



Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

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

info@iwu.de
www.iwu.de

**Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
in Bayern: Fortschreibung 2025
Stellungnahmen der Gemeinden**

Stand: 05.11.2025

Dr. Ines Weber
Rupert Eisfeld
Galina Nuss
Hendrik Schäfer

Inhalt

Grundlagen der Beurteilung	4
1 Stellungnahme der Gemeinde 9572111 Adelsdorf	6
2 Stellungnahme der kreisfreien Stadt 9182111 Aschaffenburg	10
3 Stellungnahme der Gemeinde 9172115 Bayerisch Gmain	14
4 Stellungnahme der Gemeinde 9187118 Bernau am Chiemsee.....	18
5 Stellungnahme der Gemeinde 9171112 Burghausen.....	22
6 Stellungnahme der Gemeinde 9778123 Buxheim	26
7 Stellungnahme der Gemeinde 9180116 Farchant.....	29
8 Stellungnahme der Gemeinde 9177118 Finsing	33
9 Stellungnahme der Gemeinde 9182114 Fischbachau	37
10 Stellungnahme der Gemeinde 9771130 Friedberg	41
11 Stellungnahme des Marktes 9180117 Garmisch-Patenkirchen	45
12 Stellungnahme der Gemeinde 9182116 Gmund am Tegernsee.....	49
13 Stellungnahme der Gemeinde 9182119 Hausham.....	53
14 Stellungnahme der Gemeinde 9572132 Herzogenaurach	57
15 Stellungnahme der Gemeinde 9171122 Kirchweidach	61
16 Stellungnahme der Gemeinde 9772160 Kleinaitingen	65
17 Stellungnahme der kreisfreien Stadt 926100 Landshut	68
18 Stellungnahme des Marktes 9174124 Marktschellenberg	73
19 Stellungnahme der Gemeinde 9187157 Oberaudorf	78
20 Stellungnahme der Gemeinde 9187168 Rimsting.....	82
21 Stellungnahme der Gemeinde 9186131 Schwaigen.....	86
22 Stellungnahme des Marktes 9671155 Stockstadt am Main	89
23 Stellungnahme der Gemeinde 9182132 Tegernsee	94
24 Stellungnahme der Gemeinde 9189157 Trostberg	98

25 Stellungnahme der Gemeinde 9180134 Uffing a. Staffelsee	102
26 Stellungnahme der Gemeinde 9174151 Weichs.....	106
27 Weitere Stellungnahmen mit Gemeindebezug	110
28 Weitere Stellungnahmen ohne Gemeindebezug.....	116

Grundlagen der Beurteilung

Im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern - Fortschreibung 2025 - 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 basiert auf dem Grundsatz einer möglichst für alle Gemeinden vergleichbaren Datengrundlage. Die Ergebnisfindung kann aufgrund der nicht vermeidbaren Grenzen der Beurteilungsgenauigkeit der statistischen Verfahren 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 Anschluss 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 zur analytischen Indikation vorliegt. Eine primäre Zielsetzung der gesetzlichen Regulierung der „Mietpreisbremse“ war es, kurzfristige Markteintritte 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 Übergangswohnheimen oder anderen temporären Wohnformen) oder wenn größere Teile des Wohnungsbestandes als dies im Gutachten berücksichtigt worden ist nicht zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung stehen, z.B. durch Nutzung als Zweitwohnsitz oder gewerbliche Kurzzeitvermietung.

Eine Revision der gutachterlichen Einordnung einer Gemeinde kann daher in folgenden Fällen in Betracht gezogen werden:

1. Die Einstufung im Gutachten erfolgte mangels verfügbarer Informationen ohne Berücksichtigung von Sonderlagen vor Ort, die eine Neubeurteilung erforderlich machen.
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. Zugleich zeichnet sich über den Betrachtungszeitraum des Gutachtens eine klare Tendenz einer zu- oder abnehmenden Anspannung ab, die eine Änderung der Indikation unterstützt.

3. Die Einstufung im Gutachten erfolgte anhand von Indikatoren, die sich mangels gemeindespezifischer Datenquellen auf kreisweite Erkenntnisse oder auf statistisch abgeleitete Strukturdaten vergleichbarer Gemeinden stützen mussten, oder wurde aufgrund der Einstufung der benachbarten Gemeinden vorgenommen. Eine Revision ist dann gerechtfertigt, wenn zu vermuten steht, dass diese Vorgehensweise zu einer Unter- oder Überschätzung der Indikatorenlage in der entsprechenden Gemeinde geführt hat. Dies betrifft konkret die Indikatoren fortgeschriebene Leerstandsrate und Mietbelastungsquote.

1 Stellungnahme der Gemeinde 9572111 Adelsdorf

1.1 Einordnung im Gutachten

Adelsdorf weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 3,2 % und eine Wohnversorgungsquote von 104,9 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 27,7 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 3,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 5,1 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 1,9 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte ab.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Adelsdorf wurden die notwendigen Bedingungen niedrige Leerstandsrate und geringe Wohnversorgungsquote erfüllt. Zusätzlich wurde eine der alternativen hinreichenden Bedingungen, die hohe Mietbelastung, erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	3,2
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	104,9
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	27,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	3,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5,1
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	-1,9
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	ja
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	ja
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

1.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Adelsdorf argumentiert für eine Ausstufung aus dem Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Laut Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamt für Statistik ist für die Gemeinde Adelsdorf mit einem deutlichen Bevölkerungswachstum zu rechnen.
2. Der Bestand an Mietwohnungen ist im Gegensatz zum Bestand an Einfamilienhäusern relativ gering.
3. Der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll sich gemäß lokalen Planungen innerhalb weniger Jahre merklich erhöhen und zu einer Verbesserung der Leerstandsquote und der Wohnversorgungsquote beitragen.
4. Die Schwellenwerte der Bedingungen, die zu einer Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt geführt haben, werden nur knapp erfüllt.
5. Adelsdorf liegt im Einzugsgebiet von Herzogenaurach und Erlangen, was zu Übersprungeffekten auf den lokalen Wohnungsmarkt führt, die aber quantitativ vernachlässigbar seien.
6. Die Betrachtung von Angebotsmieten spiegelt nicht die tatsächliche Verfügbarkeit von zum Teil informell vergebenen Mietwohnungen wider.
7. Angaben zu Mietbelastung, Leerstandsquote und Wohnversorgungsquote seien aufgrund des informellen Charakters des Wohnungsmarkts unmöglich zu definieren.

1.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Das Gutachten berücksichtigt nur den Ist-Zustand nach Indikatorenlage. Zukünftige Entwicklungen können nur in die Bewertung einfließen, wenn diese unmittelbar und mit hoher Wahrscheinlichkeit feststehen. Weiter in die Zukunft reichende Entwicklungen, wie die hier vorgebrachten Entwicklungen bis 2039, sind naturgemäß unsicher und können daher gutachterlich nicht berücksichtigt werden.

Zu 2.: Dies stützt die Annahme einer geringen Versorgung mit (Miet-)Wohnungen.

Zu 3.: Die Wohnversorgungsquote ist zwischen den Jahren 2017 bis 2022 um 1,9 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte gesunken, was eine Verschlechterung der Versorgungssituation indiziert. Eine Annahme einer zukünftigen Verbesserung der Versorgungssituation lässt sich mit den zur Verfügung gestellten Informationen und unter Berücksichtigung möglicher Hemmnisse und Verzögerungen bei der Fertigstellung der benannten Wohngebiete nicht ausreichend sicher belegen. Siehe auch Anmerkungen zu Punkt 1.

Zu 4.: Die fortgeschriebene Leerstandsquote in Adelsberg liegt bei 3,2 % mit einer Standardabweichung von 1,9 % und einem Schwellenwert von 4 %. Die Leerstandsquote liegt damit knapp eine halbe Standardabweichung unterhalb des Schwellenwerts, weshalb nicht von einer geringen Abweichung vom Schwellenwert ausgegangen werden kann. Die Wohnversorgungsquote liegt mit 104,9 je 100 Bedarfshaushalte mit einer Standardabweichung von 5,1 je 100 Bedarfshaushalte in der Tat sehr nahe am Schwellenwert von 105 je 100 Bedarfshaushalte. Die gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote liegt mit 27,7 % mit einer Standardabweichung von 1,8 % ebenso sehr nahe am Schwellenwert von 27,5 %. Die Werte der anderen Indikatoren liegen dagegen nicht in der unmittelbaren Nähe der entsprechenden Schwellenwerte. Damit erfüllt die Gemeinde Adelsberg die Bedingungen hinreichend knapp, um als Grenzfall gewertet werden zu können.

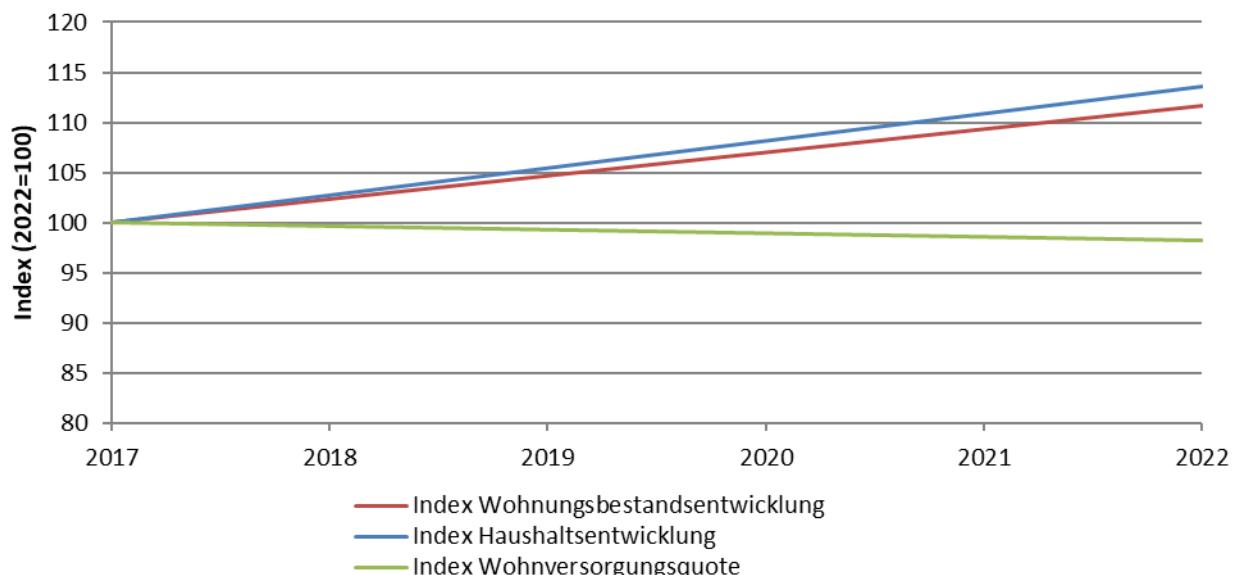
Zu 5.: Die Gemeinde Erlangen wurde nach Indikatorenlage als angespannter Wohnungsmarkt klassifiziert. Die Gemeinde Herzogenaurach nicht, es liegt allerdings eine Stellungnahme vor, die eine Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt rechtfertigt (s. u.).

Zu 6.: Das ist grundsätzlich richtig, da bekannt ist, dass Angebotsmietdatensammlungen kein repräsentatives Bild des lokalen Mietpreisgefüges darstellen können. Nichtsdestotrotz ermöglichen Angebotsmieten die Analyse von Trends in hoher regionaler Auflösung und zeitlicher Aktualität. Es ist von einer hohen Korrelation zwischen der Entwicklung von inserierten Angebotsmieten und der tatsächlichen mittleren Mietentwicklung

auszugehen. Die Höhe des Schwellenwertes reflektiert zudem die unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken von Angebotsmieten und bestehenden Mietverhältnissen. Aufgrund der geringen Anzahl von Mietangeboten in der Gemeinde Adelsdorf konnten statistisch abgesicherte Ergebnisse über die Mietentwicklung nur im räumlichen Zusammenhang des Mittelbereichs Höchstadt a.d. Aisch abgeleitet werden. Eine örtlich abweichende Mietentwicklung lässt sich daher nicht ausschließen, dazu liegen aber keine genaueren Erkenntnisse vor.

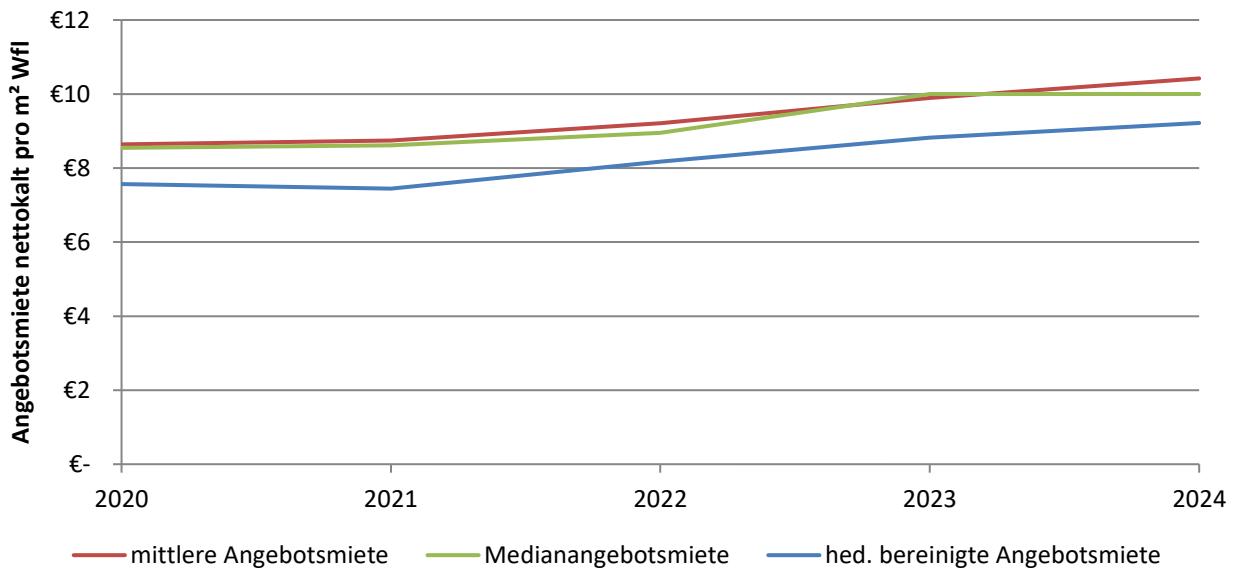
Zu 7.: Für die Mietbelastungsquote wurden Informationen zur Wohnsituation aus den Erhebungen zum Mikrozensus abgeleitet. Die Leerstandsquote und die Wohnversorgungsquote basieren hauptsächlich auf Ergebnissen des Zensus 2022. Sowohl die Erhebungen zum Mikrozensus wie auch zum Zensus erfolgen unter Auskunftspflicht. Eine umfangreiche Verzerrung aufgrund verdeckter bzw. informeller Informationen ist daher nicht zu vermuten.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

1.4 Fazit

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

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

2 Stellungnahme der kreisfreien Stadt 9182111 Aschaffenburg

2.1 Einordnung im Gutachten

Aschaffenburg weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,2 % und eine Wohnversorgungsquote von 106,5 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 beträgt 29,8 %. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 9,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerungsrate liegt bei 4,2 % pro Jahr. Zudem hat sich die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 8,4 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte erhöht.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt war (notwendige Bedingung) und zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt waren (hinreichende Bedingung).

In Aschaffenburg wurde keine der notwendigen Bedingungen (niedrige Leerstandsrate bzw. geringe Wohnversorgung) erfüllt. Allerdings liegt eine hohe Mietbelastung vor (MBQ = 29,8 %; Überbelegungsquote = 9,6 %). Da jedoch keine der notwendigen Bedingungen gegeben ist, gelten die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 556d (2) BGB auf Basis der Indikatorenlage als nicht erfüllt. Die fortgeschriebene Leerstandsrate liegt mit 4,2 % nur knapp über dem Schwellenwert von 4,0 %.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,2
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	106,5
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	29,8
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	9,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,2
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	8,4
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

2.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Stadt Aschaffenburg argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Lage in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main mit guter Verkehrsanbindung und hohem Pendleraufkommen.
2. Hoher Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand (64 %).
3. Gestiegene Einwohnerzahl (+ 8 % seit 2011) und weitere Wachstumserwartung (+ 3 % bis 2030 (ALP)) mit prognostiziertem Neubaubedarf von 2.140 Wohnungen bis 2030 (270 Wohnungen p. a.).
4. Veränderungen der Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft seit 2022 erschwert zukünftige Bauvorhaben, verringerte die Anzahl der Bauanträge und lässt vermuten, dass das aktuelle Niveau von ca. 300 fertiggestellten Wohnungen p.a. nicht aufrechterhalten werden kann.
5. Der Schwellenwert der Teilbedingungen „geringer Leerstand“ wird nur um 0,2 Prozentpunkte nicht erreicht. Das Institut ALP ermittelte daneben eine Leerstandsquote von 3,0 %. Lokale Untersuchungen haben zudem festgestellt, dass leerstehende Wohnungen überwiegend nicht für die Wohnversorgung zur Verfügung stehen.
6. Die Schwellenwerte der Indikatoren „hohe Mietbelastung“ und „hohe Wohnungsüberbelegung“ werden deutlich überstiegen.
7. Die Mietpreissteigerungen in Höhe von 4,2 % liegen zwar unterhalb des Schwellenwertes von 7 %, die Wohnkostenbelastung ist allerdings bereits auf hohem Niveau (siehe Punkt 6).

2.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Das Gutachten bestätigt ein außergewöhnlich hohes Belastungsniveau. Die mittlere Quadratmetermiete liegt laut Zensus bei 7,75 €, also höher als in 83 % der bayerischen Gemeinden und 6 % oberhalb des bundesweiten Durchschnitts.

Zu 2.: Ein hoher Anteil von Mietwohnungen ist strukturtypisch für vergleichbar große Mittelstädte. Der Schutzwirkung der Mietpreisbremse kommt in diesem Fall allerdings besondere Bedeutung zu, da ein hoher Anteil der Bevölkerung von einer möglichen Anspannung des Wohnungsmarktes betroffen wäre.

Zu 3.: Die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte ist im Zeitraum von 2017 bis 2022 rechnerisch leicht gesunken, was bei steigendem Wohnungsbestand rechnerisch zu einer Verbesserung der Wohnversorgung von 8,4 Wohnungen je 100 bedarfsrelevanten Haushalten geführt hat. Bevölkerungsprognosen wurden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Ist-Zustand betrachtet wird.

Zu 4.: Die verschlechterten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind nicht gemeindespezifisch und bekannt. Eine zurückgehende Bauaktivität ist nachvollziehbar. Zukünftige Baubedarfe waren nicht Teil des Gutachtens, da der Ist-Zustand betrachtet wird, wenngleich eine dauerhaft unterhalb der angenommenen Neubaubedarfe liegende Anzahl an fertiggestellten Wohnungen pro Jahr die Wohnversorgung erwartbar verschlechtert.

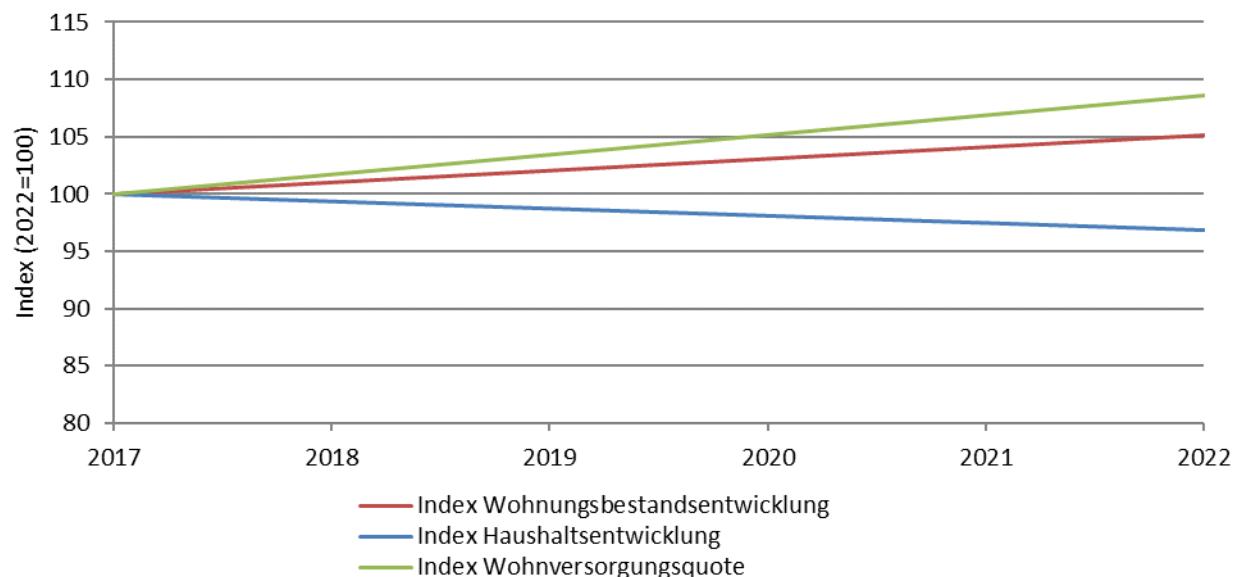
Zu 5.: Das mittgelieferte Gutachten von ALP konstatiert innerhalb einer eigenen Befragung vor Ort ansässiger Wohnungsunternehmen einen wohnungswirtschaftlichen Leerstand von 3,0 % (ALP, S. 88). Daneben wird auf S. 155 des gleichen Gutachtentextes geschätzt, dass der „im Wesentlichen fluktuationsbedingte – Leerstand bei 4,0 % bzw. rund 1.550 Wohneinheiten liegt“. Damit wäre die Bedingung „niedriger Leerstand“ erfüllt.

Zu 6.: Die Mietbelastung in Aschaffenburg beträgt laut Gutachten im Mittel 29,8 % bei einer Standardabweichung von 1,8 % und einem Schwellenwert von 25,5 %. Damit liegt der Wert zwei Standardabweichungen über dem Schwellenwert, sodass von einer außergewöhnlich hohen Belastung auszugehen ist. Die Überbelegungsquote in Aschaffenburg beträgt laut Gutachten 9,6 % bei einer Standardabweichung von 2 % und

einem Schwellenwert von 6,7 %. Damit liegt der Wert eine Standardabweichung über dem Schwellenwert, was ein außergewöhnlich hohes Belastungsniveau bestätigt.

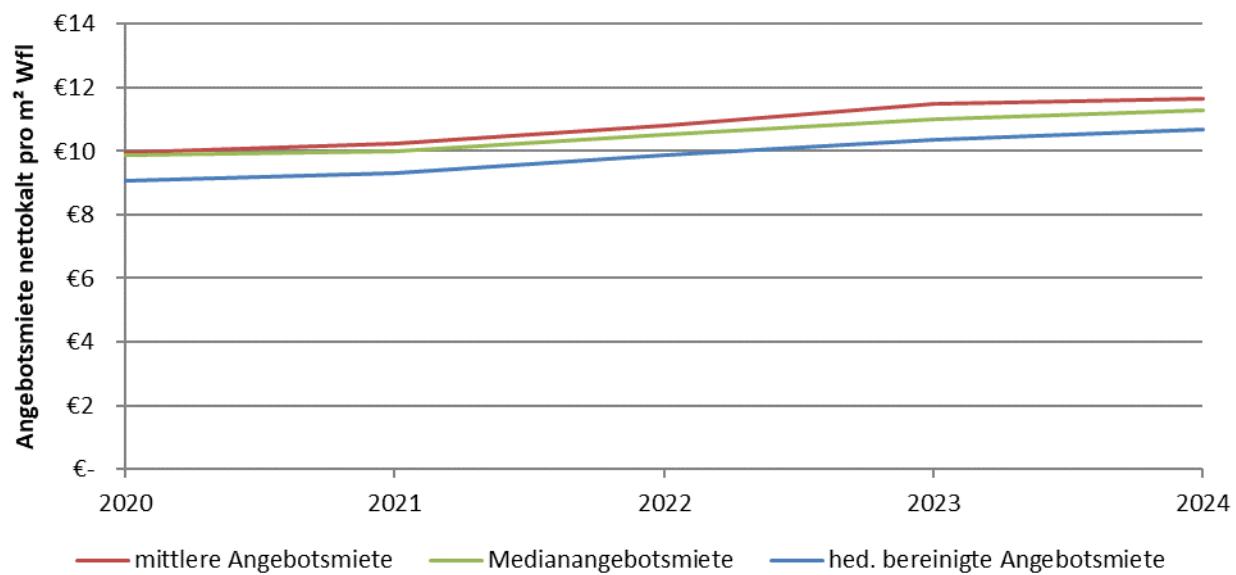
7. Das Gutachten bestätigt ein außergewöhnlich hohes Belastungsniveau, das durch weitere Mietpreisseiterungen oberhalb der Einkommensentwicklung weiter erhöht werden könnte.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

2.4 Fazit

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

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

3 Stellungnahme der Gemeinde 9172115 Bayerisch Gmain

3.1 Einordnung im Gutachten

Bayerisch Gmain weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4 % und eine Wohnversorgungsquote von 115,6 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 beträgt 26 %. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,2%. Die mittlere Mietpreissteigerungsrate liegt bei 6,6 % pro Jahr. Zudem hat sich die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 8,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte erhöht.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt war (notwendige Bedingung) und zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt waren (hinreichende Bedingung).

In Bayerisch Gmain wurde die notwendige Bedingung der niedrigen Leerstandsrate knapp erfüllt. Zudem liegt eine hohe Mietbelastung vor ($MBQ = 26\%$; Überbelegungsquote = 7,2 %). Damit gelten die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 556d (2) BGB auf Basis der Indikatorenlage als erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	115,6
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	26
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,2
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	6,6
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	8,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	ja
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

3.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Bayerisch Gmain argumentiert für eine Ausstufung aus dem Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die drei Teilbedingungen (Leerstandsquote, Mietbelastung und Überbelegung) werden jeweils nur knapp erfüllt.
2. Ein hoher Anteil von Großfamilien, die generationenübergreifend im gleichen Haushalt wohnen, wird als strukturelle Besonderheit der Gemeinde hervorgehoben.
3. Aufgrund zahlreicher genehmigter bzw. sich in der Umsetzung befindender Wohnbauprojekte ist mit einer Entspannung des Marktes zu rechnen.
4. Die im Gutachten verwendeten Daten beruhen auf Erhebungen, die zum Teil veraltet sind und nicht die aktuelle Marktsituation widerspiegeln.
5. Der Wohnungsbestand in Bayerisch Gmain ist inhomogen. Zudem führt die Mietbelastungsquote unter Berücksichtigung der größeren Wohnflächen zu Verzerrungen in ländlichen Gebieten.

3.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Diese Beobachtung ist korrekt.

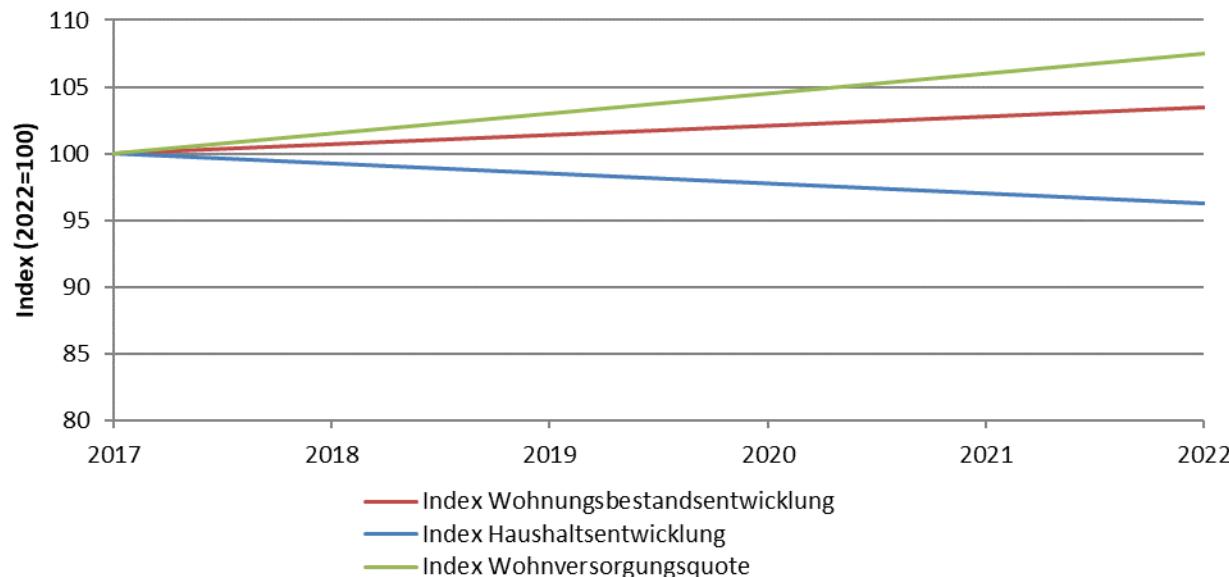
Zu 2.: Diesem Argument zufolge müsste die Gemeinde von einer überdurchschnittlich hohen Haushaltsgröße geprägt sein. Anhand der Sozialraumanalyse im Auftrag des Landkreises Berchtesgadener Land (2020) ist dies mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,84 nicht zu erkennen.

Zu 3.: Die Steigerung der Wohnbautätigkeit allein stellt 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.

Zu 4.: Bei amtlichen Datenbeständen wie dem analysierten Zensus 2022 und dem Mikrozensus 2022 (Sondererhebung Wohnen) ist stets ein Zeitverzug aufgrund der hohen Komplexität der Erhebung und Plausibilitätsprüfung erforderlich. Für das Gutachten wurden die aktuellsten verfügbaren Daten herangezogen. Die erforderliche flächendeckende Bewertung aller Kommunen macht die Verwendung von amtlichen Daten erforderlich, die strukturell mit Verzögerungen bei der Bereitstellung verbunden sind. Die gleichzeitige Beurteilung von Anspannungsniveau und Anspannungstendenz soll dabei sicherstellen, dass getroffene Einstufungen nicht auf Einmaleffekten beruhen. Die Analyse der Mietpreisentwicklung schließt das Jahr 2024 ein. Die Leerstandsquote auf Basis des Zensus wurde mit den auf Kreisebene verfügbaren Daten für das Jahr 2023 fortgeschrieben.

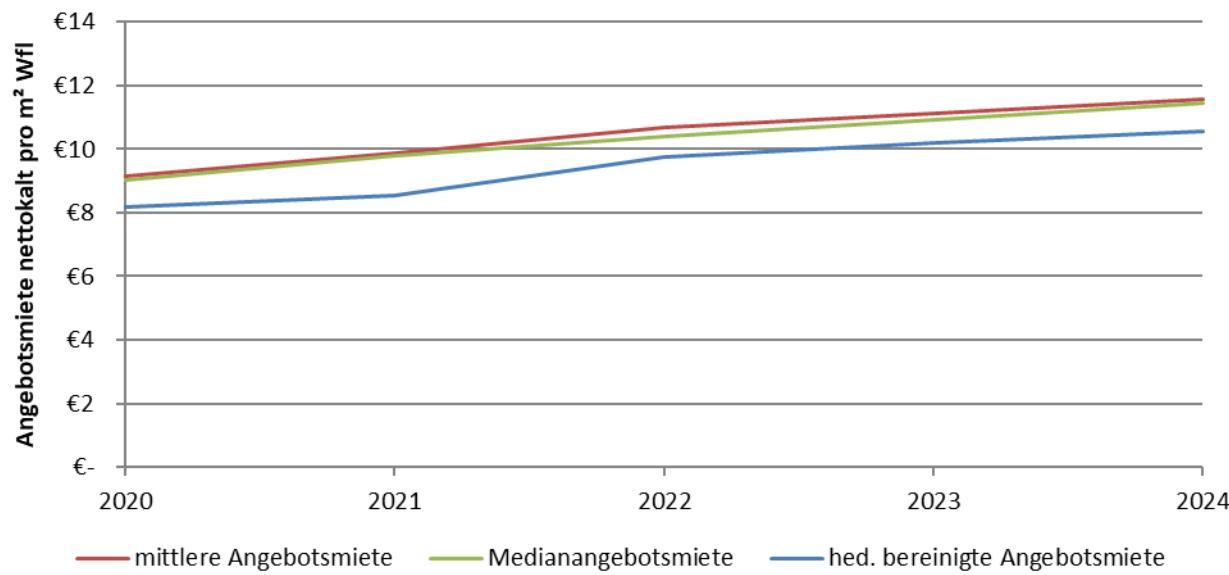
Zu 5.: Die Ergebnisse des Gutachtens können dies nicht bestätigen. Wie Abbildung 4 im Gutachten zeigt, sind ländliche Gebiete im Vergleich zu Städten sowie deren Umkreis von deutlich niedrigeren Mietbelastungsquoten geprägt. Vielmehr wird deutlich, dass Haushalte in Städten ihren Wohnflächenkonsum einschränken, damit ihre Mietbelastungsquote nicht weiter ansteigt. Hier sind dann auch vermehrt hohe Überbelegungsquoten zu verzeichnen. Die Mietbelastungsquote in Bayerisch Gmain ist jedoch mit 26 % nicht am oberen Rand anzusehen. Die Gemeinde erfüllt lediglich die Bedingung über die Kombination mit der Bedingung der Überbelegung.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

3.4 Fazit

Auf Grundlage der vorliegenden Daten und Analysen bestehen Anhaltspunkte für eine Anspannung der Wohnraumsituation in Bayerisch Gmain. Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der Wohnungen, während die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte leicht abnahm. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote zu. Dies kann als Hinweis auf eine Entspannungstendenz auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden.

Zusätzlich könnte die in der Stellungnahme vorgebrachte Zunahme der Wohnbautätigkeit zu einer Entspannung beitragen. Darüber hinaus erfüllt die Gemeinde Bayerisch Gmain die notwendige Bedingung der niedrigen Leerstandsrate nur sehr knapp und die Teilbedingung der erhöhten Mietbelastung wird nur durch die Kombination mit der hohen Überbelegung erreicht. Insofern ist die Gemeinde als Grenzfall einzuordnen. Nicht auszuschließen sind zwar gewisse Nachfrageübersprünge aus der angrenzenden, angespannten Stadt Bad Reichenhall, allerdings sind auch die übrigen direkt an Bad Reichenhall angrenzenden Gemeinden sowie die an Bayerisch Gmain im Süden anschließenden Gemeinden nicht eingestuft. Insgesamt bestehen damit ausreichende Anhaltspunkte, um der Selbsteinschätzung der Gemeinde zu folgen und von einer Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung abzusehen.

4 Stellungnahme der Gemeinde 9187118 Bernau am Chiemsee

4.1 Einordnung im Gutachten

Bernau am Chiemsee weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,2 % und eine Wohnversorgungsquote von 110,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 beträgt 28,5 %. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,5 %. Die mittlere Mietpreissteigerungsrate beträgt 6,3 % pro Jahr. Zudem hat sich die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 3,8 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte erhöht.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ 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 Bernau am Chiemsee wurde keine der notwendigen Bedingungen (niedrige Leerstandsrate bzw. geringe Wohnversorgung) erfüllt. Allerdings liegt eine hohe Mietbelastung vor (MBQ = 28,5 %; Überbelegungsquote = 7,5 %). Da jedoch keine der notwendigen Bedingungen erfüllt ist, gelten die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 556d (2) BGB auf Basis der Indikatorenlage als nicht erfüllt. Die fortgeschriebene Leerstandsrate liegt mit 4,2 % nur knapp über dem Schwellenwert von 4,0 %.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,2
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	110,3
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	28,5
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,5
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	6,3
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	3,8
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

4.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Bernau a. Chiemsee argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die hohe Anzahl von Ferienwohnungen ist als Sondereffekt in Fremdenverkehrsgemeinden zu berücksichtigen.
2. Ein bundesweiter Vergleichswert (bei der Teilbedingung „geringer Leerstand“) ist nicht sachgerecht.
3. Sondereffekte durch die Justizvollzugsanstalt Bernau: Erhöhte Anzahl an Bewohnern ohne zur Verfügung stehende Wohnungen; keine realen Umzüge.
4. Differenzierte Betrachtung des Ortsbilds erforderlich: Im Ortskern existieren keine marktaktiven Leerstände und das Mietpreisniveau der angebotenen Wohnungen dort ist sehr hoch (21 €/m²).
5. Unfreiwilliges Zusammenwohnen wird unterschätzt.
6. Zweitwohnungssteuer als Verzerrungsfaktor (unterlassene Anmeldungen und real höherer Anteil von Zweitwohnungsnutzern).
7. Realwerte statt statistischer Leerstandsannahmen: Die amtlichen Leerstandsdaten sind wegen Ferienwohnungen, Anstaltseinrichtungen und unpassenden Leerständen mutmaßlich verzerrt. Auf einschlägigen Internetportalen finden sich in Bernau am Chiemsee ebenso wenige Angebote wie in den Nachbargemeinden.

4.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Zweitwohnsitze, gewerblich genutzte Wohnungen und privat genutzte Ferienwohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Es ist anzunehmen, dass die Indikatorlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen überschätzen dürfte.

Zu 2.: Der Schwellenwert für die Bedingung „Leerstand“ im Gutachten wurde maßgeblich aus theoretischen Überlegungen zur „natürlichen Leerstandsrate“ abgeleitet. Der Bundesdurchschnitt wurde lediglich zur vergleichenden Einordnung herangezogen.

Zu 3.: Sollte die vor Ort mit Wohnungen zu versorgende Bevölkerung bei den im Gutachten berücksichtigten Werten überschätzt worden sein, wird bei gleicher Anzahl der für die Wohnversorgung zur Verfügung stehenden Wohnungen die örtliche Versorgungssituation als zu negativ eingeschätzt. Die tatsächliche Wohnversorgungsquote sollte also höher als die im Gutachten geschätzten 110,3 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte liegen. Eine Auswirkung auf die amtlich erhobenen Leerstände kann seitens der Gutachter nicht bestätigt oder ausgeschlossen werden.

Zu 4.: Eine gesonderte Betrachtung einzelner Gemeindeteile wurde im Gutachten nicht vorgenommen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in bayerischen Gemeinden kann es daher lokal zu Abweichungen von den im Gutachten ausgewiesenen Durchschnittswerten kommen. Der Zensus 2022 weist für Bernau am Chiemsee eine durchschnittliche Miete in Höhe von 8,46 € aus. Nur 11 % der bayerischen Gemeinden weisen ein noch höheres Mietpreisniveau auf. Das Mietpreisniveau von Bernau am Chiemsee liegt 16 % oberhalb des deutschen Durchschnittswertes von 7,28 €. Dies deutet für Bernau am Chiemsee auf ein grundsätzlich erhöhtes Mietpreisniveau hin.

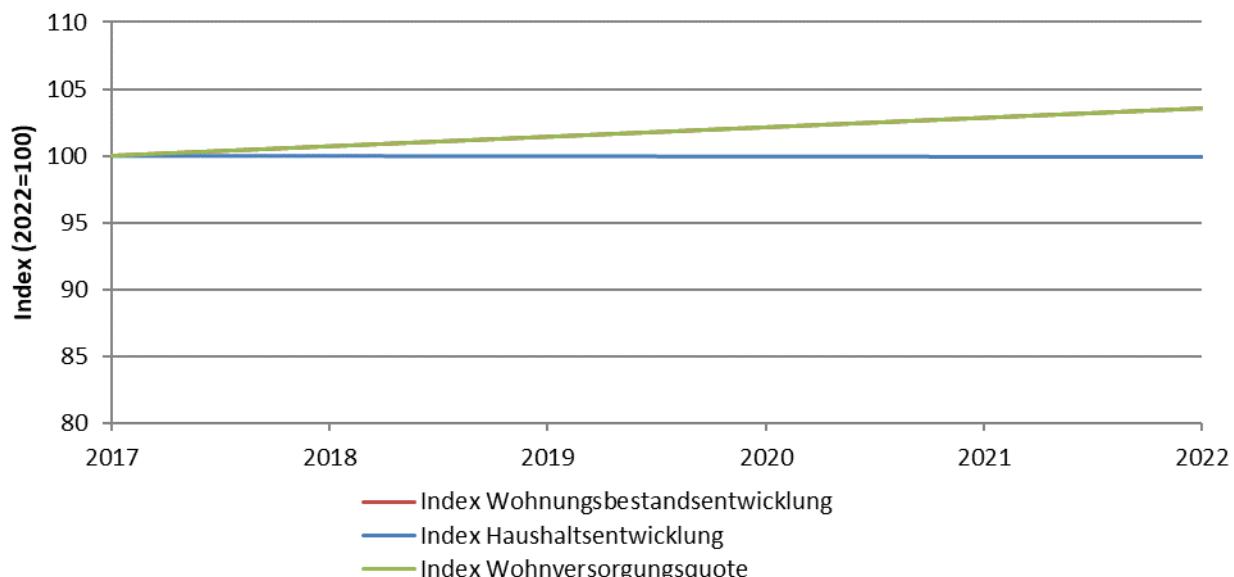
Zu 5.: Haushalte, die unfreiwillig zusammenwohnen, sind im Sinne der Wohnversorgung bedarfsrelevant. Die Anzahl bedarfsrelevanter Haushalte in einer Gemeinde liegt daher regelmäßig zwischen der Anzahl der Wirtschaftshaushalte und der Wohnhaushalte. Für die Frage, für wie viele der Wirtschaftshaushalte ohne eigene Wohnung eine Bedarfsrelevanz zu konstatieren ist, liegen keine gesonderten empirischen Erkenntnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass unfreiwilliges Zusammenwohnen bereits eine Reaktion auf eine Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes ist, weshalb unter angespannten Verhältnissen ohne gesonderte Befragung

der Wohngemeinschaften kein „normaler Grad des Zusammenwohnens“ beobachtbar ist. Im Gutachten wurde daher ein Bedarfsrelevanzfaktor angelegt, der auf Ergebnissen aus dem Jahr 2011 beruhend, den Anteil bedarfsrelevanter Haushalte ohne eigene Wohnung gemeindestrukturtypisch abschätzt. Ein höherer Anteil unfreiwillig zusammenwohnender Haushalte als im Gutachten angenommen ist daher grundsätzlich möglich. Dafür liegen allerdings keine empirischen Erkenntnisse für die Gemeinde Bernau am Chiemsee vor.

Zu 6.: Siehe Punkt 1.

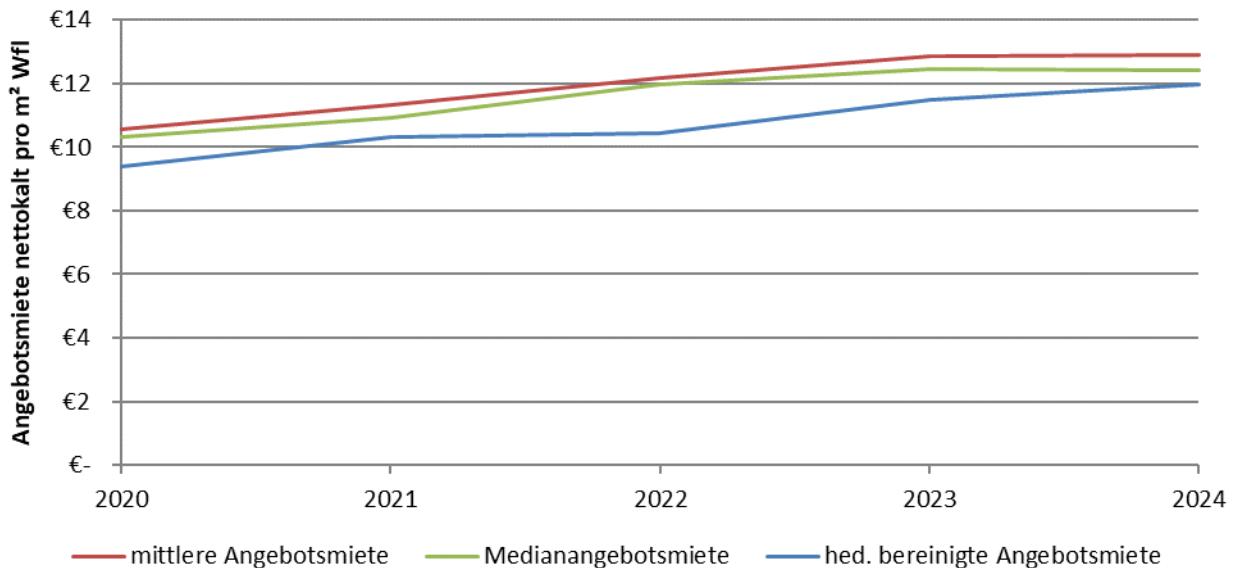
Zu 7.: Die tatsächliche Angebotsaktivität in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege, wie etwa Internetplattformen, nur eingeschränkt nachvollziehen, da Vermietungen häufig über informelle Kanäle erfolgen. Gleichwohl besteht grundsätzlich ein enger Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit, niedriger Vermietungsfrequenz und einem Nachfrageüberhang mit entsprechend steigenden Preisen. Die Beobachtung ist daher als zutreffend einzuschätzen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

4.4 Fazit

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der Wohnungen, während die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte konstant blieb. Dadurch nahm einerseits die Wohnversorgungsquote zu. Andererseits ist ein überdurchschnittlicher Anstieg der Angebotsmieten in Bernau am Chiemsee zu beobachten, der sich zuletzt leicht abschwächte. Insgesamt bestehen deutliche Hinweise auf eine hohe Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, da ein hohes Mietbelastungsniveau festgestellt werden konnte.

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

5 Stellungnahme der Gemeinde 9171112 Burghausen

5.1 Einordnung im Gutachten

Burghausen weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 3,9 % und eine Wohnversorgungsquote von 105,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 beträgt 26,3 %. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 8 %. Die mittlere Mietpreissteigerungsrate liegt bei 4,8 % pro Jahr. Zudem hat sich die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um -1,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte reduziert.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt war (notwendige Bedingung) und zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt waren (hinreichende Bedingung).

In Burghausen wurde die notwendige Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt. Auch eine der hinreichenden Bedingungen (hohe Mietbelastung in Kombination mit einer hohen Überbelegung) wurde erfüllt. Somit gelten die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 556d (2) BGB auf Basis der Indikatorenlage als erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	3,9
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	105,1
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	26,3
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	8
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,8
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	-1,3
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	ja
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

5.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Burghausen argumentiert für eine Ausstufung aus dem Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die durchschnittliche Mietbelastung mit 8,50 bis 10,50 € pro Quadratmeter liegt im Rahmen des bundesweiten Durchschnitts.
2. Die Mieten erhöhen sich nicht schneller als im bundesweiten Durchschnitt.
3. Stabile Bevölkerungsentwicklung ohne erhebliche Zuwächse bei steigendem Wohnungsbestand.
4. Überbelegungen treten maßgeblich bei Monteurswohnungen und (studentischen) Wohngemeinschaften auf.

5.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

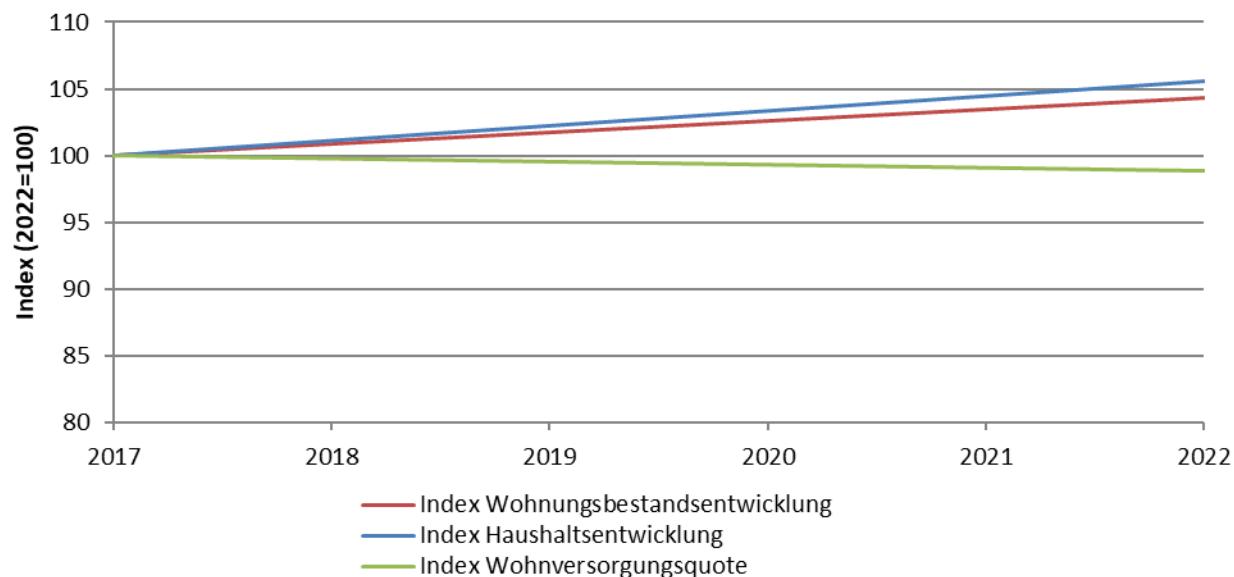
Zu 1.: Das Mietpreisniveau geht in die Entscheidung nur indirekt im Zusammenhang mit der Einkommensseite als mittlere Mietkostenbelastung ein. Hier kommen die statischen Auswertungen im Gutachten zu dem Ergebnis, dass ein hohes Belastungsniveau erreicht wird. Der Zensus 2022 weist eine durchschnittliche Miete in Höhe von 6,94 € je Quadratmeter aus. Dies liegt höher als bei 71 % der bayerischen Gemeinden, aber 3 % unterhalb des bundesweiten Durchschnitts.

Zu 2.: Die Aussage wird durch die Ergebnisse des Gutachtens bestätigt.

Zu 3.: Die geschätzte Anzahl bedarfsrelevanter Haushalte hat im Zeitraum 2017 bis 2022 stärker zugenommen als der Wohnungsbestand, wodurch sich eine leichte Verschlechterung der Wohnversorgungsquote von rechnerisch 1,3 Wohnungen je 100 bedarfsrelevanten Haushalten einstellte. Dies deutet in Kombination mit einer hohen Mietbelastung bzw. einer hohen Überbelegungsquote auf eine Anspannung des lokalen Wohnungsmarktes hin.

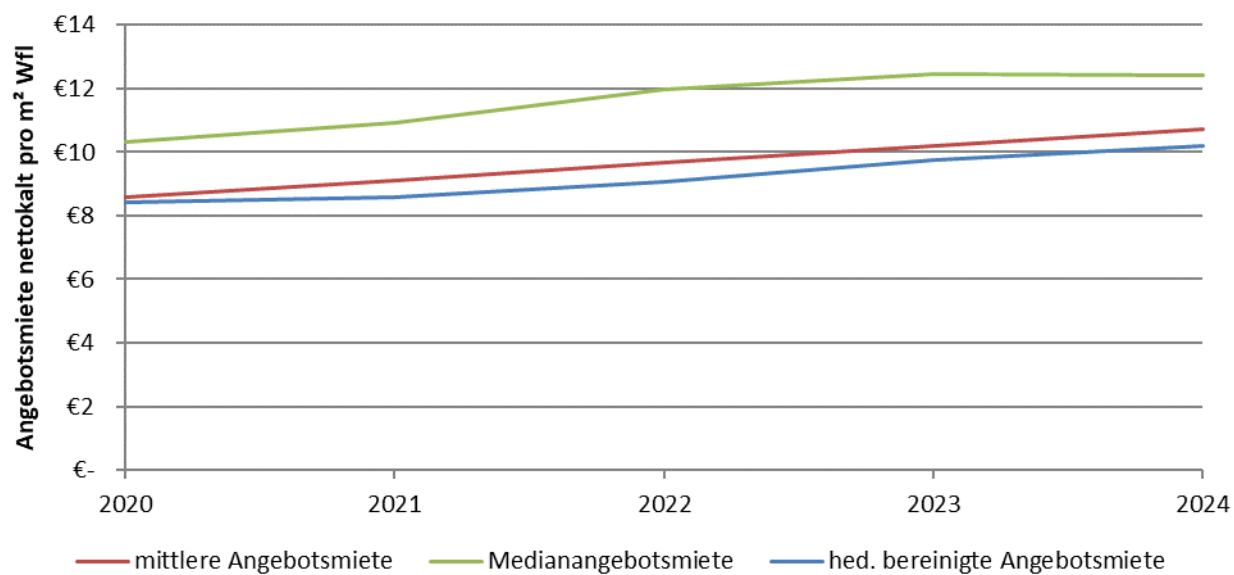
Zu 4.: Die geschätzte Überbelegungsquote kann in der Tat durch eine hohe Anzahl von (periodisch besetzten) Monteurswohnungen und studentischen Wohngemeinschaften erhöht sein. Hier sind allerdings unfreiwillige Formen des Zusammenlebens in den Blick zu nehmen, die durch den Indikator gerade abgebildet werden sollen und auf die sich die Schutzwirkung der Mietpreisbremse in besonderem Maße erstreckt. Eine gewöhnliche Wohngemeinschaft, die über eine Küche und über ein separates Zimmer für jeden Bewohner verfügt, gilt nach der Definition des Gutachtens nicht als überbelegt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bedingung „hohe Nachfrage“ mit einer rechnerischen Wohnversorgungsquote von 105,1 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte nur sehr knapp über dem Schwellenwert von 105 liegt (Standardabweichung von 5,1 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte), deutet dies auf eine Unterversorgung der lokalen Bevölkerung mit Wohnraum hin.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

5.4 Fazit

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

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

6 Stellungnahme der Gemeinde 9778123 Buxheim

6.1 Einordnung im Gutachten

Buxheim weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 3,3 % und eine Wohnversorgungsquote von 106,8 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 beträgt 25,6 %. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 3 %. Die mittlere Mietpreissteigerungsrate liegt bei 4,2 % pro Jahr. Zudem hat sich die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um -2,4 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte verändert.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt war (notwendige Bedingung) und zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt waren (hinreichende Bedingung).

In Buxheim wurde keine der notwendigen Bedingungen (niedrige Leerstandsrate bzw. geringe Wohnversorgung) erfüllt. Auch die hinreichenden Bedingungen (hohe Mietbelastung, erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote oder hohe Mietpreissteigerung) liegen nicht vor. Somit gelten die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 556d (2) BGB auf Basis der Indikatorenlage als nicht erfüllt, allerdings liegt eine Indikation für eine Einstufung aufgrund des Übersprungeffekts vor.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	3,3
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	106,8
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	25,6
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	3
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,2
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	-2,4
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	ja
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

6.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Buxheim argumentiert gegen eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung.

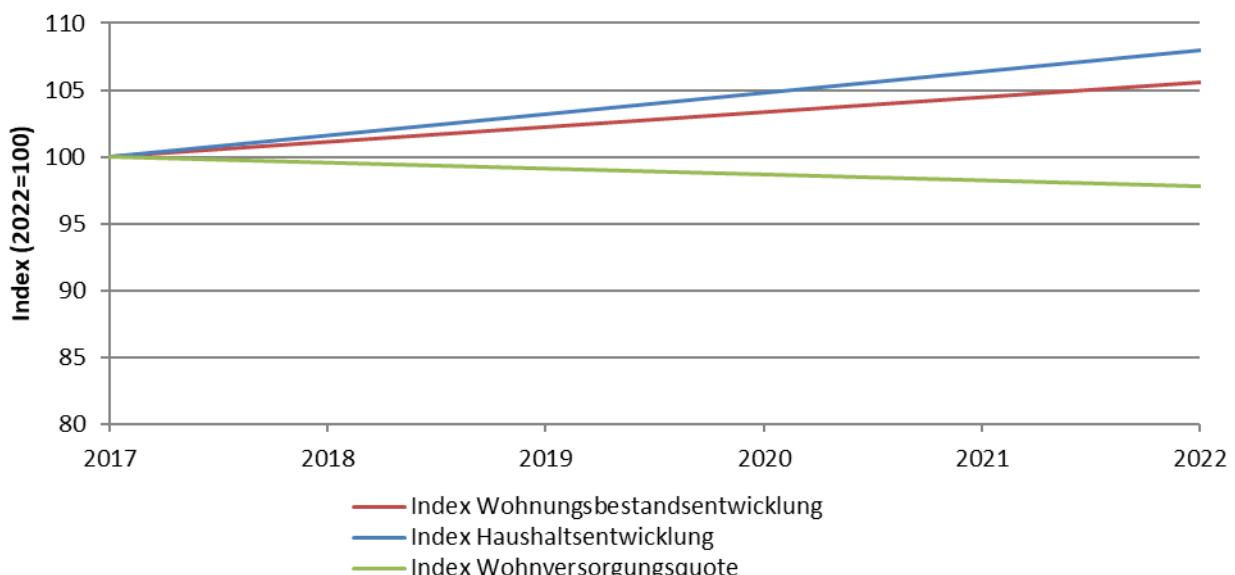
Die Stellungnahme gründet auf folgendem Argument: Innerhalb der nächsten Monate werden bis zu 78 neue Wohneinheiten fertiggestellt, was die Wohnversorgung vor Ort maßgeblich verbessert.

6.3 Beurteilung

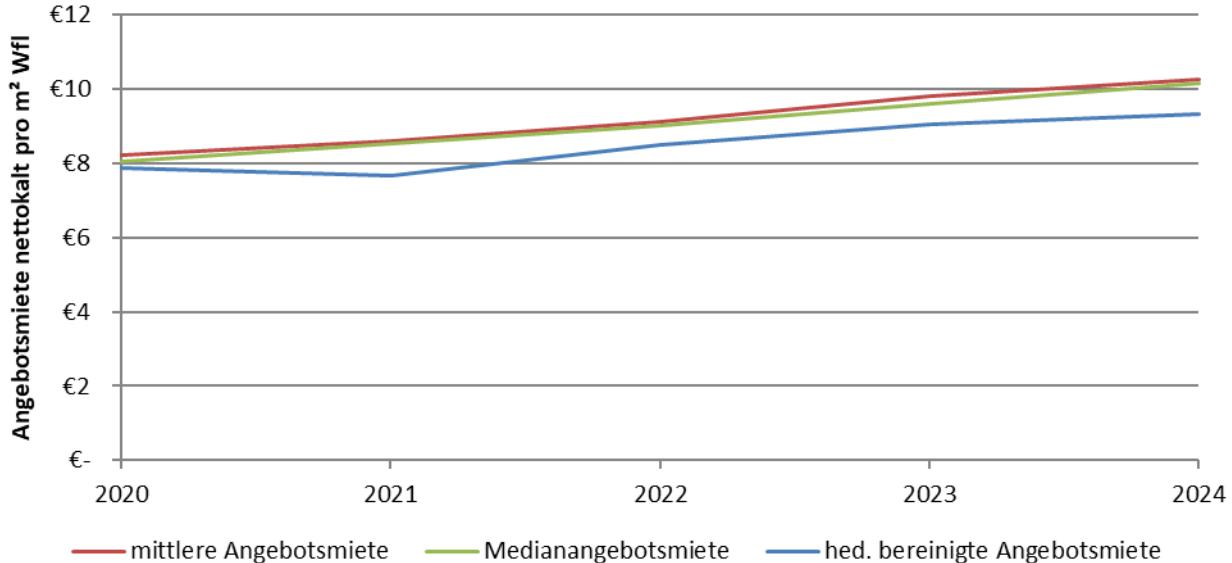
Zu dem vorgebrachten Argument ist folgendes anzumerken:

Bei Addition der zusätzlichen Wohneinheiten zum Wohnungsbestand ergibt sich rechnerisch eine relative Wohnversorgungsquote von ca. 112,6 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte. Damit wäre in den vergangenen Jahren seit 2017 auch eine Verbesserung der Wohnversorgung in Höhe von rechnerisch 3,4 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte erreicht worden. Einschränkend muss konstatiert werden, dass auch die Wohnbevölkerung wachsen kann, was die zuvor angestellten Berechnungen nicht berücksichtigen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

6.4 Fazit

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte schneller als der Wohnungsbestand, wodurch sich rechnerisch eine Verschlechterung der relativen Wohnversorgungsquote ergab. Auch der geringe Leerstand deutet auf eine Anspannungssituation vor Ort hin, allerdings stiegen die Angebotsmieten unterhalb des bayerischen Durchschnitts. Anhaltspunkte für eine besonders hohe Mietbelastung ergaben sich nicht. Die Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt im Gutachten erfolgte nur über die Annahme von Übersprungeffekten auf den lokalen Wohnungsmarkt durch die benachbarte Gemeinde Memmingen, die nach Indikatorenlage als angespannter Wohnungsmarkt gilt.

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

7 Stellungnahme der Gemeinde 9180116 Farchant

7.1 Einordnung im Gutachten

Farchant weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 3,3 % und eine Wohnversorgungsquote von 107,7 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 beträgt 25,6 %. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerungsrate liegt bei 6,0 % pro Jahr. Zudem hat sich die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um -1,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte verringert.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt war (notwendige Bedingung) und zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt waren (hinreichende Bedingung).

In Farchant wurde die notwendige Bedingung einer niedrigen Leerstandsrate erfüllt. Zudem liegt eine hohe Mietbelastung vor (MBQ = 25,6 % bei Überbelegungsquote = 7,6 %). Damit sind sowohl eine notwendige als auch eine hinreichende Bedingung erfüllt, sodass die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 556d (2) BGB auf Basis der Indikatorenlage als erfüllt gelten.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	3,3
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	107,7
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	25,6
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	6
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	-1,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	ja
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

7.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Farchant argumentiert für eine Ausstufung aus dem Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die Mietsituation der Gemeinde Farchant wird aufgrund ihrer Lage im Talkessel von Garmisch-Partenkirchen als mit dem Markt Garmisch-Partenkirchen und der Gemeinde Grainau vergleichbar eingeschätzt. Diese Gemeinden gelten jedoch laut Gutachten nicht als angespannt.
2. Die Überbelegungsquoten in den genannten Nachbargemeinden liegen deutlich über der Quote in Farchant (7,6 %). Zudem wird der ausgewiesene Wert der Überbelegung angezweifelt, da aufgrund der demografischen Entwicklung hohe Pro-Kopf-Wohnflächen vorliegen.
3. Die ausgewiesene Leerstandsquote von 3,3 % wird als zu niedrig eingeschätzt – insbesondere im Vergleich zu den benachbarten Gemeinden Garmisch-Partenkirchen und Grainau.
4. Im Vergleich zu Garmisch-Partenkirchen sowie zu den urbanen Gebieten im Raum München weist die Gemeinde Farchant laut qualifiziertem Mietspiegel ein niedrigeres mittleres Mietenniveau auf.

7.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

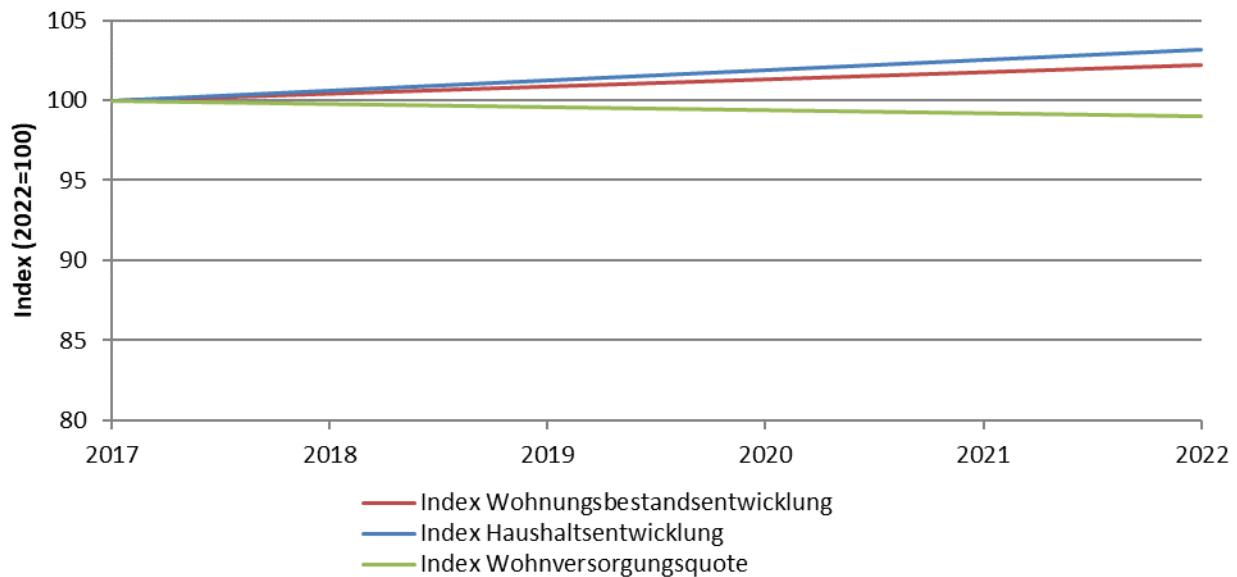
Zu 1.: Richtigerweise wird festgestellt, dass Grainau und Garmisch-Partenkirchen dem Gutachten zufolge nicht als angespannt gelten. Garmisch-Partenkirchen hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben und argumentiert, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Dieser Stellungnahme ist zu folgen (s. u.). Darüber hinaus sind die Gemeinden nördlich von Farchant, d.h. Ettal, Unterammergau und Oberammergau, als Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifiziert worden. Auch wenn dadurch keine Anspannung durch Übersprung stattfindet, unterstreicht dies die Anspannungstendenzen im nahen Gemeindeumfeld.

Zu 2.: Das gleichzeitige Auftreten von hohen Pro-Kopf-Flächen bei einem Teil der Bevölkerung sowie eine hohe Überbelegung bei einem anderen Teil der Bevölkerung von Farchant schließt sich nicht aus. Hohe-Pro-Kopf-Wohnflächen bei älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern sind in der Regel bei Eigenheimbesitzern sichtbar (Remanenzeffekt). Wie die Gemeinde selbst schreibt, soll mit Hilfe eines neuen Wohnkonzepts inkl. Tagespflege ein Teil dieses statistisch gesehen unterbelegten Wohnraums z.B. für Familien frei werden.

Zu 3.: Die ausgewiesene Leerstandsquote liegt in einer ähnlichen Größenordnung wie in den Gemeinden Unterammergau und Oberammergau. Der Vergleich zu den stark touristisch nachgefragten Gemeinden Grainau und Garmisch-Partenkirchen ist kritisch zu sehen, da hier eher von einer Verzerrung der Leerstandsquote durch Nutzungskonkurrenz in Form von Zweitwohnsitzen und gewerblicher Vermietung ausgegangen werden kann. Demnach dürfte die tatsächliche Wohnversorgungsquote aufgrund des dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungsbestands sowie analog dazu die Leerstandsrate unter den berechneten Werten liegen.

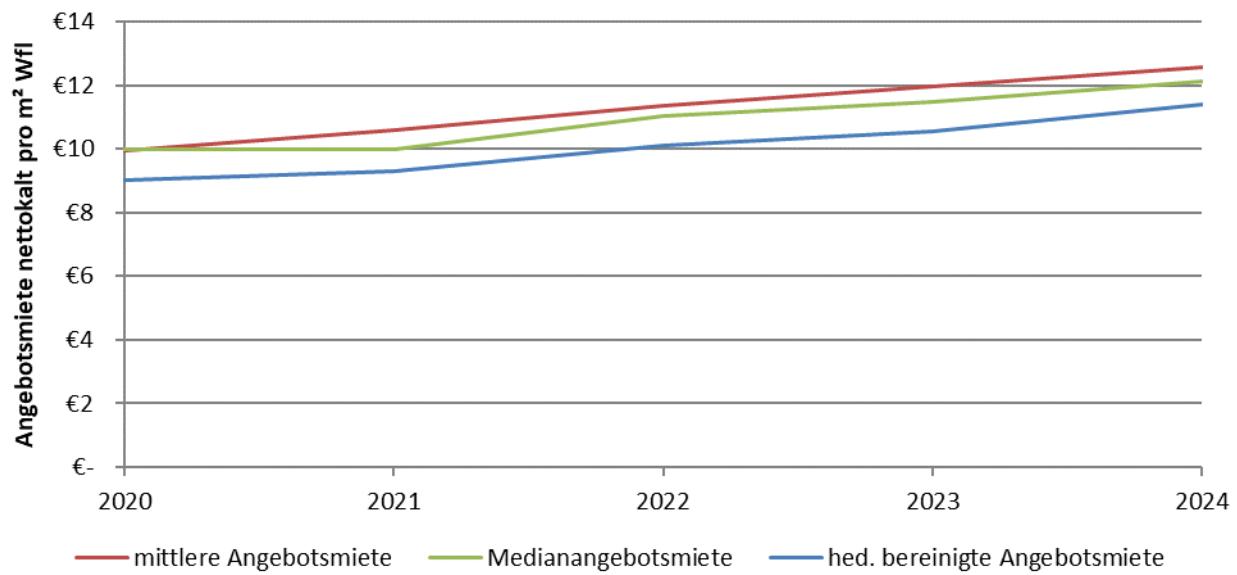
Zu 4.: Das im Vergleich zu den benachbarten Gemeinden niedrigere Mietenniveau bestätigt sich u.a. in der niedrigeren Mietbelastungsquote von 25,6 %.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

7.4 Fazit

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

Die Gemeinde Farchant liegt im direkten Einzugsgebiet des Marktes Garmisch-Partenkirchen und schätzt ihren Wohnungsmarkt als vergleichbar mit dem dortigen Wohnungsmarkt ein. Zwar liegt nach der Indikatorenlage des Gutachtens in Garmisch-Partenkirchen kein angespannter Wohnungsmarkt vor, die Gemeinde spricht sich jedoch vor allem mit Verweis auf die starke Nutzungskonkurrenz in Form von Zweitwohnsitzen und gewerblicher Vermietung mit nachvollziehbaren Gründen für eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt aus (s. u.). Vor diesem Hintergrund liegen im Fall der Gemeinde Farchant keine ausreichenden Anhaltspunkte vor, um von der statischen Indikation eines angespannten Wohnungsmarkts abzuweichen. Folglich wird empfohlen, die Gemeinde Farchant ebenfalls im Geltungsbereich der Verordnung zu belassen.

8 Stellungnahme der Gemeinde 9177118 Finsing

8.1 Einordnung im Gutachten

Finsing weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 2,1% und eine Wohnversorgungsquote von 103,9 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 28,4% auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 6,7%. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 4,2% pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 11,5 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Finsing wurden die notwendigen Bedingungen niedrige Leerstandsrate und geringe Wohnversorgungsquote erfüllt. Zusätzlich wurde eine der alternativen hinreichenden Bedingungen, nämlich die hohe Mietbelastung, erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	2,1
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	103,9
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	28,4
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	6,7
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,2
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	11,5
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	ja
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	ja
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

8.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Finsing argumentiert für eine Ausstufung aus dem Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. In der Gemeinde Finsing kann die Mietpreisbremse nicht angewendet werden, da keine verlässliche Datengrundlage zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorliegt. Ein qualifizierter oder einfacher Mietspiegel existiert nicht, und auch sonstige geeignete Unterlagen zur Ermittlung der ortsüblichen Entgelte fehlen. Damit ist die notwendige Vergleichsbasis für die Anwendung der Regelung nicht gegeben.
2. Das Gutachten berücksichtigt nur Daten bis 2022 und erfasst daher den jüngsten Anstieg der Wohnbautätigkeit in Finsing nicht. Seitdem wurden rund 50 Wohnungen fertiggestellt, ohne dass die Einwohnerzahl gestiegen ist, was auf eine deutlich verbesserte Wohnraumversorgung hinweist.
3. Die jährliche Mietpreisseigerung von 4,2 % liegt unterhalb der abgesenkten Kappungsgrenze, während die Nominallöhne stärker zunehmen. Daher ist anzunehmen, dass die derzeit hohe Mietbelastungsquote von 27,5 % künftig wieder sinken wird.
4. In Finsing bestehen laut Gemeindedaten 2022 insgesamt 1.157 Wohngebäude mit 2.076 Wohnungen, was einem Durchschnitt von weniger als zwei Wohneinheiten je Gebäude entspricht. Da größere Mietwohngebäude kaum vorhanden sind, spielt die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum keine relevante Rolle.

8.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

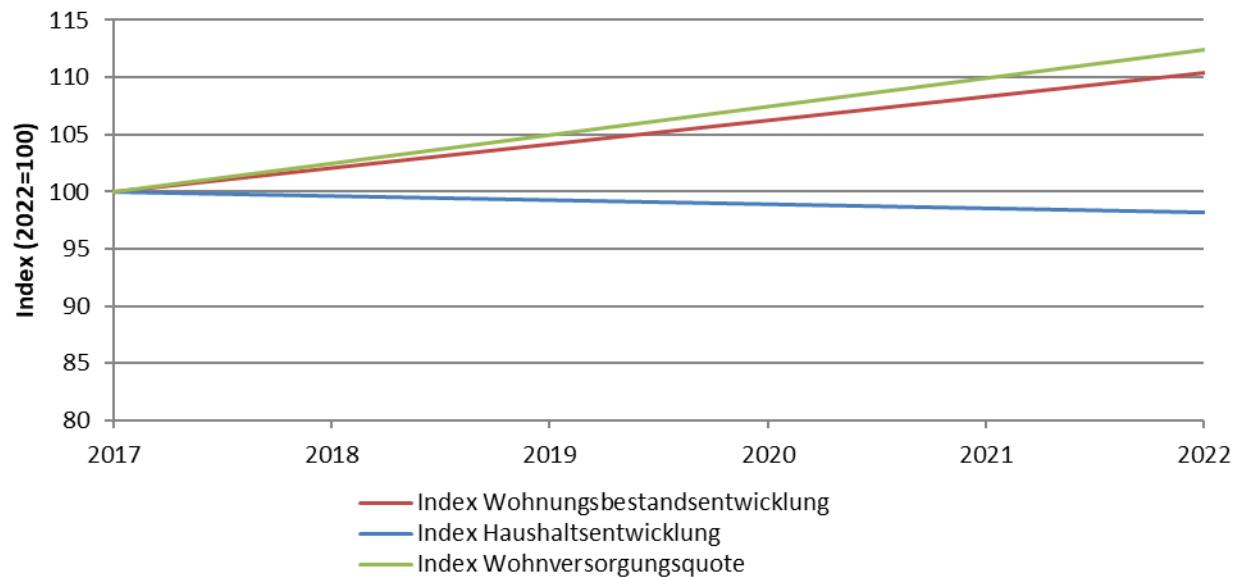
Zu 1.: Für die Beurteilung der Marktsituation werden im Gutachten standardisierte und landesweit vergleichbare Indikatoren herangezogen, die unabhängig von kommunalen Mietspiegeln sind. Die fehlende lokale Datengrundlage schränkt somit nicht die Aussagekraft der im Gutachten verwendeten Indikatoren zur Marktanspannung ein. Nach dem Gesetzeswortlaut ist das Vorliegen eines Mietspiegels im Übrigen nicht Voraussetzung für die Bestimmung einer Gemeinde als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote ist außerordentlich gering, die Mietbelastung sowie das Mietenniveau sind außerordentlich hoch. Insofern kann ein fehlender Mietspiegel nicht als Argument gegen eine Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt gebilligt werden.

Zu 2.: Das Argument, dass sich durch die Fertigstellung von rund 50 Wohnungen die Wohnraumversorgung verbessert hat, ist nachvollziehbar. Die Wohnversorgungsquote würde durch die Hinzunahme dieser Wohnungen – ceteris paribus – über den Schwellenwert von 105 steigen, sodass die Bedingung einer niedrigen Wohnversorgungsquote nicht mehr als erfüllt gelten würde.

Zu 3.: Tatsächlich ist die jährliche Mietpreisseigerungsrate nicht auffällig hoch. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Mietenniveau in Finsing bereits sehr hoch ist. Während die Medianangebotsmiete im Jahr 2024 bei 13,75 €/m² liegt, beträgt die durchschnittliche Miete laut Zensus 2022 – unter Einbeziehung der Bestandsmieten – 10,07 €/m². Damit liegt Finsing über dem Niveau von 96 % der bayerischen Gemeinden und rund 38 % über dem bundesweiten Durchschnitt. Dass das Mietenniveau bei bereits hohem Ausgangswert langsamer steigt, ist ein häufig zu beobachtendes Phänomen. Es spricht jedoch eher dafür, dass sich aufgrund der hohen Mietbelastung keine weiteren deutlichen Mietsteigerungen durchsetzen lassen. Ein signifikantes Absinken der Mietbelastungsquote ist daher nicht zu erwarten – vielmehr dürfte die Überbelegungsquote weiter ansteigen.

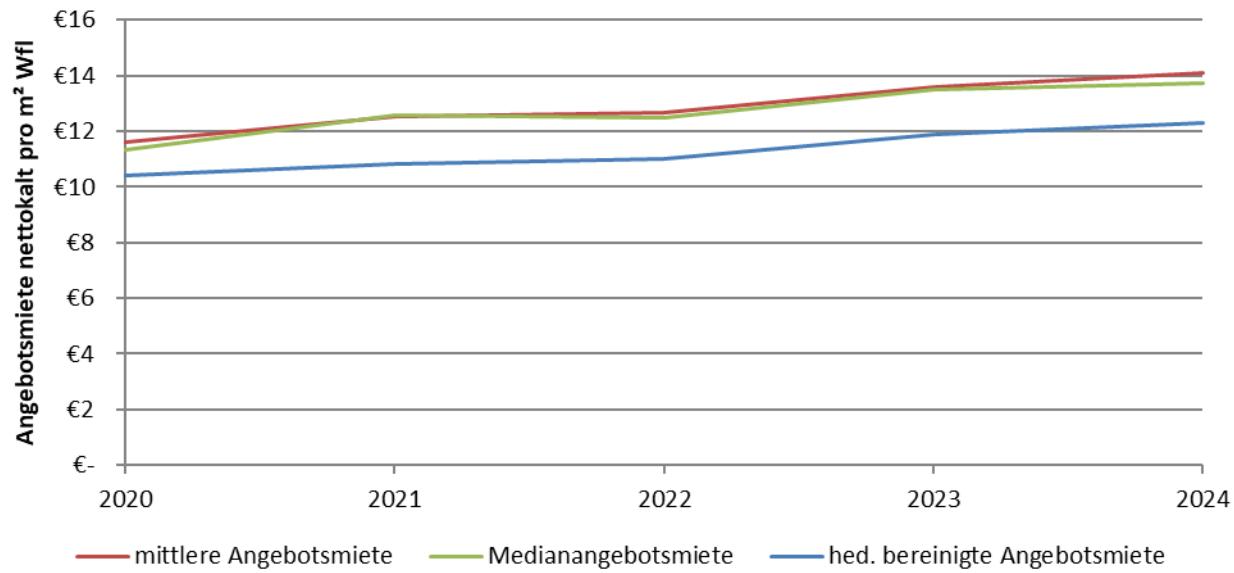
Zu 4.: Das geringe Umwandlungsgeschehen in Finsing deutet lediglich darauf hin, dass dieser spezifische Druckfaktor derzeit keine Rolle spielt. Für die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt ist dies jedoch nicht ausschlaggebend, da die Bewertung im Wesentlichen auf Indikatoren wie Mietbelastung, Leerstand und Nachfragedruck (Wohnversorgungsquote) beruht.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

8.4 Fazit

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

Hinsichtlich der dritten Teilbedingung – der niedrigen Wohnversorgungsquote – argumentiert die Gemeinde nachvollziehbar, dass die jüngsten Wohnungsneubauten zu einer Entlastung beitragen könnten. Gleichwohl werden die übrigen Indikatoren weiterhin deutlich erfüllt. Finsing stellt in Bezug auf die untersuchten Indikatoren keinen Grenzfall dar. Zudem ist Finsing mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Gemeinden Neuching und Moosinning von Gemeinden umgeben, die ebenfalls als angespannt eingestuft sind. Insofern ist auch ein erhöhter Nachfragedruck aus den direkt angrenzenden, stark angespannten Landkreisen München und Ebersberg zu erwarten. Im Landkreis Erding hat die Anspannungslage im Vergleich zum Vorgutachten deutlich zugenommen. Aufgrund der Lage und Größe der Gemeinde sowie der sich positiv entwickelnden Einwohnerzahl ist insgesamt nicht von einer baldigen Trendumkehr auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Gemeinde Finsing im Geltungsbereich der Verordnung zu belassen.

9 Stellungnahme der Gemeinde 9182114 Fischbachau

9.1 Einordnung im Gutachten

Fischbachau weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 6,0% und eine Wohnversorgungsquote von 111,6 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 27,7% auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 5,5%. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 5,1% pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 8,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Fischbachau wurde keine der notwendigen Bedingungen erfüllt. Da die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 jedoch einen Wert von 27,7% aufweist, wurde die hinreichende Bedingung hohe Mietbelastung erfüllt. Aufgrund der Nichterfüllung der notwendigen Bedingung sind die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	6
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	111,6
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	27,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	5,5
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5,1
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	8,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

9.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Fischbachau argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Die Lage der Gemeinde ist aufgrund der Nähe zur Metropolregion München und der Lage im Alpenvorland als Wohnstandort besonders nachgefragt mit den Folgen eines zunehmenden Mietpreisniveaus.
2. Die Grundstücksspreise sind in der Gemeinde Fischbachau zwischen 2012 und 2024 um 189 % gestiegen.
3. Trotz steigender Grundstücksspreise, Mieten und einer Erhöhung der Zweitwohnungssteuer nimmt die Zahl der Zweitwohnungen weiter zu (+15,9 % zwischen 2020 und 2025). Mindestens 6 % des Wohnungsbestands entfallen auf Zweitwohnungen, tatsächlich wohl mehr, da nicht alle steuerpflichtig sind. Zudem werden Wohnungen zunehmend zu Ferienwohnungen umgenutzt. Dadurch wird dem dauerhaft verfügbaren Mietwohnungsmarkt substanzial Raum entzogen.
4. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum für Arbeitskräfte u.a. im touristischen Sektor und im Gesundheitssektor, was zur Abwanderung von Arbeitskräften führt.
5. Die angespannte Wohnungsmarktlage führt zur Verdrängung von Familien mit negativen Auswirkungen auf die Einwohnerstruktur etc.
6. Die naturräumlichen Gegebenheiten (Landschaftsschutzgebiete) verhindern die Ausweisung neuer Baugebiete. Innenentwicklung ist nur in kleinteiliger Form möglich.
7. Der Beurteilungsstand des Gutachtens berücksichtigt noch nicht die aktuelleren Entwicklungen während der Corona-Pandemie, die zu einer stärkeren Wohnungsnachfrage in den ländlichen Gemeinden um die Ballungsräume beitragen.
8. Das Angebot auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist sehr gering bei hohen Kaufpreisen, was sich auch auf die Mietenentwicklung und das Mietangebot auswirkt.
9. Aus den Nachbargemeinden Schliersee, Irschenberg, Miesbach und Hausham ist aufgrund des dort angespannten Wohnungsmarktes ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt in Fischbachau zu verzeichnen.

9.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Das Gutachten bestätigt ein relativ hohes Mietpreiswachstum. Das anhand der Angebotsmieten nachgewiesene mittlere nicht qualitätsbereinigte Niveau betrug im Jahr 2024 ca. 12,4 € pro m². Das Mietpreisniveau geht in die Entscheidung nur indirekt im Zusammenhang mit der Einkommenseite als mittlere Mietkostenbelastung ein. Auch hier bestätigen die Ergebnisse der statistischen Auswertung ein außergewöhnliches Belastungsniveau.

Zu 2.: Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden. Sie korrelieren jedoch stark mit der Miethöhe.

Zu 3.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Es ist anzunehmen, dass die Indikatorenlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände in hochgradig touristisch nachgefragten Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen überschätzen dürfte. Auch bei der Leerstandsquote ist von einer Verzerrung auszugehen. Ob der Schwellenwert von 4 % unterschritten würde, ist bei einer aktuell errechneten Leerstandsrate von 6 % jedoch fraglich.

Zu 4. und 5.: Die Abmilderung der negativen Folgen der Wohnungsknappheit für den lokalen Arbeitsmarkt durch Verdrängung von niedrigen und mittleren Einkommensgruppen gehören zum Wesenskern der

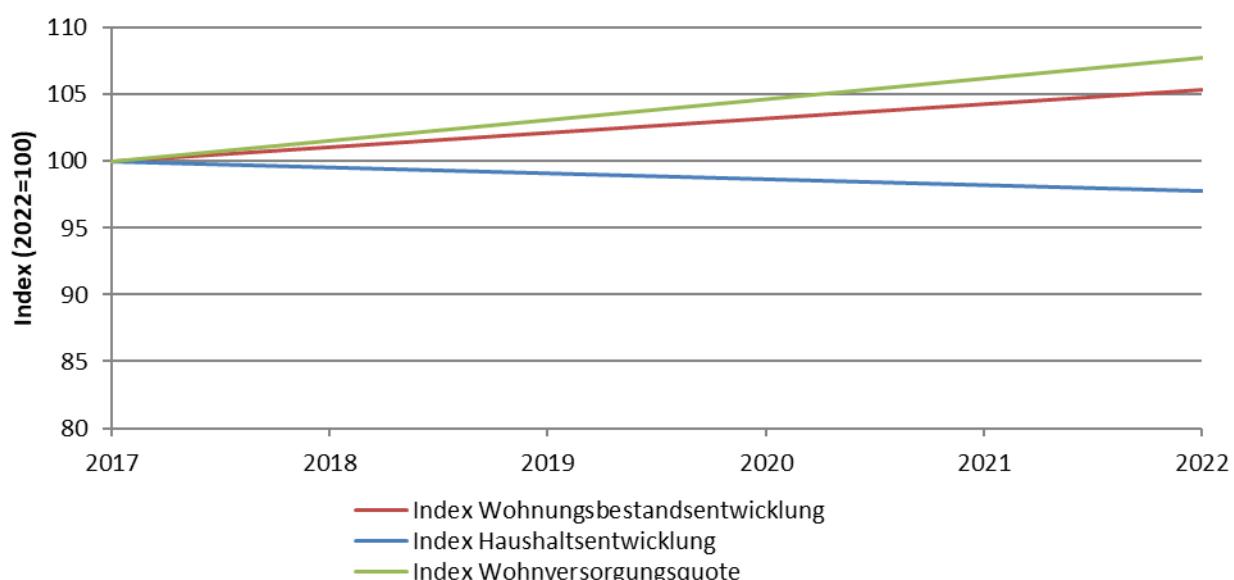
gesetzlichen Schutzwirkung der Mietpreisbremse. Auf Angebotsknappheiten weist auch eine am aktuellen Rand sinkende Haushaltsentwicklung hin. Den Beobachtungen kann daher grundsätzlich zugestimmt werden.

Zu 6.: Der Wohnungsbestand in Fischbachau nahm zwischen 2017 und 2022 nach Zahlen der Landesstatistik um 5,4 % zu. Diese relative Zuwachsrate an Wohnungen im Bezugszeitraum lag über dem Durchschnittswert von 4,3 % der Städte und Gemeinden in Bayern. Dies kann nicht unbedingt als Anzeichen bisher fehlender Baulandpotenziale gedeutet werden. Eine Aussage für die Potenziale in der weiteren Zukunft ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Zu 7.: Die in der Stellungnahme erwähnten Zuzugstendenzen aus den Großstädten in ländliche Regionen als Folge der Corona-Pandemie kann mit der Entwicklung der Haushaltszahlen für Fischbachau nicht bestätigt werden.

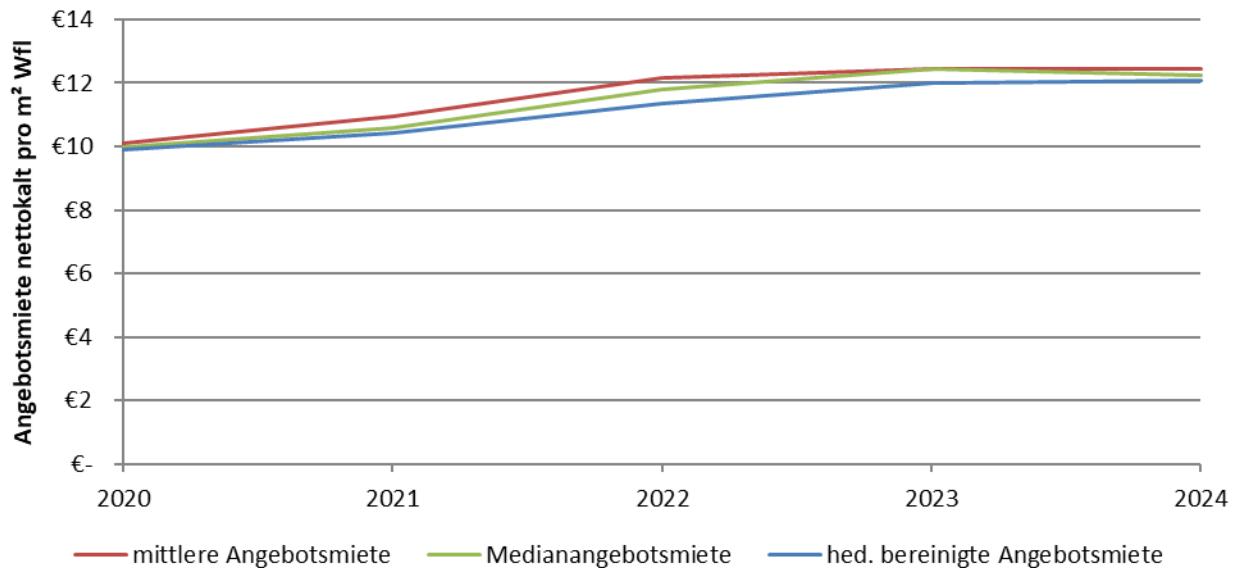
Zu 8.: Die Kaufpreisentwicklung am Wohnungsmarkt ist neben Knappheitsfaktoren wesentlich von der Zins- und Inflationsentwicklung geprägt und war daher nicht Gegenstand der indikatorgestützten Auswertung. Die tatsächliche Angebotsaktivität am Mietwohnungsmarkt in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege wie z.B. Internetplattformen nur unzureichend beobachten, da Vermietungen oftmals über informelle Kanäle oder privat eingeleitet werden. Dennoch besteht grundsätzlich ein enger Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit/Vermietungsfrequenz und Nachfrageüberhang bzw. steigenden Preisen. Die Beobachtung dürfte daher zutreffen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

9.4 Fazit

Die Gemeinde Fischbachau schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Angesichts der Sondersituation sehr hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung bei den Indikatoren Wohnversorgungsquote und Leerstand zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau sowie einer vergleichbaren Situation in den Nachbargemeinden (u.a. die als angespannt eingestuften Wohnungsmärkte in Irschenberg, Miesbach, Bad Feilnbach, Brannenburg; auch Hausham aufgrund der abgegebenen Stellungnahme, s.u.) wird empfohlen, die Gemeinde Fischbachau in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

10 Stellungnahme der Gemeinde 9771130 Friedberg

10.1 Einordnung im Gutachten

Friedberg weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,2 % und eine Wohnversorgungsquote von 106,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 27,5 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 4,2 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 4,3 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 1,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Friedberg wurde keine der notwendigen Bedingungen erfüllt, wobei die Bedingung des geringen Leerstandes mit einem Wert von 4,2 % nur knapp nicht erfüllt wird. Da die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 jedoch einen Wert von 27,5 % aufweist, wurde eine der alternativen hinreichenden Bedingungen, die hohe Mietbelastung, erfüllt. Aufgrund der Nichterfüllung der notwendigen Bedingung sind die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,2
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	106,3
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	27,5
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	4,2
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,3
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	1,3
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

10.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Friedberg argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Friedberg ist durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern und eine geringe Dichte an Geschosswohnungsbau geprägt. Ältere Bebauungspläne begrenzen die Nachverdichtung und die zulässige Zahl an Wohnungen je Gebäude.
2. Die aktuelle Methodik der Gebietseinstufung berücksichtigt vorrangig Indikatoren wie Mietbelastung, Überbelegung, Wohnversorgungs- und Leerstandsrate. Im Fall Friedbergs führt dies zu systematischen Fehleinschätzungen, da nicht ausreichend zwischen eigentumsdominiertem Wohnraum und tatsächlich mietmarktrelevantem Bestand unterschieden wird. Der hohe Anteil an eigentumsbewohnten Einfamilienhäusern verzerrt die statistischen Werte, während der tatsächliche Mietwohnungsmarkt – geprägt durch wenige Geschosswohnungsbauten und geringe Verfügbarkeit – deutlich angespannter ist, als es die Indikatoren erkennen lassen.
3. Trotz struktureller Verzerrungen weist Friedberg eine deutliche Unterversorgung mit Mietwohnungen auf. Über 200 Haushalte stehen auf der Vormerkliste für stadteigene Wohnungen, und die Baugenossenschaft Friedberg musste ihre Liste wegen der hohen Nachfrage schließen. Dies verdeutlicht, dass die Nachfrage das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, deutlich übersteigt.
4. Durch die Lage im Einzugsbereich Münchens und entlang der A8 hat die Aufnahme von Augsburg, Gersthofen und Friedberg in die bestehende Verordnung zu einer Verlagerung der Mietwohnungssuche nach Aichach geführt. Diese Ausweichbewegung hat jedoch keine Entlastung für Friedberg bewirkt; die Wohnungssituation bleibt weiterhin angespannt.

10.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die angeführte städtebauliche Struktur mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und einer geringen Dichte an Geschosswohnungsbau ist für viele Städte im Umland größerer Ballungsräume typisch und erklärt die eingeschränkten Nachverdichtungspotenziale. Diese baulichen Rahmenbedingungen können die Ausweitung des Mietwohnungsangebots erschweren. Gerade in Gemeinden mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten und gleichzeitig hoher Nachfrage entsteht häufig ein verstärkter Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Die hohe Mietbelastungsquote, das überdurchschnittliche Angebotsmietpreisniveau von 12,44 € pro m² Wohnfläche im Jahr 2024 sowie die eher niedrige, nahe am Schwellenwert liegende Leerstandsrate und Wohnversorgungsquote bestätigen die bestehenden Anspannungstendenzen.

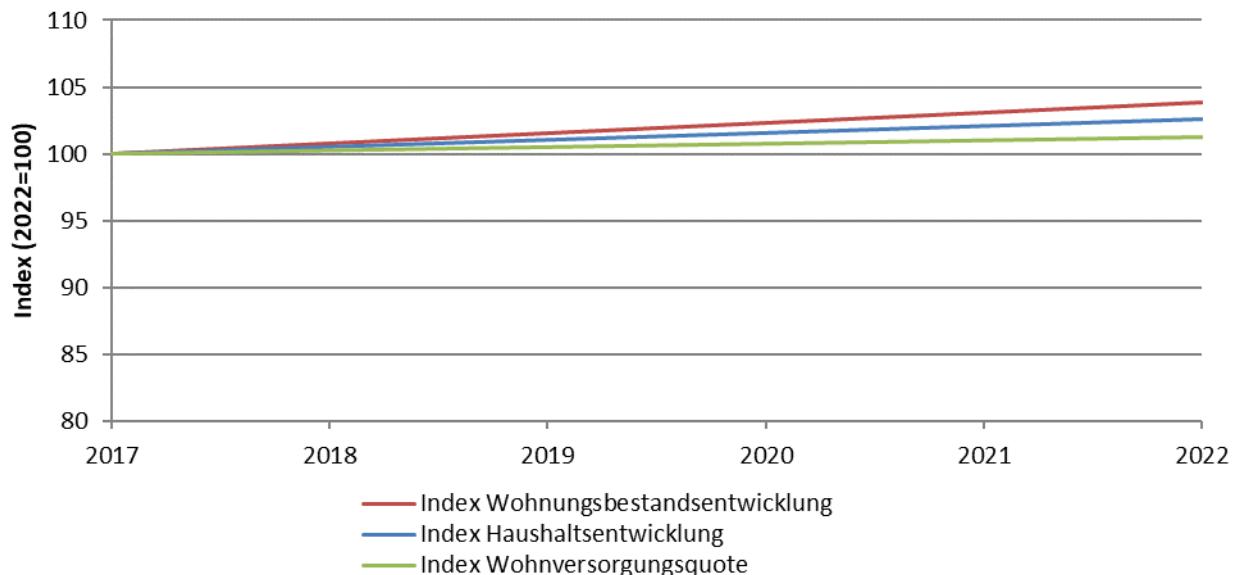
Zu 2.: Der Hinweis auf die eigentumsdominierte Wohnstruktur und den begrenzten Geschosswohnungsbau ist nachvollziehbar. Die im Gutachten verwendeten Indikatoren – insbesondere Mietbelastung, Überbelegung, Wohnversorgungs- und Leerstandsrate – wurden so gewählt, um eine landesweit einheitliche und vergleichbare Bewertung zu gewährleisten. Hinsichtlich der Mietbelastung zeigen die Ergebnisse im Gutachten, dass diese in Städten im Mittel deutlich höher ausfällt als in ländlichen Regionen mit hohen Eigentumsquoten und großen Pro-Kopf-Wohnflächen. Die Mietbelastung wurde auf Basis des Mikrozensus 2022 ausschließlich für Mieterhaushalte berechnet, sodass keine Verzerrung durch Eigentümerhaushalte und deren Wohnflächen zu erwarten ist. Eine gewisse Unschärfe bei der Leerstands- und Überbelegungsquote ist aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit unvermeidlich, beeinträchtigt jedoch nicht die Gesamtbewertung.

Zu 3.: Das Argument der angespannten Marktlage wird durch die hohe Mietbelastungsquote sowie das überdurchschnittliche Angebotsmietpreisniveau bestätigt.

Zu 4.: Im Umfeld von Friedberg erfüllen zahlreiche Gemeinden die Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage (vor allem Augsburg sowie Kissing, Mering und Aichach). Auch wenn rechnerisch kein deutlicher Übersprung für Friedberg feststellbar ist, bestehen aufgrund der räumlichen Nähe,

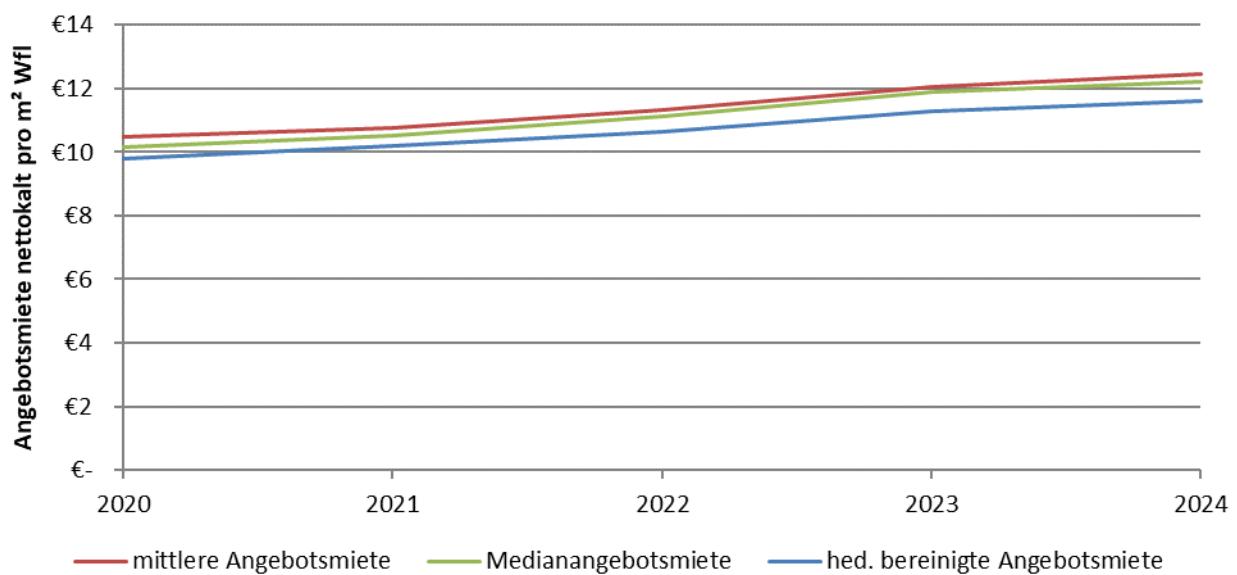
der ähnlichen Strukturen und des Nachfragedrucks aus diesen Gemeinden nachvollziehbare Zusammenhänge, die die Einstufung Friedbergs als angespannter Markt unterstützen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

10.4 Fazit

Die Stadt Friedberg schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Wohnversorgungsquote ist in Friedberg zwischen 2017 und 2022 nur geringfügig angestiegen und liegt mit einem Wert von 106,3 im Jahr 2022 nicht weit vom festgelegten Schwellenwert von 105. Vor allem die Leerstandsrate verfehlt mit einem

fortgeschriebenen Wert von 4,2 % im Jahr 2023 den Schwellenwert nur knapp. Die Bedingung einer hohen Mietbelastung ist bereits erfüllt und wird in der Stellungnahme bestätigt. Insofern ist die Stadt Friedberg als Grenzfall einzuordnen. In Kombination mit dem hohen Angebotsmietenniveau, der direkt angrenzenden Lage zur Großstadt Augsburg sowie der vergleichbaren Situation in weiteren als angespannt eingestuften Umfeldgemeinden (Kissing, Mering und Aichach) bestehen insgesamt ausreichende Anhaltspunkte, um der Selbst-einschätzung der Gemeinde zu folgen. Es wird daher empfohlen, die Gemeinde Friedberg in den Geltungsbe-reich der Verordnung aufzunehmen.

11 Stellungnahme des Marktes 9180117 Garmisch-Patenkirchen

11.1 Einordnung im Gutachten

Garmisch-Patenkirchen weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 5,4 % und eine Wohnversorgungsquote von 113,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 29 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 11,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 6,7 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 5,2 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Garmisch-Patenkirchen wurde keine der notwendigen Bedingungen erfüllt. Dafür wurde die alternative hinreichende Bedingung hohe Mietbelastung erfüllt. Aufgrund der Nichterfüllung der notwendigen Bedingung sind die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	5,4
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	113,1
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	29
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	11,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	6,7
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	5,2
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

11.2 Stellungnahme der Gemeinde

Der Markt Garmisch-Partenkirchen argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen finden kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Dieses Problem ist besonders gravierend, da die Hauptarbeitgeber aus den Bereichen Gesundheit und Gastronomie stammen.
2. Beschäftigte in diesen Einkommensgruppen finden auf dem freien Markt keine bezahlbaren Unterkünfte, sodass sie gezwungen sind, in weiter entfernte Gemeinden auszuweichen (soziale Verdrängung).
3. Der Markt Garmisch-Partenkirchen ist eine stark touristisch geprägte Gemeinde. Der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen und Ferienvermietungen reduziert das Angebot an dauerhaft verfügbarem Wohnraum. Auch die Zahl der Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen hat weiter zugenommen. Dies wird als Ursache dafür vermutet, dass Umlandgemeinden im Gegensatz zu Garmisch-Partenkirchen als angespannt gelten.

11.3 Beurteilung

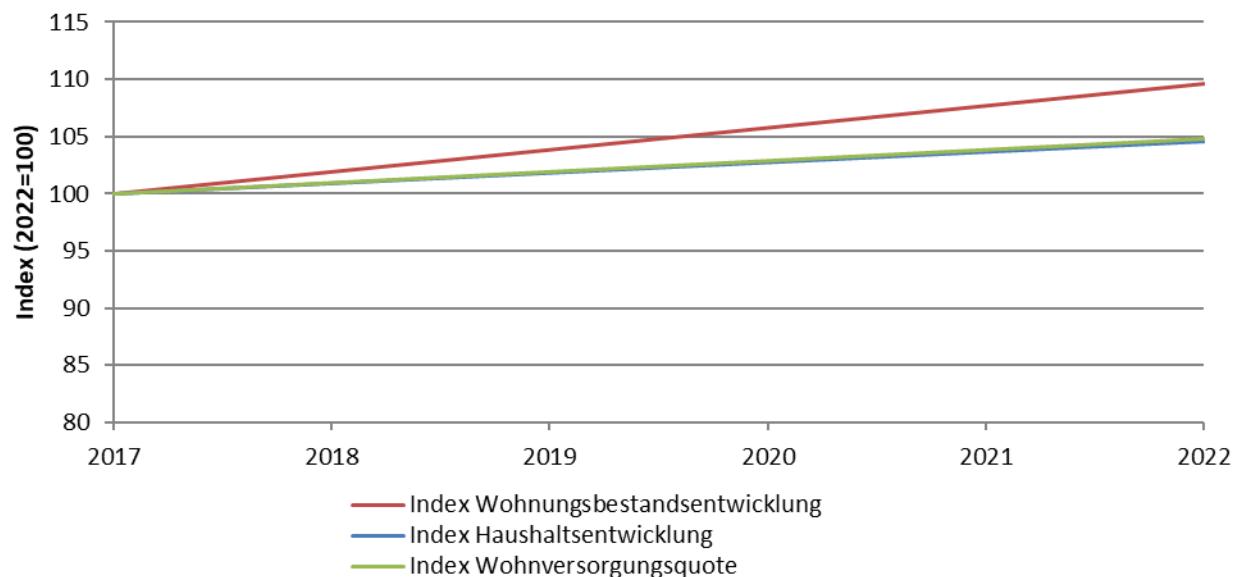
Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Das Gutachten bestätigt das hohe Mietniveau, eine hohe Mietbelastung und Überbelegungsquote sowie einen vergleichsweise hohen Mietpreisanstieg, der mit 6,7 % p.a. nah am Schwellenwert von 7 % liegt. Diese Hinweise sollten bei der Interpretation der hohen Wohnversorgungsquote und ihres Anstiegs im Beobachtungszeitraum mitbedacht werden. Es ist davon auszugehen, dass der entstandene Wohnraum aufgrund der Sondersituation vor Ort zu einem erheblichen Anteil dem hochpreisigen Segment zuzuordnen ist. Die Wohnungssuche für die angesprochenen Einkommensgruppen wird damit erschwert.

Zu 2.: Die Abmilderung der negativen Folgen der Wohnungsknappheit für den lokalen Arbeitsmarkt durch Verdrängung von niedrigen und mittleren Einkommensgruppen gehören zum Wesenskern der gesetzlichen Schutzwirkung der Mietpreisbremse. Auf Angebotsknappheiten weist auch eine am aktuellen Rand eher stagnierende Bevölkerungsentwicklung hin. Den Beobachtungen kann daher grundsätzlich zugestimmt werden. Sie müssen jedoch differenziert betrachtet werden: Wenn sich Haushalte innerhalb des Gemeindegebiets nicht zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum versorgen können, liegt es nahe, dass sie sich außerhalb des Gemeinde- bzw. Stadtgebiets nach Wohnraum umsehen und abwandern. Die reine Abwanderungsbewegung ist jedoch kein hinreichendes Indiz für die Anspannung des lokalen Wohnungsmarkts. Auch ein Anstieg der Abwanderungsfälle kann andere Ursachen haben, die nicht auf Wohnungsmarktverwerfungen zurückzuführen sind und somit keine ausreichende Begründung für die Einführung regulatorischer Eingriffe liefern. Lassen sich hingegen deutliche Abwanderungen ausreichend mit einer Unterversorgung begründen, wäre ein entsprechend operationalisierter Indikator geeignet, um Anspannungsphänomene nachzuweisen. Breit angelegte Wanderungsmotivanalysen, die eine solche Differenzierung ermöglichen würden, liegen jedoch derzeit nicht vor, sodass dieser Aspekt rechnerisch nicht berücksichtigt werden kann.

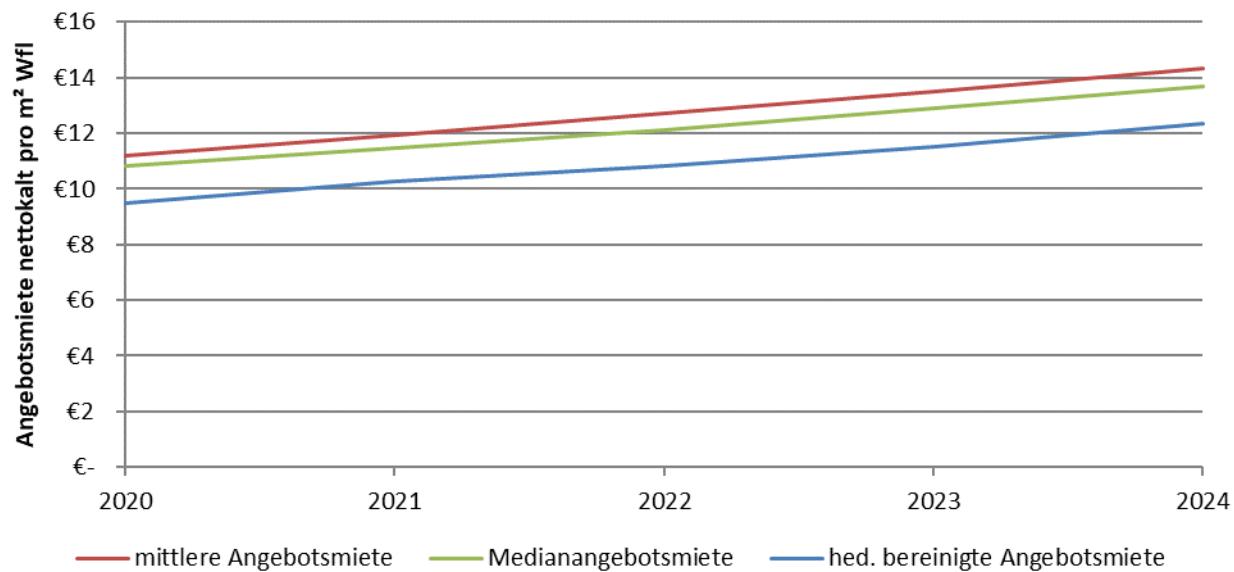
Zu 3.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Es ist anzunehmen, dass die Indikatorenlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände und Leerstände in hochgradig touristisch nachgefragten Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen überschätzen dürfte. Zwar lassen sich die Auswirkungen auf die Leerstandsquote nicht direkt quantifizieren, doch ist nicht auszuschließen, dass der Schwellenwert von 4 % unterschritten wird.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

11.4 Fazit

Der Markt Garmisch-Partenkirchen schätzt seinen Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Indikatorenlage des Marktes Garmisch-Partenkirchen zeigt im Betrachtungszeitraum keine stabilen Anzeichen einer zunehmenden Verschlechterung der Versorgungslage im Sinne einer Verschlechterung der Wohnversorgungsquote, auch wenn ein stetiges Mietpreiswachstum erkennbar ist. Angesichts der aus den vorgebrachten Argumenten erkennbaren Sondersituation einer touristisch stark nachgefragte Urlaubsregion, insb. verbunden mit hohen Anteilen von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen, steht jedoch zu vermuten,

dass die indikatorgestützte Einordnung bei den Indikatoren Wohnversorgungsquote und Leerstand zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau, der Einstufung weiterer Umfeldgemeinden in der Zugspitzregion und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird daher empfohlen, den Markt Garmisch-Partenkirchen in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

12 Stellungnahme der Gemeinde 9182116 Gmund am Tegernsee

12.1 Einordnung im Gutachten

Gmund am Tegernsee weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 5,2 % und eine Wohnversorgungsquote von 112,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 30,1 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,4 %. Die mittlere Mietpreisseigerung liegt bei 3,7 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 6,5 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreisseigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Gmund am Tegernsee wurde keine der notwendigen Bedingungen erfüllt. Da die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 jedoch einen Wert von 30,1 % aufweist und die Überbelegungsquote bei 7,4 % liegt, wurde die alternative hinreichende Bedingung hohe Mietbelastung erfüllt. Aufgrund der Nichterfüllung der notwendigen Bedingung sind die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	5,2
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	112,3
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	30,1
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,4
Indikator Mittlere Mietpreisseigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	3,7
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	6,5
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreisseigerung erfüllt (mittlere Mietpreisseigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

12.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Gmund am Tegernsee argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Gmund liegt sowohl im Einzugsbereich der Metropolregion München als auch in einem Urlaubsgebiet. Die Grundstückspreise (Bodenrichtwerte) sind zwischen 2014 und 2024 um 221 % angestiegen, wodurch auch das Mietenniveau stark anzieht.
2. Mindestens 7,9 % aller Wohnungen sind Zweitwohnungen und entziehen dem Mietmarkt dringend benötigten Wohnraum. Der Anteil fällt ggf. höher aus, da einerseits nicht alle Zweitwohnungen steuerpflichtig sind und andererseits die Bevölkerungszahlen des Zensus 2022 in Zweifel gezogen werden. Als Grund dafür werden unzutreffend angemeldete Erstwohnsitze genannt.
3. Tourismus, Kliniken und Industrie (z. B. Papierfabriken) schaffen hohen Bedarf an günstigen Mietwohnungen für Beschäftigte. Die steigenden Mieten verdrängen Familien und Normalverdiener, was zu einem Verlust an sozialem Engagement, Nachwuchs und Arbeitskräften führt. Es kommt zu Abwanderung.
4. Gmund ist vollständig von Landschaftsschutzgebieten umgeben, wodurch Neubauten fast unmöglich sind. Innenentwicklung hängt vom Willen privater Eigentümer ab und kann die Nachfrage nicht decken. Das Tegernseer Tal liegt topografisch abgeschottet, mit begrenzten Verkehrs- und Erschließungsmöglichkeiten. Diese Lage verschärft die Wohnraumknappheit zusätzlich.
5. Durch den Ausbau des Homeoffice steigt die Nachfrage nach Wohnraum im Umland.
6. Die starke Inflation seit 2020, u.a. für Lebensmittel, verringert den Anteil des Einkommens, der für Miete zur Verfügung steht. In einer ohnehin teuren Region trifft das Haushalte mit geringem Einkommen besonders stark.
7. Das Angebot an Mietwohnungen ist minimal. Hohe Preise und geringe Verfügbarkeit belegen den stark angespannten Markt.
8. Alle Gemeinden im Tegernseer Tal haben ähnliche Rahmenbedingungen und sind teilweise bereits als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt anerkannt – Gmund teilt diese Problematik vollständig.

12.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden. Die Entwicklung der Mietpreisseigerungsrate weist mit einem Anstieg von 3,7 % p.a. einen vergleichsweisen geringen Anstieg auf. Berücksichtigt werden muss jedoch das sehr hohe Niveau der Angebotsmieten in 2024 von 14,20 €. Das Mietpreisniveau geht in die Entscheidung nur indirekt im Zusammenhang mit der Einkommensseite als mittlere Mietkostenbelastung ein. Hier bestätigen die Ergebnisse der statistischen Auswertung ein für die Gemeindegröße außergewöhnliches Belastungsniveau von 30,1 %.

Zu 2.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Es ist anzunehmen, dass die Indikatorenlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände in hochgradig touristisch nachgefragten Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen überschätzen dürfte. Aufgrund der Unsicherheit in Bezug auf ggf. nicht angemeldete Zweitwohnsitze lassen sich die Auswirkungen auf die Leerstandsquote nicht direkt quantifizieren.

Zu 3.: Die Abmilderung der negativen Folgen der Wohnraumknappheit für den lokalen Arbeitsmarkt durch Verdrängung von niedrigen und mittleren Einkommensgruppen gehören zum Wesenskern der gesetzlichen Schutzwirkung der Mietpreisbremse. Auf Angebotsknappheiten weist auch eine am aktuellen Rand eher stagnierende Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig hohem Mietenniveau und Mietbelastung hin.

Zu 4.: Der Wohnungsbestand in Gmund am Tegernsee nahm zwischen 2017 und 2022 um 3,2 % zu und liegt damit unter dem Mittelwert für Bayern von 4,3 %. Dies deutet auf eine Knappheit an Baumöglichkeiten in der Betrachtungsperiode hin. Gleichzeitig ergibt sich unter Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung eine Verbesserung der Wohnversorgungsquote im Betrachtungszeitraum, wobei hier der Bruch in der Berechnung auf Basis des Zensus 2022 berücksichtigt werden muss. Eine Aussage für die Potenziale in der weiteren Zukunft ist daraus nicht abzuleiten. Die vorgebrachten naturräumlichen Tatbestände sind nachvollziehbar.

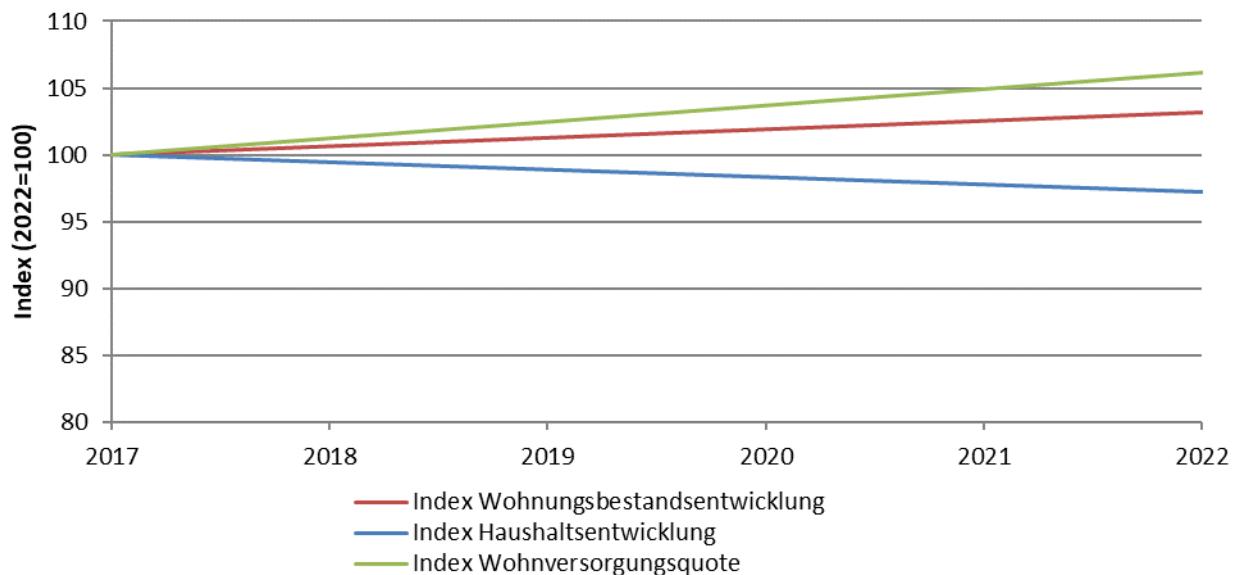
Zu 5.: Angesichts der sinkenden Haushaltszahlen sowie der daraus abgeleiteten verbesserten Wohnversorgungsquote im Betrachtungszeitraum fehlt für dieses Argument die quantitative Grundlage.

Zu 6.: Bereits die hohe mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote von 30,1 % sowie die hohe Überbelegungsquote von 7,4 % im Jahr 2022 weisen darauf hin, dass Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen einer starken finanziellen Belastung ausgesetzt waren. Dass die Inflation diese Haushalte unabhängig von der Miete belastet, ist nachvollziehbar.

Zu 7.: Die tatsächliche Angebotsaktivität am Mietwohnungsmarkt in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege, wie z.B. Internetplattformen, nur unzureichend beobachten, da Vermietungen oftmals über informelle Kanäle oder privat eingeleitet werden. Dennoch besteht grundsätzlich ein enger Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit/Vermietungsfrequenz und Nachfrageüberhang bzw. steigenden Preisen. Die Beobachtung dürfte daher zutreffen.

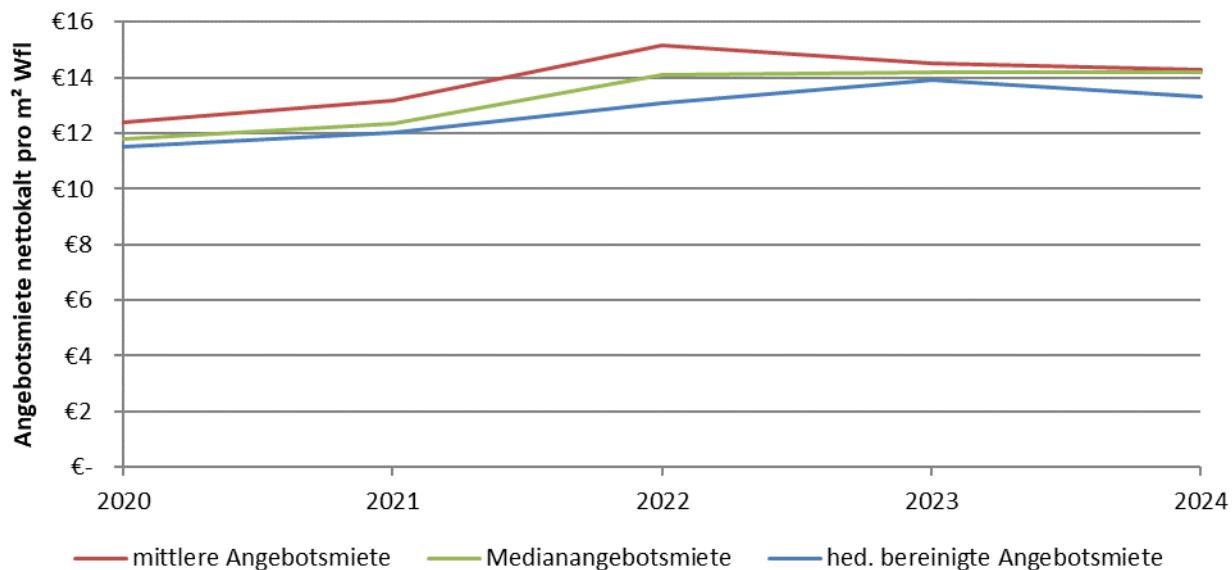
Zu 8.: Gmund am Tegernsee ist im Norden umringt von den angespannten Gemeinden Waakirchen, Warngau und Miesbach. Die Gemeinden Hausham und Tegernsee haben ebenfalls Stellungnahmen abgegeben und die Wohnungsmärkte in den entsprechenden Gemeinden nachvollziehbar als angespannt dargestellt. Die Aufnahme der Gemeinde Gmund am Tegernsee wäre demnach unter Berücksichtigung der Gemeindestellungnahmen auch ohne Erfüllung der notwendigen Bedingung durch den Übersprung aus Nachbargemeinden begründbar.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

12.4 Fazit

Die Gemeinde Gmund am Tegernsee schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Angesichts der Sonder situation einer stark touristisch nachgefragten Urlaubsregion mit sehr hohen Anteilen von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungsgapsse geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination mit dem auch durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau wären unter Abzug der genannten Zweitwohnsitzanteile die Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes mit der Unterschreitung des Schwellenwertes für den Leerstand bzw. Wohnversorgung wahrscheinlich erfüllt. Unter Würdigung dieser Aspekte, einer vergleichbar angespannten Situation in den Nachbargemeinden der Tegernsee-Region und naturräumlich bedingt geringen Baulandpotenzialen wird empfohlen, die Gemeinde Gmund am Tegernsee in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

13 Stellungnahme der Gemeinde 9182119 Hausham

13.1 Einordnung im Gutachten

Hausham weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,4 % und eine Wohnversorgungsquote von 108,4 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 30,1 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,5 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 5,6 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 3,4 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Hausham wurde keine der notwendigen Bedingungen erfüllt. Da die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 jedoch einen Wert von 30,1 % aufweist und die Überbelegungsquote bei 7,5 % liegt, wurde die alternative hinreichende Bedingung hohe Mietbelastung erfüllt. Aufgrund der Nichterfüllung der notwendigen Bedingung sind die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,4
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	108,4
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	30,1
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,5
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5,6
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	3,4
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

13.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Hausham argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Das Mietpreisniveau wird mit 13,42 € als hoch bezeichnet. Die Mietpreise übersteigen zunehmend die finanzielle Leistungsfähigkeit der Bevölkerungsschichten. Dies trifft insbesondere Familien, Alleinerziehende, Senioren und Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen.
2. Die Mietpreissteigerung im Vergleich zum Vorjahr wird mit 6,4 % angegeben.
3. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt mit ca. 5.600 €/m² hoch und ist um etwa 8,5 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Angesichts der hohen Kaufpreise würden neue Eigentümer die Mieten anheben oder Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln.
4. Die Gemeinde ist umgeben von touristischen Gebieten Schliersee, Fischbachau, Bayrischzell und dem Tegernseer Tal. Im Norden grenzt das Stadtgebiet Miesbach an.
5. Das Kreiskrankenhaus in Hausham erhöht die Nachfrage nach kleineren Wohnungen.
6. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Breite bestehen aufgrund von Landschaftsschutzgebieten nicht.
7. Kaum Angebot an inserierten Mietwohnungen.
8. Der Bodenrichtwert für den Ortsbereich Hausham beläuft sich auf 1.150 €/m² zum Stand Juni 2024.
9. In der Gemeinde Hausham besteht aufgrund der Unterbringung von Flüchtlingen und anerkannten Asylbewerbern ein erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf. Jährlich werden schätzungsweise rund 100 Wohnungen für diese Personengruppen benötigt, um eine dezentrale und integrationsfördernde Unterbringung zu gewährleisten.

13.3 Beurteilung

Zu 1.: Das Mietpreisniveau geht in die Entscheidung nur im Zusammenhang mit der Einkommensseite als mittlere Mietkostenbelastung ein. Die Ergebnisse der statistischen Auswertung bestätigen ein außergewöhnliches Belastungsniveau für Hausham. Im Jahr 2024 lagen die nicht qualitätsbereinigten Mittelwerte der ausgewerteten Angebotsmieten bei ca. 13,40 €. Die in der Stellungnahme genannten 17 – 20 € dürften daher eher auf Spitzenmieten zutreffen.

Zu 2.: Das Gutachten stellt ein Mietpreiswachstum von 5,6 % p.a. für den Betrachtungszeitraum fest. Auch die genannte Mietpreissteigerung von 6,4 % liegt unter dem im Gutachten festgesetzten Schwellenwert von 7 %. Eine überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung kann demnach nicht bestätigt werden. Dennoch ist das hohe Mietenniveau zu berücksichtigen, welches sich in der identifizierten hohen Mietbelastungsquote zeigt.

Zu 3.: Die Kaufpreisentwicklung am Wohnungsmarkt ist neben Knappheitsfaktoren wesentlich von der Zins- und Inflationsentwicklung geprägt und war daher nicht Gegenstand der indikatorgestützten Auswertung.

Zu 4.: Diese Feststellung ist korrekt. Die Gemeinde Hausham grenzt jedenfalls im Westen, Norden und Osten an Gemeinden an, die zumindest aufgrund der Ergebnisse der Gemeindeanhörung als angespannt einzustufen sind.

Zu 5.: Diese örtliche Sondersituation ist auf Basis des indikatoren gestützten Verfahrens nicht zu berücksichtigen gewesen. Die Annahme kann grundsätzlich nachvollzogen werden.

Zu 6.: Der Anstieg des Wohnungsbestandes fällt mit 3,9 % niedriger aus als im bayernweiten Durchschnitt (4,3 %). Dies kann auf die angesprochene Flächenknappheit hindeuten. Insofern kann dem Argument nicht widersprochen werden.

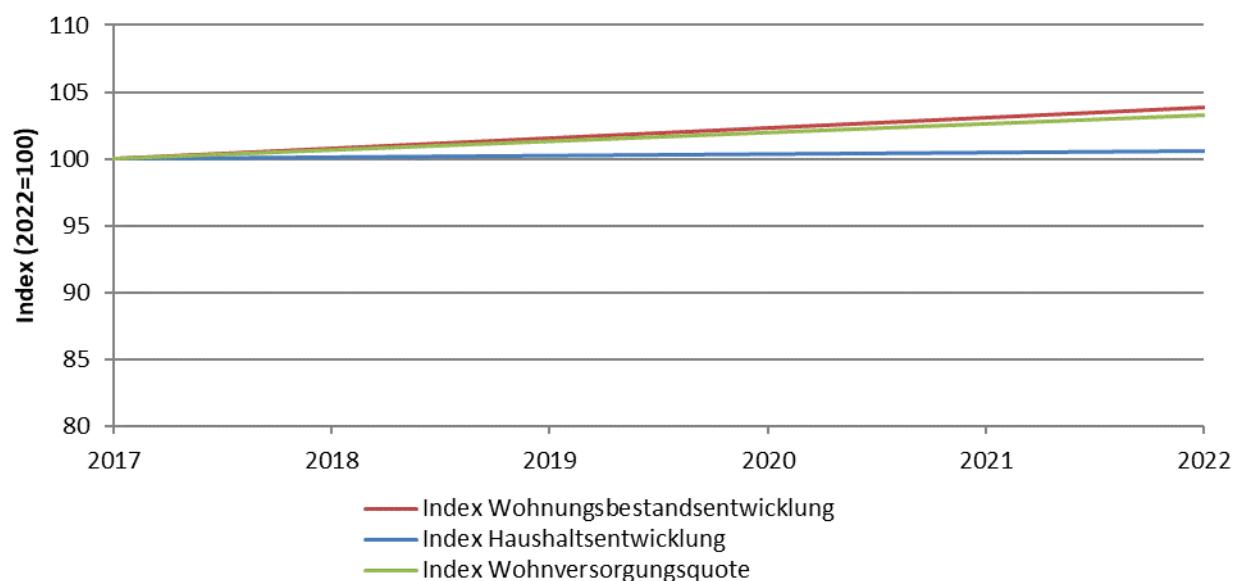
Zu 7.: Die tatsächliche Angebotsaktivität am Mietwohnungsmarkt in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege, wie z.B. Internetplattformen, nur unzureichend beobachten, da Vermietungen oftmals über informelle Kanäle oder privat eingeleitet werden. Dennoch besteht grundsätzlich ein enger

Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit/Vermietungsfrequenz und Nachfrageüberhang bzw. steigenden Preisen. Die Beobachtung dürfte daher zutreffen.

Zu 8.: Die Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden, bestätigen aber die entsprechenden Indikatoren in der Tendenz.

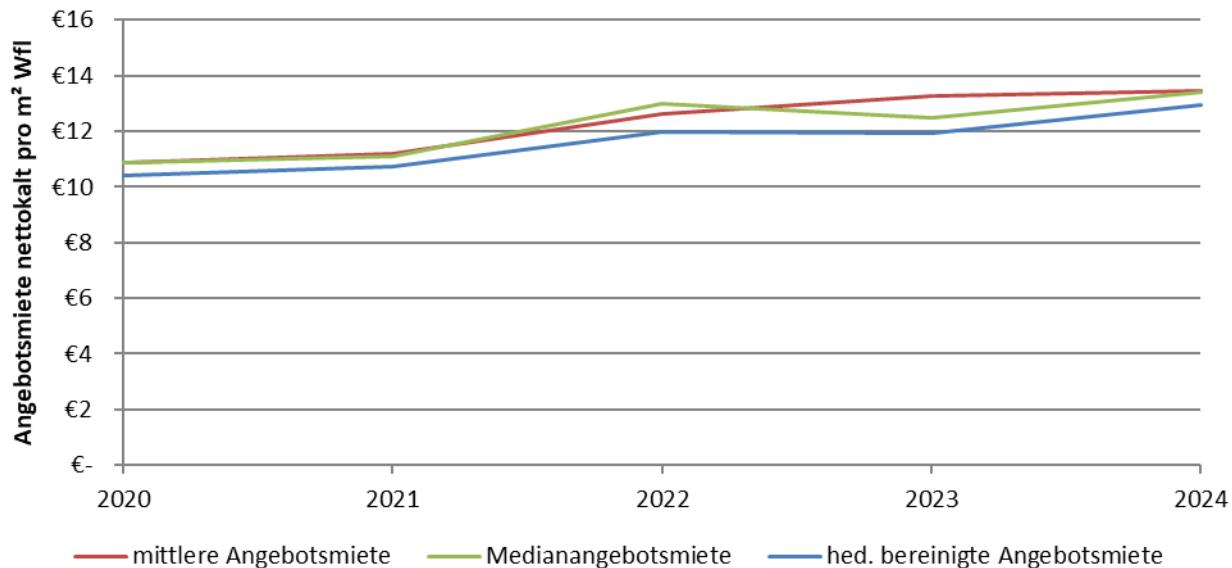
Zu 9.: Schutzsuchende bzw. Geflüchtete werden in den Konzepten der Bevölkerungszählung des Zensus 2022 berücksichtigt. Zwar werden Plätze in Gemeinschaftsunterkünften nicht, die Personen in der Haushaltsstatistik allerdings schon berücksichtigt. Diese „Haushalte ohne eigene Wohnung“ wurden allerdings nur anteilig über die angesetzte Bedarfsrelevanzquote bei der Ermittlung von Versorgungsdefiziten berücksichtigt.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltzzahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

13.4 Fazit

Die Gemeinde Hausham schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Gemeinde stellt einen Grenzfall dar, da sie den Schwellenwert der Leerstandsrate mit 0,4 Prozentpunkten nur knapp verfehlt, gleichzeitig jedoch eine hohe gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote aufweist. Hinsichtlich der Mietpreisdynamik können lokale Effekte nicht ausgeschlossen werden, da die verfügbaren Daten das Vermietungsgeschehen in kleineren Gemeinden nur eingeschränkt abbilden.

Angesichts der Lage der Gemeinde Hausham in einer auch touristisch stark nachgefragten Region und ihrer Umgebung mit Gemeinden, die jedenfalls nach dem Ergebnis der Gemeindeanhörung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt einzuordnen sind (Gmund am Tegernsee, Tegernsee, Miesbach, Fischbachau), kann die Selbsteinschätzung der Gemeinde insgesamt als plausibel angesehen werden. Der Bitte der Gemeinde Hausham um Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung sollte deshalb entsprochen werden.

14 Stellungnahme der Gemeinde 9572132 Herzogenaurach

14.1 Einordnung im Gutachten

Herzogenaurach weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,1 % und eine Wohnversorgungsquote von 106,2 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 29 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 5,1 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 3,4 % pro Jahr. Zusätzlich sank die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 0,5 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ (4,0 % oder weniger) oder „geringe Wohnversorgungsquote“ (WVQ105 oder weniger) erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ (MBQ 27,5% oder mehr bzw. MBQ 25,5% oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr) oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ (Δ WVQ-4 oder weniger) und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ (7,0 % oder mehr) kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Herzogenaurach wurde die notwendige Bedingung der niedrigen Leerstandsrate mit einem Wert von 4,1 % bei einem Schwellenwert von 4,0 % nur knapp nicht erfüllt. Die Bedingung einer niedrigen Wohnversorgungsquote wurde ebenfalls nicht erfüllt. Da die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 jedoch einen Wert von 29 % aufweist, wurde die alternative hinreichende Bedingung hohe Mietbelastung erfüllt. Aufgrund der Nichterfüllung der notwendigen Bedingung sind die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,1
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	106,2
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	29
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	5,1
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	3,4
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	-0,5
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

14.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Herzogenaurach argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten.

1. Laut Zensus 2022 liegt die Leerstandsquote bei 4,3 %; die Fortschreibung mit dem empirica-CBRE-Index ergibt 4,1 % für 2023. Die Methodik des Indexes wird kritisch gesehen, da sie auf Schätzungen basiert und nur landkreisweite Werte liefert, wodurch lokale Unterschiede unzureichend abgebildet werden. Für Herzogenaurach ist aufgrund seiner städtischen Struktur und des Nachfragedrucks im Verdichtungsraum Nürnberg–Fürth–Erlangen von einem niedrigeren Leerstand auszugehen. Frühere Gutachten und das ISEK 2030 bestätigen Leerstandsquoten unter 4 % und eine anhaltend angespannte Wohnraumsituation. Insgesamt ist es plausibel, derzeit von einer Leerstandsquote unter 4 % auszugehen.
2. Bei der Berechnung der Wohnversorgungsquote werden auch Wohnungen einbezogen, die dem Mietmarkt nicht zur Verfügung stehen (z. B. Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietungen). In Herzogenaurach ist der Anteil solcher Wohnungen überdurchschnittlich hoch, insbesondere durch Kurzzeitvermietungen im Zusammenhang mit den ansässigen Großunternehmen Schaeffler, Puma und Adidas. Dadurch könnte die tatsächliche Wohnversorgungsquote unter 105 % liegen.
3. Der lokale Wohnungsmarkt ist durch eine hohe Arbeitsplatzdichte und starken Nachfragedruck geprägt, was zu erheblichen Miet- und Bodenpreisseigerungen führt.
4. Die lange Warteliste der kommunalen „Koordinierungsstelle Wohnraum“ mit rund 770 Anfragen zeigt die anhaltend hohe Nachfrage, zunehmend auch von älteren und bereits ortsansässigen Personen.

14.3 Beurteilung

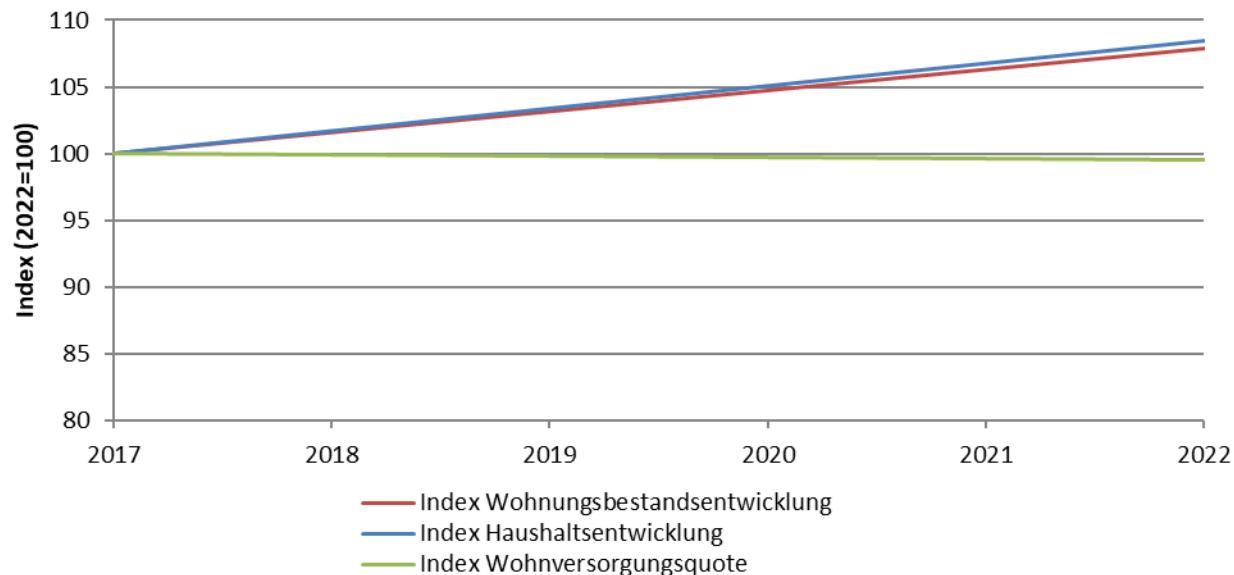
Zu 1.: Aufgrund der Notwendigkeit, Daten in hoher regionaler Auflösung, möglichst auf Gemeindeebene auszuwerten, ist der aktuelle Zensus 2022 eine unabdingbare Datenbasis für die Gutachtenerstellung. Diese Datenbasis wird jedoch aufgrund des enormen Aufwandes nur alle 10 Jahre aktualisiert. Auch wenn die Messgrößen der Zensus-Leerstandsquote und des empirica-CBRE-Index nicht identisch sind, sind sie dennoch in der Tendenz vergleichbar. Im Rahmen der Abwägung, möglichst gemeindescharfe Daten zu nutzen aber gleichzeitig möglichst aktuelle Zahlen heranziehen zu können, wurde der Weg der Fortschreibung gewählt. Dennoch ist es möglich, dass die Leerstandsquote nach Zensus 2022 die tatsächliche Situation vor Ort unterschätzt. Insofern kann der Aussage, die Leerstandsquote liege unter 4 %, bei einem errechneten Wert von 4,1 % und einer Standardabweichung von 1,9 % nicht hinreichend begründet widersprochen werden.

Zu 2.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt relevante Kapazitäten für die dauerhafte Wohnraumversorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Indikatorwerte in diesen Fällen die tatsächlich verfügbaren Bestände tendenziell überschätzen. Insofern kann ein Unterschreiten des Schwellenwertes der Wohnversorgungsquote (105) bei einem im Gutachten errechneten Wert von 106,2 nicht ausgeschlossen werden. Auf Angebotsknappheiten deutet zudem die überdurchschnittliche Mietbelastung hin.

Zu 3.: Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden. Die Entwicklung der Mietpreisseigerungsrate weist mit einem Anstieg von 3,4 % p.a. einen vergleichsweise geringen Anstieg auf. Die Untersuchung der Mietbelastungsquote weist jedoch ein für die Gemeindegröße außergewöhnliches Belastungsniveau von 29 % auf, sodass weitere Mietpreisseigerungen in bedeutendem Umfang ggf. nicht ohne Weiteres am Markt durchzusetzen sind.

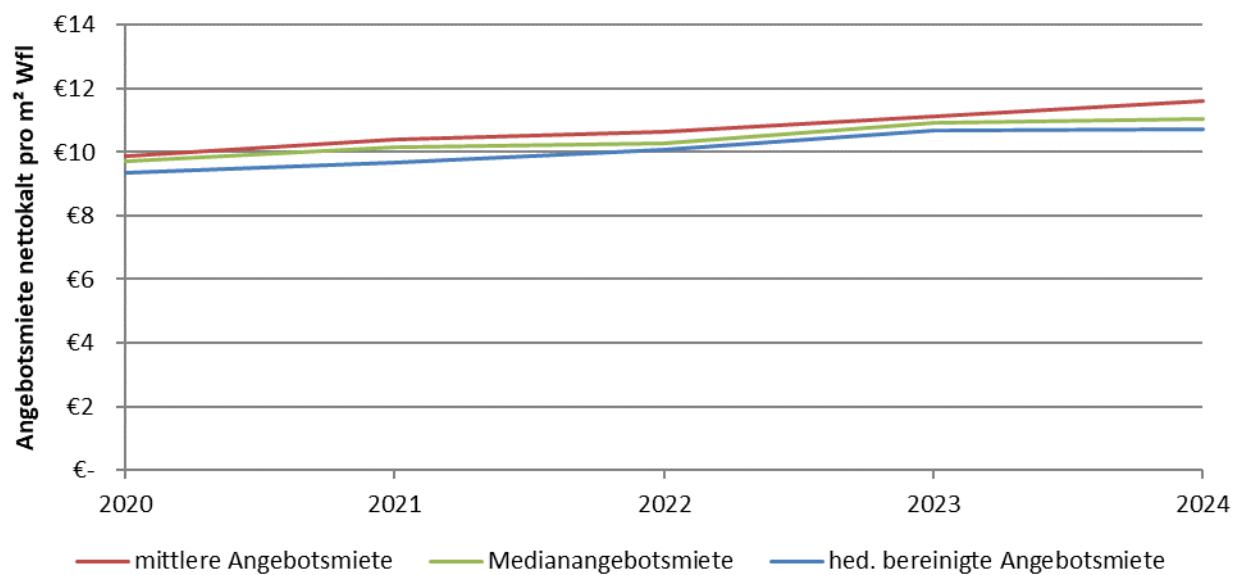
Zu 4.: Dieses Bild wird bestätigt durch die hohe Mietbelastungsquote, die Wohnversorgungsquote und Leerstandsquote nahe am Schwellenwert sowie die negative Veränderung der Wohnversorgungsquote.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

14.4 Fazit

Herzogenaurach schätzt seinen Wohnungsmarkt als angespannt ein. Die Stadt stellt einen Grenzfall dar, da sie den Schwellenwert der Leerstandsrate mit 0,1 Prozentpunkt nur sehr knapp verfehlt, gleichzeitig jedoch eine hohe gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote deutlich über den Schwellenwert und eine vergleichsweise niedrige Wohnversorgungsquote aufweist.

Angesichts der direkt angrenzenden Lage zum Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, der Bedeutung als Wirtschaftsstandort und der sich im Norden der Stadt fortsetzenden Anspannungssituation (Heßdorf, Röttenbach, Hemhofen etc.) erscheint die Selbsteinschätzung der Stadt Herzogenaurach insgesamt plausibel. Eine Überschätzung der Leerstandsrate und Wohnversorgungsquote kann nach dem Vorbringen nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt kann der Bitte der Stadt Herzogenaurach um Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung daher sachlich zugestimmt werden.

15 Stellungnahme der Gemeinde 9171122 Kirchweidach

15.1 Einordnung im Gutachten

Kirchweidach weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 2,7 % und eine Wohnversorgungsquote von 102 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 23,8 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 5,2 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 5,3 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 4,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ (4,0 % oder weniger) oder „niedrige Wohnversorgung erfüllt“ (WVQ 105 oder weniger) erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr) oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ (Δ WVQ -4 oder weniger) und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ (7,0 % oder mehr) kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Kirchweidach wurden die notwendigen Bedingungen niedrige Leerstandsrate (2,7 %) und geringe Wohnversorgungsquote (102) erfüllt. Es wurde jedoch keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	2,7
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	102
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	23,8
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	5,2
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5,3
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	4,3
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	ja
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

15.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Kirchweidach argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Hohe Wohnungsnot: Viele Anfragen nach Mietwohnungen, aber kaum verfügbarer Wohnraum; Wohnungsmarkt bleibt angespannt.
2. Starker Zuzug durch Arbeitsmarkt: Wirtschaftlich starke Region zieht Fachkräfte an, die in Kirchweidach Wohnraum suchen.
3. Kaum Neubau von Mietwohnungen: Neubautätigkeit beschränkt sich auf Einfamilienhäuser, kaum neue Mietwohnungen trotz hoher Nachfrage.
4. Steigende Mieten: Mietpreise steigen bei Bestands- und Neubauwohnungen, da die Nachfrage das Angebot übersteigt.
5. Sozialer Wohnungsbedarf: Wachsende Nachfrage nach günstigem Wohnraum besonders bei Familien, Alleinerziehenden und Senioren.
6. Attraktive Pendlerlage: Gute Verkehrsanbindung erhöht die Wohnraumnachfrage durch Pendler.
7. Keine Ausweichmöglichkeiten: Auch Nachbargemeinden haben angespannten Wohnungsmarkt, kaum Alternativen im Umland.

15.3 Beurteilung

Zu 1.: Die niedrige Wohnversorgungsquote sowie der zu beobachtende Anstieg der Haushaltszahlen bestätigen diese Beobachtung.

Zu 2.: Siehe Punkt 1.

Zu 3.: Die angeführte städtebauliche Struktur mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern und einer geringen Dichte an Geschosswohnungsbau ist für viele kleinere Gemeinden typisch und weist auf eingeschränkte Nachverdichtungspotenziale hin. Gerade in Gemeinden mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten und gleichzeitig hoher Nachfrage entsteht häufig ein verstärkter Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Die niedrige deutlich unter dem Schwellenwert liegende Wohnversorgungsquote, bestätigt die bestehenden Anspannungstendenzen.

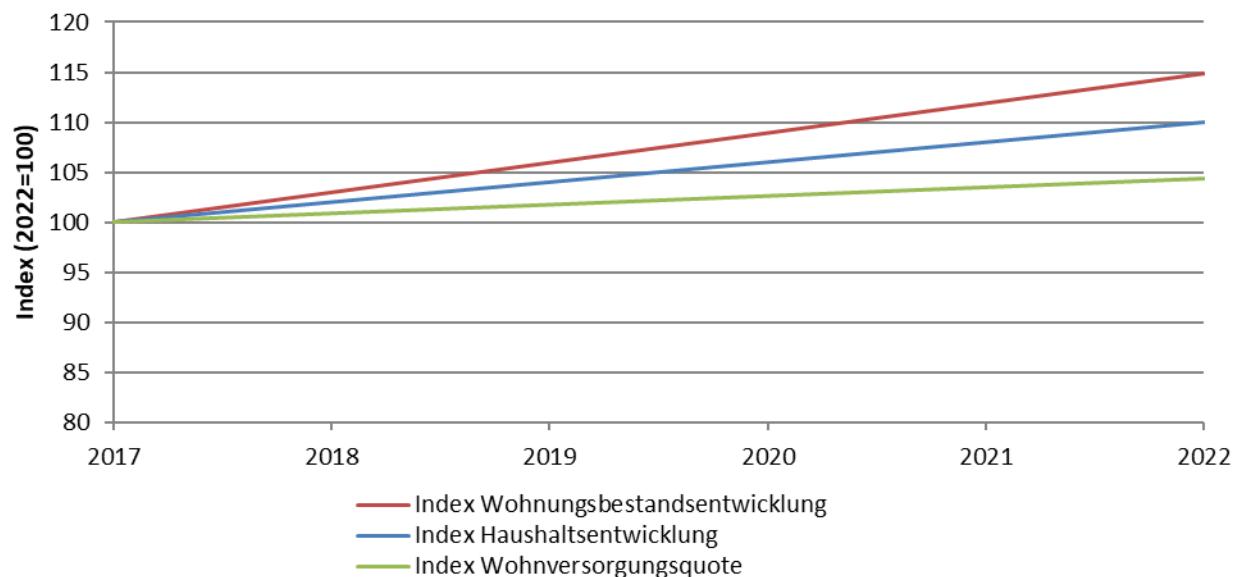
Zu 4.: Die Mietpreissteigerungsrate liegt mit 5,3 % noch unter dem Schwellenwert von 7,0 %, jedoch knapp über dem Mittelwert von 5,2 % in Bayern. Das Wachstum der Marktmieten hat sich gegenüber dem Erstgutachten und der Fortschreibung 2021 im Mittel aller Gemeinden tendenziell weiter verstärkt, sodass die subjektive Wahrnehmung vor Ort nachvollzogen werden kann.

Zu 5.: Die Abmilderung der negativen Folgen der Wohnungsknappheit für den lokalen Arbeitsmarkt durch Verdrängung von niedrigen und mittleren Einkommensgruppen gehören zum Wesenskern der gesetzlichen Schutzwirkung der Mietpreisbremse. Auf Angebotsknappheiten weist die niedrige Wohnversorgungsquote hin. Den Beobachtungen kann daher grundsätzlich zugestimmt werden.

Zu 6.: Dies bestätigt sich in der positiven Entwicklung der Bedarfshaushalte, deren Zahl im betrachteten Zeitraum 2017-2022 um 10 % angestiegen ist.

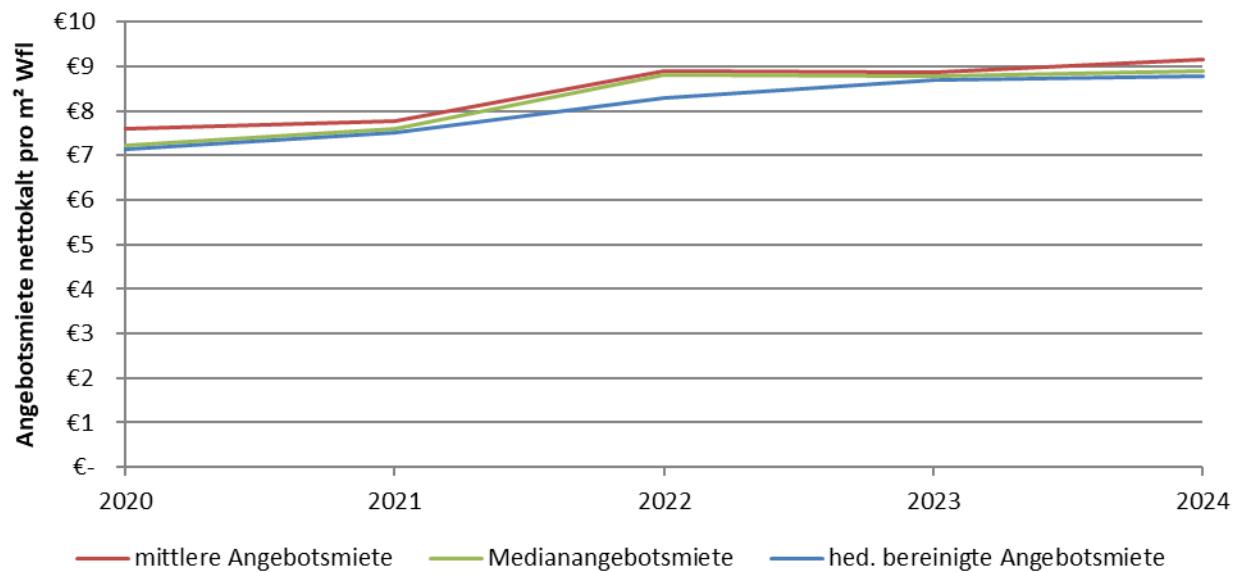
Zu 7.: Kirchweidach ist nach Indikatorenlage nicht direkt von weiteren angespannten Wohnungsmärkten im Landkreis umgeben. Nicht weit entfernt befinden sich südlich von Kirchweidach jedoch die Gemeinde Trostberg, die nach dem Ergebnis der Gemeindeanhörung als angespannt einzuführen ist, sowie die nach Indikatorenlage angespannten Gemeinden Traunreut und Traunstein. Ebenso ist die Gemeinde Burghausen nordöstlich von Kirchweidach nach Indikatorenlage angespannt.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

15.4 Fazit

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

der Indikatorenlage erscheint die Selbsteinschätzung der Gemeinde plausibel. Mangels entgegengesetzter Erkenntnisse wird daher empfohlen, die Gemeinde Kirchweidach in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

16 Stellungnahme der Gemeinde 9772160 Kleinaitingen

16.1 Einordnung im Gutachten

Kleinaitingen weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 2,4 % und eine Wohnversorgungsquote von 103,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 24,3 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 3,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 7,0 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 7,5 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ (4,0 % oder weniger) oder „niedrige Wohnversorgung erfüllt“ (WVQ 105 oder weniger) erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5% oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr) oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ (Δ WVQ -4 oder weniger) und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ (7,0 % oder mehr) kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Kleinaitingen wurden die notwendigen Bedingungen niedrige Leerstandsrate (2,4 %) und geringe Wohnversorgungsquote (WVQ von 103,3 je 100 bedarfsrelevante Haushalte) erfüllt. Es wurde jedoch keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt, da für die zweite alternative hinreichende Bedingung nicht nur die Bedingung der hohen Mietpreissteigerung, sondern auch die erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote hätte erfüllt sein müssen. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	2,4
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	103,3
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	24,3
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	3,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	7
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	7,5
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	ja
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	ja
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

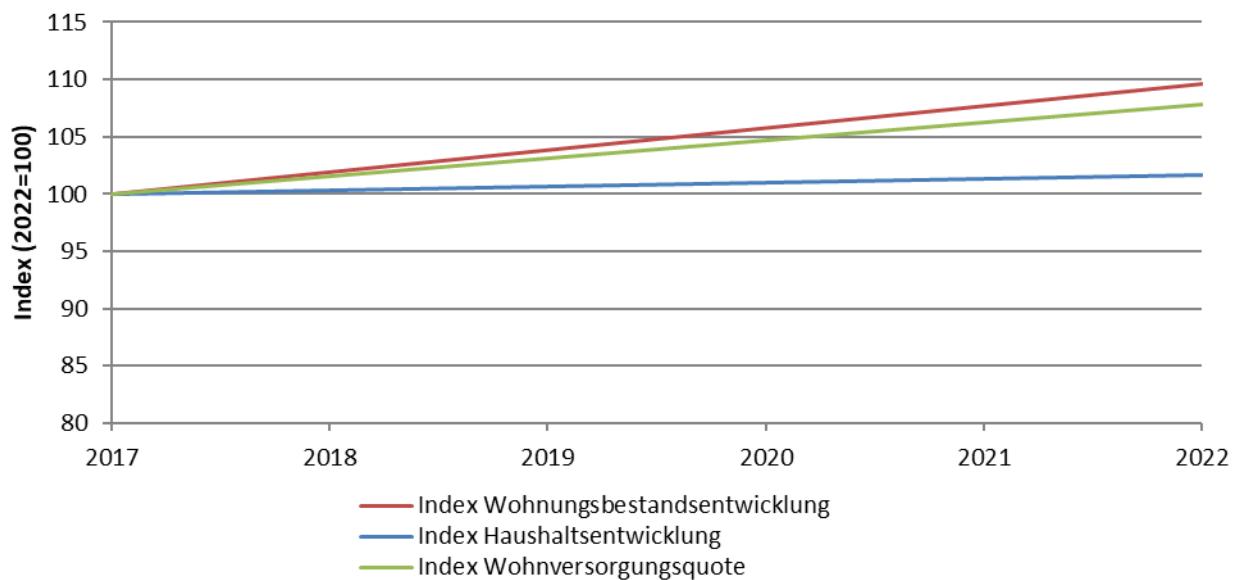
16.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Kleinaitingen argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf dem folgenden Argument: In den letzten Jahren wurden zwar einige Mehrfamilienhäuser errichtet, die neu entstandenen Wohnungen wurden jedoch überwiegend als Eigentumswohnungen verkauft und stehen dem Mietmarkt nicht zur Verfügung. Daher hat sich die Wohnversorgungsquote im Mietsegment nur geringfügig verändert.

16.3 Beurteilung

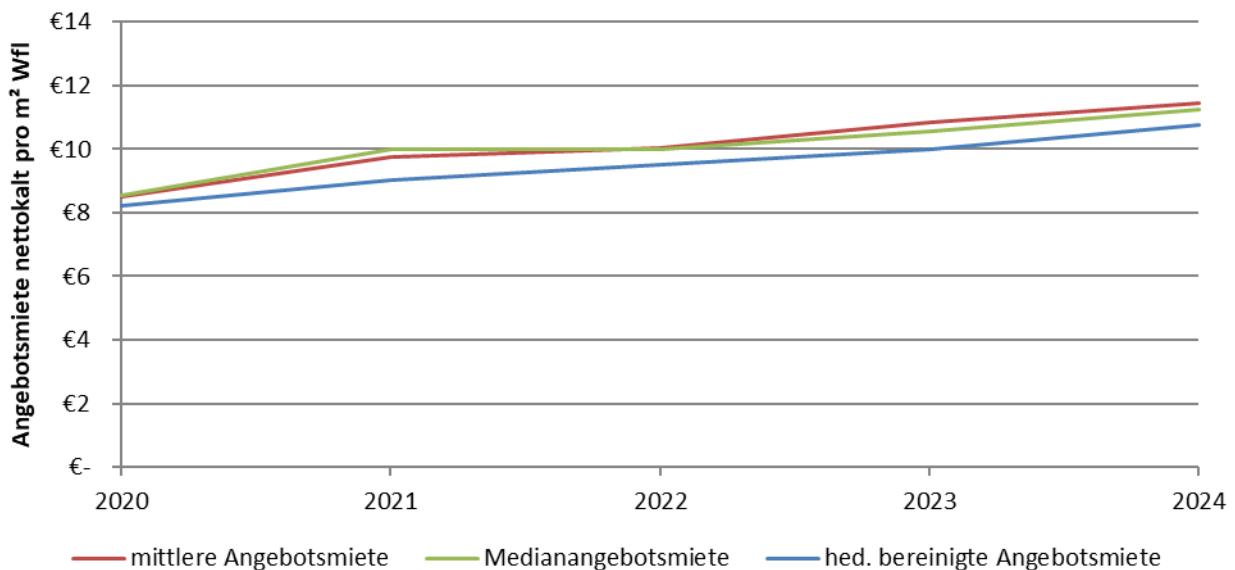
Die Wohnversorgungsquote kann aufgrund der Datenverfügbarkeit nicht ausschließlich für das Mietsegment berechnet werden. Dennoch weist die niedrige Wohnversorgungsquote von 103,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte in der Gemeinde bereits für das Jahr 2022 auf Anspannungstendenzen hin, die durch die niedrige Leerstandsrate von 2,4 % und die hohe Mietpreisseigerungsrate von 7 % bekräftigt werden.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

16.4 Fazit

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

17 Stellungnahme der kreisfreien Stadt 926100 Landshut

17.1 Einordnung im Gutachten

Landshut weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,5 % und eine Wohnversorgungsquote von 109 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 28,9 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,4 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 3,8 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 6,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ (4,0 % oder weniger) oder „niedrige Wohnversorgung erfüllt“ (WVQ 105 oder weniger) erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr) oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ (Δ WVQ -4 oder weniger) und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ (7,0 % oder mehr) kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Landshut wurde bezüglich der notwendigen Bedingungen weder die niedrige Leerstandsrate noch die geringe Wohnversorgungsquote erfüllt. Es wurde jedoch eine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt, da die Bedingung der hohen Mietbelastung erfüllt wurde. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,5
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	109
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	28,9
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,4
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	3,8
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	6,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

17.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die kreisfreie Stadt Landshut argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Leerstandsrate in Landshut liegt laut Gutachten bei 4,5 % und laut Zensus 2022 bei 4,2 % – also nahe am Schwellenwert von 4 %. Zum Beurteilungsstichtag standen rund 1.700 Wohnungen leer. Nach Einschätzung der Stadt Landshut dürfte jedoch ein erheblicher Teil davon dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, insbesondere die rund 300 Wohnungen mit dem Leerstandsgrund „sonstiger Grund“, der Zweifel an ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit aufkommen lasse.
2. Die Bevölkerungszahl Landshuts ist inzwischen um 2.606 Personen nach oben korrigiert worden; ob weitere Anpassungen folgen, wird ein laufendes Klageverfahren zeigen. Unabhängig davon verzeichne die Stadt einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Änderungen der Zensus-2022-Bevölkerungszahlen könnten zudem zu einer anderen Bewertung der Wohnversorgungsquote führen.
3. Ab dem 1. Januar 2026 wird Landshut Teil des Verbundgebiets des MVV. Dadurch dürfte die Stadt als Wohnort im Großraum München noch attraktiver werden und die Wohnraumnachfrage weiter steigen.
4. Zunehmend werden im Stadtgebiet Bauanträge zur Umnutzung von Mietwohnungen in Ferienwohnungen gestellt. Zudem ist von einer unbekannten Zahl gewerblich genutzter Ferienwohnungen – insbesondere im Zusammenhang mit der Landshuter Hochzeit – auszugehen. Diese Wohnungen stehen dem regulären Mietmarkt nicht zur Verfügung.
5. Seit 2024 ist die Zahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine deutlich gestiegen, was laut dem städtischen Sozialreferat auf die angespannte Wohnungsmarksituation zurückzuführen ist.
6. Die Zahl der sozial gebundenen Wohnungen ist von 2017 bis 2024 von 1.220 auf 1.134 gesunken, was laut dem städtischen Sozialreferat die Lage auf dem regulären Wohnungsmarkt weiter verschärft.
7. Die Zahl der untergebrachten Flüchtlinge liegt mit rund 1.600 Personen deutlich über der Quote. Wegfallende Unterkünfte verstärkten den Druck auf den Wohnungsmarkt, und die Zahl der Fehlbeleger ist auf über 600 gestiegen – laut Sozialreferat ebenfalls eine Folge der angespannten Lage.
8. Die Einstufung Landshuts überrascht, da die direkt angrenzenden Gemeinden Ergolding und Altdorf als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Da ihre Bebauung nahtlos in das Stadtgebiet übergehe, handelt es sich faktisch um einen gemeinsamen Wohnungsmarkt. Es erscheint daher wenig plausibel, dass beide Nachbargemeinden laut IWU-Gutachten die Bedingungen – teils sogar über Übersprungeffekte – erfüllen, Landshut selbst jedoch nicht. Da solche Effekte laut Gutachten nur von angespannten Gebieten ausgehen könnten, liegt es nahe, dass auch in Landshut ein angespannter Wohnungsmarkt besteht.

Zu 1.: Wie im Gutachten dargelegt wurde, sind die Ergebnisse zur Leerstandsrate auch nach Aussage des statistischen Bundesamtes aufgrund der veränderten Erhebungsmethodik nicht mit den Ergebnissen früherer Zensuserhebungen vergleichbar. Die Stadt Landshut liegt mit einer auf 2023 fortgeschriebenen Leerstandsquote von 4,5 % knapp unter dem Median der Leerstandsquoten aller Gemeinden in Bayern. Die Differenz zu den genannten 4,2 % Leerstandsquote für das Jahr 2022 laut Zensus ergibt sich durch die Fortschreibung anhand des CBRE Leerstandsindex, der für Landshut einen Anstieg der marktaktiven Leerstandsquote ausweist.

Im Jahr 2020 wies Landshut eine fortgeschriebene Leerstandsquote von 1,9 % im Vergleich zum bayernweiten Median von 3,4 % auf. Berücksichtigt werden sollte jedoch, dass die Leerstandsquote für Landshut nach dem Zensus 2011 im Jahr 2011 bei 3,5 % lag. Die Fortschreibung mit dem CBRE Leerstandsindex führte zu der in der letzten Fortschreibung dokumentierten Leerstandsquote von 1,9 % im Gutachten 2021.

Die Kategorie „sonstiger Grund“ beim Zensus 2022 erfasst Leerstände, die keiner definierten Ursache wie „zur Vermietung“ oder „zum Verkauf“ zugeordnet werden können. Sie umfasst z.B. Übergangsfälle oder bewusst zurückgehaltene Wohnungen und dient damit als statistischer Auffangbereich für unklare oder atypische Leerstandsursachen. Ein Nichtberücksichtigen dieser Kategorie würde die Realität nicht sachgerecht

widerspiegeln, da die betreffenden Wohnungszahlen zum Befragungszeitpunkt nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Zu 2.: Eine Bewertung dieses Sachverhaltes kann von Seiten des IWU nicht erfolgen. Im Gutachten werden die Anzahl der Wohnungen, der Ferienwohnungen und der Wohnhaushalte für die Berechnung der Indikatoren Neubauintensität und der Wohnversorgungsquote aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) bzw. des Zensus 2022 verwendet. Der Anzahl der Wohnhaushalte liegen die Einwohnerzahlen als Hochrechnungsfaktoren zugrunde. Eine Unterschätzung der Einwohnerzahl würde zu einer Überschätzung der Wohnversorgungsquote und zu einer zu positiven Einschätzung der Veränderung der Wohnversorgungsquote führen. Daneben basieren auch die Berechnungen des Indikators Überbelegung und die Leerstandsquote auf den Angaben der GWZ bzw. des Zensus 2022. Die Berechnung der Mietbelastung ist unabhängig von den Zahlen des Zensus 2022.

Zu 3.: Das Gutachten berücksichtigt nur den Ist-Zustand nach Indikatorenlage. Zukünftige Entwicklungen können nur in die Bewertung einfließen, wenn diese unmittelbar und mit hoher Wahrscheinlichkeit feststehen. Die Zugehörigkeit zum MVV-Gebiet ab 2026 ist eine solche Entwicklung. Die Annahme, dass dadurch die Wohnraumnachfrage steigt, ist allerdings nicht unplausibel.

Zu 4.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristisch nachgefragten Regionen relevante Kapazitäten für die dauerhafte Wohnraumversorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Indikatorwerte die tatsächlich verfügbaren Bestände in touristisch nachgefragten Gemeinden tendenziell überschätzen. Auf Angebotsknappheiten deutet zudem die zuletzt rückläufige Haushaltsentwicklung und weit überdurchschnittliche Mietbelastung hin. Ebenso deutet das vergleichsweise hohe Mietniveau auf Anspannungstendenzen hin: Die mittlere Quadratmetermiete liegt laut Zensus bei 8,20 €, also höher als in 87 % der bayerischen Gemeinden und 13 % oberhalb des bundesweiten Durchschnitts. Da die Leerstandsquote in Landshut lediglich 0,5 Prozentpunkte über dem Schwellenwert von 4 % liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Wert unter Berücksichtigung nicht registrierter Zweitwohnsitze und gewerblich genutzter Ferienwohnungen faktisch unterschritten wird.

Zu 5.: Die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte – darunter auch Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein – ist keine unabhängige Größe, sondern wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Sie hängt davon ab, wie viele Haushalte sich tatsächlich bei den zuständigen Stellen registrieren – was wiederum vom lokalen Informations- und Beratungsangebot, aber auch von individuellen Anreizen abhängt. Kommunen, in denen Ämter aktiv auf die Registrierung hinweisen, verzeichnen tendenziell mehr Meldungen. Auch das Angebot an gefördertem Wohnraum spielt eine Rolle: Wo viele Sozialwohnungen oder kommunale Anbieter existieren, melden sich mehr Haushalte, während Regionen mit geringem Bestand weniger registrierte Suchende haben. Zudem können Neubauphasen mit vielen neuen Sozialwohnungen kurzfristig zu einem Anstieg führen. Die Gruppe der sozialwohnungssuchenden Haushalte umfasst vor allem Personen mit Zahlungs- und Zugangsschwierigkeiten. Etwa 60 % dieser Haushalte beziehen Transferleistungen. Für Empfänger von Leistungen nach SGB II oder XII besteht das Problem der Bezahlbarkeit nur eingeschränkt, da ihre Unterkunftskosten größtenteils übernommen werden. Angesichts der genannten Unsicherheiten wird die Zahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine im Gutachten nicht berücksichtigt.

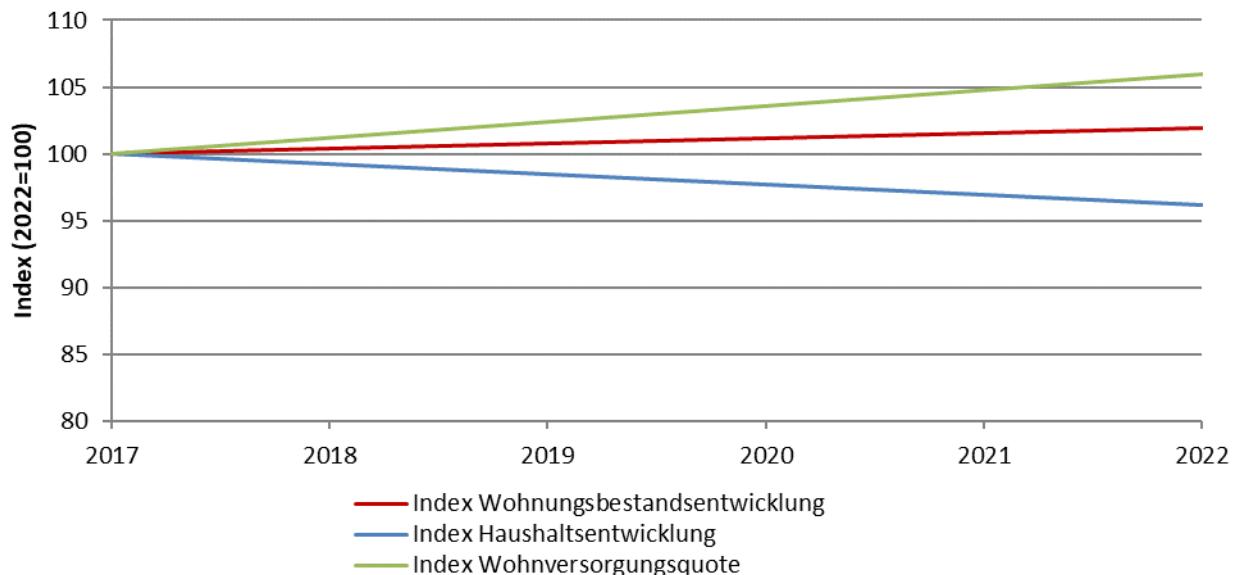
Zu 6.: Die Zahl sozial gebundener Wohnungen wurde im Gutachten nicht berücksichtigt. Maßnahmen der kommunalen Wohnungspolitik sind nicht Gegenstand der gutachterlichen Beurteilung gewesen, da sie sich einer systematischen Bewertung entziehen. Die hohe Mietbelastungsquote in Landshut sowie der stärkere Mietpreisanstieg seit 2022 deuten jedoch auf Anspannungstendenzen hin. Als qualitative Einschätzung der örtlichen Situation erscheint die dargestellte Entwicklung daher plausibel.

Zu 7.: Schutzsuchende bzw. Geflüchtete werden in den Konzepten der Bevölkerungszählung des Zensus 2022 berücksichtigt. Zwar werden Plätze in Gemeinschaftsunterkünften nicht, die Personen in der Haushaltsstatistik allerdings schon berücksichtigt. Diese „Haushalte ohne eigene Wohnung“ wurden allerdings nur anteilig über die angesetzte Bedarfsrelevanzquote bei der Ermittlung von Versorgungsdefiziten berücksichtigt.

Zu 8.: Landshut teilt 23,6 % seiner Gemeindegrenzen mit den nach Indikatorenlage angespannten Wohnungsmärkten Ergolding und Altdorf. Es besteht keine Anspannung durch Übersprung zwischen Ergolding und

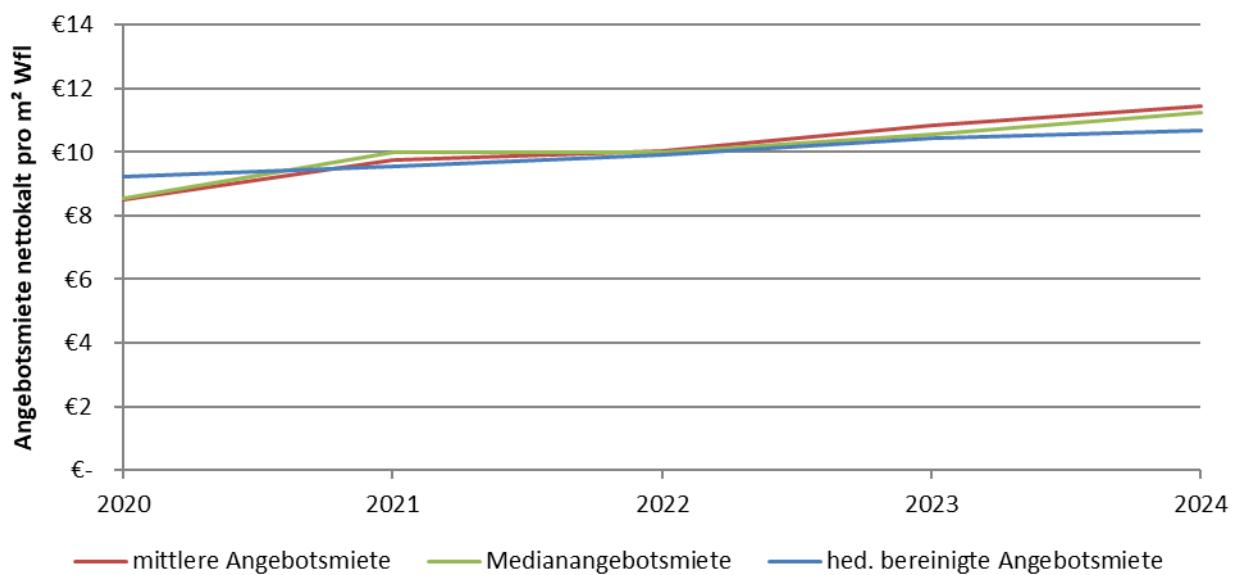
Altdorf, ebenso geht von Landshut kein Übersprungeffekt auf diese Gemeinden aus. In beiden Gemeinden resultiert die Klassifizierung als angespannter Wohnungsmarkt lediglich aus der Indikatorenlage.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

17.3 Fazit

Zwischen 2017 und 2022 wuchs die Anzahl der Wohnungen in Landshut, während die Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalte leicht abnahm. Dadurch nahm die Wohnversorgungsquote zu. Vor allem im Zeitraum ab 2022 ist allerdings ein Anstieg der Angebotsmieten zu beobachten. Dies kann als Hinweis auf eine

zunehmende Wohnraumnachfrage bzw. eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden, da gleichzeitig ein auffällig hohes Mietbelastungsniveau festgestellt wurde.

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

18 Stellungnahme des Marktes 9174124 Marktschellenberg

18.1 Einordnung im Gutachten

Marktschellenberg weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,4 % und eine Wohnversorgungsquote von 111,6 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 23,7 % auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,1 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 4,6 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 7,2 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu. Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ (4,0 % oder weniger) oder „niedrige Wohnversorgung erfüllt“ (WVQ 105 oder weniger) erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr) oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ (Δ WVQ -4 oder weniger) und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ (7,0 % oder mehr) kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Marktschellenberg wurde keine der Teilbedingungen erfüllt. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,4
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	111,6
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	23,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,1
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,6
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	7,2
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr)	
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

18.2 Stellungnahme der Gemeinde

Der Markt Marktschellenberg argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Im Gutachten werden bedeutsame Größen nur bis zum Jahr 2022 berücksichtigt.
2. Der Stellungnahme zufolge reichten im Gutachten aus dem Jahr 2022 zwei von fünf Bedingungen aus, um eine entsprechende Zuordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnraum vornehmen zu können.
3. Die Mietpreissteigerung der Angebotsmieten in € pro qm liegt für den Zeitraum 2021 – 2025 (3. Quartal) bei knapp 6 % p.a.
4. Die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte sowie überdurchschnittlich hohe Überbelegung“ ist wegen der Erfüllung der überdurchschnittlich hohen Überbelegung erfüllt.
5. Die Einwohnerzahl ist von 2022 (Zensus 2022) bis 2025 (Daten des Einwohnermeldeamtes) um 60 angestiegen. Im selben Zeitraum wurden insgesamt 11 Wohnungen fertiggestellt. Durch diese Relation sei die Teilbedingung der Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt.
6. Bzgl. der nicht erfüllten Teilbedingung des geringen Leerstandes ist eine Überprüfung dieser Aussage aufgrund fehlender aktueller Daten zum Wohnungsleerstand nicht möglich. Es müsse jedoch bezweifelt werden, inwieweit die Zensusdaten von 2022 drei Jahre später noch aussagekräftig seien, zumal damals 41 leerstehende Wohnungen erfasst worden seien, von denen bei 11 bereits eine Neuvermietung innerhalb von drei Monaten vorgesehen gewesen sei.
7. In Marktschellenberg liege das Verhältnis der Wohnungsanzahl zur Einwohnerzahl im Jahr 2025 bei 103 und erfülle damit die Teilbedingung einer niedrigen Wohnversorgungsquote. Zudem liege eine detaillierte Bedarfsanalyse vor, die über reine Schätzungen hinausgehe und für die nächsten zehn Jahre einen zusätzlichen Bedarf von 118 Wohnungen ausweise, wovon über ein Drittel für junge Familien vorgesehen sei.
8. Die Grenzlage zu Österreich und die Nähe zu Salzburg prägten Marktschellenberg strukturell stark. Durch die enge Verflechtung und hohe Pendlerzahlen entstehe ein anhaltender Wohnraumbedarf, der sich angesichts begrenzter Potenziale in Salzburg weiter verstärken dürfte. Ebenso sei ein Übersprungeffekt anzunehmen, der aufgrund der Einschränkung, dass nur inländische Grenzen berücksichtigt würden, nicht deutlich würde. Bei einem Vergleich mit anderen Gemeinden im Landkreis Berchtesgadener Land mit direkter Grenznähe zur Stadt Salzburg zeige sich, dass außer dem Markt Marktschellenberg mit Ainring, Freilassing, Bad Reichenhall und Bayerisch Gmain nahezu alle anderen Gemeinden als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt anerkannt wurden.

18.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Bei amtlichen Datenbeständen wie dem Zensus 2022 und dem Mikrozensus 2022 (Sondererhebung Wohnen) ist aufgrund der hohen Komplexität der Erhebung und Plausibilitätsprüfung stets ein zeitlicher Verzug unvermeidbar. Für das Gutachten wurden die jeweils aktuellsten verfügbaren Daten herangezogen. Die flächendeckende Bewertung aller Kommunen erfordert die Verwendung amtlicher Daten, die strukturell mit Verzögerungen bei der Bereitstellung verbunden sind. Durch die gleichzeitige Beurteilung von Anspannungsniveau und -tendenz wird sichergestellt, dass Einstufungen nicht auf Einmaleffekten beruhen. Die Analyse der Mietpreisentwicklung umfasst das Jahr 2024, die Leerstandsquote auf Basis des Zensus wurde mit den für 2023 verfügbaren Kreisdaten fortgeschrieben.

Zu 2.: Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung wurde lediglich die Bedingung der Mietbelastung differenziert. Abgesehen davon blieb die Auswahlregel unverändert.

Zu 3.: Die im Gutachten berücksichtigte Mietpreissteigerung von 2020 bis 2024 beträgt im Median 4,6 %. Dabei handelt es sich nicht um durchschnittliche Angebotsmieten, sondern um hedonisch bereinigte

Medianmieten. Diese Werte sind daher nicht direkt mit den Angebotsmieten aus Immobilienportalen wie Immoscout24 oder Immowelt vergleichbar.

Zu 4.: Die genannte Schlussfolgerung ist nicht zutreffend. Laut Fortschreibung des Gutachtens gilt die Bedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ als erfüllt, wenn die Mietbelastungsquote mindestens 27,5 % beträgt oder mindestens 25,5 % bei gleichzeitiger Überbelegungsquote von mindestens 6,2 %. Diese Regel berücksichtigt, dass Überbelegung nur dort ein Indikator für hohe Mietbelastung ist, wo bereits ein gewisses Mindestniveau der Mietbelastungsquote erreicht wird. Mit einer durchschnittlichen gemeindetypischen Mietbelastungsquote von 23,7 % erfüllt Marktschellenberg diese Bedingung nicht.

Zu 5.: Für die Teilbedingung „Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ wurde – wie auch 2022 – das Konzept der Bedarfshaushalte herangezogen und mit der Entwicklung des Wohnungsbestands verglichen. Die in der Stellungnahme dargestellte abweichende Entwicklung widerspricht der im Gutachten dokumentierten Tendenz (vgl. Abbildung 1). Maßgeblich ist dabei, dass auch bei steigender Bevölkerungszahl die Zahl der Bedarfshaushalte abnehmen kann. Diese Entwicklung kann zusammen mit der hohen Überbelegungsquote und den hohen Angebotsmieten als Hinweis auf eine Anspannungstendenz interpretiert werden.

Zu 6.: Wie unter Punkt 1 erläutert, ist bei amtlichen Datenbeständen stets ein zeitlicher Verzug gegeben. Um möglichst aktuelle Werte zu erhalten, wurden die Leerstandsquoten des Zensus mithilfe des CBRE-Leerstandsindex auf Kreisebene fortgeschrieben. Für Marktschellenberg ergibt sich dadurch ein Rückgang von 4,7 % (2022) auf 4,4 % (2023). Da Wohnungsmärkte dynamisch sind, kann trotz der im Zensus erfassten Neuvermietungen von 11 der 41 leerstehenden Wohnungen innerhalb von drei Monaten gleichzeitig neuer Leerstand entstanden sein.

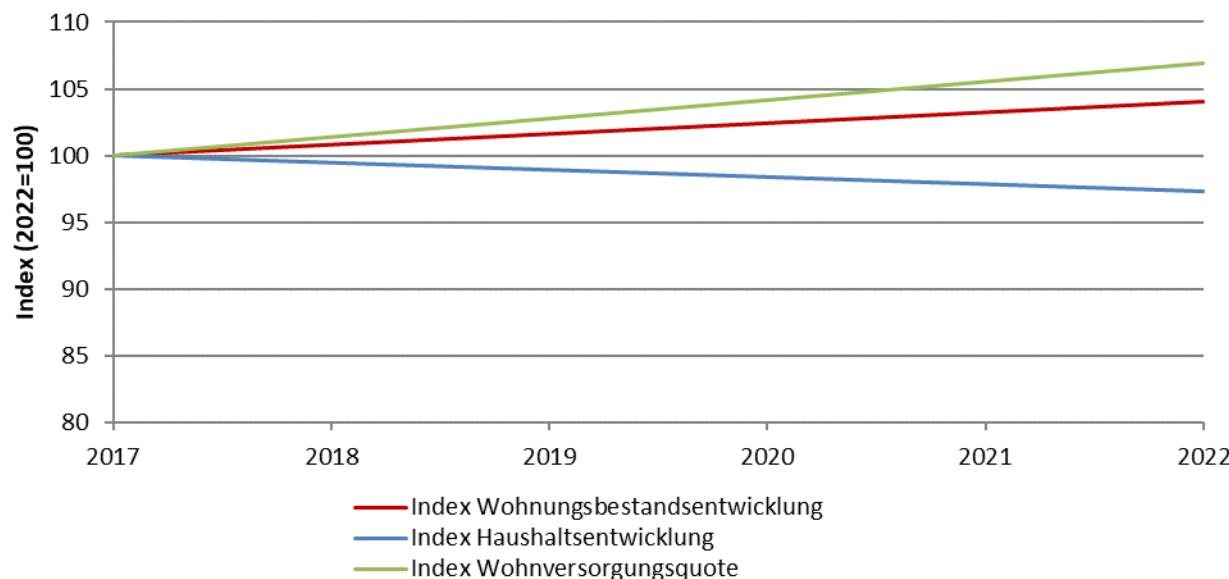
Zu 7.: Die Wohnversorgungsquote beschreibt das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten mit Wohnungsbedarf. Bedarfshaushalte sind Haushalte, die unter normalen Marktbedingungen eine eigene Wohnung nachfragen würden; sie entsprechen daher nicht der Zahl der Einwohner.

Die in der Stellungnahme berechnete Quote von 103 basiert auf einer abweichenden Definition der Haushalte und auf einer Fortschreibung der Einwohnerzahlen, die nicht dem Berechnungsansatz des Gutachtens entspricht. Laut Gutachten lag die Wohnversorgungsquote 2022 bei 111,6 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte (Schwellenwert: 105). Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung ist ein Unterschreiten des Schwellenwerts zwar möglich, die Berechnungsmethode der Stellungnahme ist jedoch nicht direkt vergleichbar.

Zu 8.: Richtig ist, dass im Gutachten ausschließlich inländische Grenzräume berücksichtigt werden konnten. Die Nähe zu Salzburg wirkt sich jedoch indirekt aus, etwa in Form eines hohen Angebotsmietenniveaus in Marktschellenberg. Gleichzeitig deutet die durchschnittliche Mietbelastungsquote nicht auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil einkommensschwacher oder überbelasteter Haushalte hin; dem hohen Mietenniveau steht offenbar ein entsprechend höheres Einkommensniveau gegenüber.

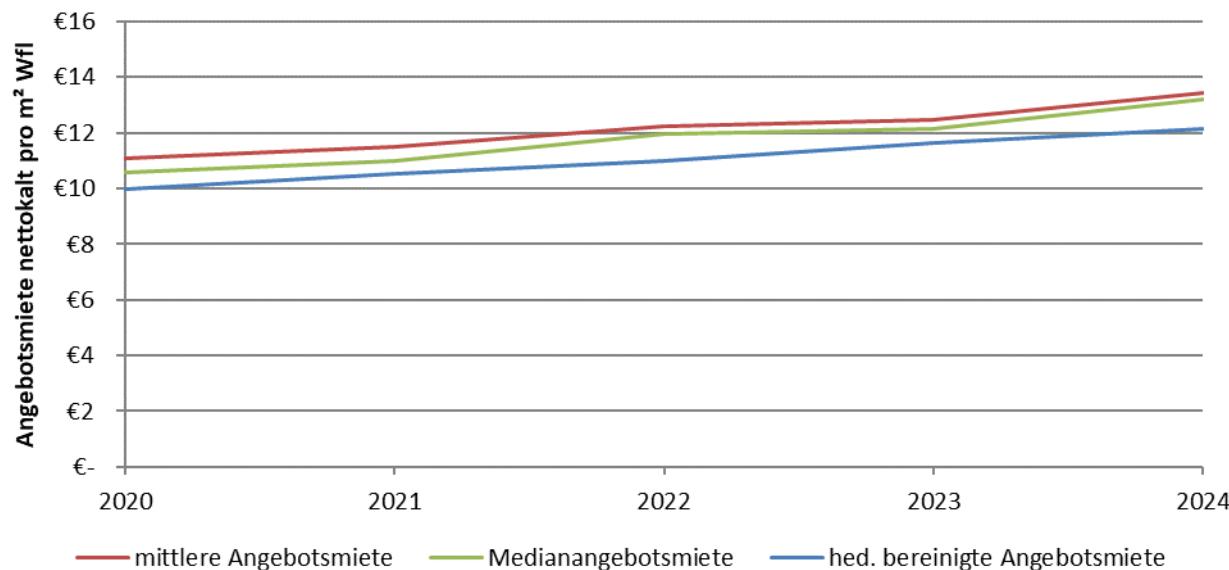
Im Landkreis Berchtesgadener Land gelten laut Gutachten vier von 15 Gemeinden als angespannt. Die benachbarte Gemeinde Bayerisch Gmain vertritt in ihrer Stellungnahme die Auffassung, dass keine ausreichende Markanspannung vorliegt, um eine Aufnahme in die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung zu rechtfertigen. Das Bild vor Ort zeigt somit eine heterogene Situation.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

18.4 Fazit

Der Markt Marktschellenberg weist einzelne Indikatoren auf, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hindeuten könnten, doch erfüllt sie zentrale Bewertungskriterien nicht in ausreichendem Maße. Die amtlichen und methodisch vergleichbaren Daten zeigen weder eine überdurchschnittliche Mietbelastung noch eine eindeutige Verschlechterung der Wohnversorgung nach dem zugrunde gelegten Bewertungsansatz. Zudem liegen aktuelle Leerstands- und Versorgungsquoten weiterhin – mit Ausnahme der Leerstandsquote – deutlich oberhalb der relevanten Schwellenwerte. Die strukturellen Besonderheiten der Grenzlage zu

Salzburg fließen bereits über das Mietenniveau bzw. die Mietbelastung sowie die Mietpreissteigerung in die Bewertung ein, ohne jedoch ein deutliches Anspannungsniveau zu begründen. Insgesamt ergibt sich – auch im Vergleich mit anderen Gemeinden des Landkreises – ein heterogenes Marktbild, das für Marktschellenberg keine ausreichende Grundlage zur Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bietet. Eine Aufnahme des Marktes in den Geltungsbereich der Verordnung kann daher aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden.

19 Stellungnahme der Gemeinde 9187157 Oberaudorf

19.1 Einordnung im Gutachten

Oberaudorf weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,2 % und eine Wohnversorgungsquote von 114,8 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 27,9 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 6,7 %. Die mittlere Mietpreisseigerung liegt bei 5,8 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die Wohnversorgungsquote rechnerisch zwischen 2017 und 2022 um 14,6 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreisseigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Oberaudorf wurde die notwendige Bedingung niedrige Leerstandsrate knapp nicht erfüllt. Die Bedingung der geringen Wohnversorgungsquote wurde ebenfalls nicht erfüllt. Zusätzlich wurde eine der alternativen hinreichenden Bedingungen, die hohe Mietbelastung, erfüllt. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,2
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	114,8
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	27,9
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	6,7
Indikator Mittlere Mietpreisseigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5,8
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	14,6
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreisseigerung erfüllt (mittlere Mietpreisseigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

19.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Oberaudorf argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. In Oberaudorf ist in dem genannten Zeitraum zwar vermehrt Wohnraum geschaffen worden, allerdings überwiegend durch Bauträger, die den Zweitwohnungsmarkt bedienten. Begünstigt durch die Niedrigzinsphase hätten sie große Grundstücke erwerben und darauf teure Eigentumswohnungen errichten können (etwa 80 m² für bis zu 450.000 €). Diese Wohnungen sind meist von finanziell kräftigen Käufern als Anlageobjekte erworben worden und stehen dem regulären Mietwohnungsmarkt daher nicht zur Verfügung.
2. Die Grundstückspreise sind in Oberaudorf über 1.000 €/m² angestiegen und ziehen stark erhöhte Mieten nach sich.
3. In Oberaudorf gibt es infolge früherer städtebaulicher Fehlentwicklungen über 550 Zweitwohnungen, die meist nur kurzzeitig bewohnt sind und den Wohnungsmarkt stark verknappten. Der Trend zur Umwandlung in Ferienwohnungen hält an, mit rund 15 neuen Genehmigungen in den letzten zwei Jahren. Freiwerdende Immobilien in Oberaudorf werden zudem stark von Käufern aus dem Großraum München nachgefragt, die sie zur Erweiterung ihres Wohnraums nutzen.
4. Aufgrund der Nähe zum stark expandierenden Tiroler Unterland steigt die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Oberaudorf, da die Mieten in Tirol deutlich höher sind.

19.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

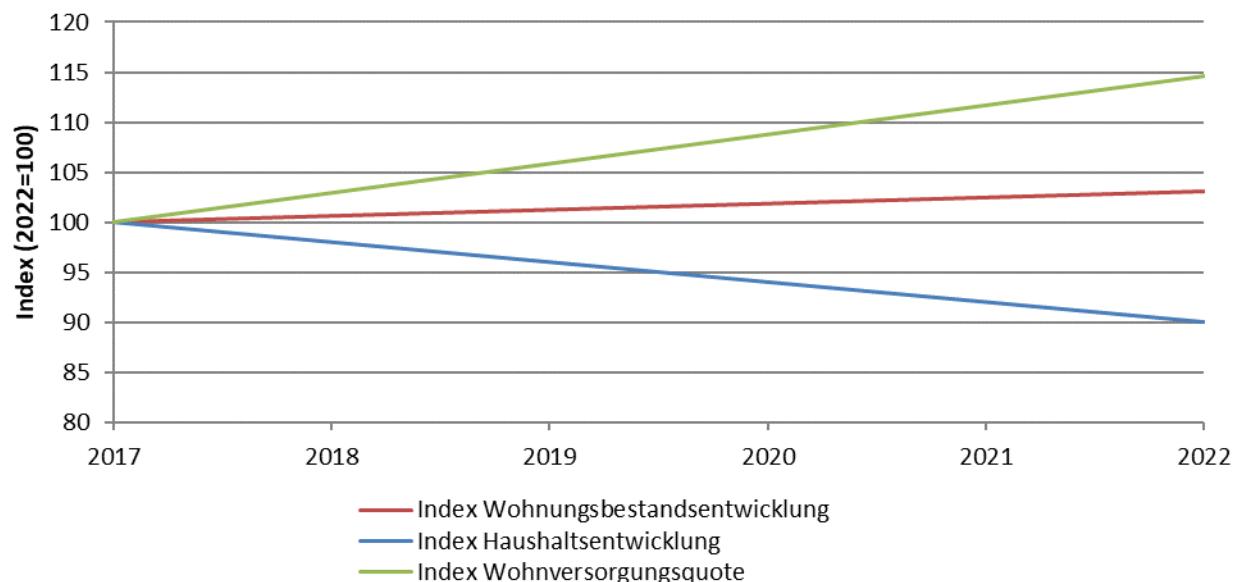
Zu 1.: Die beschriebenen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum spiegeln sich in der Entwicklung des Wohnungsbestandes wider. Der Vergleich zwischen Wohnungsbestands- und Haushaltsentwicklung weist auf eine deutliche Verbesserung der Wohnversorgungsquote hin. Auf Grundlage der vorliegenden empirischen Daten kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, in welchem Umfang die neu geschaffenen Wohneinheiten dem regulären Mietwohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung stehen. Als qualitative Einschätzung der örtlichen Situation erscheint die dargestellte Bewertung jedoch plausibel.

Zu 2.: Die Entwicklung der Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt wird neben Knappheitsfaktoren maßgeblich durch die Zins- und Inflationsentwicklung beeinflusst und war daher nicht Bestandteil der indikatorengestützten Auswertung. Die ausgewiesenen hohen Grundstückspreise bestätigen jedoch die in den Indikatoren (Mietbelastung, Überbelegung) erkennbaren Tendenzen und stützen somit die Einschätzung einer angespannten Marktsituation.

Zu 3.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristisch geprägten Regionen relevante Kapazitäten für die dauerhafte Wohnraumversorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Indikatorwerte die tatsächlich verfügbaren Bestände in hochgradig touristisch nachgefragten Gemeinden mit entsprechend hohem Anteil an Zweitwohnungen tendenziell überschätzen. Auf Angebotsknappheiten deutet zudem die zuletzt rückläufige Haushaltsentwicklung bei gleichzeitig hohem Mietenniveau und überdurchschnittlicher Mietbelastung hin. Aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich nicht gemeldeter Zweitwohnsitze lassen sich deren Auswirkungen auf die Leerstandsquote nicht verlässlich quantifizieren. Da die Leerstandsquote in Oberaudorf lediglich 0,2 Prozentpunkte über dem Schwellenwert von 4 % liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Wert unter Berücksichtigung nicht registrierter Zweitwohnsitze faktisch unterschritten wird.

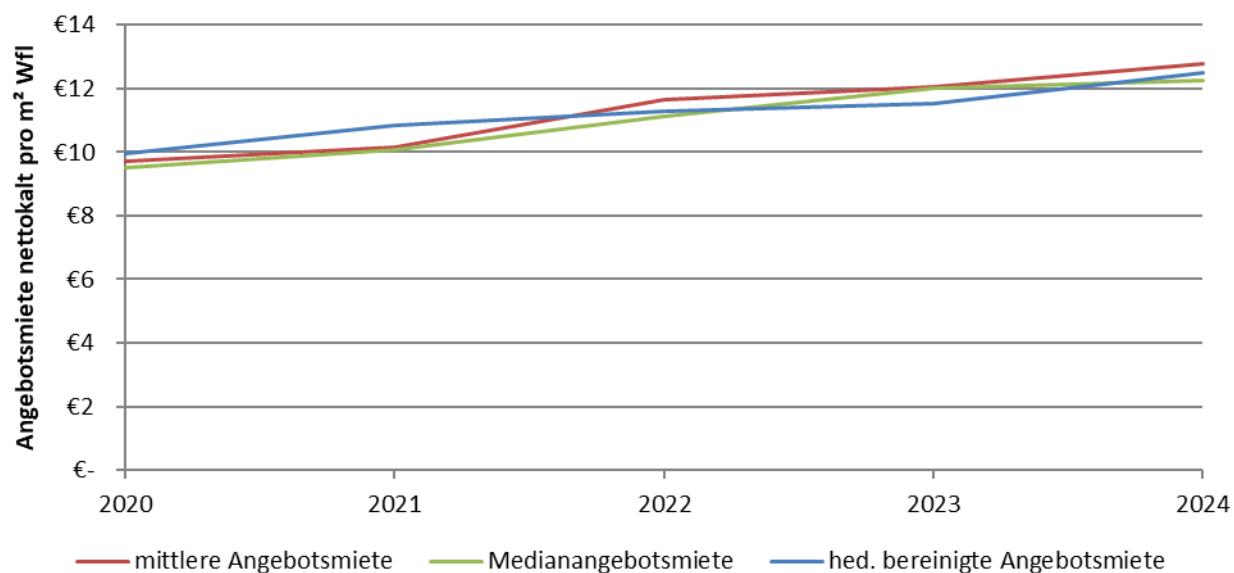
Zu 4.: Die dargestellten Zusammenhänge werden durch das in Oberaudorf festgestellte hohe Mietenniveau sowie die ausgeprägte Mietbelastung bestätigt. Da die Gebietskulisse ausschließlich für den Freistaat Bayern erstellt wurde, konnten Gemeinden angrenzender Bundesländer oder Staaten – etwa Niederndorf bei Kufstein – nicht berücksichtigt werden. Oberaudorf grenzt im Süden unmittelbar an die Gemeinde Kiefersfelden, die gemäß den Indikatoren ebenfalls als angespannter Wohnungsmarkt einzustufen ist.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

19.4 Fazit

Die Gemeinde Oberaudorf schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Sie erfüllt lediglich wegen der knappen Überschreitung des Schwellenwertes für eine niedrige Leerstandsquote um 0,2 Prozentpunkte nicht die kumulativen Bedingungen und stellt daher einen Grenzfall dar. Angesichts der Sondersituation hoher Anteile von als Zweitwohnungen gehaltenen Wohnungsbeständen steht zu vermuten, dass die indikatorgestützte Einordnung zu einer Unterschätzung der tatsächlichen Versorgungssengpässe geführt hat, da nicht alle statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In Kombination

mit dem auch durch die touristische Nutzungskonkurrenz hohen Mietbelastungsniveau und der Anspannungslage in der vergleichbaren Nachbargemeinde Kiefersfelden wird empfohlen, die Gemeinde Oberaudorf in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

20 Stellungnahme der Gemeinde 9187168 Rimsting

20.1 Einordnung im Gutachten

Rimsting weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,9 % und eine Wohnversorgungsquote von 113,3 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 27,7 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 5,7 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 4 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die Wohnversorgungsquote rechnerisch zwischen 2017 und 2022 um 2,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Rimsting wurde die notwendige Bedingung niedrige Leerstandsrate nicht erfüllt. Die Bedingung der geringen Wohnversorgungsquote wurde ebenfalls nicht erfüllt. Eine der alternativen hinreichenden Bedingungen, die hohe Mietbelastung, wurde als einzige Bedingung erfüllt. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,9
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	113,3
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	27,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	5,7
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	2,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	ja

20.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Rimsting argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Gemeinde Rimsting gilt nach der Fortschreibung 2021 als angespannter Wohnungsmarkt. Die Gemeinde bringt vor, dass seitdem keinerlei Änderung oder gar Verbesserung auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist, sondern sich die Lage eher verschärft hat.
2. Der Mietmarkt in Rimsting weist derzeit kaum verfügbare Angebote auf; die wenigen vorhandenen Wohnungen liegen preislich zwischen 14 und 20 € pro m² und seien für Durchschnittsverdiener nur schwer leistbar. Wartelisten und häufige Nachfragen im Rathaus würden die angespannte Wohnraumsituation belegen.
3. Die Bautätigkeit im Wohnungsbau ist zwischen 2020 und 2024 infolge hoher Grundstückspreise und Baukosten deutlich zurückgegangen: 2020 sind noch fünf Mehrfamilienhäuser errichtet worden, 2021 und 2022 jeweils eines, 2023 und 2024 hingegen keines mehr.
4. In der Fremdenverkehrsgemeinde werde bereits eine große Zahl an Ferienwohnungen angeboten, zudem nehmen die Anträge auf Umnutzung zu Ferienwohnungen weiter zu. Zwar versucht die Gemeinde, diese Entwicklung im Rahmen des Baurechts zu begrenzen, insgesamt führt sie jedoch zu einer weiteren Verringerung des verfügbaren Wohnraums.

20.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

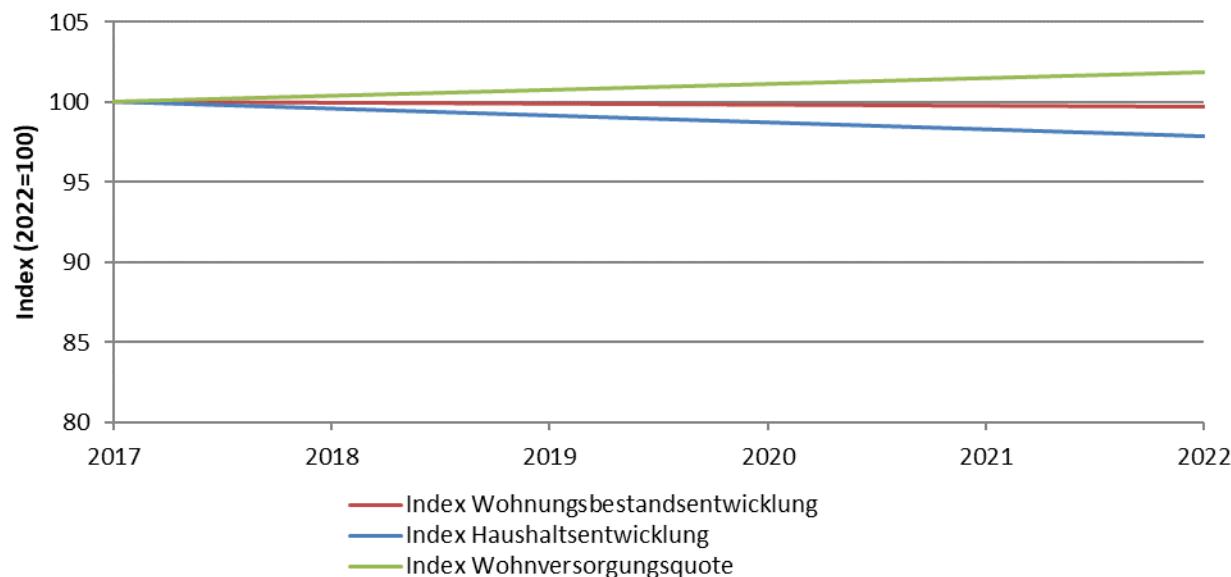
Zu 1.: Aufgrund der veränderten Datenverfügbarkeit ist ein zeitlicher Vergleich der Anspannung bzw. der Indikatoren auf Gemeindeebene derzeit nicht belastbar. Der erkennbare Anstieg der Mietpreise seit 2021 sowie die hohe Mietbelastungsquote deuten jedoch auf zunehmende Anspannungstendenzen hin. Als qualitative Einschätzung der örtlichen Situation erscheint die dargestellte Entwicklung daher plausibel.

Zu 2.: Die tatsächliche Angebotsaktivität in kleineren Gemeinden lässt sich anhand öffentlicher Vertriebswege, wie etwa Internetplattformen, nur eingeschränkt nachvollziehen, da Vermietungen häufig über informelle Kanäle erfolgen. Gleichwohl besteht grundsätzlich ein enger Zusammenhang zwischen geringer Verfügbarkeit, niedriger Vermietungsfrequenz und einem Nachfrageüberhang mit entsprechend steigenden Preisen. Die Beobachtung ist daher als zutreffend einzuschätzen.

Zu 3.: Der Wohnungsbestand ist zwischen 2017 und 2022 statistisch leicht gesunken – von 1.986 auf 1.980 Wohneinheiten. Die Wohnversorgungsquote, die mit einem Wert von 2,1 weiterhin im positiven Bereich liegt, ergibt sich aus der im gleichen Zeitraum stärker rückläufigen Zahl der Bedarfshaushalte. Die negativen Folgen der Wohnungsknappheit für den lokalen Arbeitsmarkt durch die Verdrängung niedriger und mittlerer Einkommensgruppen gehören zum zentralen Schutzzweck der Mietpreisbremse. Die aktuell rückläufige Haushaltsentwicklung in Verbindung mit der hohen Mietbelastungsquote und den überdurchschnittlichen Mietpreisen weist deutlich auf Angebotsknappheiten hin.

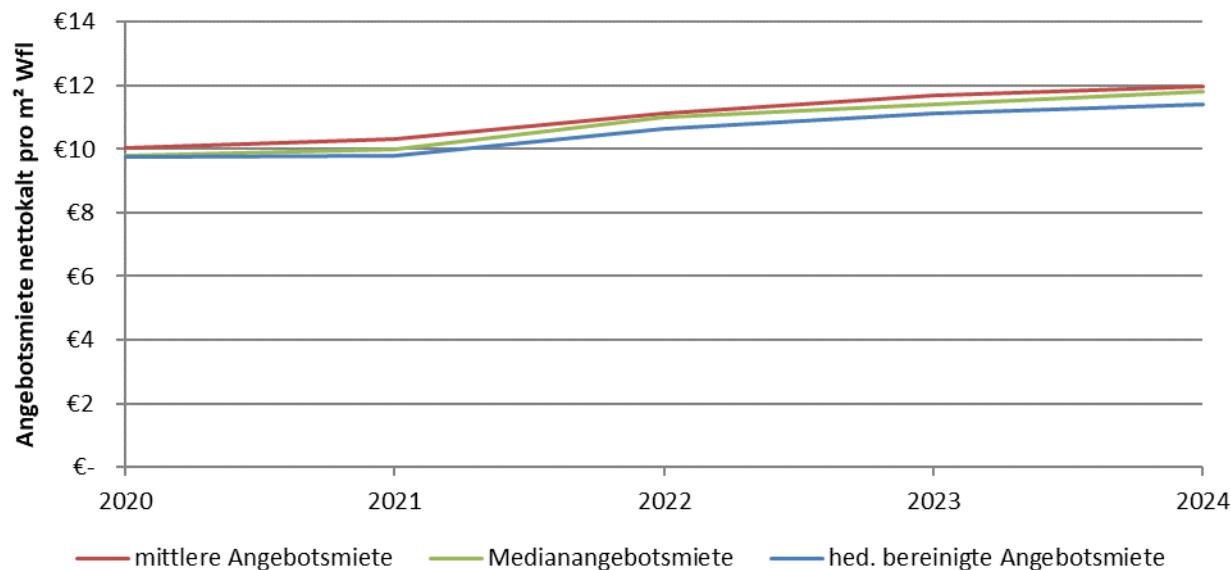
Zu 4.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristisch nachgefragten Gemeinden erhebliche Kapazitäten für die dauerhafte Wohnraumversorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Indikatorwerte die tatsächlich für die Wohnraumversorgung verfügbaren Bestände in stark touristisch nachgefragten Gemeinden mit hohem Anteil an Zweitwohnungen tendenziell überschätzen.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

20.4 Fazit

Die Gemeinde Rimsting schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Sie erfüllt nach Indikatorenlage lediglich die Teilbedingung einer überdurchschnittlichen Mietbelastung. Der Schwellenwert für eine niedrige Leerstandsrate wird dagegen um 0,9 Prozentpunkte überschritten. Angesichts des hohen Anteils an Zweitwohnungen ist allerdings anzunehmen, dass die indikatorgestützte Einstufung die tatsächlichen Versorgungsgapps unterschätzt, da ein Teil der statistisch erfassten Wohnungen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus grenzt Rimsting zu 74,5 % an die angespannten Gemeinden Prien

am Chiemsee und Bad Endorf, so dass die formalen Voraussetzungen für eine Einstufung aufgrund des Übersprungeffekts nur knapp verfehlt werden. Nach der Übersprungregelung gilt zudem auch die angrenzende Gemeinde Riedering als angespannte Gemeinde. In der Gesamtschau dieser Umstände in Kombination mit dem hohen Mietbelastungsniveau kann der Selbsteinschätzung der Gemeinde insgesamt zugestimmt werden. Es wird daher empfohlen, die Gemeinde Rimsting in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

21 Stellungnahme der Gemeinde 9186131 Schwaigen

21.1 Einordnung im Gutachten

Schwaigen weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,0 % und eine Wohnversorgungsquote von 111,7 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf.

Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 26,7 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 7,5 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 4,7 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die Wohnversorgungsquote rechnerisch zwischen 2017 und 2022 um 7,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Schwaigen wurde die notwendige Bedingung niedrige Leerstandsrate knapp erfüllt. Die Bedingung der geringen Wohnversorgungsquote wurde nicht erfüllt. Eine der alternativen hinreichenden Bedingungen, die hohe Mietbelastung in Kombination mit einer hohen Überbelegungsquote, wurde erfüllt. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	111,7
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	26,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	7,5
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,7
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	7,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	ja
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

21.2 Stellungnahme der Gemeinde

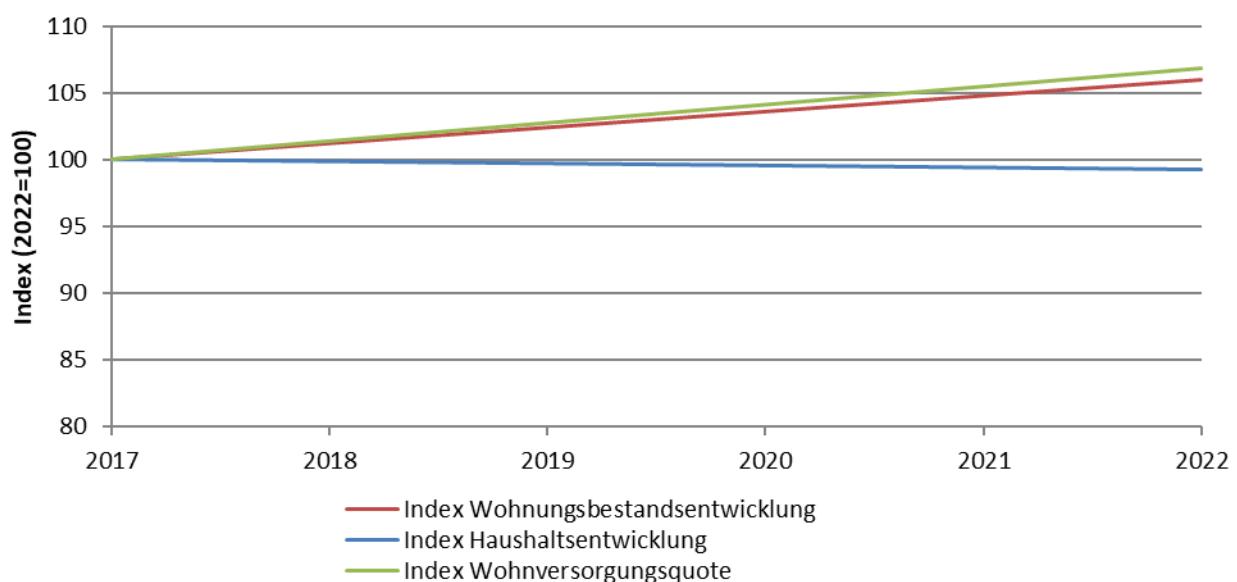
Die Gemeinde Schwaigen argumentiert für eine Ausstufung aus dem Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgendem Argument: Laut einer eigenen Datenerhebung stehen 17 von 284 Wohneinheiten, d.h. 5,99 % leer. Damit liegt der Leerstand in Schwaigen über dem Schwellenwert.

21.3 Beurteilung

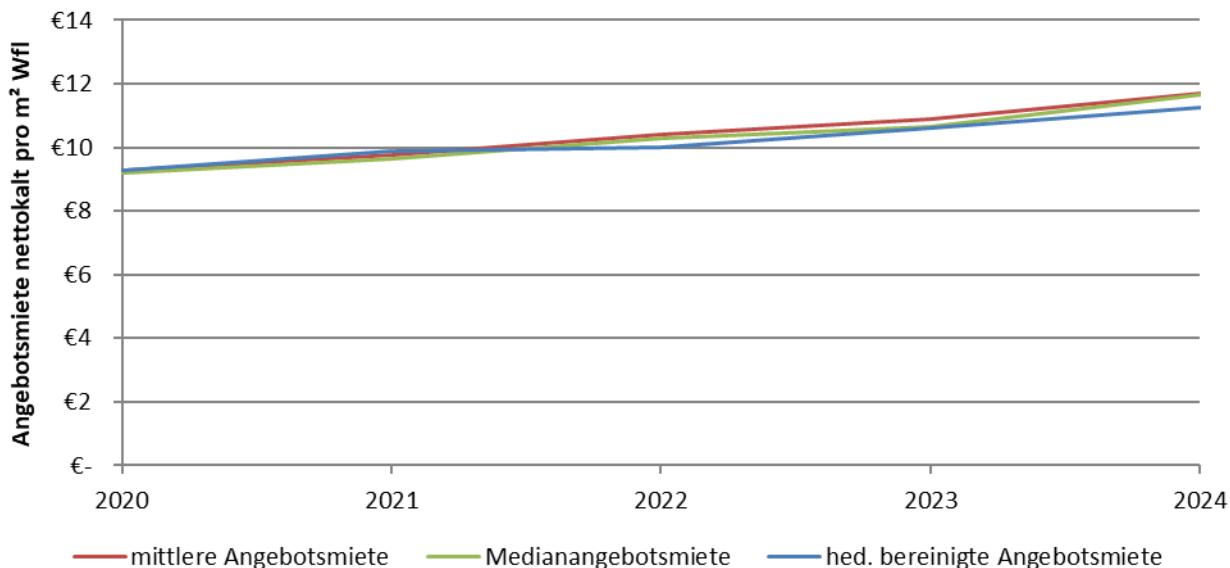
Zu dem vorgebrachten Argument ist folgendes anzumerken:

Es existieren unterschiedliche Leerstandsdefinitionen. Die Gemeinde führt nicht explizit aus, welche Wohnungen als leerstehend gezählt wurden und ob Ferien- und Freizeitwohnbestände von der Anzahl der Wohneinheiten abgezogen wurden. Unabhängig davon liegt die von der Gemeinde errechnete Leerstandsquote mit 6 % weit über der vom Zensus ausgegebenen Quote von 4,0 %. Aufgrund der kleinen Zahl an Wohneinheiten in der Gemeinde (rd. 600 Einwohner) wirken sich auch nur kleine Veränderungen bei der Anzahl der leerstehenden Wohnungen auf die Quote aus. Ein Überschreiten des Schwellenwertes ist angesichts der aktuelleren gelieferten Zahlen der Gemeinde daher nicht unwahrscheinlich.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

21.4 Fazit

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

22 Stellungnahme des Marktes 9671155 Stockstadt am Main

22.1 Einordnung im Gutachten

Stockstadt a. Main weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 4,6 % und eine Wohnversorgungsquote von 107,8 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 27,4 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 6,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 5,5 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 12,2 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Stockstadt a. Main wurde keine der notwendigen Bedingungen niedrige Leerstandsrate oder geringe Wohnversorgungsquote erfüllt. Jedoch wurde eine der alternativen hinreichenden Bedingungen, die hohe Mietbelastung, erfüllt (Mietbelastungsquote von 27,4 v.H. in Kombination mit der Überbelegungsquote von 6,6 v.H.). Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	4,6
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	107,8
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	27,4
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	6,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5,5
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	12,2
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

22.2 Stellungnahme der Gemeinde

Der Markt Stockstadt a. Main argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Gemeinde Markt Stockstadt a. Main wurde 2021 seitens des StMB als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt.
2. Der Markt Stockstadt a. Main wurde 2022 seitens des StMB in die Gebietskulisse der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt aufgenommen.
3. Die Landesplanungsbehörde bestätige den steigenden Wohnraumbedarf in Stockstadt und fordere die Aktivierung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau.
4. Da Stockstadt a. Main keinen eigenen Mietspiegel hat, wird der Mietspiegel des benachbarten Aschaffenburgsburger Ortsteils Leider herangezogen. Laut dem dortigen Wohnungsmarktkonzept besteht mit 3 % ein geringer Leerstand, was auch für Stockstadt a. Main gelte. Leerstehende Wohnungen seien meist aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar oder würden nicht angeboten, sodass faktisch kein vermietbarer Leerstand bestehe.
5. Die niedrige Wohnversorgungsquote gelte als erfüllt. Zwar wurden in Stockstadt viele Baugenehmigungen erteilt, jedoch nur wenige Wohnungen fertiggestellt. Hohe Bau- und Finanzierungskosten führten zu einem starken Rückgang der Bautätigkeit; auch geförderte Projekte würden mangels Fördermitteln ruhen. Zudem decke ein größeres Bauvorhaben mit Seniorenappartements den tatsächlichen Wohnraumbedarf nicht. Insgesamt habe sich der Wohnungsmarkt deutlich verschlechtert.
6. Da Kleinostheim und Kahl in der Gutachtenfortschreibung berücksichtigt wurden und die Verhältnisse in Stockstadt vergleichbar sind, sollte auch Stockstadt einbezogen werden.
7. Im Gutachten noch unberücksichtigt sei das geplante Großprojekt der Progroup AG in Stockstadt mit einem Investitionsvolumen von bis zu 1 Mrd. €. Es sollen rund 200 direkte und etwa 400 indirekte Arbeitsplätze entstehen, was zusätzlichen Wohnraumbedarf erzeuge.
8. Der Markt Stockstadt a. Main sieht eine Unschärfe im Gutachten darin, dass viele Bürger beim Zensus aus Überforderung falsche Angaben machen würden, wodurch die Daten nicht der tatsächlichen Situation vor Ort entsprächen.

22.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die gutachterliche Einstufung beruht auf Kriterien, die aus der gesetzlichen Grundlage des § 556d Absatz 2 BGB abgeleitet wurden. Eine angespannte Wohnungsmarktlage wurde – wie oben dargestellt – durch die Indikatorenlage nicht bestätigt. Die Ergebnisse dieser Einstufung sind jedoch nicht zwangsläufig mit denen anderer Gebietskulissen vergleichbar, da diese auf unterschiedlichen methodischen Voraussetzungen beruhen und teilweise andere Zielsetzungen verfolgen.

Zu 2.: Wohnungsmärkte unterliegen einer fortlaufenden Dynamik. Es ist daher möglich, dass eine Gemeinde zu einem früheren Zeitpunkt – auf Basis der damals verfügbaren Daten – als angespannt eingestuft wurde, die entsprechenden Kriterien bei einer Fortschreibung jedoch nicht mehr erfüllt. Umgekehrt können Gemeinden, die bislang nicht als angespannt galten, bei einer Neubewertung die Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllen.

Die gutachterliche Feststellung im Jahr 2025 basiert auf den aktuellsten verfügbaren Daten. Danach weist Stockstadt a. Main aufgrund der hohen Mietbelastungsquote zwar Anzeichen einer Marktanspannung auf; jedoch wird keine der maßgeblichen Bedingungen vollständig erfüllt.

Zu 3.: Die im Zeitraum 2017 bis 2022 feststellbare Verbesserung der Wohnversorgungsquote zeigt, dass sich die Entwicklung des Wohnungsbestands – vor dem Hintergrund der gleichzeitig gesunkenen Zahl an

Bedarfshaushalten – positiv darstellt. Steigen die Bevölkerungs- bzw. Bedarfshaushaltszahlen künftig wieder an, wird damit auch ein erhöhter Wohnraumbedarf einhergehen.

Zu 4.: Die fortgeschriebene Leerstandsquote in Stockstadt a. Main beträgt 4,6 % bei einer Standardabweichung von 1,9 % und einem Schwellenwert von 4 %. Damit liegt der Wert lediglich um etwa eine Viertel Standardabweichung über dem Schwellenwert, sodass nur von einer geringen Abweichung auszugehen ist. Die empirisch ermittelte Leerstandsquote steht somit nicht im Widerspruch zur Einschätzung, dass in Stockstadt eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote besteht. Unterschiede in der absoluten Höhe der Werte ergeben sich aus der Verwendung unterschiedlicher Datenquellen und methodischer Ansätze.

Zu 5.: Hohe Bau- und Finanzierungskosten wirken sich landesweit dämpfend auf die Bautätigkeit aus. Inwiefern dieser Effekt künftig auch den Wohnungsmarkt in Stockstadt a. Main beeinflussen wird, ist im Rahmen einer späteren Fortschreibung der Gebietskulisse zu untersuchen.

Hinsichtlich des Bauvorhabens mit Seniorenappartements ist zu unterscheiden, ob die einziehenden Bewohnerinnen und Bewohner aus Stockstadt stammen oder von außerhalb zuziehen. Im ersten Fall wird durch deren Umzug zusätzlicher Wohnraum für andere Haushalte – etwa Familien – frei, was auf eine bedarfsgerechte Allokation des Wohnungsbestands hinweist.

Zu 6.: Kleinostheim und Kahl a. Main gelten nach der Indikatorenlage als Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten. In Kleinostheim werden die Kriterien einer niedrigen Leerstandsrate sowie einer hohen Mietbelastungsquote erfüllt; in Kahl a. Main zusätzlich die einer niedrigen Wohnversorgungsquote und einer deutlichen Verschlechterung dieser Quote im Betrachtungszeitraum. Zudem ist die Stadt Aschaffenburg aufgrund der Ergebnisse der Gemeindeanhörung als angespannt einzurufen (s.o.).

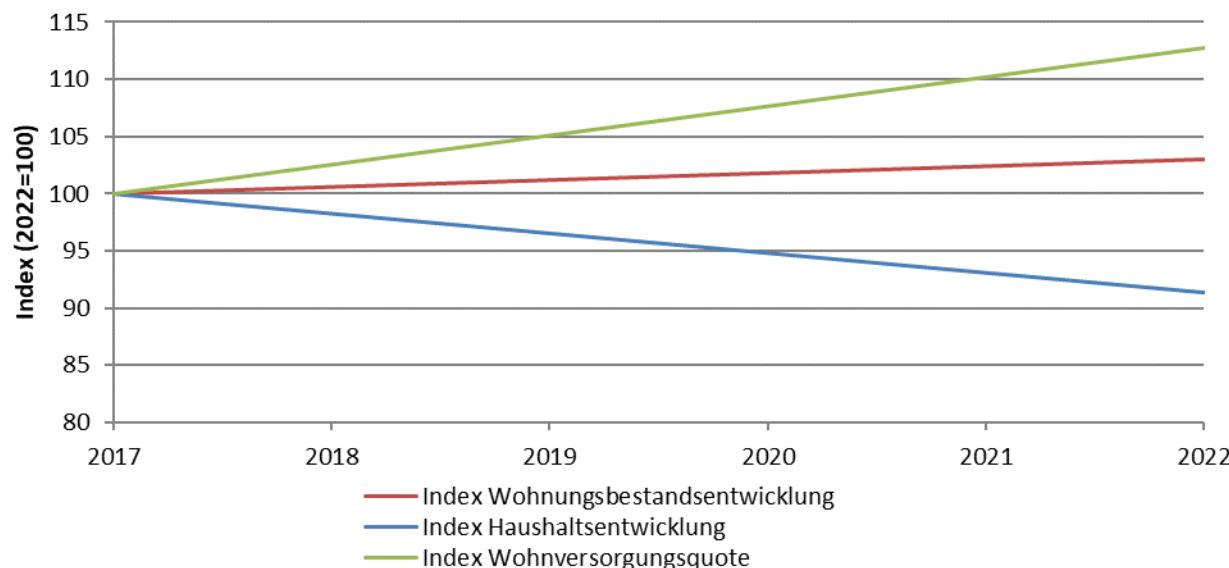
Die Indikatorenlage in Stockstadt a. Main stellt sich zum Auswertungszeitpunkt etwas günstiger dar. Von Kleinostheim und Aschaffenburg aus kann zwar ein Übersprungeneffekt angenommen werden, jedoch wurden im Gutachten nur solche Gemeinden als Ziel einer Einstufung durch Übersprung berücksichtigt, die mindestens 80 % ihrer Grenze mit angespannten Gemeinden teilen. Dieses formale Kriterium ist bei Stockstadt a. Main nicht gegeben.

Zu 7.: Das geplante Großprojekt wird voraussichtlich – ceteris paribus – zu einem Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen führen. Da jedoch unklar ist, in welchem Umfang sich neue Haushalte tatsächlich aufgrund des Projekts in Stockstadt a. Main ansiedeln werden, lassen sich die Auswirkungen auf die Haushaltsentwicklung und die Wohnversorgungsquote derzeit nicht quantifizieren.

Im betrachteten Zeitraum bis 2022 hat sich die Wohnversorgungsquote deutlich verbessert, da die Zahl der Bedarfshaushalte bei gleichzeitig wachsendem Wohnungsbestand gesunken ist. Die zukünftige Entwicklung hängt jedoch nicht ausschließlich vom Vorhaben der Progroup AG ab, sodass eine Neubewertung erst auf Basis späterer Datengrundlagen erfolgen kann.

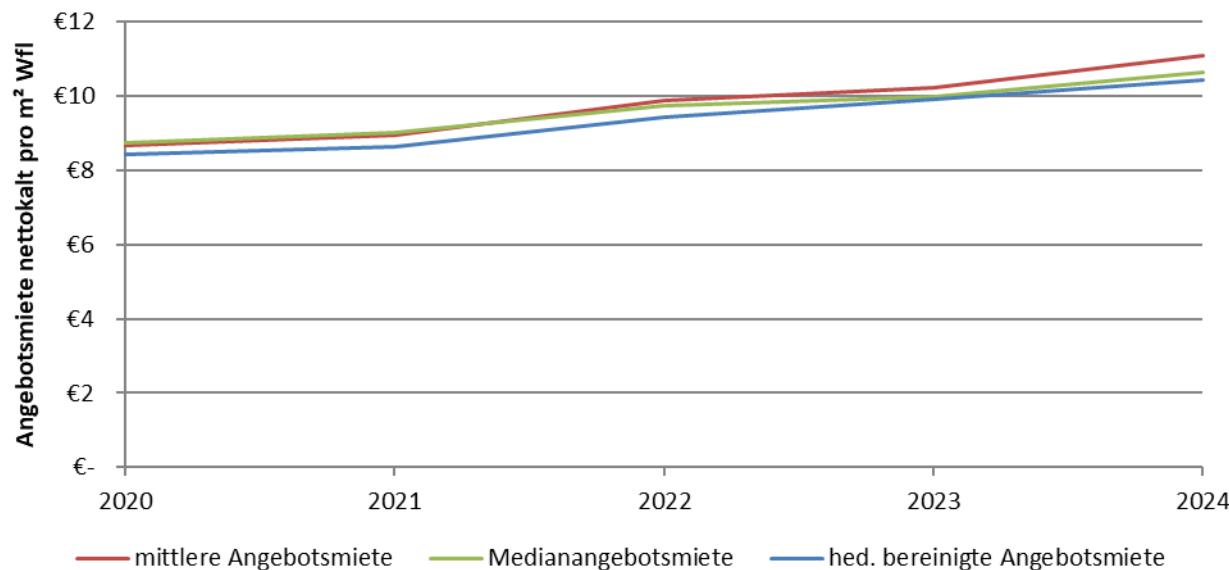
Zu 8.: Eine mögliche Überforderung der Bevölkerung bei der Zensusbefragung würde bundesweit alle Bürgerinnen und Bürger gleichermaßen betreffen. Etwaige Verzerrungen der Daten wären daher nicht spezifisch für Stockstadt a. Main. Auswirkungen auf die Indikatorenlage lassen sich aus dieser Annahme nicht ableiten und können in die Beurteilung folglich nicht einbezogen werden.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

22.4 Fazit

Die Gemeinde Stockstadt a. Main schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. Sie verfehlt lediglich aufgrund der knappen Unterschreitung des Schwellenwerts der Leerstandsquote um 0,6 Prozentpunkte eine notwendige Bedingung. In Kombination mit der festgestellten hohen Mietbelastung stellt sie damit einen Grenzfall dar. Im Betrachtungszeitraum bis 2022 hat sich die Wohnversorgungsquote positiv entwickelt. Das Vorbringen der Gemeinde, dass sich die Wohnversorgung seither durch geringe Baufertigstellungen verschlechtert habe, ist aufgrund der 2022 beginnenden Krise der Bauwirtschaft jedenfalls nicht unplausibel und

lässt sich nicht eindeutig widerlegen. Übersprungeffekte vor allem durch die angrenzende Lage zur Stadt Aschaffenburg, die nach dem Ergebnis der Gemeindeanhörung als angespannt einzustufen ist, sind nicht auszuschließen. Auch mit Blick auf die Einstufung vergleichbar belegener Gemeinden wie Kleinostheim und Kahl a.Main bestehen insgesamt ausreichende Anhaltspunkte, um der Selbsteinschätzung der Gemeinde zu folgen. Es wird daher empfohlen, den Markt Stockstadt a. Main in den Geltungsbereich der Verordnung aufzunehmen.

23 Stellungnahme der Gemeinde 9182132 Tegernsee

23.1 Einordnung im Gutachten

Tegernsee weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 9,1 % und eine Wohnversorgungsquote von 123 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf.

Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 29,7 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 8,7 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 8,1 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 10,2 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte zu.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Tegernsee wurde keine der notwendigen Bedingungen niedrige Leerstandsrate oder niedrige Wohnversorgungsquote erfüllt. Die alternative hinreichende Bedingung hohe Mietbelastung wurde erfüllt, zusätzlich liegt eine hohe Mietpreissteigerung vor, allerdings keine erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	9,1
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	123
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	29,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	8,7
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	8,1
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	10,2
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr)	ja
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	ja
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

23.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Tegernsee argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. In Tegernsee sind nur wenige Miet- und Eigentumswohnungen auf dem Markt. Die Miet- und Kaufpreise sind so hoch, dass ein Teil der Bevölkerung (junge Leute, Familien) keine bezahlbare Wohnung findet. Es steht kein Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment zur Verfügung.
2. Wohnraum wird durch die Vermietung möblierter Wohnungen, die Zunahme an Ferienwohnungen und insbesondere Zweitwohnsitzen entzogen.
3. Es werden keine neuen bezahlbaren Wohnungen gebaut. Potentiale für eine Innenverdichtung sind kaum gegeben. Die Topografie erschwert zudem die Ausweitung von Bauland.

23.3 Beurteilung

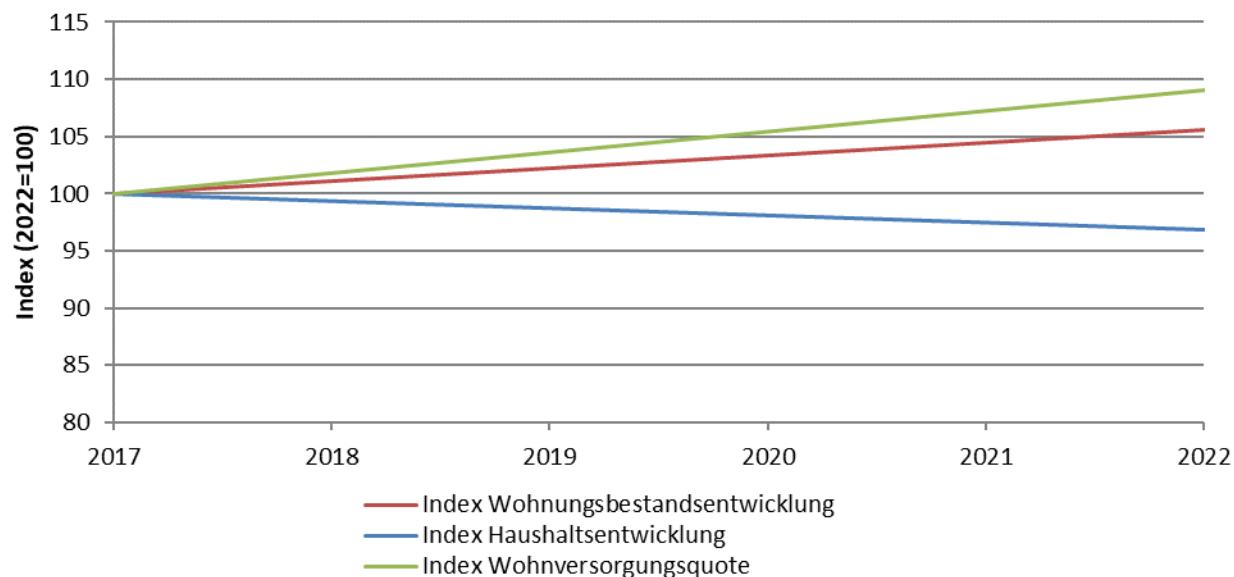
Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Bereits die hohe mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote von 29,7 % sowie die hohe Überbelegungsquote von 8,7 % im Jahr 2022 weisen darauf hin, dass Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen einer starken finanziellen Belastung ausgesetzt waren. Das sehr hohe Mietenniveau von knapp 17 €/m² in 2024 sowie der starke Anstieg der Mietpreise im Betrachtungszeitraum von 8,1 % bestätigen das hohe Preisniveau zusätzlich. Das Argument, dass Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen schwer Wohnraum finden, ist demnach nachvollziehbar.

Zu 2.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Es ist anzunehmen, dass die Indikatorenlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen überschätzen dürfte. Aufgrund der Unsicherheit in Bezug auf ggf. nicht angemeldete Zweitwohnsitze lassen sich die Auswirkungen auf die Leerstandsquote nicht direkt quantifizieren. Auf Angebotsknappheiten weist auch eine am aktuellen Rand sinkende Haushaltsentwicklung bei gleichzeitig hohem Mietenniveau und Mietbelastung hin.

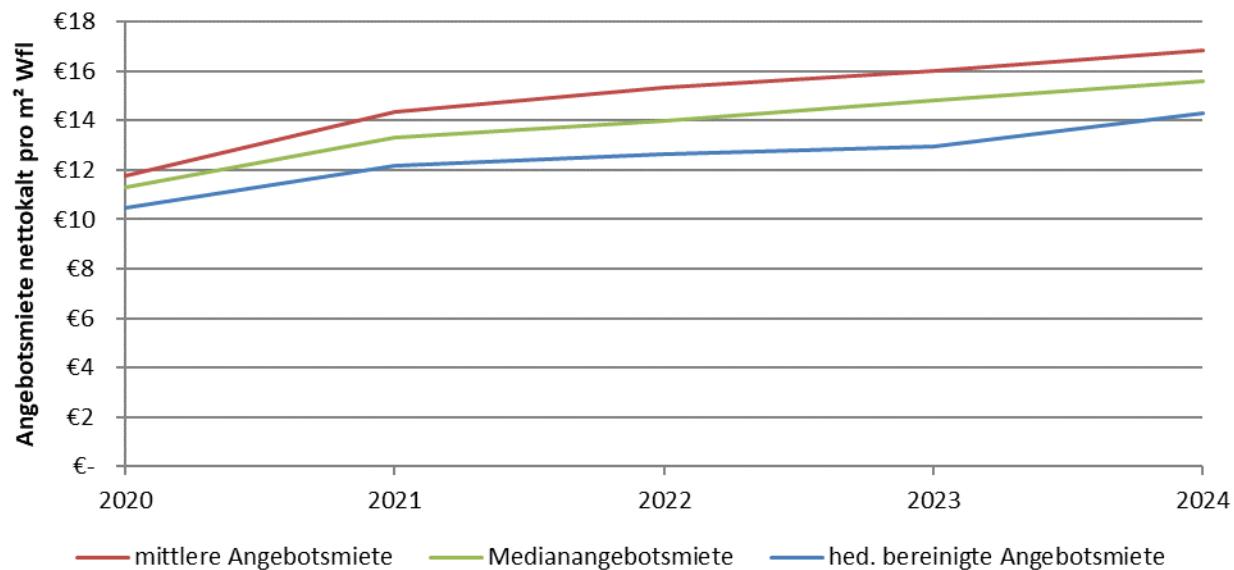
Zu 3.: Der Wohnungsbestand in Tegernsee nahm zwischen 2017 und 2022 um 5,6 % zu und liegt damit über dem Mittelwert für Bayern von 4,3 %. Dies deutet zunächst nicht auf eine Knappheit an Baumöglichkeiten in der Betrachtungsperiode hin. Gleichzeitig ergibt sich unter Berücksichtigung der Haushaltsentwicklung eine Verbesserung der Wohnversorgungsquote im Betrachtungszeitraum. Eine Aussage für die Potenziale in der weiteren Zukunft ist daraus nicht abzuleiten. Die vorgebrachten naturräumlichen Tatbestände sind nachvollziehbar.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

23.4 Fazit

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

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

24 Stellungnahme der Gemeinde 9189157 Trostberg

24.1 Einordnung im Gutachten

Trostberg weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 3,5 % und eine Wohnversorgungsquote von 105,4 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf.

Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 25 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 6,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 5,1 % pro Jahr. Zusätzlich nahm die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 6,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte ab.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Trostberg wurde die notwendige Bedingung niedrige Leerstandsrate erfüllt. Darüber hinaus wurde die Bedingung der erheblichen Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage damit jedoch nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	3,5
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	105,4
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	25
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	6,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5,1
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	-6,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	ja
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

24.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Trostberg argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Im Gutachten werden bedeutsame Größen nur bis zum Jahr 2022 berücksichtigt.
2. Die Mietpreissteigerung der Angebotsmieten in € pro qm liegt für den Zeitraum 2021 – 2025 (3. Quartal) bei knapp 6 % p.a.
3. Der Stellungnahme zufolge reichten im Gutachten aus dem Jahr 2022 zwei von fünf Bedingungen aus, um eine entsprechende Zuordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnraum vornehmen zu können.
4. Nach eigenen Berechnungen liegt die Mietbelastungsquote in Trostberg aktuell bei 27 %.
5. Aufgrund eines Anstiegs der Einwohnerzahlen ist die Zahl der Haushalte angestiegen. Nach eigenen Berechnungen liegt die Wohnversorgungsquote bei 102,1.

24.3 Beurteilung

Zu 1.: Bei amtlichen Datenbeständen wie dem analysierten Zensus 2022 und dem Mikrozensus 2022 (Sondererhebung Wohnen) ist stets ein Zeitverzug aufgrund der hohen Komplexität der Erhebung und Plausibilitätsprüfung erforderlich. Für das Gutachten wurden die aktuellsten verfügbaren Daten herangezogen. Die erforderliche flächendeckende Bewertung aller Kommunen macht die Verwendung von amtlichen Daten erforderlich, die strukturell mit Verzögerungen bei der Bereitstellung verbunden sind. Die gleichzeitige Beurteilung von Anspannungsniveau und Anspannungstendenz soll dabei sicherstellen, dass getroffene Einstufungen nicht auf Einmaleffekten beruhen. Die Analyse der Mietpreisentwicklung schließt das Jahr 2024 ein. Die Leerstandsquote auf Basis des Zensus wurde mit den auf Kreisebene verfügbaren Daten für das Jahr 2023 fortgeschrieben.

Zu 2.: Die im Gutachten betrachtete Mietpreissteigerung für den Zeitraum 2020–2024 liegt bei einem Median von 5,1 %. Diese Werte stellen keine reinen durchschnittlichen Angebotsmieten dar, sondern es handelt sich um hedonisch bereinigte Medianmieten. Die Werte sind daher nicht direkt mit den Zahlen aus den Immobilienportalen Immoscout24 bzw. Immowelt24 vergleichbar.

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Steigerung von 6 % p. a. unter dem im Gutachten gesetzten Schwellenwert von 7 % p. a. liegt. Damit bestätigen die Zahlen der Stellungnahme die Einordnung der Ergebnisse des Gutachtens.

Die mittlere Mietpreissteigerungsrate für Trostberg liegt bei 5,1 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % und einem Schwellenwert von 7 %. Die Mietpreissteigerungsrate liegt damit ca. 1,5 Standardabweichungen unter dem Schwellenwert, weshalb nicht von einer geringen Abweichung vom Schwellenwert ausgegangen werden kann.

Zu 3.: An der Auswahlregel wurde im Rahmen der Fortschreibung lediglich die Bedingung der Mietbelastung differenziert. Unabhängig davon hat sich die Auswahlregel nicht verändert.

Zu 4.: Es wird nicht dargestellt, welche Datenquellen, Annahmen und Rechenregeln für die hervorgebrachte Mietbelastung von 27 % verwendet wurden. Dieser Wert lässt sich empirisch nicht nachvollziehen.

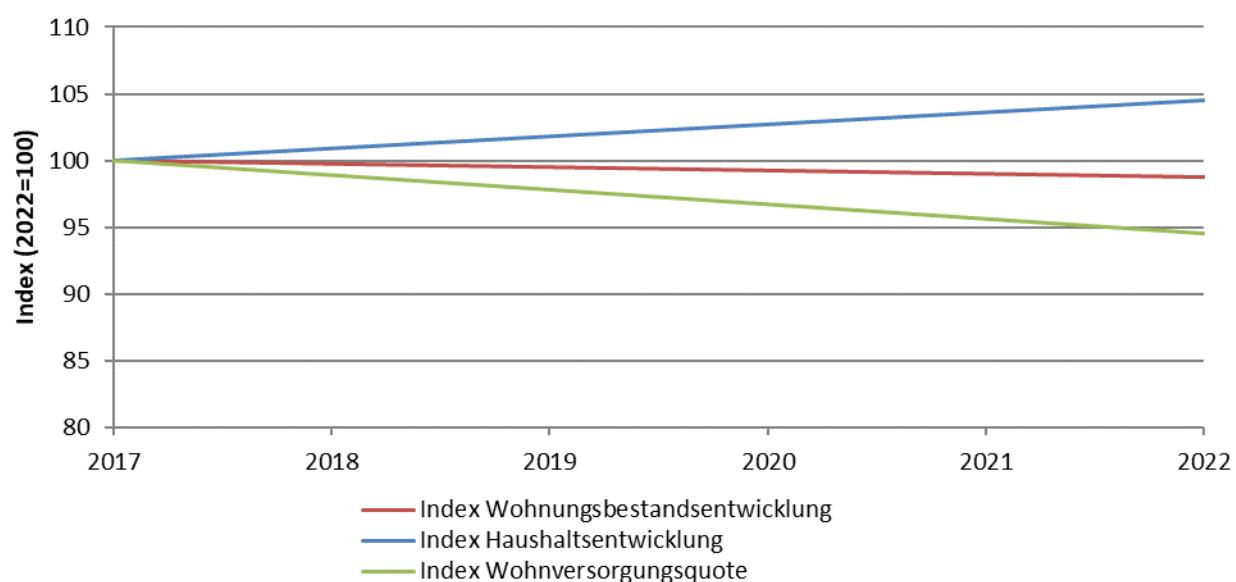
Zu 5.: Die Wohnversorgungsquote ergibt sich aus der Relation von Wohnungen und Haushalten mit Wohnungsbedarf. Unter einem wohnbedarfsrelevanten Haushalt (kurz: Bedarfshaushalt) wird im Kontext des Gutachtens ein Haushalt verstanden, der unter „normalen“ Umständen am Wohnungsmarkt – also bei ausgewogenem Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage – eine eigene Wohnung nachfragen würde. Die Zahl der Bedarfshaushalte ist damit nicht mit der Zahl der Einwohner gleichzusetzen.

Die Berechnungsweise in der Stellungnahme, die zu einer rechnerischen Wohnversorgungsquote von 102,1 führt, ist nicht nachvollziehbar dargelegt. Unter der Annahme, dass dafür die Einwohnerzahl herangezogen wurde, entspricht der Rechenweg nicht dem des Gutachtens. Dennoch besteht eine Korrelation zwischen der Zahl der Bedarfshaushalte und der Einwohnerzahl.

Das Bayerische Landesamt für Statistik weist auf Basis des Zensus für Trostberg im Jahr 2022 eine Einwohnerzahl von 11.220 aus. Diese ist bis 2025 kontinuierlich auf 11.373 angestiegen. Es ist daher nachvollziehbar, dass die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte bei dem dargestellten Anstieg der Haushaltszahlen ebenfalls weiter zugenommen hat. Setzt sich der negative Trend der Wohnungsbestandsentwicklung fort, ist demnach mit einem weiteren Absinken der Wohnversorgungsquote zu rechnen.

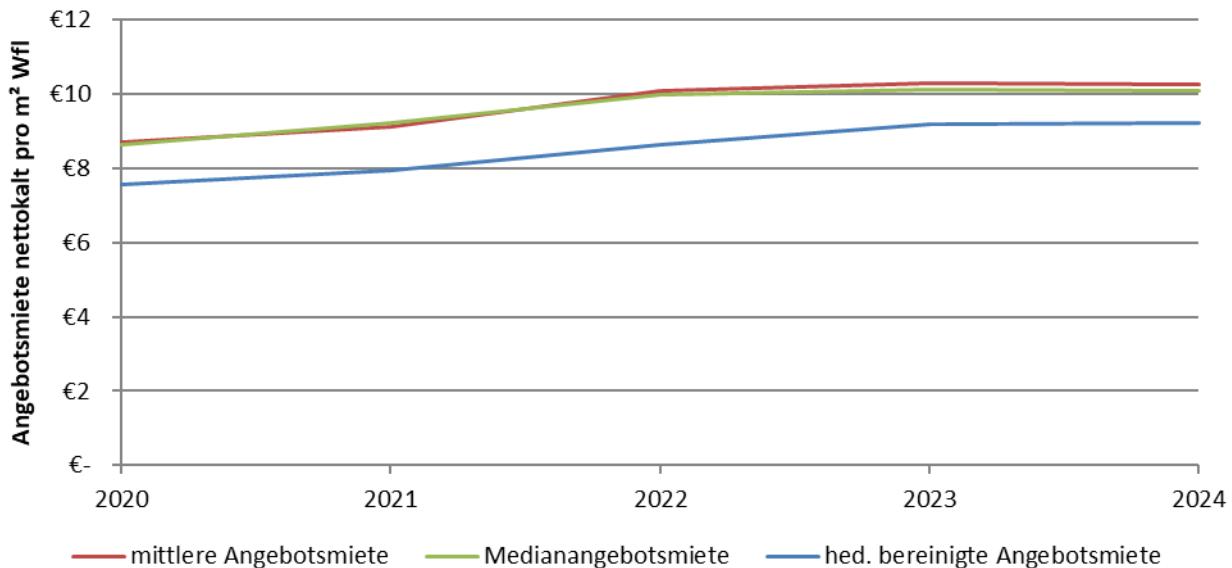
Die Gemeinde Trostberg wies 2022 eine Wohnversorgungsquote von 105,4 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte bei einem Schwellenwert von 105 auf. Ein Unterschreiten des Schwellenwerts ist folglich wahrscheinlich.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

24.4 Fazit

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

25 Stellungnahme der Gemeinde 9180134 Uffing a. Staffelsee

25.1 Einordnung im Gutachten

Uffing a. Staffelsee weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 3,5 % und eine Wohnversorgungsquote von 106,7 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 26,7 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 4,6 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 4,7 % pro Jahr. Zusätzlich blieb die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 mit einem Anstieg von 0,2 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte nahezu konstant.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „niedrige Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Uffing a. Staffelsee wurde die notwendige Bedingung der geringen Leerstandsrate erfüllt. Die Bedingung niedrige Wohnversorgungsquote wurde mit 106,7 WVQ nicht erfüllt. Zusätzlich wurde keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt, wobei der Schwellenwert der Mietbelastung mit 26,7 % nur knapp nicht erfüllt wurde. Obwohl die notwendige Bedingung (geringer Leerstand) erfüllt ist, ist damit keine der hinreichenden Bedingungen erfüllt. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind nach Indikatorenlage folglich nicht erfüllt.

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	3,5
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	106,7
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	26,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	4,6
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	4,7
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	0,2
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2 % oder mehr)	
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	

Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein
--	------

25.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee argumentiert für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung.
Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Als erstes Argument wird vorgebracht, dass die Nettomietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche laut qualifiziertem Mietspiegel für die Zugspitz-Region 2025 zwischen 8,82 € und 10,88 € liegen. Diese Miethöhe wird verglichen mit der im Gutachten angegebenen Mietpreissteigerung von 4 - 5 %.
2. Die Mietbelastung liegt im oberen Bereich. Zudem liegt die Veränderung der Wohnversorgungsquote im mittleren Bereich. Durch Nachverdichtung, Bauverpflichtungen und Eigentümeransprache sollen Innenentwicklungspotenziale genutzt werden, um der Bevölkerung zugutekommen.
3. Die Leerstandsquote in Uffing a. Staffelsee ist gering, die Gemeinde erfüllt die Teilbedingung 4 seit Jahren.
4. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen gehört bayern- und deutschlandweit mit zu den teuersten Regionen für Immobilienpreise. Die überdurchschnittlich hohen Bodenrichtwerte und Grundstückspreise sowie die hohen Baukosten machen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aus wirtschaftlichen Gründen schwierig.
5. Das Wohnraumangebot wird durch die touristische Prägung der Gemeinde, eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen, reduziert.

25.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

Zu 1.: Die mittlere Angebotsmiete für 2024, die u.a. für die Berechnung der Mietpreissteigerung im Gutachten herangezogen wurde, lag bei einem Mittelwert von 11,80 €. Der im Gutachten verwendete Wert von 4,7 % steht jedoch für die mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. im Zeitraum 2020 – 2024. Mietpreissteigerung und Miethöhe sind nicht gleichzusetzen. Das Mietpreisniveau geht in die Entscheidung nur im Zusammenhang mit der Einkommensseite als mittlere Mietkostenbelastung ein.

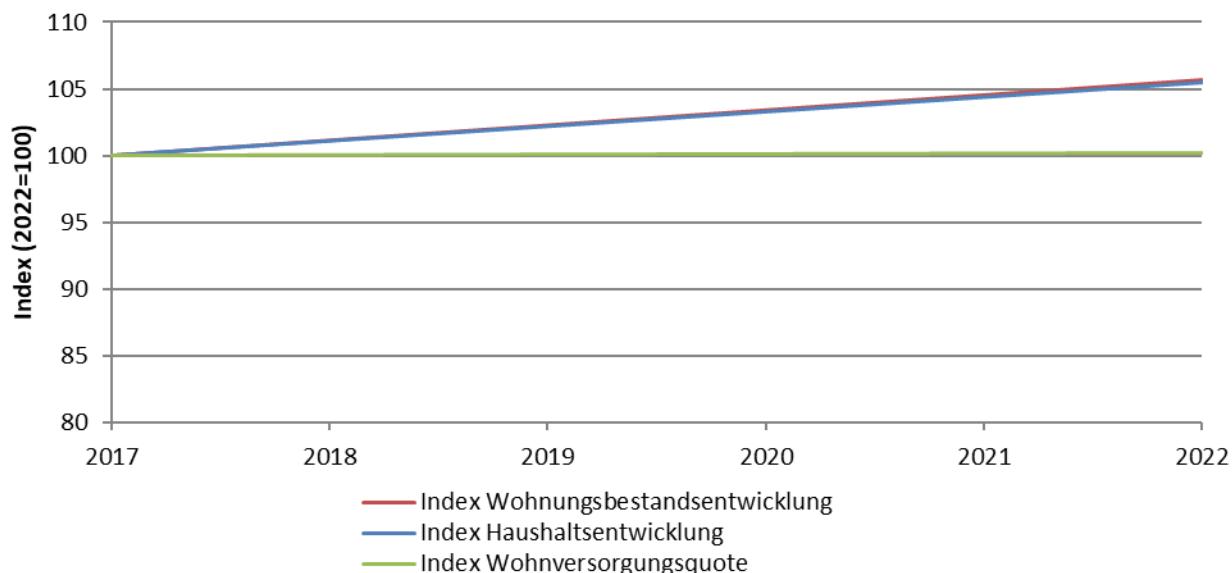
Zu 2.: Die Ergebnisse der statistischen Auswertung bestätigen ein hohes Belastungsniveau für Uffing a. Staffelsee. Der Schwellenwert für die Mietbelastung wird in der Fortschreibung um 0,8 Prozentpunkte verfehlt. Gleichzeitig zeigt sich jedoch mit einer Quote von 4,6 % keine hohe Überbelegungsquote. Die mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote berücksichtigt Haushalte mit geringen Einkommen nicht gesondert und kann durch einen Teil der Bevölkerung mit besonders hohen Einkommen nach unten verzerrt sein. Bei der vergleichsweise hohen Angebotsmiete von fast 12 €/m² ist nachvollziehbar, dass ein Teil der Bevölkerung einer hohen Mietbelastung ausgesetzt ist.

Zu 3.: Dieses Argument entspricht den Ergebnissen der Gutachten.

Zu 4.: Die Bodenrichtwerte sind im Rahmen des Gutachtens nicht untersucht worden, bestätigen aber die entsprechenden Indikatoren in der Tendenz. Hohe Baukosten sind ein deutschlandweites Phänomen der vergangenen Jahre und stellen damit keine besondere Hürde für Uffing a. Staffelsee dar.

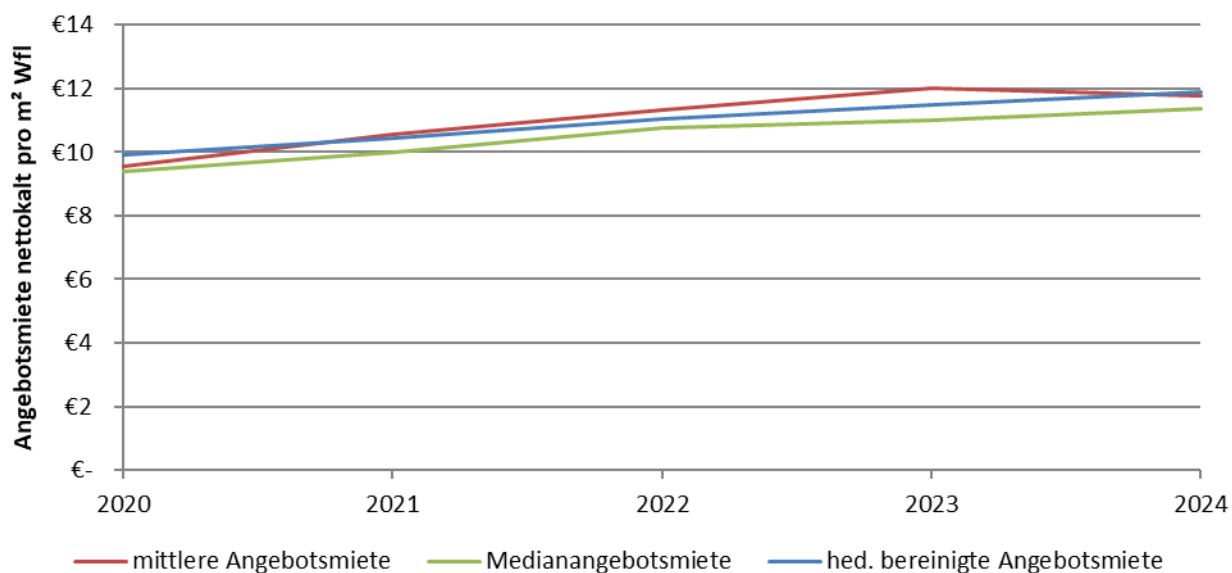
Zu 5.: Zweitwohnsitze und gewerblich genutzte Wohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Es ist anzunehmen, dass die Indikatorenlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen überschätzen dürfte. Aufgrund der Unsicherheit in Bezug auf ggf. nicht angemeldete Zweitwohnsitze lassen sich die Auswirkungen auf die Leerstandsquote und die Wohnversorgungsquote nicht direkt quantifizieren.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 – 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

25.4 Fazit

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee schätzt ihren Wohnungsmarkt als angespannt ein. In der Tat deuten die niedrige Leerstandsrate sowie das hohe Mietpreisniveau auf Anspannungstendenzen hin. Allerdings wird der Schwellenwert der Mietbelastungsquote um 0,8 Prozentpunkte verfehlt. Aufgrund des annehmenden relativ hohen Anteils an Zweitwohnungen und gewerblich genutzten Ferienwohnungen ist davon auszugehen, dass die Indikatorenlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände überschätzt, so dass auch der Schwellenwert für eine niedrige Wohnversorgungsquote tatsächlich unterschritten sein dürfte.

Insgesamt kann Uffing a. Staffelsee daher als Grenzfall angesehen werden. Die unveränderte Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022, einem Zeitraum, in dem das Bauen auch aufgrund der Niedrigzinsphase und geringerer Baukosten noch wirtschaftlich einfacher darzustellen war, lässt eine nachfolgende Verschlechterung der Wohnversorgung bei gleichzeitigem Anstieg der Haushaltszahlen möglich erscheinen. Darüber hinaus weisen auch die weiteren Staffelseegemeinden Seehausen a. Staffelsee und Murnau a. Staffelsee Anspannungslagen auf. Vor diesem Hintergrund bestehen ausreichende Anhaltspunkte, die die Selbsteinschätzung der Gemeinde als plausibel erscheinen lassen. Es wird daher empfohlen, die Gemeinde in die Gebietskulisse der Verordnung aufzunehmen.

26 Stellungnahme der Gemeinde 9174151 Weichs

26.1 Einordnung im Gutachten

Weichs weist eine fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 von 3,4 % und eine Wohnversorgungsquote von 104,4 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte auf. Die rechnerische mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2022 weist einen Wert von 26,7 v.H. auf. Der Anteil überbelegter Wohnungen im Jahr 2022 liegt bei 5,5 %. Die mittlere Mietpreissteigerung liegt bei 5,0 % pro Jahr. Zusätzlich steigt die rechnerische Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 um 5,1 Wohnungen je 100 Bedarfshaushalte.

Die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt wurden im Gutachten als erfüllt betrachtet, wenn mindestens eine der beiden Teilbedingungen „niedrige Leerstandsrate“ oder „geringe Wohnversorgungsquote“ erfüllt waren (notwendige Bedingung), und wenn zusätzlich entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ erfüllt wurden (hinreichende Bedingung).

In Weichs wurden beide notwendigen Bedingungen niedrige Leerstandsrate ($3,4 \% \leq 4,0 \%$) und geringe Wohnversorgungsquote ($104,4 \text{ WVQ} \leq 105$) erfüllt. Zusätzlich wurde keine der alternativen hinreichenden Bedingungen erfüllt, wobei die Bedingung der Mietbelastung mit einem Wert von 26,7 % nur knapp nicht erfüllt wurde. Die Feststellung basiert hier jedoch auf dem Übersprung aus Nachbargemeinden. Die Bedingungen des § 556d Abs. 2 BGB für einen angespannten Wohnungsmarkt sind damit erfüllt (durch Übersprung aus Nachbargemeinden).

Indikator/Bedingung	Wert
Indikator fortgeschriebene Leerstandsrate 2023 (%)	3,4
Indikator Wohnversorgungsquote (WVQ) 2022 in Wohnungen je 100 BHH	104,4
Indikator Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote (MBQ) 2022	26,7
Indikator Überbelegungsquote 2022 (Anteil überbelegte Wohnungen in %)	5,5
Indikator Mittlere Mietpreissteigerungsrate p.a. 2020 – 2024 (%)	5
Indikator Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017 – 2022 (je 100 BHH)	5,1
Bed. geringer Leerstand erfüllt (Leerstandsrate 4,0 % oder weniger)	ja
Bed. niedrige Wohnversorgung erfüllt (Wohnversorgungsquote 105 oder weniger)	ja
Bed. hohe Mietbelastung erfüllt (MBQ 27,5 % oder mehr bzw. MBQ 25,5 % oder mehr und Überbelegung 6,2% oder mehr)	
Bed. hohe Mietpreissteigerung erfüllt (mittlere Mietpreissteigerungsrate p. a. von 7,0 % oder mehr)	
Bed. erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt (Veränderung der WVQ um -4 Wohnungen pro 100 BHH oder weniger)	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt	
Bedingungen des §556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt durch Übersprung aus Nachbargemeinden erfüllt	ja
Bedingungen in Fortschreibung 2021 erfüllt	nein

26.2 Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde Weichs argumentiert für eine Ausstufung aus dem Geltungsbereich der Verordnung. Die Stellungnahme gründet auf folgenden Argumenten:

1. Die Gemeinde führt aus, dass Nachfrageübersprünge auf ihre Gemeinde nicht feststellbar seien. So würden keine Anfragen nach freien Wohnungen aus den Nachbarsgemeinden Petershausen, Vierkirchen oder Markt Indersdorf eingehen.
2. Der Wohnungsmarkt sei mit den genannten drei Nachbarsgemeinden nicht vergleichbar. Eine unterschiedliche Wohnungsmarktentwicklung sei vor allem darauf zurückzuführen, dass diese im Gegensatz zu Weichs einen S-Bahn bzw. sogar einen DB-Anschluss haben.

26.3 Beurteilung

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

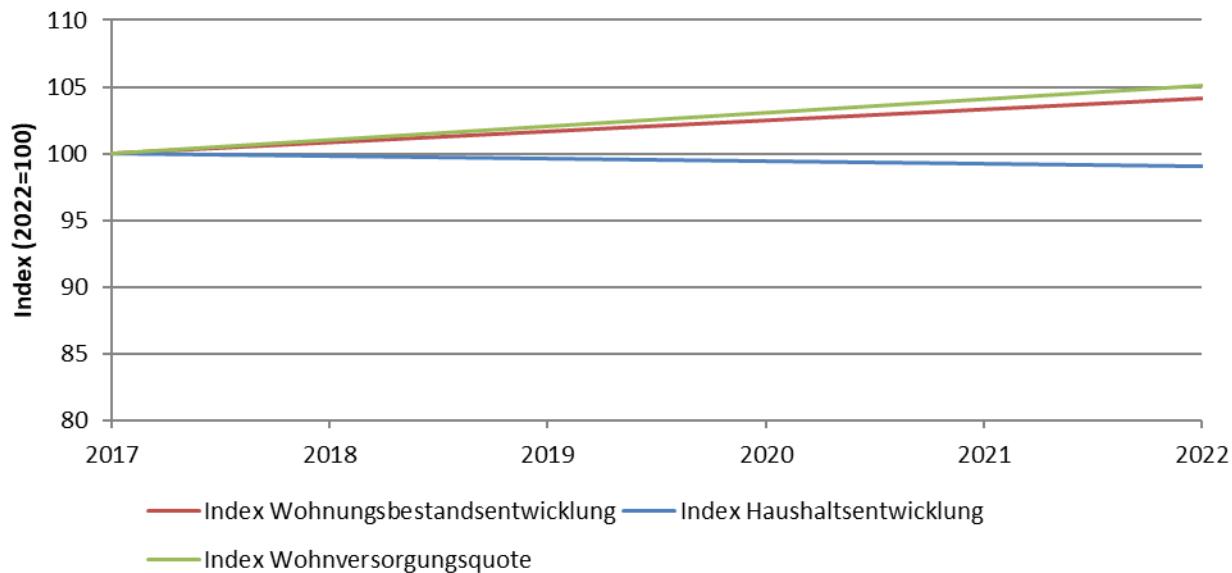
Zu 1.: Der Begriff Übersprung bezieht sich in diesem Zusammenhang auf die Tatsache, dass eine unbefriedigte Wohnungsnachfrage in einer Gemeinde zu einer Ausdehnung des Wohnungssuchradius in die regionale Nachbarschaft beitragen und damit auch in zunächst nicht betroffenen Gemeinden zu Angebotsverknappungen führen kann. Dieser Übersprung ist nicht gleichzusetzen mit Anfragen nach freien Wohnungen aus den Nachbargemeinden. Möglich ist beispielsweise, dass Haushalte, die in einer der Nachbargemeinden keine Mietwohnung finden, ihre Suche auf die Gemeinde Weichs ausweiten und dort gegebenenfalls eine freie Wohnung auf dem Mietmarkt finden.

Allerdings weist die sinkende Haushaltszahl im Zeitraum 2017–2022 tatsächlich nicht auf starke Übersprungeffekte hin. Auch die jährliche Mietpreisseigerung liegt mit 5 % p. a. eher im Durchschnitt und deutet somit nicht auf eine stark gestiegene Nachfrage hin.

Zu 2.: Die Indikation zeigt mit der niedrigen Leerstandsquote und einer Wohnversorgungsquote, die knapp unter dem Schwellenwert liegt, Anspannungstendenzen. Abbildung 2 verdeutlicht jedoch, dass sich die Wohnversorgungsquote zwischen 2017 und 2022 verbessert hat. Aufgrund der Einstufung „durch Übersprung“ ist die Beurteilung der Indikation nicht allein maßgeblich.

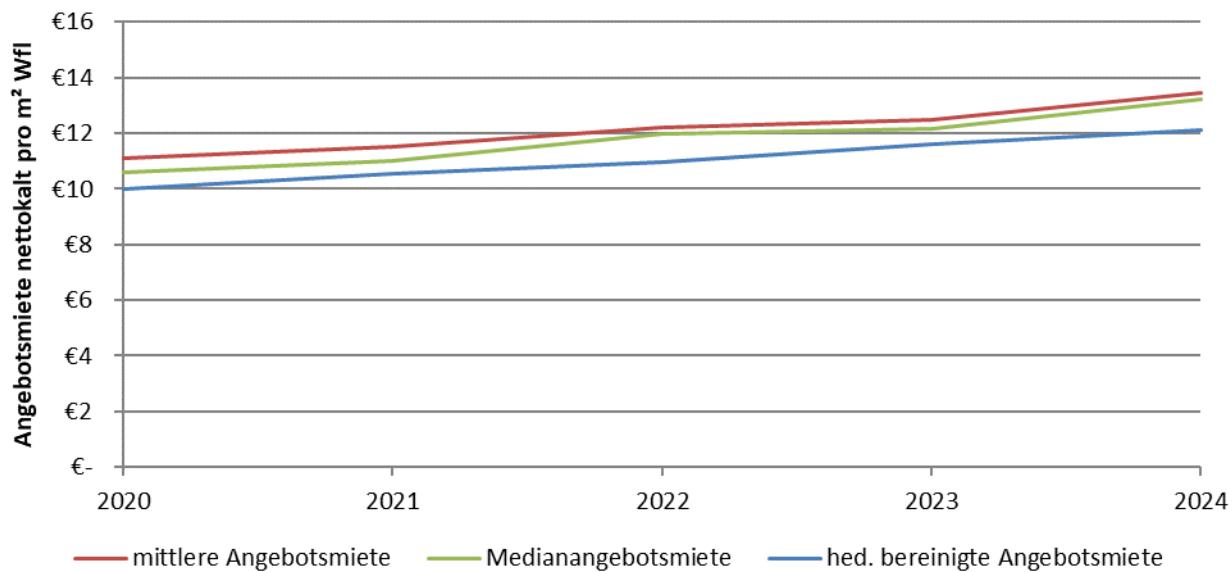
Die regelgeleitet getroffene Annahme, dass im Falle größerer Versorgungsengpässe in der Mehrzahl der Nachbargemeinden auch die eigene Gemeinde betroffen ist, kann durch örtliche Erkenntnisse widerlegt werden. Informationen zur Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden bei der Bestimmung einer Anspannung „durch Übersprung“ nicht berücksichtigt. Die Begründung, wonach Weichs aufgrund des im Vergleich zu den angespannten Nachbargemeinden fehlenden S-Bahn-Anschlusses nicht vergleichbar sei, ist nachvollziehbar.

Abbildung 1: Indexentwicklung des Wohnungsbestandes, der rechnerischen Haushaltszahlen und Wohnversorgungsquote 2017 – 2022



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 - 2024



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Eingangsdaten des Gutachtens

26.4 Fazit

Die Gemeinde Weichs schätzt ihren Wohnungsmarkt als nicht angespannt ein. Die Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach der Fortschreibung ergibt sich lediglich aus dem Übersprungeffekt. Die Argumentation der Gemeinde, dass die Wohnungsmärkte der angespannten Nachbargemeinden Markt Indersdorf, Vierkirchen und Petershausen durch ihre gute Anbindung an München über die S-Bahn-Linie S2 nicht mit Weichs vergleichbar sind, ist jedoch nachvollziehbar und plausibel. Mangels entgegengesetzter

Erkenntnisse kann daher der Selbsteinschätzung der Gemeinde zugestimmt werden und von einer Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung abgesehen werden.

27 Weitere Stellungnahmen mit Gemeindebezug

27.1 Stellungnahme der Zugspitz Region GmbH

Die Zugspitz Region GmbH argumentiert für eine Aufnahme aller Gemeinden des Landkreis Garmisch-Partenkirchen in den Geltungsbereich der Verordnung. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen umfasst die Gemeinden: Bad Kohlgrub, Farchant, Garmisch-Partenkirchen, Grainau, Krün, Mittenwald, Murnau a. Staffelsee, Oberammergau, Oberau, Uffing a. Staffelsee, Wallgau, Bad Bayersoien, Saulgrub, Ettal, Unterammergau, Eschenlohe, Großweil, Ohlstadt, Schwaigen, Riegsee, Seehausen a. Staffelsee und Spatzenhausen.

Für die Gemeinden Garmisch-Partenkirchen und Uffing a. Staffelsee liegen eigene Stellungnahmen vor, die für eine Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung argumentieren. Aus Farchant und Schwaigen liegen dagegen eigene Stellungnahmen vor, die gegen eigene Aufnahme in den Geltungsbereich der Verordnung argumentieren. Da diese Stellungnahmen oben bereits behandelt wurden, soll auf eine gesonderte Behandlung im Folgenden verzichtet werden.

27.1.1 Einordnung im Gutachten

AGS	Name	Mietpreisseiterung 2020 - 2024 p.a.		Mietbelastung MZ 2022		Überbelegungsquote		Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017-2022		Leerstandsrate 2023		Wohnversorgungsquote 2022		Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt 2025	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Übersprung erfüllt 2025	Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Übersprung erfüllt 2020	
		Bad Kohlgrub	Grainau	Krün	Mittenwald	Uffing a. Staffelsee	Wallgau	Bad Bayersoien	Saulgrub	Ettal	Unterammergau	Eschenlohe	Großweil	Ohlstadt	Schwaigen	Riegsee	Seehausen a. Staffelsee
091800112112	Bad Kohlgrub	4,7	26,0	9,5	15,2	5,0	111,2										
091800118118	Grainau	6,0	28,4	8,5	1,1	5,3	114,0										
091800122122	Krün	6,0	28,3	11,3	0,7	5,7	115,2										
091800123123	Mittenwald	6,4	27,4	7,4	-9,5	3,8	108,3	ja									
091800124124	Murnau a. Staffelsee	3,7	28,1	8,0	-4,5	3,1	106,1	ja									ja
091800125125	Oberammergau	6,0	27,9	7,6	-2,1	3,0	108,1	ja									
091800126126	Oberau	6,0	25,7	8,2	7,5	4,1	108,4										
091800136136	Wallgau	6,0	28,3	9,3	8,5	5,8	117,0										
091805133113	Bad Bayersoien	4,7	26,8	4,9	6,4	5,3	114,0										
091805133129	Saulgrub	4,7	26,5	6,8	1,6	4,7	109,6										
091805135115	Ettal	6,0	28,1	6,9	6,2	14,3	121,1									ja	
091805135135	Unterammergau	6,0	28,1	6,5	-6,9	3,6	107,6	ja									

091805136114	Eschenlohe	4,7	26,8	7,7	3,9	4,6	110,1		
091805136119	Großweil	4,7	26,4	5,2	-3,7	3,7	105,4		
091805136127	Ohlstadt	4,7	26,6	5,2	0,3	5,0	107,4		
091805137128	Riegsee	4,7	26,7	6,6	-8,9	4,2	110,9		
	Seehausen a. Staffel- see	4,7	27,5	6,9	-5,4	3,3	108,8	ja	ja
091805137133	Spatzen- hausen	4,7	26,5	4,0	-2,6		107,9		
Anzahl Teilbedingungen über / unter Schwellenwert		0	8	14	5	6	0	5	1
									2

Von den insgesamt 23 Gemeinden des Landkreise Garmisch-Partenkirchen wurden im Gutachten nach Indikatorenlage unter Berücksichtigung der beiden oben behandelten Gemeinden Farchant und Schwaigen sieben Gemeinden als angespannter Wohnungsmärkte identifiziert.¹ Zusätzlich wurde eine Gemeinde durch Übersprungeffekte zusätzlich als angespannter Wohnungsmarkt klassifiziert. Dies entspricht somit einem Anteil von 30,4 % der Gemeinden des Landkreises Garmisch-Partenkirchen.

27.1.2 Stellungnahme

Die Stellungnahme gründet auf mehreren Argumenten:

1. Die Zugspitzregion ist eine touristisch sehr attraktive Region, was eine hohe Zahl an Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen führt. Die so genutzten Wohnungen stehen für die allgemeine Wohnversorgung nicht zur Verfügung.
2. Eine gestiegene Nachfrage führt zu einem starken Mietpreisanstieg, der für Haushalte mit durchschnittlichem oder mittlerem Einkommen zu finanzieller Überlastung führt.
3. Es kommt zu Verdrängungseffekten von sozial benachteiligten Haushalten. Unternehmen finden nicht mehr genug Fach- und Arbeitskräfte, da kein bezahlbarer Wohnraum für deren Unterbringung zur Verfügung steht.
4. Die Einstufung als angespannter Wohnungsmarkt ermöglicht den Einsatz von regulatorischen Instrumenten wie abgesenkte Kappungsgrenze, besondere Regelungen für den Kündigungsschutz und der Mietpreisbremse.
5. Eine Ungleichbehandlung einzelner Gemeinden innerhalb eines Landkreises ist nicht vermittelbar.

27.1.3 Beurteilung

Die einzelnen Indikatoren bestätigen, dass die Wohnungsmärkte in verschiedener Form von Anspannungsmerkmalen gekennzeichnet sind, die nur in 30,4 % der Fälle ausreichten, um entsprechend des Auswahlverfahrens die Mindestzahl an notwendigen Kriterien zu erfüllen.

Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

1. Zweitwohnsitze, gewerblich genutzte Wohnungen und privat genutzte Ferienwohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt in touristischen Regionen entsprechende Kapazitäten für die Wohnraumversorgung. Es ist anzunehmen, dass die Indikatorlage die tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsbestände für hochgradig touristisch nachgefragte Gemeinden mit entsprechendem Anteil an Zweitwohnsitzen unterschätzen dürfte. Dies zeigt sich im Landkreis Garmisch-Partenkirchen unter anderem daran, dass trotz teilweiser Indikation eines angespannten Wohnungsmarktes durch

¹ Das gemeindefreie Gebiet Ettaler Forst wurde hier nicht berücksichtigt.

andere Indikatoren der Schwellenwert für den Indikator „Wohnversorgungsquote“ von keiner der Gemeinden unterschritten wird. Teils sind viel eher hohe bis sehr hohe Werte zu beobachten.

2. Die Ergebnisse des Gutachtens bestätigen einen Anstieg der Angebotsmietpreise, der aber in allen Gemeinden des Landkreises unterhalb des angesetzten Schwellenwertes in Höhe von im Mittel sieben Prozent pro Jahr liegt. Ebenso bestätigen die Ergebnisse des Gutachtens ein überdurchschnittliches Belastungsniveau durch Mietwohnkosten. Die besondere Belastung einkommensschwacher Haushalte ist daher nachvollziehbar.
3. Die negativen Folgen der Wohnungsknappheit für den lokalen Arbeitsmarkt durch die Verdrängung niedriger und mittlerer Einkommensgruppen gehören zum zentralen Schutzzweck der Mietpreisbremse. Steigende Mietpreise und die erhöhten Mietbelastungsquoten weisen auf Angebotsknappheiten hin im Landkreis hin.
4. Diese Feststellung ist korrekt. Regulatorische Eingriffe sind allerdings im Einzelfall zu begründen und an die Erforderlichkeit der benannten Instrumente zu knüpfen.
5. Nach den Vorgaben des § 556d Abs. 2 ist die besondere Gefährdung der Wohnversorgung der Bevölkerung einer Gemeinde oder eines Gemeindeteils zu bestimmen und muss im Einzelfall begründet werden. Die pauschale Identifikation einzelner höherer Gebietsaggregationen ist nicht direkt vorgesehen. Durch die Berücksichtigung von Übersprungeffekten werden zusätzlich großräumigere Verflechtungszusammenhänge berücksichtigt.

27.1.4 Fazit

Insgesamt finden sich in den Gemeinden das Landkreises Garmisch-Partenkirchen gewisse gemeinsame Tendenzen, zum Teil weisen die Ergebnisse der einzelnen Indikatoren aber auch erhebliche Unterschiede auf, die das Erfordernis einer gemeindebezogenen Betrachtung bestätigen. Die allgemeinen Aussagen in der Stellungnahme, die auf unterschiedliche Gemeinden in der Region in unterschiedlichem Maße zutreffen dürften, reichen daher nicht aus, um die Annahme eines kreisweiten angespannten Wohnungsmarkts zu rechtfertigen.

27.2 Stellungnahme des DMB Bayern

In generalisierter Form wurden folgende weitere Gemeinden im Rahmen einer Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes, Landesverband Bayern (DMB Bayern) erwähnt: Passau, Forchheim, Roth, Altdorf und Lauf a.d. Pegnitz sowie unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Zugspitz Region GmbH die gesamte Zugspitzregion bzw. der Landkreis Garmisch-Partenkirchen.

Von den Gemeinden Landshut, Aschaffenburg, Herzogenaurach und Garmisch-Partenkirchen liegen eigene Stellungnahmen vor, die oben bereits behandelt wurden. Ebenso wurde die Stellungnahme der Zugspitz Region GmbH bereits behandelt. Auf die weitere Beurteilung wird im Folgenden deshalb verzichtet.

27.2.1 Einordnung im Gutachten

Von den genannten Gemeinden erfüllt keine die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne des Gutachtens. Vier Gemeinden hatten die Voraussetzungen im Erstgutachten 2018 erfüllt.

AGS	Name	Mietpreisseigerung 2020 - 2024 p.a.								Bedingungen des § 556d (2) BGB für angespannten Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage erfüllt 2025
		Mietbelastung MZ 2022	Überbelegungsquote	Veränderung der Wohnversorgungsquote 2017-2022				Leerstandsrate 2023	Wohnversorgungsquote 2022	
092620000000	Passau (Krfr.St)	3,4	26,8	6,4	4,0	4,7	106,2			ja
094740126126	Forchheim, GKSt	3,8	27,1	6,8	-0,3	4,3	107,1			ja
095760143143	Roth, St	5,7	25,8	5,8	4,3	3,7	105,3			
095740112112	Altdorf b.Nürnberg, St	4,0	27,0	4,4	-4,6	3,9	105,9			ja
095740138138	Lauf a.d.Pegnitz, St	4,5	28,2	6,9	0,3	4,6	107,9			ja

27.2.2 Stellungnahmen

Die Stellungnahme sieht in den vorgenannten Gemeinden die Bedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt nach Aussage örtlicher Verbandsvertreter erfüllt, folgende Argumente werden für die einzelnen Gemeinden vorgebracht:

- Stadt Passau: Die Schwellenwerte für die Erfüllung der Teilbedingungen „geringer Leerstand“ und „hohe Mietbelastungsquote“ würden nur knapp nicht erreicht. Die Ausprägungen der Indikatoren

„Wohnversorgungsquote“ und Überbelegungsquote lägen über den Schwellenwerten des Gutachtens. Zusätzlich weise der neue Mietspiegel auf eine Zunahme des Mietpreisniveaus hin.

- Stadt Forchheim: Alle Parameter lägen über den Schwellenwerten im Gutachten.
- Stadt Roth: Die kleinere Nachbargemeinde Wendelstein wurde im Gutachten als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert, die größere Gemeinde Roth etwas weiter weg von Nürnberg dagegen nicht. Aufgrund der S-Bahn Verbindung könnte es zu stärkeren Übersprungeffekten aus der Region Nürnberg kommen als im benachbarten Wendelstein.
- Altdorf bei Nürnberg: Alle Parameter liegen über den Schwellenwerten im Gutachten. Es werden deutliche Übersprungeffekte aus Nürnberg angenommen.
- Lauf an der Pegnitz: Alle Parameter liegen über den Schwellenwerten im Gutachten. Es werden deutliche Übersprungeffekte aus Nürnberg angenommen.

27.2.3 Beurteilung

Die einzelnen Indikatoren bestätigen, dass die Wohnungsmärkte in verschiedener Form von Anspannungsmerkmalen gekennzeichnet sind, die in keinem der vorliegenden Fälle ausreichten, um entsprechend des Auswahlverfahrens die Mindestzahl an notwendigen Kriterien zu erfüllen. Zu den vorgebrachten Argumenten ist folgendes anzumerken:

- Passau: Der Schwellenwert für die Erfüllung der Teilbedingung „geringer Leerstand“ wird in der Tat nur knapp nicht erreicht. Die Kombination aus einer Mietbelastungsquote von im Mittel höher als 25,5 % und einer Überbelegungsquote über 6,2 % führen dazu, dass in der Stadt Passau die Teilbedingung „hohe Mietbelastung“ als erfüllt angenommen wurde. Der Schwellenwert der Wohnversorgungsquote muss unterschritten werden, um die Indikation einer „niedrigen Wohnversorgung“ zu erfüllen. Die Wohnversorgungsquote liegt mit 106,2 bei einer Standardabweichung von 5,1 Wohnungen je 100 bedarfsrelevante Haushalte hinreichend knapp über dem Schwellenwert von 105, um als Grenzfall gewertet zu werden. Die Ergebnisse des Gutachtens bestätigen grundsätzlich einen Anstieg des Mietpreisniveaus, der aber – gemessen an der Entwicklung der Angebotsmieten – unterhalb der bundesweiten Dynamik liegen dürfte und den Schwellenwert deutlich nicht erreicht. Ein Erfüllen der Teilbedingung „hohe Mietpreisseigerung“ kann daher nicht bestätigt werden.
- Forchheim: Die Teilbedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt „hohe Mietpreisseigerung“ und „hohe Mietbelastung“ werden im Gutachten als erfüllt angesehen, wenn die Einzelwerte einer Gemeinde über den Schwellenwerten liegen, wohingegen die Schwellenwerte der Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“, „niedrige Wohnversorgungsquote“ und „geringer Leerstand“ unterschritten werden müssen, um als erfüllt zu gelten. In der Stadt Forchheim wird ausschließlich die Teilbedingung „hohe Mietbelastung“ erfüllt, die eine hinreichende Bedingung darstellt, sofern auch die Teilbedingung erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgung erfüllt ist, was hier nicht der Fall ist. Auch die beiden notwendigen Bedingungen „niedriger Leerstand“ und „niedrige Wohnversorgungsquote“ werden knapp nicht erfüllt.
- Roth: Die Gemeinde Wendelstein erfüllt die Teilbedingungen „hohe Mietbelastung“, „geringer Leerstand“ und „niedrige Wohnversorgungsquote“ kumulativ und wurde daher abseits von Übersprungeffekten als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert. Der Wohnungsmarkt der Stadt Roth wurde dagegen im Gutachten nicht als angespannt identifiziert, da allein die Teilbedingung „geringer Leerstand“ erfüllt wurde. Ein stärkerer Übersprungeffekt durch den S-Bahn-Anschluss nach Nürnberg ist argumentativ nachvollziehbar, zeigt sich aber nicht in den betrachteten Indikatoren vor Ort. Im Gutachten wurden daneben nur solche Gemeinden als Ziel einer Einstufung durch Übersprung berücksichtigt, die mindestens 80 % ihrer Gemeindegrenzen mit angespannten Gemeinden teilen. Für die Stadt Roth liegt dieser Wert bei 14 %.

- Altdorf bei Nürnberg: Die Teilbedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt „hohe Mietpreissteigerung“ und „hohe Mietbelastung“ werden im Gutachten als erfüllt angesehen, wenn die Einzelwerte einer Gemeinde über den Schwellenwerten liegen, wohingegen die Schwellenwerte der Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“, „niedrige Wohnversorgungsquote“ und „geringer Leerstand“ unterschritten werden müssen, um als erfüllt zu gelten. Der Schwellenwert für die Erfüllung der Teilbedingungen „geringer Leerstand“ wird in der Tat unterschritten (3,9 %), weshalb die Teilbedingung im Gutachten als erfüllt angesehen wurde. Da daneben aber keine der hinreichenden Bedingungen, also entweder die Teilbedingung „überdurchschnittliche Mietbelastung“ oder beide Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“ und „überdurchschnittlich starke Mietpreissteigerung“ kumulativ, erfüllt ist, wurde Altdorf bei Nürnberg im Gutachten nicht als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert. Der hohe räumliche Bezug zur Metropolregion Nürnberg lässt Übersprungeffekte argumentativ nachvollziehbar erscheinen, zeigt sich aber nicht in den betrachteten Indikatoren vor Ort. Im Gutachten wurden daneben nur solche Gemeinden als Ziel einer Einstufung durch Übersprung berücksichtigt, die mindestens 80 % ihrer Gemeindegrenzen mit angespannten Gemeinden teilen. Für Altdorf bei Nürnberg liegt dieser Wert bei 0 %.
- Lauf an der Pegnitz: Die Teilbedingungen für einen angespannten Wohnungsmarkt „hohe Mietpreissteigerung“ und „hohe Mietbelastung“ werden im Gutachten als erfüllt angesehen, wenn die Einzelwerte einer Gemeinde über den Schwellenwerten liegen, wohingegen die Schwellenwerte der Teilbedingungen „erhebliche Verschlechterung der Wohnversorgungsquote“, „niedrige Wohnversorgungsquote“ und „geringer Leerstand“ unterschritten werden müssen, um als erfüllt zu gelten. Der Schwellenwert für die Erfüllung der Teilbedingungen „geringer Leerstand“ wird in der Tat nur relativ knapp nicht erreicht. Die Ergebnisse des Gutachtens bestätigen eine erhöhte Mietbelastung in Lauf an der Pegnitz. Da aber keine weitere Teilbedingung erfüllt wurde, wurde Lauf an der Pegnitz im Gutachten nicht als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert. Der hohe räumliche Bezug zur Metropolregion Nürnberg lässt deutliche Übersprungeffekte argumentativ nachvollziehbar erscheinen, zeigt sich aber nicht in den betrachteten Indikatoren vor Ort. Im Gutachten wurden daneben nur solche Gemeinden als Ziel einer Einstufung durch Übersprung berücksichtigt, die mindestens 80 % ihrer Gemeindegrenzen mit angespannten Gemeinden teilen. Für Lauf an der Pegnitz liegt dieser Wert bei 34 %.

27.2.4 Fazit

Insgesamt ergeben sich aus der Stellungnahme des DMB Bayern, die im Wesentlichen auf die knappe Erfüllung oder Nichterfüllung von Schwellenwerten verweist, keine konkreten zusätzlichen Erkenntnisse zum örtlichen Wohnungsmarkt der angesprochenen Gemeinden, die ein Abweichen von der jeweiligen statistischen Indikation rechtfertigen könnten. Die betreffenden Gemeinden haben gegen die Ergebnisse des Gutachtens jeweils keine Einwände erhoben.

28 Weitere Stellungnahmen ohne Gemeindebezug

Haus und Grund Bayern e.V. hat ebenfalls eine Stellungnahme eingereicht und kritisiert die Verlängerung der Mieterschutzverordnung im Allgemeinen und die Neuaufnahme von Gemeinden im Speziellen. Da keine näheren Argumente mit konkretem Gemeindebezug vorgebracht werden und daher aus der Stellungnahme keine sachlichen Gründe für weitere Abweichungen von den Ergebnissen der Fortschreibung der Gebietskulisse abgeleitet werden können, soll hier nicht weiter darauf eingegangen werden.