



Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

**Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
in Bayern
Fortschreibung 2021**

Stand: 15.5.2021

Eine Untersuchung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz

Darmstadt, 15.05.2021

Martin Vaché, Dipl.-Ing., M. Sc., MRICS

Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Fortschreibung 2021

Stand 15.05.2021

INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH

Rheinstraße 65

64295 Darmstadt

Germany

Telefon: +49(0)6151/2904-0 / Fax: -97

Internet: www.iwu.de

Inhalt

1	Gegenstand der Untersuchung.....	8
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
1.2	Methodische Vorgehensweise	9
2	Analyse.....	11
2.1	Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“.....	11
2.2	Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“	20
2.3	Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“	28
2.4	Teilbedingung 4 und 5: „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“	35
3	Auswahl der betroffenen Gemeinden	55
3.1	Auswahlregeln	55
3.2	Identifikation von betroffenen Gemeinden	61
3.3	Fazit	73
A.	Methodische Erläuterungen	75
1	Berechnung von Mietpreissteigerungsraten	75
1.1	Datenbestände	75
1.2	Berechnung.....	77
2	Ermittlung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote	79
2.1	Datenbestände	79
2.2	Statistische Schätzung gemeindestrukturtypischer Mietbelastungsquoten.....	82
3	Ermittlung von gemeindespezifischen Wohnungsdefiziten	89
3.1	Datenbestände	89
3.2	Berechnung.....	91
4	Leerstandsdaten	110
4.1	Theoretische Konzeption.....	110
4.2	Datengrundlagen.....	111
4.3	Operationalisierung.....	111
B.	Gemeindetabelle.....	113

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mittlere jährliche Wachstumsrate der hedonisch bereinigten Medianangebotsmieten 2014-2019	14
Abbildung 2: Amtliche Mietpreisindizes und Wachstumsraten im Vergleich	15
Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 1	17
Abbildung 4: Mittlere strukturtypische Mietbelastungsquote der Haushalte 2018	23
Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 2	25
Abbildung 6: Veränderung des rechnerischen Wohnungsdefizits 2013-2018	30
Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 3	32
Abbildung 8: Fortgeschriebene Leerstandsrate 2018	39
Abbildung 9: Rechnerisches Wohnungsdefizit/Überhang 2018	40
Abbildung 10: Zusammenhang zwischen Leerstand und Wohnungsdefizit (links: Theorie, rechts: Empirie)	41
Abbildung 11: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 4	43
Abbildung 12: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 5	44
Abbildung 13: Bivariate Zusammenhänge zwischen den fünf Indikatoren	56
Abbildung 14: Ausgewählte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB	62
Abbildung 15: Einstufung im Vergleich zum Erstgutachten 2018	63
Abbildung 16: Vergleich der Häufigkeitsverteilungen der Mietbelastungsquote 2014 und 2018 nach Berechnungsansätzen	82
Abbildung 17: Transformierbarkeit der berechneten Quoten für 2018 in das Ergebnis 2018	85
Abbildung 18: Haushaltsdefinitionen	90
Abbildung 19: Bevölkerungsdefinitionen	90

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zeitbezüge der Datenquellen im Vergleich zum Erstgutachten	10
Tabelle 2: Lageparameter des Indikators 1	13
Tabelle 3: Erfüllung der Teilbedingung 1	17
Tabelle 4: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 1	18
Tabelle 5: Lageparameter des Indikators 2	22
Tabelle 6: Erfüllung der Teilbedingung 2	24
Tabelle 7: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 2	25
Tabelle 8: Lageparameter des Indikators 3	29
Tabelle 9: Erfüllung der Teilbedingung 3	31
Tabelle 10: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 3	32
Tabelle 11: Lageparameter des Indikators 4	37
Tabelle 12: Lageparameter des Indikators 5	38
Tabelle 13: Erfüllung der Teilbedingung 4	42
Tabelle 14: Erfüllung der Teilbedingung 5	43
Tabelle 15: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 4	44
Tabelle 16: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 5	53
Tabelle 17: Korrelationen zwischen den Teilbedingungen	58
Tabelle 18: Häufigkeitsauswertung der Gemeinden nach Erfüllungsstatus der Bedingungen	61
Tabelle 19: Ausgewählte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB	64
Tabelle 20: In der Fortschreibung aus dem Auswahlatz entfallende Gemeinden	71
Tabelle 21: Behandlung von Angebotsmietendaten	75
Tabelle 22: Fallzahlen der Angebotsmietenanalyse	77
Tabelle 23: Mittlere Mietbelastungsquoten in Bayern nach Teilräumen im Vergleich	80
Tabelle 24: Anteil der nicht-validen Haushalte nach Haushaltsgröße	84
Tabelle 25: Annahmen und Fallauswahl	84
Tabelle 26: Variablen zur Ermittlung der Mietbelastungsquote	86
Tabelle 27: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Mietbelastungsquoten	87
Tabelle 28: Datengrundlagen zur Haushaltsermittlung	91
Tabelle 29: Variablen zur Schätzung der Bedarfsrelevanz von Haushalten	93
Tabelle 30: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von nicht bedarfsrelevanten Haushalten	94
Tabelle 31: Variablen zur Schätzung der Personenzahl in Wirtschaftshaushalten	96
Tabelle 32: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2011	98
Tabelle 33: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2012	99
Tabelle 34: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2013	100
Tabelle 35: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2014	101
Tabelle 36: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2015	103
Tabelle 37: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2016	105
Tabelle 38: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2016	106
Tabelle 39: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2018	107
Tabelle 40: Gemeindespezifische Ergebnisse	113

1 Gegenstand der Untersuchung

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Erstellung einer Fortschreibung der Untersuchung „Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern“, mit dessen Erstellung das IWU im Jahr 2018 vom Bayerischen Staatsministerium der Justiz beauftragt wurde (im Folgenden Erstgutachten genannt).

Fortschreibung bedeutet im Verständnis dieses Berichts eine **Neubestimmung der Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern unter Wahrung der Berechnungs- und Auswahlmethodik des Erstgutachtens und unter Verwendung einer zum Bearbeitungszeitpunkt möglichst aktuellen Datengrundlage für die vorbenannten Indikatoren**. Sollte die Datenlage eine Änderung der Berechnungs- oder Auswahlmethodik des Erstgutachtens erfordern, wird dies im Bericht dargelegt und hinsichtlich der Konsequenzen diskutiert.

Grundsätzlich beziehen sich Vergleiche zwischen den Ergebnissen der Fortschreibung und dem bisherigen Stand auf den Aussahsatz des Erstgutachtens und nicht auf die (davon in Einzelfällen abweichende) Gebietskulisse der geltenden MiSchuV.

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Zuge des am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen § 556d BGB wurde den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Miete bei Neuabschlüssen, abgesehen von Ausnahmen, nur 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB liegen darf. Als Voraussetzung für das Wesensmerkmal „angespannte Wohnungsmärkte“ wurde die Definition aufgestellt, dass in den betroffenen Gebieten „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“. Diese Definition ist gleichlautend mit der bereits 2013 eingeführten Regelung des § 558 Abs. 3 BGB sowie des § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB. Zudem koppeln einige Bundesländer auch Förderkulissen der sozialen Wohnraumförderung an derartige Gebietskulissen.

Nach dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 BGB liegen „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten (...) vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

Ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten liegt demnach dann vor, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind, die Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen und der Angemessenheit der Bedingungen dieser Versorgung, wobei sich aus ökonomischer Sicht unter den Bedingungen eines marktnahen Vermietungsgeschehens die zweite Bedingung als Kausalfolge der ersten interpretieren lässt, da eine unzureichende Versorgungslage in diesem Fall unmittelbar zu steigenden Marktmieten führen muss.

Die Konkretisierung dieser Voraussetzungen erfordert die hilfsweise Heranziehung von objektiven Bedingungen, die vorliegen sollten, um die jeweilige Voraussetzung unter Ausnutzung der in einem gewissen Rahmen vorhandenen Beurteilungsspielräume als gegeben annehmen zu können. Anders als bei dem vorbenannten § 558 Abs. 3 BGB hat der Gesetzgeber in § 556d Abs. 2 BGB einen exemplarischen Katalog an Indikatoren (Indizien) integriert, an denen sich der Gefährdungsstatus eines Gebiets orientieren könnte. Die Präzisierung, welche Datenquellen in welcher Form zur Operationalisierung herangezogen werden können und unter welchen Bedingungen die beiden Tatbestände als erfüllt gelten sollten, obliegt den Ländern, da sich sowohl die

Wohnungsmarktlage als auch die Untersuchungsmöglichkeiten bundesweit unterschiedlich darstellen. Daraus entsteht die Notwendigkeit, ein Verfahren zu entwickeln, mit dessen Hilfe die Gebiete in Bayern identifiziert werden können, in denen die Tatbestandsmerkmale des § 556d Abs. 2 BGB als erfüllt gelten können.

Zur Festlegung betroffener Gebiete müssen

1. geeignete Indikatoren gefunden werden, die den Sachverhalt, auf den sich die jeweilige Teilbedingung stützt, in einer messbaren und damit beurteilbaren Größe ausdrücken,
2. geeignete Schwellenwerte gewählt werden, bei deren Über- oder Unterschreiten die im Gesetz genannte Teilbedingung als erfüllt gelten kann,
3. Mindestanforderungen an den Umfang erfüllter Teilbedingungen definiert werden, damit die Tatbestandsmerkmale „besondere Versorgungsgefährdung“ und „angemessene Bedingung“ mit hinreichender Sicherheit als erfüllt gelten können, und
4. die Teilbedingungen und deren Zusammenspiel bewertet und entlang ihrer jeweiligen Aussagefähigkeit gewichtet werden.

Die Durchführung dieser vier Arbeitsschritte sowie die abschließende Bestimmung der betroffenen Gebiete war Gegenstand des Erstgutachtens und ist auch Gegenstand dieser Fortschreibung

1.2 Methodische Vorgehensweise

1.2.1 Raumbezug

Dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 BGB zufolge können „Gebiete“ Gemeinden oder Teile von Gemeinden darstellen. Der Gesetzgeber lässt damit die Möglichkeit zu, in Gemeinden mit sehr heterogenen Mietwohnungsmärkten nur solche räumlichen Teilmärkte in die Verordnung aufzunehmen, in denen tatsächlich von einer besonderen Gefährdung auszugehen ist. Auch in der Fortschreibung werden Gemeinden als 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 im Abschnitt 2.1 näher beschriebenen Angebotsmieten zur Verfügung, so dass eine mehrdimensionale Indikatorenbewertung nicht möglich wäre. Aus sachlicher Sicht erscheint eine Untersuchung von Gemeindeteilen auch deshalb weiterhin nicht erforderlich, da Wohnungsmärkte in der Regel größere regionale Einheiten darstellen als Gemeinden¹. Dieser Tatsache wird durch eine nachgelagerte Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse benachbarter Gemeinden Rechnung getragen.

1.2.2 Zeitbezug

Die Untersuchung angespannter Wohnungsmärkte kann sich nicht nur auf einen bestimmten Zeitpunkt beziehen, sondern muss zusätzlich einen Zeitraumbefugnis besitzen. Zwar bezieht sich das Gesetz hinsichtlich der Tatsachenfeststellung auf die Gegenwart („gefährdet ist“), andererseits kann aus dem Wort „gefährdet“ auch auf einen mit einiger Wahrscheinlichkeit in der Zukunft zu erwartenden Zustand geschlossen werden. Eine solche Zukunftserwartung muss mangels gesicherter Kenntnisse über zukünftige Entwicklungen notwendigerweise aus Prozessen abgeleitet werden, die in der Vergangenheit abliefen und deren Fortführung unter den gegenwärtigen Umständen erwartet wird.

Auf eine derartige Prozessdynamik sich graduell gegenüber einem vergangenen Zustand verschlechternder Versorgungsbedingungen stellen z.B. die im Gesetz genannten Bedingungen nach Nr. 1 und Nr. 3 ab, steigende Marktmieten und unzureichende Neubautätigkeit.

¹ Vgl. die Diskussion in Michels, W./ Oberst, C./ Hiller, N. (2011). Wohnungsmarktregionen in Deutschland: Abgrenzung und Struktur funktionaler Wohnungsmärkte. Münster: Inst. für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Univ. Die Autoren ermitteln aus Wanderungsverflechtungen 171 überlappungsfreie Wohnungsmarktregionen in Deutschland, davon 42 in Bayern.

In der quantitativen Untersuchung wird daher auf den aktuellsten verfügbaren Datenstand Bezug genommen.

Tabelle 1: Zeitbezüge der Datenquellen im Vergleich zum Erstgutachten

Indikator	Stichtag oder Bezugszeitraum	Zeitbezug Erstgutachten 2018	Zeitbezug Fortschreibung 2021
Indikator 1: Mietpreiswachstumsrate	Jahresmittel	2012-2017	2014-2019
Indikator 2: Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote	Variierender Stichtag des Mikrozensus	2014	2018
Indikator 3: Änderung des Wohnungsdefizits	Variierender Stichtag, Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Stand 31.12. d.J.	2011-2016	2013-2018
Indikator 4: Leerstandsrate	k. A.	2016	2018
Indikator 5: Wohnungsdefizit	Variierender Stichtag, Bevölkerungs- und Wohnungsdaten Stand 31.12. d.J.	2016	2018

Die Wahl des Bezugsjahres 2018 ergibt sich aus der Notwendigkeit, individualisierte Auswertungen aus dem Mikrozensus vorzunehmen. Der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellste verfügbare Jahrgang war hier der Mikrozensus 2018. Die bereits verfügbaren Daten zur Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und der Wohnungsbestände 2019 konnten daher im Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Die in der Untersuchung verwendeten nicht amtlichen Datenbestände (Angebotsmieten) sind für aktuellere Zeiträume verfügbar. Da sich die einzelnen untersuchten Indikatoren auf eigene Sachverhalte stützen und sich die daraus abgeleiteten Teilbedingungen lediglich zu einem stimmigen Gesamtbild verdichten sollen, um das Vorliegen der Voraussetzungen zu konkretisieren, war es weiterhin nicht erforderlich, bei Vorliegen aktuellerer Daten für bestimmte Teiluntersuchungen insgesamt nur auf den älteren Zeitpunkt Ende 2018 Bezug zu nehmen, solange sich die Zeitpunkte nicht allzu sehr voneinander unterscheiden. Zur Wahrung eines gleichen Abstands zwischen Erstgutachten und Fortschreibung wurde das Kalenderjahr 2019 als Bezugszeitraum für die Wachstumsrate der Angebotsmieten genommen. Hinsichtlich der Bestimmung des Zeitintervalls zur Konkretisierung der Teilbedingungen, die dynamische Tatsachen (Mietpreisveränderungen, Bautätigkeit) untersuchen sollen, gelten die im Erstgutachten genannten Prinzipien. Um den Einfluss zufallsbedingter Streuung zu minimieren, darf der Zeitraum nicht zu kurz bemessen sein, andererseits aber auch nicht zu lange angesetzt werden, damit eine Trendaussage sinnvoll möglich ist. Auch aus Gründen der Vergleichbarkeit wird daher wieder auf einen Fünfjahreszeitraum abgestellt (vgl. die Übersicht in Tabelle 1).

2 Analyse

2.1 Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“

2.1.1 Aussage

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

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

Zu klären ist daher, ob beobachtbare Preissteigerungen allein einen geeigneten Indikator für eine Gefährdung der Angemessenheit der Versorgung darstellen. Der in der Literatur z.T. vertretenen Meinung (Lehmann-Richter 2015²), dass die ortsübliche Vergleichsmiete als „Soll-Miete“ den Angemessenheitsmaßstab darstellt, eine Abweichung von 10 % darüber also den vom Gesetzgeber intendierten Schwellenwert einer maximal zumutbaren Abweichung darstellt, ist aus Sicht der Verfasser nicht zuzustimmen. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich nicht um einen Mietwert, der sich unter einer bestimmten angemessenen Versorgungsnorm einstellt, sondern lediglich um den gleitenden Durchschnitt der Neuvertragsmieten und der erhöhten Bestandsmieten der letzten sechs Jahre (§ 558 Abs. 2 BGB). Auch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann daher bereits durch bestehende Versorgungsdefizite geprägt sein.

² Lehmann-Richter, Arnold: Voraussetzungen und Kontrolle einer Gebietsverordnung zur Mietpreisbremse. Wohnungswirtschaft und Mietrecht 4/2015, S. 204-212.

2.1.2 Datenquellen und Operationalisierung

Hinsichtlich der Datenquellen, die zur Berechnung von Mietpreissteigerungsraten herangezogen werden können, ist zunächst zu klären, welcher Mietbegriff dem Untersuchungszweck angemessen ist. Bei Wohnungsmietpreisen ist zwischen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten oder Vertragsmieten) und Mietpreisen für Neuvermietungen (Marktmieten oder Neuvertragsmieten) zu unterscheiden. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt als gewichtetes Mittel zwischen Neuvertragsmieten und veränderten Vertragsmieten eine dritte Kategorie dar. Mittlere Bestandsmietpreise zeigen im Zeitverlauf relativ geringe Volatilitäten, was auf die vorherrschenden Mechanismen der Mietpreisanpassung in Wohnungsmietverträgen zurückzuführen ist. Neuvertragsmieten sind dagegen eher geeignet, kurzfristige Preisanstiege auf einem Wohnungsmarkt abzubilden. Angesichts der gesetzlichen Regelungsinention des § 556d BGB, Neuvertragsmieten zu regulieren, erscheint der sachliche Bezug bei letzteren gegeben. Dabei stellt sich allerdings das Problem, dass amtliche Mietpreisinformationen in erforderlicher zeitlicher Aktualität und regionaler Auflösung beispielsweise im Mikrozensus, der EVS (Einkommens- und Verbrauchsstichprobe) oder dem SOEP (Sozio-oekonomisches Panel) nicht zur Verfügung stehen. Im Mikrozensus werden Daten zu Mietpreisen nur im Vierjahresrhythmus erhoben; der Stichprobenumfang lässt eine unmittelbare Auswertung auf Kreis- oder Gemeindeebene nicht zu. Mietspiegel werden nur in bestimmten Gemeinden erstellt. Eine statistische Berechnung von durchschnittlichen Mietpreisen für Wohnungen, die in einem bestimmten Jahr in einer bestimmten Gemeinde angemietet wurden, ist anhand repräsentativ erhobener Daten daher nicht flächendeckend möglich.

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

Um den Einfluss der oben angesprochenen qualitativen Verschiebungen in der zugrundeliegenden Stichprobe zu minimieren, wurden anstelle von einfachen Mittelwerten regressionsanalytisch ermittelte Medianmieten verwendet, die für Wohnungen vergleichbarer Größe und für die gleiche Baualterklasse gelten. Als Zeitraum für die Berechnung von Mietpreissteigerungen wurde die Periode von 2014 bis 2019 gewählt, um über einen längeren Zeitraum bestehende Wachstumstrends sicher von kurzfristigen Mietpreisschwankungen unterscheiden zu können. Eine Beschreibung der Vorgehensweise findet sich im Anhang A in Abschnitt 1.

2.1.3 Ergebnisse

Insgesamt lagen für 1.900 Gemeinden ausreichende Fallzahlen vor, um Mietpreissteigerungsraten berechnen zu können, für 156 Gemeinden war eine Berechnung auch unter Zusammenfassung mehrerer Gemeinden nicht möglich³. Im Mittel finden sich Mietpreissteigerungen von 4,8% p.a. über 5 Jahre. Das Wachstum der Marktmieten hat sich gegenüber dem Erstgutachten im Mittel aller Gemeinden also noch verstärkt. Bei den 10% der Gemeinden mit den höchsten Steigerungsraten lagen die mittleren Mietpreissteigerungen bei 6,1% p.a. Eine Darstellung der Einzelwerte findet sich in Tabelle 40, Anhang B.

Tabelle 2: Lageparameter des Indikators 1

		Erstgutachten 2018	Fortschreibung 2021
		Indikator 1 Mittlere jährliche Wachstumsrate der hedonisch bereinigten Medianangebotsmieten 2012-2017	Indikator 1 Mittlere jährliche Wachstumsrate der hedonisch bereinigten Medianangebotsmieten 2014-2019
N	Gültig	2042	1.900
	Fehlend	14	156
Mittelwert		3,94%	4,84%
Median		3,80%	5,00%
Standardabweichung		1,41%	1,17%
Varianz		2,00%	1,37%
Minimum		-0,50%	-2,00%
Maximum		9,40%	9,00%
Perzentile	10	2,00%	3,40%
	20	2,80%	3,90%
	30	3,30%	4,30%
	40	3,60%	4,70%
	50	3,80%	5,00%
	60	4,30%	5,10%
	70	4,70%	5,40%
	80	5,00%	5,70%
	90	5,70%	6,10%

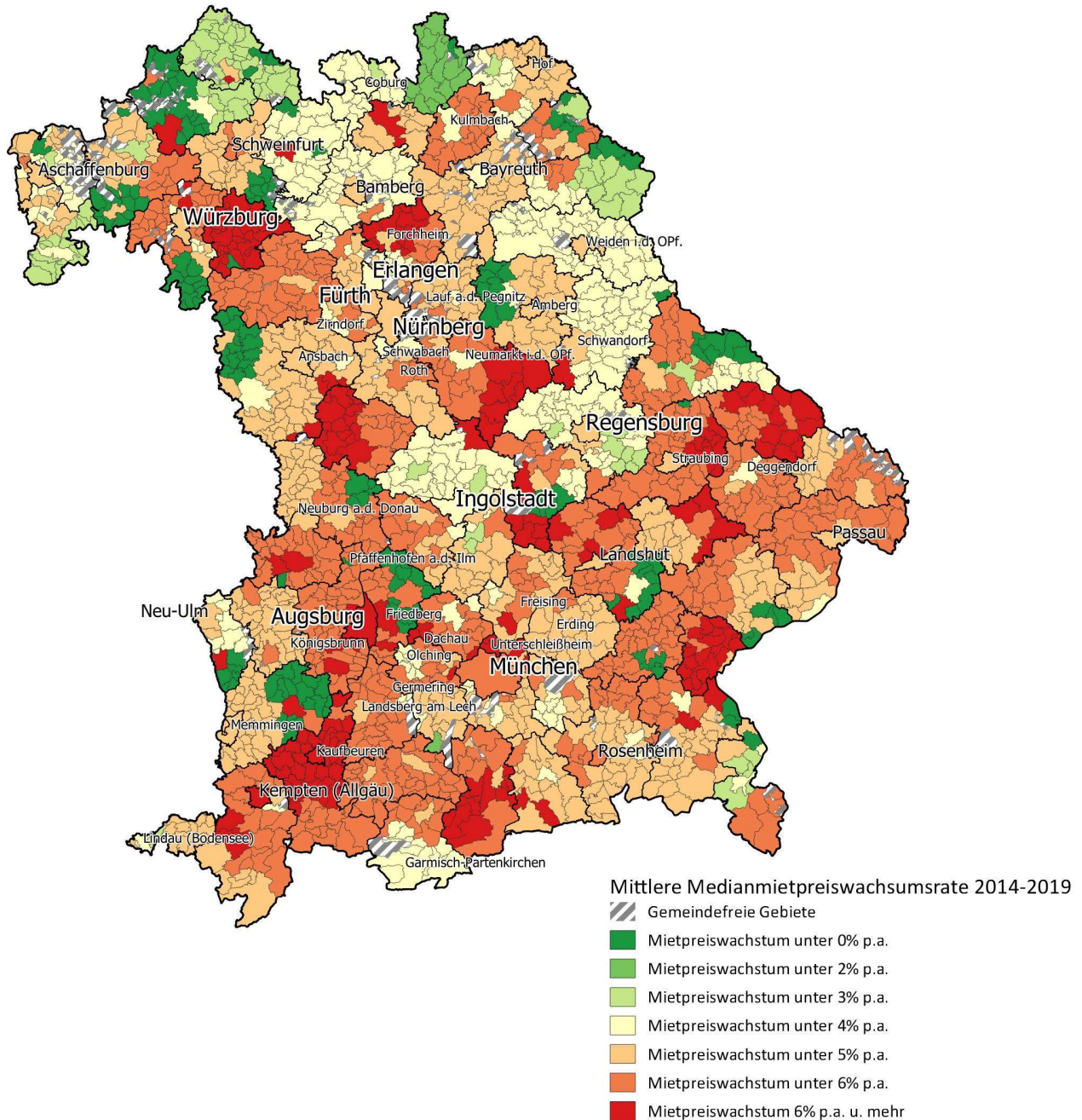
Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

Betrachtet man die räumliche Ausprägung des Mietpreiswachstums zeigt sich ein heterogenes Bild, das ein geringeres Mietpreiswachstum in den Grenzregionen im Osten, Norden und Westen erkennen lässt, während hohe Mietpreissteigerungsraten dagegen nicht nur in den Städten, sondern auch in der Fläche erkennbar sind. Die Schwierigkeit, Mietpreissteigerungsraten für kleinere Gemeinden mit nur geringer Vermietungstätigkeit nicht individuell berechnen zu können, führt auf der anderen Seite in der kartographischen Darstellung zu scheinbar relativ großen, von Mietpreissteigerungen betroffenen Landesteilen. Dahinter stehen jedoch

³ Die höhere Zahl an Gemeinden, die nicht ausgewertet werden konnte, erklärt sich zum einen durch eine im Vergleich zum Erstgutachten insgesamt geringeren Zahl auswertbarer Fälle, zum anderen durch eine Erhöhung der Mindestzahl erforderlicher Fälle, die zur Ermittlung der Miethöhe zusammengefasster Gemeinden erforderlich war (vgl. die Ausführungen im Anhang A, Abschnitt 1). Es handelt sich dabei ausschließlich um sehr kleine Gemeinden.

u.U. nur sehr wenige tatsächlich betroffene kleinere Gemeinden, deren visuelles Übergewicht eine kartographische Bewertung der Situation erschwert.

Abbildung 1: Mittlere jährliche Wachstumsrate der hedonisch bereinigten Medianangebotsmieten 2014-2019



Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

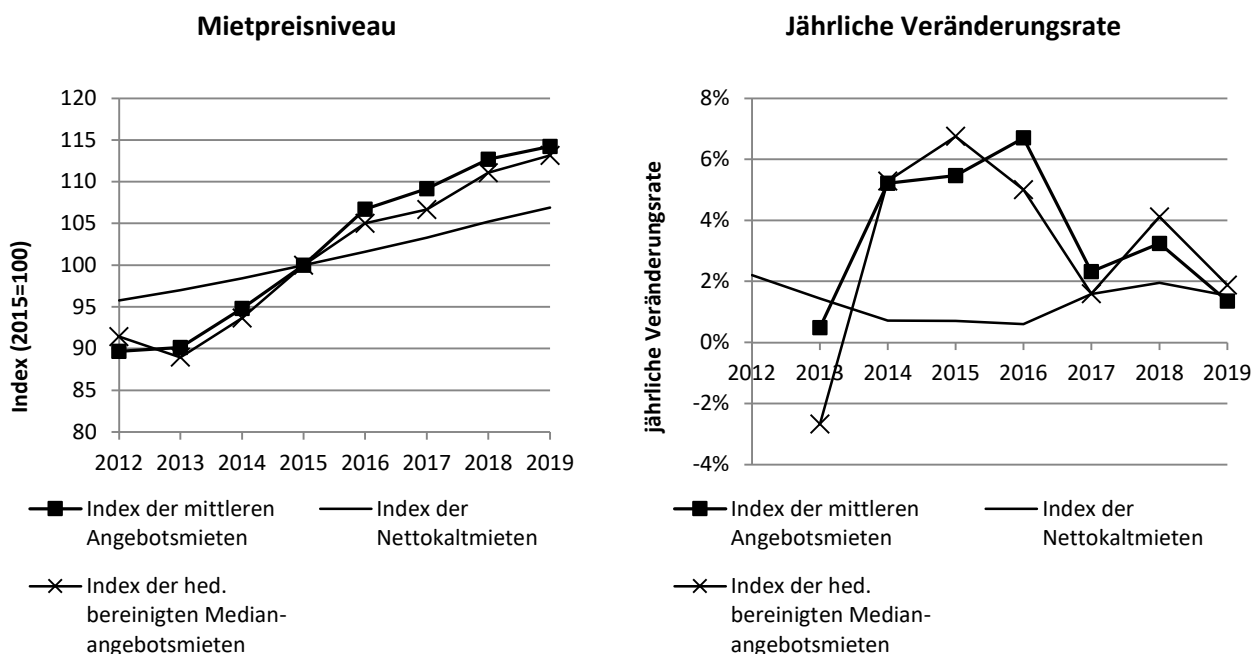
2.1.4 Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Zur Verwendung als Indikator für die Bedingung des § 556d (2) Nr. 1. BGB „(wenn) die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt“ musste abschließend ein Schwellenwert definiert werden, bei dessen Überschreiten die Bedingung hinreichend gesichert als erfüllt gelten kann.

Hierbei wurde der Ansatz aus dem Erstgutachten beibehalten, d.h. es sollten nur unangemessen hohe Mietpreissteigerungsraten ausgeschlossen werden. Unter diesem Gesichtspunkt bedeutet Angemessenheit die Existenz weitgehend ausgeglichener Mietwohnungsmärkte und eine daraus resultierende gleichbleibende Mietpreisentwicklung. Stark über der allgemeinen Preis- oder Lohnentwicklung liegende Mietpreissteigerungen wären dann in jedem Fall, auch ohne Kenntnis des angemessenen Mietniveaus, Ausdruck einer sich verschlechternden Versorgungslage.

Wird „überdurchschnittlich“ mit „über der Mitte liegend“ interpretiert, kann dem Wortlaut des Gesetzes nach die Teilbedingung „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“ dann als erfüllt angesehen werden, wenn die Mietpreissteigerung in einem Betrachtungszeitraum über dem Mittelwert der Mietpreissteigerungen aller Wohnungsmärkte im Betrachtungszeitraum liegt. Alternativ kann die Bedingung so interpretiert werden, dass der Terminus „überdurchschnittlich“ in Zusammenhang mit der „besonderen Gefährdung“ der Versorgung auf ein „deutlich über der Mitte“ liegendes Mietpreiswachstum verweisen soll.

Abbildung 2: Amtliche Mietpreisindizes und Wachstumsraten im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung, Statistisches Bundesamt: Nettokaltmietindex Bayern, IDN Immodaten.

Dabei ist zunächst die Frage zu beantworten, welcher Mietbegriff als Bezug herangezogen werden soll, Wiedervermietungsmieten oder Bestandsmieten. Abbildung 2 links zeigt den Verlauf des Index der Nettokaltmieten, wie er von der amtlichen Statistik ermittelt wird⁴. Der aus Bestandsmieten ermittelte landesweite

⁴ Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland, Index der Nettokaltmieten nach Bundesländern, Jahreswerte Bayern, Fachserie 61111-0020. Die Indizierung auf das Jahr 2010=100 wurde zu Vergleichszwecken auf das Bezugsjahr 2012=100 umgestellt.

Index weist eine äußerst geringe Volatilität auf und nimmt im Untersuchungszeitraum 2014 bis 2019 mit einer Wachstumsrate von 0,7% bis 2,0% p.a. zu, im Mittel ergibt sich hieraus eine jährliche Wachstumsrate von 1,3%. Daneben wird in der Abbildung der Index der Angebotsmieten für die gepoolte, bayernweite Stichprobe des verwendeten Angebotsmietendatensatzes dargestellt, jeweils für einfache Mittelwerte und die für die gemeindespezifische Auswertung herangezogenen hedonisch bereinigten Medianwerte. Es wird deutlich, dass beide Zeitreihen der Angebotsmieten eine deutlich höhere Volatilität aufweisen und dass im Zeitablauf bei einfachen Mittelwertmieten eine etwas stärkere Mietdynamik zu beobachten ist, wie Abbildung 2 unten zeigt. Im Zeitraum 2014-2019 liegt die durchschnittliche Wachstumsrate bayernweit bei 3,8% p.a., die hedonisch bereinigten Medianmieten weisen eine mittlere jährliche Wachstumsrate von 3,9% auf⁵. Diese hohen Werte sind vor allem auf die Phase starker Preisanstiege zwischen 2013 und 2016 zurückzuführen; am aktuellen Rand hat sich auch das Wachstum der Marktmieten im bayernweiten Mittel stark reduziert.

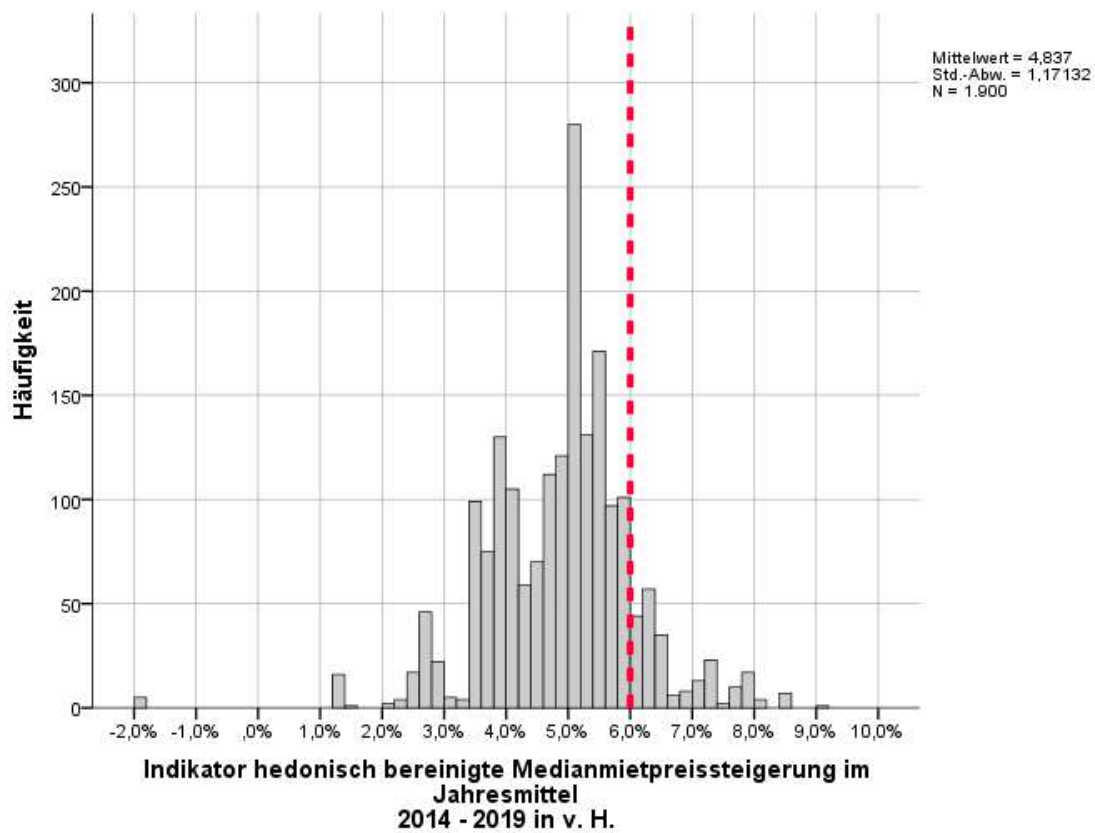
Um für diese kurz- oder mittelfristige Abweichung einen geeigneten Schwellenwert zu definieren, ist weiterhin eine normative Entscheidung vonnöten, da es für den subjektiven Wertmaßstab eines „deutlich“ über dem Schnitt liegenden Preisanstiegs kein objektives Abgrenzungskriterium gibt. Auch hinsichtlich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

Als sachgerecht wird daher weiterhin ein Schwellenwert von gerundet 6% p.a. angenommen. Diese Bedingung wird von 227 Gemeinden in Bayern erfüllt. Dies entspricht einem Anteil von 11% aller Gemeinden (vgl. Tabelle 3). Für Gemeinden, in denen keine Mietpreissteigerungsrate ermittelt werden konnte, wurde angenommen, dass sie den Schwellenwert nicht überschreiten. Die Anzahl der Gemeinden mit überdurchschnittlich hohen Wachstumsraten in den von den Daten erfassten Marktsegmenten ist gegenüber dem Erstgutachten leicht angestiegen. Aufgrund der von der jeweiligen Fallzahl abhängigen Entscheidung, ob die mittlere Miethöhe einer Gemeinde einzeln oder im Verbund mit mehreren Gemeinden berechnet werden konnte, können die Ergebnisse der Fortschreibung allerdings nicht unmittelbar mit denen des Erstgutachtens verglichen werden.

Eine Übersicht über die Gemeinden im Einzelnen ist in Tabelle 4 enthalten.

⁵ Dieser Wert unterscheidet sich von dem in Tabelle 2 aufgeführten Mittelwert, da dieser aus den mittleren Wachstumsraten der einzelnen Gemeinden errechnet wurde, wodurch die Wachstumsraten in großen und kleinen Gemeinden gleichgewichtet wurden. Bei der bayernweit gepoolten Stichprobe fließen die Mieten in den größeren Städten mit mehr Fallzahlen entsprechend mit höherem Gewicht in die Berechnung ein.

Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 1



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Erfüllung der Teilbedingung 1

Teilbedingung 1: „Überdurchschnittlich stark steigende Mieten“	Erstgutachten 2018		Fortschreibung 2021	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)			Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	
Bedingung nicht erfüllt	1.892	92,0%	1829	89,0%
Bedingung erfüllt	164	8,0%	227	11,0%
Summe	2.056	100,0%	2056	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 4: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 1

AGS	Name	AGS	Name
9171113	Burgkirchen a. d. Alz	9571177	Merkendorf, St.
9171114	Emmerting	9571178	Mitteleschenbach
9171115	Erlbach	9571214	Wassertrüdingen, St.
9171116	Feichten a. d. Alz	9571229	Wolframs-Eschenbach, St.
9171117	Garching a. d. Alz	9577111	Absberg, M.
9171118	Haiming	9577113	Alesheim
9171119	Halsbach	9577114	Muhr a. See
9171121	Kastl	9577122	Dittenheim
9171122	Kirchweidach	9577133	Gnotzheim, M.
9171123	Markt, M.	9577136	Gunzenhausen, St.
9171124	Mehring	9577138	Haundorf
9171125	Neuötting, St.	9577140	Heidenheim, M.
9171126	Perach	9577149	Markt Berolzheim, M.
9171129	Reischach	9577150	Meinheim
9171130	Stammham	9577159	Pföfeld
9171131	Teising	9577162	Polsingen
9171133	Tüßling, M.	9577172	Theilenhofen
9171134	Tyrlaching	9577173	Treuchtlingen, St.
9171135	Unterneukirchen	9577179	Westheim
9171137	Winhöring	9672127	Hammelburg, St.
9173111	Bad Heilbrunn	9673161	Salz
9173113	Benediktbeuern	9674147	Haßfurt, St.
9173115	Bichl	9675111	Abtswind, M.
9173124	Gaißach	9675112	Albertshofen
9173127	Greiling	9675113	Biebelried
9173131	Jachenau	9675114	Buchbrunn
9173133	Kochel a. See	9675116	Castell
9173140	Reichersbeuern	9675117	Dettelbach, St.
9173141	Sachsenkam	9675127	Geiselwind, M.
9173142	Schlehdorf	9675131	Großlangheim, M.
9173145	Wackersberg	9675139	Iphofen, St.
9174126	Karlsfeld	9675141	Kitzingen, GKSt.
9174135	Odelzhausen	9675142	Kleinlangheim, M.
9174137	Pfaffenhofen a. d. Glonn	9675144	Mainbernheim, St.
9174146	Sulzemoos	9675146	Mainstockheim
9175132	Vaterstetten	9675147	Marktbreit, St.
9176114	Beilngries, St.	9675148	Markt Einersheim, M.
9178115	Attenkirchen	9675149	Marktsteft, St.
9178129	Haag a. d. Amper	9675150	Martinsheim
9178145	Neufahrn b. Freising	9675155	Nordheim a. Main
9178156	Wolfersdorf	9675156	Obernreit, M.
9178157	Zolling	9675158	Prichsenstadt, St.
9179145	Puchheim, St.	9675161	Rödelsee
9182111	Bad Wiessee	9675162	Rüdenhausen, M.
9182129	Rottach-Egern	9675165	Schwarzach a. Main, M.
9184130	Ismaning	9675166	Segnitz
9184131	Kirchheim b. München	9675169	Sommerach
9184135	Oberschleißheim	9675170	Sulzfeld a. Main

AGS	Name	AGS	Name
9184149	Unterschleißheim, St.	9675174	Volkach, St.
9189145	Siegsdorf	9675177	Wiesenbronn
9189152	Tittmoning, St.	9675178	Wiesentheid, M.
9189154	Traunreut, St.	9675179	Willanzheim, M.
9273113	Aiglsbach	9679180	Rimpar, M.
9273115	Attenhofen	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9273147	Mainburg, St.	9762000	Kaufbeuren (Krfr. St.)
9273152	Neustadt a. d. Donau, St.	9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)
9273163	Elsendorf	9771130	Friedberg, St.
9273178	Volkenschwand	9771146	Mering, M.
9274113	Altdorf, M.	9772125	Bobingen, St.
9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	9772141	Fischach, M.
9274126	Ergolding, M.	9772149	Graben
9274127	Ergoldsbach, M.	9772151	Großaitingen
9274172	Pfeffenhausen, M.	9772157	Hilttenfingen
9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	9772160	Kleinaitingen
9274183	Velden, M.	9772162	Klosterlechfeld
9276113	Arnbruck	9772168	Langenneufnach
9276115	Bayerisch Eisenstein	9772170	Langerringen
9276116	Bischofsmais	9772178	Mickhausen
9276117	Bodenmais, M.	9772179	Mittelseufnach
9276120	Drachselsried	9772184	Neusäß, St.
9276121	Frauenau	9772186	Oberottmarshausen
9276126	Kirchberg i. Wald	9772197	Scherstetten
9276127	Kirchdorf i. Wald	9772200	Schwabmünchen, St.
9276129	Langdorf	9772209	Untermeitingen
9276130	Lindberg	9772214	Walkertshofen
9276138	Regen, St.	9772215	Wehringen
9276139	Rinchnach	9773125	Dillingen a. d. Donau, GKSt.
9276144	Viechtach, St.	9773144	Lauingen (Donau), St.
9278118	Bogen, St.	9775129	Illertissen, St.
9278139	Hunderdorf	9777111	Aitrang
9278149	Mariaposching	9777112	Biessenhofen
9278154	Neukirchen	9777114	Baisweil
9278159	Niederwinkling	9777118	Bidingen
9278171	Perasdorf	9777124	Eggenthal
9278184	Sankt Englmar	9777128	Friesenried
9278187	Schwarzach, M.	9777130	Germaringen
9278198	Windberg	9777131	Görisried
9279113	Eichendorf, M.	9777138	Günzach
9279132	Pilsting, M.	9777139	Irsee, M.
9279135	Simbach, M.	9777140	Jengen
9279137	Wallersdorf, M.	9777141	Kaltental, M.
9373115	Breitenbrunn, M.	9777144	Kraftsried
9373121	Dietfurt a. d. Altmühl, St.	9777145	Lamerdingen
9373134	Hohenfels, M.	9777151	Marktobendorf, St.
9373143	Lupburg, M.	9777152	Mauerstetten
9373151	Parsberg, St.	9777154	Obergünzburg, M.
9373160	Seubersdorf i. d. OPf.	9777155	Oberostendorf
9373167	Velburg, St.	9777157	Osterzell
9376119	Burglengenfeld, St.	9777158	Pforzen

AGS	Name	AGS	Name
9474121	Ebermannstadt, St.	9777164	Rieden
9474123	Eggolsheim, M.	9777165	Ronsberg, M.
9474133	Hallerndorf	9777167	Ruderatshofen
9474134	Hausen	9777171	Stötten a. Auerberg
9474135	Heroldsbach	9777172	Stöttwang
9474143	Kirchehrenbach	9777175	Unterthingau, M.
9474145	Kunreuth	9777176	Untrasried
9474147	Leutenbach	9777177	Waal, M.
9474158	Pinzberg	9777182	Westendorf
9474161	Pretzfeld, M.	9777183	Rettenbach a. Auerberg
9474168	Unterleinleiter	9778173	Mindelheim, St.
9474171	Weilersbach	9780124	Immenstadt i. Allgäu, St.
9474175	Wiesenthau	9780127	Missen-Wilhams
9474176	Wiesental, M.	9780144	Weitnau, M.
9478139	Lichtenfels, St.		

Quelle: Eigene Darstellung

2.2 Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“

2.2.1 Aussage

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

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

2.2.2 Datenquellen und Operationalisierung

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

kann damit nicht direkt untersucht werden. Anstelle einer großräumigeren Gebietskulisse, die für die hier vorgesehene gemeindespezifische Auswertung zu einem kaum vertretbaren Abstraktionsgrad geführt hätte, wurde im Erstgutachten erstmalig auf einen regressionsanalytischen Ansatz zur Bestimmung von gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquoten aus dem Mikrozensus 2014 zurückgegriffen. Dabei war unter Berücksichtigung der Datenverfügbarkeit zu klären, welche Teilmenge der Haushalte berücksichtigt werden soll. Dies betrifft zunächst die Frage, ob auf die Mietbelastung aller Haushalte Bezug genommen werden soll oder nur auf die Mietbelastung der Haushalte, die unter die Regelung des § 556d fallen würden, also diejenigen, die im Umzugsfall Neuvermietungsmieten bezahlen müssen. Daneben war die Frage zu berücksichtigen, wie Haushalte unterschiedlicher Größe vergleichbar gemacht werden. Auf Ebene einzelner Haushalte kann in haushaltsgrößenkorrigierter Einkommensbegriff (Äquivalenzeinkommen⁶) verwendet werden. Angesichts der Tatsache, dass im vorliegenden Fall nur die gemeindestrukturtypische mittlere Mietbelastungsquote von Interesse ist, und die mittlere Mieterhaushaltsgröße der bayerischen Städte und Gemeinden nur einer vergleichsweise geringen Streubreite unterliegen, wurde im Erstgutachten die Haushaltsgröße in der Regressions-schätzung berücksichtigt. Um zu vermeiden, dass Fälle mit Flächenunterversorgung (und damit einer ergebnisverzerrenden Senkung der Mietkostenbelastung) als Reaktion der Haushalte auf zu hohe Mietkosten in die Auswertung gelangen, wurden Haushalte, die die Flächennormen der bayerischen Wohnbauförderung unterschreiten, von der Auswertung ausgeschlossen.

Für die Fortschreibung konnte auf die Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Mikrozensus 2018 zurückgegriffen werden, da diese turnusmäßig alle vier Jahre durchgeführt wird. Dabei stellt sich das grundlegende Problem, dass das Merkmal Mietbelastungsquote von den Forschungsdatenzentren der Statistischen Ämter der Länder und des Bundes für den MZ 2018 nicht mehr berechnet wird. Eine Berechnung der Quote muss daher manuell auf Grundlage der angegebenen Zahlungen für Miete und Nebenkosten und der weiterhin in klassierter Form zur Verfügung gestellten Einkommensdaten erfolgen. Dabei stellt sich die Herausforderung, dass die genaue Berechnungsvorschrift der vordefinierten Quote im MZ 2014 nicht bekannt ist. Ebenfalls erschwerend kommt hinzu, dass die relevante Befragungssystematik des Mikrozensus 2018 zur Erfassung der Mietsituation erheblich von der des Mikrozensus 2014 abweicht.

Die erforderliche manuelle Berechnung des Indikators Mietbelastungsquote erfolgte daher unter der Wahl einer Berechnungsvorschrift, die dem Untersuchungsziel eines möglichst guten Vergleichs der Mietbelastungsunterschiede der bayerischen Städte und Gemeinden unter Wahrung der Strukturkonstanz mit den Ergebnissen des Erstgutachtens erlaubte.

Aufgrund der methodischen und sachlichen Unterschiede der beiden Datenbestände der Jahre 2014 und 2018 ist ein direkter Vergleich der jeweiligen Berechnungsergebnisse nicht zulässig und auch nicht erforderlich, da es zur Eignung als Indikatorvariable nur der Feststellung der relativen Einstufung einer Gemeinde innerhalb der Bandbreite der Mietbelastungsquoten aller Gemeinden bedarf. Eine Aussage, ob die Mietbelastung seit der Erhebung 2014 in einer Gemeinde zu- oder abgenommen hat, ist ungeachtet des Einsatzzwecks ebenfalls nicht möglich, da sich die Befragungsschemata der beiden Erhebungswellen strukturell unterscheiden. Dies gilt weiterhin für die Ergebnisse anderer Berechnungen, solange die dort verwendeten Annahmen nicht mit den hier getroffenen übereinstimmen.

Eine Beschreibung der Vorgehensweise findet sich im Anhang in Abschnitt 2.

2.2.3 Ergebnisse

Als unmittelbare Folge dieser Neuberechnung ergibt sich insgesamt eine breitere Verteilung der statistisch geschätzten Mietbelastungsquoten als im Jahr 2014, woraus auch ein geringerer bayernweiter Mittelwert resultiert. Dies ist u.a. mit der zur Verbesserung der Vergleichbarkeit mit dem Erstgutachten erforderlichen

⁶ Das Äquivalenzeinkommen ist ein anhand der Haushaltsgröße korrigierter Einkommensbegriff, der degressive Kostenvorteile größerer Haushaltsverbände bei Konsumausgaben (z.B. Wohnkonsum) ausgleichen soll.

Berücksichtigung der in der Mikrozensusserhebung 2018 neu eingeführten Nutzungskategorie der als mietfrei wohnend ausgewiesenen Haushalte zu erklären, was zu einer größeren Spreizung der Mietbelastungsquoten zwischen den Landesteilen beiträgt, jedoch der Höhe nach zu anderen Werten kommt als im Erstgutachten. Die hier maßgebliche Aussagekraft, in wie weit eine Gemeinde eine im Landesvergleich über- oder unterdurchschnittliche Mietbelastungsquote aufweist, bleibt davon jedoch unberührt.

Tabelle 5: Lageparameter des Indikators 2

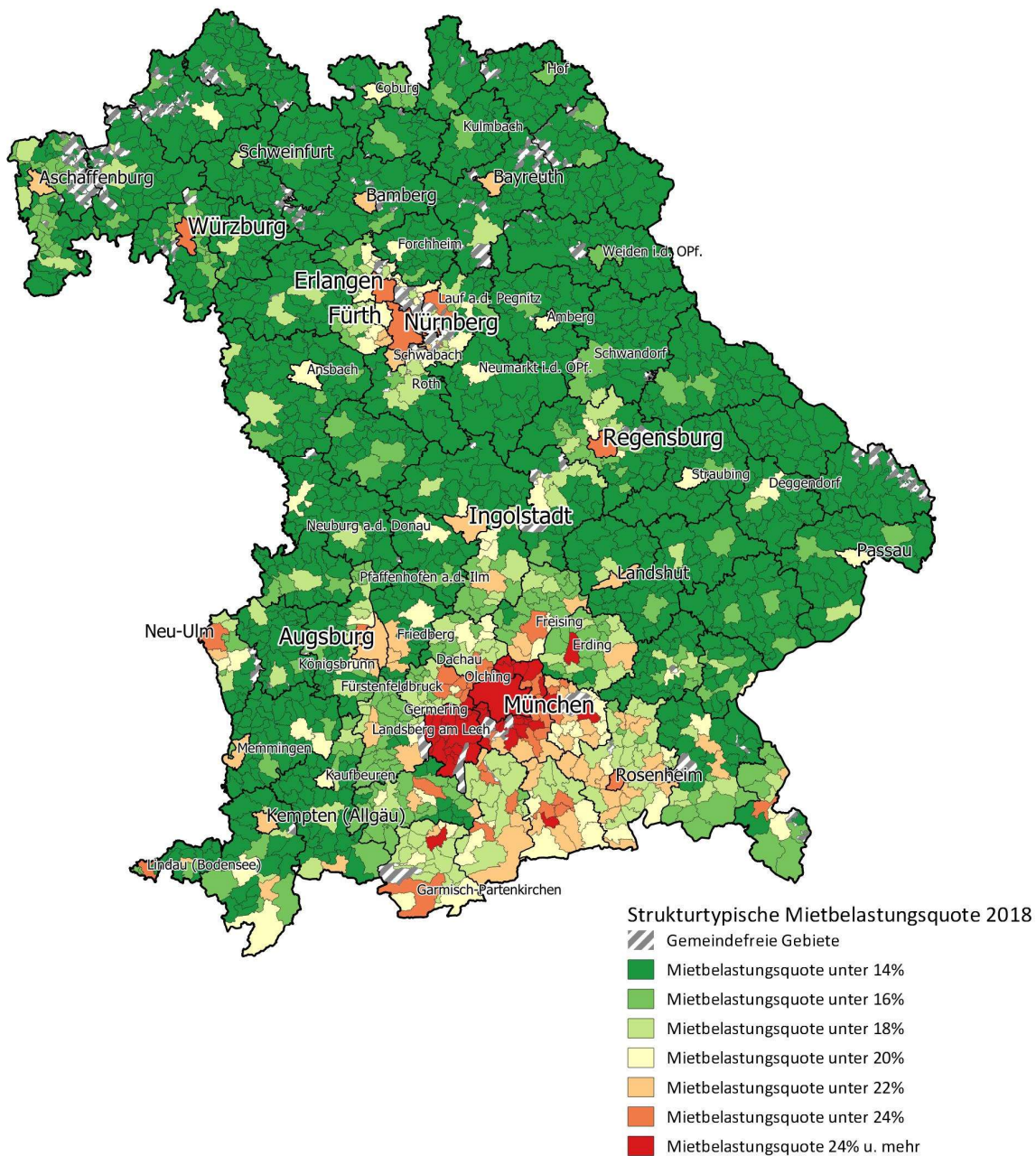
		Erstgutachten 2018	Fortschreibung 2021
		Indikator 2 mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2014 in Prozent	Indikator 2 mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 in Prozent
N	Gültig	2056	2056
	Fehlend	0	0
Mittelwert		21,2%	13,4%
Median		20,0%	12,0%
Standardabweichung		2,7%	4,0%
Varianz		7,1%	16,1%
Minimum		16,0%	7,0%
Maximum		31,0%	30,0%
Perzentile	10	19,0%	10,0%
	20	19,0%	10,0%
	30	19,0%	11,0%
	40	20,0%	11,0%
	50	20,0%	12,0%
	60	21,0%	13,0%
	70	22,0%	15,0%
	80	23,0%	16,0%
	90	25,0%	19,0%

Quelle: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Mikrozensus 2014, 2018

Im Mittel lag die Mietbelastungsquote normiert auf Zweipersonenhaushalte ohne Berücksichtigung flächenmäßig unterversorgter Haushalte nach der gewählten Bedarfsnorm bei 13% in einer Spanne von 7% bis 30%. Die Quoten in dem Dezil mit den höchsten Belastungsquoten lagen im Mittel bei 19% und mehr (vgl. Tabelle 5).

Wie aus Abbildung 4 ersichtlich wird, konzentrieren sich die Gemeinden mit überdurchschnittlicher gemeindestrukturtypischer Mietbelastungsquote auf die verstärkerten Regionen der Ballungsräume München mit Schwerpunkt im südlichen Umland der Stadt und Nürnberg. Daneben weisen größere kreisfreie Städte eine strukturell höhere Mietbelastungsquote auf. Im ländlichen Raum sind überdurchschnittliche Belastungen vor allem im Voralpen- und Alpenraum erkennbar.

Abbildung 4: Mittlere strukturtypische Mietbelastungsquote der Haushalte 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

2.2.4 Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Um zu prüfen, in welcher Gemeinde die 2. Teilbedingung für das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 556d Abs. 2 Satz 3 Nummer 2 BGB („...die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt“) vorliegt, muss abschließend ein Schwellenwert definiert werden. 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. Als Indikator für die Mietbelastung wird neben der mittleren Belastung aller Mieterhaushalte auch der Anteil der Mieterhaushalte mit unzumutbarer Mietbelastung (housing cost overburden rate) herangezogen.

Grundsätzlich gelten die im Erstgutachten angestellten Überlegungen hinsichtlich der Höhe des Schwellenwerts auch für die Fortschreibung. Das bedeutet, dass eine direkte Bezugnahme auf den bundesweiten Durchschnitt als Schwellenwert weiterhin nicht gerechtfertigt ist, da für die Beurteilung einer besonderen Versorgungsgefährdung nicht das Niveau der Mietkostenbelastung allein herangezogen werden kann, sondern vorrangig die Mehrbelastung, die durch die besondere Versorgungsgefährdung aufgrund großer Nachfrage auf den Wohnungsmärkten entsteht. Andererseits ist die Tatsache, dass in Teilräumen mit strukturell höherer Mietkostenbelastung auch ein höherer Anteil der Haushalte Wohnkostenüberlastungen erfährt, angemessen zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Schwellenwertfestlegung wird es daher weiterhin als sachgerecht angesehen, den Schwellenwert der Mietkostenbelastung so zu setzen, dass sich hieraus eine notwendige Bedingung für einen angespannten Wohnungsmarkt ergibt, die aber durch weitere Sachverhalte, die sich aus den übrigen Teilbedingungen ergeben, präzisiert werden muss.

Die vorbeschriebenen erforderlich gewordenen methodischen Änderungen bei der Berechnung des Indikators müssen jedoch durch eine Anpassung der Höhe des Schwellenwertes berücksichtigt werden. Dabei wird analog zur Vorgehensweise im Erstgutachten vorgegangen. Wie im Anhang in Tabelle 23 dargestellt wird, lag die Mietbelastungsquote nach der gewählten Berechnungsvorschrift im Jahr 2018 im Mittel aller Haushalte in Bayern bei 20%. Analog zum Erstgutachten lag auch im Jahr 2018 nur in ca. 10% der Gemeinden die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote über diesem Mittelwert aller bayerischen Haushalte. Die Haushalte mit höheren Mietbelastungsquoten konzentrieren sich also in nur wenigen Städten und Gemeinden. Die Anpassung des Schwellenwerts erhält damit den relativen Maßstab der Mietbelastung aus dem Erstgutachten, und stellt keine sachliche Absenkung des Bezugsniveaus dar.

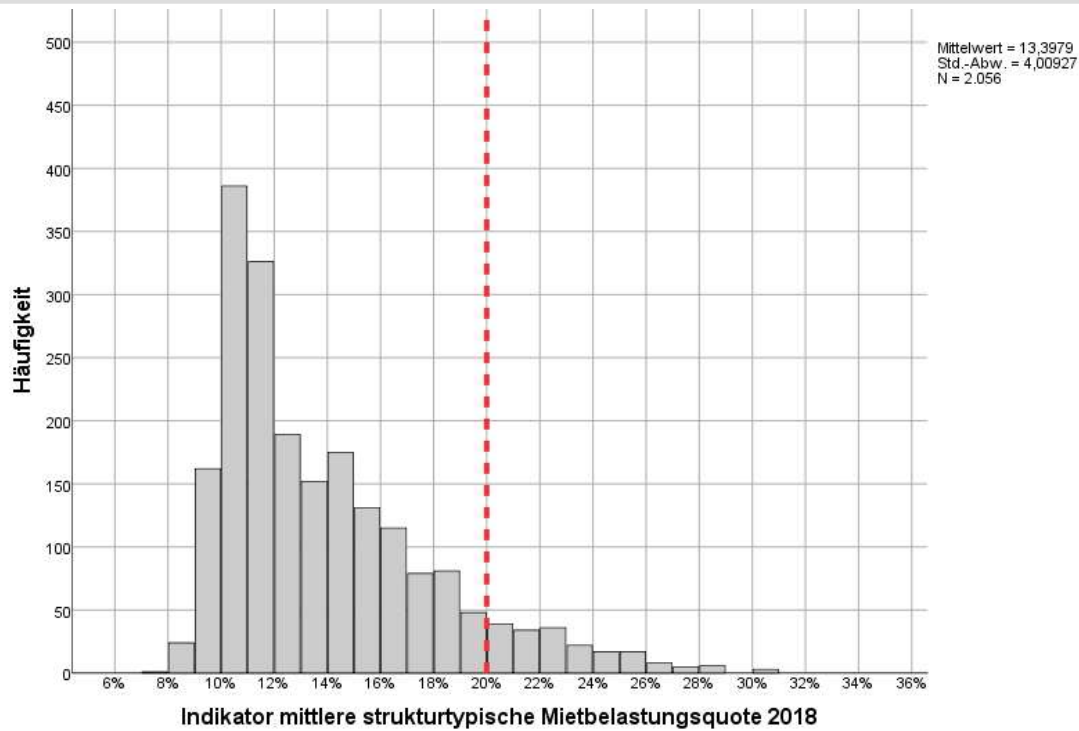
Als Schwellenwert der Teilbedingung 2 wird eine mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote im Jahr 2018 von 20% und mehr festgelegt. Diese Bedingung wird in 187 Gemeinden in Bayern, entsprechend einem Anteil von 9,1% aller Gemeinden, erfüllt (vgl. Tabelle 6). Eine Auflistung der betroffenen Gemeinden ist in Tabelle 7 enthalten.

Tabelle 6: Erfüllung der Teilbedingung 2

Teilbedingung 2: „Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“	Erstgutachten 2018		Fortschreibung 2021	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	1886	91,7%	1869	90,9%
Bedingung erfüllt	170	8,3%	187	9,1%
Summe	2056	100,0%	2056	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 2



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlagen: Mikrozensus 2018

Tabelle 7: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 2

AGS	Name	AGS	Name
9161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	9184146	Neubiberg
9162000	München, Landeshauptstadt	9184147	Unterföhring
9163000	Rosenheim (Krfr. St.)	9184148	Unterhaching
9171112	Burghausen, St.	9184149	Unterschleißheim, St.
9172114	Bad Reichenhall, GKSt.	9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.
9172118	Freilassing, St.	9186137	Manching, M.
9173112	Bad Tölz, St.	9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.
9173113	Benediktbeuern	9187117	Bad Aibling, St.
9173115	Bichl	9187118	Bernau a. Chiemsee
9173124	Gaißach	9187120	Brannenburg
9173126	Geretsried, St.	9187122	Bruckmühl, M.
9173130	Icking	9187124	Edling
9173135	Lenggries	9187126	Eiselfing
9173147	Wolfratshausen, St.	9187128	Bad Endorf, M.
9174115	Dachau, GKSt.	9187130	Feldkirchen-Westerham
9174126	Karlsfeld	9187137	Großkarolinenfeld
9174131	Markt Indersdorf, M.	9187148	Kiefersfelden
9175111	Anzing	9187150	Kolbermoor, St.
9175112	Aßling	9187154	Neubeuern, M.
9175115	Ebersberg, St.	9187162	Prien a. Chiemsee, M.

AGS	Name	AGS	Name
9175116	Egmating	9187165	Raubling
9175118	Forstinning	9187168	Rimsting
9175119	Frauenneuharting	9187169	Rohrdorf
9175121	Glonn, M.	9187177	Stephanskirchen
9175122	Grafring b. München, St.	9187182	Wasserburg a. Inn, St.
9175123	Hohenlinden	9188113	Berg
9175124	Kirchseeon, M.	9188117	Andechs
9175127	Markt Schwaben, M.	9188118	Feldafing
9175131	Oberpfammern	9188120	Gauting
9175132	Vaterstetten	9188121	Gilching
9175133	Pliening	9188124	Herrsching a. Ammersee
9175135	Poing	9188126	Inning a. Ammersee
9175136	Emmering	9188127	Krailling
9175137	Steinhöring	9188132	Seefeld
9175139	Zorneding	9188137	Pöcking
9177115	Dorfen, St.	9188139	Starnberg, St.
9177117	Erding, GKSt.	9188141	Tutzing
9178120	Eching	9188144	Weßling
9178124	Freising, GKSt.	9188145	Wörthsee
9178130	Hallbergmoos	9189154	Traunreut, St.
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	9189155	Traunstein, GKSt.
9178145	Neufahrn b. Freising	9190139	Peißenberg, M.
9179118	Eichenau	9190141	Penzberg, St.
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	9190148	Schongau, St.
9179123	Germering, GKSt.	9190157	Weilheim i. OB, St.
9179126	Gröbenzell	9261000	Landshut (Krfr. St.)
9179134	Maisach	9262000	Passau (Krfr. St.)
9179142	Olching, St.	9362000	Regensburg (Krfr. St.)
9179145	Puchheim, St.	9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.
9180117	Garmisch-Partenkirchen, M.	9461000	Bamberg (Krfr. St.)
9180123	Mittenwald, M.	9462000	Bayreuth (Krfr. St.)
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	9463000	Coburg (Krfr. St.)
9180128	Riegsee	9474126	Forchheim, GKSt.
9180132	Seehausen a. Staffelsee	9562000	Erlangen (Krfr. St.)
9181114	Dießen am Ammersee, M.	9563000	Fürth (Krfr. St.)
9181128	Kaufering, M.	9564000	Nürnberg (Krfr. St.)
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	9565000	Schwabach (Krfr. St.)
9182111	Bad Wiessee	9572119	Bubenreuth
9182112	Bayrischzell	9572121	Eckental, M.
9182114	Fischbachau	9572131	Heroldsberg, M.
9182116	Gmund a. Tegernsee	9572132	Herzogenaurach, St.
9182119	Hausham	9572158	Uttenreuth
9182120	Holzkirchen, M.	9573122	Oberasbach, St.
9182124	Kreuth	9573125	Roßtal, M.
9182125	Miesbach, St.	9573127	Stein, St.
9182127	Otterfing	9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.
9182129	Rottach-Egern	9574123	Feucht, M.
9182131	Schliersee, M.	9574132	Hersbruck, St.
9182132	Tegernsee, St.	9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.
9184112	Aschheim	9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.
9184113	Baierbrunn	9576151	Wendelstein, M.

AGS	Name	AGS	Name
9184114	Brunnthal	9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)
9184118	Feldkirchen	9663000	Würzburg (Krfr. St.)
9184119	Garching b. München, St.	9672114	Bad Kissingen, GKSt.
9184120	Gräfelfing	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9184121	Grasbrunn	9762000	Kaufbeuren (Krfr. St.)
9184122	Grünwald	9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)
9184123	Haar	9764000	Memmingen (Krfr. St.)
9184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	9771130	Friedberg, St.
9184129	Hohenbrunn	9771142	Kissing
9184130	Ismaning	9771146	Mering, M.
9184131	Kirchheim b. München	9772147	Gersthofen, St.
9184132	Neuried	9772163	Königsbrunn, St.
9184134	Oberhaching	9772184	Neusäß, St.
9184135	Oberschleißheim	9772202	Stadtbergen, St.
9184136	Ottobrunn	9775135	Neu-Ulm, GKSt.
9184137	Aying	9775152	Senden, St.
9184138	Planegg	9776116	Lindau (Bodensee), GKSt.
9184139	Pullach i. Isartal	9776117	Lindenberg i. Allgäu, St.
9184140	Putzbrunn	9777129	Füssen, St.
9184141	Sauerlach	9778116	Bad Wörishofen, St.
9184142	Schäftlarn	9780124	Immenstadt i. Allgäu, St.
9184144	Straßlach-Dingharting	9780139	Sonthofen, St.
9184145	Taufkirchen		

Quelle: Eigene Darstellung

2.3 Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung“

2.3.1 Aussage

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

2.3.2 Datenquellen und Operationalisierung

Als Wohnversorgungsquote wird das Verhältnis aus der Zahl der Wohnungen und der Haushalte bezeichnet. Die Abweichung der Wohnversorgungsquote von einem Zielwert entspricht dann dem Wohnungsdefizit (vgl. Abschnitt 2.4 unten). Eine Erhöhung des Wohnungsdefizits oder eine Reduktion des Wohnungsüberhangs wurde im Rahmen des Erstgutachtens als Konkretisierung der oben genannten Bedingung betrachtet. Dieser Ansatz wird in der Fortschreibung unverändert beibehalten. Die Berechnung erfolgt durch Bildung des mittleren Wohnungsdefizits für zwei Vergleichszeiträume (2018 und 2013) und anschließende Differenzbildung.

Als Datengrundlagen werden hierfür die Haushaltszahlen als primäre Bedarfsträger von Wohnraum und die Wohnungszahl benötigt. Da in der laufenden Statistik keine Vollerhebung von Haushaltszahlen durchgeführt wird, wurde analog zur Vorgehensweise im Erstgutachten anhand regionalisierter Durchschnittswerte aus dem Mikrozensus 2013 bis 2018 eine Trendfortschreibung der gemeindespezifischen Haushaltszahlen aus dem Zensus 2011 durchgeführt. Zur detaillierten Darstellung der Berechnungsmethodik wird auf den Anhang A, Abschnitt 3 verwiesen.

2.3.3 Ergebnisse

Tabelle 8: Lageparameter des Indikators 3

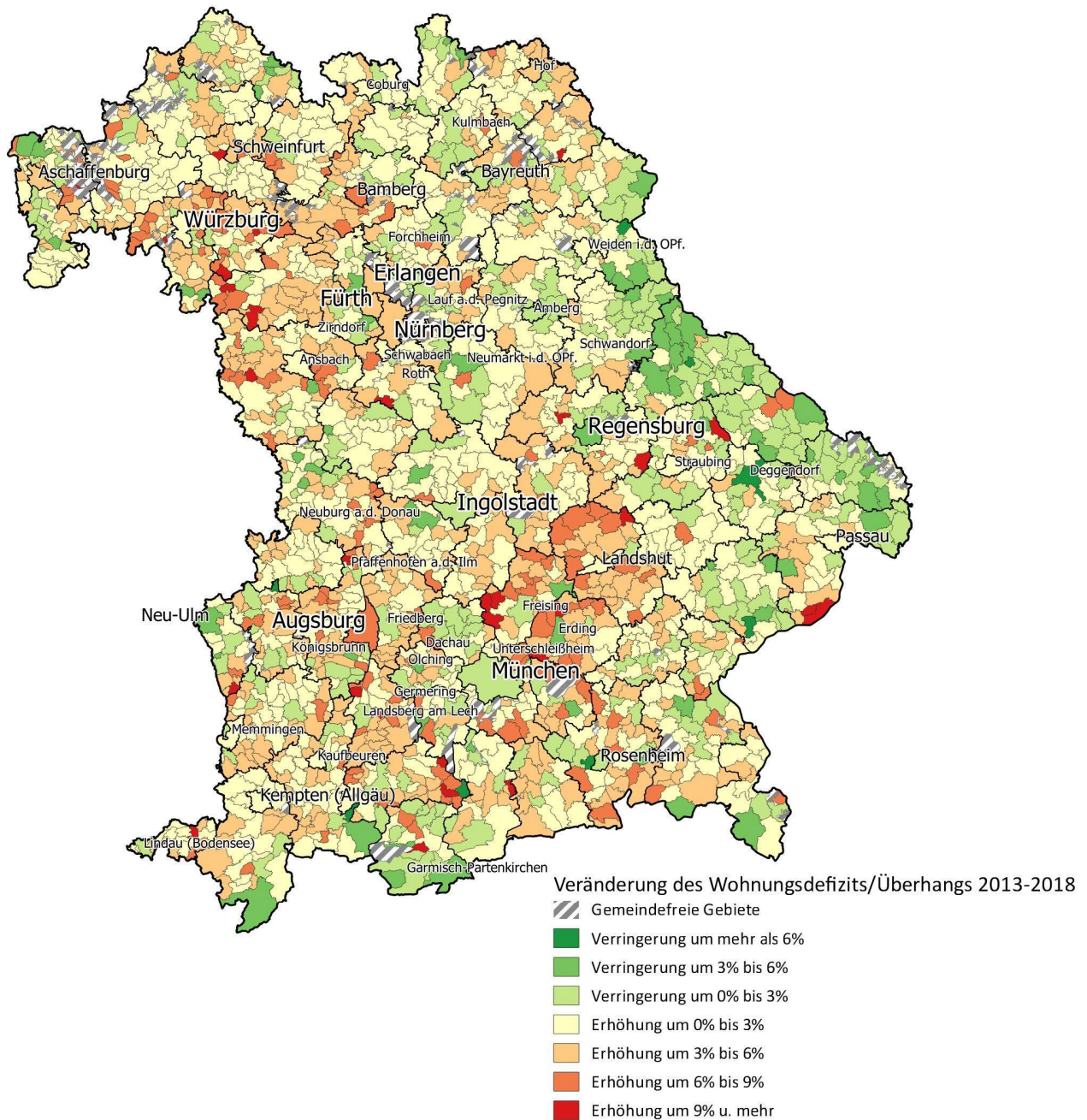
		Erstgutachten 2018	Fortschreibung 2021
		Indikator 3 Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten	Indikator 3 Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten
N	Gültig	2056	2056
	Fehlend	0	0
Mittelwert		1,8%	2,3%
Median		1,6%	2,3%
Standardabweichung		3,1%	3,0%
Varianz		9,8%	8,8%
Minimum		-12,3%	-8,2%
Maximum		24,9%	12,6%
Perzentile	10	-1,9%	-1,4%
	20	-0,7%	-0,1%
	30	0,2%	0,8%
	40	0,9%	1,6%
	50	1,6%	2,3%
	60	2,3%	2,9%
	70	3,1%	3,7%
	80	4,1%	4,7%
	90	5,6%	6,0%

Quelle: Eigene Berechnung, Datengrundlagen: Mikrozensus 2011-2018, Zensus 2011

Im Mittel aller Gemeinden erhöhte sich das Wohndefizit in den bayerischen Gemeinden zwischen den Jahren 2013 und 2018 um 2,3% Prozentpunkte. Insgesamt lag die Neubautätigkeit damit im Mittel der Gemeinden unter dem erforderlichen Bedarf. Es gab aber wie im Zeitraum des Erstgutachtens auch Gemeinden mit rechnerisch wachsendem Angebotsüberhang. In den 10% der Gemeinden mit 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. Die Entwicklung zeigt damit insgesamt vergleichbare Tendenzen zum Erstgutachten.

Kartographisch (vgl. Abbildung 6) ist kein klares Stadt-Land-Muster in der Entwicklung des Wohnungsdefizits erkennbar. Tendenziell sind Regionen stärkerer Zunahme von Wohndefiziten in den Umlandgemeinden der Kernstädte zu erkennen, z.B. um Würzburg, Regensburg, Landshut und im Umland von München.

Abbildung 6: Veränderung des rechnerischen Wohnungsdefizits 2013-2018



Quelle: Eigene Berechnung. Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

2.3.4 Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Zur Verwendung als Indikator für die Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ muss analog zum Erstgutachten abschließend ein geeigneter Schwellenwert definiert werden, ab dem die Bedingung als erfüllt gelten kann. Aus sachlicher Sicht sind die hierzu im Erstgutachten gemachten Überlegungen weiterhin gültig. Als untere Grenze für diesen Schwellenwert ist eine rechnerisch tatsächlich unzureichende Neubautätigkeit anzusetzen. Auch die Gründe, warum ein Schwellenwert deutlich oberhalb dieser unteren Grenze festgelegt

werden sollte, haben nach wie vor Bestand: Zum einen stellt eine relative Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht unmittelbar eine Gefährdung der Wohnversorgung dar, z.B. wenn sie vorrangig durch Abbau von Leerstandsreserven erfolgt. Erst wenn dadurch tatsächlich ein Wohnungsdefizit feststellbar wird, ist die Versorgungslage gefährdet. Die Höhe des Defizits wird jedoch separat durch die Teilbedingung 5 (vgl. Abschnitt 2.4) betrachtet.

Zum anderen ist eine unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung zumindest temporär der Normalfall, da die angebotsseitige Reaktion der Bauwirtschaft infolge von Planungs- und Fertigstellungsprozessen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung erfolgen kann.

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

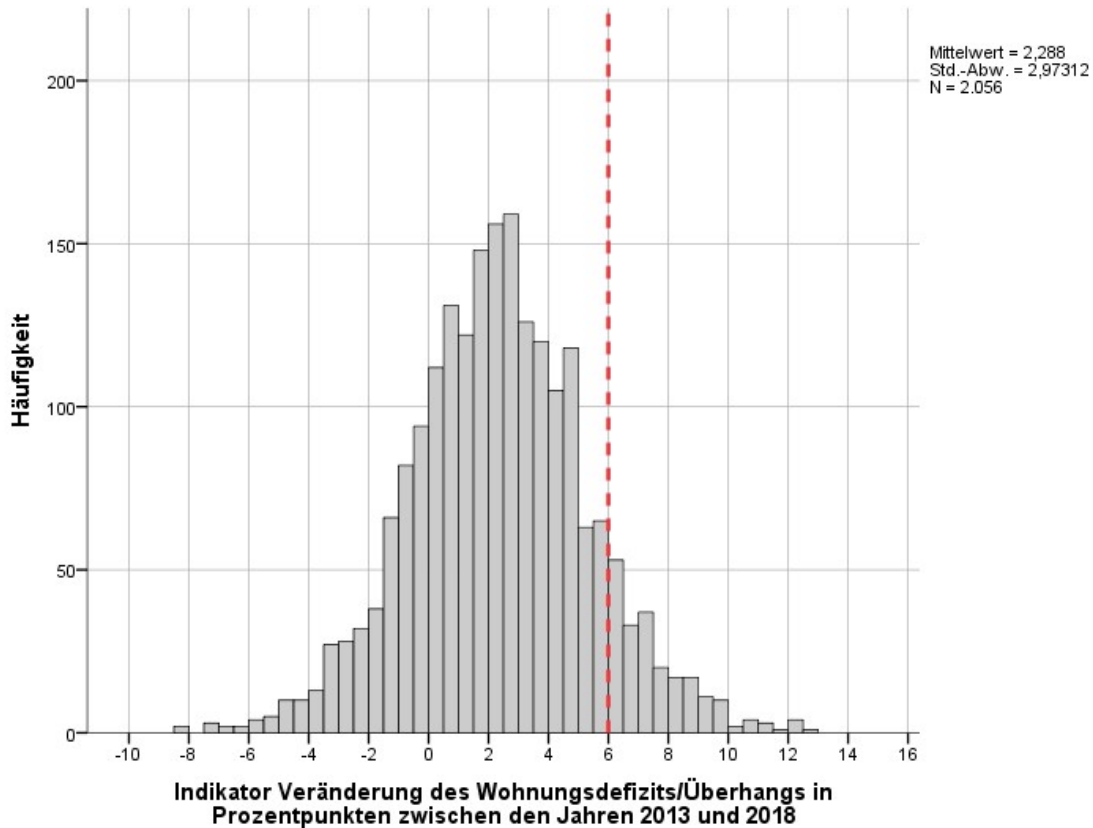
Gewählt wurde ein Schwellenwert von 6 Prozentpunkten, was dem Indikator Defizitveränderung im 90%-Perzentil der Gemeinden entspricht. Diese Bedingung wird von 213 Gemeinden, entsprechend 10,4% aller Gemeinden, erfüllt (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 9: Erfüllung der Teilbedingung 3

	Erstgutachten 2018		Fortschreibung 2021	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Teilbedingung 3: „unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohn- bevölkerung“	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)		Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	
Bedingung nicht erfüllt	1884	91,6%	1843	89,6%
Bedingung erfüllt	172	8,4%	213	10,4%
Summe	2056	100,0%	2056	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 3



Quelle: Eigene Berechnung, Mikrozensus 2016.

Tabelle 10 enthält eine Liste der betroffenen Gemeinden.

Tabelle 10: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 3

AGS	Name	AGS	Name
9171122	Kirchweidach	9472116	Bad Berneck i. Fichtelgebirge, St.
9171130	Stammham	9472198	Warmensteinach
9171134	Tyrlaching	9474124	Egloffstein, M.
9172124	Marktschellenberg, M.	9474173	Weißenohe
9173140	Reichersbeuern	9475146	Lichtenberg, St.
9174135	Odelzhausen	9477129	Kupferberg, St.
9174146	Sulzemoos	9477163	Wirsberg, M.
9175111	Anzing	9479111	Bad Alexandersbad
9175114	Bruck	9571114	Aurach
9175118	Forstinning	9571127	Burgoberbach
9175123	Hohenlinden	9571137	Dombühl, M.
9175135	Poing	9571175	Lichtenau, M.
9175137	Steinhöring	9571177	Merkendorf, St.
9176149	Nassenfels, M.	9571181	Neusitz
9177112	Berglern	9571196	Sachsen b. Ansbach
9177114	Buch a. Buchrain	9571222	Wettringen

AGS	Name	AGS	Name
9177116	Eitting	9571224	Wilburgstetten
9177118	Finsing	9571228	Wörnitz
9177121	Hohenpolding	9572160	Wachenroth, M.
9177124	Kirchberg	9573133	Wilhermsdorf, M.
9177133	Oberding	9574123	Feucht, M.
9177135	Pastetten	9574161	Vorra
9177143	Wartenberg, M.	9575115	Burgbernheim, St.
9178113	Allershausen	9575124	Gallmersgarten
9178115	Attenkirchen	9575127	Gollhofen
9178122	Rudelzhausen	9575129	Hagenbüchach
9178123	Fahrenzhausen	9575138	Langenfeld
9178132	Hörgertshausen	9575144	Markt Bibart, M.
9178133	Hohenkammer	9575155	Oberickelsheim
9178136	Kirchdorf a. d. Amper	9575163	Simmershofen
9178140	Marzling	9575168	Uffenheim, St.
9178145	Neufahrn b. Freising	9576128	Kammerstein
9178157	Zolling	9576141	Röttenbach
9179128	Hattenhofen	9671126	Heigenbrücken
9180112	Bad Kohlgrub	9671127	Heimbuchenthal
9180126	Oberau	9671134	Kahl a. Main
9180131	Schwaigen	9671141	Mespelbrunn
9181118	Eresing	9671148	Rothenbuch
9181120	Finning	9671157	Weibersbrunn
9181126	Hurlach	9672145	Riedenberg
9181131	Obermeitingen	9674180	Theres
9181138	Scheuring	9674201	Stettfeld
9181140	Schwifling	9674219	Wonfurt
9181142	Thaining	9675111	Abtswind, M.
9181143	Unterdießen	9675112	Albertshofen
9184112	Aschheim	9675117	Dettelbach, St.
9184113	Baierbrunn	9675127	Geiselwind, M.
9184114	Brunnthal	9675146	Mainstockheim
9184130	Ismaning	9675147	Marktbreit, St.
9184141	Sauerlach	9675149	Marktsteft, St.
9184144	Straßlach-Dingharting	9675150	Martinsheim
9185131	Gachenbach	9675162	Rüdenhausen, M.
9187129	Bad Feilnbach	9675177	Wiesenbrunn
9187132	Frasdorf	9677128	Fellen
9187134	Griesstätt	9677164	Neuendorf
9187157	Oberaudorf	9677166	Neustadt a. Main
9187159	Pfaffing	9677181	Rothenfels, St.
9187163	Prutting	9678132	Geldersheim
9188117	Andechs	9678153	Lülsfeld
9188126	Inning a. Ammersee	9678178	Sennfeld
9189141	Schlechting	9679117	Bergtheim
9189150	Taching a. See	9679130	Estenfeld
9190113	Antdorf	9679141	Greußenheim
9190115	Bernried am Starnberger See	9679144	Helmstadt, M.
9190126	Habach	9679154	Kist
9190132	Iffeldorf	9679164	Neubrunn, M.
9190133	Ingenried	9679167	Eisenheim, M.

AGS	Name	AGS	Name
9190145	Rottenbuch	9679169	Oberpleichfeld
9190151	Schwabsoien	9679174	Prosselsheim
9190152	Seeshaupt	9679187	Sommerhausen, M.
9190153	Sindelsdorf	9679193	Theilheim
9273119	Biburg	9679196	Uettingen
9273121	Essing, M.	9679201	Unterpleichfeld
9274111	Adlkofen	9679204	Waldbrunn
9274114	Altfraunhofen	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	9771165	Sielenbach
9274121	Buch a. Erlbach	9772114	Allmannshofen
9274124	Eching	9772126	Bonstetten
9274126	Ergolding, M.	9772134	Ehingen
9274127	Ergoldsbach, M.	9772137	Emersacker
9274132	Furth	9772148	Gessertshausen
9274135	Gerzen	9772160	Kleinaitingen
9274153	Neufahrn i. NB	9772211	Ustersbach
9274172	Pfeffenhausen, M.	9772216	Welden, M.
9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	9772217	Westendorf
9274193	Wurmsham	9774140	Haldenwang
9274194	Bruckberg	9774143	Ichenhausen, St.
9275116	Bad Füssing	9774178	Röfingen
9275130	Kirchham	9775132	Kellmünz a. d. Iller, M.
9276115	Bayerisch Eisenstein	9775142	Osterberg
9276117	Bodenmais, M.	9775161	Unterroth
9278151	Mitterfels, M.	9776121	Oberreute
9278184	Sankt Englmar	9776124	Röthenbach (Allgäu)
9278198	Windberg	9777135	Hopferau
9279125	Mamming	9777157	Osterzell
9373159	Sengenthal	9778171	Memmingerberg
9374128	Kirchendemenreuth	9778188	Pleiß
9375153	Holzheim a. Forst	9778203	Türkheim, M.
9375161	Köfering	9778205	Ungerhausen
9375171	Mötzing	9779126	Buchdorf
9375184	Pielenhofen	9779192	Niederschönenfeld
9461000	Bamberg (Krfr. St.)	9779196	Oberndorf a. Lech
9471123	Buttenheim, M.	9779206	Rögling
9471133	Gerach	9779217	Tagmersheim
9471169	Pettstadt	9780121	Fischen i. Allgäu
9471172	Pommersfelden	9780134	Ofterschwang
9471220	Schlüsselhof, St.		

Quelle: Eigene Darstellung

2.4 Teilbedingung 4 und 5: „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“

2.4.1 Aussage

Die im Erstgutachten gemachten Ausführungen zu den Teilbedingungen gelten uneingeschränkt weiter. D.h. zwischen Leerstand und großer, d.h. unbefriedigter Nachfrage in einem Wohnungsmarkt bestehen kausale Beziehungen; die Teilbedingungen sind daher im Idealfall als komplementäre Messgrößen des gleichen Sachverhalts zu verstehen und werden deshalb zusammengefasst diskutiert.

Leerstand

Zunächst ist zu klären, was unter Leerstand zu verstehen ist. Dabei bietet sich einerseits die Einordnung anhand des Vertragsstatus an: Leerstand = kein laufender Mietvertrag. Daneben ist auch eine Einordnung anhand der physischen Zustandsbeschreibung möglich: Leerstand = keine tatsächliche Nutzung, erkennbar an fehlender Möblierung, kein Wasser- und Stromverbrauch. Hier besteht jedoch ein erheblicher definitorischer Graubereich an Unternutzung (z.B. bei Zweitwohnungen, Ferienwohnungen, während des Aufenthalts des Bewohners im Pflegeheim, Phase nach dem Tod eines Bewohners). Je nach Definition wird hier deshalb ein deutlich höherer Leerstand resultieren.

Anders als die vorbeschriebenen Definitionen, die vor allem geeignet sind, den Sachverhalt im Rahmen von Erhebungen (z.B. in der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011) zu operationalisieren, ist zur Ermittlung von Versorgungsengpässen eine suchtheoretische Definition am zielführendsten. Hier bedeutet Leerstand = auf dem Markt als Angebot verfügbar. Hier ist Leerstand mehr oder weniger gleichbedeutend mit dem Annoncierungszeitraum, d.h. dem Zeitraum, in dem eine Wohnung auf dem Markt angeboten wird. Dieser Leerstand ist in der Regel jedoch nicht durch die Kategorien „physisch leerstehend“ oder „vertragsfrei“ gekennzeichnet, sondern stellt als Fluktuationsreserve die Menge der momentan durch umzugswillige Haushalte frei werdenden Wohnungen dar, da Haushalte in der Regel im Umzugsfall kurzfristig zwei Wohnungen vertraglich nutzen. Zur vertieften Diskussion sei auf den Anhang A, Abschnitt 4.1 verwiesen.

Damit besteht Leerstand aus verschiedenen Teilsegmenten:

- A. Marktfähig und auf dem Markt angeboten
- B. Marktfähig und nicht auf dem Markt angeboten (z.B. spekulativer Leerstand)
- C. Vorübergehend nicht marktfähig (z.B. während Sanierungen, Entmietungsphase vor grundlegenden Sanierungen)
- D. Nicht marktfähig, aber bei geänderten Marktbedingungen wieder in einen marktfähigen Zustand versetzbar
- E. Definitiv nicht marktfähig (z.B. Schrottimmobilien, Entmietungsphase vor einem Ersatzneubau)

Die Leerstände nach Definition A fallen unter die Kategorie Fluktuationsleerstand, die Kategorien B bis D unter den technischen Leerstand und Leerstände der Kategorie E sollten nicht mehr als Wohnungsbestände erfasst werden. Überlappungen sind natürlich möglich, z.B. verweist Clapp (1993)⁷ auf den Suchzeitraum des Vermieters nach dem zahlungskräftigsten Kunden und betont die Notwendigkeit, schnell anmietbare Flächen für besonders zahlungswillige Kunden bereit zu halten. Dabei zieht er den Vergleich mit Lagerhaltung. Im Extremfall wird hier dann spekulativer Leerstand unter dem natürlichen Leerstand subsumiert. Der über den natürlichen Leerstand bzw. die Fluktuationsreserve hinausgehende marktfähige oder zumindest potenziell marktfähige Leerstand wird als struktureller Leerstand bezeichnet.

Das grundsätzliche Problem besteht darin, dass aus inhaltlicher Sicht in erster Linie die Fluktuationsleerstände geeignet erscheinen, Versorgungsengpässe abzubilden, die Datenlage aufgrund der Operationalisierung in Umfragen jedoch auf den physischen Leerstand bzw. den vertragsfreien Zustand abstellt. Die Fluktuationsleerstände werden daher erst dann erfasst, wenn es so weit zu verzögerter Weitervermietung kommt,

⁷ Vgl. Clapp, John M.: Dynamics of office markets. Washington, 1993, S. 31 ff.

dass zwischenzeitlich tatsächlich vertragsfreie Zeiten entstehen. Ein Kausalzusammenhang zwischen technisch notwendigen Leerstandsdaten (Kategorien C bis E) und der Wohnversorgungslage ist auch nicht zwingend anzunehmen, da das Sanierungserfordernis prinzipiell vom Verschleißzustand der Wohnung, nicht von der Nachfrage abhängig ist. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass die Dauer von vertragsfreien Zuständen tatsächlich negativ mit der Vermietbarkeit korreliert, d.h. dass Bestände in Märkten mit starkem Nachfrageüberhang kürzere Ausfallzeiten verzeichnen. Damit kann das Merkmal Leerstand im Sinne von „ohne laufenden Mietvertrag“ eingeschränkt als Hilfsgröße für den Sachverhalt „geringe Fluktuationsreserve aufgrund hoher (unbefriedigter Nachfrage)“ verwendet werden.

Große Nachfrage

Nachfrager nach frei werdenden Wohnungen (Teilsegment A in der obigen Darstellung) entstammen zwei Gruppen von Haushalten:

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

Nicht bedarfsrelevant sind alle Haushalte, die zwar als eigene Wirtschaftseinheit zählen (Wirtschaftshaushalte), aber aufgrund persönlicher Wohnpräferenzen keine eigene Wohnung nachfragen.

Eine „große Nachfrage“ in diesem Sinne ist also immer dann gegeben, wenn die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen geringer ist als die Zahl der gesamten Bedarfe, also wenn Wohnbedarfe unbefriedigt bleiben.

2.4.2 Datenquellen und Operationalisierung

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

Die Teilbedingung „große Nachfrage“ wird auch in der vorliegenden Fortschreibung als rechnerisch unbefriedigte Nachfrage verstanden. Diese Definition entspricht genau dem Wohnungsdefizit, also dem

Missverhältnis zwischen der Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte. Zur Berechnung sei auf die Ausführungen im Anhang, Abschnitt 3 verwiesen.

*Wichtig in diesem Zusammenhang ist es jedoch zu erwähnen, dass die Operationalisierung im Gutachten das Defizit als den Anteil der bedarfsrelevanten Haushalte **ohne Wohnung** an allen bedarfsrelevanten Haushalten definiert. Ein bestehendes **Wohndefizit** in Form von unversorgten Haushalten weist damit einen **positiven Wert** aus. Stehen rechnerisch mehr Wohnungen zur Verfügung als Bedarfshaushalte, dann weist der Indikator Wohndefizit einen **negativen Wert** aus, der für einen **Angebotsüberhang** steht. Ein Wert von +3% beim Wohndefizit bedeutet demnach beispielsweise, dass 3 v.H. aller bedarfsrelevanten Haushalte rechnerisch nicht über eine Wohnung verfügen. Ein Wert von -7% bedeutet, dass auf 100 bedarfsrelevante Haushalte rechnerisch 107 Wohnungen entfallen.*

2.4.3 Ergebnisse

Die fortgeschriebene rechnerische Leerstandsrate für 2018 liegt im Bereich von 0,5% bis 20%, im Mittel aller Gemeinden bei 3,8%. Die Hälfte aller Gemeinden weist eine Leerstandsrate von 3,4% oder weniger auf. Die 10% der Gemeinden mit den geringsten Leerstandsdaten weisen Raten von 1,7% oder weniger auf (vgl. Tabelle 11). Insgesamt hat sich die Leerstandssituation damit gegenüber dem Jahr 2016 nur geringfügig verringert.

Tabelle 11: Lageparameter des Indikators 4

		Erstgutachten 2018	Fortschreibung 2021
		Indikator 4 Fortgeschriebene Leerstandsrate 2016	Indikator 4 Fortgeschriebene Leerstandsrate 2018
N	Gültig	2056	2056
	Fehlend	0	0
Mittelwert		4,0%	3,8%
Median		3,7%	3,4%
Standardabweichung		1,9%	2,0%
Varianz		3,7%	4,1%
Minimum		0,6%	0,5%
Maximum		19,5%	20,0%
Perzentile	10	2,0%	1,7%
	20	2,4%	2,2%
	30	2,9%	2,5%
	40	3,3%	2,9%
	50	3,7%	3,4%
	60	4,1%	3,8%
	70	4,7%	4,4%
	80	5,4%	5,2%
	90	6,5%	6,5%

Quelle: Eigene Berechnung, Mikrozensus 2016.

Das Wohndefizit betrug im Mittel aller Gemeinden -5,8%, d.h. 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 Streuung als die Leerstandsrate. Dies wird unmittelbar aus dem Zusammenhang beider Größen klar, wie die Diskussion unten im Abschnitt 2.4.4 zeigen wird. Während die Leerstandsrate nach unten auf null begrenzt ist, kann das Defizit positive und negative Werte annehmen, umfasst also eine größere Bandbreite an Ergebnissen. Dazu kommt, dass das Defizit anhand des rechnerisch verfügbaren Wohnungsbestands ermittelt wird, zu dem allerdings auch Wohnungen zählen, die nicht zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen (vgl. die vergleichende Diskussion der Indikatoren im Abschnitt 3.1 unten), während der Leerstand nur auf den wohnlich genutzten Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Bezug nimmt. Analog werden auf der Nachfrageseite bei der Leerstandsrate implizit nur tatsächliche Wohnhaushalte berücksichtigt, während bei der Berechnung des Wohnungsdefizits eine Bedarfsnorm unterstellt wird, nämlich die Gesamtzahl der wohnbedarfsrelevanten Haushalte, ohne Rücksicht darauf, ob sie momentan über eine Wohnung verfügen oder nicht. Dazu kommt die bei der Berechnung des Wohnungsdefizits immanente statistische Unsicherheit bei der Ermittlung der Haushaltszahlen, während die Leerstandsdaten offenkundig durch die teilweise Verwendung von qualitativen Beurteilungen geglättet werden.

Tabelle 12: Lageparameter des Indikators 5

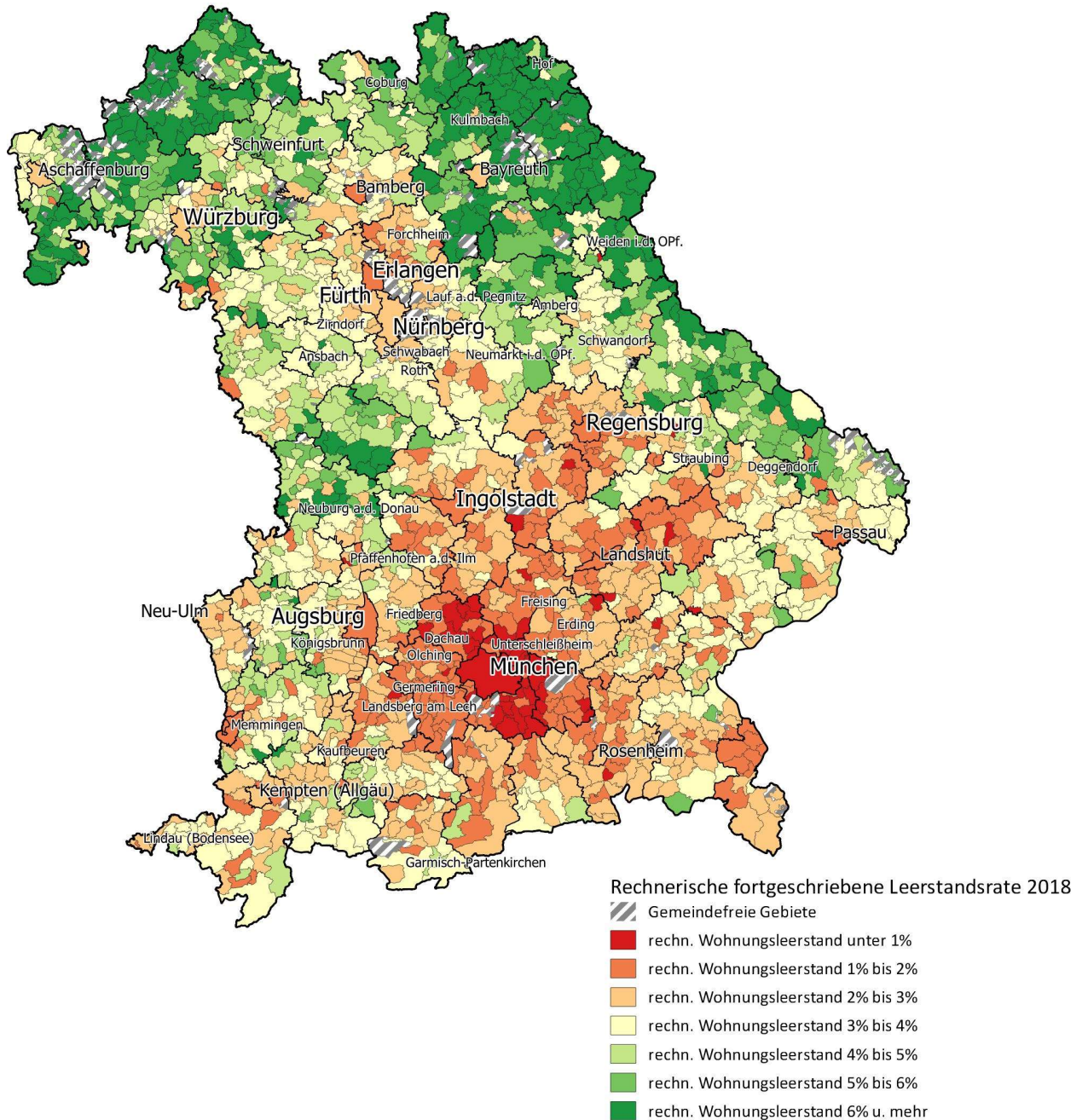
		Erstgutachten 2018	Fortschreibung 2021
		Indikator 5 Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2016	Indikator 5 Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018
N	Gültig	2056	2056
	Fehlend	0	0
Mittelwert		-6,1%	-5,8%
Median		-6,1%	-5,8%
Standardabweichung		4,2%	4,5%
Varianz		17,8%	20,6%
Minimum		-25,0%	-25,0%
Maximum		19,1%	13,7%
Perzentile	10	-11,4%	-11,6%
	20	-9,3%	-9,4%
	30	-8,0%	-8,0%
	40	-7,1%	-6,8%
	50	-6,1%	-5,8%
	60	-5,1%	-4,7%
	70	-4,0%	-3,6%
	80	-2,8%	-2,3%
	90	-1,2%	-0,4%

Quelle: Eigene Berechnung, Mikrozensus 2016.

Wie Abbildung 8 zeigt, ergibt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Höhe der Leerstandsdaten in Bayern und dem Urbanisierungsgrad einer Gemeinde. Zudem sind sehr geringe rechnerische Leerstände in Teilen des Alpenraums zu erkennen. Der Vergleich zwischen der kartografischen Darstellung des Leerstandsindikators (vgl. Abbildung 8) und der Nachfrage (Abbildung 9) lässt grundsätzlich ein vergleichbares Muster von Stadt-Land-Gegensätzen erkennen, das allerdings nicht so deutlich ausgeprägt ist und eine

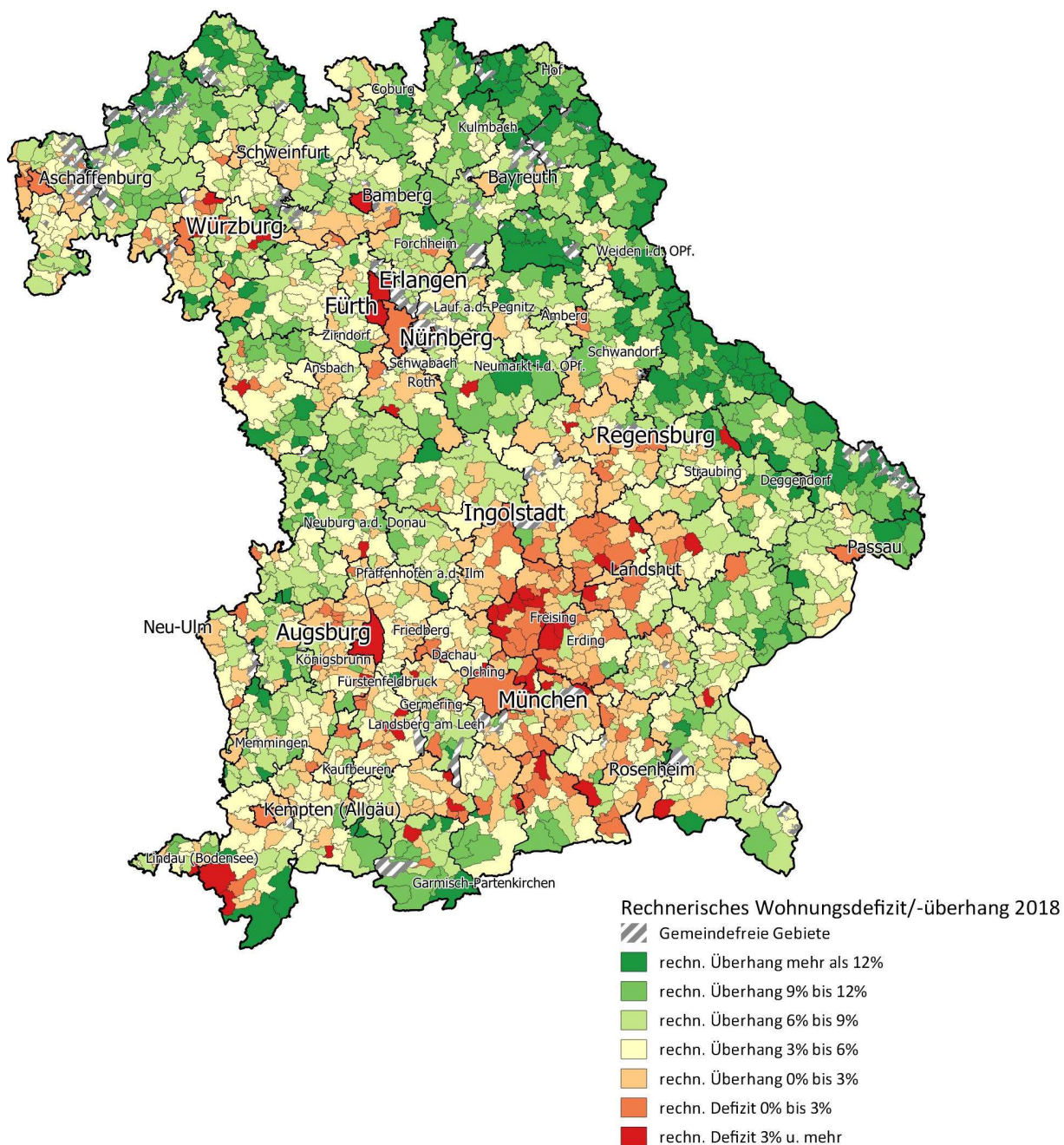
größere Streuung aufweist. Zudem sind auffällige Einzelgemeinden mit hohen Defiziten außerhalb der Ballungsräume zu erkennen. Mögliche Ursachen für derartige Ausreißer sind vermutlich in lokalen Sondereffekten zu suchen.

Abbildung 8: Fortgeschriebene Leerstandsrate 2018



Quelle: Eigene Berechnung. Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

Abbildung 9: Rechnerisches Wohnungsdefizit/Überhang 2018

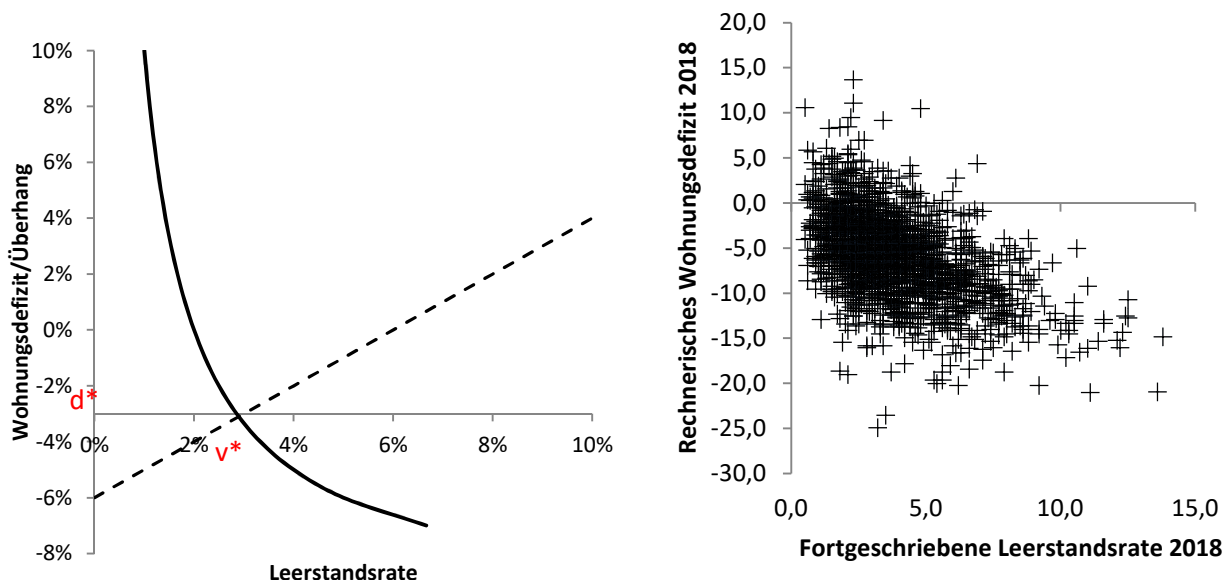


Quelle: Eigene Berechnung. Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

2.4.4 Festlegung und Begründung des Schwellenwerts

Auch hinsichtlich der Festlegung des Schwellenwerts gelten die Ausführungen des Erstgutachtens uneingeschränkt weiter. Der unterstellte theoretische Zusammenhang zwischen Wohnungsdefizit und (marktfähigem) Leerstand ist auch im Betrachtungszeitraum der Fortschreibung zu beobachten (vgl. Abbildung 10). Bei gleichen Wohnungsbeständen ist ein Anstieg des Wohnungsdefizits mit abnehmenden Leerständen verbunden und umgekehrt. Dabei wird auch die Tatsache deutlich, dass im Regelfall Leerstände und unbefriedigte Nachfrage parallel existieren, da allein aus der Fluktuation des Marktes durch Um- und Zuzüge ein struktureller Mindestleerstand erforderlich ist. Diesem steht auf der Nachfrageseite eine strukturell unbefriedigte Nachfrage gegenüber.

Abbildung 10: Zusammenhang zwischen Leerstand und Wohnungsdefizit
(links: Theorie, rechts: Empirie)



Quelle: Eigene Darstellung.

Unter Ausnutzung der Tatsache, dass für das hier skizzierte suchtheoretische Modell des Wohnungsmarktes ein Gleichgewicht bestimmbar ist, kann für die Bedingungen 4 und 5 jeweils ein Schwellenwert abgeleitet werden, nämlich die „natürliche“ Leerstandsrate, bzw. ihr Reziprok, der „natürliche“ Wohnungsüberhang. Diese beschreibt den Zustand im Gleichgewicht von Mietangeboten und Mietnachfrage (Rosen und Smith 1983⁸). Das entspricht im Diagramm (Abbildung 10 oben) dem Schnittpunkt zwischen der Winkelhalbierenden und der Kurve. Liegen Wohnungsdefizite vor, d.h. unbefriedigte Wohnungsnachfrage, fällt die Leerstandsrate unter ihren natürlichen Wert (Punkt auf der Kurve oberhalb der Winkelhalbierenden), bei Wohnungsüberhängen liegt sie über ihrem natürlichen Wert (Punkt auf der Kurve unterhalb der Winkelhalbierenden).

Angesichts der üblichen Vertragslaufzeiten sowie der Möglichkeit zur Absprache zwischen Vor- und Nachmietern resultiert bei einer mittleren Wohndauer von 10 Jahren und einem Monat Vermittlungsphase mit

⁸ Rosen, Kenneth T., und Lawrence Smith. 1983. „The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate“. *American Economic Review* 73 (4): 779–287.

Doppelbelegung beispielsweise ein notwendiger Fluktuationsleerstand v^* von $1/10/(1/10+12) = 0,83\%$ ⁹. Gerade in Mietwohnungsmärkten, die sich durch schnelle Weitervermietung auszeichnen, ist also eine sehr geringe Fluktuationsleerstandsrate erforderlich. Wird auf Leerstandsrate Bezug genommen, die auf physischem Leerstand oder Vertragsfreiheit gründen, kann die technische Mindestleerstandsrate als Bezugsgröße abgeschätzt werden. Geht man davon aus, dass alle 10 Jahre zwei Monate Mietausfall wegen zumindest grober Instandhaltung entsteht, resultiert hieraus eine zusätzliche technische Leerstandsrate r von ca. 1,6%. Orientiert man sich an der Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung, in der kalkulatorische Mietausfälle in Höhe von 2% angesetzt werden, kommt man auf ähnliche Größenordnungen. Insgesamt ergibt sich für v^* also ein Wert von mindestens ca. 2,5-3%. Dies steht im Einklang mit den üblichen Einschätzungen¹⁰.

Auch in der Fortschreibung wird eine Leerstandsrate von 3% als Schwellenwert beibehalten. Diese Bedingung wird von 856 oder ca. 40% der bayerischen Gemeinden erfüllt (vgl. Tabelle 13). Eine tabellarische Übersicht der betroffenen Gemeinden findet sich in Tabelle 15.

Wie aus Abbildung 10 oben ersichtlich wird, existiert zu dieser Festlegung eines Schwellenwertes für die Leerstandsrate theoretisch ein entsprechender Wert für das Wohnungsdefizit, da beide in kausalem Zusammenhang stehen. Der empirische Befund zum vordiskutierten Modell (Abbildung 10 unten) zeigt jedoch, dass der Zusammenhang in der Realität einer großen Streubreite unterliegt. Die Ursachen hierfür werden in Abschnitt 3.1 im Anhang unten diskutiert. Da sich die Kennwerte gegenüber dem Erstgutachten nur unwesentlich verändert haben, kann auf den gleichen Schwellenwert für das Wohnungsdefizit zurückgegriffen werden.

Als Schwellenwert für den Indikator Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang wird der Wert von 0% beibehalten. Diese Bedingung wird von 183 oder ca. 9% der bayerischen Gemeinden erfüllt (vgl. Tabelle 14). Eine tabellarische Übersicht der betroffenen Gemeinden findet sich in Tabelle 16.

Tabelle 13: Erfüllung der Teilbedingung 4

Teilbedingung 4: „geringer Leerstand“	Erstgutachten 2018		Fortschreibung 2021	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)			Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	
Bedingung nicht erfüllt	1349	65,6%	1200	58,4%
Bedingung erfüllt	707	34,4%	856	41,6%
Summe	2056	100,0%	2056	100,0%

Quelle: Eigene Darstellung

⁹ Die Beispielberechnung erfolgt unter Anwendung von Formel (23) auf S. 98 im Anhang 0, Abschnitt 4.1.

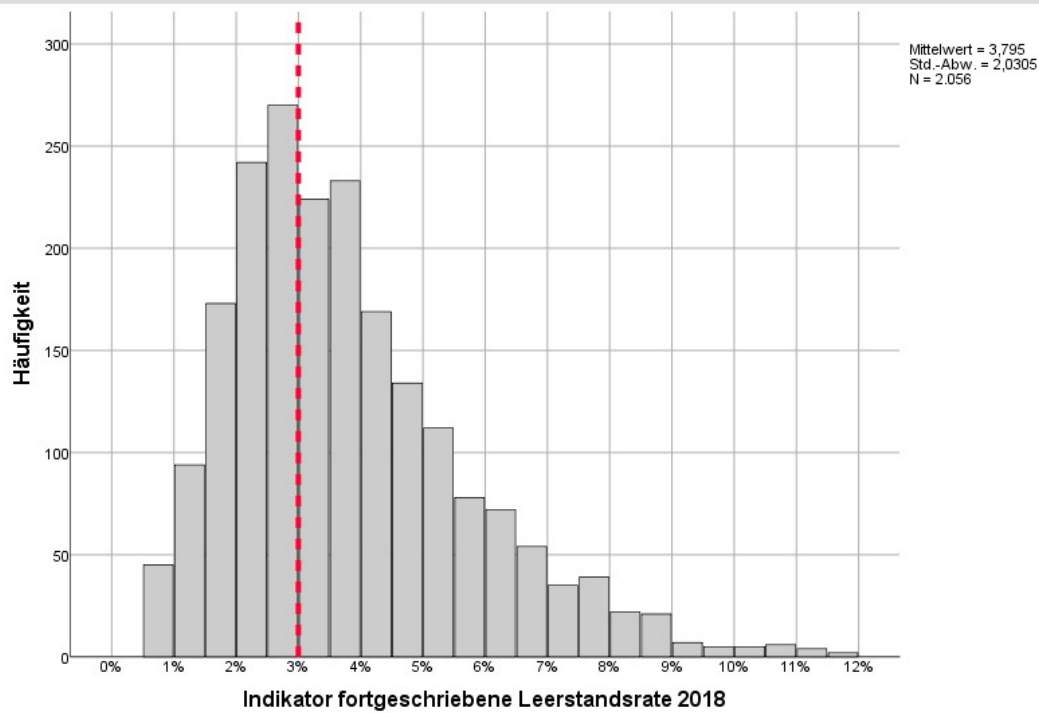
¹⁰ Z.B. in Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hrsg (2017): BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017. Das Problem, dass ein Großteil der Fluktuationsreserve hierbei erfasst wird, da die Wohnungen eben nicht physisch leer stehen bzw. keine vertragsfreien Zeiten beobachtbar sind, bleibt in der Fachdiskussion zum Leerstand in Zensuserhebungen weitgehend unberücksichtigt.

Tabelle 14: Erfüllung der Teilbedingung 5

	Erstgutachten 2018		Fortschreibung 2021	
Teilbedingung 5: „große Nachfrage“	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)		Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	
	Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Bedingung nicht erfüllt	1929	93,8%	1873	91,1%
Bedingung erfüllt	127	6,2%	183	8,9%
Summe	2056	100,0%	2056	100,0%

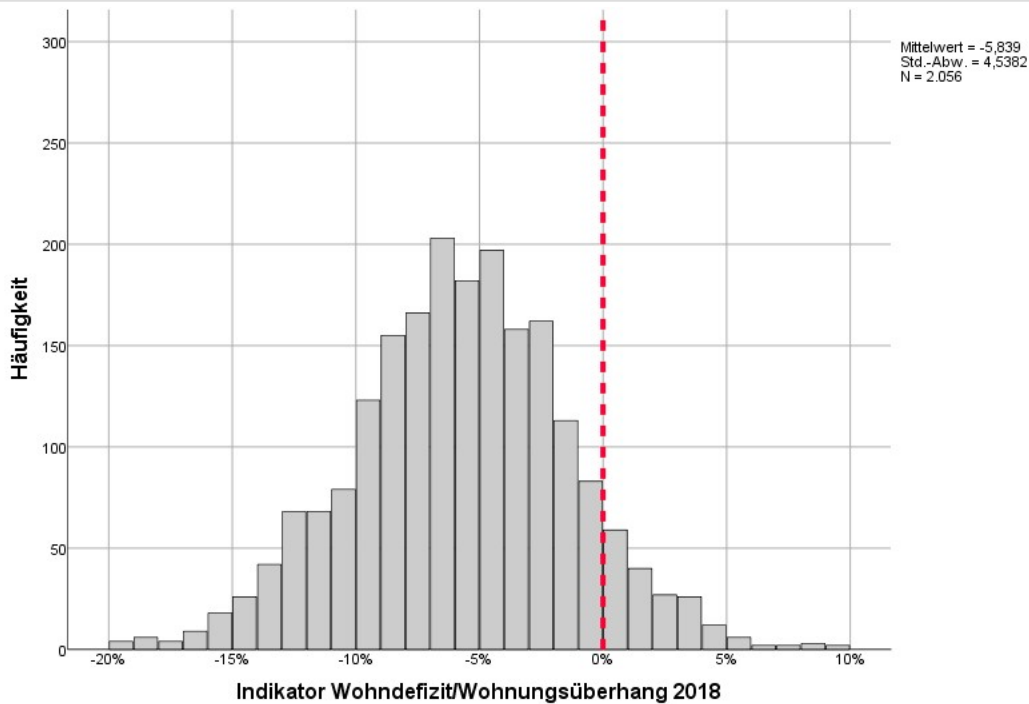
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 11: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 4



Quelle: Eigene Berechnung, Zensus 2011, CEL.

Abbildung 12: Häufigkeitsverteilung der Ausprägungen der Teilbedingung 5



Quelle: Eigene Berechnung, Mikrozensus 2011-2018, Zensus 2011.

Tabelle 15: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 4

AGS	Name	AGS	Name
9161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	9273125	Hausen
9162000	München, Landeshauptstadt	9273127	Herrngiersdorf
9163000	Rosenheim (Krfr. St.)	9273133	Ihrlerstein
9171114	Emmerting	9273137	Kelheim, St.
9171115	Erlbach	9273139	Kirchdorf
9171119	Halsbach	9273141	Langquaid, M.
9171121	Kastl	9273147	Mainburg, St.
9171122	Kirchweidach	9273152	Neustadt a. d. Donau, St.
9171124	Mehring	9273159	Painten, M.
9171126	Perach	9273163	Elsendorf
9171130	Stammham	9273165	Rohr i. NB, M.
9171131	Teising	9273166	Saal a. d. Donau
9171133	Tüßling, M.	9273172	Siegenburg, M.
9171137	Winhöring	9273175	Teugn
9172111	Aining	9273177	Train
9172112	Anger	9273178	Volkenschwand
9172114	Bad Reichenhall, GKSt.	9273181	Wildenberg
9172116	Berchtesgaden, M.	9274111	Adlkofen
9172117	Bischofswiesen	9274112	Aham
9172118	Freilassing, St.	9274113	Altdorf, M.
9172122	Laufen, St.	9274114	Altfraunhofen
9172124	Marktschellenberg, M.	9274118	Baierbach

AGS	Name	AGS	Name
9172128	Piding	9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach
9172129	Ramsau b. Berchtesgaden	9274120	Bodenkirchen
9172130	Saaldorf-Surheim	9274121	Buch a. Erlbach
9172131	Schneizlreuth	9274124	Eching
9172132	Schönau a. Königssee	9274126	Ergolding, M.
9172134	Teisendorf, M.	9274128	Essenbach, M.
9173111	Bad Heilbrunn	9274132	Furth
9173112	Bad Tölz, St.	9274134	Geisenhausen, M.
9173113	Benediktbeuern	9274135	Gerzen
9173115	Bichl	9274141	Hohenthann
9173118	Dietramszell	9274145	Kröning
9173120	Egling	9274146	Kumhausen
9173123	Eurasburg	9274156	Niederaichbach
9173124	Gaißach	9274165	Obersüßbach
9173126	Geretsried, St.	9274172	Pfeffenhausen, M.
9173127	Greiling	9274174	Postau
9173130	Icking	9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.
9173131	Jachenau	9274179	Schalkham
9173134	Königsdorf	9274182	Tiefenbach
9173135	Lenggries	9274183	Velden, M.
9173137	Münsing	9274184	Vilsbiburg, St.
9173140	Reichersbeuern	9274185	Vilsheim
9173141	Sachsenkam	9274187	Weihmichl
9173142	Schlehdorf	9274188	Weng
9173145	Wackersberg	9274191	Wörth a. d. Isar
9173147	Wolfratshausen, St.	9274193	Wurmsham
9174111	Altomünster, M.	9274194	Bruckberg
9174113	Bergkirchen	9275111	Aicha vorm Wald
9174115	Dachau, GKSt.	9275117	Beutelsbach
9174118	Erdweg	9275119	Büchlberg
9174121	Haimhausen	9275125	Haarbach
9174122	Hebertshausen	9275133	Neuburg a. Inn
9174126	Karlsfeld	9275135	Neukirchen vorm Wald
9174131	Markt Indersdorf, M.	9275141	Pocking, St.
9174135	Odelzhausen	9275144	Ruderting
9174136	Petershausen	9275145	Ruhstorf a. d. Rott, M.
9174137	Pfaffenhofen a. d. Glonn	9275146	Salzweg
9174141	Röhrmoos	9275149	Tettenweis
9174143	Schwabhausen	9275150	Thyrnau
9174146	Sulzemoos	9275151	Tiefenbach
9174147	Hilgertshausen-Tandern	9275160	Witzmannsberg
9174150	Vierkirchen	9276129	Langdorf
9174151	Weichs	9277119	Falkenberg
9175111	Anzing	9277122	Geratskirchen
9175112	Aßling	9277124	Hebertsfelden
9175113	Baiern	9277128	Kirchdorf a. Inn
9175114	Bruck	9277133	Massing, M.
9175115	Ebersberg, St.	9277134	Mitterskirchen
9175116	Egming	9277139	Postmünster
9175118	Forstinning	9277140	Reut
9175119	Frauenneuharting	9277152	Wittbreut

AGS	Name	AGS	Name
9175121	Glonn, M.	9277153	Wurmannsquick, M.
9175122	Grafring b. München, St.	9278113	Aiterhofen
9175123	Hohenlinden	9278117	Atting
9175124	Kirchseeon, M.	9278120	Falkenfels
9175127	Markt Schwaben, M.	9278141	Kirchroth
9175128	Moosach	9278146	Leiblfing
9175131	Oberpfraammern	9278149	Mariaposching
9175132	Vaterstetten	9278159	Niederwinkling
9175133	Pliening	9278167	Oberschneiding
9175135	Poing	9278170	Parkstetten
9175136	Emmering	9278172	Perkam
9175137	Steinhöring	9278177	Rain
9175139	Zorneding	9278178	Rattenberg
9176111	Adelschlag	9278182	Salching
9176112	Altmannstein, M.	9278190	Steinach
9176116	Böhmfeld	9278192	Straßkirchen
9176118	Buxheim	9279112	Dingolfing, St.
9176123	Eichstätt, GKSt.	9279113	Eichendorf, M.
9176124	Eitensheim	9279115	Frontenhausen, M.
9176126	Gaimersheim, M.	9279116	Gottfrieding
9176129	Großmehring	9279122	Landau a. d. Isar, St.
9176131	Hepberg	9279124	Loiching
9176132	Hitzhofen	9279125	Mamming
9176139	Kösching, M.	9279126	Marklkofen
9176143	Lenting	9279127	Mengkofen
9176147	Mindelstetten	9279128	Moosthenning
9176149	Nassenfels, M.	9279130	Niederviehbach
9176153	Pförring, M.	9279132	Pilsting, M.
9176155	Pollenfeld	9279134	Reisbach, M.
9176160	Schernfeld	9279135	Simbach, M.
9176161	Stammham	9279137	Wallersdorf, M.
9176167	Wettstetten	9362000	Regensburg (Krfr. St.)
9177112	Berglern	9372167	Zell
9177113	Bockhorn	9373114	Berggau
9177114	Buch a. Buchrain	9373119	Deining
9177115	Dorfen, St.	9373126	Freystadt, St.
9177116	Eitting	9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.
9177117	Erding, GKSt.	9373159	Sengenthal
9177118	Finsing	9373160	Seubersdorf i. d. OPf.
9177120	Fraunberg	9374127	Irchenrieth
9177121	Hohenpolding	9374155	Schlammersdorf
9177122	Inning a. Holz	9374156	Schwarzenbach
9177123	Isen, M.	9374157	Speinshart
9177126	Langenpreising	9375113	Alteglöfshaus
9177127	Lengdorf	9375114	Altenthann
9177130	Moosinning	9375115	Aufhausen
9177131	Neuching	9375116	Bach a. d. Donau
9177133	Oberding	9375117	Barbing
9177135	Pastetten	9375118	Beratzhausen, M.
9177137	Sankt Wolfgang	9375119	Bernhardswald
9177138	Steinkirchen	9375120	Brennberg

AGS	Name	AGS	Name
9177139	Taufkirchen (Vils)	9375122	Brunn
9177142	Walpertskirchen	9375127	Deuerling
9177143	Wartenberg, M.	9375130	Donaustauf, M.
9177144	Wörth	9375131	Duggendorf
9178113	Allershausen	9375143	Hagelstadt
9178115	Attenkirchen	9375148	Hemau, St.
9178116	Au i. d. Hallertau, M.	9375153	Holzheim a. Forst
9178120	Eching	9375156	Kallmünz, M.
9178122	Rudelzhausen	9375161	Köfering
9178123	Fahrenzhausen	9375162	Laaber, M.
9178124	Freising, GKSt.	9375165	Lappersdorf, M.
9178125	Gammelsdorf	9375170	Mintraching
9178130	Hallbergmoos	9375174	Neutraubling, St.
9178132	Hörgertshausen	9375175	Nittendorf, M.
9178133	Hohenkammer	9375179	Obertraubling
9178136	Kirchdorf a. d. Amper	9375180	Pentling
9178137	Kranzberg	9375181	Pettendorf
9178138	Langenbach	9375182	Pfakofen
9178140	Marzling	9375183	Pfatter
9178142	Mauern	9375184	Pielenhofen
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	9375190	Regenstauf, M.
9178144	Nandlstadt, M.	9375196	Schierling, M.
9178145	Neufahrn b. Freising	9375199	Sinzing
9178150	Paunzhausen	9375204	Tegernheim
9178155	Wang	9375205	Thalmassing
9178156	Wolfersdorf	9375208	Wenzenbach
9178157	Zolling	9375209	Wiesent
9179111	Adelshofen	9375210	Wörth a. d. Donau, St.
9179113	Alling	9375211	Wolfsegg
9179114	Althegnenberg	9375213	Zeitlarn
9179117	Egenhofen	9376125	Fensterbach
9179118	Eichenau	9376146	Neukirchen-Balbini, M.
9179119	Emmering	9376169	Stulln
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	9376170	Teublitz, St.
9179123	Germering, GKSt.	9376172	Thanstein
9179125	Grafrath	9376175	Wackersdorf
9179126	Gröbenzell	9461000	Bamberg (Krfr. St.)
9179128	Hattenhofen	9462000	Bayreuth (Krfr. St.)
9179130	Jesenwang	9471120	Burgebrach, M.
9179131	Kottgeisering	9471123	Buttenheim, M.
9179132	Landsberied	9471131	Frensdorf
9179134	Maisach	9471137	Gundelsheim
9179136	Mammendorf	9471150	Kemmern
9179137	Mittelstetten	9471151	Königsfeld
9179138	Moorenweis	9471152	Lauter
9179140	Oberschweinbach	9471155	Litzendorf
9179142	Olching, St.	9471159	Memmelsdorf
9179145	Puchheim, St.	9471175	Reckendorf
9179147	Schöngeising	9471209	Wattendorf
9179149	Türkenfeld	9472115	Aufseß
9180113	Bad Bayersoien	9473141	Lautertal

AGS	Name	AGS	Name
9180114	Eschenlohe	9473153	Niederfüllbach
9180116	Farchant	9474119	Dormitz
9180118	Grainau	9474121	Ebermannstadt, St.
9180119	Großweil	9474122	Effeltrich
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	9474123	Eggolsheim, M.
9180125	Oberammergau	9474126	Forchheim, GKSt.
9180126	Oberau	9474133	Hallerndorf
9180127	Ohlstadt	9474134	Hausen
9180129	Saulgrub	9474135	Heroldsbach
9180131	Schwaigen	9474137	Hetzles
9180132	Seehausen a. Staffelsee	9474138	Hiltoltstein, M.
9180133	Spatzenhausen	9474140	Igensdorf, M.
9180134	Uffing a. Staffelsee	9474143	Kirchehrenbach
9180135	Unterammergau	9474144	Kleinsendelbach
9181113	Denklingen	9474145	Kunreuth
9181114	Dießen am Ammersee, M.	9474146	Langensendelbach
9181115	Eching am Ammersee	9474147	Leutenbach
9181118	Eresing	9474154	Neunkirchen a. Brand, M.
9181120	Finning	9474156	Obertrubach
9181121	Fuchstal	9474158	Pinzberg
9181122	Geltendorf	9474160	Poxdorf
9181123	Greifenberg	9474168	Unterleinleiter
9181124	Hofstetten	9474171	Weilersbach
9181126	Hurlach	9474175	Wiesenthau
9181127	Igling	9477118	Guttenberg
9181128	Kaufering, M.	9477119	Harsdorf
9181129	Kinsau	9479126	Höchstädt i. Fichtelgebirge
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	9562000	Erlangen (Krfr. St.)
9181131	Obermeitingen	9563000	Fürth (Krfr. St.)
9181132	Penzing	9564000	Nürnberg (Krfr. St.)
9181134	Prittriching	9565000	Schwabach (Krfr. St.)
9181137	Rott	9571170	Langfurth
9181139	Schondorf am Ammersee	9571179	Mönchsroth
9181140	Schwifting	9571181	Neusitz
9181141	Pürgen	9571189	Ornbau, St.
9181143	Unterdießen	9571199	Schnelldorf
9181144	Utting am Ammersee	9571223	Wieseth
9181145	Weil	9571225	Windelsbach
9181146	Windach	9571227	Wittelshofen
9182114	Fischbachau	9572111	Adelsdorf
9182119	Hausham	9572119	Bubenreuth
9182120	Holzkirchen, M.	9572120	Buckenhof
9182123	Irschenberg	9572121	Eckental, M.
9182125	Miesbach, St.	9572127	Großenseebach
9182127	Otterfing	9572130	Hemhofen
9182129	Rottach-Egern	9572133	Heßdorf
9182133	Valley	9572135	Höchstadt a. d. Aisch, St.
9182134	Waakirchen	9572141	Marloffstein
9182136	Warngau	9572147	Oberreichenbach
9182137	Weyarn	9572154	Spardorf
9183112	Ampfing	9572158	Uttenreuth

AGS	Name	AGS	Name
9183114	Buchbach, M.	9572160	Wachenroth, M.
9183119	Haag i. OB, M.	9573111	Ammerndorf, M.
9183120	Heldenstein	9573114	Cadolzburg, M.
9183122	Jettenbach	9573122	Oberasbach, St.
9183123	Kirchdorf	9573123	Obermichelbach
9183125	Lohkirchen	9573126	Seukendorf
9183126	Maitenbeth	9573127	Stein, St.
9183127	Mettenheim	9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.
9183130	Niederbergkirchen	9574123	Feucht, M.
9183131	Niedertaufkirchen	9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.
9183132	Oberbergkirchen	9574141	Neunkirchen a. Sand
9183134	Oberneukirchen	9574145	Offenhausen
9183136	Polling	9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.
9183138	Rattenkirchen	9574154	Rückersdorf
9183139	Rechtmehring	9574156	Schwaig b. Nürnberg
9183140	Reichertsheim	9574158	Simmelsdorf
9183144	Schwindegg	9574164	Winkelhaid
9183145	Taufkirchen	9575117	Dachsbach, M.
9183147	Unterreit	9575119	Dietersheim
9183148	Waldkraiburg, St.	9575124	Gallmersgarten
9183151	Zangberg	9575130	Hemmersheim
9184112	Aschheim	9575147	Markt Taschendorf, M.
9184113	Baierbrunn	9575157	Oberscheinfeld, M.
9184114	Brunnthal	9575163	Simmershofen
9184118	Feldkirchen	9576132	Schwanstetten, M.
9184119	Garching b. München, St.	9576137	Rednitzhembach
9184120	Gräfelfing	9576151	Wendelstein, M.
9184121	Grasbrunn	9577127	Ettenstatt
9184122	Grünwald	9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)
9184123	Haar	9663000	Würzburg (Krfr. St.)
9184127	Höhenkirchen-Siegersbrunn	9671120	Glattbach
9184129	Hohenbrunn	9673183	Wollbach
9184130	Ismaning	9674187	Rauhenebrach
9184131	Kirchheim b. München	9674223	Ermershausen
9184132	Neuried	9675111	Abtswind, M.
9184134	Oberhaching	9675112	Albertshofen
9184135	Oberschleißheim	9675165	Schwarzach a. Main, M.
9184136	Ottobrunn	9676128	Hausen
9184137	Aying	9676143	Neunkirchen
9184138	Planegg	9678122	Dingolshausen
9184139	Pullach i. Isartal	9678132	Geldersheim
9184140	Putzbrunn	9678153	Lülsfeld
9184141	Sauerlach	9678175	Schwanfeld
9184142	Schäftlarn	9678176	Schwebheim
9184144	Straßlach-Dingharting	9679114	Aub, St.
9184145	Taufkirchen	9679117	Bergtheim
9184146	Neubiberg	9679126	Eisingen
9184147	Unterföhring	9679130	Estenfeld
9184148	Unterhaching	9679131	Frickenhäuser a. Main, M.
9184149	Unterschleißheim, St.	9679136	Gerbrunn
9185113	Aresing	9679156	Kürnach

AGS	Name	AGS	Name
9185116	Berg im Gau	9679179	Riedenheim
9185118	Bergheim	9679185	Rottendorf
9185123	Brunnen	9679192	Tauberrettersheim
9185127	Ehekirchen	9679201	Unterpleichfeld
9185131	Gachenbach	9679202	Veitshöchheim
9185139	Karlshuld	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9185140	Karlskron	9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)
9185143	Langenmosen	9764000	Memmingen (Krfr. St.)
9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.	9771113	Aichach, St.
9185150	Oberhausen	9771130	Friedberg, St.
9185157	Rohrenfels	9771140	Hollenbach
9185163	Königsmoos	9771142	Kissing
9185166	Waidhofen	9771144	Kühbach, M.
9185168	Weichering	9771146	Mering, M.
9186113	Baar-Ebenhausen	9771149	Obergriesbach
9186116	Ernsgaden	9771155	Petersdorf
9186122	Geisenfeld, St.	9771160	Ried
9186125	Gerolsbach	9771162	Schiltberg
9186128	Hohenwart, M.	9771163	Schmiechen
9186130	Ilmmünster	9771168	Steindorf
9186132	Jetzendorf	9771169	Todtenweis
9186137	Manching, M.	9771176	Baar (Schwaben)
9186139	Münchsmünster	9772111	Adelsried
9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.	9772115	Altenmünster
9186144	Pörnbach	9772125	Bobingen, St.
9186146	Reichertshausen	9772130	Diedorf, M.
9186147	Reichertshofen, M.	9772134	Ehingen
9186149	Rohrbach	9772136	Ellgau
9186151	Scheyern	9772147	Gersthofen, St.
9186152	Schweitenkirchen	9772149	Graben
9186158	Vohburg a. d. Donau, St.	9772151	Großaitingen
9186162	Wolnzach, M.	9772159	Horgau
9187113	Amerang	9772160	Kleinaitingen
9187114	Aschau i. Chiemgau	9772162	Klosterlechfeld
9187116	Babensham	9772163	Königsbrunn, St.
9187117	Bad Aibling, St.	9772166	Kühlenthal
9187118	Bernau a. Chiemsee	9772177	Meitingen, M.
9187120	Brannenburg	9772178	Mickhausen
9187121	Breitbrunn a. Chiemsee	9772184	Neusäß, St.
9187122	Bruckmühl, M.	9772185	Nordendorf
9187123	Chiemsee	9772186	Oberottmarshausen
9187124	Edling	9772200	Schwabmünchen, St.
9187125	Eggstätt	9772202	Stadtbergen, St.
9187126	Eiselfing	9772207	Thierhaupten, M.
9187128	Bad Endorf, M.	9772209	Untermeitingen
9187129	Bad Feilnbach	9772215	Wehringen
9187130	Feldkirchen-Westerham	9773112	Bachhagel
9187131	Flintsbach a. Inn	9773113	Bächingen a. d. Brenz
9187132	Frasdorf	9773116	Binswangen
9187134	Griesstätt	9773119	Blindheim
9187137	Großkarolinenfeld	9773150	Finningen

AGS	Name	AGS	Name
9187138	Gstadt a. Chiemsee	9773182	Wertingen, St.
9187139	Halfing	9773186	Ziertheim
9187142	Schechen	9773187	Zöschingen
9187148	Kiefersfelden	9774111	Aletshausen
9187150	Kolbermoor, St.	9774115	Balzhausen
9187154	Neubeuern, M.	9774117	Breienthal
9187156	Nußdorf a. Inn	9774118	Bubesheim
9187157	Oberaudorf	9774133	Ellzee
9187159	Pfaffing	9774135	Günzburg, GKSt.
9187162	Prien a. Chiemsee, M.	9774155	Leipheim, St.
9187163	Prutting	9774171	Offingen, M.
9187164	Ramerberg	9774191	Waldstetten, M.
9187165	Raubling	9775115	Bellenberg
9187167	Riedering	9775126	Holzheim
9187168	Rimsting	9775129	Illertissen, St.
9187169	Rohrdorf	9775134	Nersingen
9187170	Rott a. Inn	9775135	Neu-Ulm, GKSt.
9187172	Samerberg	9775143	Pfaffenhofen a. d. Roth, M.
9187173	Schonstett	9775149	Roggenburg
9187174	Söchtenau	9775152	Senden, St.
9187176	Soyen	9775161	Unterroth
9187177	Stephanskirchen	9775164	Weißenhorn, St.
9187179	Tuntenhausen	9776111	Bodolz
9187181	Vogtareuth	9776115	Hergensweiler
9187182	Wasserburg a. Inn, St.	9776116	Lindau (Bodensee), GKSt.
9187186	Albaching	9776118	Maierhöfen
9188113	Berg	9776120	Nonnenhorn
9188117	Andechs	9776121	Oberreute
9188118	Feldafing	9776126	Sigmarszell
9188120	Gauting	9776127	Stiefenhofen
9188121	Gilching	9776128	Wasserburg (Bodensee)
9188124	Herrsching a. Ammersee	9776130	Weißensberg
9188126	Inning a. Ammersee	9776131	Hergatz
9188127	Krailling	9777111	Aitrang
9188132	Seefeld	9777112	Biessenhofen
9188137	Pöcking	9777121	Buchloe, St.
9188139	Starnberg, St.	9777130	Germaringen
9188141	Tutzing	9777135	Hopferau
9188144	Weßling	9777138	Günzach
9188145	Wörthsee	9777139	Irsee, M.
9189113	Bergen	9777141	Kaltental, M.
9189114	Chieming	9777144	Kraftisried
9189115	Engelsberg	9777145	Lamerdingen
9189118	Fridolfing	9777151	Marktoberdorf, St.
9189119	Grabenstätt	9777152	Mauerstetten
9189127	Kirchanschöring	9777155	Oberostendorf
9189130	Nußdorf	9777158	Pforzen
9189135	Petting	9777163	Rieden am Forggensee
9189141	Schlechting	9777166	Roßhaupten
9189142	Schnaitsee	9777167	Ruderatshofen
9189143	Seon-Seebruck	9777175	Unterthingau, M.

AGS	Name	AGS	Name
9189145	Siegsdorf	9777177	Waal, M.
9189146	Staudach-Egerndach	9777183	Rettenbach a. Auerberg
9189148	Surberg	9778111	Amberg
9189149	Tacherting	9778120	Boos
9189154	Traunreut, St.	9778123	Buxheim
9189155	Traunstein, GKSt.	9778127	Dirlewang, M.
9189159	Übersee	9778130	Egg a. d. Günz
9189160	Unterwössen	9778139	Fellheim
9189161	Vachendorf	9778150	Heimertingen
9189162	Waging a. See, M.	9778151	Holzgünz
9189165	Wonneberg	9778161	Kronburg
9190115	Bernried am Starnberger See	9778162	Lachen
9190117	Böbing	9778163	Lauben
9190118	Burggen	9778171	Memmingerberg
9190126	Habach	9778188	Pleiß
9190131	Huglfing	9778190	Salgen
9190135	Oberhausen	9778196	Sontheim
9190138	Pähl	9778199	Stetten
9190141	Penzberg, St.	9778202	Trunkelsberg
9190144	Raisting	9778203	Türkheim, M.
9190145	Rottenbuch	9778205	Ungerhausen
9190157	Weilheim i. OB, St.	9778214	Westerheim
9190158	Wessobrunn	9778216	Wiedergeltingen
9190159	Wielenbach	9778217	Winterrieden
9261000	Landshut (Krfr. St.)	9778219	Woringen
9262000	Passau (Krfr. St.)	9779129	Daiting
9271111	Aholming	9779130	Deiningen
9271113	Auerbach	9779149	Genderkingen
9271114	Außernzell	9779162	Hohenaltheim
9271116	Bernried	9779167	Huisheim
9271119	Deggendorf, GKSt.	9779181	Mertingen
9271126	Hunding	9779196	Oberndorf a. Lech
9271127	Iggensbach	9780112	Altusried, M.
9271128	Künzing	9780113	Balderschwang
9271135	Moos	9780114	Betzigau
9271138	Niederalteich	9780115	Blaichach
9271139	Oberpöding	9780117	Buchenberg, M.
9271140	Offenberg	9780120	Durach
9271143	Otzing	9780121	Fischen i. Allgäu
9271151	Stephansposching	9780122	Haldenwang
9272116	Eppenschlag	9780125	Lauben
9272126	Hinterschmiding	9780127	Missen-Wilhams
9272142	Saldenburg	9780131	Obermaiselstein
9273111	Abensberg, St.	9780137	Rettenberg
9273113	Aiglsbach	9780139	Sonthofen, St.
9273115	Attenhofen	9780140	Sulzberg, M.
9273116	Bad Abbach, M.	9780145	Wertach, M.
9273119	Biburg	9780146	Wiggensbach, M.
9273121	Essing, M.	9780147	Wildpoldsried

Tabelle 16: Liste der Gemeinden mit erfüllter Teilbedingung 5

AGS	Name	AGS	Name
9162000	München, Landeshauptstadt	9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach
9171122	Kirchweidach	9274121	Buch a. Erlbach
9173111	Bad Heilbrunn	9274124	Eching
9173127	Greiling	9274126	Ergolding, M.
9173140	Reichersbeuern	9274128	Essenbach, M.
9174126	Karlsfeld	9274132	Furth
9174135	Odelzhausen	9274134	Geisenhausen, M.
9174137	Pfaffenhofen a. d. Glonn	9274141	Hohenthann
9174146	Sulzemoos	9274153	Neufahrn i. NB
9175123	Hohenlinden	9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.
9175127	Markt Schwaben, M.	9274185	Vilsheim
9175128	Moosach	9274191	Wörth a. d. Isar
9175135	Poing	9274193	Wurmsham
9176131	Hepberg	9274194	Bruckberg
9176149	Nassenfels, M.	9277111	Arnstorf, M.
9177112	Berglern	9278182	Salching
9177116	Eitting	9278184	Sankt Englmar
9177118	Finsing	9279112	Dingolfing, St.
9177119	Forstern	9279116	Gottfrieding
9177123	Isen, M.	9279125	Mamming
9177130	Moosinning	9373159	Sengenthal
9177133	Oberding	9374127	Irchenrieth
9177139	Taufkirchen (Vils)	9375153	Holzheim a. Forst
9177143	Wartenberg, M.	9375161	Köfering
9178113	Allershausen	9375174	Neutraubling, St.
9178115	Attenkirchen	9375184	Pielenhofen
9178120	Eching	9375205	Thalmassing
9178122	Rudelzhausen	9375210	Wörth a. d. Donau, St.
9178123	Fahrenzhausen	9376159	Schmidgaden
9178124	Freising, GKSt.	9461000	Bamberg (Krfr. St.)
9178130	Hallbergmoos	9471123	Buttenheim, M.
9178132	Hörgertshausen	9474124	Egloffstein, M.
9178133	Hohenkammer	9474133	Hallerndorf
9178136	Kirchdorf a. d. Amper	9562000	Erlangen (Krfr. St.)
9178140	Marzling	9563000	Fürth (Krfr. St.)
9178145	Neufahrn b. Freising	9564000	Nürnberg (Krfr. St.)
9178155	Wang	9571137	Dombühl, M.
9178156	Wolfersdorf	9571181	Neusitz
9178157	Zolling	9571228	Wörnitz
9179128	Hattenhofen	9572143	Mühlhausen, M.
9180112	Bad Kohlgrub	9574123	Feucht, M.
9180126	Oberau	9575127	Gollhofen
9181118	Eresing	9576128	Kammerstein
9181120	Finning	9576141	Röttenbach
9181126	Hurlach	9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)
9181131	Obermeitingen	9663000	Würzburg (Krfr. St.)
9181140	Schwifting	9671126	Heigenbrücken
9181142	Thaining	9671140	Mainaschaff

AGS	Name	AGS	Name
9181143	Unterdießen	9671155	Stockstadt a. Main, M.
9182123	Irschenberg	9671156	Waldaschaff
9182127	Otterfing	9671157	Weibersbrunn
9182133	Valley	9675111	Abtswind, M.
9182134	Waakirchen	9675112	Albertshofen
9182136	Warngau	9675117	Dettelbach, St.
9183119	Haag i. OB, M.	9675150	Martinsheim
9183143	Schönberg	9675162	Rüdenhausen, M.
9184112	Aschheim	9675177	Wiesenbronn
9184114	Brunnthal	9678132	Geldersheim
9184118	Feldkirchen	9678153	Lülsfeld
9184123	Haar	9679117	Bergtheim
9184130	Ismaning	9679136	Gerbrunn
9184137	Aying	9679138	Giebelstadt, M.
9184140	Putzbrunn	9679154	Kist
9184147	Unterföhring	9679155	Kleinrinderfeld
9184148	Unterhaching	9679169	Oberpleichfeld
9184149	Unterschleißheim, St.	9679196	Uettingen
9186122	Geisenfeld, St.	9679201	Unterpleichfeld
9186149	Rohrbach	9679204	Waldbrunn
9186152	Schweitenkirchen	9761000	Augsburg (Krfr. St.)
9186158	Vohburg a. d. Donau, St.	9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)
9187129	Bad Feilnbach	9772111	Adelsried
9187131	Flintsbach a. Inn	9772126	Bonstetten
9187132	Frasdorf	9772134	Ehingen
9187134	Griesstätt	9772149	Graben
9187145	Höslwang	9772159	Horgau
9187157	Oberaudorf	9772160	Kleinaitingen
9187159	Pfaffing	9772162	Klosterlechfeld
9187163	Prutting	9772168	Langenneufnach
9188117	Andechs	9772216	Welden, M.
9188121	Gilching	9773170	Syrgenstein
9189127	Kirchanschöring	9774155	Leipheim, St.
9189141	Schleching	9775142	Osterberg
9190113	Antdorf	9776121	Oberreute
9190115	Bernried am Starnberger See	9777121	Buchloe, St.
9190126	Habach	9777135	Hopferau
9190133	Ingenried	9777139	Irsee, M.
9190152	Seeshaupt	9778171	Memmingerberg
9190153	Sindelsdorf	9779196	Oberndorf a. Lech
9262000	Passau (Krfr. St.)	9780113	Balderschwang
9273147	Mainburg, St.	9780115	Blaichach
9273172	Siegenburg, M.	9780132	Oberstaufer, M.
9274111	Adlkofen		

Quelle: Eigene Darstellung

3 Auswahl der betroffenen Gemeinden

3.1 Auswahlregeln

Um anhand der Teilbedingungen eine Auswahl von Gemeinden treffen zu können, muss eine Auswahlregel festgelegt werden, welche Bedingungen kumulativ vorliegen müssen, um eine besondere Gefährdung der Wohnversorgung zu angemessenen Bedingungen festzustellen. Dabei ist grundsätzlich zwischen einem individuell gewichteten Verfahren, z.B. durch Scoring und Indexbildung und einem Verfahren kumulativ zu erfüllender gleichgewichteter Teilbedingungen zu unterscheiden, wobei diese Kumulation auf Grundlage verschiedener logischer Verknüpfungen vorzunehmen ist.

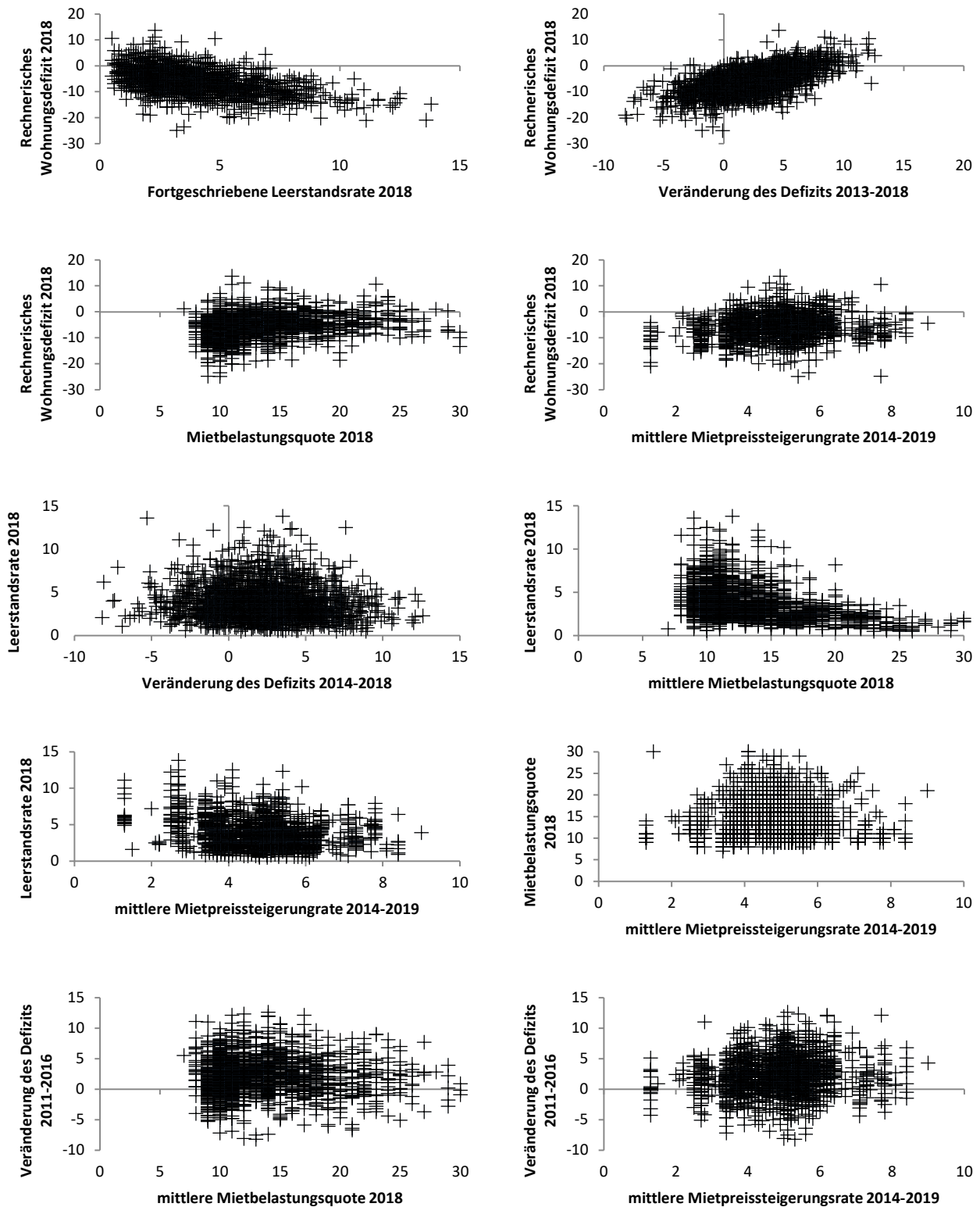
Beim ersten Verfahren könnten z.B. die skalaren Ergebnisse des jeder Bedingung zugrundeliegenden Indikators addiert werden, um dann einen gemeinsamen Schwellenwert zu bilden, ab dem die Gefährdung angenommen werden kann. Allerdings steht diese Vorgehensweise vor dem Problem, einzelne Teilbedingungen angemessen zu gewichten, da z.B. nicht objektiv festgestellt werden kann, inwieweit eine niedrige Leerstandsrate durch eine geringere Wohnkostenbelastung kompensiert wird, wenn beide Indikatoren addiert werden. Grundsätzlich basiert dieses Verfahren zudem auf der Prämisse, dass alle Indikatoren mit gleicher Messgenauigkeit ermittelt werden konnten. Angesichts der verschiedenen verwendeten Ermittlungsmethoden und der damit einhergehenden Messungenauigkeit verbunden mit der Problematik, keine objektivierbaren Gewichtungsfaktoren für eine Indexbildung bilden zu können, wurde im Erstgutachten auf dieses Verfahren verzichtet.

Beim zweiten Verfahren wird für jede Teilbedingung ein separater Schwellenwert festgelegt, der sich, soweit möglich, an objektiven Beurteilungsmaßstäben für den Gefährdungsgrad der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen orientiert. Hilfsweise kann daher die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Gemeinde jede einzelne dieser Teilbedingungen erfüllt, als Gewichtungsfaktor des zugrundeliegenden Indikators auf der ersten Stufe des Auswahlverfahrens angesehen werden. Da die Höhe der Überschreitung des jeweiligen Schwellenwerts bei der Frage nach der Erfüllung der jeweiligen Teilbedingung keine weitere Rolle mehr spielt, erschien dieses Verfahren aufgrund der oben diskutierten Messungenauigkeit als das robustere und besser objektivierbare. Diese Beurteilung wird auch in der vorliegenden Fortschreibung uneingeschränkt aufrechterhalten.

Um die im Erstgutachten auf dieser Grundlage definierte Auswahlregel auf ihre Anwendbarkeit in der Fortschreibung zu prüfen, werden die paarweisen statistischen Zusammenhänge zwischen den fünf berechneten Indikatoren und den daraus abgeleiteten Teilbedingungen untersucht. Die grafische Analyse in Abbildung 13 bestätigt die im Erstgutachten ermittelten Zusammenhänge.

Wohnungsdefizit und Leerstandsrate stellen, wie oben im Abschnitt 2.3 diskutiert wurde, komplementäre Sachverhalte dar, d.h. ein rechnerisch ermitteltes geringes Wohnungsdefizit ist gleichbedeutend mit einer niedrigen Leerstandsrate. Die Darstellung in Abbildung 13 (linke Spalte, oberste Grafik) zeigt entsprechend eine negative Korrelation zwischen Wohnungsdefizit/Überhang und der Leerstandsrate, wobei wie im Erstgutachten eine große Streuung aufgrund der statistischen und begrifflichen Unschärfe der zugrundeliegenden Daten und Berechnungsverfahren zu erkennen ist. Hierzu sei auf die Ausführungen im Erstgutachten verwiesen.

Abbildung 13: Bivariate Zusammenhänge zwischen den fünf Indikatoren



Quelle: Eigene Darstellung.

Kein ausgeprägt positiver Zusammenhang besteht dagegen zwischen dem rechnerischen Wohnungsdefizit und der statistisch geschätzten Mietbelastungsquote (linke Spalte, zweite Grafik von oben in Abbildung 13). Dieser Sachverhalt dürfte vorwiegend auf die Ungenauigkeit der Wohnungsdefizitberechnung zurückzuführen sein. Vergleicht man das Streudiagramm „Leerstandsrate über Mietbelastungsquote“ (Abbildung 13 rechte Spalte, dritte Grafik von oben) zeigt sich, dass eine höhere Mietbelastungsquote im Mittel mit einer geringeren Leerstandsrate verbunden ist. Umgekehrt ist der Zusammenhang nicht so eindeutig, eine geringe rechnerische Mietbelastungsquote kann mit sehr hohen Leerstandsdaten einhergehen, muss aber nicht. Dies kann vermutlich durch die Unschärfe der kreisweiten Fortschreibung der Leerstandsdaten bzw. die typisierende Wirkung der statistisch ermittelten Mietbelastungsquote erklärt werden, da beide Tatsachen gemeinspezifische Besonderheiten nur näherungsweise berücksichtigen können. Es gibt jedoch auch eine ökonomische Erklärung: Wie oben im Abschnitt 2.2 diskutiert wurde, ist die Mietbelastungsquote in erster Linie ein Strukturparameter, der Preisdifferenziale zwischen verstädterten und ländlichen Wohnungsmärkten ausdrückt, während die Leerstandsrate auf die konkrete Auslastungssituation der Wohnungsbestände verweist. Zwar bestehen aufgrund der anhaltenden Verstädterungstendenzen die beobachtbaren Zusammenhänge zwischen eher ausgelasteten städtischen Wohnungsmärkten und eher von Leerständen charakterisierten strukturschwachen Wohnungsmärkten, geringere Leerstandsdaten können jedoch auch in vielen ländlichen, von geringen Wohnkosten geprägten, aber strukturell nicht von Schrumpfungstendenzen geprägten Regionen auftreten.

Betrachtet man neben den drei Indikatoren, die auf niveaubedingte Sachverhalte verweisen (Defizit, Leerstandsrate und Mietbelastungsquote) auch noch die beiden Indikatoren Mietpreiswachstum und Veränderung des Wohnungsdefizits, die jeweils zeitdynamische Tendenzen der Wohnversorgungslage repräsentieren, wird zunächst deutlich, dass zwischen dem Defizit im Jahr 2018 und der Entwicklung des Defizits zwischen den Jahren 2013 und 2018 ein deutlich positiver Zusammenhang besteht (Abbildung 13 rechte Spalte, oberste Grafik), Anzeichen dafür, dass aktuell bestehende Wohnungsdefizite die Folge unzureichender Neubautätigkeit in den letzten Jahren sind.

Weiterhin kein erkennbarer linearer Zusammenhang ist jedoch zwischen der Mietpreissteigerungsrate und der relativen Veränderung des Wohnungsdefizits zu erkennen (ebd. ganz unten rechts), obwohl dies kausal am ehesten zu erwarten gewesen wäre. Vergleichbares gilt für das Verhältnis Mietbelastungsquote und Mietpreissteigerungsrate. Erkennbar ist jedoch in Abbildung 13 linke Spalte, 4. Grafik von oben eine schwach negative Korrelationen zwischen Leerstandsrate und Mietpreissteigerungsrate (je höher die Leerstandsrate, desto geringer die Mietpreissteigerungsrate).

Diese Erkenntnisse werden auch durch die statistische Korrelationsanalyse bestätigt. Der Korrelationskoeffizient zeigt, inwieweit die einzelnen Teilbedingungen miteinander korrelieren. Je höher das paarweise Korrelationsmaß, desto wahrscheinlicher sind zwei Bedingungen gleichzeitig erfüllt. Tabelle 17 verdeutlicht, dass die Bedingung „hohes Wohnungsdefizit“ mit der Bedingung „niedrige Leerstandsrate“ einen positiven Korrelationskoeffizienten von 0,228 aufweist, mit der Bedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ einen Korrelationskoeffizienten von 0,46 und mit der Bedingung „überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote“ einen Korrelationskoeffizienten von 0,091. Der Korrelationskoeffizient zwischen den Bedingungen „niedrige Leerstandsrate“ und „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ liegt bei 0,296. Alle übrigen Korrelationen sind sehr gering ausgeprägt und nicht statistisch signifikant.

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

Tabelle 17: Korrelationen zwischen den Teilbedingungen

		Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt
Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt	Korrelationskoeffizient*	1,000	0,228**	,460**	0,091**	,070**
	Sig. (2-seitig)		0,000	0,000	0,000	0,002
	N	2056	2056	2056	2056	2056
Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt	Korrelationskoeffizient*	0,228**	1,000	0,050*	0,296**	0,036
	Sig. (2-seitig)	0,000		0,025	0,000	0,101
	N	2056	2056	2056	2056	2056
Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt	Korrelationskoeffizient*	0,460**	0,050*	1,000	-0,013	0,048*
	Sig. (2-seitig)	0,000	0,025		0,551	0,029
	N	2056	2056	2056	2056	2056
Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt	Korrelationskoeffizient*	0,091**	0,296**	-0,013	1,000	0,002
	Sig. (2-seitig)	0,000	0,000	0,551		0,931
	N	2056	2056	2056	2056	2056
Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt	Korrelationskoeffizient*	0,070**	0,036	0,048*	0,002	1,000
	Sig. (2-seitig)	0,002	0,101	0,029	0,931	
	N	2056	2056	2056	2056	2056

Quelle: Eigene Berechnungen.

* Als Korrelationsmaß wurde Spearmans Rangkorrelationskoeffizient für nominal skalierte Daten (Spearmans-Rho) verwendet.

** Die Korrelation ist auf dem 0,01 Niveau signifikant (zweiseitig).

3.1.1 Auswahlregel 1: Auswahl der Gemeinden auf Grundlage der Indikatorenlage

Diese Erkenntnisse bestätigen, dass die fünf Teilbedingungen verschiedene, sich aber überlappende Sachverhalte angespannter Wohnungsmärkte repräsentieren. Die im Erstgutachten aufgestellte Auswahlregel 1 ist daher unverändert sachgerecht.

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

1. Notwendige Bedingung:

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

2. Hinreichende Bedingung:

- Zusätzlich zu (1) **muss entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ erfüllt sein**, da, wie festgestellt wurde, geringe Leerstandsraten auch in Räumen geringer Mietbelastung auftreten können und daher alleine keine hinreichende Bedingung darstellen können,

- **oder es müssen beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt sein.** Da wie vorbeschrieben, beide Teilbedingungen nur geringe Übereinstimmungen aufweisen, also nicht aus der Erfüllung der einen hinreichend sicher auf die Erfüllung der anderen geschlossen werden kann, ist zur Sicherstellung einer ausreichenden kausalen Begründung der Mietpreisentwicklung auch die Erfüllung der Teilbedingung „unzureichende Neubautätigkeit“ erforderlich.

Die hinreichende Bedingung kann 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.

3.1.2 Auswahlregel 2: Auswahl der Gemeinden auf Grundlage von Übersprungseffekten

Ebenfalls analog zum Erstgutachten wurde die nachgelagerte zweite Auswahlregel beibehalten. Diese erscheint weiterhin zielführend, da die als Analyserahmen herangezogene Betrachtungsebene der Gemeinden nicht notwendigerweise deckungsgleich mit den wohnungsmarktlichen Strukturen und Prozessen ist. Aufgrund der nicht kontinuierlichen Verteilung der Haushalte und Wohnungen über die Analysegebiete und der auf mehreren Ebenen räumlich wirksamen komplexen Interaktionsprozesse auf den Wohnungsmärkten kann die Reduktion auf eine diskontinuierliche, eindeutig begrenzte (sog. diskrete) räumliche Analyseebene daher eine nicht unerhebliche Filterfunktion darstellen, die sich auch auf die Ergebnisse (Gefährdung ja/nein) auswirken kann. Da in bestimmten Fällen das Ergebnis bei Änderung der Analyseebene anders ausfallen könnte, spricht die räumliche Forschung vom Problem veränderbarer Raumeinheiten (modifiable area unit problem, MAUP¹¹).

Unter den hierfür gebräuchlichen Glättungsansätzen wurde wie im Erstgutachten das Verfahren der Kontingenzgewichtung verwendet. In diesem Fall wird vereinfacht davon ausgegangen, dass sich Analysegebiete mit gemeinsamer Grenze wechselseitig beeinflussen können. Um die Robustheit des grundsätzlichen Auswahlmechanismus nicht zu gefährden, wurde auch weiterhin auf eine Gewichtung der benachbarten Gebietskörperschaften verzichtet und nur das dichotome Merkmal „Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt“ herangezogen. Um zu verhindern, dass kleine Gemeinden zu großen Einfluss auf andere, ggf. größere erhalten, wurden die im Erstgutachten definierten Rahmenbedingungen beibehalten:

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

Insgesamt ergibt sich hieraus folgender Auswahlalgorithmus für den Gefährdungsstatus durch Übersprung n_i der Gemeinde i :

(1)

$$n_i = \begin{cases} 1 & \text{wenn } \left(\frac{\sum_{j=1}^n w_{ij} g_j}{\sum_{j=1}^n w_{ij}} > \frac{1}{2} \right) \wedge \left(\sum_{j=1}^n w_{ij} \geq 6 \right) \wedge (g_i = 0) \\ 0 & \text{sonst} \end{cases}$$

Darin bezeichnet W eine (n, n) Matrix mit $w_{ij} = 1$, wenn zwischen Gemeinde i und Gemeinde j eine gemeinsame lineare Grenze besteht (nur ein gemeinsamer Eckpunkt ist nicht ausreichend). G ist ein $(n, 1)$ Vektor mit $g_i = 1$, wenn in der Gemeinde i die Bedingungen der Auswahlregel 1 erfüllt sind.

¹¹ Madelin, M./Grasland, C./ Mathian, H. Sanders, L./J Vincent, J.: Das „MAUP“: Modifiable Areal Unit – Problem oder Fortschritt? In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung (IzR). Heft 10/11.2009. S. 645-660.

3.2 Identifikation von betroffenen Gemeinden

Auf Grundlage der fünf Teilbedingungen, die die vier im Gesetz genannten Voraussetzungen präzisieren, wurden anhand der zwei bereits im Erstgutachten angewandten Auswahlregeln die Gemeinden identifiziert, in denen angespannte Wohnungsmärkte erkannt worden sind. Vergleiche der Ergebnisse der Fortschreibung mit gemeindlichen Zuordnungen im Erstgutachten beziehen sich nur auf den gutachterlich erstellten Auswahlansatz des Erstgutachtens. Die Gebietskulisse A in der geltenden MiSchuV kann davon in Einzelfällen abweichen.

Nach der Indikatorenlage werden im Betrachtungsraum der Fortschreibung die notwendigen und hinreichenden Teilbedingungen von insgesamt 183 der 2056 Gemeinden in Bayern erfüllt. Dies entspricht insgesamt 8,9% der bayerischen Gemeinden. Zusätzlich werden in 13 Gemeinden die Bedingungen durch Übersprung aus den Nachbargemeinden im gleichen angespannten regionalen Wohnungsmarkt erfüllt. Insgesamt wird damit in 9,5% der bayerischen Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB festgestellt.

Tabelle 18: Häufigkeitsauswertung der Gemeinden nach Erfüllungsstatus der Bedingungen

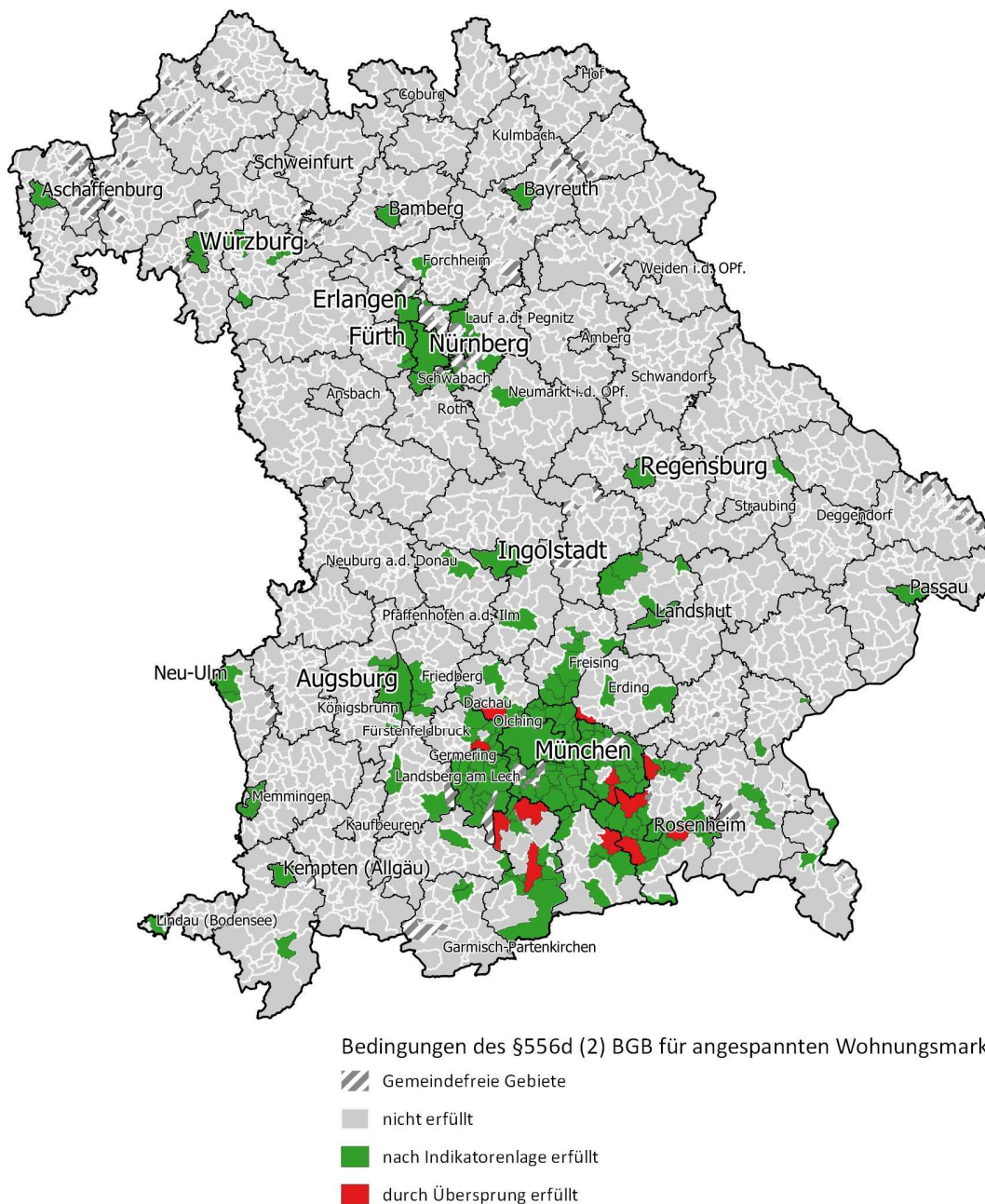
	Erstgutachten 2018			Fortschreibung 2021		
	Häufigkeit	Prozent unter den ausgewählten Gemeinden	Prozent unter allen Gemeinden	Häufigkeit	Prozent unter den ausgewählten Gemeinden	Prozent unter allen Gemeinden
Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	151	94,4%	7,3%	183	93,4%	8,9%
Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	9	5,6%	0,4%	13	6,6%	0,6%
Summe der Gemeinden, die die Bedingungen erfüllen	160	100,0%	7,8%	196	100,0%	9,5%
Summe der Gemeinden, die die Bedingungen nicht erfüllen	1896		92,2%	1860		90,5%
Summe aller untersuchten Gemeinden	2056		100,0%	2056		100,0%
davon						
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt unverändert zum Erstgutachten erfüllt				131	71,6%	6,4%
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt in der Fortschreibung neu erfüllt				65	35,5%	3,2%
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt in der Fortschreibung nicht mehr erfüllt				29	15,8%	1,4%
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt in der Fortschreibung gleichbleibend nicht erfüllt				1831		89,1%

Quelle: Eigene Darstellung

Dies stellt gegenüber dem Erstgutachten 2018 eine Zunahme um 36 Gemeinden dar. Allerdings kam es im Zuge der Fortschreibung zu Veränderungen des Auswahlstatus, so dass insgesamt 65 Gemeinden neu ausgewählt wurden, 29 Gemeinden haben ihren Status aus dem Erstgutachten verloren.

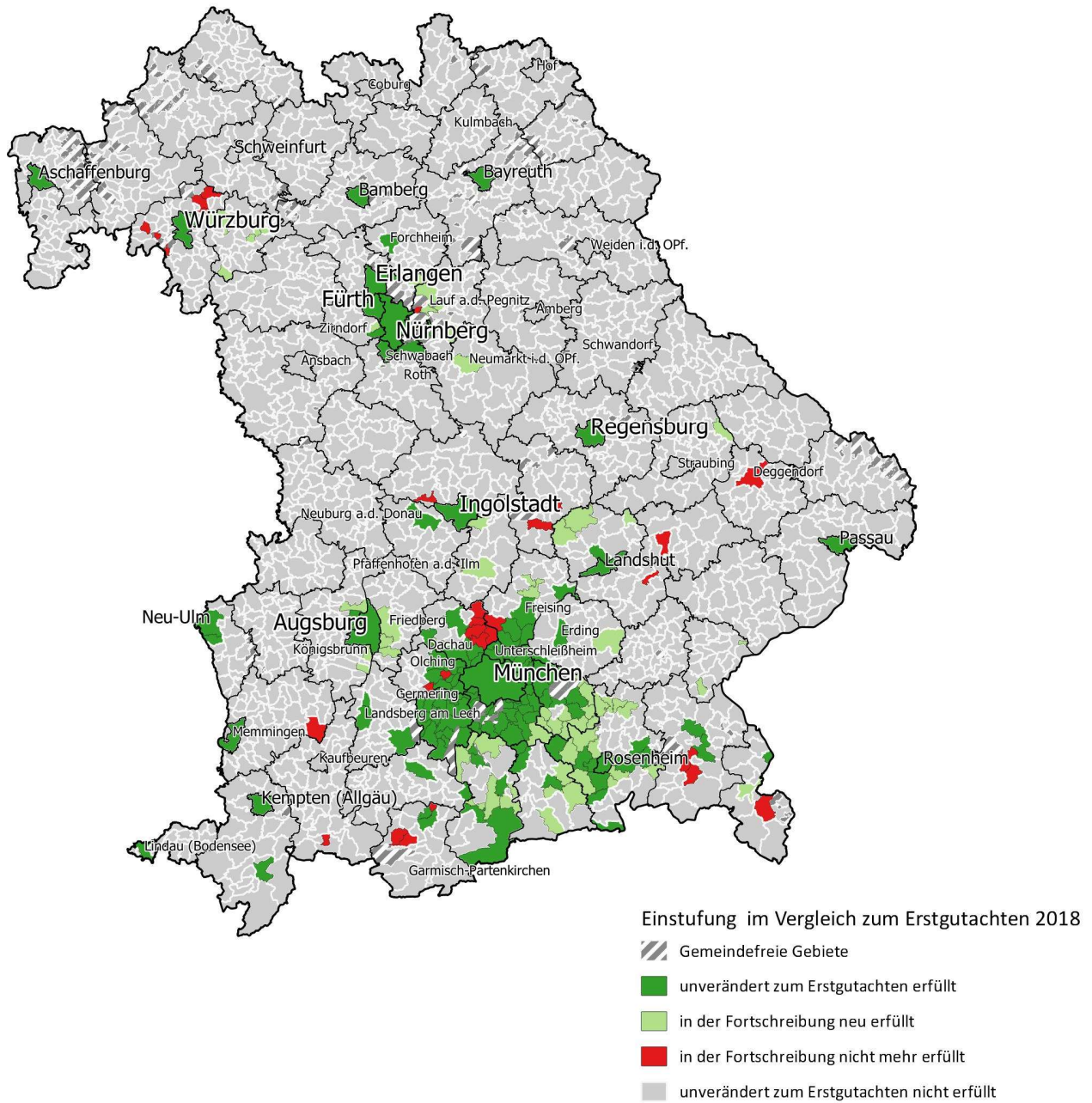
Eine Liste der Gemeinden mit erfüllten Bedingungen ist in Tabelle 19 enthalten, Abbildung 14 zeigt eine entsprechende kartographische Darstellung der Ergebnisse. Tabelle 20 enthält eine Liste der Gemeinden, die im Auswahlstatus des Erstgutachtens enthalten waren, im Zuge der Fortschreibung jedoch nicht mehr. Abbildung 15 eine Darstellung im Vergleich zum Stand des Erstgutachtens 2018.

Abbildung 14: Ausgewählte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

Abbildung 15: Einstufung im Vergleich zum Erstgutachten 2018



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage © GeoBasis-DE / BKG 2018

Tabelle 19: Ausgewählte Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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 mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten erfüllt
9161000	Ingoistadt (Krfr. St.)	-3,00	1,30	-2,40	22,00	3,30		ja		ja		ja		ja
9162000	München, Landeshauptstadt	0,40	0,60	-2,80	29,00	5,50	ja	ja		ja		ja		ja
9163000	Rosenheim (Krfr. St.)	-2,90	2,10	-2,00	23,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9171122	Kirchweidach	4,60	2,30	7,90	10,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		
9171130	Stammham	-5,50	2,80	6,30	10,00	6,30		ja	ja		ja	ja		
9172114	Bad Reichenhall, GKSt.	-3,90	2,80	1,90	23,00	4,00		ja		ja		ja		
9172118	Freilassing, St.	-0,50	1,80	1,70	21,00	3,40		ja		ja		ja		ja
9173112	Bad Tölz, St.	-8,20	2,20	-2,00	23,00	4,30		ja		ja		ja		ja
9173113	Benediktbeuern	-5,10	1,90	2,50	23,00	6,20		ja		ja	ja	ja		ja
9173115	Bichl	-15,80	2,80	4,80	20,00	6,20		ja		ja	ja	ja		
9173120	Egling	-0,90	2,10	2,20	18,00	5,10		ja					ja	
9173124	Gaißach	-7,90	2,10	3,10	21,00	6,20		ja		ja	ja	ja		
9173126	Geretsried, St.	-3,10	2,00	-0,90	23,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9173130	Icking	-5,90	2,80	-1,00	21,00	5,10		ja		ja		ja		
9173135	Lenggries	-5,10	2,30	2,40	22,00	5,20		ja		ja		ja		ja
9173137	Münsing	-4,70	2,00	2,80	18,00	5,10		ja					ja	
9173140	Reichersbeuern	6,00	2,20	12,10	17,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		
9173145	Wackersberg	-2,80	1,80	3,10	18,00	6,20		ja			ja		ja	
9173147	Wolfratshausen, St.	-5,70	1,30	-3,70	23,00	4,70		ja		ja		ja		ja
9174113	Bergkirchen	-3,20	1,10	1,90	18,00	5,50		ja					ja	ja
9174115	Dachau, GKSt.	-3,60	1,00	-0,70	24,00	5,80		ja		ja		ja		ja
9174126	Karlsfeld	3,80	0,90	4,70	23,00	6,90	ja	ja		ja	ja	ja		ja
9174131	Markt Indersdorf, M.	-5,90	0,90	-1,40	20,00	3,80		ja		ja		ja		ja
9174135	Odelzhausen	1,40	0,90	6,50	15,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		ja
9174146	Sulzemoos	4,90	1,50	12,00	14,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		ja
9175111	Anzing	-6,10	0,80	7,40	22,00	5,00		ja	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 gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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 mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p. a. und mehr)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten erfüllt
9175112	Aßling	-5,60	1,30	2,80	21,00	4,30		ja		ja		ja		
9175113	Baiern	-4,10	1,10	5,50	19,00	3,70		ja					ja	
9175114	Bruck	-1,80	1,10	7,20	19,00	3,70		ja	ja				ja	
9175115	Ebersberg, St.	-2,90	1,20	3,90	25,00	5,30		ja		ja		ja		ja
9175116	Egmating	-0,50	0,80	3,50	20,00	3,70		ja		ja		ja		
9175118	Forstinning	-0,60	1,20	8,30	22,00	5,00		ja	ja	ja		ja		ja
9175119	Frauenneuharting	-1,30	1,00	0,90	20,00	4,30		ja		ja		ja		
9175121	Glonn, M.	-1,10	1,10	4,30	21,00	3,70		ja		ja		ja		
9175122	Grafring b. München, St.	-6,10	1,10	-3,80	22,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9175123	Hohenlinden	3,90	1,20	8,00	20,00	5,00	ja	ja	ja	ja		ja		
9175124	Kirchseeon, M.	-2,20	1,10	-1,00	22,00	3,50		ja		ja		ja		ja
9175127	Markt Schwaben, M.	2,50	0,80	3,20	23,00	5,00	ja	ja		ja		ja		ja
9175131	Oberpfraunheim	-2,70	0,80	3,50	20,00	3,70		ja		ja		ja		
9175132	Vaterstetten	-6,60	0,90	-0,60	25,00	6,00		ja		ja	ja	ja		ja
9175133	Pliening	-2,70	0,90	3,90	22,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9175135	Poing	10,60	0,50	8,90	23,00	5,00	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9175136	Emmering	-5,30	1,00	5,30	20,00	4,30		ja		ja		ja		
9175137	Steinhöring	-0,80	1,30	6,20	20,00	4,30		ja	ja	ja		ja		
9175139	Zorneding	-2,80	0,80	2,70	24,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9177115	Dorfen, St.	-4,10	2,60	1,20	22,00	4,20		ja		ja		ja		
9177117	Erding, GKSt.	-6,00	2,00	-5,10	25,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9177118	Finsing	8,40	1,80	11,90	14,00	5,00	ja	ja	ja				ja	ja
9178115	Attenkirchen	1,90	1,00	7,90	16,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja		
9178120	Eching	0,40	0,90	0,50	22,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9178124	Freising, GKSt.	0,10	1,70	0,00	23,00	5,40	ja	ja		ja		ja		ja
9178130	Hallbergmoos	0,30	0,90	3,00	20,00	5,00	ja	ja		ja		ja		ja
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	-7,80	2,30	-5,80	21,00	4,30		ja		ja		ja		ja
9178145	Neufahrn b. Freising	2,70	1,10	6,00	22,00	6,80	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja
9178157	Zolling	4,40	1,20	8,90	16,00	6,00	ja	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 gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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 mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemein-destrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p. a. und mehr)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten erfüllt
9179113	Alling	-6,20	1,50	0,80	18,00	5,80		ja					ja	ja
9179118	Eichenau	-6,60	1,00	0,40	24,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	-0,80	2,20	3,10	24,00	5,20		ja		ja		ja		ja
9179123	Germering, GKSt.	-3,60	1,40	1,10	25,00	5,50		ja		ja		ja		ja
9179126	Gröbenzell	-6,10	1,60	-0,20	24,00	5,30		ja		ja		ja		ja
9179134	Maisach	-4,50	1,90	4,90	23,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9179142	Olching, St.	-0,70	1,40	1,70	24,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9179145	Puchheim, St.	-2,70	1,10	1,70	24,00	6,10		ja		ja	ja	ja		ja
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	-8,90	2,20	-2,40	26,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9180132	Seehausen a. Staffelsee	-13,20	2,80	-0,70	21,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9181114	Dießen am Ammersee, M.	-4,70	2,60	3,40	22,00	5,30		ja		ja		ja		ja
9181128	Kaufering, M.	-1,60	1,60	0,70	22,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	-3,00	1,70	-0,80	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9182114	Fischbachau	-1,50	2,80	3,10	20,00	4,60		ja		ja		ja		
9182119	Hausham	-2,50	2,80	2,30	23,00	4,60		ja		ja		ja		
9182120	Holzkirchen, M.	-2,50	2,40	-0,40	22,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9182123	Irschenberg	0,90	2,50	1,20	18,00	4,60	ja	ja					ja	
9182125	Miesbach, St.	-5,90	2,30	-2,80	23,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9182127	Otterfing	1,70	2,00	4,90	22,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9182129	Rottach-Egern	-9,30	3,00	2,00	22,00	7,00		ja		ja	ja	ja		
9184112	Aschheim	5,70	0,80	8,10	24,00	4,80	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9184113	Baierbrunn	-1,50	1,50	6,80	24,00	4,80		ja	ja	ja		ja		ja
9184114	Brunnthal	2,40	0,90	9,00	23,00	4,80	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9184118	Feldkirchen	3,30	1,20	2,00	23,00	4,20	ja	ja		ja		ja		ja
9184119	Garching b. München, St.	-6,90	0,60	4,50	25,00	5,30		ja		ja		ja		ja
9184120	Gräfelfing	-3,50	1,10	2,80	26,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9184121	Grasbrunn	-2,50	0,80	1,50	24,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184122	Grünwald	-9,60	1,50	-1,20	26,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9184123	Haar	0,70	0,70	4,10	26,00	4,40	ja	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 gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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 mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p. a. und mehr)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten erfüllt
9184127	Höhenkirchen-Siegertsbrunn	-3,00	0,70	1,10	24,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9184129	Hohenbrunn	-6,60	1,10	0,10	25,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184130	Ismaning	2,10	0,50	7,00	25,00	6,10	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja
9184131	Kirchheim b. München	-3,90	0,70	-1,00	25,00	7,10		ja		ja	ja	ja		ja
9184132	Neuried	-2,60	0,70	2,30	25,00	4,70		ja		ja		ja		ja
9184134	Oberhaching	-3,50	0,90	1,60	25,00	3,90		ja		ja		ja		ja
9184135	Oberschleißheim	-1,70	1,50	3,00	25,00	6,10		ja		ja	ja	ja		ja
9184136	Ottobrunn	-2,70	0,90	2,10	26,00	5,20		ja		ja		ja		ja
9184137	Aying	0,30	0,90	4,40	22,00	4,80	ja	ja		ja		ja		
9184138	Planegg	-3,00	1,40	2,20	25,00	3,60		ja		ja		ja		ja
9184139	Pullach i. Isartal	-7,80	1,10	0,60	26,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9184140	Putzbrunn	0,50	0,80	1,50	24,00	4,80	ja	ja		ja		ja		ja
9184141	Sauerlach	-0,10	1,00	6,50	21,00	4,50		ja	ja	ja		ja		ja
9184142	Schäftlam	-3,30	1,40	2,40	25,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9184144	Straßlach-Dingharting	-2,10	1,20	6,90	21,00	4,80		ja	ja	ja		ja		ja
9184145	Taufkirchen	-4,00	0,50	0,80	26,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184146	Neubiberg	-6,10	1,10	2,30	25,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184147	Unterföhring	5,90	0,60	4,40	24,00	4,80	ja	ja		ja		ja		ja
9184148	Unterhaching	1,00	0,60	3,20	26,00	5,70	ja	ja		ja		ja		ja
9184149	Unterschleißheim, St.	0,30	0,70	2,50	25,00	6,10	ja	ja		ja	ja	ja		ja
9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.	-6,60	2,30	-3,80	20,00	4,30		ja		ja		ja		ja
9186137	Manching, M.	-0,20	2,60	1,40	20,00	4,60		ja		ja		ja		
9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.	-2,50	2,30	3,20	22,00	4,80		ja		ja		ja		
9187117	Bad Aibling, St.	-2,90	2,30	-0,50	22,00	5,80		ja		ja		ja		ja
9187118	Bemau a. Chiemsee	-4,70	2,70	5,80	21,00	5,00		ja		ja		ja		
9187120	Brannenburg	-6,80	2,50	2,90	21,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187122	Bruckmühl, M.	-4,90	2,10	-0,90	22,00	5,20		ja		ja		ja		
9187124	Edling	-1,40	1,70	1,90	21,00	5,10		ja		ja		ja		
9187126	Eiselfing	-5,30	1,50	2,00	21,00	5,20		ja		ja		ja		

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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 mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturen-typische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p. a. und mehr)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten erfüllt
9187128	Bad Endorf, M.	-4,10	2,50	2,40	22,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9187129	Bad Feilnbach	3,70	2,20	7,10	18,00	5,30	ja	ja	ja				ja	
9187130	Feldkirchen-Westerham	-7,20	2,20	-1,40	21,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9187137	Großkarolinenfeld	-1,80	1,70	3,70	20,00	5,00		ja		ja		ja		
9187148	Kiefersfelden	-5,70	2,50	3,80	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187150	Kolbermoor, St.	-9,40	2,00	-6,40	21,00	5,60		ja		ja		ja		ja
9187154	Neubeuern, M.	-5,00	0,90	1,10	21,00	5,00		ja		ja		ja		
9187159	Pfaffing	0,30	2,20	6,70	18,00	5,10	ja	ja	ja				ja	
9187162	Prien a. Chiemsee, M.	-6,00	2,10	-3,30	22,00	3,70		ja		ja		ja		ja
9187165	Raubling	-6,20	2,50	0,20	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187167	Riedering	-4,10	1,70	2,30	18,00	5,00		ja					ja	ja
9187168	Rimsting	-9,00	2,10	0,00	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187169	Rohrdorf	-3,30	1,90	4,90	21,00	5,00		ja		ja		ja		
9187177	Stephanskirchen	-4,80	2,20	1,80	22,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9187179	Tuntenhausen	-3,50	1,80	1,60	17,00	4,10		ja					ja	
9187182	Wasserburg a. Inn, St.	-2,50	2,70	-0,30	22,00	5,10		ja		ja		ja		
9188113	Berg	-7,60	1,90	2,80	27,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9188117	Andechs	0,20	1,80	6,30	25,00	4,10	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9188118	Feldafing	-13,40	2,00	-0,90	30,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9188120	Gauting	-6,90	1,40	-1,80	29,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9188121	Gilching	1,00	1,00	2,80	28,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9188124	Herrsching a. Ammersee	-7,00	1,40	-3,70	27,00	3,50		ja		ja		ja		ja
9188126	Inning a. Ammersee	-2,70	1,40	7,70	27,00	4,10		ja	ja	ja		ja		ja
9188127	Krailling	-5,80	1,20	2,20	29,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9188132	Seefeld	-7,90	1,50	0,20	29,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9188137	Pöcking	-10,00	1,70	-0,20	30,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9188139	Starnberg, St.	-7,30	1,80	3,90	29,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9188141	Tutzing	-7,90	1,60	0,90	30,00	1,50		ja		ja		ja		ja
9188144	Weßling	-3,70	1,20	2,30	27,00	4,80		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 gemeindestrukturentlastete Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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 mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentlastete Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten erfüllt
9188145	Wörthsee	-9,50	1,70	2,70	27,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9189154	Traunreut, St.	-4,90	2,80	-1,30	21,00	6,40		ja		ja	ja	ja		ja
9189155	Traunstein, GKSt.	-8,00	2,50	-1,10	21,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9190141	Penzberg, St.	-8,30	2,30	-6,70	21,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9190157	Weilheim i. OB, St.	-2,40	2,10	2,80	23,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9261000	Landshut (Krfr. St.)	-1,70	1,90	2,20	22,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9262000	Passau (Krfr. St.)	0,20	1,90	1,00	20,00	4,40	ja	ja		ja		ja		ja
9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	5,40	2,10	9,20	10,00	6,90	ja	ja	ja		ja	ja		
9274126	Ergolding, M.	5,00	1,60	6,00	17,00	6,70	ja	ja	ja		ja	ja		ja
9274172	Pfeffenhausen, M.	-0,90	2,70	6,80	11,00	8,40		ja	ja		ja	ja		
9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	2,20	2,30	7,60	12,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja		
9278184	Sankt Englmar	10,50	4,80	12,10	11,00	7,70	ja		ja		ja	ja		
9362000	Regensburg (Krfr. St.)	-1,20	1,60	-4,40	24,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.	-8,60	2,80	-3,00	20,00	4,00		ja		ja		ja		
9461000	Bamberg (Krfr. St.)	3,80	1,50	6,40	22,00	4,30	ja	ja	ja			ja		ja
9462000	Bayreuth (Krfr. St.)	-2,10	2,40	0,00	21,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9474126	Forchheim, GKSt.	-6,30	2,40	-0,30	20,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9562000	Erlangen (Krfr. St.)	4,30	1,10	5,10	24,00	3,60	ja	ja		ja		ja		ja
9563000	Fürth (Krfr. St.)	3,30	2,70	5,90	20,00	4,50	ja	ja		ja		ja		ja
9564000	Nürnberg (Krfr. St.)	2,20	2,20	3,20	23,00	4,40	ja	ja		ja		ja		ja
9565000	Schwabach (Krfr. St.)	-4,60	2,60	2,60	22,00	3,70		ja		ja		ja		ja
9572119	Bubenreuth	-0,70	2,10	4,00	20,00	3,60		ja		ja		ja		
9572121	Eckental, M.	-7,10	2,60	-1,50	20,00	4,70		ja		ja		ja		
9572158	Uttenreuth	-6,20	2,00	-0,90	20,00	2,70		ja		ja		ja		ja
9573122	Oberasbach, St.	-5,20	2,50	-1,50	21,00	5,30		ja		ja		ja		
9573127	Stein, St.	-1,10	2,40	4,30	21,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.	-8,30	2,60	-2,10	20,00	4,30		ja		ja		ja		
9574123	Feucht, M.	1,00	2,30	8,30	21,00	4,00	ja	ja	ja			ja		ja
9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.	-5,90	2,90	-1,10	23,00	4,50		ja		ja		ja		

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentlastete Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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 mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentlastete Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p. a. und mehr)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten erfüllt
9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.	-6,10	3,00	-0,10	20,00	4,80		ja		ja		ja		
9576151	Wendelstein, M.	-3,70	2,60	2,70	20,00	3,90		ja		ja		ja		ja
9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)	0,70	3,00	5,70	21,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9663000	Würzburg (Krfr. St.)	3,00	2,10	1,10	24,00	4,10	ja	ja		ja		ja		ja
9675111	Abtswind, M.	3,70	2,20	7,90	9,00	6,40	ja	ja	ja		ja	ja		
9675112	Albertshofen	2,00	2,80	8,60	13,00	6,40	ja	ja	ja		ja	ja		
9675117	Dettelbach, St.	1,00	4,50	8,80	10,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9675150	Martinsheim	1,30	4,60	9,30	13,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9675162	Rüdenhausen, M.	4,20	4,40	11,00	9,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9675177	Wiesenbronn	4,40	6,90	8,70	9,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9761000	Augsburg (Krfr. St.)	6,10	1,30	6,10	22,00	6,10	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja
9763000	Kempton (Allgäu) (Krfr. St.)	0,80	2,20	2,80	21,00	6,60	ja	ja		ja	ja	ja		ja
9764000	Memmingen (Krfr. St.)	-0,30	2,00	2,90	21,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9771130	Friedberg, St.	-4,10	2,70	-1,20	21,00	6,70		ja		ja	ja	ja		
9771142	Kissing	-3,70	2,20	0,90	21,00	5,40		ja		ja		ja		
9771146	Mering, M.	-4,70	2,30	3,10	21,00	7,50		ja		ja	ja	ja		
9772147	Gersthofen, St.	-2,50	2,60	0,80	20,00	5,70		ja		ja		ja		
9772160	Kleinaitingen	5,50	2,10	7,80	12,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja		
9772163	Königsbrunn, St.	-1,20	1,80	-0,50	22,00	5,50		ja		ja		ja		
9772184	Neusäß, St.	-2,60	2,50	1,10	23,00	6,90		ja		ja	ja	ja		ja
9772202	Stadtbergen, St.	-1,30	2,10	0,70	22,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9775135	Neu-Ulm, GKSt.	-2,80	2,20	-3,20	23,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9775152	Senden, St.	-2,80	2,10	0,10	22,00	4,60		ja		ja		ja		ja
9776116	Lindau (Bodensee), GKSt.	-8,70	2,60	-2,40	23,00	3,80		ja		ja		ja		ja
9780139	Sonthofen, St.	-5,40	2,40	-0,20	21,00	5,10		ja		ja		ja		ja

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 20: In der Fortschreibung aus dem Auswahlstz entfallende Gemeinden

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 Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)
9172117	Bischofswiesen	-8,00	2,70	-0,10	19,00	5,40		ja			
9174121	Haimhausen	-2,90	1,30	4,60	18,00	5,50		ja			
9174122	Hebertshausen	-7,00	1,00	2,70	18,00	5,50		ja			
9174136	Petershausen	-2,20	0,70	2,70	19,00	4,00		ja			
9174141	Röhrmoos	-4,80	1,20	-0,70	17,00	5,50		ja			
9174150	Vierkirchen	-7,60	1,00	-0,80	19,00	5,50		ja			
9176149	Nassenfels, M.	0,50	1,60	6,70	10,00	3,50	ja	ja	ja		
9178123	Fahrenzhausen	8,30	1,40	10,60	15,00	4,50	ja	ja	ja		
9179119	Emmering	-4,70	1,60	-1,80	19,00	5,80		ja			
9179147	Schöngeising	-4,50	1,30	-1,30	17,00	5,80		ja			
9180125	Oberammergau	-9,10	2,60	0,30	19,00	3,90		ja			
9180133	Spatzenhausen	-9,40	1,90	5,80	19,00	5,70		ja			
9180135	Unterrammergau	-10,80	2,50	-2,40	18,00	3,90		ja			
9189113	Bergen	-4,50	2,80	1,80	18,00	4,70		ja			
9189119	Grabenstätt	-0,60	2,80	4,20	14,00	4,70		ja			
9271119	Deggendorf, GKSt.	-11,00	2,40	-6,10	19,00	3,40		ja			
9273139	Kirchdorf	-4,50	2,40	2,90	8,00	0,00		ja			
9273163	Elsendorf	-0,50	1,70	3,70	10,00	8,40		ja			ja
9274135	Gerzen	-4,00	2,30	6,80	11,00	0,00		ja	ja		
9279112	Dingolfing, St.	0,70	2,60	0,30	18,00	4,20	ja	ja			
9574156	Schwaig b. Nürnberg	-0,70	2,80	3,70	17,00	5,30		ja			
9679117	Bergtheim	4,80	2,60	6,80	11,00	5,10	ja	ja	ja		
9679155	Kleinrinderfeld	2,80	6,10	5,80	11,00	5,10	ja				
9679156	Kürnach	-2,00	2,80	3,80	14,00	5,10		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubauproduktion erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)
9679196	Uettingen	1,20	4,10	8,10	11,00	5,10	ja		ja		
9679201	Unterpleichfeld	2,40	2,90	6,00	11,00	5,10	ja	ja	ja		
9679204	Waldbrunn	2,80	4,00	6,00	11,00	5,10	ja		ja		
9777135	Hopferau	3,70	2,40	7,90	12,00	5,60	ja	ja	ja		
9778116	Bad Wörishofen, St.	-1,00	3,50	5,80	20,00	5,60				ja	

Quelle: Eigene Darstellung.

3.3 Fazit

In der vorliegenden Fortschreibung wurde das im Rahmen der Erstanwendung 2018 entwickelte indikatoren-gestützte Verfahren benutzt, um eine Aktualisierung der 2018 erstellten Gebietskulisse zu erstellen. Dafür wurden für die im Gesetz geforderten Kriterien für eine „besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ fünf Teilbedingungen formuliert, die sich unmittelbar aus dem ebenfalls im Gesetz aufgeführten Katalog ableiten lassen. Dieser Katalog erscheint aus sachlicher Sicht weiterhin erschöpfend, d.h. es besteht zwar die Möglichkeit, andere oder weitere Indikatoren heranzuziehen, unter den gegebenen Randbedingungen (zeitliche und räumliche Verfügbarkeit von vergleichbaren Daten) ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Aussagequalität dadurch verbessern würde.

Die Erfüllung jeder der fünf Teilbedingungen wurde dann an einen soweit möglich objektivierten Schwellenwert geknüpft, bei dessen Über- bzw. Unterschreiten die Teilbedingung als erfüllt gelten kann. Die Teilbedingungen repräsentieren jeweils verschiedene Dimensionen der Sachverhalte „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“, wodurch der unterschiedlichen Charakteristik von strukturellen und zyklisch bedingten Wohnungsdefiziten angemessen Rechnung getragen werden konnte. Gleichzeitig wurde durch ein mehrstufiges Verfahren unter Ansatz von notwendigen und hinreichenden Bedingungen auch der Einfluss der Messungenauigkeit der einzelnen Indikatoren verringert, die aufgrund der begrenzten Datenqualität und Datenverfügbarkeit nicht zu vermeiden war. Die Datenlage bedingte auch eine weitgehende Kongruenz zwischen dem analytischen Raumbezug (der Gemeindeebene, unterstützt durch kreisweite Daten, wo nicht anders verfügbar) und der Aussageebene (Wohnungsmärkte). Mögliche Abweichungen zwischen Analyse-raum-einheit und der möglicherweise größeren Wohnungsmarktregion wurden durch eine nachgelagerte, regelgeleitete Berücksichtigung der Einstufung von Nachbargemeinden berücksichtigt.

Trotz der zu berücksichtigenden Strukturbrüche in der Datengrundlage des Mikrozensus 2018 und der statistisch bedingten Varianz relevanter Indikatoren, insbesondere der Angebotsmietpreise konnte eine weitgehend strukturkonstante Auswertung ermöglicht werden, bei der nur 29 überwiegend kleinere Gemeinden nicht mehr im Auswahlsatz enthalten sind. Die Erweiterung des Auswahlsatzes um insgesamt 65 Gemeinden kann mit der veränderten Marktlage im Fortschreibungszeitraum erklärt werden, in der vor allem bis 2017 weiterhin hohe Mietpreiswachstumsraten und steigende Wohnungsdefizite beobachtet werden konnten.

Dennoch bedingt das Verfahren auch die Notwendigkeit eines sachverständigen Ausschöpfens von Beurteilungsspielräumen:

- Die verwendeten Schwellenwerte sind zwar, soweit möglich, sachlogisch auf Grundlage einer Versorgungsnorm (quantitativ für die Nachfrage ausreichendes Wohnungsangebot) begründet worden. Wo dies nicht möglich ist, mussten sie aber letztlich nach sachverständigen Maßstäben festgelegt werden, wobei der Maßstab aus der Gesamtheit der betrachteten Gemeinden in Bayern abzuleiten war.
- Die verwendeten amtlichen Daten besitzen eine zeitliche Verzögerung (Datenstand 2018, teilweise 2011). Dieser Sachverhalt wird durch die Verwendung aktuellerer Marktdaten (Angebotsmieten bis zum Jahr 2019) teilweise kompensiert.

Aufgrund der weiterhin hohen Dynamik der Wohnungsmärkte und der durch die Datenlage begrenzten Analysegenauigkeit kann die Marktanspannung lokal anders zu beurteilen sein, als aus den Indikatoren ersichtlich wurde. Liegen daher begründete örtliche Erkenntnisse der Gemeinden vor, die ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigen, sollte dies wie bereits bei der Einführung der Verordnung auch bei deren Aktualisierung neben der analytischen Indikation berücksichtigt werden.

Solche Abweichungen können insbesondere dann auftreten, wenn aktuellere Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, wie z.B. erhebliche Neubautätigkeit oder starke Zuwächse bzw. Rückgänge der Bevölkerungszahl, deutlich im Widerspruch zu der analytischen Indikation stehen. Begründete Abweichungen können auch

bei der Existenz struktureller Besonderheiten im Wohnungsmarkt in der Gemeinde bestehen, aufgrund derer in der analytischen Indikation die gemeindespezifische Situation nicht angemessen berücksichtigt werden konnte. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn die fehlende Wohnbedarfsrelevanz wesentlicher Bevölkerungsteile nicht erkannt wurde (z.B. wenn diese vorwiegend dauerhaft in Heimunterkünften leben), oder wenn anzunehmen ist, dass die langfristige Wohnbedarfsrelevanz nicht am Ort der gegenwärtigen Unterbringung besteht (z.B. bei Haushalten in Übergangwohnheimen oder anderen temporären Wohnformen).

A. Methodische Erläuterungen

1 Berechnung von Mietpreissteigerungsraten

1.1 Datenbestände

Die Verwendung von Angebotsmieten ist mit strukturell bedingten Einschränkungen hinsichtlich der Erwartungstreue behaftet. Ein repräsentatives Abbild der Mietensituation ist daher nicht zu erwarten. Teilweise lassen sich diese rechnerisch korrigieren, teilweise sind vereinfachende Annahmen zu treffen. Tabelle 21 enthält eine Übersicht wesentlicher problematischer Merkmale von Angebotsmietendaten und die gewählten Lösungsansätze.

Tabelle 21: Behandlung von Angebotsmietendaten

Problem	Lösungsansatz
Mehrfachinserate	Filterung von Mehrfachinseraten/Dubletten durch Algorithmen
Keine Kontrollmöglichkeit der Datenqualität hinsichtlich Orts-, Wohnflächen- und Ausstattungsangaben	Statistische Ausreißerbereinigung offensichtlicher Fehler (unrealistische Mieten und Wohnflächenangaben), Bereinigung inkonsistenter Ortsangaben (falsch zugeordnete Postleitzahlen); ansonsten Annahme zeitlich und räumlich konstanter Fehler
Keine Kontrollmöglichkeit hinsichtlich eventueller Bruttokaltmieten anstelle von Nettokaltmieten	Annahme zeitlich und räumlich konstanter Fehler
Angebotsmieten anstelle von Neuvertragsmieten	Annahme zeitlich und räumlich konstanter Fehler
Nur Teile des gesamten Marktangebots	Annahme zeitlich und räumlich konstanter Fehler Nichtbenutzung von Angeboten, die auf besondere Wohnformen hindeuten (möblierte Wohnungen, Wohnen auf Zeit)
Über die Jahre variables Qualitätsniveau der Wohnungen in der Stichprobe (Neubauten)	Kontrolle von Größenunterschieden (Wohnfläche) und baualtersbedingten Qualitätsverschiebungen (vor allem durch Neubauten) durch hedonische Regression
Geringe Fallzahlen in kleineren Gemeinden	Forderung von Mindestfallzahlen zur Berechnung von Mietmittelwerten, Bedingung der statistischen Signifikanz der berechneten Mietpreissteigerungen.

Quelle: Eigene Angaben

Keine Korrekturmöglichkeit ist gegeben, wenn das Ausmaß der potenziellen Verzerrung unbekannt ist, z.B. hinsichtlich möglicherweise bestehender Kontrahierungsabschläge, die dazu führen, dass die tatsächlich

vereinbarte Miete unter der Angebotsmiethöhe liegt. In diesem Fall muss unterstellt werden, dass der sich ergebende Fehler zeitkonstant ist. Das bedeutet, dass ggf. das Rechenergebnis vom tatsächlichen Niveau abweicht, diese Abweichung aber in allen Teilräumen und Jahren in etwa gleich groß ist und damit bei der Berechnung von Mietpreissteigerungsraten neutralisiert wird. Dies gilt ebenfalls für Falschangaben und Übertragungsfehler, die bis auf erkennbare Ausreißer ebenfalls nicht kontrolliert werden können.

Rechnerisch ebenfalls nicht vollständig kompensiert werden konnten potenzielle Veränderungen in der qualitativen Zusammensetzung der Stichprobe, wenn diese nicht anhand der qualitativen Angaben zu den Wohnwertmerkmalen in der Anzeige kontrollierbar waren. Als möbliert bezeichnete Wohnangebote wurden deshalb wie in der Erstuntersuchung ausgeschlossen. Dies betraf ca. 2% der Fälle. Daneben ist jedoch zusätzlich nicht auszuschließen, dass sich der über Angebotsmieten analysierbare Anteil der Grundgesamtheit aller Mietwohnungen im Zeitablauf geändert hat. Ein Indikator hierfür ist die im Zeitablauf variable Angebotszahl.

Zur Kontrolle beobachtbarer qualitätsbedingter Veränderungen der Mietangebote im Zeitablauf wurde ein hedonisches Preisbereinigungsverfahren durchgeführt. Hedonische Preisbereinigungsverfahren dienen zur Herstellung der Vergleichbarkeit heterogener Güter, wobei mit Hilfe regressionsanalytischer Verfahren der Gesamtpreis eines Gutes (hier: Marktmiete) in einzelne preisbeeinflussende Faktoren zerlegt wird, die die sog. Schattenpreise der jeweiligen Eigenschaften (hier: Wohnwertmerkmale) des Gesamtgutes widerspiegeln. Das Verfahren entspricht allgemeinen wissenschaftlichen Grundsätzen und wird z.B. bei der Berechnung von Verbraucherpreisindizes des statistischen Bundesamtes (vgl. zur Vorgehensweise in einem Immobilienkontext die Kurzdokumentation des Statistischen Bundesamtes von Behrmann/Kathe 2004¹² zum Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes) und zur Erstellung von Mietspiegeln verwendet.

Insgesamt stand für die Auswertung ein Rohdatensatz von ca. 730.000 Fällen zur Verfügung. Nach Ausschluss von Doppelzählungen, potenziellen Ausreißern, möblierten Angeboten und Fällen außerhalb des Betrachtungszeitraums wurden 513.032 Fälle zur Auswertung herangezogen (vgl. Tabelle 22). Dies entspricht einer mittleren Fallzahl von 45 ausgewerteten Inseraten pro Gemeinde und Jahr. Allerdings waren die Fallzahlen in den Gemeinden sehr unterschiedlich ausgeprägt, so dass nicht in jedem Fall eine direkte Auswertung auf Gemeindeebene erfolgen konnte. Es wurde daher ein Verfahren gewählt, bei dem die Untersuchungsregionen schrittweise zusammengefasst und in jedem Schritt geringere Fallzahlenanforderungen gestellt wurden. Grundsätzlich wurden einzelne Gemeinden ausgewertet, sofern die Stichprobe mindestens 50 Fälle p.a. im Mittel der Jahre 2014 bis 2019 aufweist und kein Jahr unbesetzt bleibt. Dies traf für 284 Gemeinden zu. Weitere 67 Gemeinden wurden auf Ebene der zugehörigen Verwaltungsgemeinschaft ausgewertet. Unterschritt die Fallzahl auch hier noch die geforderte Anzahl von 50, wurden Gemeinden auf Ebene der zugehörigen Mittelbereiche zusammengefasst, wobei das Mittelzentrum jeweils ausgeschlossen wurde. Auch hier waren die Anforderungen an die Fallbesetzung zu erfüllen. Dies traf auf insgesamt 1.549 Gemeinden zu. 156 Gemeinden konnten fallzahlbedingt nicht ausgewertet werden. Diese im Vergleich zum Erstgutachten höhere Zahl an nicht auswertbaren Gemeinden erklärt sich zum einen mit der etwas geringeren Fallzahl im Rohdatensatz, zum anderen wurden die Anforderungen an die Mindestfallzahl erhöht, die zur Auswertung auf Ebene der Verwaltungsgemeinschaften und Mittelbereiche erforderlich war, da aufgrund der geringer angesetzten Anforderungen im Erstgutachten vereinzelt stärker streuende Ergebnisse ermittelt wurden.

¹²https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Methoden/Downloads/HedonischeMethodenHaeuserpreisindexWista05_2004.pdf

Tabelle 22: Fallzahlen der Angebotsmietenanalyse

	Erstgutachten 2018		Fortschreibung 2021	
Fallzahl Rohdatensatz	812.363	100%	729.914	100%
Ausschluss von Mehrfachinseraten	-207.911	26%	-150.229	21%
Ausschluss von Fällen unter 20 und über 200 m ² Wfl.	-11.881	2%	-11.747	2%
Ausschluss von (teil-) möblierten Fällen	-48.590	7%	-57.471	8%
Ausschluss von Fällen außerhalb des Untersuchungszeitraums	-9.874	1%	-2.565	0%
Verwendete Fälle	534.107	73%	513.032	70%

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

1.2 Berechnung

Die Berechnung der mittleren Mietpreissteigerungsraten basiert auf zwei Rechenschritten. Im ersten Rechenschritt sind die hedonisch bereinigten mittleren Miethöhen zu den zwei Zeitpunkten 2012 und 2017 zu berechnen, dann wird daraus eine mittlere jährliche Preissteigerungsrate zwischen den beiden Zeitpunkten berechnet.

Die hedonische Schätzgleichung für den ersten Schritt lautet:

(2)

$$m = c + \sum_{j=1}^2 \beta_j F_j^{\frac{1}{j}} + \sum_k \gamma_k W_k + \sum_t \delta_t D_t + \varepsilon$$

Darin bezeichnet m die Quadratmetermiete in der Stichprobe, F die Wohnfläche, die als lineares Glied und als Wurzel der Wohnfläche zur Modellierung von nichtlinearen Zusammenhängen zwischen Miethöhe und Wohnfläche in die Gleichung eingeht, W_k sind k verschiedene dichotome Wohnwertmerkmale und D die Dummies für die Jahre $t_1 \dots t_n$, in denen das Angebot erstmals veröffentlicht wurde, wobei das Jahr 2012 als Referenzjahr in der Konstante enthalten ist.

Anders als bei der Erstellung von Mietspiegeln enthielt der Angebotsmietendatensatz nur eine reduzierte Auswahl an Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen W_k . Ebenfalls fehlt eine qualitativ eindeutige Beschreibung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale; es wird nur deren Vorhandensein aufgeführt. Es wurden daher lediglich die Wohnwertmerkmale Baualter (klassiert in die Baualterklassen bis 1918, 1919-1949, 1949-1978, 1979-1994, 1995-2001 und ab 2002; fehlende Werte wurden mit dem jeweiligen Mittelwert der angegebenen Baualter imputiert¹³) sowie die ohnehin binär codierten Ausstattungsmerkmale Neubau (Baualter entspricht mindestens dem Inseratsjahr oder dem Vorjahr), Balkon, Küche, öffentliche Förderung, saniert (nach Angaben des Anbieters), sanierungsbedürftig (nach Angaben des Anbieters) sowie Stellplatz/Garage verwendet.

Die Berechnung von qualitätsstandardisierten mittleren Angebotsmieten für jedes der Untersuchungsgebiete und die sechs Einzeljahre zwischen 2014 und 2019 erfolgte mit einer Medianregression. Die Verwendung eines Quantilsregressionsverfahrens anstelle von herkömmlichen, auf dem arithmetischen Mittel

¹³ Imputationsverfahren sind statistische Verfahren zur ergebnisneutralen Vervollständigung von Antwortausfällen oder anderen fehlenden Daten in Erhebungen.

basierenden Regressionsverfahren diene der weiteren Stabilisierung der Ergebnisse angesichts der sehr kleinteiligen Gemeindestruktur in Bayern. Grundsätzlich stellt bereits das Regressionsverfahren eine deutliche Effizienzsteigerung hinsichtlich der erforderlichen Fallzahlen dar, da die Varianz der Schätzergebnisse für die jährlichen mittleren Mieten gegenüber einer einfachen Mittelwertberechnung durch die konstant gehaltenen Preiskomponenten für die Wohnfläche F und die Wohnwertmerkmale W bereits deutlich reduziert wird. Allerdings können stichprobenbedingt höhere Preisvarianzen in Gemeinden mit wenigen Fallzahlen eher zu unplausiblen Schätzwerten führen. Aufgrund der wesentlich geringeren Sensibilität gegenüber Ausreißerwerten führt die Medianregression in diesem Fall zu robusteren Schätzergebnissen.

Zur Berechnung einer hedonisch bereinigten Medianmiete m_t im Jahr t in einer Gemeinde wurde eine Standardwohnung definiert, die 75m² Wohnfläche besitzt, der Baualtersklasse 1995-2001 entstammt und als einziges Ausstattungsmerkmal einen Balkon aufweist. Aus den gemeindespezifischen Schätzergebnissen der Koeffizienten $\beta_j, \gamma_k, \delta_t$ der Gleichung (2) wurde dann für jede Gemeinde und jedes der Jahre $t = 2012 \dots 2017$ die geschätzte Medianquadratmetermiete \widehat{m}_t berechnet:

(3)

$$\widehat{m}_t = c + \beta_1 75m^2 + \beta_2 (75m^2)^2 + \gamma_B W_B + \delta_t D_t$$

Das geometrische Mittel der jährlichen Mietpreissteigerungsrate dm in der Gemeinde berechnet sich im zweiten Schritt wie folgt:

(4)

$$dm = \left(\frac{\widehat{m}_{t_1}}{\widehat{m}_{t_0}} \right)^{\frac{1}{t_1 - t_0}} - 1$$

2 Ermittlung einer gemeindespezifischen Mietbelastungsquote

2.1 Datenbestände

Der Mikrozensus ist die größte regelmäßige Bevölkerungsumfrage in Deutschland und erfasst ca. ein Prozent der Bevölkerung, wobei für die meisten Fragen Auskunftspflicht besteht. Neben der jährlichen Hauptbefragung werden turnusmäßig Sonderthemen befragt. Angaben zur Mietkostenbelastung können der Zusatzerhebung zur Wohnsituation entnommen werden, die derzeit alle vier Jahre erhoben wird.

Der zum Bearbeitungszeitpunkt aktuellste per kontrollierter Datenfernverarbeitung auswertbare Jahrgang bezieht sich auf das Jahr 2018. Die Berechnung im Erstgutachten erfolgte auf Grundlage der im Mikrozensus vordefinierten Variable EF 639 Mietbelastung (Haushalt). Nach der Definition im Schlüsselverzeichnis des Mikrozensus kann diese Ausprägungen zwischen 0% und 99% enthalten. Keine Angaben lagen vor für Haushalte ohne Angaben zum Wohnen, Haushalte in einer Gemeinschaftsunterkunft, Eigentümer, Untermieter, oder wenn keine Angabe zum Haushaltsnettoeinkommen vorlag.

Im Mikrozensus 2018 ist diese vordefinierte Variable nicht mehr verfügbar. Eine Berechnung einer Mietbelastungsquote muss daher auf Basis der verfügbaren Angaben zu Miet- und Nebenkostenzahlungen, Haushaltsstatus und Einkommensdaten manuell erfolgen, wobei jedoch die Berechnungsgrundlage der Mietbelastungsquote im Mikrozensus 2014 nicht dokumentiert ist. Für die Neuberechnung auf Grundlage des Mikrozensus 2018 muss daher geklärt werden, welcher Mietbegriff zugrunde gelegt werden soll und welche Haushalte berücksichtigt werden sollten.

Dieser methodische Bruch zum Erstgutachten wird zusätzlich erschwert durch Änderungen im Befragungskonzept, die sich auf die Vergleichbarkeit auswirken dürften (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder o.J.: Stichprobenerhebung über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt. Mikrozensus 2014 und Arbeitskräftestichprobe 2014 der Europäischen Union, S. 55f und Statistische Ämter des Bundes und der Länder o.J.: Stichprobenerhebung über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt. Mikrozensus 2018 und Arbeitskräftestichprobe 2018 der Europäischen Union, S. 66ff):

- Im Mikrozensus 2018 wurde eine gesonderte Erfassung mietfreier Wohnungsüberlassungen neben Haupt- oder Untermieterstatus eingeführt. Im MZ 2014 wurde diese noch nicht abgefragt. Unabhängig davon ist eine Eintragung von 0€ als Mietzahlung in beiden Jahrgängen möglich.
- Mietzahlungen von Hauptmietern werden in beiden Befragungen jeweils für die gesamte Wohnung erfasst. Im Mikrozensus 2014 war die Tatsache, dass in einer Wohnung Untermietverhältnisse begründet wurden, über die Zuordnung mehrerer Haushalte zu einer Wohnung möglich. Damit konnten bei der Berechnung im Erstgutachten Untervermietungsfälle, die zu einer Überschätzung der Mietbelastungsquote führen, ausgeschlossen werden. Im Mikrozensus 2018 werden zwar Mietzahlungen von Untermietern separat erfasst, diese lassen sich aber nicht dem zugehörigen Hauptmietverhältnis zuordnen. Mietverhältnisse mit Untervermietung lassen sich daher nicht mehr ausschließen.
- Die potenziell missverständliche Abfrage von Nebenkosten in Frage 217 (MZ 2018) wurde beibehalten, wodurch sich weiterhin eine verzerrte Erfassung von Teilinklusionen ergeben dürfte.

Insgesamt erwächst aus den oben diskutierten Sachverhalten die Schwierigkeit, dass eine manuelle, direkt vergleichbare Neuberechnung des Indikators Mietbelastungsquote nicht möglich ist. Um zu prüfen, welcher Berechnungsansatz geeignet ist, sind zwei Gütekriterien geeignet:

- **Vergleichbarkeit im Niveau**, d.h. die berechneten Ergebnisse für das Jahr 2018 sollten, unter Berücksichtigung möglicher Unterschiede aufgrund anderer Einkommensniveaus und Mietpreishöhen, möglichst ähnliche Belastungshöhen ergeben.
- **Homomorphismus**, d.h. eine algorithmische Umrechnung der Ergebnisse des Jahres 2018 auf den Stand 2014 durch Verschiebung und/oder Skalierung ist möglich.

Beide Kriterien stellen auf unterschiedliche Aspekte der Strukturkonstanz ab. Das erste Kriterium bezieht sich auf eine strukturkonstante Messung von Belastungsniveaus, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse und Schwellenwerte zu gewährleisten. Das zweite Kriterium stellt auf die Strukturkonstanz der Verteilung der

berechneten Mietbelastungsquoten der bayerischen Gemeinden ab. In diesem Sinne bedeutet Strukturkonstanz, dass alle Gemeinden mit einer niedrigen Quote im Jahr 2014 auch im Jahr 2018 eine niedrige Quote ausweisen sollten. Da der schwellenwertbasierte Ansatz auf eine Rangfolge der Mietbelastungsquoten abstellt, ist das zweite Kriterium daher von größerer Bedeutung, da es eine strukturkonstante Rangfolge einfordert. Die tatsächliche Höhe der statistisch ermittelten Belastungsquote ist dagegen für die Berechnung nur insofern von Belang, als dass sie die Festlegung des Schwellenwertes berührt. Dieser lässt sich jedoch regelgeleitet auf ein anderes Messniveau überführen.

Für die Berechnung im Rahmen der Fortschreibung wurde ein Berechnungsschema gewählt, dass eine möglichst weitgehende Strukturkonstanz im Sinne des zweiten Kriteriums erlaubte. Dadurch musste eine Verschiebung im Niveau in Kauf genommen werden. Die Entscheidung wird im Folgenden kurz diskutiert.

2.1.1 Mietbelastungsquoten für statistisch abbildbare Aggregate

Zu Kontrollzwecken des verwendeten Regressionsansatzes wurden bereits im Erstgutachten für die Städte München, Nürnberg und Augsburg, für die im Mikrozensus ausreichend Fälle verfügbar sind, direkte Mittelwerte der Mietbelastungsquoten berechnet. Ebenfalls ermittelt wurden Durchschnittswerte für das gesamte Land Bayern¹⁴. Dieser Ansatz kann zur Validierung verschiedener Berechnungsansätze und zur Prüfung auf marktbezogene Veränderungen in der Mietbelastung verwendet werden.

Tabelle 23: Mittlere Mietbelastungsquoten in Bayern nach Teilräumen im Vergleich

	Mikrozensus 2014 (Erstgutachten 2018)		Mikrozensus 2018 (Fortschreibung 2021)		Mikrozensus 2018 (Fortschreibung 2021)	
	EF639 Mietbelastung (Haushalt)		Mittlere berechnete Mietbelastungsquoten (nettokalt ohne mietfrei wohnende HH.)		Mittlere berechnete Mietbelastungsquoten (nettokalt incl. mietfrei wohnende HH.)	
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Ungewichtete Anzahl	Mittelwert	Ungewichtete Anzahl
München	0,31	3999	0,31	3824	0,29	3824
Nürnberg	0,30	1534	0,26	1272	0,23	1272
Augsburg	0,28	843	0,24	913	0,22	913
Restliches Bayern	0,25	17507	0,24	18049	0,18	18049
Bayern gesamt	0,26	23883	0,26	24058	0,20	24058

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2014, 2018

Tabelle 23 zeigt die Ergebnisse für zwei untersuchte Berechnungsansätze, wobei im ersten Ansatz nur entgeltliche Mietverhältnisse (keine Mietzahlung abzüglich Nebenkosten von 0 und keine als mietfrei wohnend bezeichneten Haushalte) berücksichtigt wurden, im zweiten Ansatz als mietfrei wohnend bezeichnete Haushalte eine Belastungsquote von 0 zugewiesen bekommen haben. Im Vergleich der bayerischen

¹⁴ Um Verfälschungen in der Mietbelastungsermittlung durch Flächenunterversorgung auszuschließen, wurden analog zum Erstgutachten Fälle mit Wohnflächen, die die Mindestanforderungen der bayerischen Wohnraumförderbestimmungen aus dem Jahr 2012 (Wohnraumförderbestimmungen 2012, Abschnitt 22.2. online unter <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV257523-32>) unterschreiten, von der Schätzung ausgeschlossen. Haushalte mit Einkommen in der Klasse 18.000 € und darüber wurden in der Fortschreibung ausgeschlossen, im Erstgutachten wurde das Einkommen auf 18.000 € normiert.

Durchschnittswerte zeigt sich bei ersterem Ansatz ein mit 2014 vergleichbares Belastungsniveau von 26% bezogen auf die Nettokaltmiete. Die Berücksichtigung von mietfrei wohnenden Haushalten im zweiten Ansatz reduziert den Mittelwert auf 20%. Diese Unterschiede kommen in den drei Städten München, Nürnberg und Augsburg weniger zum Tragen, da dort vermutlich weniger unentgeltliche Nutzungsverhältnisse vorliegen. Auffällig ist jedoch ungeachtet der methodisch bedingten Unterschiede die Tatsache, dass für Nürnberg und Augsburg deutlich niedrigere Werte ausgewiesen werden als 2014, während die Quoten in München auf hohem Niveau bleiben. In Nürnberg vergrößert sich der Abstand zu München von einem Prozentpunkt im Jahr 2014 auf fünf bzw. sechs Prozentpunkte im Jahr 2018, in Augsburg von drei auf sieben Prozentpunkte. Diese Unterschiede sind unabhängig von der Berechnungsmethodik und stehen vermutlich mit der oben erwähnten Problematik von Untermietverhältnissen in Zusammenhang, ungeachtet tatsächlicher marktbedingter Veränderungen.

2.1.2 Häufigkeitsverteilung der Mietbelastungsquoten

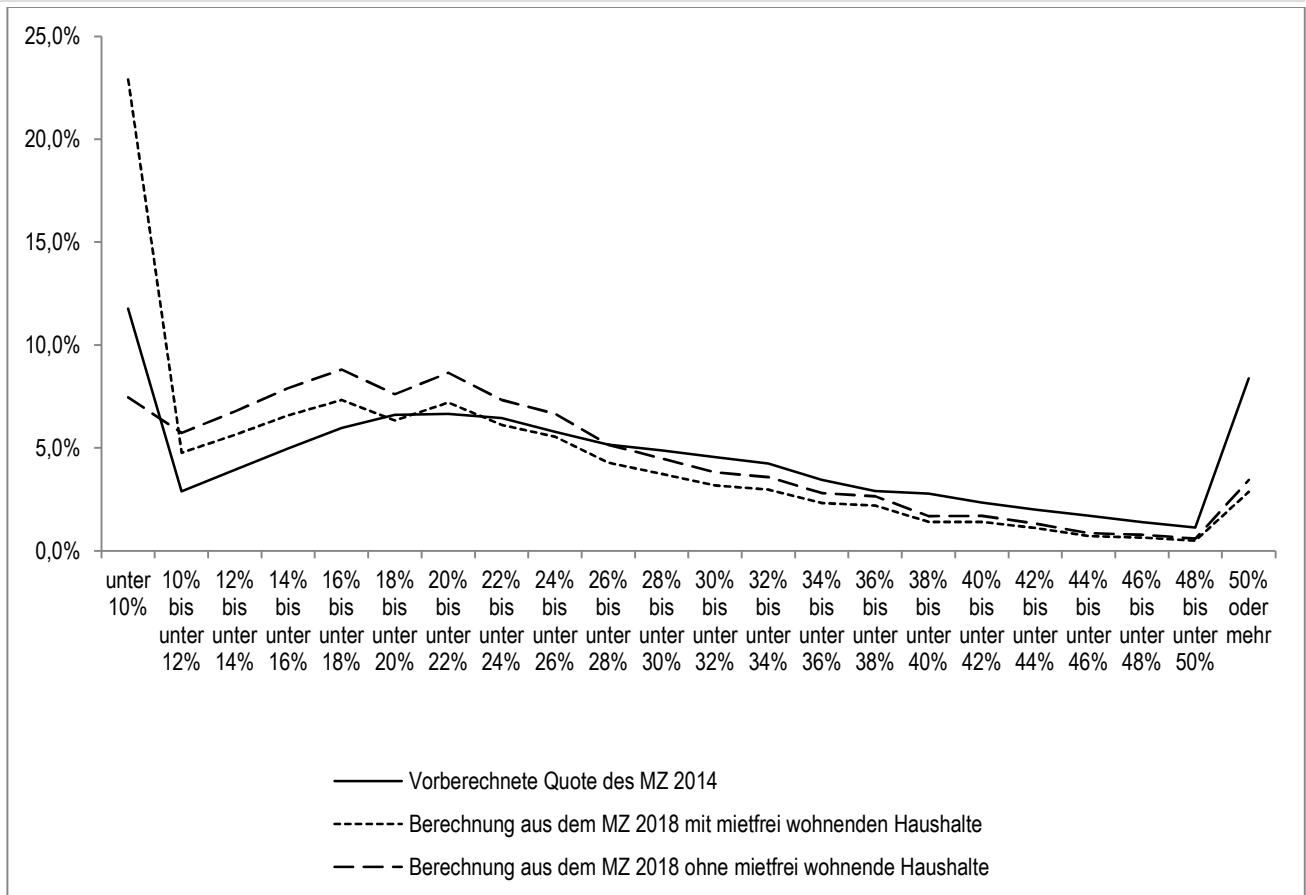
Ein zweiter Vergleich mit den Ergebnissen des Jahres 2014 ist anhand der Häufigkeitsverteilung für Mietbelastungsquoten möglich. Auch hier wurden wieder nur die Haushalte in Bayern, die über die definierten Mindestwohnflächen verfügen, verwendet. Abbildung 16 zeigt die Ergebnisse für den Mikrozensus 2018, jeweils mit und ohne Berücksichtigung mietfrei wohnender Haushalte im Vergleich mit den Ergebnissen des Erstgutachtens auf Grundlage des Mikrozensus 2014.

Daraus wird erkenntlich, dass die Berücksichtigung von mietfrei wohnenden Haushalten zu einer etwas steileren Verteilung der Mietbelastungsquoten beiträgt. Der Anteil höherer Belastungsquoten liegt hier etwas unterhalb der Verteilungskurve ohne Berücksichtigung mietfrei wohnender Haushalte, im Gegenzug liegt der Anteil bei den relativ niedrigen Belastungsquoten etwa einen Prozentpunkt höher. Das heißt, die Berücksichtigung mietfrei wohnender Haushalte führt zu einem höheren Anteil an Haushalten mit relativ geringerer Mietbelastungsquote in der Verteilung. Die Unterschiede beider Verfahren sind jedoch nicht so stark ausgeprägt. Deutlich größere Unterschiede lassen sich im Vergleich zu den Ergebnissen des Jahres 2014 erkennen. Hier sind deutlich geringere Häufigkeiten der Haushalte mit relativ niedrigen Belastungsquoten erkennbar, dafür mehr Haushalte mit höheren Quoten. 50% der Haushalte besitzen Belastungsquoten über 25%, während es unter den beiden alternativ betrachteten Mengen der Haushalte 2018 nur 20% bzw. 22% sind. Im Gegenzug fiel der Anteil der Haushalte mit weniger als 10% Belastungsquote im Jahr 2014 relativ höher aus als im Jahr 2018, wenn nur die entgeltlich wohnenden Haushalte berücksichtigt werden. Werden zusätzlich auch die mietfrei wohnenden Haushalte mit einbezogen, erhöht sich dieser Anteil naturgemäß deutlich.

Insgesamt sind also strukturelle Unterschiede zwischen den Verteilungskurven der beiden Erhebungsjahre zu erkennen, die die oben für Teilräume diskutierten Ergebnisse untermauern. Im Mittel aller Haushalte ergibt sich im Mikrozensus 2018, ungeachtet des Berechnungsansatzes, ein geringerer Anteil an Haushalten mit relativ hohen Mietbelastungsquoten oberhalb von ca. 22% bzw. 28% und eine im Mittel geringere Belastungsquote (Medianbelastungsquote in der Klasse 20% bis 22% statt in der Klasse 24 bis 26%). Die Unterschiede sind geringer, wenn auch mietfrei wohnende Haushalte mitberücksichtigt werden.

Die Ergebnisse legen nahe, dass im Niveau zum Ergebnis des Jahres 2014 strukturkonstante Mietbelastungsquoten aus dem aktuellen Mikrozensus nicht ermittelt werden können, da systematische Abweichungen im Befragungs- und Auswertungskonzept bestehen.

Abbildung 16: Vergleich der Häufigkeitsverteilungen der Mietbelastungsquote 2014 und 2018 nach Berechnungsansätzen



Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2014, 2018

2.2 Statistische Schätzung gemeindestrukturtypischer Mietbelastungsquoten

Auch wenn der Datensatz des Mikrozensus 2018 die Ableitung einer im Niveau vergleichbaren Quote nicht zulässt, ist zu prüfen, ob zumindest eine in der Verteilung vergleichbare Kennzahl für die geschätzte gemeindestrukturspezifische Mietbelastungsquote ermittelt werden kann. Eine Prüfung der zweiten Voraussetzung wurde anhand der gemeindestrukturtypischen Schätzergebnisse im nächsten Abschnitt vorgenommen.

2.2.1 Schätzverfahren

Die Mietbelastungsquote q_i aller relevanten Mieterhaushalte $i = 1 \dots n$ in der Mikrozensusstichprobe wird als Verhältnis aus der Kaltmiete M_i des Haushalts i und seinem Einkommen I_i berechnet, wobei aufgrund der klassierten Ausprägung der Einkommensvariable im Mikrozensus das Klassenmittel angesetzt wird. Dabei wird nur die Teilmenge aller Mieterhaushalte berücksichtigt, die die jeweiligen Kriterien erfüllen (vgl. Abschnitt 2.2.2 unten). Die Kaltmiete wiederum wird abgeleitet aus den einzelnen Komponenten der angegebenen Mietzahlungen des Haushalts.

(5)

$$q_i = \frac{M_i}{I_i}$$

Dieser Schritt war durch die im Mikrozensus 2018 nicht mehr ausgewiesene Variable Mietbelastungsquote (EF 639) erforderlich. Die weitere Berechnung orientiert sich dann an der Vorgehensweise im Erstgutachten. Zur Abschätzung gemeindespezifischer Mittelwerte für die relative Mietbelastungsquote q_m der Mieterhaushalte in einem Gemeindestrukturtyp m wurde wieder das bereits im Erstgutachten verwendete Regressionsmodell genutzt, mit dem mittlere Mietbelastungsquoten für Gemeinden durch Regression der Mietbelastungsquoten der Haushalte q_i auf strukturprägende gemeindespezifische soziodemografische und wirtschaftsgeografische Variablen berechnet werden:

(6)

$$q_i = c + \sum_{k=1}^l \gamma_k V_{ki} + \beta I_i + \delta P_i + \varepsilon_i$$

Dabei bezeichnet V_{ki} ein Set von insgesamt $k = 1 \dots l$ strukturprägenden gemeindespezifischen soziodemografischen und wirtschaftsgeografischen Variablen in der Gemeinde des Haushalts i und I_i das mittlere verfügbare Einkommen pro Kopf der Haushalte im zugehörigen Landkreis des Haushalts. Um den Einfluss unterschiedlich großer Haushalte auf die Mietbelastungsquote zu kontrollieren, enthält das Modell auch die Zahl der Personen P_i im Haushalt.

Die geschätzte mittlere Mietbelastungsquote \hat{q}_m in einer Gemeinde m für einen Zweipersonenhaushalt ergibt sich dann als Summe der gemeindespezifischen Variablenausprägungen multipliziert mit den geschätzten Koeffizienten des Modells aus (6) unter Zugrundelegung einer standardisierten Haushaltsgröße von $P = 2$:

(7)

$$\hat{q}_m = \sum_{k=1}^l \gamma_k V_{km} + \beta I_m + 2\delta$$

Mit der Verwendung von kreisweiten Einkommensdaten als Näherungsgröße für das Einkommensniveau in einer Gemeinde ist ein Genauigkeitsverlust verbunden, da damit gemeindespezifische Abweichungen vom Kreismittel nicht berücksichtigt werden können. Gegenüber einer Berechnung auf Ebene größerer, statistisch abbildbarer Aggregate aus dem Mikrozensus stellt das Verfahren jedoch einen deutlichen Zugewinn an räumlicher Differenzierung dar. Ein weiterer Vorteil des Verfahrens gegenüber einer synthetischen Berechnung von mittleren Mietbelastungsquoten anhand von externen Einkommensdaten liegt darin, dass nicht davon auszugehen ist, dass kreisweite mittlere Einkommensdaten die Einkommensverhältnisse für Mieterhaushalte richtig abbilden. Insbesondere in ländlichen Regionen mit überwiegendem Besitz durch Eigenheime ist davon auszugehen, dass Mieterhaushalte im Mittel über unterdurchschnittliche Einkommen verfügen. Eine Berechnung mit Hilfe von mittleren Einkommensdaten würde in solchen Fällen die Mietkostenbelastung unterschätzen. Da im Regressionsansatz das mittlere Einkommen nur eine erklärende Variable für das regionale Mietkostenbelastungsniveau der Haushalte darstellt, nicht aber unmittelbar zur Berechnung herangezogen wird, wird eine potenzielle Unterschätzung der Mietkostenbelastung vermieden.

2.2.2 Auswahl eines Verfahrens

Damit eine Mietbelastungsquote als Indikator für eine fehlende Angemessenheit der Versorgung mit Mietwohnungen dienen kann, musste wie im Erstgutachten sichergestellt sein, dass Rückkopplungseffekte von Mietkosten auf die Wohnungsnachfrage gering gehalten werden. Diese können z.B. dadurch eintreten, dass Haushalte aufgrund von Wohnkostenüberlastung zu geringe Wohnflächen anmieten. Dadurch wird ihre tatsächliche Wohnkostenbelastung reduziert, allerdings führt dieses Verhalten zu einer systematischen Unterschätzung der tatsächlichen Wohnkostenbelastung. Um Verfälschungen in der Mietbelastungsermittlung durch Flächenunterversorgung auszuschließen, wurden daher Fälle mit Wohnflächen, die die Mindestanforderungen der bayerischen Wohnraumförderbestimmungen aus dem Jahr 2012 (Wohnraumförderbestimmungen 2012, Abschnitt 22.2. online unter <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVwV257523-32>) unterschreiten, von der Schätzung im Vorfeld ausgeschlossen. Tabelle

24 zeigt, dass dadurch im Jahr 2014 insgesamt 11% der Fälle ausgeschlossen wurden, im Jahr 2018 13%. Wie zu erwarten war, nimmt die Häufigkeit einer Unterversorgung mit zunehmender Haushaltsgröße zu, bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen waren es ca. ein Drittel, bei den Zweipersonenhaushalten nur 5% bzw. 7%. Zur der Berechnung der Mietbelastung wurden dann die in Tabelle 25 aufgeführten Annahmen und Berechnungsansätze verwendet.

Tabelle 24: Anteil der nicht-validen Haushalte nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße in Personen	Anteile der Haushalte, deren Wohnfläche über der Flächennorm liegt		
	Mikrozensus 2014	Mikrozensus 2018 ohne mietfrei wohnenden HH	Mikrozensus 2018 mit mietfrei wohnenden HH
1	88%	86%	86%
2	95%	93%	93%
3	88%	85%	86%
4	84%	80%	81%
5	64%	65%	65%
Gesamt	89%	87%	87%

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2014, 2018

Tabelle 25: Annahmen und Fallauswahl

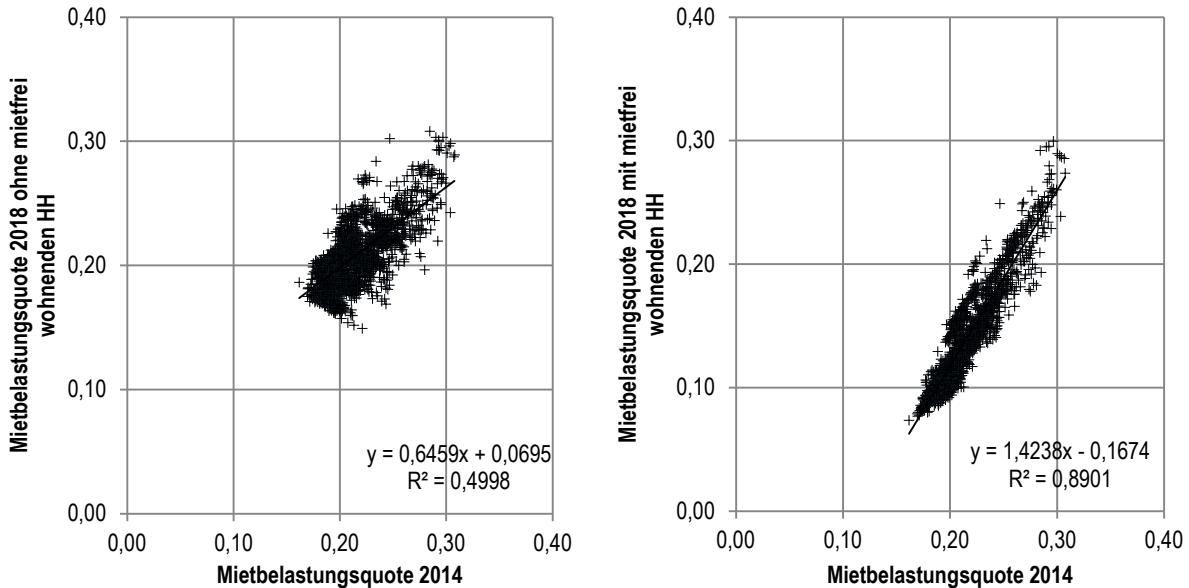
	Mikrozensus 2014	Mikrozensus 2018 ohne mietfrei wohnenden HH	Mikrozensus 2018 mit mietfrei wohnenden HH
Haushaltsnettoeinkommen	Einkommen werden im Mikrozensus klassifiziert erfasst. Für die Errechnung der Mietbelastungsquote wird das arithmetische Mittel der Einkommensklassen herangezogen. Einkommen über dem Klassenmittel der höchsten Einkommensklasse werden auf das Klassenmittel 18.000 € normiert.	Einkommen werden im Mikrozensus klassifiziert erfasst. Für die Errechnung der Mietbelastungsquote wird das arithmetische Mittel der Einkommensklassen herangezogen. Einkommen über dem Klassenmittel der höchsten Einkommensklasse (18.000€) werden ausgeschlossen.	
Wohnfläche	Ausschluss von Fällen mit Wohnflächen, die die Mindestanforderungen der bayerischen Wohnraumförderbestimmungen aus dem Jahr 2012 unterschreiten.	Ausschluss von Fällen mit Wohnflächen, die die Mindestanforderungen der bayerischen Wohnraumförderbestimmungen aus dem Jahr 2012 unterschreiten.	
Kaltmiete	keine gesonderte Ermittlung, ist implizit in Variable Mietbelastungsquote enthalten.	Berechnung aus gesamter monatlicher Zahlung EF499 abzüglich kalter (EF500) warmer (EF501) Nebenkosten. Der verbleibende Betrag muss auch unter Zurechnung von nicht an den Vermieter bezahlten Nebenkosten (EF1007) größer als 0 sein.	
Mietbelastungsquote	Verwendung der vordefinierten Quote (EF639).	Berechnung aus dem Quotient der Kaltmiete und dem Haushaltsnettoeinkommen.	Berechnung aus dem Quotient der Kaltmiete und dem Haushaltsnettoeinkommen. Fälle mit Mietstatus "sonstige Gebrauchsüberlassung (incl. mietfrei wohnende

Haushalte)" (EF491=5) werden mit einer Quote von 0% angesetzt.

Nach statistischer Schätzung und Berechnung der mittleren gemeindestrukturtypischen Mietbelastungsquoten illustriert Abbildung 17, in wie weit die beiden unterschiedlichen Definitionen die Anforderungen an eine algorithmische Umrechnung der Ergebnisse des Jahres 2018 auf den Stand 2014 durch Verschiebung und/oder Skalierung erlauben. Die Höhe des Bestimmtheitsmaßes lässt dabei Aussagen über die Stärke eines linearen Zusammenhangs beider Werte zu. Werden mietfrei wohnende Haushalte nicht berücksichtigt, ergibt sich eine insgesamt geringe lineare Transformierbarkeit, d.h. einer bestimmten Quote im Jahr 2014 kann eine entsprechende Quote im Jahr 2018 nur mit einer geringen Genauigkeit zugeordnet werden. Dies entspricht einer geringen linearen Korrelation und einem R^2 von ca. 0,5. Werden mietfrei wohnende Haushalte mit berücksichtigt, ergibt sich ein Bestimmtheitsmaß von 0,89, d.h. ein deutlicherer linearer Zusammenhang.

Insgesamt wird daher trotz der im Niveau abweichenden Höhe die berechnete Mietbelastungsquote unter Berücksichtigung mietfreier Gebrauchsüberlassungen als die geeignetere angesehen, denn sie ermöglicht eine bessere Beurteilung der Mietbelastung in einer Gemeinde relativ zur Höhe der Quoten in allen anderen Gemeinden in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Verteilung im Erstgutachten 2018. Damit kann eine ausreichend strukturkonstante Aussage hinsichtlich der Rangfolge der Mietbelastung in den Gemeinden vorgenommen werden, was zur Verwendung als Indikator ausreicht, wenn der Schwellenwert entsprechend angepasst wird.

Abbildung 17: Transformierbarkeit der berechneten Quoten für 2018 in das Ergebnis 2018



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 26: Variablen zur Ermittlung der Mietbelastungsquote

Variablenname	Erläuterung	Quelle
EF 437	Klasse des Haushaltsnettoeinkommens	MZ 2018, Schlüsselverzeichnis
EF 499	Gesamte monatliche Zahlung für die Wohnung an den Vermieter	
EF 500	Kalte Nebenkostenzahlung an den Vermieter	
EF 501	Warme Nebenkosten an den Vermieter	
EF 1007	Zahlungen für Nebenkosten nicht an den Vermieter	
EF 492	Wohnfläche	
EF20	Zahl der Personen im Haushalt/in der Gemeinschaftsunterkunft	
Inbev	Natürlicher Logarithmus der Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz in der Gemeinde nach Zensus 2011	https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Downloads/1B_EinwohnerzahlNationalitaet.xls
studanteil	Anteil der Studierenden zum Wintersemester 2015 / 2016 an der Bevölkerung am Hauptwohnsitz zum 31.12.2015	Statistisches Bundesamt - Fachserie 11 Reihe 4.1, Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen- Vorbericht, Wintersemester 2015/2016
bev65_anteil	Anteil der über 65-jährigen an der Bevölkerung am Hauptwohnsitz in der Gemeinde nach Zensus 2011	https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Downloads/1B_EinwohnerzahlNationalitaet.xls
vgr_inc	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder VGRdL: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2017 auf Kreisebene	https://www.statistik-bw.de/VGRdL/tbls/RV2014/R2B3.zip
kfrfst	Dummy für Kreisfreie Stadt 2011	Gemeindestatistik, Bayerisches Landesamt für Statistik
GKSt	Dummy für Große Kreisstadt 2011	https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/66662700855
wohnmarkt_12_schrumpfend	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierter Wohnungsmarktregionstyp 2013, Dummy für Typen 1 und 2 (schrumpfend)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtLandRegionen/download-ref-slr.xls.xlsx
wohnmarkt_45_wachsend	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierter Wohnungsmarktregionstyp 2013, Dummy für Typen 4 und 5 (wachsend)	
Raumtyp10_B_1_überwiegend städtisch	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Besiedlungsspezifische Raumtypen 2010, Dummy für Typ 1 (überwiegend städtisch)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Download_RefTypenLageSied.xls
Raumtyp10_B_2_teilweise städtisch	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Besiedlungsspezifische Raumtypen 2010, Dummy für Typ 2 (teilweise städtisch)	
Raumtyp10_L_1_sehr zentral	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung:	

Variablenname	Erläuterung	Quelle
	Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 1 (sehr zentral)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Download_RefTypenLageSied.xls
Raumtyp10_L_2 zentral	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 2 (zentral)	
Raumtyp10_L_4 sehr peripher	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 4 (sehr peripher)	
Mietenstufe_2	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe II	https://secure.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohngeld_mietenstufen_2016_bf.pdf
Mietenstufe_3	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe III	
Mietenstufe_4	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe IV	
Mietenstufe_5	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe V	
Mietenstufe_6	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe VI	

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 27: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Mietbelastungsquoten

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,187 ^a	,035	,034	,31826
a. Einflußvariablen : (Konstante), Mietenstufe VI, EF20 Zahl der Personen im Haushalt/in der Gemeinschaftsunterkunft, GKSt, sehr peripher, Mietenstufe V, schrumpfend, teilweise städtisch, Mietenstufe III, bev65_anteil, Mietenstufe II, studanteil, zentral, Mietenstufe IV, wachsend, krfrst, überwiegend städtisch, vgr_inc, sehr zentral, Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011				

ANOVA ^a					
Modell	Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.

1	Regression	70,318	19	3,701	36,538	,000 ^b
	Nicht standardisierte Residuen	1944,317	19195	,101		
	Gesamt	2014,635	19214			

a. Abhängige Variable: EF639 Mietbelastung (Haushalt)

b. Einflußvariablen : (Konstante), Mietenstufe VI, EF20 Zahl der Personen im Haushalt/in der Gemeinschaftsunterkunft, GKSt, sehr peripher, Mietenstufe V, schrumpfend, teilweise städtisch, Mietenstufe III, bev65_anteil, Mietenstufe II, studanteil, zentral, Mietenstufe IV, wachsend, krfrst, überwiegend städtisch, vgr_inc, sehr zentral, Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011

Koeffizienten^a

Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
	RegressionskoeffizientB	Standardfehler	Beta		
1 (Konstante)	-0,0567	0,0462		-1,2273	0,2197
EF20 Zahl der Personen im Haushalt/in der Gemeinschaftsunterkunft	-0,0158	0,0023	-0,0492	-6,9105	0,0000
Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	0,0087	0,0034	0,0571	2,5222	0,0117
studanteil	0,0581	0,0521	0,0120	1,1159	0,2645
bev65_anteil	0,1617	0,0962	0,0141	1,6813	0,0927
vgr_inc	3,75E-06	0,0000	0,0343	2,7604	0,0058
krfrst	0,0061	0,0137	0,0093	0,4468	0,6550
GKSt	-0,0002	0,0110	-0,0002	-0,0221	0,9824
schrumpfend	-0,0021	0,0126	-0,0017	-0,1652	0,8688
wachsend	0,0094	0,0098	0,0102	0,9607	0,3367
überwiegend städtisch	0,0315	0,0093	0,0470	3,3945	0,0007
teilweise städtisch	0,0288	0,0087	0,0320	3,3013	0,0010
sehr zentral	-0,0229	0,0119	-0,0336	-1,9259	0,0541
zentral	-0,0064	0,0075	-0,0092	-0,8504	0,3951
sehr peripher	0,0028	0,0154	0,0014	0,1810	0,8564
Mietenstufe II	0,0223	0,0081	0,0257	2,7500	0,0060
Mietenstufe III	0,0410	0,0103	0,0421	3,9723	0,0001
Mietenstufe IV	0,0607	0,0106	0,0735	5,7451	0,0000
Mietenstufe V	0,0562	0,0130	0,0403	4,3282	0,0000
Mietenstufe VI	0,0888	0,0169	0,1150	5,2500	0,0000

a. Abhängige Variable: Mietbelastung (nettokalt, mit mietfrei wohnenden Haushalten“)

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2018

3 Ermittlung von gemeindespezifischen Wohnungsdefiziten

3.1 Datenbestände

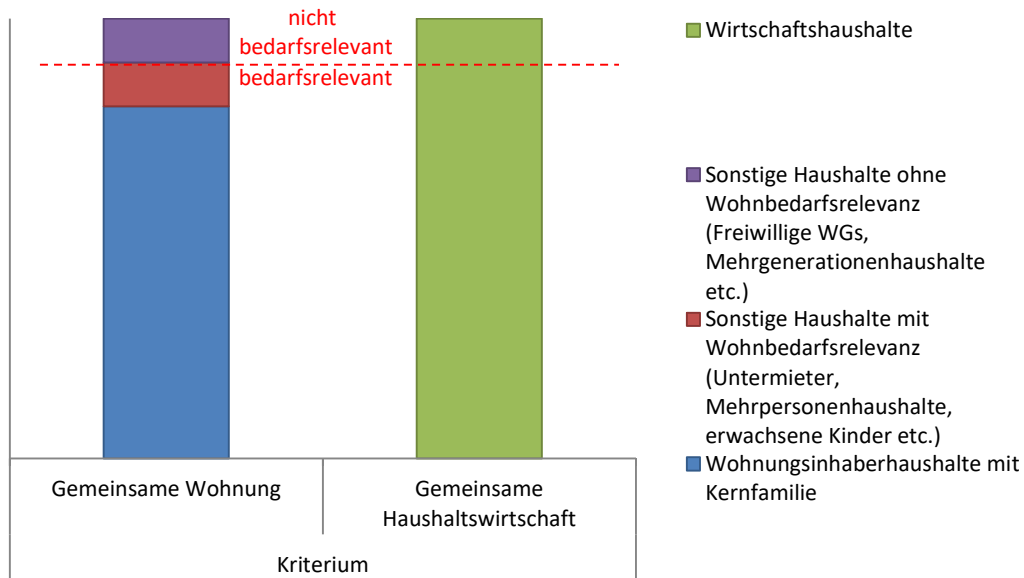
Der Wohnungsbestand kann der Fortschreibung der amtlichen Statistik entnommen werden, die den jährlichen Wohnungsbestand als Fortschreibung durch Saldierung von Fertigstellungen und Abgängen berechnet. Als aktuellstes verwendbares Berichtsjahr wurden die Angaben zum Stichtag 31.12.2013 und 2018 ausgewertet.

Das Wohnungsdefizit ergibt sich jedoch aus dem Abgleich von Wohnungen und Haushalten mit Wohnungsbedarf. Unter einem wohnbedarfsrelevanten Haushalt (kurz Bedarfshaushalt) wird im Kontext dieses Gutachtens ein Haushalt verstanden, der unter „normalen“ Umständen am Wohnungsmarkt, also bei ausgeglichener Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage, eine eigene Wohnung nachfragen würde. Nicht bedarfsrelevant sind demnach Haushalte, die zwar wirtschaftliche Einheiten darstellen (Wirtschaftshaushalte), aber aus freiwilligen Umständen mit anderen Haushalten einen gemeinsamen Wohnhaushalt bilden. Andersherum sind auch solche Haushalte, die derzeit keinen eigenen Privathaushalt darstellen (weil sie z.B. in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen), dies aber in Folge von Wohnraummangel tun, bedarfsrelevant. Die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte ist demnach größer oder gleich der Zahl der Wohnhaushalte (weil darin unfreiwillig unterlassene Haushaltsbildung nicht berücksichtigt wird), aber nicht größer als die Zahl der Wirtschaftshaushalte (weil dort freiwillige Formen des Zusammenlebens mehrerer Wirtschaftshaushalte nicht berücksichtigt werden), vgl. Abbildung 18. Analog lassen sich auch die Bevölkerungszahlen in einem Untersuchungsgebiet nach dem Kriterium der Wohnungsbedarfsrelevanz einteilen. Auch hier kommt es zu Inkongruenzen zwischen der Klassifizierung nach dem melderechtlichen Status (Haupt- oder Nebenwohnsitz) und der Wohnungsbedarfsrelevanz (Abbildung 19). So setzen sich wohnungsbedarfsrelevante Personen aus der Bevölkerung am Haupt- und Nebenwohnsitz zusammen, nicht alle sind jedoch wohnbedarfsrelevant. Die Berechnung aktueller Bedarfshaushaltszahlen auf Gemeindeebene steht nun vor dem Problem, dass Haushalte, egal welcher Definition sie unterliegen, nicht im Rahmen der registergestützten Bevölkerungsstatistik fortlaufend erhoben werden. Die Zahl der Haushalte musste daher rechnerisch ermittelt werden. Hierfür standen zwei Datenquellen zur Verfügung (Tabelle 28). Daneben ist zusätzlich zu beachten, dass die Haushaltsdefinition beider Datengrundlagen nicht übereinstimmt: Im Zensus 2011 wurde das Konzept des gemeinsamen Wohnens zugrunde gelegt. Damit bilden eine Person oder mehrere Personen, die gemeinsam in einer Wohnung wohnen, einen privaten Wohnhaushalt, unabhängig vom Wohnsitzstatus oder ihrem Familienstatus. Auch Mehrpersonenhaushalte, die nicht einer Kernfamilie angehören oder Kernfamilien, die mit weiteren Haushaltmitgliedern zusammenwohnen, werden nur als ein Haushalt gezählt. Ein derartiger Haushalt kann über eine eigene Wohnung verfügen oder in Wohnheimen wohnen. Nicht gezählt werden dagegen Personen, die in Anstalten wohnen, die eine private Haushaltsführung nicht zulassen. Im Mikrozensus wird neben dem Merkmal des Zusammenwohnens auch auf das Merkmal der wirtschaftlichen Einheit abgestellt¹⁵. Damit können in einer Wohnung mehrere Haushalte zusammenwohnen.

Es ist zu vermuten, dass das Konzept des Zensus 2011 den Wohnbedarf tendenziell unterschätzt, da unfreiwillige Formen des Zusammenwohnens, z.B. in Folge unterlassener Haushaltsbildung von erwerbstätigen Kindern oder Wohngemeinschaften, mangels ausreichender Wohnkaufkraft ihrer Mitglieder nicht als solche erkannt werden können. Anders herum dürfte die Definition des Mikrozensus den tatsächlichen Wohnungsbedarf eher überschätzen, da freiwillige Formen des Zusammenlebens von Haushalten nicht als solche identifiziert werden können. In welchem Umfang beide hier skizzierten Fallkonstellationen auftreten, ist nicht vollständig empirisch zu ermitteln.

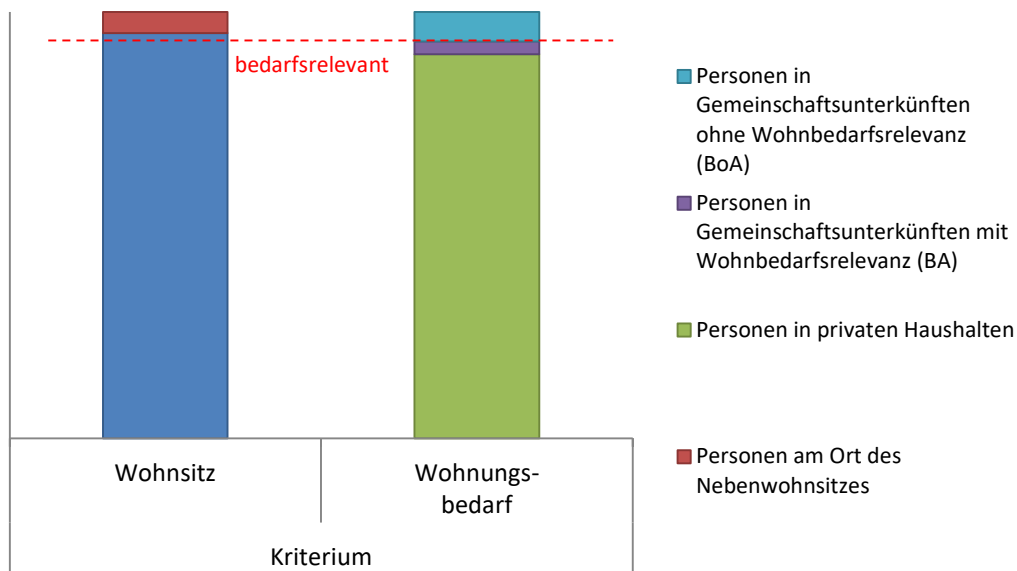
¹⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Statistische Berichte A62043 – 201600 Haushalte und Familien in Bayern 2016, S.8

Abbildung 18: Haushaltsdefinitionen



Quelle: Eigene Darstellung.

Abbildung 19: Bevölkerungsdefinitionen



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 28: Datengrundlagen zur Haushaltsermittlung

	Bezugszeitpunkt	Bezugsraum	Methodik	Definition	Bedarfsrelevanz
Zensus	31.05.2011	Gemeinden	Vollerhebung – bzw. Stichprobenerhebung mit großer Stichprobe (10%) und Ergänzung durch Registerauszüge	Wohnhaushalt (Merkmal Zusammenleben in einer Wohnung)	näherungsweise Erfassung über Familientypen
Mikrozensus	Jährlich 2011 – 2018, keine genauen Stichtage	Gemeindety- pen, Bezirke, Planungsregionen	Stichprobenerhebung (1%, ca. 60.000 Privathaushalte und Anstalts- haushalte in Bayern)	Wirtschafts- haushalt (Merkmal wirtschaftliche Einheit)	nein

Quelle: Eigene Darstellung.

3.2 Berechnung

Wie Tabelle 28 zeigt, sind gemeindescharfe Aussagen zur Haushaltszahl und Größe von Wohnhaushalten nur anhand des Zensus 2011 möglich. Durch die detaillierten Angaben zur Struktur der Haushalte lassen sich daraus auch Bedarfshaushaltszahlen für das Jahr 2011 berechnen. Allerdings sind Zensusergebnisse des Jahres 2011 angesichts der Zuwanderungsdynamik der letzten Jahre nicht mehr aktuell genug für eine hinreichend genaue Schätzung des Wohndefizits. Eine alternative Ermittlung der Haushaltszahlen anhand der jährlichen Mikrozensusstichprobe kann aufgrund der geringen Fallzahlen lediglich für München, Nürnberg und, mit Einschränkungen, Augsburg direkt erfolgen. Eine mikrozensusbasierte statistische Schätzung von Haushaltsgrößen für Strukturtypenklassen von Gemeinden wurde geprüft, wobei diese Strukturtypen anhand regionaler und demografischer Merkmale gebildet wurden. Trotz der damit erreichbaren bayernweiten guten Annäherung an die Zensusergebnisse hat sich das Verfahren als nicht genau genug herausgestellt, um als alleinige Datenquelle für gemeindespezifische Haushaltszahlen in Frage zu kommen, da die bayerische Gemeindestruktur aus einer Vielzahl sehr kleiner Gemeinden besteht, für die das Verfahren keine ausreichende Genauigkeit liefern konnte.

Es wurde daher ersatzweise entschieden, ein Fortschreibungsverfahren zur Anwendung zu bringen, das aus folgenden Berechnungsschritten besteht:

1. Ermittlung der Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte, der wohnbedarfsrelevanten Bevölkerung und der mittleren Personenzahl in bedarfsrelevanten Haushalten in jeder Gemeinde anhand der Ergebnisse des Zensus 2011.
2. Fortschreiben der mittleren Personenzahl in bedarfsrelevanten Haushalten in jeder Gemeinde vom Jahr 2011 bis zum Jahr 2018 anhand der regressionsanalytisch aus dem jährlichen Mikrozensus ermittelten durchschnittlichen Größe von Wirtschaftshaushalten für Gemeindestrukturtypen.
3. Rechnerische Ermittlung der wohnbedarfsrelevanten Bevölkerungszahl in jeder Gemeinde anhand der in der amtlichen Statistik fortgeschriebenen Bevölkerungszahl am Ort des Hauptwohnsitzes

durch Anwendung eines konstant gehaltenen Proportionalitätsfaktors aus dem Zensus 2011, unter Korrektur von offensichtlich nicht bedarfsrelevanten Personen (Flüchtlingsbevölkerung in Erstaufnahmeeinrichtungen).

4. Berechnung der Bedarfshaushaltszahlen und der Wohnungsdefizite für die jeweiligen Jahrgänge.

3.2.1 Schritt 1: Ableiten von bedarfsrelevanten Haushalten aus Wohnhaushalten

Zur Abschätzung gemeindespezifischer Orientierungswerte für den Anteil nicht bedarfsrelevanter Mehrpersonenhaushalte θ wurde ein Regressionsmodell aufgestellt, das den gemeindeweisen Anteil an Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie unter den Wohnhaushalten im Zensus 2011 durch gemeindetypische soziodemografische und wirtschaftsgeographische Variablen V_i, B_j erklären sollte:

(8)

$$\theta = c + \sum \beta_i V_i + \sum \gamma_j B_j + \varepsilon$$

Es wurde dann definiert, dass ein Teil der erklärenden Variablen strukturtypische und damit zeitinvariante Merkmale V_i darstellen (in der Tabelle unten hervorgehoben), während die übrigen Variablen B_j wohnungsmarktlagebezogene und damit zeitvariante Sachverhalte ausdrücken. Der Anteil θ der strukturell nicht bedarfsrelevanten Mehrpersonenhaushalte in einer Gemeinde entsprach damit der gemeindespezifischen Summe der Koeffizienten der strukturkonstanten Variablen β_i multipliziert mit den Variablenausprägungen V_i : $\theta = c + \sum \beta_i V_i$.

Eine Liste der verwendeten Merkmale findet sich in Tabelle 29. Als strukturtypisch wurden Merkmale definiert, die sich vorwiegend auf den Urbanisierungsgrad beziehen, das waren das metrische Merkmal Bevölkerungszahl, dazu die Gebietskörperschaftstypen Große Kreisstadt und kreisfreie Stadt. Ziel der Berechnung war es, auf abstrakter Ebene die vorwiegend in Städten anzutreffende Pluralisierung von Wohnwünschen abzubilden, die durch bestimmte soziale und demografische Strukturen geprägt wird. Wie die Ergebnisse in Tabelle 30 verdeutlichen, besitzt auch der Anteil der Studierenden unter der Bevölkerung einen maßgeblichen Einfluss auf den Anteil nicht bedarfsrelevanter Mehrpersonenhaushalte θ . Dieser wurde aufgrund fehlender gegenteiliger Erkenntnisse nicht als strukturtypisch klassifiziert, da davon auszugehen ist, dass der erhöhte Anteil von Wohngemeinschaften in Städten mit hohem Studierendenanteil in erster Linie eine Reaktion auf die Wohnungsmarktlage darstellt.

Als nächster Teilschritt wurde die mittlere Personenzahl in wohnbedarfsrelevanten Haushalten $P_{BHH_{t0}}$ im Basisjahr 2011 aus der wohnbedarfsrelevanten Bevölkerung in Privathaushalten $B_{BHH_{t0}}$ und der Zahl der Bedarfshaushalte BHH_{t0} ermittelt:

(9)

$$P_{BHH_{t0}} = \frac{B_{P_{HH_{t0}}}}{BHH_{t0}}$$

Die Bevölkerung in Privathaushalten $B_{P_{HH_{t0}}}$ für das Jahr 2011 wurde direkt dem Zensus entnommen. Bedarfshaushalte waren alle Wohnhaushalte $WoHH_{t0}$ nach Definition des Zensus, zusätzlich wurden Personen, die im Zensus 2011 als Mitglieder von Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie (HHoK) geführt wurden, anteilig als wohnbedarfsrelevant angesehen, wobei der vorbeschriebene Anpassungsfaktor θ zur Anwendung kam:

(10)

$$BHH_{t0} = WoHH_{t0} + P_{HHoK}(1 - \theta)$$

Es wurde vereinfachend unterstellt, dass diese Personengruppe $P_{HHoK}(1 - \theta)$ unter ausgeglichenen Wohnungsmarktstrukturen jeweils einen eigenen Einpersonenhaushalt gründen würde.

Tabelle 29: Variablen zur Schätzung der Bedarfsrelevanz von Haushalten

Variablenname	Erläuterung	Quelle
wogem.anteil	Relativer Anteil der Haushalte ohne Kernfamilie an allen Wohnhaushalten 2011 θ	Zensus 2011
Inbev	Natürlicher Logarithmus der Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz in der Gemeinde nach Zensus 2011	https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Downloads/1B_EinwohnerzahlNationalitaet.xls
studanteil	Anteil der Studierenden zum Wintersemester 2015 / 2016 an der Bevölkerung am Hauptwohnsitz zum 31.12.2015	Statistisches Bundesamt – Fachserie 11 Reihe 4.1, Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen- Vorbericht, Wintersemester 2015/2016
bev65_anteil	Anteil der über 65-jährigen an der Bevölkerung am Hauptwohnsitz in der Gemeinde nach Zensus 2011	https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Downloads/1B_EinwohnerzahlNationalitaet.xls
krfrst	Dummy für Kreisfreie Stadt 2011	Gemeindestatistik, Bayerisches Landesamt für Statistik
GKSt	Dummy für Große Kreisstadt 2011	https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/66662700855
wohnmkt_12 schrumpfend	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierter Wohnungsmarktregionstyp 2013, Dummy für Typen 1 und 2 (schrumpfend)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtLandRegionen/download-ref-slr.xls.xlsx
wohnmkt_45 wachsend	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierter Wohnungsmarktregionstyp 2013, Dummy für Typen 4 und 5 (wachsend)	
Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Besiedlungsspezifische Raumtypen 2010, Dummy für Typ 1 (überwiegend städtisch)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Download_RefTypenLageSied.xls
Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Besiedlungsspezifische Raumtypen 2010, Dummy für Typ 2 (teilweise städtisch)	
Raumtyp10_L_1 sehr zentral	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 1 (sehr zentral)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Download_RefTypenLageSied.xls
Raumtyp10_L_2 zentral	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 2 (zentral)	
Raumtyp10_L_4 sehr peripher	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 4 (sehr peripher)	
Mietenstufe_2	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe II	https://secure.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohngeld_mietenstufen_2016_bf.pdf
Mietenstufe_3	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach	

Variablenname	Erläuterung	Quelle
	Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietstufe III	
Mietenstufe_4	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietstufe IV	
Mietenstufe_5	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietstufe V	
Mietenstufe_6	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietstufe VI	

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 30: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von nicht bedarfsrelevanten Haushalten

Modellzusammenfassung ^b				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,322 ^a	,104	,096	,00746

a. Einflußvariablen : (Konstante), Mietenstufe_6 Mietstufe VI, krfst, Mietenstufe_5 Mietstufe V, Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch, Mietenstufe_4 Mietstufe IV, bev65_anteil (scale), Mietenstufe_3 Mietstufe III, GKSt, Raumtyp10_L_4 sehr peripher, wohnmarkt_12 schrumpfend, Mietenstufe_2 Mietstufe II, studentanteil (scale), Raumtyp10_L_2 zentral, Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch, Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011, wohnmarkt_45 wachsend, Raumtyp10_L_1 sehr zentral

b. Abhängige Variable: wogem.anteil Anteil der Haushalte ohne Kernfamilie (Zensus 2011)

ANOVA ^a						
Modell	Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.	
1	Regression	,013	17	,001	13,888	,000 ^b
	Nicht standardisierte Residuen	,113	2038	,000		
	Gesamt	,127	2055			

a. Abhängige Variable: wogem.anteil Anteil der Haushalte ohne Kernfamilie (Zensus 2011)

b. Einflußvariablen : (Konstante), Mietenstufe_6 Mietstufe VI, krfst, Mietenstufe_5 Mietstufe V, Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch, Mietenstufe_4 Mietstufe IV, bev65_anteil (scale), Mietenstufe_3 Mietstufe III, GKSt, Raumtyp10_L_4 sehr peripher, wohnmarkt_12 schrumpfend, Mietenstufe_2 Mietstufe II, studentanteil (scale), Raumtyp10_L_2 zentral, Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch, Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011, wohnmarkt_45 wachsend, Raumtyp10_L_1 sehr zentral

Koeffizienten ^a					
Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta		
1 (Konstante)	1,00%	,002		4,864	,000
Inbev	0,04%	,000	,045	1,538	,124
studanteil (scale)	4,41%	,007	,154	6,763	,000
bev65_anteil (scale)	1,23%	,006	,050	2,105	,035
krfrst	0,67%	,002	,093	3,717	,000
GKSt	0,28%	,001	,042	1,892	,059
wohmarkt_12 schrumpfend	-0,03%	,001	-,014	-,488	,625
wohmarkt_45 wachsend	0,09%	,001	,047	1,607	,108
Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-0,06%	,001	-,026	-,934	,350
Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	0,00%	,000	-,002	-,089	,929
Raumtyp10_L_1 sehr zentral	0,17%	,001	,045	1,442	,150
Raumtyp10_L_2 zentral	0,02%	,000	,012	,471	,638
Raumtyp10_L_4 sehr peripher	0,06%	,001	,021	,953	,341
Mietenstufe_2 Mietenstufe II	0,02%	,000	,008	,371	,710
Mietenstufe_3 Mietenstufe III	0,25%	,001	,083	3,621	,000
Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	0,32%	,001	,106	4,564	,000
Mietenstufe_5 Mietenstufe V	0,11%	,001	,024	1,091	,276
Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	0,35%	,001	,085	2,821	,005

a. Abhängige Variable: wogem.anteil Anteil der Haushalte ohne Kernfamilie (Zensus 2011)

Quelle: Eigene Berechnung, Datenbasis: Zensus 2011

3.2.2 Schritt 2: Fortschreiben der mittleren Personenzahl in bedarfsrelevanten Haushalten

Im zweiten Schritt sollten die zuvor in (9) berechneten Ergebnisse für die mittlere Personenzahl in wohnbedarfsrelevanten Haushalten $P_{BHH_{t_0}}$ für das Jahr 2011 anhand der gemeindestrukturtypischen Dynamik des Haushaltsbildungsverhaltens aus den Mikrozensusstichproben vom Jahr $t_0 = 2011$ auf das Jahr $t = 2018$ fortgeschrieben werden:

(11)

$$P_{PHH_t} = P_{PHH_{t_0}} \frac{P_{WHH_t}}{P_{WHH_{t_0}}}$$

Der Mikrozensus enthält stichprobenbasierte Hochrechnungen zur Zahl der Wirtschaftshaushalte und zur Personenzahl in Haushalten insgesamt, aus denen mittlere Haushaltsgrößen für größere räumliche Aggregate, z.B. Bezirke, berechnet werden können. Da davon auszugehen ist, dass sich die Haushaltsdynamik nicht nur großräumig, sondern besonders ortstypenspezifisch unterscheidet, erscheint diese räumliche Aggregatgröße als zu groß. Um ein besseres Abbild der Dynamik gemeindestrukturtypischen Haushaltsbildungsverhaltens zu bekommen, wurde ein Regressionsmodell aufgestellt, das die gemeindestrukturtypische Haushaltsgröße durch gemeindetypische Ausprägungen soziodemografischer und wirtschaftsgeographischer Variablen V_i, B_j erklären sollte (vgl. Tabelle 31):

(12)

$$P_{\text{WHH}_t} = c + \sum \beta_i V_i + \sum \gamma_j B_j + \varepsilon$$

Die geschätzte mittlere Personenzahl $\widehat{P_{\text{WHH}_t}}$ in einer Gemeinde im Jahr t ergibt sich dann als Summe der Koeffizienten, multipliziert mit den Variablenausprägungen: $\widehat{P_{\text{WHH}_t}} = c + \sum \beta_i V_i + \sum \gamma_j B_j$. Die Schätzung erfolgte separat für die Jahre t = 2011 ... 2018. Die Ergebnisse für das Jahr 2011 werden als Ausgangswert benötigt. Die Ergebnisse für 2013 und 2018 werden für die Berechnung der Indikatoren Wohnungsdefizit und Veränderung des Wohnungsdefizits genutzt. Ergebnisse für die übrigen Perioden dienen der Plausibilisierung und Abschätzung von Trends. Die Ergebnisse sind in Tabelle 32 bis Tabelle 39 dokumentiert.

Tabelle 31: Variablen zur Schätzung der Personenzahl in Wirtschaftshaushalten

Variablenname	Erläuterung	Quelle
EF20	Zahl der Personen im Haushalt/in der Gemeinschaftsunterkunft P_{WHH_t}	Statistische Ämter der Länder, Forschungsdatenzentrum: Schlüsselverzeichnis Mikrozensus 2014
Inbev	Natürlicher Logarithmus der Bevölkerungszahl am Hauptwohnsitz in der Gemeinde nach Zensus 2011	https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Downloads/1B_EinwohnerzahlNationalitaet.xls
studanteil	Anteil der Studierenden zum Wintersemester 2015 / 2016 an der Bevölkerung am Hauptwohnsitz zum 31.12.2015	Statistisches Bundesamt – Fachserie 11 Reihe 4.1, Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen- Vorbericht, Wintersemester 2015/2016
bev65_anteil	Anteil der über 65-jährigen an der Bevölkerung am Hauptwohnsitz in der Gemeinde nach Zensus 2011	https://www.destatis.de/DE/Methoden/Zensus_/Downloads/1B_EinwohnerzahlNationalitaet.xls
krfrst	Dummy für Kreisfreie Stadt 2011	Gemeindestatistik, Bayerisches Landesamt für Statistik
GKSt	Dummy für Große Kreisstadt 2011	https://www.freistaat.bayern/dokumente/behoerde/66662700855
wohnmkt_12 schrumpfend	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierter Wohnungsmarktregionstyp 2013, Dummy für Typen 1 und 2 (schrumpfend)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtLandRegionen/download-ref-slrxls.xls
wohnmkt_45 wachsend	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierter Wohnungsmarktregionstyp 2013, Dummy für Typen 4 und 5 (wachsend)	
Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Besiedlungsspezifische Raumtypen 2010, Dummy für Typ 1 (überwiegend städtisch)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Download_RefTypenLageSied.xls
Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Besiedlungsspezifische Raumtypen 2010, Dummy für Typ 2 (teilweise städtisch)	
Raumtyp10_L_1 sehr zentral	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 1 (sehr zentral)	http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/Raumtypen2010_vbg/Download_RefTypenLageSied.xls

Variablenname	Erläuterung	Quelle
Raumtyp10_L_2 zentral	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 2 (zentral)	https://secure.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnraumfoerderung/wohngeld_mietenstufen_2016_bf.pdf
Raumtyp10_L_4 sehr peripher	Vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierte Klassifizierung: Lagespezifische Raumtypen 2010, Dummy für Lagetyp 4 (sehr peripher)	
Mietenstufe_2	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe II	
Mietenstufe_3	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe III	
Mietenstufe_4	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe IV	
Mietenstufe_5	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe V	
Mietenstufe_6	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUB): Mietenstufen nach Ländern ab dem 1. Januar 2016, Dummy für Mietenstufe VI	

Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 32: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2011

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,184 ^a	,034	,033	1,164

ANOVA ^a					
Modell	Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1 Regression	2549,903	17	149,994	110,635	,000 ^b
Nicht standardisierte Residuen	73069,630	53896	1,356		
Gesamt	75619,533	53913			

Koeffizienten ^a						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	3,357	,071		47,329	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,062	,007	-,110	-8,415	,000
	studanteil (scale)	-,874	,121	-,047	-7,240	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,631	,200	-,064	-13,174	,000
	krfrst	-,034	,030	-,014	-1,135	,257
	GKSt	-,031	,024	-,006	-1,305	,192
	wohnmkt_12 schrumpfend	-,035	,026	-,008	-1,329	,184
	wohnmkt_45 wachsend	-,047	,020	-,015	-2,353	,019
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-,064	,019	-,027	-3,320	,001
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	-,046	,018	-,014	-2,580	,010
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,113	,026	,044	4,380	,000
	Raumtyp10_L_2 zentral	,033	,016	,013	2,096	,036
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	,021	,027	,003	,771	,441
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,027	,017	-,009	-1,643	,100
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,059	,021	-,016	-2,760	,006
	Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,049	,022	-,015	-2,195	,028
	Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,117	,028	-,021	-4,180	,000
	Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	-,117	,028	-,039	-4,145	,000

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2011

Tabelle 33: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2012

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,188 ^a	,035	,035	1,15773

ANOVA ^a						
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	2654,511	17	156,148	116,499	,000 ^b
	Nicht standardisierte Residuen	72194,289	53863	1,340		
	Gesamt	74848,799	53880			

Koeffizienten ^a						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	3,421	,071		48,078	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,076	,007	-,135	-10,303	,000
	studanteil (scale)	-,944	,115	-,052	-8,202	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,493	,198	-,061	-12,580	,000
	krfrst	,000	,030	,000	,017	,987
	GKSt	-,040	,024	-,008	-1,674	,094
	wohnmarkt_12 schrumpfend	-,020	,026	-,004	-,751	,453
	wohnmarkt_45 wachsend	-,028	,020	-,009	-1,424	,154
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-,063	,019	-,027	-3,293	,001
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	-,037	,018	-,012	-2,095	,036
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,113	,026	,044	4,372	,000
	Raumtyp10_L_2 zentral	,029	,016	,012	1,880	,060
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	,031	,027	,005	1,140	,254
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,024	,016	-,008	-1,455	,146
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,070	,021	-,019	-3,267	,001
	Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,027	,022	-,009	-1,217	,223
	Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,100	,028	-,018	-3,561	,000

Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	-0,067	,028	-0,023	-2,384	,017
------------------------------	--------	------	--------	--------	------

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2012

Tabelle 34: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2013

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,188 ^a	,035	,035	1,15773

ANOVA ^a						
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	2597,080	17	152,769	115,640	,000
	Nicht standardisierte Residuen	70702,727	53519	1,321		
	Gesamt	73299,807	53536			

Koeffizientena						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	3,401	,071		48,057	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,084	,007	-,152	-11,479	,000
	studanteil (scale)	-1,006	,113	-,056	-8,883	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,248	,197	-,056	-11,410	,000
	krfrst	,032	,030	,013	1,081	,280
	GKSt	-,008	,024	-,002	-,320	,749
	wohnmkt_12 schrumpfend	,018	,026	,004	,673	,501
	wohnmkt_45 wachsend	,010	,020	,003	,497	,619
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-,049	,019	-,021	-2,561	,010
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	,019	,018	,006	1,062	,288
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,135	,026	,053	5,261	,000
	Raumtyp10_L_2 zentral	,031	,016	,012	1,989	,047
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	-,020	,027	-,003	-,736	,462
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,069	,016	-,023	-4,236	,000
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,069	,021	-,019	-3,250	,001
	Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,057	,022	-,018	-2,598	,009

Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,135	,028	-,025	-4,849	,000
Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	-,080	,028	-,027	-2,845	,004

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2013

Tabelle 35: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2014

Modellzusammenfassung					
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers	
1	,185a	,034	,034	1,143	

ANOVAa						
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	2505,232	17	147,367	112,832	,000
	Nicht standardisierte Residuen	70978,563	54345	1,306		
	Gesamt	73483,795	54362			

Koeffizientena						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	3,525	,070		50,148	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,100	,007	-,182	-13,869	,000
	studanteil (scale)	-1,024	,106	-,059	-9,652	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,305	,194	-,057	-11,860	,000
	krfrst	,095	,029	,039	3,261	,001
	GKSt	,006	,023	,001	,242	,809
	wohnmarkt_12 schrumpfend	-,030	,026	-,007	-1,174	,241
	wohnmarkt_45 wachsend	-,009	,020	-,003	-,459	,647
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-,012	,019	-,005	-,658	,510
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	,042	,017	,013	2,424	,015
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,079	,025	,031	3,140	,002
	Raumtyp10_L_2 zentral	,025	,015	,010	1,643	,100
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	,010	,027	,002	,368	,713
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,063	,016	-,021	-3,924	,000
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,063	,021	-,017	-2,974	,003

Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,019	,022	-,006	-,869	,385
Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,115	,027	-,022	-4,204	,000
Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	,002	,028	,001	,055	,956

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2014

Tabelle 36: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2015

Modellzusammenfassung				
Modell	Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat
1	1	,178a	,032	,031

ANOVAa						
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	2338,677	17	137,569	105,866	,000
	Nicht standardisierte Residuen	71873,528	55310	1,299		
	Gesamt	74212,205	55327			

Koeffizientena						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig. Regressionskoeffizient
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	3,338	,068		48,769	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,088	,007	-,160	-12,368	,000
	studanteil (scale)	-1,026	,114	-,057	-8,982	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,055	,192	-,051	-10,717	,000
	krfrst	,063	,029	,026	2,178	,029
	GKSt	,004	,023	,001	,166	,868
	wohnmkt_12 schrumpfend	-,019	,025	-,004	-,757	,449
	wohnmkt_45 wachsend	,021	,019	,007	1,090	,276
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-,014	,019	-,006	-,728	,466
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	,018	,017	,006	1,011	,312
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,093	,025	,037	3,709	,000
	Raumtyp10_L_2 zentral	,039	,015	,016	2,566	,010
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	-,019	,027	-,003	-,704	,481
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,066	,016	-,022	-4,107	,000
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,084	,021	-,023	-4,031	,000
	Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,067	,022	-,022	-3,136	,002
	Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,126	,027	-,024	-4,620	,000
	Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	-,036	,027	-,012	-1,311	,190

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2015

Tabelle 37: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2016

Modellzusammenfassung				
Modell	Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat
1	1	,158a	,025	,025

ANOVAa						
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	1973,806	17	116,106	87,637	,000b
	Nicht standardisierte Residuen	76859,670	58014	1,325		
	Gesamt	78833,476	58031			

Koeffizientena						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	3,338	,068		48,769	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,088	,007	-,160	-12,368	,000
	studanteil (scale)	-1,026	,114	-,057	-8,982	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,055	,192	-,051	-10,717	,000
	krfrst	,063	,029	,026	2,178	,029
	GKSt	,004	,023	,001	,166	,868
	wohnmarkt_12 schrumpfend	-,019	,025	-,004	-,757	,449
	wohnmarkt_45 wachsend	,021	,019	,007	1,090	,276
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-,014	,019	-,006	-,728	,466
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	,018	,017	,006	1,011	,312
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,093	,025	,037	3,709	,000
	Raumtyp10_L_2 zentral	,039	,015	,016	2,566	,010
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	-,019	,027	-,003	-,704	,481
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,066	,016	-,022	-4,107	,000
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,084	,021	-,023	-4,031	,000
	Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,067	,022	-,022	-3,136	,002
	Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,126	,027	-,024	-4,620	,000
	Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	-,036	,027	-,012	-1,311	,190

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2016

Tabelle 38: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2016

Modellzusammenfassung				
Modell	Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat
1	1	,160	,026	,025

ANOVAa						
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	2058,059	17	121,062	91,852	,000
	Nicht standardisierte Residuen	78240,121	59362	1,318		
	Gesamt	80298,180	59379			

Koeffizientena						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	3,338	,068		48,769	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,088	,007	-,160	-12,368	,000
	studanteil (scale)	-1,026	,114	-,057	-8,982	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,055	,192	-,051	-10,717	,000
	krfrst	,063	,029	,026	2,178	,029
	GKSt	,004	,023	,001	,166	,868
	wohnmarkt_12 schrumpfend	-,019	,025	-,004	-,757	,449
	wohnmarkt_45 wachsend	,021	,019	,007	1,090	,276
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	-,014	,019	-,006	-,728	,466
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	,018	,017	,006	1,011	,312
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,093	,025	,037	3,709	,000
	Raumtyp10_L_2 zentral	,039	,015	,016	2,566	,010
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	-,019	,027	-,003	-,704	,481
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,066	,016	-,022	-4,107	,000
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,084	,021	-,023	-4,031	,000
	Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,067	,022	-,022	-3,136	,002
	Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,126	,027	-,024	-4,620	,000
	Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	-,036	,027	-,012	-1,311	,190

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2017

Tabelle 39: Ergebnisse der regressionsanalytischen Schätzung von Haushaltsgrößen 2018

Modellzusammenfassung				
Modell	Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat
1	1	,153	,023	,023

ANOVAa						
Modell		Quadratsumme	df	Mittel der Quadrate	F	Sig.
1	Regression	1844,723	17	108,513	82,429	,000
	Nicht standardisierte Residuen	77405,244	58799	1,316		
	Gesamt	79249,967	58816			

Koeffizientena						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.
		Regressionskoeffizient	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	2,997	,067		44,747	0,000
	Inbev Logarithmierte Bevölkerungszahl 2011	-,051	,007	-,092	-7,324	,000
	studanteil (scale)	-,932	,113	-,051	-8,244	,000
	bev65_anteil (scale)	-2,148	,189	-,053	-11,386	,000
	krfrst	-,047	,028	-,019	-1,657	,098
	GKSt	-,003	,023	-,001	-,130	,897
	wohnmarkt_12 schrumpfend	-,012	,025	-,003	-,464	,642
	wohnmarkt_45 wachsend	,020	,019	,006	1,075	,282
	Raumtyp10_B_1 überwiegend städtisch	,023	,018	,010	1,270	,204
	Raumtyp10_B_2 teilweise städtisch	,022	,017	,007	1,329	,184
	Raumtyp10_L_1 sehr zentral	,041	,024	,016	1,676	,094
	Raumtyp10_L_2 zentral	,010	,015	,004	,692	,489
	Raumtyp10_L_4 sehr peripher	,071	,026	,012	2,675	,007
	Mietenstufe_2 Mietenstufe II	-,062	,016	-,020	-3,987	,000
	Mietenstufe_3 Mietenstufe III	-,073	,020	-,021	-3,630	,000
	Mietenstufe_4 Mietenstufe IV	-,073	,021	-,024	-3,535	,000
	Mietenstufe_5 Mietenstufe V	-,050	,027	-,009	-1,878	,060
	Mietenstufe_6 Mietenstufe VI	-,028	,026	-,010	-1,090	,276

Quelle: Eigene Berechnung (kontrollierte Datenfernrechnung), Datenbasis: Mikrozensus 2018

3.2.3 Schritt 3: Rechnerische Ermittlung der wohnbedarfsrelevanten Bevölkerungszahl in jeder Gemeinde

Unter dem Kriterium der Wohnbedarfsrelevanz setzt sich die Bevölkerung zusammen aus der Bevölkerung in Privathaushalten B_{PHH} und der übrigen Bevölkerung B_A . Hinsichtlich der Bevölkerung B_A , die nicht in Privathaushalten lebt, ist auf ihre potenzielle Wohnbedarfsrelevanz abzustellen. Diese ist für Anstaltsbewohner in Senioren- und Pflegeheimen sowie in Vollzugsanstalten in der Regel nicht gegeben (diese werden hier als Bevölkerung in Anstalten ohne Bedarfsrelevanz B_{AoB} bezeichnet), kann aber für die Bevölkerung in temporären Unterbringungen gegeben sein (hier als Bevölkerung in Anstalten mit Bedarfsrelevanz B_{AB} bezeichnet).

(13)

$$B_A = B_{AB} + B_{AoB}$$

Angaben der laufenden Bevölkerungsstatistik zu dieser wohnungsbedarfsrelevanten Bevölkerungszahl liegen jedoch nicht vor, denn von der Landesstatistik wird nur die Bevölkerungszahl am Ort des Hauptwohnsitzes B_{HW} erfasst. Für die Ermittlung der Haushaltszahlen ist daneben auch die Bevölkerung am Nebenwohnsitz relevant, da auch diese wohnungsbedarfsrelevant ist. Zwischen dem Bevölkerungsstand nach dem Wohnsitzkriterium und dem Wohnungsbedarfskriterium kann jedoch folgende Beziehung hergestellt werden (vgl. Abbildung 19 oben):

(14)

$$B_{PHH} + B_{AB} + B_{AoB} = B_{HW} + B_{NW}$$

Da nur der Zensus 2011 eine gemeindeweise Unterscheidung nach den Größen Wohnsitzstatus und Privathaushalte erlaubt, wurde die wohnungsbedarfsrelevante Bevölkerung der Folgejahre hilfsweise anhand eines als strukturkonstant angenommenen Anpassungsfaktors α aus dem Zensus berechnet. Dabei repräsentiert der Anpassungsfaktor α das Verhältnis aus der Bevölkerung in Privathaushalten und der Bevölkerung am Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt Mai 2011:

(15)

$$\alpha = \frac{B_{PHH_{t0}}}{B_{HW_{t0}}}$$

Da die fortlaufende amtliche Gemeindestatistik nur die Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes erfasst, musste die wohnbedarfsrelevante Bevölkerung zum jeweiligen Jahresende näherungsweise durch Anwendung des oben berechneten Anpassungsfaktors aus dem Zensus 2011 auf die jeweilige Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes B_{HW_t} berechnet werden:

(16)

$$B_{PHH_t} = \alpha B_{HW_t}$$

Damit wird unterstellt, dass der Anteil nicht bedarfsrelevanter Bevölkerung im Zeitablauf konstant bleibt. In den Betrachtungszeitraum dieses Gutachtens fiel jedoch die starke flüchtlingsbedingte Zuwanderung im Jahr 2015 und 2016, die zu teilweise außerordentlichen Bevölkerungszuwächsen in einigen Gemeinden geführt hat. Hinsichtlich der Wohnbedarfsrelevanz der Flüchtlingszuwanderung wurden daher vor dem Hintergrund fehlender Erkenntnisse über die zukünftige Bleibedauer, ggf. gelenkt durch Wohnsitzauflagen, folgende Annahmen getroffen:

- Bei Flüchtlingen in Erstaufnahmeeinrichtungen wurde keine Wohnbedarfsrelevanz vor Ort unterstellt (B_{AoB}). Die Gesamtsumme der betroffenen Personen kann ohne weitere Erkenntnisse auf die gesamten bayerischen Gemeinden aufgeteilt werden und erhöht dort den Wohnungsbedarf. Angesichts der geringen Gesamtzahl wurde auf diesen Schritt verzichtet.
- Flüchtlinge in Gemeinschaftseinrichtungen und dezentralen Unterbringungen werden als bedarfsrelevant angesehen, wenn sie als Bevölkerung am Hauptwohnsitz gemeldet sind, auch wenn sie dort

momentan noch nicht über eine eigene Wohnung verfügen (B_{AB}). Hinsichtlich des eventuell abweichenden Haushaltsbildungsverhaltens lagen keine hinreichenden Erkenntnisse vor, um eine separate Berücksichtigung zu ermöglichen.

Angaben zum 31.12.2016 zur Bevölkerung in Erstaufnahmeeinrichtungen lagen gemeindescharf¹⁶ vor. Sie wurden durch das Bayerische Staatsministerium des Innern und für Integration, Sachgebiet G4, mitgeteilt. Damit konnte die wohnbedarfsrelevante Bevölkerung im Jahr $t=2016$ wie folgt korrigiert werden:

(17)

$$B_{PHH_t} = \alpha B_{HW_t} - B_{AoB}$$

3.2.4 Schritt 4: Berechnung der Bedarfshaushaltszahlen und des Wohnungsdefizits

Die Berechnung der Zahl der Bedarfshaushalte in jeder Gemeinde in den Jahren 2011 bis 2016 erfolgte durch Division der wohnbedarfsrelevanten Bevölkerungszahl B_{PHH_t} durch die fortgeschriebene mittlere Personenzahl pro Haushalt P_{PHH_t} :

(18)

$$BHH_t = \frac{B_{PHH_t}}{P_{PHH_t}}$$

Das relative Wohnungsdefizit d_t in einem Jahr t in einer Gemeinde berechnet sich dann abschließend durch Normierung des absoluten Wohnungsdefizits $BHH_t - W_t$ auf den Wohnungsbestand W_t :

(19)

$$d_t = \frac{BHH_t - W_t}{W_t} = \frac{BHH_t}{W_t} - 1$$

Das Defizit kann damit je nach Vorzeichen negativ (Wohnungsüberhang) oder positiv (Defizit) ausfallen. Durch die Normierung auf den Ist-Wohnungsbestand sind in den Ergebnissen noch keine durch Versorgungsnormen oder Verfügungsreserven zusätzlich erforderlichen Wohnungszahlen enthalten.

¹⁶ In einigen Fällen wurden mehrere Gemeinden mit Erstaufnahmeeinrichtung in einem Landkreis gelistet. Die rechnerische Zuordnung der Flüchtlingszahlen zu diesen Gemeinden erfolgte in diesen Fällen anteilig zu gleichen Teilen.

4 Leerstandsdaten

4.1 Theoretische Konzeption

Unter der Annahme, dass die Verzögerungsphase durch Sanierungen sich zumindest im Mittel des ganzen Marktes bei der Vertragslaufzeit und der verzögerten Annoncierung gleich auswirkt und die Zusage zu einer neuen Wohnung eine sofortige Kündigung der alten zum nächstmöglichen Zeitpunkt impliziert, entspricht der Leerstand im ökonomischen Sinn genau dem Leerstand im vertraglichen Sinn plus dem Wohnungsbedarf der Übergangsphase der gleichzeitigen Anmietung von zwei Wohnungen durch den gleichen Haushalt.

Dies ergibt sich, wenn man die Phase zwischen Kündigung und Einzug eines Nachmieters einmal angebotsseitig und einmal nachfrageseitig beschreibt und dies gleichsetzt:

(20)

$$VAR + A + V_{Nachmieter} = W_{1Mieter} + W_{2Mieter} + R + L$$

Hierbei steht VAR für Wohnungen in der Phase „Verzögerte Annoncierung wegen Renovierung“, A für Wohnungen in der Annoncierungsphase, $V_{Nachmieter}$ für Wohnungen in der Zeit zwischen Vergabe und Einzug des Nachmieters. Die Summe dieser Wohnungen muss der Zahl $W_{1Mieter}$ (Wohnungen bewohnt durch den bereits gekündigten Altmietler W_1 noch ohne Anmietung der neuen Wohnung) und W_2 (bereits mit Anmietung der neuen Wohnung = Doppelwohnungsphase), sowie den Wohnungen in der Renovierungsphase R (inkl. nicht marktfähiger Leerstand) und Leerstandsphase L entsprechen.

Addiert man die Zeiträume über den ganzen Markt, dann kürzen sich gemäß obiger Annahme VAR und R ebenso heraus wie die beiden Phasen $V_{Nachmieter}$ und $W_{1Mieter}$, in denen die Parteien jeweils noch in ihren Wohnungen leben, obwohl sie bereits einen Vertrag für die jeweils neue Wohnung unterschrieben haben, ohne dort eingezogen zu sein. Damit ergibt sich die Identität:

(21)

$$A = W_{2Mieter}$$

Die Zahl der auf dem Markt angebotenen Wohnungen (ökonomischer Leerstand) ist also identisch mit der Summe aus vertraglichem Leerstand und Wohnungen in der Doppelwohnphase.

Die Fluktuationsleerstandsrate ergibt sich aus Gleichung (21) durch Gleichsetzen der in einer Periode nachfragenden Mieterhaushalte $W_{2Mieter}$ mit qM , wobei q ohne zuwanderungsbedingte Nachfrage für die mittlere Fluktuationsrate steht und M für alle Mieterhaushalte. qM bestimmt also die Zahl der durch Umzüge zur Wiedervermietung frei werdenden Wohnungen. Dieser Zahl steht die Zahl der in der gleichen Periode vermittelten Wohnungen pV gegenüber, wobei p für die mittlere Übergangsdauer (Annoncierungszeitraum, Anmietung und ggf. doppelte Belegung durch den Haushalt) steht¹⁷, V für die Gesamtzahl vermittelbarer Wohnungen. Damit auf diesem Markt wechselseitiger Fluktuation ein Gleichgewicht herrscht, muss gelten:

(22)

$$pV = qM$$

Mit der Gesamtzahl der Wohnungen $W = M + V$ ergibt sich folgende gleichgewichtige Fluktuationsleerstandsrate v^* :

(23)

¹⁷ Darin ist auch die Phase W_2 der Doppelbelegung enthalten.

$$v^* = \frac{q}{q + p}$$

Wie Gleichung (23) zeigt, wird die Fluktuationsleerstandsrate modellendogen durch technische Marktparameter bestimmt, nämlich die Fluktuationsrate q und die Vermittlungsgeschwindigkeit p . Die Literatur hat dafür – übernommen aus der „natürlichen Arbeitslosenquote“ der Arbeitsmarktökonomie (Mortensen u. Pissarides 1994¹⁸) – den Begriff des natürlichen Leerstands eingeführt (Wheaton 1990¹⁹, Gabriel und Nothaft, 2001²⁰), der für die Funktion von Wohnungsmärkten erforderlich ist. Auch der Begriff Fluktuationsreserve ist in Gebrauch.

4.2 Datengrundlagen

Als Grundlage der gemeindespezifischen Leerstandsdaten wird der Zensus 2011 eingesetzt. Da diese Datenquelle vermutlich den aktuellen Stand der Leerstandsdaten nicht mehr exakt wiedergibt, wurde anhand der kreisweiten Schätzwerte des empirica-CBRE-Leerstandsindex (CEL) eine Fortschreibung bis zum Jahr 2018 durchgeführt. Die Datenbestände sind nach Angaben der Ersteller trotz großer Streudifferenzen im Mittel weitgehend proportional zu den Leerstandsdaten nach Zensusdefinition (Proportionalitätsfaktor ca. 0,6–0,7, ebd.). Durch den Bezug auf die nur im vierjährigen Erhebungsintervall verfügbaren Mikrozensusergebnisse zur Wohnsituation sind die Ergebnisse für die dazwischenliegenden Kalenderjahre als Interpolation zu verstehen. Die Vorgehensweise beruht daher auf der hilfswisen Annahme, dass die Veränderung des relativen Leerstandsniveaus in allen Gemeinden eines Landkreises der gleichen Dynamik unterlag.

4.3 Operationalisierung

„Leer stehend“ ist in der GWZ des Zensus 2011 als Nutzungskategorie einer Wohnung aufgeführt und wird wie folgt definiert: „Wenn die Wohnung am Stichtag 9. Mai 2011 weder zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei) ist, noch von dem Eigentümer/der Eigentümerin selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, gilt diese Wohnung nicht als leer stehend.“

Bei der Berechnung der relativen Leerstandsquote v ist zunächst zu klären, mit welcher Wohnungsbestandszahl die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Bezug gesetzt werden soll. Denkbar wäre z.B., leer stehend nur auf die ansonsten vermieteten Wohnungen zu beziehen, falls es Gründe zur Annahme gibt, dass Leerstände bei nicht zur Vermietung angelegten Wohnungen in hohem Maße untererfasst werden. Dies würde jedoch in Gemeinden mit einem sehr hohen Anteil an Wohneigentum zu rechnerisch sehr hohen Leerstandsdaten führen, was unplausibel erscheint²¹. Ebenso zu diskutieren wäre die Möglichkeit, Freizeitwohnungen nicht zur Berechnung einer Leerstandsquote heranzuziehen, da diese einer dauerhaften Wohnnutzung aktuell entzogen sind. Bei der Analyse hat sich jedoch herausgestellt, dass vor allem in Gemeinden mit sehr hohem Anteil an Freizeitwohnungen deren Nichtberücksichtigung zu erheblichen Abweichungen zwischen der Zahl der nach Zensus 2011 zur Verfügung stehenden Wohnungen und der Zahl der Wohnhaushalte führt. Offenbar scheinen Freizeitwohnungen dort zur Wohnversorgung der Haushalte beizutragen. Es wurde deshalb beschlossen, die Freizeitwohnungen als potenziell versorgungsrelevant mit zu berücksichtigen.

¹⁸ Mortensen, D. T., und C. A. Pissarides. 1994. „Job Creation and Job Destruction in the Theory of Unemployment“. *The Review of Economic Studies* 61 (3): 397–415.

¹⁹ Wheaton, William C. 1990. „Vacancy, Search, and Prices in a Housing Market Matching Model“. *Journal of Political Economy* 98 (6): 1270–92.

²⁰ Gabriel, S. A., & Nothaft, F. E. (2001). Rental Housing Markets, the Incidence and Duration of Vacancy, and the Natural Vacancy Rate. *Journal of Urban Economics*, 49(1), 121–149.

²¹ Die Leerstandsdaten im Zensus 2011, nur bezogen auf die Zahl der Mietwohnungen, fallen im Mittel dreimal höher aus, der Spitzenwert unter den bayerischen Gemeinden würde 60% Leerstandsrate (statt 12% bezogen auf alle wohngenutzten Wohnungen) betragen.

Die relative Leerstandsrate v_{t_0} in einer Gemeinde stellt damit den Anteil der in der Basisperiode $t_0 = 2011$ nach Zensusdefinition leer stehenden Wohneinheiten V an allen wohnlich genutzten Wohnungen (E =Eigennutzung, M =Mietnutzung, F =Freizeitnutzung) dar:

(24)

$$v_{t_0} = \frac{V_{t_0}}{V_{t_0} + E_{t_0} + M_{t_0} + F_{t_0}}$$

Diese gemeindespezifische Leerstandsrate wird dann auf das Jahr $t_1 = 2018$ anhand der kreisweiten Leerstandindexwerte des CEL proportional fortgeschrieben:

(25)

$$v_{t_1} = v_{t_0} \frac{V_{\text{CEL } t_1}}{V_{\text{CEL } t_0}}$$

B. Gemeindetabelle

Tabelle 40: Gemeindespezifische Ergebnisse

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um 10 v. H. und mehr)	Bedingung des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9161000	Ingolstadt (Krfr. St.)	-3,00	1,30	-2,40	22,00	3,30		ja		ja		ja		ja
9162000	München, Landeshauptstadt	0,40	0,60	-2,80	29,00	5,50	ja	ja		ja		ja		ja
9163000	Rosenheim (Krfr. St.)	-2,90	2,10	-2,00	23,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9171111	Altötting, St.	-3,30	3,90	-1,00	18,00	5,50								
9171112	Burghausen, St.	-5,10	3,10	-1,10	20,00	5,00				ja				
9171113	Burgkirchen a. d. Alz	-4,40	4,70	2,10	15,00	6,30					ja			
9171114	Emmerting	-8,30	1,30	0,00	14,00	6,30		ja			ja			
9171115	Erlbach	-3,70	1,80	0,00	10,00	6,20		ja			ja			
9171116	Feichten a. d. Alz	-2,70	3,90	4,70	9,00	6,20					ja			
9171117	Garching a. d. Alz	-8,50	4,50	0,00	15,00	6,20					ja			
9171118	Haiming	-6,80	3,20	1,90	11,00	6,30					ja			
9171119	Halsbach	-0,50	2,80	1,60	10,00	6,20		ja			ja			
9171121	Kastl	-6,20	2,00	2,40	13,00	6,20		ja			ja			
9171122	Kirchweidach	4,60	2,30	7,90	10,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		
9171123	Marktl, M.	-6,80	3,50	2,10	11,00	6,30					ja			
9171124	Mehring	-6,50	1,80	2,90	13,00	6,30		ja			ja			
9171125	Neuötting, St.	-2,20	3,40	5,40	15,00	6,30					ja			
9171126	Perach	-3,60	1,80	3,70	10,00	6,20		ja			ja			
9171127	Pleiskirchen	-3,50	3,10	2,50	11,00	5,50								
9171129	Reischach	-6,90	3,90	0,60	11,00	6,20					ja			
9171130	Stammham	-5,50	2,80	6,30	10,00	6,30		ja	ja		ja	ja		
9171131	Teising	-3,80	1,20	0,90	13,00	6,20		ja			ja			
9171132	Töging a. Inn, St.	-8,70	4,40	-0,10	16,00	5,50								
9171133	Tüßling, M.	-6,90	2,80	1,80	14,00	6,20		ja			ja			
9171134	Tyrlaching	-6,50	4,40	6,20	10,00	6,20			ja		ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9171135	Untereukirchen	-6,10	3,80	3,50	13,00	6,20					ja			
9171137	Winhöring	-4,60	2,60	4,40	14,00	6,20		ja			ja			
9172111	Ainring	-7,90	2,00	3,00	18,00	3,00		ja						
9172112	Anger	-0,90	1,70	3,40	15,00	2,90		ja						
9172114	Bad Reichenhall, GKSt.	-3,90	2,80	1,90	23,00	4,00		ja		ja		ja		
9172115	Bayerisch Gmain	-4,90	3,80	1,80	19,00	2,90								
9172116	Berchtesgaden, M.	-5,80	2,90	0,00	16,00	5,40		ja						
9172117	Bischofswiesen	-8,00	2,70	-0,10	19,00	5,40		ja						ja
9172118	Freilassing, St.	-0,50	1,80	1,70	21,00	3,40		ja		ja		ja		ja
9172122	Laufen, St.	-1,10	2,00	3,20	16,00	5,00		ja						
9172124	Marktschellenberg, M.	-3,40	2,60	6,80	14,00	5,40		ja	ja					
9172128	Piding	-1,60	1,70	5,60	18,00	2,90		ja						
9172129	Ramsau b. Berchtesgaden	-9,50	2,70	-4,70	15,00	5,40		ja						
9172130	Saaldorf-Surheim	-2,60	1,70	1,10	15,00	k.A.		ja						
9172131	Schneizreuth	-6,40	1,40	1,90	14,00	2,90		ja						
9172132	Schönau a. Königssee	-8,80	2,70	1,10	16,00	5,40		ja						
9172134	Teisendorf, M.	-4,90	1,80	1,00	16,00	4,70		ja						
9173111	Bad Heilbrunn	0,20	1,90	5,30	18,00	6,20	ja	ja			ja			
9173112	Bad Tölz, St.	-8,20	2,20	-2,00	23,00	4,30		ja		ja		ja		ja
9173113	Benediktbeuern	-5,10	1,90	2,50	23,00	6,20		ja		ja	ja	ja		ja
9173115	Bichl	-15,80	2,80	4,80	20,00	6,20		ja		ja	ja	ja		
9173118	Dietramszell	-2,10	2,20	2,60	18,00	5,10		ja						
9173120	Egling	-0,90	2,10	2,20	18,00	5,10		ja					ja	
9173123	Eurasburg	-3,80	2,50	1,20	18,00	5,10		ja						
9173124	Gaißach	-7,90	2,10	3,10	21,00	6,20		ja		ja	ja	ja		
9173126	Geretsried, St.	-3,10	2,00	-0,90	23,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9173127	Greiling	0,90	1,10	5,30	17,00	6,20	ja	ja			ja			
9173130	Icking	-5,90	2,80	-1,00	21,00	5,10		ja		ja		ja		
9173131	Jachenau	-10,00	1,30	-0,30	17,00	6,20		ja			ja			
9173133	Kochel a. See	-9,80	4,10	3,10	19,00	6,20					ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingung des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9173134	Königsdorf	-6,80	2,20	2,20	18,00	5,10		ja						
9173135	Lenggries	-5,10	2,30	2,40	22,00	5,20		ja		ja		ja		ja
9173137	Münsing	-4,70	2,00	2,80	18,00	5,10		ja					ja	
9173140	Reichersbeuern	6,00	2,20	12,10	17,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		
9173141	Sachsenkam	-2,10	1,10	2,70	16,00	6,20		ja			ja			
9173142	Schlehdorf	-10,40	1,60	-2,80	18,00	6,20		ja			ja			
9173145	Wackersberg	-2,80	1,80	3,10	18,00	6,20		ja			ja		ja	
9173147	Wolfratshausen, St.	-5,70	1,30	-3,70	23,00	4,70		ja		ja		ja		ja
9174111	Altomünster, M.	-4,00	1,10	-1,80	17,00	5,50		ja						
9174113	Bergkirchen	-3,20	1,10	1,90	18,00	5,50		ja					ja	ja
9174115	Dachau, GKSt.	-3,60	1,00	-0,70	24,00	5,80		ja		ja		ja		ja
9174118	Erdweg	-4,00	1,30	-0,40	16,00	5,50		ja						
9174121	Haimhausen	-2,90	1,30	4,60	18,00	5,50		ja						ja
9174122	Hebertshausen	-7,00	1,00	2,70	18,00	5,50		ja						ja
9174126	Karlsfeld	3,80	0,90	4,70	23,00	6,90	ja	ja		ja	ja	ja		ja
9174131	Markt Indersdorf, M.	-5,90	0,90	-1,40	20,00	3,80		ja		ja	ja	ja		ja
9174135	Odelzhausen	1,40	0,90	6,50	15,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		ja
9174136	Petershausen	-2,20	0,70	2,70	19,00	4,00		ja						ja
9174137	Pfaffenhofen a. d. Glonn	2,10	1,70	4,60	14,00	6,20	ja	ja			ja			
9174141	Röhrmoos	-4,80	1,20	-0,70	17,00	5,50		ja						ja
9174143	Schwabhausen	-2,00	0,90	-0,20	17,00	5,50		ja						
9174146	Sulzemoos	4,90	1,50	12,00	14,00	6,20	ja	ja	ja		ja	ja		
9174147	Hilgertshausen-Tandern	-4,10	1,70	1,00	16,00	5,50		ja						
9174150	Vierkirchen	-7,60	1,00	-0,80	19,00	5,50		ja						ja
9174151	Weichs	-0,40	0,90	-0,30	16,00	5,50		ja						
9175111	Anzing	-6,10	0,80	7,40	22,00	5,00		ja	ja	ja		ja		ja
9175112	Aßling	-5,60	1,30	2,80	21,00	4,30		ja		ja		ja		
9175113	Baiern	-4,10	1,10	5,50	19,00	3,70		ja					ja	
9175114	Bruck	-1,80	1,10	7,20	19,00	3,70		ja	ja				ja	
9175115	Ebersberg, St.	-2,90	1,20	3,90	25,00	5,30		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 gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9175116	Egming	-0,50	0,80	3,50	20,00	3,70		ja		ja		ja		
9175118	Forstinning	-0,60	1,20	8,30	22,00	5,00		ja	ja	ja		ja		ja
9175119	Frauenneuharting	-1,30	1,00	0,90	20,00	4,30		ja		ja		ja		
9175121	Glonn, M.	-1,10	1,10	4,30	21,00	3,70		ja		ja		ja		
9175122	Grafring b. München, St.	-6,10	1,10	-3,80	22,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9175123	Hohenlinden	3,90	1,20	8,00	20,00	5,00	ja	ja	ja	ja		ja		
9175124	Kirchseeon, M.	-2,20	1,10	-1,00	22,00	3,50		ja		ja		ja		ja
9175127	Markt Schwaben, M.	2,50	0,80	3,20	23,00	5,00	ja	ja		ja		ja		ja
9175128	Moosach	2,40	1,70	5,40	19,00	3,70	ja	ja						
9175131	Oberframmern	-2,70	0,80	3,50	20,00	3,70		ja		ja		ja		
9175132	Vaterstetten	-6,60	0,90	-0,60	25,00	6,00		ja		ja	ja	ja		ja
9175133	Pliening	-2,70	0,90	3,90	22,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9175135	Poing	10,60	0,50	8,90	23,00	5,00	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9175136	Emmering	-5,30	1,00	5,30	20,00	4,30		ja		ja		ja		
9175137	Steinhöring	-0,80	1,30	6,20	20,00	4,30		ja	ja	ja		ja		
9175139	Zorneding	-2,80	0,80	2,70	24,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9176111	Adelschlag	-6,00	2,50	0,60	11,00	3,50		ja						
9176112	Altmannstein, M.	-7,70	2,90	1,60	12,00	4,00		ja						
9176114	Beilngries, St.	-6,00	3,60	1,90	12,00	6,40					ja			
9176116	Böhmfeld	-8,70	2,50	0,50	13,00	4,00		ja						
9176118	Buxheim	-6,70	1,80	1,40	14,00	4,00		ja						
9176120	Denkendorf	-1,00	3,70	2,70	10,00	4,00								
9176121	Dollnstein, M.	-4,70	3,80	2,40	12,00	3,50								
9176122	Egweil	-6,20	4,60	3,50	10,00	3,50								
9176123	Eichstätt, GKSt.	-9,40	2,70	-4,20	18,00	2,80		ja						
9176124	Eitensheim	-5,40	2,10	2,90	13,00	4,00		ja						
9176126	Gaimersheim, M.	-4,70	2,10	0,10	19,00	3,80		ja						
9176129	Großmehring	-2,60	2,40	5,30	14,00	4,00		ja						
9176131	Hepberg	0,10	2,60	3,40	13,00	4,00	ja	ja						
9176132	Hitzhofen	-1,90	2,10	2,00	10,00	4,00		ja						

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9176137	Kinding, M.	-8,20	4,50	-0,80	10,00	4,00								
9176138	Kipfenberg, M.	-7,00	3,90	1,10	11,00	4,00								
9176139	Kösching, M.	-6,20	2,50	1,40	14,00	2,10		ja						
9176143	Lenting	-6,40	2,30	-1,40	14,00	4,00		ja						
9176147	Mindelstetten	-7,50	2,90	1,60	10,00	4,00		ja						
9176148	Mömsheim, M.	-9,50	4,70	0,50	11,00	3,50								
9176149	Nassenfels, M.	0,50	1,60	6,70	10,00	3,50	ja	ja	ja					ja
9176150	Oberdolling	-5,10	3,90	4,20	10,00	4,00								
9176153	Pförring, M.	-8,00	2,50	2,20	11,00	4,00		ja						
9176155	Pollenfeld	-4,20	1,90	0,50	11,00	3,50		ja						
9176160	Schernfeld	-4,60	2,60	1,10	11,00	3,50		ja						
9176161	Stammham	-2,20	1,90	3,10	10,00	4,00		ja						
9176164	Titting, M.	-13,20	5,50	-0,70	11,00	3,50								
9176165	Walting	-5,00	3,10	0,80	11,00	3,50								
9176166	Wellheim, M.	-7,00	5,20	2,20	12,00	3,50								
9176167	Wettstetten	-4,60	1,50	3,00	14,00	4,00		ja						
9177112	Berglern	8,50	2,10	9,20	15,00	5,10	ja	ja	ja					
9177113	Bockhorn	-0,80	1,80	5,00	16,00	5,00		ja						
9177114	Buch a. Buchrain	-0,80	1,10	6,20	14,00	5,00		ja	ja					
9177115	Dorfen, St.	-4,10	2,60	1,20	22,00	4,20		ja		ja		ja		
9177116	Eitting	3,20	1,60	7,40	16,00	4,90	ja	ja	ja					
9177117	Erding, GKSt.	-6,00	2,00	-5,10	25,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9177118	Finsing	8,40	1,80	11,90	14,00	5,00	ja	ja	ja				ja	ja
9177119	Forstern	0,10	3,20	3,80	16,00	5,00	ja							
9177120	Fraunberg	-1,20	2,10	3,50	16,00	5,00		ja						
9177121	Hohenpolding	-1,80	0,80	8,60	17,00	5,00		ja	ja					
9177122	Inning a. Holz	-4,50	1,50	-0,50	16,00	5,00		ja						
9177123	Isen, M.	0,70	2,70	5,10	17,00	5,00	ja	ja						
9177124	Kirchberg	-2,90	4,50	9,00	16,00	5,00			ja					
9177126	Langenpreising	-2,50	2,90	5,90	16,00	5,10		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9177127	Lengdorf	-0,70	2,60	4,00	16,00	5,00		ja						
9177130	Moosinning	1,70	1,70	4,80	17,00	5,00	ja	ja						
9177131	Neuching	-1,10	1,30	5,20	16,00	5,00		ja						
9177133	Oberding	7,00	2,70	8,60	16,00	4,90	ja	ja	ja					
9177134	Ottenhofen	-2,30	3,20	3,70	16,00	5,00								
9177135	Pastetten	-1,10	1,70	6,30	14,00	5,00		ja	ja					
9177137	Sankt Wolfgang	-11,50	2,20	1,20	17,00	5,00		ja						
9177138	Steinkirchen	-3,00	1,40	4,50	16,00	5,00		ja						
9177139	Taufkirchen (Vils)	0,60	2,50	4,70	18,00	5,00	ja	ja						
9177142	Walpertskirchen	-2,40	2,20	4,90	16,00	5,00		ja						
9177143	Wartenberg, M.	1,90	2,70	6,10	17,00	5,10	ja	ja	ja					
9177144	Wörth	-1,20	1,40	2,40	17,00	5,00		ja						
9178113	Allershausen	9,50	2,20	10,10	14,00	4,00	ja	ja	ja					
9178115	Attenkirchen	1,90	1,00	7,90	16,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja		
9178116	Au i. d. Hallertau, M.	-1,40	2,20	3,40	17,00	5,20		ja						
9178120	Eching	0,40	0,90	0,50	22,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9178122	Rudelzhausen	1,60	1,30	7,00	16,00	4,50	ja	ja	ja					
9178123	Fahrenzhausen	8,30	1,40	10,60	15,00	4,50	ja	ja	ja					ja
9178124	Freising, GKSt.	0,10	1,70	0,00	23,00	5,40	ja	ja		ja		ja		ja
9178125	Gammelsdorf	-0,80	2,50	4,90	15,00	4,50		ja						
9178129	Haag a. d. Amper	-2,20	3,40	5,90	15,00	6,00					ja			
9178130	Hallbergmoos	0,30	0,90	3,00	20,00	5,00	ja	ja		ja		ja		ja
9178132	Hörgertshausen	2,60	1,70	7,80	16,00	4,50	ja	ja	ja					
9178133	Hohenkammer	3,20	1,70	9,90	15,00	4,50	ja	ja	ja					
9178136	Kirchdorf a. d. Amper	5,20	1,50	8,00	15,00	4,50	ja	ja	ja					
9178137	Kranzberg	-0,40	2,10	2,70	16,00	4,50		ja						
9178138	Langenbach	-2,10	1,80	2,90	16,00	4,50		ja						
9178140	Marzling	4,40	1,40	6,00	19,00	4,50	ja	ja	ja					
9178142	Mauern	-1,50	1,80	1,50	16,00	4,50		ja						
9178143	Moosburg a. d. Isar, St.	-7,80	2,30	-5,80	21,00	4,30		ja		ja		ja		ja

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubauproduktion erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9178144	Nandlstadt, M.	-1,40	1,70	3,30	17,00	4,50		ja						
9178145	Neufahrn b. Freising	2,70	1,10	6,00	22,00	6,80	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja
9178150	Paunzhausen	-1,50	2,00	3,70	14,00	4,00		ja						
9178155	Wang	2,10	1,80	5,20	15,00	4,50	ja	ja						
9178156	Wolfersdorf	3,10	2,30	4,90	15,00	6,00	ja	ja			ja			
9178157	Zolling	4,40	1,20	8,90	16,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja		
9179111	Adelshofen	-3,00	1,30	1,90	16,00	3,50		ja						
9179113	Alling	-6,20	1,50	0,80	18,00	5,80		ja					ja	ja
9179114	Altheim	-2,00	2,40	4,50	16,00	3,50		ja						
9179117	Egenhofen	-2,90	1,80	0,50	17,00	5,80		ja						
9179118	Eichenau	-6,60	1,00	0,40	24,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9179119	Emmering	-4,70	1,60	-1,80	19,00	5,80		ja						ja
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	-0,80	2,20	3,10	24,00	5,20		ja		ja		ja		ja
9179123	Germering, GKSt.	-3,60	1,40	1,10	25,00	5,50		ja		ja		ja		ja
9179125	Grafrath	-6,40	2,00	0,50	18,00	5,80		ja						
9179126	Gröbenzell	-6,10	1,60	-0,20	24,00	5,30		ja		ja		ja		ja
9179128	Hattenhofen	4,50	2,10	6,20	16,00	3,50	ja	ja	ja					
9179130	Jesenwang	-0,70	2,50	4,90	17,00	3,50		ja						
9179131	Kottgeisering	-7,70	1,20	-2,50	17,00	5,80		ja						
9179132	Landsberied	-0,50	1,50	4,90	16,00	3,50		ja						
9179134	Maisach	-4,50	1,90	4,90	23,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9179136	Mammendorf	-7,00	2,00	-3,20	17,00	3,50		ja						
9179137	Mittelstetten	-3,40	1,90	1,90	16,00	3,50		ja						
9179138	Moorenweis	-5,70	1,80	-1,50	17,00	5,80		ja						
9179140	Oberschweinbach	-2,70	1,50	3,70	16,00	3,50		ja						
9179142	Olching, St.	-0,70	1,40	1,70	24,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9179145	Puchheim, St.	-2,70	1,10	1,70	24,00	6,10		ja		ja	ja	ja		ja
9179147	Schöngesing	-4,50	1,30	-1,30	17,00	5,80		ja						ja
9179149	Türkenfeld	-5,00	2,10	-1,60	17,00	5,80		ja						
9180112	Bad Kohlgrub	3,60	3,40	8,00	18,00	5,70	ja		ja					

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9180113	Bad Bayersoiern	-7,50	1,90	4,30	17,00	5,70		ja						
9180114	Eschenlohe	-6,10	2,90	2,80	18,00	5,70		ja						
9180115	Ettal	-10,80	3,70	-5,90	17,00	3,90								
9180116	Farchant	-8,60	1,60	-0,90	18,00	4,00		ja						
9180117	Garmisch-Partenkirchen, M.	-9,10	3,10	-1,00	24,00	3,70				ja				
9180118	Grainau	-11,30	2,90	-3,20	19,00	3,90		ja						
9180119	Großweil	-5,20	2,20	0,80	17,00	5,70		ja						
9180122	Krün	-11,50	4,10	-2,70	18,00	3,90								
9180123	Mittenwald, M.	-15,80	3,40	-4,70	20,00	3,90				ja				
9180124	Murnau a. Staffelsee, M.	-8,90	2,20	-2,40	26,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9180125	Oberammergau	-9,10	2,60	0,30	19,00	3,90		ja						ja
9180126	Oberau	1,70	2,90	9,60	18,00	3,90	ja	ja	ja					
9180127	Ohlstadt	-7,80	2,50	-1,70	18,00	5,70		ja						
9180128	Riegsee	-18,70	3,70	-1,50	20,00	5,70				ja				
9180129	Saulgrub	-7,60	2,90	2,10	17,00	5,70		ja						
9180131	Schwaigen	-2,80	1,50	9,00	17,00	5,70		ja	ja					
9180132	Seehausen a. Staffelsee	-13,20	2,80	-0,70	21,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9180133	Spatzenhausen	-9,40	1,90	5,80	19,00	5,70		ja						ja
9180134	Uffing a. Staffelsee	-6,50	1,70	-1,10	18,00	5,70		ja						
9180135	Unterammergau	-10,80	2,50	-2,40	18,00	3,90		ja						ja
9180136	Wallgau	-8,20	3,10	2,20	18,00	3,90								
9181111	Apfeldorf	-9,40	3,70	2,30	15,00	5,10								
9181113	Denklingen	-4,20	2,30	5,70	15,00	5,10		ja						
9181114	Dießen am Ammersee, M.	-4,70	2,60	3,40	22,00	5,30		ja		ja		ja		ja
9181115	Eching am Ammersee	-5,40	1,70	4,50	18,00	3,90		ja						
9181116	Egling a. d. Paar	-3,20	3,20	4,90	15,00	5,10								
9181118	Eresing	4,50	0,80	7,60	15,00	5,10	ja	ja	ja					
9181120	Finning	3,70	2,40	7,30	14,00	5,10	ja	ja	ja					
9181121	Fuchstal	-3,30	2,00	5,30	16,00	5,10		ja						
9181122	Geltendorf	-3,20	1,80	3,30	16,00	5,10		ja						

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9181123	Greifenberg	-7,30	1,40	1,70	18,00	3,90		ja						
9181124	Hofstetten	-2,00	1,70	4,40	14,00	5,10		ja						
9181126	Hurlach	1,10	2,10	10,60	17,00	5,10	ja	ja	ja					
9181127	Igling	-7,50	2,30	2,40	17,00	5,10		ja						
9181128	Kaufering, M.	-1,60	1,60	0,70	22,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9181129	Kinsau	-5,10	1,40	2,50	14,00	5,10		ja						
9181130	Landsberg am Lech, GKSt.	-3,00	1,70	-0,80	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9181131	Obermeitingen	0,40	1,20	8,70	17,00	5,10	ja	ja	ja					
9181132	Penzing	-6,90	2,60	1,00	15,00	5,10		ja						
9181133	Vilgertshofen	-2,20	3,10	5,80	16,00	5,10								
9181134	Prittriching	-5,50	2,40	1,60	15,00	5,10		ja						
9181135	Reichling	-5,40	4,50	4,70	15,00	5,10								
9181137	Rott	-1,40	2,20	3,80	15,00	5,10		ja						
9181138	Scheuring	-0,80	3,40	6,10	15,00	5,10			ja					
9181139	Schondorf am Ammersee	-5,70	2,90	2,80	19,00	3,90		ja						
9181140	Schwifing	3,90	2,30	12,60	14,00	5,10	ja	ja	ja					
9181141	Pürggen	-2,10	1,30	5,10	15,00	5,10		ja						
9181142	Thaining	1,70	3,10	6,00	15,00	5,10	ja		ja					
9181143	Unterdießen	1,10	2,10	6,40	15,00	5,10	ja	ja	ja					
9181144	Utting am Ammersee	-4,40	2,20	4,60	19,00	5,10		ja						
9181145	Weil	-4,20	2,50	2,30	15,00	5,10		ja						
9181146	Windach	-1,20	1,70	4,50	15,00	5,10		ja						
9182111	Bad Wiessee	-4,40	3,90	4,30	21,00	9,00				ja	ja			
9182112	Bayrischzell	-5,30	4,70	2,70	20,00	4,60				ja				
9182114	Fischbachau	-1,50	2,80	3,10	20,00	4,60		ja		ja		ja		
9182116	Gmund a. Tegernsee	-4,90	3,60	4,20	23,00	5,00				ja				
9182119	Hausham	-2,50	2,80	2,30	23,00	4,60		ja		ja		ja		
9182120	Holzkirchen, M.	-2,50	2,40	-0,40	22,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9182123	Irschenberg	0,90	2,50	1,20	18,00	4,60	ja	ja					ja	
9182124	Kreuth	-9,00	3,70	3,10	20,00	5,00				ja				

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9182125	Miesbach, St.	-5,90	2,30	-2,80	23,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9182127	Otterfing	1,70	2,00	4,90	22,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9182129	Rottach-Egern	-9,30	3,00	2,00	22,00	7,00		ja		ja	ja	ja		
9182131	Schliersee, M.	-8,40	3,50	2,20	22,00	4,60				ja				
9182132	Tegernsee, St.	-10,10	3,50	0,00	25,00	5,00				ja				
9182133	Valley	3,50	2,00	5,10	18,00	4,60	ja	ja						
9182134	Waakirchen	0,30	2,20	3,90	19,00	5,00	ja	ja						
9182136	Wargau	0,20	1,70	4,10	18,00	4,60	ja	ja						
9182137	Weyarn	-0,80	3,00	5,80	18,00	4,60		ja						
9183112	Ampfing	-5,70	2,90	0,70	17,00	5,30		ja						
9183113	Aschau a. Inn	-8,10	3,10	-2,00	16,00	k.A.								
9183114	Buchbach, M.	-6,70	2,90	1,40	14,00	5,50		ja						
9183115	Egglkofen	-8,20	3,30	-1,90	12,00	5,50								
9183116	Erharting	-8,70	3,80	2,00	14,00	5,50								
9183118	Gars a. Inn, M.	-4,00	3,50	2,40	14,00	5,10								
9183119	Haag i. OB, M.	0,90	2,20	5,60	14,00	5,10	ja	ja						
9183120	Heldenstein	-4,60	2,60	1,20	13,00	5,50		ja						
9183122	Jettenbach	-1,50	2,50	4,80	12,00	k.A.		ja						
9183123	Kirchdorf	-6,60	2,60	2,20	12,00	5,30		ja						
9183124	Kraiburg a. Inn, M.	-1,80	3,10	2,40	13,00	k.A.								
9183125	Lohkirchen	-2,40	0,80	3,40	11,00	5,50		ja						
9183126	Maitenbeth	-2,10	2,30	1,80	12,00	5,10		ja						
9183127	Mettenheim	-2,70	1,80	4,40	15,00	5,50		ja						
9183128	Mühlhof a. Inn, St.	-2,90	3,20	-0,60	18,00	5,70								
9183129	Neumarkt-Sankt Veit, St.	-5,40	3,70	3,90	14,00	5,50								
9183130	Niederbergkirchen	-6,40	2,30	1,60	12,00	5,50		ja						
9183131	Niedertaufkirchen	-4,90	2,90	0,10	12,00	5,50		ja						
9183132	Oberbergkirchen	-2,20	2,40	2,70	12,00	5,50		ja						
9183134	Oberneukirchen	-5,20	2,10	4,80	15,00	5,50		ja						
9183135	Obertaufkirchen	-2,00	4,10	3,70	13,00	5,50								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9183136	Polling	-7,00	2,50	0,70	16,00	5,50		ja						
9183138	Rattenkirchen	-6,50	2,80	2,00	12,00	5,50		ja						
9183139	Rechtmehring	-4,90	1,50	1,70	12,00	5,10		ja						
9183140	Reichertsheim	-8,90	2,50	-2,80	12,00	5,30		ja						
9183143	Schönberg	0,50	3,50	5,80	12,00	5,50	ja							
9183144	Schwindegg	-5,20	2,80	2,90	13,00	5,50		ja						
9183145	Taufkirchen	-4,90	2,00	3,40	14,00	k.A.		ja						
9183147	Unterreit	-7,30	2,30	-0,90	12,00	5,10		ja						
9183148	Waldkraiburg, St.	-1,60	3,00	-1,60	19,00	5,80		ja						
9183151	Zangberg	-2,40	2,50	4,90	12,00	5,50		ja						
9184112	Aschheim	5,70	0,80	8,10	24,00	4,80	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9184113	Baierbrunn	-1,50	1,50	6,80	24,00	4,80		ja	ja	ja		ja		ja
9184114	Brunnthal	2,40	0,90	9,00	23,00	4,80	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9184118	Feldkirchen	3,30	1,20	2,00	23,00	4,20	ja	ja		ja		ja		ja
9184119	Garching b. München, St.	-6,90	0,60	4,50	25,00	5,30		ja		ja		ja		ja
9184120	Gräfelfing	-3,50	1,10	2,80	26,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9184121	Grasbrunn	-2,50	0,80	1,50	24,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184122	Grünwald	-9,60	1,50	-1,20	26,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9184123	Haar	0,70	0,70	4,10	26,00	4,40	ja	ja		ja		ja		ja
9184127	Höhenkirchen-Siegersbrunn	-3,00	0,70	1,10	24,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9184129	Hohenbrunn	-6,60	1,10	0,10	25,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184130	Ismaning	2,10	0,50	7,00	25,00	6,10	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja
9184131	Kirchheim b. München	-3,90	0,70	-1,00	25,00	7,10		ja		ja	ja	ja		ja
9184132	Neuried	-2,60	0,70	2,30	25,00	4,70		ja		ja		ja		ja
9184134	Oberhaching	-3,50	0,90	1,60	25,00	3,90		ja		ja		ja		ja
9184135	Oberschleißheim	-1,70	1,50	3,00	25,00	6,10		ja		ja	ja	ja		ja
9184136	Ottobrunn	-2,70	0,90	2,10	26,00	5,20		ja		ja		ja		ja
9184137	Aying	0,30	0,90	4,40	22,00	4,80	ja	ja		ja		ja		ja
9184138	Planegg	-3,00	1,40	2,20	25,00	3,60		ja		ja		ja		ja
9184139	Pullach i. Isartal	-7,80	1,10	0,60	26,00	4,20		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 gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9184140	Putzbrunn	0,50	0,80	1,50	24,00	4,80	ja	ja		ja		ja		ja
9184141	Sauerlach	-0,10	1,00	6,50	21,00	4,50		ja	ja	ja		ja		ja
9184142	Schäftlam	-3,30	1,40	2,40	25,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9184144	Straßlach-Dingharting	-2,10	1,20	6,90	21,00	4,80		ja	ja	ja		ja		ja
9184145	Taufkirchen	-4,00	0,50	0,80	26,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184146	Neubiberg	-6,10	1,10	2,30	25,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9184147	Unterföhring	5,90	0,60	4,40	24,00	4,80	ja	ja		ja		ja		ja
9184148	Unterhaching	1,00	0,60	3,20	26,00	5,70	ja	ja		ja		ja		ja
9184149	Unterschleißheim, St.	0,30	0,70	2,50	25,00	6,10	ja	ja		ja	ja	ja		ja
9185113	Aresing	-5,50	1,80	1,10	11,00	4,90		ja						
9185116	Berg im Gau	-7,20	3,00	0,50	10,00	4,90		ja						
9185118	Bergheim	-7,90	2,70	1,10	10,00	5,40		ja						
9185123	Brunnen	-6,40	2,40	1,50	10,00	4,90		ja						
9185125	Burgheim, M.	-9,80	3,20	1,20	11,00	5,40								
9185127	Ehekirchen	-6,50	1,90	0,10	11,00	5,40		ja						
9185131	Gachenbach	-14,10	2,10	6,10	10,00	4,90		ja	ja					
9185139	Karlshuld	-2,60	1,60	3,30	11,00	5,40		ja						
9185140	Karlskron	-1,50	2,10	3,10	10,00	4,00		ja						
9185143	Langenmosen	-5,70	1,30	2,10	10,00	4,90		ja						
9185149	Neuburg a. d. Donau, GKSt.	-6,60	2,30	-3,80	20,00	4,30		ja		ja		ja		ja
9185150	Oberhausen	-3,90	1,60	3,60	10,00	5,40		ja						
9185153	Rennertshofen, M.	-6,80	3,70	3,50	11,00	5,40								
9185157	Rohrenfels	-9,30	2,00	-1,30	10,00	5,40		ja						
9185158	Schrobenhausen, St.	-8,60	3,30	1,80	16,00	5,90								
9185163	Königsmoos	-4,10	1,80	0,40	11,00	5,40		ja						
9185166	Waidhofen	-4,40	1,50	3,10	10,00	4,90		ja						
9185168	Weichering	-4,60	2,30	0,40	10,00	5,40		ja						
9186113	Baar-Ebenhausen	-1,80	1,70	3,40	19,00	4,00		ja						
9186116	Ermsgaden	-0,90	1,70	1,10	14,00	4,00		ja						
9186122	Geisenfeld, St.	0,10	2,50	4,00	14,00	5,90	ja	ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9186125	Gerolsbach	-5,90	1,90	1,20	16,00	4,80		ja						
9186126	Hettenshausen	-2,90	3,90	5,30	18,00	4,80								
9186128	Hohenwart, M.	-1,80	2,10	2,50	16,00	4,90		ja						
9186130	Ilmmünster	-6,20	2,20	4,80	17,00	4,80		ja						
9186132	Jetzendorf	-0,20	1,80	5,50	15,00	4,80		ja						
9186137	Manching, M.	-0,20	2,60	1,40	20,00	4,60		ja		ja		ja		
9186139	Münchsmünster	-2,20	2,70	5,20	16,00	4,00		ja						
9186143	Pfaffenhofen a. d. Ilm, St.	-2,50	2,30	3,20	22,00	4,80		ja		ja		ja		
9186144	Pömbach	-4,70	2,90	3,40	18,00	2,90		ja						
9186146	Reichertshausen	-1,70	2,60	3,00	16,00	4,80		ja						
9186147	Reichertshofen, M.	-4,80	1,80	0,90	19,00	2,90		ja						
9186149	Rohrbach	0,10	1,90	4,30	15,00	4,80	ja	ja						
9186151	Scheyern	-2,70	2,10	1,40	16,00	4,80		ja						
9186152	Schweitenkirchen	1,70	1,90	2,60	15,00	4,80	ja	ja						
9186158	Vohburg a. d. Donau, St.	0,40	2,70	3,50	17,00	4,60	ja	ja						
9186162	Wolnzach, M.	-3,40	2,50	2,70	17,00	4,90		ja						
9187113	Amerang	-9,80	2,70	-0,20	18,00	5,10		ja						
9187114	Aschau i. Chiemgau	-0,80	2,20	5,50	19,00	4,10		ja						
9187116	Babensham	-2,80	2,20	4,60	17,00	5,10		ja						
9187117	Bad Aibling, St.	-2,90	2,30	-0,50	22,00	5,80		ja		ja		ja		ja
9187118	Bernau a. Chiemsee	-4,70	2,70	5,80	21,00	5,00		ja		ja		ja		
9187120	Brannenburg	-6,80	2,50	2,90	21,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187121	Breitbrunn a. Chiemsee	-6,80	2,40	-0,40	18,00	5,90		ja						
9187122	Bruckmühl, M.	-4,90	2,10	-0,90	22,00	5,20		ja		ja		ja		
9187123	Chiemsee	-18,60	1,80	-3,50	16,00	5,90		ja						
9187124	Edling	-1,40	1,70	1,90	21,00	5,10		ja		ja		ja		
9187125	Eggstätt	-2,70	2,50	4,80	19,00	5,00		ja						
9187126	Eiselfing	-5,30	1,50	2,00	21,00	5,20		ja		ja		ja		
9187128	Bad Endorf, M.	-4,10	2,50	2,40	22,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9187129	Bad Feilnbach	3,70	2,20	7,10	18,00	5,30	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 gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9187130	Feldkirchen-Westerham	-7,20	2,20	-1,40	21,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9187131	Flintsbach a. Inn	0,20	1,10	4,40	17,00	5,00	ja	ja						
9187132	Frasdorf	0,90	2,20	6,80	17,00	5,00	ja	ja	ja					
9187134	Griesstätt	2,30	1,90	8,60	17,00	5,00	ja	ja	ja					
9187137	Großkarolinenfeld	-1,80	1,70	3,70	20,00	5,00		ja		ja		ja		
9187138	Gstadt a. Chiemsee	-12,50	2,30	3,60	18,00	5,90		ja						
9187139	Halfing	-5,00	2,70	3,70	18,00	5,00		ja						
9187142	Schechen	-1,50	1,50	1,00	18,00	5,00		ja						
9187145	Höslwang	1,90	3,90	4,10	17,00	5,00	ja							
9187148	Kiefersfelden	-5,70	2,50	3,80	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187150	Kolbermoor, St.	-9,40	2,00	-6,40	21,00	5,60		ja		ja		ja		ja
9187154	Neubeuern, M.	-5,00	0,90	1,10	21,00	5,00		ja		ja		ja		
9187156	Nußdorf a. Inn	-2,90	2,60	4,60	17,00	5,00		ja						
9187157	Oberaudorf	2,20	2,90	8,50	19,00	4,20	ja	ja	ja					
9187159	Pfaffing	0,30	2,20	6,70	18,00	5,10	ja	ja	ja				ja	
9187162	Prien a. Chiemsee, M.	-6,00	2,10	-3,30	22,00	3,70		ja		ja		ja		ja
9187163	Prutting	1,00	1,90	7,40	17,00	5,00	ja	ja	ja					
9187164	Ramerberg	-8,40	2,00	1,20	16,00	5,00		ja						
9187165	Raubling	-6,20	2,50	0,20	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187167	Riedering	-4,10	1,70	2,30	18,00	5,00		ja					ja	ja
9187168	Rimsting	-9,00	2,10	0,00	22,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9187169	Rohrdorf	-3,30	1,90	4,90	21,00	5,00		ja		ja		ja		
9187170	Rott a. Inn	-0,60	2,50	3,20	18,00	5,00		ja						
9187172	Samerberg	-1,70	2,50	5,30	18,00	5,00		ja						
9187173	Schonstett	-0,80	1,20	4,20	16,00	5,00		ja						
9187174	Söchtenau	-3,70	1,90	1,20	17,00	5,00		ja						
9187176	Soyen	-0,60	2,10	5,00	18,00	5,10		ja						
9187177	Stephanskirchen	-4,80	2,20	1,80	22,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9187179	Tuntenhausen	-3,50	1,80	1,60	17,00	4,10		ja					ja	
9187181	Vogtareuth	-1,50	2,10	4,80	17,00	5,00		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9187182	Wasserburg a. Inn, St.	-2,50	2,70	-0,30	22,00	5,10		ja		ja		ja		
9187186	Albaching	-3,40	1,90	1,60	16,00	5,10		ja						
9188113	Berg	-7,60	1,90	2,80	27,00	4,10		ja				ja		ja
9188117	Andechs	0,20	1,80	6,30	25,00	4,10	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9188118	Feldafing	-13,40	2,00	-0,90	30,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9188120	Gauting	-6,90	1,40	-1,80	29,00	5,00		ja		ja		ja		ja
9188121	Gilching	1,00	1,00	2,80	28,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9188124	Herrsching a. Ammersee	-7,00	1,40	-3,70	27,00	3,50		ja		ja		ja		ja
9188126	Inning a. Ammersee	-2,70	1,40	7,70	27,00	4,10		ja	ja	ja		ja		ja
9188127	Krailling	-5,80	1,20	2,20	29,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9188132	Seefeld	-7,90	1,50	0,20	29,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9188137	Pöcking	-10,00	1,70	-0,20	30,00	4,10		ja		ja		ja		ja
9188139	Starnberg, St.	-7,30	1,80	3,90	29,00	4,50		ja		ja		ja		ja
9188141	Tutzing	-7,90	1,60	0,90	30,00	1,50		ja		ja		ja		ja
9188144	Weßling	-3,70	1,20	2,30	27,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9188145	Wörthsee	-9,50	1,70	2,70	27,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9189111	Altenmarkt a. d. Alz	-13,70	3,30	-1,40	17,00	5,60								
9189113	Bergen	-4,50	2,80	1,80	18,00	4,70		ja						ja
9189114	Chieming	-6,40	2,30	2,50	14,00	4,70		ja						
9189115	Engelsberg	-6,10	2,30	0,30	13,00	5,60		ja						
9189118	Fridolfing	-5,60	2,40	0,50	14,00	k.A.		ja						
9189119	Grabensätt	-0,60	2,80	4,20	14,00	4,70		ja						ja
9189120	Grassau, M.	-3,50	3,90	5,10	18,00	4,70								
9189124	Inzell	-6,20	3,40	3,80	15,00	4,70								
9189126	Kienberg	-2,80	3,40	5,60	13,00	5,60								
9189127	Kirchanschörring	0,70	2,80	5,70	13,00	k.A.	ja	ja						
9189129	Marquartstein	-7,90	3,80	3,40	18,00	4,70								
9189130	Nußdorf	-4,30	2,00	0,80	14,00	4,70		ja						
9189133	Obing	-3,70	3,60	1,80	14,00	5,60								
9189134	Palling	-8,90	3,40	-0,40	13,00	5,60								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9189135	Petting	-8,70	1,10	-1,30	13,00	4,70		ja						
9189137	Pittenhart	-2,60	4,00	5,50	13,00	5,60								
9189139	Reit im Winkl	-15,80	6,00	-5,00	15,00	4,70								
9189140	Ruhpolding	-1,70	3,20	4,00	15,00	4,70								
9189141	Schleching	3,50	3,00	6,40	15,00	4,70	ja	ja	ja					
9189142	Schnaitsee	-5,80	2,70	0,60	14,00	5,60		ja						
9189143	Seeon-Seebruck	-10,00	2,40	0,40	14,00	5,60		ja						
9189145	Siegsdorf	-5,30	2,60	2,60	18,00	6,00		ja			ja			
9189146	Staudach-Egemdach	-4,30	2,20	5,30	16,00	4,70		ja						
9189148	Surberg	-0,90	1,90	3,00	14,00	4,70		ja						
9189149	Tacherting	-7,50	2,90	1,30	14,00	5,60		ja						
9189150	Taching a. See	-7,60	5,30	7,30	14,00	4,70			ja					
9189152	Tittmoning, St.	-8,90	4,00	-0,60	14,00	6,30					ja			
9189154	Traunreut, St.	-4,90	2,80	-1,30	21,00	6,40		ja		ja	ja	ja		ja
9189155	Traunstein, GKSt.	-8,00	2,50	-1,10	21,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9189157	Trostberg, St.	-10,30	3,80	-3,40	19,00	3,70								
9189159	Übersee	-5,70	2,50	0,80	13,00	4,70		ja						
9189160	Unterwössen	-1,20	3,00	2,10	15,00	4,70		ja						
9189161	Vachendorf	-4,70	1,60	2,60	16,00	4,70		ja						
9189162	Waging a. See, M.	-1,50	2,70	3,60	14,00	4,70		ja						
9189165	Wonneberg	-1,40	2,10	2,70	12,00	4,70		ja						
9190111	Altenstadt	-4,50	3,30	4,90	16,00	5,40								
9190113	Antdorf	3,60	3,60	9,50	14,00	5,70	ja		ja					
9190114	Bembeuren	-6,60	3,50	1,90	15,00	5,40								
9190115	Bernried am Starnberger See	3,50	1,90	10,70	15,00	5,70	ja	ja	ja					
9190117	Böbing	-2,00	2,60	5,80	15,00	5,40		ja						
9190118	Burggen	-4,70	2,60	2,40	15,00	5,40		ja						
9190120	Eberfing	-4,20	3,40	4,30	14,00	5,50								
9190121	Eglfing	-2,40	3,40	4,40	14,00	5,50								
9190126	Habach	2,70	1,80	7,30	13,00	5,70	ja	ja	ja					

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9190129	Hohenfurch	-3,50	3,60	1,70	15,00	5,40								
9190130	Hohenpeißenberg	-5,30	3,30	2,20	16,00	5,50								
9190131	Huglfing	-2,00	2,30	3,70	15,00	5,50		ja						
9190132	Iffeldorf	-0,70	3,10	6,90	15,00	5,70			ja					
9190133	Ingenried	1,40	4,10	8,50	14,00	5,40	ja		ja					
9190135	Oberhausen	-1,70	2,20	2,60	15,00	5,50		ja						
9190136	Obersöchering	-0,30	3,90	4,70	14,00	5,70								
9190138	Pähl	-1,20	1,90	0,70	14,00	5,50		ja						
9190139	Peißenberg, M.	-6,60	3,60	-1,20	22,00	5,50				ja				
9190140	Peiting, M.	-6,90	3,40	-1,00	18,00	5,40								
9190141	Penzberg, St.	-8,30	2,30	-6,70	21,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9190142	Polling	-4,40	3,50	5,80	19,00	5,50								
9190143	Prem	-12,60	4,10	3,30	15,00	5,40								
9190144	Raisting	-1,50	1,30	5,40	14,00	5,50		ja						
9190145	Rottenbuch	-3,20	2,40	6,40	16,00	5,40		ja	ja					
9190148	Schongau, St.	-5,00	4,50	0,60	20,00	4,90				ja				
9190149	Schwabbruck	-3,50	4,80	3,90	14,00	5,40								
9190151	Schwabsoien	-5,00	4,20	6,30	15,00	5,40			ja					
9190152	Seeshaupt	0,00	3,50	7,70	16,00	5,70	ja		ja					
9190153	Sindelsdorf	0,70	4,30	7,40	14,00	5,70	ja		ja					
9190154	Steingaden	-6,40	5,20	1,40	16,00	5,40								
9190157	Weilheim i. OB, St.	-2,40	2,10	2,80	23,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9190158	Wessobrunn	-5,00	2,90	4,70	15,00	5,50		ja						
9190159	Wielenbach	-5,60	2,10	0,90	16,00	5,50		ja						
9190160	Wildsteig	-11,80	3,70	-2,50	15,00	5,40								
9261000	Landshut (Krfr. St.)	-1,70	1,90	2,20	22,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9262000	Passau (Krfr. St.)	0,20	1,90	1,00	20,00	4,40	ja	ja		ja		ja		ja
9263000	Straubing (Krfr. St.)	-4,60	3,20	0,60	19,00	4,50								
9271111	Aholming	-10,20	2,00	-2,10	10,00	5,30		ja						
9271113	Auerbach	-5,10	2,10	1,20	9,00	5,30		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9271114	Außenzell	-7,50	2,80	1,70	9,00	5,30		ja						
9271116	Bemried	-6,60	2,40	0,90	11,00	5,30		ja						
9271118	Buchhofen	-8,10	3,20	1,20	9,00	5,30								
9271119	Deggendorf, GKSt.	-11,00	2,40	-6,10	19,00	3,40		ja						ja
9271122	Grafling	-7,00	3,50	1,20	10,00	5,30								
9271123	Grattersdorf	-12,60	5,80	-0,90	10,00	5,30								
9271125	Hengersberg, M.	-7,00	3,20	2,80	14,00	5,30								
9271126	Hunding	-9,90	2,40	-1,80	10,00	5,30		ja						
9271127	Iggensbach	-4,60	2,80	4,70	10,00	5,30		ja						
9271128	Künzing	-8,30	2,80	2,30	11,00	5,30		ja						
9271130	Lalling	-9,60	4,60	-1,70	10,00	5,30								
9271132	Metten, M.	-12,30	4,30	-2,70	14,00	5,30								
9271135	Moos	-3,70	2,50	3,60	10,00	5,30		ja						
9271138	Niederalteich	-19,00	2,10	-8,20	13,00	5,30		ja						
9271139	Oberpöding	-11,90	2,10	0,40	10,00	5,30		ja						
9271140	Offenberg	-5,30	2,80	2,40	10,00	5,30		ja						
9271141	Osterhofen, St.	-5,60	3,20	1,40	12,00	5,30								
9271143	Otzing	-6,60	2,20	1,90	10,00	5,30		ja						
9271146	Plattling, St.	-2,80	3,20	-0,30	17,00	4,50								
9271148	Schaufling	-14,50	3,30	2,30	10,00	5,30								
9271149	Schöllnach, M.	-8,60	3,90	1,90	11,00	5,30								
9271151	Stephansposching	-2,80	2,50	3,30	11,00	5,30		ja						
9271152	Wallerfing	-10,20	3,10	-2,00	10,00	5,30								
9271153	Winzer, M.	-7,60	3,20	-0,70	10,00	5,30								
9272116	Eppenschlag	-15,40	1,90	-3,40	9,00	5,00		ja						
9272118	Freyung, St.	-10,20	4,90	-0,70	12,00	5,20								
9272119	Fürsteneck	-7,50	3,20	-0,90	9,00	5,20								
9272120	Grafenau, St.	-14,10	5,90	-2,70	11,00	5,00								
9272121	Grainet	-8,40	3,90	-1,40	9,00	5,20								
9272122	Haidmühle	-15,40	5,20	0,30	10,00	5,20								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9272126	Hinterschmiding	-12,00	2,50	-5,00	10,00	5,20		ja						
9272127	Hohenau	-13,70	3,80	-2,00	10,00	5,20								
9272128	Innernzell	-13,80	4,70	-2,40	10,00	5,00								
9272129	Jandelsbrunn	-12,10	3,80	-4,70	10,00	5,20								
9272134	Mauth	-12,40	4,30	-2,30	10,00	5,20								
9272136	Neureichenau	-10,50	5,20	0,70	10,00	5,20								
9272138	Perlesreut, M.	-6,60	4,80	0,70	10,00	5,20								
9272139	Philippsreut	-19,60	5,60	-5,10	9,00	5,20								
9272140	Ringelai	-11,30	5,10	-3,40	10,00	5,20								
9272141	Röhrnbach, M.	-9,90	4,60	-2,60	11,00	5,20								
9272142	Saldenburg	-5,10	1,60	2,00	10,00	5,00		ja						
9272143	Sankt Oswald-Riedlhütte	-13,80	5,60	-0,80	11,00	5,00								
9272145	Schöfweg	-6,10	5,20	3,80	10,00	5,00								
9272146	Neuschönau	-8,30	3,20	-0,10	10,00	5,00								
9272147	Schönberg, M.	-12,60	6,30	-1,60	11,00	5,00								
9272149	Spiegelau	-8,90	5,60	-1,40	11,00	5,00								
9272150	Thurmansbang	-6,20	4,80	1,80	11,00	5,00								
9272151	Waldkirchen, St.	-11,50	3,90	-3,20	14,00	4,80								
9272152	Zenting	-13,60	7,20	0,40	10,00	5,00								
9273111	Abensberg, St.	-4,20	1,90	-0,10	17,00	4,40		ja						
9273113	Aiglsbach	-9,50	0,90	-1,50	9,00	8,40		ja			ja			
9273115	Attenhofen	-6,30	1,10	2,80	9,00	8,40		ja			ja			
9273116	Bad Abbach, M.	-0,40	1,80	3,80	18,00	4,20		ja						
9273119	Biburg	-3,20	2,90	7,00	9,00	k.A.		ja	ja					
9273121	Essing, M.	-2,40	1,60	7,10	11,00	5,30		ja	ja					
9273125	Hausen	-5,70	1,60	0,70	10,00	3,80		ja						
9273127	Herrngiersdorf	-1,40	1,60	1,40	10,00	3,80		ja						
9273133	Ihrlerstein	-5,90	3,00	0,60	11,00	5,30		ja						
9273137	Kelheim, St.	-5,30	2,80	0,20	18,00	5,20		ja						
9273139	Kirchdorf	-4,50	2,40	2,90	8,00	k.A.		ja						ja

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9273141	Langquaid, M.	-2,20	1,40	2,50	11,00	3,80		ja						
9273147	Mainburg, St.	0,30	1,90	3,50	16,00	6,90	ja	ja			ja			
9273152	Neustadt a. d. Donau, St.	-0,50	2,30	3,70	19,00	6,20		ja			ja			
9273159	Painten, M.	-4,10	2,00	3,30	10,00	5,30		ja						
9273163	Elsendorf	-0,50	1,70	3,70	10,00	8,40		ja			ja			ja
9273164	Riedenburg, St.	-3,90	3,50	4,10	12,00	5,30								
9273165	Rohr i. NB, M.	-5,60	2,20	1,40	11,00	k.A.		ja						
9273166	Saal a. d. Donau	-3,10	2,70	4,40	12,00	5,30		ja						
9273172	Siegenburg, M.	0,50	2,20	5,50	10,00	k.A.	ja	ja						
9273175	Teugn	-3,60	1,00	2,00	10,00	5,30		ja						
9273177	Train	-2,60	1,80	3,30	10,00	k.A.		ja						
9273178	Volkenschwand	-2,80	2,20	5,10	10,00	8,40		ja			ja			
9273181	Wildenberg	-4,00	1,60	0,10	9,00	k.A.		ja						
9274111	Adlkofen	0,20	2,10	7,80	11,00	5,90	ja	ja	ja					
9274112	Aham	-5,00	2,90	4,10	11,00	k.A.		ja						
9274113	Altdorf, M.	-0,10	1,60	0,80	17,00	6,20		ja			ja			
9274114	Altfraunhofen	-1,00	2,30	6,00	10,00	5,90		ja	ja					
9274118	Baierbach	-5,20	0,60	3,50	10,00	5,90		ja						
9274119	Bayerbach b. Ergoldsbach	5,40	2,10	9,20	10,00	6,90	ja	ja	ja		ja	ja		
9274120	Bodenkirchen	-7,30	2,70	0,90	12,00	k.A.		ja						
9274121	Buch a. Erlbach	1,40	2,90	6,00	10,00	5,90	ja	ja	ja					
9274124	Eching	4,60	1,70	9,00	10,00	5,90	ja	ja	ja					
9274126	Ergolding, M.	5,00	1,60	6,00	17,00	6,70	ja	ja	ja		ja	ja		ja
9274127	Ergoldsbach, M.	-0,10	3,20	6,70	12,00	6,90			ja		ja			
9274128	Essenbach, M.	2,10	1,60	5,90	14,00	5,90	ja	ja						
9274132	Furth	2,50	1,80	6,50	10,00	5,90	ja	ja	ja					
9274134	Geisenhausen, M.	2,30	2,60	5,80	12,00	5,90	ja	ja						
9274135	Gerzen	-4,00	2,30	6,80	11,00	k.A.		ja	ja					ja
9274141	Hohenthann	1,30	1,80	5,50	11,00	5,90	ja	ja						
9274145	Kröning	-4,20	2,00	3,80	10,00	k.A.		ja						

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9274146	Kumhausen	-2,10	2,10	3,70	14,00	5,90		ja						
9274153	Neufahrn i. NB	1,30	3,30	7,00	11,00	5,90	ja		ja					
9274154	Neufraunhofen	-3,10	3,60	4,00	10,00	k.A.								
9274156	Niederaichbach	-4,90	2,30	-1,90	11,00	5,90		ja						
9274165	Obersüßbach	-1,80	1,50	4,80	9,00	5,90		ja						
9274172	Pfeffenhausen, M.	-0,90	2,70	6,80	11,00	8,40		ja	ja		ja	ja		
9274174	Postau	-3,20	1,30	3,90	10,00	5,90		ja						
9274176	Rottenburg a. d. Laaber, St.	2,20	2,30	7,60	12,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja		
9274179	Schalkham	-3,10	2,80	5,90	10,00	k.A.		ja						
9274182	Tiefenbach	-3,30	1,70	3,50	13,00	5,90		ja						
9274183	Velden, M.	-7,10	2,50	0,10	12,00	6,70		ja			ja			
9274184	Vilsbiburg, St.	-3,40	2,60	4,50	15,00	3,80		ja						
9274185	Vilsheim	0,40	1,30	5,90	10,00	5,90	ja	ja						
9274187	Weihmichl	-6,60	2,10	4,10	10,00	5,90		ja						
9274188	Weng	-3,50	1,00	1,60	10,00	5,90		ja						
9274191	Wörth a. d. Isar	3,20	1,60	5,40	10,00	5,90	ja	ja						
9274193	Wurmsham	1,10	1,80	8,10	10,00	k.A.	ja	ja	ja					
9274194	Bruckberg	0,30	2,90	6,60	10,00	5,90	ja	ja	ja					
9275111	Aicha vorm Wald	-7,40	2,70	-1,60	9,00	5,40		ja						
9275112	Aidenbach, M.	-9,90	5,50	3,20	11,00	5,40								
9275114	Aldersbach	-9,20	3,50	-0,20	11,00	5,40								
9275116	Bad Füssing	-4,00	3,80	9,10	14,00	3,60			ja					
9275117	Beutelsbach	-8,40	3,00	4,20	10,00	5,40		ja						
9275118	Breitenberg	-12,20	3,80	-2,80	10,00	5,70								
9275119	Büchlberg	-6,30	2,60	0,60	10,00	5,70		ja						
9275120	Eging a. See, M.	-8,70	3,10	1,60	11,00	5,40								
9275121	Fürstenstein	-8,80	3,30	4,00	11,00	5,40								
9275122	Fürstenzell, M.	-5,90	3,30	0,80	11,00	5,70								
9275124	Bad Griesbach i. Rottal, St.	-6,90	5,20	5,50	12,00	5,00								
9275125	Haarbach	-15,80	3,00	-4,40	11,00	5,70		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9275126	Hauzenberg, St.	-12,70	3,90	-4,40	15,00	5,70								
9275127	Hofkirchen, M.	-7,70	4,00	2,40	10,00	5,40								
9275128	Hutthurm, M.	-6,70	3,10	0,00	11,00	5,70								
9275130	Kirchham	-2,10	3,40	9,70	11,00	5,00			ja					
9275131	Kößlar, M.	-9,90	3,90	-1,00	11,00	5,00								
9275132	Malching	-8,50	3,70	3,70	10,00	5,00								
9275133	Neuburg a. Inn	-5,90	2,20	-1,40	11,00	5,70		ja						
9275134	Neuhaus a. Inn	-5,20	4,20	2,40	11,00	5,70								
9275135	Neukirchen vorm Wald	-4,70	3,00	1,60	9,00	5,70		ja						
9275137	Obernzell, M.	-8,60	4,60	-2,90	11,00	5,70								
9275138	Ortenburg, M.	-4,10	3,40	4,30	11,00	5,40								
9275141	Pocking, St.	-0,90	2,60	3,20	17,00	4,60		ja						
9275143	Rotthalmünster, M.	-6,00	4,00	2,30	11,00	5,00								
9275144	Ruderting	-5,10	2,10	-0,30	10,00	5,70		ja						
9275145	Ruhstorf a. d. Rott, M.	-6,40	2,10	2,20	11,00	5,00		ja						
9275146	Salzweg	-5,80	2,70	3,60	14,00	5,00		ja						
9275148	Sonnen	-23,50	3,50	-0,90	10,00	5,70								
9275149	Tettenweis	-5,60	1,10	2,70	10,00	5,00		ja						
9275150	Thyrnau	-6,90	2,80	0,80	11,00	5,70		ja						
9275151	Tiefenbach	-6,50	3,00	0,40	11,00	5,70		ja						
9275152	Tittling, M.	-4,60	5,30	4,50	11,00	5,70								
9275153	Untergriesbach, M.	-9,10	3,10	-2,20	11,00	5,70								
9275154	Vilshofen an der Donau, St.	-6,70	4,00	3,40	15,00	5,10								
9275156	Wegscheid, M.	-9,90	3,50	-1,10	11,00	5,70								
9275159	Windorf, M.	-8,20	3,30	2,20	11,00	5,40								
9275160	Witzmannsberg	-2,80	1,10	2,20	9,00	5,70		ja						
9276111	Achslach	-12,90	5,60	1,10	9,00	5,30								
9276113	Arnbruck	-10,00	5,10	0,40	9,00	7,10					ja			
9276115	Bayerisch Eisenstein	-10,80	7,70	6,80	10,00	7,10			ja		ja			
9276116	Bischofsmais	-13,20	5,80	-3,10	10,00	7,10					ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9276117	Bodenmais, M.	-4,70	6,40	6,80	10,00	7,10			ja		ja			
9276118	Böbrach	-10,30	5,10	0,60	9,00	5,30								
9276120	Drachselsried	-7,00	4,30	-0,90	10,00	7,10					ja			
9276121	Frauenau	-10,30	7,70	-0,40	10,00	7,10					ja			
9276122	Geiersthal	-3,50	4,10	-0,70	9,00	5,30								
9276123	Gotteszell	-7,10	3,70	2,50	10,00	5,30								
9276126	Kirchberg i. Wald	-7,60	5,30	-2,10	9,00	7,10					ja			
9276127	Kirchdorf i. Wald	-10,20	5,00	-2,50	9,00	7,10					ja			
9276128	Kollnburg	-9,30	4,00	-1,40	9,00	5,30								
9276129	Langdorf	-10,40	2,30	-1,80	9,00	7,10		ja			ja			
9276130	Lindberg	-12,00	4,00	-4,40	9,00	7,10					ja			
9276134	Patersdorf	-13,40	5,20	-0,80	10,00	5,30								
9276135	Prackenhof	-10,90	6,10	-0,20	10,00	5,30								
9276138	Regen, St.	-8,80	5,90	-0,10	14,00	7,40					ja			
9276139	Rinchnach	-8,30	5,60	-2,30	9,00	7,10					ja			
9276142	Ruhmannsfelden, M.	-8,00	5,00	1,80	10,00	5,30								
9276143	Teisnach, M.	-3,90	4,70	1,30	10,00	5,30								
9276144	Viechtach, St.	-9,10	5,20	0,00	14,00	6,40					ja			
9276146	Zachenberg	-12,60	4,50	-4,40	10,00	5,30								
9276148	Zwiesel, St.	-9,60	6,10	-0,40	14,00	5,90								
9277111	Arnstorf, M.	2,80	3,70	1,20	12,00	5,50	ja							
9277112	Bayerbach	-6,80	3,10	4,60	11,00	4,60								
9277113	Bad Birnbach, M.	-10,40	3,20	1,80	12,00	4,60								
9277114	Dietersburg	-6,20	3,10	0,40	11,00	4,60								
9277116	Eggenfelden, St.	-3,80	3,80	-0,20	16,00	5,60								
9277117	Egglham	-9,30	5,30	-3,30	11,00	4,60								
9277118	Ering	-11,20	5,10	0,00	11,00	k.A.								
9277119	Falkenberg	-11,70	2,50	-1,70	11,00	5,50		ja						
9277121	Gangkofen, M.	-8,50	4,40	0,60	12,00	5,50								
9277122	Geratskirchen	-2,80	0,80	2,30	9,00	5,50		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9277124	Hebertsfelden	-6,20	2,00	1,20	11,00	5,50		ja						
9277126	Johanniskirchen	-6,80	4,00	-1,10	11,00	4,60								
9277127	Julbach	-11,10	3,30	0,10	13,00	k.A.								
9277128	Kirchdorf a. Inn	-11,30	2,40	0,20	14,00	k.A.		ja						
9277131	Malgersdorf	-7,70	3,70	-3,20	9,00	5,50								
9277133	Massing, M.	-6,60	2,10	2,20	11,00	5,50		ja						
9277134	Mitterskirchen	-5,80	2,70	3,10	10,00	5,50		ja						
9277138	Pfarrkirchen, St.	-4,90	3,30	2,80	15,00	5,00								
9277139	Postmünster	-9,80	2,30	-2,60	12,00	4,60		ja						
9277140	Reut	-12,90	1,10	-6,90	11,00	4,60		ja						
9277141	Rimbach	-8,10	4,40	5,60	10,00	5,50								
9277142	Roßbach	-7,80	3,90	-0,70	11,00	5,50								
9277144	Schönau	-6,80	3,10	0,20	11,00	5,50								
9277145	Simbach a. Inn, St.	-11,30	3,90	1,00	16,00	4,40								
9277147	Stubenberg	-14,90	4,20	-1,50	10,00	k.A.								
9277148	Tann, M.	-8,10	3,70	-1,40	12,00	4,60								
9277149	Triftern, M.	-10,80	3,80	-1,30	12,00	4,60								
9277151	Unterdietfurt	-9,30	3,10	0,20	10,00	5,50								
9277152	Wittibreit	-11,20	2,60	-3,30	11,00	k.A.		ja						
9277153	Wurmannsquick, M.	-9,10	2,40	-1,20	11,00	5,50		ja						
9277154	Zeilarn	-7,00	3,50	3,60	10,00	4,60								
9278112	Ahofing	-7,40	3,70	-2,20	9,00	5,80								
9278113	Aiterhofen	-4,20	2,70	2,90	11,00	5,80		ja						
9278116	Ascha	-4,70	5,00	2,40	9,00	5,80								
9278117	Atting	-3,20	1,80	2,70	10,00	5,80		ja						
9278118	Bogen, St.	-4,20	3,10	2,50	15,00	7,70				ja				
9278120	Falkenfels	-8,60	0,60	3,70	10,00	5,80		ja						
9278121	Feldkirchen	-1,40	4,70	4,80	10,00	5,80								
9278123	Geiselhöring, St.	-5,20	3,70	-2,70	12,00	5,80								
9278129	Haibach	-12,70	4,40	-4,80	11,00	5,80								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9278134	Haselbach	-3,90	4,20	3,90	10,00	5,80								
9278139	Hunderdorf	-8,70	4,90	-2,00	11,00	7,70					ja			
9278140	Irlbach	-10,70	6,40	2,20	10,00	5,80								
9278141	Kirchroth	-6,50	2,60	0,90	11,00	5,80		ja						
9278143	Konzell	-12,60	3,90	-2,90	11,00	5,80								
9278144	Laberweinting	-7,10	3,90	1,00	11,00	5,80								
9278146	Leiblfing	-8,00	2,50	-0,10	11,00	5,80		ja						
9278147	Loitzendorf	-10,60	3,60	1,70	9,00	k.A.								
9278148	Mallersdorf-Pfaffenberg, M.	-4,20	5,20	4,20	13,00	5,80								
9278149	Mariaposching	-5,20	1,30	2,00	10,00	7,70		ja			ja			
9278151	Mitterfels, M.	-1,40	3,60	8,50	11,00	5,80			ja					
9278154	Neukirchen	-11,10	4,90	2,50	10,00	7,70					ja			
9278159	Niederwinkling	-6,20	2,90	1,00	10,00	7,70		ja			ja			
9278167	Oberschneiding	-9,20	1,50	-1,00	11,00	5,80		ja						
9278170	Parkstetten	-7,10	2,40	3,20	13,00	5,80		ja						
9278171	Perasdorf	-24,90	3,20	-1,80	9,00	7,70					ja			
9278172	Perkam	-10,60	2,70	-0,40	10,00	5,80		ja						
9278177	Rain	-8,20	1,50	1,20	10,00	5,80		ja						
9278178	Rattenberg	-10,10	2,50	-1,90	11,00	5,80		ja						
9278179	Rattiszell	-7,80	3,50	0,30	10,00	5,80								
9278182	Salching	0,00	1,90	3,20	10,00	5,80	ja	ja						
9278184	Sankt Englmar	10,50	4,80	12,10	11,00	7,70	ja		ja		ja	ja		
9278187	Schwarzach, M.	-8,30	5,10	-1,40	11,00	7,70					ja			
9278189	Stallwang	-9,80	5,20	1,80	10,00	5,80								
9278190	Steinach	-2,70	2,60	3,60	10,00	5,80		ja						
9278192	Straßkirchen	-6,20	2,90	1,60	11,00	5,80		ja						
9278197	Wiesenfelden	-5,60	3,70	1,80	11,00	5,80								
9278198	Windberg	-2,50	5,10	6,70	10,00	7,70			ja		ja			
9279112	Dingolfing, St.	0,70	2,60	0,30	18,00	4,20	ja	ja						ja
9279113	Eichendorf, M.	-6,70	2,30	0,60	12,00	8,10		ja			ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9279115	Frontenhausen, M.	-2,80	1,90	2,50	12,00	4,10		ja						
9279116	Gottfrieding	0,70	0,80	2,40	11,00	4,10	ja	ja						
9279122	Landau a. d. Isar, St.	-8,20	2,50	2,70	16,00	5,80		ja						
9279124	Loiching	-6,20	1,70	0,40	11,00	4,10		ja						
9279125	Mamming	3,30	2,00	7,00	11,00	4,10	ja	ja	ja					
9279126	Marklkofen	-4,70	2,40	0,40	11,00	4,10		ja						
9279127	Mengkofen	-0,80	1,60	0,90	12,00	4,10		ja						
9279128	Moosthenning	-2,30	1,80	2,00	11,00	4,10		ja						
9279130	Niederviehbach	-3,90	1,40	0,50	11,00	4,10		ja						
9279132	Pilsting, M.	-7,80	1,70	-1,40	12,00	8,10		ja			ja			
9279134	Reisbach, M.	-5,30	1,70	0,30	12,00	4,10		ja						
9279135	Simbach, M.	-4,00	1,40	2,70	11,00	8,10		ja			ja			
9279137	Wallersdorf, M.	-5,00	1,70	0,80	12,00	8,10		ja			ja			
9361000	Amberg (Krfr. St.)	-6,80	3,80	-0,50	19,00	4,60								
9362000	Regensburg (Krfr. St.)	-1,20	1,60	-4,40	24,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9363000	Weiden i. d. OPf. (Krfr. St.)	-7,60	3,80	0,30	16,00	4,10								
9371111	Ammerthal	-2,00	3,30	2,20	9,00	4,50								
9371113	Auerbach i. d. OPf., St.	-8,90	7,00	0,70	12,00	4,10								
9371116	Birgland	-2,20	4,10	2,60	8,00	k.A.								
9371118	Ebermannsdorf	-6,20	4,60	1,60	9,00	4,50								
9371119	Edelsfeld	-5,20	4,10	4,80	9,00	k.A.								
9371120	Ensdorf	-4,40	3,70	1,50	10,00	4,50								
9371121	Freihung, M.	-14,10	6,30	1,70	10,00	4,50								
9371122	Freudenberg	-4,50	4,60	-0,10	10,00	4,50								
9371123	Gebenbach	-4,30	3,40	-1,10	8,00	4,50								
9371126	Hahnbach, M.	-6,90	5,60	1,70	10,00	4,50								
9371127	Hirschau, St.	-8,90	5,50	-0,60	11,00	4,50								
9371128	Hirschbach	-4,40	4,80	2,30	9,00	k.A.								
9371129	Hohenburg, M.	-13,50	4,00	0,80	9,00	4,50								
9371131	Illschwang	-4,10	4,80	0,40	8,00	k.A.								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9371132	Kastl, M.	-4,50	4,50	5,90	10,00	4,50								
9371135	Königstein, M.	-10,60	4,00	-0,60	9,00	k.A.								
9371136	Kümmersbruck	-6,00	4,30	-1,90	14,00	4,50								
9371140	Etzelwang	-5,00	8,30	5,30	11,00	k.A.								
9371141	Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg	-13,30	5,30	-0,90	11,00	k.A.								
9371144	Poppenricht	-8,80	6,00	-2,00	13,00	4,50								
9371146	Rieden, M.	-8,60	5,70	1,50	9,00	4,50								
9371148	Schmidmühlen, M.	-7,20	5,50	4,70	9,00	4,50								
9371150	Schnaittenbach, St.	-9,70	6,50	0,90	10,00	4,50								
9371151	Sulzbach-Rosenberg, St.	-8,50	6,40	-2,20	15,00	3,90								
9371154	Ursensollen	-5,20	5,10	1,50	9,00	4,50								
9371156	Vilseck, St.	-11,70	5,30	5,60	10,00	4,50								
9371157	Weigendorf	-5,50	6,80	5,60	10,00	k.A.								
9372112	Arnschwang	-12,40	3,80	0,10	10,00	k.A.								
9372113	Arrach	-16,30	4,90	-3,00	11,00	3,70								
9372115	Blaibach	-9,70	7,50	0,20	10,00	3,70								
9372116	Cham, St.	-12,50	5,80	-1,00	15,00	3,00								
9372117	Chamerau	-12,20	6,50	-1,50	11,00	5,10								
9372124	Eschkam, M.	-13,40	5,70	-2,60	11,00	k.A.								
9372125	Falkenstein, M.	-7,50	6,20	3,70	11,00	5,10								
9372126	Furth im Wald, St.	-13,70	8,30	-2,00	12,00	k.A.								
9372128	Gleißenberg	-7,70	5,60	3,60	10,00	k.A.								
9372130	Grafenwiesen	-12,40	6,20	-0,50	11,00	3,70								
9372135	Hohenwarth	-15,40	8,80	-1,20	11,00	3,70								
9372137	Bad Kötzing, St.	-8,30	5,40	0,00	12,00	3,70								
9372138	Lam, M.	-16,10	6,60	-2,50	12,00	3,70								
9372142	Michelsneukirchen	-10,40	6,00	1,30	9,00	5,10								
9372143	Miltach	-13,90	6,30	-3,30	11,00	3,70								
9372144	Neukirchen b. Hl.Blut, M.	-13,80	5,80	-2,50	11,00	k.A.								
9372146	Pemfling	-11,00	3,80	-3,30	10,00	5,10								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9372147	Pöising	-11,90	6,60	-3,80	9,00	k.A.								
9372149	Reichenbach	-8,80	4,90	-1,50	10,00	5,10								
9372150	Rettenbach	-10,00	3,10	-0,80	9,00	5,10								
9372151	Rimbach	-15,10	5,10	-2,90	11,00	3,70								
9372153	Roding, St.	-12,70	4,70	-4,80	15,00	4,90								
9372154	Rötz, St.	-12,70	5,70	-4,80	11,00	5,10								
9372155	Runding	-11,50	5,70	-1,00	10,00	5,10								
9372157	Schönthal	-9,90	3,80	-3,60	10,00	5,10								
9372158	Schomdorf	-9,70	3,90	-4,20	10,00	5,10								
9372161	Stamsried, M.	-7,00	4,80	2,50	11,00	5,10								
9372163	Tiefenbach	-16,40	8,20	-3,30	11,00	5,10								
9372164	Traitsching	-7,70	5,10	-1,40	11,00	5,10								
9372165	Treffelstein	-16,00	7,50	-1,50	10,00	5,10								
9372167	Zell	-9,30	2,70	-0,40	9,00	5,10		ja						
9372168	Waffenbrunn	-7,30	3,20	-4,10	10,00	5,10								
9372169	Wald	-7,90	4,20	1,60	10,00	5,10								
9372170	Walderbach	-4,50	4,00	1,70	10,00	5,10								
9372171	Waldmünchen, St.	-14,60	7,70	-3,50	12,00	5,10								
9372174	Weiding	-9,50	5,00	-0,80	10,00	k.A.								
9372175	Willmering	-13,70	4,00	-7,50	13,00	5,10								
9372177	Zandt	-4,30	3,80	2,60	11,00	3,70								
9372178	Lohberg	-14,10	5,80	-0,40	11,00	3,70								
9373112	Berching, St.	-9,00	3,30	-0,90	12,00	5,50								
9373113	Berg b. Neumarkt i. d. OPf.	-5,20	3,10	1,00	11,00	5,50								
9373114	Berggau	-4,10	1,70	2,30	9,00	5,50		ja						
9373115	Breitenbrunn, M.	-10,00	4,40	2,10	11,00	7,30					ja			
9373119	Deining	-9,80	1,50	-2,70	11,00	5,50		ja						
9373121	Dietfurt a. d. Altmühl, St.	-5,50	3,30	1,20	12,00	7,30					ja			
9373126	Freystadt, St.	-9,20	2,70	-0,90	11,00	5,50		ja						
9373134	Hohenfels, M.	-11,90	6,00	5,40	11,00	7,30					ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9373140	Lauterhofen, M.	-7,10	3,70	0,10	10,00	5,50								
9373143	Lupburg, M.	-5,50	4,60	5,20	10,00	7,30					ja			
9373146	Mühlhausen	-5,80	3,40	1,00	11,00	5,50								
9373147	Neumarkt i. d. OPf., GKSt.	-8,60	2,80	-3,00	20,00	4,00		ja		ja		ja		
9373151	Parsberg, St.	-7,50	4,10	2,40	12,00	7,30					ja			
9373153	Pilsach	-5,70	3,50	1,10	10,00	5,50								
9373155	Postbauer-Heng, M.	-9,90	3,50	-3,10	14,00	5,50								
9373156	Pyrbau, M.	-3,90	3,10	3,50	11,00	5,50								
9373159	Sengenthal	7,00	2,50	6,20	10,00	5,50	ja	ja	ja					
9373160	Seubersdorf i. d. OPf.	-6,30	3,00	0,70	11,00	7,30		ja			ja			
9373167	Velburg, St.	-12,40	3,40	0,50	11,00	7,30					ja			
9374111	Altenstadt a. d. Waldnaab	-7,90	4,90	1,70	13,00	3,40								
9374117	Eschenbach i. d. OPf., St.	-18,00	5,90	4,90	11,00	3,40								
9374118	Eslarn, M.	-12,00	8,90	-1,20	10,00	3,40								
9374119	Etzenricht	-5,10	4,30	-0,40	9,00	3,40								
9374121	Floß, M.	-7,30	7,20	2,00	10,00	3,40								
9374122	Flossenbürg	-18,70	7,90	-7,20	10,00	3,40								
9374123	Georgenberg	-10,70	5,40	1,40	10,00	3,40								
9374124	Grafenwöhr, St.	-14,20	5,30	0,40	10,00	3,40								
9374127	Irchenrieth	1,20	0,80	5,50	7,00	3,40	ja	ja						
9374128	Kirchendenenreuth	-4,70	3,10	6,00	8,00	3,40			ja					
9374129	Kirchentumbach, M.	-13,50	6,30	2,10	10,00	3,40								
9374131	Kohlberg, M.	-9,50	5,40	0,30	9,00	3,40								
9374132	Leuchtenberg, M.	-13,70	4,20	-4,70	9,00	3,40								
9374133	Luhe-Wildenau, M.	-4,80	4,30	0,80	9,00	3,40								
9374134	Mantel, M.	-13,40	4,80	-2,70	10,00	3,40								
9374137	Moosbach, M.	-11,60	4,40	-4,70	10,00	3,40								
9374139	Neustadt a. d. Waldnaab, St.	-11,50	6,10	-2,40	14,00	3,40								
9374140	Neustadt am Kulm, St.	-16,80	5,60	-0,80	10,00	3,40								
9374144	Parkstein, M.	-9,20	6,50	1,60	9,00	3,40								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9374146	Pirk	-4,90	5,40	0,60	9,00	3,40								
9374147	Pleystein, St.	-13,00	8,00	-2,30	10,00	3,40								
9374148	Trabit	-6,30	6,30	4,10	9,00	3,40								
9374149	Pressath, St.	-11,40	6,40	2,30	10,00	3,40								
9374150	Püchersreuth	-3,40	3,60	0,40	8,00	3,40								
9374154	Schirmitz	-8,30	5,00	-0,10	9,00	3,40								
9374155	Schlammsdorf	-6,80	3,00	2,70	10,00	3,40		ja						
9374156	Schwarzenbach	-12,50	2,30	1,50	8,00	3,40		ja						
9374157	Speinshart	-9,40	2,50	0,00	9,00	3,40		ja						
9374158	Törnstein	-2,80	3,40	4,70	9,00	3,40								
9374159	Tännesberg, M.	-12,70	7,30	-3,00	9,00	3,40								
9374160	Theisseil	-6,40	3,50	0,40	8,00	3,40								
9374162	Vohenstrauß, St.	-6,70	6,50	0,10	11,00	3,40								
9374163	Vorbach	-10,50	5,60	2,30	9,00	3,40								
9374164	Waidhaus, M.	-9,80	6,70	-1,00	10,00	3,40								
9374165	Waldthurn, M.	-9,40	7,40	-2,60	10,00	3,40								
9374166	Weierhammer	-12,60	8,30	0,80	10,00	3,40								
9374168	Windischeschenbach, St.	-10,60	8,40	1,30	11,00	3,40								
9374170	Bechtsrieth	-7,80	3,90	2,40	9,00	3,40								
9375113	Alteglöfshaus	-5,30	2,10	2,40	16,00	3,80		ja						
9375114	Altenhann	-11,90	2,80	-1,00	11,00	3,80		ja						
9375115	Aufhausen	-3,30	2,40	1,70	12,00	2,80		ja						
9375116	Bach a. d. Donau	-5,10	1,90	0,50	12,00	3,80		ja						
9375117	Barbing	-2,70	1,40	3,20	15,00	2,80		ja						
9375118	Beratzhausen, M.	-6,50	2,90	3,50	14,00	3,80		ja						
9375119	Bernhardswald	-7,90	2,90	-0,60	14,00	3,80		ja						
9375120	Brennberg	-6,40	2,70	0,30	12,00	3,80		ja						
9375122	Brunn	-4,40	2,30	1,20	15,00	3,80		ja						
9375127	Deuerling	-4,70	2,40	1,00	15,00	3,80		ja						
9375130	Donaustauf, M.	-1,10	2,20	2,60	13,00	3,80		ja						

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9375131	Duggendorf	-4,00	1,50	2,30	12,00	3,80		ja						
9375143	Hagelstadt	-1,30	1,70	3,20	13,00	3,80		ja						
9375148	Hemau, St.	-2,60	2,80	3,10	14,00	3,80		ja						
9375153	Holzheim a. Forst	0,10	1,70	6,00	12,00	3,80	ja	ja	ja					
9375156	Kallmünz, M.	-7,10	2,50	1,50	14,00	3,80		ja						
9375161	Köfering	2,90	1,50	6,10	14,00	3,80	ja	ja	ja					
9375162	Laaber, M.	-6,50	1,80	0,90	16,00	3,80		ja						
9375165	Lappersdorf, M.	-6,90	1,90	-1,80	19,00	3,60		ja						
9375170	Mintraching	-3,40	2,60	1,80	13,00	2,80		ja						
9375171	Mötzing	-2,00	3,20	11,00	12,00	2,80			ja					
9375174	Neutraubling, St.	0,60	1,20	2,10	19,00	3,10	ja	ja						
9375175	Nittendorf, M.	-2,60	2,40	0,60	17,00	2,70		ja						
9375179	Obertraubling	-0,60	1,60	0,80	16,00	4,70		ja						
9375180	Pentling	-4,20	2,00	-1,40	16,00	4,70		ja						
9375181	Pettendorf	-4,20	2,20	2,70	16,00	3,80		ja						
9375182	Pfakofen	-2,50	1,20	2,30	15,00	3,80		ja						
9375183	Pfatter	-0,30	1,40	2,70	13,00	3,80		ja						
9375184	Pielenhofen	4,60	2,70	9,70	12,00	3,80	ja	ja	ja					
9375190	Regenstauf, M.	-2,90	2,30	2,00	17,00	3,50		ja						
9375191	Riekofen	-7,90	4,50	3,00	12,00	2,80								
9375196	Schierling, M.	-0,20	2,80	4,60	14,00	5,20		ja						
9375199	Sinzing	-2,50	2,20	5,20	16,00	3,80		ja						
9375201	Sünching	-3,10	3,50	3,50	13,00	2,80								
9375204	Tegernheim	-2,70	1,70	1,80	16,00	3,80		ja						
9375205	Thalmassing	1,20	2,00	4,80	12,00	3,80	ja	ja						
9375208	Wenzenbach	-5,90	2,30	-1,10	17,00	3,80		ja						
9375209	Wiesent	-2,80	2,40	5,00	13,00	3,80		ja						
9375210	Wörth a. d. Donau, St.	0,70	2,90	0,60	13,00	3,80	ja	ja						
9375211	Wolfsegg	-5,60	2,60	5,40	12,00	3,80		ja						
9375213	Zeitlarn	-5,20	2,10	-0,20	16,00	3,80		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9376112	Altendorf	-18,40	6,60	-0,60	9,00	3,40								
9376116	Bodenwöhr	-5,80	3,40	2,50	11,00	3,40								
9376117	Bruck i. d. OPf., M.	-1,80	3,60	3,90	11,00	3,40								
9376119	Burglengenfeld, St.	-2,70	3,50	4,20	15,00	6,30					ja			
9376122	Dieterskirchen	-11,10	4,70	-1,90	9,00	3,40								
9376125	Fensterbach	-2,10	2,90	0,90	9,00	3,40		ja						
9376131	Gleiritsch	-8,90	3,20	-2,90	9,00	3,40								
9376133	Guteneck	-13,40	3,40	-0,30	9,00	3,40								
9376141	Maxhütte-Haidhof, St.	-3,10	3,80	1,10	17,00	3,80								
9376144	Nabburg, St.	-6,20	3,10	1,80	11,00	3,40								
9376146	Neukirchen-Balbini, M.	-10,40	3,00	-3,60	10,00	3,40		ja						
9376147	Neunburg vorm Wald, St.	-5,20	4,90	0,80	11,00	3,40								
9376148	Niedermurach	-8,20	6,20	0,00	10,00	3,40								
9376149	Nittenau, St.	-0,50	3,80	4,20	11,00	3,40								
9376150	Wernberg-Köblitz, M.	-3,70	3,50	2,40	10,00	3,40								
9376151	Oberviechtach, St.	-7,10	5,20	-0,60	11,00	3,40								
9376153	Pfreimd, St.	-5,00	3,10	1,80	11,00	3,40								
9376159	Schmidgaden	1,10	3,10	4,00	9,00	3,40	ja							
9376160	Schönsee, St.	-16,60	6,30	-2,40	11,00	3,40								
9376161	Schwandorf, GKSt.	-10,30	4,30	1,20	16,00	4,90								
9376162	Schwarzach b. Nabburg	-9,00	3,40	2,30	9,00	3,40								
9376163	Schwarzenfeld, M.	-7,90	3,50	-0,30	11,00	3,40								
9376164	Schwarzhofen, M.	-12,80	4,50	-1,30	10,00	3,40								
9376167	Stadlern	-14,00	9,20	1,20	10,00	3,40								
9376168	Steinberg am See	-4,30	3,40	2,80	10,00	3,40								
9376169	Stulln	-6,60	3,00	1,60	9,00	3,40		ja						
9376170	Teublitz, St.	-10,80	3,00	-1,50	14,00	3,80		ja						
9376171	Teunz	-14,40	4,60	-3,20	10,00	3,40								
9376172	Thanstein	-9,40	3,00	-2,10	10,00	3,40		ja						
9376173	Trausnitz	-11,60	5,10	3,00	10,00	3,40								

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9376175	Wackersdorf	-3,90	2,90	2,00	11,00	3,40		ja						
9376176	Weiding	-17,80	4,20	-3,60	9,00	k.A.								
9376178	Winklarn, M.	-12,60	4,90	-1,40	10,00	3,40								
9377112	Bämau, St.	-13,00	10,50	-2,30	10,00	2,70								
9377113	Brand	-8,00	8,70	0,60	9,00	5,40								
9377115	Ebnath	-14,80	7,90	0,10	9,00	5,40								
9377116	Erbendorf, St.	-8,00	8,50	1,50	10,00	3,40								
9377117	Falkenberg, M.	-5,40	8,30	3,00	8,00	2,70								
9377118	Friedenfels	-12,90	9,80	-0,40	10,00	2,70								
9377119	Fuchsmühl, M.	-12,90	11,60	2,70	9,00	2,70								
9377127	Immenreuth	-1,00	6,00	5,80	10,00	3,40								
9377128	Kastl	-9,80	5,00	2,80	9,00	3,40								
9377129	Kemnath, St.	-7,00	7,10	3,10	11,00	3,40								
9377131	Konnereuth, M.	-8,40	6,50	0,30	9,00	k.A.								
9377132	Krummennaab	-9,00	8,90	4,60	9,00	3,40								
9377133	Kulmain	-9,00	6,00	3,10	10,00	3,40								
9377137	Leonberg	-7,90	3,80	4,30	11,00	2,70								
9377139	Mähring, M.	-12,20	7,80	-3,70	10,00	2,70								
9377141	Mitterteich, St.	-12,50	8,60	1,50	13,00	2,70								
9377142	Neualbenreuth, M.	-17,40	7,10	-2,40	10,00	k.A.								
9377143	Neusorg	-6,30	8,50	2,70	10,00	5,40								
9377145	Pechbrunn	-14,80	13,80	3,50	12,00	2,70								
9377146	Plößberg, M.	-9,20	5,50	-1,50	10,00	2,70								
9377148	Pullenreuth	-11,60	5,80	-0,20	9,00	5,40								
9377149	Reuth b. Erbendorf	-13,40	7,70	-0,50	9,00	3,40								
9377154	Tirschenreuth, St.	-10,90	6,70	-1,60	14,00	2,70								
9377157	Waldershof, St.	-5,40	6,70	3,80	10,00	5,40								
9377158	Waldsassen, St.	-11,40	9,40	1,90	11,00	k.A.								
9377159	Wiesau, M.	-10,70	12,50	1,00	10,00	2,70								
9461000	Bamberg (Krfr. St.)	3,80	1,50	6,40	22,00	4,30	ja	ja	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 gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9462000	Bayreuth (Krfr. St.)	-2,10	2,40	0,00	21,00	4,00		ja		ja		ja		ja
9463000	Coburg (Krfr. St.)	-4,60	5,30	0,70	20,00	3,30				ja				
9464000	Hof (Krfr. St.)	-9,50	8,20	3,80	16,00	4,20								
9471111	Altendorf	-2,60	3,20	5,30	12,00	3,90								
9471115	Baunach, St.	-3,40	4,00	4,00	10,00	3,90								
9471117	Bischberg	-7,80	3,90	0,20	14,00	3,90								
9471119	Breitengüßbach	-8,70	3,50	0,50	13,00	3,90								
9471120	Burgbrach, M.	-2,30	2,80	4,40	11,00	3,90		ja						
9471122	Burgwindheim, M.	-5,10	4,20	5,50	10,00	3,90								
9471123	Buttenheim, M.	1,00	3,00	7,50	10,00	3,90	ja	ja	ja					
9471128	Ebrach, M.	-8,90	6,20	4,50	11,00	3,90								
9471131	Frensdorf	-1,20	2,80	5,40	9,00	3,90		ja						
9471133	Gerach	-3,80	4,70	7,00	9,00	3,90			ja					
9471137	Gundelsheim	-0,50	2,20	3,30	13,00	3,90		ja						
9471140	Hallstadt, St.	-6,90	3,60	0,40	14,00	5,00								
9471142	Heiligenstadt i. OFr., M.	-8,90	4,80	2,20	11,00	3,90								
9471145	Hirschaid, M.	-1,90	3,60	1,40	16,00	5,10								
9471150	Kemmern	-6,50	2,70	0,70	13,00	3,90		ja						
9471151	Königsfeld	-10,70	2,30	-0,70	10,00	3,90		ja						
9471152	Lauter	-5,60	2,30	5,00	9,00	3,90		ja						
9471154	Lisberg	-9,80	4,70	-2,30	10,00	3,90								
9471155	Litzendorf	-6,10	3,00	2,70	13,00	3,90		ja						
9471159	Memmelsdorf	-7,60	2,50	-0,80	14,00	3,90		ja						
9471165	Oberhaid	-7,10	3,90	3,40	13,00	3,90								
9471169	Pettstadt	-3,40	4,10	6,10	9,00	3,90			ja					
9471172	Pommersfelden	-1,40	3,90	7,40	9,00	3,90			ja					
9471173	Priesendorf	-9,10	5,50	4,70	9,00	3,90								
9471174	Rattelsdorf, M.	-3,90	4,00	4,10	10,00	3,90								
9471175	Reckendorf	-3,40	2,60	3,60	9,00	3,90		ja						
9471185	Scheßlitz, St.	-4,00	4,00	2,50	10,00	3,90								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9471186	Schönbrunn i. Steigerwald	-8,40	3,60	1,80	10,00	3,90								
9471189	Stadelhofen	-6,50	3,70	2,40	10,00	3,90								
9471191	Stegaurach	-6,00	3,40	3,60	13,00	5,00								
9471195	Strullendorf	-1,20	3,10	5,80	10,00	3,90								
9471207	Viereth-Trunstadt	-8,50	3,60	-0,10	13,00	3,90								
9471208	Walsdorf	-6,70	4,10	4,90	12,00	3,90								
9471209	Wattendorf	-9,60	2,50	-1,50	9,00	3,90	ja							
9471214	Zapfendorf, M.	-4,60	4,50	2,70	11,00	3,90			ja					
9471220	Schlüsselfeld, St.	-2,00	4,20	6,00	10,00	3,90								
9472111	Ahomtal	-7,80	4,40	-0,50	10,00	4,90								
9472115	Aufseß	-7,50	2,20	1,50	10,00	4,90	ja							
9472116	Bad Berneck i. Fichtelgebirge, St.	-5,30	8,90	6,00	12,00	4,90			ja					
9472118	Betzenstein, St.	-10,30	9,30	2,50	10,00	4,10								
9472119	Bindlach	-5,60	3,90	3,30	14,00	4,90								
9472121	Bischofsgrün	-12,50	10,50	2,20	12,00	4,90								
9472127	Creußen, St.	-4,90	6,70	4,20	11,00	4,90								
9472131	Eckersdorf	-6,50	5,50	0,50	11,00	4,90								
9472133	Emtmannsberg	-6,90	4,70	4,00	10,00	4,90								
9472138	Fichtelberg	-20,20	9,20	-2,30	11,00	4,90								
9472139	Gefrees, St.	-12,90	7,40	0,90	12,00	3,70								
9472140	Gesees	-9,10	6,50	1,20	13,00	3,20								
9472141	Glashütten	-5,20	6,30	0,90	10,00	4,90								
9472143	Goldkronach, St.	-7,90	6,60	0,10	11,00	4,90								
9472146	Haag	-6,40	6,80	3,10	9,00	4,90								
9472150	Heinersreuth	-8,10	6,90	2,80	14,00	4,30								
9472154	Höllfeld, St.	-9,90	7,10	0,10	11,00	4,90								
9472155	Hummeltal	-9,00	5,80	1,30	13,00	4,90								
9472156	Kirchenpingarten	-4,90	6,60	4,90	9,00	4,90								
9472164	Mehlmeisel	-2,80	3,80	-1,00	11,00	4,90								
9472166	Mistelbach	-7,20	5,10	5,00	13,00	4,90								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9472167	Mistelgau	-6,40	5,60	4,10	10,00	4,90								
9472175	Pegnitz, St.	-10,20	6,70	0,10	18,00	4,50								
9472176	Plankenfels	-11,00	6,90	1,60	9,00	4,90								
9472177	Plech, M.	-5,60	6,10	4,30	10,00	4,10								
9472179	Pottenstein, St.	-10,80	8,10	-0,30	11,00	4,10								
9472180	Prebitz	-6,00	4,30	3,20	10,00	4,90								
9472184	Schnabelwaid, M.	-8,60	8,80	2,20	10,00	4,90								
9472188	Seybothenreuth	-5,20	3,50	4,70	9,00	4,90								
9472190	Speichersdorf	-9,60	5,30	0,20	11,00	4,90								
9472197	Waischenfeld, St.	-9,40	6,00	1,90	10,00	4,90								
9472198	Warmensteinach	-6,10	8,60	7,90	12,00	4,90			ja					
9472199	Weidenberg, M.	-12,20	7,50	-1,70	11,00	4,90								
9473112	Ahorn	-7,30	4,10	2,10	15,00	3,60								
9473120	Dörfles-Esbach	-7,90	4,70	0,90	15,00	3,60								
9473121	Ebersdorf b. Coburg	-7,40	5,20	0,40	15,00	3,60								
9473132	Großheirath	-2,80	3,60	5,60	10,00	3,60								
9473134	Grub a. Forst	-11,10	3,70	-0,80	14,00	3,60								
9473138	Iltzgrund	-2,00	3,60	3,50	11,00	3,60								
9473141	Lautertal	-1,30	2,90	4,40	11,00	3,60		ja						
9473144	Meeder	-8,80	4,00	1,20	11,00	3,60								
9473151	Neustadt b. Coburg, GKSt.	-9,60	6,30	2,00	16,00	3,90								
9473153	Niederfüllbach	-6,10	2,20	-0,20	14,00	3,60		ja						
9473158	Bad Rodach, St.	-5,70	5,40	0,50	13,00	3,60								
9473159	Rödental, St.	-8,40	5,30	0,00	16,00	2,80								
9473165	Seßlach, St.	-7,40	4,40	1,50	11,00	3,60								
9473166	Sonnefeld	-12,10	4,60	0,70	15,00	3,60								
9473170	Untersiemau	-5,50	4,30	3,40	14,00	3,60								
9473174	Weidhausen b. Coburg	-6,80	4,90	2,40	14,00	3,60								
9473175	Weitramsdorf	-2,80	3,80	3,20	11,00	3,60								
9474119	Dormitz	-6,10	2,00	-1,10	13,00	3,90		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9474121	Ebermannstadt, St.	-3,10	2,50	2,60	12,00	7,30		ja			ja			
9474122	Effeltrich	-8,40	1,10	-0,80	13,00	3,90		ja						
9474123	Eggolsheim, M.	-6,00	2,70	2,70	14,00	7,30		ja			ja			
9474124	Egloffstein, M.	1,10	3,30	8,70	11,00	5,10	ja		ja					
9474126	Forchheim, GKSt.	-6,30	2,40	-0,30	20,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9474129	Gößweinstein, M.	-10,70	3,60	-0,80	12,00	5,10								
9474132	Gräfenberg, St.	-6,50	4,50	3,00	11,00	5,10								
9474133	Halleldorf	0,00	1,70	4,00	10,00	7,30	ja	ja			ja			
9474134	Hausen	-6,10	1,90	0,60	13,00	7,30		ja			ja			
9474135	Heroldsbach	-7,00	2,50	-1,40	13,00	7,30		ja			ja			
9474137	Hetzles	-6,00	1,20	1,90	13,00	3,90		ja						
9474138	Hiltlpoltstein, M.	-8,00	2,80	2,70	10,00	5,10		ja						
9474140	Igensdorf, M.	-2,50	1,80	0,70	14,00	5,10		ja						
9474143	Kirchhrehnbach	-9,30	2,70	0,70	13,00	7,30		ja			ja			
9474144	Kleinsendelbach	-10,40	2,50	-1,00	13,00	3,90		ja						
9474145	Kunreuth	-7,80	2,80	2,60	13,00	7,30		ja			ja			
9474146	Langensendelbach	-4,10	2,50	4,50	14,00	3,90		ja						
9474147	Leutenbach	-8,80	2,80	2,90	12,00	7,30		ja			ja			
9474154	Neunkirchen a. Brand, M.	-6,30	2,30	0,30	15,00	3,90		ja						
9474156	Obertrubach	-0,90	2,00	5,00	11,00	5,10		ja						
9474158	Pinzberg	-7,90	2,60	2,20	13,00	7,30		ja			ja			
9474160	Poxdorf	-4,20	2,40	4,50	12,00	3,90		ja						
9474161	Pretzfeld, M.	-8,30	3,20	1,30	10,00	7,30					ja			
9474168	Unterleinleiter	-8,10	2,10	3,50	11,00	7,30		ja			ja			
9474171	Weilersbach	-9,50	1,50	1,40	13,00	7,30		ja			ja			
9474173	Weißenohe	-4,40	4,80	8,20	10,00	5,10			ja					
9474175	Wiesenthau	-11,00	2,00	0,60	13,00	7,30		ja			ja			
9474176	Wiesenttal, M.	-12,40	3,80	2,70	12,00	7,30					ja			
9475112	Bad Steben, M.	-15,70	9,90	5,30	12,00	3,90								
9475113	Berg	-17,10	10,20	0,70	10,00	4,10								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9475120	Döhlau	-8,90	4,00	-2,10	13,00	4,10								
9475123	Feilitzsch	-7,50	4,90	3,90	10,00	4,10								
9475127	Gattendorf	-7,60	6,70	5,80	8,00	4,10								
9475128	Geroldsgrün	-12,90	6,30	0,80	11,00	3,90								
9475136	Helmbrechts, St.	-16,10	11,00	2,50	14,00	3,70								
9475137	Issigau	-7,70	6,50	5,10	10,00	4,10								
9475141	Köditz	-11,50	6,40	2,10	9,00	4,10								
9475142	Konradsreuth	-9,50	8,10	2,40	10,00	4,10								
9475145	Leupoldgrün	-10,00	7,20	3,60	9,00	3,70								
9475146	Lichtenberg, St.	-12,70	12,50	7,60	10,00	4,10			ja					
9475154	Münchberg, St.	-10,10	7,80	2,50	14,00	5,50								
9475156	Naila, St.	-13,60	8,50	3,60	14,00	3,00								
9475158	Oberkotzau, M.	-13,30	8,20	-0,80	14,00	4,10								
9475161	Regnitzlosau	-10,10	5,80	4,10	10,00	4,10								
9475162	Rehau, St.	-9,10	7,50	4,10	14,00	4,10								
9475165	Schauenstein, St.	-12,40	7,90	1,70	10,00	3,70								
9475168	Schwarzenbach a. d. Saale, St.	-15,30	11,40	2,90	14,00	4,10								
9475169	Schwarzenbach a. Wald, St.	-16,50	10,70	1,00	11,00	3,90								
9475171	Selbitz, St.	-14,50	10,30	2,80	14,00	3,90								
9475174	Sparnack, M.	-12,40	8,00	0,10	10,00	3,70								
9475175	Stammbach, M.	-8,40	6,20	4,70	10,00	3,70								
9475181	Töpen	-7,90	8,20	3,70	8,00	4,10								
9475182	Trogen	-6,50	6,80	3,40	9,00	4,10								
9475184	Weißdorf	-8,60	7,30	4,90	9,00	3,70								
9475189	Zell im Fichtelgebirge, M.	-14,50	8,00	-0,80	11,00	3,70								
9476145	Kronach, St.	-9,30	7,20	2,40	15,00	2,00								
9476146	Küps, M.	-10,60	5,20	-0,50	14,00	1,30								
9476152	Ludwigsstadt, St.	-14,40	8,60	0,20	11,00	1,30								
9476154	Mitwitz, M.	-4,10	5,70	2,90	10,00	1,30								
9476159	Nordhalben, M.	-21,00	11,10	-3,20	10,00	1,30								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9476164	Pressig, M.	-7,50	6,10	0,10	11,00	1,30								
9476166	Reichenbach	-19,60	5,30	-4,30	9,00	1,30								
9476171	Schneckenlohe	-11,20	5,80	-0,20	9,00	1,30								
9476175	Steinbach a. Wald	-9,10	4,90	-0,70	11,00	1,30								
9476177	Steinwiesen, M.	-7,30	9,20	3,20	10,00	1,30								
9476178	Stockheim	-9,40	5,60	2,00	13,00	1,30								
9476179	Tettau, M.	-13,40	6,20	-1,80	11,00	1,30								
9476180	Teuschnitz, St.	-11,60	5,10	0,00	10,00	1,30								
9476182	Tschirn	-19,20	15,20	-1,10	10,00	k.A.								
9476183	Marktrodach, M.	-5,70	6,30	5,10	10,00	1,30								
9476184	Wallenfels, St.	-14,10	10,00	0,00	11,00	1,30								
9476185	Weißbrunn	-6,40	5,50	3,00	10,00	1,30								
9476189	Wilhelmsthal	-10,60	6,00	0,40	10,00	1,30								
9477117	Grafengehaig, M.	-11,30	8,10	2,00	10,00	5,30								
9477118	Guttenberg	-11,20	2,40	0,20	9,00	5,30		ja						
9477119	Harsdorf	-3,30	2,20	4,20	9,00	5,30		ja						
9477121	Himmelkron	-5,00	5,10	2,20	11,00	5,30								
9477124	Kasendorf, M.	-9,00	6,30	-0,10	10,00	5,30								
9477127	Ködnitz	-5,90	7,10	3,70	10,00	5,30								
9477128	Kulmbach, GKSt.	-11,70	6,10	-0,90	16,00	3,70								
9477129	Kupferberg, St.	-3,30	5,10	6,30	10,00	5,30			ja					
9477135	Ludwigschorgast, M.	-7,10	5,40	2,80	9,00	5,30								
9477136	Mainleus, M.	-4,80	5,30	1,90	11,00	5,30								
9477138	Marktleugast, M.	-10,80	7,70	0,80	11,00	5,30								
9477139	Marktschorgast, M.	-11,90	7,90	1,10	11,00	5,30								
9477142	Neudrossenfeld	-11,00	4,40	-2,70	11,00	5,30								
9477143	Neuenmarkt	-7,50	6,50	1,30	11,00	5,30								
9477148	Presseck, M.	-13,60	8,80	2,20	11,00	5,30								
9477151	Rugendorf	-6,90	6,10	0,20	9,00	5,30								
9477156	Stadtsteinach, St.	-5,60	6,70	0,90	11,00	5,30								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9477157	Thurnau, M.	-8,80	5,30	-0,40	11,00	5,30								
9477158	Trebgast	-4,30	4,20	3,10	9,00	5,30								
9477159	Untersteinach	-6,60	8,50	1,90	10,00	5,30								
9477163	Wirsberg, M.	-3,90	7,90	7,40	10,00	5,30			ja					
9477164	Wonsees, M.	-7,40	3,50	5,50	9,00	5,30								
9478111	Altenkunstadt	-5,90	4,70	2,10	13,00	4,40								
9478116	Burgkunstadt, St.	-8,40	5,60	2,00	14,00	4,40								
9478120	Ebensfeld, M.	-7,80	4,60	-0,10	11,00	4,40								
9478127	Hochstadt a. Main	-7,90	3,80	2,70	12,00	4,40								
9478139	Lichtenfels, St.	-9,10	5,60	1,60	14,00	6,70				ja				
9478143	Marktgrätz, M.	-16,60	6,10	-5,20	12,00	4,40								
9478144	Marktzeuln, M.	-13,20	7,70	4,20	12,00	4,40								
9478145	Michelau i. OFr.	-8,20	4,00	-0,40	14,00	4,40								
9478155	Redwitz a. d. Rodach	-6,80	3,80	2,60	13,00	4,40								
9478165	Bad Staffelstein, St.	-9,80	5,00	1,30	15,00	4,90								
9478176	Weismain, St.	-3,10	4,50	0,40	10,00	4,40								
9479111	Bad Alexandersbad	-6,80	4,00	12,30	12,00	5,40			ja					
9479112	Arzberg, St.	-14,30	12,30	4,00	11,00	5,40								
9479126	Höchstädt i. Fichtelgebirge	-8,20	2,20	2,00	9,00	k.A.		ja						
9479127	Hohenberg a. d. Eger, St.	-12,10	6,50	5,50	10,00	5,40								
9479129	Kirchenlamitz, St.	-12,20	9,80	4,40	11,00	5,40								
9479135	Marktleuthen, St.	-9,30	7,60	2,50	11,00	k.A.								
9479136	Marktrechwitz, GKSt.	-11,30	7,80	0,70	15,00	4,80								
9479138	Nagel	-6,40	4,60	4,60	10,00	5,40								
9479145	Röslau	-8,60	6,20	4,40	10,00	5,40								
9479147	Schirmding, M.	-25,00	20,00	-0,10	10,00	5,40								
9479150	Schönwald, St.	-15,20	12,10	2,30	11,00	k.A.								
9479152	Selb, GKSt.	-14,10	10,30	3,30	15,00	2,70								
9479158	Thiersheim, M.	-10,80	7,20	2,90	10,00	k.A.								
9479159	Thierstein, M.	-12,50	12,40	4,10	9,00	k.A.								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9479161	Tröstau	-10,20	4,50	-0,50	9,00	5,40								
9479166	Weißensstadt, St.	-14,10	6,90	2,50	11,00	5,40								
9479169	Wunsiedel, St.	-11,70	8,60	2,60	14,00	4,60								
9561000	Ansbach (Krfr. St.)	-4,50	3,70	2,00	19,00	4,20								
9562000	Erlangen (Krfr. St.)	4,30	1,10	5,10	24,00	3,60	ja	ja		ja		ja		ja
9563000	Fürth (Krfr. St.)	3,30	2,70	5,90	20,00	4,50	ja	ja		ja		ja		ja
9564000	Nürnberg (Krfr. St.)	2,20	2,20	3,20	23,00	4,40	ja	ja		ja		ja		ja
9565000	Schwabach (Krfr. St.)	-4,60	2,60	2,60	22,00	3,70		ja		ja		ja		ja
9571111	Adelshofen	-9,20	3,60	2,80	10,00	k.A.								
9571113	Arberg, M.	-6,00	4,10	1,90	10,00	5,00								
9571114	Aurach	-0,20	3,60	7,20	10,00	4,10			ja					
9571115	Bechhofen, M.	-12,20	4,30	1,60	12,00	5,00								
9571122	Bruckberg	-8,40	6,50	5,20	10,00	5,00								
9571125	Buch a. Wald	-6,60	4,60	4,80	10,00	k.A.								
9571127	Burgoberbach	-4,80	4,40	6,30	10,00	5,00			ja					
9571128	Burk	-10,90	3,80	-1,80	11,00	4,10								
9571130	Colmberg, M.	-7,60	5,60	5,60	10,00	5,00								
9571132	Dentlein a. Forst, M.	-8,90	3,80	3,10	11,00	4,10								
9571134	Diebach	-4,70	4,30	5,30	10,00	k.A.								
9571135	Dietenhofen, M.	-3,50	3,30	1,30	11,00	5,00								
9571136	Dinkelsbühl, GKSt.	-12,10	4,00	0,70	15,00	4,70								
9571137	Dombühl, M.	0,10	4,80	9,90	10,00	k.A.	ja		ja					
9571139	Dürrwangen, M.	-6,40	4,90	3,10	11,00	4,10								
9571141	Ehingen	-11,10	4,20	0,60	11,00	4,10								
9571145	Feuchtwangen, St.	-5,50	3,70	0,40	17,00	3,10								
9571146	Flachslanden, M.	-9,90	3,60	0,10	11,00	5,00								
9571152	Gepsattel	-7,50	4,90	3,60	10,00	k.A.								
9571154	Gerolfingen	-12,20	4,10	2,20	10,00	4,10								
9571155	Geslau	-11,70	3,70	-0,10	10,00	k.A.								
9571165	Heilsbronn, St.	-3,70	4,40	5,90	14,00	4,70								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9571166	Herrieden, St.	-3,80	3,60	3,70	11,00	5,00								
9571169	Insingen	-0,60	4,20	4,50	10,00	k.A.								
9571170	Langfurth	-9,20	2,30	-1,30	11,00	4,10		ja						
9571171	Lehrberg, M.	-9,10	4,90	2,70	11,00	5,00								
9571174	Leutershausen, St.	-5,20	4,60	4,50	11,00	5,00								
9571175	Lichtenau, M.	-2,90	4,60	7,50	11,00	5,00			ja					
9571177	Merkendorf, St.	-2,90	3,80	7,10	10,00	7,80			ja		ja			
9571178	Mittleschenbach	-4,80	3,60	2,80	10,00	7,80					ja			
9571179	Mönchsroth	-8,60	2,60	3,70	10,00	4,10		ja						
9571180	Neuendettelsau	-6,50	3,20	-1,00	15,00	3,70								
9571181	Neusitz	2,00	2,40	7,40	10,00	k.A.	ja	ja	ja					
9571183	Oberdachstetten	-9,50	4,30	3,40	10,00	5,00								
9571188	Ohrenbach	-13,30	6,10	4,60	10,00	k.A.								
9571189	Ornbau, St.	-2,80	2,70	4,70	10,00	5,00		ja						
9571190	Petersaurach	-3,60	4,00	3,90	10,00	5,00								
9571192	Röckingen	-15,10	6,20	-0,20	10,00	4,10								
9571193	Rothenburg ob der Tauber, GKSt.	-8,10	5,00	1,30	18,00	5,00								
9571194	Rügland	-8,30	3,20	2,50	10,00	5,00								
9571196	Sachsen b. Ansbach	-1,30	5,20	8,30	14,00	5,00			ja					
9571198	Schillingsfürst, St.	-3,80	3,70	5,50	11,00	k.A.								
9571199	Schnelldorf	-5,00	1,90	1,00	11,00	4,10		ja						
9571200	Schopfloch, M.	-4,40	4,40	5,50	11,00	4,10								
9571205	Steinsfeld	-7,10	3,40	5,40	10,00	k.A.								
9571208	Unterschwaningen	-11,30	7,10	2,10	10,00	4,10								
9571214	Wassertrüdingen, St.	-5,50	5,50	4,00	12,00	7,80					ja			
9571216	Weidenbach, M.	-6,30	3,10	-4,00	16,00	5,00								
9571217	Weihenzell	-6,90	3,60	4,90	10,00	5,00								
9571218	Weitingen, M.	-4,10	3,90	4,30	10,00	4,10								
9571222	Wettringen	-0,90	5,50	7,30	10,00	k.A.			ja					
9571223	Wieseth	-7,10	2,90	0,90	10,00	4,10		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9571224	Wilburgstetten	-0,90	4,20	6,60	11,00	4,10			ja					
9571225	Windelsbach	-9,40	2,50	1,70	10,00	k.A.		ja						
9571226	Windsbach, St.	-5,60	3,90	0,70	11,00	5,00								
9571227	Wittelshofen	-8,40	2,80	1,90	10,00	4,10		ja						
9571228	Wörnitz	3,90	3,20	7,40	10,00	k.A.	ja		ja					
9571229	Wolframs-Eschenbach, St.	-0,70	3,20	4,70	11,00	7,80					ja			
9572111	Adelsdorf	-4,40	2,90	0,10	19,00	4,40		ja						
9572114	Aurachtal	-5,10	3,10	3,50	15,00	4,70								
9572115	Baiersdorf, St.	-4,90	3,50	1,60	19,00	3,40								
9572119	Bubenreuth	-0,70	2,10	4,00	20,00	3,60		ja		ja		ja		
9572120	Buckenhof	-6,50	2,50	-0,80	19,00	3,90		ja						
9572121	Eckental, M.	-7,10	2,60	-1,50	20,00	4,70		ja		ja		ja		
9572126	Gremsdorf	-12,30	4,80	-1,30	14,00	3,90								
9572127	Großenseebach	-4,50	2,70	2,70	18,00	4,20		ja						
9572130	Hemhofen	-4,30	2,20	0,30	19,00	4,60		ja						
9572131	Heroldsberg, M.	-8,40	3,40	0,00	20,00	5,30				ja				
9572132	Herzogenaurach, St.	-6,10	3,40	-3,20	20,00	4,60				ja				
9572133	Heßdorf	-3,00	2,40	2,80	18,00	4,20		ja						
9572135	Höchstadt a. d. Aisch, St.	-7,30	2,60	0,50	15,00	5,10		ja						
9572137	Kalchreuth	-7,90	3,20	2,60	18,00	4,50								
9572139	Lonnerstadt, M.	-3,30	3,90	4,40	15,00	3,90								
9572141	Marloffstein	-9,50	3,00	0,70	19,00	3,90		ja						
9572142	Möhrendorf	-6,50	3,70	2,10	17,00	4,60								
9572143	Mühlhausen, M.	0,30	3,30	5,70	14,00	3,90	ja							
9572147	Oberreichenbach	-6,20	2,20	-0,30	14,00	4,70		ja						
9572149	Röttenbach	-6,80	3,30	-0,70	19,00	3,90								
9572154	Spardorf	-0,20	2,90	3,30	19,00	3,90		ja						
9572158	Uttenreuth	-6,20	2,00	-0,90	20,00	2,70		ja		ja		ja		ja
9572159	Vestenbergsreuth, M.	-7,50	3,20	4,30	14,00	3,90								
9572160	Wachenroth, M.	-1,90	2,00	6,00	14,00	3,90		ja	ja					

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9572164	Weisendorf, M.	-2,90	3,30	2,70	15,00	4,70								
9573111	Ammernsdorf, M.	-2,00	2,60	4,20	14,00	4,00		ja						
9573114	Cadolzburg, M.	-3,30	2,50	0,60	17,00	5,10		ja						
9573115	Großhabersdorf	-4,80	3,80	3,00	16,00	4,00								
9573120	Langenzenn, St.	-6,20	3,40	-1,20	18,00	4,90								
9573122	Oberasbach, St.	-5,20	2,50	-1,50	21,00	5,30		ja		ja		ja		
9573123	Obermichelbach	-4,00	1,70	-0,20	18,00	4,00		ja						
9573124	Puschendorf	-4,30	3,30	2,90	16,00	4,00								
9573125	Roßtal, M.	-9,50	3,40	-0,40	20,00	5,10				ja				
9573126	Seukendorf	-8,40	2,80	-1,10	18,00	5,60		ja						
9573127	Stein, St.	-1,10	2,40	4,30	21,00	4,90		ja		ja		ja		ja
9573129	Tuchenbach	-5,40	3,30	0,00	18,00	4,00								
9573130	Veitsbronn	-4,80	3,80	3,20	19,00	5,60								
9573133	Wilhermsdorf, M.	-2,80	3,90	6,00	15,00	4,00			ja					
9573134	Zirndorf, St.	-5,80	3,20	-5,80	19,00	4,90								
9574111	Alfeld	-9,00	3,60	3,00	13,00	4,90								
9574112	Altdorf b. Nürnberg, St.	-8,30	2,60	-2,10	20,00	4,30		ja		ja		ja		
9574117	Burgthann	-5,50	3,10	-2,20	18,00	4,50								
9574120	Engelthal	-9,70	4,00	-0,30	13,00	4,90								
9574123	Feucht, M.	1,00	2,30	8,30	21,00	4,00	ja	ja	ja	ja		ja		ja
9574128	Happurg	-5,50	4,20	4,30	14,00	4,90								
9574129	Hartenstein	-0,90	7,10	4,40	14,00	4,90								
9574131	Henfenfeld	-5,10	3,10	2,00	13,00	4,90								
9574132	Hersbruck, St.	-7,30	3,10	0,90	20,00	4,00				ja				
9574135	Kirchsittenbach	-3,20	3,50	3,80	14,00	4,90								
9574138	Lauf a. d. Pegnitz, St.	-5,90	2,90	-1,10	23,00	4,50		ja		ja		ja		
9574139	Leinburg	-4,70	3,50	2,10	14,00	5,10								
9574140	Neuhaus a. d. Pegnitz, M.	-6,70	5,20	1,90	14,00	4,90								
9574141	Neunkirchen a. Sand	-7,70	2,90	1,50	17,00	4,30		ja						
9574145	Offenhausen	-4,60	2,30	3,60	13,00	4,90		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9574146	Ottensoos	-6,70	4,50	-0,90	16,00	4,30								
9574147	Pommelsbrunn	-6,10	4,00	1,30	15,00	4,90								
9574150	Reichenschwand	-2,70	3,90	5,50	17,00	4,30								
9574152	Röthenbach a. d. Pegnitz, St.	-6,10	3,00	-0,10	20,00	4,80		ja		ja		ja		
9574154	Rückersdorf	-8,40	3,00	-0,40	17,00	5,10		ja						
9574155	Schnaittach, M.	-2,70	3,40	3,70	17,00	4,30								
9574156	Schwaig b. Nürnberg	-0,70	2,80	3,70	17,00	5,30		ja						ja
9574157	Schwarzenbruck	-7,10	3,50	0,10	18,00	5,10								
9574158	Simmelsdorf	-1,40	2,30	5,80	13,00	4,30		ja						
9574160	Velden, St.	-7,50	4,60	2,90	14,00	4,90								
9574161	Vorra	-3,80	4,40	7,10	14,00	4,90			ja					
9574164	Winkelhaid	-4,10	2,50	0,30	17,00	5,10		ja						
9575112	Bad Windsheim, St.	-5,00	3,60	4,00	18,00	5,50								
9575113	Baudenbach, M.	-4,10	3,50	3,00	10,00	5,80								
9575115	Burgbernheim, St.	-3,10	5,40	9,60	11,00	5,60			ja					
9575116	Burghaslach, M.	-4,80	4,60	3,80	10,00	5,80								
9575117	Dachsbach, M.	-3,50	2,50	3,10	10,00	5,80		ja						
9575118	Diespeck	-5,70	3,30	1,60	11,00	5,80								
9575119	Dietersheim	-4,30	2,40	4,70	11,00	5,80		ja						
9575121	Emskirchen, M.	-3,50	3,60	4,80	11,00	5,80								
9575122	Ergersheim	-12,30	4,70	2,80	9,00	5,60								
9575124	Gallmersgarten	-7,00	2,20	6,00	10,00	5,60		ja	ja					
9575125	Gerhardshofen	-4,50	3,40	1,80	9,00	5,80								
9575127	Gollhofen	0,00	4,40	11,10	8,00	5,60	ja		ja					
9575128	Gutenstetten	-7,80	3,70	0,70	10,00	5,80								
9575129	Hagenbüchach	-0,90	3,80	7,70	9,00	5,80			ja					
9575130	Hemmersheim	-7,20	1,80	1,00	9,00	5,60		ja						
9575133	Illesheim	-11,10	3,20	4,70	10,00	5,60								
9575134	Ippesheim, M.	-5,70	3,40	1,70	9,00	5,60								
9575135	Ipsheim, M.	-7,40	4,20	4,60	10,00	5,60								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9575138	Langenfeld	-2,60	3,30	8,00	10,00	5,80			ja					
9575143	Marktbergel, M.	-8,90	6,80	4,80	10,00	5,60								
9575144	Markt Bibart, M.	-4,50	4,50	6,20	10,00	5,80			ja					
9575145	Markt Erlbach, M.	-3,80	3,20	4,60	11,00	5,80								
9575146	Markt Nordheim, M.	-10,60	3,70	1,80	9,00	5,60								
9575147	Markt Taschendorf, M.	-8,10	2,20	1,30	10,00	5,80		ja						
9575150	Münchsteinach	-10,40	4,70	1,50	11,00	5,80								
9575152	Neuhof a. d. Zenn, M.	-4,10	3,50	4,30	10,00	5,80								
9575153	Neustadt a. d. Aisch, St.	-4,60	4,80	3,90	18,00	4,60								
9575155	Oberickelsheim	-2,50	3,20	6,30	9,00	5,60			ja					
9575156	Obernzenn, M.	-9,30	3,20	2,90	12,00	5,60								
9575157	Oberscheinfeld, M.	-11,70	2,40	1,40	10,00	5,80		ja						
9575161	Scheinfeld, St.	-6,20	3,90	4,40	11,00	5,80								
9575163	Simmershofen	-0,80	2,20	7,30	9,00	5,60		ja	ja					
9575165	Sugenheim, M.	-6,90	4,30	3,00	11,00	5,80								
9575166	Trautskirchen	-6,50	4,80	3,30	10,00	5,80								
9575167	Uehlfeld, M.	-5,70	4,30	4,80	10,00	5,80								
9575168	Uffenheim, St.	-1,30	3,80	8,50	11,00	5,60			ja					
9575179	Weigenheim	-13,40	3,10	-1,50	9,00	5,60								
9575181	Wilhelmsdorf	-2,10	3,70	3,40	9,00	5,80								
9576111	Abenberg, St.	-2,30	3,70	2,40	14,00	4,40								
9576113	Allersberg, M.	-0,40	3,20	2,90	14,00	5,20								
9576117	Büchenbach	-3,90	3,70	2,10	16,00	4,80								
9576121	Georgensmünd	-7,20	4,30	1,60	17,00	4,80								
9576122	Greding, St.	-1,90	3,80	3,10	14,00	4,80								
9576126	Heideck, St.	-8,70	5,00	-0,40	14,00	4,80								
9576127	Hilpoltstein, St.	-4,30	3,60	1,50	14,00	4,40								
9576128	Kammerstein	0,60	4,50	8,60	13,00	5,00	ja		ja					
9576132	Schwanstetten, M.	-4,70	2,80	1,90	17,00	4,30		ja						
9576137	Rednitzhembach	-7,20	2,90	-1,70	17,00	4,40		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9576141	Röttenbach	3,30	4,50	9,50	13,00	4,80	ja		ja					
9576142	Rohr	-2,90	3,90	3,10	13,00	4,40								
9576143	Roth, St.	-0,50	3,80	4,20	18,00	5,30								
9576147	Spalt, St.	-6,20	5,20	3,10	14,00	4,80								
9576148	Thalmässing, M.	-9,00	5,00	0,60	14,00	4,80								
9576151	Wendelstein, M.	-3,70	2,60	2,70	20,00	3,90		ja		ja		ja		ja
9577111	Absberg, M.	-10,80	6,60	5,70	10,00	7,80					ja			
9577113	Alesheim	-9,30	4,60	0,50	9,00	7,80					ja			
9577114	Muhr a. See	-8,10	4,50	2,50	10,00	7,80					ja			
9577115	Bergen	-7,30	5,30	4,90	10,00	5,20								
9577120	Burgsalach	-7,70	6,00	0,40	9,00	5,20								
9577122	Dittenheim	-8,70	4,30	0,80	10,00	7,80					ja			
9577125	Ellingen, St.	-6,70	5,40	1,60	11,00	5,10								
9577127	Ettstatt	-8,00	2,50	2,20	10,00	5,20		ja						
9577133	Gnotzheim, M.	-10,10	3,20	-3,80	10,00	7,80					ja			
9577136	Gunzenhausen, St.	-8,30	4,90	1,70	16,00	7,60					ja			
9577138	Haundorf	-5,60	4,80	4,30	10,00	7,80					ja			
9577140	Heidenheim, M.	-11,40	7,90	-0,70	11,00	7,80					ja			
9577141	Höttingen	-8,50	3,60	2,70	10,00	5,20								
9577148	Langenaltheim	-10,60	7,40	1,20	11,00	5,20								
9577149	Markt Berolzheim, M.	-9,40	4,60	1,50	10,00	7,80					ja			
9577150	Meinheim	-9,20	5,00	1,50	10,00	7,80					ja			
9577151	Nennslingen, M.	-7,80	3,40	2,30	10,00	5,20								
9577158	Pappenheim, St.	-9,00	8,60	4,60	11,00	5,20								
9577159	Pföfeld	-7,30	5,70	4,70	10,00	7,80					ja			
9577161	Pleinfeld, M.	-7,80	5,70	0,00	11,00	5,20								
9577162	Polsingen	-9,80	5,40	-2,50	11,00	7,80					ja			
9577163	Raitenbuch	-2,50	3,50	5,50	9,00	5,20								
9577168	Solnhofen	-6,40	7,00	4,30	11,00	5,20								
9577172	Theilenhofen	-9,40	4,50	1,70	10,00	7,80					ja			

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9577173	Treuchtlingen, St.	-8,50	6,30	2,80	15,00	6,90					ja			
9577177	Weißenburg i. Bay., GKSt.	-7,80	4,70	2,30	16,00	5,20								
9577179	Westheim	-11,10	7,20	1,40	10,00	7,80					ja			
9661000	Aschaffenburg (Krfr. St.)	0,70	3,00	5,70	21,00	4,60	ja	ja		ja		ja		ja
9662000	Schweinfurt (Krfr. St.)	-0,10	3,30	4,60	18,00	5,20								
9663000	Würzburg (Krfr. St.)	3,00	2,10	1,10	24,00	4,10	ja	ja		ja		ja		ja
9671111	Alzenau, St.	-8,10	3,20	-3,30	18,00	4,60								
9671112	Bessenbach	-7,10	4,20	-1,50	16,00	3,80								
9671113	Blankenbach	-7,30	5,10	-0,60	14,00	4,20								
9671114	Karlstein a. Main	-2,50	3,40	4,90	15,00	4,10								
9671119	Geiselbach	-9,90	5,50	0,10	12,00	3,80								
9671120	Glattbach	-1,20	2,90	4,30	14,00	3,80		ja						
9671121	Goldbach, M.	-1,20	3,80	3,10	15,00	3,80								
9671122	Großostheim, M.	-2,50	3,60	1,80	17,00	4,60								
9671124	Haibach	-4,40	4,00	0,90	16,00	5,80								
9671126	Heigenbrücken	0,30	5,60	7,30	12,00	3,80	ja		ja					
9671127	Heimbuchenthal	-1,40	6,30	7,30	12,00	3,80			ja					
9671128	Heinrichsthal	-8,50	5,70	3,80	11,00	3,80								
9671130	Hösbach, M.	-3,80	3,90	2,40	15,00	2,50								
9671133	Johannesberg	-8,00	4,90	-0,20	16,00	3,80								
9671134	Kahl a. Main	-2,50	4,30	6,10	16,00	4,80			ja					
9671135	Kleinkahl	-5,20	6,80	2,50	15,00	4,20								
9671136	Kleinostheim	-1,60	3,10	1,80	14,00	5,10								
9671138	Krombach	-6,00	4,80	0,70	14,00	4,20								
9671139	Laufach	-7,30	4,80	1,90	15,00	3,80								
9671140	Mainaschaff	1,20	3,40	2,70	15,00	4,70	ja							
9671141	Mespelbrunn	-0,70	6,80	6,90	12,00	3,80			ja					
9671143	Mömbris, M.	-8,70	4,00	-3,50	14,00	k.A.								
9671148	Rothenbuch	-1,10	6,60	6,70	12,00	3,80			ja					
9671150	Sailauf	-4,60	4,20	-0,10	15,00	3,80								

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9671152	Schöllkrippen, M.	-3,40	4,80	2,40	15,00	4,20								
9671153	Sommerkahl	-0,30	5,00	5,40	14,00	4,20								
9671155	Stockstadt a. Main, M.	2,30	3,40	4,50	14,00	3,80	ja							
9671156	Waldaschaff	0,80	4,60	3,20	12,00	3,80	ja							
9671157	Weibersbrunn	1,30	6,00	9,20	12,00	3,80	ja		ja					
9671159	Westerngrund	-5,70	4,90	1,20	14,00	4,20								
9671160	Dammbach	-1,40	6,90	4,90	12,00	3,80								
9671162	Wiesen	-11,60	7,00	-0,70	14,00	4,20								
9672111	Aura a. d. Saale	-4,70	8,10	3,30	9,00	k.A.								
9672112	Bad Bocklet, M.	-9,00	8,10	3,10	12,00	2,90								
9672113	Bad Brückenau, St.	-13,30	10,20	0,40	16,00	5,90								
9672114	Bad Kissingen, GKSt.	-11,20	8,20	3,40	20,00	3,40				ja				
9672117	Burkardroth, M.	-9,30	5,90	-0,40	11,00	k.A.								
9672121	Elfershausen, M.	-10,30	6,90	0,50	11,00	k.A.								
9672122	Euerdorf, M.	-14,50	9,20	4,10	10,00	k.A.								
9672124	Fuchsstadt	-7,80	6,50	-0,10	10,00	k.A.								
9672126	Geroda, M.	-16,20	7,10	-1,60	11,00	k.A.								
9672127	Hammelburg, St.	-8,20	6,40	0,90	14,00	8,40					ja			
9672131	Maßbach, M.	-7,00	5,80	0,70	10,00	2,90								
9672134	Motten	-10,40	7,50	1,00	10,00	k.A.								
9672135	Münnerstadt, St.	-8,80	6,40	0,60	11,00	2,90								
9672136	Nüdlingen	-12,60	5,70	-1,20	14,00	2,90								
9672138	Oberleichtersbach	-8,00	6,50	1,30	10,00	k.A.								
9672139	Oberthulba, M.	-6,70	5,00	1,80	11,00	k.A.								
9672140	Oerlenbach	-5,50	7,50	3,70	10,00	2,90								
9672142	Ramsthal	-11,10	6,80	3,50	10,00	k.A.								
9672143	Rannungen	-7,40	6,40	1,60	10,00	2,90								
9672145	Riedenbergl	-7,60	8,10	6,50	10,00	k.A.			ja					
9672149	Schondra, M.	-12,40	8,60	1,30	10,00	k.A.								
9672155	Sulzthal, M.	-14,80	6,70	0,30	10,00	k.A.								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9672157	Thundorf i. UFr.	-3,90	6,00	2,40	8,00	2,90								
9672161	Wartmannsroth	-11,60	7,40	0,70	11,00	k.A.								
9672163	Wildflecken, M.	-11,00	10,50	3,60	10,00	k.A.								
9672166	Zeitlofs, M.	-13,00	9,60	2,60	11,00	k.A.								
9673113	Aubstadt	-15,40	4,50	-4,00	8,00	2,70								
9673114	Bad Neustadt a. d. Saale, St.	-8,40	5,80	-0,70	15,00	4,70								
9673116	Bastheim	-12,80	7,60	4,90	10,00	2,70								
9673117	Bischofsheim a. d. Rhön, St.	-5,50	6,10	4,80	10,00	2,70								
9673123	Fladungen, St.	-8,50	7,50	2,50	10,00	2,70								
9673126	Großbardorf	-14,00	7,40	-5,10	9,00	2,70								
9673127	Großleibstadt	-12,90	5,30	-0,40	9,00	2,70								
9673129	Hausen	-14,00	8,60	-0,50	10,00	2,70								
9673130	Hendungen	-9,90	4,10	1,40	8,00	k.A.								
9673131	Herbstadt	-13,70	4,40	0,00	9,00	2,70								
9673133	Heustreu	-5,30	4,70	1,30	9,00	2,70								
9673134	Höchheim	-20,90	13,60	-5,30	9,00	k.A.								
9673135	Hohenroth	-7,30	4,10	2,70	12,00	2,70								
9673136	Hollstadt	-10,20	7,90	1,40	9,00	2,70								
9673141	Bad Königshofen i. Grabfeld, St.	-8,50	9,00	3,60	11,00	2,70								
9673142	Mellrichstadt, St.	-11,10	8,70	2,00	11,00	2,70								
9673146	Niederlauer	-11,60	5,30	3,70	12,00	2,70								
9673147	Nordheim v. d. Rhön	-8,10	4,90	0,70	9,00	2,70								
9673149	Oberelsbach, M.	-13,40	5,80	-2,70	10,00	2,70								
9673151	Oberstreu	-8,20	6,10	3,00	9,00	2,70								
9673153	Ostheim v. d. Rhön, St.	-7,00	5,40	1,60	10,00	2,70								
9673156	Rödelmaier	-10,60	4,10	1,00	11,00	2,70								
9673160	Saal a. d. Saale, M.	-9,00	6,60	3,90	9,00	2,70								
9673161	Salz	-8,40	5,30	0,00	12,00	6,60					ja			
9673162	Sandberg	-14,50	7,20	-2,70	10,00	2,70								
9673163	Schönau a. d. Brend	-11,40	3,70	4,70	12,00	2,70								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9673167	Sondheim v. d. Rhön	-15,30	7,40	1,70	9,00	2,70								
9673170	Stockheim	-6,10	7,20	4,60	9,00	2,70								
9673171	Strahlungen	-4,30	3,80	5,00	11,00	2,70								
9673172	Sulzdorf a. d. Lederhecke	-13,30	10,50	2,00	9,00	2,70								
9673173	Sulzfeld	-8,20	4,10	0,80	9,00	2,70								
9673174	Trappstadt, M.	-13,00	3,30	-1,10	9,00	2,70								
9673175	Unsleben	-10,70	5,40	4,00	8,00	2,70								
9673182	Willmars	-13,30	11,60	4,70	8,00	2,70								
9673183	Wollbach	-4,10	2,70	4,20	9,00	2,70		ja						
9673184	Wülfershausen a. d. Saale	-10,20	4,00	0,70	9,00	k.A.								
9673186	Burglauer	-8,90	6,10	2,30	11,00	2,70								
9674111	Aidhausen	-8,50	4,20	0,20	9,00	3,70								
9674118	Breitbrunn	-4,70	5,10	3,20	8,00	3,70								
9674120	Bundorf	-4,90	5,60	4,00	9,00	k.A.								
9674121	Burgpreppach, M.	-9,20	7,20	0,80	9,00	3,70								
9674129	Ebelsbach	-7,30	3,70	1,70	10,00	3,70								
9674130	Ebern, St.	-5,60	4,80	2,40	11,00	3,70								
9674133	Eltmann, St.	-10,30	5,90	2,50	13,00	3,70								
9674139	Gädheim	-3,90	5,70	4,40	8,00	3,70								
9674147	Haßfurt, St.	-2,30	3,30	-0,40	16,00	6,20					ja			
9674149	Hofheim i. UFr., St.	-4,10	4,40	2,00	10,00	3,70								
9674153	Riedbach	-6,00	4,80	-1,20	9,00	3,70								
9674159	Oberaurach	-6,70	5,40	0,40	10,00	3,70								
9674160	Kirchlauter	-13,50	5,30	1,20	9,00	k.A.								
9674163	Knetzgau	-1,00	4,40	4,10	9,00	3,70								
9674164	Königsberg i. Bay., St.	-5,30	4,60	1,10	10,00	3,70								
9674171	Maroldsweisach, M.	-11,00	5,00	0,80	10,00	3,70								
9674180	Theres	-2,20	5,20	6,80	8,00	3,70			ja					
9674184	Pfarrweisach	-4,50	3,30	2,00	10,00	3,70								
9674187	Rauhenebrach	-7,40	2,70	2,60	10,00	3,70		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9674190	Rentweinsdorf, M.	-5,10	4,00	2,90	10,00	3,70								
9674195	Sand a. Main	-4,80	3,50	2,90	12,00	3,70								
9674201	Stettfeld	-5,40	3,90	8,40	8,00	3,70			ja					
9674210	Unternerzbach	-9,10	6,50	4,10	9,00	3,70								
9674219	Wonfurt	-0,90	4,10	6,60	8,00	3,70			ja					
9674221	Zeil a. Main, St.	-8,70	6,40	1,30	13,00	3,70								
9674223	Ermershausen	-5,90	2,30	1,40	8,00	3,70		ja						
9675111	Abtswind, M.	3,70	2,20	7,90	9,00	6,40	ja	ja	ja		ja	ja		
9675112	Albertshofen	2,00	2,80	8,60	13,00	6,40	ja	ja	ja		ja	ja		
9675113	Biebelried	-8,10	4,60	-1,30	12,00	6,40					ja			
9675114	Buchbrunn	-7,50	4,30	2,50	12,00	6,40					ja			
9675116	Castell	-11,40	6,20	2,10	9,00	6,40					ja			
9675117	Dettelbach, St.	1,00	4,50	8,80	10,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9675127	Geiselwind, M.	-1,10	3,70	7,50	10,00	6,40			ja		ja			
9675131	Großlangheim, M.	-6,00	4,00	3,00	10,00	6,40					ja			
9675139	Iphofen, St.	-6,40	3,90	2,20	11,00	6,40					ja			
9675141	Kitzingen, GKSt.	-3,00	6,50	2,10	18,00	6,10					ja			
9675142	Kleinlangheim, M.	-3,20	5,50	4,30	10,00	6,40					ja			
9675144	Mainbernheim, St.	-15,10	6,80	-0,70	14,00	6,40					ja			
9675146	Mainstockheim	-6,20	6,30	6,30	13,00	6,40			ja		ja			
9675147	Marktbreit, St.	-5,40	5,60	6,40	15,00	6,40			ja		ja			
9675148	Markt Einersheim, M.	-3,60	5,00	5,00	10,00	6,40					ja			
9675149	Marktstefl, St.	-7,20	5,60	7,20	13,00	6,40			ja		ja			
9675150	Martinsheim	1,30	4,60	9,30	13,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9675155	Nordheim a. Main	-8,80	4,10	4,50	12,00	6,40					ja			
9675156	Obernbreit, M.	-9,20	5,50	3,10	13,00	6,40					ja			
9675158	Prichsenstadt, St.	-9,50	4,90	1,00	11,00	6,40					ja			
9675161	Rödelsee	-2,50	5,00	3,80	10,00	6,40					ja			
9675162	Rüdenhausen, M.	4,20	4,40	11,00	9,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9675165	Schwarzach a. Main, M.	-1,00	2,90	4,60	10,00	6,40		ja			ja			

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9675166	Segnitz	-11,20	5,00	-0,30	13,00	6,40								
9675167	Seinsheim, M.	-9,30	6,20	1,30	13,00	k.A.					ja			
9675169	Sommerach	-7,00	4,40	4,90	11,00	6,40					ja			
9675170	Sulzfeld a. Main	-9,50	4,90	0,80	12,00	6,40					ja			
9675174	Volkach, St.	-4,40	5,00	4,20	14,00	6,40					ja			
9675177	Wiesenbronn	4,40	6,90	8,70	9,00	6,40	ja		ja		ja	ja		
9675178	Wiesentheid, M.	-3,50	4,40	2,90	11,00	6,40					ja			
9675179	Willanzheim, M.	-7,40	6,30	4,20	10,00	6,40					ja			
9676111	Altenbuch	-4,40	5,40	1,10	11,00	2,50								
9676112	Amorbach, St.	-5,40	7,40	2,50	13,00	2,50								
9676116	Bürgstadt, M.	-4,20	4,80	-0,50	13,00	2,50								
9676117	Collenberg	-2,40	4,90	3,70	12,00	2,50								
9676118	Dorfprozelten	-6,60	9,70	1,90	12,00	2,50								
9676119	Eichenbühl	-9,70	8,80	0,20	12,00	2,50								
9676121	Elsenfeld, M.	-3,90	6,30	2,70	15,00	3,90								
9676122	Erlenbach a. Main, St.	-3,90	6,40	-0,30	16,00	3,70								
9676123	Eschau, M.	-3,80	6,50	4,00	12,00	4,40								
9676124	Faulbach	-7,90	5,90	-0,10	15,00	2,50								
9676125	Großheubach, M.	-7,80	5,30	-3,00	16,00	2,50								
9676126	Großwallstadt	-4,90	3,60	-0,10	15,00	4,40								
9676128	Hausen	-2,30	1,90	1,10	14,00	4,40		ja						
9676131	Kirchzell, M.	-7,80	7,20	2,40	13,00	2,50								
9676132	Kleinheubach, M.	-1,20	6,40	4,80	15,00	2,50								
9676133	Kleinwallstadt, M.	-5,10	4,90	-0,80	15,00	4,40								
9676134	Klingenberg a. Main, St.	-5,70	8,00	-0,40	16,00	4,40								
9676135	Laudenbach	-3,10	6,30	5,50	15,00	2,50								
9676136	Leidersbach	-3,60	5,50	3,20	12,00	4,40								
9676139	Miltenberg, St.	-6,30	8,10	1,90	17,00	3,80								
9676140	Mömlingen	-1,40	5,10	3,50	12,00	4,40								
9676141	Mönchberg, M.	-3,70	6,70	0,90	12,00	4,40								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9676143	Neunkirchen	-6,60	2,90	0,60	11,00	2,50		ja						
9676144	Niedernberg	-3,60	3,30	-1,60	14,00	3,80								
9676145	Obernburg a. Main, St.	-6,10	5,30	-0,10	16,00	4,00								
9676151	Röllbach	-5,30	3,90	1,60	11,00	4,40								
9676153	Rüdenau	-16,00	12,20	-1,00	14,00	2,50								
9676156	Schneeberg, M.	-2,70	5,60	2,90	11,00	2,50								
9676158	Stadtprozelten, St.	-5,00	10,60	5,30	12,00	2,50								
9676160	Sulzbach a. Main, M.	-3,90	4,90	1,00	15,00	3,80								
9676165	Weilbach, M.	-6,70	5,70	1,90	12,00	2,50								
9676169	Wörth a. Main, St.	-4,50	5,50	-0,10	15,00	4,40								
9677114	Arnstein, St.	-7,10	6,10	2,80	11,00	5,80								
9677116	Aura i. Sinngrund	-12,20	7,10	2,20	9,00	4,80								
9677119	Birkenfeld	-10,50	6,00	2,30	12,00	k.A.								
9677120	Bischbrunn	-8,20	4,40	1,90	12,00	k.A.								
9677122	Burgsinn, M.	-11,50	6,50	-0,50	10,00	4,80								
9677125	Erlenbach b. Marktheidenfeld	-10,20	4,60	1,10	12,00	k.A.								
9677126	Esselbach	-4,60	5,30	5,50	13,00	k.A.								
9677127	Eußenheim	-7,40	5,10	2,50	10,00	5,80								
9677128	Fellen	-8,90	7,00	6,90	8,00	4,80			ja					
9677129	Frammersbach, M.	-7,90	7,70	3,90	10,00	4,80								
9677131	Gemünden a. Main, St.	-8,40	7,20	1,50	11,00	2,90								
9677132	Gössenheim	-14,60	4,70	1,70	9,00	4,80								
9677133	Gräfendorf	-10,20	7,80	3,20	9,00	4,80								
9677135	Hafenlohr	-9,70	7,70	2,00	13,00	k.A.								
9677137	Hasloch	-6,90	7,70	5,30	12,00	k.A.								
9677142	Himmelstadt	-11,70	5,20	2,00	12,00	5,80								
9677146	Karbach, M.	-6,90	7,50	3,60	12,00	k.A.								
9677148	Karlstadt, St.	-7,80	5,50	2,40	14,00	5,80								
9677149	Karsbach	-7,00	5,10	2,60	9,00	4,80								
9677151	Kreuzwertheim, M.	-4,80	4,60	3,90	13,00	k.A.								

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9677154	Triefenstein, M.	-6,90	6,30	4,10	12,00	k.A.								
9677155	Lohr a. Main, St.	-5,60	6,10	2,40	17,00	4,70								
9677157	Marktheidenfeld, St.	-2,70	4,40	0,70	16,00	4,90								
9677159	Mittelsinn	-12,20	7,70	5,60	9,00	k.A.								
9677164	Neuendorf	-7,30	4,10	7,30	9,00	4,80			ja					
9677165	Neuhütten	-12,10	7,70	2,60	9,00	4,80								
9677166	Neustadt a. Main	-3,10	4,40	6,80	10,00	4,80			ja					
9677169	Obersinn, M.	-6,80	7,30	4,10	10,00	4,80								
9677170	Partenstein	-6,90	4,00	2,60	10,00	4,80								
9677172	Rechtenbach	-9,50	7,60	4,80	9,00	4,80								
9677175	Retzstadt	-9,50	5,80	3,00	12,00	5,80								
9677177	Rieneck, St.	-12,20	8,00	-0,10	10,00	4,80								
9677178	Roden	-10,50	7,70	2,00	12,00	k.A.								
9677181	Rothenfels, St.	-11,40	7,80	6,90	12,00	k.A.			ja					
9677182	Schollbrunn	-9,20	11,00	0,90	11,00	k.A.								
9677186	Steinfeld	-9,80	6,50	0,30	10,00	4,80								
9677189	Thüngen, M.	-10,00	7,80	2,70	12,00	5,80								
9677193	Urspringen	-9,40	4,30	2,60	11,00	k.A.								
9677200	Wiesthal	-12,50	7,80	1,20	10,00	4,80								
9677203	Zellingen, M.	-11,20	5,10	1,50	13,00	5,80								
9678115	Bergtheim	-5,40	3,50	1,50	13,00	4,60								
9678122	Dingolshausen	-4,20	1,60	1,60	12,00	k.A.		ja						
9678123	Dittelbrunn	-2,00	3,70	5,50	11,00	5,70								
9678124	Donnersdorf	-4,90	3,90	0,40	12,00	k.A.								
9678128	Euerbach	-1,60	4,10	4,40	9,00	4,60								
9678130	Frankenwinheim	-8,40	4,20	0,60	11,00	k.A.								
9678132	Geldersheim	1,80	2,50	10,40	12,00	4,60	ja	ja	ja					
9678134	Gerolzhofen, St.	-6,60	5,20	1,90	14,00	k.A.								
9678135	Gochsheim	-5,50	4,70	1,90	13,00	4,60								
9678136	Grafenrheinfeld	-9,80	4,30	-1,20	12,00	4,60								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9678138	Grettstadt	-3,50	4,50	1,80	10,00	4,60								
9678150	Kolitzheim	-3,30	3,40	1,80	10,00	4,60								
9678153	Lülsfeld	0,40	2,50	6,00	12,00	k.A.	ja	ja	ja					
9678157	Michelau i. Steigenwald	-8,50	4,40	3,90	12,00	k.A.								
9678160	Niederwerrn	-5,50	3,50	0,80	13,00	4,60								
9678164	Oberschwarzach, M.	-10,40	5,40	3,10	12,00	k.A.								
9678168	Poppenhausen	-4,00	3,50	5,90	10,00	4,60								
9678170	Röthlein	-6,90	4,50	2,20	12,00	4,60								
9678174	Schonungen	-3,70	5,30	4,60	10,00	4,60								
9678175	Schwanfeld	-5,80	1,80	2,90	9,00	4,60		ja						
9678176	Schwebheim	-3,80	2,60	1,90	13,00	4,60		ja						
9678178	Sennfeld	-2,60	5,80	6,90	13,00	5,90			ja					
9678181	Stadtlauringen, M.	-7,60	4,20	1,90	11,00	4,60								
9678183	Sulzheim	-5,10	3,50	0,80	12,00	k.A.								
9678186	Üchtelhausen	-8,30	5,50	0,40	10,00	4,60								
9678190	Waigolshausen	-6,30	5,30	0,70	10,00	4,60								
9678192	Wasserlosen	-5,00	4,40	1,80	9,00	4,60								
9678193	Werneck, M.	-4,90	4,80	1,30	10,00	4,60								
9678196	Wipfeld	-6,30	5,20	1,70	9,00	4,60								
9679114	Aub, St.	-16,00	2,80	-5,60	12,00	k.A.		ja						
9679117	Bergtheim	4,80	2,60	6,80	11,00	5,10	ja	ja	ja					ja
9679118	Bieberehren	-8,30	5,40	3,50	13,00	k.A.								
9679122	Bütthard, M.	-4,90	4,30	2,20	12,00	k.A.								
9679124	Eibelstadt, St.	-6,00	5,00	1,30	15,00	3,80								
9679126	Eisingen	-3,90	2,70	0,40	14,00	5,10		ja						
9679128	Erlabrunn	-1,40	3,20	4,70	14,00	5,10								
9679130	Estenfeld	-0,90	2,80	6,70	15,00	5,10		ja	ja					
9679131	Frickenhäuser a. Main, M.	-9,00	2,40	2,80	14,00	3,80		ja						
9679134	Gaukönigshofen	-1,90	3,20	2,10	12,00	k.A.								
9679135	Gelchsheim, M.	-3,90	8,80	3,50	11,00	k.A.								

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9679136	Gerbrunn	3,40	2,20	4,30	16,00	4,10	ja	ja						
9679137	Geroldshausen	-1,20	4,60	4,70	11,00	5,10								
9679138	Giebelstadt, M.	0,00	5,30	5,90	12,00	k.A.	ja							
9679141	Greußenheim	-3,00	4,00	6,10	10,00	5,10			ja					
9679142	Güntersleben	-2,10	3,50	4,40	11,00	5,10								
9679143	Hausen b. Würzburg	-2,30	3,70	4,30	11,00	5,10								
9679144	Helmstadt, M.	-1,30	4,00	6,40	11,00	5,10			ja					
9679146	Hettstadt	-4,10	3,40	1,40	11,00	5,10								
9679147	Höchberg, M.	-3,40	3,30	0,50	17,00	3,20								
9679149	Holzkirchen	-7,40	6,50	1,30	11,00	5,10								
9679153	Kirchheim	-4,30	6,60	2,70	12,00	5,10								
9679154	Kist	2,20	3,50	9,30	11,00	5,10	ja		ja					
9679155	Kleinrinderfeld	2,80	6,10	5,80	11,00	5,10	ja							ja
9679156	Kümmach	-2,00	2,80	3,80	14,00	5,10		ja						ja
9679161	Margetshöchheim	-7,80	3,60	1,00	16,00	5,10								
9679164	Neubrunn, M.	-0,80	5,80	8,40	12,00	5,10			ja					
9679165	Altertheim	-8,00	5,80	2,30	11,00	5,10								
9679167	Eisenheim, M.	-4,20	3,50	7,50	14,00	5,10			ja					
9679169	Oberpleichfeld	1,30	4,50	7,60	10,00	5,10	ja		ja					
9679170	Ochsenfurt, St.	-8,30	5,90	3,40	15,00	4,90								
9679174	Prosselsheim	-6,80	5,80	6,00	14,00	5,10			ja					
9679175	Randersacker, M.	-6,10	4,20	-0,20	15,00	5,10								
9679176	Reichenberg, M.	-1,30	5,20	5,90	12,00	5,10								
9679177	Remlingen, M.	-3,70	5,10	5,80	11,00	5,10								
9679179	Riedenheim	-12,80	1,80	-3,50	12,00	k.A.		ja						
9679180	Rimpar, M.	-4,30	3,70	3,20	16,00	6,40				ja				
9679182	Röttingen, St.	-10,10	3,90	0,70	15,00	k.A.								
9679185	Rottendorf	-5,10	2,20	2,40	15,00	5,10		ja						
9679187	Sommerhausen, M.	-2,00	3,80	6,60	15,00	3,80			ja					
9679188	Sonderhofen	-6,40	7,70	5,50	11,00	k.A.								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9679192	Tauberrettersheim	-1,90	2,40	3,20	13,00	k.A.		ja						
9679193	Theilheim	-4,80	4,10	6,90	14,00	5,10			ja					
9679194	Thüngersheim	-5,30	4,50	3,50	15,00	5,10								
9679196	Uettingen	1,20	4,10	8,10	11,00	5,10	ja		ja					ja
9679200	Leinach	-2,90	4,80	5,80	12,00	5,10								
9679201	Unterpleichfeld	2,40	2,90	6,00	11,00	5,10	ja	ja	ja					ja
9679202	Veitshöchheim	-4,50	2,60	-0,30	16,00	3,70		ja						
9679204	Waldbrunn	2,80	4,00	6,00	11,00	5,10	ja		ja					ja
9679205	Waldbütelbrunn	-3,00	3,60	3,50	15,00	5,10								
9679206	Winterhausen, M.	-9,90	5,50	-1,10	14,00	3,80								
9679209	Zell a. Main, M.	-2,70	3,80	3,30	15,00	5,10								
9761000	Augsburg (Krfr. St.)	6,10	1,30	6,10	22,00	6,10	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja
9762000	Kaufbeuren (Krfr. St.)	-4,50	3,70	2,00	20,00	6,40				ja	ja			
9763000	Kempten (Allgäu) (Krfr. St.)	0,80	2,20	2,80	21,00	6,60	ja	ja		ja	ja	ja		ja
9764000	Memmingen (Krfr. St.)	-0,30	2,00	2,90	21,00	4,80		ja		ja		ja		ja
9771111	Adelzhausen	-2,40	4,10	5,50	10,00	k.A.								
9771112	Affing	-2,70	3,10	3,80	11,00	5,40								
9771113	Aichach, St.	-5,30	2,80	1,60	19,00	5,90		ja						
9771114	Aindling, M.	-3,70	3,10	2,90	11,00	5,40								
9771122	Dasing	-0,30	3,10	3,00	11,00	k.A.								
9771129	Eurasburg	-1,00	4,10	5,10	10,00	k.A.								
9771130	Friedberg, St.	-4,10	2,70	-1,20	21,00	6,70		ja		ja	ja	ja		
9771140	Hollenbach	-6,10	2,30	3,80	11,00	k.A.		ja						
9771141	Inchenhofen, M.	-2,50	4,00	1,60	11,00	k.A.								
9771142	Kissing	-3,70	2,20	0,90	21,00	5,40		ja		ja		ja		
9771144	Kühbach, M.	-2,30	2,60	4,20	11,00	k.A.		ja						
9771145	Merching	-5,20	3,20	4,50	13,00	5,40								
9771146	Mering, M.	-4,70	2,30	3,10	21,00	7,50		ja		ja	ja	ja		
9771149	Obergriesbach	-5,80	2,50	2,20	10,00	k.A.		ja						
9771155	Petersdorf	-4,80	2,50	3,20	10,00	5,40		ja						

AGS	Name	Indikator rechmerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechmerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechmerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9771156	Pöttmes, M.	-3,10	4,10	4,50	12,00	k.A.								
9771158	Rehling	-2,50	4,70	4,40	10,00	5,40								
9771160	Ried	-2,50	2,00	3,10	10,00	5,40		ja						
9771162	Schiltberg	-0,30	2,50	4,70	10,00	k.A.		ja						
9771163	Schmiechen	-4,20	1,50	5,20	12,00	5,40		ja						
9771165	Sielenbach	-2,40	3,10	6,10	9,00	k.A.			ja					
9771168	Steindorf	-12,30	1,70	3,40	12,00	5,40		ja						
9771169	Todtenweis	-3,40	2,70	3,80	10,00	5,40		ja						
9771176	Baar (Schwaben)	-3,90	2,30	4,10	10,00	k.A.		ja						
9772111	Adelsried	0,20	2,70	4,20	13,00	5,40	ja	ja						
9772114	Allmannshofen	-5,70	3,80	6,20	16,00	5,40			ja					
9772115	Altenmünster	-0,60	2,70	3,60	13,00	5,40		ja						
9772117	Aystetten	-7,30	3,70	1,50	16,00	5,40								
9772121	Biberbach, M.	-2,70	3,40	3,20	13,00	5,40								
9772125	Bobingen, St.	-1,40	2,10	3,40	19,00	6,40		ja			ja			
9772126	Bonstetten	1,10	4,80	7,00	13,00	5,40	ja		ja					
9772130	Diedorf, M.	-3,20	2,80	1,60	18,00	5,80		ja						
9772131	Dinkelscherben, M.	-8,10	3,30	0,40	15,00	5,40								
9772134	Ehingen	0,50	2,20	9,50	15,00	5,40	ja	ja	ja					
9772136	Ellgau	-0,40	1,30	5,50	15,00	5,40		ja						
9772137	Emersacker	-0,70	3,10	8,00	12,00	5,40			ja					
9772141	Fischach, M.	-2,70	3,30	5,00	14,00	6,00					ja			
9772145	Gablingen	-5,80	3,30	2,30	17,00	5,40								
9772147	Gersthofen, St.	-2,50	2,60	0,80	20,00	5,70		ja		ja		ja		
9772148	Gessertshausen	-1,50	3,50	6,00	14,00	5,40			ja					
9772149	Graben	0,40	2,20	-2,50	15,00	6,00	ja	ja			ja			
9772151	Großaitingen	-2,40	2,60	3,40	14,00	6,00		ja			ja			
9772156	Heretsried	-0,40	4,70	4,80	12,00	5,40								
9772157	Hilttenfingen	-5,80	4,30	1,20	12,00	6,00					ja			
9772159	Horgau	0,10	2,20	4,60	13,00	5,40	ja	ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9772160	Kleinaitingen	5,50	2,10	7,80	12,00	6,00	ja	ja	ja		ja	ja		
9772162	Klosterlechfeld	2,70	2,70	5,30	16,00	6,00	ja	ja			ja			
9772163	Königsbrunn, St.	-1,20	1,80	-0,50	22,00	5,50		ja		ja		ja		
9772166	Kühlenthal	-6,30	0,90	2,70	15,00	k.A.		ja						
9772167	Kutzenhausen	-5,90	3,60	0,60	13,00	5,40								
9772168	Langenneufnach	3,00	4,40	4,20	13,00	6,00	ja				ja			
9772170	Langerringen	-9,10	3,40	-0,50	14,00	6,00					ja			
9772171	Langweid a. Lech	-1,50	4,00	0,60	17,00	5,40								
9772177	Meitingen, M.	-3,90	3,00	-0,60	18,00	5,40		ja						
9772178	Mickhausen	-1,50	1,60	3,50	12,00	6,00		ja			ja			
9772179	Mittelneufnach	-7,10	5,20	2,70	12,00	6,00					ja			
9772184	Neusäß, St.	-2,60	2,50	1,10	23,00	6,90		ja		ja	ja	ja		ja
9772185	Nordendorf	-4,00	2,70	3,20	16,00	5,40		ja						
9772186	Oberottmarshausen	-0,80	2,70	2,20	13,00	6,00		ja			ja			
9772197	Scherstetten	-3,30	5,30	4,50	13,00	6,00					ja			
9772200	Schwabmünchen, St.	-3,40	2,60	-0,50	18,00	8,40		ja			ja			
9772202	Stadtbergen, St.	-1,30	2,10	0,70	22,00	5,70		ja		ja		ja		ja
9772207	Thierhaupten, M.	-2,90	2,10	2,00	13,00	5,40		ja						
9772209	Untermeitingen	-4,00	2,90	-1,30	16,00	6,00		ja			ja			
9772211	Ustersbach	-1,80	4,30	9,00	12,00	5,40			ja					
9772214	Walkertshofen	-4,90	3,40	-2,50	12,00	6,00					ja			
9772215	Wehringen	-10,30	2,10	-3,60	16,00	6,00		ja			ja			
9772216	Welden, M.	1,70	3,40	8,40	13,00	5,40	ja		ja					
9772217	Westendorf	-1,20	5,40	6,20	16,00	5,40			ja					
9772223	Zusmarshausen, M.	-2,40	3,80	3,50	14,00	5,40								
9773111	Aislingen, M.	-13,30	4,10	-2,00	10,00	k.A.								
9773112	Bachhagel	-3,00	2,50	1,90	10,00	5,30		ja						
9773113	Bächingen a. d. Brenz	-4,30	2,70	5,50	13,00	5,30		ja						
9773116	Binswangen	-5,60	2,20	3,70	13,00	5,30		ja						
9773117	Bissingen, M.	-4,50	4,40	3,20	11,00	4,30								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9773119	Blindheim	-9,00	2,50	3,00	11,00	5,30		ja						
9773122	Buttenwiesen	-3,70	3,60	2,40	11,00	5,30								
9773125	Dillingen a. d. Donau, GKSt.	-6,60	3,40	1,70	18,00	7,20					ja			
9773133	Glött	-6,90	4,60	4,30	10,00	5,30								
9773136	Gundelfingen a. d. Donau, St.	-8,70	4,10	2,30	15,00	5,30								
9773137	Haunsheim	-8,50	3,70	4,30	14,00	5,30								
9773139	Höchstädt a. d. Donau, St.	-4,50	3,40	2,60	12,00	5,30								
9773140	Holzheim	-8,30	3,10	-0,20	11,00	5,30								
9773143	Laugna	-8,10	3,40	2,40	13,00	5,30								
9773144	Lauingen (Donau), St.	-6,30	3,90	0,10	16,00	6,90					ja			
9773146	Lutzingen	-5,20	4,80	1,20	10,00	5,30								
9773147	Mödingen	-5,50	3,10	3,50	10,00	5,30								
9773150	Finningen	-7,00	1,60	1,70	10,00	5,30		ja						
9773153	Medlingen	-7,10	3,50	2,80	13,00	5,30								
9773164	Schwenningen	-6,00	3,90	0,10	11,00	5,30								
9773170	Syrqenstein	1,10	3,40	5,10	11,00	5,30	ja							
9773179	Villenbach	-6,70	3,40	4,90	13,00	5,30								
9773182	Wertingen, St.	-6,70	2,90	1,90	15,00	5,30		ja						
9773183	Wittislingen, M.	-3,10	4,90	4,50	10,00	5,30								
9773186	Ziertheim	-2,40	2,60	5,90	10,00	5,30		ja						
9773187	Zöschingen	-5,90	3,00	4,40	9,00	5,30		ja						
9773188	Zusamalthem	-9,90	3,70	-0,30	13,00	5,30								
9774111	Aletshausen	-2,00	2,60	5,40	10,00	4,70		ja						
9774115	Balzhausen	-7,30	2,60	1,30	13,00	4,70		ja						
9774116	Ursberg	-18,70	5,60	-0,90	14,00	4,70								
9774117	Breitenthal	-5,20	2,20	1,80	10,00	4,70		ja						
9774118	Bubesheim	-5,10	1,60	4,10	13,00	5,00		ja						
9774119	Bibertal	-4,00	3,30	2,90	10,00	5,00								
9774121	Burgau, St.	-6,30	3,60	0,80	14,00	5,00								
9774122	Burtenbach, M.	-1,10	3,50	3,90	11,00	5,00								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9774124	Deisenhausen	-6,30	4,20	3,10	10,00	4,70								
9774127	Dürrlainingen	-4,60	3,90	5,80	10,00	5,00								
9774129	Ebershausen	-10,00	6,00	3,00	9,00	4,70								
9774133	Ellzee	-8,80	2,40	3,00	12,00	5,00		ja						
9774135	Günzburg, GKSt.	-5,90	3,00	-0,70	18,00	5,60		ja						
9774136	Gundremmingen	-20,20	6,20	-8,10	12,00	5,00								
9774140	Haldenwang	-2,90	5,00	7,80	10,00	5,00			ja					
9774143	Ichenhausen, St.	-2,60	3,40	6,60	14,00	5,00			ja					
9774144	Jettingen-Scheppach, M.	-4,70	4,30	3,70	11,00	5,00								
9774145	Kammeltal	-7,30	3,50	3,50	10,00	5,00								
9774148	Kötz	-11,20	3,40	-1,40	14,00	5,00								
9774150	Krumbach (Schwaben), St.	-7,20	4,20	-0,20	18,00	5,20								
9774151	Landensberg	-5,90	7,10	5,20	9,00	5,00								
9774155	Leipheim, St.	0,70	2,30	5,20	14,00	5,00	ja	ja						
9774160	Münsterhausen, M.	-10,20	4,30	2,90	13,00	4,70								
9774162	Neuburg a. d. Kammel, M.	-6,10	3,50	0,20	11,00	4,70								
9774166	Aichen	-10,30	5,00	2,70	10,00	4,70								
9774171	Offingen, M.	-6,60	2,90	2,90	13,00	5,00		ja						
9774174	Rettenbach	-9,90	5,80	3,40	12,00	5,00								
9774178	Röfingen	-3,90	3,20	7,30	9,00	5,00			ja					
9774185	Thannhausen, St.	-8,30	4,00	4,50	15,00	4,70								
9774189	Wiesenbach	-5,20	3,70	3,70	10,00	4,70								
9774191	Waldstetten, M.	-12,00	2,90	-0,50	12,00	5,00		ja						
9774192	Waltenhausen	-3,60	3,60	4,50	10,00	4,70								
9774196	Winterbach	-11,70	3,10	0,10	9,00	5,00								
9774198	Ziemetshausen, M.	-7,90	5,70	3,10	11,00	4,70								
9775111	Altenstadt, M.	-3,60	3,30	4,00	13,00	k.A.								
9775115	Bellenberg	-8,20	2,60	-3,20	16,00	4,00		ja						
9775118	Buch, M.	-1,80	3,40	3,30	12,00	k.A.								
9775126	Holzheim	-5,20	1,70	4,10	15,00	4,00		ja						

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9775129	Illertissen, St.	-3,70	2,80	-1,10	17,00	6,30		ja			ja			
9775132	Kellmünz a. d. Iller, M.	-2,60	4,30	6,00	12,00	k.A.			ja					
9775134	Nersingen	-4,70	2,40	-0,80	17,00	4,00		ja						
9775135	Neu-Ulm, GKSt.	-2,80	2,20	-3,20	23,00	4,20		ja		ja		ja		ja
9775139	Elchingen	-7,50	3,20	0,10	17,00	4,00								
9775141	Oberroth	-4,70	4,40	4,40	11,00	k.A.								
9775142	Osterberg	1,00	4,20	10,80	11,00	k.A.	ja		ja					
9775143	Pfaffenhofen a. d. Roth, M.	-7,00	2,40	1,00	16,00	4,00		ja						
9775149	Roggenburg	-5,30	2,50	0,20	13,00	4,00		ja						
9775152	Senden, St.	-2,80	2,10	0,10	22,00	4,60		ja		ja		ja		ja
9775161	Unterroth	-3,10	2,20	7,20	12,00	k.A.		ja	ja					
9775162	Vöhringen, St.	-4,10	3,10	1,50	19,00	4,00								
9775164	Weißenhorn, St.	-7,80	3,00	-2,30	19,00	4,00		ja						
9776111	Bodolz	-4,70	1,30	1,20	15,00	3,80		ja						
9776112	Gestratz	-5,00	4,00	5,20	11,00	4,60								
9776113	Grünenbach	-11,10	3,50	1,90	11,00	4,60								
9776114	Heimenkirch, M.	-4,70	3,20	1,80	12,00	4,60								
9776115	Hergensweiler	-2,60	2,70	2,50	11,00	2,20		ja						
9776116	Lindau (Bodensee), GKSt.	-8,70	2,60	-2,40	23,00	3,80		ja		ja		ja		ja
9776117	Lindenberg i. Allgäu, St.	-3,50	3,60	0,90	21,00	4,60				ja				
9776118	Maiershöfen	-7,90	2,80	2,20	12,00	4,60		ja						
9776120	Nonnenhorn	-13,40	2,50	1,70	15,00	2,20		ja						
9776121	Oberreute	11,10	2,30	8,40	12,00	4,60	ja	ja	ja					
9776122	Opfenbach	-9,00	3,70	2,60	11,00	4,60								
9776124	Röthenbach (Allgäu)	-2,70	3,70	9,60	12,00	4,60			ja					
9776125	Scheidegg, M.	-5,30	4,20	4,50	12,00	4,60								
9776126	Sigmarszell	-1,70	2,30	4,30	11,00	2,20		ja						
9776127	Stiefenhofen	-1,60	2,80	4,80	11,00	4,60		ja						
9776128	Wasserburg (Bodensee)	-8,90	2,20	0,90	16,00	4,10		ja						
9776129	Weiler-Simmerberg, M.	-7,20	3,30	2,10	16,00	4,60								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9776130	Weißensberg	-0,60	2,30	3,10	11,00	2,20		ja						
9776131	Hergatz	-10,50	2,90	2,90	14,00	4,60		ja						
9777111	Aitrang	-3,30	2,90	2,00	13,00	6,20		ja			ja			
9777112	Biessenhofen	-1,60	2,70	4,00	14,00	6,20		ja			ja			
9777114	Baisweil	-4,90	3,20	2,10	13,00	6,10					ja			
9777118	Bidingen	-6,50	3,70	2,50	13,00	6,20					ja			
9777121	Buchloe, St.	1,40	2,10	4,60	17,00	5,80	ja	ja						
9777124	Eggenthal	-2,80	4,60	2,90	12,00	6,10					ja			
9777125	Eisenberg	-7,20	4,00	1,50	13,00	5,60								
9777128	Friesenried	-2,80	3,20	2,90	13,00	6,10					ja			
9777129	Füssen, St.	-4,00	3,50	0,40	21,00	5,90				ja				
9777130	Germaringen	-4,50	2,30	2,20	16,00	6,10		ja			ja			
9777131	Görisried	-3,80	3,90	3,80	13,00	6,20					ja			
9777135	Hopferau	3,70	2,40	7,90	12,00	5,60	ja	ja	ja					ja
9777138	Günzach	-2,70	2,80	4,90	13,00	6,20		ja			ja			
9777139	Irsee, M.	1,30	2,90	4,60	14,00	6,10	ja	ja			ja			
9777140	Jengen	-8,20	4,40	-0,20	15,00	6,10					ja			
9777141	Kaltental, M.	-9,80	1,90	0,90	13,00	6,10		ja			ja			
9777144	Kraftisried	-2,20	2,50	4,60	12,00	6,20		ja			ja			
9777145	Lamerdingen	-3,30	2,80	3,20	15,00	6,10		ja			ja			
9777147	Lechbruck am See	-12,30	4,10	-7,40	14,00	5,60								
9777149	Lengenwang	-3,90	4,70	3,50	12,00	5,60								
9777151	Marktobendorf, St.	-3,90	3,00	1,50	18,00	6,20		ja			ja			
9777152	Mauerstetten	-6,10	2,60	-1,10	17,00	6,10		ja			ja			
9777153	Nesselwang, M.	-3,40	3,40	5,30	14,00	5,60								
9777154	Obergünzburg, M.	-7,30	4,30	0,90	14,00	6,20					ja			
9777155	Oberostendorf	-1,70	2,90	5,40	13,00	6,10		ja			ja			
9777157	Osterzell	-3,60	4,00	6,90	12,00	6,10			ja		ja			
9777158	Pforzen	-0,20	2,60	4,60	13,00	6,10		ja			ja			
9777159	Pfronten	-6,60	3,40	1,70	18,00	5,60								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9777163	Rieden am Forgensee	-4,20	3,00	3,70	13,00	5,60		ja						
9777164	Rieden	-7,30	3,70	-2,00	13,00	6,10					ja			
9777165	Ronsberg, M.	-5,00	6,10	3,90	13,00	6,20					ja			
9777166	Roßhaupten	-5,00	2,90	-2,00	13,00	5,60		ja						
9777167	Ruderatshofen	-4,20	2,50	3,90	13,00	6,20		ja			ja			
9777168	Rückholz	-5,80	5,30	4,10	12,00	5,60								
9777169	Schwangau	-7,00	3,90	0,50	14,00	5,60								
9777170	Seeg	-2,10	3,90	5,20	13,00	5,60								
9777171	Stötten a. Auerberg	-9,00	4,80	1,00	13,00	6,20					ja			
9777172	Stöttwang	-5,30	3,30	2,00	13,00	6,10					ja			
9777173	Halblech	-10,60	3,30	-4,10	15,00	5,60								
9777175	Unterthingau, M.	-4,40	2,80	2,00	13,00	6,20		ja			ja			
9777176	Untrasried	-5,50	3,70	3,60	12,00	6,20					ja			
9777177	Waal, M.	-7,20	2,10	0,70	16,00	6,10		ja			ja			
9777179	Wald	-4,60	3,70	2,50	12,00	5,60								
9777182	Westendorf	-5,30	3,60	0,60	13,00	6,10					ja			
9777183	Rettenbach a. Auerberg	-2,10	1,60	2,60	12,00	6,20		ja			ja			
9778111	Amberg	-7,50	2,30	2,80	13,00	k.A.		ja						
9778113	Apfeltrach	-7,20	4,40	3,60	11,00	k.A.								
9778115	Babenhausen, M.	-4,10	4,10	4,10	13,00	5,00								
9778116	Bad Wörishofen, St.	-1,00	3,50	5,80	20,00	5,60				ja				ja
9778118	Benningen	-11,20	4,10	0,70	14,00	5,00								
9778119	Böhen	-14,50	6,60	3,20	14,00	5,00								
9778120	Boos	-7,00	3,00	1,60	12,00	5,00		ja						
9778121	Breitenbrunn	-8,20	4,50	1,00	12,00	k.A.								
9778123	Buxheim	-8,60	1,90	-0,50	16,00	5,00		ja						
9778127	Dirlewang, M.	-5,80	2,90	4,50	11,00	k.A.		ja						
9778130	Egg a. d. Günz	-7,90	2,40	-0,60	11,00	5,00		ja						
9778134	Eppishausen	-6,90	4,20	2,70	12,00	k.A.								
9778136	Erkheim, M.	-6,30	3,50	1,30	12,00	5,00								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9778137	Ettringen	-2,10	4,90	4,80	12,00	k.A.								
9778139	Fellheim	-1,40	2,10	3,50	12,00	5,00		ja						
9778144	Bad Grönenbach, M.	-6,60	3,30	3,20	13,00	5,00								
9778149	Hawangen	-4,10	3,70	2,20	13,00	5,00								
9778150	Heimertingen	-3,30	1,30	3,70	11,00	5,00		ja						
9778151	Holzgünz	-6,60	2,30	3,90	13,00	5,00		ja						
9778157	Kirchhaslach	-12,70	4,80	-0,30	11,00	5,00								
9778158	Kirchheim i. Schw., M.	-7,00	4,90	3,20	12,00	k.A.								
9778161	Kronburg	-7,30	2,80	-0,40	11,00	5,00		ja						
9778162	Lachen	-8,60	2,20	4,70	13,00	5,00		ja						
9778163	Lauben	-3,10	2,00	5,20	11,00	5,00		ja						
9778164	Lautrach	-12,20	4,20	0,30	12,00	5,00								
9778165	Legau, M.	-6,00	4,30	4,10	12,00	5,00								
9778168	Markt Rettenbach, M.	-6,90	3,80	2,60	12,00	5,00								
9778169	Markt Wald, M.	-7,90	4,60	1,40	12,00	k.A.								
9778171	Memmingerberg	2,90	2,90	8,50	14,00	5,00	ja	ja	ja					
9778173	Mindelheim, St.	-3,90	3,10	0,00	19,00	7,20					ja			
9778177	Niederrieden	-6,10	3,30	1,40	11,00	5,00								
9778180	Kammlach	-10,20	3,70	0,30	11,00	5,00								
9778183	Oberrieden	-10,00	3,50	1,30	11,00	k.A.								
9778184	Oberschönnegg	-11,30	5,20	2,70	11,00	5,00								
9778186	Ottobeuren, M.	-6,30	3,20	3,20	16,00	5,00								
9778187	Pfaffenhausen, M.	-7,90	4,40	0,90	12,00	k.A.								
9778188	Pleiß	-4,10	2,70	7,30	10,00	5,00		ja	ja					
9778190	Salgen	-5,80	1,80	2,70	11,00	k.A.		ja						
9778196	Sontheim	-2,40	2,50	4,70	12,00	5,00		ja						
9778199	Stetten	-5,70	1,60	1,30	11,00	k.A.		ja						
9778202	Trunkelsberg	-5,90	1,60	5,30	15,00	5,00		ja						
9778203	Türkheim, M.	-3,10	2,90	6,40	15,00	k.A.		ja	ja					
9778204	Tussenhausen, M.	-5,80	3,90	2,90	11,00	k.A.								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubaufähigkeit erfüllt (Erhöhung des Wohnungsdefizits o. Rückgang des Überhangs 2013-2018 um 6,0 v. H.)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9778205	Ungerhausen	-4,00	2,60	8,50	13,00	5,00		ja	ja					
9778207	Unteregg	-9,70	4,60	3,20	11,00	k.A.								
9778209	Rammingen	-5,90	3,10	2,70	13,00	k.A.								
9778214	Westerheim	-4,60	2,40	1,90	11,00	5,00		ja						
9778216	Wiedergeltingen	-9,50	2,90	5,10	13,00	k.A.		ja						
9778217	Winterrieden	-6,20	2,40	4,80	11,00	5,00		ja						
9778218	Wolfertschwenden	-4,30	4,20	4,90	12,00	5,00								
9778219	Woringen	-2,70	1,30	4,60	11,00	5,00		ja						
9778221	Kettershausen	-12,10	4,90	-1,20	11,00	5,00								
9779111	Alerheim	-12,00	5,70	4,70	11,00	4,30								
9779112	Amerdingen	-8,60	3,60	2,10	10,00	4,30								
9779115	Asbach-Bäumenheim	-5,60	3,40	2,30	15,00	5,40								
9779117	Auhausen	-10,60	3,20	-0,90	11,00	4,30								
9779126	Buchdorf	-1,90	5,50	8,00	11,00	-2,00			ja					
9779129	Daiting	-4,70	2,10	3,00	10,00	-2,00		ja						
9779130	Deiningen	-13,60	2,40	-3,20	11,00	4,30		ja						
9779131	Donauwörth, GKSt.	-3,30	3,90	2,20	17,00	4,20								
9779136	Ederheim	-5,70	7,80	4,80	10,00	4,30								
9779138	Ehingen a. Ries	-13,30	4,40	-3,00	10,00	4,30								
9779146	Forheim	-11,30	6,50	1,30	10,00	4,30								
9779147	Fremdingen	-8,70	5,40	1,40	11,00	4,30								
9779148	Fünfstetten	-9,80	7,40	0,90	11,00	5,40								
9779149	Genderkingen	-3,90	3,00	5,40	10,00	5,40		ja						
9779154	Hainsfarth	-12,40	5,40	1,20	11,00	4,30								
9779155	Harburg (Schwaben), St.	-8,40	6,50	1,20	12,00	5,40								
9779162	Hohenaltheim	-9,60	2,60	0,20	10,00	4,30		ja						
9779163	Holzheim	-2,80	4,60	1,50	10,00	5,40								
9779167	Huisheim	-3,90	2,90	3,40	11,00	5,40		ja						
9779169	Kaisheim, M.	-9,70	6,30	1,80	11,00	5,40								
9779176	Maihingen	-7,80	3,30	2,60	10,00	4,30								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreiserhöhung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturetypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreiserhöhung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargebieten erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9779177	Marktoffingen	-7,20	5,00	3,70	10,00	4,30								
9779178	Marxheim	-9,70	6,80	3,40	11,00	5,40								
9779180	Megesheim	-10,20	3,50	-1,00	10,00	4,30								
9779181	Mertingen	-2,20	2,70	3,10	11,00	5,40		ja						
9779184	Mönchsdeggingen	-12,00	6,10	1,90	11,00	4,30								
9779185	Möttingen	-4,50	3,50	2,70	11,00	4,30								
9779186	Monheim, St.	-5,10	4,20	3,70	12,00	-2,00								
9779187	Münster	-6,20	3,10	5,10	10,00	5,40								
9779188	Munningen	-13,10	3,80	-3,50	11,00	4,30								
9779192	Niederschönenfeld	-0,50	3,90	7,30	10,00	5,40			ja					
9779194	Nördlingen, GKSt.	-6,00	4,10	1,00	19,00	4,80								
9779196	Oberndorf a. Lech	3,60	2,10	7,20	11,00	5,40	ja	ja	ja					
9779197	Oettingen i. Bay., St.	-8,50	5,70	2,30	12,00	4,30								
9779198	Otting	-9,40	4,40	5,30	11,00	5,40								
9779201	Rain, St.	-4,80	4,30	2,00	12,00	5,40								
9779203	Reimlingen	-20,00	5,40	-0,70	11,00	4,30								
9779206	Rögling	-3,80	6,30	7,00	11,00	-2,00			ja					
9779217	Tagmersheim	-1,40	4,80	7,20	10,00	-2,00			ja					
9779218	Tapfheim	-8,90	3,70	-0,30	12,00	5,40								
9779224	Wallerstein, M.	-7,10	4,20	-0,80	12,00	4,30								
9779226	Wechingen	-5,00	4,90	4,40	11,00	4,30								
9779228	Wemding, St.	-7,20	5,30	-0,90	12,00	5,40								
9779231	Wolferstadt	-10,90	4,20	-0,80	10,00	5,40								
9780112	Altusried, M.	-5,60	2,70	0,10	14,00	5,70		ja						
9780113	Balderschwang	13,70	2,30	4,60	11,00	4,90	ja	ja						
9780114	Betzigau	-1,10	1,50	1,50	13,00	4,70		ja						
9780115	Blaichach	1,00	1,80	2,70	14,00	5,10	ja	ja						
9780116	Bolsterlang	-4,40	4,10	2,90	13,00	4,90								
9780117	Buchenberg, M.	-0,40	2,00	2,90	14,00	5,70		ja						
9780118	Burgberg i. Allgäu	-6,70	3,20	0,40	17,00	5,10								

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2018	Indikator Leerstandsrate 2018	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2013-2018 in Prozentpunkten	Indikator mittlere gemeindestrukture typische Mietbelastungsquote 2018	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2014 - 2019 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2018 von 0,0 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.	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukture typische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2014 - 2019 um ...)	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	Bedingungen im Erstgutachten 2018 erfüllt
9780119	Dietmannsried, M.	-5,70	3,70	1,70	14,00	5,70								
9780120	Durach	-4,00	2,10	3,20	18,00	3,50		ja						
9780121	Fischen i. Allgäu	-1,20	1,80	6,00	15,00	4,90		ja	ja					
9780122	Haldenwang	-2,60	2,50	2,10	14,00	5,70		ja						
9780123	Bad Hindelang, M.	-13,20	4,20	1,30	15,00	5,10								
9780124	Immenstadt i. Allgäu, St.	-3,40	3,20	1,70	20,00	6,30				ja	ja			
9780125	Lauben	-4,60	1,90	1,40	17,00	5,70		ja						
9780127	Missen-Wilhams	-12,20	3,00	3,90	13,00	6,20		ja			ja			
9780128	Oy-Mittelberg	-5,30	3,10	4,00	14,00	5,70								
9780131	Obermaiselstein	-1,30	1,40	2,90	13,00	4,90		ja						
9780132	Oberstaufen, M.	9,20	3,40	3,60	15,00	4,80	ja							
9780133	Oberstdorf, M.	-13,50	3,40	-3,00	19,00	4,90								
9780134	Ofterschwang	-7,90	3,30	6,30	14,00	5,70			ja					
9780137	Rettenberg	-6,40	2,20	2,00	13,00	5,10		ja						
9780139	Sonthofen, St.	-5,40	2,40	-0,20	21,00	5,10		ja		ja		ja		ja
9780140	Sulzberg, M.	-1,50	2,00	3,10	14,00	5,70		ja						
9780143	Waltenhofen	-3,10	3,10	2,00	15,00	5,70								
9780144	Weitnau, M.	-4,50	4,00	3,50	14,00	6,20					ja			
9780145	Wertach, M.	-6,00	2,80	-1,60	13,00	5,70		ja						
9780146	Wiggensbach, M.	-3,00	2,80	2,30	14,00	5,80		ja						
9780147	Wildpoldsried	-2,00	2,60	2,60	13,00	5,70		ja						

Quelle: Eigene Darstellung.