja	ja	ja			
9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.	-6,6	2,3	-3,8	20	4,3		ja		ja		ja			
9186137	Manching, M.	-0,2	2,6	1,4	20	4,6		ja		ja		ja			
9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.	-2,5	2,3	3,2	22	4,8		ja		ja		ja			
9187117	Bad Aibling, St.	-2,9	2,3	-0,5	22	5,8		ja		ja		ja			
9187118	Bernau a. Chiemsee	-4,7	2,7	5,8	21	5		ja		ja		ja			
9187120	Brannenburg	-6,8	2,5	2,9	21	5		ja		ja		ja			
9187122	Bruckmühl, M.	-4,9	2,1	-0,9	22	5,2		ja		ja		ja			
9187124	Edling	-1,4	1,7	1,9	21	5,1		ja		ja		ja			
9187126	Eiselfing	-5,3	1,5	2	21	5,2		ja		ja		ja			
9187128	Bad Endorf, M.	-4,1	2,5	2,4	22	4		ja		ja		ja			
9187129	Bad Feilnbach	3,7	2,2	7,1	18	5,3	ja	ja	ja				ja		
9187130	Feldkirchen-Westerham	-7,2	2,2	-1,4	21	4,1		ja		ja		ja			
9187137	Großkarolinenfeld	-1,8	1,7	3,7	20	5		ja		ja		ja			
9187148	Kiefersfelden	-5,7	2,5	3,8	22	5		ja		ja		ja			
9187150	Kolbermoor, St.	-9,4	2	-6,4	21	5,6		ja		ja		ja			
9187154	Neubeuern, M.	-5	0,9	1,1	21	5		ja		ja		ja			
9187159	Pfaffing	0,3	2,2	6,7	18	5,1	ja	ja	ja				ja		
9187162	Prien a. Chiemsee, M.	-6	2,1	-3,3	22	3,7		ja		ja		ja			
9187165	Raubling	-6,2	2,5	0,2	22	5		ja		ja		ja			
9187167	Riedering	-4,1	1,7	2,3	18	5		ja					ja		
9187168	Rimsting	-9	2,1	0	22	5		ja		ja		ja			
9187169	Rohrdorf	-3,3	1,9	4,9	21	5		ja		ja		ja			
9187177	Stephanskirchen	-4,8	2,2	1,8	22	4,9		ja		ja		ja			
9187179	Tuntenhausen	-3,5	1,8	1,6	17	4,1		ja					ja		
9187182	Wasserburg a. Inn, St.	-2,5	2,7	-0,3	22	5,1		ja		ja		ja			
9188113	Berg	-7,6	1,9	2,8	27	4,1		ja		ja		ja			
9188117	Andechs	0,2	1,8	6,3	25	4,1	ja	ja	ja			ja			
9188118	Feldafing	-13,4	2	-0,9	30	4,1		ja		ja		ja			
9188120	Gauting	-6,9	1,4	-1,8	29	5		ja		ja		ja			
9188121	Gilching	1	1	2,8	28	4,6	ja	ja		ja		ja			
9188124	Herrsching a. Ammersee	-7	1,4	-3,7	27	3,5		ja		ja		ja			
9188126	Inning a. Ammersee	-2,7	1,4	7,7	27	4,1		ja	ja	ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Mediamietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und weniger)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und weniger)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Mediamiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatoren erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9188127	Krailling	-5,8	1,2	2,2	29	4,8		ja		ja		ja			
9188132	Seefeld	-7,9	1,5	0,2	29	4,1		ja		ja		ja			
9188137	Pöcking	-10	1,7	-0,2	30	4,1		ja		ja		ja			
9188139	Starnberg, St.	-7,3	1,8	3,9	29	4,5		ja		ja		ja			
9188141	Tutzing	-7,9	1,6	0,9	30	1,5		ja		ja		ja			
9188144	Weßling	-3,7	1,2	2,3	27	4,8		ja		ja		ja			
9188145	Wörthsee	-9,5	1,7	2,7	27	4,8		ja		ja		ja			
9189154	Traunreut, St.	-4,9	2,8	-1,3	21	6,4		ja		ja	ja	ja			
9189155	Traunstein, GKSt.	-8	2,5	-1,1	21	4,9		ja		ja		ja			
9190141	Penzberg, St.	-8,3	2,3	-6,7	21	5,1		ja		ja		ja			
9190157	Weilheim i. OB, St.	-2,4	2,1	2,8	23	4,2		ja		ja		ja			
9261000	Landshut (Krfr. St.)	-1,7	1,9	2,2	22	4,9		ja		ja		ja			
9262000	Passau (Krfr. St.)	0,2	1,9	1	20	4,4	ja	ja		ja		ja			
9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	5,4	2,1	9,2	10	6,9	ja	ja	ja		ja	ja			
9274126	Ergolding, M.	5	1,6	6	17	6,7	ja	ja	ja		ja	ja			
9274172	Pfeffenhausen, M.	-0,9	2,7	6,8	11	8,4		ja	ja		ja	ja			
9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	2,2	2,3	7,6	12	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9278184	Sankt Englmar	10,5	4,8	12,1	11	7,7	ja		ja		ja	ja			
9362000	Regensburg (Krfr. St.)	-1,2	1,6	-4,4	24	4,2		ja		ja		ja			
9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.	-8,6	2,8	-3	20	4		ja		ja		ja			
9461000	Bamberg (Krfr. St.)	3,8	1,5	6,4	22	4,3	ja	ja	ja		ja	ja			
9462000	Bayreuth (Krfr. St.)	-2,1	2,4	0	21	4		ja		ja		ja			
9474126	Forchheim, GKSt.	-6,3	2,4	-0,3	20	4,8		ja		ja		ja			
9562000	Erlangen (Krfr. St.)	4,3	1,1	5,1	24	3,6	ja	ja		ja		ja			
9563000	Fürth (Krfr. St.)	3,3	2,7	5,9	20	4,5	ja	ja		ja		ja			
9564000	Nürnberg (Krfr. St.)	2,2	2,2	3,2	23	4,4	ja	ja		ja		ja			
9565000	Schwabach (Krfr. St.)	-4,6	2,6	2,6	22	3,7		ja		ja		ja			
9572119	Bubenreuth	-0,7	2,1	4	20	3,6		ja	ja		ja	ja			
9572121	Eckental, M.	-7,1	2,6	-1,5	20	4,7		ja		ja		ja			
9572158	Uttenreuth	-6,2	2	-0,9	20	2,7		ja		ja		ja			
9573122	Oberasbach, St.	-5,2	2,5	-1,5	21	5,3		ja		ja		ja			
9573127	Stein, St.	-1,1	2,4	4,3	21	4,9		ja		ja		ja			
9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.	-8,3	2,6	-2,1	20	4,3		ja		ja		ja			
9574123	Feucht, M.	1	2,3	8,3	21	4	ja	ja	ja		ja	ja			
9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.	-5,9	2,9	-1,1	23	4,5		ja		ja		ja			
9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.	-6,1	3	-0,1	20	4,8		ja		ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturenypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 201a BauGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen nach Anhörung erfüllt	Bedingungen nach Anhörung nicht mehr erfüllt
9574156	Schwaig b. Nürnberg	-0,7	2,8	3,7	17	5,3		ja							
9576151	Wendelstein, M.	-3,7	2,6	2,7	20	3,9		ja		ja		ja		ja	
9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)	0,7	3	5,7	21	4,6	ja	ja		ja		ja			
9663000	Würzburg (Krfr. St.)	3	2,1	1,1	24	4,1	ja	ja		ja		ja			
9675111	Abtswind, M.	3,7	2,2	7,9	9	6,4	ja	ja	ja		ja	ja			
9675112	Albertshofen	2	2,8	8,6	13	6,4	ja	ja	ja		ja	ja			
9675117	Dettelbach, St.	1	4,5	8,8	10	6,4	ja		ja		ja	ja			
9675150	Martinsheim	1,3	4,6	9,3	13	6,4	ja		ja		ja	ja			
9675162	Rüdenhausen, M.	4,2	4,4	11	9	6,4	ja		ja		ja	ja			
9675177	Wiesenbronn	4,4	6,9	8,7	9	6,4	ja		ja		ja	ja			
9761000	Augsburg (Krfr. St.)	6,1	1,3	6,1	22	6,1	ja	ja	ja	ja	ja	ja			
9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)	0,8	2,2	2,8	21	6,6	ja	ja		ja	ja	ja			
9764000	Memmingen (Krfr. St.)	-0,3	2	2,9	21	4,8		ja		ja		ja			
9771130	Friedberg, St.	-4,1	2,7	-1,2	21	6,7		ja		ja	ja	ja			
9771142	Kissing	-3,7	2,2	0,9	21	5,4		ja		ja	ja	ja			
9771146	Mering, M.	-4,7	2,3	3,1	21	7,5		ja		ja	ja	ja			
9772147	Gersthofen, St.	-2,5	2,6	0,8	20	5,7		ja		ja		ja			
9772160	Kleinaitingen	5,5	2,1	7,8	12	6	ja	ja	ja		ja	ja			
9772163	Königsbrunn, St.	-1,2	1,8	-0,5	22	5,5		ja		ja		ja			
9772184	Neusäß, St.	-2,6	2,5	1,1	23	6,9		ja		ja	ja	ja			
9772202	Stadtbergen, St.	-1,3	2,1	0,7	22	5,7		ja		ja		ja			
9775135	Neu-Ulm, GKSt.	-2,8	2,2	-3,2	23	4,2		ja		ja		ja			
9775152	Senden, St.	-2,8	2,1	0,1	22	4,6		ja		ja	ja	ja			
9776116	Lindau (Bodensee), GKSt.	-8,7	2,6	-2,4	23	3,8		ja		ja		ja			
9780139	Sonthofen, St.	-5,4	2,4	-0,2	21	5,1		ja		ja		ja			

VI. Bewertung durch die Staatsregierung

Den vorstehend beschriebenen gutachterlichen Darlegungen vom 29. März 2022 und der Bewertung der Stellungnahmen der Gemeinden vom 8. Juni 2022 schließt sich die Staatsregierung nach umfassender Würdigung vollumfänglich an und macht sie sich zu eigen.

Ausgehend von den in § 201a Satz 4 BauGB beispielhaft genannten Kriterien hat der Gutachter ein in jeder Hinsicht geeignetes Verfahren entwickelt, um auf statistisch gesicherter Grundlage festzustellen, ob in den einzelnen Gemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der § 201a Satz 3 BauGB gegeben ist.

Hierzu wurde für jedes der in § 201a Satz 4 BauGB genannten Kriterien ein anhand verfügbarer Datenquellen rechnerisch bestimmbarer Indikator festgelegt: Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete (Nr. 1), gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (Nr. 2), Erhöhung des rechnerischen Wohnungsdefizits oder Rückgang des Überhangs (Nr. 3), rechnerische Leerstandsrate (Nr. 4) und rechnerisches Wohnungsdefizit (Nr. 4). Dieser Katalog an Indikatoren wurde durch den Gutachter eng und schlüssig anhand der gesetzlichen Vorgaben entwickelt und bildet diese erschöpfend ab. Die Indikatoren repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Sachverhalte „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“ und tragen dadurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten Rechnung. Sie umfassen sowohl aussagekräftige Angebots- und Nachfragekriterien (insbesondere Leerstandsrate und Wohnungsdefizit) als auch typische Folgewirkungen einer angespannten Marktlage (Mietpreisanstieg und Mietbelastungsquote). Zugleich werden neben niveaubezogenen Größen (Leerstandsrate, Wohnungsdefizit, Mietbelastungsquote) auch zeitdynamische Tendenzen der Wohnungsversorgungslage (Mietpreisanstieg, Erhöhung des Wohnungsdefizits) berücksichtigt. Die Analyse der Wohnungsmärkte erfolgte dabei insgesamt auf einer breiten Datenbasis, die eine belastbare statistische Auswertung ermöglichte.

Eine Heranziehung weiterer Indikatoren wäre zwar zulässig, ist aber rechtlich nicht geboten und erscheint auch sachlich nicht erforderlich. Die Staatsregierung hat daher keine Bedenken, die vom Gutachter empfohlenen fünf Indikatoren der Bestimmung der

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten als aussagekräftigen und geeigneten Maßstab zugrunde zu legen.

Dasselbe gilt für das angewandte Verfahren zur Auswertung der einzelnen Indikatoren. Für die Feststellung, ob die einzelnen Indikatoren für eine Versorgungsgefährdung erfüllt sind, hat der Gutachter ausgehend von den jeweiligen Berechnungsgrundlagen nachvollziehbare Schwellenwerte bestimmt. Bei der Bestimmung der Schwellenwerte wurde auf eine angemessene Festsetzung im oberen statistischen Bereich Wert gelegt. Dieses Vorgehen trägt zum einen der Eingriffsqualität und Rechtfertigungsbedürftigkeit der in angespannten Wohnungsmärkten geltenden besonderen Vorschriften Rechnung (wie z. B. das erweiterte Vorkaufsrecht aus § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB); zum anderen berücksichtigt es die unvermeidbaren Auswirkungen statistischer Messungenauigkeit.

Die Identifikation der Gemeinden, deren Wohnungsmärkte in der Gesamtschau der Indikatoren eine Versorgungsgefährdung im Sinne der gesetzlichen Anforderungen aufweisen, hat der Gutachter unter Verwendung eines schlüssig mittels Korrelationsanalyse gewonnenen mehrstufigen Auswahlverfahrens (Auswahlregel 1) vorgenommen. Dabei wurde durch Kombination von notwendigen und hinreichenden Teilbedingungen ein angespannter Wohnungsmarkt erst dann angenommen, wenn mindestens zwei Indikatoren, die unterschiedliche Sachverhalte bzw. Folgewirkungen einer angespannten Wohnungsmarktlage abbilden, erfüllt sind. Die Einflüsse der begrenzten statistischen Messgenauigkeit, die notwendig aus der begrenzten Datenverfügbarkeit, Datenqualität, und Datenaktualität resultiert, wurden durch dieses Vorgehen weiter verringert. Sachgerecht erscheint auch weiterhin die Entscheidung, bei der Untersuchung von den Gemeinden als räumlichen Analyseeinheiten auszugehen. Der Gutachter hat nachvollziehbar erläutert, dass eine Untersuchung von Gemeindeteilen aufgrund der Datenlage nicht möglich ist und sachlich auf sie verzichtet werden kann. Dem Umstand, dass Wohnungsmärkte in der Regel größere regionale Einheiten als Gemeinden darstellen, wurde durch eine nachgelagerte Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse benachbarter Gemeinden (Übersprungeffekt) Rechnung getragen.

Die gutachterliche Identifikation der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist in einem zweistufigen Verfahren unter umfassender Beteiligung der Gemeinden und

kommunaler Spitzenverbände Verbände erfolgt. Dabei wurden nur für einen sehr kleinen Anteil der Gemeinden von den statistischen Ergebnissen abweichende Erkenntnisse zur Wohnungsmarktlage mitgeteilt. Auch dies ist aus Sicht der Staatsregierung ein Beleg dafür, dass die gutachterliche Untersuchung für die Festsetzung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern insgesamt eine valide und verlässliche Grundlage bietet.

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

Die angemessene Festlegung der Schwellenwerte im oberen statistischen Bereich, die Verwendung eines mehrstufigen Auswahlverfahrens mit kumulativ zu erfüllenden Teilbedingungen und die umfängliche Einbeziehung örtlicher Wohnungsmarkterkenntnisse begrenzen die Einflüsse statistischer Messungenauigkeit und gewährleisten, dass die Festsetzungen auf Gebiete beschränkt bleiben, in denen der damit verbundene Eingriff in die Eigentumsrechte aufgrund einer tatsächlichen Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen erforderlich und verhältnismäßig ist.

Nach alledem konnten die vom Gutachter erzielten Erkenntnisse nach Auffassung der Staatsregierung für die statistisch gesicherte Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern nach Maßgabe des § 201a BauGB ohne Einschränkungen herangezogen werden.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1

In § 1 werden die Gebiete in Bayern, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen durch Verweis auf die Anlage bestimmt.

Zu § 2

Die Vorschrift bestimmt das Inkrafttreten der Verordnung. Das späteste Außerkrafttreten ist durch die bundesgesetzliche Regelung in § 201a Satz 5 BauGB vorgegeben. Dieser Zeitraum wird ausgeschöpft.