



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  
Beurteilung der Stellungnahmen der Städte und Gemeinden**

**Stand: 11.7.2019**

Darmstadt, 11.7.2019

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



## Grundlagen der Beurteilung

Im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern wurde ein indikatorengestütztes Verfahren benutzt, um die im Gesetz geforderte „besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ anhand von fünf Teilbedingungen festzustellen. Dieser Ansatz kann aufgrund der nicht vermeidbaren Grenzen der Beurteilungsgenauigkeit im Einzelfall durch weitere begründete örtliche Erkenntnisse der Gemeinden ergänzt werden, wenn diese ein Abweichen von der analytischen Indikation rechtfertigen. 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. Das Gutachten berücksichtigte in diesem Kontext die zum Datenstichtag vorliegenden amtlichen Statistiken zum Wohnungsbestand, zur Einwohnerentwicklung und zur Haushaltsstruktur. Auf laufende Erschließungsprozesse und gesteigerte Aktivitäten zur Wohnbautätigkeit im Abschluss an den Betrachtungszeitraum konnte aufgrund des Stichtagsprinzips und der fehlenden Möglichkeit, prognostische Entwicklungen hinreichend sicher berücksichtigen zu können, nicht eingegangen werden. Dies gilt ebenfalls für die Bevölkerungsentwicklung nach dem Datenstichtag.

Grundsätzlich ist daher in diesem Zusammenhang im Einzelfall zu prüfen, ob unter Würdigung von Sachvorträgen zur Entwicklung nach dem Datenstichtag ein deutlicher Widerspruch vorliegt. Eine primäre Zielsetzung der gesetzlichen Regulierung der „Mietpreisbremse“ war es, kurzfristige Markteingriffe mit der Verpflichtung der Landesregierungen zu verbinden, parallel für eine Verbesserung der Angebotssituation zu sorgen. Eine Ausweitung der Neubautätigkeit geht daher mit der Wirkungsintention der Regulierung konform. Zunächst stellt eine Steigerung der Wohnbautätigkeit allein auch nicht sicher, dass die Marktanspannung zurückgeht. Nur wenn die Entwicklung der Wohnungsnachfrage geringer ist als die Neubautätigkeit, kann davon ausgegangen werden, dass dies der Fall ist. Aus Aktivitäten im Bereich des Wohnungsneubaus ist daher nicht zu schließen, ob damit bereits eine Veränderung der Sachlage in absehbarer Zeit verbunden wäre. Eine graduelle Steigerung der Wohnungsneubautätigkeit oder entsprechende Aktivitäten vorbereitender Art, etwa durch vermehrte Erschließung von Bauland, stellen daher im Regelfall noch keine Abweichung von der Indikatorenlage im Sinne eines deutlichen Widerspruchs dar, solange sie nicht deutlich von der allgemeinen Entwicklung in den von der Regulierung betroffenen Landesteilen abweicht.

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).

Eine Revision der gutachterlichen Einordnung einer Gemeinde kann daher unter folgenden Voraussetzungen in Erwägung gezogen werden:

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

# 1 Stellungnahme der Gemeinde 9172117 Bischofswiesen

## 1.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Bischofswiesen weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von 8,1 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde dagegen mit einem Wert von 3 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 2 Prozentpunkte ab. Jedoch liegt eine außergewöhnlich hohe Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 9,4% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 26 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). Damit wird in Bischofswiesen die hinreichende Bedingung durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) erfüllt, die notwendige Bedingung durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 26 v. H.). Zusätzlich liegt die Teilbedingung Mietpreissteigerungsrate deutlich über dem Schwellenwert. Die beiden anderen möglichen Indikatoren liegen dagegen deutlich unter den jeweiligen Schwellenwerten.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-8,1	3	-2	26	9,4	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	neu erfüllt

## 1.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Es bestünden Sondereffekte durch einen außergewöhnlich hohen Anteil der Bevölkerung, die mit dem ortsansässigen Bundeswehrstandort assoziiert ist. Darunter fallen 1.100 vorwiegend mit Erstwohnsitz gemeldete Personen, die allein 15% der Ortsbevölkerung ausmachen. Diese Bevölkerung bedingt eine außergewöhnlich hohe Fluktuationsrate, jedoch bleibt die Gesamtzahl der Personen im Zeitablauf eher stabil, was mit dem Wanderungssaldo belegt wird.
2. Die außergewöhnlich hohen Mietpreissteigerungsraten wären die Folge hoher Fluktuation durch die befristete Aufenthaltsdauer im Zusammenhang mit dem Standort.
3. Die aktuelle Wohnbaudynamik würde zu einer weiteren Entspannung der Situation beitragen.

## 1.3 Beurteilung

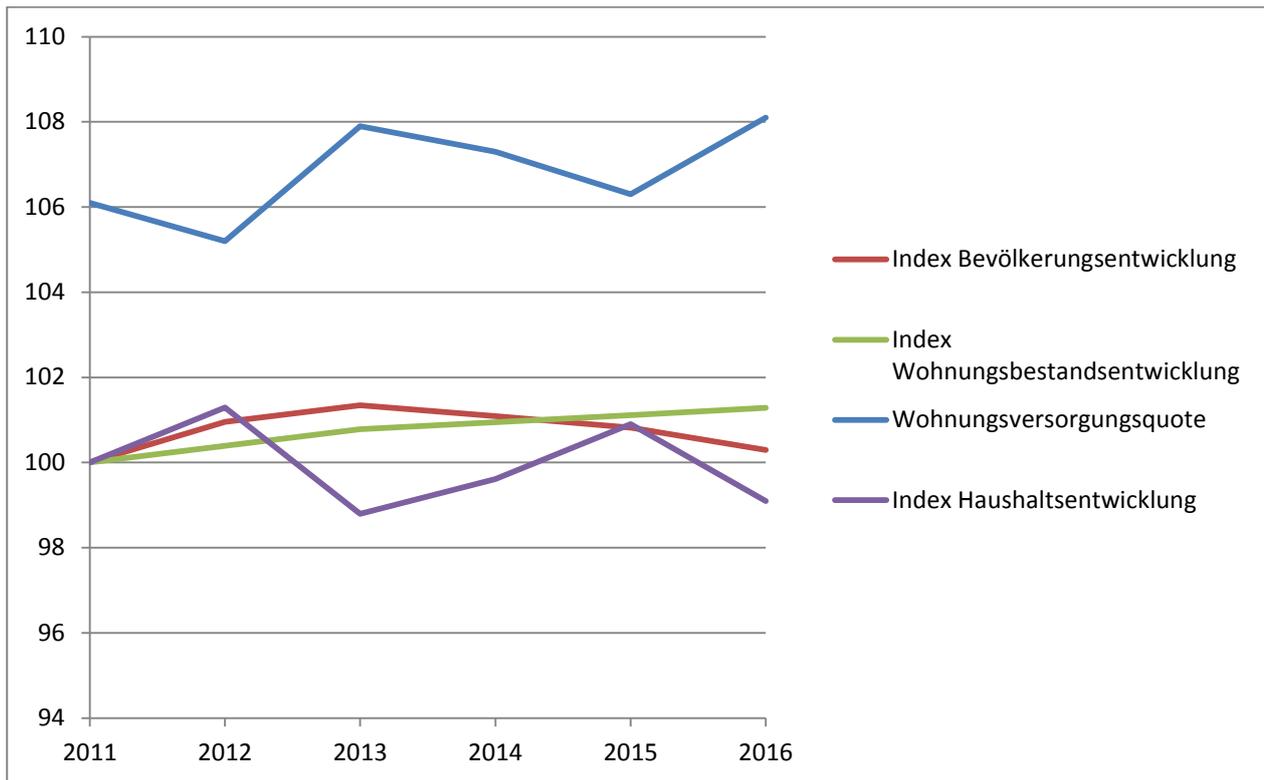
Zu 1.: Insgesamt ist ein Standort nur dann nicht wohnungsmarktrelevant, wenn die Mitarbeiter nicht in Nachfragekonkurrenz mit anderen Bewohnern treten. Dies dürfte für diejenigen zutreffen, die nicht auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt versorgt werden müssen. In diesem Fall wird das Wohnungsdefizit in der Gemeinde überschätzt. Angaben dazu wurden von der Gemeinde nicht gemacht, es wird im Gegenteil betont, dass die Standortmitarbeiter einen bedeutenden Träger der Wohnungsnachfrage am Ort darstellen. Dies führte im Betrachtungszeitraum jedoch offenbar nicht zu einer Vergrößerung der Wohnungsnachfrage. Die Vermutung, dass das Wohnungsdefizit im Gutachten anhand von absoluten Zuwanderungszahlen ermittelt wurde, trifft nicht zu, da es sich um eine Bestandsgröße handelt, beeinträchtigt aber nicht das Argument einer weitgehend stabilen Einwohnersituation.

Problematisch im Zusammenhang mit der genannten Bevölkerungsgruppe der Bundeswehrmitarbeiter könnte lediglich der Fall werden, wenn hierdurch eine unbekannte Zahl an Personen in Zweitwohnsitzen ist, die im Gutachten nur näherungsweise und auch in der Gemeindestatistik nicht vollständig erfasst werden, jedoch zusätzlich wohnungsmarktrelevant sind.

Zu 2.: Die Argumentation, eine hohe Fluktuationsrate würde zu höheren Mietpreissteigerungsraten führen, trifft zu, wenn sie zur Berechnung einer Vergleichsmiete zusammen mit erhöhten Bestandsmieten verwendet wird. Dies ist hier nicht der Fall. Eine hohe Wiedervermietungsrate dürfte dennoch in gewisser Weise preistreibend wirken, da sie zu einer höheren Markttransparenz führt.

Zu 3.: Während im Betrachtungszeitraum des Gutachtens der Wohngebäudebestand im Jahresmittel nur um 0,25% zugenommen hat, beträgt die relative Fertigstellungsquote im Jahr 2018 0,9%. Selbst unter Berücksichtigung von Bauabgängen stellt dies eine deutliche Steigerung der Bautätigkeit dar. In wie weit sich hieraus eine Entspannung der Versorgungslage ergibt, hängt allerdings von der dadurch ausgelösten Bevölkerungsentwicklung ab.

Insgesamt zeichnet sich auf Grundlage des Gutachtens und der vorgebrachten Argumente für Bischofswiesen ein widersprüchliches Bild der Wohnungsknappheit ab. Die hohe Mietbelastungsquote trotz der eher ländlich geprägten Lage zusammen mit den Diskrepanzen zwischen der geringen rechnerischen Leerstandsrate und der relativ hohen Wohnungsüberhänge wurden im Gutachten gehäuft in Gemeinden des Alpen/Voralpenraums beobachtet. Es steht zu vermuten, dass neben der vorgebrachten relativ hohen Wohnkaufkraft der Standortmitarbeiter die Nutzungskonkurrenz mit touristischen Angeboten zusammen mit den landestypischen Wohnungsmarktstrukturen hierfür verantwortlich zeichnet. Weiterhin sind hohe Mietpreissteigerungsraten zu beobachten, denen jedoch keine faktische Verschlechterung der Versorgungssituation gegenübersteht.



Im Fall Bischofswiesen gründet die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt im Wesentlichen auf einer für den Raumtypus eher untypisch hohen Mietbelastungsquote, die allerdings durch die genannten Sondereffekte plausibel erklärt werden kann, und der auf Kreisdaten fortgeschriebenen geringen Leerstandsquote. Beide Indikatoren stehen für ein angespanntes Versorgungsniveau. Die Fundamentalindikatoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung sowie der daraus abgeleitete Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits lassen insgesamt keine weitere Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten. Angesichts des hohen rechnerischen Wohnungsüberhangs stellt daher zu vermuten, dass die Leerstandsrate die tatsächliche Situation vor Ort eher zu angespannt einschätzt. Die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt, die damit allein aufgrund des Indikators Leerstandsrate vorgenommen wurde, kann daher aus gutachterlicher Sicht revidiert werden.

## 2 Stellungnahme der Gemeinde 9189119 Grabenstätt

### 2.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Bischofswiesen weist ein rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,8 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde dagegen mit einem Wert von 3,1 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 7,6 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine hohe Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 6,9% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 21 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Grabenstätt wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) erfüllt, die hinreichende Bedingung durch den Indikator Mietpreissteigerungsrate (Schwellenwert 6 v. H. p.a.) in Verbindung mit dem Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits (Schwellenwert 6 v. H. p.a.).

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
0,8	3,1	7,6	21	6,9	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	neu erfüllt

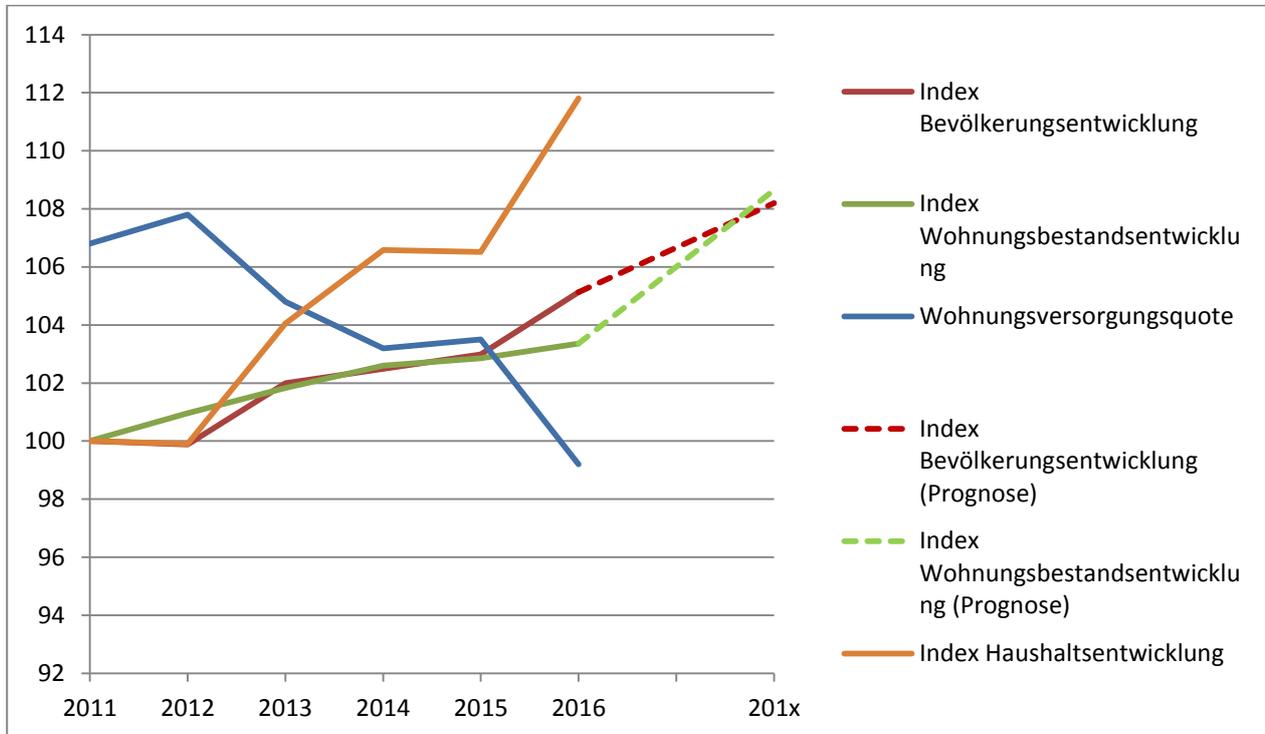
### 2.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf dem Argument, dass durch unmittelbar vor der Baureife stehende sowie weitere geplante Baugebiete in den nächsten zwei Jahren eine erhebliche Neubautätigkeit stattfinden wird. Die Summe der geplanten Kapazitäten laut Stellungnahme beläuft sich auf mind. 104 Wohneinheiten.

### 2.3 Beurteilung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde Grabenstätt war im Betrachtungsraum des Gutachtens bis zum Jahr 2015 weitgehend einer positiven Neubautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung geprägt. Unter Berücksichtigung von Effekten des demografischen Wandels und der eher kleineren Haushaltsstrukturen von Zuwanderern hatte sich der rechnerische Wohnungsüberhang dennoch deutlich reduziert, lag aber bis 2015 immer unterhalb des Schwellenwertes eines angespannten Marktes. Erst die überdurchschnittli-

Die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2016 zusammen mit einer signifikanten Verringerung der mittleren Haushaltsgröße hat zu der für die Einordnung maßgebliche Überschreitung des Schwellenwertes geführt. Es steht zu vermuten, dass diese Entwicklung in erster Linie auf Einmaleffekte im Bereich der Außenwanderungsgewinne, vermutlich durch Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen war.



Die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten gründete im Wesentlichen auf einer plötzlich eintretenden Verschlechterung der Versorgungslage in den letzten Jahren, die auch für überdurchschnittliche Mietpreissteigerungsraten vor Ort sorgte. Das Mietpreisniveau war dagegen orts- und regionstypisch eher gering. Eine zu erwartende deutliche Verbesserung der Angebotssituation zusammen mit einer sich abzeichnenden Abschwächung der Außenwanderungsgewinne in der Region sollte diesen Trend in Zukunft nachhaltig umkehren und auch zu einer Dämpfung der weiteren Mietpreisentwicklung führen. Die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt kann daher aus gutachterlicher Sicht revidiert werden, wenn die vorgetragenen Neubaukapazitäten entsprechend umgesetzt werden.

### 3 Stellungnahme der Stadt 9177115 Dorfen

#### 3.1 Einordnung im Gutachten

Dorfen weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von -3,8 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 3,1 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 0,7 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,3% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 26 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Dorfen wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) und den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) (knapp) nicht erfüllt. Damit war auch die Erfüllung einer der alternativen hinreichenden Bedingungen durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 26 v.H.) nicht ausreichend.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-3,8	3,1	0,7	26	5,3	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	nicht mehr erfüllt

#### 3.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die Stadt liegt in einer Region, die durch starkes Bevölkerungswachstum geprägt ist, ebenso in der weiteren Prognose.
2. Durch die zentralörtliche Funktion sei auch in Zukunft ein steigendes Bevölkerungswachstum (sic, gemeint ist wohl eine steigende Bevölkerungszahl, nicht eine Zunahme der Dynamik an sich) zu erwarten.
3. Eine Verbesserung der Verkehrsanbindung nach München würde den Siedlungsdruck erhöhen
4. Die ortsansässigen Asylbewerber würden nach Anerkennung großteils auf dem örtlichen Wohnungsmarkt suchen.

5. Der angespannte Charakter des Wohnungsmarktes würde durch die Mietpreisentwicklung und die Bodenmarktpreisentwicklung unterstrichen.
6. Der Wohnbaubedarf für die erwartete Nachfrage wäre nicht realisierbar, es fehlten Wohnungen.
7. Die Berücksichtigung dieser Argumente 1-5 würden im Gutachten nicht situationsgerecht bewertet werden. Beispielhaft wurde auf die Mietbelastungsquote verwiesen, die auf gleichem Niveau wie anderen Gemeinden läge, die im Gutachten positiv eingestuft wurden.

### **3.3 Beurteilung**

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

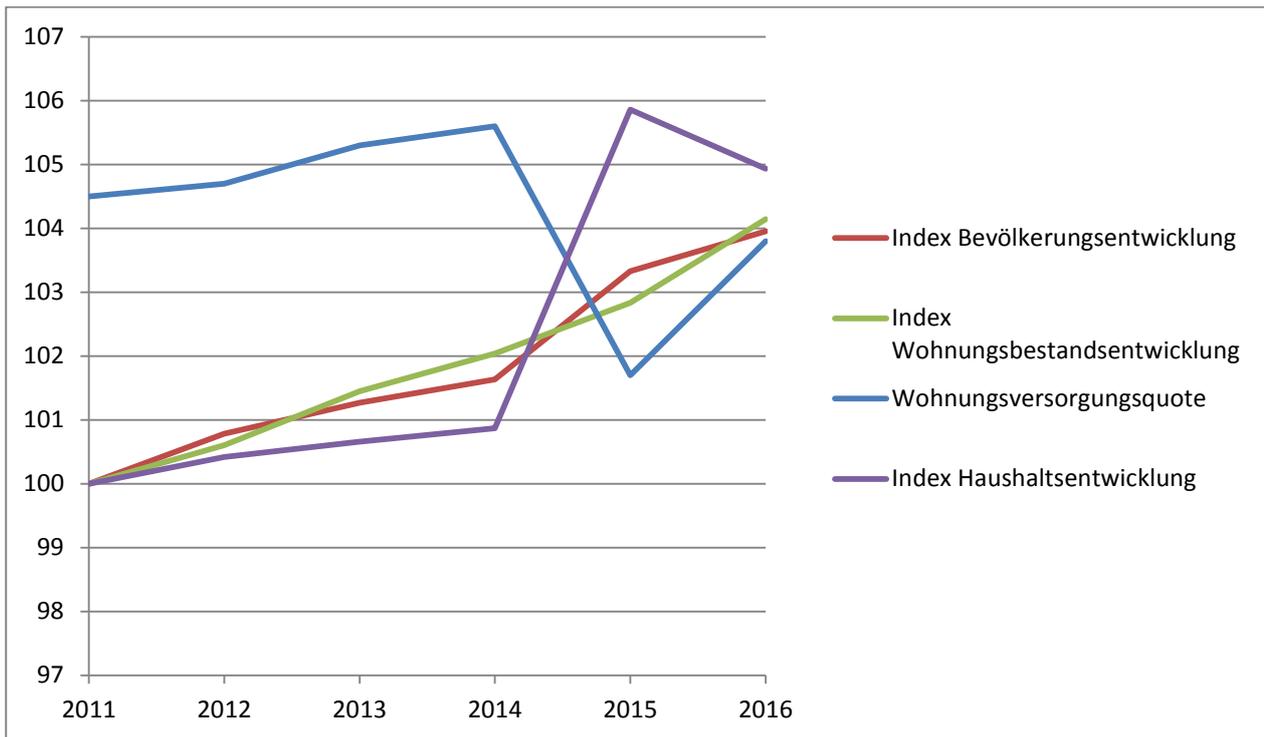
Zu 1. und 6.: Die örtliche Bevölkerungsentwicklung ist für die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt nur im Zusammenhang mit der Bautätigkeit maßgeblich. Auch ein hohes Bevölkerungswachstum muss nicht zu angespannten Wohnungsmärkten führen, wenn die Neubautätigkeit entsprechend mithalten kann. In Dorfen hat sich im Betrachtungszeitraum zwischen 2011 und 2014 trotz zunehmender Bevölkerungszahlen die rechnerische Wohnversorgungsquote sogar leicht erhöht, Anzeichen für eine ausreichende Neubautätigkeit. Erst durch die gesteigerte Zuwanderung 2015 konnte die Neubautätigkeit nicht mehr mit der Nachfrage mithalten. Dieser Effekt war jedoch im Wesentlichen ein Einmaleffekt, denn bereits im Jahr 2016 war bereits wieder eine Verbesserung der Wohnversorgungsquote zu beobachten. Insgesamt ist die Neubautätigkeit damit aus quantitativer Hinsicht als angemessen zu beurteilen.

Zu 2., 3. und 6.: Die zukünftige Entwicklung konnte in der vergangenheitsbezogenen Feststellung des Gutachtens naturgemäß keine Berücksichtigung finden. Die Anmerkungen der Gemeinde machen keine Feststellungen, anhand derer es möglich wäre, die prognostizierten Kapazitätsengpässe zu belegen. Die Trendfortschreibung der Jahre 2011 bis 2016 lässt für die Gegenwart keine Entwicklung erwarten, bei der Wohnungsbestand und Bevölkerungsentwicklung nachhaltig auseinanderklaffen.

Zu 4.: Soweit die Asylbewerber mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, wurden sie als wohnungsbedarfsrelevant erfasst. Angaben zu Personen in Erstaufnahmeeinrichtungen lagen nicht vor.

Zu 5. Die beispielhaft vorgetragenen mittleren Mietpreise lassen sich in eine mittlere unbereinigte Mietpreissteigerungsrate von ca. 5-5,5% p.a. übersetzen. Dies entspricht genau der im Gutachten festgestellten mittleren Mietpreissteigerungsrate. Diese liegt knapp unterhalb des festgelegten Schwellenwertes.

Zu 7. Insgesamt liegt die rechnerisch ermittelte Mietbelastungsquote in 170 Gemeinden bei 26% und mehr. Die Einstufung wurde jedoch nicht nur auf diesem Indikator allein vorgenommen, sondern auf Grundlage eines mehrstufigen Verfahrens. Ein Vergleich mit anderen Gemeinden sollte daher auf Basis aller Indikatoren vorgenommen werden.



Unter diesen Gesichtspunkten stellt Dorfen einen Grenzfall dar, denn nur durch den etwas über dem Schwellenwert liegenden Wert von 3,1 beim Indikator Leerstandsrate kam es zu der Einstufung. Über den Betrachtungsraum des Gutachtens zeichnet sich zunächst eher eine moderat entspannende Versorgungssituation ab, die durch eine einmalige Steigerung der Zuwanderungstätigkeit 2015 plötzlich zu Anspannungen geführt hat. Eine klare Tendenz einer sich stetig verschlechternden Versorgungslage ist daher nicht erkennbar, vielmehr ist von einem Einmaleffekt im Jahr 2015 auszugehen, der wesentlich zur Einordnung im Gutachten beigetragen hat. Deshalb ist es notwendig, für eine Überprüfung der Einstufung die weiteren Entwicklungsperspektiven heranzuziehen. Insbesondere die Rolle des Autobahnanschlusses an die BAB 94 wird dabei eine wichtige Rolle spielen, ebenso die vorgebrachten Kapazitätsengpässe im Bereich der Siedlungsflächen. Diesbezügliche Fakten, etwa in Form von raumplanerischen Setzungen oder Entwicklungsprognosen wurde nicht mitgeteilt, ohne diese eine Änderungsempfehlung der Einstufung anhand der Faktenlage nicht möglich ist.

## 4 Stellungnahme des Marktes 9186137 Manching

### 4.1 Einordnung im Gutachten

Manching weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von -3,2 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem vergleichbaren Wert von 3,1 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 1,8 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 5,2% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 24 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Manching wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) nicht, durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H) knapp nicht erfüllt. Zusätzlich wurde auch keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Die Mietpreissteigerungsrate lag mit festgestellten 5,2% allerdings nur knapp unter dem Schwellenwert.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturentypische Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-3,2	3,1	1,8	24	5,2	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	nicht mehr erfüllt

### 4.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die Mieten wären stärker gestiegen als im Gutachten dargestellt. Dies wird beispielhaft mit Mietpreissteigerungen des größten Vermieters sowie Analysen von Angebotsportalen illustriert.
2. Die Mietbelastung läge über dem bundesweiten Schnitt. Dies wird beispielhaft mit Mietpreisniveaus und Steigerungen des größten Vermieters illustriert.
3. Der Bevölkerungszuwachs lag und liegt auch nach dem Betrachtungszeitraum des Gutachtens über der Neubautätigkeit.
4. Der Leerstand würde nur 10% des angegeben Wertes betragen.

5. Die Nähe zum Audiwerk würde für besonders hohe Mieten und knappes Wohnungsangebots sorgen.

### 4.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

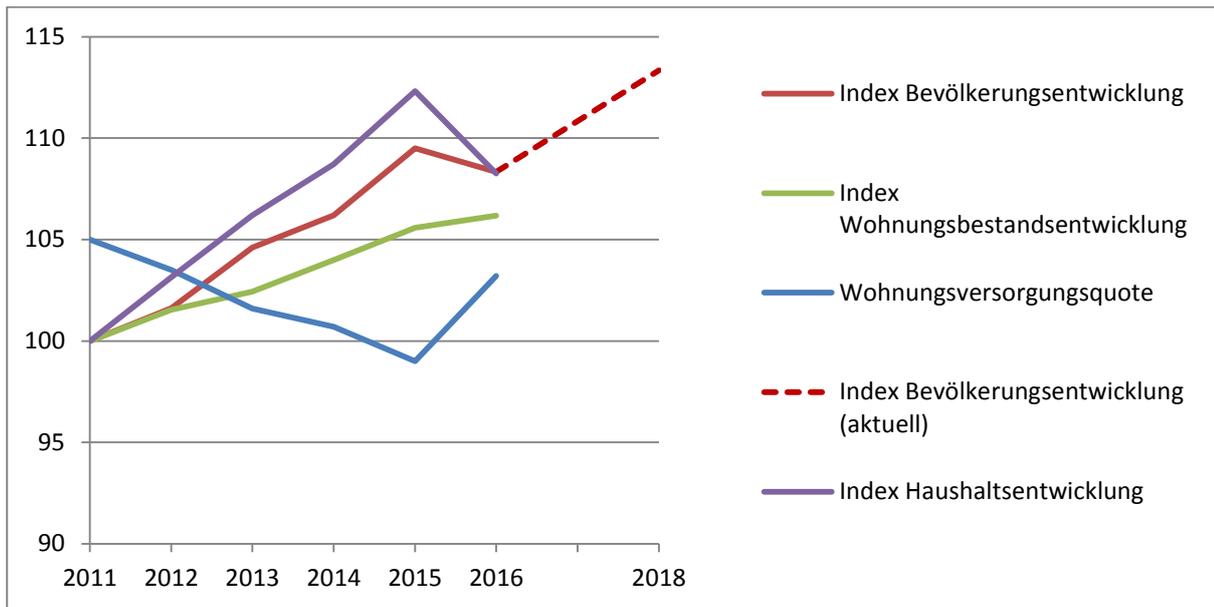
Zu 1.: Die vorgebrachte Mietentwicklung aus Internetportalen von 22% über 4 Jahre entspricht einer jährlichen Mietpreissteigerungsrate von ca. 5,0% p.a. Die beispielhaften Preissteigerungsraten des Vermieters Dawonia von 30% über 5 Jahre ergeben eine jährliche Rate von ca. 5,4%. Dies deckt sich mit dem im Gutachten ermittelten Werten. Zu beachten ist allerdings, dass Mietpreissteigerungsraten, die in Folge von auslaufenden Förderverträgen entstehen, sowie Modernisierungsmieterhöhungen nicht zum Gegenstand dieser Untersuchung gemacht wurden, da nur die allgemeine marktbedingte Mietpreissteigerung untersucht werden sollte. Die Tatsache, dass solche zusätzlich vorgenommenen Preiserhöhungen für einen lokalen Wohnungsmarkt von Wichtigkeit sind, wenn wie im vorliegenden Fall davon ein großer Teil des Anbieterspektrums betroffen ist, muss zusätzlich berücksichtigt werden.

Zu 2. und 5.: Die Einstufung in Verordnungen zur „Mietpreisbremse“ muss sich an den regionalen Gegebenheiten orientieren. Eine unmittelbare Bezugnahme auf den bundesweiten Schnitt kann der Miet- und Einkommenssituation in den unterschiedlichen Landesteilen nicht gerecht werden. Die Frage, wie weit ein Wert über dem bundesweiten Schnitt liegen muss, um wirklich Indikator für eine Anspannung zu sein, wurde daher dem Ordnungsgeber überlassen. Angesichts der landesweit erheblichen Mietpreissteigerungen in Bayern, die jedoch auch von konjunkturell bedingten deutlichen Einkommenssteigerungen in den letzten Jahren begleitet waren, war hier ein entsprechend hoher Schwellenwert zu wählen.

Für den Wohnungsmarkt Manching wurde eine strukturtypische Mietbelastungsquote von 24 v.H. nach Definition des Gutachtens ermittelt. Diese wurde anhand struktureller Eigenschaften der Gemeinde unter Berücksichtigung von kreismittleren Einkommensdaten ermittelt. Im Falle Manchings, das unmittelbar an die kreisfreie Stadt Ingolstadt angrenzt und sowohl räumlich als auch als Wirtschaftsstandort faktisch Teil des Regionalzentrums Ingolstadt darstellt, steht zu vermuten, dass diese Berechnung die tatsächliche Mietbelastung in Manching etwas unterschätzt. Für Ingolstadt und das westlich davon gelegene Neuburg a. d. Donau wurden strukturtypische Werte von 26 v. H. ermittelt.

Zu 3.: Die Entwicklung im Zeitablauf bestätigt diese Tatsache. Bis 2015 war eine stetige Zunahme der Anspannung zu beobachten. Diese wurde 2016 kurzfristig unterbrochen, wobei im Zusammenhang mit der von der Gemeinde vorgebrachten weiteren Entwicklung zu vermuten steht, dass dies im Zusammenhang mit Flüchtlingswanderungen einen Einmaleffekt darstellte. Angesichts der parallel abnehmenden Dynamik der Wohnungsbestandsentwicklung zeichnet sich eine weiter zunehmende Angebotslücke ab.

Zu 4.: Die Problematik verschiedener Leerstandsdefinitionen erschwert eine objektive Beurteilung von Leerstand. Die Beobachtung eines quasi „leergefegten“ Marktes mit lückenloser Wiedervermietung, also einer sehr geringen Fluktuationsleerstandsreserve, steht der rechnerisch ermittelten Größenordnung des Leerstands nicht entgegen. Allein die vorgebrachte Modernisierungstätigkeit in den Beständen dürfte schon für eine substantielle Modernisierungsleerstandsrate sorgen. Im Zensus 2011 wurde ein Leerstand von ca. 8% des vermieteten Bestands ausgewiesen, wenn alle angegebenen Leerstände vollständig diesem Segment zugerechnet werden. Über alle Wohnungen ergab sich ein gemeindespezifischer Wert von 4%. Dieser wurde anhand der kreisweiten Dynamik auf einen Wert von 3,1% fortgeschrieben. Dennoch ist nicht von der Hand zu weisen, dass die vorgenommene Fortschreibung dieser Werte anhand von statistisch ermittelten Schätzwerten auf Kreisebene aufgrund der Lage von Manching die lokale Entwicklung unterschätzt hat.



Angesichts der regionalen Verortung, die wie oben dargelegt wurde, bei den Indikatoren Mietbelastung und Leerstandsrate vermutlich zu einer Unter- bzw. Überschätzung der Lage beigetragen hat und der von einer deutlichen Zunahme der Versorgungsengpässe geprägten Situation wird empfohlen, die Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

## 5 Stellungnahme der Stadt 9186143 Pfaffenhofen a. d. Ilm

### 5.1 Einordnung im Gutachten

Pfaffenhofen a. d. Ilm weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von -2,8 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem reziproken Wert von 2,8 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 3 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 6,1% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die rechnerische mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 26 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Pfaffenhofen wurde die notwendige Bedingung zwar nicht durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0), aber durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) erfüllt. Jedoch wurde knapp keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Die Mietpreissteigerungsrate lag mit festgestellten 6,1% über dem Schwellenwert, nicht jedoch die Veränderung des Defizits. Die strukturelle Mietbelastungsquote wurde mit 25 v. H. festgestellt (Schwellenwert 26 v. H.)

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-2,8	2,8	3	25	6,1	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	nicht mehr erfüllt

### 5.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Weiterhin starkes Bevölkerungswachstum bei unzureichender Neubautätigkeit, auch prospektiv
2. Baulandknappheit, gestiegene Baulandpreise und Mietpreise. Diese werden anhand von Angaben aus Angebotsportalen illustriert.
3. Geringes Angebot an vermietbaren Wohnungen. Diese werden anhand von Angaben aus Angebotsportalen illustriert.
4. Hohe Nachfrage nach mietpreisgebundenem Wohnraum

5. Die im Gutachten ausgewiesene Mietbelastungsquote würde die Stellung im Kreis nicht angemessen berücksichtigen.
6. Die Anspannung würde auch durch andere Studien bestätigt.

### 5.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1. Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt diese Tatsache. Bis 2015 war eine stetige Zunahme der Anspannung zu beobachten. Diese flachte 2016 kurzfristig ab, wobei im Zusammenhang mit der von der Gemeinde vorgebrachten weiteren Entwicklung zu vermuten steht, dass dies im Zusammenhang mit Flüchtlingswanderungen einen Einmaleffekt darstellte. 2017 und 2018 wurde eine weiter zunehmende Einwohnerzahl berichtet, die nach Vortrag der Gemeinde nicht durch adäquaten Wohnungsneubau versorgt werden können. Die Wohnversorgungsquote dürfte daher weiter im angespannten Bereich liegen, bzw. noch an Anspannung zunehmen.

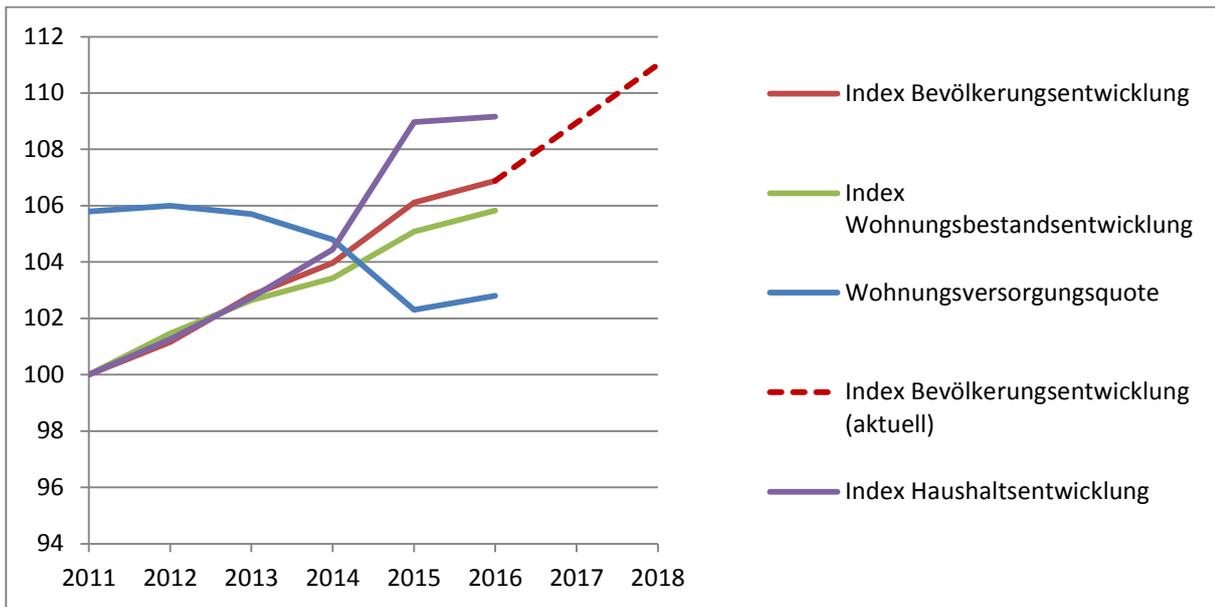
Zu 2.: Im Gutachten wurde für das Jahr 2017 eine mittlere Angebotsmiete Höhe von 10,15 € pro m<sup>2</sup> Wfl. festgestellt (einfacher arithmetischer Mittelwert ohne Qualitätsstandardisierung). Unter Berücksichtigung der festgestellten Mietpreissteigerungsraten lässt sich dies zu einem Wert von ca. 11 € pro m<sup>2</sup> Wfl für Mitte 2019 fortschreiben. Dies deckt sich mit den beigelegten Werten aus Vermietungsanzeigen, wenn berücksichtigt wird, dass hierfür Neubau- und Bestandswohnungen enthalten sind.

Zu 3.: Die Gegenüberstellung eines zeitpunktbezogenen Vermietungsangebots zum gesamten Wohnungsbestand ist nicht sachgerecht, da angesichts der geringen Vermittlungsdauer dies nicht die Zahlen für ein ganzes Jahr wiedergeben. Dennoch kann eine geringe Angebotsaktivität Anzeichen für angespannte Wohnungsmärkte sein. Es ist jedoch schwierig, diese Kennzahl richtig zu erfassen, da kein Überblick über die nichtöffentliche Vermietungstätigkeit existiert. Wie im Gutachten ausgeführt, sind Internetportale nicht in der Lage, repräsentative Aussagen zum vermietungsgeschehen zu machen, da nur ein Teil der Aktivität beobachtet werden kann. Für die Berechnung von Mietpreissteigerungen wurden im Jahresmittel ca. 225 einzelne Angebote herangezogen. Es ist nicht davon auszugehen, dass damit die gesamte Vermietungstätigkeit erfasst wird, denn dies entspräche bei einer Mieterquote von ca. 50% der Haushalte in Pfaffenhofen einer mittleren Wohndauer von über 25 Jahren.

Zu 4.: Zunächst bezieht sich die gesetzliche Regulierungsintention des § 556d BGB primär auf den frei finanzierten Wohnungsmarkt. Dennoch kann eine gesteigerte Nachfrage nach geförderten Wohnungen Anzeichen für Versorgungsengpässe sein. Aufgrund der historisch begründeten höchst unterschiedlichen und nicht mehr unbedingt der aktuellen Bedarfslage entsprechenden regionalen Verteilung von geförderten Mietwohnungen wurde die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen jedoch nicht als Indikator im Gutachten herangezogen, da eine sachgerechte Vergleichbarkeit der einzelnen Landesteile nicht gewährleistet war.

Zu 5.: Für den Wohnungsmarkt Pfaffenhofen wurde eine strukturtypische Mietbelastungsquote von 25 v.H. nach Definition des Gutachtens ermittelt. Diese wurde anhand struktureller Eigenschaften der Gemeinde unter Berücksichtigung von kreismittleren Einkommensdaten ermittelt. Aus dieser Vorgehensweise, die mangels Verfügbarkeit gemeindespezifischer Werte gewählt werden musste, kann sich insbesondere bei starken wirtschaftsstrukturell bedingten Einkommensdifferenzen innerhalb von Kreisen eine Unterschätzung der Spreizung in der Mietbelastungsquote zwischen den Kreisgemeinden ergeben. Dies wird von der Gemeinde so vermutet.

Zu 6.: Die grundsätzliche Anspannung des Wohnungsmarktes Pfaffenhofen steht trotz methodischer Differenzen verschiedener Gutachten nicht in Zweifel. Die Beurteilungskriterien, ob diese Anspannung für eine Einstufung in die Verordnung ausreicht, kann allerdings aufgrund der unterschiedlichen Kriterien nur im Querschnittsvergleich anhand ein und derselben Studie getroffen werden.



Pfaffenhofen a. d. Ilm erfüllt lediglich wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes Mietbelastungsquote um einen Prozentpunkt nicht die kumulativen Bedingungen und stellt daher einen Grenzfall dar. Angesichts der nach Vortrag der Gemeinde weiter stark steigenden Einwohnerzahl ist eine Aufnahme der Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung gerechtfertigt. Zusätzlich steht zu vermuten, dass der Indikator Mietbelastungsquote tendenziell die Situation vor Ort etwas untergeschätzt, da die Gemeinde als überregional bedeutender Gewerbestandort in einem eher landwirtschaftlich geprägten Landkreis eine gewisse Sonderrolle einnimmt.

## 6 Stellungnahme der Gemeinde 9771122 Dasing

### 6.1 Einordnung im Gutachten

Dasing weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von -2,6 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 3,5 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 3 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,1% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 19 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Dasing wurde die notwendige Bedingung weder durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) noch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt. Auch wurde keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Die Mietpreissteigerungsrate lag bei 4,1% (Schwellenwert 6,0 v. H.), das rechnerische Wohnungsdefizit erhöhte sich um 3 v. H. (Schwellenwert 6,0 v. H.)

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-2,6	3,5	3	19	4,1	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	gleichgeblieben nicht erfüllt

### 6.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die verkehrsgünstige regionale Lage bedingt eine große Wohnraumnachfrage.
2. Gestiegene Baulandpreise und Mietpreise.
3. Weiterhin erwarteter hoher Zuzug im Großraum.
4. Es sei nicht nachvollziehbar, warum nur Gemeinden im engsten Umland von Augsburg einbezogen wären.

### 6.3 Beurteilung

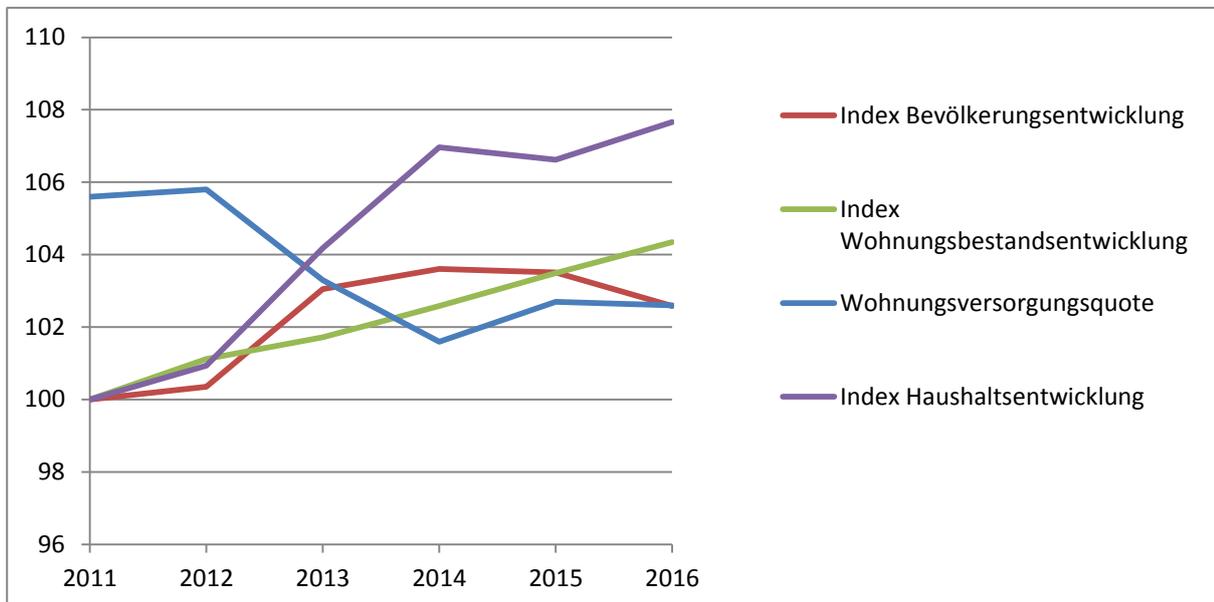
Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1. Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt diese Tatsache bis 2015. Danach zeigen die Zahlen eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung und gleichbleibende Haushaltszahlen. Die Wohnversorgungsquote blieb auf einem niedrigen Niveau stabil. Aktuellere Zahlen außerhalb des Betrachtungszeitraums, die die Argumente belegen könnten, liegen nicht vor. Eine Beurteilung des Arguments ist daher nicht möglich.

Zu 2.: Im Gutachten wurde eine Mietpreissteigerungsrate von 4,1% p.a. festgestellt, wobei allerdings mangels ausreichender Fallzahlen mehrere Gemeinden (Adelzhausen, Dasing, Eurasburg, Obergriesbach und Sielenbach) zusammengefasst berechnet wurden. Dieser Wert stellt tatsächlich ein hohes Mietpreiswachstum dar. Angesichts der landesweit erheblichen Mietpreissteigerungen in Bayern, die jedoch auch von konjunkturell bedingten deutlichen Einkommenssteigerungen in den letzten Jahren begleitet waren, war hier jedoch ein entsprechend hoher Schwellenwert zu wählen, der in Dasing nicht erreicht wurde.

Zu 3.: Im Gutachten wurde die gemeindespezifische Situation der jüngeren Vergangenheit beurteilt. Diese wird durch die großräumige Entwicklung mitgeprägt, kann jedoch lokal besondere Charakteristiken aufweisen. Eine ersatzweise zukunftsbezogene großräumige Betrachtung ist für die Beurteilung der spezifischen Situation vor Ort nicht ausreichend.

Zu 4.: Großteile des Landes sind in den letzten Jahren von steigender Wohnraumnachfrage betroffen gewesen. Die Beurteilung, welche Landesteile unter die Verordnung fallen sollen, war daher von mehreren Bedingungen abhängig. Eines dieser Bedingungen war eine besonders hohe Mietbelastungsquote, die das Mietzahlungsrisiko gefährdeter Haushalte besonders erhöhte. Dies war regelmäßig nur in Städten und deren engstem Umland gegeben, während ländlichere Gemeinden im Regelfall ein niedrigeres Mietpreisniveau aufwiesen. Um auch der Situation in den übrigen Regionen gerecht zu werden, konnte die Bedingung auch von Gemeinden mit an für sich niedrigerem Mietbelastungsniveau erfüllt werden, wenn durch die örtliche Lage eine besonders starke Verschlechterung der Versorgungslage und Zunahme der Mietpreishöhe beobachtet wurde. Beides war in Dasing nicht in der erforderlichen Intensität gegeben.



Insgesamt zeigt der Wohnungsmarkt der Gemeinde Dasing tatsächlich Anzeichen einer stark ausgelasteten, aber im Betrachtungszeitraum stabilisierten Versorgungslage. Im Vergleich mit den in die Verordnung aufgenommenen Städte und Gemeinden ist eine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung in dem erforderlichen Maße jedoch nicht zu erkennen gewesen. Der Vortrag der Gemeinde hat diese Einstufung nicht hinreichend argumentativ widerlegen können. Hinweise, die für eine Verzerrung der Sachlage aufgrund

lokaler Sondereffekte sprechen, liegen ebenfalls nicht vor. Für eine Veränderung der Einstufung liegen damit nicht genügend Anhaltspunkte vor.

## 7 Stellungnahme der Stadt 9471140 Hallstadt

### 7.1 Einordnung im Gutachten

Hallstadt weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von -8,3 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 3,7 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 2 Prozentpunkte ab. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 3,3% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 22 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Hallstadt wurde die notwendige Bedingung weder durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) noch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt. Auch wurde keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Die Mietpreissteigerungsrate lag bei 3,3% (Schwellenwert 6,0 v. H.), das rechnerische Wohnungsdefizit veränderte sich um -2 v. H. (Schwellenwert 6,0 v. H.)

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-8,3	3,7	-2	22	3,3	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	gleichgeblieben nicht erfüllt

### 7.2 Stellungnahme der Gemeinde

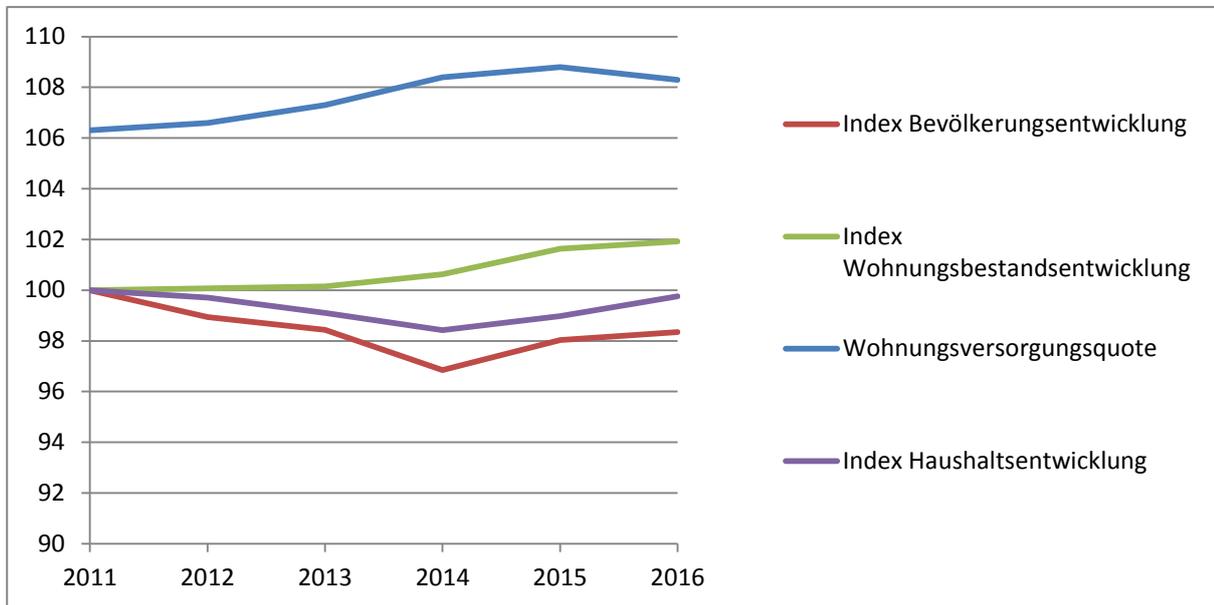
Die Stellungnahme gründet auf dem Argument, dass im Zusammenhang mit der Nähe zu Bamberg in der Stadt eine große Nachfrage nach Wohnungen bei gleichzeitig geringem Angebot bestehe.

### 7.3 Beurteilung

Zu dem vorgebrachten Argument ist folgendes anzumerken:

Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums zeigt bis 2014 eine rückläufige Einwohnerentwicklung bei gleichbleibender Wohnungszahl, mit der Folge einer sich leicht entspannenden Versorgungssituation. Ab 2015 kam es zu einer Zunahme der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, die trotz gestiegener Fer-

tigstellungszahlen zu einer leicht zunehmenden Anspannung beitragen. Aktuellere Zahlen außerhalb des Betrachtungszeitraums, die die Argumente belegen könnten, liegen nicht vor. Eine Beurteilung des Arguments ist daher nicht möglich.



Insgesamt zeigen die Indikatoren zum Wohnungsmarkt der Stadt Hallstadt und die zeitliche Entwicklung derselben trotz der unmittelbaren Nähe zu Bamberg keine Anzeichen einer gefährdeten Versorgungslage im Sinne der Kriterien des Gutachtens. Hinweise, die für eine Verzerrung der Sachlage aufgrund lokaler Sondereffekte sprechen, liegen ebenfalls nicht vor. Für eine Veränderung der Einstufung liegen damit nicht genügend Anhaltspunkte vor, da von der Gemeinde keine anderen Fakten vorgelegt wurden.

## 8 Stellungnahme der Stadt 9762000 Kaufbeuren

### 8.1 Einordnung im Gutachten

Kaufbeuren weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von -3,7 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 4,1 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 3,1 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,6% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 26 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Kaufbeuren wurde die notwendige Bedingung weder durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) noch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H) erfüllt, wobei letzterer Wert nur knapp überschritten wurde. Unter den alternativen hinreichenden Bedingungen wurde die Bedingung Mietbelastungsquote mit 26. v.H. (Schwellenwert 26 v.H.) erfüllt.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-3,7	4,1	3,1	26	4,6	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	gleichgeblieben nicht erfüllt

### 8.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Stadt gründet auf folgenden Argumenten:

1. Nachfragewachstum aus der großräumigen regionalen Lage im Nahbereich München und kleineren infrastrukturell schwachen Umlandgemeinden
2. Geringe Flächenkapazitäten für Neubau, dadurch unzureichende Neubautätigkeit
3. Hohes Mietpreisniveau für die lokale Bevölkerung

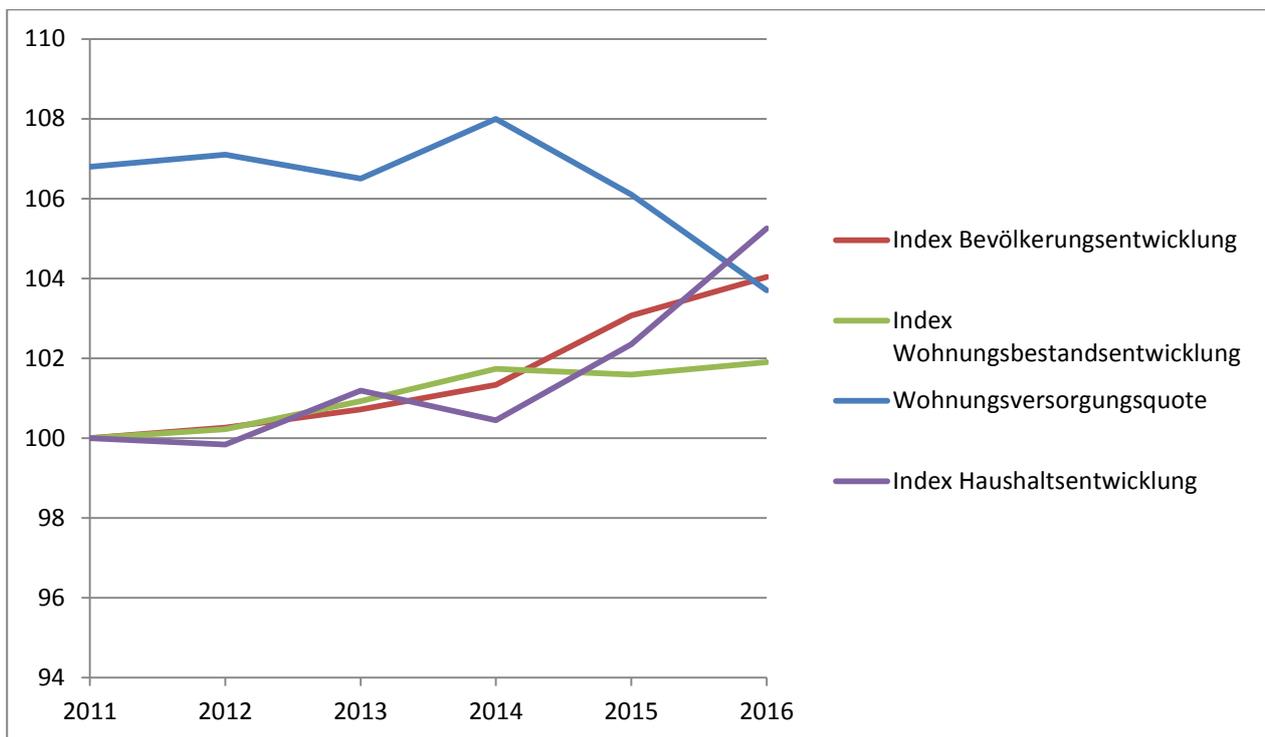
### 8.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt die hohe Nachfragedynamik, insbesondere ab 2015. In wie weit sich diese am aktuellen Rand fortgesetzt hat, ist mangels vorgelegter Fakten nicht zu beurteilen

Zu 2.: Ab 2015 konnte der Wohnungsbestand mit der Nachfrageentwicklung nicht mithalten, mit der Folge einer sich schnell verschlechternden Wohnversorgungsquote. Dies lässt auf die genannten Probleme mit der Ausweitung der Wohnungsbestände schließen.

Zu 3. Die strukturtypische Mietbelastungsquote wurde zu 26 v. H. errechnet. Dies bestätigt die Existenz eines hohen Mietbelastungsniveaus.



Kaufbeuren erfüllte lediglich wegen der minimalen Überschreitung des Schwellenwertes Leerstandsrate nicht die kumulativen Bedingungen und stellt damit einen Grenzfall dar. Angesichts der sich bereits während des Betrachtungszeitraums abzeichnenden Angebotslücke ist bei weiter steigenden Einwohnerzahlen eine Aufnahme der Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung gerechtfertigt, wenn hierbei, wie von der Stadt vorgetragen, von strukturellen Baulandproblemen auszugehen ist.

## 9 Stellungnahme des Marktes 9176149 Nassenfels

### 9.1 Einordnung im Gutachten

Der Markt Nassenfels weist eine rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 1 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 1,8 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 insgesamt um 7,5 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 7,7% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 19 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Nassenfels wurde die notwendige Bedingung sowohl durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) als auch durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt. Unter den alternativen hinreichenden Bedingungen wurde die Bedingung Mietbelastungsquote mit 19. v.H. (Schwellenwert 26 v.H.) nicht erfüllt. Kumulativ wurden jedoch die Teilbedingungen „Mietpreiswachstumsrate“ (Schwellenwert 6,0 v. H.) und „unzureichende Neubautätigkeit“ erfüllt.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
1	1,8	7,5	19	7,7	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	neu erfüllt

### 9.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Gemeinde gründet auf folgenden Argumenten:

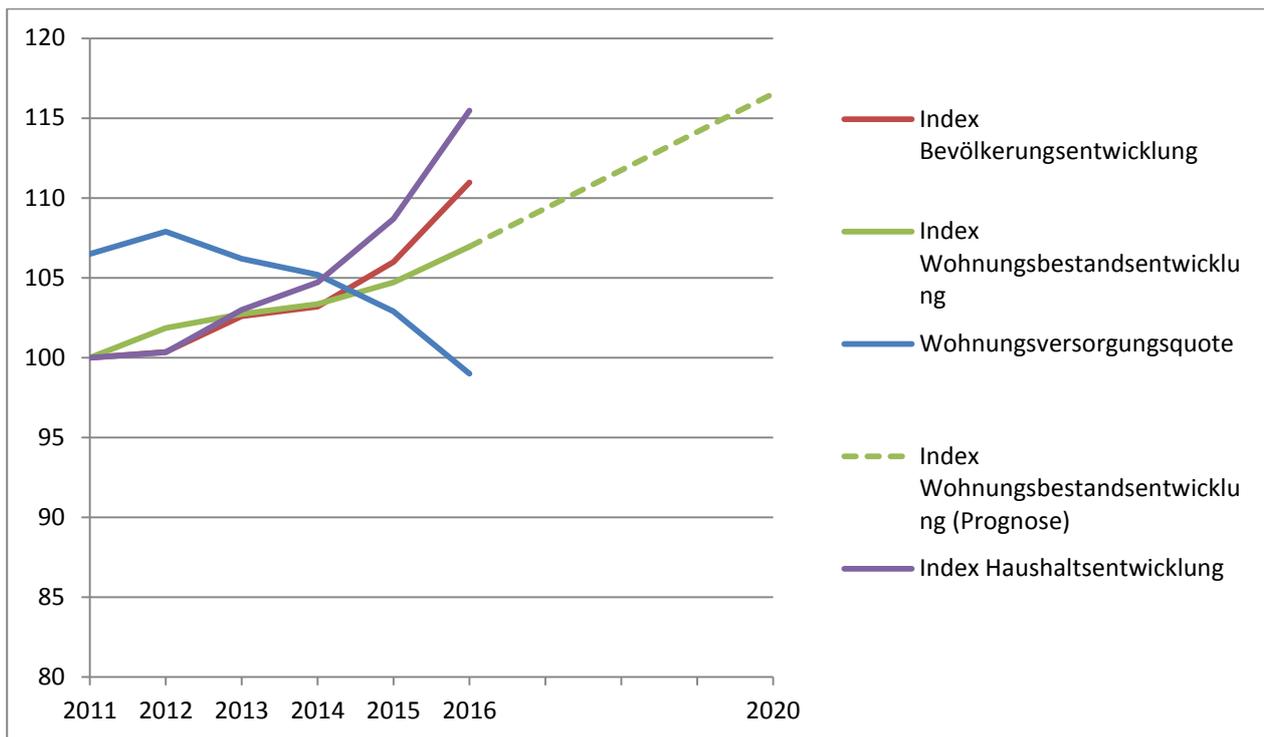
1. Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2016 wären besondere Engpässe bei der Baulandentwicklung aufgetreten
2. Bis 2020 werden Neubaugebiete erschlossen, die insgesamt Kapazitäten für 77 Parzellen zur Verfügung stellen würden. Damit würde die Angebotslücke geschlossen werden.

### 9.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt die Feststellung, dass die Entwicklung der Wohnungsbestandszahlen nicht mit der Nachfrageentwicklung Schritt halten konnte. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote ab 2012 deutlich ab.

Zu 2.: Aus der Stellungnahme wird nicht deutlich, welche Wohnungszahl mit der genannten Zahl von Parzellen baurechtlich umzusetzen ist. Nimmt man mindestens an, dass es sich um Einfamilienhäuser handelt, würde dies einer Zahl von 77 zusätzlichen Wohnungen oder 9% des Bestands 2016 entsprechen.



Nassenfels erfüllte sowohl die notwendigen als auch die hinreichenden Bedingungen deutlich, und stellt daher keinen Grenzfall dar. Hinweise, die darauf schließen lassen, dass die Datenlage die örtliche Situation falsch widerspiegeln, liegen nicht vor. Dies gilt auch die die Mietpreissteigerung, die aufgrund der notwendigen Fallzahlen als Mittelwert der Gemeinden Adelschlag, Dollnstein, Egweil, Mörnshiem, Nassenfels, Pollenfeld, Schernfeld, Titting, Walting, Wellheim und Siegsdorf berechnet wurden. Angesichts der Lage im Einzugsgebiet der Städte Neuburg und Ingolstadt sind die hierfür ermittelten Mietpreissteigerungsraten trotz der geringen Gemeindegrößen plausibel.

Hinsichtlich der vorgebrachten Steigerung der Baulanderschließungstätigkeit ist festzustellen, dass eine Steigerung der Wohnbautätigkeit allein nicht sicherstellt, dass die Marktanspannung zurückgeht. Nur wenn die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage geringer ist als die Neubautätigkeit, kann davon ausgegangen werden, dass dies der Fall ist. Dies kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Zwar deuten die Bevölkerungsstandsdaten des Jahres 2017 eine Abschwächung an, angesichts des bereits aufgelaufenen Versorgungsdefizits kann mit den vorgebrachten Erschließungsaktivitäten allerdings nur dann ein ausgeglichener Markt erreicht werden, wenn die Zahl der Haushalte auf dem aktuellen Niveau bleiben würde.

Grundsätzlich war es die Intention der gesetzlichen Regulierung der „Mietpreisbremse“, kurzfristige Markteingriffe mit der Verpflichtung der Landesregierungen zu verbinden, parallel für eine Verbesserung der Angebotssituation zu sorgen. Das vorgebrachte Argument, dass mit einer Intensivierung der Ausweisung

von Bauland der Angebotsknappheit gegengewirkt wird, geht daher mit der Wirkungsintention der Regulierung konform. Um eine langfristige Fehlregulierung zu vermeiden, ist sie zudem mit einer Befristung versehen worden. Eine Neubeurteilung der Situation wird im Zuge der weiteren Wirkungsfristen der Mietpreisbremse vorzunehmen sein. Dann werden auch die vorgebrachten Neubauaktivitäten entsprechend Berücksichtigung finden.

## 10 Weitere Stellungnahmen mit Gemeindebezug

In generalisierter Form wurden folgende weitere Gemeinden mit verschiedenen Sachverhalten erwähnt:

### Steigerung der Aktivitäten im Bereich der Baulandausweisung:

Haimhausen, Fürth, Garching bei München, Kulmbach, Kaufering, Haar, Ottobrunn, Greding, Würzburg, Hof

### Beispielhafte Nennung von Bauvorhaben:

Vaterstetten (100 Whg.)

Höhenkirchen-Siegertsbrunn (40-50 Whg.)

Putzbrunn (70 Whg, ungenannte Anzahl an DHH/RH)

Bamberg (mehrere Vorhaben mit 10 bis 60 Wohnungen)

### Baulandgewinnungsvorhaben durch militärische Konversion:

Brannenburg, Fürstenfeldbruck

### Gesteigerte Fertigstellungen von Sozialwohnungen

Dachau

## 10.1 Einordnung im Gutachten

Von den genannten 17 Gemeinden erfüllen 14 die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des Gutachtens. 3 Gemeinden erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

AGS	Name	Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
9174115	Dachau, GKSt.	-3,3	1,4	-0,4	28	5,2	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9174121	Haimhausen	-1	1,9	6,2	27	5	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9175132	Vaterstetten	-4,3	1,3	-0,3	29	4,6	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9179121	Fürstenfeldbruck, GKSt.	-2,8	2,5	0,8	29	5	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9181128	Kaufering, M.	-2,4	1,8	1,2	26	5,4	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	neu erfüllt

9184119	Garching b. München, St.	-8,8	0,8	3,6	28	5,7	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9184123	Haar	0,6	0,9	4,2	29	5,9	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9184127	Höhenkirchen-Siegersbrunn	-2,6	0,9	1,1	28	3,6	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9184136	Ottobrunn	-2,5	1,2	1,2	29	4,1	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9184140	Putzbrunn	0,7	1	2,1	28	3,3	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9187120	Brannenburg	-5,8	2,9	1,6	26	5,3	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	neu erfüllt
9461000	Bamberg (Krfr. St.)	-3	2	-0,3	26	2,4	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9464000	Hof (Krfr. St.)	-11,2	8,9	1,2	24	2,6	nicht erfüllt	nein	gleichgeblieben nicht erfüllt				
9477128	Kulmbach, GKSt.	-11,7	5,9	-2,4	24	3,3	nicht erfüllt	nein	gleichgeblieben nicht erfüllt				
9563000	Fürth (Krfr. St.)	3,1	3,2	6,7	27	4,1	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt
9576122	Greding, St.	-1,2	4,1	6,1	21	3,5	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nein	gleichgeblieben nicht erfüllt
9663000	Würzburg (Krfr. St.)	-0,3	2,3	0	27	4,7	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	ja	gleichgeblieben erfüllt

## 10.2 Stellungnahmen

Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Der Wohnungsmangel sei vor allem auf Defizite im Bereich der Baulanderschließung und geringe Fertigstellungszahlen in der Vergangenheit zurückzuführen. Diese würden durch eine Steigerung der Neubauaktivitäten oder der vorbereitenden Leistungen (Schaffen von Baurecht, Erschließungsmaßnahmen etc.) nach dem Ende des Betrachtungszeitraums zurückgehen.
2. Es würden vermehrt Sozialwohnungen errichtet.

## 10.3 Beurteilung

Zu dem vorgebrachten Argument ist folgendes anzumerken:

Zu 1: Eine Steigerung der Wohnbautätigkeit allein stellt nicht sicher, dass die Marktanspannung zurückgeht. Nur wenn die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage geringer ist als die Neubautätigkeit, kann

davon ausgegangen werden, dass dies der Fall ist. Dies kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt anhand der vorgebrachten kursorischen Nennungen von Vorhaben nicht festgestellt werden.

Selbst wenn damit eine graduelle Verbesserung der Versorgungslage verbunden wäre, steht dies der Feststellung, dass es sich um einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB handelt, nicht entgegen. Grundsätzlich war es die Intention der gesetzlichen Regulierung der „Mietpreisbremse“, kurzfristige Markteingriffe mit der Verpflichtung der Landesregierungen zu verbinden, parallel für eine Verbesserung der Angebotssituation zu sorgen. Das vorgebrachte Argument, dass mit einer Intensivierung der Ausweisung von Bauland und einer Steigerung der Wohnbautätigkeit der Angebotsknappheit gegengewirkt wird, geht daher mit der Wirkungsintention der Regulierung konform. Um eine langfristige Fehlregulierung zu vermeiden, ist sie zudem mit einer Befristung versehen worden. Eine Neuurteilung der Situation wird im Zuge der weiteren Wirkungsfristen der Mietpreisbremse vorzunehmen sein. Dann werden auch die vorgebrachten Neubauaktivitäten entsprechend Berücksichtigung finden.

Zu 2.: In der Untersuchung wurde nicht nach Nutzungsformen der Wohnungen unterschieden, da davon auszugehen ist, dass eine Verbesserung der Angebotssituation in allen Nutzungsformen (frei finanziert Mietwohnungsmarkt, selbstgenutztes Eigentum, öffentlich geförderter Mietwohnungsmarkt und andere Formen) zur Entspannung der Versorgungsengpässe im der Vergleichsmietenregulierung unterliegenden Mietwohnungsmarkt beitragen kann. Entscheidend ist daher in erster Linie die quantitativ nachfragegerechte Behebung von Wohnungsdefiziten.

## 11 Stellungnahme der Stadt 9772202 Stadtbergen

### 11.1 Einordnung im Gutachten

Stadtbergen weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von -2,4 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 2,4 v. H. ermittelt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 um 0,7 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,8% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 26 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Stadtbergen wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3,0 v. H.) erfüllt, nicht jedoch durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0). Die hinreichende Bedingung wurde durch die rechnerische Mietbelastungsquote (Schwellenwert 26 v.H.) erfüllt. Die Mietpreissteigerungsrate lag mit 4,1% (Schwellenwert 6,0 v. H.), das rechnerische Wohnungsdefizit mit nur 0,7 v. H. (Schwellenwert 6,0 v. H.) unterhalb der Schwellenwerte.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-2,4	2,4	0,7	26	4,8	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	neu erfüllt

### 11.2 Stellungnahme der Gemeinde

Grundsätzlich bestätigt der Verfasser der Stellungnahme den bestehenden Nachfragedruck auf den kommunalen Wohnungsmarkt. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Angebot von mehr als 1000 Wohneinheiten durch ein kommunales WU zu günstigen Mieten/mietpreisgebundenen Wohnungen.
2. Keine Berücksichtigung von Wohnungsangeboten im Bestand, die nicht in amtlichen Statistiken geführt werden.
3. Verschärfung der Anspannung erst durch den Zuzug von Flüchtlingen ab 2015, auch aktuell noch bestehende Nachfrage auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt (außerhalb von Flüchtlingsunterkünften)

4. Keine Besteigung der Wohnraumprobleme durch eine Mietpreisbegrenzung
5. Erfordernis von Kontrollmechanismen und Datengrundlagen zur Überwachung der Einhaltung der Mietpreisbremsenverordnung

### 11.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

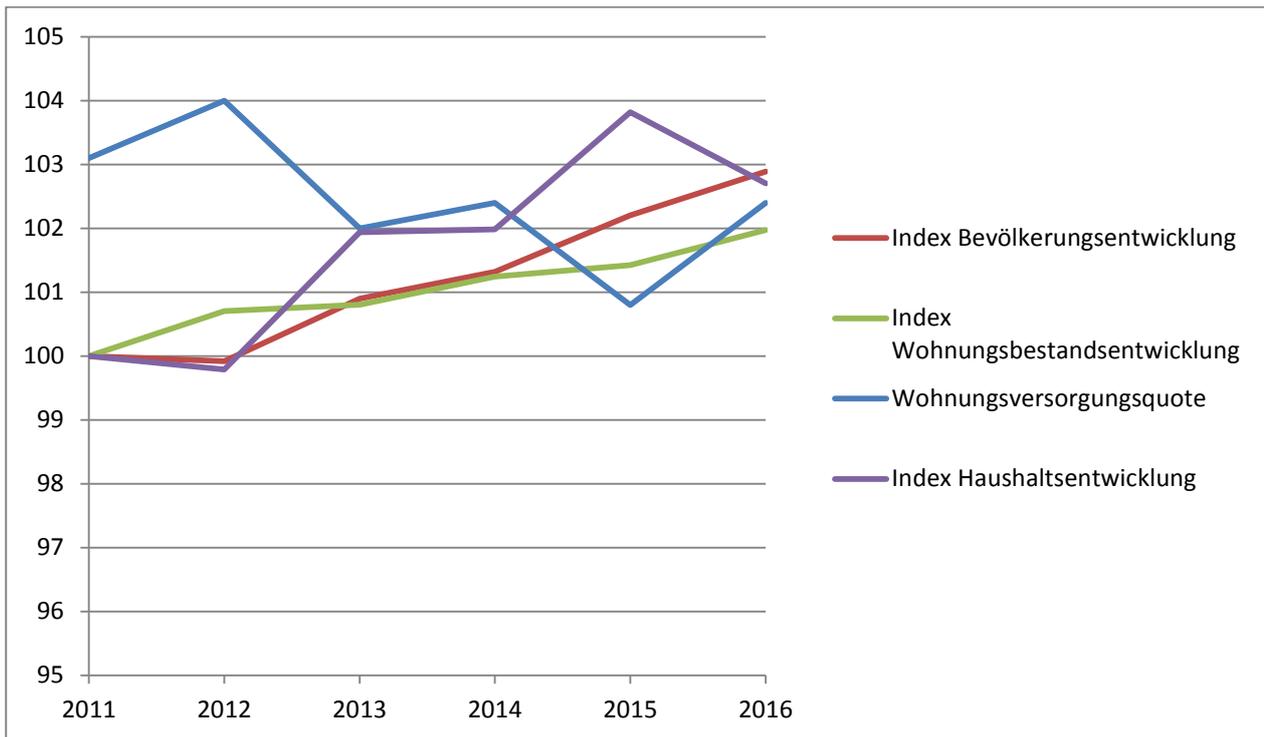
Zu 1. Die genannte Zahl der Wohneinheiten im gewerblichen und öffentlich kontrollierten Mietwohnungssektor entspricht ca. 15% der gesamten amtlich registrierten Wohnungsbestände in der Stadt Stadtbergen. Welchen Beitrag die genannten Anbieter zur Verbesserung der Angebotssituation leisten, ist damit jedoch nicht zu begründen, da keine Aussagen über erfolgte oder geplante Neubauvorhaben getätigt wurden. Auch über den Einfluss der genannten Unternehmen auf die Mietpreisentwicklung liegen keine Informationen vor. Es ist zu vermuten, dass kreiseigene und kommunale Wohnungsunternehmen nicht in der auswertbaren Datenbasis enthalten waren, da sie im Regelfall eigene Vermarktungswege nutzen. Wie bereits im Gutachten dargelegt, dürfte diese Tatsache typischerweise dazu beigetragen haben, dass die rechnerisch ausgewiesenen Mietpreissteigerungsraten über einem repräsentativen gesamtstädtischen Mittel liegen. Dieser Tatsache wurde durch eine entsprechende Festlegung des Schwellenwertes Rechnung getragen. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass mietpreisgebundene Wohnungen bei der Ermittlung von Mietpreismerkmalen keine Rolle spielen dürfen.

Zu 2. Derartige Wohnangebote im Bestand, die in Form von Untervermietung, Wohngemeinschaften oder unterlassener Haushaltsbildung bestehen, können tatsächlich kurzfristige Nachfrageüberhänge am Wohnungsmarkt abfedern helfen. Im Sinne der dem Gutachten zugrunde gelegten Versorgungsnorm sind derartige Angebote jedoch nicht als adäquate dauerhafte Wohnversorgung für wohnungsbedarfsrelevante Haushalte anzusehen, sondern stellen tatsächlich Anzeichen von Versorgungsdefiziten dar. Dies bezieht sich ausdrücklich nicht auf die Schaffung von Wohnungen im Sinne des Baurechts im Bestand, z.B. in Einfamilienhäusern. Diese würden dann allerdings auch in der amtlichen Statistik registriert werden.

Zu 3. Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt diese Tatsache. Erst ab dem Jahr 2015 ist hier eine zunehmende Diskrepanz zwischen der Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerungszahl zu beobachten. Ungeachtet dessen ist jedoch bereits seit Beginn des Betrachtungszeitraums (und damit vor 2015) eine relativ stärkere Zunahme der rechnerisch ermittelten Zahl der Haushalte als der Wohnungen zu beobachten. Insgesamt ist damit ein über den gesamten Betrachtungszeitraum zunehmender Trend einer abnehmenden Wohnversorgungsquote – gleichbedeutend mit einem zunehmenden Wohnungsdefizit erkennbar.

Zu 4.: Eine Beurteilung, in wie weit das Instrument einer Mietpreisbegrenzung der wohnungspolitischen Steuerungsintention angemessen Rechnung trägt, war nicht Gegenstand der Begutachtung. Grundsätzlich war es Intention der gesetzlichen Regulierung der „Mietpreisbremse“, kurzfristige Markteingriffe mit der Verpflichtung der Landesregierungen zu verbinden, parallel für eine Verbesserung der Angebotssituation zu sorgen. Die Wirkung der Preisregulierung sollte daher nur im Zusammenwirken mit den von der Landesregierung getroffenen Maßnahmen beurteilt werden.

Zu 5. Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete stehen die im §558a Abs. 2 BGB genannten Verfahren zur Verfügung. Ein zwingender Bezug zur Existenz eines Mietspiegels ist daher nicht gegeben. Die Bezugnahme auf Mietspiegel von vergleichbaren Gemeinden ist ungeachtet dessen nach § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB zulässig und wird regelmäßig in der gerichtlichen Praxis verschiedener Städte in Deutschland angewandt, wobei Zu- und Abschläge zur Wahrung der Vergleichbarkeit von Wohnlagen verwendet werden können. Angesichts der direkten Nachbarschaft zur Kreisfreien Stadt Augsburg wäre auch eine gemeinsame Erstellung eines Mietspiegels praxisgerecht.



Insgesamt bestätigt die Darlegung der Stadt Stadtbergen die aufgrund der Datenlage getätigte Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt. Dass die Versorgungssituation durch die verstärkte Zuwanderung im Jahr 2015 zusätzlich verschärft wurde, entspricht ebenfalls der Erfahrung in weiten Teilen des Landes. Hinweise, die für eine Verzerrung der Sachlage aufgrund lokaler Sondereffekte sprechen, liegen ebenfalls nicht vor. Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Stadt Augsburg ist vielmehr von einem gemeinsamen Wohnungsmarkt auszugehen. Für eine Veränderung der Einstufung liegen damit keine begründeten Anhaltspunkte vor.

## 12 Stellungnahme der Gemeinde 9180135 Unterammergau

### 12.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Unterammergau weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von 13,1 v.H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 2,7 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 insgesamt um 3,1 Prozentpunkte ab. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 3,8% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 26 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung). In Unterammergau wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator „niedrige Leerstandsrate“ (Schwellenwert 3,0 v. H.) sowie die hinreichende Bedingung durch den Indikator der Mietbelastungsquote (Schwellenwert 26 v.H.) nur knapp erfüllt. Die beiden anderen möglichen Indikatoren der unzureichenden Neubautätigkeit und überdurchschnittlich starken Mietpreissteigerung liegen dagegen deutlich unter den jeweiligen Schwellenwerten.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-13,10	2,7	-3,1	26	3,8	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	neu erfüllt

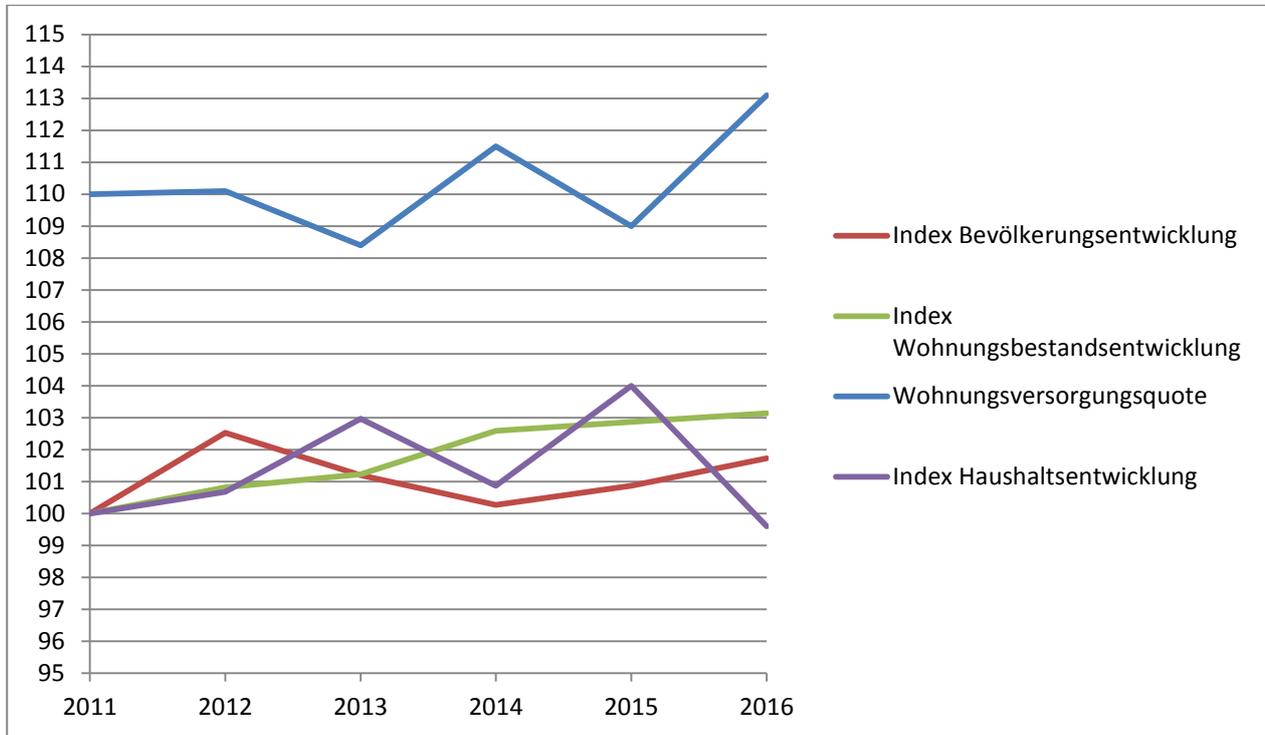
### 12.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Unterammergau ist der Meinung, dass die Einordnung der Gemeinde in die Liste der Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht zutrifft. Die Stellungnahme der Gemeinde gründet darüber hinaus auf dem Argument, dass derzeit ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbaus geschaffen würde. Zusätzlich wurde im Jahr 2016 ein Wohngebiet (Einheimischenmodell) mit insgesamt 14 Bauparzellen ausgewiesen, wovon derzeit noch 8 Bauplätze zur Verfügung stehen. Nach Einschätzung der Gemeinde gleichen sich Angebot und Nachfrage derzeit gut aus, sodass die Errichtung weiterer Wohnungen bzw. die Ausweisung eines weiteren Baugebietes momentan weder geplant noch erforderlich sei.

### 12.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungszeitraums zeigt zwischen 2012 und 2014 eine rücklaufende Einwohnerentwicklung bei einer steigenden Wohnungsbestandsentwicklung. Ab 2014 kam es zu einer Zunahme der Bevölkerungszahlen, die trotz weiter gestiegenen Fertigstellungen zu einer leicht zunehmenden Anspannung beitrugen.



Unterammergau erfüllte sowohl die notwendige und insbesondere die hinreichende Bedingung nur knapp und kann daher als Grenzfall angesehen werden. Im Fall Unterammergau gründet die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt im Wesentlichen auf einer für den Raumtypus eher untypisch hohen Mietbelastungsquote und der auf Kreisdaten fortgeschriebenen geringen Leerstandsquote. Beide Indikatoren stehen für ein angespanntes Versorgungsniveau. Hinsichtlich der vorgebrachten Schaffung neuer Wohnungen ist festzustellen, dass eine Steigerung der Wohnbautätigkeit allein nicht sicherstellt, dass die Marktanspannung zurückgeht. Nur wenn die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage geringer ist als die Neubautätigkeit, kann davon ausgegangen werden, dass dies der Fall ist.

Die Fundamentalindikatoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung sowie der daraus abgeleitete Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits lassen insgesamt eine leichte Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten, welche durch eine verstärkte Wohnbautätigkeit ausgeglichen werden könnte. Angesichts des hohen rechnerischen Wohnungsüberhangs ist zu vermuten, dass die Leerstandsrate die tatsächliche Situation vor Ort eher zu angespannt einschätzt.

Die Einordnung als angespannter Wohnungsmarkt kann daher aus gutachterlicher Sicht revidiert werden.

## 13 Stellungnahme des Marktes 9180117 Garmisch-Partenkirchen

### 13.1 Einordnung im Gutachten

Der Markt Garmisch-Partenkirchen weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von 9,5 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 3,4 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 insgesamt um 2 Prozentpunkte ab. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 3,0% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 30 v. H. auf. Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Garmisch-Partenkirchen wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) und den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) nicht erfüllt, wobei letzterer Wert mit 3,4 v. H. nur knapp überschritten wurde. Damit war auch die Erfüllung einer der alternativen hinreichenden Bedingungen durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 26 v. H.) nicht ausreichend.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0,0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v. H. p. a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-9,5	3,4	-2,0	30	3,0	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	gleichgeblieben nicht erfüllt

### 13.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Gemeinde gründet auf folgenden Argumenten:

1. Geringe Flächenkapazität für Baugrund bzw. Neubau durch die natürliche bedingte Enge des Ortes
2. Die Mietpreise seien durch die große Nachfrage an Wohnungen hoch
3. Hohe Nachfrage von teilweise 25 - 30 Bewerber auf eine zu vermietende Wohnung / ein zu vermietendes Haus
4. Durch den Tourismus existiert eine große Anzahl an Ferien- und Zweitwohnungen

### 13.3 Beurteilung

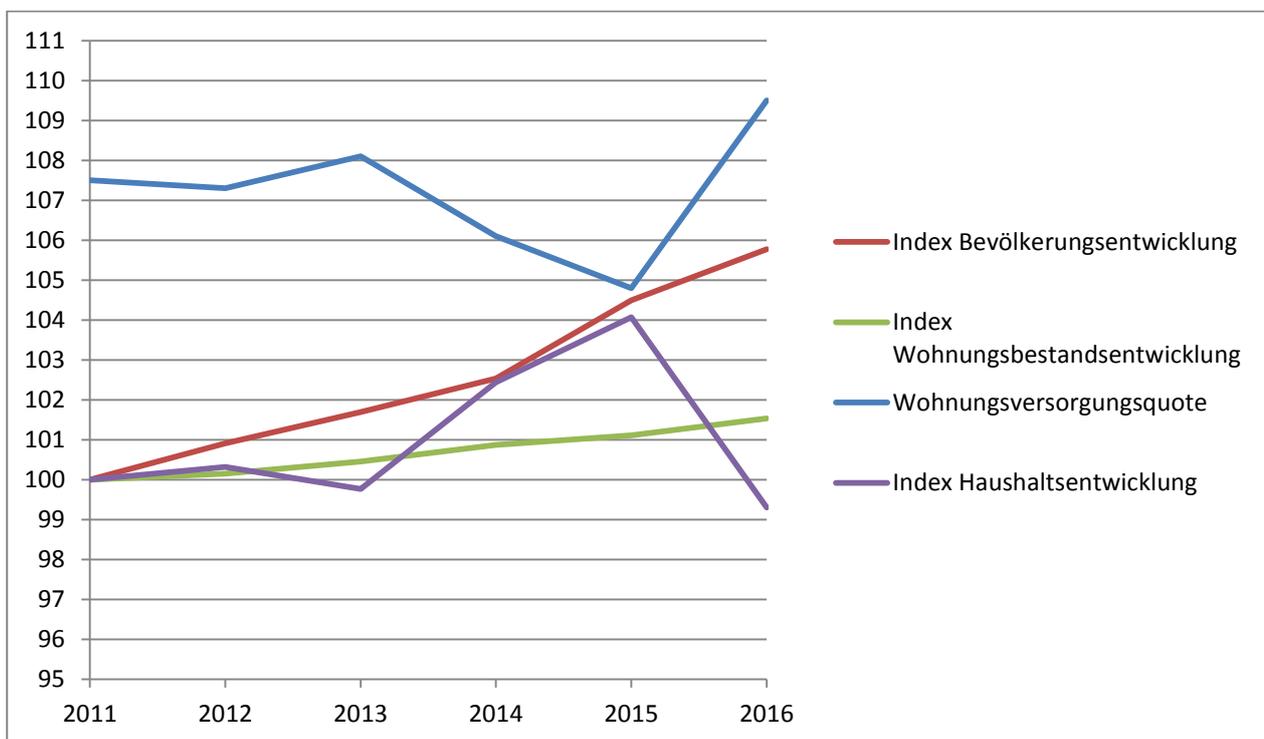
Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Der Wohnungsbestand kann mit der Nachfrageentwicklung nicht mithalten, mit der Folge einer sich schnell verschlechternden Wohnversorgungsquote. Dies lässt auf die genannten Probleme mit der Ausweitung der Wohnungsbestände schließen, welche auf eine Verzerrung der Sachlage aufgrund lokaler Sondereffekte zurückzuführen sind.

Zu 2.: Die strukturtypische Mietbelastungsquote wurde zu 30 v. H. errechnet. Dies bestätigt die Existenz eines hohen Mietbelastungsniveaus.

Zu 3.: Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt die Feststellung, dass der Wohnungsbestand mit der Nachfrageentwicklung durch die Bevölkerungsentwicklung nicht mithalten kann. Angesichts der zunehmenden Dynamik der Bevölkerungsentwicklung sowie der parallel abnehmenden Dynamik der Wohnungsbestandsentwicklung zeichnet sich eine weiter zunehmende Angebotslücke ab.

Zu 4.: Es ist naheliegend, dass die touristische Nutzung eine Konkurrenzsituation herbeiführt und diese u.a. in erhöhten Mieten resultiert. Personen mit Zweitwohnsitzen konnten im Gutachten nur näherungsweise und auch in der Gemeindestatistik nicht vollständig erfasst werden, dennoch sind sie wohnungsmarktrelevant.



Garmisch-Partenkirchen erfüllte aufgrund der minimalen Überschreitung des Schwellenwertes Leerstandsrate nicht die notwendige Bedingung, während die Mietbelastungsquote mit einem Wert von 30 v.H. den Schwellenwert deutlich übersteigt. Hier liegt demnach ein Grenzfall vor. Die Fundamentalindikatoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung lassen insgesamt eine Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten.

Angesichts der sich bereits während des Betrachtungszeitraums abzeichnenden Angebotslücke ist bei weiter steigenden Einwohnerzahlen eine Aufnahme der Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung gerechtfertigt, wenn hierbei, wie von der Stadt vorgetragen, von strukturellen Baulandproblemen auszugehen ist. Eine Aufnahme der Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung ist vor diesem Hintergrund gerechtfertigt.

## 14 Stellungnahme der Gemeinde 9182119 Hausham

### 14.1 Einordnung im Gutachten

Die Gemeinde Hausham weist einen rechnerischen Wohnungsüberhang 2016 von 4,6 v. H. auf. Die fortgeschriebene Leerstandsrate 2016 wurde mit einem Wert von 3,1 v. H. festgestellt. Das rechnerische Wohnungsdefizit nahm im Mittel der Jahre 2011 bis 2016 insgesamt um 1,4 Prozentpunkte zu. Zusätzlich liegt eine Mietpreissteigerungsrate von im Mittel 4,6% pro Jahr bezogen auf die qualitätsstandardisierte Medianmiete vor. Die strukturelle mittlere Mietbelastungsquote 2014 weist einen Wert von 27 v. H. auf.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringer Wohnungsüberhang/hohes Wohnungsdefizit“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ oder beide Teilbedingungen „unzureichende Neubautätigkeit“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Hausham wurde die notwendige Bedingung durch den Indikator Wohnungsdefizit/Überhang (Schwellenwert 0) und den Indikator Leerstandsrate (Schwellenwert 3 v. H.) nicht erfüllt, wobei letzterer Wert mit 3,1 v. H. nur knapp überschritten wurde. Damit war auch die Erfüllung einer der alternativen hinreichenden Bedingungen durch den Indikator Mietbelastungsquote (Schwellenwert 26 v. H.) nicht ausreichend.

Indikator rechnerisches Wohnungsdefizit/Wohnungsüberhang 2016	Indikator Leerstandsrate 2016	Indikator Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 in Prozentpunkten.	Indikator mittlere gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote 2014 (bruttokalt)	Indikator hedonisch bereinigte Medianmietpreissteigerung im Jahresmittel 2012 - 2017 in v. H.	Bedingung hohes Wohnungsdefizit erfüllt (rechnerisches Wohnungsdefizit 2016 von 0 v. H. und mehr)	Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2016 von 3,0 v. H. und weniger)	Bedingung unzureichende Neubautätigkeit erfüllt (Veränderung des Wohnungsdefizits/Überhangs 2011-2016 um 6,0 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturelle Mietbelastungsquote (bruttokalt) 2014 von 26 v. H. und mehr)	Bedingung überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung erfüllt (Veränderung der hedonisch bereinigten Medianmiete 2012 - 2017 um 6,0 v.H. p.a. und mehr)	Bedingungen des §556d Abs. 2 BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	Anwendungsbereich des §556d BGB bisher
-4,60	3,10	1,40	27	4,60	nicht erfüllt	nicht erfüllt	nicht erfüllt	erfüllt	nicht erfüllt	Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt	gleichgeblieben nicht erfüllt

### 14.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stellungnahme der Gemeinde gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Neubautätigkeit ist geringer als der Bevölkerungszuwachs.
2. Es besteht ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dieser wird nachgefragt durch insgesamt über 1.500 Beschäftigte des Krankenhauses Agatharied sowie durch die Lech-Mangfall-Klinik in Agatharied. Der Pflegekräftemangel im Krankenhaus wird auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zurückgeführt. Zudem kommt es aufgrund der geographischen Lage Haushams zwischen dem touristisch geprägten Tegernseer Tal und der Tourismusgemeinde Markt Schliersee durch die Mitarbeiter in Gastronomiebetrieben und Hotelbetrieben ebenfalls zu einem großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus besteht auch ein erheblicher Bedarf an Wohnraum durch anerkannte Asylbewerber, die sich aus dem gesamten Landkreis in den Mittelzentren

- Miesbach und Hausham bewerben. Auch hat die Gemeinde große Schwierigkeiten, Obdachlose angemessen unterzubringen.
3. Die Wohnungsbaugesellschaft unterhält in Hausham ca. 300 Wohnungen. Die meisten dieser Wohnungen sind in den letzten Jahren, und werden in den nächsten zwei Jahren, aus der Preisbindung herausfallen. Dies führt wiederum zu einem Anstieg der Wohnraumsuchenden.
  4. Durch die gute Verkehrsanbindung mit der BOB nach München erlebt die Gemeinde einen erhöhten Siedlungsdruck.
  5. In der Gemeinde gibt es kaum Leerstand.
  6. Die Lage der Gemeinde zwischen dem Tegernseer Tal und dem Schlierachtal macht sie für Touristen attraktiv. Die entstehenden Ferienwohnungen wirken sich nachteilig auf das Wohnungsangebot aus.
  7. Bei der Gemeinde handelt es sich um eine Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf. Daher ist sie auf eine Belebung der Wirtschaft angewiesen. Diese geht jedoch einher damit, dass die Betriebe für Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angemessenen Wohnraum vorhalten.
  8. Geringe Flächenkapazität für Baugrund bzw. Neubau, u.a. durch Landschaftsschutzverordnung Egartenlandschaft um Miesbach.

### 14.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt diese Tatsache. Bis 2015 war eine stetige Zunahme der Anspannung zu beobachten. Diese flachte 2016 kurzfristig ab. 2017 und 2018 wurde eine weiter zunehmende Einwohnerzahl berichtet, die nach Vortrag der Gemeinde nicht durch adäquaten Wohnungsneubau versorgt werden können. Die Wohnversorgungsquote dürfte daher weiter im angespannten Bereich liegen, bzw. noch an Anspannung zunehmen.

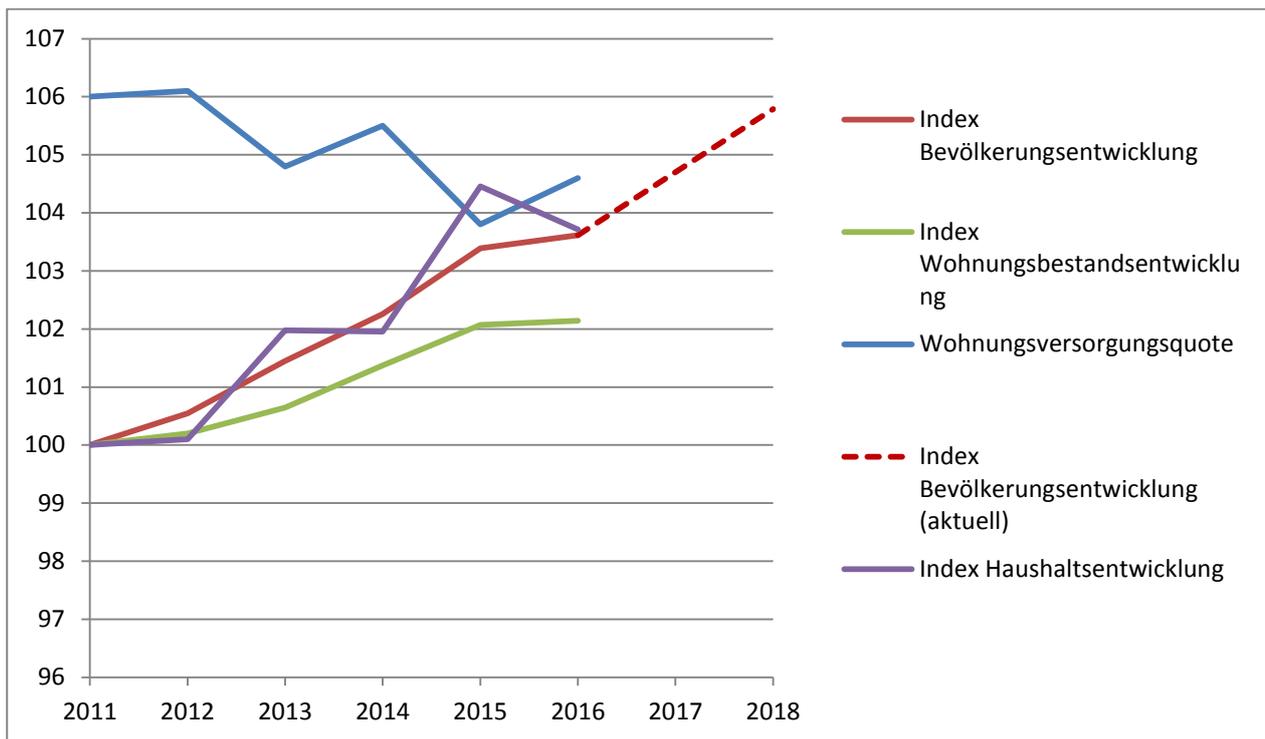
Zu 2., 3. und 7.: Eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt durch die dargelegten Gründe ist zu beobachten. Die gesetzliche Regulierungsintention des § 556d BGB bezieht sich primär auf den frei finanzierten Wohnungsmarkt. Dennoch kann eine gesteigerte Nachfrage nach geförderten Wohnungen Anzeichen für Versorgungsengpässe sein. Aufgrund der historisch begründeten höchst unterschiedlichen und nicht mehr unbedingt der aktuellen Bedarfslage entsprechenden regionalen Verteilung von geförderten Mietwohnungen wurde die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen jedoch nicht als Indikator im Gutachten herangezogen, da eine sachgerechte Vergleichbarkeit der einzelnen Landesteile nicht gewährleistet war.

Zu 4.: Die Entwicklung im Zeitablauf des Betrachtungsraums bestätigt die hohe Nachfragedynamik.

Zu 5.: Dies ist auch an der fortgeschriebenen Leerstandsrate 2016 zu sehen. Diese wurde mit einem Wert von 3,1 v. H. festgestellt und verfehlt damit den Schwellenwert von 3 v. H. nur knapp.

Zu 6.: Es ist naheliegend, dass die touristische Nutzung eine Konkurrenzsituation herbeiführt und diese u.a. in erhöhten Mieten resultiert. Personen mit Zweitwohnsitzen konnten im Gutachten nur näherungsweise und auch in der Gemeindestatistik nicht vollständig erfasst werden, dennoch sind sie wohnungsmarktrelevant.

Zu 8.: Der Wohnungsbestand kann mit der Nachfrageentwicklung nicht mithalten, mit der Folge einer sich schnell verschlechternden Wohnversorgungsquote. Dies lässt auf die genannten Probleme mit der Ausweitung der Wohnungsbestände schließen, welche auf eine Verzerrung der Sachlage aufgrund lokaler Sondereffekte zurückzuführen sind.



Hausham erfüllte aufgrund der minimalen Überschreitung des Schwellenwertes Leerstandsrate nicht die notwendige Bedingung, während die Mietbelastungsquote mit einem Wert von 27 v.H. den Schwellenwert übersteigt. Hier liegt folglich ein Grenzfall vor. Die Fundamentalindikatoren Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung lassen insgesamt – insbesondere unter Einbezug der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2016 und 2018 – eine Verschlechterung der Versorgungssituation erwarten. Angesichts der sich bereits während des Betrachtungszeitraums abzeichnenden Angebotslücke ist bei weiter steigenden Einwohnerzahlen eine Aufnahme der Gemeinde in den Geltungsbereich der Verordnung gerechtfertigt.